

Investiční apartmány v Polsku

Investiční apartmány v Polsku lákají české investory. Nadprůměrné výnosy z pronájmu, stabilní růst cen, kvalitní projekty s nastavenou správou nemovitosti i dalšího pronájmu, dobrá dopravní dostupnost. To jsou faktory, proč je [Polsko](#) stále častějším cílem tuzemských investorů.

Polsko jako alternativní hotspot pro investory

Pokud uvažujete o investici do nemovitosti v zahraničí, Polsko by rozhodně nemělo zůstat opomenuto.

„V Polsku dnes vznikají velmi kvalitní rezidenční projekty, které se svou úrovní vyrovnají zahraniční konkurenci – ať už jde o přímořské resorty s bazény a wellness, apartmány v horách nebo u jezer. Kombinace vlastního užívání a profesionální správy pronájmu s férovým poměrem dělení výnosů (70 % pro majitele, 30 % pro provozovatele) dělá z těchto nemovitostí zajímavou investiční příležitost. Výnosy z pronájmu se pohybují běžně mezi 5 až 8 % ročně,“ říká David Katrenčík, ze společnosti Rellox, který má prodej polských nemovitostí na starost.

Po celém Polsku posledních několik roků lákají billboardy na nabídku investic do apartmánů s výnosem 8 % ročně.

Nejčastěji jde o nabídku investic do horských apartmánů v polských Jizerkách, Krkonoších nebo pak apartmánů na pobřeží Baltu. Často je součástí moderních budov sdílený... pic.twitter.com/rQjAMVneI6

— Michal Hardyn (@michalhardyn) [April 22, 2024](#)

U většiny developerských projektů je v Polsku nastavená profesionální správa nemovitosti a jejího dalšího pronájmu. Můžete si tak pořídit [servisovaný apartmán](#), který v případě zájmu můžete využívat pro vlastní rekreaci a ve zbylém čase bez starostí pronajímat.

“U novostaveb v Polsku, které jsou určeny nejen k vlastnímu užívání, ale i k pronájmu, existuje možnost vrácení DPH. Ta činí 23 % z kupní ceny, což může zásadně změnit celkovou ekonomiku investice včetně čísel ROI. Pokud tedy uvažujete o investici, může být právě tento daňový aspekt klíčovým faktorem pro rozhodnutí,” upozorňuje David Katrenčík.

Kombinace stabilního ekonomického prostředí, dostupných cen a rostoucí poptávky po pronájmech dělá z této země ideální volbu pro ty, kteří hledají apartmán s investičním potenciálem.

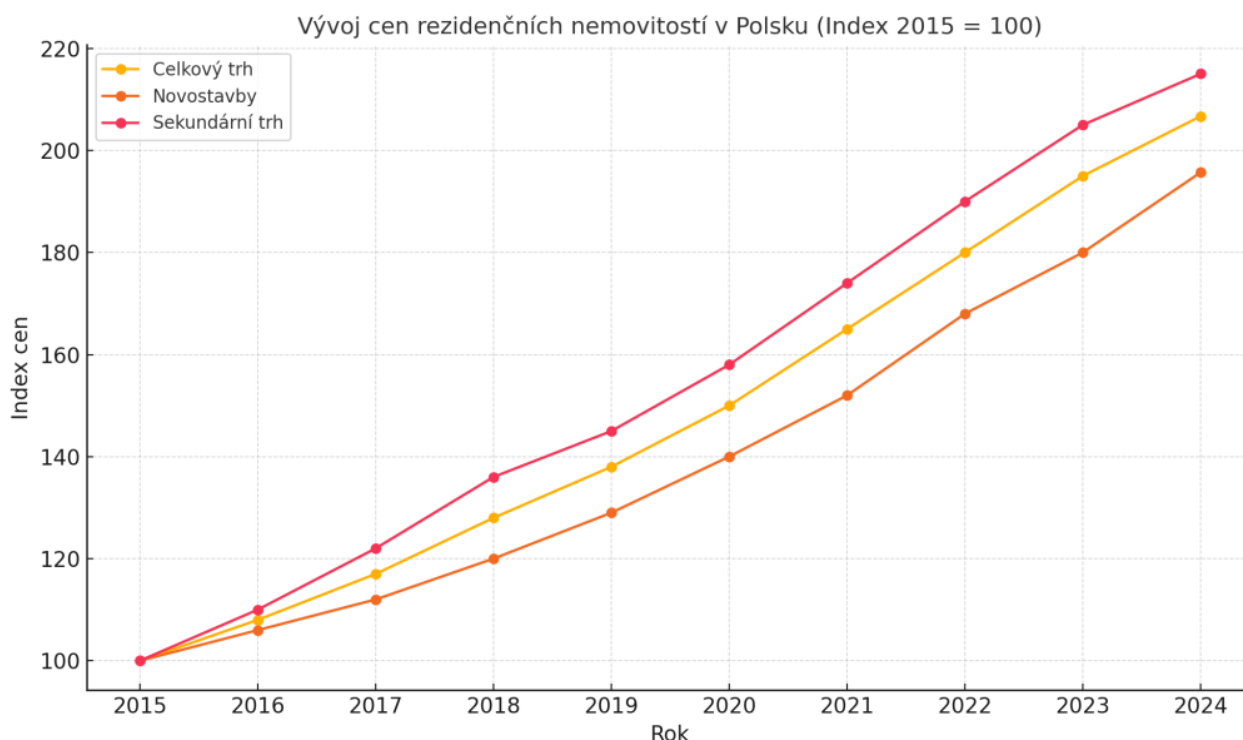
Na našem webu si můžete také přečíst, jak [koupě nemovitosti v Polsku](#) probíhá nebo se podívat na [často kladené otázky v souvislosti s nákupem realit v Polsku](#).

Vývoj cen nemovitostí v Polsku

Ceny nemovitostí v Polsku v roce 2024 stouply o 10,4 %. Na polských horách se cena za metr čtvereční pohybuje cca kolem 4.000 eur. Obdobné jsou ceny také u Baltu.

“V obou lokalitách vznikají rekreační a rezidenční projekty, které jsou ve většině případů velkoryseji pojaté než je zvykem v Česku. Velikostí, konceptem i službami. Je na místě zdůraznit, že poskytované služby jsou v těchto projektech většinou na velmi kvalitní úrovni. Vznikají zde také první rezidenční značkové projekty pod hlavičkou globálních hotelových sítí, které nastavují standard služeb. Baltské pobřeží vnímáme jako jednu z top rozvojových oblastí v Evropě,” doplňuje Jan Rejcha.

Vývoj cen rezidenčních nemovitostí v Polsku



Zdroj dat: [Statistický úřad Polska](#) (GUS) - Vlastní zpracování na základě dat Statistics Poland

I přes relativně vysoký růst cen nemovitostí v poslední době je předpoklad, že by ceny nemusely nadále růst tak rychle. Aktuálně se staví rekordní množství nových bytů, v některých oblastech se nabídka nemovitostí ke koupi výrazně zvětšila, což může přispět ke dlouhodobější stabilizaci trhu.

„Polsko se stává černým koněm realitního trhu. Češi tam začínají investovat čím dál častěji – nižší ceny, stabilní výnosy a klima bez extrémů jsou silný argument. Ještě v roce 2022 se z hlediska tuzemských investorů jednalo o okrajový segment, ale od roku 2023 zájem výrazně roste a v současnosti je Polsko v závěsu hned za silnou pěticí Rakousko, Španělsko, Itálie, Chorvatsko a Dubaj,“ říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

V porovnání např. s [Dubají](#), která je v současnosti “trendy záležitostí”, je Polsko vhodné pro konzervativnější investory hledající stabilní výnosy a nižší vstupní

náklady a diverzifikaci v rámci EU. Oproti tomu Dubaj láká na o něco vyšší výnosy a prestiž, ale vyžaduje větší kapitál a vyšší riziko. Hodí se pro ty, kteří chtějí kombinovat investici s rekreací nebo pasivním příjmem.



Polsko jako perspektivní destinace v době klimatické nejistoty

Polské pobřeží Baltského moře se postupně stává atraktivní alternativou k Jadranu a Středomoří, a to nejen díky své dostupnosti, ale i měnícím se klimatickým podmínkám v Evropě. V kontextu klimatické změny, veder, požárů a přetíženosti tradičních destinací představuje růstový potenciál jak pro turistický ruch, tak pro investice do nemovitostí.

Klimatická stabilita jako konkurenční výhoda

- **Mírnější léta:** Zatímco jih Evropy (např. Chorvatsko, Španělsko, Itálie, Řecko) pravidelně čelí vlnám veder přesahujícím 40 °C, baltské pobřeží nabízí příjemnější teploty mezi 23–28 °C v létě.
- **Bez rizika požárů:** Polsko není ohroženo lesními požáry v takovém rozsahu jako Středomoří, kde jsou požáry v letní sezóně stále častější a často negativně ovlivňují dovolenkové pobyty.
- **Čisté ovzduší a příroda:** Pobřeží Baltského moře nabízí rozsáhlé borové lesy, duny a přírodní rezervace – zdravé prostředí pro rodiny s dětmi i seniory.

Růst turistického ruchu

Rostoucí počet turistů již dnes volí sever Evropy právě kvůli klimatickému komfortu a pocitu bezpečí. Dá se očekávat, že tento trend bude jen sílit. Evropa se otepluje [dvakrát rychleji než globální průměr](#), a Středomoří je jednou z nejrychleji se oteplujících oblastí.

V roce 2023 navštívilo Polsko 23,6 milionu zahraničních turistů, z toho přes 7 milionů mířilo k Baltskému moři (Gdaňsk, Sopot, Świnoujście atd.). V roce 2024 v Polsku očekávalo [rekordních 550 000 turistů z Česka](#). Trvalý meziroční nárůst návštěvnosti nejen pobřežních oblastí je dán zájmem především ze strany Němců, Skandinávců, Čechů a Slováků.

Významný nárůst poptávky po krátkodobých pronájmech (booking, airbnb) – obsazenost apartmánů ve kvalitních lokalitách v sezóně dosahuje 80 až 90 %.

Ceny nemovitostí u Baltu jsou stále nižší než v jižní Evropě a výnosy z pronájmu mohou dosáhnout úrovně 5–7 % ročně. Zároveň se prodlužuje období hlavní sezóny, která trvá od června do září.

Pro Čechy, Němce, ale i Skandinávce je díky relativně [krátkému dojezdu autem Polsko snadno dostupné](#), na což s jistou dávkou humoru upozornila v reklamě

stavební společnost PORR, která stavěla úsek rychlostní silnice k českým hranicím.

V kontextu klimatické nejistoty a přetíženosti jihu Evropy nabývají přímořské regiony Polska na významu. Z pohledu zahraničního investora představuje polské Baltské pobřeží nejen bezpečnou alternativu, ale i dlouhodobě perspektivní trh s potenciálem zhodnocení.

Oblíbené lokality pro investice

Polsko nabízí rozmanité možnosti realitních investic. Pro zahraniční investory jsou atraktivní především přímořské lokality u Baltu, polské hory (Tatry, Beskydy, Jizerské hory), jezera a také apartmány ve městech jako je Varšava, Krakov, Vratislav a další. Pro Čechy mají zvláštní atraktivitu lokality nedaleko od českých hranic, kam vedle horských oblastí patří také jezero Żywieckie.

Baltské moře

Oblast Baltského moře je oblíbeným místem pro prázdninové bydlení i celoroční pronájem. Nabízí krásné pláže, infrastrukturu a přírodní prostředí.

Horské destinace a jezera

Tatry, Beskydy i Jizerské hory přitahují milovníky zimních sportů i letní turistiky. Nabídka nových apartmánových projektů s hotelovým servisem je ideální pro investory hledající kombinaci výnosu a vlastního užívání. Polská jezera jsou možnou volbou pro jachtaře na vnitrozemských vodách.

Městské apartmány

Moderní developerské projekty ve velkých městech nabízejí zajímavý nájemní potenciál a stabilní růst cen. Vyhledávané jsou spíše polskými a většími institucionálními investory.

Proč investovat do nemovitostí v Polsku?

Polsko nabízí řadu výhod, které oslovují jak drobné investory, tak zkušené kupce hledající diverzifikaci svého portfolia:

- **Dostupné ceny** - v porovnání s jinými evropskými trhy jsou ceny za m² výrazně nižší.
- **Zajímavé výnosy z krátkodobých i dlouhodobých pronájmů** v úrovni 5 - 7 % - díky domácímu i mezinárodnímu cestovnímu ruchu.
- **U řady nových projektů možnost odpočtu DPH** - na dani tak můžete ušetřit 23 % z ceny nemovitosti.
- **Silný turistický ruch** - zejména v oblastech jako je Baltské pobřeží, Tatry, Beskydy, Mazury, nebo města jako Krakov a Gdaňsk.
- **Stabilní ekonomika** - Polsko patří mezi nejrychleji rostoucí ekonomiky EU.
- **Blízkost českých hranic** - snadná dostupnost autem, vlakem i letecky.
- **Perspektivní trh s ohledem na klimatickou nejistotu** a přetíženost turistických destinací na jihu Evropy.

[-> Nabídka nemovitostí v Polsku](#)

Citování experti



David Katrenčík

David je Sales Manager Relloxu, který se specializuje na nemovitosti v Polsku. Pochází z České republiky, ale v Polsku dlouhodobě žije a dokonale zná místní prostředí i realitní trh. Díky detailní znalosti právních předpisů i kulturních rozdílů vás bezpečně provede nákupem nemovitosti – ať už sníte o apartmánu na horách, u Baltského moře nebo hledáte výnosnou investici.

[Jan Rejcha](#)



Jan Rejcha je zakladatelem a majitelem Relloxu. V roce 2004, po vstupu České republiky do EU, vedl jednání se zahraničními institucemi a autoritami o podmínkách investic českých fyzických osob do nemovitostí v rámci EU (volný pohyb kapitálu vs. reciproční bilaterální dohody mezi ČR a danou zemí). Jako první představil českým investorům možnost přímé investice do nemovitostí v Rakousku, Itálii a dalších zemích. Od té doby rozšířil působnost Relloxu do více zemí střední a východní Evropy. Jan Rejcha je pravidelně citován v médiích, jako jsou Forbes, Hospodářské noviny, Ekonom, CzechCrunch a další, vystupuje také jako host v odborných pořadech a podcastech zaměřených na zahraniční investice a realitní trhy.
