

Nemovitosti v Chorvatsku. Investiční hotspot roku 2023?

Pro Chorvatsko je rok 2023 vpravdě přelomový. Země se stala součástí eurozóny a také schengenského prostoru. To přinese zjednodušení při cestování do Chorvatska, pobytech zde, ale zároveň to zemi v očích řady zahraničních investorů dále zatraktivní a podpoří to příliv investic.



Investorům odpadne měnové riziko, nižší budou transakční a měnové náklady a nižší budou také úrokové sazby při bankovním financování. Stručně řečeno: investování v Chorvatsku bude jednodušší, bezpečnější a levnější.

Pokud přemýšlíte [kam v letošním roce investovat](#), Chorvatsko byste určitě měli brát v úvahu. Ostatně podle hodnocení největších mezinárodních agentur (Standard & Poor's, Moody's, Fitch Ratings) má země aktuálně nejlepší investiční rating v historii.

Jaký bude vývoj cen nemovitostí v Chorvatsku

Ceny chorvatských nemovitostí v posledních letech stabilně rostly, tempo růstu přitom patřilo zhruba k průměru Evropské unie. Ve srovnání se třetím čtvrtletím roku 2021 dosáhl meziroční nárůst cen nemovitostí na pobřeží Jaderského moře hodnoty 12,8 % (při očištění o inflaci 0,66 %). Třeba ve [Splitu](#) [ale růst cen dosahoval až 20 procent](#).

Dá se očekávat, že v roce 2023 dojde na chorvatském realitním trhu k určitému zpomalení. Jak již bylo zmíněno, Chorvatsko získává na atraktivitě díky přijetí eura a vstupu do Schengenu. Pozitivem jsou i silná čísla cestovního ruchu, který se po covidu rychle zotavil a v roce 2022 atakoval absolutní rekordy z roku 2019.

Na druhou stranu zpomalení ekonomiky v Evropské unie a případná recese ovlivní i realitní trh v Chorvatsku, kde nemalou část poptávky tvoří zahraniční investoři. Je pravděpodobné, že již nebudeme svědky dvojciferného procentuálního nárůstu cen nemovitostí, jako tomu bylo v posledních době.

Od července 2021 do června 2022 koupili cizinci v Chorvatsku 12 518 rezidenčních nemovitostí, tedy cca 36 procent z celkového počtu. Počet prodejů nemovitostí cizincům neustále roste. Nejvíce kupujících je z Německa, Slovinska, Rakouska, Česka, Slovenska, Nizozemska, Švýcarska, Polska nebo Maďarska.

Rozdílný trend se dá očekávat u nové a starší výstavby. V případě novostaveb v dobrých lokalitách převažuje poptávka nad nabídkou. Navíc v důsledku inflace vzrostly ceny stavebních materiálů i práce, což se promítá do cen nemovitostí. Čekat na pokles cen u novostaveb se tak nemusí vyplatit. V případě starších

nemovitostí, které navíc nejsou v top stavu nebo se nenacházejí v těsné blízkosti moře, prostor pro určitý pokles být může, zejména pokud bude evropská ekonomika v recesi.

Chorvatsko je atypické v tom, že se zde staví minimum větších projektů. Nejčastější jsou projekty zahrnující 6 až 12 apartmánů. Větší projekty se v poslední době realizovaly např. v Dubrovníku, Petrčane u Zadaru nebo Savudriji. Všechny tyto projekty byly nebo jsou v [nabídce Relloxu](#), který zastupuje přímo developery a kupující tak nemusí platit realitní provizi.

Investice do nemovitostí v zahraničí jsou pro investory atraktivní z hlediska měnové a regionální diverzifikace zvláště za současné situace charakterizované [vysokou inflací a nejistotou ohledně vývoje kurzu koruny](#).



Výhodnější hypotéky při nákupu nemovitosti v Chorvatsku

Většina zahraničních investorů nakupuje nemovitosti v Chorvatsku bez využití úvěrového financování. S přijetím eura se ale otevírá možnost financování prostřednictvím hypotéky za výhodnějších podmínek.

Rellox může v případě zájmu kupujícímu zprostředkovat kontakt na renomovanou bankovní instituci, se kterou si klient sjedná podmínky hypotečního úvěru.

Částka půjčky se může pohybovat od 10 000 do 500 000 eur, doba splácení od 3 do 20 let. U hypoték s pevnou sazbou a dobou splácení od 3 do 10 let se úrok pohybuje cca v rozmezí 3,30 % - 3,70 %.

*Pozn.: Uvedené podmínky hypotéky jsou orientační a mohou se měnit.
Konkrétní podmínky hypotéky je vždy třeba sjednat s bankou.*

Končí embargo na prodej zemědělské půdy v Chorvatsku

Dalším zajímavým segmentem chorvatského realitního trhu může být zemědělská půda. V červnu 2023 totiž vyprší embargo na prodej zemědělské půdy cizincům. Zemědělská půda je přitom v Chorvatsku řádově levnější než v sousedním Slovinsku nebo v Itálii.

Pro Čechy patří [Chorvatsko](#) spolu se [Španělskem](#) k první volbě při hledání [nemovitosti u moře](#). V přímořských oblastech tvoří zahraniční poptávka zhruba třetinu objemu místního realitního trhu, v některých lokalitách to je ale i mnohem více. Nejoblíbenějšími destinacemi jsou ty, které nabízejí dobrou infrastrukturu a nachází se v relativní blízkosti letiště. Podle odhadů vlastní cizinci v Chorvatsku více než 70 000 nemovitostí. Naprostá většina se nachází při pobřeží Jaderského moře, 3 % připadají na hlavní město Záhřeb.

Chorvatsko během posledních let využilo finančních transferů z Evropské unie k vybudování moderní dálniční sítě. Vstupem do Schengenu odpadlo poslední

zdržení v podobě hraničních přechodů a cesta k Jadranu je tak jednodušší. Během jednoho či dvou let navíc Chorvaté plánují [zrušení dálničních mýtnic](#) a zavedení nového systému výběru dálničních poplatků. K dobré dopravní dostupnosti přispívají i letecké linky do Splitu, Zadaru, Dubrovníku, ale i na další letiště.

-> [Nabídka nemovitostí v Chorvatsku](#)

Foto: concept w/Shutterstock.com

Mapa