

Poslední šance koupit novou nemovitost v Alpách a v Dolomitech?

V článku se zaměříme především na alpské nemovitosti v evropských státech, které jsou mezi českými lyžaři a zároveň realitními investory nejoblíbenější – tedy na Rakousko, Itálii, Francii a Švýcarsko.

První tři jmenované země jsou členskými státy Evropské unie. Koupě nemovitosti zde podléhá pravidlům EU o volném pohybu kapitálu, což de facto i de iure staví českého investora na roveň s místními - občany z Rakouska, Itálie nebo Francie. Přesto je nutné připomenout, že proces koupě a užívání nemovitosti se řídí legislativou a daňovým systémem (a také zvyklostmi) země, kde se nemovitost nachází.

Podmínky koupě a užívání se neliší jen země od země, ale mnohdy také region od regionu v rámci jednoho státu. V zásadě lze ale konstatovat, že se horské regiony v Rakousku, Itálii a ve Švýcarsku snaží oddělit část realitního trhu pro místní občany od realitního trhu pro nerezidenty. Nerezidenty v tomto případě nejsou míněni cizinci, ale lidé, kteří v místě nemají hlavní bydliště. Opět zde platí pravidla EU o volném pohybu kapitálu a občan ČR, který si chce koupit nemovitost v rakouských Alpách, je ve stejném postavení jako rakouský státní příslušník s hlavním bydlištěm třeba ve Vídni.

Dotčené horské regiony se snaží zamezit průniku nerezidentů na lokální realitní trh buď tím, že nastaví limity pro objem tzv. "druhé bydlení" v dané oblasti, nebo se snaží nerezidentům omezit formy užívání nemovitosti. Z praktického pohledu je tak proces koupě nemovitosti v Alpách nebo v Dolomitech jedna věc a podmínky užívání nemovitosti jsou věcí druhou (a mnohdy komplikovanější). Obě dvě záležitosti je potřeba řešit současně, aby se investor vyhnul situaci, kdy si pořídí nemovitost, která nebude odpovídat jeho požadavkům na užívání.

Pojďme si tedy shrnout základní fakta o podmínkách koupě a užívání nemovitostí v Alpách a v Dolomitech.



Nemovitosti v rakouských Alpách

Všechny nemovitosti v Rakousku (kromě Vídně) mají definováno, jakým způsobem se mohou nebo nemohou užívat. Způsob užívání nemovitostí upravují primárně zákony jednotlivých spolkových zemí. Alpské spolkové země - zejména Tyrolsko a Salcbursko - se snaží aktivně chránit své obyvatele proti nerezidentním realitním investorům. Další omezení si kladou municipalities v rámci územního plánování a povolovacího procesu. Cílem těchto snah bylo naprosté omezení výstavby druhého bydlení, tzv. Zweitwohnsitz nebo Ferienwohnsitz, v turisticky oblíbených destinacích. Toho se obcím podařilo dosáhnout a nové projekty druhého bydlení v Rakousku v exponovaných oblastech již několik let prakticky nevznikají.

Na danou situaci reagovali developéři cca před patnácti lety výstavbou aparthotelových komplexů, v jejichž rámci se apartmány prodávají do osobního vlastnictví, zároveň jsou ale primárně určeny k dalšímu turistickému pronájmu.

Toto "buy-to-let" schéma čeští investoři dobře znají a pro mnoho z nich představuje optimální variantu investice do rakouských nemovitostí. Celá problematika nerezidentních investorů je ale v Rakousku velké politikum, které se dostalo až k ústavnímu soudu. V Salcbursku se buy-to-let schéma nové výstavby stalo terčem nelibosti místních občanů, kteří poukazovali na to, že aparthotelové projekty mohou v některých případech být skrytým druhým bydlením.

Aktuální stav v Salcbursku, ve kterém se nacházejí nejbližší velká lyžařská střediska z České republiky, je takový, že nové aparthotelové projekty nemají šanci získat stavební povolení. Developerům v oblastech jako jsou Saalbach, Kaprun, Zell am See, Wagrain a další tak nezbyvá než doprodat poslední nové apartmánové projekty a začít stavět hotelové pokoje na prodej. Hotelová jednotka může být dispozicí stejná jako apartmán, ale na rozdíl od apartmánu nemá plnohodnotně vybavenou kuchyň. S nadsázkou se tak dá říct, že se bojuje o sporák.

Daný posun od apartmánové k hotelové výstavbě znamená, že čeští investoři budou mít stále méně

možností, jak najít nový apartmán ke koupi. Hodně bude také záležet na tom, jak se legislativa upravující užívání bude v jednotlivých spolkových zemích dále vyvíjet. V Salcbursku se doprodávají poslední nové apartmánové projekty, další zde s největší pravděpodobností již nevzniknou.

Na druhou stranu hotelové jednotky určené k prodeji do osobního vlastnictví mohou být zajímavější pro investory, kteří sledují především výnosové parametry. Dalším možným východiskem, jak investovat do rakouských realit, může být v některých případech pro české realitní investory tzv. vedlejší bydlení v Rakousku. Toto je ovšem specifická záležitost k individuálnímu řešení na základě konkrétní situace českého investora a konkrétní nemovitosti v Rakousku.

Obdobně striktní přístup aplikují municipality také v případech rekonstrukce či přestavby stávajících alpských penzionů či starších hotelů na apartmány. Větší čeští investoři či fondy, které mají takové ambice, mohou na tyto plány zapomenout, případně je budou muset realizovat mimo hlavní lyžařské oblasti.

Chcete od nás dostat nabídku posledních nových apartmánových projektů na prodej v Salcbursku přímo od developerů? Máte zájem o nemovitosti, které nemusíte pronajímat? Hledáte investiční příležitosti s co nejvyšším výnosem z pronájmu a s případným zhodnocením? Chcete poradit při výběru vhodného projektu a dobrého operátora pro další pronájem? Máte zájme o více informací o podmínkách vedlejšího bydlení? Před dvaceti lety jsme jako první nabídli českým investorům možnost investovat do rakouských realit, rádi se s vámi podělíme o naše zkušenosti. Vybírat můžete z unikátního [portfolia nemovitostí přímo od velkých či menších regionálních developerů](#), případně vám [připravíme nabídku na míru](#).



Nemovitosti v Dolomitech a italských Alpách

Italské Dolomity představují druhou nejoblíbenější destinaci pro české realitní investory

v zahraničních velehorách. Postupně přijímané vyhlášky, zákony a jejich novelizace v Trentinu a v Jižním Tyrolsku omezily, resp. zamezily, nové výstavbě pro nerezidenty.

V Jižním Tyrolsku od roku 2020 platí, že v obcích, kde počet rekreačních bytů a domů přesahuje 10 % z celkového počtu jednotek v dané obci, bude 100 % nových nebo přestavěných nemovitostí vyhrazených pouze pro rezidenty. Vyhláška zasáhla celkem 51 obcí včetně těch nejoblíbenějších lyžařských středisek. Netřeba asi zdůrazňovat, že drtivá většina turisticky exponovaných obcí má stanovenou desetiprocentní kvótu naplněnou. V Trentinu se realizuje nová výstavba bez ohledu na kvótu rekreačního bydlení a pro jistotu je drtivá většina nové výstavby určena pouze pro místní.

Italské Dolomity si tedy obdobně jako rakouské alpské oblasti snaží chránit svůj lokální realitní trh. V Rakousku se s tím developeři vypořádali výstavbou aparthotelových komplexů, kde jsou apartmány určeny primárně na další turistický pronájem. To ovšem nebude italská cesta. Buy-to-let komplexy zde prakticky neexistují (čest výjimkám) a nejsou zde nastavené podmínky pro rozvoj tohoto segmentu. Trentino a Jižní Tyrolsko nepovažují buy-to-let nemovitosti za specifickou realitní kategorii, takže se na ně vztahují stejné podmínky jako na standardní rezidenční nemovitosti. A za druhé, samospráva regionu Jižní Tyrolsko se v roce 2023 rozhodla zavést limity pro počet ubytovaných turistů, aby tak zamezila tzv. "overtourismu". Výstavba nových turistických projektů tak nedává smysl ani po této stránce.

Český realitní investor, který má zájem o investici do nemovitosti v italských horách, tak má na výběr ze čtyř možností:

- Vybrat si z posledních nových apartmánů v oblíbených lyžařských střediscích v Jižním Tyrolsku.
- Zaměřit se na méně populární střediska jako je např. severní Alto Adige, která se drží pod desetiprocentní kvótou rekreačního bydlení.
- Vybrat si na (ne zcela širokém) sekundárním trhu starších nemovitostí, které nejsou dotčeny posledními legislativními úpravami.
- Pohlédnout se v horských oblastech mimo Jižní Tyrolsko a Trentino, které jsou vstřícnější k nerezidentům, včetně českých zájemců o koupi nemovitosti.

Chcete vědět, které obce jsou dotčeny posledním zákonem omezujícím novou výstavbu v Jižním Tyrolsku? V jakých oblastech Alto Adige je ještě šance dostat se do 10% kvóty rekreačního bydlení? Které horské regiony v Dolomitech a v italských Alpách jsou vstřícnější k českým investorům? Máte zájem o nové projekty tam, kde je to ještě možné? Nebo si chcete vybrat z nabídky starších nemovitostí v top lokalitách italských Dolomit? Podívejte se na [nabídku nemovitostí v italských horských střediscích](#), v případě starších nemovitostí vás prosíme o specifikaci vašeho požadavku, [nabídku nemovitostí vám rádi připravíme](#).



Nemovitosti v Savojských Alpách

Francouzská vláda dala v roce 1967 vzniknout tzv. lease-back systému (obdobu buy-to-let a aparthotelového režimu), kde jsou nemovitosti určené na prodej do osobního vlastnictví a dále pronajímány turistům centrálním operátorem. Cílem bylo zvýšit nabídku ubytování v turisticky atraktivních oblastech - včetně Savojských Alp. Lease-back systém je u mnoha projektů v Savojských Alpách stále funkční, ale na rozdíl od Rakouska se většinou jedná o standardní obchodní podmínky, které nejsou podmíněny legislativou definující užívání nemovitosti.

Nemovitosti ve francouzských lyžařských střediscích tak může bez problémů koupit nerezident, občan České republiky, a může tuto nemovitost užívat bez omezení, tedy třeba jako rekreační nemovitost pro druhé bydlení. Ze všech hlavních alpských zemí v Evropě je tak Francie pro českého realitního investora nejjednodušší z pohledu nastavených podmínek užívání nemovitosti.

Máte zájem o [nabídku nemovitostí v Savojských Alpách](#)? Naše databáze zahrnuje nové projekty, kde můžete nemovitost užívat 365 dnů v roce. Anebo si můžete zvolit investici do projektů, kde je nastavený systém správy nemovitosti a dalšího pronájmu. Naše portfolio nemovitostí v Savojských Alpách je unikátní také poměrně rozsáhlou [nabídkou ski-in / ski-out nemovitostí včetně luxusních chaletů na prodej](#).



Nemovitosti ve švýcarských Alpách

Podmínky koupě druhého bydlení ve Švýcarsku jsou legislativně upraveny na federální úrovni, na úrovni jednotlivých kantonů, ale také na úrovni konkrétních municipalit. Podmínky nabytí vlastnictví a užívání rekreačních nemovitostí pro druhé bydlení upravují na celostátní úrovni dva hlavní zákony Lex Koller a Lex Weber, které stanovují následující:

- Koupě nemovitosti cizincem je možná pouze v turistických oblastech, což se týká také alpských lyžařských středisek.
- Lex Koller stanovuje limit nejvíce 1.500 povolení pro koupi cizincem v kalendářním roce. Tato povolení jsou distribuována nerovnoměrně mezi jednotlivé kantony. Většina těchto povolení jde do turistických kantonů jako je Valais, naopak kanton Ženeva nedostává žádná povolení.
- Cizinci mohou koupit nemovitost s maximální velikostí pozemku 1.000 m² a s maximální velikostí obytné plochy 200 m² (v praxi se může tato velikost v některých případech navýšit).
- Lex Weber stanovuje, na základě švýcarského referenda, že v municipalitách, kde podíl druhého bydlení dosáhne 20 %, nebude umožněna další nová výstavba druhého bydlení. Toto omezení platí pro cizince, ale i pro švýcarské nerezidenty. V mnoha známých švýcarských alpských střediscích je tato kvóta již naplněna, ale stále zde jsou zajímavé alpské oblasti, kde je možné pořídit nemovitost pro rekreační užívání. V nadlimitních oblastech mohou být pro české investory zajímavé projekty, které získaly stavební povolení ještě před Lex Weberem nebo se jedná o projekty většího rozsahu, které dostaly výjimku. Případně se může jednat o aparthotelové projekty, kde je nastavený systém dalšího turistického pronájmu. Těchto buy-to-let projektů ve Švýcarsku zatím není mnoho, ale je to zřejmý směr budoucího vývoje nové výstavby ve švýcarských Alpách.

Čeští investoři, kteří chtějí investovat do nemovitosti ve Švýcarsku, budou muset vzít na vědomí další různá byrokratická omezení. Například, že cizinec může ve Švýcarsku vlastnit jen jednu nemovitost,

nebo že nelze nemovitost koupit na právnickou osobu. Výjimkou budou aparthotelové projekty, kde může být kupujícím i právnická osoba. Pro klienty, kteří chtějí vlastní nemovitost v Alpách pouze jako druhý domov pro vlastní užívání, je Švýcarsko v tento moment paradoxně mnohdy přátelštější než třeba Rakousko a Itálie.

Investici do švýcarských realit můžeme považovat za dlouhodobou investici s teritoriální diverzifikací mimo Evropskou unii a zároveň do jiné měny. Pro některé investory může být právě toto zajímavý argument. Některé [vybrané nemovitosti ve švýcarských Alpách naleznete zde](#). Pro další nabídky nás prosím [kontaktujte](#).

Poslední šance koupit novou nemovitost v Alpách?

Pro české investory je čím dál tím komplikovanější koupit novou, ale i starší, nemovitost v Alpách či v Dolomitech. Ve většině exponovaných oblastí je patrná snaha ochránit místní realitní trh před nerezidentními investory.

Na jednu stranu je to špatná zpráva, na druhou stranu to může v některých oblastech znamenat příležitost výhodně investovat do koupě posledních nemovitostí, které jsou určeny na prodej i nerezidentům. To se týká zejména nové výstavby, nicméně je předpoklad, že i majitelé starších rekreačních nemovitostí v Alpách či Dolomitech si budou chtít nemovitost držet a nebudou mít zájem prodávat.

Primární realitní trh nových nemovitostí pro nerezidenty v Alpách přestane do značné míry existovat a sekundární trh starších nemovitostí pro nerezidenty bude pod trvalým převisem poptávky nad nabídkou. Stále si ale jako alternativu můžete vybrat třeba z [nabídky nemovitostí ve slovenských Tatrách](#).

Jan Rejcha,
jednatel



[Rellox s.r.o.](#)

Na Strži 2102/61a
140 00 Praha 4

Tel.: +420 222 243 325
e-mail: info@rellox.cz

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)

- [ESG Simple jako praktická opora pro ESG reporting malých a středních podniků](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladatelů](#)
- [Koupě nemovitosti v Rakousku: vedlejší náklady v praxi](#)
- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)