

# Růst cen v rakouských lyžařských regionech: proč se Alpy neřídí logikou běžného rezidenčního trhu

Rakouské lyžařské regiony se cenově vyvíjejí jinak než běžný rezidenční trh. Analýza Sprengnetter pro ImmoScout24 ukazuje, že domy a byty ve známých skiareálech zdražily od roku 2020 zhruba o 30 až 60 %. Článek shrnuje konkrétní data z Kitzbühelu, Saalbach-Hinterglemmu, Schladmingu či Nassfeldu a vysvětluje, proč v turisticky atraktivních alpských lokalitách nestačí sledovat jen cenu za metr čtvereční, ale také sílu destinace, infrastrukturu, likviditu a dlouhodobou poptávku po Alpách u evropských kupujících.

Rakouské alpské nemovitosti se často posuzují jako běžná zahraniční rezidenční koupě. U nemovitostí ve známých lyžařských regionech je však tento pohled příliš úzký. Cenu zde neurčuje jen lokální kupní síla, ale také turistická infrastruktura, omezená nabídka, mezinárodní poptávka a dlouhodobá atraktivita destinace.

Dobře to ukazuje analýza společnosti [Sprengnetter pro ImmoScout24](#) z ledna 2026. Ta sledovala 17 známých rakouských zimních regionů a pracovala s modelovým rodinným domem o ploše 125 m<sup>2</sup> a modelovým bytem o ploše 75 m<sup>2</sup>, vždy s průměrným standardem. Do cenového modelu byly zahrnuty nabídkové i skutečné transakční ceny. Výsledek je výrazný: domy a byty ve sledovaných lyžařských regionech stojí přibližně o 30 až 60 % více než v roce 2020.

Nejvyšší cenovou hladinu si drží Kitzbühel. V širším regionu Kitzbühel vychází modelový starší dům v roce 2025 v průměru na 995 800 EUR a novostavba na 1 353 800 EUR. Přímo v Kitzbühelu se hodnota modelového nového domu dostává téměř na 2 miliony EUR. I v rámci jednoho lyžařského regionu jsou přitom rozdíly značné: v Mittersillu, který rovněž spadá do širšího skiareálu Kitzbühel, vychází modelový nový dům na 734 800 EUR.

Do vysoké cenové kategorie patří také Saalbach-Hinterglemm, kde modelový starší dům stojí v průměru 786 400 EUR a novostavba 1 061 000 EUR. Ve skiregionu Brixental - Wilder Kaiser jde o 759 600 EUR u staršího domu a 1 017 400 EUR u novostavby. Růst se tedy netýká pouze jedné prémiové adresy, ale širší skupiny silných alpských destinací.



Zajímavý je i vývoj v cenově dostupnějších regionech. Nassfeld patří podle analýzy stále k nejlevnějším sledovaným lyžařským oblastem: modelový starší dům zde v roce 2025 vychází na 279 200 EUR a novostavba na 410 600 EUR. Přesto právě Nassfeld zaznamenal od roku 2020 růst cen o 56 %. Podobně u bytů: v Nassfeldu činí průměrná cena staršího bytu 203 300 EUR a novostavby 374 400 EUR, při růstu o 55 % od roku 2020. Ve Schladmingu dosahuje modelový starší byt hodnoty 282 800 EUR a novostavba 509 200 EUR.

Kontrast vůči běžnému rakouskému trhu je podstatný. Podle [Statistik Austria](#) vzrostly ceny rezidenčních nemovitostí v Rakousku v roce 2025 v průměru o 2,6 % po poklesech v letech 2023 a 2024. Standardní trh je citlivý zejména na úrokové sazby, dostupnost financování a domácí kupní sílu. Cenovou hladinu nemovitostí v turisticky atraktivních lokalitách ovlivňuje jiná kombinace faktorů: omezená nabídka, turistická infrastruktura, sezonnost, možnost vlastního užívání a širší mezinárodní poptávka.

Pro kupujícího z toho plyne praktický závěr. U alpské nemovitosti nestačí sledovat jen cenu za metr čtvereční. Stejně důležitá je kvalita destinace, stabilita turistické poptávky, dostupnost, infrastruktura, provozní náklady a budoucí likvidita nemovitosti. Rozdíl mezi dvěma apartmány se stejnou výměrou může být zásadní, pokud jeden leží v silné celoroční destinaci a druhý v místě s užší poptávkou.

Růst cen v rakouských lyžařských regionech proto není jen krátkodobou anomálií. Spíše potvrzuje, že kvalitní nemovitosti v turisticky silných alpských místech tvoří samostatný segment realitního trhu.

Podrobnější přehled cen v jednotlivých rakouských lyžařských regionech najdete v [Průvodci koupí nemovitosti v Rakousku](#) na webu livistar.

**Philipp Chizzola**  
jednatel | Geschäftsführer



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

Pujmanové 1753/10a  
140 00 Praha 4

Tel.: +420 603 892 540

E-mail: [philipp.chizzola@livistar.cz](mailto:philipp.chizzola@livistar.cz)

## Další články:

- [Růst cen v rakouských lyžařských regionech: proč se Alpy neřídí logikou běžného rezidenčního trhu](#)
- [Význam specializovaného vzdělávání v oblasti obchodního práva v době rostoucí regulační náročnosti podnikání](#)
- [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](#)