

HISTORICKÉ NEMOVITOSTI JSOU OPĚT V KURZU. LÁKAJÍ NA STABILNÍ INVESTICI I MULTIFUNKČNÍ VYUŽITÍ

20.4.2026 - Marcela Kukaňová, Michaela Muczková | Crest Communications

Trh s historickými nemovitostmi v České republice prochází postupnou renesancí. Roste poptávka, vracejí se investoři a zámky, tvrze či historické usedlosti se stále častěji stávají prestižním místem nejen pro život, ale i podnikání. Podle makléřky Lenky Munter z realitní kanceláře Luxent - Exclusive Properties, která se na tento specifický segment zaměřuje, se výrazně proměňuje způsob jejich využití: zájemci vnímají památkové objekty jako bezpečný způsob uložení kapitálu v době ekonomické a geopolitické nejistoty.

Trh ožívá, ale po svém

Na rozdíl od běžného realitního trhu se segment historických nemovitostí vyvíjí odlišně. *„Prodej je silně individuální, pomalejší a řídí se jinými pravidly. V posledních dvou letech zaznamenáváme oživení poptávky i opětovný růst cen u některých typů objektů,”* říká expertka realitní kanceláře Luxent - Exclusive Properties na historické nemovitosti Lenka Munter.

Klienti, nejvíce Češi, poptávají lukrativní lokality a autenticitu architektury. *„Zájemci vnímají koupi jako bezpečný přístav pro uložení kapitálu v době nejistoty a jako diverzifikaci svého portfolia. Nákup památky pro ně bývá atraktivní také díky novým dotačním regionálním programům,”* doplňuje Lenka Munter.

Rok 2026: stabilita a návrat k tuzemským investicím

Do budoucna Lenka Munter neočekává výrazné cenové výkyvy ani zásadní změny v poptávce. *„Nepředpokládám plošný propad cen historických nemovitostí. Největší zájem nadále směřuje ke kvalitním objektům v atraktivních lokalitách, kde poptávka převyšuje nabídku.”* Na trh se zároveň dostávají nové nemovitosti, jejichž majitelé již nezvládají financovat provoz a rekonstrukci. Roli bude v letošním roce hrát i nejistota na finančních trzích, která část investorů vede k přesunu kapitálu do nemovitostí v ČR.

Cenu určuje stav, lokalita i možné využití

Zatímco ceny běžných bytů a domů rostou rychle a dynamicky, u historických objektů záleží především na jejich technickém stavu a využitelnosti.

Objekty v havarijním stavu mírně zlevňují, protože vyžadují vysoké investice a urgentní péči. Naopak dobře udržované nebo citlivě zrekonstruované nemovitosti si hodnotu drží. *„Cena historické nemovitosti závisí především na lokalitě, technickém stavu, stupni památkové ochrany, velikosti pozemku a potenciálu ke komerčnímu využití. Platí pravidlo, že čím blíže Praze nebo turisticky atraktivnímu místu, tím je cena vyšší. S ohledem na to, že náklady ve stavebnictví rostou, očekávám stoupající ceny u již zrekonstruovaných památek, protože noví majitelé ušetří značné finanční prostředky, úsilí a čas, které by museli věnovat renovaci,”* uvádí odbornice realitní kanceláře.

Zchátralé objekty lze pořídit přibližně od 10 do 20 milionů korun, zrekonstruované zámky se pohybují v řádu desítek až stovek milionů korun. Menší statky před opravou lze pořídit za nižší jednotky milionů. *„U měšťanských domů a historických paláců ve městech se cena odvíjí od umístění*

a tento typ nemovitostí nejvíce kopíruje vývoj cen běžného segmentu,” vysvětluje Lenka Munter a dodává: „Historické nemovitosti po rekonstrukci mají vyšší cenu, ale při srovnání s náklady na kompletní obnovu často vycházejí velmi racionálně.“

Například raně barokní zámek v Cítolibech v okrese Louny ilustruje situaci, kdy cena 15 milionů korun tvoří jen část budoucích nákladů. *„Hlavní položkou při pořízení historické nemovitosti před rekonstrukcí není pořizovací cena, ale hodnota renovace, která navíc musí respektovat památkovou ochranu a specifické stavební postupy,”* doplňuje expertka. Jednopatrový trojkřídlý objekt nabízí užitnou plochu přes 3 700 m², ale i zajímavou historii – je spojen se jmény slavných stavitelů (Giovanni Domenico Orsi a František Maxmilián Kaňka) – a hudební tradicí, která byla vyhlášena nejen v Čechách, ale také za hranicemi.

Kupující jsou různorodí, motivace také

Zájem o historické nemovitosti od začátku roku 2026 roste. *„Přičítám to politické situace posílené dalším válečným konfliktem v místech, kde Češi masivně investovali do realit, například v Dubaji. To se projevuje větším zájmem o tuzemské investice,”* popisuje Lenka Munter.

Struktura kupujících a jejich motivace je dnes velmi pestrá. Nejčastějšími zájemci jsou soukromé osoby se vztahem k historii a umění. *„Tito nadšenci a filantropové rekonstruují sídla postupně a po menších částkách, jelikož nejsou limitováni časem a je to víceméně jejich hobby. Uvažují o využití na vlastní bydlení nebo provozování kulturních akcí s cílem zachránit kulturní památku,”* uvádí expertka společnosti Luxent – Exclusive Properties.

Další skupinou jsou soukromé osoby s vysokými příjmy hledající unikátní rodinné sídlo nebo kombinaci s podnikáním. Památky poptávají také investiční skupiny a developeri, kteří se zaměřují na přestavbu objektů na byty, butikové hotely či zdravotní zařízení.

Zámek už není jen luxus. Musí fungovat

Zásadní proměnou prochází způsob využití historických nemovitostí – zájem kupujících se přesouvá od pouhého vlastnictví památky k jejímu funkčnímu a udržitelnému využití. Čistě soukromé využití pro vlastní bydlení majitele je dnes spíše výjimkou, zejména u větších objektů. *„Ekonomická realita nutí vlastníky hledat příjmy potřebné k provozu památky. Moderní historické objekty stále častěji fungují jako komplexní investiční projekty, které kombinují různé využití, což minimalizuje rizika a maximalizuje výnosnost,”* říká Lenka Munter.

Ukazuje to například tvrz v Třebotově nedaleko Prahy, která je vhodná pro kombinaci rodinného bydlení s komerčním využitím. Kompletně zrestaurovaná nemovitost nese stopy románského slohu, gotiky, renesance i baroka. Zámek se čtyřmi podlažími o celkové ploše cca 2 500 m² je obklopený rozlehlou vzrostlou zahradou lemovanou kamenným ohrazením a nabízí absolutní soukromí. *„Výhodou je jasné oddělení privátní a hostinské části s barem, tanečním či vinným sklepem. V praxi tak středně velký objekt umožňuje pořádání eventů s kapacitou 30 až 40 hostů, aniž by narušovaly běžný život majitelů,”* doplňuje Lenka Munter.

Typickým příkladem je rovněž kompletně zrekonstruovaný zámek Trnová (na Praze-západ) o užitné ploše přes 1 500 m², který je vhodný pro široké spektrum aktivit – od luxusního bydlení přes pořádání akcí a konferencí až po ubytovací služby. *„Blízkost Prahy přitom zajišťuje stálý přísun potenciálních klientů, ať už se jedná o zahraniční turisty, domácí návštěvníky, firemní klientelu nebo páry hledající místo pro svatbu snů,”* dodává odbornice na historické nemovitosti.

Podobný potenciál pro komerční využití nabízí i zámecký areál Vršovice u Loun ležící v meandru řeky

Ohře. Největší ze tří hospodářských budov již byla částečně rekonstruována a nemovitost je klasifikovaná pro občanskou vybavenost, například pro ubytovací či zdravotnické zařízení.

Roste zájem o menší objekty i netradiční prostory

Roste také zájem o menší objekty mimo velká města, které jsou vhodné pro bydlení ve spojení s agroturistikou, inspirované například Itálií či Francií. Velká poptávka panuje rovněž po netradičních prostorech, jako jsou historické sýpky, mlýny, fary nebo industriální brownfieldy s potenciálem.

Udržitelnost jako nový standard

Dalším trendem je důraz na energetickou efektivitu a obnovitelné zdroje, což zvyšuje atraktivitu i pro náročné klienty. *„Moderní technologie a ekologické bydlení se stávají novým standardem v historických budovách. To zahrnuje energeticky úsporná řešení, která respektují památkovou ochranu a naopak,“* uvádí makléřka realitní kanceláře.

Příkladem je rezidenční zámek v jižních Čechách. Ten má díky investici do nejvyspělejších technologií (tepelná čerpadla s geotermálními vrtly) i při více než 1 100 m² využitelné plochy náklady na vytápění, energie a spotřebu vody sotva větší než běžný rodinný dům. *„Na současném realitním trhu neexistuje obdobná nabídka, která by spojovala takovou noblesu, komfort a jedinečnost. Každý detail byl vytvořen s mimořádným vkusem, důrazem na využití nejnovějších technologií a respektem k historii, i když objekt není památkově chráněný,“* dodává Lenka Munter.

Český trh má stále silný potenciál

Tuzemský trh s historickými nemovitostmi se od západní Evropy liší strukturou vlastnictví, stavem nemovitostí a daňovým zatížením. Řada objektů u nás byla po roce 1948 znárodněna, následně chátrala a po restitucích se často přeprodávala bez systematické obnovy. Naopak v zemích jako Německo, Francie nebo Rakousko jsou historická sídla dlouhodobě udržována, často v majetku jedné rodiny, a jejich ceny jsou stabilnější. Významnou roli hraje i daňové prostředí – ČR má jedny z nejnižších daní z nemovitostí v Evropě. Český trh s historickými objekty je dynamický a ve srovnání s mnoha evropskými zeměmi nabízí unikátní nemovitosti za stále relativně dostupné ceny.

Realitní kancelář Luxent – Exclusive Properties působí na českém trhu od roku 2008 a za 18 let svého fungování se stala jedním z významných aktérů na trhu s exkluzivními nemovitostmi. Nabízí komplexní spektrum služeb od zprostředkování prodeje, koupě a pronájmu nemovitosti přes investiční, finanční a projektové poradenství až po marketingové a analytické služby. Portfolio společnosti zahrnuje rezidenční, historické i komerční objekty. Za dobu své existence kancelář zprostředkovala prodej a pronájem více než 3 000 nemovitostí. Součástí činnosti realitní kanceláře Luxent – Exclusive Properties je také spolupráce s developery. Mezi aktuálně nabízené developerské projekty patří například krkonošské apartmány Harrachov Peaks a Apartmány Albeřice či exkluzivní apartmány Laka Living a Rezidence Svatá Barbora na Šumavě, luxusní apartmány Rubin Palace v Karlových Varech, rezidence NEAR living by Fidurock v Praze 8, projekt energeticky úsporných rodinných domů nedaleko Prahy Malostranská ve Velkých Popovicích nebo nízkonoenergetické projekty ve středních Čechách Kladno Living a Nová Cihelna Kladno. Luxent se věnuje také prodeji rekreačních a investičních nemovitostí v zahraničí, například v Dubaji, Chorvatsku, Španělsku, Ománu, Indonésii či na Mauriciu.

Skupina Luxent, jejímž základním pilířem je realitní kancelář Luxent – Exclusive Properties, zároveň založila fond kvalifikovaných investorů Luxent Fund SICAV s nemovitostním podfondem.

Další informace:

Crest Communications

Marcela Kukaňová, tel.: 731 613 618, marcela.kukanova@crestcom.cz

Michaela Muczková, tel.: 778 543 041, michaela.muczkova@crestcom.cz

www.crestcom.cz; www.luxent.cz

<https://www.crestcom.cz/cz/tiskova-zprava?id=6218>