

Fenomén černých labutí u investic do nemovitostí. Neočekávané události v západních zemích zvyšují poptávku ve východní Asii

Praha, 22. června 2026

Nemovitosti jsou v tuzemských průzkumech opakovaně označovány za nejpreferovanější druh investic, a to i přes vysoké ceny objektů v Česku. Lidé se i z těchto důvodů více zaměřují na zahraničí, roste přitom obliba exotických a levnějších destinací. Zásadní roli v tom často hraje i takzvaný fenomén černých labutí. Jeho typickými příklady z nedávné minulosti jsou vládní krize, výsledky voleb či vojenské konflikty.

Nemovitosti patří z pohledu Čechů stále mezi nejpreferovanější druhy investic. Loňská zjištění průzkumu společnosti STEM/MARK pro Saludem Group, kdy vlastnictví nemovitosti označily jako nejbezpečnější investici téměř dvě pětiny respondentů, potvrdila i data z Barometru obliby spoření a investování v ČR z letošního června. Podle něj je vlastnictví domu či bytu nejzajímavější investiční možností dokonce pro 79 procent respondentů. Až za ním se nachází jiné alternativy jako vedení spořicího účtu či investice do drahých kovů.

S investicemi do nemovitostí se však pojí i zásadní překážky, ve zmíněném průzkumu společnosti STEM/MARK uváděli lidé jako jednu z hlavních zejména vyšší vstupní investice. „Souvisí to se specifiky českého trhu, i proto se lidé častěji poohlíží po objektech v zahraničí, kdy za cenu garáže v Praze mohou získat vilu v atraktivní exotické destinaci,“ řekl Petr Hemerka, generální ředitel společnosti Arya Properties, která v Indonésii staví a prodává rekreační objekty.

Fenomén černých labutí v evropských zemích

Růst poptávky po objektech v exotických lokalitách však ovlivňují i jiné faktory, z globálního hlediska je to i takzvaný fenomén černých labutí. V investičním jazyce jde o vzácné a těžko předvídatelné události, které však mají na chování investorů velký dopad. Autorem tohoto termínu je Nassim Nicholas Taleb.

„Platí, že prakticky jakákoliv destabilizace v západním světě okamžitě aktivuje skupinu investorů, kteří hledají úkryt pro své prostředky v exotice,“ zmínil Hemerka.

Typickým příkladem z evropských zemí z poslední doby je vládní krize z loňského léta v Nizozemsku, během které vznikaly i bouřlivé diskuze o nasazení armády na hranicích kvůli omezení migrace. „Během pouhých dvou měsíců jsme vlivem těchto událostí prodali klientům z Nizozemska přes 80 nemovitostí. Jako hlavní důvod přitom opakovaně zmiňovali aktuální politické dění ve své zemi. Následující měsíce pak ukázaly, že se jednalo o výjimečný jev – po odeznění krize se situace vrátila do normálu. Holandští investoři si tak aktuálně v našem případě pořizují v průměru dva objekty měsíčně,“ nastínil Petr Hemerka.

Podle něj se však fenomén černých labutí pojí ještě častěji s volbami a jejich výsledky, kdy investoři začínají pociťovat obavy z dalšího směřování země. Zatím nejvíce to bylo patrné po posledních parlamentních volbách na Slovensku. „Tamní investoři se v rámci našich zákazníků díky této skutečnosti stali poměrně záhy dominantní skupinou z hlediska národnosti. V jednu dobu tvořili dokonce 60 procent lidí, kteří si nemovitost v Indonésii pořizovali,“ zmínil generální ředitel společnosti Arya Properties.

Opatrnost u profesionálních investorů

Zároveň však platí, že zatím nejvýznamnější neočekávanou událostí byl pro obrovské množství investorů letošní konflikt na Blízkém východě. „Padající rakety v Dubaji způsobily, že obrovské množství lidí se od této lokality začalo odvracet. Své investice odkládali na neurčito, a i když se nyní situace uklidnila, v očích řady investorů je Dubaj vnímaná jako riziková lokalita,“ uvedl Hemerka s tím, že prakticky okamžitě po vypuknutí konfliktu se část investorů, kteří své peníze chtěli použít co nejdříve, přeorientovala do Indonésie, případně do dalších populárních exotických destinací. V Asii je to dále také Thajsko, na americkém kontinentu je aktuálně značný zájem o Kostariku.

Ačkoliv se odklon od konkrétního trhu v reakci na nenadálou událost může jevit od investorů jako urychlené rozhodnutí, podle generálního ředitele Arya Properties by se jednalo o výrazné zjednodušení. „Často jde o profesionální

investory, kteří z rozhodování úplně vylučují emoce a vlastní nemovitosti ve více lokalitách různě po světě. V našem případě tvoří asi 30 procent klientely. Pro tuto skupinu je typická opatrnost a také snaha o maximální diverzifikaci portfolia, aby minimalizovali případná rizika," uzavřel Petr Hemerka s tím, že naprosto zásadní roli pro tyto investory hraje výnosové procento u konkrétního objektu.

O společnosti Arya Properties

Společnost Arya Properties je developerská firma, která se specializuje na výstavbu nemovitostí v Indonésii. Zaměřuje se na prémiové turistické destinace v blízkosti ostrova Bali, konkrétně na ostrovy Lombok, Sumbawa nebo Sumba. Společnost působí primárně v Indonésii, založil ji přitom český podnikatel Petr Hemerka v roce 2023. Za dva a půl roku fungování společnost prodala více než 600 objektů, jen do konce roku 2025 přitom plánuje dokončit stavbu dalších 100 objektů. V současnosti má firma přes 600 zaměstnanců. Většinu tvoří pracovníci na stavbě, zhruba 100 zaměstnanců pak působí v kanceláři, management tvoří z větší části Češi. Během působení v Indonésii se Arya Properties podařilo zaměstnat místní odborníky z oboru s dlouholetými zkušenostmi.

Kontakt

Martin Svoboda

PR Director

LESENSKY.CZ s.r.o.

mobil: +420 728 534 650

e-mail: svoboda@lesensky.cz

Hlinky 487/35, 603 00 Brno