

VELKÝ PŘEHLED: Kolik stojí stavební pozemky v Česku

31. srpna 2011 7:06

PRAHA - Zatímco ceny nemovitostí klesají, ceny pozemků jdou dlouhodobě nahoru. Nákup pozemků tak stále častěji volí nejen lidé, kteří chtějí stavět dům, ale i ti, kteří chtějí bezpečně uložit peníze.

"Proti předešlým obdobím letos růst cen pozemků celkově zrychlil. Nejvíc rostly ceny v blízkém okolí velkých měst, kde je poptávka nejvyšší," říká Petr Němeček, ředitel odboru nemovitostí Hypoteční banky.

"Pěkných pozemků pro rezidenční bydlení mnoho není, což se projevuje v jejich cenách, které jsou většinou ještě vyšší než před dvěma lety. Pozemky navíc ubývají, a proto lze i v dalších letech očekávat jejich zhodnocování," souhlasí Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, která vlastní síť realitních portálů.

U měst je zájem největší

Pozemky jsou nedostatkovým zbožím hlavně na krajích velkých měst, kde je dobrá občanská vybavenost a dostupnost.

"Například na území hlavního města ceny od krize stouply zejména v okrajových částech, jako jsou Horní Počernice nebo Lipence. Tam se dnes neprodává pozemek ke stavbě rodinného domu pod cenou pět tisíc korun za metr čtvereční," řekl LN obchodní ředitel Next Reality Group Robert Hanzl.

V rámci Prahy se investice do pozemků rozhodně vyplatí i v dalších oblastech, jako jsou například Ďáblice či Troja na Praze 8, lokalita Vidoule na Praze 5 či Písnice na Praze 12.

Podobné je to i u jiných velkých měst, opět hraje velkou roli občanská vybavenost, dostupnost, ale i vybavenost vlastních pozemků. Kupující totiž dnes požaduje pokud možno kompletní inženýrské sítě, tedy elektřinu, vodu, kanalizaci, plyn či telefon, a jejich přípojky na pozemku. Za každou chybějící inženýrskou síť a možnost napojení cena klesá přibližně o 10 procent.

Průměrná cena pozemků se rychle šplhá nahoru například v Olomouci, jak vyplývá z cenové mapy, kterou aktualizovala radnice na základě vývoje trhu s pozemky. Vzrostly zejména průměrné ceny parcel určených pro výstavbu. Zatímco ještě v roce 2008 činila v Olomouci průměrná cena pozemku pro výstavbu rodinného domu 1029 korun za metr čtvereční, nyní je to 1332 korun.

Noví chtějí ke starým

Zpravidla je tedy největší zájem o lokality v sousedství tradiční zástavby rodinných domů. Lidé už totiž nestojí o to, být součástí obřích satelitů v polích, odkud je všude daleko a chybí tam často i základní občanská vybavenost.

Tento typ rodinného bydlení, který zažíval masivní rozmach na přelomu tisíciletí, je nyní již

definitivně překonán a řada lidí se z takových satelitů stěhuje zpět do města. Takové domy a pozemky dokonce na ceně ztrácejí.

Investice a spekulace

Kromě umístění je jednou z nejdůležitějších částí mozaiky určující cenu pozemku územní plán. "Změna územního plánu může z bezcenného pozemku jedním okamžikem učinit několikamilionovou investici. Rozdíly v cenách jsou několikasetnásobné," říká Pich.

Jedná se o průměrné ceny za daný okres

Proto se v souvislosti se změnami v územním plánu stávají pozemky terčem spekulantů. "Když vyjde najevo územní plán pro další roky, je více než jisté, že pozemky už vlastní noví vlastníci, kteří věděli," tvrdí Martin Ďuriš, regionální ředitel realitní kanceláře Sting. Takové pozemky s potenciálem raketového růstu cen se ale samozřejmě přes realitky neprodávají.

Jako dlouhodobou investici lze koupit pozemku, ať už na něm chceme stavět, či nikoli, doporučit.

"Pro investora, který je defenzivní a bude chtít mít dostatečně diverzifikované portfolio, může být pozemek jakožto investice vhodným prostředkem pro rozložení rizika," souhlasí hlavní analytik společnosti J&T Banky Milan Vaníček.

Pozemky ve velkém skupují také developři. Pro ty se obvykle jeví jako zajímavý pozemek na rozparcelování od velikosti deset tisíc metrů čtverečních.