

Zlevní pozemky pro rodinné domy? Cena mírně poroste

Autor: Lenka Krejcarová 24.02. 16:43

Ceny bydlení padají v Česku dolů. Byt v paneláku nebo novostavbě lze nyní sehnat skoro za tytéž peníze jako před třemi roky. Třípokojový byt na Černém Mostě vyšel loni na tři a půl milionu, nyní stojí o půl milionu méně. Ti, kteří zvažují nákup pozemků pro stavbu domku - zvláště pokud chtějí bydlet ve městě nebo alespoň na jeho okraji -, se však na větší slevy těšit nemohou.

Specialisté na reality unisono pění: vhodných parcel v zajímavých lokalitách určených pro individuální výstavbu rodinných domů je málo, proto cena dlouhodobě poroste. "Pozemky by si letos měly udržet hodnotu z let 2007 a 2008. Možný nárůst lze očekávat až od roku 2010, popřípadě 2011, a to v rozmezí tří až pěti procent ročně," říká Michal Pich ze společnosti **EuroNet Media**, která provozuje realitní portál www.realitymorava.cz.

Pokud bychom měli zájem o tři pozemky o výměře tisíc metrů čtverečních v Praze, v krajském městě a na vesnici, procentuální vývoj cen bude u všech zhruba stejný. Lišit se však budou jednotlivé kupní ceny, a to až o desítky tisíc korun. "Nárůst ceny pozemku například v Hněvotíně u Olomouce o tři procenta může znamenat meziroční nárůst o 45 tisíc korun, oproti tomu stejné navýšení u pozemku v Brně se může projevit změnou ceny o 75 tisíc korun a u pozemku v Praze o 270 tisíc."

V Praze bez limitu

Za pravdu kolegovi dává Aleš Budín, ředitel realitní kanceláře AAABYTY.CZ. "Nabídka je omezená a poptávka stále vysoká. Pokles cen při investici do pozemků pro výstavbu rodinných domů, zvláště v atraktivních lokalitách, neočekávám."

Podle čísel, která má realitní kancelář k dispozici, se průměrná cena za metr čtvereční zasítovaných stavebních parcel oproti lednu minulého roku nezměnila: v Jihomoravském kraji 2500 korun, na Liberecku 1500, na Olomoucku 2000, na Pardubicku 800 až 1000 korun, přímo v Pardubicích 2000 až 2500, v Královéhradeckém kraji 800 až 1000, v Hradci Králové až 3000 korun, ve Středočeském kraji 1500 Kč, na Vysočině 800 až 1000 korun a na Zlínsku 1800. O 350 korun z původních 1300 vzrostla průměrná hodnota pozemku v Karlovarském kraji.

Výraznější růst byl patrný v Praze, v jižních Čechách a na Plzeňsku. Například v samostatných obcích, které patří k české metropoli, začínají ceny stavebních pozemků na třech tisících korun. Ceny průměrně vzrostly minimálně o deset procent. V okrajových částech, jež navazují na souvislou zástavbu, jsou parcely k mání od 6000 korun. Nárůst hodnoty je obdobný jako v předešlém případě. Zájemce o pozemek v širším centru města, třeba v Dejvicích nebo v Krči, už metr pozemku nepořídí za částku menší než 12 tisíc. Ceny se zde v průměru vyšplhaly o 10 až 30 procent. V samém srdci Prahy prakticky nemají limit.

V Českých Budějovicích je možné místo pro stavbu domu pořídit od 2200 korun za metr čtvereční. Do vzdálenosti 25 kilometrů od města ceny nejdou pod 650 korun. Ve zbytku kraje přitom adepti na stavbu střechy nad hlavou zaplatí za metr čtvereční v průměru 580 korun.

V západočeské metropoli a v jejím nejbližším okolí lze stavební pozemek pořídit od 2500 korun za metr čtvereční. Ten, komu nevadí dojíždění 30 km, může nakoupit pozemek od 700 korun za metr, jinde na Plzeňsku ho vyjde na 400 korun.

Ceny padnou u parcel na komerční účely

Jiná situace panuje u pozemků zakoupených investory za účelem výstavby bytových komplexů. Právě ony by mohly v mnoha případech zlevňovat. Důležitý přitom bude postoj bank k financování plánovaného projektu. Nedostane-li investor finanční krytí z banky, pokusí se prodat pozemek se slevou nebo posečká, až se situace na realitním trhu ustálí.

Obdobný trend bude podle Michala Picha panovat u pozemků určených ke komerčním účelům. „Došlo ke zlevnění. Mnohé velké společnosti se obávají dalšího vývoje světové ekonomiky, a proto pozastavují plány na možné rozšíření výroby, skladových prostor apod. Pro mnohé kupující může být ovšem nynější situace velkou výhodou a v případě úspěšných obchodních jednání se mohou dopracovat ke slevám, které by ještě před dvěma lety byly nemyslitelné," popisuje Pich.

Ušetřit však lze také u pozemků určených ke stavbě rodinného domu. Pokud se stavebník například bojí, že by mohl mít potíže se splácením vysokých hypotečních úvěrů, může kromě stavebního materiálu ušetřit také na velikosti zakoupeného pozemku.