

MLADÁ FRONTA DNES - TITULNÍ STRANA

Vítěz krize? Majitel parcely

20. března 2010 0:00

Zatímco ceny domů a bytů padaly, hodnota pozemků v mnoha krajích vzrostla více než o čtvrtinu

Praha - Majitelé pozemků mohou být spokojeni. Zatímco ostatní druhy nemovitostí dostaly loni obří ránu od hospodářské krize, parcely a pole si svou cenu udržely. V průběhu posledních dvou let jejich ceny dokonce výrazně rostly. Potvrzuje to například analýza poradenské společnosti King Sturge, která sleduje vývoj cen nemovitostí.

„Cen pozemků se krize dotkla jen minimálně. K poklesu jejich hodnoty došlo podle našeho zjištění jen ve dvou krajích z celkových čtrnácti,“ uvedl Jiří Volf z King Sturge. Nejvíce rostla hodnota u dobře položených pozemků určených pro výstavbu kanceláří a komerčních center. Naopak největší pokles ceny se týkal pozemků, na kterých mají vyrůst například sklady či průmyslové objekty.

„Za poslední dva roky propadly logistické a průmyslové pozemky o třicet až čtyřicet procent, velký pokles hodnoty, kolem třiceti procent, zaznamenaly také pozemky pro rozsáhlé developerské rezidenční projekty o 300 a více bytových jednotkách,“ uvedl pro MF DNES Jan Hospodář z poradenské společnosti společnosti CB Richard Ellis.

Zlevnily jen dva kraje Dobře na tom naopak jsou soukromé osoby, které si koupily pozemky určené pro výstavbu rodinných domků. Ty si totiž podle odborníků v méně atraktivních lokalitách cenu udržely a v těch lákavějších dokonce zvýšily. Podle King Sturge od roku 2007 podražily nejvíce pozemky v Ústeckém, Moravskoslezském a Karlovarském kraji, a to o třetinu. Podobně tomu bylo i v Praze a Středočeském kraji.

Kde si spekulanti naopak příliš nepomohli? V Jihomoravském a Libereckém kraji. V prvním případě jde podle Volfa nyní koupit metr čtvereční parcely za 1 300 korun, což je o necelou desetinu méně, než tomu bylo na konci roku 2007. V okolí Liberce došlo jen k pětiprocentnímu zlevnění a jeden metr pozemku nyní stojí kolem 850 korun. Jako z pohádky naproti tomu působí ceny, za jaké se prodávají pole. Na drtivé většině z nich se stavět v dohledné době nebude moci, proto se jeden metr prodává v řádech korun. Ve srovnání například s Bavorskem je jejich cena zhruba osminová, což láká jak samotné zemědělce, tak i spekulanty, kteří sází na to, že se jejich investice například do deseti let několikanásobně zhodnotí. Druhým případem jsou spekulace na to, že se jim podaří změnit územní plán a z polí udělat stavební parcely, což znásobí hodnotu pozemku okamžitě více než stonásobně.

* Zdražování pozemků

(nárůst ceny od roku 2007)

Karlovarský kraj 30 %

Ústecký kraj 30 %

Moravskoslezský kraj 30 %

Pardubický kraj 20-30 %

Středočeský kraj 20-30 %

Praha 20-30 %

Plzeňský kraj 15 %

Olomoucký kraj 15 %

Královéhradecký kraj 10 %

Zlínský kraj 10 %

Vysočina nezměnila se

Jihočeský kraj nezměnila se

Liberecký kraj -5 %

Jihomoravský kraj -10 %

Pozemky proplouvají krizí bez ztrát

Lidové noviny, 23.11.2009

PRAHA Ekonomická krize srazila v Česku ceny mnoha druhů zboží i služeb. V oblasti nemovitostí nyní panuje takzvané vyčkávací období. Většina obchodníků v tomto byznysu očekává první impuls stabilizace cen nemovitostí. V případě pozemků pro výstavbu rodinných domů nebo vil nikdo čekat nemusí. Jejich ceny nebyly finanční krizí dotčeny, ba dokonce mírně rostou. "Ceny pozemků v době krize stagnovaly, nebo velmi mírně rostly. Jedná se o zvýšení zhruba do pěti procent," potvrzuje manažer realitního inzertního serveru Sreality. cz Roman Muras.

Podle Michala Picha, jednatele společnosti EuroNet Media, provozovatele portálů Realitycechy.cz a Realtymorava.cz, se pozemky chovají jako nerostné bohatství. "Jejich množství se snižuje a proto je jejich cena na vzestupu. Jedná se samozřejmě o stavební pozemky na pěkných místech. Stavební parcely v neatraktivních lokalitách na své hodnotě, v porovnání se stavem před recesí, něco málo ze své hodnoty ztratily, ale zpravidla se nejednalo o razantní poklesy cen," dodal Pich.

Nedostatek pozemků pro výstavbu rodinných domů potvrzuje i generální ředitel developerské společnosti Ekospol Evžen Korec. "Je to nedostatkové zboží, bylo to tak i v době boomu," řekl Korec. Podle něj je to i tím, že lidé nebyli nuceni tyto pozemky prodávat. Za nižší cenu se naopak prodávají pozemky nakoupené na úvěr pro developerskou výstavbu bytových domů. "Většina těchto projektů se nerealizuje, protože banky zarazily jejich financování. Jelikož byly pozemky nakoupeny za příliš vysoké ceny v době boomu, nyní jsou prodávány pod cenu," dodal Korec s tím, že jde o propad v hodnotě pozemků tohoto typu o zhruba 10 až 30 procent.

Na ceně ztratily i pozemky pro výstavbu průmyslových nemovitostí. "Obecně je známo, že industriální developéři zastavili jakoukoliv spekulativní výstavbu," řekl Jiří Volf z mezinárodní poradenské společnosti King Sturge. Pozemky pro výstavbu kancelářských budov podle jeho slov tolik neutrpěly. Jedná se však pouze o Prahu. "V tomto případě ceny spíše stagnují, záleží však na lokalitě. Takovýchto pozemků již není mnoho," uzavírá Volf.

Parcely zdraží V Praze a ve Varech

Stavební pozemky

08.02.2010 | Napsali o nás

Skóre: 0.80

Název zdroje: Hospodářské noviny

Datum vydání: 06.01.2010

Nadpis: Parcely zdraží V Praze a ve Varech

Strana: 30

Mutace: Podniky a trhy

Rubrika: Moje HN

Autor: Vladimír Kaláb
Náklad: 54927
Odkaz: <http://www.iHNed.cz/>

Oblast: Celostátní deníky
Zpracováno: 06.01.2010 05:08
Identifikace: DCHN20100106030040 cz
Klíčová slova: Prahy (4x), Prahu (2x), územního plánu (2x)

Ve většině českých měst budou ceny pozemků pro byty stagnovat.

Loňský pokles poptávky po nových bytech, který se projevil omezením developerských projektů, znamenal i zmrazení obchodů s pozemky. Ceny pozemků, určených pro rezidenční výstavbu, proto buď klesaly, nebo se neměnily. Letos budou podle odhadu odborníků ve většině českých měst stagnovat. V atraktivních lokalitách, jako jsou například širší centrum Prahy nebo celé území města Karlovy Vary, však budou ceny pozemků stoupat. Atraktivních lokalit pro rezidenční výstavbu totiž ubývá.

"Pokud pozemky vlastnili soukromníci, které jejich finanční situace nenutila k prodeji, tak je neprodali. Developeři, kteří nebyli schopni začít v dohledné době stavět, pozemky nekupovali. Proto ceny stavebních pozemků stagnovaly," uvedl Jiří Volf z investičního oddělení poradenské realitní společnosti King Sturge.

Majitelé čekají na zdražení

Ceny pozemků se měnily jen mírně proto, že docházelo jen k minimu transakcí, potvrzuje Evžen Korec, generální ředitel developerské společnosti Ekospol.

"Je nutné rozlišovat. Ceny pozemků pro rodinné domy v dobrých lokalitách buď stagnovaly, nebo se i mírně zvýšily. U pozemků pro bytové domy, které vlastní soukromníci, se ceny neměnily, protože soukromníci stále vyčkávají, že ceny pozemků v Praze ještě porostou. Výjimkou byly případy, kdy museli prodat, protože potřebovali hotovost. V takových ojedinělých případech klesla cena pozemku i o 50 procent," řekl Korec.

Jinou kategorií jsou firmy, které nakoupily pozemky na úvěr v dobách, kdy je bylo možné obratem prodat se stoprocentním ziskem. Kdo to nestihl, tak na něj banky tlačí, aby úvěr splatil. V těchto případech jsou firmy ochotny jít i pod kupní cenu, nejsou ovšem kupci. Řada takových pozemků je v neperspektivních lokalitách, nebo jsou jejich ceny nadsazené. "Máme například nabídky na pozemky za sto milionů, jejich hodnota je ale podle našich propočtů poloviční. Za víc nekoupíme," uvedl Korec.

Malý počet transakcí potvrzuje i Luděk Sekyra, předseda představenstva developerské společnosti Sekyra Group.

"Cena pozemků v některých okrajových lokalitách poklesla a tento pokles může ještě pokračovat. Nicméně již nebude výrazný, lze hovořit o určité stabilizaci cen. Pozemky v centrálních částech města nezaznamenaly cenový pokles. V uplynulém roce však proběhlo velmi omezené množství transakcí. Letos ceny ještě neporostou, pozvolný růst očekávám až v roce 2011," soudí Sekyra. Jeho firma v současné době disponuje stavebními právy na 80

hektarů pozemků v širším centru města, jde zejména o Rohanský ostrov. Na této ploše lze postavit 1,2 milionu čtverečních metrů nových ploch, z toho zhruba 60 procent připadá na rezidenční výstavbu.

"V centru Prahy je málo pozemků, které by byly připraveny k prodeji. A připravené pozemky nejsou jejich majitelé ochotni prodat za tak nízké ceny, na jaké jsou kupci ochotni přistoupit," zhodnotil situaci Sekyra.

V Praze už místo není

Řada odborníků se domnívá, že zatímco mimo Prahu jsou ještě lokality, kde letos dojde k velkým výkyvům cen pozemků ať nahoru či dolů, v Praze již prostor pro takovou manipulaci není.

"Příliš mnoho volných rezidenčních lokalit na trhu není. Pokud jsou nějaké volné, většinou se jedná o lokalitu či projekt s problémy, které dnes ale žádný developer nechce řešit, nebo se jedná o projekty, které příslušný developer nezvládne sám ufinancovat. Dnes mají zelenou pouze lokality s již vydaným územním rozhodnutím nebo lokality, kde se nepředpokládají žádné komplikace v průběhu realizace projektu," soudí Jan Hospodář, analytik realitní poradenské firmy CB Richard Ellis.

Cenu pozemku určuje zejména atraktivita lokality a připravenost na budoucí výstavbu. Kvalitní pozemky na výjimečných místech téměř neexistují, omezená nabídka bude dlouhodobě tlačit na růst cen. Proti růstu působí nedostatek likvidity rezidenčního trhu způsobený ochlazením prodejů nemovitostí v minulých letech. "Proto očekávám krátkodobou stagnaci cen v roce 2010. Prakticky všechny zajímavé lokality již byly využity. Nyní je na developerech, aby vybudovali nová rezidenční centra. Finep tímto způsobem přistupuje k projektu Západního města," uvedl Tomáš Pardubický, generální ředitel developerské společnosti Finep.

Ta má nyní v Praze k dispozici území o rozloze necelých dvou milionů čtverečních metrů, kde lze postavit 15 tisíc bytů. Tempo výstavby závisí na poptávce.

Podle Aleše Novotného, obchodního ředitele developerské společnosti Central Group, závisí vývoj cen pozemků na stavu územního plánu hlavního města Prahy.

"V Praze je momentálně několik set pozemků pro rezidenční výstavbu, ovšem velmi se liší svým charakterem, polohou, velikostí a dalšími parametry. Ne všechny, včetně brownfieldů, jsou okamžitě využitelné. Navíc tento stav není fixní, neboť proces změn územního plánu stále probíhá. Domnívám se, že průměrné ceny pozemků neporostou, nálada investorů není příznivá. Výjimkou mohou být jen velmi atraktivní lokality v centru metropole," připomněl Novotný.

Central Group nyní disponuje pozemky pro výstavbu 10 tisíc bytů, postavit je chce do pěti let.

Výhledem je stagnace

Nejnižší průměrné ceny pozemků byly loni na Jihlavsku a Ostravsku, pohybovaly se v rozmezí 980 až 750 korun za čtvereční metr. Samozřejmě existovaly a existují regionální extrémy. Pokud někdo bude chtít pozemek pro hotel v sousedství ostravské Stodolní ulice,

zaplatí i pět tisíc korun za čtvereční metr. Pokud by chtěl stavět třeba ve Vratimově, může pozemek stát jen 300 korun za čtvereční metr.

Nejvyšší ceny byly tradičně v centru Prahy, kde dosahovaly statisíců korun za čtvereční metr. V průměru za celou Prahu však ceny pozemků oscilovaly kolem 10 tisíc korun. Tato situace se letos nezmění ani v případě, že se zvýší poptávka po nových bytech a developeři začnou stavět. Největší hráči totiž mají dostatečnou zásobu pozemků, nové nepotřebují kupovat. Ceny letos budou růst jen v ojedinělých případech.

Ceny pozemků neklesají

| Diskuze - 0 příspěvků

Ceny pozemků neklesají. Průměrné ceny bytů v Česku srazila recese na realitním trhu během uplynulých dvanácti měsíců zhruba o 12 procent. Pokles se ale rozhodně netýká pozemků, na kterých bytové domy stojí nebo by mohly stát. Stavební parcely svou hodnotu udržují. V polovině krajů dokonce jejich ceny vzrostly. Nejvíc na Karlovarsku o 40 procent. "V Pardubickém, Olomouckém a Plzeňském kraji se ceny pozemků meziročně zvýšily o 15 procent, ve Středočeském a Moravskoslezském kraji a v Praze ceny vzrostly o 20 až 30 procent, na Ústecku o 30 procent na 800 korun za čtvereční metr a na Karlovarsku o 40 procent na 1300 korun za čtvereční metr," uvedl Ondřej Novotný, analytik realitní poradenské firmy King Sturge. Jde o lokality, kde pozemků vhodných pro výstavbu ubývá.

Víceméně stejnou cenovou úroveň si zachovaly pozemky ve Zlínském kraji, kde je aktuální průměrná cena zhruba 800 korun za čtvereční metr, v Libereckém kraji s aktuální cenou kolem 900 korun za čtvereční metr, stejně jako v Jihočeském kraji. V kraji Vysočina se ceny pohybují kolem 680 korun za čtvereční metr, v Královéhradeckém kraji činí průměr 930 korun za čtvereční metr. Už se neprodá to, co dřív. V krizi ale platí, že o méně atraktivní lokality už mezi kupci není zájem. "Dříve bylo možné prodat i méně kvalitní či nepřipravené území. V tomto případě konstatujeme pokles cen i dočasnou neprodejnost nezajímavé lokality. Zájem o pozemky v atraktivních lokalitách však trvá, jejich ceny neklesají. Problémem je nalezení kompromisu mezi požadavky prodávajícího a představou několika málo zájemců o koupi," uvedla Zdenka Klupalová, jednatelka poradenské realitní společnosti Knight Frank. Na rozdíl od minulých let, kdy pozemky kupovali jak čeští, tak zahraniční investoři, se podle ní dnes situace obrací ve prospěch domácích hráčů disponujících vlastními financemi. "Průměrné ceny pozemků výrazněji poklesly pouze na jižní Moravě. Snížily se o deset procent na aktuální úroveň asi 1200 korun za čtvereční metr," uvedl Novotný. Hospodářskou krizí byly zasaženy také parcely na okraji velkých měst připravené pro průmyslové a logistické areály. "Například v Olomouci klesly meziročně ceny pozemků pro logistické parky ze 1300 na 900 korun za čtvereční metr, v Ostravě z 1200 na 900, v Hradci Králové z 1500 na 1100 a v Praze ze 1600 na 1200 korun za čtvereční metr," připomněl Jan Hospodář, analytik realitní poradenské společnosti CB Richard Ellis. Příští rok se čeká stagnace. Odborníci odhadují, že k výraznější změně cen v brzké době nedojde. "U méně atraktivních pozemků lze v příštím roce očekávat pokles cen o 10 až 15 procent. Existují velké regionální rozdíly, například ceny v Mladé Boleslavi se v průměru stále drží na 1800 korunách za čtvereční metr, zatímco v Kolíně či Kutné Hoře se pozemky prodávají za 600 až 900 korun za čtvereční metr," připomněl Miroslav Kotek z poradenské realitní společnosti Jones Lang LaSalle. Vlastníci pozemků v současné době neprodávají, pokud nemusí, a čekají

na růst cen. Poptávka se však také snížila, protože řada developerů kvůli krizi své projekty odložila. Ceny pozemků proto budou spíše stagnovat i v příštím roce.

Článek je jen informativní. Zdroj: ihned.cz

Hospodářské noviny

[Přejít do diskuse](#)

(5 příspěvků)HN.IHNED.CZ 16. 9. 2009 00:00 (aktualizováno: 16. 9. 2009 10:44)

Reality

Pozemky hodnotu neztrácejí

Klesaly jen ceny parcel na okrajích měst určených pro logistické parky.

Průměrné ceny bytů v Česku srazila recese na realitním trhu během uplynulých dvanácti měsíců zhruba o 12 procent. Pokles se ale rozhodně netýká pozemků, na kterých bytové domy stojí nebo by mohly stát. Stavební parcely svou hodnotu udržují. V polovině krajů dokonce jejich ceny vzrostly. Nejvíce na Karlovarsku o 40 procent.

"V Pardubickém, Olomouckém a Plzeňském kraji se ceny pozemků meziročně zvýšily o 15 procent, ve Středočeském a Moravskoslezském kraji a v Praze ceny vzrostly o 20 až 30 procent, na Ústecku o 30 procent na 800 korun za čtvereční metr a na Karlovarsku o 40 procent na 1300 korun za čtvereční metr," uvedl Ondřej Novotný, analytik realitní poradenské firmy King Sturge. Jde o lokality, kde pozemků vhodných pro výstavbu ubývá.

Víceméně stejnou cenovou úroveň si zachovaly pozemky ve Zlínském kraji, kde je aktuální průměrná cena zhruba 800 korun za čtvereční metr, v Libereckém kraji s aktuální cenou kolem 900 korun za čtvereční metr, stejně jako v Jihočeském kraji. V kraji Vysočina se ceny pohybují kolem 680 korun za čtvereční metr, v Královéhradeckém kraji činí průměr 930 korun za čtvereční metr.

Už se neprodá to, co dřív

V krizi ale platí, že o méně atraktivní lokality už mezi kupci není zájem. "Dříve bylo možné prodat i méně kvalitní či nepřipravené území. V tomto případě konstatujeme pokles cen i dočasnou neprodejnost nezajímavé lokality. Zájem o pozemky v atraktivních lokalitách však trvá, jejich ceny neklesají. Problémem je nalezení kompromisu mezi požadavky prodávajícího a představou několika málo zájemců o koupi," uvedla Zdenka Klapalová, jednatelka poradenské realitní společnosti Knight Frank. Na rozdíl od minulých let, kdy pozemky kupovali jak čeští, tak zahraniční investoři, se podle ní dnes situace obrací ve prospěch domácích hráčů disponujících vlastními financemi.

"Průměrné ceny pozemků výrazněji poklesly pouze na jižní Moravě. Snížily se o deset procent na aktuální úroveň asi 1200 korun za čtvereční metr," uvedl Novotný.

Hospodářskou krizí byly zasaženy také parcely na okraji velkých měst připravené pro průmyslové a logistické areály. "Například v Olomouci klesly meziročně ceny pozemků pro logistické parky ze 1300 na 900 korun za čtvereční metr, v Ostravě z 1200 na 900, v Hradci Králové z 1500 na 1100 a v Praze ze 1600 na 1200 korun za čtvereční metr," připomněl Jan Hospodář, analytik realitní poradenské společnosti CB Richard Ellis.

Příští rok se čeká stagnace

Odborníci odhadují, že k výraznější změně cen v brzké době nedojde.

"U méně atraktivních pozemků lze v příštím roce očekávat pokles cen o 10 až 15 procent. Existují velké regionální rozdíly, například ceny v Mladé Boleslavi se v průměru stále drží na 1800 korunách za čtvereční metr, zatímco v Kolíně či Kutné Hoře se pozemky prodávají za 600 až 900 korun za čtvereční metr," připomněl Miroslav Kotek z poradenské realitní společnosti Jones lang LaSalle.

Vlastníci pozemků v současné době neprodávají, pokud nemusí, a čekají na růst cen. Poptávka se však také snížila, protože řada developerů kvůli krizi své projekty odložila. Ceny pozemků proto budou spíše stagnovat i v příštím roce.

Cena stavebních pozemků (Kč/m²)

Lokalita		Minimální	Maximální	Průměrná
Praha	centrum	6 680	70 310	32 008
	širší centrum	500	46 850	6 132
	okrajová část	400	10 630	4 018
Brno	centrum	680	16 130	5 710
	okrajová část	100	3 220	902
Ostrava	centrum	200	3 800	1 800
	okrajová část	110	1 360	620

ZDROJ: CENOVÉ MAPY PRAHY, BRNA, OSTRAVY Z ROKU 2009

Ceny stavebních pozemků v Praze vzrostou

Autor: ČTK

Týden.cz

10.12.2010 16:48

Průměrné ceny stavebních pozemků v Praze zřejmě vzrostou v příštím roce o 22 procent. Vyplývá to z cenové mapy stavebních pozemků, kterou schválila rada hlavního města.

Nejvíce vzrostou ceny pozemků mimo vnitřní město; příčinou je vývoj poptávky a nabídky po pozemcích využitelných pro bytové a rodinné domy a lukrativní komerční stavby. Nové znění cenové mapy musí ještě ve čtvrtek schválit zastupitelstvo.

Magistrát přecenil více než polovinu skupin pražských pozemků. U 58 procent přeceněných pozemků vzrostla cena maximálně o polovinu loňské ceny, u čtvrtiny vzrostla o 50 až 100 procent loňské ceny a u 16 procent více než dvojnásobně v porovnání s loňskou cenou.

Aktualizace cenové mapy potvrzuje výrazný růst tržních cen pozemků za poslední období, upozornil radní Pavel Klega (ODS). Nárůst je podle něj způsoben také změnou využití pozemku. "Například v opuštěných výrobních areálech se staví byty nebo jiné komerční objekty," dodal. "Z hlediska průměrných cen cenová hladina postupně klesá směrem k okrajům města, ale meziroční nárůst cen pozemků je v území mimo kompaktní město nejvýznamnější," podotkl Klega.

Nejstabilnější ceny? V centru metropole

U pozemků pro bytové domy činí nárůst 32 procent při průměrné ceně 3340 Kč/m², u rodinných domů je meziroční zdražení pozemků 20 procent při průměrné ceně 3310 Kč/m². O něco menší je nárůst cen v okrajových částech vnitřního města, kde průměrné ceny pozemků u rodinných domů činí 4620 Kč/m², u bytových domů 4610 Kč/m². "Nejstabilnější ceny pozemků jsou ve vnitřním městě - v průměru 5850 Kč/m² u bytových, resp. 6030 Kč/m² u rodinných domů," dodal Klega.

Ceny pozemků v hlavním městě trvale rostou a poptávka developerů po stavebně připravených lokalitách roste. V uplynulém roce trval převis poptávky po pozemcích nad nabídkou. Poptávka se přesouvala ze satelitních lokalit zpět na území Prahy. Průměrné ceny ve vnitřním městě jsou přibližně dvojnásobné (11.940 Kč/m²) proti cenám na dalším území města (5640 Kč/m²). Již několik let pokračuje stabilní tempo růstu cen pozemků s převážně panelovými bytovými domy v sídlištích, kde průměrná cena činí 2880 Kč/m². Rostou i ceny pozemků pro další využití, tedy komerční výstavbu, obchodní využití, občanskou výstavbu a podobně.

Hledá se parcela zn: levnější

Podle Klegy je ale v Praze stále dostatek pozemků pro budoucí možnou výstavbu. Nejde sice o ucelené pozemky pro výstavbu celých lokalit, ale o jednotlivé pozemky ve staré zástavbě na okrajích obce. Jejich cena se pohybuje v relaci kolem 1000 Kč/m². Často jsou to pozemky využívané nyní pro zahrádkářské kolonie a pozemky, které sloužily jako zázemí pro stavební činnost při výstavbě sídlišť.

Cenová mapa se aktualizuje pravidelně na konci roku, v platnost vstoupí 1. ledna. V aktuální mapě není nijak zaznamenán vliv současné hypoteční krize.

Cena stavebních pozemků v Praze naroste o 4 procenta

Průměrné **cen**y **stavebních pozemků** v Praze vzrostou příští rok meziročně **o čtyři procenta**. Vyplývá to z aktualizované **cenové mapy stavebních pozemků** pro rok 2010, kterou schválilo pražské zastupitelstvo. Nejvíce se zvýší ceny na území vnitřního města. Příčinou je nedostatek nabídky pozemků využitelných pro lukrativní **komerční stavby**. Před rokem ceny pozemků v Praze vzrostly o 22 procent.

Magistrát přecenil 14 procent skupin pražských pozemků. Z hlediska průměrných cen **cenová hladina postupně klesá** směrem k okrajům města. Hlavní město zohledňuje **cenovou mapu** při prodeji pozemků, mapa má význam i pro znalce, kteří pozemky oceňují.

Na ceny mají vliv **majetkové transakce**, které byly zapsány do **katastru nemovitostí**. Mapa je vlastně odrazem toho, co se na trhu s realitami děje. "Letos ceny vzhledem k celkové ekonomické situaci stagnovaly. Rostly pouze na malých územích, které se do celkového výsledku promítají jen málo," řekl už dříve náměstek primátora Pavel Klega (ODS).

Cenová mapa pozemků - vliv polohy na cenu [Kč/m²]

oblast	průměrná cena	minimální cena	maximální cena
vnitřní město	6400	500	46 850
okrajová část kompaktního města	4132	400	10 630
území mimo kompaktní město	3079	100	12 000
Praha celkem	4220	100	46 850

zdroj: Magistrát hlavního města Prahy

Meziroční **nárůst cen pozemků** je nejvýraznější u **rodinných domů** ve vnitřním městě, kde se pohybuje kolem devíti procent při průměrné ceně **6170 Kč/m²**. Naopak u **bytových domů** je nejvyšší meziroční nárůst v území mimo kompaktní město, kde činí šest procent při průměrné ceně **3540 Kč/m²**.

U bytových domů pak nárůst cen **pozemků** dosahuje kolem pěti procent ve vnitřním městě (průměr 6160 Kč/m²) i v okrajové části kompaktního města (průměr 4850 Kč/m²).

V oblasti rodinných domů je mimo kompaktní město nárůst cen čtyři procenta při průměrné ceně 3440 Kč/m² a nejmenší růst je zaznamenán v území mimo kompaktní město, kde je dvě procenta při průměrné ceně 4710 Kč/m².

Aktualizovaná cenová mapa se opírá vyhodnocení vzorku 3700 prodaných pozemků v letech 2008 a 2009.

Ocenění pozemků v centru [Kč/m²]

oblast	minimální cena	maximální cena	průměrná cena
nejatraktivnější část centra <i>Václavské a Staroměstské náměstí, Na Příkopě</i>	24 500	56 170	53 934
velmi atraktivní území <i>Mostecká, Lazarská, Betlémské náměstí</i>	19 760	70 310	39 983
zbývající část centra <i>Valdštejnská, Bartolomějská, Dlouhá</i>	19 760	48 050	28 614
komerční využití	8330	56 010	28 600
ostatní využití	9680	52 220	22 172
celkem	8330	70 310	33 568

zdroj: Magistrát hlavního města Prahy

Nejvíce prodejů pozemků se podle cenové mapy koncentruje do částí města mimo centrum, jako jsou Barrandov, Hostivař, Chodov, Pitkovice, Koloděje, Újezd nad Lesy, Zličín, oblast takzvaného Západního města, Dubeč a Lipence. Cenově **významné prodeje** byly ale zaznamenány rovněž opakovaně v lokalitách Karlína, Žižkova, Vinohrad a Smíchova. Celkově méně prodejů je tradičně na severu města oproti jeho jižní, západní, ale i východní části.

I nadále platí, že se zatím ve větší míře **nestaví v rozvojových lokalitách**, jako jsou Běchovice, Bubny, Vysočany, Hloubětín i bývalé nádražní prostory.

V nejbližší budoucnosti je možné podle dokumentu očekávat silnou **poptávku** po pozemcích určených pro **výstavbu rodinných domů**, u kterých v Praze bez ohledu na stávající stav ekonomiky poptávka převyšuje nabídku.

Cenová mapa se aktualizuje pravidelně na konci roku, v platnost vstoupí 1. ledna 2010.

servis ČTK - Šárka Dvořáková mha; HoBr

ABF, a.s., využívá agenturní zpravodajství ČTK, která si vyhrazuje veškerá práva. Publikování nebo další šíření obsahu ze zdrojů ČTK je výslovně zakázáno bez předchozího písemného souhlasu ze strany ČTK.

Zlevní pozemky pro rodinné domy? Cena mírně poroste

Autor: Lenka Krejcarová

TÝDEN.cz

24.02.2010 16:43 Seriál

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 pějí: 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.realtymorava.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 zasíťovaných 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.

Foto: Karel Šanda

Patria.cz

Průměrné ceny stavebních pozemků v Praze vzrostou o 4 procenta

10.12.2009 7:54

Praha (ČTK) - Průměrné ceny stavebních pozemků v Praze vzrostou příští rok meziročně o čtyři procenta. Vyplývá to z aktualizované cenové mapy stavebních pozemků pro rok 2010, kterou na posledním jednání schválila rada hlavního města. Usnesení zveřejnil magistrát na internetu. Nejvíce se zvýší ceny na území vnitřního města. Příčinou je nedostatek nabídky pozemků využitelných pro lukrativní komerční stavby. Před rokem ceny pozemků vzrostly o 22 procent.

Magistrát přecenil 14 procent skupin pražských pozemků. Z hlediska průměrných cen cenová hladina postupně klesá směrem k okrajům města. Hlavní město zohledňuje cenovou mapu při prodeji pozemků, mapa má význam i pro znalce, kteří pozemky oceňují.

Na ceny mají vliv majetkové transakce, které byly zapsány do katastru nemovitostí. Mapa je vlastně odrazem toho, co se na trhu s realitami děje. "Letos ceny vzhledem k celkové ekonomické situaci stagnovaly. Rostly pouze na malých územích, které se do celkového výsledku promítají jen málo," řekl ČTK náměstek primátora Pavel Klega (ODS).

Meziroční nárůst cen pozemků je nejvýraznější u rodinných domů ve vnitřním městě, kde se pohybuje kolem devíti procent při průměrné ceně 6170 korun za metr čtvereční. Naopak u bytových domů je nejvyšší meziroční nárůst v území mimo kompaktní město, kde činí šest procent při průměrné ceně 3540 korun za metr čtvereční.

U bytových domů pak nárůst cen pozemků dosahuje kolem pěti procent ve vnitřním městě (průměr 6160 korun za čtvereční metr) i v okrajové části kompaktního města (průměr 4850 korun za čtvereční metr).

V oblasti rodinných domů je mimo kompaktní město nárůst cen čtyři procenta při průměrné ceně 3440 korun za metr čtvereční a nejmenší růst je zaznamenán v území mimo kompaktní město, kde je dvě procenta při průměrné ceně 4710 korun.

Aktualizovaná cenová mapa se opírá vyhodnocení vzorku 3700 prodaných pozemků v letech 2008 a 2009.

Nejvíce prodejů pozemků se podle cenové mapy koncentruje do částí města mimo centrum, jako jsou Barrandov, Hostivař, Chodov, Pitkovice, Koloděje, Újezd nad Lesy, Zličín, oblast takzvaného Západního města, Dubeč a Lipence. Cenově významné prodeje byly ale zaznamenány rovněž opakovaně v lokalitách Karlína, Žižkova, Vinohrad a Smíchova. Celkově méně prodejů je tradičně na severu města oproti jeho jižní, západní, ale i východní části.

I nadále platí, že se zatím ve větší míře nestaví v rozvojových lokalitách, jako jsou Běchovice, Bubny, Vysočany, Hloubětín i bývalé nádražní prostory.

V nejbližší budoucnosti je možné podle dokumentu očekávat silnou poptávku po pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů, u kterých v Praze bez ohledu na stávající stav ekonomiky poptávka převyšuje nabídku.

Cenová mapa se aktualizuje pravidelně na konci roku, v platnost vstoupí 1. ledna.

čtk