

**POZEMOK – ŠPEKULATÍVNA ALEBO
DLHODOBÁ INVESTÍCIA ?**

HISTÓRIA – POZEMKY PRE VÝSTAVBU RD

- ❖ Vo väčších slovenských mestách – bolo pozemkov pre RD vo všeobecnosti s vhodnou infraštruktúrou a dobrou dostupnosťou relatívne málo
- ❖ Vývoj cien pozemkov kopíroval záujem o túto komoditu v konkrétnom regióne
- ❖ Stabilnejší vývoj cien ako u bytov
- ❖ Najdynamickejšie regióny od roku 2006 – Bratislava + okolie, Trnava
- ❖ Rok 2007 – najväčší nárast v Banskej Bystrici, Žiline, Nitre
- ❖ Rok 2008 – najväčší nárast Trenčín, Prešov, Košice
- ❖ Rástli ceny najmä pozemkov v mestách a okolitých lokalitách s akceptovateľnou dostupnosťou a infraštruktúrou

HISTÓRIA – POZEMKY PRE BYTOVÚ VÝSTAVBU

- ❖ Obmedzená ponuka vhodných pozemkov pre BV
- ❖ Najžiadanejšie lokality vo väčších mestách a v „oblíbených rezidenčných oblastiach“
- ❖ V Bratislave najmä lokality – Ružinov, Nové Mesto, Petržalka, Rača, Podunajské Biskupice, Karlova Ves, Dlhé diely
- ❖ Cena bola určovaná počtom pozemkov, polohou, atraktivitou lokality, využiteľnosťou, dostupnosťou, existujúcou technickou infraštruktúrou, dopytom po bývaní v uvedenej lokalite, apod.

BUDÚCNOSŤ ? – Pozemky pre výstavbu RD

- ❖ v hlavnom meste a blízkom okolí – nízka ponuka samostatných pozemkov – zväčša vypredané (jednotlivé výnimky)
- ❖ momentálne prevažuje ponuka lokalít od developerov a investičných skupín
- ❖ kvôli nákladom na inžinierske siete, cesty – ceny stále relatívne vysoké
- ❖ pri dobrej lokalite a infraštruktúre napriek vyšším cenám dopyt stabilný
- ❖ v lokalitách s pretlakom ponuky sa môžu vyskytnúť zľavy z cien (napr. Rusovce, Záhorská Bystrica)

BUDÚCNOSŤ ? – Pozemky pre BV

- ❖ väčšina pozemkov skúpená v priebehu rokov 2003 – 2007
- ❖ mnoho lokalít boli kvôli kríze „zmrazených“ a nemajú byť zatiaľ developované
- ❖ developeri potrebujú dopredať rozbehnuté projekty
- ❖ niektorí developeri ponúknu pozemky (aj s projektmi) na odpredaj
- ❖ niektorí pozemky podržia a budú „vyčkávať“, kým sa trh otočí a zvýši sa dopyt po bývaní v danej lokalite
- ❖ existujú investori, ktorí čakajú na „lacné“ pozemky (príp. aj s projektmi)

JE POZEMOK (STÁLE) TÁ SPRÁVNA INVESTÍCIA?

- ❖ Áno
- ❖ Prečo? – Pozemok je komodita existujúca v daných lokalitách len v obmedzenom množstve
- ❖ Predpokladaný dlhodobý rast cien z dôvodu stále nižšej ponuky v lokalite
- ❖ Menšia fluktuácia ceny pozemku ako pri bytoch, resp. RD – stabilnejšia investícia
- ❖ Špekulatívna vs. Dlhodobá = Dlhodobá
- ❖ Špekulatívna nie kvôli nepredpokladanému rýchlemu nárastu ceny (rýchlemu zhodnoteniu)
- ❖ Viacej kupujúcich chce pozemok reálne aj využiť na bývanie (stavba RD)

ĎAKUJEM ZA POZORNOST

