

# Trh s pozemkami silné otrasy nezažil - zostáva relatívne stabilný



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 13.09.2010

## Developeri sa presúvajú na okraj Bratislavy

Ako Colliers International vo svojej správe uvádza, napriek tomu, že dopyt je najväčší v hlavnom meste, práve tu ceny pozemkov medziročne paradoxne klesli v priemere o 16 %. Developeri však už dávnejšie začali s reorientáciou na periférne zóny mesta. Príčiny sú minimálne dve: široký výber pozemkov rôznych dispozícií za nižšie ceny a obmedzený počet voľných pozemkov v úplnom aj širšom centre. Projekty ako South City na okraji bratislavskej Petržalky či Bory Mall za Lamačom sú toho jasným príkladom.

Centrum metropoly, dnes zväčša už zadané, akoby čakalo na svoju druhú príležitosť. Developeri budúcich lukratívnych lokalít (Mlynské Nivy, Landererova, Chalupkova) sa svojich rozsiahlych projektov, ktoré vzniknú na už jestvujúcich brownfieldoch, naďalej nevzdávajú a netrpezlivo čakajú, aké konzekvencie ohľadom dopytu a rozsahu jeho oživenia prinesie rozuzlenie dva roky trvajúcej krízy.

## Rezidencia: silne orientácia na stredný štandard

Pokiaľ ide o rezidenčnú výstavbu, ktorá sa po dlhšom útlme opätovne rozvíjala, do kurzu sa dostávajú pozemky najmä v mestských častiach Dúbravka a Nové Mesto. Nedávno sa tu cena za m<sup>2</sup> s právoplatným územným rozhodnutím pohybovala v rozmedzí 500 až 600 eur, dnes je podľa medzinárodnej realitnej spoločnosti asi o 15 až 20 % nižšia. Keďže kríza donútila developerov nanovo definovať svojho cieľového zákazníka, začali vyhľadávať pozemky vhodné na bytové projekty stredného, prípadne stredného vyššieho štandardu. Veľkometrážne byty, ktorých kolosálny prebytok je v Bratislave stále očividný, v ich strategických zámeroch už nefigurujú - zameranie na 2- až 3-izbové byty sa stáva mottom doby.

Ako Colliers International dodáva, v ostatných krajských mestách pretrváva prevaha ponuky nad dopytom. Aktuálne narastá potenciál v oblasti Nitrianskeho a Trnavského kraja, kým dopyt v regióne Banskej Bystrice je takmer nulový. Najväčší medziročný pokles zaznamenal Nitriansky (- 20 %) a najnižší Košický kraj (- 2 %). Vidno teda, že rozpätie v rámci regiónov je o niečo menšie ako v prípade starších bytov.

## Popri komercii a priemysle aj poľnohospodárstvo

Aj ďalšie funkcie pozemkov, pokiaľ ide o ich zvažované využitie, sa dostávajú do stredobodu záujmu

potenciálnych investorov. Na komerčné účely ich najviac vyhľadávajú v krajských mestách, najmä v Košiciach a v Bratislave, kde hrajú prím predovšetkým lokality v mestskej časti Dúbravka a v okolí Avionu, prípadne letiska. „Požadované ceny sú však vyššie ako očakávania kupujúcich,“ upozorňuje konzultant Milan Kollár, ktorý sa v Colliers International špecializuje na problematiku pozemkov.

Špecifikom priemyselných pozemkov je, že ich ceny sa oproti predchádzajúcemu obdobiu príliš neznížili. Podľa Colliers sa pohybujú v škále od 30 do 80 eur za m<sup>2</sup>, a to prakticky na celom území Slovenska. Záujem developerov industriálnych a logistických parkov priťahuje bezprostredné okolie pozdĺž diaľnic D1 aj D2, ale aj východoslovenské regióny, čo je podľa všetkého príčinou tunajších cenových špekulácií. Majitelia pozemkov podľa Kollára o znížení cien nielenže neuvažujú, ale väčšina z nich dokonca požaduje ceny vysoko nad úrovňou 80 eur za m<sup>2</sup>, pričom v niektorých prípadoch vraj ide o pozemky bez existujúcej infraštruktúry. „Takéto ceny, samozrejme, odrádzajú záujemcov o vstup na tento trh,“ vysvetľuje.

Po miernom opadnutí záujmu o poľnohospodársku pôdu (vyvolanom zrejme aj ničivým potenciálom počasia v posledných rokoch) zaznamenali profesionáli z oblasti realít jeho oživenie. Spôsob využitia deklarujú investori dvojaký. Bud' na poľnohospodárske účely ako pestovanie rastlín či živočíšna výroba (s koncentráciou najmä na južné a juhozápadné Slovensko). Horná cenová hranica úrodnej pôdy s bonitou 1 až 3 sa tu podľa Colliers International pohybuje na úrovni do 0,9 eur za m<sup>2</sup>. „Druhým typom klientov sú záujemcovia o poľnohospodársku pôdu s využitím na obnoviteľné zdroje energie. Tu však cena za m<sup>2</sup> závisí od viacerých právnych, technických a ekonomických parametrov,“ spresňuje informáciu spomínaná správa.

### **Prvé významné transakcie už čoskoro**

Predstavitelia spoločnosti Colliers International, ktorá prostredníctvom 480 pobočiek po celom svete poskytuje široké portfólio služieb vlastníkom nehnuteľností, rovnako ako aj investorom po celom svete, očakávajú, že do konca roka 2010 zostanú ceny pozemkov stabilné. K poklesu ich ceny však môže dôjsť v prípade, ak je ich majiteľ nútený predat', alebo ak boli v minulosti zjavne predražené.

Prvé významnejšie transakcie v tomto segmente očakávajú odborníci už teraz - v druhej polovici roka 2010. „Dopyt po pozemkoch je podporený zvýšenou flexibilitou predávajúcich v súvislosti s požadovanou cenou. Predávajúci sú takisto ochotní plniť požiadavky kupujúcich v otázke získania povolení, čo sa odzrkadľuje vo zvýšenej aktivite investorov a developerov,“ uzatvára Milan Kollár.

### **Nad'alej platí to, čo platilo aj doteraz**

Či už dlhodobou alebo špekulatívnou, každopádne však najstabilnejšou realitnou investíciou je stavebný pozemok, ktorý zohráva v príprave projektu a pri tvorbe jeho konečnej ceny významnú úlohu. Napriek tomu, že s jeho vkladom do katastra bývajú spojené určité riziká, odborníci odporúčajú nad jeho kúpou zbytočne neváhať.

Popri cene zohráva pri výbere pozemku rolu niekoľko faktorov, ktoré ju priamo či nepriamo aj ovplyvňujú:

1. základné parametre: veľkosť, geometrický tvar, orientácia na svetové strany
2. prírodné parametre: geologické vlastnosti podložia, výška spodnej vody, vertikálna členitosť terénu (jeho sklon a prípadné nerovnosti, ktoré stavbu technicky komplikujú a finančne predražujú),
3. lokalita, poloha a okolie: územný plán mesta resp. obce obsahuje plánované využitie konkrétneho územia, ako aj možné pohyby strategických investorov.
4. vybavenosť infraštruktúrou (pozemky bez nej sú spravidla o 15 až 20 % lacnejšie):
  1. pozemné komunikácie: spevnené cesty a chodníky
  2. prípojky inžinierskych sietí: vodovod, kanalizácia, elektrické rozvody, zemný plyn, telefónna a káblová sieť
5. dopravná dostupnosť a napojenie na hlavné cestné, prípadne diaľničné ťahy
6. občianska vybavenosť a celková komplexita priestoru (obchody, služby, školské a zdravotnícke

zariadenia).

V katastrálnej mape a liste vlastníctva možno popri skutočnom tvare a presných rozmeroch preveriť, či pozemok neleží v pamiatkovo chránenom území, či nie je zaťažený hypotékou, verejnou dražbou, predkupným právom alebo vecným bremenom, či prístup naň vedie z verejnej komunikácie alebo po súkromnej parcele, spôsob získania, platnosť nadobúdacích titulov, či je predávajúci skutočným a jediným vlastníkom a nakoniec - či ide vôbec o stavebný pozemok.

Pri dobrej informovanosti a súčinnosti so zainteresovanými odborníkmi (architekt, územný plánovač, bankový či realitný poradca), ako aj bezchybne odvedenej práci katastrálneho úradu, môže byť nadobudnutie stavebného pozemku z dlhodobého hľadiska správnu a múdrou investíciou v časoch predkrízových aj pokrízových. Platnosť tejto konštanty si tí, čo do nehnuteľností investujú s prezieravosťou, začínajú opätovne uvedomovať.

Ilustračné foto - autor, Siebert + Talaš

Tabuľky a zdroj - Key Communications / Colliers International

---

13.09.2010 09:22, SF / Juraj Pokorný