



POZEMEK BEZ PENĚZ

A ještě vydělat?

**27 lokalit v ČR, kde mohou ceny pozemků růst
nejrychleji (2026–2030)**

Detailní investiční analýza pro práci s pozemky

Tento materiál vám přináší výběr lokalit v České republice, kde existuje zvýšený předpoklad růstu cen pozemků v následujících letech.

Nejde o seznam „tipů, kde okamžitě nakupovat“.

Cílem je ukázat vám, jak přemýšlet o lokalitách z pohledu investora a jak identifikovat oblasti, kde se setkává více růstových faktorů.

Každá lokalita byla vybrána na základě kombinace:

- detailní rozbor všech 27 lokalit
- mikro-lokality (konkrétní části měst a obcí)
- cenové rozpětí stavebních pozemků
- investiční doporučení
- upozornění na rizika



POZEMEK BEZ PENĚZ

A ještě vydělat?

1. Praha – východ - okolí Říčan, Jesenice, Čestlice

● Zařazení: Vysoký potenciál růstu

Charakter lokality

Praha – východ patří dlouhodobě mezi nejdynamičtěji rostoucí oblasti v České republice. Jedná se o silné zázemí hlavního města, kde dochází k intenzivnímu rozšiřování rezidenční výstavby a přesunu obyvatel z Prahy do okolních obcí.

Lokalita je atraktivní především pro rodinné bydlení díky kombinaci dostupnosti do centra a klidnějšího prostředí.

Proč má lokalita potenciál růstu

- bezprostřední blízkost Prahy
- dlouhodobý nedostatek stavebních pozemků v hlavním městě
- silná poptávka po rodinném bydlení v okolí
- rozvoj dopravní infrastruktury (napojení na D1, D11, Pražský okruh)
- rozšiřování obcí a změny územních plánů

➤ Jedná se o jednu z nejsilnějších lokalit z pohledu dlouhodobého růstu hodnoty pozemků.

⚠ Na co si dát pozor

- vysoké vstupní ceny pozemků
- silná konkurence mezi kupujícími

- omezené možnosti nové výstavby v některých obcích
- přísnější regulace a územní plánování
- riziko přeplacení při nákupu bez detailní analýzy

➤ Klíčové je nakupovat pod tržní cenou nebo identifikovat skrytý potenciál.

Jaký typ pozemku hledat

- stavební pozemky v návaznosti na stávající zástavbu
- pozemky s potenciálem budoucí změny územního plánu
- menší až střední parcely vhodné pro rodinné domy
- pozemky s přímým přístupem z komunikace
- lokality s dostupnými inženýrskými sítěmi

Průměrné ceny stavebních pozemků

➤ výrazně se liší podle konkrétní obce:

- **Říčany, Jesenice, Čestlice:**

➤ cca 12 000 – 25 000 Kč/m² (top lokality i více)

- **Úvaly, Líbeznice, Mukařov:**

➤ cca 8 000 – 15 000 Kč/m²

- **okrajové části okresu (např. Oleška, Kostelec):**

➤ cca 2 500 – 6 000 Kč/m²

➤ **konkrétní příklady:**

- prémiové pozemky v Říčanech dosahují i desítek milionů Kč za parcelu

Investorský komentář

Praha – východ je stabilní a velmi silná investiční oblast, kde dlouhodobě převyšuje poptávka nad nabídkou.

Nevýhodou jsou vyšší vstupní ceny, které snižují prostor pro rychlé zhodnocení. Na druhou stranu tato lokalita nabízí vysokou jistotu dlouhodobého růstu.

Pro investory je zásadní zaměřit se na:

- detailní výběr konkrétního pozemku
- správné ocenění
- vyhledávání příležitostí mimo běžnou nabídku

➤ Vhodné pro strategii „Pozemek bez peněz“ i pro investory, kteří chtějí bezpečně uložit kapitál.

Doporučení pro práci s lokalitou

Zaměřte se na konkrétní obce (např. Říčany, Jesenice, Čestlice) a sledujte:

- nové developerské projekty
- změny v územním plánu
- rozvoj dopravní infrastruktury

Právě kombinace těchto faktorů vytváří investiční příležitosti.

Závěr

Praha - východ není o hledání levných pozemků, ale o hledání správných příležitostí.

Poznámky / Vaše myšlenky



.....

.....

.....

.....



POZEMEK BEZ PENĚZ

A ještě vydělat?

2. Praha – západ - Horoměřice, Rudná, Hostivice, Černošice, Dobřichovice

● Zařazení: Vysoký potenciál růstu

Proč právě tato kategorie

Praha – západ patří mezi nejžádanější oblasti pro bydlení v zázemí Prahy, a to především díky kombinaci **výborné dostupnosti a atraktivního prostředí**.

► Klíčové oblasti:

- **Horoměřice** – silný rezidenční růst u Prahy 6
- **Hostivice** – dynamický rozvoj u letiště
- **Rudná** – logistické i rezidenční centrum (D5)
- **Černošice** – prémiová lokalita u Berounky
- **Dobřichovice** – velmi žádané bydlení v přírodě

Hlavní důvody růstu

- ✓ přímé napojení na Prahu (D5, Pražský okruh)
- ✓ vysoká atraktivita pro rodinné bydlení
- ✓ kombinace přírody a dostupnosti
- ✓ silná poptávka ze strany bonitnější klientely
- ✓ omezená nabídka stavebních pozemků

Průměrné ceny stavebních pozemků

➤ ceny patří mezi nejvyšší v ČR:

- **Černošice, Dobřichovice, Horoměřice:**
 - cca 15 000 – 30 000 Kč/m²
- **Hostivice, Rudná:**
 - cca 10 000 – 18 000 Kč/m²
- **okrajové části (např. Loděnice, Nučice):**
 - cca 4 000 – 9 000 Kč/m²

Na co si dát pozor

- velmi přísná regulace výstavby
- omezené nové územní plány
- vysoká konkurence investorů
- riziko přeplacení u prémiových lokalit

Co přesně hledat

- ✓ pozemky na okrajích obcí s plánovaným rozvojem
- ✓ parcely v návaznosti na novou výstavbu
- ✓ lokality s dobrou dopravní dostupností
- ✓ pozemky s kompletními sítěmi
- ✓ menší parcely vhodné pro rodinné domy

Investorský komentář

Praha - západ je:

- **prémiová investiční lokalita**
- s velmi silnou poptávkou a omezenou nabídkou

➤ **To znamená:**

- růst cen je dlouhodobě stabilní
- ale vstupní ceny jsou vysoké

➤ **Klíč k úspěchu:**

- najít lokalitu dříve, než se plně rozvine

Strategické doporučení

Tato oblast je ideální pro:

- ✓ pokročilejší investory
- ✓ strategii práce s hodnotou (ne levným nákupem)
- ✓ dlouhodobé držení

Závěr

Praha – západ je o kvalitě, ne o kvantitě – rozhoduje správná lokalita, ne cena.

Poznámky / Vaše myšlenky



.....

.....

.....

.....