



# 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

Autor: Jana Vitásková,  
[Pozemková akademie](#)

---

© 2026 Pozemek Bez Peněz. Všechna práva vyhrazena.

---



## 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/m<sup>2</sup> (top lokality i více)

- **Úvaly, Líbeznice, Mukařov:**

➤ cca 8 000 – 15 000 Kč/m<sup>2</sup>

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

➤ cca 2 500 – 6 000 Kč/m<sup>2</sup>

➤ **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/m<sup>2</sup>
- **Hostivice, Rudná:**
  - cca 10 000 – 18 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **okrajové části (např. Loděnice, Nučice):**
  - cca 4 000 – 9 000 Kč/m<sup>2</sup>

### 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



.....

.....

.....

.....



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **3. Brno – venkov - Kuřim, Modřice, Šlapanice, Rajhrad, Pohořelice**

---

### **● Zařazení: Vysoký potenciál růstu**

#### **Charakter lokality**

Brno je druhé největší město v ČR a zároveň silné ekonomické, univerzitní a technologické centrum.

#### **➤ To vytváří dlouhodobý tlak na:**

- bydlení
- výstavbu
- rozšiřování města do okolí

#### **➤ Klíčový faktor:**

- lidé se přesouvají z města do dostupného okolí

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Kuřim**

- výborná dostupnost do Brna
- silná poptávka po rodinném bydlení

##### **➤ Modřice**

- napojení na D52
- logistika + rezidenční růst

## ➤ Šlapanice

- blízkost Brna
- velmi žádaná lokalita

## ➤ Rajhrad

- klidná oblast s rychlým napojením
- rostoucí zájem developerů

## ➤ Pohořelice

- dostupnější ceny
- potenciál dlouhodobého růstu

## Hlavní důvody růstu

- ✓ silná ekonomika Brna
- ✓ univerzity a příliv obyvatel
- ✓ rozvoj dopravní infrastruktury
- ✓ nedostatek stavebních pozemků ve městě
- ✓ tlak na příměstské bydlení

## Průměrné ceny stavebních pozemků

- **Kuřim, Šlapanice:**
  - cca 10 000 – 18 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Modřice, Rajhrad:**
  - cca 8 000 – 14 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Pohořelice a vzdálenější obce:**
  - cca 5 000 – 9 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- vysoká konkurence investorů
- omezená nabídka kvalitních pozemků
- regulace výstavby v některých obcích
- tlak na cenu (riziko přeplacení)

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky na okrajích obcí s plánovaným rozvojem
- ✓ parcely v blízkosti dopravních tahů (D52, D2)
- ✓ lokality s připravovanou výstavbou
- ✓ pozemky s potenciálem změny územního plánu

## Investorský komentář

- jedna z nejsilnějších lokalit v ČR mimo Prahu
- vysoká poptávka = vysoká likvidita
- klíčové je **nekupovat „průměr“, ale příležitost**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro aktivní investory
- ✓ ideální pro strategii „Pozemek bez peněz“
- ✓ důležité je rychlé rozhodování

## Závěr

**Brno-venkov je dynamický trh, kde rozhoduje rychlost, přesnost a schopnost vidět potenciál dříve než ostatní.**



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## 4. Beroun – okolí - Králův Dvůr, Zdice, Nižbor, Loděnice

---

### ● Zařazení: Vysoký potenciál růstu

#### Proč právě tato lokalita

Berounsko patří mezi nejdynamičtěji rostoucí oblasti v zázemí Prahy.

#### ➤ Kombinuje tři zásadní faktory:

- blízkost Prahy (cca 20–30 minut)
- krásné přírodní prostředí (CHKO Český kras)
- stále ještě dostupnější ceny než Praha – západ

#### ➤ Klíčový trend:

- rychlý přesun obyvatel z Prahy do kvalitního bydlení v přírodě

#### Klíčové mikro-lokality

##### ➤ Beroun

- hlavní centrum oblasti
- kompletní občanská vybavenost
- silná poptávka po bydlení

##### ➤ Králův Dvůr

- přímé napojení na Beroun
- rychlý rezidenční růst

## ➤ **Zdice**

- dostupnější ceny
- potenciál dalšího rozvoje

## ➤ **Loděnice**

- velmi dobrá dostupnost do Prahy (D5)
- rostoucí zájem investorů

## ➤ **Nižbor**

- atraktivní přírodní lokalita
- spíše klidné, prémiovější bydlení

## **Hlavní důvody růstu**

- ✓ výborné dopravní napojení (D5, vlak)
- ✓ blízkost Prahy
- ✓ silná poptávka po rodinném bydlení
- ✓ omezená nabídka kvalitních pozemků
- ✓ atraktivní kombinace město + příroda

## **Průměrné ceny stavebních pozemků**

- **Beroun, Králův Dvůr:**
  - cca 10 000 – 18 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Loděnice, Nižbor:**
  - cca 9 000 – 16 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Zdice a okolní obce:**
  - cca 7 000 – 13 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- rychle rostoucí ceny (riziko pozdního vstupu)
- omezené množství kvalitních parcel
- regulace výstavby (CHKO, územní plán)
- tlak developerů

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky na okrajích obcí s výhledem dalšího rozvoje
- ✓ parcely s dobrou dostupností na D5
- ✓ menší stavební parcely pro rodinné domy
- ✓ pozemky s potenciálem změny územního plánu

## Investorský komentář

- jedna z nejsilnějších alternativ k Praze – západ
- vysoká poptávka = velmi dobrá likvidita
- klíčové je **rychle reagovat a umět vyhodnotit potenciál lokality**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro aktivní investory
- ✓ ideální pro strategii „Pozemek bez peněz“
- ✓ důležité je sledovat nové rozvojové zóny

## Závěr

**Berounsko představuje ideální kombinaci dostupnosti Prahy, přírody a investičního růstu – rozhoduje rychlost a správný výběr.**



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **5. Kladno – okolí - Slaný, Unhošť, Buštěhrad, Stochov**

---

### **● Zařazení: Vysoký potenciál růstu**

#### **Proč právě tato lokalita**

Kladensko patří mezi nejsilnější rozvojové oblasti v bezprostředním zázemí Prahy.

##### **➤ Hlavní výhoda:**

- kombinace dostupnosti Prahy + výrazně nižších cen než Praha – západ

Region prochází postupnou transformací z průmyslové oblasti na moderní rezidenční zázemí hlavního města.

##### **➤ Klíčový trend:**

- rychlý růst poptávky po dostupném bydlení v dojezdové vzdálenosti Prahy

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Kladno**

- největší město regionu
- kompletní infrastruktura
- silná poptávka po bydlení

##### **➤ Unhošť**

- velmi dobrá dostupnost do Prahy

- rostoucí zájem investorů

### ➤ **Buštěhrad**

- přímé napojení na Prahu
- dynamický rezidenční růst

### ➤ **Slaný**

- dostupnější cenová hladina
- potenciál dlouhodobého růstu

### ➤ **Stochov**

- nízké vstupní ceny
- vhodné pro začínající investory

## **Hlavní důvody růstu**

- ✓ blízkost Prahy (cca 20–30 min)
- ✓ nižší ceny oproti Praha – západ
- ✓ plánované dopravní projekty
- ✓ transformace regionu
- ✓ silná poptávka po dostupném bydlení

## **Průměrné ceny stavebních pozemků**

- **Kladno, Unhošť, Buštěhrad:**
  - cca 8 000 – 15 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Slaný:**
  - cca 6 000 – 11 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Stochov a okolní obce:**
  - cca 5 000 – 9 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- rozdíly mezi jednotlivými lokalitami
- kvalita okolní zástavby
- historická průmyslová zátěž v některých částech
- regulace výstavby

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky s rychlým napojením na Prahu
- ✓ rozvojové okrajové části měst
- ✓ parcely v lokalitách s novou výstavbou
- ✓ pozemky s potenciálem změny územního plánu

## Investorský komentář

- jedna z nejlepších lokalit pro „value investování“ v okolí Prahy
- vyšší potenciál růstu než stabilní prémiové lokality
- klíčové je **správně vybrat konkrétní část města**

## Strategické doporučení

- ✓ ideální pro začínající i pokročilé investory
- ✓ vhodné pro strategii „Pozemek bez peněz“
- ✓ dobrý poměr cena / potenciál

## Závěr

**Kladensko nabízí silný růstový potenciál při stále dostupnějších cenách – rozhoduje správný výběr lokality a načasování vstupu.**



## POZEMEK BEZ PENĚZ

A ještě vydělat?

---

### 6. Mladá Boleslav – okolí - Benátky nad Jizerou, Kosmonosy, Bakov nad Jizerou, Mnichovo Hradiště

---

#### ● Zařazení: Vysoký potenciál růstu

#### Proč právě tato lokalita

Mladoboleslavsko patří mezi ekonomicky nejsilnější regiony mimo Prahu, a to především díky silnému průmyslovému zázemí.

##### ➤ Klíčový faktor:

- dlouhodobě stabilní zaměstnanost a nadprůměrné příjmy obyvatel

Region je zároveň v dojezdové vzdálenosti Prahy, což zvyšuje jeho atraktivitu pro bydlení i investice.

##### ➤ Klíčový trend:

- růst poptávky po bydlení v kombinaci práce + dostupnost Prahy

#### Klíčové mikro-lokality

##### ➤ Mladá Boleslav

- centrum regionu
- silná poptávka po bydlení
- vysoká likvidita trhu

### ➤ **Benátky nad Jizerou**

- velmi dobrá dostupnost (D10)
- rostoucí rezidenční výstavba

### ➤ **Kosmonosy**

- bezprostřední napojení na město
- žádaná lokalita pro bydlení

### ➤ **Bakov nad Jizerou**

- klidnější oblast
- nižší ceny, rostoucí zájem

### ➤ **Mnichovo Hradiště**

- strategická poloha na tahu Praha–Liberec
- dlouhodobý potenciál

## **Hlavní důvody růstu**

- ✓ silné ekonomické zázemí regionu
- ✓ stabilní zaměstnanost
- ✓ blízkost Prahy (cca 40–50 min)
- ✓ dopravní napojení (D10)
- ✓ rostoucí poptávka po bydlení

## **Průměrné ceny stavebních pozemků**

- **Mladá Boleslav, Kosmonosy:**
  - cca 7 000 – 13 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Benátky nad Jizerou:**
  - cca 6 000 – 11 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Bakov nad Jizerou, Mnichovo Hradiště:**
  - cca 4 500 – 9 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- závislost regionu na průmyslu
- rozdíly mezi jednotlivými obcemi
- kvalita okolní zástavby
- lokální regulace výstavby

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v dojezdové vzdálenosti k zaměstnavatelům
- ✓ parcely u dopravních tahů (D10)
- ✓ lokality s novou rezidenční výstavbou
- ✓ menší stavební parcely vhodné pro rodinné domy

## Investorský komentář

- velmi silná „pracovní“ lokalita s vysokou likviditou
- stabilní poptávka = menší riziko neprodejnosti
- klíčové je **vybrat správnou mikro-lokalitu, ne jen město**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro stabilní investice
- ✓ ideální kombinace růstu a likvidity
- ✓ vhodné i pro strategii „Pozemek bez peněz“

## Závěr

**Mladoboleslavsko nabízí stabilní růst podpořený silnou ekonomikou – klíčem je výběr konkrétní lokality a správné načasování.**



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **7. Olomouc – okolí - Velká Bystřice, Šternberk, Lutín, Uničov**

---

### **● Zařazení: Vysoký potenciál růstu**

#### **Proč právě tato lokalita**

Olomouc patří mezi nejstabilnější a nejatraktivnější města na Moravě.

#### **➤ Klíčová kombinace:**

- silné univerzitní zázemí
- stabilní ekonomika
- kvalitní infrastruktura
- vysoká kvalita života

**Na rozdíl od některých jiných regionů zde nevzniká růst „skokově“, ale:**

- dlouhodobě, stabilně a předvídatelně

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Olomouc**

- centrum regionu
- trvale silná poptávka po bydlení
- vysoká likvidita

## ➤ **Velká Bystřice**

- přímé napojení na Olomouc
- velmi žádaná rezidenční lokalita

## ➤ **Šternberk**

- dostupnější ceny
- stabilní rozvoj

## ➤ **Lutín**

- průmyslové zázemí
- poptávka po bydlení zaměstnanců

## ➤ **Uničov**

- dlouhodobý růst
- nižší vstupní ceny

## **Hlavní důvody růstu**

- ✓ stabilní poptávka po bydlení
- ✓ univerzity a příliv obyvatel
- ✓ kvalitní dopravní infrastruktura
- ✓ omezená nabídka pozemků ve městě
- ✓ přesun bydlení do okolních obcí

## **Průměrné ceny stavebních pozemků**

- **Olomouc, Velká Bystřice:**
  - cca 7 000 – 14 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Šternberk, Lutín:**
  - cca 5 000 – 10 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Uničov a okolní obce:**
  - cca 4 000 – 8 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- pomalejší tempo růstu než u Prahy/Brna
- rozdíly mezi lokalitami
- regulace výstavby
- omezená nabídka kvalitních parcel

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v dojezdové vzdálenosti do Olomouce
- ✓ rozvojové okraje obcí
- ✓ parcely s infrastrukturou
- ✓ menší stavební pozemky pro rodinné domy

## Investorský komentář

- velmi stabilní a „čitelný“ trh
- ideální pro investory, kteří chtějí kombinaci jistoty a růstu
- klíčové je **pracovat s dlouhodobým horizontem**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro konzervativnější investice
- ✓ ideální pro postupné budování portfolia
- ✓ vhodné i pro strategii „Pozemek bez peněz“

## Závěr

**Olomoucko nabízí stabilní růst bez extrémních výkyvů – ideální prostředí pro systematického investora.**



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **8. Kolín – okolí - Velký Osek, Pečky, Týnec nad Labem, Ovčáry**

---

### **● Zařazení: Střední potenciál růstu**

#### **Proč právě tato lokalita**

Kolínsko je typickým příkladem regionu, který těží ze své **strategické polohy mezi Prahou a východními Čechami**.

##### **► Klíčová výhoda:**

- výborná dostupnost do Prahy při nižších cenách než v přímém zázemí hlavního města

Zároveň zde působí silní zaměstnavatelé, což zajišťuje stabilní poptávku po bydlení.

##### **► Klíčový trend:**

- postupné rozšiřování zájmu investorů z Prahy do dostupnějších oblastí

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **► Kolín**

- hlavní centrum regionu
- kompletní občanská vybavenost
- stabilní poptávka

## ➤ **Velký Osek**

- klidná lokalita
- dobrá dostupnost

## ➤ **Pečky**

- železniční spojení na Prahu
- rostoucí zájem o bydlení

## ➤ **Týnec nad Labem**

- dostupnější ceny
- dlouhodobý potenciál

## ➤ **Ovčáky**

- blízkost průmyslové zóny
- poptávka ze strany zaměstnanců

## **Hlavní důvody růstu**

- ✓ dobrá dostupnost do Prahy (vlak, silnice)
- ✓ nižší ceny než Praha a okolí
- ✓ stabilní pracovní trh
- ✓ postupný rozvoj infrastruktury
- ✓ rostoucí zájem o dostupné bydlení

## **Průměrné ceny stavebních pozemků**

- **Kolín, Pečky:**
  - cca 5 000 – 10 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Velký Osek, Ovčáky:**
  - cca 4 500 – 8 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Týnec nad Labem a okolní obce:**
  - cca 3 500 – 7 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- pomalejší růst než u Prahy
- rozdíly mezi jednotlivými obcemi
- lokální omezení výstavby
- závislost na dojíždění

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v blízkosti vlakového spojení
- ✓ lokality s dobrou dostupností do Prahy
- ✓ menší stavební parcely
- ✓ rozvojové okraje obcí

## Investorský komentář

- stabilní trh s postupným růstem
- dobrý poměr cena / potenciál
- vhodné pro investory, kteří hledají **méně konkurenční prostředí než Praha**

## Strategické doporučení

- ✓ ideální pro dlouhodobé investice
- ✓ vhodné pro diverzifikaci portfolia
- ✓ dobrá lokalita pro začínající investory

## Závěr

Kolínsko nabízí stabilní růst v dostupnější cenové hladině – ideální pro investory, kteří hledají rovnováhu mezi rizikem a výnosem.



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **9. Plzeň – okolí - Třemošná, Starý Plzenec, Nýřany, Dobřany**

---

### **● Zařazení: Střední potenciál růstu**

#### **Proč právě tato lokalita**

Plzeňsko patří mezi ekonomicky silné regiony s dlouhodobě stabilním trhem nemovitostí.

#### **➤ Klíčová výhoda:**

- silná ekonomika + blízkost Německa + stabilní poptávka po bydlení

Na rozdíl od Prahy nebo Brna zde není růst tak dynamický, ale:

#### **➤ je stabilní, předvídatelný a dlouhodobý.**

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Plzeň**

- centrum regionu
- stabilní poptávka po bydlení
- vysoká likvidita

##### **➤ Třemošná**

- přímé napojení na Plzeň
- rezidenční rozvoj

## ➤ **Starý Plzenec**

- atraktivní lokalita pro bydlení
- dobrá dostupnost

## ➤ **Nýřany**

- průmyslové zázemí
- poptávka ze strany zaměstnanců

## ➤ **Dobřany**

- klidnější lokalita
- nižší cenová hladina

## **Hlavní důvody růstu**

- ✓ silná ekonomika regionu
- ✓ blízkost Německa
- ✓ stabilní pracovní trh
- ✓ rozvoj infrastruktury
- ✓ poptávka po dostupném bydlení

## **Průměrné ceny stavebních pozemků**

- **Plzeň, Starý Plzenec:**
  - cca 7 000 – 13 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Třemošná, Nýřany:**
  - cca 5 500 – 10 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Dobřany a okolní obce:**
  - cca 4 500 – 8 500 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- pomalejší růst než u nejžhavějších lokalit
- rozdíly mezi jednotlivými částmi regionu
- lokální regulace výstavby
- omezená nabídka kvalitních parcel

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v dojezdové vzdálenosti do Plzně
- ✓ lokality s novou výstavbou
- ✓ parcely u dopravních tahů
- ✓ menší stavební pozemky

## Investorský komentář

- stabilní a „čitelný“ trh
- ideální pro investory, kteří preferují jistotu před spekulací
- klíčové je **zaměřit se na konkrétní mikro-lokalitu**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro konzervativní investory
- ✓ ideální pro dlouhodobé držení
- ✓ vhodné pro diverzifikaci portfolia

## Závěr

Plzeňsko nabízí stabilní růst podpořený silnou ekonomikou – ideální pro investory hledající jistotu a dlouhodobý vývoj.



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **10. České Budějovice – okolí - Rudolfov, Hluboká nad Vltavou, Lišov, Zliv**

---

### **● Zařazení: Střední potenciál růstu**

#### **Proč právě tato lokalita**

Českobudějovicko patří mezi atraktivní regiony díky kombinaci:

- vysoké kvality života
- přírody (Šumava, Jižní Čechy)
- stabilního ekonomického zázemí

#### **➤ Klíčový faktor:**

- silná poptávka po bydlení v klidném prostředí s dobrou dostupností města

Na rozdíl od Prahy nebo Brna je růst méně dynamický, ale:

#### **➤ dlouhodobě stabilní a udržitelný**

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ České Budějovice**

- centrum regionu
- stabilní poptávka po bydlení
- dobrá likvidita

## ➤ Rudolfov

- bezprostřední napojení na město
- velmi žádaná rezidenční lokalita

## ➤ Hluboká nad Vltavou

- prémiová lokalita
- vysoká atraktivita pro bydlení i rekreaci

## ➤ Lišov

- dostupnější ceny
- rostoucí zájem

## ➤ Zliv

- nižší cenová hladina
- potenciál postupného růstu

## Hlavní důvody růstu

- ✓ kvalita života v regionu
- ✓ stabilní ekonomika
- ✓ poptávka po klidném bydlení
- ✓ rozvoj infrastruktury
- ✓ omezená nabídka stavebních pozemků

## Průměrné ceny stavebních pozemků

- **České Budějovice, Rudolfov:**
  - cca 6 500 – 12 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Hluboká nad Vltavou:**
  - cca 8 000 – 15 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Lišov, Zliv a okolní obce:**
  - cca 4 500 – 9 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- pomalejší tempo růstu
- lokální regulace výstavby
- omezená nabídka kvalitních parcel
- rozdíly mezi lokalitami

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v dojezdové vzdálenosti do města
- ✓ lokality s dobrou dostupností
- ✓ parcely v rozvojových zónách
- ✓ menší stavební pozemky

## Investorský komentář

- stabilní trh s vysokou kvalitou života
- ideální pro dlouhodobé investice
- klíčové je **správně vybrat konkrétní lokalitu, ne jen region**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro konzervativní investory
- ✓ ideální pro postupné budování portfolia
- ✓ vhodné jako doplněk k dynamičtějším lokalitám

## Závěr

Českobudějovicko nabízí klidný, stabilní růst podpořený kvalitou života – ideální pro dlouhodobou investiční strategii.



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **11. Hradec Králové – okolí - Třebechovice pod Orebem, Stěžery, Černilov, Smiřice**

---

### **● Zařazení: Střední potenciál růstu**

#### **Proč právě tato kategorie**

Hradecko patří mezi nejstabilnější regiony ve východních Čechách.

##### **► Klíčová výhoda:**

- silné krajské město + kvalitní infrastruktura + dlouhodobě vyrovnaný trh

Město nabízí vysokou kvalitu života, dobrou dostupností služeb a stabilní pracovní trh.

##### **► Klíčový trend:**

- postupné rozšiřování bydlení z města do okolních obcí

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **► Hradec Králové**

- centrum regionu
- stabilní poptávka po bydlení
- vysoká likvidita

## ➤ Třebechovice pod Orebem

- klidná lokalita s dobrou dostupností
- rostoucí zájem o bydlení

## ➤ Stěžery

- bezprostřední blízkost města
- rezidenční rozvoj

## ➤ Černilov

- dostupnější ceny
- dlouhodobý potenciál

## ➤ Smiřice

- nižší cenová hladina
- postupný růst

## Hlavní důvody růstu

- ✓ stabilní ekonomika regionu
- ✓ kvalitní občanská vybavenost
- ✓ dobrá dopravní dostupnost
- ✓ rostoucí poptávka po bydlení
- ✓ přesun obyvatel do okolních obcí

## Průměrné ceny stavebních pozemků

- **Hradec Králové, Stěžery:**
  - cca 6 500 – 12 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Třebechovice pod Orebem:**
  - cca 5 500 – 10 000 Kč/m<sup>2</sup>

- **Černilov, Smiřice a okolní obce:**

- cca 4 000 – 8 500 Kč/m<sup>2</sup>

### **Na co si dát pozor**

- pomalejší růst než u velkých metropolí
- rozdíly mezi lokalitami
- regulace výstavby
- omezená nabídka kvalitních pozemků

### **Co přesně hledat**

- ✓ pozemky v blízkosti Hradce Králové
- ✓ lokality s dobrou dopravní dostupností
- ✓ rozvojové okrajové části obcí
- ✓ menší stavební parcely

### **Investorský komentář**

- stabilní, „čitelný“ trh
- nižší volatilita = nižší riziko
- ideální pro investory, kteří hledají **klidnější a dlouhodobý růst**

### **Strategické doporučení**

- ✓ vhodné pro konzervativní investice
- ✓ ideální pro dlouhodobé držení
- ✓ vhodné jako stabilní složka portfolia

## Závěr

Hradecko nabízí stabilní a vyrovnaný růst bez výrazných výkyvů – ideální pro systematické investory.

Poznámky / Vaše myšlenky



.....

.....

.....

.....



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **12. Pardubice – okolí - Sezemice, Lázně Bohdaneč, Staré Hradiště, Přelouč**

---

### **● Zařazení: Střední potenciál růstu**

#### **Proč právě tato kategorie**

Pardubicko patří mezi stabilní regiony s vyváženým poměrem mezi ekonomikou, dostupností a kvalitou života.

#### **➤ Klíčová výhoda:**

- silné krajské město + dobré dopravní napojení + dostupnější ceny než větší metropole

#### **➤ Region není spekulativní, ale:**

- nabízí stabilní a dlouhodobě udržitelný růst

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Pardubice**

- centrum regionu
- stabilní poptávka po bydlení
- dobrá likvidita

## ➤ Sezemice

- bezprostřední napojení na město
- rezidenční rozvoj

## ➤ Lázně Bohdaneč

- klidná a atraktivní lokalita
- vyšší kvalita bydlení

## ➤ Staré Hradiště

- dostupnější ceny
- rostoucí zájem

## ➤ Přelouč

- dobrá dopravní dostupnost
- dlouhodobý potenciál

## Hlavní důvody růstu

- ✓ stabilní ekonomika regionu
- ✓ dobré železniční spojení (Praha, Hradec Králové)
- ✓ dostupnější ceny než velká města
- ✓ rostoucí poptávka po bydlení
- ✓ rozvoj infrastruktury

## Průměrné ceny stavebních pozemků

- **Pardubice, Lázně Bohdaneč:**
  - cca 6 000 – 11 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Sezemice, Staré Hradiště:**
  - cca 5 000 – 9 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Přelouč a okolní obce:**
  - cca 4 000 – 8 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- pomalejší tempo růstu
- rozdíly mezi jednotlivými lokalitami
- lokální regulace výstavby
- omezená nabídka kvalitních pozemků

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v dojezdové vzdálenosti do Pardubic
- ✓ lokality s dobrou dostupností vlakem
- ✓ rozvojové okrajové části obcí
- ✓ menší stavební parcely

## Investorský komentář

- stabilní a předvídatelný trh
- nižší konkurence než v Praze či Brně
- ideální pro investory hledající **rovnováhu mezi jistotou a růstem**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro dlouhodobé investice
- ✓ ideální pro diverzifikaci portfolia
- ✓ vhodné pro začínající investory

## Závěr

Pardubicko nabízí stabilní růst v dostupné cenové hladině – ideální pro systematické budování investičního portfolia.



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **13. Liberec – okolí - Jablonec nad Nisou, Chrastava, Hrádek nad Nisou, Frýdlant**

---

### **● Zařazení: Střední potenciál růstu**

#### **Proč právě tato kategorie**

##### **Liberecko je specifický region s kombinací:**

- silného přírodního potenciálu (Jizerské hory)
- blízkosti Německa a Polska
- a dostupnějších cen než ve většině krajských měst

##### **➤ Klíčový faktor:**

- rostoucí zájem o bydlení i rekreaci mimo hlavní metropole

##### **➤ Na rozdíl od stabilních regionů zde může být růst:**

- rychlejší, ale zároveň méně předvídatelný

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Liberec**

- centrum regionu
- stabilní poptávka po bydlení
- rostoucí zájem investorů

## ➤ Jablonec nad Nisou

- silné lokální zázemí
- kombinace bydlení a rekreace

## ➤ Chrastava

- blízkost hranic
- nižší ceny

## ➤ Hrádek nad Nisou

- strategická poloha (CZ-DE-PL)
- potenciál přeshraničního rozvoje

## ➤ Frýdlant

- velmi nízké vstupní ceny
- vyšší riziko, ale potenciál

## Hlavní důvody růstu

- ✓ rostoucí zájem o bydlení v přírodě
- ✓ dostupnější ceny než větší města
- ✓ blízkost Německa
- ✓ turistický a rekreační potenciál
- ✓ postupný rozvoj regionu

## Průměrné ceny stavebních pozemků

- **Liberec, Jablonec nad Nisou:**
  - cca 5 500 – 11 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Chrastava, Hrádek nad Nisou:**
  - cca 4 000 – 8 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Frýdlant a okolní obce:**
  - cca 2 500 – 6 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- vyšší rozdíly mezi lokalitami
- kolísavá poptávka v některých částech
- lokální ekonomická závislost
- nutnost pečlivého výběru konkrétního pozemku

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v atraktivních přírodních lokalitách
- ✓ parcely s potenciálem rekreačního využití
- ✓ lokality s dobrou dostupností do Liberce
- ✓ pozemky s nízkou vstupní cenou a růstovým potenciálem

## Investorský komentář

- zajímavá příležitost pro investory, kteří hledají vyšší zhodnocení
- vyšší riziko = vyšší potenciální výnos
- klíčové je **velmi pečlivé vyhodnocení konkrétní lokality**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro zkušenější investory
- ✓ ideální pro diverzifikaci portfolia
- ✓ vhodné pro strategii „Pozemek bez peněz“

## Závěr

**Liberecko nabízí kombinaci dostupnosti, přírody a růstového potenciálu – klíčem je správný výběr a práce s rizikem.**



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## 14. Zlín – okolí - Otrokovice, Vizovice, Napajedla, Fryšták

---

### ● Zařazení: Střední potenciál růstu

#### Proč právě tato kategorie

##### **Zlínsko je specifický region s kombinací:**

- stabilního průmyslového a podnikatelského zázemí
- kvalitního životního prostředí
- a nižších cen než ve větších metropolích

##### ➤ **Klíčový faktor:**

- postupný růst poptávky po bydlení v menších městech s kvalitním zázemím

##### ➤ **Na rozdíl od Prahy nebo Brna zde není růst tak rychlý, ale:**

- může být dlouhodobě zajímavý při správném výběru lokality

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### ➤ **Zlín**

- centrum regionu
- stabilní poptávka po bydlení
- omezená nabídka pozemků

## ➤ **Otrokovice**

- silné průmyslové zázemí
- dobrá dostupnost

## ➤ **Vizovice**

- atraktivní prostředí
- kombinace bydlení a přírody

## ➤ **Napajedla**

- dostupnější ceny
- postupný rozvoj

## ➤ **Fryšták**

- klidná rezidenční lokalita
- rostoucí zájem

## **Hlavní důvody růstu**

- ✓ stabilní regionální ekonomika
- ✓ kvalitní životní prostředí
- ✓ nižší ceny než velká města
- ✓ rostoucí zájem o klidné bydlení
- ✓ omezená nabídka stavebních pozemků

## **Průměrné ceny stavebních pozemků**

- **Zlín, Fryšták:**
  - cca 5 500 – 10 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Otrokovice, Vizovice:**
  - cca 4 500 – 8 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Napajedla a okolní obce:**
  - cca 3 500 – 7 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- pomalejší tempo růstu
- regionální rozdíly v poptávce
- omezená likvidita v některých lokalitách
- nutnost dlouhodobého horizontu

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v blízkosti Zlína
- ✓ lokality s dobrou dostupností
- ✓ parcely v rozvojových částech obcí
- ✓ menší stavební pozemky

## Investorský komentář

- zajímavý region pro dlouhodobé investice
- nižší konkurence než ve velkých městech
- klíčové je **pracovat s časem a správně vybrat lokalitu**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro investory s dlouhodobým horizontem
- ✓ ideální pro diverzifikaci portfolia
- ✓ vhodné jako doplněk k dynamičtějším lokalitám

## Závěr

**Zlínsko nabízí stabilní prostředí s postupným růstem – klíčem je trpělivost a správný výběr lokality.**



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **15. Kroměříž – okolí - Hulín, Chropyně, Morkovice-Slížany, Bystřice pod Hostýnem**

---

### **● Zařazení: Střední potenciál růstu**

#### **Proč právě tato kategorie**

Kroměřížsko patří mezi regiony s nižší cenovou hladinou, ale zároveň s potenciálem postupného růstu.

#### **➤ Klíčový faktor:**

- dostupné ceny + stabilní lokální poptávka + zlepšující se infrastruktura

Region těží z polohy mezi většími centry jako Zlín a Olomouc, což zvyšuje jeho atraktivitu pro bydlení.

#### **➤ Klíčový trend:**

- přesun části poptávky do cenově dostupnějších oblastí

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Kroměříž**

- historické centrum regionu
- stabilní poptávka po bydlení
- dobrá občanská vybavenost

##### **➤ Hulín**

- strategická dopravní křižovatka
- napojení na hlavní tahy

### ➤ **Chropyně**

- dostupnější ceny
- klidnější lokalita

### ➤ **Morkovice-Slížany**

- nižší vstupní ceny
- potenciál dlouhodobého růstu

### ➤ **Bystřice pod Hostýnem**

- atraktivní přírodní prostředí
- kombinace bydlení a rekreace

## **Hlavní důvody růstu**

- ✓ dostupné ceny pozemků
- ✓ postupné zlepšování infrastruktury
- ✓ stabilní lokální ekonomika
- ✓ poptávka po klidném bydlení
- ✓ blízkost větších měst

## **Průměrné ceny stavebních pozemků**

- **Kroměříž:**
  - cca 4 500 – 8 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Hulín, Bystřice pod Hostýnem:**
  - cca 4 000 – 7 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Chropyně, Morkovice-Slížany a okolí:**
  - cca 3 000 – 6 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- pomalejší tempo růstu
- nižší likvidita trhu
- rozdíly mezi jednotlivými obcemi
- nutnost delšího investičního horizontu

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v blízkosti větších měst
- ✓ parcely s dobrou dopravní dostupností
- ✓ lokality s rozvojovým potenciálem
- ✓ menší stavební pozemky

## Investorský komentář

- zajímavý region pro investory hledající nízký vstup
- vyšší potenciál růstu při správném výběru
- klíčové je **trpělivé držení a správné načasování**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro začínající investory
- ✓ ideální pro diverzifikaci portfolia
- ✓ vhodné jako doplněk k silnějším regionům

## Závěr

**Kroměřížsko nabízí dostupný vstup a postupný růst – ideální pro investory, kteří chtějí pracovat s dlouhodobým potenciálem.**



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **16. Karlovy Vary – okolí - Ostrov, Sokolov, Nejdek, Jáchymov**

---

### **● Zařazení: Střední potenciál růstu**

#### **Proč právě tato kategorie**

Karlovarský region patří mezi specifické trhy v ČR.

##### **➤ Kombinuje:**

- lázeňský a turistický charakter
- dostupné ceny pozemků
- a potenciál postupného oživení trhu

##### **➤ Klíčový faktor:**

- návrat zájmu o region (turismus, investice, rekreace)

##### **➤ Na rozdíl od stabilních regionů zde může být růst:**

- výraznější, ale nepravidelný a závislý na externích faktorech

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Karlovy Vary**

- centrum regionu
- lázeňské město s mezinárodním významem
- kombinace bydlení a investic

## ➤ **Ostrov**

- dostupnější alternativa
- stabilní lokální poptávka

## ➤ **Sokolov**

- nižší ceny
- postupná transformace regionu

## ➤ **Nejdek**

- velmi dostupné ceny
- potenciál dlouhodobého růstu

## ➤ **Jáchymov**

- turistická a rekreační lokalita
- atraktivní pro specifické investice

## **Hlavní důvody růstu**

- ✓ turistický a lázeňský potenciál
- ✓ postupné oživení regionu
- ✓ nízké vstupní ceny
- ✓ rostoucí zájem o rekreační nemovitosti
- ✓ investice do infrastruktury

## **Průměrné ceny stavebních pozemků**

- **Karlovy Vary:**
  - cca 5 000 – 11 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Ostrov, Sokolov:**
  - cca 3 500 – 7 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Nejdek, Jáchymov a okolí:**
  - cca 2 500 – 6 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- kolísavá poptávka
- závislost na turistickém trhu
- regionální rozdíly
- nižší likvidita v některých lokalitách

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v turisticky atraktivních oblastech
- ✓ parcely s rekreačním potenciálem
- ✓ lokality s rozvojem infrastruktury
- ✓ pozemky s nízkou vstupní cenou

## Investorský komentář

- region s vyšším rizikem, ale zajímavým potenciálem
- vhodné pro investory, kteří hledají „příležitosti mimo hlavní proud“
- klíčové je **velmi pečlivé vyhodnocení lokality a strategie**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro zkušenější investory
- ✓ ideální pro diverzifikaci portfolia
- ✓ vhodné pro dlouhodobé držení

## Závěr

**Karlovarsko nabízí kombinaci nízkých cen a růstového potenciálu – klíčem je správné načasování a výběr lokality.**



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **17. Ústí nad Labem – okolí - Teplice, Chlumeck, Trmice, Litoměřice**

---

### **● Zařazení: Střední potenciál růstu**

#### **Proč právě tato kategorie**

Ústecko patří mezi regiony s nejnižší cenovou hladinou v České republice, ale zároveň s výrazným potenciálem změny.

#### **➤ Klíčový faktor:**

- transformace regionu + nízké vstupní ceny

#### **➤ V posledních letech dochází k postupnému oživení trhu díky:**

- investicím do infrastruktury
- rozvoji průmyslu a logistiky
- přesunu části poptávky z dražších regionů

#### **➤ Klíčový trend:**

- hledání dostupného bydlení mimo hlavní centra

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Ústí nad Labem**

- centrum regionu
- rostoucí investiční zájem
- nižší ceny

## ➤ **Teplice**

- lázeňské město
- stabilnější poptávka

## ➤ **Litoměřice**

- velmi atraktivní lokalita
- vyšší kvalita života

## ➤ **Chlumec**

- blízkost dálnice D8
- logistický potenciál

## ➤ **Trmice**

- dostupné ceny
- rozvojový charakter

## **Hlavní důvody růstu**

- ✓ velmi nízké vstupní ceny
- ✓ investice do infrastruktury
- ✓ blízkost Německa
- ✓ rozvoj logistických center
- ✓ rostoucí zájem investorů

## **Průměrné ceny stavebních pozemků**

- **Litoměřice, Teplice:**
  - cca 4 500 – 9 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Ústí nad Labem:**
  - cca 3 500 – 7 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Chlumec, Trmice a okolní obce:**
  - cca 2 500 – 6 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- vyšší rozdíly mezi lokalitami
- lokální sociální a ekonomické faktory
- nižší likvidita v některých částech
- nutnost velmi pečlivého výběru pozemku

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v atraktivnějších částech regionu (např. Litoměřice)
- ✓ parcely s dobrou dostupností na D8
- ✓ lokality s novou výstavbou
- ✓ pozemky s nízkou vstupní cenou a růstovým potenciálem

## Investorský komentář

- region s jedním z nejvyšších potenciálů zhodnocení
- zároveň vyšší riziko
- klíčové je **velmi selektivní vybírání konkrétních lokalit**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro zkušenější investory
- ✓ ideální pro strategii „vyšší riziko = vyšší výnos“
- ✓ vhodné jako menší část portfolia

## Závěr

**Ústecko nabízí výrazný růstový potenciál díky nízkým cenám – rozhoduje precizní výběr lokality a práce s rizikem.**



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **18. Ostrava – okolí - Havířov, Karviná, Frýdek-Místek, Bohumín**

---

### **● Zařazení: Střední potenciál růstu**

#### **Proč právě tato kategorie**

Ostravsko patří mezi největší transformující se regiony v České republice.

Historicky průmyslová oblast se postupně mění na moderní region s novými investicemi, službami a rozvojem bydlení.

#### **➤ Klíčový faktor:**

- velmi nízké vstupní ceny + postupná transformace regionu

#### **➤ To vytváří zajímavou kombinaci:**

- vyšší potenciál růstu, ale zároveň vyšší riziko

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Ostrava**

- centrum regionu
- rostoucí investiční aktivita
- postupná modernizace

## ➤ Frýdek-Místek

- velmi atraktivní lokalita
- vyšší kvalita bydlení
- silná poptávka

## ➤ Havířov

- dostupnější ceny
- stabilní poptávka

## ➤ Karviná

- velmi nízké ceny
- vyšší riziko, ale potenciál

## ➤ Bohumín

- strategická poloha u hranic
- logistický potenciál

## Hlavní důvody růstu

- ✓ transformace regionu
- ✓ nízké vstupní ceny
- ✓ investice do infrastruktury
- ✓ blízkost Polska a Slovenska
- ✓ rostoucí zájem investorů

## Průměrné ceny stavebních pozemků

- **Frýdek-Místek:**
  - cca 5 500 – 11 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Ostrava:**
  - cca 4 500 – 9 000 Kč/m<sup>2</sup>

- **Havířov, Bohumín:**
  - cca 3 500 – 7 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Karviná a okolí:**
  - cca 2 500 – 5 500 Kč/m<sup>2</sup>

### **Na co si dát pozor**

- velké rozdíly mezi lokalitami
- lokální ekonomické a sociální faktory
- nižší likvidita v některých částech
- nutnost pečlivého výběru konkrétního pozemku

### **Co přesně hledat**

- ✓ pozemky v atraktivnějších částech regionu (např. Frýdek-Místek)
- ✓ parcely s dobrou dopravní dostupností
- ✓ lokality s novou výstavbou
- ✓ pozemky s nízkou vstupní cenou a růstovým potenciálem

### **Investorský komentář**

- jeden z nejzajímavějších „transformačních“ regionů v ČR
- potenciál vyššího zhodnocení při správném výběru
- klíčové je **vyhýbat se slabším lokalitám a zaměřit se na kvalitní části regionu**

### **Strategické doporučení**

- ✓ vhodné pro zkušenější investory
- ✓ ideální pro diverzifikaci portfolia
- ✓ vhodné pro strategii „vyšší riziko = vyšší výnos“

## Závěr

**Ostravsko nabízí výrazný růstový potenciál díky transformaci regionu  
- klíčem je selektivní výběr a práce s rizikem.**

Poznámky / Vaše myšlenky



.....

.....

.....

.....



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **19. Jihlava – okolí - Polná, Třešť, Luka nad Jihlavou, Velký Beranov**

---

### **● Zařazení: Střední potenciál růstu**

#### **Proč právě tato kategorie**

**Jihlavsko má velmi zajímavou strategickou pozici:**

- leží mezi dvěma nejsilnějšími trhy v ČR – Praha a Brno

**To z něj dělá:**

- dopravně dostupnou a cenově dostupnější alternativu pro bydlení

**Region není extrémně dynamický, ale:**

- nabízí stabilní a postupný růst

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Jihlava**

- krajské město
- stabilní poptávka po bydlení
- dobrá infrastruktura

##### **➤ Velký Beranov**

- bezprostřední napojení na Jihlavu
- rostoucí rezidenční výstavba

## ➤ Polná

- klidná lokalita
- historické zázemí
- dostupnější ceny

## ➤ Třešť

- dobrá dostupnost
- stabilní lokální poptávka

## ➤ Luka nad Jihlavou

- nižší ceny
- postupný rozvoj

## Hlavní důvody růstu

- ✓ strategická poloha mezi Prahou a Brnem
- ✓ dostupnější ceny než velká města
- ✓ stabilní regionální ekonomika
- ✓ rozvoj dopravní infrastruktury (D1)
- ✓ poptávka po klidném bydlení

## Průměrné ceny stavebních pozemků

- **Jihlava, Velký Beranov:**
  - cca 5 500 – 10 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Polná, Třešť:**
  - cca 4 500 – 8 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Luka nad Jihlavou a okolí:**
  - cca 3 500 – 7 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- pomalejší tempo růstu
- menší likvidita než ve velkých městech
- rozdíly mezi lokalitami
- nutnost delšího investičního horizontu

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v blízkosti Jihlavy
- ✓ lokality s dobrým napojením na D1
- ✓ rozvojové okraje obcí
- ✓ menší stavební parcely

## Investorský komentář

- stabilní trh s dobrým poměrem cena / potenciál
- nižší konkurence než v okolí Prahy nebo Brna
- ideální pro investory, kteří hledají **klidnější, ale jistější růst**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro dlouhodobé investice
- ✓ ideální pro diverzifikaci portfolia
- ✓ vhodné i pro začínající investory

## Závěr

**Jihlavsko nabízí stabilní růst díky strategické poloze – ideální pro investory, kteří hledají rovnováhu mezi dostupností a potenciálem.**



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **20. Prostějov – okolí - Držovice, Kostelec na Hané, Plumlov, Brodek u Prostějova**

---

### **● Zařazení: Střední potenciál růstu**

#### **Proč právě tato kategorie**

Prostějovsko se nachází v zajímavé pozici mezi silnými regiony jako Olomouc a Brno.

#### **➤ Klíčový faktor:**

- dostupné ceny + blízkost silnějších ekonomických center

#### **➤ Region sám o sobě není tahounem trhu, ale:**

- může růst díky „přelévání“ poptávky z okolních silnějších měst

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Prostějov**

- centrum regionu
- stabilní lokální poptávka
- dobrá infrastruktura

## ➤ Držovice

- bezprostřední napojení na město
- rezidenční rozvoj

## ➤ Kostelec na Hané

- klidná lokalita
- dostupnější ceny

## ➤ Plumlov

- atraktivní prostředí (rekreace)
- kombinace bydlení a volného času

## ➤ Brodek u Prostějova

- dobrá dopravní dostupnost
- postupný rozvoj

## Hlavní důvody růstu

- ✓ nízké vstupní ceny
- ✓ blízkost Olomouce a Brna
- ✓ postupný rozvoj regionu
- ✓ poptávka po dostupném bydlení
- ✓ zlepšující se infrastruktura

## Průměrné ceny stavebních pozemků

- **Prostějov, Držovice:**
  - cca 4 500 – 8 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Plumlov:**
  - cca 5 000 – 9 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Kostelec na Hané, Brodek u Prostějova:**
  - cca 3 500 – 7 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- nižší likvidita trhu
- pomalejší tempo růstu
- závislost na okolních městech
- nutnost pečlivého výběru lokality

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v blízkosti Prostějova
- ✓ lokality s dobrou dostupností do Olomouce
- ✓ parcely s rekreačním potenciálem (Plumlov)
- ✓ pozemky s nízkou vstupní cenou

## Investorský komentář

- zajímavý region pro investory hledající nízký vstup
- potenciál růstu díky okolním silným městům
- klíčové je **pracovat s delším časovým horizontem**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro začínající investory
- ✓ ideální jako doplněk portfolia
- ✓ vhodné pro dlouhodobé držení

## Závěr

**Prostějovsko nabízí dostupný vstup a růstový potenciál díky blízkosti silných regionů – klíčem je trpělivost a správný výběr.**



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## 21. Teplice – okolí - Dubí, Krupka, Bystřany, Duchcov

---

### ● Zařazení: Rozvojová oblast

#### Proč právě tato kategorie

Teplicko patří do širšího regionu severních Čech, který prochází postupnou transformací.

##### ► Klíčový faktor:

- velmi dostupné ceny + postupné oživení regionu

Lázeňský charakter města Teplice přináší stabilnější základ poptávky než v některých jiných částech regionu.

##### ► Klíčový trend:

- rostoucí zájem o dostupné bydlení a investice mimo hlavní centra

#### Klíčové mikro-lokality

##### ► Teplice

- lázeňské město
- stabilnější poptávka
- kombinace bydlení a investic

### ➤ **Dubí**

- bezprostřední napojení na město
- dostupnější ceny

### ➤ **Krupka**

- atraktivní poloha u hor
- potenciál pro bydlení i rekreaci

### ➤ **Bystřany**

- klidná rezidenční lokalita
- rostoucí zájem

### ➤ **Duchcov**

- nižší cenová hladina
- potenciál postupného růstu

## **Hlavní důvody růstu**

- ✓ velmi nízké vstupní ceny
- ✓ lázeňský a turistický charakter
- ✓ blízkost Německa
- ✓ postupné investice do regionu
- ✓ rostoucí zájem investorů

## **Průměrné ceny stavebních pozemků**

- **Teplice:**
  - cca 4 000 – 8 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Dubí, Krupka:**
  - cca 3 500 – 7 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Bystřany, Duchcov a okolí:**
  - cca 2 500 – 6 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- rozdíly mezi jednotlivými lokalitami
- lokální ekonomické a sociální faktory
- nižší likvidita v některých částech
- nutnost pečlivého výběru

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v atraktivnějších částech regionu
- ✓ parcely s dobrou dostupností
- ✓ lokality s rekreačním potenciálem
- ✓ pozemky s nízkou vstupní cenou

## Investorský komentář

- region s vyšším rizikem, ale zajímavým potenciálem
- vhodné pro investory hledající levnější vstup
- klíčové je **vybírat kvalitnější části regionu**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro zkušenější investory
- ✓ ideální jako doplněk portfolia
- ✓ vhodné pro dlouhodobé držení

## Závěr

**Teplicko nabízí dostupné ceny a růstový potenciál – rozhoduje pečlivý výběr konkrétní lokality.**



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **22. Děčín – okolí - Benešov nad Ploučnicí, Jílové, Česká Kamenice, Hřensko**

---

### **● Zařazení: Rozvojová oblast**

#### **Proč právě tato kategorie**

Děčínsko patří mezi nejzajímavější rozvojové regiony v severních Čechách díky kombinaci:

- unikátní přírody
- blízkosti Německa
- velmi dostupných cen

#### **► Klíčový faktor:**

- rostoucí atraktivita regionu pro bydlení i rekreaci

Oblast těží z blízkosti České Švýcarsko, což výrazně zvyšuje její potenciál.

#### **► Klíčový trend:**

- rostoucí zájem o turistické a rekreační lokality

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **► Děčín**

- centrum regionu
- rostoucí investiční zájem
- dobrá dopravní dostupnost

## ➤ Jílové

- blízkost Německa
- rostoucí zájem o bydlení

## ➤ Benešov nad Ploučnicí

- dostupnější ceny
- klidnější lokalita

## ➤ Česká Kamenice

- atraktivní přírodní prostředí
- kombinace bydlení a rekreace

## ➤ Hřensko

- turisticky velmi atraktivní oblast
- vysoký potenciál pro specifické investice

## Hlavní důvody růstu

- ✓ turistický potenciál (České Švýcarsko)
- ✓ blízkost Německa
- ✓ velmi nízké vstupní ceny
- ✓ rostoucí zájem o rekreační nemovitosti
- ✓ postupný rozvoj regionu

## Průměrné ceny stavebních pozemků

- **Děčín:**
  - cca 3 500 – 7 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Jílové, Česká Kamenice:**
  - cca 3 000 – 7 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Benešov nad Ploučnicí:**
  - cca 2 500 – 6 000 Kč/m<sup>2</sup>

- **Hřensko (specifické lokality):**

- cca 4 000 – 9 000 Kč/m<sup>2</sup>

### **Na co si dát pozor**

- kolísavá poptávka
- závislost na turistickém trhu
- lokální omezení výstavby (CHKO, NP)
- nižší likvidita v některých lokalitách

### **Co přesně hledat**

- ✓ pozemky v atraktivních přírodních lokalitách
- ✓ parcely s rekreačním potenciálem
- ✓ lokality s dobrou dostupností
- ✓ pozemky s nízkou vstupní cenou

### **Investorský komentář**

- velmi zajímavá příležitost pro investory, kteří hledají růst mimo hlavní proud
- vyšší potenciál zhodnocení díky turistice
- klíčové je **pracovat s konkrétní lokalitou a regulací**

### **Strategické doporučení**

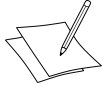
- ✓ vhodné pro zkušenější investory
- ✓ ideální pro diverzifikaci portfolia
- ✓ vhodné pro kombinaci bydlení + rekreace

### **Závěr**

**Děčínsko nabízí unikátní kombinaci přírody, dostupnosti a růstového**

**potenciálu – klíčem je správný výběr a strategie.**

Poznámky / Vaše myšlenky



.....

.....

.....

.....



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **23. Sokolov – okolí - Chodov, Kraslice, Habartov, Loket**

---

### **● Zařazení: Rozvojová oblast**

#### **Proč právě tato kategorie**

Sokolovsko patří mezi regiony s nejnižší cenovou hladinou v ČR, ale zároveň s potenciálem postupné transformace.

#### **➤ Klíčový faktor:**

- velmi nízké vstupní ceny + restrukturalizace regionu po útlumu těžby

#### **➤ Region se postupně mění:**

- od průmyslové historie
- k diversifikovanější ekonomice (služby, turismus, logistika)

#### **➤ Klíčový trend:**

- hledání dostupného bydlení a investičních příležitostí mimo drahé regiony

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Sokolov**

- centrum regionu
- dostupné ceny
- základní infrastruktura

## ➤ Chodov

- stabilní lokální poptávka
- nižší cenová hladina

## ➤ Kraslice

- blízkost Německa
- potenciál přeshraniční spolupráce

## ➤ Habartov

- velmi dostupné ceny
- postupný rozvoj

## ➤ Loket

- turisticky velmi atraktivní lokalita
- vyšší investiční potenciál

## Hlavní důvody růstu

- ✓ velmi nízké vstupní ceny
- ✓ transformace regionu
- ✓ blízkost Německa
- ✓ turistický potenciál (např. Loket)
- ✓ investice do infrastruktury

## Průměrné ceny stavebních pozemků

- **Sokolov, Chodov:**
  - cca 2 500 – 6 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Kraslice:**
  - cca 2 000 – 5 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Habartov:**
  - cca 2 000 – 4 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Loket (atraktivní lokality):**
  - cca 4 500 – 9 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- nižší likvidita trhu
- regionální ekonomická závislost
- rozdíly mezi lokalitami
- nutnost velmi pečlivého výběru

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v turisticky atraktivních oblastech (např. Locket)
- ✓ parcely v blízkosti dopravní infrastruktury
- ✓ lokality s rozvojovým potenciálem
- ✓ pozemky s velmi nízkou vstupní cenou

## Investorský komentář

- jeden z nejlevnějších regionů v ČR
- vysoký potenciál zhodnocení při správném výběru
- klíčové je **výbírat konkrétní mikro-lokality, ne celý region plošně**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro zkušenější investory
- ✓ ideální jako rizikovější složka portfolia
- ✓ vhodné pro dlouhodobé držení

## Závěr

**Sokolovsko nabízí extrémně dostupný vstup a potenciál růstu – klíčem je precizní výběr lokality a trpělivost.**



POZEMEK BEZ PENĚZ  
A ještě vydělat?

---

## 24. Chomutov – okolí - Jirkov, Kadaň, Kláštorec nad Ohří, Spořice

---

### ● Zařazení: Rozvojová oblast

#### Proč právě tato kategorie

Chomutovsko patří mezi regiony s velmi dostupnými cenami, ale zároveň s postupně rostoucím investičním zájmem.

#### ➤ Klíčový faktor:

- nízké vstupní ceny + transformace regionu

#### ➤ Oblast je součástí širšího severočeského pásu, který prochází změnou:

- od těžkého průmyslu
- k modernějším formám ekonomiky

#### ➤ Klíčový trend:

- příliv investorů hledajících levné vstupy s potenciálem růstu

#### Klíčové mikro-lokality

##### ➤ Chomutov

- centrum regionu
- základní infrastruktura
- rostoucí investiční zájem

## ➤ Jirkov

- bezprostřední napojení na Chomutov
- stabilní lokální poptávka

## ➤ Kadaň

- historicky atraktivní město
- vyšší kvalita prostředí
- zajímavý potenciál

## ➤ Klášterec nad Ohří

- rekreační a klidná lokalita
- postupný růst

## ➤ Spořice

- rezidenční rozvoj
- blízkost města

## Hlavní důvody růstu

- ✓ velmi nízké vstupní ceny
- ✓ transformace regionu
- ✓ dostupnost bydlení
- ✓ postupné investice do infrastruktury
- ✓ rostoucí zájem investorů

## Průměrné ceny stavebních pozemků

- **Chomutov, Jirkov:**
  - cca 3 000 – 7 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Kadaň, Klášterec nad Ohří:**
  - cca 3 500 – 7 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Spořice a okolní obce:**
  - cca 4 000 – 8 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- rozdíly mezi jednotlivými lokalitami
- lokální ekonomické faktory
- nižší likvidita trhu
- nutnost pečlivého výběru

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v kvalitnějších částech regionu
- ✓ parcely s dobrou dostupností
- ✓ lokality s novou výstavbou
- ✓ pozemky s nízkou vstupní cenou

## Investorský komentář

- region s potenciálem růstu díky nízkým cenám
- vyšší riziko, ale zajímavé příležitosti
- klíčové je **vybírat konkrétní mikro-lokality, ne celý region plošně**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro zkušenější investory
- ✓ ideální jako rizikovější část portfolia
- ✓ vhodné pro dlouhodobé držení

## Závěr

**Chomutovsko nabízí velmi dostupný vstup a potenciál růstu – klíčem je správný výběr lokality a strategie.**



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **25. Karviná – okolí - Orlová, Petřvald, Rychvald, Bohumín**

---

### **● Zařazení: Rozvojová oblast**

#### **Proč právě tato kategorie**

Karvinsko patří mezi nejlevnější regiony v České republice, ale zároveň s jedním z největších transformačních potenciálů.

##### **➤ Klíčový faktor:**

- extrémně nízké vstupní ceny + postupná restrukturalizace regionu

##### **➤ Oblast historicky závislá na těžbě a průmyslu prochází změnou směrem k:**

- službám
- logistice
- novým investicím

##### **➤ Klíčový trend:**

- příležitosti pro investory, kteří hledají vysoký potenciál zhodnocení za cenu vyššího rizika

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Karviná**

- centrum regionu

- velmi dostupné ceny
- rostoucí investiční zájem

### ➤ **Orlová**

- stabilnější část regionu
- dostupné bydlení

### ➤ **Petřvald**

- blízkost Ostravy
- zajímavý potenciál

### ➤ **Rychvald**

- dobrá dopravní dostupnost
- rezidenční rozvoj

### ➤ **Bohumín**

- strategická poloha u hranic
- logistický potenciál

## **Hlavní důvody růstu**

- ✓ extrémně nízké vstupní ceny
- ✓ transformace regionu
- ✓ blízkost Ostrava
- ✓ rozvoj logistiky a infrastruktury
- ✓ rostoucí zájem investorů

## **Průměrné ceny stavebních pozemků**

- **Karviná:**
  - cca 2 000 – 5 000 Kč/m<sup>2</sup>
- **Orlová, Petřvald:**
  - cca 2 500 – 6 000 Kč/m<sup>2</sup>

- **Rychvald, Bohumín:**
  - cca 3 000 – 7 000 Kč/m<sup>2</sup>

### **Na co si dát pozor**

- vyšší investiční riziko
- lokální ekonomické a sociální faktory
- nižší likvidita trhu
- nutnost velmi pečlivého výběru

### **Co přesně hledat**

- ✓ pozemky s dobrou dostupností do Ostrava
- ✓ parcely v rozvojových lokalitách
- ✓ pozemky s velmi nízkou vstupní cenou
- ✓ lokality s novou výstavbou

### **Investorský komentář**

- jeden z nejlevnějších vstupů na trhu
- potenciál výrazného zhodnocení při správné strategii
- klíčové je **velmi selektivní vybírání konkrétních lokalit**

### **Strategické doporučení**

- ✓ vhodné pro zkušenější investory
- ✓ ideální jako menší (rizikovější) část portfolia
- ✓ vhodné pro dlouhodobé držení

### **Závěr**

**Karvinsko nabízí extrémně dostupný vstup a transformační potenciál – klíčem je disciplína, výběr a práce s rizikem.**



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **26. Havířov – okolí - Šenov, Horní Suchá, Albrechtice, Těrlicko**

---

### **● Zařazení: Rozvojová oblast**

#### **Proč právě tato kategorie**

Havířovsko je součástí širšího ostravského regionu, který prochází výraznou transformací.

##### **➤ Klíčový faktor:**

- velmi dostupné ceny + blízkost silného centra (Ostrava)

##### **➤ Oblast těží z:**

- dostupného bydlení
- dobré dopravní dostupnosti
- postupného rozvoje regionu

##### **➤ Klíčový trend:**

- přesun části poptávky z Ostravy do dostupnějších lokalit

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Havířov**

- velké město
- stabilní poptávka po bydlení

- dostupné ceny

### ➤ Šenov

- bezprostřední napojení na Ostravu
- rostoucí rezidenční výstavba

### ➤ Horní Suchá

- velmi dostupné ceny
- postupný rozvoj

### ➤ Albrechtice

- klidná lokalita
- nižší cenová hladina

### ➤ Těrlicko

- atraktivní prostředí (rekreace, voda)
- kombinace bydlení a volného času

## Hlavní důvody růstu

- ✓ nízké vstupní ceny
- ✓ blízkost Ostravy
- ✓ rozvoj infrastruktury
- ✓ poptávka po dostupném bydlení
- ✓ transformační charakter regionu

## Průměrné ceny stavebních pozemků

- **Havířov, Šenov:**
  - cca 3 500 – 7 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Těrlicko:**
  - cca 4 500 – 8 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Horní Suchá, Albrechtice:**
  - cca 2 500 – 6 000 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- rozdíly mezi jednotlivými lokalitami
- lokální ekonomické faktory
- nižší likvidita v některých částech
- nutnost pečlivého výběru

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky s dobrou dostupností do Ostravy
- ✓ parcely v rozvojových částech obcí
- ✓ lokality s novou výstavbou
- ✓ pozemky s nízkou vstupní cenou

## Investorský komentář

- dostupná alternativa k Ostravě
- potenciál růstu díky regionální transformaci
- klíčové je **zaměřit se na kvalitní mikro-lokality**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro investory hledající nízký vstup
- ✓ ideální jako doplněk portfolia
- ✓ vhodné pro dlouhodobé držení

## Závěr

**Havířovsko nabízí dostupné ceny a potenciál růstu díky blízkosti Ostravy  
- rozhoduje výběr konkrétní lokality.**



**POZEMEK BEZ PENĚZ**  
A ještě vydělat?

---

## **27. Most – okolí - Litvínov, Meziboří, Obrnice, Horní Jiřetín**

---

### **● Zařazení: Rozvojová oblast**

#### **Proč právě tato kategorie**

Mostecko patří mezi regiony s nejnižšími cenami v České republice, ale zároveň s výrazným transformačním potenciálem.

##### **➤ Klíčový faktor:**

- extrémně dostupné ceny + restrukturalizace po útlumu těžby

##### **➤ Region se postupně mění:**

- od těžkého průmyslu
- k modernějšímu využití území (bydlení, služby, rekultivace)

##### **➤ Klíčový trend:**

- zájem investorů o levné vstupy s možností vyššího zhodnocení

#### **Klíčové mikro-lokality**

##### **➤ Most**

- centrum regionu
- velmi dostupné ceny
- základní infrastruktura

## ➤ Litvínov

- stabilnější část regionu
- dobrá občanská vybavenost

## ➤ Meziboří

- klidnější lokalita
- atraktivnější prostředí

## ➤ Obrnice

- velmi nízké ceny
- rozvojový charakter

## ➤ Horní Jiřetín

- specifická lokalita
- potenciál dlouhodobého vývoje

## Hlavní důvody růstu

- ✓ extrémně nízké vstupní ceny
- ✓ rekultivace území po těžbě
- ✓ investice do infrastruktury
- ✓ dostupnost bydlení
- ✓ rostoucí zájem investorů

## Průměrné ceny stavebních pozemků

- **Most, Litvínov:**
  - cca 2 500 – 6 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Meziboří:**
  - cca 3 500 – 7 500 Kč/m<sup>2</sup>
- **Obrnice, Horní Jiřetín:**
  - cca 2 000 – 5 500 Kč/m<sup>2</sup>

## Na co si dát pozor

- vyšší investiční riziko
- lokální ekonomické a sociální faktory
- nižší likvidita trhu
- nutnost velmi pečlivého výběru

## Co přesně hledat

- ✓ pozemky v kvalitnějších částech regionu
- ✓ parcely s dobrou dostupností
- ✓ lokality s rekultivačním potenciálem
- ✓ pozemky s velmi nízkou vstupní cenou

## Investorský komentář

- jeden z nejlevnějších vstupů na trhu
- vysoký potenciál zhodnocení při správné strategii
- klíčové je **extrémně selektivní vybírání konkrétních lokalit**

## Strategické doporučení

- ✓ vhodné pro zkušenější investory
- ✓ ideální jako riziková složka portfolia
- ✓ vhodné pro dlouhodobé držení

## Závěr

**Mostecko nabízí extrémně dostupný vstup a transformační potenciál – klíčem je disciplína, výběr a práce s rizikem.**



## POZEMEK BEZ PENĚZ A ještě vydělat?

---

### ZÁVĚR

---

Tento materiál slouží jako praktický nástroj pro orientaci na trhu s pozemky.

Pamatujte, že:

Ne každá lokalita automaticky znamená dobrou investici.  
Rozhodující je vždy konkrétní pozemek a jeho parametry.

### Trh s pozemky v České republice prochází výraznou proměnou

Rozvoj infrastruktury, tlak na bydlení, rozšiřování měst i změny územních plánů vytvářejí nové příležitosti pro ty, kteří dokážou přemýšlet strategicky a s dlouhodobým horizontem.

Tato **mapa 27 lokalit** nevznikla jako seznam „rychlých tipů“. Je výsledkem pohledu na budoucí **potenciál jednotlivých oblastí**, rozvojové směry měst, dopravní napojení i očekávaný vývoj poptávky.

### Každá lokalita má svůj vlastní příběh

Některé oblasti mohou nabídnout stabilní růst, jiné výrazný rozvojový potenciál v horizontu několika let. Právě schopnost vidět souvislosti a přemýšlet dopředu často rozhoduje o tom, kdo bude v budoucnu pouze sledovat růst trhu — a kdo jej skutečně využije.

### Pozemky nejsou jen investicí do půdy

Mohou být investicí do větší svobody, stability a možnosti budovat vlastní majetek strategicky a s rozvahou.

V době, kdy je vlastní bydlení pro mnoho lidí stále méně dostupné, začíná být důležitější než kdy dříve naučit se:

- vyhodnocovat příležitosti,
- rozumět lokalitám,
- pracovat s dlouhodobým potenciálem,
- a přemýšlet jako investor.

**Tato mapa může být vaším prvním krokem.**

## Pozemek bez peněz

Projekt zaměřený na strategické budování majetku pomocí pozemků, investičního myšlení a dlouhodobého přístupu k příležitostem na trhu.

➤ Více informací, vzdělávání a přístup do Akademie naleznete na:

[pozemekbezpenez.cz](https://pozemekbezpenez.cz)



Autor: Jana Vitásková,  
[Pozemková akademie](#)

---

© 2026 Pozemek Bez Peněz. Všechna práva vyhrazena.

---