

ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU

leden 2020

Tato ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU byla zpracována společností FARMY.CZ s.r.o. – specialisty na zemědělské společnosti, půdu a další zemědělské nemovitost v České republice. Uvedené výstupy jsou obecného charakteru a vyjadřují zejména průměrné monitorované hodnoty. Ze zveřejněných údajů nelze dovozovat tržní cenu konkrétních pozemků. Společnost FARMY.CZ s.r.o. každoročně poskytuje tuto zprávu jako obecný informační materiál o trhu se zemědělskou půdou a nepřijímá žádnou zodpovědnost za případná investiční rozhodnutí učiněná na základě uvedených informací.

Společnost FARMY.CZ se dlouhodobě specializuje na trh se zemědělskou půdou, prodej půdy za tržní ceny, monitoring cen při realizovaných transakcích zemědělských pozemků a zajišťuje provoz stránek www.cenova-mapa-pudy.cz.

Tržní cenou zemědělské půdy pro účely této zprávy rozumíme cenu, které lze dosáhnout na trhu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím, kdy obě strany jednájí informovaně, rozumně a zároveň při dostatečné prezentaci nabídky na trhu. Za tržní ceny půdy nepovažujeme ceny dosažené při převodech, kdy je některá ze stran při sjednávání obchodu výrazněji znevýhodněna. Takovým znevýhodněním může být např. neznalost aktuálních cen půdy, nedostatečná prezentace nabídky na trhu,

nebo jednání pod tlakem okolností. Podmínkou dosažení skutečné tržní ceny je důkladná prezentace nabídky širokému okruhu potenciálních kupujících.

V této zprávě jsou uvedeny výstupy z monitoringu tržních cen zemědělské půdy za období let 2004 až 2019. Monitoring je prováděn na obsáhlém souboru obchodů realizovaných za podmínek předpokládajících dosažení tržní ceny. Převody pozemků určených pro budoucí využití k jiným než zemědělským účelům (např. stavební, rekreační) nejsou v šetření zahrnuty. Monitoring je prováděn ve 24 kvalitativních a velikostních kategoriích. Výsledná průměrná tržní cena půdy je vždy kalkulována dle zastoupení jednotlivých sledovaných kategorií v celkovém zemědělském půdním fondu ČR.

Vývoj tržních cen půdy v roce 2019

Po dlouhém období dynamického růstu cen půdy ve sledovaných letech 2004–2017 a zklidnění situace, které přinesl rok 2018, můžeme rok 2019 hodnotit jako období bez výrazných událostí a pohybů na trhu s půdou.

Průměrná tržní cena zemědělské půdy v roce 2019 byla na úrovni 243.985 Kč/ha (tj. 24,4 Kč/m²) což představuje růst o **1,3 %** oproti úrovni 240.850 Kč/ha (tj. 24,1 Kč/m²) v roce 2018 (graf 1).

SHRNUTÍ ROKU 2019

24,4 Kč/m²

byla průměrná tržní cena zemědělské půdy

o **1,3 %**

vzrostly průměrné ceny půdy v r. 2019 proti r. 2018

2,8 %

byla inflace v roce 2019, ceny půdy poprvé rostly pomaleji než inflace

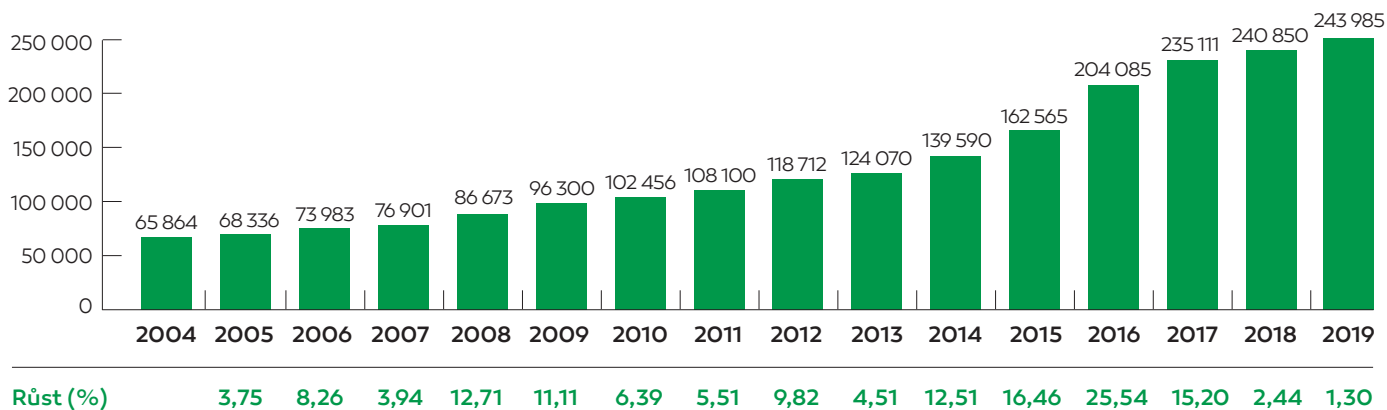
o **20–30 %**

je odhadovaný pokles objemu obchodů s půdou oproti roku 2017

Graf 1

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2004–2019 (Kč/ha)



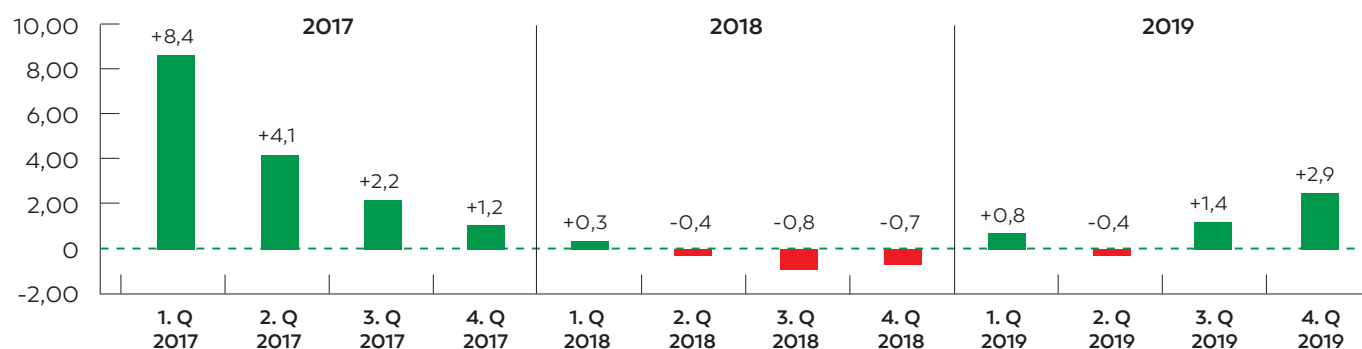
V prvním pololetí roku ceny vykazovaly jen nízké kvartální změny (změna ceny proti přechozímu čtvrtletí). V 1. čtvrtletí byl evidován růst o 0,8 % a ve 2. čtvrtletí pokles o 0,4 %. Ve druhé polovině roku došlo k mírnému zvýšení cen o 1,4 % ve 3. čtvrtletí a o 2,9 % ve 4. čtvrtletí. Díky tomuto oživení koncem roku 2019

došlo k vyrovnání poklesů cen z 2. pololetí roku 2018 a průměrná cena v roce 2019 tak nakonec byla vyšší než v roce 2018. S ohledem na nízké monitorované změny cen a možnou statistickou chybu, lze vývoj tržních cen půdy v roce 2019 charakterizovat jako **stagnaci cen s mírným oživením ke konci období** (graf 2).

Graf 2

zdroj: FARMY.CZ

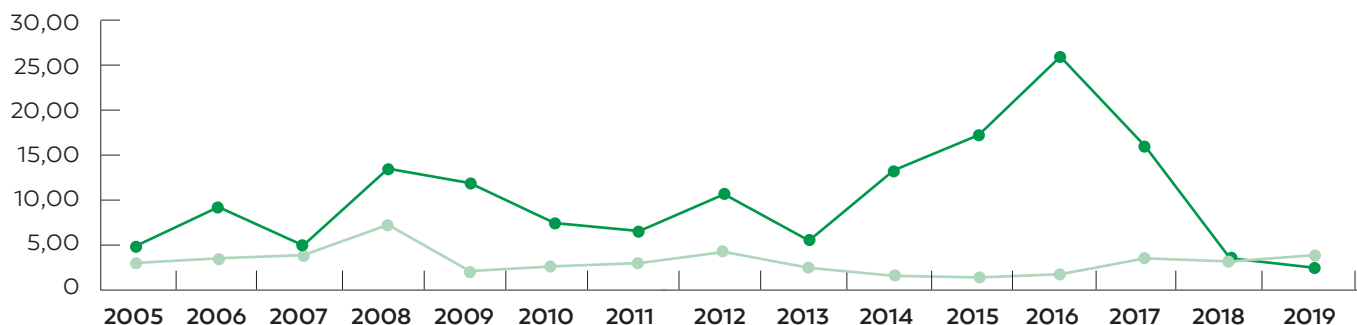
Vývoj tržních cen zemědělské půdy v průběhu období 2017–2019 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)



Graf 3

zdroj: FARMY.CZ

Meziroční růst cen půdy vs. inflace



Růst cen půdy	3,75 %	8,26 %	3,94 %	12,71 %	11,11 %	6,39 %	5,51 %	9,82 %	4,51 %	12,51 %	16,46 %	25,54 %	15,20 %	2,44 %	1,30 %
Inflace	1,9 %	2,5 %	2,8 %	6,3 %	1,0 %	1,5 %	1,9 %	3,3 %	1,4 %	0,4 %	0,3 %	0,7 %	2,5 %	2,1 %	2,8 %

■ růst cen půdy ■ inflace

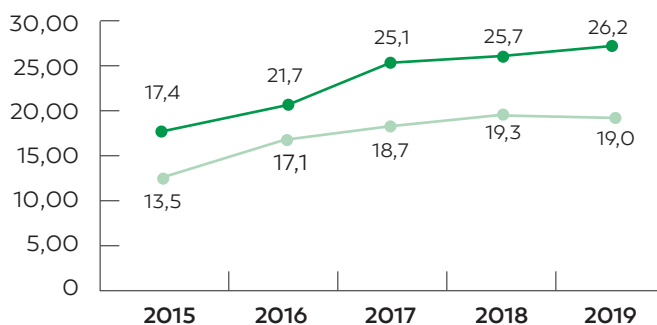
Rok 2019 byl prvním rokem za celé monitorované období, kdy tržní ceny zemědělské půdy **rostly pomaleji než inflace**, která v roce 2019 činila 2,8 % (graf 3).

Zemědělská půda se v roce 2019 obchodovala stejně jako v roce 2018 nejčastěji za tržní ceny v rozmezí **15-40 Kč/m²**. Zejména koncem roku byly dosahovány i prémiové ceny přesahující až 50 Kč/m². Jednalo se vždy o prodej výjimečně kvalitních pozemků orné půdy většinou s určitou přidanou hodnotou – např. pozemky na dosah větších sídel, zavlažované pozemky, atp.

V roce 2019 významně vzrostl rozdíl mezi tržními cenami orné půdy a cenami trvalých travních porostů (TTP). V roce 2018 se orná půda prodávala za ceny o 33 % vyšší než TTP. V roce 2019 došlo u orné půdy k růstu cen o 2 %, u TTP došlo naopak k mírnému poklesu cen o 1,6 %. Orná půda se tak v roce 2019 prodávala za ceny o **38 %** vyšší než v případě TTP (graf 4). Je otázkou, zda se jedná o jednorázový výkyv nebo dlouhodobé zvýšení rozdílu mezi cenami orné půdy a TTP. Z pohledu velikosti obchodů byla struktura obdobná jako v předchozích letech. Nadále byly nejpoptávanější a nejlépe obchodovatelné nabídky střední velikosti s výměrou od 5 do 10 ha. Viditelně se snížila poptávka po velmi malých pozemcích do 0,5 ha, které mohou být v některých lokalitách problematicky prodejné. Výhodou při prodeji zůstává celistvost pozemků, kompaktní tvar a samostatný přístup na pozemek.

Graf 4

zdroj: FARMY.CZ

 Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2015–2019 (Kč/m²)


Rozdíl OP-TTP	29 %	27 %	34 %	33 %	38 %
---------------	------	------	------	------	------

■ orná půda ■ TTP

Regionálně bylo nejvyšších tržních cen dosahováno v okolí Prahy, v oblasti Hané a dále v okresech Kolín, Hradec Králové, Mladá Boleslav, Nymburk, tedy nejúrodnějších oblastech ČR. Vyšších cen vzhledem ke kvalitě půdy bylo již tradičně dosahováno u pozemků v blízkosti hranic s Bavorskem a Rakouskem.

Společnost FARMY.CZ s cílem poskytnout vlastníkům maximálně objektivní informace o cenách půdy vytváří a provozuje mapu tržních cen půdy na www.cenova-mapa-pudy.cz.

Nabídka a poptávka

Na straně poptávky rozlišujeme pro účely monitoringu tři skupiny investorů – zemědělské investory, dlouhodobé nezemědělské investory a spekulativní nezemědělské investory.

V roce 2019 celkově poklesla poptávka po půdě u všech sledovaných skupin investorů. Přitom podíl zemědělských investorů na obchodech realizovaných za tržní ceny v roce 2019 se zvýšil na 63 % ve srovnání s 61 % v roce 2018 (graf 5). Podíl dlouhodobých nezemědělských investorů na obchodech realizovaných za tržní ceny se v roce 2019 snížil na 37 % oproti 39 % v roce 2018. Přesto bylo koncem roku 2019 patrné zvýšení zájmu o nákup půdy právě od této skupiny investorů. To mělo významný podíl na uváděných růstech cen ve 2. pololetí uplynulého roku.

Podíl spekulativních nezemědělských investorů na obchodech realizovaných za tržní ceny byl v roce 2019 zcela zanedbatelný. Aktivity této skupiny investorů využívajících především hromadných korespondenčních nabídek na odkup půdy v roce 2019 dále výrazně poklesly. Přesto i nadále platí varování vlastníků před nabídkami těchto subjektů.

Ze zahraničních investorů nadále převažují zájemci z Německa a zvýšený zájem jsme zaznamenali i od investorů z Holandska a Belgie. Tito kupující jsou částečně motivováni zájmem o hospodaření na nakoupené půdě a zčásti jsou pozemky pořízovány jako investice k pronájmu. Významnější zájem ze zemí mimo EU jsme nezaznamenali.

Celková nabídka půdy v roce 2019 také poklesla. Část inzerovaných nabídek je vlastníky nabízena za ceny, které již nejsou reálně dosažitelné. Na trhu je zejména nedostatek investičně dostupných pozemků o velikostech 5–10 ha.

Vzhledem k poklesu nabídky i poptávky v roce 2019 došlo k výraznému snížení počtu realizovaných transakcí. Tento pokles odhadujeme v rozmezí **20–30 %** oproti roku 2017, tj. před příchodem stagnace na trhu s půdou.

Zemědělství investoři

Farmáři a zemědělské společnosti, jejich hlavní motivací je držba půdy jako výrobního prostředku

Dlouhodobí nezemědělství investoři

Nakupují půdu za účelem středně až dlouhodobé držby, hlavní motivací je přiměřený dlouhodobý výnos investice a její bezpečnost

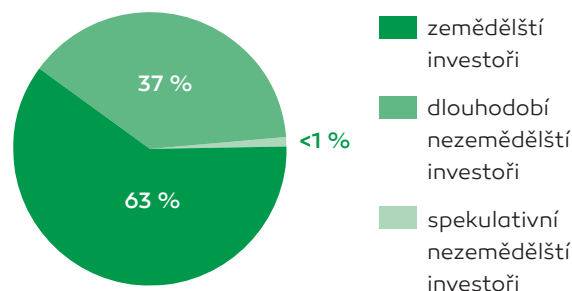
Spekulativní nezemědělství investoři

Nakupují půdu se záměrem prodat v kratším období, jejich hlavní motivací je realizace maximálního zisku v krátkém období

Graf 5

zdroj: FARMY.CZ

Struktura kupujících u převodů za tržní cenu v r. 2019



Úřední ceny půdy

V problematice tzv. úředních cen půdy nedošlo k žádným podstatným změnám. Tzv. úřední ceny půdy stanovené vyhláškami Ministerstva financí a Ministerstva zemědělství mají při sjednávání obchodů pouze informativní charakter a poskytují informaci o pravděpodobné kvalitě pozemků v konkrétní lokalitě.

Základním podkladem pro úřední ceny jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) a k nim vyhláškou přiřazené ceny. Ceny stanovené pro jednotlivé BPEJ by měly odrážet ekonomický efekt zemědělské výroby na konkrétních pozemcích. Určuje je Vyhláška č. 441/2013 Sb., k pro-

vedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). V praxi jsou tyto ceny využívány nejčastěji k ocenění pozemků pro účely daně z nabytí nemovitých věcí, a to jako ceny dle BPEJ následně upravené o vyhláškou stanovené přírůžky či srážky.

Vyhláška č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků je využívána především pro výpočet daně z nemovitých věcí. Ceny stanovené touto vyhláškou pro jednotlivá katastrální území jsou váženým průměrem cen dle BPEJ v příslušném katastrálním území. Pro rok 2019 byla průměrná základní cena zemědělských pozemků upravena celkem u 122 katastrálních území (z celkového počtu 13 029 katastrálních území s evidovanou zemědělskou půdou), z toho ve 47 případech došlo ke snížení ceny a v 75 případech ke zvýšení ceny. Průměrná cena dle BPEJ pro celou Českou republiku aktuálně v roce 2019 činila **7,14 Kč/m²**. Průměrná tržní cena půdy (tj. 24,4 Kč/m²) byla v roce 2019 o **242 %** vyšší. Poslední úprava úředních cen půdy proběhla před 6 lety (zvýšení o cca 15 %) a od té doby jsou tyto ceny na

stejně úrovni. Rozdíl mezi úředními a tržními cenami se tak dále zvyšuje. Je otázkou, kdy dojde k úpravě úředních cen, a tím i k plošnému zvýšení zdanění vlastníků půdy.

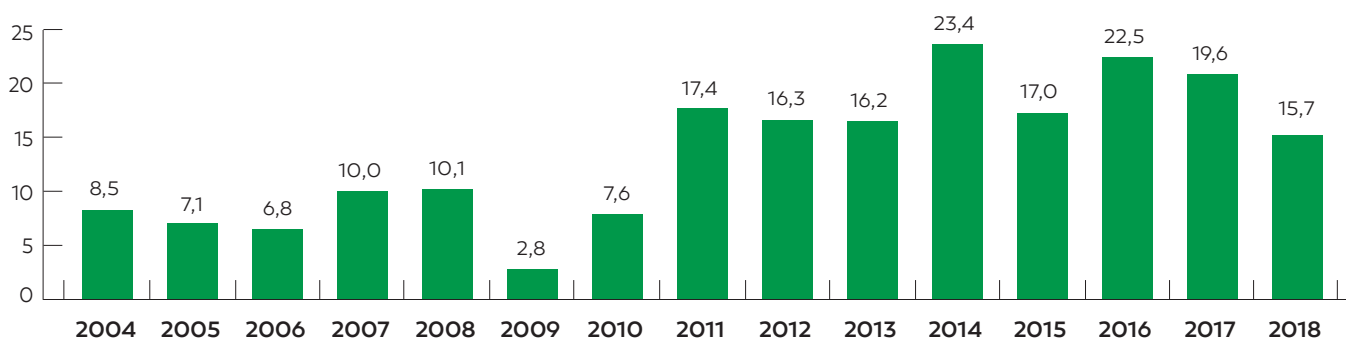
Prodeje zemědělských podniků

Část prodejů zemědělské půdy probíhá v rámci převodů zemědělských podniků nebo individuálních farem. Prodeje farem jsou spojeny nejčastěji s generační obměnou vlastníků. Silná poptávka po nákupu zemědělských podniků byla zejména v letech 2016 a 2017, kdy investice do zemědělství byly velmi populární. Poté došlo k určitému útlumu zájmu a nyní je přístup většiny investorů výrazně pragmatičtější. Jsou zvažována veškerá rizika, která investice v této oblasti přináší. Aktuálně jsou zvažovány zejména dosud nejasné změny ve společné zemědělské politice EU, požadavky na zastropování dotací, zjevné klimatické změny a hrozící opakovaná sucha, zvyšující se požadavky na ochranu životního prostředí a v některých lokalitách i problematika nedostatku pracovních sil. Tato rizika se odrážejí i v ochotě investovat do nákupu zemědělských podniků, případně v nabízené ceně.

Graf 6

zdroj: ČSÚ

Zisk českého zemědělství (mld. Kč)



Očekávaný vývoj v roce 2020

Na straně nabídky půdy lze v roce 2020 očekávat situaci obdobnou předchozímu roku bez významných výkyvů. Množství půdy nabízené k prodeji ze strany původních majitelů je trvale klesající. Tento pokles je nahrazován nabídkou pozemků převážně z vlastnictví nezemědělských investorů. Prodeje ze strany těchto investorů však nebyly doposud nikterak masivní, aby výrazněji ovlivnily ceny na trhu. Pohyby tržních cen půdy tak budou záviset především na úrovni budoucí poptávky.

Na straně poptávky po zemědělské půdě očekáváme v roce 2020 mírný růst. Zemědělský sektor ČR je dlouhodobě ziskový (graf 6). Zisk odvětví přes 15 mld. byl dosažen i v roce 2018, kdy bylo extrémní sucho. Tato stabilita odvětví i v nepříznivých podmínkách uklidnila nezemědělské investory. V roce 2020 můžeme očekávat mírné oživení zájmu této skupiny investorů o nákup zemědělské půdy. Půda bude stále zajímavou investicí pro konzervativní dlouhodobé investory, kteří kladou důraz na uchování hodnoty.

Mírně pozitivní náladu investorů by mohl zhoršit další suchý rok. Po zatím velmi srážkově chudém zimním období 2019/2020 nejsou výhledy pro rok 2020 příliš dobré, a to s ohledem na nízkou sněhovou pokrývku klíčovou pro správné přezimování rostlin a doplnění podzemních vod a půdní vláhly před jarní sezónou.

Nově zvažovaným faktorem budou také sílící ekologické trendy, které mohou mít v dlouhodobějším horizontu dopad na ziskovost zemědělství. Nespokojenost farmářů je zatím patrná např. v sousedním Německu, kde chystaná reforma zemědělství má výrazně omezit používání pesticidů v zájmu ochrany životního prostředí. Očekáváme, že tato otázka bude více zvažována zájemci o nákup zemědělských podniků než samostatné půdy.

Trh s půdou v ČR, který je rozsahem relativně malý, není nadále žádným způsobem chráněn před vstupem zahraničního kapitálu. Vstup významného zahraničního investora nebo skupiny investorů z jakékoliv destinace by tak mohl způsobit výraznější růst cen půdy.

V období nižší poptávky je klíčovým předpokladem pro prodej půdy i zemědělských podniků především kvalitní prezentace nabídky širokému okruhu zájemců. Skutečné tržní ceny při prodeji půdy i podniků lze bez důkladné prezentace nabídky dosáhnout jen zřídka.

V roce 2020 lze za předpokladu pokračující klidné situace na trhu očekávat **mírný růst cen půdy**, a to nejpravděpodobněji v nižších jednotkách procent.

Tržní ceny zemědělské půdy v r. 2019 podle okresů

