

ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU

leden 2019

Tato ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU byla zpracována společností FARMY.CZ s.r.o. – specialisty na zemědělské společnosti, půdu a další zemědělské nemovitosti 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.

O monitoringu tržních cen půdy

Společnost FARMY.CZ se dlouhodobě specializuje na trh se zemědělskou půdou, prodej půdy za tržní ceny a monitoring cen při realizovaných transakcích zemědělských pozemků. 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, bez nátlaku 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. Za sou-

časné situace na trhu s půdou je podmínkou dosažení skutečné tržní ceny důkladná prezentace nabídky širokému okruhu potenciálních kupujících.

V této zprávě jsou uvedeny výstupy z monitoringu tržních cen zemědělské půdy za období let 2004 až 2018 s podrobnějším rozбором situace na trhu v roce 2018. Monitoring tržních cen 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 zemědělské půdy v roce 2018 byl od minulých let odlišný. V předchozích 13 monitorovaných letech ceny trvale rostly, od roku 2014 dokonce s meziročním růstem převyšujícím 10 %, nejrychleji pak v roce 2016 o 25,5 %. V roce 2018 lze po dlouhé době hovořit o stagnaci tržních cen půdy.

V průběhu roku 2018 tržní ceny zemědělské půdy převážně mírně klesaly. V 1. čtvrtletí roku 2018 byl ve srovnání s předchozím čtvrtletím ještě zaznamenán růst cen o 0,3 %, v dalších částech roku pak již ceny půdy klesaly o cca 0,4–0,8 % za čtvrtletí (*graf 1*). Celkem ceny půdy ve IV. čtvrtletí 2018 ve srovnání se IV. čtvrtletím 2017 vykázaly **pokles o 1,6 %**. Tento pokles cen v průběhu roku 2018 byl ale mírnější, než růst v předchozím roce 2017 a průměrná cena půdy si tak v celoročním srovnání za celou ČR udržela ještě růstový trend. Průměrná tržní cena zemědělské půdy se v roce 2018 **zvýšila o 2,4 %** na úroveň **240 850 Kč/ha** (tj. 24,1 Kč/m²) z úrovně 235 111 Kč/ha (tj. 23,5 Kč/m²) v roce 2017 (*graf 2*).

Zemědělská půda se i v roce 2018 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 15–40 Kč/m². U výjimečně kvalitních pozemků orné půdy a zároveň v lokalitách s vysokou konkurencí mezi nakupujícími subjekty ceny uvedené horní hranici i přesahovaly, výjimečně až k úrovni kolem 50 Kč/m². Tyto prémiové ceny byly však dosahovány méně často než v předchozím roce.

SHRNUTÍ ROKU 2018

24,1 Kč/m²

byla průměrná tržní cena zemědělské půdy

o 2,4 %

vzrostly průměrné ceny půdy v r. 2018 proti r. 2017

o -1,6 %

poklesly průměrné ceny půdy ve IV. Q 2018 proti IV. Q 2017

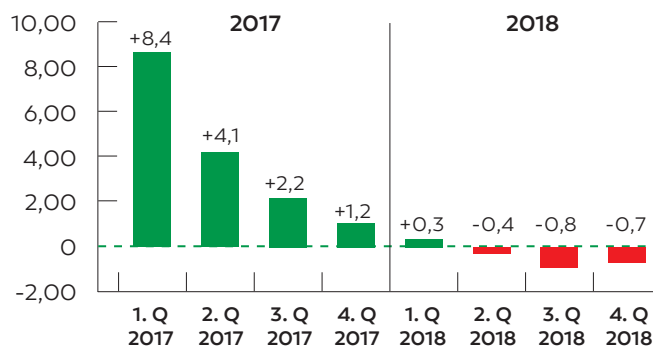
o 33 %

byly tržní ceny orné půdy vyšší než tržní ceny TTP

Graf 1

zdroj: FARMY.CZ

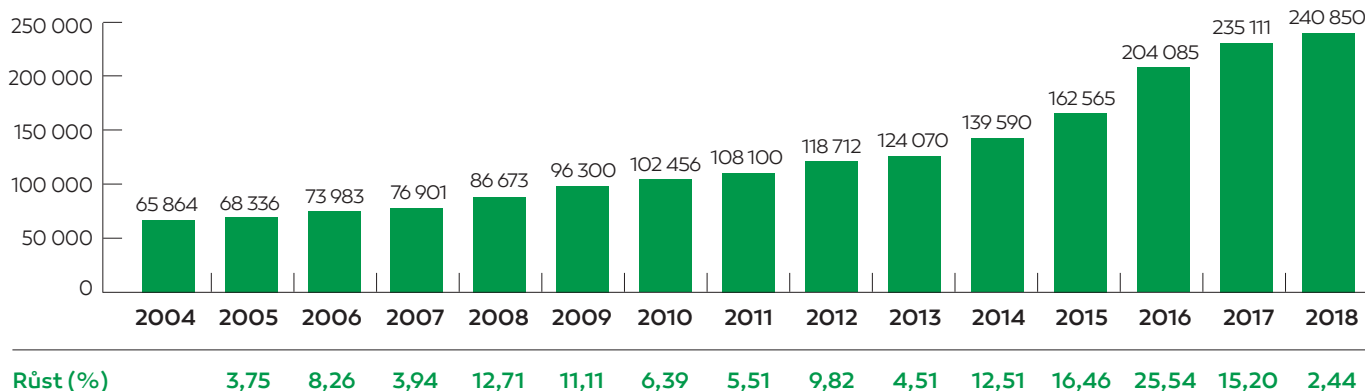
Vývoj tržních cen půdy v průběhu období 2017–2018 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)



Graf 2

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2004–2018 (Kč/ha)



Rozdíl mezi tržními cenami orné půdy a cenami trvalých travních porostů (TTP) se v roce 2018 ustálil na obdobné výši jako v předchozím roce, a to 33 % ve prospěch orné půdy (34 % v roce 2017) (graf 3).

V roce 2018 byla na trhu nejvyšší poptávka po výměrách střední velikosti 5–10 ha. Meziročně tržní ceny vzrostly u všech sledovaných velikostních kategorií obdobně (velikost do 2 ha +2,4 %, velikost 2–5 ha +2,7 %, velikost nad 5 ha +1,3 %). Mírně pomalejší růst vykazovala pouze kategorie nad 5 ha, nicméně uvedené rozdíly jsou s ohledem na možnou statistickou chybu zanedbatelné (graf 4).

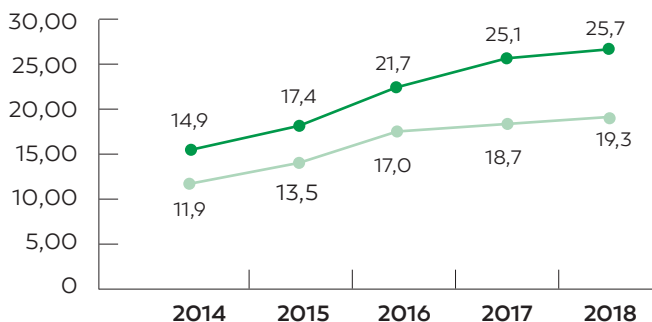
Byl zaznamenán pokračující pokles zájmu o větší výměry pozemků nad 50 ha, který je patrný nejvíce u nabídek rozsáhlejších portfolií nezemědělských investorů. Tato portfolia jsou často složena z velkého množství různorodých pozemků, a to z pohledu velikosti, druhu, lokality, vlastněných podílů a s množstvím různých pachtovních vztahů. Přibližně do roku 2016 byla tato větší portfolia pozemků dostatečně poptávaná a při jejich prodeji bylo možné očekávat nadprůměrnou cenu. V roce 2017 již zájem o tyto nabídky klesal a tento trend pokračoval i v roce 2018. V současné době je při prodeji takového portfolia vcelku pravděpodobný prodej za cenu nižší, než při prodeji po menších výměrách v jednotlivých lokalitách. V podobné míře zatím neklesla poptávka po rozsáhlejších výměrách ucelených pozemků a pozemků hustě koncentrovaných v jedné lokalitě, přesto ani u takových nabídek již nelze očekávat výrazně vyšší cenu než při prodeji menších pozemků.

Značně komplikovanější jsou prodeje realizované formou převodu společnosti (většinou s.r.o.), které jsou investory vnímány jako výrazně rizikovější a administrativně náročnější a okruh zájemců o takové nabídky je značně omezený.

Rozložení cen z regionálního pohledu bylo obdobné jako v předchozím roce. Změnu lze zatím subjektivně pozorovat pouze u oblasti jižní Moravy, která je v souvislosti s problematikou sucha uváděna jako oblast nejohroženější a tomu se přizpůsobují i preferen-

Graf 3

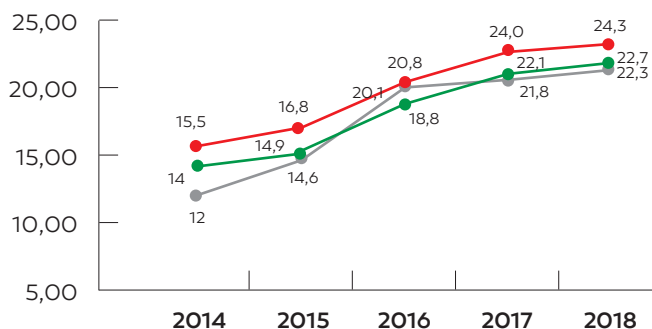
zdroj: FARMY.CZ

Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2014–2018 (Kč/m²)

Rozdíl OP-TTP 25 % 29 % 27 % 34 % 33 %

■ orná půda ■ TTP

Graf 4

zdroj: FARMY.CZ

Tržní ceny půdy dle velikosti obchodu v 2014–2018 (Kč/m²)

■ do 2 ha ■ 2–5 ha ■ nad 5 ha

ce investorů. Nadprůměrných cen bylo i v roce 2018 dosahováno v okolí Prahy, v oblastech Hané, Královéhradecka, Mladoboleslavska, Kolínska a dalších lokalit s kvalitní ornou půdou (viz mapa str. 5). Vyšších cen je i u méně nebo průměrně kvalitních půd dosahováno v některých příhraničních lokalitách – zejména jihozápadních Čech a částečně i jižní Moravy. V těchto oblastech ovlivňuje ceny poptávka zájemců z Bavorska a Rakouska. V severních oblastech ČR zůstává vliv blízkosti hranice na cenu půdy minimální.

Poptávka a nabídka

V roce 2018 v obchodech realizovaných za tržní ceny dále posílil podíl **zemědělských investorů**, a to z 56 % v roce 2017 na 61 % v roce 2018 (graf 5). To je způsobeno především poklesem zájmu **dlouhodobých nezemědělských investorů**, jejichž podíl na obchodech realizovaných za tržní ceny se snížil ze 44 % v roce 2017 na 39 % v roce 2018. Je nepochybné, že pro velkou část nezemědělských investorů byla zemědělská půda atraktivní zejména v období rychlého růstu cen a při zpomalení jejich růstu se od této formy investice odklání. Pravděpodobná stagnace cen půdy odradila i část **spekulativních nezemědělských investorů** a jejich podíl na obchodech realizovaných za tržní ceny byl v roce 2018 již téměř nulový.

Přes klesající podíl nezemědělských investorů na celkových transakcích na trhu s půdou jde stále o významnou skupinu investorů, kteří jsou při investičním rozhodování méně omezeni lokalitou nabízené půdy. Jsou tak i nadále významným spolutvůrcem tržní ceny, zejména v oblastech s nižší konkurencí lokálních zemědělských investorů.

Transakce realizované zahraničními investory jsou obtížně sledovatelné. Přesto subjektivně zaznamenáváme pokles zájmu zahraničních investorů o nákup půdy v ČR, přičemž trvale převažují zájemci z Německa. Z dostupných informací vyplývá, že i pro tuto skupinu investorů je důležitým impulsem pro nákup půdy v ČR její očekávaný cenový vývoj v nakupované lokalitě. Oproti často uváděným předpokladům není hlavním důvodem pro nákup půdy v ČR výrazně vyšší cena v domovské zemi investora (např. Holandsko, Bavorsko). Transakce se zájemci ze zemí mimo EU jsme ve významnější míře nezaznamenali.

Celková nabídka půdy byla v roce 2018 obdobná jako v předchozích letech. S klesající poptávkou klesá celkový počet realizovaných obchodů a prodlužuje se délka realizace prodeje u jednotlivých nabídek.

Aktivity spekulativních investorů

Rychlý růst cen půdy v minulých letech přilákal množství čistě spekulativních investorů nakupujících půdu se záměrem okamžitého prodeje za vyšší cenu. Ten-

Zemědělstí investoři

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

Dlouhodobí nezemědělstí investoři

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

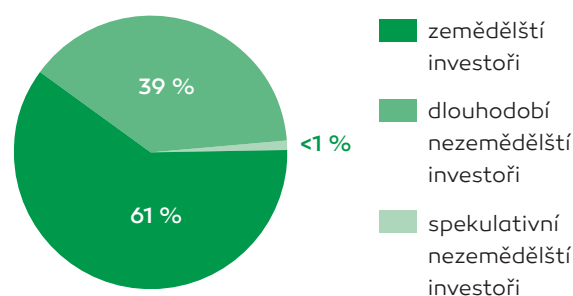
Spekulativní nezemědělstí investoři

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. 2018



to obchodní model profituje z neinformovanosti části vlastníků půdy. V minulých letech i tito investoři občas nakupovali od vlastníků půdu za reálné tržní ceny s očekáváním dalšího rychlého růstu cen. Aktuálně se však zaměřují výhradně na nákupy půdy pod skutečnou tržní cenou, které jim umožní realizovat zisk. Této rychloobrátkové spekulativní činnosti se věnují i technologicky zdatné subjekty, které se při jednání s vlastníky prezentují jako zájemci o dlouhodobou investici, hospodaření na půdě apod.

I v roce 2018 jsme zaregistrovali vznik nových subjektů se zaměřením na tento druh aktivit, naopak jiné subjekty své aktivity utlumily. Hlavní nápor hromadných

kořespondenčních nabídek na odkup půdy má trh s půdou již za sebou. I nadále platí varování vlastníkům půdy zejména před dopisními nabídkami, které mohou být díky technologické a prezentační zdatnosti zasílatelů sofistikovaněji cílené.

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

Úřední ceny půdy

Tzv. "úřední" ceny půdy stanovené vyhláškou č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků zaznamenaly jen nepatrné změny. Pro rok 2018 byly provedeny pouze dílčí úpravy cen v malém počtu katastrálních území, převážně na základě výsledků aktualizace bonitačního mapování. Novelou vyhlášky platné od 1. 1. 2018 byly upraveny ceny ve 153 katastrálních územích a novelou platnou od 1. 1. 2019 bylo dotčeno 123 katastrálních území. Tyto změny mají vliv na výši daně z nemovitostí v dotčených katastrálních územích.

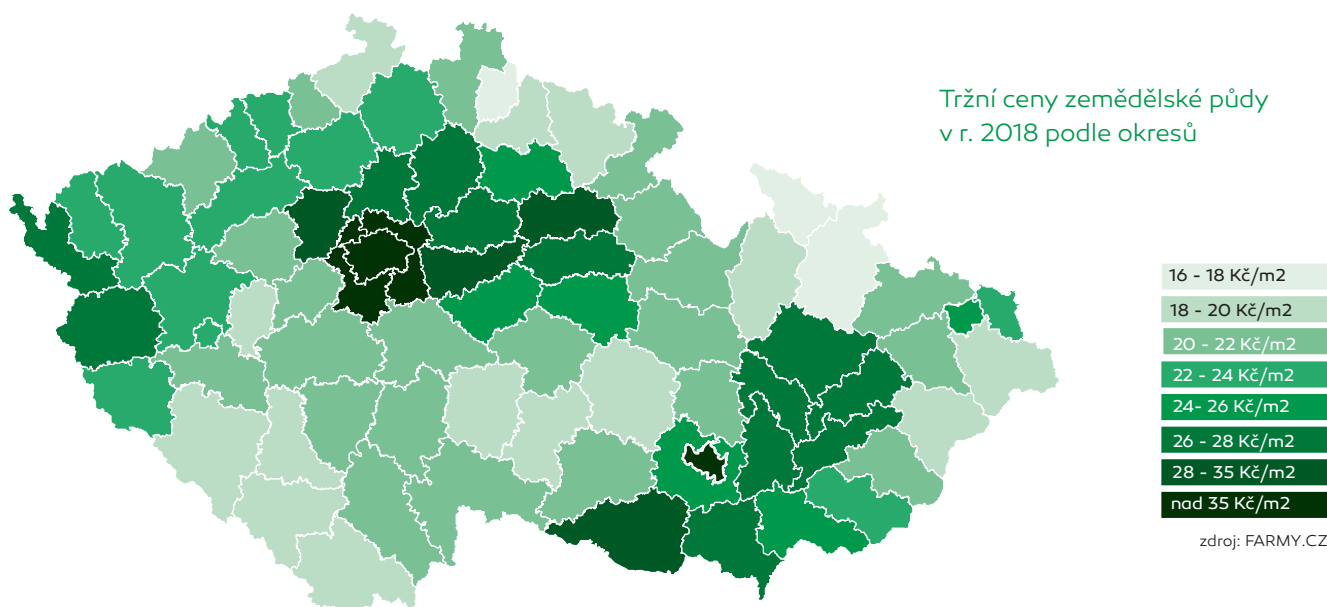
Průměrná cena dle BPEJ pro celou Českou republiku i nadále činí **7,14 Kč/m²**. Průměrná tržní cena půdy (tj. 24,1 Kč/m²) byla v roce 2018 o **238 %** vyšší.

Pro upřesnění uvádíme, že tyto 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. U půd s nízkou bonitou může tržní cena dosahovat i více než desetinásobku ceny úřední, zatímco u pozemků s vysokou bonitou cca trojnásobku.

Legislativní změny ovlivňující trh s půdou

I v průběhu roku 2018 bylo možné zaznamenat snahy o zavedení zákonných regulací trhu s půdou. V několika dřívějších návrzích bylo prosazováno předkupní právo jako povinnost vlastníka půdy nabídnout půdu při prodeji přednostně různým skupinám zemědělců, pachtýři a státu. V posledních měsících je znatelný posun od takto formulovaných návrhů, které jsou označovány jako protiústavní a omezující práva vlastníků půdy. V kontextu posledního diskutovaného návrhu na změnu zákona 252/1997 Sb. o zemědělství, jehož autorem je Zemědělský svaz ČR, se již hovoří o tzv. **informační povinnosti** vlastníka při prodeji půdy, která je návrhem definována jako:

– povinnost vlastníka oznámit zamýšlený prodej půdy pachtýři (s výjimkou zahrad, pozemků zatížených předkupním či zástavním právem, pozemků v zastáveném území obce),



– zákaz pro vlastníka činit právní kroky směřující k získání dalších zájemců o koupi po dobu 30 dnů od oznámení pachtýři (to je i např. informovat jiné možné zájemce, využít poradenství, využít služby realitní kanceláře apod.).

Zejména výše uvedený zákaz činit právní kroky k získání dalších zájemců je problematický a je opět vnímán jako snaha o omezení práv vlastníků půdy v disponování s jejich vlastnictvím a poskytování nepřiměřené výhody pachtýřům. Vzhledem k tomu, že porušením výše uvedených nařízení by byl vlastník vystaven hrozbě vymáhání škody ze strany pachtýře, mělo by schválení takové povinnosti dopad výhradně na prodávající vlastníky půdy. Přestože by tato navrhovaná regulace byla mírnější a administrativně méně náročná než předchozí návrhy předkupních práv, i její zavedení by snížilo likviditu půdy jako aktiva.

V roce 2018 nebyly diskutovány návrhy, které by omezovaly převody obchodních společností vlastnicích půdy a žádná změna se v této oblasti neočekává.

V oblasti zdanění zemědělské půdy nedošlo k žádným změnám a nejsou avizovány ani v nejbližším období.

Očekávaný vývoj v roce 2019

Trh se zemědělskou půdou v ČR bude v roce 2019 ovlivněn především dalším vývojem celkového hospodářského vývoje v ČR i globálně.

Ekonomika ČR se nachází na vrcholu hospodářského cyklu a zpomalování hospodářského růstu lze očekávat s velkou pravděpodobností. Ke zpomalování růstu dochází i v sousedním Německu, které je klíčovou zemí pro výkon tuzemského hospodářství a přichází i v největších globálních ekonomikách. Čína roste nejpomalším tempem od roku 1990, USA se ke dni vydání této zprávy nachází již přes měsíc ve stavu rozpočtové nouze s dalším dopadem na hospodářský růst. Případné zpomalení nebo zastavení hospodářského růstu v ČR by samozřejmě mělo dopad i na celý trh nemovitostí včetně minoritního trhu se zemědělskou půdou.

Na evropské úrovni je nejočekávanější událostí proces ukončení členství Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku v Evropské unii – brexit, dosud plánovaný k 29. 3. 2019. Odborná veřejnost se shoduje, že

brexit v různých formách může být spouštěčem dalších změn v ekonomické oblasti zemí EU a může tak výrazně ovlivnit další chování investorů.

Z domácích faktorů je nejdůležitějším postupné zvyšování úrokových sazeb ČNB a tím zdražování úvěrového financování. V roce 2018 došlo ke zvýšení základní sazby ČNB hned pětkrát (z 0,5 % až na 1,75 %) a i v roce 2019 očekávají zástupci ČNB další růst úrokových sazeb. S nárůstem úrokových sazeb ČNB lze předpokládat i postupné zvyšování úročení vkladových účtů a tím i atraktivnější alternativu pro uložení finančních prostředků investorů. Zatímco v situaci nulových úrokových sazeb na vkladových účtech byla investice do půdy s výnosem 1–2 % z pachtovného zajímavou možností, s rostoucími úrokovými sazbami tato výhoda investice do půdy slábne.

V roce 2019 by měla Evropská komise nastavit nová pravidla Společné zemědělské politiky EU s platností po roce 2020. V této souvislosti je možné očekávat omezení přímých plateb v závislosti na velikosti farem a snížení dotací pro některé podniky. Z důvodu brexitu dojde ke snížení rozpočtu na SZP EU (nejčastěji je uváděn pokles o cca 5 %) a patrně bude navýšeno spolufinancování na národní úrovni. Ministerstvo zemědělství bude v roce 2019 hospodařit s rekordním rozpočtem navýšeným o 7,2 miliardy Kč proti roku 2018. Situace podniků v zemědělském sektoru se očekává nadále stabilní.

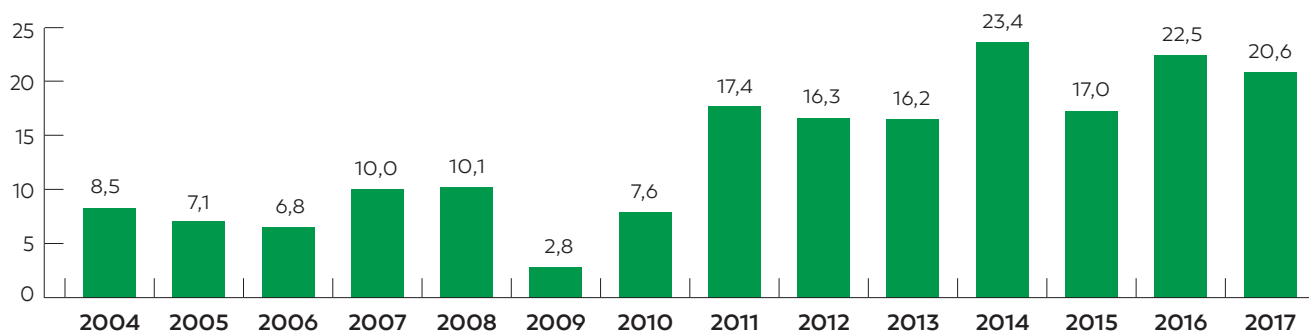
Trh s půdou může být ovlivněn také úpravou legislativního prostředí, viz. výše uvedené návrhy informační povinnosti. Za současné situace však toto riziko považujeme za menší zdroj nejistoty na trhu s půdou než výše uvedené argumenty obecného ekonomického vývoje.

Na straně **poptávky** po zemědělské půdě očekáváme v roce 2019 další pokles zájmu nezemědělských investorů. Vzhledem ke stagnaci cen v roce 2018 odpadne část spekulativních investorů zaměřených na rychlý výnos z investice do půdy. Půda zůstane oblíbenou investicí pro konzervativních část dlouhodobých nezemědělských investorů, kteří kladou důraz především na uchování trvalé hodnoty.

Graf 6

zdroj: ČSÚ

Zisk českého zemědělství (mld. Kč)



Zemědělský sektor ČR byl od roku 2011 vysoce ziskový (graf 6), což umožňoval zemědělským investorům ve větší míře investovat do nákupu půdy. Statistická data za rok 2018 dosud nejsou dostupná, ale je očekáván nižší zisk zemědělského sektoru v důsledku sucha. Tento pokles zisku může dočasně snížit schopnost farem investovat do nákupu půdy ve stejné míře jako doposud.

Výraznější oživení poptávky by mohl přinést vstup významného zahraničního investora z jakékoliv destinace. S ohledem na nulovou ochranu trhu s půdou proti zahraničním investorům nelze takový vstup vyloučit.

Objem **nabídky** zemědělské půdy k prodeji ze strany původních majitelů je klesající a další mírné snížení očekáváme i v roce 2019. Nelze vyloučit dočasné výrazné zvýšení nabídky způsobené postupným rozprodejem rozsáhlejších portfolií. Při umístění portfolia v rozsahu několika tisíc hektarů půdy na trh by vstřebání této nestandardní nabídky trvalo minimálně několik měsíců a mělo by patrně vliv i na celkovou úroveň cen půdy (pokles) v řádech jednotek procent.

V roce 2019 lze na trhu s půdou nejpravděpodobněji očekávat obecnou **stagnaci tržních cen půdy**. Ceny se však mohou lokálně vyvíjet značně rozdílně v závislosti na místních podmínkách. V lokalitách s nižším zájmem nezemědělských investorů a nižší konkurencí zemědělských subjektů může dojít i k poklesu cen půdy v řádu jednotek procent. Obecně lze očekávat další snížení likvidity půdy. Pro dosažení prodeje za skutečně kvalitních podmínek pro vlastníka bude nutné počítat s delší dobou prodeje (orientačně cca 6 měsíců). Prodej méně kvalitních pozemků může být problematický i dlouhodobě a pokles cen výraznější. Předpokladem pro kvalitní prodej bude více než v minulých letech především kvalitní prezentace nabídky na trhu, která zajistí oslovení maximálního počtu zemědělských i kvalitních nezemědělských investorů.