

ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU

leden 2022

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.

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 2021. 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 2021

Průměrná tržní cena zemědělské půdy byla v roce 2021 na úrovni 294.326 Kč/ha (tj. 29,4 Kč/m²), což představuje nárůst o **16,1 %** proti úrovni 253.510 Kč/ha (tj. 25,3 Kč/m²) v roce 2020 (graf 1). Trh s půdou se po třech letech převažující stagnace vrátil, vyjádřeno v procentech, ke dvojcifernému růstu cen.

Ceny půdy výrazně rostly v průběhu celého roku 2021. Již v 1. čtvrtletí byl zaznamenán nárůst o 5,9 % proti poslednímu čtvrtletí roku 2020 a růst cen pokračoval i nadále: + 3,6 % ve 2. čtvrtletí, + 7,4 % ve 3. čtvrtletí a + 4,3 % v posledním čtvrtletí, vždy proti předcházejícímu čtvrtletí (graf 2). Vzrůst cen o 7,4 % ve 3. čtvrtletí byl nejvyšším zaznamenaným čtvrtletním vzrůstem od roku 2017.

SHRNUTÍ ROKU 2021

29,4 Kč/m² **o 16,1 %**

byla průměrná tržní
cena zemědělské
půdy

vzrostly průměrné
ceny půdy v r. 2021
proti r. 2020

3,8 % **o 33 %**

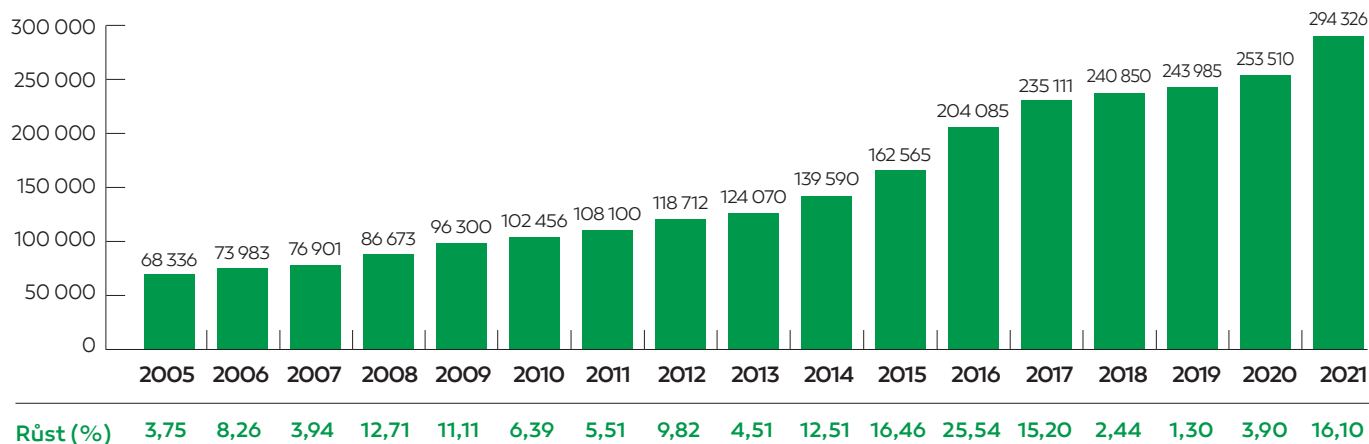
byla průměrná
roční míra inflace
v roce 2021

byly tržní ceny orné
půdy vyšší než tržní
ceny TTP

Graf 1

zdroj: FARMY.CZ

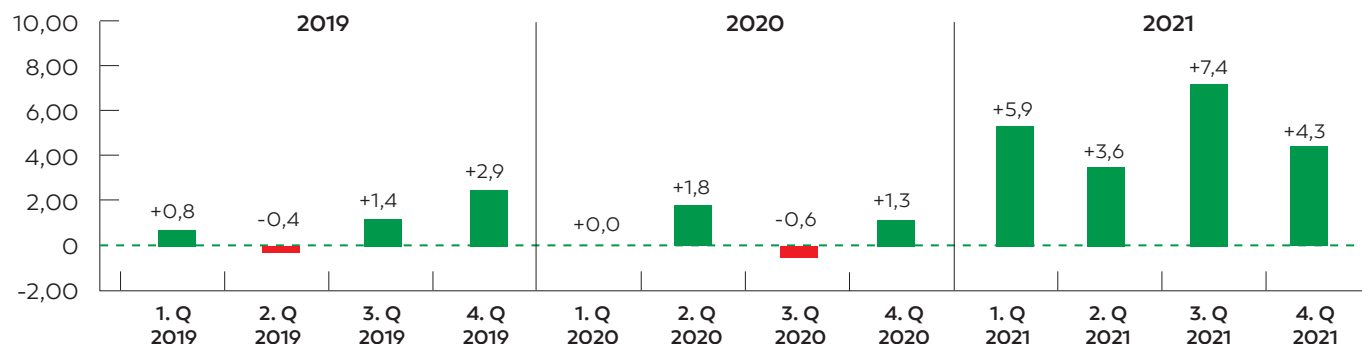
Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2005–2021 (Kč/ha)



Graf 2

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2018–2021 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)



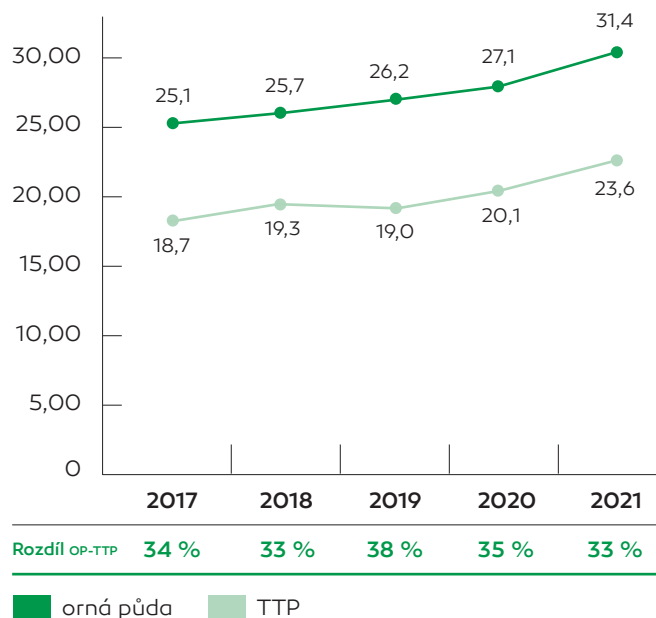
Zemědělská půda se v roce 2021 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí **20–45 Kč/m²**. U nejkvalitnějších půd a pozemků vhodných parametrů (jako např. tvar, velikost, přístup k pozemku, zcelenost), případně u pozemků v blízkosti velkých měst, pak ceny přesahovaly i **50 Kč/m²**. Orná půda se v roce 2021 prodávala za ceny průměrně o 33 % vyšší než v případě TTP, což byl menší rozdíl, než v předcházejících letech (*graf 3*).

Z pohledu regionů nedošlo k žádným významnějším změnám. Nejvyšších tržních cen bylo dosahováno v okolí Prahy a v oblastech s velmi úrodnou půdou, tj. v okresech Olomouc, Hradec Králové, Kolín, Mladá Boleslav. Vyšších cen vzhledem ke kvalitě půdy pak bylo již tradičně dosahováno u pozemků v blízkosti hranic s Bavorskem a Rakouskem, zejména v okresech Tachov a Cheb (mapa).

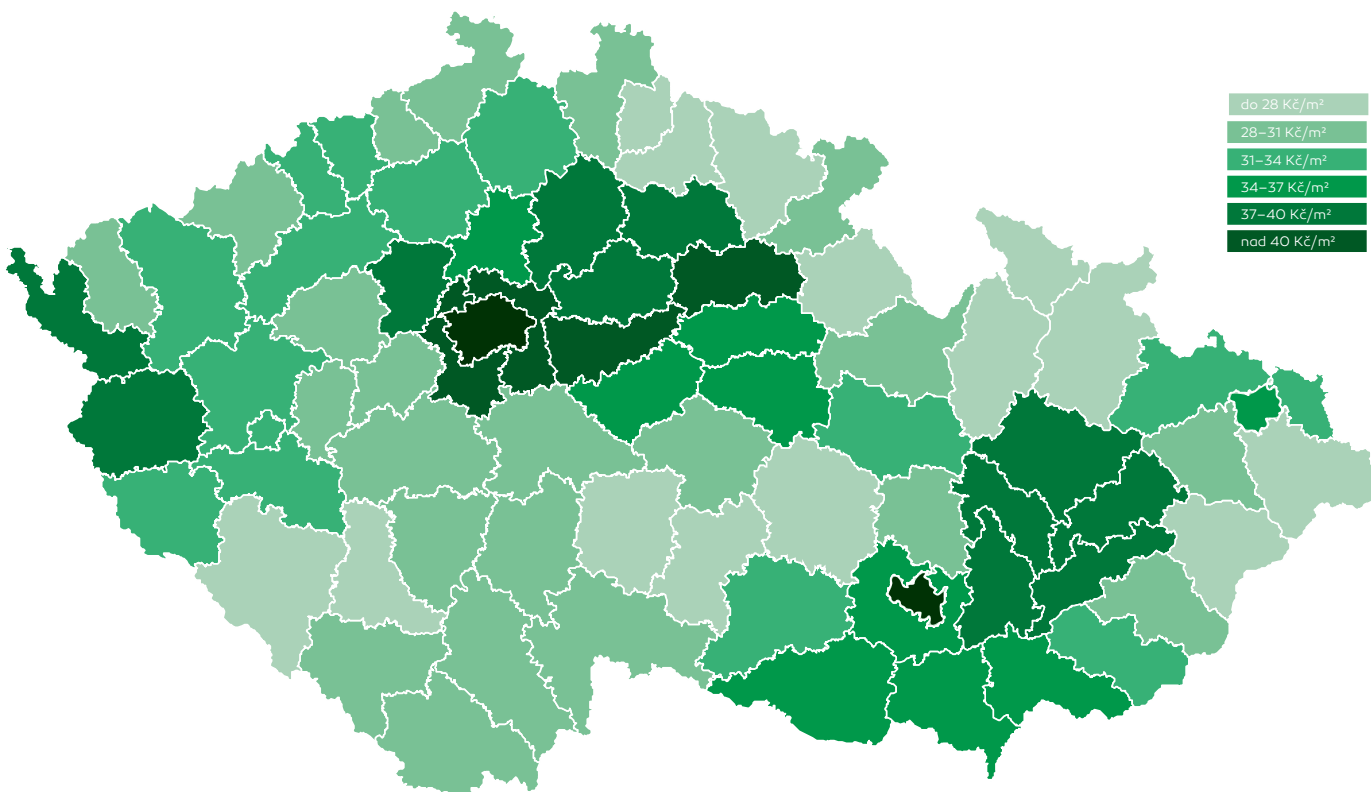
Společnost FARMY.CZ i nadále poskytovala pravidelně aktualizované informace o tržních cenách půdy na www.cenova-mapa-pudy.cz.

Graf 3

zdroj: FARMY.CZ

 Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2017–2021 (Kč/m²)


Průměrné tržní ceny půdy v okresech – stav prosinec 2021



Vliv inflačního očekávání a zrušení daně z nabytí nemovitostí

Průměrná míra inflace v roce 2021 v ČR činila 3,8 % (zdroj: ČSÚ). Bylo to o 0,6 % více než v roce 2020 a jedná se o nejvyšší průměrnou roční míru inflace od roku 2008. Situace na trhu nemovitostí je ovlivněna především silnými obavami, že inflace dále poroste a bude dlouhodobější. Taková očekávání zvyšují poptávku po všech typech nemovitostí včetně zemědělské půdy a tlačí na další růst cen.

Výrazným zásahem do realitního trhu s dopadem do roku 2021 bylo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí v září 2020. Tato změna byla rovněž jednou z příčin rychlejšího růstu cen všech nemovitostí v roce 2021. Odstranění daňového nákladu v úhrnné výši 8 % (4 % při nákupu a 4 % při prodeji nemovitosti) významně zjednodušilo a rozšířilo spekulativní obchodování se všemi druhy nemovitostí. Těmto obchodům se tak věnují i subjekty, které by pravděpodobně nenakupovaly, pokud by převody nemovitostí zdaněny byly – např. realitní kanceláře.

Úřední ceny půdy

V problematice tzv. úředních cen půdy nedošlo v roce 2021 k žádným podstatným změnám. Vyhláška č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků byla novelizována vyhláškou 453/2021 s účinností od 1. 1. 2022. Ceny stanovené touto vyhláškou jsou využívány především pro výpočet daně z nemovitých věcí a pro jednotlivá katastrální území jsou váženým průměrem cen jednotlivých pozemků dle BPEJ v příslušném katastrálním území.

Pro rok 2022 byla průměrná základní cena zemědělských pozemků upravena celkem u 124 katastrálních území (z celkového počtu 13 039 katastrálních území s evidovanou zemědělskou půdou), z toho ve 53 případech došlo ke snížení ceny a v 64 případech ke zvýšení ceny.

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.

Průměrná cena dle BPEJ pro celou Českou republiku činí **7,13 Kč/m²**, přičemž průměrná tržní cena půdy (tj. 29,4 Kč/m²) byla v roce 2021 o **312 %** vyšší.

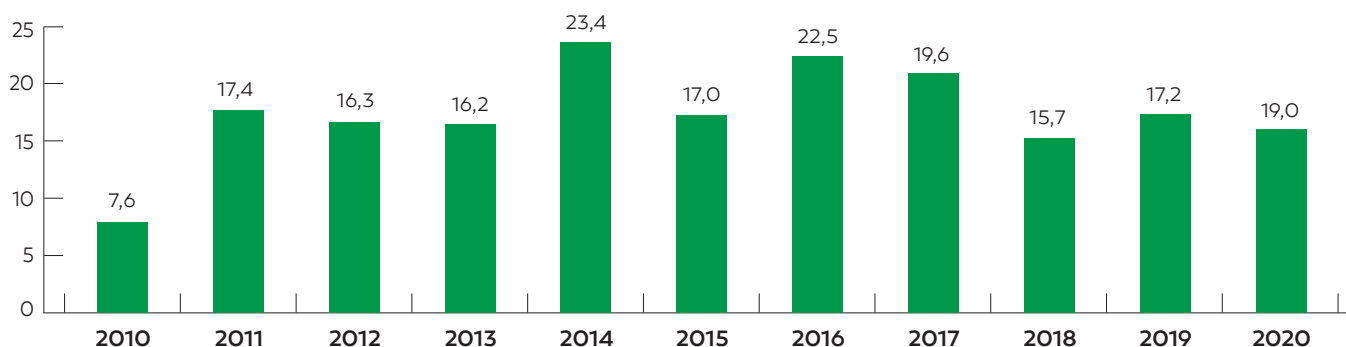
Prodeje zemědělských podniků

Zájem o akvizice farem a zemědělských společností se v roce 2021 zvýšil. Koupě farmy může být pro některé investory příležitostí k nabytí zemědělské půdy, nicméně zemědělský sektor láká investory i díky stabilní ziskovosti. I v prvním „covidovém“ roce 2020 vzrostl zisk českého zemědělství proti předcházejícímu roku o 8,5 % (zdroj: ČSÚ) a zemědělství tak prokazuje dlouhodobou stabilitu i ve složitých obdobích (graf 4). Odhad zisku zemědělského sektoru za rok 2021 nebyl ke dni vydání této zprávy zveřejněn.

Graf 4

zdroj: ČSÚ

Zisk českého zemědělství 2010–2020 (mld. Kč)



Nabídka a poptávka

Celková nabídka zemědělské půdy v roce 2021 opět mírně klesla. Vzhledem k vysoké poptávce jsou pozemky nabízené za akceptovatelné ceny prodávány rychleji než v minulosti. Výběr pozemků průběžně nabízených k prodeji je tak výrazně omezenější. Na realitních portálech pak obvykle zůstávají nabídky pozemků nabízených za přehnaně vysoké ceny.

Zvýšená poptávka po nákupu byla zaznamenána zejména od nezemědělských investorů, kteří vnímají zemědělskou půdu jako bezpečnou investici v nejistých časech. To se projevilo i vyšším podílem nezemědělských investorů na celkových realizovaných obchodech. Zatímco od roku 2014 podíl nezemědělských investorů na převodech půdy realizovaných za tržní ceny trvale klesal a stále více převažovali zemědělci, v roce 2020 se tento trend obrátil a v roce 2021 činil podíl nezemědělských investorů již 48 % (graf 5).

Struktura zahraničních investorů zůstává obdobná s převahou zájemců z Německa. Významnější zájem o nákup půdy investory ze zemí mimo EU nebyl zaznamenán. Přesto je vhodné, zejména v době zvýšené globální nestability, opakovaně upozorňovat na minimální bariéry pro působení jakýchkoliv zahraničních investorů na trhu nemovitostí v ČR.

Očekávaný vývoj v roce 2022

V roce 2022 neočekáváme žádné legislativní změny, které by mohly mít podstatný vliv na trh se zemědělskou půdou. Vláda deklaruje zvýšení podpory rodinných a ekologických farem na úkor největších zemědělských podniků. Tyto změny by však neměly trh s půdou významněji ovlivnit, protože jde pouze o úpravu distribuce podobného objemu celkových dotací.

Změna dotační politiky se patrně projeví ve zvýšení ziskovosti menších farem, a to by pak v případě jejich prodeje mohlo přinést vlastníkům pozitivní efekt v podobě vyšší prodejní ceny. V blízkém období lze předpokládat diskuzi o zdanění příjmů z prodeje obchodních společností a patrně i o znovuzavedení daně z nabytí nemovitých věcí.

Další vývoj na trhu s půdou v ČR v roce 2022 závisí na mnoha faktorech, z nichž některé jsou výhradně globálního charakteru a jen obtížně předvídatelné. Prognózy vývoje cen nemovitostí se značně rozcházejí a nelze vyloučit jak další růst, tak korekce cen na přehřátých nemovitostních trzích.

Lze předpokládat, že půda bude nadále vnímána jako vhodná protiinflační investice. S ohledem na předpokládaný vývoj inflace v roce 2022 lze tak s vyšší pravděpodobností očekávat i další **růst cen zemědělské půdy**.

Graf 5

zdroj: FARMY.CZ

Struktura kupujících za tržní cenu v období 2014–2021

