

ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU

leden 2018

Tato ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU byla zpracována společností FARMY.CZ s.r.o. – specialisty na zemědělské nemovitosti a společnosti 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 současné 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 2017 s podrobnějším rozbohem situace na trhu v roce 2017. 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 půdy v roce 2017

Zemědělská půda se v roce 2017 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí **15–40 Kč/m²**, přičemž u nejkvalitnějších pozemků orné půdy a v lokalitách s vysokou konkurencí ceny uvedené horní hranici i přesahovaly.

Průměrná tržní cena zemědělské půdy v ČR se meziročně zvýšila o **15,20 %** z úrovně 204 085 Kč/ha (tj. 20,41 Kč/m²) v roce 2016 na úroveň 235 111 Kč/ha (tj. 23,51 Kč/m²) v roce 2017 (graf 1). Ve srovnání s předchozími lety tak došlo ke zpomalení tempa růstu cen. Přesto za posledních 5 let vzrostly tržní ceny zemědělské půdy bezmála na dvojnásobek.

V průběhu roku 2017 byl vývoj tržních cen půdy nerovnoměrný (graf 2). Ceny rostly zejména v první polovině roku – v 1. čtvrtletí o 8,4 % proti předchozímu čtvrtletí, ve 2. čtvrtletí o 4,1 %. Ve druhé polovině roku se tempo růstu zpomalilo na 2,2 % ve 3. čtvrtletí a na 1,2 % ve 4. čtvrtletí roku.

V roce 2017 výrazně vzrostl rozdíl mezi tržními cenami orné půdy a cenami trvalých travních porostů (TTP), a to na **34 %** (z 27 % v roce 2016). Důvodem byl rychlejší růst cen pozemků orné půdy (+15,9 %), než pozemků TTP (+9,9 %). Podle očekávání se tak dále zvětšovaly cenové rozdíly mezi kvalitními a méně kvalitními pozemky obecně (graf 3).

SHRNUTÍ ROKU 2017

23,51 Kč/m² o **15,20** %

byla průměrná tržní cena zemědělské půdy

vzrostla tržní cena půdy proti roku 2016

o **229** % o **34** %

byly tržní ceny půdy vyšší než ceny „úřední“

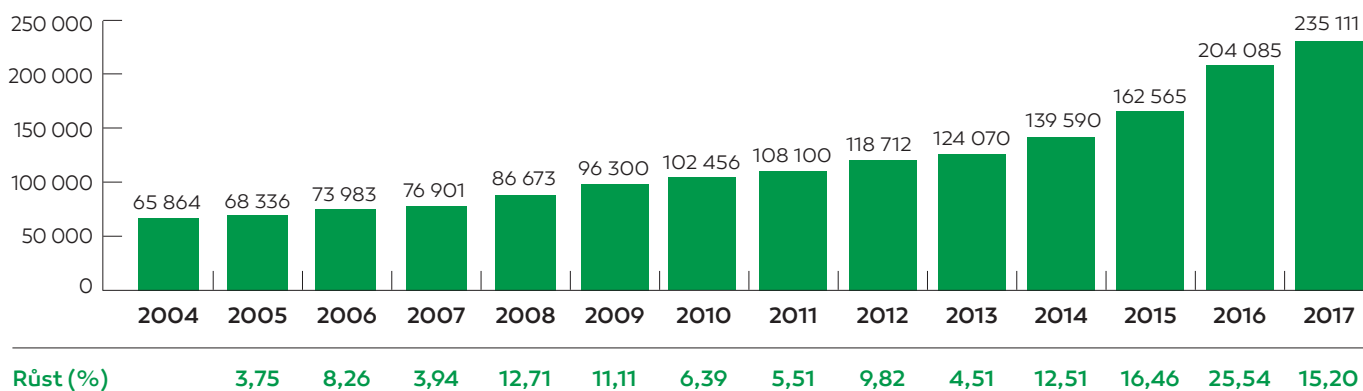
byly tržní ceny orné půdy vyšší než ceny TTP

tempo růstu cen zpomalilo

Z hlediska velikosti obchodů byla v roce 2017 nejvyšší poptávka po výměrách střední velikosti 5–50 ha, přičemž nejlikvidnější byly nabídky pozemků o velikosti 5–10 ha. Zatímco v roce 2016 rostly ceny nejvýrazněji u obchodů s výměrou do 2 ha (+38 %), v letošním roce rostly nejrychleji u obchodů s výměrou 2–5 ha (+18 %). Rychlý růst cen v segmentu velmi drobných pozemků v roce 2016 byl zapříčiněn zvýšeným zájmem investorů o tento „nevytěžený“ segment trhu.

Graf 1

Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2004–2017 (Kč/ha)



zdroj: FARMY.CZ

V roce 2017 se již poptávka po všech velikostech stabilizovala. Situace se tak vrátila k obvyklému stavu, kdy u obchodů do 2 ha je dosahováno mírně nižších tržních cen, než u obchodů nad 2 ha, resp. nad 5 ha. Průměrná tržní cena u obchodů s celkovou výměrou do 2 ha činila 21,8 Kč/m², u obchodů s výměrou 2–5 ha to bylo 22,1 Kč/m² a u obchodů s výměrou nad 5 ha 24,0 Kč/m² (graf 4).

Regionálně bylo nejvyšších tržních cen dosahováno zejména v okolí Prahy (až nad 50 Kč/m²), kde má blízkost hlavního města vliv na tržní ceny pozemků určených i výhradně pro zemědělskou výrobu. Dále je dlouhodobě dosahováno nadprůměrných cen v oblastech Hané, Královéhradecka, Mladoboleslavská, Kolínska, jižní Moravy a dalších lokalit s kvalitní ornou půdou (mapa str. 5). Vyšších tržních cen je i přes průměrnou kvalitu půdy dosahováno v některých příhraničních lokalitách – zejména jihozápadních Čech a částečně i jižní Moravy. V těchto oblastech ovlivňuje ceny poptávka zájemců z Bavorska, méně pak z Rakouska. V severních oblastech ČR je vliv blízkosti hranice na cenu půdy zanedbatelný.

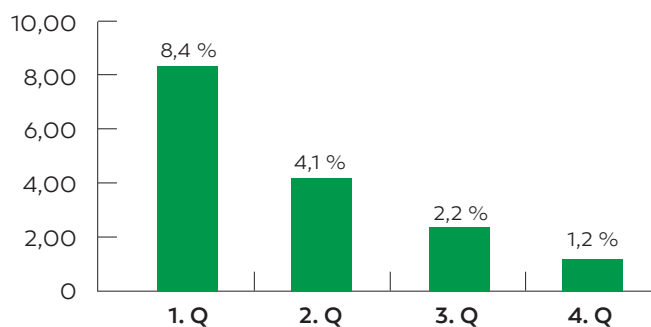
Poptávka a nabídka v roce 2017

I v roce 2017 byli skupinou nejvíce nakupující zemědělskou půdu za tržní cenu zemědělstí investoři. Podíl této skupiny na obchodech realizovaných za tržní ceny vzrostl z 54 % v roce 2016 na 56 % v roce 2017 (graf 5). Zvýšení podílu zemědělských investorů je způsobeno zejména znatelným poklesem zájmu dlouhodobých nezemědělských investorů, jejichž podíl na obchodech realizovaných za tržní ceny se snížil z 46 % v roce 2016 na 44 % v roce 2017. Na trhu se objevily i nové subjekty ze skupiny spekulativních nezemědělských investorů zabývající se hromadným obesíláním vlastníků nabídkami na odkup půdy. Ceny nabízené vlastníkům těmito zájemci jsou téměř vždy pod skutečnou tržní cenou a proto byl jejich podíl na obchodech realizovaných v úrovni za tržní ceny i v roce 2017 zcela zanedbatelný (do 1 %).

U zahraničních investorů pochází trvale nejvyšší zájem z Německa a výrazně méně z jiných zemí EU (Rakousko, Belgie, Holandsko). Od poloviny roku byl patrný důsledek uvolnění měnové politiky ČNB a následného posílení kurzu koruny, které zahraniční investory oslabilo. Změnu poptávky ze zemí mimo EU jsme nezaznamenali.

Graf 2

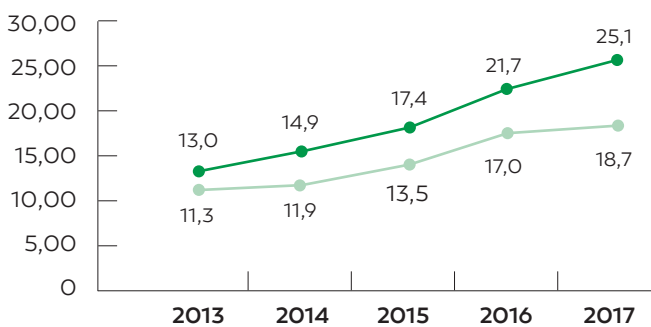
Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2017 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)



zdroj: FARMY.CZ

Graf 3

Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2013–2017 (Kč/m²)



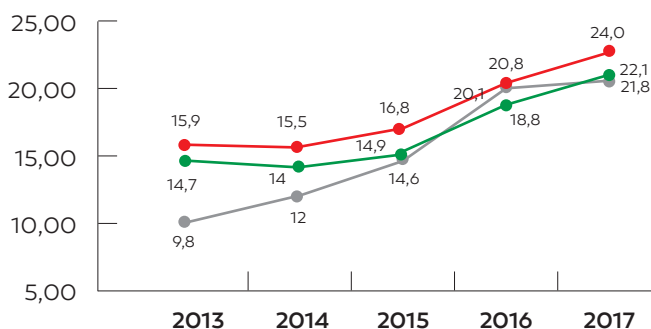
Rozdíl OP-TTP 15 % 25 % 29 % 27 % 34 %

■ orná půda ■ TTP

zdroj: FARMY.CZ

Graf 4

Tržní ceny půdy dle velikosti obchodu v 2013–2017 (Kč/m²)



■ do 2 ha ■ 2–5 ha ■ nad 5 ha zdroj: FARMY.CZ

Celková nabídka půdy se v roce 2017 mírně zvýšila. Vzrostl zejména počet nabídek větších portfolií nad 20 ha tvořených drobnými a různorodými pozemky ve více katastrálních územích. Tyto nabídky jsou typicky nabízeny vlastníky, kteří pozemky koupili od původních drobných vlastníků a nyní je nabízejí k prodeji jako celek. Zájem o takové nabídky je však obecně nižší než o nabídky jednotlivých nebo ucelených pozemků.

Nabídka půdy ze strany původních vlastníků (restitu-entů/dědiců) byla na obdobné úrovni jako v předchozím roce. Pouze v posledním čtvrtletí jsme zaznamenali výrazný nárůst nabídek prodeje spoluvlastnických podílů k půdě z důvodu očekávaného znovuzavedení předkupního práva spoluvlastníků od 1. 1. 2018.

Zemědělskou půdu prodávali tak jako v předchozím roce v menší míře i aktivní zemědělci.

Dopisní nabídky – fenomén trhu

Nepřehlédnutelným rysem trhu se zemědělskou půdou v ČR jsou hromadné dopisní nabídky na odkup půdy ze strany spekulativních investorů a s tím související množství převodů půdy pod skutečnou tržní cenou.

Vlastníci půdy jsou stále oslovováni množstvím dopisních nabídek. Ty v převážné většině nabízejí odkup za cenu výrazně nižší, než za kterou je možné prodej reálně na trhu uskutečnit. Argumentace se přizpůsobuje situaci. V loňském roce byl v nabídkách zdůrazňován komplikovanější prodej spoluvlastnických podílů po 1. 1. 2018. Vlastníci byli často nesprávně informováni o budoucí povinnosti souhlasu spolumajitele s prodejem pozemku se záměrem přesvědčit je k urychlenému prodeji půdy před koncem roku.

Spekulativní zájemci hromadným rozesláním nabídek cíleně vyhledávají neinformované vlastníky půdy a využívají je k realizaci vlastního zisku. Těmito aktivitami se zabývají i některé společnosti prezentující se navenek jako poskytovatelé realitních i jiných služeb pro vlastníky nebo zemědělce.

Koncentrace vlastnictví půdy

V ČR ročně změní vlastníka cca 2,5 % z celkové výměry zemědělského půdního fondu. Obecným trendem je pozvolná koncentrace vlastnictví půdy.

zemědělství investoři

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

dlouhodobí nezemědělství investoři

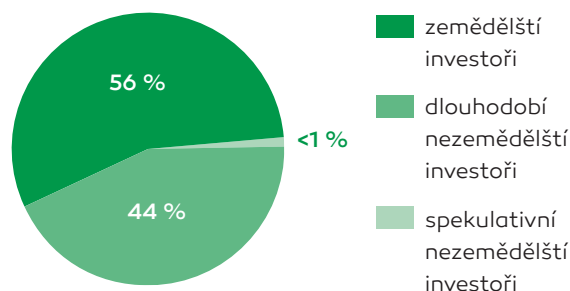
nakupují půdu za účelem středně až dlouhodobé držby, hlavní motivací je přiměřený dlouhodobý výnos investice a její bezpečnost,

spekulativní nezemědělství investoři

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

Graf 5

Struktura kupujících u převodů za tržní cenu v r. 2017



zdroj: FARMY.CZ

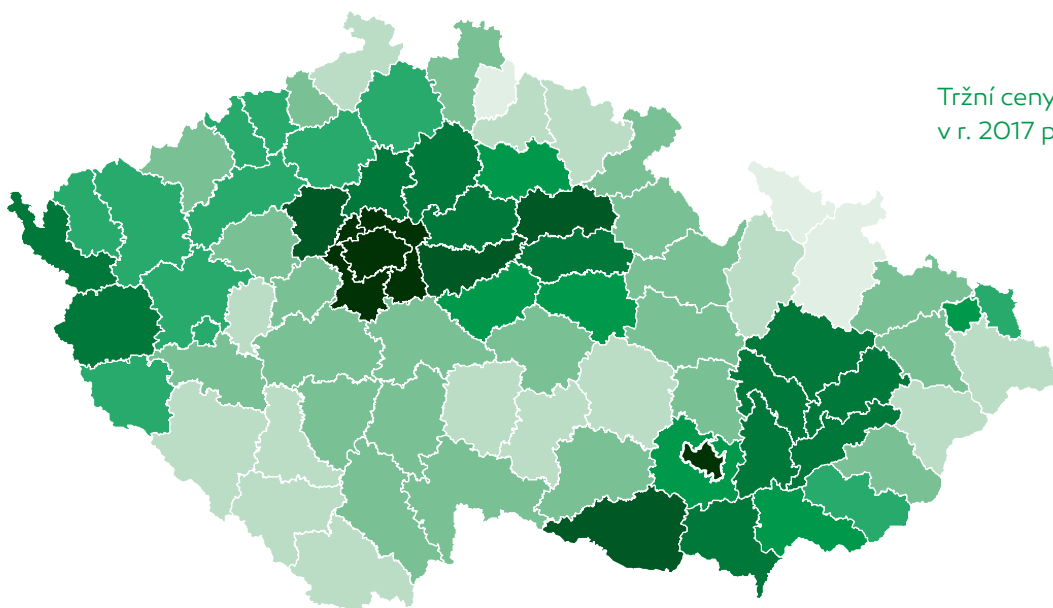
Ubývá vlastníků – fyzických osob a vlastnictví půdy se přesouvá k právnickým osobám. V průběhu loňského roku se celková výměra ve vlastnictví právnických osob zvýšila odhadem o 32 tis. ha.

Koncem roku 2017 činil celkový počet vlastníků zemědělské půdy (bez započtení vlastníků zahrad) v ČR 1,82 mil. subjektů a v jejich vlastnictví bylo 4,03 mil. ha zemědělské půdy. Vlastníci – fyzické osoby (v počtu 1,78 mil.) vlastnili cca 75 % celkové výměry zemědělské půdy v ČR, tj. 3,03 mil. ha, při průměrné výměře 1,7 ha na jednoho takového vlastníka. Vlastníci – právnické osoby (v počtu 39 tisíc) vlastnili cca 21 % celkové výměry zemědělské půdy v ČR, tj. 856 tis. ha., při průměrné výměře 21,9 ha na jednoho takového vlastníka. Stát vlastnil cca 3,5 % zemědělské půdy v ČR, tj. cca 135 tis. ha (graf 6).

Úřední ceny půdy

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 pozemků s vyšší úřední cenou je dosahována i vyšší tržní cena, což potvrzuje i monitoring tržních cen půdy. U půd s nízkou bonitou může tržní cena dosahovat až desetinásobku ceny úřední, zatímco u pozemků s vysokou bonitou cca dvojnásobku. Tržní cenu jednotlivých pozemků vedle bonity půdy totiž ovlivňuje řada dalších faktorů, jako velikost a tvar pozemku, umístění, erozní ohrožení, uzavřené pachtovní smlouvy, konkurence kupujících v okolí, a další. Zajímavým novým aspektem v uvažování investorů je i předpokládaná klimatická budoucnost regionu. To se např. již mírně negativně projevilo ve vnímání regionu jižní Moravy.

Základním podkladem pro úřední ceny jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) a k nim přiřazené ceny stanovené vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku. Ceny stanovené pro jednotlivé BPEJ by měly odrážet ekonomický efekt zemědělské výroby na konkrétních pozemcích. 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 přírážky či srážky.

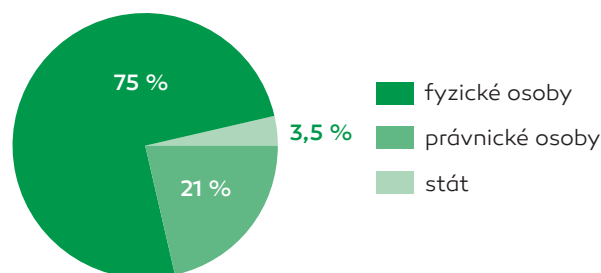


Tržní ceny zemědělské půdy
v r. 2017 podle okresů

| |
|---------------------------|
| 16 - 18 Kč/m ² |
| 18 - 20 Kč/m ² |
| 20 - 22 Kč/m ² |
| 22 - 24 Kč/m ² |
| 24 - 26 Kč/m ² |
| 26 - 28 Kč/m ² |
| 28 - 35 Kč/m ² |
| nad 35 Kč/m ² |

Graf 6

Struktura vlastníků zemědělské půdy v r. 2017
(podíl na celkové výměře ZPF)



zdroj: FARMY.CZ, ČÚZK

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. Pro rok 2018 byly provedeny pouze dílčí úpravy cen v malém počtu katastrálních území, převážně na základě aktualizace bonitačního mapování.

Průměrná cena dle BPEJ pro celou Českou republiku aktuálně činí **7,14 Kč/m²**. Průměrná tržní cena půdy (tj. 23,51 Kč/m²) byla v roce 2017 o **229 %** vyšší.

Legislativní změny ovlivňující trh s půdou

V průběhu roku 2017 pokračovala snaha o zavedení zákonných **regulací trhu s půdou** – zejména předkupních práv. Hlavními iniciátory těchto návrhů jsou zastupci větších zemědělských podniků – Zemědělský svaz ČR a Agrární komora ČR.

V březnu 2017 byl na základě návrhu zpracovaného Zemědělským svazem ČR předložen několika poslanci návrh na vydání zákona o některých otázkách spojených s převodem vlastnického práva k zemědělským pozemkům. Podstatou tohoto návrhu je zejména zavedení **předkupního práva pro zemědělce a stát**. Podle tohoto návrhu by vlastník zemědělského pozemku mohl pozemek převést pouze po předchozí nabídce k odprodeji státu a tzv. oprávněnému uživateli. Oprávněným uživatelem by byla osoba, která je zemědělským podnikatelem a zároveň:

- je nájemcem, pachtýřem nebo podnájemcem či podpachtýřem v případě uzavření podnájemní či podpachtovní smlouvy mezi majetkově propojenými osobami,
- obhospodařuje zemědělskou půdu po dobu nejméně tří let v obci, ve které se zemědělský pozemek nachází,
- má v ČR trvalý pobyt po dobu min. deseti let u fyzické osoby; v případě právnické osoby sídlo v ČR nejméně po dobu deseti let.

K tomuto návrhu zákona se v připomínkovém řízení negativně vyjádřila většina připomínkových míst včetně Ministerstva zemědělství, Ministerstva životního prostředí a nesouhlas s tímto návrhem následně vyjádřila i vláda ČR. Návrh tohoto zákona nebyl do konce roku 2017 Poslaneckou sněmovnou projednán.

Ministerstvo zemědělství připravuje alternativní návrh na zavedení **informační povinnosti** při prodeji a zároveň plánuje zákonem stanovit **minimální dobu** hospodaření na zemědělské půdě. Žádný z diskutovaných návrhů zatím nezvažuje regulaci převodů obchodních společností vlastnicích půdu a těch by se tedy případně úpravy nedotkly.

V případě zavedení jakýchkoliv regulací na trhu s půdou bude velmi záležet na znění příslušné úpravy, administrativní náročnosti kroků spojených s prodejem půdy, okruzích případných prioritních osob a zákonných termínech. Až se znalostí podrobných podmínek takových omezení je možné odhadnout jejich reálný dopad na trh s půdou. Obecně lze předpokládat, že každá nová regulace trhu s půdou sníží likviditu půdy jako aktiva a bude mít negativní dopad na její tržní cenu.

V oblasti zdanění zemědělské půdy v roce 2017 k žádným změnám nedošlo a změny nejsou očekávány ani v dalším období. U daně z nabytí nemovitých věcí přenesení daňové povinnosti jednoznačně na nabyvatele trh akceptoval bez problémů. Tato úprava zjednodušila a zpřehlednila převody nemovitostí.

Očekávaný vývoj v roce 2018

Trh se zemědělskou půdou bude v roce 2018 ovlivněn především dalším vývojem legislativního prostředí, viz. výše. Přes převažující negativní stanoviska k současnému návrhu zákona předkupního práva k půdě je patrné, že snahy o regulaci trhu s půdou budou i nadále pokračovat a vyvolají silné názorové střety různých zájmových skupin. S ohledem na současné rozložení sil v Poslanecké sněmovně nelze vyloučit prosazení určitých změn již v průběhu roku 2018.

Přetrvávající nejasnosti lze očekávat v otázce aplikace předkupního práva spoluvlastníků u převodů spoluvlastnických podílů. S ohledem na nejednotné právní názory se mohou účastníci těchto obchodů dostat do právní nejistoty.

Na straně **poptávky** po zemědělské půdě očekáváme v roce 2018 mírný pokles způsobený pozvolným poklesem zájmu nezemědělských investorů. Výnos z investic do zemědělské půdy ve formě pachtovního se pohybuje obvykle v úrovni do 2 % a dodatečný benefit plynoucí z růstu cen půdy je nejistý. Někteří investoři tak již upřednostňují jiné formy investic. Půda zůstává v oblibě zejména u konzervativních dlouhodobých investorů, kteří kladou důraz na uchování hodnoty.

Předpokládáme, že fenomén dopisních nabídek spekulativních nezemědělských investorů bude pokračovat i v roce 2018, patrně však v menší míře a s nižší efektivitou.

Významný vliv na výši poptávky bude mít dostupnost úvěrového financování nákupu zemědělské půdy. Podstatná část aktuální poptávky je významně podporována poskytováním bankovních úvěrů s nízkými úrokovými sazbami. Zemědělci jsou dále poskytovány podpory na nákup zemědělské půdy z programů PGRLF formou dotací úroku nebo snížení úvěrové jistiny. Tyto faktory jsou aktuálně patrně nejsilnějším tahounem poptávky a růstu cen půdy. V roce 2018 se očekává pozvolné zvyšování úrokových sazeb a tím mírně horší podmínky pro úvěrové financování. Část zemědělských podniků se také dostane na hranici akceptovatelného úvěrového zatížení.

Zemědělský sektor ČR je dlouhodobě ve velmi dobré kondici a zejména v posledních sedmi letech si udržuje vysokou ziskovost (viz. graf 7). Určitou nejistotu v sektoru přináší očekávaná úprava společné zemědělské politiky EU po roce 2020 a to i v souvislosti s pokračujícími jednáními o vystoupení Velké Británie z EU. Nejistota ve výši dotací se výrazněji dotýká marginálních oblastí a může snížit poptávku po půdě zejména v těchto oblastech.

V prostředí současné globální ekonomiky ani nadále nelze vyloučit možnost vstupu významných zahraničních investorů na trh s půdou nebo do zemědělského odvětví. Při relativně malém objemu trhu s půdou v ČR (20–25 mld. Kč/rok) by vstup nových významných investorů mohl významně zvýšit poptávku a tím i tlak na růst cen půdy. Obdobný efekt může mít i změna strategie v nákupu půdy některého významného tuzemského investora směrem k agresivnější nákupní strategii.

V roce 2018 se očekává další posilování kurzu české koruny a tedy mírného oslabení možností zahraničních investorů.

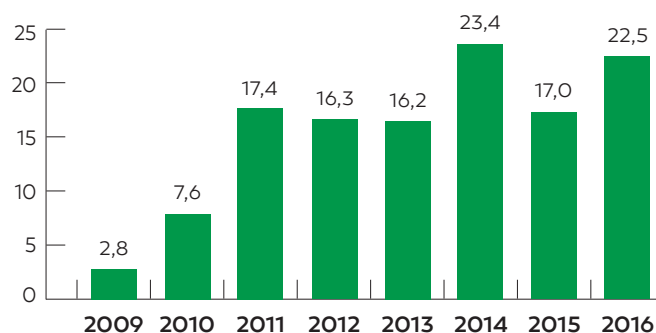
Úroveň **nabídky** zemědělské půdy k prodeji lze v roce 2018 očekávat srovnatelnou s předchozím rokem. Pro změnu nabídky pozemků ze strany původních majitelů není žádný objektivní důvod a předpokládáme ji na stávající úrovni. I nadále bude nabízena půda k prodeji krátkodobými a střednědobými nezemědělskými investory, pro které již nemusí být dlouhodobá držba půdy dostatečně výnosná.

Častěji budou nabízet půdu k prodeji i aktivní zemědělské subjekty, které mají zájem na prodávané půdě i nadále hospodařit. Nucené prodeje zemědělské půdy z důvodů neschopnosti splácet přijaté úvěry byly zatím výjimečné a nečekáme je ve větší míře ani v roce 2018.

V souvislosti s pravděpodobným vyrovnáváním nabídky a poptávky lze dále očekávat i celkové zhoršení likvidity půdy. Doba realizace nabídek pozemků na trhu za tržní cenu se bude prodlužovat na 3–9 měsíců. V roce 2018 lze nejpravděpodobněji očekávat další **zpomalení růstu tržních cen zemědělské půdy**, patrně pod 10 %. V případě přijetí legislativních změn s podstatným zásahem do trhu s půdou je možné v kratším období očekávat i stagnaci nebo dočasný pokles tržních cen půdy.

Graf 7

Zisk českého zemědělství (mld. Kč)



zdroj: FARMY.CZ, ČSÚ