

# ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU

## leden 2023

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](http://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 2022. 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 2022

Po období vysoké poptávky a rychlém růstu cen půdy v roce 2021, kdy ceny meziročně vzrostly o 16,1 %, došlo v průběhu roku 2022 k výraznému poklesu poptávky po nákupu zemědělské půdy. I přes tuto zjevnou změnu trendu byl v roce 2022 meziročně zaznamenán dvouciferný růst průměrných tržních cen zemědělské půdy. Průměrná tržní cena zemědělské půdy byla v roce 2022 na úrovni 334.080 Kč/ha (tj. 33,4 Kč/m<sup>2</sup>), což představuje nárůst cen o **13,5 %** proti úrovni 294.326 Kč/ha (tj. 29,4 Kč/m<sup>2</sup>) v roce 2021 (graf 1).

Pro ucelený pohled na trh s půdou v roce 2022 je nutné zdůraznit vývoj cen v průběhu roku. Zatímco v prvním pololetí dozníval výrazný převis poptávky po všech typech nemovitostí z roku 2021, ve druhém pololetí roku se již znatelný pokles poptávky v plné míře projevil. V 1. čtvrtletí byl zaznamenán růst cen o 3,8 % proti poslednímu čtvrtletí roku 2021, ve 2. čtvrtletí růst o 3,2 %, ve 3. čtvrtletí růst již pouze o 1,1 % a ve 4. čtvrtletí pokles o 1,5 %, vždy proti předchozímu čtvrtletí (graf 2).

Zemědělská půda se v roce 2022 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí **25–45 Kč/m<sup>2</sup>**. U nejkvalitnějších půd a pozemků v blízkosti velkých měst ceny přesahovaly 50 Kč/m<sup>2</sup>. Nicméně prodejů za nadstandardní cenu bylo dosahováno méně často než v předchozím roce. V menší míře také docházelo

### SHRNUTÍ ROKU 2022

**33,4** Kč/m<sup>2</sup>

byla průměrná tržní cena zemědělské půdy

o **13,5 %**

vzrostla tržní cena půdy v r. 2022 oproti r. 2021

o **1,5 %**

klesla tržní cena půdy ve 4. čtvrtletí 2022 proti předchozímu čtvrtletí

o **26 %**

byly tržní ceny orné půdy vyšší než tržní ceny TTP

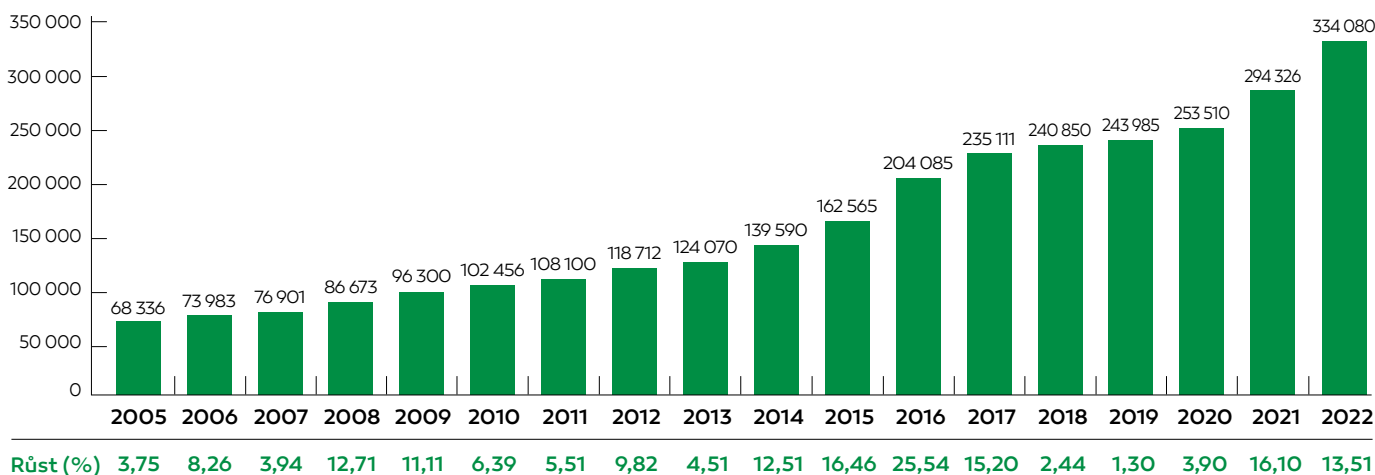
k soutěžení mezi jednotlivými zájemci a následnému přeplácení nabídek. Doba prezentace nabídky nezbytná pro dosažení kvalitní ceny při prodeji se v roce 2022 prodloužila.

V regionech nedošlo k žádným významným změnám a nejvyšších tržních cen bylo i nadále dosahováno v okolí Prahy a v oblastech s velmi úrodnou půdou, tj. v okresech Olomouc, Hradec Králové, Kolín, Mladá Boleslav, případně v některých příhraničních oblastech.

### Graf 1

zdroj: FARMY.CZ

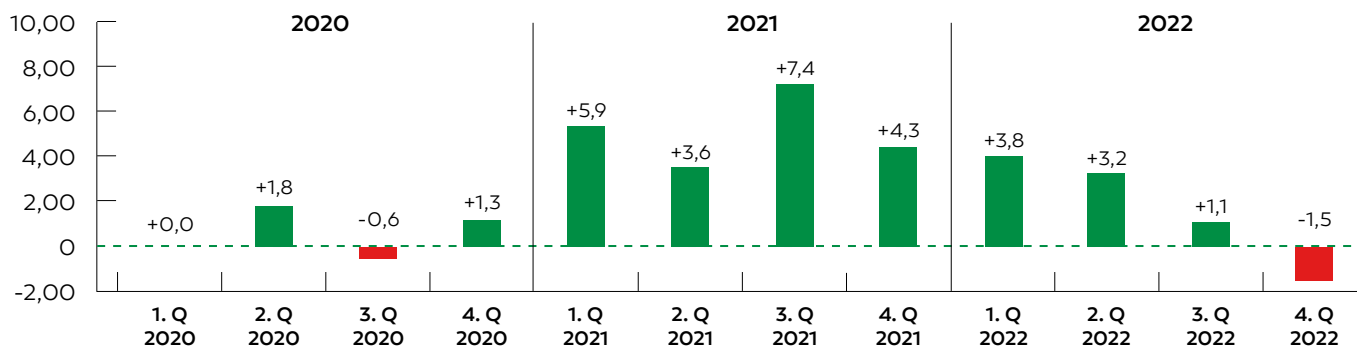
Vývoj tržních cen půdy v období 2005–2022 (Kč/ha)



**Graf 2**

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2020–2022 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)



Novým faktorem je zvýšená poptávka po pozemcích vhodných pro realizaci fotovoltaických elektráren na zemědělské půdě, která se však v roce 2022 nestihla promítnout do realizovaných obchodů, a tedy ani do průměrných tržních cen půdy.

Orná půda se v roce 2022 prodávala za ceny průměrně o **26 %** vyšší než v případě TTP, což je výrazně menší rozdíl, než v předcházejících letech (graf 3). Zatímco u orné půdy činil meziroční nárůst ceny cca 12 %, v případě trvalých travních porostů činil tento nárůst téměř 19 %. Vyšší zájem o trvalé travní porosty lze patrně zdůvodnit změnami dotační politiky směrem k větší podpoře ekologického zemědělství nebo skutečnosti, že v případě pozemků orné půdy přestali kupující při poklesu poptávky rychleji platit nadstandardní ceny.

Společnost FARMY.CZ publikuje pravidelně aktualizované informace o tržních cenách půdy na [www.cenova-mapa-pudy.cz](http://www.cenova-mapa-pudy.cz).

## Úřední ceny půdy

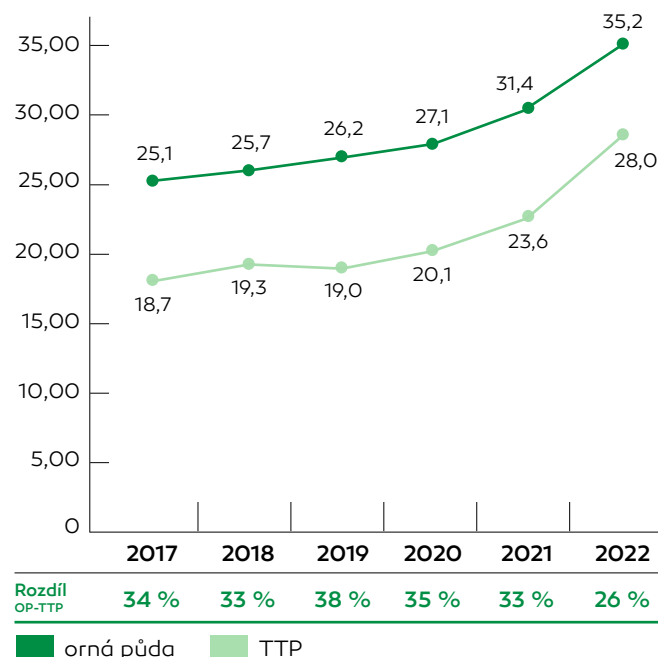
U tzv. úředních cen půdy nedošlo v roce 2022 k podstatným úpravám. Vyhláška č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků byla novelizována vyhláškou č. 356/2022 s účinností od 1. 1. 2023. Pro rok 2023 byly průměrné základní ceny zemědělských pozemků upraveny u 104 katastrálních území (z celkového počtu 13 039 katastrálních území s evidovanou zemědělskou půdou), z toho

ve 48 případech došlo ke snížení ceny a v 56 případech ke zvýšení ceny.

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. Tzv. úřední ceny půdy stanovené vyhláškami Ministerstva financí a Ministerstva

**Graf 3**

zdroj: FARMY.CZ

 Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2017–2022 (Kč/m<sup>2</sup>)


zemědělci 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.

Výše vyhláškou stanovených cen pro katastrální území se pohybuje v rozmezí od 1,15 Kč/m<sup>2</sup> do 19,08 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena dle BPEJ pro celou Českou republiku činí **7,13 Kč/m<sup>2</sup>**, přičemž průměrná tržní cena půdy (tj. 33,4 Kč/m<sup>2</sup>) byla v roce 2022 o **368 %** vyšší. Nejvyšší rozdíl mezi úřední cenou a tržní cenou je přitom u zemědělských pozemků s nejnižší bonitou, kde je aktuální rozdíl více než desetinásobný (graf 4).

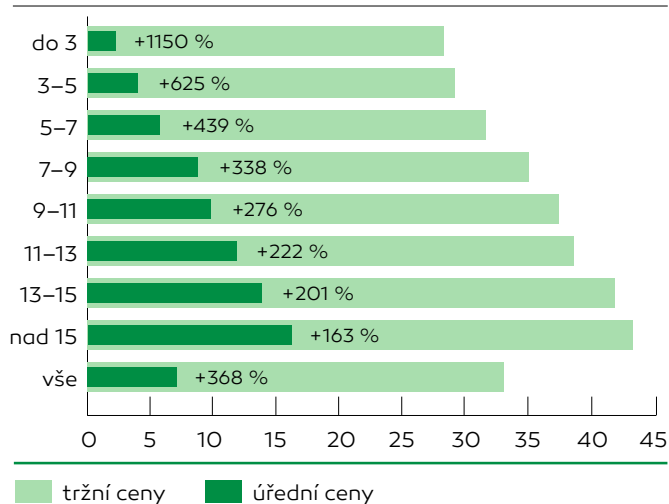
## Nabídka a poptávka

Vývoj nabídky a poptávky po půdě je ovlivňován především očekáváním dalšího vývoje na nemovitostním trhu, inflačním očekáváním investorů, vývojem bankovních úrokových sazeb a výkonem českého zemědělství.

V předchozím roce 2021 převládalo očekávání růstu inflace, ceny nemovitostí rostly a úvěry byly stále dostupné za nízké úrokové sazby. Zároveň občané

**Graf 4**

zdroj: FARMY.CZ

 Porovnání úřední a tržní ceny v kategoriích (Kč/m<sup>2</sup>)


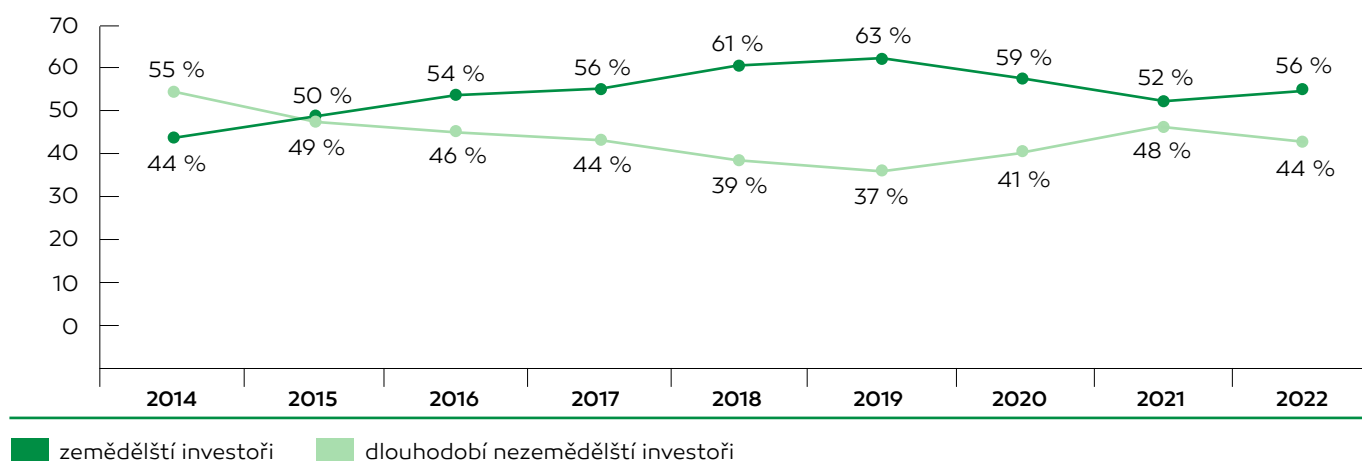
v období covidových omezení nashromáždili rekordní úspory na účtech, jejichž část zamýšleli investicemi do nemovitostí ochránit. Mix těchto faktorů vedl k rekordní poptávce po všech typech nemovitostí, tedy i zemědělské půdě.

Tato situace se změnila v průběhu roku 2022. Počátkem roku inflace překročila úroveň 10 % a na dvouciferné úrovni se drží doposud. V reakci na to Česká národní banka zvýšila základní úrokovou sazbu postupně až na současných 7 % (2T repo sazba, od června 2022).

**Graf 5**

zdroj: FARMY.CZ

Struktura kupujících za tržní cenu v období 2014–2022



Díky nejvyšší úrovni základních úrokových sazeb ČNB za posledních 22 let (sazby 7 % a více byly v období před rokem 2000) se tak výrazně zdražilo úvěrové financování pro kupující a naopak se zvýšilo zhodnocení úspor na spořicíh bankovních produktech. Investice do nemovitostí během několika měsíců ztratily své kouzlo a poptávka se rychle propadla.

Průměrná míra inflace v roce 2022 v ČR činila **15,1 %** (zdroj: ČSÚ) a jedná se o nejvyšší průměrnou roční míru inflace od roku 1993.

Při snižování poptávky po zemědělské půdě jsme zaznamenali rychlejší pokles zájmu ze strany nezemědělských investorů. Naopak zájem ze strany zemědělských investorů klesal pomaleji, a to se projevilo i zvýšením podílu zemědělských investorů na celkových realizovaných obchodech. V roce 2022 činil podíl zemědělských investorů 56 % proti 52 % v předchozím roce (graf 5). Zvýšení podílu zemědělských investorů je možné přičíst také dobrým výsledkům zemědělského sektoru v předcházejícím roce umožňující i větší investice do zemědělské půdy (graf 6).

Nabídka zemědělské půdy byla v roce 2022 na obdobné úrovni jako v předchozím roce, nicméně z důvodu klesající poptávky byly nabídky k prodeji déle inzervovány. Koncem roku 2022 jsme zaznamenali mírný nárůst nabídky půdy od osob, které prodejem řeší svou finanční situaci.

Nebyl zaznamenán zvýšený zájem o nákup půdy od investorů ze zahraničí. Přesto je vhodné trvale upozorňovat na minimální bariéry pro působení jakýchkoliv zahraničních investorů na trhu nemovitostí v ČR, zejména v dobách aktuální globální nestability.

## Prodeje zemědělských podniků

Konflikt na Ukrajině zvýšil vnímání zemědělství jako nezbytného oboru pro zajištění produkce potravin. Přes globální problémy způsobené zejména konfliktem na Ukrajině, byl rok 2022 pro zemědělský sektor velmi úspěšný. Prudce rostoucí ceny vstupů (zejména energií, pohonných hmot, krmiv, hnojiv) byly zčásti kompenzovány zvýšením výkupních cen komodit (pšenice +27 %, ječmen +29 % a řepky +19 %) a tím bylo dosaženo o meziročně vyšší produkce o 15 % (zdroj ČSÚ). Pro mnoho zemědělských podniků se jednalo o nejziskovější rok za dlouhé období.

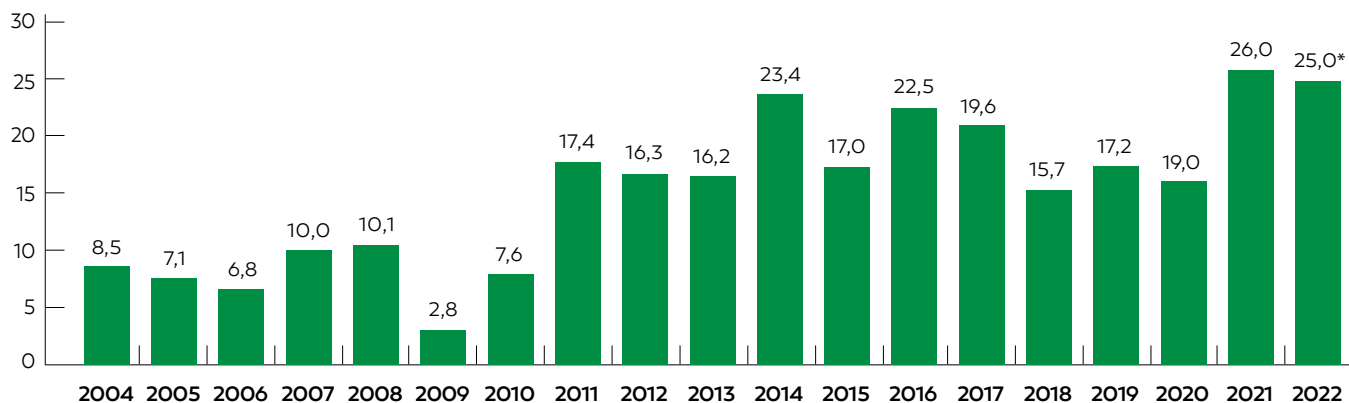
Zisk celého zemědělství v roce 2022 je odhadován ve výši 25 mld. Kč (zdroj ČSÚ), což znamená pokles o cca 5 % proti roku 2021. Přes tento pokles jsou výsledky roku 2022 dlouhodobě druhým nejúspěšnějším rokem zemědělského sektoru v období po vstupu do EU (graf 6).

Dlouhodobě stabilní a ziskový zemědělský sektor láká investory a zájem o akvizice farem a zemědělských

**Graf 6**

Zisk českého zemědělství 2010–2022 (mld. Kč)

zdroj: ČSÚ



\* odhad ČSÚ

společností se v roce 2022 zvýšil. Zatímco část investorů pohlíží na investice se střednědobým výhledem a očekávaným exitem investice v horizontu několika let, rozšířil se i okruh investorů považující akvizice zemědělských podniků za dlouhodobou nebo trvalou investici. Zájem je především o podniky s vysokou produkcí na orné půdě, které mohou být v menší míře ohroženy případnou změnou dotací.

Nejvýznamnější akvizice zemědělských podniků byly realizovány tuzemskými investory. Vyšší zájem od investorů ze zahraničí nebyl zaznamenán.

## Očekávaný vývoj v roce 2023

V roce 2023 neočekáváme žádné legislativní změny, které by mohly mít podstatný vliv na trh se zemědělskou půdou. Nelze vyloučit diskuzi k úrovni zdanění nemovitostí nebo k opětovnému zavedení daně z nabytí nemovitých věcí. Zejména u daně z nemovitých věcí u zemědělských pozemků je zřejmé, že výše úředních cen využívaných jako základ pro výpočet daně je mnohonásobně nižší než tržní ceny půdy. Naposledy došlo ke zvýšení cen využívaných pro výpočet daně v roce 2015 a to o přibližně o 15 %.

Vláda nadále prosazuje zvýšení podpory menších farem na úkor největších zemědělských podniků, zejména formou redistributivní platby. Tyto změny budou

mít vliv na větší konkurenceschopnost menších zemědělských subjektů, nicméně větší dopad a možný růst cen očekáváme především v oblasti pachtů než v oblasti tržních cen půdy.

I v roce 2023 nelze vyloučit návrhy na zdanění příjmů z prodeje obchodních společností.

Vzhledem k výhledu vývoje inflace v nejbližších měsících nelze očekávat významnější snížení úrokových sazeb ČNB. Zejména v první polovině roku 2023 tak očekáváme pokračování současného trendu nižší poptávky po nákupu zemědělské půdy. Případní zájemci o nákup budou v příštích měsících pravděpodobně vyčkávat na snížení ceny, případně si z dostupných nabídek vybírat. Zároveň může dojít k mírnému růstu na straně nabídky z důvodu prodeje půdy od vlastníků v horší ekonomické situaci.

V první polovině roku 2023 očekáváme nejpravděpodobněji **stagnaci tržních cen zemědělské půdy**, nebo jejich mírný pokles. Ve druhé polovině roku by mohlo dojít k postupnému oživení poptávky a tím i mírnému růstu cen, zejména pokud by došlo ke snížení úrokových sazeb.

Zemědělská půda bude i nadále vnímána jako bezpečná investice udržující trvalou hodnotu, a to i přesto, že výše inflace v roce 2023 velmi pravděpodobně přesáhne růst tržních cen půdy.