

O monitoringu tržních cen půdy

Společnost FARMY.CZ se dlouhodobě zaměřuje na prodej zemědělské půdy za tržní ceny.

Tržní cenou půdy rozumíme cenu, které lze dosáhnout na dobře fungujícím otevřeném trhu, při dostatečné a kvalitní prezentaci nabídky a s přiměřeným časem na uskutečnění prodeje. Za tržní ceny půdy nepovažujeme ceny dosažené při převodech, kdy je některá ze stran (většinou prodávající) při sjednávání obchodu výrazněji znevýhodněna. Takovým znevýhodněním může být např. neznalost aktuálních cen půdy, neznalost možných způsobů prodeje, jednání pod tlakem, nebo pokud je prodávající protistranou záměrně manipulován k prodeji za nevýhodných podmínek.

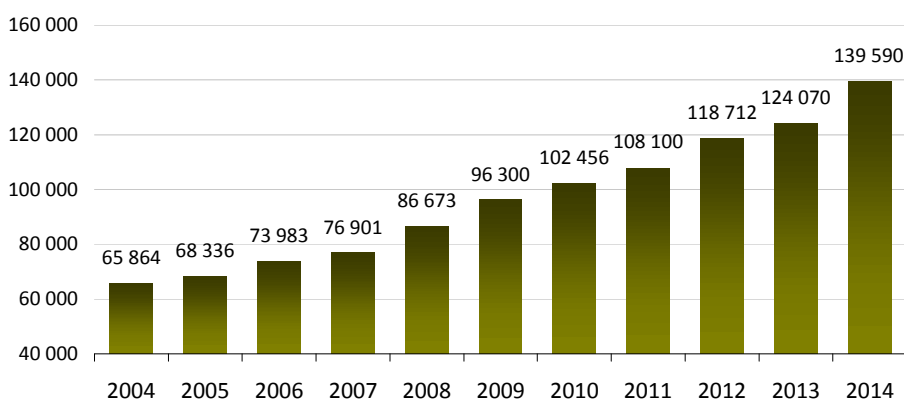
V této zprávě jsou uvedeny výstupy z monitoringu tržních cen zemědělské půdy za období let 2004 až 2014 s důrazem na vývoj v roce 2014. Monitoring je prováděn na rozsáhlém souboru obchodů uskutečněných za podmínek předpokládajících dosažení tržní ceny. Pozemky určené pro budoucí využití k jiným než zemědělským účelům nejsou v šetření zahrnuty. Monitoring je prováděn ve 24 kvalitativních a velikostních kategoriích. Výsledná průměrná tržní cena půdy je vždy kalkulována dle zastoupení jednotlivých bonitních kategorií v celkovém půdním fondu ČR.

Vývoj tržních cen půdy v období 2004 - 2014

Tržní ceny zemědělské půdy ve sledovaném období od roku 2004 do roku 2014 trvale rostly (tabulka 1, graf 1). Za sledované období došlo k nárůstu průměrných tržních cen celkem o 111,94 %. Meziroční nárůst byl zaznamenán v každém roce sledovaného období. Vývoj cen půdy byl plynulý, bez významných výkyvů a to i v obdobích se zdánlivě významnými impulsy pro růst cen půdy (např. po vstupu ČR do EU nebo v roce 2011, kdy skončilo omezení pro nákup půdy občany z ostatních členských zemí EU).

GRAF 1

Vývoj tržních cen zemědělské půdy 2004- 2014 (Kč/ha)



TABULKA 1

Vývoj tržních cen zemědělské půdy

Rok	Kč/ha	růst %
2004	65 864	
2005	68 336	3,75%
2006	73 983	8,26%
2007	76 901	3,94%
2008	86 673	12,71%
2009	96 300	11,11%
2010	102 456	6,39%
2011	108 100	5,51%
2012	118 712	9,82%
2013	124 070	4,51%
2014	139 590	12,51%

zdroj: FARMY.CZ

V roce 2014:

13,96 Kč/m²
byly průměrné tržní ceny
zemědělské půdy

o **12,51 %**
vzrostly tržní ceny půdy
proti roku 2013

o **96 %**
byly tržní ceny půdy vyšší
než ceny „úřední“

o **25 %**
byly tržní ceny orné půdy
vyšší než ceny TTP

ceny orné půdy rostly
rychleji než ceny TTP

Vývoj tržních cen půdy v roce 2014

Zemědělská půda se v roce 2014 prodávala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí **10–20 Kč/m²**, u nejkvalitnějších pozemků i nad 20 Kč/m². Průměrné tržní ceny zemědělské půdy se meziročně zvýšily o **12,51 %** z úrovně 124.070 Kč/ha půdy v roce 2013 na úroveň 139.590 Kč/ha v roce 2014. Tento meziroční růst byl srovnatelný s doposud nejvyšším evidovaným meziročním růstem v roce 2008.

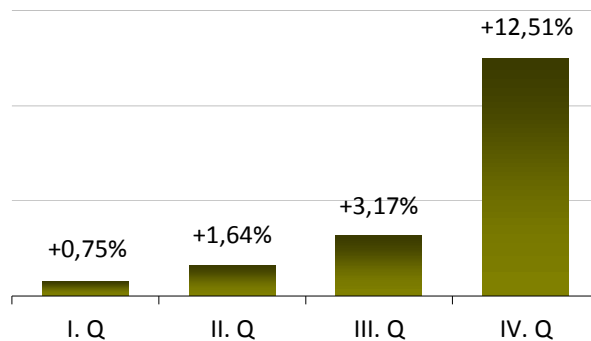
Vývoj tržních cen půdy v průběhu roku 2014 nebyl rovnoměrný. Zatímco v prvním pololetí roku ceny stagnovaly, nebo jen pozvolna stoupaly, v posledním čtvrtletí roku 2014 došlo k jejich výraznému nárůstu (graf 2). Výrazný růst cen koncem roku lze vysvětlit zejména zvýšenou investiční aktivitou tuzemských zemědělců v období po prodeji zemědělské produkce a výplatě dotací.

Ceny orné půdy se v roce 2014 zvyšovaly rychleji (+14,53 %) než ceny trvalých travních porostů (+5,31 %) a rozdíl cen orné půdy a TTP se tak zvyšuje. Zatímco v roce 2012 a 2013 se orná půda prodávala za ceny v průměru o 15-16 % vyšší než TTP, pak v roce 2014 tento rozdíl činil již 25 % (graf 3). Je zřejmé, že orná půda se svou vyšší produkční schopností má i vyšší potenciál pro růst tržní ceny.

V roce 2014 opět převažoval zájem o nabídky střední velikosti (5 - 50 ha). U těchto nabídek byly dosahované ceny nejvyšší. Zatímco průměrné tržní ceny u obchodů s celkovou výměrou do 2 ha činily 12,04 Kč/m², u obchodů s výměrou 2-5 ha to bylo 14,00 Kč/m² a u obchodů s výměrou nad 5 ha již 15,55 Kč/m² (graf 4). Důvodem je skutečnost, že nabídky 5 - 50 ha pozemků v jedné lokalitě jsou nejzajímavější pro silnou skupinu dlouhodobých nezemědělských investorů (viz. dělení dále), zatímco drobné pozemky jsou těmito zájemci spíše opomíjeny. Naopak u nabídek nad cca 50 ha se již projevuje pokles počtu koupěschopných zájemců a tak i konkurence na straně poptávky.

GRAF 2

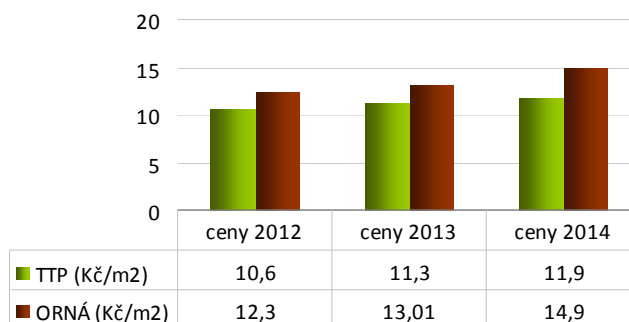
Růst tržních cen zemědělské půdy v r. 2014 (2013 =100%)



zdroj: FARMY.CZ

GRAF 3

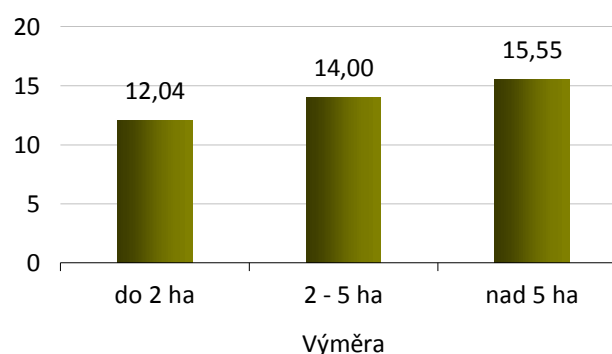
Tržní ceny orné půdy a TTP 2012-2014 (Kč/m²)



zdroj: FARMY.CZ

GRAF 4

Tržní ceny půdy dle velikosti obchodu (Kč/m²)



zdroj: FARMY.CZ

Investoři na trhu se zemědělskou půdou

Trh se zemědělskou půdou je významně ovlivňován chováním rozdílných skupin investorů s odlišnou motivací k nákupu zemědělské půdy. V základním rozdělení se jedná o tyto skupiny investorů:

- **zemědělství investoři** - farmáři a zemědělské společnosti,
- **dlouhodobí nezemědělství investoři** – nakupují půdu za účelem středně až dlouhodobé držby, hlavní motivací je přiměřený dlouhodobý výnos investice a očekávaná bezpečnost investice,
- **spekulativní nezemědělství investoři** - nakupují půdu se záměrem prodeje v kratším období, hlavní motivací je realizace maximálního zisku v krátkém období.

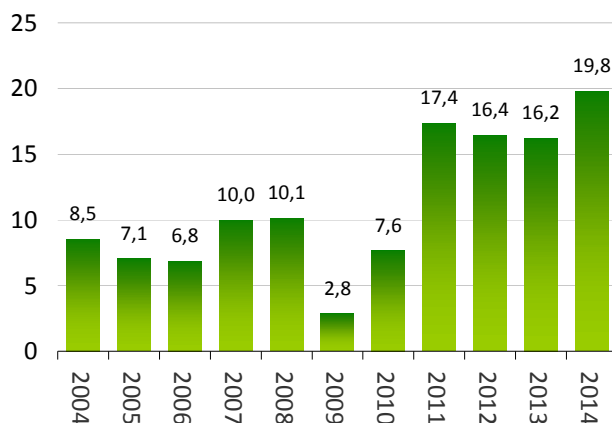
Ve všech uvedených skupinách jsou zastoupeni **tuzemští i zahraniční investoři**. Podíl zahraničních investorů na realizovaných obchodech vzhledem k často nejasné vlastnické struktuře nakupujících subjektů nemonitorujeme. Nejvyšší zastoupení zahraničního kapitálu subjektivně vnímáme ve skupině zemědělských investorů, naopak skupina spekulativních nezemědělských investorů je převážně doménou českých osob a společností.

Zájem zahraničních investorů byl v roce 2014 posílen nižším kurzem koruny a i nadále pochází především od investorů z Německa, Itálie, Holandska, Belgie a Rakouska.

Nejpočetnější skupinou poptávajících na trhu s půdou jsou **zemědělství investoři**. České zemědělství je aktuálně ve velmi dobré ekonomické situaci. Zisk zemědělského sektoru vzrostl v roce 2014 meziročně o 22 %. Odhadovaný zisk sektoru za rok 2014 činil 19,8 miliardy korun a překonal i dosud nejvyšší zisk z roku 2011 (graf 5, zdroj: MZE, ČSÚ). České zemědělství si vede dobře i v evropském srovnání. V roce 2014 vzrostly reálné příjmy na pracovníka v zemědělství proti předchozímu roku o 7,2% - tj. třetím nejvyšším tempem ze všech zemí E28. Ve většině zemí E28 došlo naopak k poklesu tohoto ukazatele (zdroj: EUROSTAT).

GRAF 5

Zisk českého zemědělství 2004-2014 (mld. Kč/ rok)



zdroj: MZE, ČSÚ

Efektivně hospodařící zemědělské subjekty tak disponují volnými finančními prostředky. Také banky aktivně podporují zemědělce při nákupu zemědělské půdy a ti tak mohou investovat ve značném rozsahu.

Rok 2014 přinesl výraznou změnu v přístupu zemědělských investorů k nákupu půdy v konkurenčním prostředí. V minulosti zemědělci často využívali znalosti místní situace, vlastníků a relativně nízké poptávky k výhodnému nákupu půdy. V důsledku zvýšené poptávky a plošného oslovování vlastníků, zejména ze strany spekulativních investorů, však ubylo příležitostí k nákupu za nízké ceny. Zemědělci tak musí soutěžit s nabídkami jiných zájemců a jsou mnohem častěji ochotni platit prodávajícím skutečné tržní ceny.

Uvedená změna se výrazně projevila zejména v posledním čtvrtletí roku 2014, kdy značná část zemědělců využila příjmy z prodeje produkce a dotací na nákup zemědělské půdy. Toto náhlé zvýšení poptávky zemědělců bylo příčinou nárůstu prodejních cen u obchodů realizovaných koncem roku 2014.

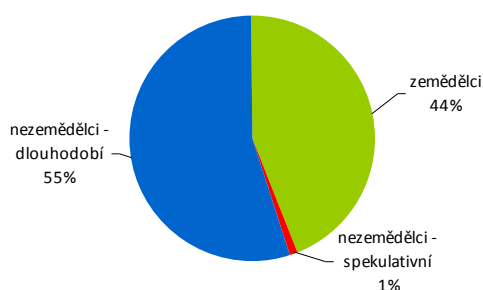
Přestože jsou zemědělci nejpočetnější poptávající skupinou na trhu se zemědělskou půdou, u obchodů realizovaných za tržní ceny nejsou dosud skupinou nejvýznamnější. Nejčastějšími investory kupujícími půdu v konkurenčním prostředí za tržní ceny byli i v roce 2014 **dlouhodobí nezemědělství investoři** (graf 6).

Investice do půdy je aktuálně vnímána jako atraktivní alternativní investice a bezpečné dlouhodobé uložení prostředků. Zemědělská půda je tak již součástí portfolia mnoha investorů.

Skupina nezemědělských investorů nemá při nákupu půdy výhodu znalosti místního prostředí jako zemědělci a obvykle nepostupuje formou oslovování desetitisíců vlastníků jako mnozí spekulativní zájemci. Na trhu konkuruje dobrou cenou a u obchodů realizovaných za tržní cenu tak tato skupina dosud převažuje.

GRAF 6

Struktura kupujících u převodů za tržní cenu 2014



zdroj: FARMY.CZ

V roce 2014 výrazně zesílily aktivity **spekulativních nezemědělských investorů**. Vlastníci půdy jsou plošně obesíláni nabídkami na odkup pozemků za více či méně nevýhodných podmínek. Obdobným způsobem dosud postupují i stávající či nově vzniklé společnosti pro skupinové investování do zemědělské půdy / fondy. Tito investoři kupují půdu především od vlastníků, kteří nemají aktuální informace o ceně půdy. Při dostatečné konkurenci mezi zájemci již nebývají ochotni nabídnout vlastníkům tržní cenu. Přestože tato skupina investorů dosud realizuje většinu nákupů půdy pod skutečnými tržními cenami, její aktivity přispívají i k růstu tržních cen, neboť snižují celkovou nabídku zemědělské půdy na trhu.

Úřední ceny půdy

Ceny půdy sjednáváné při realizaci obchodů jsou dosud ovlivňovány tzv. „úředními“ cenami půdy. Jedná se o ceny stanovené vyhláškami*. Od 1.1.2014 byly zvýšeny ceny přiřazené k jednotlivým BPEJ** a od 1.1.2015 také průměrné základní ceny zemědělských pozemků přiřazené jednotlivým katastrálním územím. V obou případech se jednalo o navýšení cca 15 %. V návaznosti

na změnu těchto úředních cen došlo od 1.1.2015 ke zvýšení daně z nemovitých věcí u zemědělských pozemků o cca **15%**. V praxi toto zvýšení majetkové daně z půdy dolehlo zčásti na vlastníky a zčásti na nájemce/pachtýře pozemků v závislosti na znění nájemních/pachtovních smluv.

Průměrná úřední cena pro celou Českou republiku aktuálně činí 7,14 Kč/m² (oproti předchozí úrovni 6,22 Kč/m²). Průměrné tržní ceny jsou však nadále výrazně vyšší než nově stanovené ceny úřední - v roce 2014 činil tento rozdíl **96 %**.

Existence úředních cen a jejich výrazná odlišnost od úrovně reálných tržních cen umožňuje kupujícím snáze přesvědčit neznalé vlastníky k prodeji půdy pod skutečnou tržní cenu. Informovanost vlastníků se však zvyšuje a při dostatečné konkurenci mezi zájemci pak nemají úřední ceny při stanovení tržní ceny podstatný vliv.

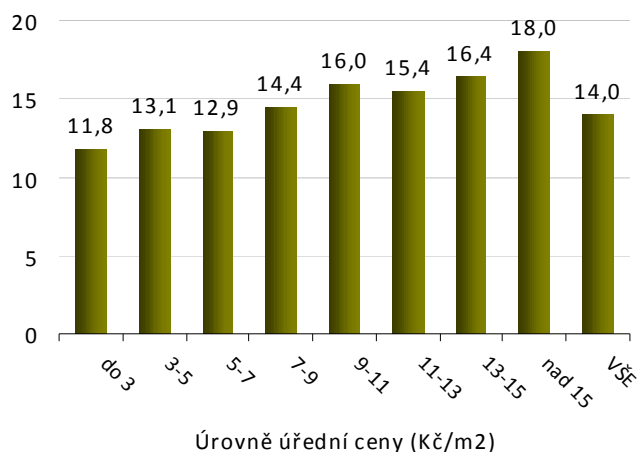
Úřední ceny však nadále poskytují základní informaci o pravděpodobné kvalitě převáděného pozemku nebo lokalitě. Šetření prokazuje, že u pozemků s vyšší úřední cenou je pravděpodobněji dosahována i vyšší tržní cena, jak je patrné ze srovnání tržních cen v jednotlivých úrovních úředních cen (graf 7). Z monitoringu je zřejmé, že vysoké tržní ceny mohou dosáhnout i pozemky v nejnižších kategoriích úřední ceny.

* Vyhláška 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků a Vyhláška 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška).

**Bonitovaná půdně ekologická jednotka

GRAF 7

Tržní ceny půdy v jednotlivých úrovních úředních cen



zdroj: FARMY.CZ

Očekávaný vývoj na trhu s půdou 2015

Nabídka zemědělské půdy k prodeji bude v roce 2015 dále klesat. Prodej státní půdy fakticky skončil. Vlastníci ochotní k prodeji již většinou využili předchozích nabídek. Impulsem k prodeji půdy je obvykle změna životní situace vlastníka - dědictví, investice do bydlení, atp.. Jednotlivé nabídky větších celků zemědělské půdy lze očekávat především jako součást prodeje farem či zemědělských společností a takové nabídky oslovují jen malou část investorů.

Poptávka po zemědělské půdě bude i v roce 2015 vysoká. Bude pokračovat vysoký zájem o nákup půdy ze strany zemědělských investorů i dlouhodobých nezemědělských investorů. U spekulativních nezemědělských investorů lze předpokládat postupný pokles zájmu a to s ohledem na klesající účinnost metod využívaných těmito zájemci (zejména direct mailing). Vliv na vývoj poptávky by mohlo přinést schválení legislativních změn omezujících práva vlastníků půdy (aktuálně viz. dále).

V roce 2015 očekáváme přetrvávající převis poptávky po zemědělské půdě nad dostupnou nabídkou. Tržní ceny půdy i nadále mají **potenciál k růstu**.

Investoři budou stále důsledněji zohledňovat kvalitu a produkční schopnosti nakupované půdy. Současný relativně malý rozdíl v tržní ceně kvalitní a méně kvalitní půdy se bude zvětšovat. U skutečně nekvalitních a degradovaných pozemků lze předpokládat i pokles

tržních cen, v delším období i výrazný. Opět očekáváme větší růst cen u orné půdy než u trvalých travních porostů.

S rostoucím zájmem o investice do zemědělské půdy a rostoucí cenou se více zvažují i rizika související s touto formou investice. Jedním z rizik je možná degradace pozemků a následné snížení tržní ceny vlivem nešetrného užívání a erozí. Vodní erozí je ohroženo v ČR zhruba 52 % zemědělského půdního fondu (zdroj: VÚMOP). Aktuálně často praktikovaný nákup půdy "od stolu", bez znalosti skutečného stavu pozemku, bude stále riskantnější. Pozitivním trendem bude zvyšující se zájem vlastníků o šetrné užívání půdy nájemci/pachtýři.

Nelze vyloučit ani možnou změnu zdanění vlastnictví půdy, byť tato otázka není pravděpodobně aktuální. Zvýšení daně ze zemědělské půdy od 1.1.2015 však ukázalo, jak jednoduše (změnou úředních cen) může být daň z nemovitostí u půdy zvýšena.

Zneklidňující jsou aktuální návrhy zákonných předkupních práv ve prospěch pachtýře či státu související s připravovanou novelou občanského zákoníku. Dojde-li k takto zásadnímu omezení práv vlastníků půdy, výrazně se zkomplikuje prodej pozemků. Sníží se tím likvidnost pozemků a omezí možnosti vlastníků při sjednávání prodejní ceny. To by mělo negativní vliv na tržní ceny půdy a rozvoj celého trhu se zemědělskou půdou v ČR.

O TÉTO ZPRÁVĚ

Tato ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU byla zpracována společností FARMY.CZ s.r.o. – specialisty na zemědělské nemovitosti v České republice. V této zprávě jsou uvedeny výstupy z monitoringu tržních cen zemědělské půdy za období 2004 až 2014. 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. poskytuje tuto zprávu jako obecný informační materiál o trhu se zemědělskou půdou a nepřejímá žádnou zodpovědnost za případná investiční rozhodnutí učiněná na základě uvedených informací.