

ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU

leden 2017

Tato ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU byla zpracována společností FARMY.CZ s.r.o. – specialisty na 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. 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

V této zprávě jsou uvedeny výstupy z monitoringu tržních cen zemědělské půdy za období let 2004 až 2016 s podrobnějším rozбором situace na trhu v roce 2016. Monitoring tržních cen je prováděn na obsáhlém souboru obchodů realizovaných za podmínek předpokládajících dosažení tržní ceny. Převody pozemků určených pro budoucí využití k nezemědělským 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 sledovaných kategorií v celkovém zemědělském půdním fondu ČR.

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 a jednání pod tlakem. Za současné situace na trhu s půdou je podmínkou dosažení skutečné tržní ceny důkladná prezentace nabídky širokému okruhu potenciálních kupujících.

Vývoj tržních cen půdy v roce 2016

Zemědělská půda se v roce 2016 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí **15–25 Kč/m²**, přičemž u skutečně nejkvalitnějších pozemků orné půdy a v lokalitách s vysokou konkurencí pak až za ceny přesahující **30 Kč/m²**.

Průměrné tržní ceny zemědělské půdy v ČR se meziročně zvýšily o **25,54 %** z úrovně 162.565 Kč/ha (16,26 Kč/m²) v roce 2015 na úroveň 204.085 Kč/ha (20,41 Kč/m²) v roce 2016 (graf 1). Tento meziroční růst byl nejvyšším zaznamenaným meziročním růstem za sledované období od roku 2004. Za poslední 3 roky (2013–2016) vzrostly tržní ceny zemědělské půdy o cca 65 %, ke zdvojnásobení úrovně tržních cen došlo za období posledních 6 let (2010–2016).

K nárůstu cen sjednávaných v uzavřených kupních smlouvách je nutné dále přičíst i efekt postupného přenosu daňové povinnosti k dani z nabytí nemovitých věcí z převodce na nabyvatele v odhadované výši 1–2 %. Reálný meziroční nárůst tržních cen zemědělské půdy po započtení přenosu této daňové povinnosti tak činil cca **27 %**.

V průběhu roku 2016 byl vývoj tržních cen půdy velmi nerovnoměrný (graf 2). Ceny rostly výrazně zejména

UDÁLOSTI ZA ROK 2016

20,41 Kč/m² o **25,54 %**

byla průměrná tržní cena zemědělské půdy

vzrostla tržní cena půdy proti roku 2015

o **186 %**

byly tržní ceny půdy vyšší než ceny „úřední“

o **27 %**

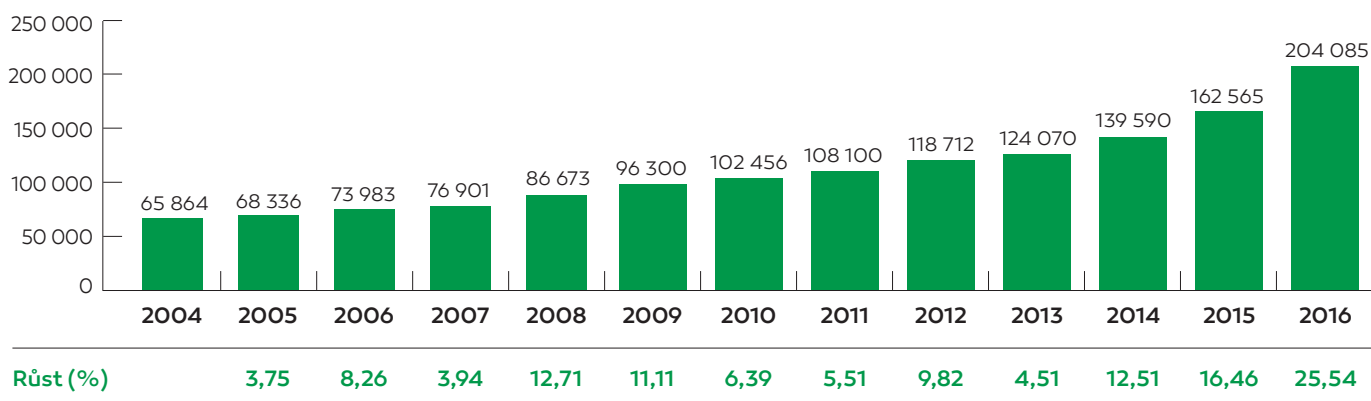
byly tržní ceny orné půdy vyšší než ceny TTP

půdu prodávají i někteří zemědělci

v 1. čtvrtletí, a to o 15 % proti předchozímu čtvrtletí. Růst cen pokračoval i ve 2. čtvrtletí, kdy ceny proti předchozímu čtvrtletí vzrostly o téměř 6 %. Ve 3. čtvrtletí roku 2016 se růst cen téměř zastavil (+1 %), přičemž v posledním čtvrtletí byl dokonce zaznamenan mírný pokles o necelé 1 %. Pokles v posledním čtvrtletí lze částečně zdůvodnit i změnou zákona o dani z nabytí nemovitých věcí.

Graf 1

Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2004–2016 (Kč/ha)



zdroj: FARMY.CZ

Poplatníkem této daně ve výši 4 % (obvykle z kupní ceny) je od 1. 11. 2016 vždy nabyvatel nemovité věci. Do konce října si převodce s nabyvatelem mohli smluvně ujednat, kdo je poplatníkem daně. Přesto byla již v průběhu roku 2016 daň z nabytí nemovitých věcí v převážujícím počtu obchodů hrazena nabyvatelem.

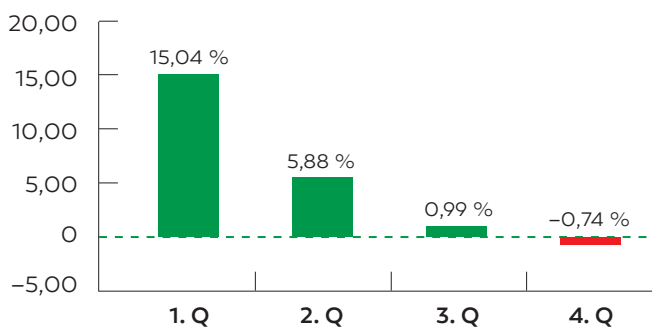
Rozdíl mezi tržními cenami orné půdy a trvalých travních porostů (TTP) byl v roce 2016 ve výši 27 %, tj. mírně nižší než rozdíl 29 % v předchozím roce (graf 3).

Z hlediska velikosti obchodů byla i v roce 2016 nejvyšší poptávka po výměrách střední velikosti (5-50 ha). Za nejlídnější považujeme nabídky pozemků o velikosti kolem 10 ha. Průměrné tržní ceny u obchodů s celkovou výměrou do 2 ha činily 20,1 Kč/m², u obchodů s výměrou 2-5 ha to bylo 18,8 Kč/m² a u obchodů s výměrou nad 5 ha 20,8 Kč/m² (graf 4). Nejvyšší meziroční nárůst tržních cen (o 38 %) byl zaznamenán u obchodů s výměrou do 2 ha a to patrně z důvodu rozšíření zájmu investorů na tyto doposud opomíjené menší výměry.

V roce 2016 jsme také zaznamenali změnu v přístupu investorů k transakcím s výměrami nad 50 ha. U těchto výměr bylo dříve automaticky očekáváno dosažení vyšší prodejní ceny. V současné době už není možné s tímto množstevním bonusem počítat a tržní ceny výměr nad 50 ha jsou na obdobné úrovni jako ceny u výměr 5-50 ha. U extrémně rozsáhlých výměr v řádu stovek hektarů zemědělské půdy pak zaznamenáváme i pokles jednotkové ceny. Zejména při nabídce portfolia většího množství drobnějších pozemků v různých lokalitách je nutné počítat s dosažením ceny nižší i o více než 10 % ve srovnání s postupným prodejem menších celků.

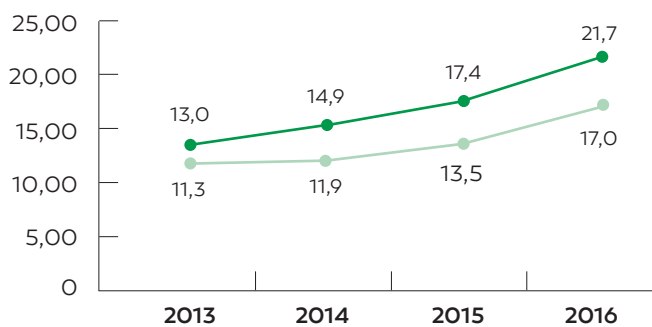
Regionálně bylo nejvyšších tržních cen dosahováno v nejurodnějších oblastech Hané a v okolí Hradce Králové. Nadprůměrné tržní ceny v poměru ke kvalitě půdy jsou stále dosahovány i v příhraničních lokalitách zejména západních Čech, méně významně pak jižních Čech i jižní Moravy. V těchto oblastech ovlivňuje ceny zájem kupujících z Německa, méně pak z Rakouska. V severních oblastech ČR je vliv blízkosti hranice na cenu půdy zanedbatelný. Extrémně vysokých cen až nad 50 Kč/m² bylo dosahováno v některých lokalitách poblíž Prahy.

Graf 2

Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2016
(% změna proti předchozímu čtvrtletí)


zdroj: FARMY.CZ

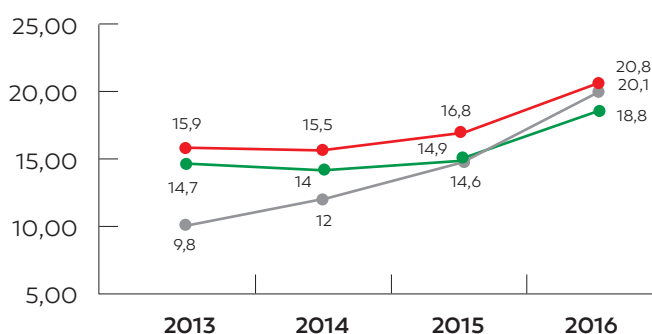
Graf 3

Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2013–2016 (Kč/m²)

Rozdíl OP-TTP 15 % 25 % 29 % 27 %

■ orná půda ■ TTP

zdroj: FARMY.CZ

Graf 4

Tržní ceny půdy dle velikosti obchodu v 2013–2016 (Kč/m²)

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

Nabídka a poptávka v roce 2016

Na straně poptávky rozlišujeme pro účely této zprávy tři základní skupiny investorů – zemědělské investory, dlouhodobé nezemědělské investory a spekulativní nezemědělské investory.

V roce 2016 byli skupinou nejvíce poptávající a nakupující zemědělskou půdu za tržní cenu **zemědělstí investoři**. Podíl této skupiny na obchodech realizovaných za tržní ceny vzrostl z 50 % v roce 2015 na necelých 54 % v roce 2016 (graf 5). Aktivita zemědělských investorů byla v roce 2016 významně podpořena dostupným financováním nákupu zemědělské půdy ze strany bank a extrémně nízkými úrokovými sazbami. Podle dostupných údajů je odhadováno, že 20-25 % všech realizovaných obchodů se zemědělskou půdou je financováno z bankovních úvěrů. Zprostředkovaně lze tedy financující banky považovat za významné iniciátory růstu cen zemědělské půdy v roce 2016. Velký nárůst zájmu zemědělců o nákup půdy eviduje i Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond, který v roce 2016 evidoval 680 žadatelů o poskytnutí podpory na nákup půdy. Fond poskytl v tomto roce podporu na nákup 10 tis. ha zemědělské půdy.

Podíl skupiny **dlouhodobých nezemědělských investorů** na obchodech realizovaných za tržní ceny se snížil na 46 % v porovnání s podílem 49 % v roce 2015. Tato skupina investorů při nákupu zemědělské půdy ve výrazně větší míře využívá vlastní zdroje financování. Dle očekávání se mezi významné kupující v této skupině začínají zařazovat církve a církvemi vlastněné společnosti.

Podíl obchodů realizovaných za tržní ceny skupinou **spekulativních nezemědělských investorů** byl v roce 2016 zcela zanedbatelný (do 1 %). Adresáty hromadného obesílání vlastníků nabídkami na odkup půdy se výrazně více než v roce přechozím stali nejdrobnější vlastníci půdy i vlastníci spoluvlastnických podílů. Ceny nabízené těmito zájemci za odkup půdy jsou téměř vždy pod skutečnou tržní cenou.

Ze zahraničních investorů pocházel zájem především z Německa a méně než v předchozích letech z jiných zemí (Rakousko, Belgie, Itálie, Holandsko). U těchto investorů převažuje zájem o nákup půdy pro vlastní aktivní hospodaření.

zemědělstí investoři

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

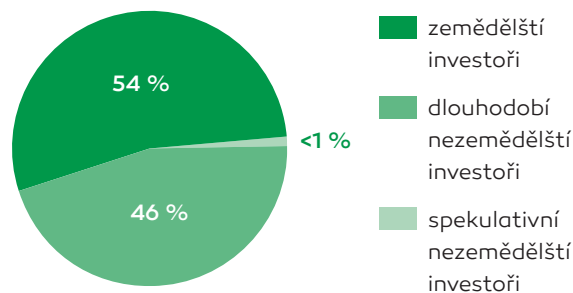
dlouhodobí nezemědělstí investoři

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
Struktura kupujících u převodů za tržní cenu v r. 2016



zdroj: FARMY.CZ

Na straně nabídky došlo v roce 2016 k několika zajímavým změnám, které sice výrazně neovlivnily celkovou úroveň nabídky půdy, mohou ale naznačovat budoucí trendy na trhu s půdou. Hlavní skupinou prodávajících byli stále „původní“ vlastníci zemědělské půdy – tedy především restituenti, jejich rodinní příslušníci, dědicové atp., kteří nemají zájem půdu sami užívat. Zemědělskou půdu však v roce 2016 prodávali ve větší míře i aktivní zemědělci a to většinou současně s uzavřenou smlouvou na zpětný pacht.

V druhé polovině roku 2016 pak také začaly výprodeje portfolií některých významnějších spekulativních nezemědělských investorů. Tyto skutečnosti odrážejí reálné obavy vlastníků o další vývoj na trhu s půdou.

V roce 2016 celková poptávka po zemědělské půdě výrazně převažovala nad nabídkou. Půda byla v tomto roce velmi dobře likvidní a při kvalitní prezentaci nabídky na trhu bylo možné nalezení kupujícího za tržní cenu v řádu týdnů. V mnoha případech pak docházelo i k soutěži o nabízené pozemky mezi více zájemci.

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 předpokládána i vyšší tržní cena. Reálnou tržní cenu jednotlivých pozemků však vedle bonity půdy výrazně ovlivňuje řada dalších faktorů, jako velikost a tvar pozemku, umístění, erozní ohrožení, uzavřené pachtovní smlouvy, konkurence kupujících v okolí, a jiné.

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. Určuje je Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). 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 přírázky či srážky.

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. Ceny stanovené touto vyhláškou pro jednotlivá katastrální území jsou váženým průměrem cen dle BPEJ v příslušném katastrálním území.

Průměrná cena dle BPEJ pro celou Českou republiku aktuálně činí **7,14 Kč/m²**. Průměrná tržní cena půdy byla v roce 2016 o **186 %** vyšší. Přes tento rozdíl mezi cenou úřední a cenou tržní nejsou známy žádné informace indikující případné zvýšení úředních cen v blízké době.

Legislativní změny ovlivňující trh s půdou

Koncem roku 2016 byla schválena novela občanského zákoníku, která s účinností od 1.1.2018 opětovně zavádí předkupní právo pro spoluvlastníky nemovitostí. Prodej pozemků zatížených předkupním právem je dle nového občanského zákoníku ve většině případů komplikovanější než za platnosti starého občanského zákoníku, a to bude platit i pro prodej spoluvlastnických podílů.

S účinností od 1.8.2016 byla schválena novelizace zákona č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Významnou změnou pro vlastníky půdy vstupující do pozemkových úprav je ustanovení, dle kterého je pozemkové úpravy možné schválit se souhlasem vlastníků alespoň 60 % výměry (dříve 75 %). Tato úprava nemá významný dopad na samotný trh s půdou. Vlastníci půdy a investoři ji však vnímají jako důležitý signál jak rychle může být schválena a aplikována změna zákona ovlivňující vlastnictví půdy.

V průběhu roku 2016 i nadále zaznívaly požadavky na **zákonnou regulaci trhu s půdou**. Hlavními iniciátory těchto návrhů jsou Agrární komora ČR a Zemědělský svaz ČR. Z dostupných dřívějších návrhů a prohlášení vyplývá zejména trvalá snaha o uzákonění předkupních práv pro pachtýře a další skupiny zemědělců, případně i ve prospěch státu a omezení možnosti nákupu půdy pro zahraniční subjekty. Ministerstvo zemědělství zvažuje zřízení pracovní skupiny k řešení této problematiky.

Případné zavedení regulace převodů zemědělské půdy a předkupních práv by mělo na trh se zemědělskou půdou zásadní dopad. Početné skupině nezemědělských investorů (podíl 46 % v roce 2016) by tím byla významně omezena možnost nakupovat zemědělskou půdu, což by snížilo konkurenci na straně poptávky a zcela jistě mělo dopad na výši tržních cen zemědělské půdy. Zároveň by tím všichni vlastníci ztratili možnost nabídky půdy širokému okruhu zájemců a možnost svobodné volby kupujícího.

Ke schválení případných legislativních změn v tomto směru patrně nedojde do voleb v říjnu 2017. Vývoj v dalších měsících je však značně nejistý a nelze vyloučit ani snahu o velmi rychlé prosazení obdobných návrhů.

Očekávaný vývoj v roce 2017

V roce 2017 jsou očekávány události, jejichž důsledky mohou významně ovlivnit i trh se zemědělskou půdou. Jsou to především parlamentní volby v říjnu 2017 a následný vývoj legislativního prostředí, očekávané ukončení devizových intervencí centrální banky v průběhu roku a vývoj kurzu koruny a úrokových sazeb, další jednání o vystoupení Spojeného království z EU a vliv Brexitu na budoucí společnou zemědělskou politiku EU. Dopady všech těchto událostí se v roce 2017 neprojeví v plném rozsahu, nicméně i tak budou značně ovlivňovat očekávání a jednání vlastníků a investorů v průběhu roku. Významná bude i skutečnost, nakolik bude půda zdůrazněna jako politické téma v průběhu předvolební kampaně.

V roce 2017 lze očekávat mírné zvýšení **nabídky** zemědělské půdy k prodeji. Zejména u krátkodobých a střednědobých investorů jsou patrné rostoucí obavy z dalšího vývoje. Riziko možného zavedení regulací trhu s půdou a v menší míře i opětovné zavedení předkupního práva pro spoluvlastníky nemovitostí (od 1. 1. 2018) bude pro část dosud vyčkávajících vlastníků dostatečnou motivací k prodeji půdy.

Očekáváme také častější prodeje ze strany aktivních zemědělských subjektů – tj. vlastníků, kteří mají zájem na prodávané půdě i nadále hospodařit, ale nepovažují za nutné ji vlastnit. Dalším impulsem pro tyto zemědělské vlastníky může být i případný růst úrokových sazeb a jejich snaha snížit své úvěrové zatížení. U ně-

kterých subjektů nelze vyloučit ani nucené prodeje zemědělské půdy z důvodů neschopnosti splácet přijaté úvěry, zejména v případě horších výsledků zemědělského roku.

Na straně **poptávky** po zemědělské půdě očekáváme v roce 2017 stagnaci nebo mírný pokles. Cena půdy již vzrostla do úrovně, kdy i mnohé zemědělské subjekty považují nákup půdy za ekonomicky neefektivní. Prognózy dalšího vývoje cen jsou nejisté a lze očekávat i pokles zájmu u těch investorů (zemědělských i nezemědělských), jejichž hlavní motivací k nákupu byl dlouhodobý růst cen půdy v minulých letech. Předpokládáme další útlum aktivit spekulativních nezemědělských investorů, přestože snahy o výkupy půdy pod tržní cenou od méně informovaných vlastníků budou zcela jistě pokračovat i v roce 2017.

Poptávku zahraničních investorů by oslabilo očekávané posílení koruny po ukončení intervencí ČNB. V prostředí současné světové ekonomiky však nelze vyloučit vstup nového evropského či globálního investora, který by na objemově malém trhu s půdou ČR mohl poptávku výrazně posílit.

V roce 2017 lze nejpravděpodobněji očekávat vyrovňování nabídky a poptávky po zemědělské půdě a z toho plynoucí zpomalení růstu tržních cen zemědělské půdy. Je však na místě zdůraznit, že z výše uvedených důvodů je míra nejistoty predikce vývoje trhu se zemědělskou půdou v ČR v příštích dvou letech velmi vysoká.