FARMY.CZ – zemědělské nemovitosti
Podbabská 20, 160 00 Praha 6
e-mail: info@farmy.cz, tel: 220 922 711
www.farmy.cz, www.trhfarem.cz, www.aukcepudy.cz

FARMY.CZ
ZEMĚDĚLSKÉ NEMOVITOSTI

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 rozumíme cenu, které lze dosáhnout na trhu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím, kdy obě strany jednají 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 (většinou prodávající) při sjednávání obchodu výrazněji znevýhodněna. Takovým znevýhodněním může být např. neznalost aktuálních cen půdy, nedostatečná prezentace nabídky na trhu, jednání pod tlakem, atp. Za současné situace na trhu s půdou je podmínkou dosažení skutečné tržní ceny především důkladná prezentace nabídky širokému okruhu potenciálních kupujících.

V této zprávě jsou uvedeny výstupy z monitoringu tržních cen zemědělské půdy za období let 2004 až 2015 s podrobnějším rozborem situace na trhu v roce 2015. 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 2015

Zemědělská půda se v roce 2015 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí **13–23 Kč/m^2**, přičemž u skutečně nejkvalitnějších pozemků orné půdy v lokalitách s vysokou konkurencí pak až za ceny přesahující **30 Kč/m^2**.

V roce 2015:

16,26 Kč/m^2
byla průměrná tržní cena zemědělské půdy

o 16,46 %
vzrostla tržní cena půdy proti roku 2014

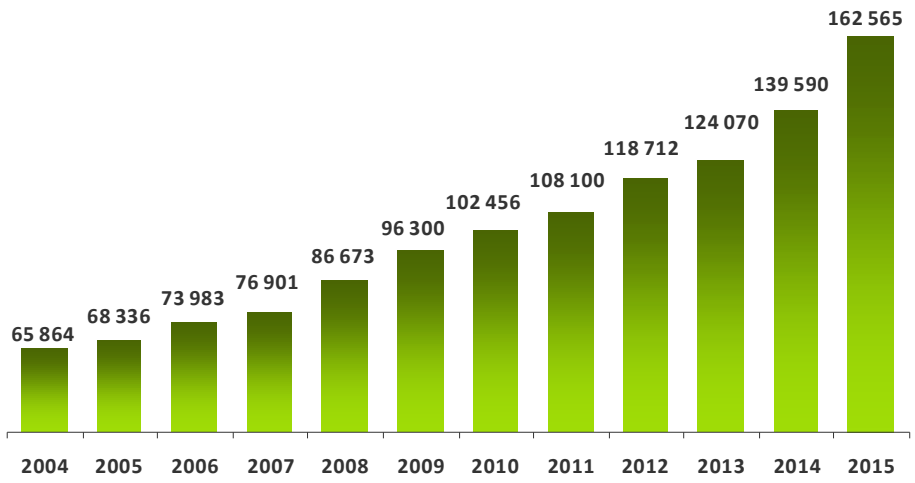
o 128 %
byly tržní ceny půdy vyšší než ceny „úřední“

o 29 %
byly tržní ceny orné půdy vyšší než ceny TTP

ceny orné půdy rostly rychleji než ceny TTP

GRAF 1

Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2004- 2015 (Kč/ha)



TABULKA 1

Vývoj tržních cen zemědělské půdy

	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 %
2015	162 565	16,46 %

zdroj: FARMY.CZ

Tato zpráva je chráněna autorským zákonem. Další šíření textu nebo jeho částí je možné pouze se zřetelným uvedením autora textu či citace – společnosti FARMY.CZ s.r.o..

Průměrné tržní ceny zemědělské půdy v ČR se meziročně zvýšily o **16,46 %** z úrovně 139.590 Kč/ha (tj. 13,96 Kč/m^2) v roce 2014 na úroveň 162.565 Kč/ha (tj. 16,26 Kč/m^2) v roce 2015 (tab. 1, graf 1). Tento meziroční růst byl doposud nejvyšším evidovaným meziročním růstem za sledované období od roku 2004.

K nárůstu cen sjednávaných v uzavřených kupních smlouvách je nutné dále připočítat i efekt postupného přenosu daňové povinnosti k dani z nabytí nemovitých věcí z převodce na nabyvatele. Současná legislativní úprava této daně umožňuje smluvně ujednat, kdo je poplatníkem daně. Daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 4 % z kupní ceny tak byla v roce 2015 hrazena nabyvatelem přibližně v jedné čtvrtině realizovaných obchodů a tento skrytý růst cen představoval další cca 1 % navíc k růstu cen sjednávaných v uzavřených kupních smlouvách. Reálný meziroční nárůst tržních cen zemědělské půdy po započtení přenosu daňové povinnosti k dani z nabytí nemovitých věcí tak činil cca **17,5 %**.

V roce 2015 rostly tržní ceny nejvíce ve 4. čtvrtletí - o 5,24 % proti předchozímu čtvrtletí (graf 2). Ve stejném období jsme zaznamenali i nejvyšší množství realizovaných obchodů, což přičítáme pravidelně vyšší investiční aktivitě tuzemských zemědělců po konci hospodářského roku.

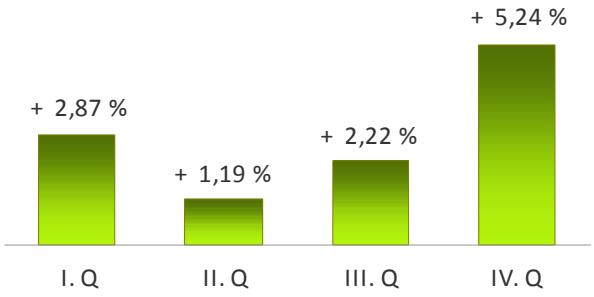
V roce 2015 se dle očekávání dále zvýšil rozdíl mezi cenami orné půdy a trvalých travních porostů (TTP). Zatímco v letech 2012 a 2013 se orná půda prodávala za ceny v průměru o 15-16 % vyšší než ceny TTP, v roce 2014 tento rozdíl činil 25 % a v roce 2015 již 29 % (graf 3). Obdobně se zvyšoval i rozdíl mezi cenami méně a více kvalitní orné půdy. Pozemky orné půdy s nejvyšší bonitou se v extrémních případech obchodovaly za ceny přes 30 Kč/m^2.

I v roce 2015 převládala poptávka po výměrách střední velikosti (5 - 50 ha) a u těchto obchodů bylo také stabilně dosahováno nejvyšší tržní ceny. Zatímco průměrné tržní ceny u obchodů s celkovou výměrou do 2 ha činily 14,6 Kč/m^2, u obchodů s výměrou 2-5 ha to bylo 14,9 Kč/m^2 a u obchodů s výměrou nad 5 ha již 16,8 Kč/m^2 (graf 4). Důvodem je skutečnost, že nabídky s výměrou 5 - 50 ha jsou trvale nejzajímavější pro všechny skupiny investorů.

GRAF 2

Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2015

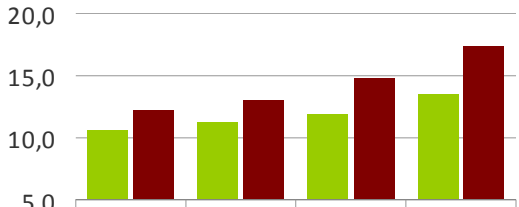
(% změna proti předchozímu čtvrtletí)



zdroj: FARMY.CZ

GRAF 3

Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2012-2015 (Kč/m^2)

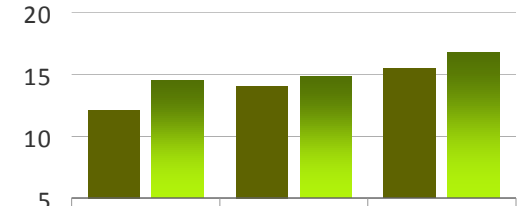


	2012	2013	2014	2015
TTP	10,6	11,3	11,9	13,5
orná půda	12,3	13,0	14,9	17,4
rozdíl OP-TTP	16 %	15 %	25 %	29 %

zdroj: FARMY.CZ

GRAF 4

Tržní ceny půdy dle velikosti obchodu v 2014, 2015 (Kč/m^2)



	do 2 ha	2 - 5 ha	nad 5 ha
2014	12,0	14,0	15,5
2015	14,6	14,9	16,8
roční nárůst	+ 21 %	+ 6 %	+ 8 %

zdroj: FARMY.CZ

Tato zpráva je chráněna autorským zákonem. Další šíření textu nebo jeho částí je možné pouze se zřetelným uvedením autora textu či citace – společnosti FARMY.CZ s.r.o..

U nabídek ještě rozsáhlejších výměr se s ohledem na výši celkové investice projevuje úbytek koupěschopných zájemců. Vyšší výměra tak již obvykle nepřináší vyšší cenu za metr čtvereční. Naopak u extrémně rozsáhlých výměr v řádu stovek hektarů zemědělské půdy zaznamenáváme pokles jednotkové ceny.

Nejvyšší meziroční růst cen vykázaly obchody s výměrou do 2 ha (graf 4). Je patrné, že při nedostatku větších nabídek obrátili investoři svou pozornost i k malým výměrám, které dříve opomíjeli.

Z pohledu regionů je nejvyšších tržních cen dosahováno v nejúrodnějších oblastech Hané - zejména v lokalitě mezi městy Olomouc, Přerov, Vyškov a Prostějov. Nadprůměrných cen je dosahováno i v příhraničních lokalitách západních a jižních Čech, přestože půda je zde spíše průměrné bonity. V těchto oblastech je již patrný vliv zájemců z Německa (zemí bývalé NSR) a Rakouska. V severních oblastech je vliv blízkosti hranice zanedbatelný.

V některých lokalitách přispívá k vysoké konkurenci na straně poptávky a následně nadprůměrným cenám půdy vyšší koncentrace bioplynových stanic v regionu a jejich potřeba zajistit dostatečné množství nezbytné komodity.

Úřední ceny půdy

Ceny půdy sjednávané při realizaci obchodů jsou dosud ovlivňovány existencí tzv. "úředních" cen půdy stanovených vyhláškami Ministerstva financí a Ministerstva zemědělství. Základním podkladem pro tyto 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 pro účely daně z nabytí nemovitých věcí (dříve daň z převodu nemovitostí) a to jako ceny dle BPEJ následně upravené o vyhláškou stanovené přirážky 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.

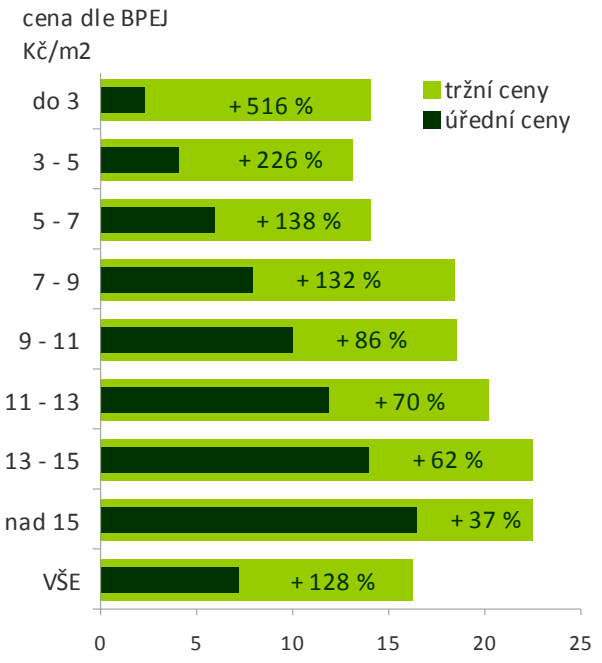
Úřední ceny i nadále poskytují prvotní informaci o předpokládané kvalitě pozemků v konkrétní lokalitě a u pozemků s vyšší úřední cenou je obvykle dosahována i vyšší tržní cena. Výslednou tržní cenu jednotlivých pozemků však vedle bonity výrazně ovlivňuje i řada dalších faktorů - umístění, velikost a tvar pozemku, lokalita, uzavřené pachtovní smlouvy, výše dotací, konkurence kupujících v okolí, a jiné.

Průměrná cena dle BPEJ pro celou Českou republiku aktuálně činí 7,14 Kč/m^2. Průměrná tržní cena byla v roce 2015 o **128 %** vyšší.

Nejvýraznější rozdíly mezi úředními a tržními cenami jsou u půd s nejnižší bonitou, kde rozdíl činí přes 500 %, zatímco u pozemků s nejvyšší bonitou tento rozdíl činí pouze několik desítek procent (graf 5). Výrazný rozdíl mezi úrovní úředních a tržních cen méně bonitních půd je důsledkem současné dotační politiky.

GRAF 5

Srovnání tržních a úředních cen půdy v roce 2015



zdroj: FARMY.CZ

Tato zpráva je chráněna autorským zákonem. Další šíření textu nebo jeho částí je možné pouze se zřetelným uvedením autora textu či citace – společnosti FARMY.CZ s.r.o..

Investoři na trhu se zemědělskou půdou

Na trhu se zemědělskou půdou působí tyto základní skupiny investorů:

- **zemědělští investoři** - farmáři a zemědělské společnosti, jejich hlavní motivací je držba půdy jako výrobního prostředku,
- **dlouhodobí nezemědělští investoři** – nakupují půdu za účelem středně až dlouhodobé držby, hlavní motivací je pro ně přiměřený dlouhodobý výnos investice a její očekávaná bezpečnost,
- **spekulativní nezemědělští investoři** - nakupují půdu se záměrem prodat v kratším období, jejich hlavní motivací je realizace maximálního zisku v krátkém období.

V roce 2015 nakupovali zemědělskou půdu za tržní cenu téměř stejnou měrou zemědělci i dlouhodobí nezemědělští investoři (graf 6).

Podíl **zemědělských investorů** na obchodech realizovaných za tržní ceny vzrostl ze 44 % v roce 2014 na **50 %** v roce 2015. Zemědělci jsou dlouhodobě nejpočetnějších skupinou poptávajících na trhu se zemědělskou půdou. V minulosti však nebyli ochotni nabízet vlastníkům skutečné tržní ceny. Tato situace se v posledních třech letech výrazně změnila a mnozí prosperující zemědělci jsou připraveni a ochotni nabízet za půdu odpovídající ceny.

Ve skupině **dlouhodobých nezemědělských investorů** se projevuje očekávaný nárůst poptávky ze strany církví nebo církvemi vlastněných účelových společností. Na základě zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi jsou církvím vypláceny finanční náhrady za nevydaný majetek. Tyto prostředky jsou jimi využívány i k investicím do půdy. Nebude-li nákup půdy nezemědělským subjektům legislativně zkomplikován, lze i v budoucnu počítat s církvemi jako významným hráčem na trhu se zemědělskou půdou. Dlouhodobí nezemědělští investoři se na obchodech realizovaných za tržní ceny v roce 2015 podíleli **49 %**.

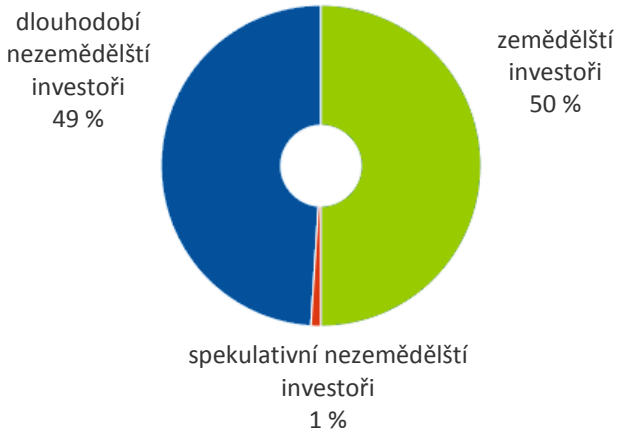
Skupina **spekulativních nezemědělských investorů** byla v roce 2015 na trhu stále aktivní. Tito investoři i nadále využívají především písemného oslovování vlastníků formou hromadné korespondence. Podíl spekulativních investorů na obchodech realizovaných za tržní ceny je však zcela zanedbatelný (**1 %**), neboť ceny nabízené těmito zájemci jsou obvykle pod skutečnou tržní cenou a to často i velmi výrazně.

Tržní ceny vlastníkům dosud nenabízí ani fondy a obdobné společnosti pro kolektivní investování.

Pozitivním efektem korespondenční aktivity spekulativních zájemců je zvyšující se povědomí vlastníků o hodnotě zemědělské půdy. S rostoucí infomovaností vlastníků klesá i efektivita činnosti těchto investorů a lze předpokládat, že jejich aktivity budou slábnout.

GRAF 6

Struktura kupujících u převodů za tržní cenu v r. 2015



zdroj: FARMY.CZ

Ve všech uvedených skupinách jsou zastoupeni **tuzemští i zahraniční investoři**. Zájem zahraničních subjektů se soustředí především na větší vlastnické celky a zemědělské společnosti a o nákup výměr pod 5 ha projevují zájem zcela minimálně. Celkový podíl zahraničních investorů na realizovaných obchodech nebo na vlastnictví půdy v ČR nelze, vzhledem k často nejasné vlastnické struktuře subjektů, monitorovat.

Zahraniční investoři i nadále pocházejí především z Německa, Rakouska, Holandska a Belgie. I u těchto zahraničních investorů je však patrný posun v motivaci k nákupu půdy od střednědobé finanční investice k zájmu o dlouhodobé vlastnictví a často i aktivní užívání vlastněné půdy.

Tato zpráva je chráněna autorským zákonem. Další šíření textu nebo jeho částí je možné pouze se zřetelným uvedením autora textu či citace – společnosti FARMY.CZ s.r.o..

Návrh zákona o nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům

V průběhu roku 2015 významně zesílily hlasy navrhující uzákonění předkupních práv pro pachtýře, případně další skupiny zemědělců. Dle dostupné verze návrhu "zákona o nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům" se prakticky jedná o kopii zákona pocházejícího z legislativy Slovenské republiky "zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku" č. 140/2014 Z.z., který je ve Slovenské republice platný od 1.6.2014.

Z dostupného návrhu zákona vyplývají pro prodej zemědělské půdy v ČR níže uvedená pravidla. Prodej bez značného administrativního omezení by byl možný pouze:

- zemědělci, který má tento pozemek propachtovaný a minimálně 3 roky hospodaří ve stejné obci, nebo
- spoluvlastníkovi pozemku, nebo
- osobě blízké.

V případě prodeje jiné než výše uvedené osobě by byl prodej zemědělského pozemku dále podmíněn následujícími povinnostmi vlastníka:

- zveřejnit nabídku v registru nabídek a na úřední desce obce a vyčkat, zda nebudou mít zájem další zvýhodněné osoby v pořadí - zemědělci hospodařící v obci, v sousedních obcích, v okrese, kde se pozemek nachází, nebo jiní zemědělci,
- nabídnout pozemky jiné osobě (např. nezemědělci) by bylo možné nejdříve po 4 měsících od zveřejnění nabídky v registru, pokud by neprojevil zájem nikdo s předkupním právem.

Pozemky by vždy mohly nabývat pouze osoby splňující podmínku 10-letého trvalého pobytu nebo sídla na území ČR. Nabyvatel by musel doložit osvědčení o splnění podmínek k nabytí vlastnictví k zemědělskému pozemku vydávané Státním pozemkovým úřadem.

Návrh zákona nijak neřeší a neomezuje převody podílů na obchodních společnostech vlastnících zemědělskou půdu.

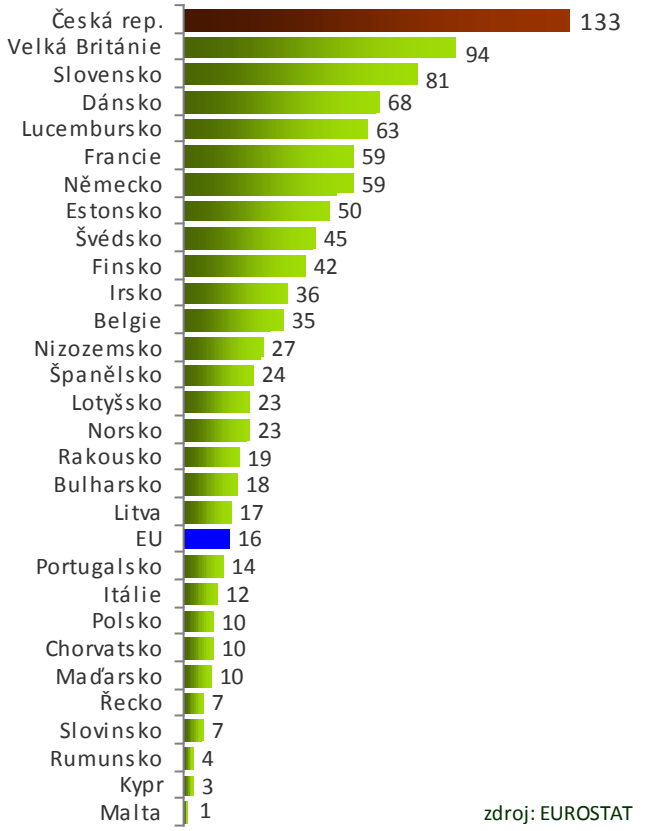
Zastánci navrhovaného zákona argumentují především ochranou půdy a srovnatelnými zákony v sousedních zemích. Odpůrci návrhu argumentují, že návrh zákona v případě schválení:

- podpoří další růst velkých farem, jejichž intenzivní hospodaření je často označováno za hlavní příčinu rychle klesající kvality půdního fondu v ČR,
- znemožní rozvoj malých farmářů a vstup nových zájemců do odvětví,
- neřeší prodej půdy zahraničním investorům, protože prodej společností vlastnících půdu by nijak omezen nebyl,
- omezuje práva vlastníků a zvyšuje byrokracii,
- může být v rozporu s Ústavou ČR (i ve Slovenské republice byl zákon napaden u ústavního soudu).

Odborníci upozorňují zejména na rizika vyplývající ze specifické struktury zemědělství v ČR, která má z celé EU výrazně nejvyšší průměrnou výměru farem a to 133 ha/farmu. Průměrná výměra farmy v EU je 16 ha/farmu (graf 7). Tato struktura s sebou přináší i negativní dopady jak ve zhoršování produkční schopnosti půd, tak i v degradaci půdy na pouhý výrobní prostředek.

GRAF 7

Průměrná výměra farmy v zemích EU (ha)



zdroj: EUROSTAT

Tato zpráva je chráněna autorským zákonem. Další šíření textu nebo jeho částí je možné pouze se zřetelným uvedením autora textu či citace – společnosti FARMY.CZ s.r.o..

Očekávaný vývoj na trhu s půdou v r. 2016

Vývoj trhu se zemědělskou půdou v roce 2016 bude **významně ovlivněn dalším vývojem legislativního prostředí v ČR**. Případné zavedení regulace převodů zemědělské půdy a předkupních práv pro zemědělce dle výše uvedeného návrhu zákona by mělo na trh se zemědělskou půdou zásadní dopad. Aktuálně navrhovaná opatření by významně omezila možnost nakupovat zemědělskou půdu početné skupině nezemědělských investorů. To by snížilo konkurenci na straně poptávky a zcela jistě mělo dopad na výši tržních cen zemědělské půdy. Vzhledem k navrhované administrativní zátěži spojené s prodejem půdy by se investice do půdy stala méně likvidní a tím méně atraktivní.

V tuto chvíli nelze předvídat další vývoj při prosazování tohoto zákona nebo obdobných omezení. Účastníci trhu však již nyní musí zvažovat možná rizika související s případným zavedením takových omezení.

V roce 2016 předpokládáme další mírný pokles **nabídky** zemědělské půdy k prodeji. U současných drobnějších vlastníků je již delší dobu impulsem k prodeji půdy především změna aktuální životní situace a aktuální potřeba finanční prostředků. Většina vlastníků si už dobře uvědomuje rostoucí hodnotu půdy a nemá motivaci k okamžitému prodeji. Nabídky větších celků zemědělské půdy jsou a budou spíše nahodilé a jsou obvykle realizovány v rámci převodů obchodních společností.

V případě neměnného legislativního prostředí v roce 2016 očekáváme i mírný pokles **poptávky** po zemědělské půdě. U skupiny spekulativních nezemědělských investorů předpokládáme postupný pokles zájmu a to s ohledem na klesající účinnost metod využívaných těmito zájemci a nižší zisky z jejich aktivit. To patrně přinese i zklidnění horečné situace na trhu s půdou vyvolané v posledních dvou letech právě plošným obesíláním vlastníků půdy ze strany těchto investorů. Zájem o nákup půdy ze strany zemědělských investorů i dlouhodobých nezemědělských investorů očekáváme v obdobné výši jako v předchozím roce.

Během roku 2016 je očekáváno schválení novely zákonného opatření senátu upravujícího daň z nabytí nemovitých věcí. Poplatníkem daně pak bude již výhradně nabyvatel. Tato změna bude kupujícími zohledněna v nabízených cenách a část případného růstu tržních cen ve výši cca 3% bude absorbována touto legislativní úpravou.

Nejsilnějším trendem roku 2016 bude dle našeho očekávání pokračující diferenciace cen půdy podle kvality a produkčních schopností pozemků. S rostoucími cenami budou investoři dále výrazněji zvažovat veškeré okolnosti s možným vlivem na budoucí hodnotu kupované půdy. Kromě kvality půdy bude ve stále větší míře zvažována i pravděpodobnost budoucího erozního ohrožení a klimatický region. S ohledem na vysokou závislost současné tržní ceny TTP na výši dotací budou tyto pozemky stále méně vyhledávanou investicí.

V posledních letech pozorujeme na trhu s půdou zvyšující se zájem vlastníků o šetrné užívání vlastněné půdy. Více vlastníků si uvědomuje, že správný způsob užívání půdy je z dlouhodobého pohledu pro vlastníka důležitější a ekonomicky výhodnější než krátkodobý efekt dosažený maximalizací pachtovného. V roce 2016 i v dalších letech lze očekávat pokračování tohoto prospěšného trendu.

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 2015. 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.

Tato zpráva je chráněna autorským zákonem. Další šíření textu nebo jeho částí je možné pouze se zřetelným uvedením autora textu či citace – společnosti FARMY.CZ s.r.o..