

ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU

leden 2021

Tato ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU byla zpracována společností FARMY.CZ s.r.o. – specialisty na zemědělské společnosti, půdu a další zemědělské nemovitost 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.

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 2020. 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 2020

Situace na trhu se zemědělskou půdou byla počátkem roku 2020 ovlivněna nástupem epidemie covid-19. Průměrná tržní cena zemědělské půdy byla v roce 2020 na úrovni 253 510 Kč/ha (tj. 25,4 Kč/m²) což představuje růst o **3,9 %** proti úrovni 243 985 Kč/ha (tj. 24,4 Kč/m²) v roce 2019 (graf 1).

V průběhu roku ceny nevykazovaly významnější výkyvy. Zatímco v 1. čtvrtletí roku byly zaznamenány ceny na stejné úrovni jako v posledním čtvrtletí roku 2019, ve 2. čtvrtletí byl evidován růst o 1,8 %. Ve 3. čtvrtletí pak následoval mírný pokles o 0,6 % a v posledním čtvrtletí roku opět růst o 1,3 %, vždy proti předcházejícímu čtvrtletí. Od roku 2018 tedy pokračuje trend nízkých čtvrtletních změny cen (graf 2), zejména ve srovnání

SHRNUTÍ ROKU 2020

25,4 Kč/m²

byla průměrná tržní
cena zemědělské půdy

o **3,9 %**

vzrostly průměrné ceny
půdy v r. 2020 proti r. 2019

4%

daň z nabytí nemovitostí
v roce 2020 zrušena

o **35 %**

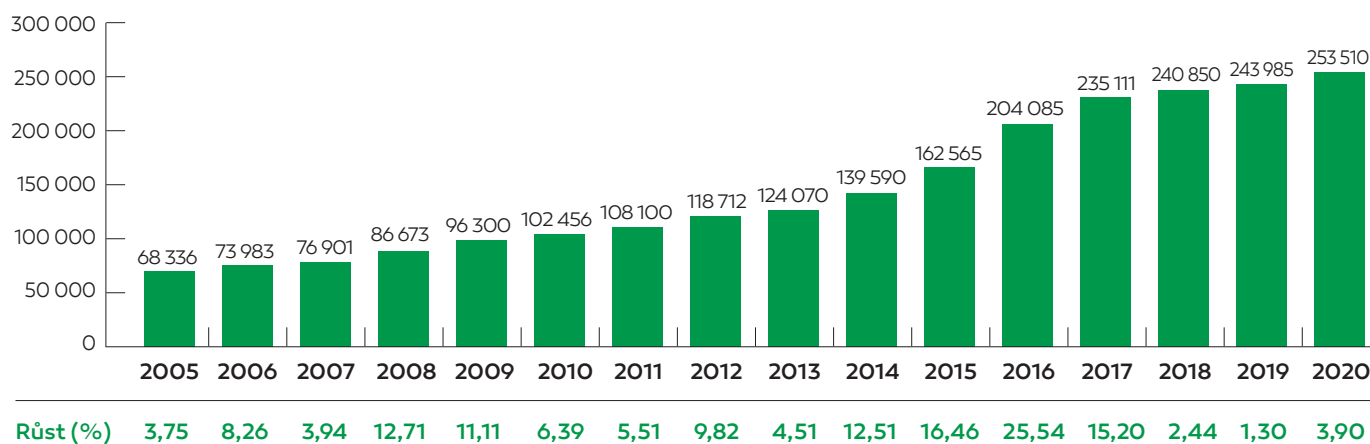
byly tržní ceny orné půdy
vyšší než tržní ceny TTP

s obdobím do roku 2017, kdy cena půdy rostla často o více než 5 % za čtvrtletí. Trh s půdou tedy i nadále prochází klidným obdobím a nebýt zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, růst cenové úrovně by byl v roce 2020 minimální.

Graf 1

zdroj: FARMY.CZ

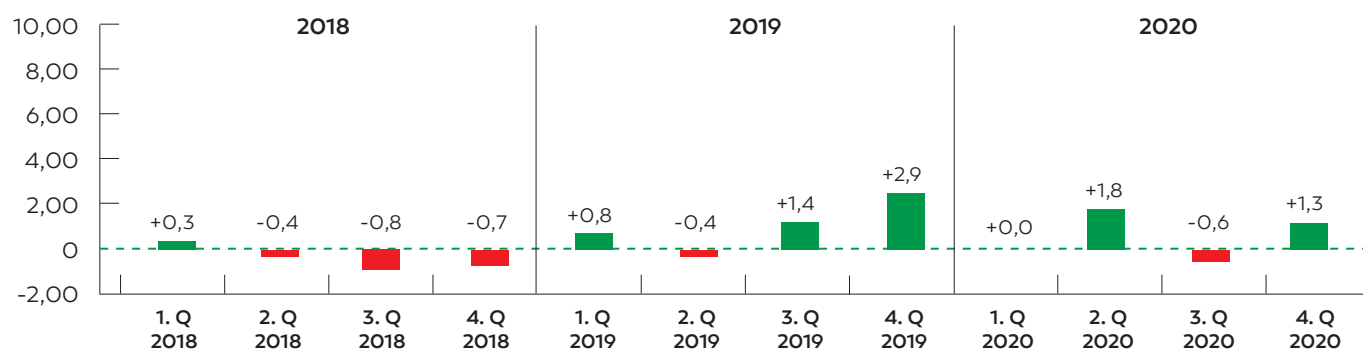
Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2005–2020 (Kč/ha)



Graf 2

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2018–2020 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)



Zemědělská půda se v roce 2020 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí **20–40 Kč/m²**. Ceny nad uvedenou horní hranici byly dosahovány u velmi kvalitních půd, případně u pozemků v blízkosti velkých měst. Orná půda se v roce 2020 prodávala za ceny o **35 %** vyšší než v případě TTP, což je nižší rozdíl než 38 % v předchozím roce (graf 3).

V pohledu regionů nedošlo k žádným změnám a nejvyšších tržních cen bylo dosahováno v okolí Prahy a v nejrhodnějších oblastech ČR, tj. v okresech Olomouc, Hradec Králové, Kolín, Mladá Boleslav. Vyšších cen vzhledem ke kvalitě půdy bylo již tradičně dosahováno u pozemků v blízkosti hranic s Bavorskem a Rakouskem.

Společnost FARMY.CZ i nadále poskytovala pravidelně aktualizované informace o tržních cenách půdy na www.cenova-mapa-pudy.cz.

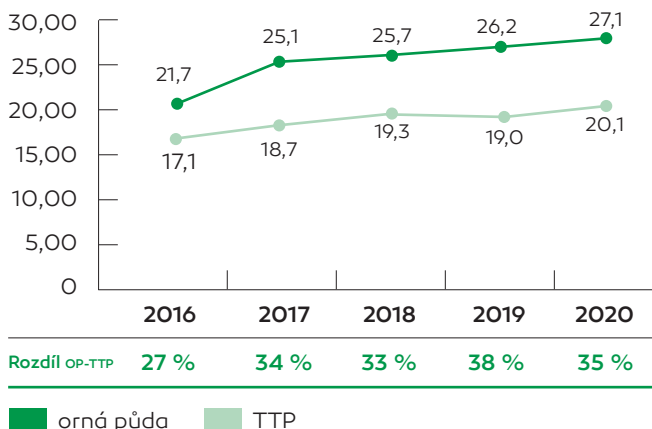
Vliv epidemie a zrušení daně z nabytí nemovitostí

S příchodem epidemie počátkem roku došlo k výraznému snížení počtu obchodů, ať již z důvodu ztížených podmínek pro jejich uzavírání, tak z důvodu vyčkávání investorů. Již v polovině roku se ale obchody téměř vrátily na obvyklou úroveň.

Očekávaný pokles cen z důvodů zvýšení nabídky nemovitostí na trhu se neprojevil a ceny oproti většinovému očekávání dále rostly. Hlavním důvodem růstu cen i v tomto krizovém období jsou patrně zejména nejistota a obavy solventních investorů z vývoje v blízké

Graf 3

zdroj: FARMY.CZ

 Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2016–2020 (Kč/m²)


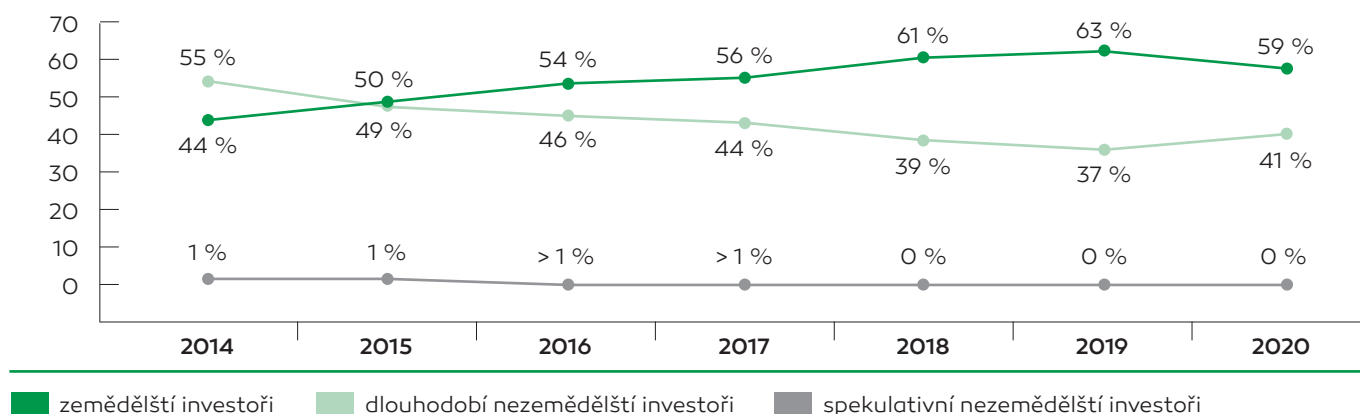
budoucnosti. Roste počet zájemců o koupi, kteří chtějí bezpečně investovat uspořené finanční prostředky a nemovitosti za takovou investici jednoznačně považují. To se projevilo zejména na trhu rezidenčních a rekreačních nemovitostí, kde ceny rostly výrazně rychlejším tempem než ceny zemědělské půdy. Nicméně i na trhu s půdou je tento trend patrný, a to zejména **rostoucím podílem nezemědělských investorů** na celkovém objemu realizovaných obchodů.

Zatímco podíl nezemědělských investorů na převodech půdy realizovaných za tržní ceny od roku 2014 trvale klesal ve prospěch zemědělců, v roce 2020 jejich podíl opět vzrostl na 41 % (graf 4). Nezemědělstí (zejména individuální) investoři v průběhu roku rychleji reagovali na vývoj situace na trhu a rychleji promítli své obavy z budoucího vývoje do nákupu nemovitostí.

Graf 4

zdroj: FARMY.CZ

Struktura kupujících za tržní cenu v období 2014–2020



K velmi rychlému oživení realitního trhu pomohl příslib a následně i návrh na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí schválený vládou již v dubnu. Přestože zrušení daně formou zákona trvalo ještě téměř půl roku, kupující se zrušením tohoto dodatečného nákladu na pořízení nemovitosti kalkulovali již při nákupech v průběhu roku. Daň z nabytí nemovitých věcí byla nakonec zrušena až v září, a to s platností na všechny obchody realizované od prosince roku 2019.

Současně se zrušením daně došlo i k prodloužení časového testu pro osvobození příjmů z prodeje nemovitostí od daně z příjmů fyzických osob ze současných 5 na 10 let pro nemovitosti nabyté od 1. 1. 2021 a snížení maximálního odpočtu úroků z 300 tis. Kč na 150 tis. Kč pro hypotéky uzavřené od 1. 1. 2022.

Je otázkou, zda úplné zrušení daně z nabytí nemovitých věcí nepovede v důsledku k nežádoucím vedlejším efektům. Daň z nabytí (dříve daň z převodu) nemovitostí byla jediným významným vícenákladem při převodu nemovitostí a podstatným způsobem ovlivňovala chování subjektů. Odstranění této nákladové položky tak může vést např. k zvýšenému množství změn vlastnictví nemovitostí za účelem daňové optimalizace. Tato v krizi narychlo prosazená daňová úleva tak může doznat opět změn, až se naplno projeví veškeré důsledky této zdánlivě jednoduché daňové změny.

Monitorované prodejní cen půdy zaznamenaly meziroční růst 3,9 % (viz. výše). Přesto je při započtení zrušení daně z nabytí nemovitostí zřejmé, že kupující byli v roce 2020 ochotni platit za půdu přibližně **stejnou cenu** jako v předchozím roce.

Úřední ceny půdy

V problematice tzv. úředních cen půdy nedošlo k žádným podstatným změnám. Vyhláška č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků byla novelizována vyhláškou 548/2020 s účinností od 1. 1. 2021. 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.

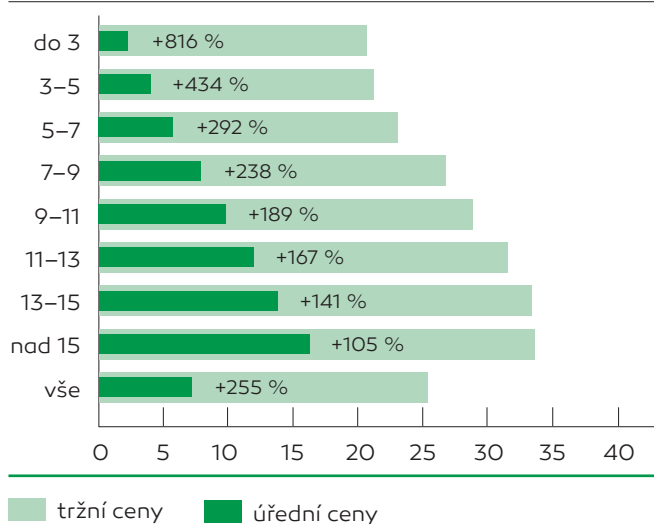
Pro rok 2021 byla průměrná základní cena zemědělských pozemků upravena celkem u 107 katastrálních území (z celkového počtu 13 035 katastrálních území s evidovanou zemědělskou půdou), z toho ve 51 případech došlo ke snížení ceny a v 56 případech ke zvýšení ceny.

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. 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.

Poslední plošné zvýšení úředních cen půdy proběhlo před 7 lety (o cca 15 %) a od té doby jsou tyto ceny na stejné úrovni. Rozdíl mezi úředními a tržními cenami se tak dále zvyšuje. Zvýšením těchto úředních cen by došlo i k plošnému zvýšení zdanění vlastníků půdy.

Průměrná cena dle BPEJ pro celou Českou republiku činí **7,14 Kč/m²**, přičemž průměrná tržní cena půdy (tj. 25,4 Kč/m²) byla v roce 2020 o **255%** vyšší. Výrazné rozdíly mezi úřední cenou a tržní cenou se vyskytují především u půd s nízkou bonitou, kdy u nejméně bonitních půd s úřední cenou do 3 Kč/m² jsou tržní ceny až devítinásobné. Naopak u nejkvalitnějších půd s úřední cenou nad 15 Kč/m² jsou tržní ceny pouze dvojnásobné (graf 5).

Graf 5 zdroj: FARMY.CZ
Porovnání úřední a tržní ceny k kategoriím (Kč/m²)



Hlavním důvodem tohoto nepoměru je vliv dotační politiky na trh s půdou. Dotace poskytované ve zvýšené míře zemědělcům ve znevýhodněných oblastech srovnávají výrazné rozdíly v ekonomice hospodaření v různých produkčních oblastech a tím i fakticky deformují cenu půdy.

Prodeje zemědělských podniků

Část prodeje zemědělské půdy probíhá formou převodů zemědělských podniků a v roce 2020 zájem o akvizice farem rostl. Již v průběhu první vlny epidemie se ukázalo, že zemědělství bude postiženo méně než ostatní sektory. Situace v roce 2020 naopak zdůraznila důležitost a nezbytnost fungujícího zemědělství v období krize.

Nejčastějším důvodem pro prodej farmy bývá i nadále generační obměna. Ekonomické problémy se jako důvod prodeje farem objevují výjimečně. Zemědělství je i přes občasné výkyvy dlouhodobě ziskové (graf 6) a i pro rok 2020 je odhadován zisk zemědělského sektoru (zdroj: ÚZEI) na obdobné úrovni jako v přechodných letech.

Zdanění prodeje společnosti

Aktuálně jsou prodeje obchodních společností ve většině případů osvobozeny od daně z příjmů. To se týká také mnoha transakcí prodeje farem, které jsou často

převáděny formou prodeje akcií či obchodních podílů, tzv. Share deal. V řadě evropských zemí přitom příjmy z prodeje společností určité úrovni zdanění podléhají.

V souvislosti s daňovými změnami na podzim roku 2020 prošel až do Senátu návrh na zdanění prodeje obchodních společností. Přestože tento návrh nakonec nebyl schválen, diskuze o zdanění těchto příjmů se již rozběhla. Vzhledem k současnému vývoji lze očekávat, že vlády v příštích letech budou hledat nové zdroje příjmů státního rozpočtu. Diskuzi o zdanění prodeje obchodních společností tak lze brzy opět očekávat a vlastníci uvažující o prodeji společnosti by o této možnosti měli reálně uvažovat.

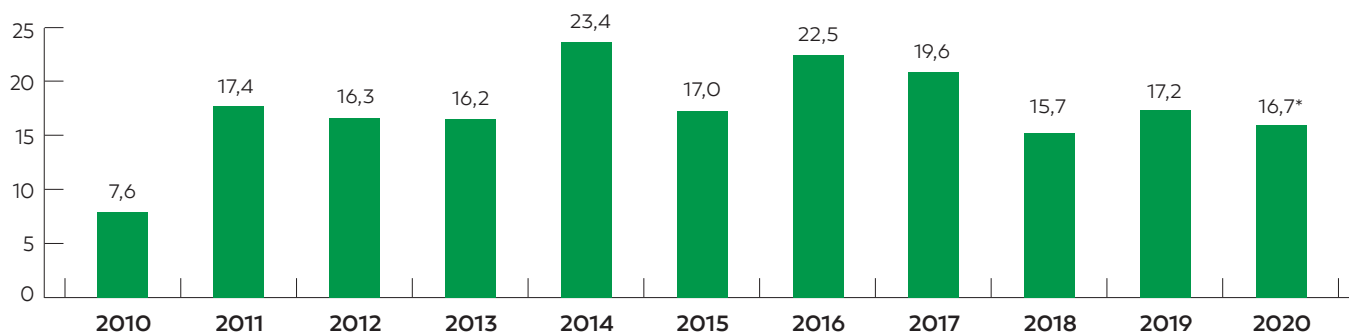
Nabídka a poptávka

Celková nabídka půdy v roce 2020 jen mírně poklesla, pozvolna se však mění struktura prodávajících. Z nabídek prezentovaných na trhu je patrné, že převažující podíl nabídek na trhu již nejsou nabídky od původních vlastníků (restituentů, jejich potomků), ale od investorů, kteří půdu nakoupili jako investici a nyní pozemky ze svých portfolií nabízí déle k prodeji. Část takto inzerovaných nabídek je nabízena za ceny, které nejsou na trhu běžně dosažitelné a prodávající spíše zkouší štěstí prodat za tyto přemrštěné ceny alespoň malé části svých portfolií. Se zemědělskou půdou je ve stále větší míře nakládáno jako s komoditou bez emocionálních vazeb dřívějších vlastníků.

Graf 6

Zisk českého zemědělství 2010–2020 (mld. Kč)

zdroj: ČSÚ



*odhad

Na straně poptávky rozlišujeme pro účely monitoringu tři skupiny investorů – zemědělské investory, dlouhodobé nezemědělské investory a spekulativní nezemědělské investory. Podíl spekulativních nezemědělských investorů na obchodech realizovaných za tržní ceny je již v posledních 3 letech letěch zanedbatelný. Vlastníci však jsou i nadále korespondenčně oslovováni nabídkami odkupu pod reálné tržní ceny. Stále tedy platí varování vlastníků před nabídkami těchto subjektů, jejichž nabídky jsou obvykle o desítky procent nižší než reálně dosažitelné tržní ceny.

Počátkem roku 2020 celkově mírně poklesla poptávka po půdě u všech sledovaných skupin investorů. Podíl zemědělských investorů na obchodech realizovaných za tržní ceny se v roce 2020 poměrně výrazně snížil na 59 % ve srovnání s 63 % v roce 2019 (graf 4). Podíl dlouhodobých nezemědělských investorů na obchodech realizovaných za tržní ceny se v roce 2019 zvýšil na 41 % proti 37 % v roce 2019. Zvýšený zájem o nákup půdy nezemědělskými investory přisuzujeme vyššímu zájmu občanů o investice do nemovitostí v době možné krize a také rychlejší promítnutí obav a nejistot individuálních investorů do poptávky a nákupu nemovitostí.

Struktura zahraničních investorů zůstává obdobná a převažují zájemci z Německa. Významnější zájem ze zemí mimo EU jsme nezaznamenali. Přesto je vhodné upozornit na téměř neexistující bariéry pro vstup zahraničních investorů na trh nemovitostí v ČR.

Očekávaný vývoj v roce 2021

Na straně nabídky půdy lze v roce 2021 očekávat situaci obdobnou předchozímu roku. Výraznější zvýšení nabídky vlivem epidemie zhoršením ekonomické situace některých vlastníků neočekáváme. Zvýšení nabídky z takového důvodu lze očekávat pravděpodobněji na rezidenčním trhu, kde jsou nákupy nemovitostí v mnohem větší míře financovány hypotečními úvěry.

Na straně poptávky po zemědělské půdě očekáváme v roce 2021 mírný růst způsobený zejména přebytkem investičních peněz v ekonomice, nedostatkem investičních příležitostí, nízkými úrokovými sazbami, a především zvýšenými obavami investorů z možného inflačního vývoje. Jako většina nemovitostí je zemědělská půda vnímána jako investice chránící úspory proti inflaci, což potvrzuje i srovnání vývoje cen půdy a inflace z minulého období (graf 7). Aktuální predikce inflace pro rok 2021 je ve výši 1,9 % (zdroj: MF ČR).

Trh se zemědělskou půdou v ČR je rozsahem malý a dlouhodobě není žádným způsobem chráněn před vstupem zahraničního kapitálu. Vstup významného zahraničního investora nebo skupiny investorů z jakékoliv země tak může způsobit výraznější růst cen půdy.

V roce 2021 neočekáváme žádné významné legislativní změny s podstatným vlivem na trh se zemědělskou půdou. Za předpokladu pokračující klidné situace na trhu lze v roce 2021 očekávat **mírný růst cen půdy**, a to nejpravděpodobněji v nižších jednotkách procent.

Graf 7

Meziroční růst cen půdy vs. inflace

zdroj: FARMY.CZ

