

ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU

leden 2024

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.

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 2023. 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 2023

V roce 2023 činila průměrná tržní cena zemědělské půdy 343.725 Kč/ha (tj. 34,4 Kč/m²), což představuje nárůst cen o 2,9 % ve srovnání s hodnotou 334.080 Kč/ha (tj. 33,4 Kč/m²) v roce 2022 (graf 1).

Poptávka po nákupu zemědělské půdy zůstávala po celý rok na nižší úrovni než v předchozích letech. Mírné zvýšení zájmu o nákup bylo možné pozorovat ve druhé polovině roku. V prvním čtvrtletí nedošlo k žádné změně cenové úrovně ve srovnání s posledním čtvrtletím roku 2022. Ve druhém čtvrtletí byl zaznamenán nárůst o 0,9 %, ve třetím čtvrtletí došlo k růstu o 2,4 % a ve čtvrtém čtvrtletí k růstu o 1,6 %, vždy ve srovnání s předchozím čtvrtletím (graf 2).

SHRnutí ROKU 2023

34,4 Kč/m² o **2,9** %

byla průměrná tržní
cena zemědělské půdy

vzrostla tržní cena půdy
v r. 2023 oproti r. 2022

10,7 % o **23** %

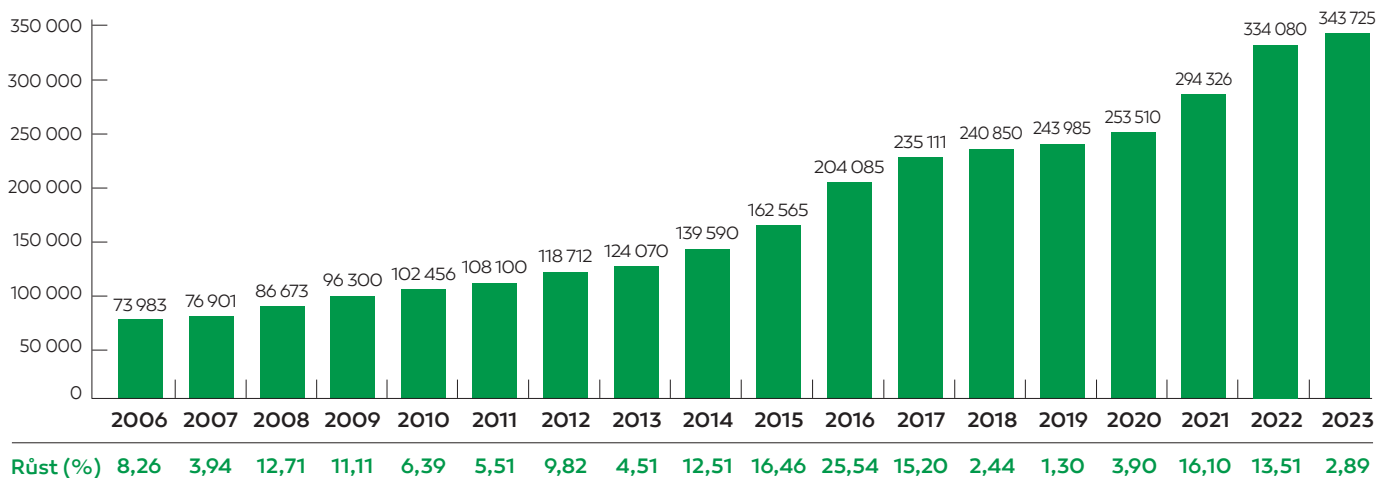
byla inflace v roce 2023

byly tržní ceny orné
půdy vyšší než tržní
ceny TTP

Graf 1

zdroj: FARMY.CZ

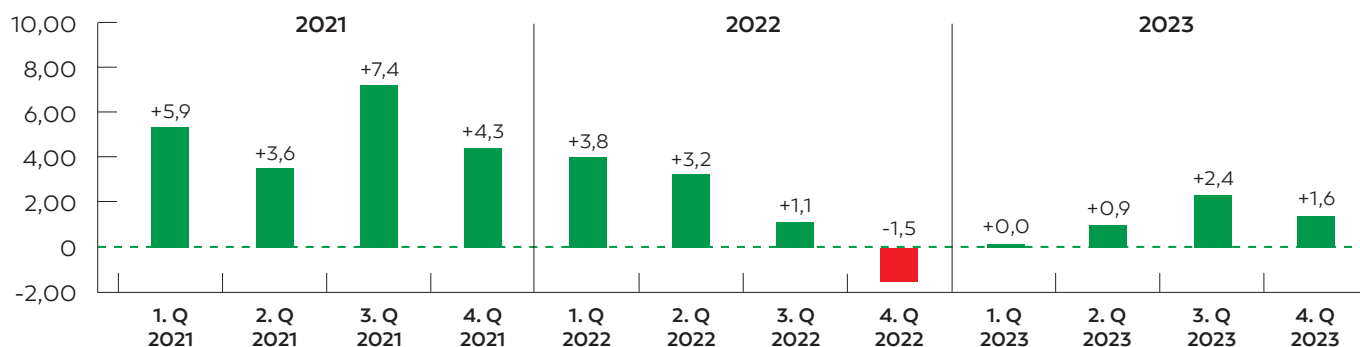
Vývoj tržních cen půdy v období 2006–2023 (Kč/ha)



Graf 2

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2021–2023 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)



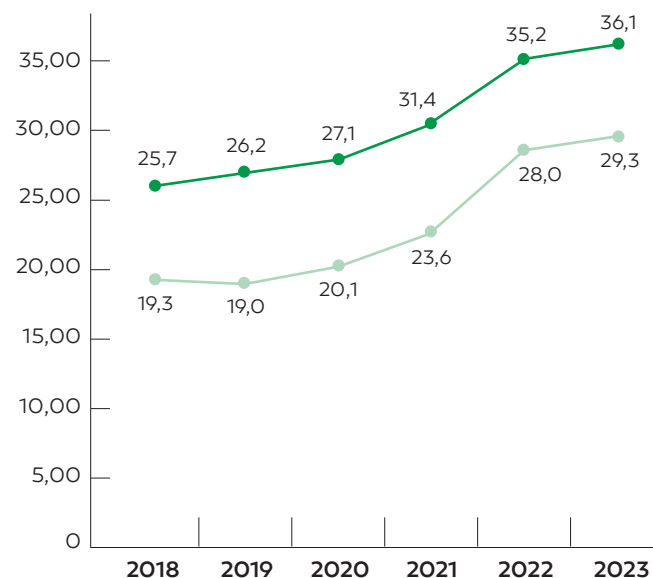
Zemědělská půda se v roce 2023 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí **27–45 Kč/m²**. U nejkvalitnějších půd a pozemků v blízkosti velkých měst ceny přesahovaly i 50 Kč/m². Díky nižší konkurenci na straně poptávky byly méně časté prodeje za prémiové ceny. K výraznějšímu zvýšení cen došlo zejména u méně kvalitních orných půd a trvalých travních porostů. Ceny TTP rostly v roce 2023 dvojnásobným tempem než ceny orné půdy. Zatímco u orné půdy činil meziroční nárůst cen cca 2,4 %, v případě trvalých travních porostů činil tento nárůst 4,8 %. Dále se tak snížil rozdíl mezi cenou orné půdy a TTP (*graf 3*) a orná půda se v roce 2023 prodávala za ceny průměrně o **23 %** vyšší než v případě TTP.

I v roce 2023 došlo k dalšímu mírnému snížení poptávky po nákupu půdy ze strany nezemědělských investorů. Vzhledem k výraznému zpomalení růstu cen půdy a relativně nižším výnosům z investice není již nákup půdy pro nezemědělské investory tak atraktivní jako v minulosti. V roce 2023 jsme zaznamenali podíl nezemědělských investorů na realizovaných obchodech ve výši 43 % a zemědělských investorů 57 %, což je opět mírný posun ve prospěch zemědělských investorů (*graf 4*).

Z pohledu regionů nedošlo k žádným zaznamenaným změnám. Nejvyšších tržních cen bylo dosahováno v okolí Prahy a v oblastech s velmi úrodnou půdou, tj. v okresech Hradec Králové, Olomouc, Kolín a Mladá

Graf 3

zdroj: FARMY.CZ

 Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2018–2023 (Kč/m²)


Rozdíl OP-TTP	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	33 %	38 %	35 %	33 %	26 %	23 %

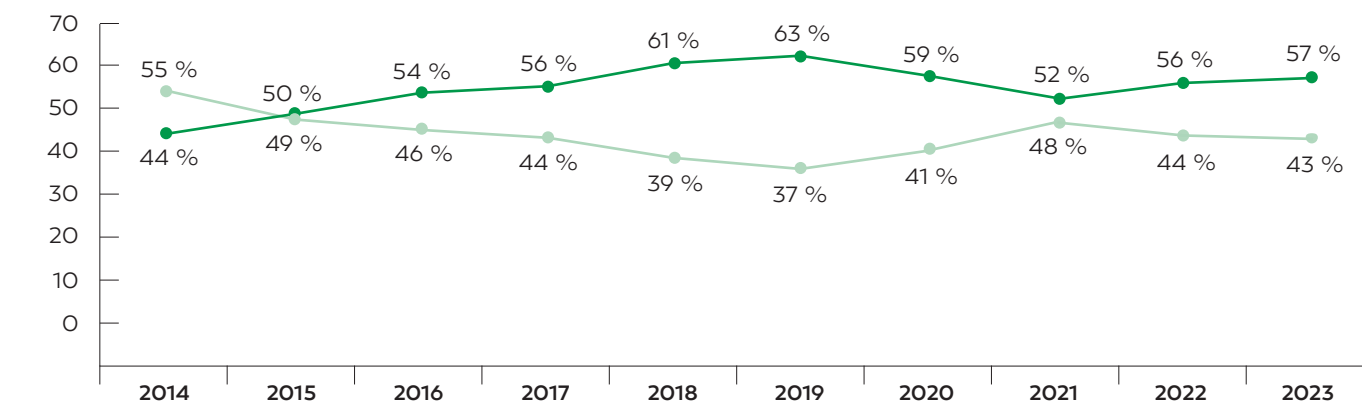
■ orná půda ■ TTP

Boleslav. Vyšších cen vzhledem ke kvalitě půdy pak bylo dosahováno také u pozemků v blízkosti jihozápadních hranic s Německem, zejména v okresech Tachov, Cheb a Domažlice (*mapa*).

Graf 4

zdroj: FARMY.CZ

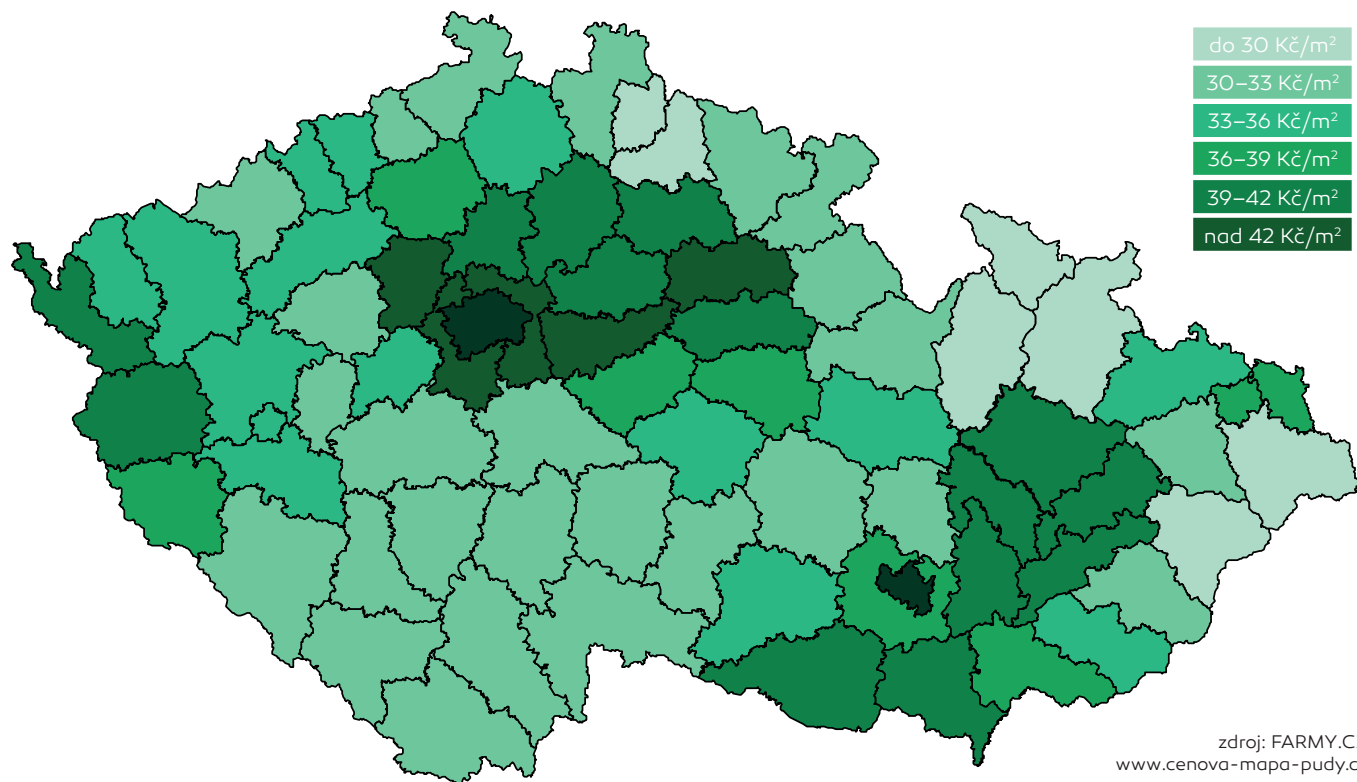
Struktura kupujících za tržní cenu v období 2014–2023



■ zemědělství investoři ■ dlouhodobí nezemědělství investoři

Mapa

Průměrné tržní ceny půdy v okresech – stav prosinec 2023



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

Úřední ceny půdy

U tzv. úředních cen půdy došlo v roce 2023 jen ke změnám ve vybraných katastrálních územích, zejména z důvodů probíhající aktualizace BPEJ. Vyhláška č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků byla novelizována vyhláškou č. 351/2023 s účinností od 1.1.2024. Pro rok 2024 byla průměrná základní cena zemědělských pozemků upravena celkem u 128 katastrálních území (z celkového počtu 13 039 katastrálních území s evidovanou zemědělskou půdou), z toho v 66 případech došlo ke snížení ceny a v 62 případech ke zvýšení ceny.

Ceny stanovené touto vyhláškou jsou využívány především ke stanovení daně z nemovitých věcí. Pro jednotlivá katastrální území jsou tyto ceny váženým průměrem hodnot jednotlivých pozemků podle Bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) v daném katastrálním území. Ceny půdy stanovené vyhláškou mají při obchodních jednáních pouze informativní charakter a poskytují informace o pravděpodobné kvalitě pozemků v konkrétní lokalitě. Přiřazené ceny pro jednotlivé BPEJ by měly reflektovat ekonomický dopad zemědělské výroby na konkrétních pozemcích.

Průměrná základní cena zemědělských pozemků za celé území České republiky je i po úpravě vyhlášky ve výši **7,13 Kč/m²**, přičemž průměrná tržní cena půdy (tj. 34,4 Kč/m²) byla v roce 2023 již o **381 %** vyšší. Celková úroveň cen stanovených vyhláškou pro jednotlivá katastrální území zůstává na stejné úrovni již od roku 2015, kdy byly ceny naposledy plošně navýšeny o cca 15 %.

Zvýšení daně z nemovitých věcí

S nabytím účinnosti „konsolidačního balíčku“ (zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s konsolidací veřejných rozpočtů) došlo od 1. 1. 2024 ke změnám v dani z nemovitých věcí, zejména k navýšení sazeb daně o cca 80 % proti roku 2023.

U zemědělských pozemků došlo ke zvýšení sazeb daně u tzv. vybraných zemědělských pozemků (tj. pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad nebo ovocných sadů) z 0,75 % na 1,35 % ze základu daně a u trvalých travních porostů z 0,25 % na 0,45 % ze základu daně. Základem daně zůstává i nadále cena zjištěná násobným výměry pozemku a průměrnou cenou stanovenou vyhláškou pro jednotlivá katastrální území.

Obec může obecně závaznou vyhláškou pro zemědělské pozemky a nevyužitelné ostatní plochy upravit výši daně stanovením místního koeficientu ve výši 0,5 až 1,5, nebo všechny zemědělské pozemky včetně zahrad nacházející se na jejím území od daně osvobodit.

Nově nejsou předmětem daně z nemovitostí veškeré pozemky druhu vodní plocha, včetně rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb, které doposud dani podléhaly.

Přestože došlo od roku 2024 ke zvýšení sazeb daně z nemovitostí o 80 %, reálný poměr platby daně k tržní ceně půdy dlouhodobě klesá. Zatímco v roce 2009 byla při průměrné tržní ceně půdy 96.000 Kč/ha průměrná výše daně za 1 ha orné půdy ve výši 465 Kč (tj. 0,48 % z tržní ceny), v roce 2024 bude při odhadované průměrné tržní ceně zemědělské půdy 360.000 Kč/ha průměrná výše daně za 1 ha orné půdy ve výši 963 Kč (tj. 0,27 %). Důvodem je skutečnost, že průměrné ceny půdy stanovené vyhláškou pro jednotlivá katastrální území nejsou průběžně aktualizovány a neodpovídají úrovni skutečných tržních cen půdy.

Inflační koeficient, kterým bude od roku 2025 průběžně zvyšována daň z nemovitostí se na zemědělské pozemky nevztahuje (resp. rovná se vždy 1).

Při celkové výměře zemědělské půdy v ČR cca 4 mil. ha bez zahrad (z toho cca ¼ tvoří trvalé travní porosty s nižší sazbou), při průměrné vyhláškové ceně 7,13 Kč/m²,

se celkový výběr daně za zemědělské pozemky (bez zahrad) zvýší odhadem o cca 1,4 mld. Kč za rok. Pouze část tohoto zvýšení daně (odhadem 1 mld. Kč) se okamžitě promítne ve zvýšených nákladech zemědělských podniků. Jedná se o daně za vlastní pozemky podniků a za propachtované pozemky, kde je výše pachtovného sjednána v návaznosti na výši daně. Zbývající část zvýšení daně dopadne přímo na vlastníky půdy a sníží jejich výnos z půdy.

Změna zdanění prodeje podniku

Od roku 2025 budou příjmy z prodeje podílů v obchodních společnostech podléhat zdanění. Dříve byly tyto příjmy osvobozeny, pokud prodávající vlastnil akcie akciové společnosti déle než 3 roky, nebo podíl ve společnosti s ručením omezeným déle než 5 let.

Od roku 2025 bude při prodeji splněním časového testu osvobozen pouze příjem do částky 40.000.000 Kč za rok na poplatníka. Dále bude možné stanovit hodnotu společnosti k 31. 12. 2024 znaleckým posudkem a zdanění se bude vztahovat pouze na nárůst ceny nad hodnotu dle znaleckého posudku.

Nástrojů vedoucích k optimalizaci daně z příjmů při prodeji podniku bude jistě více (např. rozložení inkasa ceny do více období) a reálný výběr daně z prodeje zemědělských podniků patrně nebude v prvních letech velký. Nové zdanění však prodeje podniků nepochybně administrativně zkomplikuje. Je také otázkou, zda se nejedná jen o první krok k výraznějšímu zdanění prodeje podniků v dalších letech.

Růst pachtovného

Výše pachtovného za půdu a nemovitosti v zemědělství rostlo v minulých sedmi letech průměrným tempem 7 % ročně (zdroj ČSÚ).

V roce 2023 ohlásil Státní pozemkový úřad zvýšení pachtovného za pacht jím spravované zemědělské půdy. Z původní úrovně ve výši 2,2 % z vyhláškové ceny činí pachtovné nově 5,8 % z průměrné ceny půdy stanovené vyhláškou. Změny se týkají i zhruba 13 000

uzavřených smluv, které budou postupně aktualizovány.

Cena stanovená vyhláškou pro jednotlivá katastrální území se pohybuje od 1,15 do 19,08 Kč/m². Úroveň pachtovného za pozemky spravované SPÚ se tak může pohybovat od 667 do 11.066 Kč/ha/rok + daň z nemovitých věcí.

V důsledku skokového zvýšení pachtovného ze strany SPÚ pravděpodobně dojde k tlaku na zvýšení pachtovného i ze strany dalších vlastníků. Společně s dopadem zvýšení daně z nemovitostí a jeho promítnutí do výše pachtovného je tak možné, že celkové pachtovné vzroste v roce 2024 výrazněji než v letech předchozích.

Prodeje podniků v roce 2023

Zisk celého zemědělství v roce 2023 je odhadován ve výši 16 mld. Kč (zdroj ČSÚ), což znamená pokles o cca 37 % proti 25,6 mil. v roce 2022. Tento pokles byl způsoben zejména výrazným poklesem cen zemědělských komodit a vysokými cenami vstupů. Přes uvedený meziroční pokles zisku zemědělského sektoru se v dlouhodobém pohledu nejedná o dramatický propad (graf 5). Zemědělský sektor i v méně úspěšném roce 2023 potvrzuje svou stabilitu a dlouhodobou ziskovost.

Změna dotačních podmínek zahrnující redistributivní platbu na prvních 150 ha způsobila pokles dotací pro větší zemědělské podniky. Tyto změny postihly zejména podniky střední velikosti kolem 1.000 ha, na které dopadlo snížení dotací a zároveň nemohou využívat takové úspory z rozsahu hospodaření jako největší podniky a skupiny. Vývoj situace v zemědělství, určitá vyšší míra nejistoty a nepochybně i plánované zdanění prodeje podniků přivedlo v minulém roce více vlastníků k rozhodnutí o prodeji zemědělského podniku.

Na druhé straně je zemědělství i nadále zajímavé pro investory a stále evidujeme zájem o akvizice zemědělských podniků různých velikostí.

Významná část akvizic zemědělských podniků byla realizována tuzemskými zemědělskými nebo finančními skupinami. Dochází tak k posilování skupin s celkovou výměrou podniků ve skupině nad 5.000 ha, jejichž počet je v ČR minimálně 50. Kromě běžných transparentních akvizičních jednání byla v roce 2023 patrná i snaha o „nepřátelská“ převzetí některých podniků formou výkupů podílů minoritních akcionářů/podílníků.

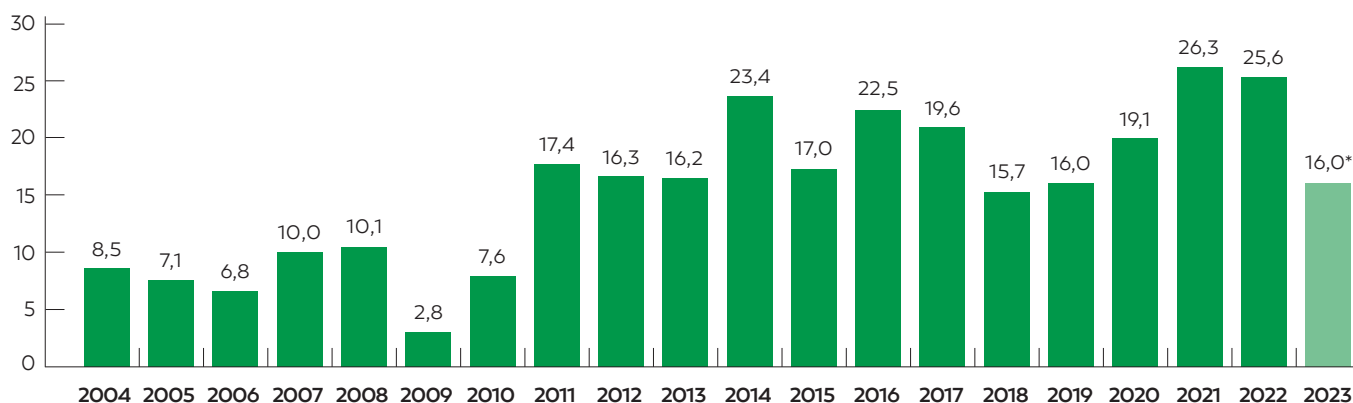
Vyšší zájem investorů ze zahraničí nebyl zaznamenán.

Zaznamenali jsme případy dělení podniků na menší subjekty bez změny vlastníků nebo kontrolujících osob. V některých případech se může jednat o účelové snižování výměry podniků s cílem dosáhnout vyššího

Graf 5

Zisk českého zemědělství 2004–2023 (mld. Kč)

zdroj: ČSÚ



* odhad ČSÚ

příjmu dotací. Patrně se ale zatím nejedná o příliš rozšířený postup.

Možné legislativní změny v příštím období

Koncem roku 2023 se objevily informace o chystaném legislativním návrhu ze strany vládních poslanců na omezení nákupu půdy pro zahraniční investory ze zemí mimo EU. Legislativa na ochranu zemědělského půdního fondu před prodejem nežádoucím investorům v tuto chvíli v tuzemsku chybí. Zejména v souvislosti s pokračující polarizací světa je diskuze nad tímto tématem na místě. Konkrétní návrh zatím nebyl předložen a jeho detaily nejsou známy.

V souvislosti s tímto tématem očekáváme opětovné pokusy o zavedení předkupního práva při prodeji půdy ve prospěch pachtýře nebo státu.

Zavedení předkupního práva pro hospodařící zemědělce a stát bylo intenzivně prosazováno již v období 2017–2018 a byl předložen i konkrétní návrh zákona. Proti návrhu se však vyjádřila většina připomínkových míst. Alternativním návrhem bylo i zavedení informační povinnosti pro vlastníka půdy při prodeji. Žádný z diskutovaných návrhů nakonec schválen nebyl. Stojí za zmínku, že doposud nebyla nikdy navrhována regulace převodů obchodních společností vlastnicích půdu, přestože právě takové prodeje nežádoucím investorům mohou představovat významné bezpečnostní riziko.

Omezení nákupů samotné půdy pro kupující z vybraných zemí by nemělo na trh s půdou významnější dopad. Objem takových transakcí je i dnes zanedbatelný. Naopak případné zavedení předkupního práva pro pachtýře a stát by mělo na trh se zemědělskou půdou významný dopad a zhoršilo by postavení vlastníků při prodeji půdy.

Očekávaný vývoj v roce 2024

Koncem roku 2023 Česká národní banka snížila základní úrokovou sazbu o 0,25 % na současných 6,75 % (2T repo sazba). Na realitním trhu se očekává postupné

snižování úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a tím oživení celého trhu. Přestože hypoteční úvěry mají přímý dopad především na trh rezidenčních nemovitostí, ovlivňují i trh se zemědělskou půdou. V důsledku toho lze očekávat mírné zvýšení poptávky po nákupu půdy ze strany nezemědělských investorů.

V předchozích dvou letech byl růst cen půdy nižší než míra inflace. Průměrná míra inflace v roce 2023 v ČR činila 10,7 % (zdroj ČSÚ), zatímco ceny zemědělské půdy vzrostly za stejné období pouze o 2,9 %. Zpomalení růstu cen půdy v minulých dvou letech snižuje atraktivitu půdy pro investory spekulující na rychlý nárůst ceny. Očekáváme pozvolné snižování aktivit subjektů zaměřených na přímý výkup půdy od drobných vlastníků.

Zemědělci projevují o investice do nákupu půdy trvalý zájem. Objem těchto investic však může být v letošním roce ovlivněn nižším ziskem zemědělského sektoru v roce 2023.

Celkovou poptávku po nákupu zemědělské půdy od všech skupin poptávajících očekáváme v roce 2024 na obdobné úrovni jako v roce předchozím.

Nabídka zemědělské půdy k prodeji dlouhodobě povolna klesá. Souvisí to s postupným přesunem vlastnictví půdy na novou generaci vlastníků, jejichž záměrem je půdu dlouhodobě držet. Půda je i nadále konzervativní investicí s nízkým výnosem. Výnos z pachtovného se obvykle pohybuje v rozmezí 1–1,5 % z investice a většina investorů očekává především zhodnocení v trvalém růstu cen půdy.

V roce 2024 očekáváme pouze mírné zvýšení cen zemědělské půdy do 5 %.

Předpoklady dalšího vývoje trhu s půdou mohou být výrazně ovlivněny vývojem globálního prostředí, konfliktem na Ukrajině, konfliktem na blízkém východě a dalšími globálními faktory.