

Zpráva o trhu s půdou v roce 2017

Trh s půdou

Celkové shrnutí

- ◆ Růst cen o 18,39 %
- ◆ Nejvyšší ceny jsou na Hané a v pohraničí, nejnižší v Jeseníkách
- ◆ 80 % půdy nakupují zemědělci
- ◆ Ročně se prodá cca 80 tisíc hektarů půdy
- ◆ Hodnota české půdy v posledních letech vzrostla z 200 na 800 miliard korun
- ◆ Od 1. 1. 2018 je účinné předkupní právo spoluvlastníků

Cena půdy vzrostla nad naše očekávání

Dle našich statistik vzrostla cena zemědělské půdy v porovnání k roku 2016 o 18,39 %, což je výrazně více, než činilo naše očekávání.

Nejvyšší ceny jsou tradičně na Hané, v oblastech při hranici s Rakouskem a Německem a dále v úrodných oblastech Polabí, Poohří a na Jižní Moravě. V pohraničních oblastech si však zahraniční zájemci vybírají především ucelené pozemky s většími výměrami.

Nejnižší ceny jsou v odlehlých oblastech s nízkou konkurencí např. v Jeseníkách, Oderských horách, Beskydech, Liberecku, Děčínsku a Žďáru nad Sázavou.



Zdroj: Odhad AGRO 21

Zajímavé je, že při výměře zemědělské půdy přes 4 miliony hektarů a nárůstu ceny z přibližně 5 na 20 Kč/m² se zvýšila celková hodnota zemědělské půdy v ČR z 200 na 800 miliard korun. Většina tohoto nárůstu šla k dobru drobných vlastníků půdy, kteří nyní mají v půdě uloženou podstatnou část majetkových hodnot.

Kdo kupuje půdu – 80 % zemědělci, 20 % investoři

Dle našeho hrubého odhadu se ročně prodají nejméně 2 % zemědělské půdy, tedy asi 80 tisíc hektarů. Prodávajících je ročně přibližně 25 až 30 tisíc.

Stále platí, že největší část půdy odkoupí od vlastníků pronajímatel (dnes propachtovatel). Růst ceny však způsobují ostatní zájemci - nejčastěji sousední konkurenční zemědělci. Dále existuje významná poptávka od lokálních investorů, kteří nakupují ve svém okolí nebo cílí jen na jedinou lokalitu. Konečně asi desetinu půdy nakupují fondy, větší investoři a církve, v pohraničních oblastech zahraniční zemědělci.

Kdo nakupuje	Podíl	Odhad hektarů
Uživatel	60 %	48 000 ha
Konkurenční zemědělec	15 %	12 000 ha
Lokální investor	10 %	8 000 ha
Velcí investoři	15 %	12 000 ha
> Fondy	> 1 %	> 800 ha
> Církve	> 3 %	> 2 400 ha
> Zahraniční zemědělci	> 2 %	> 1 600 ha
> Ostatní investoři z ČR	> 9 %	> 7 200 ha
Celkem	100 %	80 000 ha

Zdroj: Odhad AGRO 21

Růst cen bude pokračovat, ale již více selektivně, v některých lokalitách mohou ceny klesat

Možnosti prodávajících jsou tedy omezeny především tam, kde funguje jen jeden zemědělský subjekt v celé obci, nejčastěji se jedná o bývalá zemědělská družstva. Ta pak v méně bonitních oblastech stále „drží“ cenu okolo 12-15 Kč a v Polabí do 20 Kč/m², i když jinde by se podobné pozemky prodávaly za výrazně vyšší cenu.

Typické lokality, kde se v poměru ke kvalitě drží nízké ceny, jsou Nymburk, Plzeň-jih nebo Blansko.

Prostor pro zvýšení ceny vidíme především u kvalitní půdy. Naopak ceny travních porostů a málo kvalitních orné půdy jsou již za hranicí rozumné návratnosti a jsou drženy jen vysokými dotacemi. Blíží se však konec dotačního období 2014-2020 a zatím se zdá, že by mohlo dojít k přesunu od dotací „na plochu“ (které mj. vedly k vysokému růstu ceny půdy), k živočišné výrobě, zaměstnanosti a cílům v oblasti životního prostředí. Také lze očekávat snížení nesmyslně vysokých dotací na travní porosty ve vysokých nadmořských výškách, které několika málo zemědělcům poskytují milionové téměř bezpracné příjmy.

Faktory pro růst ceny půdy

- ♦ V některých lokalitách cena zaostává
- ♦ Církevní investice (dočasné)
- ♦ Banky zatím financují i 100 % kupní ceny půdy

Faktory proti růstu ceny půdy

- ♦ Rostoucí úrokové míry
- ♦ Posilující koruna (dotace a některé zemědělské komodity jsou vypláceny většinou v Eurech)
- ♦ Konec dotačního období (rok 2020)

Zkušeni prodávající porovnávají nabídky

Již naštěstí neplatí, že by se zájemce o prodej nechal nachytat od zemědělského družstva, případně překupníků s půdou. Proávající smlouvají, zjišťují si informace v tisku a na internetu a co je nejdůležitější, porovnávají nabídky různých zájemců.

Překupníci s půdou byly vytlačeni do okrajových segmentů, jako jsou malé podíly na menších výměrách.

Právní omezení

Od 1. ledna 2018 je účinné předkupní právo spoluvlastníků. Zájem kupujících o spoluvlastnické podíly bude nižší, neboť se jim často stane, že spoluvlastník využije předkupního práva.

Návratnost půdy: 25 let pro zemědělce, 50 let pro majitele

Cenu půdy ovlivňují především ekonomické výsledky zemědělců. Dlouhodobě osciluje výnos z pachtu půdy kolem 2 % (tedy návratnosti 50 let) a jak ukazuje následující tabulka, této úrovni již bylo dosaženo.

Typ půdy	Tržní cena/ha	Tržní pacht/ha	Zisk vč. dotací	Návratnost majitele	Návratnost zemědělce
Vysoká bonita (např. Haná, Polabí)	300 000 Kč	6 000 Kč	12 000 Kč	50 let	25 let
Střední bonita (např. Jižní Čechy)	200 000 Kč	4 000 Kč	8 000 Kč	50 let	25 let
Travní porosty (např. Jeseníky)	150 000 Kč	3 000 Kč	6 000 Kč	50 let	25 let

Zdroj: Odhad AGRO 21

Zatímco zisk odvětví se v posledních šesti letech drží na stejné úrovni, ceny půdy raketově vzrostly.



Zdroj: Český statistický úřad

Významnou složkou příjmu zemědělců jsou dotace, přičemž výše základní dotace SAPS (od roku 2015 obsahující platbu za „greening“) dosáhla vrcholu v roce 2013 a od té doby mírně klesá, mj. dle kurzu Eura.

SAPS + Greening v letech 2009-2017

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
3 710	4 061	4 687	5 387	6 069	5 997	5 486	5 442	5 227

Zdroj: SZIF

Skupina AGRO 21

V roce 2017 jsme zaznamenali vyšší poptávku po našich službách, jak ukazuje následující tabulka. Uskutečnili jsme obchody v hodnotě více než 1 miliardy korun.



Zdroj: AGRO 21

Spravujeme dva z fondů působících na trhu, a to ČPF (investující jen v Čechách) a Česká pole 2015 investiční společnosti Avant (investující převážně na Moravě prostřednictvím společnosti Farma Haná).

Velkým přelomem je pro nás první zemědělská investice, kdy jsme na Plzeňsku převzali hospodářství s pronajatou výměrou přibližně 480 hektarů.

Naše společnost Správa lesních podílů byla před zavedením předkupního práva zavalena nabídkami spoluvlastníků a vlastní dnes přibližně 250 hektarů lesních pozemků v 8 lokalitách.

Největším obchodem byl prodej společnosti vlastníci přibližně 300 hektarů půdy na Jižní Moravě.

Kontakt

Ing. Miroslav Rytíř

Tel. +420 775 353 627

E-mail: info@agro21.cz