

# Zpráva o trhu s půdou v roce 2018

## Celkové shrnutí

- ◆ Růst cen v roce 2018 zpomalil na 5,81 %
- ◆ Většina orné půdy se realizuje za 20-25 Kč/m<sup>2</sup>
- ◆ V roce 2019 očekáváme změnu ceny půdy v rozmezí –3 až 3 %
- ◆ Klesl objem prodané půdy, hrubý odhad je pokles o 25 %
- ◆ Objem prodaných spoluvlastnických podílů, který na konci roku 2017 prudce vzrostl, v roce 2018 klesl až o 50 %; převody 100% vlastnictví klesly méně, cca o 20 %
- ◆ Investoři rozprodávají tisíce hektarů nakoupené půdy
- ◆ Příští rok končí dotační období 2014–2020
- ◆ Předkupní právo snížilo ceny některých spoluvlastnických podílů

## Trh s půdou

### Růst ceny půdy výrazně zpomalil, objemy prodeje klesají

Dle našich statistik vzrostla cena zemědělské půdy o 5,81 %. V loňském roce jsme očekávali růst ceny především nejkvalitnějších pozemků. Toto očekávání se potvrdilo, jelikož růst cen pozorujeme hlavně v lokalitách, které jsou typické pro kvalitní půdy, např. Polabí a Jižní Morava. Dále stále rostly ceny v příhraničních oblastech sousedících s Rakouskem a Německem.

Trh půdy se více rozdrobuje – hlavním faktorem výše tržní ceny konkrétního pozemku je konkurence v lokalitě, nikoli objektivní vlastnosti půdy.



Klesl i objem prodané půdy, a to z hodnoty 2,44 % v roce 2016 na úroveň ze září 2018, kdy tento ukazatel činil přibližně 2 %<sup>1</sup>.

## Zemědělci, investoři, překupníci

### Investoři do růstu ceny půdy

Půdu téměř přestaly nakupovat subjekty, které nakupovaly půdu v očekávání cenového nárůstu. Tyto skupiny nyní nabízejí nebo připravují k prodeji tisíce hektarů půdy.

### Překupníci

Úspěšnost překupníků v roce 2018 prudce klesla. Podle našeho pozorování na trhu zůstalo několik zkušených skupin, které jsou schopny vyšší ceny konkurovat zemědělčům. Obvyklá výkupní cena se pohybuje obvykle okolo 17 Kč/m<sup>2</sup>. Dle naší zkušenosti je nejčastějším důvodem pro prodej překupníkům odmítnutí pachtýře pozemky odkoupit.

Ziskovost překupníků poklesla z marží na úrovni okolo 100 % na 20-30 % při výrazně menším objemu obchodů. Do budoucna očekáváme další pokles těchto marží.

<sup>1</sup>Situační a výhledová zpráva 11/2018 – Ministerstvo zemědělství

## Předkupní právo

Od začátku roku platí předkupní právo, které je oproti dřívější úpravě nastaveno poměrně přísně<sup>2</sup>. Zvláště u menšinových podílů nebo podílů na malých výměrách tak došlo k poklesu poptávky, a tedy i ceny.

## Průměrná cena půdy bude spíše stagnovat

V roce 2019 očekáváme stagnaci růstu cen. Dva hlavní důvody jsou:

- ♦ růst úrokových sazeb,
- ♦ nejistota ohledně dotací po roce 2020, obavy ze zastropování pro větší podniky.

## Skupina AGRO 21

Společnost AGRO 21 se zaměřuje na zprostředkování nákupu zemědělské půdy, především pro aktivní zemědělce.

Spravujeme fond zemědělské půdy ČPF a.s. a ve spolupráci s našimi klienty se snažíme rozvíjet vlastní zemědělskou výrobu, především na naší farmě v Lochousicích na Plzeňsku (společnost AGRO Lochousice s.r.o.).

## Kontakt

Ing. Miroslav Rytíř

Tel. +420 775 353 627

E-mail: [info@agro21.cz](mailto:info@agro21.cz)

<sup>2</sup>Nestačí jako v minulosti jen oznámit požadovanou cenu; zákon vyžaduje uzavření konkrétní závazné kupní smlouvy s jiným subjektem a následnou nabídku. Potíž je v tom, že málokdo chce závazně uzavřít kupní smlouvu a pak čekat na výsledek, je tedy výrazně méně zájemců a ti zbývající jsou opatrní.