

Zpráva o trhu s půdou v roce 2022

Růst ceny půdy pokračuje

Hlavní zprávou roku 2022 je **další pokračující nárůst ceny půdy**, dle naší metodiky o **26 %**. Přes postupný nárůst úrokových sazeb a pokles cen běžných nemovitostí cena zemědělské půdy stále rostla.

Bezprostředně po zahájení války na Ukrajině jsme pozorovali ústup a opatrnost investorů, avšak po krátké době se poptávka po půdě dále zvedla a kupující byli ochotni akceptovat nadále rostoucí ceny.

Kumulativní nárůst ceny půdy za 13 let činí neuvěřitelných 656 %. To je samozřejmě způsobeno především nízkou srovnávací základnou – v roce 2010 se cena půdy pohybovala okolo 4 Kč/m², pokud se vůbec obchodovala. Zemědělské podniky, pokud odkupovaly půdu od majitelů, většinou vycházely z úředně stanovené ceny BPEJ. Od té se tržní cena definitivně odtrhla okolo roku 2015.

Cena v jednotlivých regionech

Nejvyšší ceny jsou stále v krajích Jihomoravském, Středočeském a Olomouckém, zatímco nejnižší jsou v Ústeckém, Karlovarském a Libereckém kraji.

Na úrovni okresů je situace podobná, s několika výjimkami. Například v okrese Cheb působí mnoho německých zemědělců, takže cena je zde zcela jiná než u travních porostů ve zbytku Karlovarského kraje. Podobná situace, jen méně extrémní, je mezi Tachovskem a zbylou částí Plzeňského kraje.

Podobně na hranici s Rakouskem jsou často ceny výrazně nadprůměrné, přestože oblast často trápí sucho.

Cena půdy dle krajů

Kraj	Kč/m ²
Jihomoravský	39,14
Středočeský	37,70
Olomoucký	36,57
Zlínský	35,47
Pardubický	33,18
Moravskoslezský	32,71
Královéhradecký	32,52
Vysočina	31,12
Plzeňský	31,04
Jihočeský	30,29
Liberecký	29,50
Karlovarský	28,39
Ústecký	27,47

Okresy s nejvyššími cenami půdy

Okres	Kč/m ²
Znojmo	50,68
Kolín	44,03
Cheb	42,58
Praha-východ	41,83
Kladno	40,59

Okresy s nejnižšími cenami půdy

Okres	Kč/m ²
Sokolov	21,37
Bruntál	21,52
Karlovy Vary	21,54
Ústí nad Labem	22,15
Chomutov	22,78

Tabulka 1: Ceny zemědělské půdy dle krajů a nejvyšší a nejnižší ceny dle okresů v Kč/m². Zdroj: Agro 21

Ceny půdy v jednotlivých okresech jsou uvedeny v příloze.

Cenový výhled pro rok 2023

Pravidelně jsme spíše opatrní při předpovídání růstu ceny. Jako u každého aktiva, i cena půdy může stagnovat nebo dokonce klesnout. V posledních letech byli zájemci ochotni se přeplácat a tlačit cenu stále výše, tento trend bude pokračovat, ale pomalejším tempem. **Naše očekávání je nárůst o 10 %.**

Souběh kumulace a zmenšování farem v zemědělství

V českém zemědělství probíhají současně dva protichůdné trendy. Ten viditelnější představuje akumulace zemědělských podniků do různých holdingů, nejen Agrofertu. Ke konci roku 2022 proběhla akvizice tuzemské dvojky, skupiny Spearhead, společností J&T, která sama již vlastní několik zemědělských společností v Plzeňském kraji.

Opačným trendem je odliv půdy, ať už prostřednictvím nákupu nebo změny nájemce, z velkých společností k menším farmářům. Odhadujeme, že přibližně 20 tisíc hektarů ročně odejde od velkých společností k menším farmářům.

Současně se tedy seskupují velké podniky do ještě větších holdingů, avšak zároveň se tyto podniky samy o sobě zmenšují.

Dotace tři miliony za IČ

Tento trend bude zřejmě zvýrazněn změnou dotační politiky, kdy menší farmáři budou dostávat až dvojnásobné dotace oproti velkým podnikům.

Menší podniky do 150 hektarů budou zvýhodněny částkou přibližně 4 tisíce Kč na hektar, tedy až 600 tisíc Kč na farmu. To bohužel povede k umělému k rozdělování farem. Jen za nové „IČ“, založené například na rodinného příslušníka, si tak mohou někteří farmáři přijít na 3 miliony korun za 5 let dotačního období.

O společnosti AGRO 21

Společnost se zabývá zprostředkováním prodeje zemědělské půdy. Na trhu působíme od roku 2013 a díky nám změnilo majitele přibližně 30 tisíc hektarů půdy.

Naší filozofií je pracovat se silnými zájemci o půdu, kteří si jí váží a jsou proto za ni ochotni platit nejvyšší ceny v okolí. Mezi klienty převažují středně velcí zemědělci, ale zastupujeme i zájemce z řad investorů a církví.

Ve skupině vlastníme a spoluvlastníme čtyři farmy, které průběžně rozvíjíme.

Kontakt

Ing. Miroslav Rytíř

Tel. +420 775 353 627

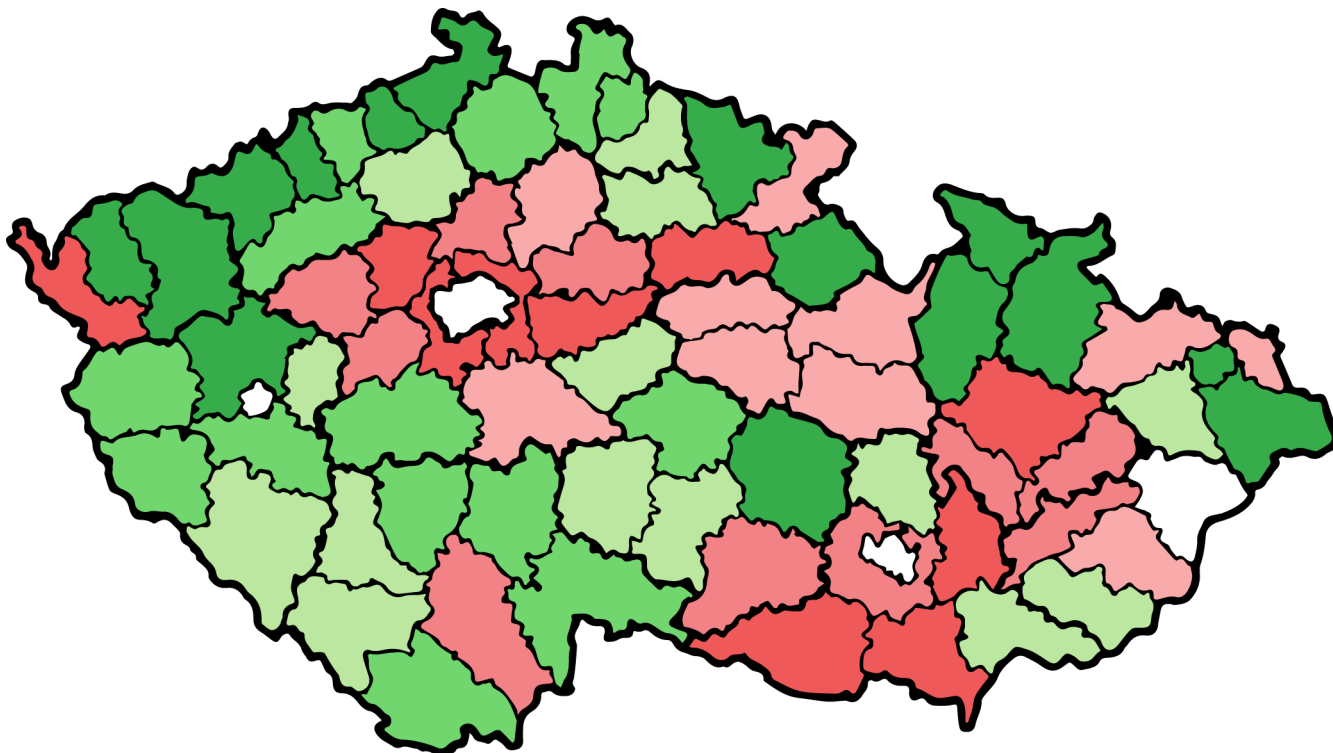
E-mail: info@agro21.cz

Příloha I: Ceny půdy dle okresů

Okres	Kč/m ²	Okres	Kč/m ²	Okres	Kč/m ²
Znojmo	50,68	Náchod	33,61	Český Krumlov	28,09
Kolín	44,03	Pardubice	33,27	Jindřichův Hradec	27,72
Cheb	42,58	Svitavy	32,96	Písek	27,47
Praha-východ	41,83	Ústí nad Orlicí	32,80	Liberec	27,38
Kladno	40,59	Strakonice	32,70	Tábor	27,18
Hradec Králové	40,44	Jičín	32,55	Děčín	26,97
Olomouc	39,57	Nový Jičín	32,44	Rychnov nad Kněžnou	26,07
Břeclav	39,11	Kutná Hora	32,41	Žatec	25,88
Vyškov	38,83	Hodonín	32,18	Česká Lípa	25,61
Rakovník	37,46	Semily	32,05	Frýdek-Místek	25,56
Brno-venkov	37,42	Rokycany	31,42	Šumperk	25,33
Kroměříž	37,26	Blansko	31,29	Ostrava-město	25,25
České Budějovice	37,26	Prachatice	31,25	Trutnov	24,94
Praha-západ	37,03	Jihlava	31,09	Žďár nad Sázavou	24,05
Nymburk	36,70	Klatovy	30,93	Most	23,17
Beroun	36,30	Uherské Hradiště	30,92	Jeseník	22,94
Mělník	35,79	Pelhřimov	30,60	Havlíčkův Brod	22,91
Prostějov	35,29	Mladá Boleslav	30,36	Litoměřice	22,82
Přerov	34,66	Plzeň-jih	30,34	Chomutov	22,78
Třebíč	34,65	Louny	29,80	Ústí nad Labem	22,15
Karviná	34,27	Jablonec nad Nisou	29,45	Karlovy Vary	21,54
Zlín	34,02	Benešov	29,44	Bruntál	21,52
Chrudim	34,02	Příbram	28,76	Sokolov	21,37
Opava	33,74	Teplice	28,17		

Zdroj: Agro 21

Příloha II: Cenová mapa podle okresů

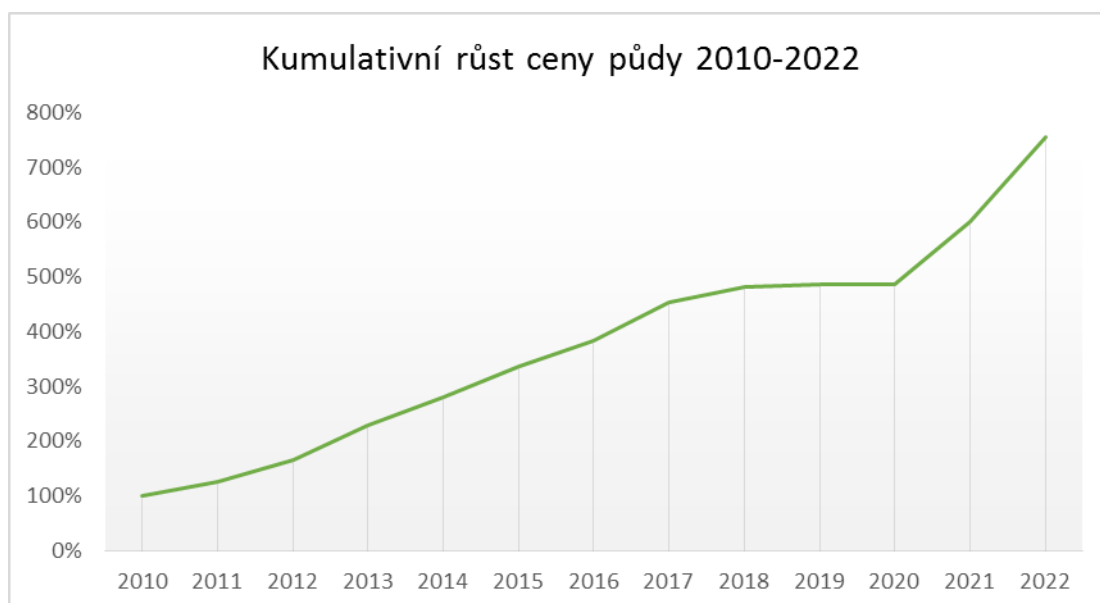


Legenda



Zdroj: Agro 21

Příloha III: Růst ceny půdy od roku 2010



Zdroj: Agro 21