

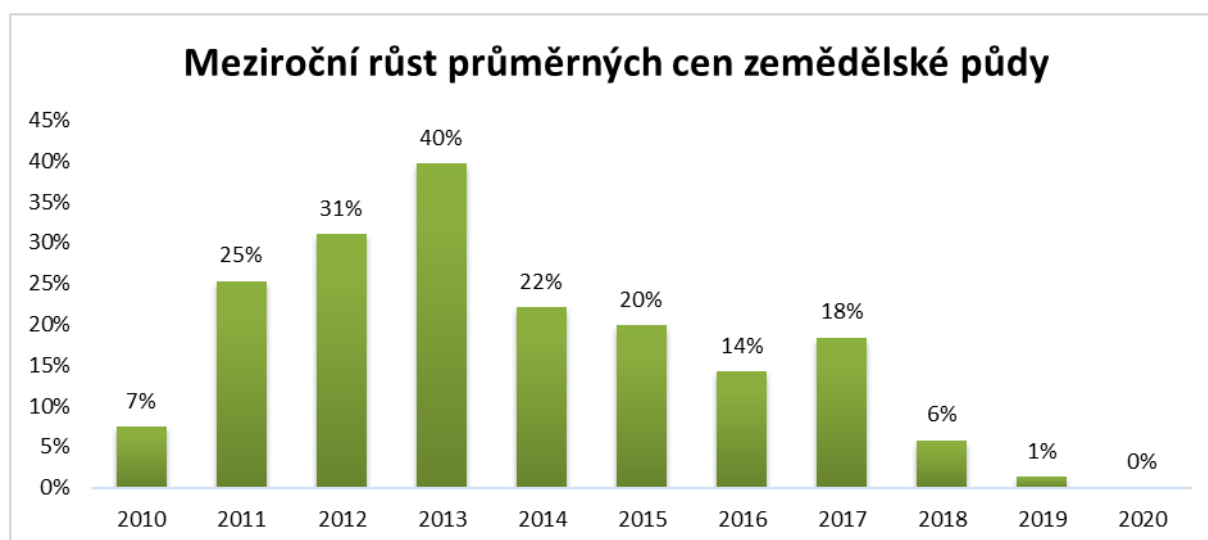
Zpráva o trhu s půdou v roce 2020

Tato zpráva shrnuje činnost naší skupiny a vývoj cen na trhu se zemědělskými pozemky v roce 2020. I přes probíhající pandemii si zemědělské pozemky drží svou cenu, ale zdaleka nedosahují růstu cen ostatních aktiv jako např. komerčních nemovitostí, bytů, akcií nebo kryptoměn.

Cena půdy ve většině oblastí stagnovala

Podle našich statistik průměrná cena zemědělské půdy v roce 2020 stagnovala. V atraktivních oblastech mírný růst cen ještě proběhl, ale byl výrazně nižší, než v předešlých letech.

U méně kvalitních pozemků pozorujeme zvýšenou nabídku a nižší poptávku.



Zdroj: Agro 21

Nejvyšší ceny jsou na Hané, v Polabí a na Chebsku

V rámci regionů se cenové hladiny nemění. Nejdražšími regiony zůstávají Haná, Polabí a Chebsko, kde je vysoká cena dána poptávkou ze strany německých zemědělců. Ta pokračuje i přes hraniční omezení, neboť restrikce i při jarním uzavření hranic neomezovaly zemědělce a jejich pracovníky.

Nejnižší ceny půdy jsou tradičně v okresech na severu ČR – především v Jeseníkách a Libereckém kraji.

Toto rozdělení je třeba brát jako velmi zjednodušené, protože cenu určuje především kvalita konkrétního pozemku a konkurence v rámci několika kilometrů od pozemku. Téměř v každém okrese jsou půdy špatné i dobré.

Průměrné ceny v jednotlivých okresech naleznete v příloze. Níže uvádíme pro zajímavost okresy s nejnižší a nejvyšší průměrnou cenou zemědělské půdy.

Okresy s nejnižšími cenami půdy

OKRES	Kč/m ²
Semily	16,94
Bruntál	17,93
Blansko	18,40
Frýdek-Místek	18,62
Chomutov	18,89

Okresy s nejvyššími cenami půdy

OKRES	Kč/m ²
Tachov	31,50
Praha-západ	31,86
Prostějov	32,25
Cheb	32,26
Vyškov	33,75

Zdroj: Agro 21

Cenový výhled – cena se udrží

Jsme velmi opatrní ohledně současného raketového nárůstu rezidenčních nemovitostí, akcií a podobných aktiv. Na trhu půdy již nevidíme vůli kupujících k navyšování ceny. V minulém roce jsme pozorovali pokles poptávky nezemědělských investorů do půdy. Přestaly investovat některé církve a lokální investoři. Je otázka, zda se jedná o pokles atraktivity půdy pro tyto investory nebo zda pandemická situace způsobila pokles příjmů těchto subjektů.

Na druhou stranu věříme, že v případě poklesu cen bytů nebo ekonomické krize poklesnou ceny půdy jen mírně. Cenu půdy „drží“ především evropské dotace, jejichž objem zůstává přibližně stejný.

Naší nejviditelnější aktivitou je společnost **AGRO 21**, zabývající se zprostředkováním nákupu zemědělské půdy. Většinu klientů tvoří soukromí zemědělci, pro které jsme uskutečnili přibližně 7 tisíc obchodů v hodnotě přes 3 miliardy korun.

Stále také rozšiřujeme naši vlastní zemědělskou činnost. Hospodaříme v Čechách i na Slovensku v rámci těchto zemědělských podniků:

- AGRO Lochousice u Plzně hospodaří na cca 450 hektarech půdy,
- AT AGROCES hospodaří na 1550 hektarech u Košic, zde se snažíme obnovit živočišnou výrobu,
- AGROWILD Nová Ves, kde držíme menšinový podíl, hospodaří na 1300 hektarech a zabývá se ekologickým hospodařením na loukách a chovem masného dobytka.

Náš koncept zemědělského podniku se od jiných liší především spoluprací se soukromými zemědělci. Ti se podílejí na provozování podniků svými službami, vedením, poradenstvím nebo pronájmem nevyužitých budov.

Kontakt

Ing. Miroslav Rytíř

Tel. +420 775 353 627

E-mail: info@agro21.cz

Příloha: Průměrné ceny zemědělské půdy dle okresů ČR v roce 2020

OKRES	Kč/m ²	Žďár nad Sázavou	21,95 Jičín	26,25
Semily	16,94	Liberec	21,98 Domažlice	26,60
Bruntál	17,93	Plzeň-jih	22,22 Brno-venkov	26,75
Blansko	18,40	Trutnov	22,50 Břeclav	27,29
Frýdek-Místek	18,62	Písek	22,74 Ostrava-město	27,32
Chomutov	18,89	České Budějovice	22,91 Kolín	27,80
Česká Lípa	19,11	Nymburk	23,04 Znojmo	28,30
Opava	19,63	Nový Jičín	23,07 Strakonice	28,34
Sokolov	19,84	Jihlava	23,21 Hradec Králové	28,55
Třebíč	19,95	Rychnov nad Kněžnou	23,22 Mladá Boleslav	28,75
Karlovy Vary	19,98	Jindřichův Hradec	23,30 Kutná Hora	28,92
Náchod	20,00	Litoměřice	23,35 Chrudim	29,17
Hodonín	20,11	Plzeň-sever	23,42 Olomouc	30,26
Benešov	20,15	Prachatice	23,49 Kladno	30,46
Havlíčkův Brod	20,59	Zlín	23,60 Přerov	30,52
Šumperk	20,74	Beroun	23,73 Praha-východ	30,69
Rokycany	21,07	Svitavy	23,75 Kroměříž	30,76
Klatovy	21,19	Tábor	24,23 Tachov	31,50
Uherské Hradiště	21,27	Český Krumlov	24,58 Praha-západ	31,86
Pelhřimov	21,49	Mělník	24,99 Prostějov	32,25
Příbram	21,49	Rakovník	25,00 Cheb	32,26
Karviná	21,60	Louny	25,03 Vyškov	33,75
Ústí nad Orlicí	21,68	Pardubice	25,44	

Zdroj: Agro 21