

# Zpráva o trhu s půdou v roce 2021

## Cena půdy výrazně vzrostla

Zatímco v předchozím roce ceny stagnovaly, v roce 2021 se **poptávka po nákupu zemědělské půdy prudce zvýšila**. Postupně se mění struktura kupujících. Více drobných investorů má zájem o koupi zemědělské půdy jako prostředku uchování hodnoty a ochrany před inflací. Zvláště ve druhém pololetí se objevila řada investorů, včetně drobnějších okolo 1 milionu Kč, hledajících jednorázovou investici do půdy. Zemědělskou půdu považují za **ochranu před inflací**. Pozorujeme přelití části poptávky po rezidenčních nemovitostech, které jsou již v mnohých lokalitách velice drahé, do poptávky po zemědělských pozemcích.

Podle našich statistik cena zemědělské půdy v roce 2021 **vzrostla o 23,34 %**. Míra růstu je **nejvyšší za 8 let**, po období stagnace ceny půdy. Růst cen půdy v letech 2010 až 2021 ukazuje graf v příloze I.

## Nejvyšší ceny mají tradiční zemědělské regiony a západní pohraničí

Nejdražšími regiony zůstává okolí Prahy, bavorské (Cheb, Tachov) i rakouské (Znojmo) pohraničí a tradiční regiony jako Haná a Polabí. V příhraničí cenu zvedá poptávka rakouských a německých zemědělců.

Nejnižší ceny půdy jsou tradičně v okresech na severu ČR (viz tabulka níže).

Průměrná cena v okrese však může být zavádějící – **cenu určuje především kvalita konkrétního pozemku a konkurence v rámci několika kilometrů od pozemku**. Každý pozemek má svoji hodnotu, téměř v každém okrese jsou půdy špatné a dobré.

## Okresy s nejnižšími cenami půdy

Okres	Kč/m <sup>2</sup>
Bruntál	19,24
Sokolov	20,94
Semily	21,25
Chomutov	21,27
Karlovy Vary	21,54

## Okresy s nejvyššími cenami půdy

Okres	Kč/m <sup>2</sup>
Cheb	34,89
Český Krumlov	35,00
Praha-východ	35,04
Praha-západ	40,07
Znojmo	42,57

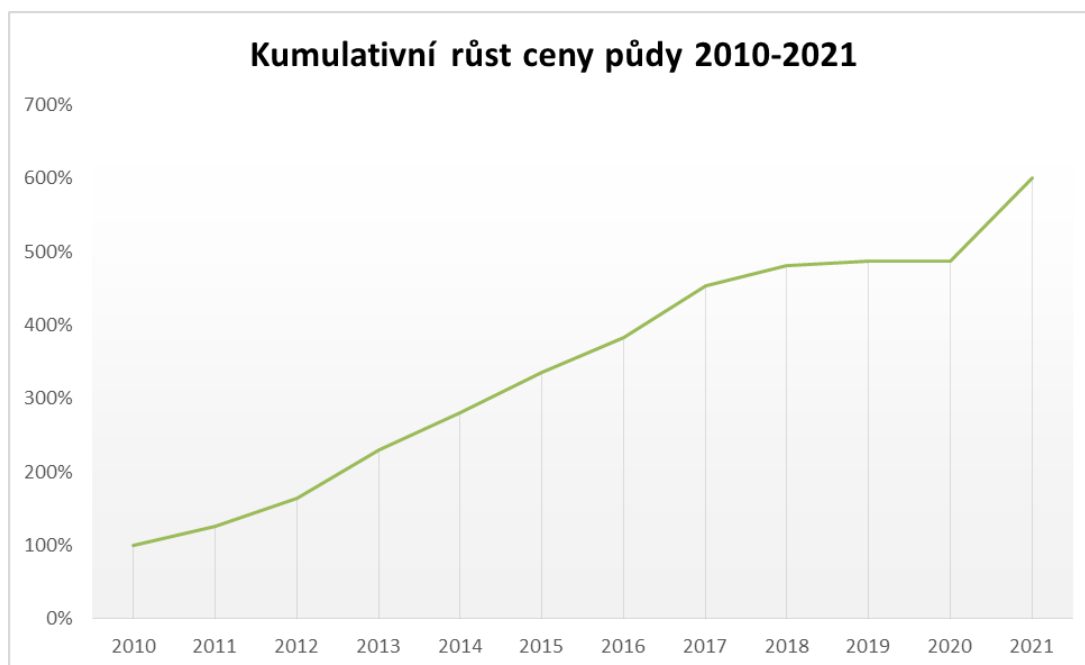
Zdroj: Agro 21

Seznam všech okresů s průměrnou cenou půdy je uveden v příloze II.

## Cenový výhled – opatrně

Oproti našemu pesimistickému výhledu před 12 měsíci došlo v průběhu roku 2021 postupně k velkému oživení poptávky po půdě. Oživení bylo způsobeno převážně poptávkou investorů, kteří se investicí do půdy chtějí chránit před zrychlující inflací. Tento efekt jsme před rokem nepředvíдали.

Postupující všeobecná **inlace tak může vést k dalšímu růstu ceny půdy. Oproti tomu bude působit nárůst úrokové míry.** Vyšší úroková míra bude mít za následek výrazně vyšší splátky úvěrů. To znatelně zasáhne většinu zemědělců, kteří splácející úvěry mimo jiné i na zemědělskou půdu.



Zdroj: Agro 21

Oproti minulým rokům jsme opět zaznamenali pokles počtu obchodníků, kteří se zaměřují na rychlý nákup a prodej pozemků. Na trhu spíše působí větší investoři, kteří nabízejí jen o něco málo nižší ceny, než jsou ceny tržní.

Pozorujeme nekritický postoj části investorů k „věčnému“ růstu ceny půdy, kteří kupují zemědělskou půdu velice draze. V případě velice dlouhého investičního horizontu může být takový nákup ziskový, ale před investicí do půdy doporučujeme být obezřetní. Ceny všech aktiv mohou stoupat i klesat.

## Skupina AGRO 21

Naší nejviditelnější aktivitou je společnost AGRO 21, zabývající se zprostředkováním nákupu zemědělské půdy. Většinu kupujících tvoří soukromí zemědělci.

Za posledních 10 let jsme uskutečnili přibližně **8 tisíc obchodů** v hodnotě přes **4 miliardy korun**.

Provozujeme vlastní zemědělskou výrobu v Čechách i na Slovensku:

- > AGRO Lochousice u Plzně hospodaří na cca 450 hektarech půdy,
- > AT AGROCES hospodaří na 1550 hektarech u Košic,
- > AGROWILD Nová Ves, kde držíme menšinový podíl, hospodaří na 1400 hektarech a zabývá se ekologickým hospodařením na loukách a chovem masného dobytka,
- > AGROSPOL Starý Pelhřimov, kde pro námi vedený soukromý fond spravujeme 50% podíl na společnosti; ta hospodaří na cca 500 hektarech půdy.

Náš koncept zemědělského podniku se od jiných liší především spoluprací se soukromými zemědělci. Ti se podílejí na provozování podniků službami, vedením, poradenstvím apod.

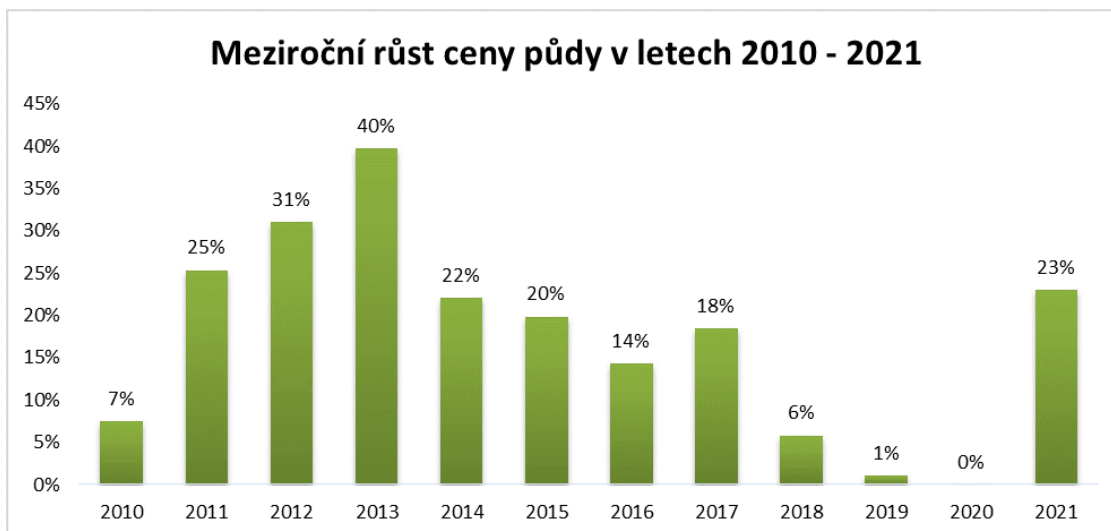
## Kontakt

Ing. Miroslav Rytíř

Tel. +420 775 353 627

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

## Příloha I: Meziroční růst průměrných cen zemědělské půdy



Zdroj: Agro 21

## Příloha II: Průměrné ceny zem. půdy dle okresů ČR v roce 2021

Okres	Kč/m <sup>2</sup>	Okres	Kč/m <sup>2</sup>	Okres	Kč/m <sup>2</sup>
Bruntál	19,24	Strakonice	25,00	Břeclav	28,48
Sokolov	20,94	Třebíč	25,00	Svitavy	28,58
Semily	21,25	Nový Jičín	25,07	Pardubice	28,82
Chomutov	21,27	Rychnov nad Kněžnou	25,11	Chrudim	29,08
Karlovy Vary	21,54	Náchod	25,66	Kroměříž	29,57
Šumperk	21,73	Česká Lípa	25,74	České Budějovice	29,93
Blansko	22,35	Olomouc	26,19	Kolín	29,99
Brno-venkov	23,30	Havlíčkův Brod	26,27	Benešov	30,97
Plzeň-sever	23,33	Tábor	26,40	Kladno	31,15
Liberec	23,42	Louny	26,43	Nymburk	31,25
Žďár nad Sázavou	23,45	Jihlava	26,47	Domažlice	31,58
Opava	23,69	Hodonín	26,53	Vyškov	32,17
Rokycany	23,79	Přerov	26,61	Mladá Boleslav	32,41
Ústí nad Orlicí	23,96	Písek	27,12	Karviná	32,45
Rakovník	24,01	Litoměřice	27,15	Prachatice	32,64
Jindřichův Hradec	24,12	Klatovy	27,32	Hradec Králové	33,34
Příbram	24,24	Mělník	27,46	Tachov	34,59
Zlín	24,53	Prostějov	27,90	Cheb	34,89
Trutnov	24,66	Jičín	28,09	Český Krumlov	35,00
Uherské Hradiště	24,79	Plzeň-jih	28,18	Praha-východ	35,04
Frýdek-Místek	24,80	Kutná Hora	28,41	Praha-západ	40,07
Beroun	24,91	Pelhřimov	28,45	Znojmo	42,57

Zdroj: Agro 21