

Ekologická a ekonomická udržitelnost zemědělských pozemků:

Analýza investičního potenciálu Zemědělských pozemků

Úvod:

Od podceněné třídy k strategické investici

Tradiční investiční trhy, jako jsou akcie a nemovitosti, přitahují většinu pozornosti investorů. Zemědělské pozemky však zůstávají opomíjenou investiční třídou, a to navzdory své fundamentální povaze. Jejich role přesahuje pouhou produkci potravin; představují konečný a nenahraditelný zdroj, jehož hodnota se v kontextu rostoucí globální populace, klimatických změn a potřeby potravinové bezpečnosti neustále zvyšuje.

Tato studie si klade za cíl analyzovat jedinečný investiční potenciál zemědělských pozemků v České republice. Zaměří se na historické a ekonomické faktory, které vedly k současnému stavu, a představí cenovou konvergenci jako klíčový determinant budoucího chování trhů.

Zeměpisné vymezení:

Česká republika patří do oblasti stejné plodinové oblasti spolu s Bavorskem, Rakouskem, Slovenskem, Polskem, Maďarskem a Ukrajinou. Tato oblast prošla v historii dvěma zásadně odlišnými vývojovými cestami, které zásadně determinovaly uplynulý vývoj, současný stav a také výhled do budoucna. Zvláštní neznámou představuje průběh a následky aktuálně probíhající války na Ukrajině.

Historické rámování:

Transformace krajiny a vlastnických vztahů

Historie českého zemědělství je poznamenána radikálními systémovými změnami, které měly hluboký a dlouhodobý dopad.

Doba kolektivizace (1950–1989): Násilné scelování pozemků do velkých celků vedlo k rozorávání mezí, likvidaci remízků a mokřadů a napřimování vodních toků. Tyto praktiky, pod hlavičkou zvyšování potravinové soběstačnosti, způsobily rozsáhlou degradaci půdy a narušení ekosystémů, včetně masivního odlivu vody z krajiny a snížení biodiverzity. Důležitým sociálně-ekonomickým důsledkem byla ztráta osobní motivace zemědělců, kteří se stali pouhými dělníky v zemědělské velkovýrobě. Tento proces přispěl k odtržení generací od půdy a zániku tradičního hospodaření.

Období restitucí (devadesátá léta): Restituce byly sice morálně spravedlivé, ale ekonomicky často neúspěšné. Mnozí z restituentů, kteří mnozí byli vnuky původních vlastníků, získali půdu, avšak neměli už žádné zkušenosti se zemědělstvím ani podnikáním. Fungující kontinuita byla narušena. Chyběl kapitál, stroje a know-how. Zároveň trh se zemědělskými komoditami zaplavily levnější importy - bylo to období prosazující se globalizace. Bylo snadnější i levnější dovážet plodiny i z vzdálených teritorií (Argentina apod.). Dodavatelsko-odběratelské vztahy byly přetřhány. Pro nastupující obchodní řetězce bylo snadnější navázat na dosavadní obchodní vztahy ve svých původních teritoriích, než odebírat zemědělské produkty od místních zemědělců. V důsledku těchto faktorů se mnoho pozemků prodávalo v nouzi za symbolické ceny (až 1,75 Kč/m²). Tento jev představuje tržní selhání, jehož následky jsou patrné dodnes.

Současnost (po roce 2000): Postupem času se začala prosazovat konsolidace pozemků pod kontrolou velkých zemědělských holdingů-tzv. agrofertizace. I když v některých ohledech zefektivnila výrobu, často pokračovala v trendu velkoplošného hospodaření a potlačovala diverzifikaci. Nástup evropských dotací zemědělské výroby včetně anomálií („povinná“ velkoplošná produkce řepky apod.). Postavení i možnosti velkých zemědělských podniků jsou v ostrém kontrastu s možnostmi drobných, individuálních zemědělců, kteří tvoří roztržitou vlastnickou strukturu.

Rozdíly mezi vlastnostmi zemědělské půdy v ČR a v blízkých oblastech:

Zásadní odlišnosti v cenách zemědělských pozemků ve střední Evropě nelze vysvětlit pouze ekonomickou silou daných zemí. Jsou spojeny s prodělaným vývojem – nízkou cenovou základnou v devadesátých letech a pouze postupným (dosud neukončeným) nárůstem cen.

Západní modely (Rakousko, Bavorsko): Zde je etablován stabilní sektor s dlouhou historií rodinných farem, kde se majetek předává z generace na generaci. Zemědělci disponují osvědčeným know-how, vybudovanou infrastrukturou a mají silnou finanční pozici, která jim umožňuje odolávat tržním šokům. Jejich činnost je navíc podporována dotační politikou EU. To vše přispívá k tomu, že cena zemědělských pozemků se zde pohybuje v rozmezí 5–6 EUR/m².

Východní modely (Česká republika): Zde vidíme následky rozdrobené vlastnické struktury a absence generací předávaného know-how a kapitálu. Zemědělství se zde potýká se slabou politickou podporou a omezeným vlivem. V důsledku toho se průměrná cena pozemků pohybuje na úrovni 35–60 Kč/m².

Investiční příležitost spočívá v této cenové disparitě. Lze předpokládat, že v budoucnu dojde postupnému vyrovnání cen v ČR a dále k cenové konvergenci, kdy se cena pozemků v ČR bude postupně vyrovnávat s cenovou hladinou v Bavorsku a Rakousku. I ta samozřejmě i v následujícím období bude růst.

Následky války na Ukrajině na ceny zemědělských pozemků ve střední Evropě

Válka na Ukrajině, která je významným světovým producentem obilovin a olejnin, měla dramatické důsledky pro globální i regionální zemědělské trhy. Na jedné straně narušení dodavatelských řetězců a ohrožení dodávek plodin do některých oblastí, na druhé straně zvýšená nabídka ukrajinských produktů – také v ČR. To nemělo zatím fatální následky, ale nastaly nerovnováhy v nabídce. Vzhledem k rostoucí poptávce po lokálních zdrojích potravin a zvýšené geopolitické nejistotě se zemědělská půda stala ještě atraktivnější investicí. Kapitál, který dříve směřoval do rizikovějších aktiv, se přesunul do stabilnějších komodit, jako je půda. To vedlo k akceleraci cenového růstu zemědělských pozemků v České republice.

Dalším důležitým faktorem je očekávaný budoucí vývoj. Ačkoliv se válka může jevit jako dočasná krize, její dlouhodobé důsledky – zejména poškození infrastruktury, zaminování rozsáhlých zemědělských ploch a odchod pracovní síly z Ukrajiny – budou mít dopad na globální produkci po mnoho let. Tento faktor zvyšuje strategickou hodnotu a atraktivitu zemědělské půdy v sousedních, stabilnějších regionech, jako je střední Evropa. Lze proto předpokládat, že poptávka po investicích do zemědělských pozemků se bude i v budoucnu zvyšovat.

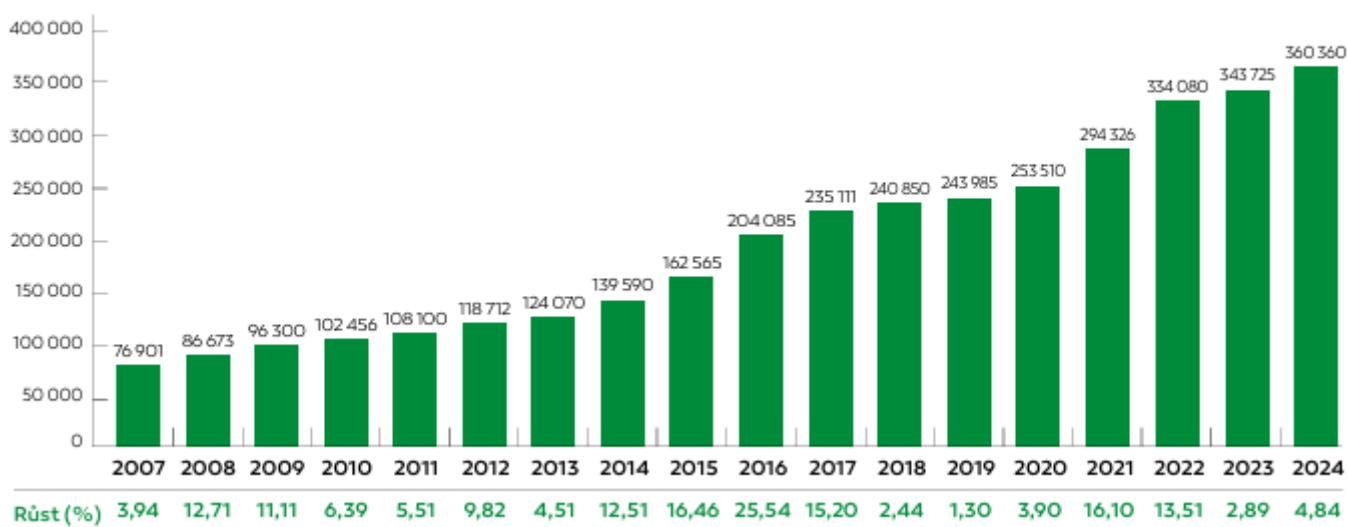
Výnosnost, praktický investiční nástroj a finanční kouzlo

Zde je uveden graf vývoje cen zemědělských pozemků v České republice:

Graf 1

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen půdy v období 2007–2024 (Kč/ha)



(Zdroj: web farmy.cz, Zpráva o trhu s půdou, leden 2025)

Dlouhodobá analýza vývoje cen zemědělských pozemků ukazuje stabilní roční růst, který se pohybuje mezi 8 a 10 % ročně. Tento výnos, tvořený čistě zhodnocením pozemku, je navíc odolný vůči mnoha běžným tržním výkyvům, což z půdy činí efektivní ochranu proti inflaci.

Pro výpočet průměrného ročního výnosu (i) se využívá vzorec pro vnitřní výnosovou míru:

$$i = \sqrt[n]{FV/PV} - 1 * 100 [\%]$$

kde:

 i je vnitřní výnosová míra FV je konečná hodnota pozemku PV je počáteční hodnota n je počet let držby

Analýza skutečného vývoje tržních cen nás přivádí k těmto závěrům:

- V průběhu sledovaného období nastal trvalý každoroční nárůst cen
- Žádný rok stagnace nebo poklesu (a to ani v letech hlubokých poklesů na kapitálových trzích)
- Ani vzdáleně se nepřibližujeme cenám ve stejné plodinové oblasti Rakouska a Bavorska-36 Kč / m² v ČR ve srovnání s 5–6 EUR / m²

Výpočet průměrného ročního výnosu realizovaného držbou zemědělských pozemků:

Období	Počet let	Průměrný roční výnos za období (%)
1994 – 2024	30	10,61
2007 – 2024	17	9,51
2014 – 2024	10	9,94
2019 – 2024	5	8,11

Interpretace výsledků:

1. Jde o roční výnos pro majitele pozemku tvořený pouze změnou tržní ceny a nijak nezohledňuje výnosy ze zemědělské produkce a náklady na jejich dosažení, pachtovného)
2. Průměrný nárůst cen v rozmezí 8–10 % ročně, v posledních létech spíš nižší nárůst
3. Oprávněný předpoklad dalšího směřování vývoje cen
4. Směřování cenového vývoje směrem k vyrovnání cenové hladiny mezi pozemky v ČR a v Bavorsku a Rakousku
5. Obvyklé pachtovné (nájemné za pronájem (pacht)) je kolem 1 % z ceny pozemku – to je dostupné pro zemědělce, zatímco tržní cena je pro ně příliš vysoká-následkem toho většina českých zemědělců hospodaří na propachtovaných pozemcích
6. Pro zemědělce z Bavorska a Rakouska v dojezdové vzdálenosti je výhodné si propachtovat nebo koupit zemědělské pozemky v Česku
7. Nejistý předpoklad vývoje zemědělství, vývoje cen zemědělských pozemků na Ukrajině

Výsledek výpočtů za různě dlouhá období ukazuje, že investice do zemědělských pozemků přinášela majitelům pozemků dlouhodobě vyšší výnos ve srovnání s jinými aktivy. Podobně příznivý výnos lze očekávat i v následujících letech – zejména v souvislosti s probíhající konvergencí se západoevropskými oblastmi ve stejném plodinovém pásmu.

Je velmi smysluplné investovat do zemědělských pozemků! Od investice lze oprávněně očekávat průměrný výnos kolem 8 % ročně! Navíc lze očekávat cenovou konvergenci k zemědělským pozemkům v Bavorsku a Rakousku. Navíc se může projevit dodatečný zájem následkem vývoje na Ukrajině.

Avšak:

- Zemědělských pozemků je omezený počet a jen ubývají!
- Zemědělských pozemků je příliš málo pro pokrytí potřeb investorů!
- Je nutno vyřešit vztah s pachtýřem, starat se o výběr pachtovného ...
- Je nutno odvádět daň z nemovitosti ...
- Je nutno počítat s tím, že další vývoj nemusí být přesně podle očekávání, ale může se vyvinout jinak ...

Nástroj k investování do zemědělských pozemků:

- Investice do pozemků zapsaných v katastru nemovitostí (přímé vlastnictví)
- Na 5 let (lze prodloužit i zkrátit)
- Po skončení 5 – ti leté lhůty odprodej pozemku vyřešen!
- Zajištěný výnos 9 % ročně
- Možnost dodatečného výnosu
- Minimální částka k investování: 500 tis. Kč
- Vztah s pachtýřem vyřešen
- **Zájem investorů o zemědělské pozemky není dosud probuzen!**
- **V současné době (2025) máme pozemky pro potřeby investorů!**

Finanční kouzlo:

Bezpečnost investice je zajištěna po celou dobu držbou pozemků zapsaných na jméno investora v katastru nemovitostí, likvidita dohodnutým způsobem výplaty ročního výnosu na jeho účet . Toho lze s výhodou využít například tím, že obdržený roční výnos umístíme do jiné – také velmi osvědčené investice –

investičního zlata. Pro investování do investičního zlata je velmi správné, aby investice probíhala postupně – například ročně s využitím částky, která je investorovi poukazována jako výnos z pozemku ... Na jedné investované části tedy investor profituje dvakrát! Navíc, pokud započítáme i výnos z pachtu, můžeme realizovat v podstatě třetí výnos ... Dost osvědčené a oceněné mnohými investory.

Závěr:

Výhodná investice s enviromentálním přínosem

V dynamickém světě finančních trhů představuje investice do zemědělské půdy v České republice dosud nedoceněnou, ale mimořádně stabilní a výnosnou příležitost. Historicky podmíněná nízká cena se stává znatelnou výhodou, neboť otevírá prostor pro jedinečnou cenovou konvergenci směrem k úrovni vyspělejších trhů v Bavorsku a Rakousku.

Mimořádně atraktivní je i finanční kouzlo, na kterém můžete profitovat hned dvakrát: z ročního zhodnocení pozemku a z následné reinvestice tohoto výnosu do jiných aktiv, například do investičního zlata. Tato strategie vytváří synergii, která optimalizuje celkový výnos. Jde o efektivní navázání dvou investičních nástrojů – obou ve formě něčeho reálného, hmatatelného, produktivního, v historii zcela osvědčeného a nepostradatelného.

Tato investiční příležitost je dále umocněna rostoucí globální poptávkou po potravinách a rostoucím důrazem na lokální produkci potravin a současně udržitelné hospodaření v krajině. Půda jako limitovaná a nenahraditelná komodita slouží jako efektivní ochrana proti inflaci a geopolitickým rizikům. Investováním do zemědělských pozemků v ČR nezáískáváte jen aktivum s bezpečným a pevným výnosem, ale také přispíváte k řešení ekologických výzev. Je to investice do aktiva, které prospívá jak vašemu portfoliu, tak i zdraví a enviromentální bezpečnosti naší planety.

V Praze dne 16. 9. 2025.

Ing. Viktor Harnach,
obchodník, investor a sběratel
<https://www.harnach.cz/>
<https://www.investicnipozemky.eu/>
<https://www.zlatosambicemi.cz/>
mail: viktor@harnach.cz
telefon: 603 470 413