



Tomáš Válek

specialista na zemědělské pozemky

Vývoj cen zemědělské půdy za posledních 25 let: čtvrt století v souvislostech

Studie vývoje tržních cen zemědělských pozemků v letech
2000 – 2025,
doplněná o makroekonomické souvislosti

Vydáno: říjen 2025

www.TomasValka.cz



Vývoj cen zemědělské půdy za posledních 25 let

Čtvrt století v souvislostech

Věnuji se zemědělské půdě od vysoké školy, 15 let. Zpracoval jsem stovky kupních smluv, vypracoval nespočet analýz tržní ceny a viděl jsem trh v různých fázích.

Vždycky mě ale zajímal celkový obraz trhu s půdou a zákonitosti, kterými se řídí dlouhodobě. Dal jsem si proto práci a zanořil se do dat za celých 25 let – od roku 2000 dodnes. Pokud se zajímáte o nemovitosti, pohodlně se usadte, udělejte si kávu nebo čaj a dejte se do čtení. Protože tohle je historie celého trhu s nemovitostmi za 25 let.

Startovní čára: Rok 2000

- Přelom tisíciletí. Kdo si pamatuje tu dobu? Felicie byla považovaná za super auto, hospody začaly znovuobjevovat kofolu a premiérem byl Miloš Zeman.
- Zemědělská půda byla pouhé produkční aktivum – koupit, obdělávat, sklídit. Investiční rozměr? Minimální. Dotace? Pouze na národní úrovni, vždyť jsme ještě nebyli ani v Unii. Takže skoro žádné.
- Trh? Lokální, bez zahraničního zájmu. Ani farmáři půdu nenakupovali, považovali ji za finančně bezcennou a nájmy za garantované navždy.
- Hektar zemědělské půdy stál v průměru 60-70 tisíc korun.
- Pak přišel zlom.

2004: Vstup do EU – zásadní změna pravidel hry

- 1. května 2004 vstupujeme do Evropské unie. A s tím přichází Společná zemědělská politika a systém přímých plateb SAPS (Single Area Payment Scheme).
- Zpočátku na úrovni 25 % plateb zemí EU, ale s plánem růst až na 100 %. A tady začíná to zajímavé:

Kapitalizace dotací do cen půdy.

- Představte si: Farmář ví, že každý rok dostane 7-10 tisíc korun na hektar z EU. Tyto platby jsou relativně stabilní, nezávislé na produkci. A někteří farmáři, či první vizionáři, si dokázali spočítat, že to jsou peníze navíc, které si přičtou ke dřívějším příjmům za zemědělskou produkci.
- Půda přestává být jen produkční aktivum. Stává se investičním nástrojem generujícím stabilní příjem i bez vlastního zemědělského provozu.
- **Výsledek:** Za 4 roky (2004-2008) cena vzrostla z 65 tisíc na 96 tisíc Kč/ha. **To je nárůst o 48 %.**

2008 – 2010: Finanční krize – odolá půda pádu?

- **Září 2008. Banka Lehman Brothers padá a spouští globální finanční krizi jako domino.** Realitní trh se propadá, akcie padají, hypoteční krize ničí světový trh nemovitostí. My se z Česka nejdřív usmíváme, že nás se to netýká, ale počínaje rokem 2009 začíná docházet k propadu cen nemovitostí také u nás, zejména v některých oblastech.
- **A co zemědělská půda? Klesá taky? Zatímco byty a komerce ztrácí hodnotu, půda roste dál:**
 - Rok 2009: +6 %.
 - Rok 2010: dalších +6 %.
- Jak je možné, že zrovna ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA PATŘILA K MÁLA AKTIVŮM, KTERÉ KRIZI ODOLALY?
 - Produkční funkce: půda vytváří fyzickou produkci potravin, nejen finanční cash flow.
 - Strukturální nedostatek: omezená nabídka a neustálý úbytek půdy působil jako ochrana cen.
 - Dotace z EU poskytovaly stabilní příjem nezávislý na finančních trzích.
 - Investoři hledali investice se skutečnou, nejen spekulativní, hodnotou podkladového aktiva – a půda tu skutečnou hodnotu má.

2011: Konec zákazu prodeje cizincům

- Pamatujete si ještě, že půdu si po vstupu do EU nemohli pořídit cizinci? ČR při vstupu do EU vyjednala sedmileté **moratorium na prodej půdy cizincům**. Sedm let, kdy občané jiných států EU nemohli volně kupovat českou zemědělskou půdu.
 - V květnu 2011 toto moratorium končí. A co se stane?
Masivní příliv zahraničního kapitálu. Zejména z Německa a Rakouska v pohraničních oblastech.
 - Pro rakouské nebo německé investory je česká půda extrémně levná. I když zaplatí dvojnásobek místní ceny, je to stále zlomek toho, co by zaplatili doma.
 - Regionální rozdíly explodují: v příhraničních oblastech s Německem či Rakouskem půda dosahuje cen až 300 tisíc Kč/ha.
- **Výsledek? Cena půdy v roce 2011 vzrostla o 10 % během jednoho roku.**

2012 – 2014: Systematické sledování a stabilizace

- Od roku 2012 začíná Český statistický úřad systematicky sledovat ceny zemědělské půdy. Máme konečně kvalitní data.
- Období 2012-2014 je relativně stabilní – průměrný roční růst kolem 7-8 %.
- Dotace dosahují plné úrovně EU (100 % v roce 2013), trh se ustaluje po přílivu zahraničních investorů.
- **Rok 2014: průměrná cena 150 tisíc Kč/ha.**

2015 – 2017: Investiční boom – nejrychlejší růst v historii

- A pak přichází šílenství.
 - 2015: 163 tisíc Kč/ha
 - 2016: 189 tisíc Kč/ha (+16 %)
 - 2017: 241 tisíc Kč/ha (+28 %) ← **rekordní meziroční růst**

Co se stalo?

- Nízké úrokové sazby po finanční krizi. Investoři hledají alternativy k nízkým výnosům z dluhopisů a spořicíh účtů.
- Půda se v krizi osvědčila jako bezpečný přístav investic: Kombinace 2-3 % výnosu z pachtovného + 5-8 % růst ceny = celkový výnos 7-11 % ročně.
- Omezená nabídka: Půda permanentně ubývá kvůli zástavbě (17,9 ha denně!), což vytváří strukturální nedostatek.
- Spekulace: Podíl nezemědělských investorů dosáhl v roce 2018 maxima – 61 % všech kupujících
- Za tři roky (2015-2017) cena vzrostla o 48 %. To je stejný růst jako za celé první čtyři roky po vstupu do EU.

2018 – 2019: Zpomalení po boomu

- Po tak explozivním růstu přichází ochlazení. Že by první pokles? Ale kdeže, bavíme se o půdě, ta za těch 20let neklesala ani jednou. Jen se zpomalil ten cenový spurt. Na rozumnou, udržitelnou úroveň.
- Ne pokles, ale výrazné zpomalení
 - 2018: +2 %
 - 2019: +1 %
- Růst nižší než inflace. Trh si odpočinul.

2020 – 2022: Covidové zemětřesení – krize, která paradoxně zvýšila ceny

- Na podzim 2019 propukají v Asii první ohniska epidemie. Jako obvykle na to koukáme z českého závětrí a jsme rádi, že se nás světové dění netýká. U nás jsme v bezpečí. Akorát, že vůbec.
- 24. března 2020. Začíná první lockdown. Ekonomika se zastavuje. Ceny půdy také zastavují růst?
- RAKETOVĚ rostou.
 - 2020: 254 tisíc Kč/ha (+2 %)
 - 2021: 294 tisíc Kč/ha (+16 %) ← druhý nejvyšší růst v historii
 - 2022: 334 tisíc Kč/ha (+14 %)
 - Celkem +80 tisíc za 2 roky.

Jak je možné, že už podruhé v zásadní světové krizi ceny půdy rostou?

1. **"Flight to quality":** Investoři přesouvali kapitál z volatilních akcií do stabilních reálných aktiv.
2. **Nízké úrokové sazby:** ČNB snížila sazby na historická minima pro podporu ekonomiky. Na trh vpadly levné peníze a investoři za ně hledali jistou investici.
3. **Předis poptávky:** Extrémně vysoká poptávka i po menších výměrách (dříve obtížně prodejných).
4. **Strach z inflace:** Reálná aktiva jako ochrana peněz
5. **Půda stále mizí:** I přes svou nezastupitelnost při výrobě potravin je jí stále větší nedostatek.

„Zatímco restaurace, hotely a maloobchod krvácely, zemědělská půda zažívala boom. Společně se sektorem e-commerce. Ten však pár let na to tvrdě narazil, půda nikoli...“

2022 - současnost: Válka, inflace a nová realita

- 24. února 2022. Evropa se budí do špatného snu. Do války. Rusko napadlo Ukrajinu a najednou máme válku v Evropě. A vše je vzhůru nohama.
- Budou energie? Bude ropa a plyn? Budou hnojiva? Ukrajina byla obilnice Evropy, budou potraviny? Stovky otázek, které rozkolísaly mnohá odvětví.
- Přímé efekty:
 - Ceny pšenice +50 % vs. 2021
 - Hnojiva +100 % vs. 2020
 - Energie skokově nahoru
 - Inflace v ČR: 15,1 % (2022), 10,7 % (2023)
- **A ceny půdy? Opět reagují růstem:**
 - 2022: +14 % (válka začíná v únoru, ceny ještě rostou)
 - 2023: +2,9 % (dramatické zpomalení)
 - 2024: +4,8 % (mírné oživení)

Kde jsme dnes: Rok 2024-2025

- Průměrná tržní cena je někde kolem 370.000 Kč/ha.
- **Ceny podle regionů**
 - Nejdražší:
 - Okolí Prahy: 50-120 Kč/m² (urbanizace, spekulace)
 - Haná: 45-70 Kč/m² (nejvyšší bonita půdy v ČR)
 - Znojensko: až 70 Kč/m² (rakouský kapitál)
 - Nejlevnější:
 - Krkonoše, Jizerské hory: 15-30 Kč/m²
 - Jeseníky: 18-35 Kč/m²

Shrnutí

Za 25 let, od roku 2000, cena půdy vzrostla o 517 %, z 60 tisíc na 370 tisíc Kč/ha.

Pokud bychom půdu hodnotili z hlediska zhodnocení investice, pak dává smysl vyčíslit výpočet zhodnocení za posledních 20 let. Tedy po vstupu do EU, kdy trh začal brát půdu jako investici.

Za 20 let, od roku 2005, ceny pozemků vzrostly cca od 65 tisíc Kč/ha až na dnešních 370 tisíc Kč/ha. Tedy o krásných 8,9 % ročně (v průměru).

- Srovnání podstatných ekonomických ukazatelů za stejnou dobu:
 - Inflace v ČR rostla tempem cca 3 % ročně
 - Bytové nemovitosti cca 5–7 % ročně
 - Akciový index S&P500 7–8 % ročně.

Je to tak, za posledních 20 let půda rostla srovnatelně jako byty, akcie či státní dluhopisy.

- Co bude dál? Očekávaný vývoj 2025-2030:
 - Očekávám i nadále růst, byť na skromnější úrovni cca 2-6 % ročně.
 - V méně zajímavých lokalitách může cena stagnovat.
 - Stále nám ubývá další půda, takže její nedostatek se bude zvyšovat.
 - Klimatická změna zvyšuje hodnotu kvalitní půdy – hlavně té v lokalitách s dostatkem srážek.

Za 25 let se z půdy stala investice, která je rovnocenným konkurentem všech tradičních aktiv. A podle všeho to nekončí.

Co to znamená pro vás?

Pokud máte půdu a roky berete stejné pachtovné "protože to tak bylo vždycky" – pravděpodobně přicházíte o podstatnou část pachtovného.

Pokud jste zdědili pozemky a nevíte, co s nimi – jejich hodnota každým rokem roste. Před prodejem si nechte pozemky ocenit zkušeným pozemkovým odborníkem.

Pokud investujete nebo zvažujete investici – nezáleží jen na ceně za m², ale na lokalitě, kvalitě půdy, dostatku vody a perspektivě území – poraďte se o investici s odborníkem.

A pokud vám někdo nabízí "rychlý prodej" formou dopisu – jde o spekulanta, který Vám nabízí zlomek skutečné ceny.

Poznámka:

Vzhledem k množství zdrojů cen a různých cen v různých lokalitách prosím považujte veškeré uváděné absolutní částky za ORIENTAČNÍ. Z mého pohledu není důležité, zda je nyní „průměrná“ cena půdy 380.000 Kč/ha nebo 350.000 Kč/ha. Důležité jsou trendy a způsob, jakým cena půdy reagovala na formující světové události.

DISCLAIMER:

Tato studie shrnuje pouze můj soukromý názor na danou problematiku. V žádném případě se nejedná o investiční doporučení ani podklad pro jakékoli investiční rozhodnutí.

Tato studie zahrnuje i období, kdy jsem se pozemky profesionálně ještě nezabýval.

Pro vypracování jsem kromě vlastní databáze o cenách použil cenovou databázi Farmy.cz, volně dostupné články na internetu a kombinoval jsem souhrny také s umělou inteligencí.

O autorovi:

Ing. Tomáš Válka

Tomáš Válka dlouhodobě pomáhá majitelům zemědělských pozemků s jejich prodejem za odpovídající cenu a investorům s jejich nákupem a správou. Věnuje se tématu půdních spekulantů a upozorňuje na neférové praktiky.

Studoval ochranu a rozvoj krajiny, půdy a biodiverzity na Fakultě regionálního rozvoje a mezinárodních studií Mendelovy univerzity v Brně.

Během studií se podílel na několika výzkumech, jejichž výsledky byly publikovány v mezinárodních vědeckých periodikách.

Začínal v investiční skupině SUR LIE v týmu zaměřeném na správu, akvizice a prodeje zemědělských a lesních pozemků. Během dvou let spravoval 3 000 hektarů půdy v Česku a na Slovensku.

Se svým týmem zobchodoval více než 4 000 hektarů zemědělské půdy a dalších 900 hektarů má aktuálně ve správě.



Další zajímavé články a informace z oboru najdete na stránce:

www.TomasValka.cz

Pokud potřebujete poradit s prodejem, nákupem, správou či dlouhodobým investováním do zemědělské půdy, využijte kontakty:



tomas@tomasvalka.cz



732 207 120



Tomáš Válka