

AKTUÁLNÍ INVESTOVÁNÍ DO PŮDY

Josef Novotný

Úvod

Půda představuje nejcennější statek a výrobní faktor, bez kterého všeobecně člověk není schopen zajistit svoji existenci. Právě obhospodařování tohoto cenného statku vedlo k prvnímu ucelenému odvětví a tím se stalo zemědělství, které je klíčové i v dnešních dnech. Prioritně v podobě zemědělské půdy se ukazuje jako nedoceníitelná investice, protože produkuje hlavně rostlinné produkty, které zajišťují život lidí a živočichů. Ve světě dochází ke změnám klimatu, kde za hlavního viníka je označován člověk. To se negativně projevuje i u tohoto výrobního faktoru, protože každodenně mizí jeho část. Hlavním problémem jsou sami lidé a jejich nekontrolovaný populační růst na zemi, doplněný neodbornými zásahy, které vedou k degradaci půdy. To má vliv na celkovou produkci zemědělských komodit ve světě, což vede v některých zemích ke skutečnosti, že jsou čím dál tím více závislé na dovozu části zemědělských produktů jak v oblasti rostlinné, ale i živočišné. Další případ, který se v současné době objevuje, úzce souvisí s vyčerpáním potravinových zdrojů, což vede k neřízené migraci obyvatel v některých částech světa do zemí, kde jsou uspokojovány základní životní potřeby.

Tyto skutečnosti a z nich pramenící informace by měli vést k rozhodnutí investorů, investovat právě do půdy. Česká republika má dosud poměrně dostatek zemědělské půdy, ale i její množství se rychle snižuje např. vlivem výstavby. Cílem článku je proto upozornit na tuto investiční příležitost, která se nabízí v českém tržním prostředí vedoucí k zhodnocení aktiv potenciálních a současných investorů v porovnání se zlatem. Avšak i tato investice nese určitá rizika, která musí investor zohlednit ve svém investičním procesu. Podle platného občanského zákoníku se používají často pojmy pacht, propachtovatel a pachtýř, avšak pro lepší pochopení problematiky článku a jeho zaměření budou v textu nahrazeny slovy nájem, pronajímatel a nájemce. (Bezplatná právní poradna, 2014)

1. Teoretická východiska

Investování do půdy je možné jak v reálné, ale i finanční formě pro investiční publikum. Ve fyzické podobě je to nákup půdy za účelem pěstování některých plodin, chov hospodářských zvířat, výstavbě nemovitostí pro osobní nebo komerční účely, pronájmu a taktéž ke spekulaci založené na růstu ceny tohoto výrobního faktoru a tím zhodnocení finančních aktiv např. změnou územního plánu. Ve finanční podobě je také možné investovat např. do akcií,

dluhopisů společností, které se zabývají investičními aktivitami do půdy. Další finanční možností je investování prostřednictvím investičních fondů, zaměřených na zemědělskou půdu, které jsou v České republice v současné době dva.

První z nich je Český fond půdy. Tento fond je přímo zaměřen na uvedený klíčový výrobní faktor v některých částech České republiky, jako je např. oblast Polabí. Předností fondu je jeho zaměření na nenahraditelný výrobní faktor, který produkuje potraviny v reálné podobě. Další pozitivní atributy, které by měly usnadnit investiční rozhodování investorů do půdy, mohou být následující:

- *Cena české půdy je 3 až 10 krát nižší než cena půdy v západní Evropě.*
- *Výměra orné půdy uváděná v hektarech na jednoho člověka byla 0,52 v roce 1950, v roce 2014 to bylo 0,20 a v roce 2030 se očekává pokles na 0,18.*
- *Světová populace dosahuje přibližně 7,3 miliardy lidí.*
- *Světová výměra orné půdy je 1 422 597 540 hektarů. (Český fond půdy, 2016)*

Druhý fond, který je taktéž zaměřen na stejnou oblast investic, je fond s názvem Česká pole. Zajímavou skutečností pro investory, je *výkonost tohoto fondu, která dosáhla 16,61 % za posledních dvanáct měsíců.* (Avant investiční společnost, 2016) Nevýhodou obou fondů je nedostupnost pro neprofesionální investory, protože minimální investice např. u fondu Česká pole je jeden milión korun českých.

Skutečnost, že zemědělská půda se ukazuje jako strategická a výhodná investice, dokládá britský finanční trh, protože je zde větší výnos než u realit umístěných v samém centru Londýna. Dokládá to následující zhodnocení tohoto klíčového výrobního faktoru, kdy *ceny orné půdy ve východní Anglii vyskočily o 277 procent od roku 2004. O dekádu dříve přitom anglická pole zdražila jen o 41 procent.* (E15, 2015) Další předností půdy je její odolnost proti inflačnímu znehodnocení včetně možnosti uložení peněžních prostředků na delší časový horizont. (Patria, 2015) *Celková plocha zemědělské půdy ČR je zhruba 4,3 miliónů hektarů. Dejme tomu, že dnešní průměrná cena zemědělské půdy je 17 korun za m², potom hodnota veškeré zemědělské půdy je 731 miliard Kč. Ze 170 000 Kč (cena jednoho hektaru) investovaných do zemědělské půdy je výnos z pronájmu 3 000 Kč, což je 1,8 %.* (Bluetrader, 2016) Podle zdroje Farny (2016) byla průměrná cena za jeden hektar půdy dokonce 207 000 Kč ve druhém čtvrtletí roku 2016. V porovnání s některými zeměmi můžeme hovořit o tom, že česká půda je podhodnocená, protože např. *v Německu stojí hektar 670 tisíc, Rakousku je to 960 tisíc, a Nizozemí dokonce 1,39 miliónu českých korun.* (Investportal, 2014)

Na druhou stranu i investování do půdy má některé rizika, která vyplývají z povahy tohoto výrobního faktoru. Může se jednat o následující rizika:

- *Nízká likvidita pozemků ve srovnání například s byty.*
- *Nákup nedostatečného množství pozemků, ať už proto, že investorovi došly peníze, nebo proto, že další vlastníci odmítají prodat.*
- *Odlišnost cen pozemků podle lokalit a nebezpečí nákupu předražených pozemků.*
(QPROF, 2015)

Přesto cena půdy roste jak na území České republiky, ale i ve světě. Pro investory však chybí dostatečné informace, které by zpřesňovaly rozhodování. Dokládá to absence cenového indexu, který má např. realitní trh úzce související s trhem půdy. Jedná se o *hypoindex, který hodnotí vývoj cen hypoték v čase.* (Hypoindex, 2016) Dále je to velká roztříštěnost pozemků, protože pro investiční účely a zhodnocení jsou nejlepší velké plochy, ale je tu problém scelením do jednoho pole. *V ČR má průměrné pole kolem deseti hektarů a bývá rozděleno mezi 30 vlastníků. V takovém stavu je půda pro velké investory absolutně nezajímavá.* (Finez, 2014) Dokládají to informace, které se zaměřují na prodej půdy za tržní ceny prostřednictvím aukcí. (Aukce půdy, 2016) Další riziko je samotný odborný personál, který radí potenciálním investorům, jak, kdy a kde investovat do půdy a sami s tím nemají dostatečné fundované zkušenosti. (Investičníweb, 2014)

2. Rozbor problému

Prioritní problémem, kterým se příspěvek zabývá, jsou současné investiční možnosti do zkoumaného výrobního faktoru, kterým je půda a s ním související pozitiva a negativa pro investorskou veřejnost. Proto je dobré, když si začínající investor porovnává a analyzuje půdu s další reálnou investicí, která může vykazovat podobné investiční vlastnosti.

2.1 Investování do půdy nebo do zlata

Pro komparaci bylo vybráno zlato, protože se jedná o drahý kov, který si dokáže neprofesionální (drobný) investor představit stejně jako půdu. Pro srovnání jsou používána investiční kritéria, která tvoří výnos, riziko a likvidita, jsou dále rozšířeny o další faktory, které je nutné zohlednit při investičních záměrech jako je dostupnost, časový horizont, okamžik nákupu/prodeje a daňové zatížení.

2.1.1 Komparace půdy a zlata

Prvním klíčovým faktorem je dostupnost. Jak vyplývá z kapitoly jedna je potřeba, alespoň nakoupit scelených deset hektarů půdy, aby byla investice zajímavá z investorského hlediska. Vytvořit však takový to investiční záměr není vůbec jednoduché z hlediska času a ochoty vlastníků prodat svoje pole, aby byl stanovený cíl splněn. V případě, že by se přece jen investorovi tento záměr podařil, dá se matematicky vyjádřit následovně:

$$\text{Cena půdy} = \text{cena za 1 hektar} \cdot \text{počet hektarů} \quad (1)$$

$$\text{Daň z pozemků} = \text{cena půdy} \cdot \text{sazba daně} \quad (2)$$

$$\text{Celková cena pořízení v Kč} = \text{cena půdy} + \text{daň z pozemků} \quad (3)$$

Pro modelový příklad byla použita cena půdy za jeden hektar ve výši 207 000 Kč. (Farmy, 2016), kde předpokládáme nákup 10 hektarů půdy. Celková cena pořízení je pouze orientační, protože celkovou výši daně z pozemků může obec obecně závaznou vyhláškou navýšit. Sazba daně 0,75 % je aktuální podle Zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, která se platí každý rok.

$$\text{Cena půdy} = (207\,000 \cdot 10) = 2\,070\,000 \text{ Kč} \quad (4)$$

$$\text{Daň z pozemků} = 2\,070\,000 \cdot 0,0075 = 15\,525 \text{ Kč} \quad (5)$$

$$\text{Celková cena pořízení} = 2\,070\,000 + 15\,525 = 2\,085\,525 \text{ Kč} \quad (6)$$

Jak vychází z celkového výpočtu, investor by potřeboval částku 2 085 525 Kč, pokud by se mu podařilo stanovený investiční záměr zrealizovat. V případě investice do zlata, uvažuje stejnou sumu na celkové pořízení jako u půdy. Investor zvolil na základě dostupných parametrů investiční zlatou cihlu 10g, která měla v den pořízení 10. 10. 2016 cenu 11 055 Kč. (Česká mincovna, 2016) Výhodou této komodity je, že je osvobozena od daně, což u půdy tomu tak není. Tato situace se dá opět matematicky formulovat.

$$\text{Celková cena pořízení v Kč} = \text{počet jednotek} \cdot \text{cena ze jednu jednotku} \quad (7)$$

$$2\,085\,525 = \text{počet jednotek} \cdot 11\,055 \quad (8)$$

$$\text{počet jednotek} = 2\,085\,525 / 11\,055 \quad (9)$$

$$\text{počet jednotek} = 188,65 \quad (10)$$

Na základě výpočtu můžeme tvrdit, že investor by si mohl koupit přibližně 188 kusů zlatých investičních cihel o hmotnosti 10 gramů. Při srovnávání parametru dostupnosti, je výhodnější pro drobného investora investovat do zlatých cihel, protože ty může nakupovat postupně

a jednotlivě podle finančních možností. Problémem u půdy je doporučený počet hektarů a to minimálně deset a více, aby byla investice výnosová, což se ukazuje pro řadu investorů jako nereálné.

Dalším problémem je riziko u obou investic. Předpokladem u zemědělské půdy je, že investor ji bude nadále využívat ke zhodnocení aktiv za pomoci pronájmu. Nájemce je v tento okamžik klíčový činitel, protože ten bude platit za pronájem a ten se bude starat o svěřenou půdu. Avšak u nájemce může nastat situace, že nebude schopen hradit nájemné a dále může neodbornými zásahy cenu půdy znehodnotit, ale tato rizika nehrozí u zlata. U zlata je největší riziko ve fyzické podobě v případě, že by majitel byl o tento cenný kov okraden, ale tomu se dá předejít. Dnes nabízí banky a jiné externí společnosti možnost úschovy, ale za to musí majitel platit, tím se mu zvyšují náklady a snižují výnosy.

Výnos u zkoumaných investičních možností může být kapitálový, to znamená, že investor může spekulovat na růstu ceny buď půdy anebo zlata a tím dosahovat výnosu, případně může nastat opačná situace, že majitel prodává svoje investice v nevhodný časový okamžik se ztrátou. Půda má jednu přednost vůči reálnému zlatu, protože je možné dosahovat jak kapitálového, ale i důchodového výnosu v podobě nájemného, to u zlata nelze. S výnosem a ztrátou souvisí správné načasování nákupu a koupě investice.

Následuje investiční kritérium a tím je likvidita, která je mnohem vyšší u zlata než půdy. U půdy jsou značné transakční náklady související s realizací kontraktu, jako je např. vytvoření smluvní dokumentace při koupi pouze jen několika metrů pozemku. U zlata stačí navštívit obchodníka a investor může hned na místě zrealizovat obchod nebo dokonce může objednávku uskutečnit on-line za pomoci internetu.

Poslední parametr, který musí investor zohlednit při svých investičních záměrech je časový horizont investice a jak pro zlato a půdu v reálné podobě se doporučuje časový horizont pět a více let.

3. Diskuze

Investice do půdy představuje jistotu. Avšak jako každá jiná investice i půda má svoje negativní a pozitivní stránky, které by měl investor znát a důkladně analyzovat než vstoupí do skutečného prostředí finančních trhů. Proto zde byla vytvořena komparace se zlatem, aby si potenciální zájemce dokázal lépe uvědomit a představit přednosti a nedostatky srovnané u zvolených investic. Komparací by měl přijít potenciální investor k závěru co je pro něho výhodnější, dostupnější a přijatelnější. Na srovnání drahých kovů z několika různých hledisek

upozorňují Novotný, Sejkora (2016). Nelze také opominout platnou legislativu při prováděných investičních záměrech, protože některé státy zakazují nebo omezují prodej tuzemské půdy, do rukou zahraničních vlastníků.

Závěr

Půdu jako investici, lze určitě považovat za výhodnou, jde o žádaný výrobní faktor vzhledem ke světovým globálním událostem, které mají a budou mít vliv i v České republice. Celkově totiž dochází k úbytku tohoto výrobního faktoru a to platí i pro české tržní prostředí způsobené např. výstavbou silnic, dálnic, rodinných domů. Proto se v budoucím časovém horizontu dá předpokládat další růst půdy a generování výnosů majitelů pozemků. Samozřejmě každý pozemek má vlastní výnos a zhodnocení, protože jsou mezi nimi velké rozdíly jako např. mezi zemědělskou půdou a pozemky určenými k výstavbě rezidentních nemovitostí. Dále je také důležité zohlednit i lokalitu, protože dochází k rychlému rozšiřování velkých měst na úkor úbytku půdy. Další velký nedostatek v České republice související s tématem článku, je absence ucelených literárních zdrojů zaměřených na problematiku investic do půdy.

Použitá literatura

- [1] AUKCE PŮDY. Aukce. [cit. 2016-10-09]. Dostupné na [www: http://www.aukcepudy.cz/](http://www.aukcepudy.cz/)
- [2] AVANT INVESTIČNÍ SPOLEČNOST. Česká pole 2015 otevřený podílový fond. [cit. 2016-10-08]. Dostupné na [www: http://www.avantfunds.cz/investice-do-fondu/avant-ceska-pole-2015-otevreny-podilovy-fond-22/](http://www.avantfunds.cz/investice-do-fondu/avant-ceska-pole-2015-otevreny-podilovy-fond-22/)
- [3] BEZPLATNÁ PRÁVNÍ PORADNA. Co je to pacht, kdo je pachtýř, propachtovatel - definice dle Nového občanského zákoníku 2014. [cit. 2014-01-01]. Dostupné na [www: http://www.bezplatnapravniporadna.cz/online-zdarma/novy-obcansky-zakonik-2014/smlouvy-smluvni-vztahy/16789-co-je-to-pacht-kdo-je-pachtyr-propachtovatel-definice-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-2014.html](http://www.bezplatnapravniporadna.cz/online-zdarma/novy-obcansky-zakonik-2014/smlouvy-smluvni-vztahy/16789-co-je-to-pacht-kdo-je-pachtyr-propachtovatel-definice-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-2014.html)
- [4] BLUETRADER. Zemědělská půda ČR vynáší 2,3% ročně. [cit. 2016-03-10]. Dostupné na [www: http://www.bluetrader.cz/zemedelska-puda/](http://www.bluetrader.cz/zemedelska-puda/)
- [5] ČESKÁ MINCOVNA. Investiční zlatá cihla 10g. [cit. 2016-10-10]. Dostupné na <https://ceskamincovna.cz/investicni-zlata-cihla-10g-393-3017-d/>
- [6] ČESKÝ FOND PŮDY. Proč investovat do půdy? 2016. [cit. 2016-10-08]. Dostupné na [www: http://www.fondpudy.cz/?gclid=CKyEmbKwy88CFTMW0wodmz8OKg](http://www.fondpudy.cz/?gclid=CKyEmbKwy88CFTMW0wodmz8OKg)
- [7] E15. Britští miliardáři začali investovat do půdy. [cit. 2015-02-27]. Dostupné na [www: http://zpravy.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/britsti-miliardari-zacali-investovat-do-pudy-1167405](http://zpravy.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/britsti-miliardari-zacali-investovat-do-pudy-1167405)
- [8] FARMY. Odhad vývoje tržních cen zemědělské půdy - 1. pololetí 2016. [cit. 2016-07-30]. Dostupné na [www: http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-odhad-cen-pudy-I-II-2016-FARMYCZ-cervenec-2016.pdf](http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-odhad-cen-pudy-I-II-2016-FARMYCZ-cervenec-2016.pdf)
- [9] FINEZ. Zemědělská půda jako investice. [cit. 2014-07-01]. Dostupné na [www: http://www.finez.cz/odborne-clanky/nemovitosti/zemedelska-puda-jako-investice/](http://www.finez.cz/odborne-clanky/nemovitosti/zemedelska-puda-jako-investice/)

- [10] HYPOINDEX. Hypoindex vývoj. [cit. 2016-10-09]. Dostupné na [www: http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/](http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/)
- [11] INVESTICNIWEB. Česká zemědělská půda jako investice budoucnosti? Ano, ale pozor na vlky z Wall Street. [cit. 2014-11-26]. Dostupné na [www: http://www.investicniweb.cz/2014/11/26/ceska-zemedelska-puda-jako-investice-budoucnosti-ano-ale-pozor-na-vlky-z-wall-street/](http://www.investicniweb.cz/2014/11/26/ceska-zemedelska-puda-jako-investice-budoucnosti-ano-ale-pozor-na-vlky-z-wall-street/)
- [12] INVESTPORTAL. Netušené riziko při investování do půdy (1/2). [cit. 2014-08-28]. Dostupné na [www: http://investportal.cz/netusene-riziko-pri-investovani-do-pudy-1-2](http://investportal.cz/netusene-riziko-pri-investovani-do-pudy-1-2)
- [13] NOVOTNÝ, J., SEJKORA, F. Význam investičních drahých kovů pro investory a podnikatelské prostředí. Mezinárodní vědecká konference – Aktualne problémy podnikovej sféry 2016. Ekonomická Univerzita v Bratislavě, 2016. s. 799-807. ISBN 978-80-225-4245-6
- [14] PATRIA. Zemědělská půda – opomíjená investice, která se může stát lákadlem. [cit. 2015-10-22]. Dostupné na [www: https://www.patria.cz/zpravodajstvi/3037911/zemedelska-puda--opomijena-investice-ktera-se-muze-stat-lakadlem.html](https://www.patria.cz/zpravodajstvi/3037911/zemedelska-puda--opomijena-investice-ktera-se-muze-stat-lakadlem.html)
- [15] QPROF. Investice do půdy. 2015. [cit. 2015-04-27]. Dostupné na [www: http://qprof.cz/investice-do-pudy/](http://qprof.cz/investice-do-pudy/)
- [16] ZÁKON ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. [cit. 2016-10-17]. Dostupné na [www: http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338](http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338)

Kontaktní údaje:

Ing. Josef Novotný, Ph.D.

Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní, Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Studentská 95, 532 10 Pardubice, Česká republika

E-mail: josef.novotny@upce.cz

Telefon: +420 466 036 246

ACTUAL INVESTING IN THE LAND

Josef Novotný

Abstract

Nowadays, when both professional and nonprofessional investors deal where to best evaluate mainly free funds, investment into soil turns to be a good solution due to an expected growth potential. The aim of the article is to describe and define this investment possibility compared to gold for novice investors to better see what advantages and disadvantages this possibility brings under the current circumstances in the Czech Republic. A problem that comes out here is connected to investment risk since no investment is riskless, which is also valid when realizing investment plans into soil.

Key words: investor, land, gold, return, risk.

JEL codes: G10, Q10