Univerzita Pardubice

Fakulta ekonomicko-správní

Význam půdy pro investory a podniky

Bakalářská práce

2024 Natálie Schovánková

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2023/2024

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení:	**Natálie Schovánková**
Osobní číslo:	**E21267**
Studijní program:	**B0413A050008 Ekonomika a management**
Specializace:	**Management podniku**
Téma práce:	**Význam půdy pro investory a podniky**
Zadávající katedra:	**Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je komparace cen půdy v České republice a zahraničí. Na základě vymezených vědeckých metod jsou formulována doporučení jak pro investory, ale i pro podniky, které uvažují rozšířit své podnikatelské aktivity na zahraničních trzích.
Osnova:
- Teoretická východiska.
- Investiční příležitosti půdy.
- Komparace a analýza cen půdy v ČR a v zahraničí.
- Doporučení pro investory a podniky.

Rozsah pracovní zprávy: **cca 35 stran**
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

GRAHAM, B., ZWEIG, J. Inteligentní investor. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-1792-0.
MELLON, J., CHALABI, A. 10 nejlepších investic na příštích 10 let: [spořte, investujte, prosperujte]. Brno: Computer Press, 2008. ISBN 978-80-251-2144-3.
NOVOTNÝ, J. Investování na finančních trzích s podporou psychologické analýzy. Ostrava: Key Publishing, 2018. ISBN 978-80-7418-291-4.
REJNUŠ, O. Finanční trhy. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-3671-6.
VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-71-2.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Josef Novotný, Ph.D.**
Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2023**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2024**

L.S.

prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D. v.r.
děkan

doc. Ing. Michaela Kotková Stříteská, Ph.D. v.r.
garant studijního programu

V Pardubicích dne 1. září 2023

Prohlašuji:

Práci s názvem Význam půdy pro investory a podniky jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 27. 01. 2025

Natálie Schovánková

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala vedoucímu bakalářské práce Ing. Josefu Novotnému, Ph.D. za odbornou pomoc, cenné rady, doporučené materiály a jeho vstřícný přístup, které mi velice pomohli ke zpracování bakalářské práce.

ANOTACE

Tématem bakalářské práce je význam půdy pro investory a podniky. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. První z nich se zabývá základními definicemi a obecnými informacemi, které souvisí s investováním a investičními příležitostmi půdy na území České republiky. Ve druhé části jsou komparovány ceny zemědělské půdy v České republice a sousedních zemích. Na závěr jsou zde uvedeny výhody, nevýhody a doporučení pro investory a podniky, kteří chtějí rozšířit své investice o investování do půdy.

KLÍČOVÁ SLOVA

Investování, půda, návratnost, cena půdy, analýza investic

TITLE

The importance of land for investors and businesses

ANNOTATION

The bachelor thesis deals with the importance of land for investors and businesses. The bachelor thesis is divided into two parts – theoretical and practical. The first one deals with the fundamental definitions and general informations of investment and possibilities of investment in land in the Czech Republic. In the second part there are compared land prices in the Czech Republic and neighboring countries. In conclusion, there are the advantages, disadvantages and recommendations for investors and businesses who want to expand their investments by investing in land.

KEYWORWORDS

Investment, land, return, land price, investment analysis

OBSAH

ÚVOD 9

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA 10

1.1 Investice 10

1.2 Investiční kritéria 13

2 INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOSTI PŮDY 17

2.1 Investování do půdy 17

3 METODIKA PRÁCE 24

4 KOMPARACE A ANALÝZA CEN PŮDY V ČR A V ZAHRANIČÍ 25

4.1 Aspekty investic do půdy pro potřeby komparace 25

4.2 Srovnání aspektů investic do půdy: Česká republika vs. zahraničí 27

4.3 Komparace a analýza investic do půdy v ČR a v zahraničí 31

5 DOPORUČENÍ PRO INVESTORY A PODNIKY 45

ZÁVĚR 48

POUŽITÉ ZDROJE 49

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1: Srovnání růstu ceny půdy a inflace v ČR v letech 2006 – 2022 18
Obrázek 2: Průměrné tržní ceny v okresech ČR (k červnu 2023) 28
Obrázek 3: Vývoj tržních cen zemědělské půdy z období 2006 – 2023 (Kč/ha) 33
Obrázek 4: Interpretace růstu tržních cen půdy v ČR v jednotlivých letech 36
Obrázek 5: Interpretace dat meziročního porovnání meziročního růstu tržních cen a inflace 37
Obrázek 6: Polsko - interpretace dat meziročního porovnání meziročního růstu tržních cen zemědělské půdy a inflace 39
Obrázek 7: Slovensko - interpretace dat meziročního porovnání meziročního růstu tržních cen zemědělské půdy a inflace 41
Obrázek 8: Interpretace meziročního růstu cen zemědělské půdy očištěná o inflaci 44

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Finanční ukazatele AVANT - Česká pole 2015 21
Tabulka 2: Výhody a nevýhody investování do půdy 26
Tabulka 3: Průměrné ceny zemědělské půdy (EUR/ha pro rok 2022) 32
Tabulka 4: Průměrné ceny zemědělské půdy v jednotlivých krajích ČR (Kč/m^2) 34
Tabulka 5: Průměrné ceny zemědělské půdy za celou ČR (Kč/m^2) 35
Tabulka 6: Průměrné tržní ceny zemědělské půdy v ČR (Kč/m^2) 36
Tabulka 7: Průměrné tržní ceny zemědělské půdy v Polsku (EUR/m^2) 39
Tabulka 8: Průměrné tržní ceny zemědělské půdy ve Slovensku (EUR/m^2) 41

ÚVOD

Půda, jako základní přírodní zdroj, hraje klíčovou roli v mnoha oblastech lidské činnosti a stává se čím dál tím více cenným aktivem pro investory a podniky napříč různými sektory. Tento text se zaměřuje na význam půdy pro investory a podniky, zkoumá různé aspekty jejího využití a hodnoty, a poskytuje přehled o tom, jak může půda přispět k ekonomickému růstu a udržitelnému rozvoji.

V dnešní době, kdy se svět potýká s výzvami, jako jsou klimatické změny, urbanizace a rostoucí potřeba udržitelné produkce potravin, se stává půda stále více uznávanou nejen z hlediska ekologického, ale i ekonomického. Investoři a podniky hledají způsoby, jak efektivně využívat půdu tak, aby zvýšili svou konkurenceschopnost, zatímco zároveň přispívají k ochraně a obnově zdrojů.

Tento úvod poskytuje rámec pro diskuzi o různých dimenzích a příležitostech, které půda nabízí, a zdůrazňuje důležitost strategického přístupu k investicím do půdy a jejího managementu. Následující kapitoly jsou podrobněji věnovány specifickým oblastem, jako jsou investice, investiční kritéria, investiční příležitosti půdy a komparaci a analýze cen půdy v ČR a v zahraničí. Součástí práce jsou navrhnuta doporučení pro investory a podniky.

Cílem práce je komparace cen půdy v České republice a zahraničí. Na základě vymezených vědeckých metod jsou formulována doporučení jak pro investory, ale i pro podniky, které uvažují rozšířit své podnikatelské aktivity na zahraničních trzích. Tato analýza je zaměřena na poskytnutí praktických relevantních informací pro investory a podniky, které hledají efektivní způsoby, jak využít tento cenný zdroj ke zvýšení své konkurenceschopnosti. Práce je soustředěna na srovnání trendů v cenách zemědělské půdy v různých geografických oblastech, aby čtenáři lépe porozuměli dynamice trhu a podpořili strategické rozhodování. Účelem je poskytnout komplexní přehled, který umožní investorům a podnikům strategicky plánovat investice a podpořit dlouhodobý udržitelný rozvoj. Zaměření na sousední státy České republiky poskytlo cenné regionální srovnání, které může odhalit rozdíly a podobnosti v přístupu k zemědělské půdě v rámci středoevropského regionu.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

1.1 Investice

Investice dle Jílka (2009) představují základní pilíř ekonomického růstu a rozvoje jak pro jednotlivce, tak pro podniky a celé národy. Tato kapitola je zaměřena na různé typy investic souvisejících s půdou a je rozdělena do tří hlavních kategorií: reálné investice, finanční investice a rozdíly mezi investicemi a spekulacemi.

Polách (2012) hovoří o tom, že reálné investice obvykle zahrnují fyzické aktiva, jako jsou nemovitosti, stroje nebo vybavení, které mají přímý dopad na výrobní kapacity a infrastrukturu. Finanční investice se soustředí na nákup cenných papírů, jako jsou akcie, dluhopisy nebo fondy, které nepřinášejí přímý fyzický zisk, ale mohou generovat výnosy skrze tržní hodnotu. Klíčovým aspektem, který rozlišuje investice od spekulací, je časový horizont a očekávaná návratnost. Investice jsou charakterizovány dlouhodobým závazkem a očekáváním postupného růstu, zatímco spekulace často vyhledávají rychlý zisk z krátkodobých tržních kolísání. Novotný (2018) uvádí, že každý jednotlivec s volnými peněžními prostředky by se měl rozhodnout pro investice na trhu, kterému rozumí, neboť tím snižuje riziko ztráty.

V rámci této kapitoly jsou prozkoumány specifika těchto typů investic v kontextu půdy.

Investice reálné

Reálné investice představují klíčový nástroj pro rozvoj a optimalizaci využití půdy. Jedná se o investice, které jsou směřovány do fyzických aktiv, což může zahrnovat nákup zemědělské půdy, lesů, komerčních nemovitostí nebo průmyslových areálů. Tyto typy aktiv jsou obvykle spojeny s dlouhodobým horizontem návratnosti a vyžadují aktivní správu a rozvoj. (Polách, 2012)

Reálné investice, známé také jako investice do hmotných aktiv, jsou dle Jílka (2009) klíčovou součástí diverzifikovaného investičního portfolia. Tyto investice zahrnují fyzické objekty nebo zboží, které mají inherentní hodnotu, a jsou často považovány za méně volatilní ve srovnání s finančními investicemi, jako jsou akcie nebo dluhopisy. Jednou z hlavních výhod reálných investic je jejich schopnost poskytovat ochranu proti inflaci, neboť hodnota fyzických aktiv obvykle roste spolu s cenovou úrovní v ekonomice. Reálné investice jsou rovněž významné svým přínosem k ekonomické stabilitě a rozvoji. Investice do nemovitostí, infrastruktury nebo průmyslových zařízení mohou generovat pracovní místa, podporovat

lokální ekonomiky a zlepšovat životní prostředí. Navíc, vzhledem k jejich hmotné povaze, reálné investice poskytují investorům jistotu a viditelnost, což může být výhodné v časech ekonomické nejistoty. Avšak, zároveň je důležité si uvědomit, že reálné investice vyžadují aktivní správu a údržbu, a mohou být spojeny s vyššími počátečními náklady a složitostmi v porovnání s některými finančními investicemi. Podle Rejnuše (2014) mohou být také ovlivněny lokálními tržními podmínkami a regulačními změnami, což vyžaduje důkladnou analýzu a strategické plánování. Celkově reálné investice představují atraktivní možnost pro ty, kteří hledají stabilní a dlouhodobé výnosy, a jsou ochotni věnovat čas a zdroje na správu a rozvoj svých investic. S rostoucím důrazem na udržitelnost a odpovědné investování se očekává, že zájem o reálné investice, zejména ty spojené s využíváním a ochranou půdy, kde se očekává budoucí růst.

Podle Valacha (2010) může být příkladem reálné investice nákup zemědělské půdy, která je následně využívána pro produkci potravin. Tato půda může být dále rozvíjena skrze zavádění moderních agrotechnologií, což zvyšuje její produktivitu a udržitelnost. Investice do zemědělské půdy tak přináší nejen finanční výnosy z prodeje produkce, ale může také přispívat k zabezpečení potravinové soběstačnosti. Dalším příkladem mohou být investice do komerčních nemovitostí, jako jsou kancelářské budovy nebo obchodní centra. Tyto nemovitosti jsou dle Rejnuše (2024) obvykle pronajímány různým podnikům, což generuje pravidelný příjem z nájmů. Investice do těchto typů nemovitostí vyžaduje pečlivé plánování a správu, aby bylo dosaženo optimálního využití a udržení hodnoty nemovitosti. V oblasti průmyslu může být investováno do nákupu průmyslových areálů nebo výstavby továren. Tyto investice jsou často spojeny s výrobou a zpracováním surovin, což může být přímo spojeno s využitím půdy, například v případě těžebních projektů nebo zpracování dřeva z lesních pozemků. Dle Traxlera (2023a) investice do půdy a s ní spojené infrastruktury jsou považovány za stabilní a bezpečné, avšak vyžadují hluboké porozumění trhu a schopnost adekvátně reagovat na změny v ekonomickém prostředí a regulačních rámcích. Správně zvolené a efektivně spravované reálné investice mohou přinést významné výnosy a přispět k rozvoji ekonomiky.

Investice finanční

Finanční investice jsou často dle Jílka (2009) vnímány jako dynamický a flexibilní nástroj pro růst kapitálu a generování výnosů. Tyto investice zahrnují široké spektrum finančních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů, investičních fondů, derivátů a dalších cenných papírů.

Oproti reálným investicím, finanční investice nepředstavují vklad do fyzických aktiv, ale jsou reprezentovány právy na majetkové účasti nebo pohledávky.

Investice do akcií jsou často vnímány jako jeden z nejatraktivnějších způsobů finančního investování. Při nákupu akcií se dle Kurky a Pařízkové (2014) stává investor spolumajitelem dané společnosti a je mu přiznáno právo na část zisku v podobě dividend. Růst hodnoty akcií je ovlivňován různými ekonomickými, politickými a tržními faktory, a proto může být volatilní. Investování do akcií je obvykle spojeno s dlouhodobým investičním horizontem, aby byly minimalizovány výkyvy trhu a maximalizován potenciál růstu. Dluhopisy jsou považovány za konzervativnější formu finančních investic. Při nákupu dluhopisu je investorem poskytnuta půjčka emitentovi dluhopisu, který může být korporací, municipalitou nebo vládou. Graham a Zweig (2007) hovoří o tom, že návratnost dluhopisů je reprezentována pravidelnými úrokovými platbami a vrácením jmenovité hodnoty dluhopisu na konci jeho splatnosti. Riziko spojené s investicemi do dluhopisů obecně závisí na kreditním hodnocení emitenta a aktuálních tržních úrokových sazbách. Investiční fondy nabízejí možnost diverzifikace investic tím, že kombinují různé typy aktiv pod správou profesionálního manažera. Fondy mohou být zaměřeny na akcie, dluhopisy, nemovitosti nebo specifické průmyslové sektory a geografické oblasti. Investování prostřednictvím fondů snižuje riziko spojené s výběrem jednotlivých cenných papírů a umožňuje investorům těžit z expertízy a zkušeností manažerů fondů. Deriváty, jako jsou opce a futures, jsou pokročilé finanční nástroje, které umožňují spekulaci na změny ceny základních aktiv nebo hedging (zajištění) proti rizikům spojeným s tržními výkyvy. Tyto nástroje vyžadují pokročilé znalosti a porozumění trhům, a proto jsou obvykle využívány zkušenějšími investory.

Finanční investice dle Mikové (2021) mohou být prováděny přímo jednotlivci nebo prostřednictvím institucionálních investorů, jako jsou investiční banky, pojišťovny, nebo penzijní fondy. Výběr správného typu finanční investice a strategie závisí na individuálních investičních cílech, toleranci k riziku a investičním horizontu. V dnešní globalizované a rychle se měnící ekonomice jsou finanční investice považovány za nezbytný nástroj pro zachování a růst majetku.

Investice vs. spekulace

Investice a spekulace jsou často zmiňovány ve finančním kontextu, avšak jejich charakteristiky a přístupy se značně liší. Obě strategie jsou využívány s cílem dosáhnout

zisku, ale rozdíly v riziku, časovém horizontu a metodách hodnocení jsou zásadní, jak uvádí Kudláček (2021).

Investice jsou dle Kurky a Pařízkové (2014) charakterizovány jako proces, při kterém jsou finanční prostředky uloženy do různých typů aktiv s očekáváním dlouhodobého přírůstku hodnoty. Investoři jsou při tomto procesu vedeni důkladnou analýzou a hodnocením fundamentálních hodnot daných aktiv. Přístup k investicím je obvykle konzervativnější, s důrazem na minimalizaci rizik a stabilní růst. Investovány jsou typicky do akcií, dluhopisů, nemovitostí nebo podílových fondů, kde je očekávána postupná akumulace hodnoty. Na druhé straně, spekulace je vnímána jako strategie s vysokou mírou rizika, kde hlavním cílem je dosáhnout rychlého zisku z krátkodobých cenových pohybů na trhu. Spekulanti jsou často méně zaměřeni na fundamentální hodnotu aktiv a více se spoléhají na tržní trendy a psychologii ostatních investorů. Typickými nástroji pro spekulaci jsou dle Kudláčka (2021) jsou deriváty, jako jsou opce a futures, a také krátkodobé obchody s akciemi a dalšími finančními instrumenty. Dle Němce (2022) rizika spojená se spekulací jsou výrazně vyšší než u investic. Zatímco investice jsou prováděny s očekáváním stabilního růstu, spekulace může vést k velkým ztrátám v krátkém časovém období, což je dáno vysokou volatilitou a nejistotou tržních pohybů. Spekulanti musí být připraveni na možnost rychlé změny tržních podmínek, které mohou jejich pozice značně ovlivnit. Časový horizont je dalším důležitým rozlišovacím faktorem. Investice jsou často udržovány po mnoho let, což umožňuje aktivům růst a generovat výnosy přes různé ekonomické cykly. Naproti tomu spekulace se obvykle odehrává během kratších časových period, někdy dokonce během jediného dne (tzv. day trading).

Přestože investice a spekulace představují odlišné strategie, obě mají své místo ve finančním světě. Rozhodnutí mezi investicí a spekulací by mělo být učiněno na základě individuálních finančních cílů, tolerance k riziku a časového horizontu. Důležité je, jak doplňuje Němec (2022) také použití správného mixu těchto strategií v rámci celkového investičního portfolia, aby bylo dosaženo optimalizace výnosů a minimalizace rizik.

1.2 Investiční kritéria

Investiční kritéria dle Polácha (2012) představují klíčové faktory, které jsou brány v úvahu při rozhodování o investicích. Tyto kritéria umožňují investorům vyhodnotit potenciální přínosy a rizika spojená s různými investičními možnostmi a jsou zásadní pro informované a strategické investiční rozhodování. Investiční kritéria nejsou univerzální a mohou se lišit

v závislosti na individuálních cílech, potřebách a preferencích investora, jakož i na specifikách investiční příležitosti. Tři základní investiční kritéria, která jsou obvykle zvažována, zahrnují riziko, návratnost a likviditu. Každé z těchto kritérií hraje podle Rejnuše (2014) specifickou roli v procesu hodnocení investic a společně poskytují ucelený pohled na potenciální investiční příležitost. Riziko se týká pravděpodobnosti a možného rozsahu finanční ztráty, návratnost hodnotí očekávaný zisk nebo výnos z investice, a likvidita se zaměřuje na schopnost rychle a efektivně převést investici zpět na peníze bez významné ztráty hodnoty.

V následujících podkapitolách je podrobněji prozkoumána každá z těchto klíčových kategorií investičních kritérií, aby bylo poskytnuto hlubší porozumění jejich významu a vlivu na investiční rozhodování. Porozumění těmto kritériím je nezbytné pro každého investora, který si přeje maximalizovat své výnosy a zároveň správně řídit své investiční riziko.

Návratnost

Návratnost je považována za jedno z klíčových kritérií, které jsou brány v úvahu při hodnocení investičních příležitostí. Toto kritérium je obvykle definováno jako míra zisku, který je generován z investice, a je vyjádřeno buď v absolutních číslech, nebo jako procentuální poměr vzhledem k investované částce. Návratnost je sledována s cílem posoudit efektivitu investice a její schopnost generovat výnosy pro investora.

Rejnuš (2024) hovoří o tom, že měření návratnosti může být realizováno prostřednictvím několika různých metod. Jednou z nejčastěji používaných metod je výpočet roční procentuální míry návratnosti (Annual Percentage Rate, APR), která poskytuje normalizovaný způsob hodnocení výnosnosti investic nezávisle na jejich trvání. Další metodou je interní míra návratnosti (Internal Rate of Return, IRR), která je používána k vyhodnocení výnosnosti projektů nebo investic s různými cash flow, a reflektuje časovou hodnotu peněz. Význam návratnosti není omezen pouze na posouzení minulých výsledků, ale je také klíčovým faktorem při plánování budoucích investičních strategií. Na základě historické návratnosti mohou být formulovány předpovědi a odhady pro budoucí výkonnost, které pomáhají investorům v rozhodování o tom, zda udržet, zvýšit, nebo snížit své investice v určitých aktivech. Riziko spojené s investicí je úzce spojeno s očekávanou návratností. Obecně platí, že vyšší potenciální návratnost je spojena s vyšším rizikem ztráty. Tento vztah je znám jako riziko-návratnost trade-off. Investoři, kteří jsou ochotni přijmout vyšší míru rizika, jsou

obvykle odměněni možností vyšších výnosů, zatímco konzervativnější investoři, kteří preferují nižší riziko, mohou očekávat nižší návratnost.

Výběr správné úrovně návratnosti, kterou investor očekává, a správného poměru mezi rizikem a návratností, je klíčový pro úspěšné investiční rozhodování. Jelikož jsou individuální finanční cíle, potřeby a tolerance k riziku různé, je důležité, aby byla návratnost investice pečlivě zvážena a byla v souladu s celkovou investiční strategií a cíli investora.

Likvidita

Likvidita je dle Růčkové (2021) považována za jedno z klíčových investičních kritérií, které je vzato v úvahu při hodnocení investičních příležitostí. Toto kritérium je definováno jako schopnost rychle a efektivně převést investici na peníze bez významné ztráty hodnoty. Vysoká likvidita je obecně požadována v situacích, kdy může být nutné rychle reagovat na měnící se tržní podmínky nebo osobní finanční potřeby. Aktiva s vysokou likviditou, jako jsou například akcie obchodované na hlavních burzách, mohou být obvykle prodána téměř okamžitě za tržní cenu. Na druhé straně, aktiva s nízkou likviditou, jako jsou nemovitosti nebo speciální sběratelské předměty, mohou vyžadovat dlouhé období k nalezení kupce a mohou být prodána s významným diskontem v případě potřeby rychlého prodeje. Likvidita je tedy, jak dále autorka udává, důležitá nejen z hlediska možnosti rychlého přístupu k finančním prostředkům, ale také z hlediska ochrany hodnoty investice. Investoři musí zvážit likviditu aktiva při formulaci svých investičních strategií, protože to může ovlivnit jejich schopnost reagovat na nečekané finanční potřeby nebo využít nové investiční příležitosti. Likvidita může být také ovlivněna externími faktory, jako jsou tržní podmínky a ekonomické klima. Během finančních krizí nebo tržních turbulence může dle Polácha (2012) likvidita rychle klesat, což ztěžuje prodej aktiv za přijatelné ceny. Proto je důležité, aby investoři pochopili a zohlednili tyto faktory při hodnocení likvidity svých investic. Strategické řízení likvidity v investičním portfoliu je klíčové pro udržení finanční flexibility a minimalizaci rizik spojených s nízkou likviditou. Podle Greenwalda a kol. (2022) by měli investoři pečlivě plánovat své likvidní rezervy a diverzifikovat své investice tak, aby se vyhnuli přílišné koncentraci v aktivech s nízkou likviditou. Toto je zvláště důležité pro investory, kteří mohou potřebovat rychlý přístup k hotovosti pro pokrytí náhlých výdajů nebo pro využití nových investičních možností.

V konečném důsledku je dle Fišera (2023) likvidita nezbytnou součástí každého investičního rozhodování, která pomáhá zajistit, že investice může být efektivně a včas realizována

s minimálními finančními ztrátami. Správné zohlednění likvidity může vést k lepší ochraně a růstu investičního kapitálu.

Riziko

Riziko je podle Jílka (2009) považováno za zásadní aspekt, který je zkoumán v rámci investičního rozhodovacího procesu. Toto kritérium je definováno jako potenciál pro vznik finanční ztráty nebo odchylky od očekávaných výsledků investice. Investoři se musí vypořádat s různými formami rizika, včetně tržního rizika, úvěrového rizika, likvidního rizika, operativního rizika, atd.

Jak hovoří Rejnuš (2024), tržní riziko, známé také jako systematické riziko, je spojeno s celkovými pohyby na finančních trzích a nelze ho eliminovat prostřednictvím diverzifikace. Úvěrové riziko vzniká v případě, že protistrana není schopna splnit své finanční závazky, což může vést k finančním ztrátám. Likviditní riziko se týká schopnosti rychle a za přijatelnou cenu prodat aktivum, zatímco operativní riziko je spojeno s interními procesy, systémy, lidmi a externími událostmi, které mohou ovlivnit operace společnosti. Každý investor by měl provádět pečlivou analýzu rizika před provedením jakékoli investice, neboť na sebe bere určitou míru rizika, protože se žádná investice bez rizika neobejde. (Novotný, 2018) Tato analýza zahrnuje posouzení potenciálních negativních scénářů a jejich pravděpodobnosti. Důležitou součástí řízení rizika je také stanovení tolerance k riziku, což je úroveň rizika, se kterou je investor ochoten a schopen se vypořádat. Diverzifikace investic je jednou z nejčastěji používaných strategií pro snížení rizika. Rozložením investic mezi různé typy aktiv, geografické oblasti a sektory mohou investoři snížit dopad negativních událostí na celkové portfolio. Další strategií je použití derivátů, jako jsou opce a futures, které mohou poskytnout ochranu proti pohybům cen aktiv. Vedle těchto strategií je důležité provádět pravidelné přehodnocení investičního portfolia a přizpůsobovat investiční strategie aktuálním tržním podmínkám a osobním finančním cílům. To zahrnuje reevaluaci přidělení aktiv a případné rebalancování portfolia, aby bylo zajištěno, že úroveň rizika zůstává v souladu s investičními cíli a tolerancí k riziku. (Rejnuš, 2024)

Začlenění komplexního přístupu k řízení rizika je nezbytné pro ochranu investic a maximalizaci výnosů v nejistém investičním prostředí. Informovanost a proaktivní řízení rizika umožňuje investorům lépe navigovat v dynamickém světě investic a dosahovat svých finančních cílů.

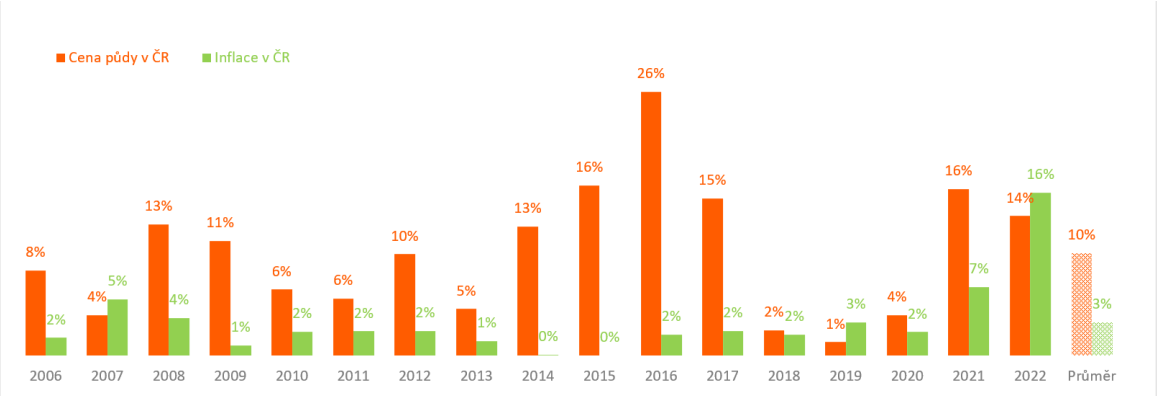
2 INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOSTI PŮDY

Investiční příležitosti půdy jsou považovány za atraktivní oblast pro investory, kteří hledají stabilní a dlouhodobé výnosy. Půda jako zdroj je inherentně omezená a její hodnota má tendenci růst s časem, což je dáno rostoucí poptávkou ve spojení s omezenou nabídkou. Tato kapitola poskytne obecný úvod do investičních příležitostí, které půda v ČR nabízí.

2.1 Investování do půdy

Půda může být dle Klasse a Kudláčka (2024) využita různými způsoby, což otevírá široké spektrum investičních možností. Tyto možnosti zahrnují zemědělské využití, kde je půda využívána pro pěstování plodin nebo chov dobytka, což přináší pravidelný příjem z prodeje zemědělských produktů. Další využití půdy může být dle Kudláčka (2021) ve formě developerských projektů, kde je půda vyvíjena pro rezidenční nebo komerční účely, potenciálně generující významné kapitálové zisky. Dle Mojepole.cz (2024b) jsou investice do půdy také často vnímány jako ochrana proti inflaci, jelikož hodnota nemovitosti, včetně půdy, má tendenci růst v době rostoucích cen. Kromě toho může půda sloužit jako diversifikace portfolia, protože její výkonnost často nekoreluje přímo s tradičními finančními trhy, což může pomoci snížit celkové riziko portfolia. Jak uvádí Mojepole.cz (2024a), investice do půdy nejsou bez rizik. Mezi hlavní rizika patří regulace a zákony o užívání půdy, které mohou ovlivnit možnosti jejího využití, a environmentální faktory, které mohou ovlivnit zemědělskou produktivitu. Tato rizika vyžadují důkladnou předběžnou analýzu a plánování jako součást investičního rozhodování.

Traxler (2023a) informuje, že agrární pozemky jsou tradičně považovány za spolehlivé uchovatele hodnoty. S rozvojem nových zástaveb dochází k poklesu plochy půdy vhodné pro zemědělství jak v naší zemi, tak celosvětově. Melon a Chalabi (2008) k tomu ještě říkají, že počet lidí, které je třeba uživit, neustále narůstá. To vede k tomu, že úrodná půda se stává stále vzácnějším zdrojem. Proto hodnota zemědělské půdy dlouhodobě stoupá rychleji, než je průměrná míra inflace. Na obrázku 1 je zřetelně vidět, jak růst ceny půdy v naprosté většině případů násobně převyšuje růst inflace, což z půdy dělá téměř jistou výhodnou investici.



Obrázek 1: Srovnání růstu ceny půdy a inflace v ČR v letech 2006 – 2022

Zdroj: (Traxler, 2023a)

V následujících kapitolách jsou podrobněji prozkoumány specifické aspekty investování do půdy, včetně detailního pohledu na různé typy půdních investic, strategie správy a optimalizace výnosů, a nejlepší praxe pro minimalizaci rizik a zajištění udržitelnosti investic. Tato detailní analýza poskytne investorům hlubší pochopení potenciálu a výzev spojených s investicemi do půdy.

Český fond půdy

Český fond půdy je investiční nástroj zaměřený na akvizici a správu zemědělské půdy v České republice. Tento fond byl založen s cílem poskytnout investorům příležitost participovat na výnosnosti zemědělské půdy, která je vzhledem k rostoucí poptávce po potravinách a omezeném množství obdělávatelné půdy považována za cenný a stabilní investiční aktivum. (Český fond půdy, 2024)

Hlavní strategií Českého fondu půdy (2024) je nákup kvalitních zemědělských pozemků s vysokým potenciálem výnosu. Fond se zaměřuje na lokalizace s dobrými agroklimatickými podmínkami a dostupnou infrastrukturou, což zvyšuje šance na úspěšné hospodaření a zajištění stabilních výnosů pro investory. Po akvizici pozemků fond obvykle uzavírá dlouhodobé nájemní smlouvy se zkušenými zemědělci nebo zemědělskými společnostmi, což zajišťuje pravidelný a předvídatelný cash flow. Investování do Českého fondu půdy nabízí řadu výhod. Jednou z nich je diverzifikace investičního portfolia, jelikož půda jako aktivum často vykazuje nízkou korelaci s tradičními finančními trhy. Dále fond poskytuje ochranu proti inflaci, protože hodnota půdy a nájemného obvykle roste v čase. Fond také umožňuje investorům vstup do zemědělského sektoru bez nutnosti přímého zapojení do zemědělské činnosti, což snižuje bariéry vstupu a managementové nároky. (Český fond půdy, 2024)

Fond Český fond půdy je řízen týmem vysoce kvalifikovaných profesionálů, který zahrnuje odborníky s rozsáhlými zkušenostmi v oblastech realitního investování, zemědělství, právních služeb a finančního řízení. Tento multidisciplinární tým zajišťuje, že všechny aspekty investičního procesu jsou pečlivě zváženy a spravovány s nejvyšší úrovní odbornosti a due diligence.

Investiční proces fondem (Český fond půdy, 2024):

1. **Identifikace a akvizice:** Tým pravidelně identifikuje potenciální investiční příležitosti na základě předem stanovených kritérií, jako jsou lokalita, kvalita půdy, přístup k vodním zdrojům a potenciál pro zvýšení hodnoty. Po identifikaci vhodného pozemku provádí tým důkladnou analýzu a due diligence, včetně právních, environmentálních a tržních aspektů, aby zajistil, že investice splňuje všechny požadavky a očekávání.
2. **Financování a nákup:** Nákup pozemků je financován prostřednictvím kombinace vlastních zdrojů fondu a externího financování. Fond může využívat bankovní úvěry nebo emitovat dluhopisy k získání potřebných finančních prostředků.
3. **Správa a optimalizace:** Po akvizici pozemku tým zajišťuje jeho efektivní správu a rozvoj. To zahrnuje uzavírání nájemních smluv s prověřenými zemědělci nebo zemědělskými společnostmi, sledování tržních trendů a cen, a implementaci udržitelných zemědělských praktik, které zvyšují produktivitu a ochraňují životní prostředí.

Jak investovat do Českého fondu půdy (Český fond půdy, 2024):

- **Přímé investice:** Investoři mohou přímo investovat do fondu zakoupením podílů nebo akcií fondu, které jsou obvykle dostupné prostřednictvím finančních institucí nebo přímo od správcovské společnosti fondu.
- **Investiční certifikáty nebo fondy:** Další možností je investovat prostřednictvím investičních certifikátů nebo fondů, které fond půdy samotný vydává, a které umožňují širší rozložení rizik a snížení vstupních nákladů pro jednotlivé investory.
- **Soukromé a institucionální investice:** Fond může také nabízet speciální investiční programy pro soukromé a institucionální investory, včetně tailor-made řešení, která odpovídají specifickým potřebám a cílům těchto investorů.

Investování do Českého fondu půdy nabízí možnost získat dle Mojepole.cz (2024a) stabilní výnosy z investic do zemědělské půdy, a zároveň přispět k udržitelnému rozvoji zemědělského sektoru. Dle Traxlera (2023b) díky pečlivému řízení a strategickému přístupu k akvizicím a správě půdy fond slibuje být atraktivní možností pro široké spektrum investorů hledajících dlouhodobé a stabilní investiční příležitosti. Rizika spojená s investováním do Českého fondu půdy zahrnují regulativní změny, environmentální rizika, volatilitu cen zemědělských produktů a potenciální problémy s likviditou v případě, že by bylo třeba aktivum prodat v krátkém časovém horizontu. Fond se snaží tato rizika minimalizovat prostřednictvím pečlivé selekce pozemků, diverzifikace portfolia a strategického managementu nájemních vztahů.

Český fond půdy představuje zajímavou možnost pro investory, kteří hledají stabilní a dlouhodobé výnosy a chtějí investovat do trvale udržitelného a etického projektu, který přispívá k rozvoji českého zemědělství a podporuje lokální komunity. Investor však musí oplývat dostatečným kapitálem, aby mohl investovat do tohoto fondu.

Avant – České pole 2015

AVANT – Česká pole 2015 je otevřený podílový fond, který byl založen v roce 2015 s cílem investovat do zemědělské půdy a nemovitostí spojených s českým zemědělstvím. Fond je určen pro investory, kteří hledají možnost dlouhodobého kapitálového růstu a zároveň chtějí podpořit rozvoj českého zemědělského sektoru. Správa fondu je svěřena týmu zkušených profesionálů, kteří mají rozsáhlé znalosti v oblastech realitních investic, zemědělství a finančního managementu. Tento tým zajišťuje, že investice jsou prováděny strategicky a s důrazem na maximalizaci výnosů za současného minimalizování rizik. (AVANT investiční společnost, 2024)

Strategie a cíle fondu: Cílem fondu AVANT – Česká pole 2015 je generovat výnosy prostřednictvím akvizice, správy a valorizace zemědělské půdy a souvisejících aktiv. Fond se primárně zaměřuje na nákup kvalitních zemědělských pozemků, které nabízejí potenciál pro zvýšení hodnoty buď prostřednictvím přímého zemědělského využití, nebo díky rozvojovým projektům. Investice do těchto pozemků jsou prováděny s pečlivým výběrem a důkladnou due diligence.

Investiční proces (AVANT investiční společnost, 2024)**:**

1. **Identifikace a selekce:** Fond identifikuje atraktivní investiční příležitosti na základě pečlivé analýzy trhu a specifických kritérií, jako je lokalita, kvalita půdy a možnosti jejího využití.
2. **Akvizice:** Po úspěšné due diligence a vyjednávání následuje akvizice pozemku nebo nemovitosti.
3. **Správa a optimalizace:** Fond spravuje získané pozemky s cílem zvýšit jejich hodnotu a produktivitu, což může zahrnovat zlepšení infrastruktury, zavádění moderních zemědělských technologií nebo restrukturalizaci nájemních smluv.
4. **Realizace hodnoty:** Cílem fondu je v dlouhodobém horizontu realizovat hodnotu prostřednictvím prodeje pozemků nebo jejich efektivnějšího využití.

Jak investovat: Investoři mohou do fondu AVANT – Česká pole 2015 investovat nákupem podílových listů, které jsou dostupné prostřednictvím distribučních sítí nebo přímo od správcovské společnosti fondu. Fond nabízí pravidelné výkazy a transparentní komunikaci o svých aktivitách a výkonnosti, což investorem umožňuje sledovat vývoj jejich investic. Minimální investice klienta činí 1 000 000 Kč. Výjimkou jsou investoři do produktu AVANT Flex, kdy si každý investor může postavit jedinečné portfolio. V tomto produktu je možné investovat do fondu AVANT – Česká pole 2015 již od 100 000 Kč. Podílový fond AVANT – Česká pole 2015 tak představuje zajímavou příležitost pro investory, kteří mají zájem o sektor zemědělské půdy a chtějí kombinovat potenciál pro růst kapitálu s podporou udržitelného rozvoje českého zemědělství. (Fondykvalifikovane.cz, 2024) Následující tabulka 1 ukazuje finanční ukazatele fondu k 30.09.2024.

Tabulka 1: Finanční ukazatele AVANT - Česká pole 2015

Vlastní kapitál	239 951 266 Kč
Objem majetku	251 521 751 Kč
Zhodnocení za poslední 3 měsíce	2,42 %
Zhodnocení za posledních 12 měsíců	11,21 %
Zhodnocení od 1. úpisu za 113 měsíců	141,28 %

Zdroj: (AVANT, 2024)

Komparace Českého fondu pole a Avant – České pole 2015

Následující porovnání dvou investičních fondů zaměřených na zemědělskou půdu v České republice, Českého fondu půdy a AVANT – České pole 2015, odhaluje několik klíčových rozdílů i podobností, které jsou důležité pro potenciální investory při rozhodování, kam umístit své finanční zdroje.

Strategie investování a zaměření: Oba fondy se specializují na investice do zemědělské půdy, což je aktivum známé svou stabilitou a potenciálem dlouhodobého růstu. Český fond půdy se věnuje především nákupu a správě zemědělských pozemků s cílem jejich dlouhodobého držení a valorizace. Na druhé straně, AVANT – České pole 2015 může kromě zemědělské půdy investovat také do nemovitostí spojených s agrobyznysem, jako jsou skladovací a zpracovatelské kapacity, což může přinášet diverzifikaci rizik a zdrojů příjmů.

Management a expertiza: Oba fondy jsou spravovány týmy s rozsáhlými zkušenostmi v oblasti realitního investování a zemědělství. Český fond půdy klade velký důraz na due diligence a průběžné monitorování stavu a výkonnosti nabytých pozemků. Tým AVANT – České pole 2015, kromě základní správy pozemků, implementuje sofistikované strategie pro zvyšování hodnoty investovaných aktiv, což může zahrnovat technologické inovace a restrukturalizaci operací na získaných nemovitostech.

Výnosy a rizika: Investice do zemědělské půdy jsou obecně považovány za méně rizikové se stabilními, avšak možná nižšími výnosy ve srovnání s jinými typy realitních investic. Český fond půdy se může chlubit stabilními výnosy díky konzervativní investiční strategii a důrazu na ochranu kapitálu. AVANT – České pole 2015 by mohl nabídnout potenciálně vyšší výnosy díky širšímu spektru investičních příležitostí a aktivnímu managementu, ale s tím může přijít i vyšší úroveň rizika. V současné chvíli však průměrné roční výnosy vycházejí lépe při investování do Českého fondu půdy, kdy je průměrný roční výnos 8 %. Avant – České pole 2015 uvádí průměrný roční výnos mezi 4 -6 %.

Přístup pro investory: Investice do obou fondů jsou dostupné prostřednictvím nákupu podílových listů, ale mohou se lišit minimální výše investice, poplatky za správu a dostupnost pro malé investory. Český fond půdy a AVANT – České pole 2015 mohou nabízet různé podmínky pro vstup a výstup z investice, což je důležité zvážit při sestavování osobní investiční strategie.

Při rozhodování mezi Českým fondem půdy a AVANT – České pole 2015 by investoři měli zvážit své individuální investiční cíle, toleranci k riziku a preference ohledně typu správy a strategie fondu. Oba fondy nabízejí zajímavé příležitosti v sektoru zemědělských nemovitostí, ale s různým přístupem k risku a potenciálu pro výnosy.

3 METODIKA PRÁCE

V této kapitole jsou uvedeny použité metody, které byly v průběhu psaní bakalářské práce využity, a které vedly k naplnění stanovených cílů.

Teoretická část bakalářské práce vznikla na základě analýzy literárních zdrojů, které se zabývají řešenou problematikou. Kapitoly teoretická východiska a investiční příležitosti půdy jsou shrnutím teoretických poznatků vybrané odborné literatury. V této části jsou vymezeny pojmy týkající se investic, investičních kritérií a investování do půdy. Podkladem pro zpracování této části byla odborná literatura a internetové zdroje.

Následně byla pomocí metody komparace provedena analýza cen půdy v ČR a v zahraničí. Metodou byly porovnávány nejen ceny půdy v různých letech v České republice, Polsku a na Slovensku, ale také různé aspekty investic do půdy. Mezi tyto aspekty patří např. praktické aspekty, proces a postup investování a rizika investování do půdy. Byla zde také provedena komparace investičních příležitostí. Porovnáním byly zjištěny průměrné ceny půdy v jednotlivých zemích v různých letech a jejich meziroční růsty cen.

Na základě analýzy cen půdy v ČR a zahraničí a jejich následná komparace byla formulována doporučení pro investory a podniky, kteří zvažují investice do půdy ať v České republice nebo Polsku a na Slovensku. V této části došlo na zhodnocení všech faktorů, které hrají roli v hodnotě ceny půdy, specifikace trhů v jednotlivých zemích a byly zde také poskytnuty návrhy na to, jak mohou investoři a podniky využít dostupné informace pro své investice.

Závěrem práce bylo popsáno naplnění cíle bakalářské práce a shrnutí doporučení pro investory, kteří chtějí své investice rozšířit o investování do půdy.

4 KOMPARACE A ANALÝZA CEN PŮDY V ČR A V ZAHRANIČÍ

4.1 Aspekty investic do půdy pro potřeby komparace

Půda představuje dle Stejskalové (2022) klíčové aktivum pro investory a podniky, které usilují o dlouhodobé a stabilní investice. Tento omezený a nenahraditelný zdroj má přirozenou tendenci zvyšovat svou hodnotu v čase, což z něj činí důležitý prvek pro diverzifikaci investičního portfolia a ochranu proti inflaci. Investice do půdy nabízejí řadu výhod, včetně zhodnocení kapitálu, diverzifikace portfolia a generování pravidelného příjmu, ať už prostřednictvím pronájmu nebo zemědělské produkce.

Klíčové faktory ovlivňující hodnotu půdy zahrnují její geografické umístění, kvalitu půdy, dostupnost infrastruktury a její využití. Například katastrální území a bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) hrají významnou roli při určování ceny zemědělské půdy, protože poskytují informace o úrodnosti a vhodnosti půdy pro různé typy plodin. Investice do půdy také nabízejí výhody v kontextu zahraničních trhů. Přístup na nové a rozvíjející se trhy může investorům umožnit využít rozdíly v cenách půdy mezi zeměmi a těžit z potenciálních příležitostí k růstu. (Farmito.cz, 2023) Zároveň mohou zahraniční investice poskytnout přístup k různým formám státní podpory, jako jsou daňové úlevy a dotace, které mohou dále zvýšit jejich atraktivitu. Při srovnání nákladů a přínosů investic do půdy v České republice a v zahraničí je důležité vzít v úvahu právní rámec, ekonomické podmínky a politickou stabilitu v jednotlivých regionech. To pomáhá investorům lépe posoudit rizika a potenciální výnosy spojené s jejich investičním rozhodnutím. Celkově lze říci, že půda představuje strategickou investici, která nabízí stabilitu, růstovou perspektivu a možnost diverzifikace portfolia. Je důležité, aby investoři pečlivě zvažovali všechny relevantní faktory a trendy na trhu, aby mohli plně využít potenciál, který investice do půdy nabízí. (Šumbera, 2022)

Když se mluví o významu půdy pro investory a podniky, obvykle se myslí na zemědělskou, komerční nebo průmyslovou půdu, která může mít různé využití a hodnotu. (Fišer, 2023)

- **Zemědělská půda**: Tato půda je využívána pro pěstování plodin a chov hospodářských zvířat. Pro investory může být atraktivní díky potenciálu pro produkci potravin, obnovitelné zdroje energie (např. bioplyn) nebo pro její rostoucí hodnotu v důsledku poptávky po potravinách.

- **Komerční půda**: Tento typ půdy je určen k výstavbě obchodních budov, nákupních center, kancelářských komplexů apod. Investice do komerční půdy mohou přinášet pravidelný příjem z pronájmu nebo zhodnocení při prodeji.
- **Průmyslová půda**: Je využívána pro továrny, sklady a další průmyslové aktivity. Pro podniky a investory je klíčová lokalita, přístup k infrastruktuře a možnost rozšiřování.
- **Rezidenční půda**: Tato půda je určena pro výstavbu obytných objektů. Pro investory může být atraktivní díky poptávce po bydlení a možnosti rozvoje projektů.

Celkově je půda považována za stabilní investici, která může poskytovat zajištění proti inflaci a mít dlouhodobou hodnotu. Konkrétní význam a atraktivita půdy závisí na její lokalitě, možnostech využití, právních předpisech a aktuálních trendech na trhu. Při investici jak v tuzemsku, tak v zahraničí si musí podniky a investoři hlídat různé aspekty. To vysvětluje tabulka č. 2, ta zahrnuje výhody a nevýhody investování do půdy, které jsou následně více popsané.

Tabulka 2: Výhody a nevýhody investování do půdy

Výhody	**Nevýhody**
Omezená nabídka a růst hodnoty	Nízká likvidita
Diverzifikace portfolia	Náklady na daně a případnou údržbu
Relativní stabilita a nízké riziko	Regulace a omezení využití
Možnost zemědělského a developerského využití	Závislost na ekonomických podmínkách
Ochrana proti inflaci	Nízký nebo nepravidelný pasivní příjem
Nižší náklady na údržbu než u nemovitostí	Environmentální a regulační rizika

Zdroj: vlastní zpracování

Základní aspekty investic do půdy (MojePole.cz, 2024c):

- **Růst hodnoty v čase**: Půda obvykle zhodnocuje svou hodnotu díky omezené nabídce a rostoucí poptávce, zejména v městských a příměstských oblastech. Tento růst může být ještě výraznější v oblastech s perspektivou rozvoje.
- **Ochrana proti inflaci**: Jako reálné aktivum půda není přímo ovlivněna inflací, což z ní činí atraktivní investici při vysoké inflaci, na rozdíl od peněžních a dluhopisových investic.
- **Diverzifikace portfolia**: Půda má nízkou korelaci s jinými třídami aktiv, takže může pomoci rozložit riziko a zvýšit stabilitu investičního portfolia.

Investice do půdy, ať už v ČR nebo v zahraničí, vyžaduje pro investory a podniky pečlivou analýzu klíčových faktorů, které ovlivňují hodnotu půdy. Důkladné zvážení ekonomických, právních a tržních podmínek je nezbytné pro efektivní investiční strategii. Investoři by měli být připraveni na dynamické změny na trhu a schopni využít příležitosti v různých regionech.

- **Dlouhodobá a stabilní investice** (Fondrealit, 2023):
    - **Růst hodnoty**: Půda obecně zhodnocuje svou hodnotu v dlouhodobém horizontu díky omezené nabídce a rostoucí poptávce. V městských oblastech navíc přibývá poptávka po stavebních pozemcích, což vede k výraznému růstu cen.
    - **Ochrana proti inflaci**: Půda je reálným aktivem, což znamená, že její hodnota není přímo ovlivněna inflací, na rozdíl od peněžních nebo dluhopisových investic.
- **Diverzifikace portfolia** (Graham, Zweig, 2007):
    - **Nízká korelace s jinými aktivy**: Hodnota půdy není přímo svázána s výkyvy akciových trhů, což z ní činí vhodný nástroj pro rozložení rizika v rámci investičního portfolia.
    - **Různorodé využití**: Půdu lze využívat pro různé účely – zemědělství, lesnictví, developování nebo rekreaci, což nabízí flexibilitu v reakci na tržní změny.
- **Klíčové faktory ovlivňující hodnotu půdy** (Fišer, 2023):
    - **Lokalita**: Blízkost k městským centrům, dopravní dostupnost a úroveň infrastruktury hrají zásadní roli v určování hodnoty půdy.
    - **Úrodnost a typ půdy**: Zemědělská půda s vysokou úrodností má vyšší hodnotu, stejně jako stavební pozemky v atraktivních lokalitách.
    - **Právní aspekty a regulace**: Vlastnická práva, místní územní plánování a dostupnost dotací mohou významně ovlivnit tržní hodnotu půdy.

4.2 Srovnání aspektů investic do půdy: Česká republika vs. zahraničí

Česká republika

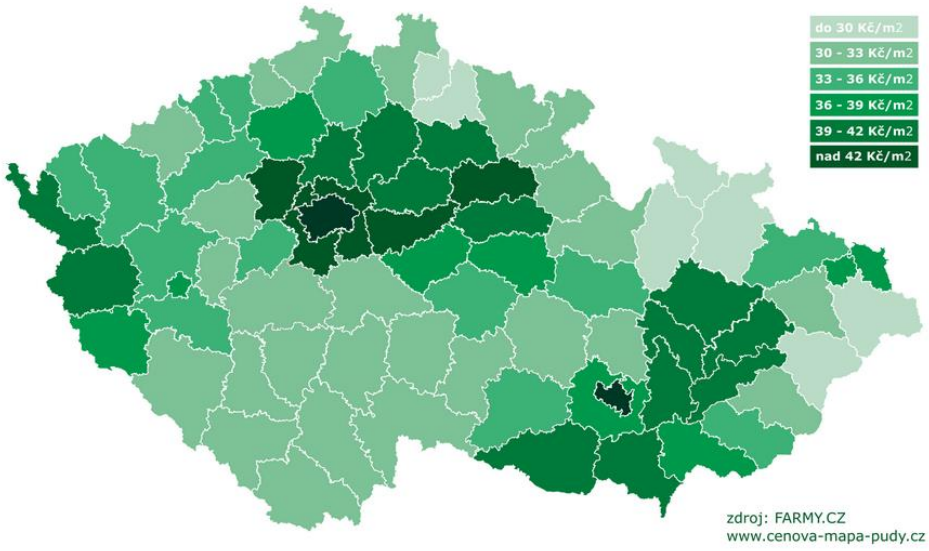
V České republice představuje investice do půdy stabilní možnost, zejména díky silnému právnímu prostředí a členství v Evropské unii, které poskytuje různé dotace a podpory pro zemědělství. Ceny půdy se zde liší podle regionu, přičemž nejvyšší hodnoty dosahují

v oblastech s vysokou poptávkou po stavebních pozemcích, jako je Praha a její okolí. (Budňáková, 2022)

Praktické aspekty (Budňáková, 2022):

- **Právní ochrana:** Investoři těží v ČR z transparentního právního systému, který chrání vlastnická práva a zajišťuje stabilitu investice.
- **Dotace a podpora:** Zemědělci mohou využívat dotační programy EU, které mohou snížit celkové náklady na provoz a zvýšit rentabilitu investice.
- **Infrastruktura:** Dobře rozvinutá infrastruktura v klíčových regionech usnadňuje přístup na trh a distribuci zemědělských produktů.

Investoři by však měli zvážit i vyšší vstupní náklady v prémiových lokalitách a potenciální konkurenci v již rozvinutých oblastech. Následující obrázek 2 zřetelně ukazuje cenové rozdíly půdy v jednotlivých regionech České republiky. Nejvyšších cen dosahuje půda tradičně v okolí Prahy a ve středních Čechách a dále v okolí velkých měst (Brno, Plzeň, Jihlava apod.).



Obrázek 2: Průměrné tržní ceny v okresech ČR (k červnu 2023)

Zdroj: (Farmy.cz, 2024)

Zahraničí

Investice do půdy v zahraničí mohou nabídnout různé výhody, zejména v zemích s méně rozvinutým trhem, kde jsou ceny půdy často nižší. Tyto trhy mohou nabídnout vyšší potenciál růstu, zejména v regionech s rychle rostoucí ekonomikou a zvyšující se poptávkou po zemědělských produktech. (Wojnar, 2023)

Praktické aspekty (Skřivan, 2024):

- **Nízké vstupní náklady:** V méně rozvinutých zemích, zejména východní Evropy (Rumunsko, Bulharsko, Chorvatsko), mohou být ceny půdy výrazně nižší, což umožňuje investorům vstup na trh s menším kapitálem.
- **Růstové příležitosti:** Země s rychle rostoucí ekonomikou mohou poskytovat vyšší míru návratnosti díky zvyšující se poptávce po potravinách a urbanizaci.
- **Vládní pobídky:** Některé země nabízejí zahraničním investorům výhodné podmínky, jako jsou daňové úlevy nebo investiční pobídky, které mohou dále zvyšovat atraktivitu investic.

Na druhou stranu, investoři musí být připraveni na potenciální rizika spojená s politickou nestabilitou, měnovými výkyvy a možnými bariérami v oblasti regulace a vlastnických práv, které se mohou změnit velice rychle a zejména nepředvídaně.

Při rozhodování o investicích do půdy v ČR nebo v zahraničí je důležité pečlivě zvažovat nejen náklady a potenciální výnosy, ale i právní a ekonomické prostředí. Využití místních odborníků a provedení důkladné due diligence může výrazně snížit rizika a zvýšit šance na úspěch investice. Investor by měl provést důkladnou analýzu, kdy např. pomocí SWOT analýzy si určí základní výhody a nevýhody investice do dané konkrétní země.

Výhody investic v zahraničí (Svoboda, 2023):

- **Diverzifikace rizik**: Rozložením investic do různých geografických oblastí lze snížit dopad ekonomických a politických rizik v jedné zemi.
- **Přístup na nové trhy**: Zahraniční investice do půdy mohou otevřít dveře k novým trhům a sektorům s růstovým potenciálem.
- **Podpory a pobídky**: Některé země poskytují atraktivní podmínky pro zahraniční investory, včetně daňových úlev a podpory rozvoje infrastruktury.

Investiční příležitosti - charakteristika

Investoři by měli zvážit specifické podmínky v jednotlivých zemích, včetně regulací, tržních trendů a nákladů. Každá ze sousedních zemí nabízí unikátní výhody, které závisí na investičních cílech, ať už jde o stabilitu, růst nebo modernizaci. Důležité je také zohlednit politické a ekonomické faktory, které mohou ovlivnit budoucí vývoj trhu.

Investice do půdy v zahraničí představují atraktivní příležitost pro diverzifikaci portfolia a ochranu kapitálu. Níže jsou uvedeny klíčové informace, jak postupovat při investování do půdy v těchto zemích.

Na základě prostudování informací od Kotnovského (2024) a Férmakleři.cz (2021) je možné pro investici do půdy v zahraničí poradit následující:

Proces investování do půdy v zahraničí:

Možnosti investic do zahraniční půdy:

- **Přímé investice:** Nákup a vlastnictví půdy přímo. Tato metoda vyžaduje hluboké znalosti místního trhu a právních aspektů.
- **Investiční fondy:** Fondy specializující se na zemědělskou nebo lesnickou půdu. Tyto fondy umožňují investovat bez nutnosti přímého vlastnictví.
- **Akciové společnosti:** Investice do akcií společností, které vlastní nebo spravují půdu, mohou poskytnout nepřímou expozici.
- **Realitní investiční trusty (REITs):** REITs nabízejí přístup k půdě prostřednictvím veřejně obchodovaných akcií.

Postup investování:

- **Průzkum trhu:** Analýza potenciálu trhu, ekonomické stability a právního prostředí v cílové zemi.
- **Právní a daňové aspekty:** Porozumění místním zákonům, daňovým povinnostem a vlastnickým právům je klíčové.
- **Výběr lokality:** Identifikace atraktivních lokalit s potenciálem růstu.
- **Financování:** Zajištění financování prostřednictvím úvěrů, partnerství nebo vlastního kapitálu.
- **Správa majetku:** Efektivní správa půdy pro zajištění optimálního výnosu a údržby.

Rizika investování do zahraniční půdy:

- **Politická rizika:** Změny v politickém prostředí mohou ovlivnit hodnotu a vlastnictví půdy.
- **Ekonomická nestabilita:** Fluktuace měnových kurzů a ekonomická nestabilita mohou ovlivnit návratnost investice.

- **Právní rizika:** Komplexní právní prostředí může představovat výzvu pro zahraniční investory.
- **Přírodní katastrofy:** Půda je zranitelná vůči přírodním katastrofám, které mohou poškodit hodnotu a výnos.

4.3 Komparace a analýza investic do půdy v ČR a v zahraničí

Tato kapitola je zaměřena na srovnání aspektů (tržních faktorů) a cen zemědělské půdy v České republice s vybranými sousedními zeměmi. Analýza provedena je nejen absolutními průměrnými cenami půdy, kdy koncovým rokem průměrné ceny zemědělské půdy je v rámci Eurostatu rok 2022, (rok 2023 je uveden jen u analýzy ČR), ale především faktory, které ovlivňují hodnotu půdy v různých regionech. Práce je zaměřena na sousední země, konkrétně na Slovensko a Polsko, které jsou naší ekonomice nejvíce podobné. Tato srovnání pomohou lépe pochopit, jak se ceny půdy vyvíjejí v kontextu geografické a ekonomické blízkosti k České republice.

V rámci komparace a analýzy je text věnován klíčovým faktorům, jako jsou ekonomické podmínky, regulace trhu, dostupnost moderních technologií, pracovní náklady a další aspekty, které mohou ovlivnit rozhodování investorů při zvažování investic do zemědělské půdy. Tyto informace pomohou vytvořit komplexní obrázek - summary o investičních příležitostech v oblasti zemědělství v regionu střední Evropy, resp. sousedními státy České republiky.

Pro účely této analýzy byla využita data z Eurostatu (2024) a informace z odborných studií, uvedených v seznamu literatury. Jako vědecká metoda komparace je zvolena základní analýza a komparace trhů jednotlivých zemí, kdy jsou jednotlivé státy samostatně charakterizovány.

Komparace investičních příležitostí

Půda v České republice má různé hodnoty v závislosti na lokalitě a využití. Průměrná cena zemědělské půdy se v roce 2023 pohybovala okolo 13 760 EUR/ha. Růst cen byl zaznamenán v důsledku rostoucí poptávky po ekologickém zemědělství a dotacích EU. (Eurostat (2024)

Srovnání s vybranými zeměmi

Ceny zemědělské půdy napříč zeměmi z tabulky č. 3 ukazují na různé investiční strategie. Česká republika a Polsko nabízejí nižší ceny a potenciál pro růst skrze modernizaci a expanzi. Naopak, Německo a Rakousko představují trhy s vyššími náklady, ale také s vyšší stabilitou

a technologickými možnostmi. Slovensko se nachází mezi těmito dvěma extrémy, což může být atraktivní pro investory hledající rovnováhu mezi náklady a přístupem k rozvíjejícím se trhům.

Tabulka 3: Průměrné ceny zemědělské půdy (EUR/ha pro rok 2022)

Země	Průměrná cena zemědělské půdy (EUR/ha, rok = 2022)
Česká republika	12 885
Německo	48 000
Polsko	12 673
Rakousko	50 000
Slovensko	23 282

Zdroj: (Eurostat, 2024)

Ceny zemědělské půdy v zemích sousedících s Českou republikou dozajista odrážejí, jak bylo uvedeno, různé investiční strategie a ekonomické podmínky, které mohou ovlivňovat rozhodování investorů. V Rakousku a Bavorsku, což je část Německa, nedošlo k procesům znárodnění a restitucí, jako tomu bylo v České republice. To umožnilo kontinuální rozvoj zemědělského sektoru, a to vedlo k tomu, že zemědělské pozemky zůstaly v dlouhodobém vlastnictví zemědělců, kteří na nich hospodaří. Taková stabilita podporuje trvalé obdělávání krajiny a zachování její produktivity. Převody vlastnictví jsou zde vzácné, když se zemědělec rozhodne ukončit svou činnost, obvykle najde nástupce, který bude v obdělávání půdy pokračovat. (SZIF, 2024) Tato situace přispívá k udržení stabilních a vysokých cen půdy, jež se pohybují okolo 5–6 EUR/m², tedy přibližně v průměru vysokých 50 000 EUR/ha. (Eurostat, 2024)

V České republice se zdá, že dochází k podobnému vývoji jako v Rakousku a Německu. Očekává se, že zemědělská půda bude koncentrována v rukou zemědělců nebo velkých investorů, často zahraničních. (Kurzy.cz, 2021) Tento trend by mohl vést k tomu, že cenové hladiny se vyrovnají s těmi, které jsou v současnosti běžné v oblasti nemovitostí určených k bydlení. (Šumbera, 2022) Tyto rozdíly v cenách a tržních podmínkách mohou vést investory k rozdílným rozhodnutím podle jejich specifických cílů a preferencí, přičemž trend soustředění půdy v rukou stabilních vlastníků může ovlivnit budoucí vývoj cen na celé středoevropské úrovni.

Následující faktory ovlivňují cenu půdu v rámci jednotlivých zemích (Valach, 2010):

- **Ekonomické faktory**: Ekonomický růst, investice do infrastruktury a zemědělství mají přímý vliv na hodnotu půdy.
- **Politické faktory**: Zemědělské dotace, regulace a státní intervence mohou buď podporovat, nebo brzdit růst cen.
- **Demografické trendy**: Urbanizace a stěhování obyvatelstva do měst zvyšují poptávku po stavební půdě, což tlačí ceny nahoru.

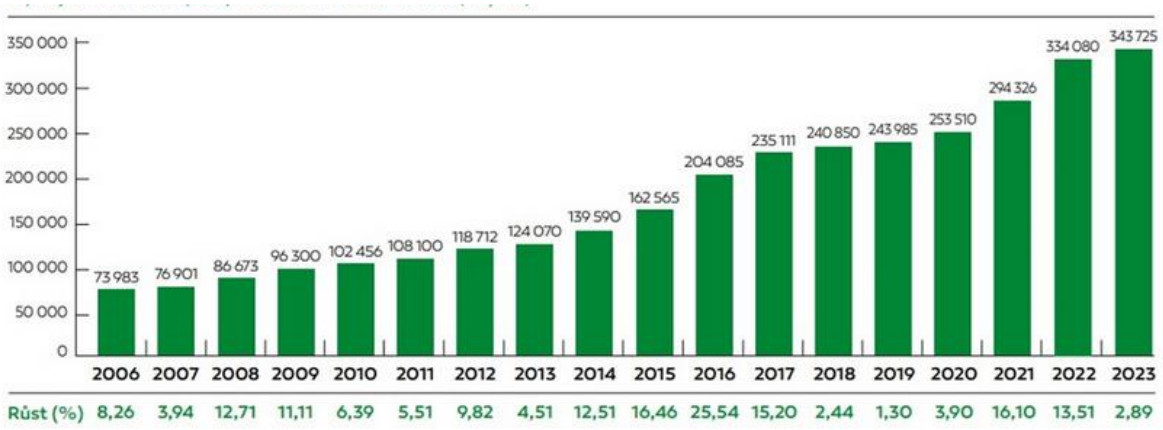
Analýza ukazuje, že ceny půdy v České republice nabízí zajímavé příležitosti pro investory, zejména ve srovnání s vyspělými západoevropskými zeměmi. Budoucí vývoj cen bude záviset na politických rozhodnutích, ekonomickém růstu a demografických trendech, které nejdou jednoznačně predikovat.

Česká republika

Průměrná cena zemědělské půdy se pohybuje okolo 12 885 EUR/ha za rok 2022 a 13 760 EUR/ha. pro rok 2023. Půda je relativně levnější než v západní Evropě, což představuje příležitost pro investory zaměřené na ekologické zemědělství a bioprodukci díky rostoucí podpoře EU.

Ceny stavební půdy výrazně rostou v okolí Prahy a dalších velkých měst. Investoři mohou těžit z urbanizačních trendů a rozvoje infrastruktury. (Eurostat, 2024)

Průměrné tržní ceny zemědělské půdy v ČR se v roce 2023 v meziročním srovnání zvýšily o 2,9 % na úroveň 343.725 Kč/ha, jak názorně ukazuje obrázek 3. (Farmy.cz, 2024)



Obrázek 3: Vývoj tržních cen zemědělské půdy z období 2006 – 2023 (Kč/ha)

Zdroj: (Farmy.cz, 2024)

V období od roku 2006 do roku 2023 došlo k významným změnám v tržních cenách půdy v České republice. Jak vysvětluje obrázek 3, na začátku sledovaného období v roce 2006 byla cena půdy 73 983 Kč/ha. Postupem času ceny rostly, a v roce 2023 dosáhla cena 334 080 Kč/ha.

Z pohledu procentuálního růstu byly některé roky charakterizovány výrazným růstem cen, zatímco jiné zaznamenaly mírnější změny. Například v roce 2016 došlo k výraznému nárůstu cen o 25,54 %, což byl jeden z největších nárůstů během sledovaného období. Naopak, v letech 2019 a 2020 byl růst cen poměrně mírný, s hodnotami 1,30 %, resp. 3,90 %.

Celkově tento vývoj ukazuje na fluktuace na trhu s půdou, s obdobím intenzivnějšího růstu následovaného stabilizací. Tyto změny mohly být ovlivněny různými faktory, včetně ekonomických podmínek, poptávky po půdě a dalších makroekonomických ukazatelů. Pro investory a zemědělce je analýza těchto trendů klíčová pro strategické rozhodování týkající se nákupu a prodeje půdy, které se v jednotlivých krajích liší.

Od roku 2015 jsou ceny oceňovány v souladu s Oceňovací vyhláškou 441/2013 Sb. (Česko, 2024) Podle dostupných údajů, které zpracovává tabulka č. 4 dosahuje nejvyšší průměrná cena zemědělské půdy v Jihomoravském kraji, což je očekávané vzhledem k jeho příznivým podmínkám pro zemědělství. Na druhém místě se nachází Olomoucký kraj, následovaný Středočeským krajem. Do seznamu pěti krajů s nejvyššími průměrnými cenami zemědělské půdy se dále řadí Královéhradecký a Zlínský kraj. Tento trend odráží nejen kvalitu půdy a vhodnost pro zemědělskou činnost, ale také poptávku a ekonomické faktory specifické pro tyto regiony.

Tabulka 4: Průměrné ceny zemědělské půdy v jednotlivých krajích ČR (Kč/m^2)

Kraj	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Hlavní město Praha	10,79	10,79	10,79	10,80	10,79	10,80	10,80
Středočeský kraj	8,97	8,97	8,97	8,97	8,97	8,96	8,96
Jihočeský kraj	4,67	4,67	4,67	4,67	4,67	4,65	4,67
Plzeňský kraj	4,71	4,71	4,71	4,71	4,71	4,71	4,71
Karlovarský kraj	3,86	3,86	3,86	3,86	3,86	3,88	3,87
Ústecký kraj	7,49	7,49	7,49	7,48	7,49	7,48	7,50
Liberecký kraj	5,17	5,17	5,17	5,18	5,17	5,18	5,17
Královéhradecký kraj	8,40	8,41	8,41	8,41	8,41	8,41	8,41
Pardubický kraj	7,44	7,43	7,44	7,43	7,44	7,44	7,44
Kraj Vysočina	4,91	4,91	4,91	4,91	4,91	4,91	4,91
Jihomoravský kraj	10,70	10,70	10,70	10,70	10,70	10,70	10,70
Olomoucký kraj	9,51	9,50	9,54	9,51	9,54	9,54	9,54
Zlínský kraj	7,85	7,84	7,82	7,82	7,82	7,82	7,82
Moravskoslezský kraj	5,64	5,64	5,63	5,63	5,63	5,63	5,63

Zdroj: vlastní zpracování podle ČSÚ (2024) a Eurostat (2024)

Po zpracování údajů z tabulky 4 je možné vypočítat aritmetický průměr zjištěných cen zemědělské půdy pro celé území České republiky za dané období, viz následující tabulka 5. Tento výpočet poskytuje přehled o celkové cenové hladině zemědělské půdy v rámci celé země a umožňuje srovnání s průměrnými cenami v jednotlivých krajích. Tímto způsobem lze získat cenné informace o trendech a rozdílech v cenách zemědělské půdy napříč různými regiony ČR, což může být užitečné pro investory, zemědělce a další zainteresované subjekty.

Tabulka 5: Průměrné ceny zemědělské půdy za celou ČR (Kč/m^2)

Období	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Průměrná cena zemědělské půdy v ČR (Kč/m^2) podle cenového předpisu	7,15	7,15	7,15	7,15	7,14	7,13	7,13

Zdroj: vlastní zpracování

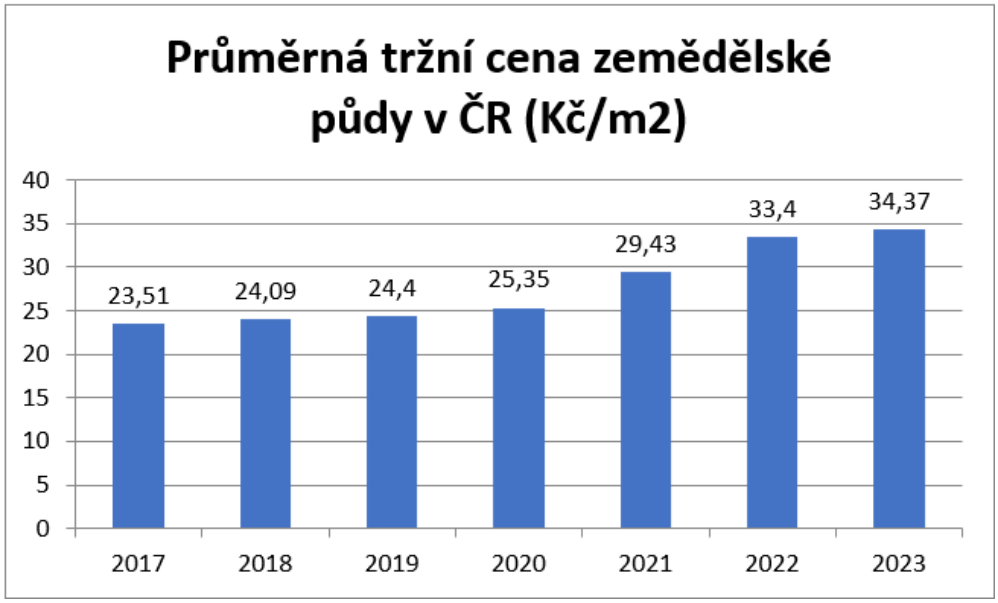
Tabulka 6 vysvětluje trend vývoje tržní ceny zemědělské půdy v ČR. Od roku 2017 do roku 2023, kdy vzrostla průměrná tržní cena zemědělské půdy v ČR z 23,51 Kč/m² na 34,37 Kč/m², tedy o 46 %.

Tabulka 6: Průměrné tržní ceny zemědělské půdy v ČR (Kč/m^2) 1(kurz EUR/CZK = 1/23)

Období	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Průměrná tržní cena zemědělské půdy v ČR (Kč/m^2)	23,51	24,09	24,40	25,35	29,43	33,40	34,37
Průměrná tržní cena zemědělské půdy v ČR (EUR/m^2)[1]	1,02	1,04	1,06	1,1	1,28	1,45	1,49
Meziroční růst tržních cen (v %)		2,47	1,30	3,90	16,10	13,51	2,89
Inflace v daném roce (v %)	2,5	2,1	2,8	3,2	3,8	15,1	10,7

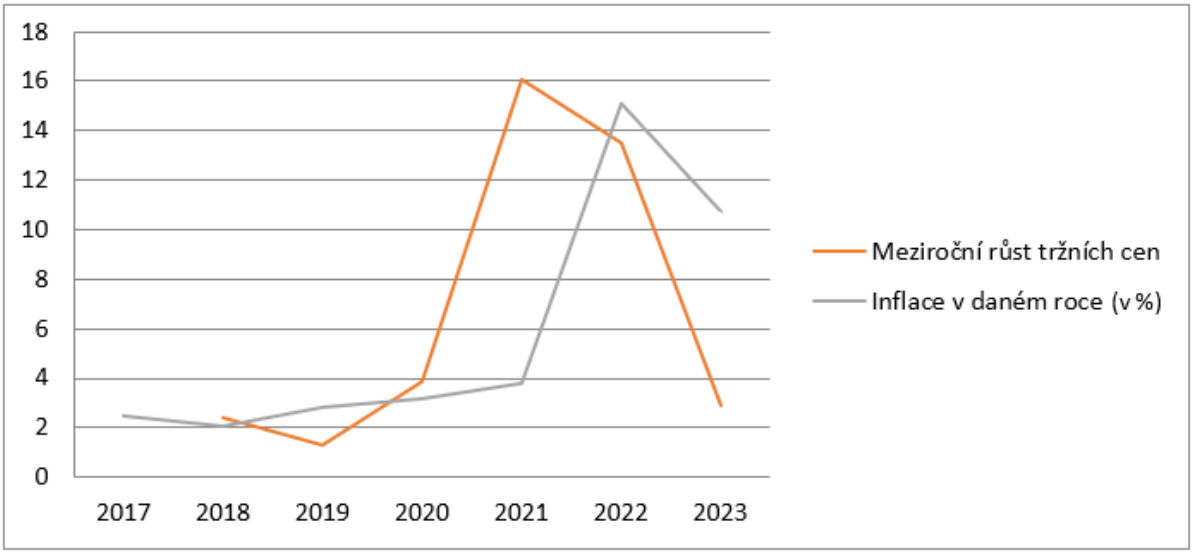
Zdroj: vlastní zpracování podle Farmy.cz (2024) a ČSÚ (2024)

Následující obrázek 4 graficky znázorňuje vývoj tržní ceny zemědělské půdy v ČR od roku 2017 do roku 2023, podle údajů vyplývajících z tabulky č. 6.



Obrázek 4: Interpretace růstu tržních cen půdy v ČR v jednotlivých letech

Zdroj: vlastní zpracování



Obrázek 5: Interpretace dat meziročního porovnání meziročního růstu tržních cen a inflace

Zdroj: vlastní zpracování

Tento růst byl provázen několika výraznými skoky, jak např. ukazuje obrázek 5, zejména v letech 2020 a 2021, kdy ceny rostly rychleji než inflace. V roce 2021 cena vzrostla o 16,10 %, zatímco inflace byla pouze 3,8 %.

V následujících letech 2022 a 2023 se situace změnila, kdy inflace výrazně vzrostla:

- **2022**: Cena zemědělské půdy vzrostla o 13,51 % na 33,40 Kč/m², zatímco inflace dosáhla 15,1 %. To znamená, že reálné zhodnocení bylo negativní, protože inflace převýšila růst cen.
- **2023**: Cena půdy vzrostla méně výrazně, o 2,89 % na 34,37 Kč/m², zatímco inflace byla stále vysoká, dosahující 10,7 %. I v tomto roce reálné zhodnocení bylo negativní, protože růst cen nedokázal překonat inflaci.

Pro podniky a investory je tento trend důležitý, protože naznačuje rostoucí hodnotu zemědělské půdy jako investičního aktiva. Je však nutné brát v úvahu vliv inflace, která může ovlivnit reálnou hodnotu investice. V letech s vysokou inflací, jako byl rok 2022, kdy inflace dosáhla 15,1 %, se reálný růst cen zpomaluje, i když nominální ceny rostou.

Klíčové body pro podniky a investory:

- **Rostoucí hodnota**: Zemědělská půda v ČR dlouhodobě roste na hodnotě, což z ní činí atraktivní investici.

- **Inflace**: Vysoká inflace může snížit reálné zhodnocení investice, což je důležité při hodnocení dlouhodobé návratnosti.
- **Ekonomické podmínky**: Stabilní ekonomické prostředí a nízká inflace podporují vyšší reálné zhodnocení.

Pro podniky je klíčové sledovat nejen růst cen, ale také celkové ekonomické podmínky, které mohou ovlivnit návratnost investic do zemědělské půdy. Stabilní růst cen půdy může znamenat bezpečnou a výnosnou investici, ale vysoká inflace může snižovat reálné výnosy.

Polsko

Ceny zemědělské půdy v Polsku jsou podobné jako v České republice, průměrně kolem 12 673 EUR/ha. Polsko disponuje dynamicky rostoucím zemědělským sektorem, který je podporován Evropskou unií. To vytváří vhodné podmínky pro investice do modernizace zemědělství. (Eurostat, 2024 & FarmyStejskal.cz, 2024)

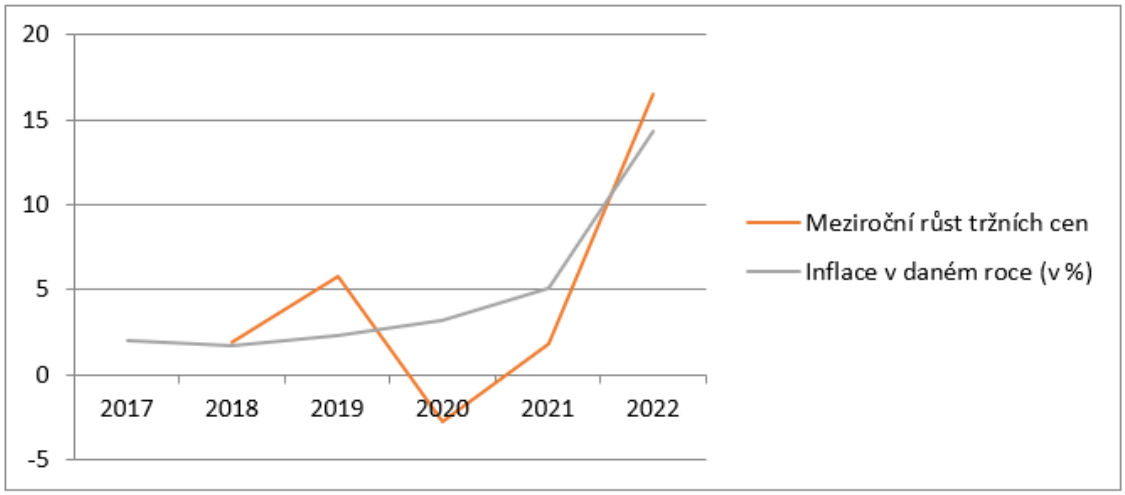
Tabulka 7 zobrazuje průměrné tržní ceny zemědělské půdy v Polsku v letech 2017 až 2022, vyjádřené v EUR za m². V tomto období došlo k postupnému nárůstu průměrné ceny, která vzrostla z 0,96 EUR/m² v roce 2017 na 1,27 EUR/m² v roce 2022, což představuje celkový nárůst o 32,3 %. Tento nárůst však nelze posuzovat izolovaně, protože je důležité zohlednit také inflaci v daných letech. V roce 2018 vzrostla průměrná cena na 1,04 EUR/m², což představovalo meziroční růst o 1,96 %. V roce 2019 cena vzrostla na 1,10 EUR/m², přičemž meziroční nárůst činil 5,77 %. Nicméně v roce 2020 došlo k poklesu o 2,73 % na 1,07 EUR/m², kdy toto mohlo být způsobeno dopady ekonomických nejistot a pandemie Covid-19. Růst cen se vrátil v roce 2021, kdy průměrná cena dosáhla 1,09 EUR/m², a to představovalo nárůst o 1,87 %. Nejvýraznější skok byl zaznamenán v roce 2022, kdy průměrná cena vzrostla o 16,51 % na 1,27 EUR/m². Tento nárůst může být spojen s rostoucí poptávkou a přizpůsobováním se tržním podmínkám.

Tabulka 7: Průměrné tržní ceny zemědělské půdy v Polsku (EUR/m^2)

Období	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Průměrná tržní cena zemědělské půdy v Polsku (EUR/m^2)	0,96	1,04	1,1	1,07	1,09	1,27
Meziroční růst tržních cen (v %)		1,96	5,77	-2,73	1,87	16,51
Inflace v daném roce (v %)	2	1,7	2,3	3,2	5,1	14,36

Zdroj: vlastní zpracování podle Farmy.cz (2024) a Eurostat (2024)

Při analýze růstu cen zemědělské půdy je klíčové také porovnat tyto údaje s inflací, jak názorně ukazuje obrázek 6, který vychází z dat tabulky 7. Inflace v letech 2017 až 2022 postupně narůstala, přičemž v roce 2022 dosáhla rekordních 14,36 %. V porovnání s inflací se zdá, že růst cen zemědělské půdy je ve skutečnosti relativně skromný. Například v letech 2021 a 2022, kdy se ceny půdy zvýšily o 1,87 % a 16,51 %, se inflace v těchto letech pohybovala kolem 5,1 % a 14,36 %. Tímto způsobem se ceny zemědělské půdy nezdají reálně růst tak výrazně, jak by se mohlo na první pohled zdát.



Obrázek 6: Polsko - interpretace dat meziročního porovnání meziročního růstu tržních cen zemědělské půdy a inflace

Zdroj: vlastní zpracování

Vzhledem k této analýze se tedy zdá, že i když průměrné ceny zemědělské půdy v Polsku vykazují nárůst, tento nárůst může být do značné míry vyvážen rostoucí inflací. To naznačuje, že reálná hodnota půdy se nemusí zvyšovat tak rychle, jak by naznačovaly nominální ceny. Tyto informace jsou důležité pro investory a zemědělce, kteří zvažují investice do zemědělské půdy v Polsku.

Výhody:

- Rostoucí zemědělský trh, který nabízí potenciál pro expanzi.
- Nízké náklady na pracovní sílu mohou snížit provozní náklady.
- Podpora EU může usnadnit přístup k dotacím a grantům.

Komparace s ČR

Polsko nabízí podobné ceny jako ČR, ale s možností využít dynamický rozvoj sektoru a nižší náklady na pracovní sílu, což může být atraktivní pro investory hledající růstové příležitosti.

Jak koupit půdu:

- **Právní podmínky:** Pro občany EU je nákup půdy obecně možný, avšak existují omezení pro zemědělskou půdu, která mohou vyžadovat schválení od místních úřadů.
- **Zprostředkovatelé:** Realitní kanceláře a právní poradci v Polsku mohou poskytnout nezbytnou pomoc při vyjednávání a nákupu.

Polsko patří mezi rychle rostoucí trh s nižšími náklady a potenciálem pro modernizaci. Vhodné pro investice do rozvoje zemědělské infrastruktury.

Shrnutí polského trhu s půdou je provedeno podle následujících bodů.

- **Velikost trhu:** Polsko je jednou z největších ekonomik ve střední a východní Evropě, s rostoucím středním a vyšším příjmovým segmentem.
- **Růstové trendy:** Polsko je v procesu modernizace, s rostoucí poptávkou po technologických a infrastrukturních projektech.
- **Konkurence:** Trh je stále více konkurenční, ale nabízí příležitosti pro zahraniční investory, zejména v oblastech, které podporují růst a modernizaci.
- **Zákaznické chování:** Polští spotřebitelé jsou cenově citliví, ale rostoucí příjmy vedou k větší poptávce po kvalitnějších výrobcích.

Slovensko

Na Slovensku jsou ceny zemědělské půdy podstatně nižší než v České republice, přibližně 4 790 EUR/ha. Slovensko má podobné přírodní a klimatické podmínky jako ČR, ale s nižšími náklady. (Eurostat, 2024 & Skřivan, 2024)

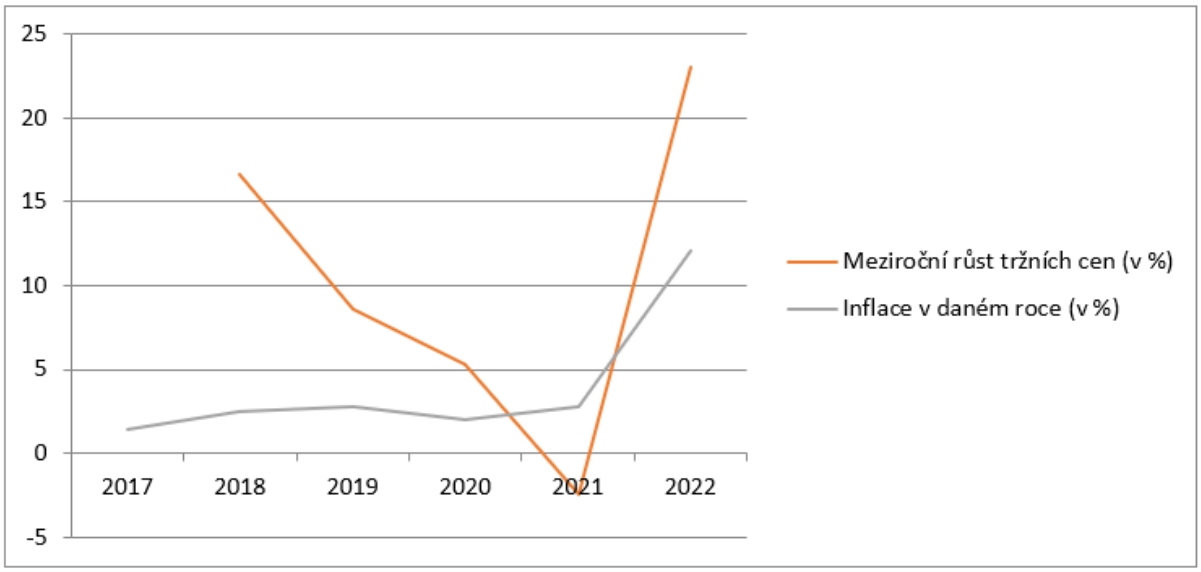
Tabulka 8 zobrazuje průměrné tržní ceny zemědělské půdy na Slovensku v letech 2017 až 2022, vyjádřené v EUR za m². V tomto období se průměrná cena zemědělské půdy zvýšila z 0,30 EUR/m² v roce 2017 na 0,48 EUR/m² v roce 2022, což představuje celkový nárůst o 60 %.

Tabulka 8: Průměrné tržní ceny zemědělské půdy ve Slovensku (EUR/m^2)

Období	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Průměrná tržní cena zemědělské půdy na Slovensku (EUR/m^2)	0,30	0,35	0,38	0,4	0,39	0,48
Meziroční růst tržních cen (v %)		16,6	8,57	5,26	-2,5	23,08
Inflace v daném roce (v %)	1,4	2,5	2,8	2	2,8	12,1

Zdroj: vlastní zpracování - Farmy.cz (2024) a Eurostat (2024)

Při analýze těchto dat je rovněž důležité zohlednit inflaci, viz obrázek 7. V letech 2017 až 2022 inflace na Slovensku zaznamenala růst, přičemž v roce 2022 dosáhla 12,1 %. V porovnání s meziročními nárůsty cen zemědělské půdy se ukazuje, že i když ceny půdy vykazují nárůst, inflace může tento růst zcela vyvážit. Například v roce 2022, kdy ceny vzrostly o 23,08 %, inflace vzrostla na 12,1 %, což naznačuje, že reálný nárůst hodnoty půdy je nižší, než by se na první pohled zdálo.



Obrázek 7: Slovensko - interpretace dat meziročního porovnání meziročního růstu tržních cen zemědělské půdy a inflace

Zdroj: vlastní zpracování

Porovnáním těchto dat se situací v České republice, kde ceny zemědělské půdy rovněž rostou, lze vidět podobné trendy. V ČR se průměrné ceny zvýšily v posledních letech, avšak také zde

inflace hraje klíčovou roli v posuzování reálného nárůstu hodnoty půdy. V České republice byly v posledních letech zaznamenány výrazné meziroční nárůsty cen, které však musíme hodnotit v kontextu rostoucí inflace. Celkově tedy lze konstatovat, že průměrné tržní ceny zemědělské půdy na Slovensku vykazují rostoucí trend, avšak tento růst je značně ovlivněn inflací. To naznačuje, že reálná hodnota zemědělské půdy nemusí růst tak výrazně, jak by se mohlo zdát při pohledu pouze na nominální ceny. Tyto informace jsou důležité pro investory a zemědělce, kteří zvažují investice do zemědělské půdy v regionu, a ukazují na potřebu důkladné analýzy tržních podmínek.

Výhody:

- Blízkost trhu EU usnadňuje exportní aktivity.
- Nízké náklady na pracovní sílu mohou zvýšit konkurenceschopnost.
- Rostoucí investice do infrastruktury zlepšují přístup k trhům a logistiku.

Komparace s ČR

Slovensko nabízí nižší ceny půdy a provozní náklady, což může být atraktivní pro investory hledající efektivní náklady. Podobné přírodní podmínky usnadňují adaptaci produkčních metod z ČR.

Jak koupit půdu:

- **Právní podmínky:** Slováci i občané EU mohou kupovat půdu relativně snadno, ale je třeba respektovat omezení týkající se zemědělské půdy.
- **Zprostředkovatelé:** Doporučuje se spolupracovat s místními realitními kancelářemi nebo právními poradci, kteří znají místní trh a zákony.

Slovensko je výhodné pro investory hledající nízké náklady a blízkost k velkým evropským trhům. Příležitosti v oblasti zemědělské modernizace a rozvoje infrastruktury.

Shrnutí slovenského trhu s půdou je provedeno podle následujících bodů:

- **Velikost trhu:** Slovensko je menší trh s rostoucí ekonomikou, hodně propojený s českým trhem.
- **Růstové trendy:** Významný růst v automobilovém průmyslu a technologickém sektoru, podpořený zahraničními investicemi.

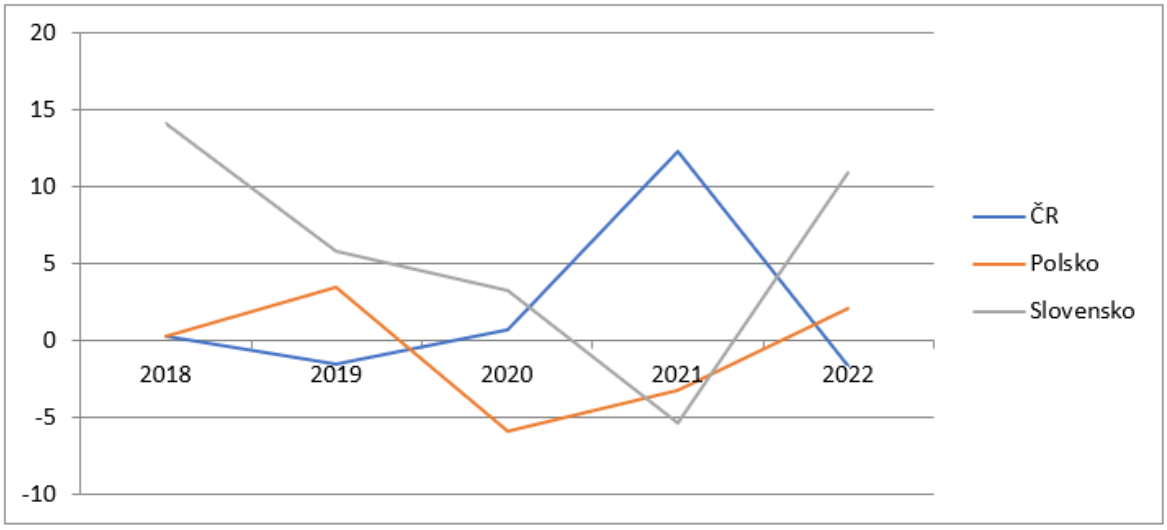
- **Konkurence:** Konkurence je menší než v západních zemích EU, což může poskytnout příležitosti pro nové účastníky na trhu.
- **Zákaznické chování:** Slovákům záleží na ceně, ale také na kvalitě; v posledních letech roste zájem o ekologické a udržitelné produkty.

Každá z těchto zemí nabízí unikátní příležitosti a výzvy. Při rozšiřování podnikatelských aktivit na zahraniční trhy je důležité se zaměřit na konkrétní tržní segmenty, které jsou v souladu s růstovými trendy a preferencemi zákazníků – investorů či podniků v jednotlivých zemích.

Celkově je důležité, aby investoři pečlivě zkoumali podmínky v jednotlivých zemích, aby mohli činit informovaná rozhodnutí a maximalizovat návratnost svých investic. Vzhledem k relativně vysokým cenám půdy v České republice může být pro některé investory a podniky výhodné zvážit investice do půdy v zahraničí. V některých zemích mohou být ceny půdy nižší, což by mohlo přinést lepší návratnost investic. Investování do zahraniční půdy může také nabídnout diverzifikaci rizika, což je důležité v kontextu globálních ekonomických změn a nejistot na domácím trhu. Je však nezbytné pečlivě zkoumat právní a ekonomické podmínky v zahraničí, aby investoři mohli činit informovaná rozhodnutí a minimalizovat potenciální rizika spojená s mezinárodními investicemi do půdy.

Shrnutí komparovaných zemí

Následující obrázek 8, který vychází z tabulek 7, 8 a 9, ukazuje názorně meziroční růst cen v ČR, v Polsku a na Slovensku očištěný o míru inflace v jednotlivých letech.



Obrázek 8: Interpretace meziročního růstu cen zemědělské půdy očištěná o inflaci

Zdroj: vlastní zpracování

V letech 2018 až 2022 se tržní ceny zemědělské půdy v České republice, Polsku a na Slovensku vyvíjely značně rozdílně, když byly očištěny o inflaci. Tento komplexní přehled ukazuje klíčové trendy a výsledky:

1. **Rok 2018**: Slovensko vykázalo nejvyšší růst cen zemědělské půdy o 14,1 %, což naznačuje silnou poptávku nebo zhodnocení půdy. ČR a Polsko zůstávaly stabilní s nízkým růstem 0,34 % a 0,26 %.
2. **Rok 2019**: Česká republika zažila pokles -1,5 %, což může naznačovat útlum v poptávce. Polsko s 3,47 % a Slovensko s 5,77 % pokračovaly v pozitivním trendu.
3. **Rok 2020**: ČR s 0,7 % a Slovensko s 3,26 % zaznamenaly mírný růst, zatímco Polsko čelilo výraznému poklesu o -5,93 %, pravděpodobně vlivem ekonomických tlaků.
4. **Rok 2021**: ČR dosáhla výrazného nárůstu o 12,3 %, což svědčí o obnově trhu. Polsko a Slovensko však pokračovaly v poklesu o -3,23 % a -5,3 %.
5. **Rok 2022**: Slovensko se vrátilo k silnému růstu 10,98 %, Polsko také posílilo s 2,15 %, zatímco ČR vykázala pokles o -1,59 %.

V období 2018–2022 dominovalo Slovensko v růstu cen zemědělské půdy, zatímco Česká republika procházela výrazným kolísáním. Polsko čelilo poklesům ve dvou letech. Celkově lze říci, že Slovensko vykázalo nejvýraznější zhodnocení, zatímco ČR a Polsko měly více nestabilní vývoj. To naznačuje, že podmínky na trhu se v jednotlivých zemích lišily, což mělo přímý vliv na ceny zemědělské půdy.

5 DOPORUČENÍ PRO INVESTORY A PODNIKY

Tato kapitola je zaměřena na základě předchozích informací na formulaci doporučení pro investory a podniky, kteří zvažují investice do zemědělské půdy v České republice a jejích sousedních zemích. Na základě provedené komparativní analýzy cen zemědělské půdy a identifikace klíčových faktorů, které ovlivňují její hodnotu, nabídneme konkrétní strategie a směry, jak efektivně investovat a minimalizovat rizika spojená s těmito investicemi.

Prvním krokem v doporučení je zhodnocení (shrnutí) ekonomických, právních a environmentálních faktorů, které hrají klíčovou roli v hodnotě zemědělské půdy. Dále je třeba se věnovat specifikům trhu v jednotlivých zemích a vysvětlíme, jak tyto faktory mohou ovlivnit rozhodování o nákupu. V neposlední řadě poskytneme návrhy na to, jak mohou investoři a podniky využít dostupné informace pro optimalizaci svých investic a dosažení co nejlepších výsledků. Zhodnocení ekonomických, právních a environmentálních faktorů je zásadní pro pochopení hodnoty zemědělské půdy v jednotlivých zemích.

Následující odstavce jsou podrobněji zaměřeny na každou z analyzovaných zemí: Českou republiku, Polsko a Slovensko.

Česká republika: Ekonomický faktor je v České republice ovlivněn stabilním hospodářským růstem a rostoucí poptávkou po zemědělské půdě, což vede k jejímu postupnému zdražování. Právní rámec poskytuje jasná pravidla pro obchodování s půdou, ale existují zde i určité administrativní bariéry, které mohou investice zkomplikovat. Environmentální regulace je na vysoké úrovni, což vyžaduje dodržování přísných standardů pro zemědělskou výrobu.

Investoři by měli pečlivě sledovat regionální tržní trendy a regulace, které mohou ovlivnit hodnotu zemědělské půdy. Důležité je také vyhledat odborné právní poradenství k zajištění, že všechny transakce jsou v souladu s místními zákony a regulacemi. Investice do technologií a udržitelných zemědělských praktik mohou také zvýšit produktivitu a udržitelnost, což přispěje k dlouhodobému zhodnocení.

Polsko: Polsko nabízí relativně nižší ceny zemědělské půdy, což může být atraktivní pro investory. Ekonomický růst země podporuje rozvoj zemědělského sektoru. Právní prostředí je však méně předvídatelné s některými nejasnostmi, které mohou ovlivnit obchodování s půdou. Environmentální požadavky jsou významné, ale jejich dodržování může být nekonzistentní.

Z důvodu relativně nižších cen a rostoucího trhu je Polsko atraktivní pro investory. Důležité je však pečlivě monitorovat politické a právní změny, které by mohly ovlivnit trh. Navázání kontaktů s místními úřady a získání poradenství od expertů na místní realitní a zemědělské právo je klíčové pro úspěšné investice.

Slovensko: Slovensko, podobně jako Česká republika, zažívá postupný růst cen zemědělské půdy, ale v rámci celé EU27 má jednu z nejlevnějších cen půdy. Ekonomické faktory jsou pozitivně ovlivněny integrací do EU a přístupem k fondům EU. Právní rámcové podmínky jsou stabilní, ale mohou zahrnovat některé specifické požadavky pro cizí investory. Environmentální standardy jsou vysoké, což vyžaduje dodržování udržitelných zemědělských praktik.

Podobně jako v České republice, i na Slovensku může přístup k dotacím EU a využití moderních zemědělských technologií zvýšit efektivitu a ziskovost investic. Důležité je také udržovat silné vztahy s místními zemědělci a investovat do udržitelných a ekologicky šetrných zemědělských metod.

Tato analýza ukazuje, že investice do zemědělské půdy musí být pečlivě zvážena s ohledem na množství různých faktorů v každé zemi. Investoři by měli zvážit jak ekonomické příležitosti, tak potenciální právní a environmentální rizika. Využití těchto strategií může pomoci investorům a podnikům maximalizovat výnosy z investic do zemědělské půdy a zároveň přispět k udržitelnému rozvoji zemědělského sektoru v daných zemích.

V rámci doporučení pro investory a podniky ohledně půdních investic je důležité se také zaměřit na několik klíčových strategií, které mohou pomoci maximalizovat jejich úspěch. Zde je detailnější pohled na tato doporučení:

1. Diverzifikace portfolia:

- **Rozložení rizika**: Investoři by měli zvážit, jak začlenit různé typy půdy do svého portfolia, například zemědělskou půdu, komerční nemovitosti nebo lesní pozemky. Každý typ má jiný rizikový profil a potenciál návratnosti.
- **Geografická diverzifikace**: Nutné zvážit investice do půdy v různých oblastech, které mohou mít odlišné ekonomické a demografické charakteristiky. To pomůže minimalizovat dopad lokálních ekonomických výkyvů.

- **Diverzifikace účelů**: Investice do půdy s různými potenciálními využitími, jako je zemědělství, rekreace nebo průmyslové využití, může nabídnout větší flexibilitu a ochranu před specifickými tržními změnami.

2. Identifikace perspektivních lokalit:

- **Analýza růstu regionu**: Investoři a podniky by měli hledat regiony s rostoucí populací a ekonomikou, což naznačuje zvýšenou poptávku po půdě pro různé účely.
- **Infrastrukturní projekty**: Lokality s plánovanými nebo probíhajícími infrastrukturními projekty (např. nové dálnice, železnice) mohou v budoucnosti zaznamenat nárůst hodnoty půdy.
- **Ekologické a udržitelné projekty**: S rostoucím důrazem na udržitelnost může být strategické investovat do půdy, která je vhodná pro ekologické projekty, jako je obnovitelná energie nebo ekologické zemědělství.

3. Monitorování regulačních změn:

- **Právní politika a regulace**: Investoři musí sledovat veškeré změny v legislativě týkající se využívání půdy, ochrany životního prostředí a stavebních předpisů, které mohou ovlivnit hodnotu a využitelnost půdy.
- **Podpora a dotace**: Investoři se musí informovat o dostupných státních dotacích a podpůrných programech pro určité typy využití půdy, jako je zemědělství nebo obnovitelná energie.
- **Politické změny**: Investoři by měli věnovat pozornost politickým změnám, které mohou ovlivnit trh s půdou, například změny v daňové politice, které by mohly zvýšit nebo snížit atraktivitu půdních investic.

Uplatnění těchto strategií může pomoci investorům a podnikům lépe informovaně a strategicky řídit své půdní investice, minimalizovat rizika a maximalizovat potenciální přínosy.

Pro dosažení co nejlepších investičních výsledků je nezbytné, aby investoři a podniky účinně využívali dostupné informace a přistupovali k investicím strategicky.

ZÁVĚR

Cílem práce byla komparace cen půdy v České republice a zahraničí. Na základě vymezených vědeckých metod byla formulována doporučení jak pro investory, ale i pro podniky, které uvažovali rozšířit své podnikatelské aktivity na zahraničních trzích.

Půda představuje klíčový zdroj pro investory a podniky zejména v zemědělském a stavebním odvětví. V porovnání se sousedními zeměmi České republiky - Polskem a Slovenskem - lze říci, že každá z těchto zemí nabízí specifické podmínky a příležitosti pro investice do půdy.

Polsko a Slovensko jsou často vnímány jako trhy s vyšším rizikem, ale zároveň s větším potenciálem pro růst hodnoty investice. V obou zemích se nachází oblasti s nižšími cenami půdy, což může být pro investory atraktivní, ale je třeba počítat s různými výzvami, včetně politických a ekonomických rizik.

Celkově lze říci, že půda jako investice může nabízet zajímavé příležitosti, ale je nezbytné důkladně pochopit místní trh, regulace a potenciální rizika spojená s investicí v každé zemi. Pro podniky, které se rozhodují investovat do půdy, je též kritické ocenit dlouhodobý potenciál a strategické umístění půdy ve vztahu k jejich obchodním cílům. Lze konstatovat, že není možné jednoznačně určit, která země nebo konkrétní lokalita je nejlepší pro investici do půdy. Každý investor či podnik musí pečlivě zvážit řadu faktorů před tím, než se rozhodnou pro nákup půdy v České republice, Polsku nebo na Slovensku. Důležité je provést důkladnou analýzu ekonomických podmínek, politické stability, právních regulací a environmentálních omezení specifických pro každou zemi. Investoři by měli také zohlednit specifické aspekty trhu s půdou v dané oblasti, včetně historie cen půdy, dostupnosti infrastruktury a potenciálního rozvoje regionu. Důkladné porozumění všem těmto faktorům je klíčové pro úspěšnou investici, která může přinést žádoucí výnosy.

V konečném důsledku je každá investice do půdy jedinečná a vyžaduje individuální přístup. Investoři a podniky by měli provést komplexní due diligence, aby si byli jisti, že jejich investiční rozhodnutí jsou dobře podložena a optimalizována pro specifické podmínky a možnosti, které daná lokace nabízí.

POUŽITÉ ZDROJE

[1] AVANT investiční společnost. *AVANT – Česká pole 2015 otevřený podílový fond*. Online. 2024. Dostupné z: https://www.avantfunds.cz/cs/fondy/avant-ceska-pole-2015-otevreny-podilovy-fond-2/. [cit. 2024-08-29].

[2] BUDŇÁKOVÁ, Michaela. *SITUAČNÍ A VÝHLEDOVÁ ZPRÁVA PŮDA*. Online. MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. Finez. 2022. Dostupné z: https://mze.gov.cz/public/portal/-q342039---OEFwN1E5/situacni-a-vyhledova-zprava-puda-2021. [cit. 2024-08-29].

[3] ČESKÝ FOND PŮDY. *O Českém fondu půdy*. Online. 2024. Dostupné z: https://www.fondpudy.cz/. [cit. 2024-08-29].

[4] EUROSTAT. 2024. *Agricultural land prices and rents - statistics*. Online. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Agricultural_land_prices_and_rents_-_statistics#Agricultural_land_prices_in_the_EU. [cit. 2024-08-15].

[5] FARMITO.CZ. *Co všechno určuje cenu zemědělské půdy*. Online. 2023. Dostupné z: https://www.farmito.cz/nase-clanky/co-vsechno-urcuje-cenu-zemedelske-pudy. [cit. 2024- 09- 11].

[6] FARMY.CZ. *ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU*. Online. 2024. Dostupné z: https://www.farmy.cz/download/zpravy_o_trhu/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2024.pdf. [cit. 2024-09-06].

[7] FARMYSTEJSKAL.CZ. *Farmaření v Německu*. Online. 2024. Dostupné z: https://farmystejskal.cz/blog/dil-1-farmareni-v-nemecku. [cit. 2024-09-02].

[8] FÉRMAKLEŘI.CZ. *Investice do půdy. A několik cenných rad pro ty, kteří se pro tento typ investování rozhodnou*. Online. 2021. Dostupné z: https://fermakleri.cz/blog/investice-do-pudy. [cit. 2024-08-16].

[9] FIŠER, Ondřej. *Faktory ovlivňující cenu*. Online. 2023. Dostupné z: https://svet-pozemku.cz/faktory-ovlivnujici-cenu. [cit. 2024-09-11].

[10] FONDREALIT. *Jak začít investovat do pozemků?* Online. 2023. Dostupné z: https://www.fondrealit.cz/jak-zacit-investovat-do-pozemku.html. [cit. 2024-08-11].

[11] FONDREALIT.CZ. *Proč investovat do pozemků?* Online. 2024. Dostupné z: https://www.fondrealit.cz/proc-investovat-do-pozemku.html. [cit. 2024-08-11].

[12] FONDYKVALIFIKOVANE.CZ. *AVANT – Česká pole 2015, OPF - Zemědělská půda na území ČR*. Online. 2024. Dostupné z: https://www.fondykvalifikovane.cz/nabidka-fondu/avant-ceska-pole-2015-opf. [cit. 2024-08-29].

[13] GRAHAM, Benjamin a ZWEIG, Jason. *Inteligentní investor*. *Investice*. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-1792-0.

[14] GREENWALD, Bruce C.; KAHN, Judd; BELLISSIMO, Erin; COOPER, Mark a SANTOS, Tano. *Hodnotové investování: od Grahama po Buffetta a ještě dál*. Přeložil Marek ČTRNÁCT. Tetčice: Impossible, 2022. ISBN 978-80-87673-36-2.

[15] JÍLEK, Josef. *Finanční trhy a investování*. *Finanční trhy a instituce*. Praha: Grada, 2009. ISBN 9788024716534.

[16] KLASS, Martin a KUDLÁČEK, Patrik. *Zemědělská půda je výnosnější, než si myslíte – Objevte 3 jednoduché způsoby, jak ji přidat do svého portfolia*. Online. 2024. Dostupné z: https://finex.cz/zemedelska-puda-je-vynosnejsi-nez-si-myslite-objevte-3-jednoduche-zpusoby-jak-ji-pridat-do-sveho-portfolia/. [cit. 2024-09-06].

[17] KOTNOVSKÝ, Jan. *Vsaďte na dlouhodobé zajištěné investice do zemědělské půdy*. Online. Finez. 2024. Dostupné z: https://sdeleni.idnes.cz/zpravy/vsadte-na-dlouhodobe-zajistene-investice-do-zemedelske-pudy.A240521_135921_zpr_sdeleni_rima. [cit. 2024-08-16].

[18] KUDLÁČEK, Patrik. *Investování vs. spekulace: Jaké jsou rozdíly v možnostech zhodnocování peněz?* Online. Finex.cz. 2021. Dostupné z: https://finex.cz/rozdil-investovani-spekulace/. [cit. 2024-09-06].

[19] KURKA, René a PAŘÍKOVÁ, Anežka. *Subjekty finančního trhu: vybrané aspekty likvidace a insolvence*. *Právní praxe*. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-277-9.

[20] KURZY.CZ. *Ceny zemědělské půdy rostou. Podle čeho vybírat pozemek jako investici?* Online 2021. Dostupné z: https://zpravy.kurzy.cz/610210-ceny-zemedelske-pudy-rostou-podle-ceho-vybirat-pozemek-jako-investici/. [cit. 2024-08-17].

[21] MELLON, Jim a CHALABI, Al. *10 nejlepších investic na příštích 10 let: [spořte, investujte, prosperujte]*. Brno: Computer Press, 2008. ISBN 978-80-251-2144-3.

[22] MIKOVÁ, Markéta. *Zraje lépe než víno. Sedm tipů, jak úspěšně investovat do půdy*. Online. HN.cz. 2021. Dostupné z: https://byznys.hn.cz/c1-66952270-zraje-lepe-nez-vino-sedm-tipu-jak-uspesne-investovat-do-pudy. [cit. 2024-09-08].

[23] MOJEPOLE.CZ. *Nemovitostní fondy vs. přímý nákup zemědělské půdy: Jakou cestu zvolit pro investici?* Online. 2024a. Dostupné z: https://www.mojepole.cz/nase-clanky/nemovitostni-fondy-vs-primy-nakup-zemedelske-pudy-jakou-cestu-zvolit-pro-investici. [cit. 2024-09-07].

[24] MOJEPOLE.CZ. *Typy investorů: Je investice do zemědělské půdy pro vás?* Online. 2024b. Dostupné z: https://www.mojepole.cz/nase-clanky/typy-investoru-je-investice-do-zemedelske-pudy-pro-vas. [cit. 2024-09-07].

[25] MOJEPOLE.CZ. *Vše o investici do zemědělské půdy*. Online. 2024. Dostupné z: https://www.mojepole.cz/nase-clanky/vse-o-investicich-do-zemedelske-pudy. [cit. 2024-09-11].

[26] NĚMEC, Petr. *Investice nebo spekulace?* Online. Snadne-finance.cz. 2022. Dostupné z: https://snadne-finance.cz/investice-nebo-spekulace/. [cit. 2024-09-06].

[27] NOVOTNÝ, Josef. Investování na finančních trzích s podporou psychologické analýzy. Ostrava: Key Publishing, 2018. ISBN 978-80-7418-291-4.

[28] POLÁCH, Jiří. *Reálné a finanční investice*. *Beckova edice ekonomie*. V Praze: C.H. Beck, 2012. ISBN 9788074004360.

[29] REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. *Partners*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-3671-6.

[30] REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 5., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2024. ISBN 978-80-271-5012-0.

[31] RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*. 7. aktualizované vydání. *Finance (Grada)*. Praha: Grada Publishing, 2021. ISBN 978-80-271-3124-2.

[32] SKŘIVAN, Michael. *Nejlevnější zemědělskou půdu v EU má Slovensko. Nejvíce zaplatíte v Nizozemsku*. Online. 2024. Dostupné z: https://www.hrot24.cz/clanek/nejlevnejsi-zemedelskou-pudu-v-eu-ma-slovensko-nejvice-zaplatite-v-nizozemi-a-na-kanarskych-ostrovech. [cit. 2024-08-28].

[33] STEJSKALOVÁ, Romana. *Analýza zemědělství*. Online. 2022. Dostupné z: https://amsp.cz/wp-content/uploads/2019/08/Anal%C3%BDza-zem%C4%9Bd%C4%9Blstv%C3%AD-2019.pdf. [cit. 2024-08-25].

[34] SVOBODA, Miroslav. *Půdy ubývá. Investice do ní hravě překonává inflaci*. Online. 2023. Dostupné z: https://www.ospzv-aso.cz/obsah/71/pudy-ubyva-investice-do-ni-hrave-prekonava-inflaci/334116. [cit. 2024-08-21].

[35] SZIF. *Zpráva z akce „Exkurze po farmách v Německu“ 18. – 22. června 2023 Spolková země Bavorsko*. Online. 2024. Dostupné z: https://www.szif.cz/cs/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fdokumenty_ke_stazeni%2FRO%2F100%2F1684148591025%2F1684148613816%2F1698754275342.pdf.
[cit. 2024-07-31].

[36] ŠUMBERA, Jan. *Zemědělská půda jako nejlepší česká investice?* Online. Patria.cz. 2022. Dostupné z: https://www.patria.cz/zpravodajstvi/2702293/zemedelska-puda-jako-nejlepsi-ceska-investice.html. [cit. 2024-08-18].

[37] TRAXLER, Jan. *Investice do půdy jako skvělý uchovatel hodnoty*. Online. Privátní investiční poradenství. 2023a. Dostupné z: https://www.finez.cz/blog/nemovitosti/investice-do-pudy-jako-skvely-uchovatel-hodnoty-789/. [cit. 2024-09-06].

[38] TRAXLER, Jan. *Půdy ubývá. Investice do ní hravě překonává inflaci*. Online. FinMag. 2023b. Dostupné z: https://www.finmag.cz/finance/443829-pudy-ubyva-investice-do-ni-hrave-prekonava-inflaci. [cit. 2024-09-06].

[39] TRAXLER, Jan. *Zemědělská půda jako investice*. Online. Finez. 2014. Dostupné z: https://www.finez.cz/blog/nemovitosti/zemedelska-puda-jako-investice/. [cit. 2024-09-11].

[40] VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-71-2.

[41] WOJNAR, Adam. *Investování do nemovitostí v zahraničí*. Online. 2023. Dostupné z: https://adamwojnar.cz/o-investovani-do-nemovitosti-v-zahranici/. [cit. 2024-08-21].