

Ekologická a ekonomická udržitelnost zemědělských pozemků a jejich přínos pro investory

(a jak z toho získat osobní výhodu)

Ing. Viktor Harnach

obchodník, investor a sběratel

Přítel Vašich financí®

Kontakty:

603 470 413

<https://www.harnach.cz/>

<https://www.investicnipozemky.eu/>

<https://www.zlatyinvesticniplan.cz/>

<https://www.zlatosambicemi.cz/>

Cíle:

- Poskytnout informace k dosud opomíjené investiční třídě – zemědělských pozemků
- Vzbudit zájem o tuto investory dosud neobjevenou investiční příležitost
- Dosáhnout oprávněného profitu účastníkům semináře následkem úspěšné investice
- Přispět k podpoře a udržitelnosti zemědělské výroby i péče o krajinu v ČR (i v blízkých teritoriích ve střední Evropě)

Obsah:

- Zarámování problematiky co do místa i času
- Porovnání vývoje v bývalých tzv. socialistických zemích (kde byla uskutečněna kolektivizace a následně pak privatizace) se zeměmi, které procházely standardním vývojem (Rakousko, Bavorsko)
- Jaké byly následky kolektivizace a následné privatizace (enviromentální i ekonomické)
- Co z toho plyne (jaká výhoda) pro nás jako investory – privátní osoby s oprávněnými soukromými zájmy
- **Investiční kouzlo**

Zpřesnění:

- Časový limit: 11 minut
- Osoba přednášejícího
- Zemědělské pozemky v ČR

Úvod: Od podceněné třídy k strategické investici

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

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

Zeměpisné vymezení

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



Historické rámování: Transformace krajiny a vlastnických vztahů

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

- **Doba kolektivizace (1950–1989):** Násilné scelování pozemků do velkých celků vedlo k rozorávání mezí, likvidaci remízků a mokřadů a napřimování vodních toků. Tyto praktiky, pod hlavičkou zvyšování potravinové soběstačnosti, způsobily rozsáhlou degradaci půdy a narušení ekosystémů, včetně masivního

odlivu vody z krajiny a snížení biodiverzity. Důležitým sociálně-ekonomickým důsledkem byla ztráta osobní motivace zemědělců, kteří se stali pouhými dělníky v zemědělské velkovýrobě. Tento proces přispěl k odtržení generací od půdy a zániku tradičního hospodaření.

- **Období restitucí (devadesátá léta):** Restituce byly sice morálně spravedlivé, ale ekonomicky často neúspěšné. Mnozí z restituentů, kteří mnozí byli vnuky původních vlastníků, získali půdu, avšak neměli už žádné zkušenosti se zemědělstvím ani podnikáním. Fungující kontinuita byla narušena. Chyběl kapitál, stroje a know-how. Zároveň trh se zemědělskými komoditami zaplavily levnější importy-bylo to období prosazující se globalizace. Bylo snadnější i levnější dovézt plodiny i z vzdálených teritorií (Argentina apod.). Dodavatelsko-odběratelské vztahy byly přetřhány. Pro nastupující obchodní řetězce bylo snadnější navázat na dosavadní obchodní vztahy ve svých původních teritoriích, než odebírat zemědělské produkty od místních zemědělců. V důsledku těchto faktorů se mnoho pozemků prodávalo v nouzi za symbolické ceny (až 1,75 Kč/m²). Tento jev představuje tržní selhání, jehož následky jsou patrné dodnes.
- **Současnost (po roce 2000):** Postupem času se začala prosazovat konsolidace pozemků pod kontrolou velkých zemědělských holdingů-tzv. agrofertizace. I když v některých ohledech zefektivnila výrobu, často pokračovala v trendu velkoplošného hospodaření a potlačovala diverzifikaci. Nástup evropských dotací zemědělské výroby včetně anomálií („povinná“ velkoplošná produkce řepky apod.). Postavení i možnosti velkých zemědělských podniků jsou v ostrém kontrastu s možnostmi drobných, individuálních zemědělců, kteří tvoří roztržštěnou vlastnickou strukturu.

Rozdíly mezi vlastnostmi zemědělské půdy v ČR a v blízkých oblastech

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

- **Západní modely (Rakousko, Bavorsko):** Zde je etablován stabilní sektor s dlouhou historií rodinných farem, kde se majetek předává z generace na generaci. Zemědělci disponují osvědčeným know-how, vybudovanou infrastrukturou a mají silnou finanční pozici, která jim umožňuje odolávat tržním šokům. Jejich činnost je navíc podporována dotační politikou EU. To vše přispívá k tomu, že cena zemědělských pozemků se zde pohybuje v rozmezí 5–6 EUR/m².
- **Východní modely (Česká republika):** Zde vidíme následky rozdrobené vlastnické struktury a absence generací předávaného know-how a kapitálu. Zemědělství se zde potýká se slabou politickou podporou a omezeným vlivem. V důsledku toho se průměrná cena pozemků pohybuje na úrovni 35–60 Kč/m².

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

Následky války na Ukrajině na ceny zemědělských pozemků ve střední Evropě

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

Dalším důležitým faktorem je očekávaný budoucí vývoj. Ačkoliv se válka může jevit jako dočasná krize, její dlouhodobé

důsledky – zejména poškození infrastruktury, zaminování rozsáhlých zemědělských ploch a odchod pracovní síly z Ukrajiny – budou mít dopad na globální produkci po mnoho let. Tento faktor zvyšuje strategickou hodnotu a atraktivitu zemědělské půdy v sousedních, stabilnějších regionech, jako je střední Evropa. Lze proto předpokládat, že poptávka po investicích do zemědělských pozemků se bude i v budoucnu zvyšovat.

Analýza výnosnosti investice do zemědělských pozemků

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



[Graf vývoje tržních cen půdy v období 2008–2026 (Kč/ha) – zdroj: FARMY.CZ, leden 2026]

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

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

$$i = \left(\sqrt[n]{\frac{FV}{PV}} - 1 \right) \times 100[\%]$$

kde:

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

Analýza skutečného vývoje tržních cen nás přivádí k těmto závěrům:

- V průběhu sledovaného období nastal trvalý každoroční nárůst cen
- Žádný rok stagnace nebo poklesu (a to ani v letech hlubokých poklesů na kapitálových trzích)
- Ani vzdáleně se dosud nepřibližujeme cenám ve stejné plodinové oblasti Rakouska a Bavorska - 37 Kč / m² v ČR ve srovnání s 3,5 – 3,8 EUR / m²

Výpočet průměrného ročního výnosu realizovaného držbou zemědělských pozemků:

Období	Počet let	Průměrný roční výnos za období (%)
2008 – 2025	17	8,95
2010 – 2025	15	8,98
2015 – 2025	10	8,65
2020 – 2025	5	8,00

Interpretace výsledků:

- Jde o roční výnos pro majitele pozemku tvořený pouze změnou tržní ceny a nijak nezohledňuje výnosy ze zemědělské produkce a náklady na jejich dosažení, pachtovního)
- Průměrný stabilní růst cen vždy vyšší než 8 % ročně
- Pozoruhodná stabilita cenového vývoje za různě dlouhá období
- Oprávněný předpoklad dalšího směřování vývoje cen
- Směřování cenového vývoje směrem k vyrovnání cenové hladiny mezi pozemky v ČR a v Bavorsku a Rakousku
- Obvyklé pachtovné (nájemné za pronájem (pacht)) je kolem 1 % z ceny pozemku – to je dostupné pro zemědělce, zatímco tržní cena je pro ně příliš vysoká-následkem toho většina českých zemědělců hospodaří na propachtovaných pozemcích
- Pro zemědělce z Bavorska a Rakouska v dojezdové vzdálenosti je výhodné si propachtovat nebo koupit zemědělské pozemky v Česku
- Nejistý předpoklad vývoje zemědělství, vývoje cen zemědělských pozemků na Ukrajině

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

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

Avšak:

- Zemědělských pozemků je omezený počet a jen ubývají!
- Zemědělských pozemků je příliš málo pro pokrytí potřeb investorů!

- Je nutno vyřešit vztah s pachtýřem, starat se o výběr pachtovného ...
- Je nutno odvádět daň z nemovitosti ...
- Je nutno počítat s tím, že další vývoj nemusí být přesně podle očekávání, ale může se vyvinout jinak ...

Půda je konzervativním pilířem portfolia a hmatatelným aktivem

Zemědělské pozemky představují v kontextu soudobých ekonomických a geopolitických nejistot významnou složku diverzifikovaného portfolia. Jejich specifická povaha jakožto omezeného přírodního zdroje definuje jejich dlouhodobou stabilitu a nezastupitelnou roli v rámci ochrany kapitálu.

Vlastnosti zemědělských pozemků z hlediska investora:

- 1. Spolehlivá ochrana před inflací prostřednictvím hmotného aktiva**
Půda představuje limitovaný a neobnovitelný přírodní zdroj, jehož celková výměra v důsledku urbanizace a rozvoje infrastruktury setrvale klesá. Historická data potvrzují, že tržní ceny půdy v České republice vykazují stabilní růstovou tendenci nezávislou na cyklických výkyvech kapitálových trhů. Výše uvedené výpočty dokládají, že zhodnocení tohoto aktiva spolehlivě překonává míru běžné inflace.
- 2. Generování pravidelného pasivního příjmu formou pachtu**
Vlastněné pozemky je možné efektivně komercializovat prostřednictvím pachtovních smluv uzavíraných s místními zemědělci, družstvy či agropodniky. Obvyklá výše ročního pachtu v ČR se pohybuje v rozmezí 2 700 až 7 000 Kč za hektar a rok (s ohledem na regionální specifika, bonitu půdy a specifické kvality pozemku v rámci půdního celku), což investorovi zajišťuje další výnos nad přirozený nárůst jeho tržní hodnoty.
- 3. Nízká volatilita a bezúdržbovost**
Na rozdíl od rezidenčních či komerčních nemovitostí (bytové jednotky, administrativní budovy) nevyžaduje zemědělská půda náklady na provoz, stavební údržbu, renovace ani administrativu spojenou s fluktuací nájemníků. Hodnota tohoto aktiva nepodléhá prudkým propadům, což z půdy činí ideální stabilizační prvek konzervativního portfolia.
- 4. Optimalizace daňové zátěže a mezigenerační transfer majetku**
Daň z nemovitých věcí u zemědělských pozemků zůstává ve srovnání se stavebními parcelami či komerčními objekty na minimální úrovni. S tím staven lze oprávněně počítat i do budoucna, neboť se uplatňují významné vlivy velkých držitelů (Agrofert aj.), a také proto, že některé pozemky drží „malí“ zemědělci, které by významné daňové zatížení ohrozilo nebo i vyřadilo. Současně půda slouží jako osvědčený nástroj pro bezpečný mezigenerační přenos jmění, a to díky snadné realizovatelnosti dědických a darovacích institutů.
- 5. Speklativní potenciál a budoucí konvergence**
U pozemků situovaných v perimetru rozvíjejících se sídelních celků, dopravních koridorů či v oblastech s potenciálem budoucí změny územního plánu (např. pro komerční výstavbu, instalaci fotovoltaických parků či rozšíření zastavěného území) existuje dlouhodobý předpoklad mnohonásobného nárůstu hodnoty. Tento faktor se doplňuje s celkovou makroekonomickou tendencí cenové konvergence zemědělské půdy v ČR k západoevropským standardům.

Rizika a limitující faktory investice

Nízká likvidita: Realizace prodeje pozemku představuje časově náročnější proces ve srovnání s vysoce likvidními aktivy (cenné papíry, cenné kovy apod.).

Daně: nelze opomenout daňové aspekty (daňové povinnosti): obvykle se nevyhneme dani z nemovitosti (ta je nastavena velmi příznivě i pro investory), dani z příjmu inkasovaného jako pachtovné ani dani z příjmu realizovaného při prodeji nemovitosti.

Vztahy s pachtýři: Pozemky mohou být zatíženy existujícími dlouhodobými pachtovními smlouvami, které v případě

změny vlastnictví přecházejí na nového investora. To však není velkým nebezpečím a je investory spíš oceňováno jako výhoda.

Investiční kouzlo – propojení investice do zemědělských pozemků s investicí do zlata

Propojení investic do zemědělské půdy a fyzického zlata představuje velmi zajímavou a robustní strategii pro ochranu a zhodnocení kapitálu. Obě složky se v portfoliu skvěle doplňují a pokrývají zcela odlišné, avšak vzájemně se podpírající ekonomické pilíře: reálné vlastnictví plodící tangibilní hodnotu (půda) v návaznosti na úplnou likviditu a schopnost uchovat hodnoty v krizi (zlato).

Následuje návrh, jak tyto nástroje optimálně propojit a vybalancovat.

1. Pochopení role obou aktiv v portfoliu

Zemědělská půda (aktivum s výnosem): Poskytuje pravidelný peněžní tok (pachtovné/nájemné) a dlouhodobý růst hodnoty (kapitálový výnos) poháněný inflací a omezenou nabídkou půdy. Je charakterizována nízkou likviditou (prodej trvá měsíce), vyžaduje správu, administrativu a vazbu na místní trh.

Fyzické zlato (aktivum bez výnosu, ale s maximální likviditou): Funguje jako pojistka proti systémovým krizím, geopolitickým rizikům a extrémní inflaci. Jeho vlastnostmi jsou: snadná likvidita kdykoliv (slévárny / obchodníci vykoupi ihned), avšak nulový pravidelný výnos (neprodukuje dividendu ani nájem).

2. Modelové rozložení portfolia (Alokace)

Ideální poměr závisí na vašem investičním horizontu a potřebě likvidity, ale osvědčený model pro konzervativní a stabilní budování majetku se pohybuje v následujících relacích:

- **Zemědělská půda** (cca 60–70 % reálného majetku): Tvoří stabilní základ, generuje pasivní příjem.
- **Fyzické zlato** (cca 30–40 % reálného majetku): Slouží jako rychlá rezerva a bezpečný přístav.

3. Strategie propojení: Jak obě složky synergicky propojit

A) Cyklické přelévání kapitálu (Cash-flow rebalancing): Využijte výnosů z půdy k systematickému dokupování zlata.

- **Inkasní fáze:** Pachtovné ze zemědělské půdy (případně výnosy z jiných podnikatelských aktivit) vám pravidelně přitéká na účet.
- **Akumulační fáze:** Místo reinvestice celého obnosu do další (často drobně fragmentované) půdy vyčleňte pevnou část (např. 25–30 % ročního pachtovného) na nákup investičních zlatých slitků. Půda pak generuje cash flow, které se postupně mění v nezničitelnou likvidní rezervu ve zlatu.

B) Zajištění likvidity při nákupu pozemků: Velkým limitem půdy je její nízká likvidita. Pokud se naskytne skvělá příležitost ke koupi lukrativního pozemku, ale chybí hotovost, máte-li část portfolia ve zlatě, představuje zlato okamžitě zpeněžitelnou rezervu. Zlato lze prodat v řádu hodin, což vám umožní rychle složit kupní cenu na ruku a získat výhodný pozemek před ostatními zájemci.

Diverzifikace rizika a legislativy: Půda je vázána lokálně – čelí rizikům lokálních daňových změn, pozemkových úprav, dotační politiky státu nebo EU či vlastnických sporů. Zlato je naproti tomu globální a anonymní nezáleží na katastru nemovitostí ani na tom, kdo zrovna vládne. Je to majetek, který můžete v případě potřeby snadno přemístit.

Rizika investování do zemědělských pozemků i do zlata

Oba nástroje jsou podloženy svými fundamenty – generování finančního toku (produktivita) a nízká korelace s finančními trhy, pevná vazba k teritoriu u pozemků, a na druhé straně uchování hodnoty v čase, nulová produktivita (žádný finanční tok), celosvětová mobilita a nezávislost na systému u zlata. Přesto mají oba nástroje svá rizika: znehodnocení pozemku (velmi neobvyklé), koupě pozemku za nevhodnou cenu (velmi obvyklé) u pozemků; koupě nepravého zboží či riziko krádeže u zlata.

Pokud však známe jejich vlastnosti a specifická rizika, můžeme obou velmi efektivně využít jako smysluplnou investiční příležitost. Zejména při jejich vzájemném propojení v synergii se silné stránky obou aktiv navzájem posilují a jejich slabé stránky se kompenzují.

Synergie obou aktiv:

Optimální napojení zemědělské půdy a fyzického zlata tvoří jeden z nejstabilnějších pilířů dlouhodobé rodinné správy majetku (family wealth management). Zatímco moderní finanční trhy podléhají cyklickým propadům, měnovému experimentování centrálních bank a rostoucímu zadlužení států, reálná aktiva postavená na kombinaci produkční kapacity a monetární suverenity nabízejí přirozenou protisystémovou imunitu.

Úspěšná správa tohoto portfolia stojí na třech pilířích:

- Disciplinovaném cash-flow rebalancování, kdy výnosy z primární produkce půdy fyzicky zakotvují v přenositelné formě drahého kovu.
- Pečlivé bonitní selekci, která u pozemků minimalizuje riziko nákupu nevhodných či právně zatížených parcel a u zlata zajišťuje bezpečný nákup od certifikovaných rafinérií.
- Dlouhodobém investičním horizontu, jenž oběma složkám umožňuje plně rozvinout jejich fundamentální potenciál – ochranu před inflací, generování stabilní renty a absolutní likviditu v časech systémové nestability.

Závěr:

Výhodná investice s environmentálním přínosem

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

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

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

V Praze dne 1. 10. 2026.
Ing. Viktor Harnach,
obchodník, investor a sběratel
Přítel Vašich financí®

<https://www.harnach.cz/>
<https://www.investicnipozemky.eu/>
<https://www.zlatyinvesticniplan.cz>
<https://www.zlatosambicemi.cz/>

mail: viktor@harnach.cz

telefon: 603 470 413

Tento text je k dispozici zde: <https://www.harnach.cz/> ke stažení/H-materiály k edukaci/materiál 36 nebo
[tentomateriálonline](#)