



REÁLNÉ CENY LESA V ČR KLESAJÍ

Radek Zádrapa

Pokud tržní ceny lesa v Česku očistíme o vliv inflace, zjistíme, že klesají, a to setrvalé v celém porestitučním období. Vyplývá to z analýzy téměř 600 kupních případů z let 1996–2022.

KUPNÍ CENY LESA NOMINÁLNÍ A REÁLNÉ

Na úvod dovolu malý osvětlení pojmů. Časové řady cen z kupních smluv nám samy o sobě neřeknou, zda si lidé cení lesa stále stejně, nebo zda se jejich názor na hodnotu lesa mění. Abychom na tuto otázku mohli odpovědět, musíme kupní ceny upravit o vliv inflace, tedy nominální ceny převést na reálné. Teprve pak můžeme zkoumat, jak se ceny lesa vyvíjejí ve

vztahu ke zboží a službám v tzv. spotřebním koši, z něhož se inflace počítá.

Z krátkodobých výkyvů nemá smysl dělat velké závěry. Ceny lesa jsou pravděpodobně ovlivňovány hospodářskými cykly, které se jistým způsobem propisují do lesa skrze cyklické změny cen dříví. Na tom není nic překvapivého. Tak to funguje u mnoha věcí. Pokud však trend přesahuje délku několika hospodářských cyklů, může vypovídat leccos o nastavení systému správy lesa a napomoci tak v roz-

hodování vlastníkům lesa i tvůrcům lesnické politiky.

Jak vidno z tabulky níže, zatímco ceny spotřebního koše rostly mezi lety 1996–2022 v průměru o 3,4% ročně, reálné ceny lesa ztrácely ve stejném období v průměru 5,8%. Z posledního sloupce tabulky vyplývá, že pokud by ceny rostly s inflací, tedy stejným tempem jako spotřební koš, prodával by se les za podstatně vyšší ceny. Tedy v současnosti nikoli v průměru za cca 15–20 Kč/m², nýbrž

Vývoj kupních (tržních) cen lesa v ČR ve vztahu k inflaci

Rok	Počet kupních případů	Průměr kupních cen (Kč/m ²)	Meziroční změna kupních cen	Inflace	Reálný nárůst (meziroční změna – inflace)	Kumulovaná inflace	Kupní ceny r. 1996 x kumulovaná inflace (Kč/m ²)
1996	5	12,23					
1997	10	10,37	-18,0%	8,5%	-26,5%	109%	13,27
1998	22	12,46	16,8%	10,7%	6,1%	120%	14,69
1999	20	10,21	-22,1%	2,1%	-24,2%	123%	15,00
2000	16	14,27	28,5%	3,9%	24,6%	127%	15,58
2001	12	14,62	2,4%	4,7%	-2,3%	133%	16,32
2002	14	8,48	-72,4%	1,8%	-74,2%	136%	16,61
2003	9	7,91	-7,2%	0,1%	-7,3%	136%	16,63
2004	10	7,59	-4,2%	2,8%	-7,0%	140%	17,09
2005	15	5,79	-31,0%	1,9%	-32,9%	142%	17,42
2006	15	8,65	33,1%	2,5%	30,6%	146%	17,85
2007	24	12,15	28,8%	2,8%	26,0%	150%	18,35
2008	22	9,06	-34,1%	6,3%	-40,4%	160%	19,51
2009	13	12,34	26,6%	1,0%	25,6%	161%	19,70
2010	15	11,90	-3,7%	1,5%	-5,2%	164%	20,00
2011	33	16,88	29,5%	1,9%	27,6%	167%	20,38
2012	40	12,94	-30,4%	3,3%	-33,7%	172%	21,05
2013	30	9,21	-40,6%	1,4%	-42,0%	175%	21,35
2014	29	14,87	38,1%	0,4%	37,7%	175%	21,43
2015	36	13,56	-9,6%	0,3%	-9,9%	176%	21,50
2016	42	14,44	6,0%	0,7%	5,3%	177%	21,65
2017	58	17,42	17,1%	2,5%	14,6%	181%	22,19
2018	29	15,19	-14,7%	2,1%	-16,8%	185%	22,65
2019	20	11,46	-32,6%	2,8%	-35,4%	190%	23,29
2020	18	14,86	22,9%	3,2%	19,7%	196%	24,03
2021	22	19,06	22,0%	3,8%	18,2%	204%	24,95
2022	19	17,05	-11,8%	15,1%	-26,9%	235%	28,71
Celkem	598						
Průměr		12,41	-2,3%	3,4%	-5,7%		

Zdroje: Kupní ceny – vlastní šetření autora, inflace – www.czso.cz

Pozn.: Databáze neobsahuje případy, u kterých byl důvod se domnívat, že mohly být ovlivněny mimořádnými okolnostmi trhu, osobními poměry stran nebo zvláštní oblibou.

za cca 25–30 Kč/m². Je to pozoruhodné, zejména pokud zjistíme, že růst cen zemědělských pozemků lesu nejbližší příbuzných inflaci významně předbíhal. Např. podle společnosti FARMY.CZ s.r.o. mezi roky 2004–2021 se tak dělo v průměru o 7,1 % ročně (viz tabulka Vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR ve vztahu k inflaci). U stavebních pozemků je nárůst ještě výraznější.

Lesy tedy, dost možná jako jediný druh pozemků, v posledním čtvrtstoletí ztráceli na ceně. Lze namítat, že na základě

jediné analýzy nepříliš rozsáhlého souboru dat je to příliš odvážné tvrzení. Takové výhradě se nelze divit. Zdá se však, že neexistují (alespoň mně nejsou známy) data a rozbor, které by vedly k jinému závěru.

Z další tabulky (Provozní ukazatele lesních podniků v ČR) je vidět, že vývoj cen lesa je opticky v relaci s vývojem dvou významných provozních ukazatelů – průměrné ceny dříví a hospodářského výsledku lesních podniků (majetků).

DŮVODY POKLESU

Jestliže se na cenu lesa a čisté peněžní toky, které pravděpodobně les v budoucnu přinese, budeme dívat jako na spojené nádoby, pak – za jinak stejných podmínek – je pokles cen důsledkem snížení očekávaných příjmů. Jedná se o jednoduchou rovnici používanou běžně při oceňování zejména podniků výnosovou metodou. Tak to nejspíše, vědomě či podvědomě, vnímají i vlastníci lesa. Je jich u nás něko-



Provozní ukazatele lesních podniků v ČR

Rok	Průměrná cena dříví ¹⁾	Hospodářský výsledek vlastníků lesa v ČR ²⁾
	Kč/m ³	Kč/ha
1996		-46
1997	837	367
1998	1 009	459
1999	1 055	444
2000	1 046	348
2001	1 021	421
2002	891	586
2003	814	534
2004	775	479
2005	822	752
2006	919	1 519
2007	926	982
2008	693	667
2009	535	748
2010	761	2 031
2011	983	2 922
2012	1 074	3 103
2013	1 129	3 000
2014	1 180	4 381
2015	1 194	3 673
2016	1 049	3 091
2017	1 108	2 711
2018	923	780
2019	579	651
2020	423	1 291
2021	858	4 488
2022	1 471	
Průměr	926	1 553
Medián	925	766

¹⁾ Podle průměrné ceny dříví v ČR k výpočtu poplatku za odnětí pozemků z lesa. Zdroj: MZe ČR na základě dat ČSÚ o cenách dříví za první tři čtvrtletí předchozího roku (pro účely poplatku platí pro následující rok).

²⁾ Zprávy o stavu lesa a lesního hospodářství: za r. 1996–2021 za všechny vlastnické kategorie, do r. 2001 bez dotací, od r. 2002 včetně dotací. Na hospodářských výsledcích v letech 2020–21 se významně podílely „kůrovcové dotace“.

Vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR ve vztahu k inflaci

Rok	Tržní ceny		Inflace	Reálný nárůst (meziroční změna tržních cen – inflace)
	Kč/ha	Meziroční změna		
2004	65 864			
2005	68 336	3,8%	1,9%	1,9%
2006	73 983	8,3%	2,5%	5,8%
2007	76 901	3,9%	2,8%	1,1%
2008	86 673	12,7%	6,3%	6,4%
2009	96 300	11,1%	1,0%	10,1%
2010	102 456	6,4%	1,5%	4,9%
2011	108 100	5,5%	1,9%	3,6%
2012	118 712	9,8%	3,3%	6,5%
2013	124 070	4,5%	1,4%	3,1%
2014	139 950	12,8%	0,4%	12,4%
2015	162 565	16,2%	0,3%	15,9%
2016	204 085	25,5%	0,7%	24,8%
2017	235 111	15,2%	2,5%	12,7%
2018	240 850	2,4%	2,1%	0,3%
2019	243 985	1,3%	2,8%	-1,5%
2020	253 510	3,9%	3,2%	0,7%
2021	294 326	16,1%	3,8%	12,3%
Průměr	149 765	9,4%	2,3%	7,1%

Zdroj: FARMY.CZ, s.r.o.: Zprávy o trhu s půdou. Sloupce „Inflace“: www.czso.cz; „Reálný nárůst“: dopočet autor.



lik set tisíc a nepochybuji o tom, že se jako celek rozhodují racionálně.

Co to znamená pro ostatní uživatele lesa? Zásadní poselství je zřejmé – zmenšuje se kasička, ze které vlastníci mohou aktivně zajišťovat pro společnost zásobování dřívím, obnovu a ochranu lesa (trvalost produkce), údržbu cest a vytváření podmínek pro bezpečný pobyt v lese (rekreační funkci) či opatření k ochraně vody, půdy, ovzduší a biodiverzity (ekologické funkce). Výsledkem je nerovnováha, vratkost systému. „Loď lesnictví“ nabírá vodu.

Obecně důvody, proč les u nás ztrácí na ceně, hledejme primárně v politice. Politika nastavuje strukturu vlastnictví a parametry jeho uplatňování. Určuje, kdo a jakou měrou se podílí na správě majetku, užitečích a nákladech s lesem spjatých. Hospodářská sféra toto zadání uskutečňuje v praxi. Leccos může zvládnout inovacemi a dočasně třeba i zvýšeným úsilím. Dlouho však s dírami v trupu veslovat nelze.

Konkrétní důvody poklesu reálných cen lesa bych viděl, bez pořadí významnosti, v (ve):

- struktura vlastnictví a z ní vycházející nedostatečně vyvážené role nestátních vlastníků,
- nadměrné regulaci lesního hospodářství,
- rozporu mezi proklamovanými a stále silněji vyžadovanými neplacenými funkcemi lesa při faktické odkázanosti lesních majetků na tržby za dříví.

VLASTNICTVÍ

Protože je u nás, na rozdíl od většiny zemí EU, soukromé vlastnictví lesa minoritní a relativně mladé, jsou i práva a povinnosti nestátních vlastníků méně propracované a vyladěné. Asi se tomu nelze divit, vždyť současný lesní zákon vznikl kolem roku 1994, kdy monopol všelidového anonymního vlastnictví lesa byl narušen jen zčásti a zkušenosti s nestátními vlastníky byly v plenkách. V zemích, kde je adresné vlastnictví od nepaměti pilířem péče o les, jsou lesní podniky (majetky) ve srovnání s Českem méně poručníkovány a více podporovány.

Za zmínku stojí i diametrálně odlišný přístup ČR ke správě zemědělských pozemků. Jak je vidět z tabulky níže (Vlastnictví zemědělské půdy v ČR), české

Struktura vlastnictví lesů u nás a v okolních zemích

Vlastník	Česko	Německo	Rakousko	EU-27
Fyzické osoby a právnické osoby soukromého práva	22,5	48	82	60
Obce, veřejné vlastnictví	23,5	19	3	40
Stát, země	54	33	15	

Zdroje: ČR – Zelená zpráva 2019, ostatní země – různé zdroje

Vlastnictví zemědělské půdy v ČR

Vlastnictví zemědělské půdy v ČR	% (ha)
Fyzické osoby	75,4%
Právnické osoby	21,3%
Stát	3,4%

Zdroj: FARMY.CZ, s.r.o.: Zpráva o trhu s půdou, leden 2018



zemědělství vsadilo plně na soukromé vlastnictví. Státní zemědělské půdy je jen něco přes tři procenta. Vlastník zemědělské půdy pak má v ČR při tvorbě pravidel nakládání s polnostmi podstatně silnější pozici než vlastník půdy lesní. To je ostatně vidět i v rozdílnosti tlaků, které ochrana přírody vyvíjí směrem k hospodaření v lese a na poli. Přitom např. biologická diverzita smrkové monokultury bude, odhaduji, o několik řádů výše než u obilného lánu. Domnívám se, že to je i jeden z důvodů rozdílného vývoje cen lesa a polností.

REGULACE

Jak opakovaně prokázal Jiří Oliva, naposledy se spoluautorem Michalem Hribem v LP 12/2022 (Srovnání lesních zákonů vybraných evropských zemí), míra regulace lesního hospodářství je u nás mimořádně vysoká, dost možná nejvyšší v Evropě. Cituji ze závěrů jejich práce: „Legislativní omezení a jejich závaznost v zákoně č. 289/1995 Sb., o lesích, jsou ve srovnání se sledovanými zeměmi (Polsko, Rakousko, Bavorsko, Sasko, Švýcarsko, Švédsko, Finsko) tak



Významy lesních a zemědělských pozemků podle pořadí, v jakém je zmiňují základní zákony o půdě

Zákon	1. místo	2. místo	3. místo	4. místo
o lesích z r. 1995	národní bohatství	složka životního prostředí	plnění všech funkcí	trvale udržitelné hospodaření
o lesích z r. 1977 (už neplatný)	bohatství vlasti	složka životního prostředí	zdroj dřeva	
o ochraně zemědělského půdního fondu z r. 1992	přírodní bohatství	zemědělská produkce	složka životního prostředí	

výrazné, že mohou znamenat obchodní bariéru pro české vlastníky lesů na globalizovaném trhu se dřevem. Import dřeva ze severských zemí není dnes už žádnou výjimkou“.

FUNKCE LESA

Mezi pořadím funkcí lesa, jak je v § 1 zmiňuje lesní zákon, a faktickou závislostí lesních majetků na výnosech za dříví panuje rozpor. Kvůli němu jsou lesní majetky, které jsou de iure i de facto podniky, tlačeny do role dobročinných neziskovek. Pohledte na tabulku výše.

První místo – bohatství – je u všech porovnávaných zákonů deklaratorní a jistě nesporné. (Diskuze by snad moh-

la být u připojeného přídavného jména.) Ale hned na druhém a třetím místě jsou lesu (= lesním podnikům, = vlastníkům lesů) připsány úlohy přinášející především bezprostřední náklady. Úloha produkovat dříví, která to všechno platí, je uvedena na místě posledním, a to ještě zašifrovaná. Současný lesní zákon si ani nedovolil, na rozdíl od toho minulého, produkci dříví přímo pojmenovat. Potřebu vyváženosti produkčních a ekologických služeb lesa si přitom naprosto většina vlastníků bytostně uvědomuje. Vždyť jejich harmonie je podmínkou trvalosti. Jen blázen by chtěl ničit svůj podnik. Cíle a prostředky k jejich dosažení by měly být v souladu, jejich vztah by neměl být jaksi „v mlze“. Autoři Bible dobře věděli, proč napsali: „Vaše řeč bu-

diž ano, ano, ne, ne“. Zemědělský zákon je v této věci jednoznačný: druhé místo pro zemědělskou produkci. Skutečná náprava vždy začíná přesným pojmenováním.

VÝHLED DO BUDOUČNA

Není pochyb, že zajímavější než pitvat minulost by bylo nakouknout do budoucna. Bohužel zatímco analýza minulosti je úloha poměrně exaktní, odhadování budoucího vývoje cen bude vždy zatíženo spekulacemi. Vždyť cenotvorných faktorů je mnoho, jsou protichůdné, mění se v čase, v přelomových dobách i nepředvídatelně.

Alespoň obecně – z pohledu vlastníků lesa se dá reálný pokles tržní ceny uchopit dvojím způsobem. Zaprvé jako důvod k nákupům. Ceny lesa dlouho klesaly, suroviny jdou opět do kurzu, dřevo v sobě nese vzácný bonus obnovitelnosti, pozemky jsou nejlepším držákem hodnoty, ...

Druhé čtení je opačné – jako důvod k prodejům. Vždyť domácí trh se surovým dřívím prostor k růstu příjmů příliš nenabízí, rostoucí exporty spásu zjevně nepřinesly, regulace hospodaření je ve srovnání se zbytkem Evropy extrémně vysoká, sucho a škůdci ohrožují výnosy měrou nebývalou, nároky veřejnosti na neplacené služby lesa tlačí náklady vzhůru...

Každý jednotlivý vlastník lesa čte situaci po svém, podle své natury a víry v budoucnost. Převáží-li mezi vlastníky pohled první, ceny lesa porostou. A naopak.

Autor:

Ing. Radek Zádřapa, Ph.D.

E-mail: radek@zadrapa.cz

