

CENA LESA VČERA, DNES A ZÍTRA

Radek Zádrapa

Cena lesa zrcadlí vztahy mezi jeho vlastníky a společností. Ukazuje, jak se dělí o užítky a náklady, kdo káru táhne a kdo se veze. Proto může být klíčem ke stabilnímu lesnictví, vyváženému hospodářsky, sociálně i environmentálně. Takové lesnictví by mohlo stejnou měrou vyhovovat (přesněji řečeno stejnou měrou nevyhovovat) vlastníkům i zájmovým skupinám.

CO SI PŘEDSTAVIT, KDYŽ SE ŘEKNE CENA LESA

Než se pokusím úvodní teze vysvětlit, dovoďte trochu teorie. Cena lesa je široký pojem, pojmosloví neustálené, zájmy protichůdné. Není pak divu, že v ní všichni tak trochu „plaveme“. Abychom si zpevnili půdu pod nohama, je užitečné chápat pojmy stejně.

Předně je třeba rozlišit *cenu* od *hodnoty*. Oba pojmy patří do různých sfér. Zatímco cena je objektivní fakt, který se přes smlouvy, účetnictví a daně přímočaře promítá do kasiček domácností i kasy státu, hodnota je pojem výrazně subjektivnější, éteričtější. Vyjadřuje názor na užitečnost. A ten se může lišit člověk od člověka, okamžik od okamžiku. Hodnota se stane cenou, až někdo sáhne do kapsy a „vysází ji na stůl“.

A tak je možné v jedné větě říci, že les má vysokou hodnotu, ale nízkou cenu. To třeba tehdy, chce-li mluvčí vyjádřit, že les považuje za nenahraditelné prostředí a současně že jeho začlenění do hospodářského systému společnosti příliš nefunguje.

Cen lesa je vícero. Jejich rozlišování si vynutil život. Podle kritéria účelovosti je můžeme rozdělit do tří skupin. Pro první dvě se u nás vžily příjavy *tržní a úřední*. Třetí skupina cen, relativně okrajová, by šla nazvat *korporátní*. Jde o ceny vytvářené korporacemi, např. pojišťovny, lesními podniky, fondy, pro vlastní účely. Tedy např. na jakou cenu les pojistit, za jakou nakupovat, prodávat.

Úřední ceny stanovuje státní administrativa, u nás MF, MZe a MŽP. Jejich prostřednictvím se standardizují platby mezi vlastníky a státem a usnadňuje narovnávání škod a újem. Příklady úředních cen lesa najdeme ve vyhláškách o oceňování

majetku, škodách na lese, náhradách újem omezením lesního hospodaření.

Přívlastek *tržní* ukazuje na ceny, za které se les prodává. Určují je stávající a potenciální vlastníci lesa. Jejich nejpoužívanějšími „poddruhy“ jsou:

- *Kupní cena*, též zvaná *tržní cena* – konkrétní cena, za kterou byl určitý les prodán. Najdeme ji v kupních smlouvách.

- *Obvyklá cena* – výsledek statistického vyhodnocení kupních cen. Zjednodušeně si pod ní můžeme představit průměr nebo medián kupních cen. Jde o českou specialitu.

- *Tržní hodnota* – zdůvodněný názor na pravděpodobnou kupní cenu. Může být vyjádřena i rozpětím. Jde o mezinárodně uznávaný pojem.

Obvyklá cena a tržní hodnota jsou zobecněním kupních cen. Postup tohoto zobecnění určuje u obvyklé ceny česká legislativa, u tržní hodnoty mezinárodně uznávané nevládní standardy.

Dalo by se předpokládat, že úřední ceny lesa budou kopírovat ty tržní. Bylo by to logické a ideální. V praxi tomu tak však nebývá vždy. V ČR například nikdy (viz níže).

Pokud je řeč o cenových trendech, bývá užitečné očistit ceny od vlivu inflace. Ceny včetně inflace se pak nazývají *běžné* nebo *nominální*, ceny zbavené inflace *stálé* nebo *reálné*.

TRŽNÍ CENY LESA V ČR

Ze státních úřadů se s tržními cenami lesa, v rámci agendy daně z nabytí nemovitých věcí, potkávaly pouze finanční úřady a potažmo MF. Statistické vyhodnocení těchto cen, pokud vůbec kdy bylo provedeno, nebylo nikdy zveřejněno. Se

zrušením této daně v roce 2020 však tento informační zdroj u MF zanikne. V ostatních složkách státu, s čestnou výjimkou Výzkumného ústavu zemědělské ekonomiky (dnešní ÚZEI) v letech 1993–2003, žádné sledování tržních cen lesa neprobíhalo. A to ani tam, kde by se to dalo čekat, tedy v Českém statistickém úřadě a na ministerstvech zemědělství a životního prostředí. V případě ČSÚ jsou ceny lesa pod jeho rozlišovací schopností. Při šířce statistického záběru je to snad pochopitelné. I když – jde přece jen o 34 % výměry státu. U MZe a MŽP je tento nezáměr ale už zarážející. Tržní cena lesa je vrcholem lesnické hospodářské pyramidy a ty, kteří rozhodují o podobě krajiny, nezajímá? Vždyť „bez měření není řízení“. (Pro doplnění dodejme, že ceny, za které lesy nakupují LČR, s.p., a AOPK, jejich zřizující ministerstva znají. Zde však jde o ceny korporátní, nikoli tržní.)

Zájemci o tržní ceny lesa jsou odkázáni na nevládní zdroje, v praxi v podstatě pouze na databáze znalců. Vyhodnocení jedné takové databáze ukazuje následující tabulka.

Databáze neobsahuje případy, u kterých byl důvod se domnívat, že kupní cena mohla být ovlivněna mimořádnými okolnostmi, osobními poměry nebo zvláštní oblibou.

Z tabulky vyplývá, že:

- průměrné kupní ceny lesa činily za posledních 25 let v průměru pouze 56 % cen úředních pro účely daně z převodu nemovitostí, resp. z nabytí nemovitých věcí,

- pokud by růst kupních cen lesa kopíroval růst cen jiných statků ve spotřebním koši (inflaci), měl by se les prodávat za podstatně vyšší ceny, dnes téměř dvojnásobně.

Ceny lesa v ČR 1996–2020

| Rok | Počet kupních případů | KC – průměrná kupní cena (Kč/m ²) | ÚCD – průměrná úřední cena daňová (Kč/m ²) | KC/ÚCD (%) | Inflace | Inflace kumulovaně | KC x inflace kumulovaně (Kč/m ²) |
|--------|-----------------------|---|--|------------|---------|--------------------|--|
| 1996 | 5 | 12,23 | 18,30 | 67 % | 8,8 % | 100 % | 12,23 |
| 1997 | 10 | 10,37 | 26,30 | 39 % | 8,5 % | 109 % | 11,25 |
| 1998 | 22 | 12,46 | 27,20 | 46 % | 10,7 % | 120 % | 14,96 |
| 1999 | 20 | 10,21 | 26,13 | 39 % | 2,1 % | 123 % | 12,52 |
| 2000 | 16 | 14,27 | 28,82 | 50 % | 3,9 % | 127 % | 18,18 |
| 2001 | 12 | 14,62 | 25,35 | 58 % | 4,7 % | 133 % | 19,50 |
| 2002 | 14 | 8,48 | 23,75 | 36 % | 1,8 % | 136 % | 11,51 |
| 2003 | 9 | 7,91 | 15,40 | 51 % | 0,1 % | 136 % | 10,75 |
| 2004 | 10 | 7,59 | 17,98 | 42 % | 2,8 % | 140 % | 10,60 |
| 2005 | 15 | 5,79 | 18,88 | 31 % | 1,9 % | 142 % | 8,25 |
| 2006 | 15 | 8,65 | 19,68 | 44 % | 2,5 % | 146 % | 12,63 |
| 2007 | 24 | 12,15 | 24,92 | 49 % | 2,8 % | 150 % | 18,24 |
| 2008 | 22 | 9,06 | 19,19 | 47 % | 6,3 % | 160 % | 14,46 |
| 2009 | 13 | 12,34 | 23,69 | 52 % | 1,0 % | 161 % | 19,88 |
| 2010 | 15 | 11,90 | 20,56 | 58 % | 1,5 % | 164 % | 19,46 |
| 2011 | 33 | 16,88 | 22,72 | 74 % | 1,9 % | 167 % | 28,12 |
| 2012 | 40 | 12,94 | 19,54 | 66 % | 3,3 % | 172 % | 22,28 |
| 2013 | 30 | 9,21 | 19,98 | 46 % | 1,4 % | 175 % | 16,07 |
| 2014 | 29 | 14,87 | 24,08 | 62 % | 0,4 % | 175 % | 26,05 |
| 2015 | 36 | 13,56 | 23,37 | 58 % | 0,3 % | 176 % | 23,84 |
| 2016 | 41 | 14,62 | 24,47 | 60 % | 0,7 % | 177 % | 25,87 |
| 2017 | 56 | 17,23 | 25,32 | 68 % | 2,5 % | 181 % | 31,26 |
| 2018 | 24 | 15,66 | 21,04 | 74 % | 2,1 % | 185 % | 29,01 |
| 2019 | 12 | 12,01 | 17,74 | 68 % | 2,8 % | 190 % | 22,86 |
| 2020 | 5 | 11,40 | 23,70 | 48 % | 3,3 % | 197 % | 22,42 |
| Celkem | 528 | 12,82 | 22,79 | 56 % | - | - | 18,49 |

Zdroj: Radek Žádrapa

Vývoj tržních cen zemědělské půdy

| Rok | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Cena (Kč/ha) | 65 864 | 68 336 | 73 983 | 76 901 | 86 673 | 96 300 | 102 456 | 108 100 | 118 712 | 124 070 | 139 590 | 162 565 | 204 085 | 235 111 | 240 850 | 243 985 |
| Meziroční nárůst | | 4 % | 8 % | 4 % | 13 % | 11 % | 6 % | 6 % | 10 % | 5 % | 13 % | 16 % | 26 % | 15 % | 2 % | 1 % |
| Inflace | | 1,9 % | 2,5 % | 2,8 % | 6,3 % | 1,0 % | 1,5 % | 1,9 % | 3,3 % | 1,4 % | 0,4 % | 0,3 % | 0,7 % | 2,5 % | 2,1 % | 2,8 % |

Zdroje: FARMY.CZ s.r.o.: Zpráva o trhu s půdou, leden 2020 (ceny), ČSÚ (inflace)

Průměrné ceny zemědělské půdy

| Rok | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-------------------------------------|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Orná půda | Kč/m ² | 8,2 | 9,5 | 11,8 | 13,0 | 15,1 | 17,0 | 19,5 |
| Trvalé travní porosty | Kč/m ² | 5,6 | 6,2 | 9,6 | 9,5 | 10,4 | 10,8 | 13,0 |
| Celkem zemědělská půda | Kč/m ² | 7,5 | 8,6 | 11,5 | 12,4 | 14,0 | 15,3 | 17,7 |
| Meziroční nárůst (celkem zem. půda) | % | | 15 % | 34 % | 8 % | 13 % | 9 % | 16 % |

Zdroj: Český statistický úřad. Zveřejňováno od r. 2012 na základě údajů finančních úřadů z přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí

Pro srovnání se podívejme, jak se vyvíjely tržní ceny zemědělských pozemků. Zatímco ceny lesních pozemků se za po-

sledních 25 let v nominálním vyjádření v podstatě nezměnily, růst cen zemědělských pozemků byl za posledních 16 let

čtyřnásobný. Kdo si v minulých letech koupil les, zchudnul, kdo zemědělské pozemky, zbohatnul.

VZTAH TRŽNÍCH CEN LEŠA A FUNKČNOSTI LESNICTVÍ

Tržní ceny lesa mají kromě praktických důsledků na rozpočty domácností i státu zásadní lesopolitický rozměr. Jsou zrcadlem dění v lesnictví. Z pohledu trendů je v něm možno vidět tři modelové obrazy.

Reálné ceny lesa se nemění. Růst cen lesa kopíruje inflaci

Tuto situaci můžeme číst jako projev stability lesnictví. Vlastnit les se vyplácí stále stejně. Stabilní ceny lesa znamenají vyváženě nastavené vztahy mezi vlastníky lesa a odběrateli užitků z něj. Není třeba příliš zasahovat do zákonů, které se lesa dotýkají, příliš měnit lesnickou daňovou a dotační politiku. Rozhodování vlastníků o prodeji či nákupu lesa je věcí vkusu, nikoli ekonomického tlaku. Pokud bychom se nacházeli v této situaci, lesy by se měly prodávat cca za dvojnásobek, tedy v průměru za cca 30 Kč/m².

Reálné ceny lesa rostou, ceny lesa rostou rychlejším tempem nežli ceny jiných statků

Nakupovat les se vyplácí. Dotace jsou vysoké, daně a restrikce nízké, stát vlastníky podporuje relativně nadprůměrně.

Tuto situaci vlastníci lesa v ČR, na rozdíl např. od vlastníků zemědělských pozemků, nezažili.

Reálné ceny lesa klesají. Ceny lesa ve srovnání s cenami jiných statků klesají. Vlastnictví lesa se přestává vyplácet

Nároky společnosti na vlastníky lesa převyšují prospěch, který vlastníky lesa přináší. Stát vlastníky lesa v podstatě trestá. V této situaci se lesnictví nachází celou posametovou dobu, bez ohledu na kůrovcovou kalamitu. Podle tabulky „Ceny lesa v ČR 1996–2020“ růst cen lesa ani zdaleka nestíhal inflaci. Je to, jako byste si ukládali peníze do banky a ta vám místo připsání úroku úrok odepsala. Znalost tržních cen je pro rozhodování o lese zásadní. U vlastníků ovlivňuje rozhodování provozní (co a kdy těžit, co a jak pěstovat, co nechat na přírodě, ...), strategické (prodávat, nakupovat, o něco se snažit, či na aktivitu rezignovat, ...) i kombinaci obojího (prodat zralý les, nebo ho vytěžit a pak prodat, nebo vytěžit, zalesnit a pak prodat, ...).

Pro stát je pak vývoj cen lesa vodítkem „par excellence“ k nastavení formy a úrovně podpor, daní, práv a povinností.

CO SE DĚJE NA TRHU S LESEM V ČR DNES

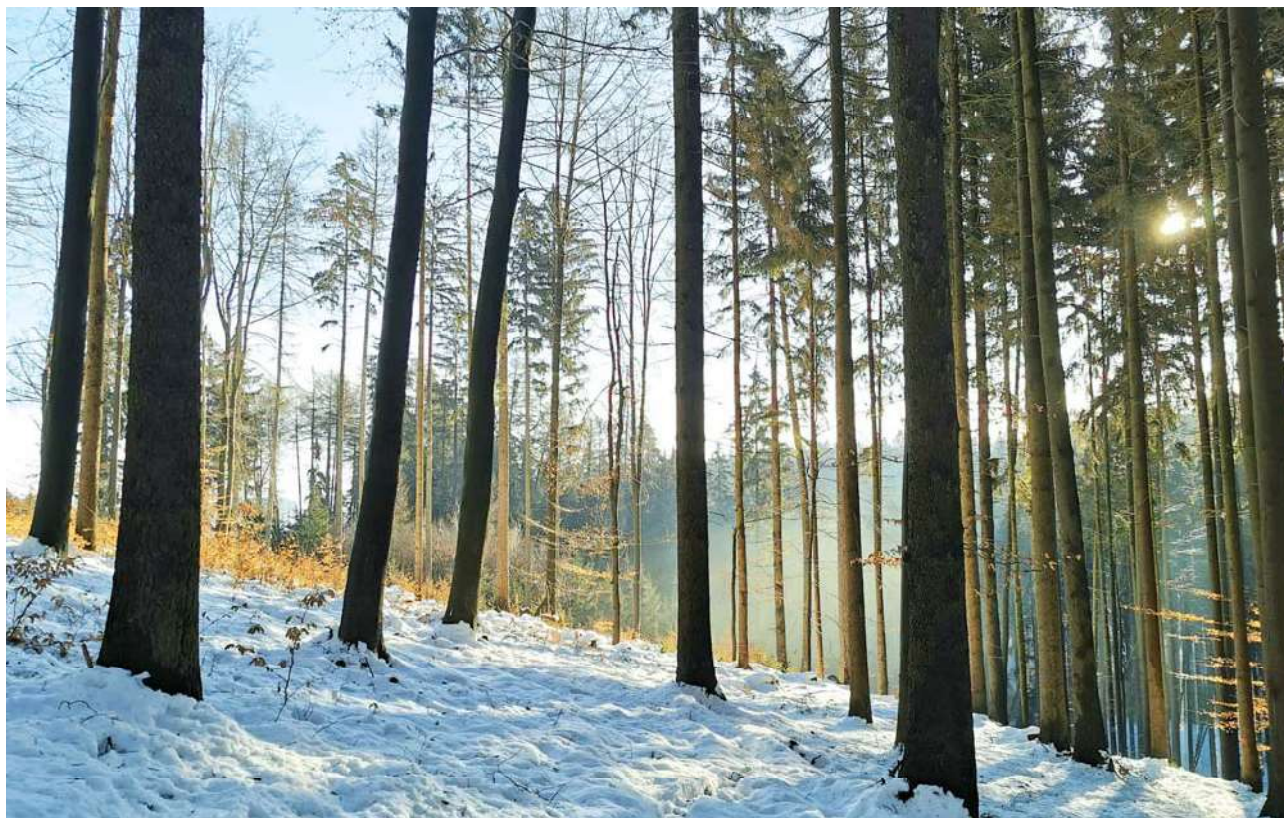
Vlastní dokončené znalecké posudky na lesní pozemky pro účel nákup/prodej

| Období | Počet posudků |
|------------------|---------------|
| 1. pololetí 2017 | 45 |
| 2. pololetí 2017 | 54 |
| 1. pololetí 2018 | 32 |
| 2. pololetí 2018 | 22 |
| 1. pololetí 2019 | 31 |
| 2. pololetí 2019 | 19 |
| 1. pololetí 2020 | 17 |
| 2. pololetí 2020 | 8 |

Počty inzerátů na prodeje lesních pozemků na www.lesnipozemky.cz

| Po- zemky | Počet inzerátů ze dne | | |
|--------------|-----------------------|------------|-------------|
| | 23. 7. 2019 | 5. 6. 2020 | 6. 12. 2020 |
| lesní | 145 | 100 | 80 |

Z obou výše uvedených tabulek vyplývá, že počet prodejů lesa s nástupem kůrovcové kalamity několikanásobně



Průměrná cena dříví pro výpočet poplatku za odnětí pozemků z lesa

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|
| Rok | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
| Kč/m ³ | 837 | 1 009 | 1 055 | 1 046 | 1 021 | 891 | 814 | 775 | 822 | 919 | 926 | 693 |
| Rok | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Kč/m ³ | 535 | 761 | 983 | 1 074 | 1 129 | 1 180 | 1 194 | 1 049 | 1 108 | 923 | 579 | 423 |

Zdroj: MZe ČR

poklesl. V roce 2020 se na poklesu pravděpodobně podílí i pandemie covid-19. Lze říci, že na kůrovce trh zareagoval vyčkáváním. Nikoli tedy masivními výprodeji pod cenou, jak zněla některá varování. Z toho lze s určitou spekulací nepřímo dovodit, že jednotkové ceny lesa se zatím pravděpodobně příliš nepohnuly. Pokud by totiž na kůrovce reagoval trh významným snížením cen, k tak velkému zmrazení trhu by nedošlo.

JAKÉ MŮŽEME OČEKÁVAT BUDOUCÍ TRŽNÍ CENY LESA

Cenu lesa ovlivňuje celá řada okolností. Jejich vliv je často různovážný, protichůdný, nepřímocárý, sporný. Suma sumárum představuje prognóza budoucích cen úkol hraničící s pověstnou věšteckou křišťálovou koulí. Ale podobně jako si při plánování dovolené málokdy dovolíme ignorovat předpověď počasí, bývá při nákupu či prodeji lesa zásadní zamyslet se nad vývojem významných cenotvorných faktorů.

Dovolím si proto, vědom si tenkosti ledu, opatrně komentovat některé cenotvorné faktory, u kterých lze vidět jakýsi pohyb, náznak změny, zahájení diskuse o změně.

Pozemky jako uchovatel hodnoty

Pozemky, lesní nevyjímaje, jsou zejména během krizí nejoblíbenějším držákem hodnoty.

Pozice dřeva vůči jiným materiálům

Nízká spotřeba dřeva v ČR, ve srovnání s kulturně a hospodářsky podobnými zeměmi, vytváří podnikatelský prostor k vyššímu zhodnocení tuzemského dříví. Stejným směrem může působit příklon lidí k obnovitelným zdrojům v souvislosti s tématem „klimatické změny“.



Rostoucí tlak na zajišťování sociálních a environmentálních funkcí lesa

Pokud společnost začíná od lesa požadovat oproti dosavadní praxi něco navíc, dá se očekávat, že díky principu férovosti za to bude platit.

Přísnost lesního práva

Naše lesní právo je patrně nejpřísnější v Evropě (viz např. doc. Jiří Oliva: Česká republika má nejpřísnější lesní právo v Evropě, Lesnická práce, 5/2004). To má samozřejmě významné ekonomické důsledky. V souvislosti s nimi a současně s emancipací soukromého vlastnictví lesa lze očekávat sílící tlak na zmírnění přísnosti lesního zákona. Ostatně – v kalamitou postižených oblastech už tímto směrem byly určité kroky učiněny.

Úroveň subvencí

Prostor, daný srovnáním zemědělských a lesnických dotací, tu je. Podpory, které šly v roce 2018 do zemědělství, z významné části na údržbu krajiny, dosáhly téměř 14 000 Kč/ha (zdroj: Vojtěch Bílý, tiskový mluvčí MZe ČR, www.agropress.cz, 28. 8. 2019). Dotace do lesnictví v roce 2018 činily dle Zelené zprávy MZe jen 416 Kč/ha (416 ze 14 000 = 3 %).

Škody zvěří

Současný stav zvěře je ze strany vlastníků a správců lesa dlouhodobě označován jako neúnosný. Negativní dopad na ekonomiku lesního hospodaření je značný. Dosud se však nepodařilo najít účinný model, který by škody snížil. Pokud se najde, atraktivita lesa pro vlastníky vzroste.

Ceny dříví

Hloubka současného propadu cen dříví je patrná např. z tabulky výše.

S odezněním kůrovcové kalamity, ke kterému dříve nebo později dojde, ceny dříví, zejména jehličnaté pilařské kulatiny, vzrostou.

Poznámky výše berte, prosím, jako způsob uvažování o budoucích cenách, nikoli jako jejich prognózu. Kdybych se přesto měl pokusit o jakési shrnutí, řekl bych, že je zde vidět relativně dost silných faktorů, které by z dlouhodobého hlediska měly ceny lesa táhnout nahoru. A současně bych řekl, že největší vliv na budoucí ceny bude mít politika, nikoli kůrovec či klimatická změna.

Autor:

Ing. Radek Zádrapa, Ph.D.

E-mail: radek@zadrapa.cz

Foto: red.