

**OTP Termőföld
Értéktérkép
2012**



OTP Termőföld Értéktérkép 2012

A termőföld-piac 2011-ben töretlenül bővült: a tranzakciószám 4, az eladott földterület mérete 1%-kal, míg az árszint közel 8%-kal haladta meg a 2010. évit. Bár regionálisan és művelési áganként nagy különbségek adódhatnak a fő piaci mutatókban, a termőföld továbbra is jó befektetés marad.

Az OTP Értéktérkép aktuális elemzésében az immár teljesnek tekinthető 2011. évi tranzakciós adatok alapján mutatjuk be az elmúlt év területi ingatlanpiaci folyamatait. Vizsgálatunk középpontjában a művelési ágak szerinti, és ezen belül is méretkategóriánkénti forgalom és az árak alakulása állnak.

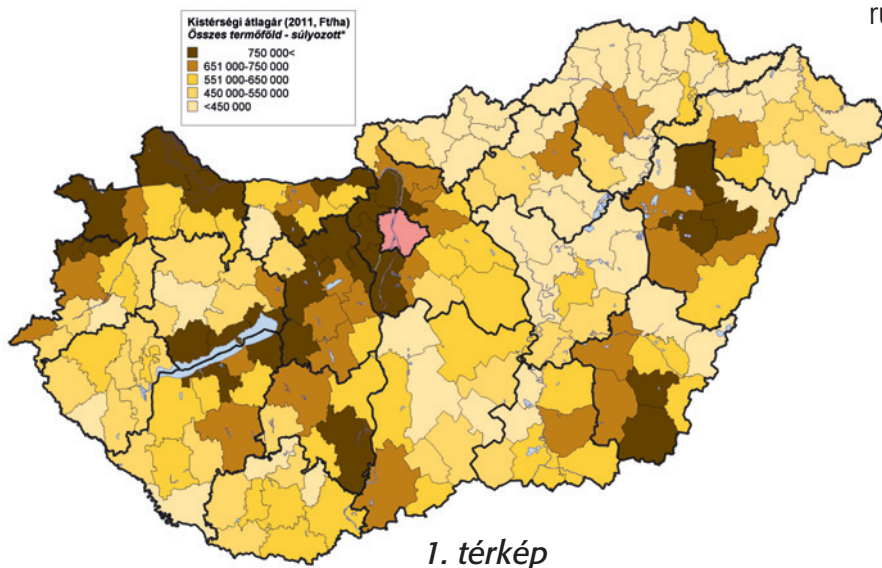
A területi ár- és forgalomelemzés módszertanáról röviden

Adataink kizárólag megvalósult piaci termőföld-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV, korábban APEH) megvásárolt adatbázis. Elemzésünk területi alapját a megyei szint, a – főváros nélkül – 173 statisztikai kistérség, valamint a 3152 település képezte. A NAV-adatbázis feldolgozhatóvá tételéhez először több lépcsőben – területi limiteket alkotva, illetve tapasztalati úton – kiszűrtük a hibásan, vagy hiányosan rögzített tranzakciókat. A minél mélyrehatóbb elemzés igényével, a termőföld-piaci folyamatokat az ötféle fő művelési ág (szántó, erdő-fásított terület, gyeprét-legelő, kert-gyümölcsös és szőlő) szerint külön, s ezen belül is méretkategóriákra bontva mutatjuk be. A mezőgazdaságilag művelt területhez sorolt nádas és halastó kategóriákkal – azok csekély összterülete miatt – elemzésünkben nem foglalkozunk.

Megyei szinten kétszeres, kistérségek között hatszorosos árkülönbség

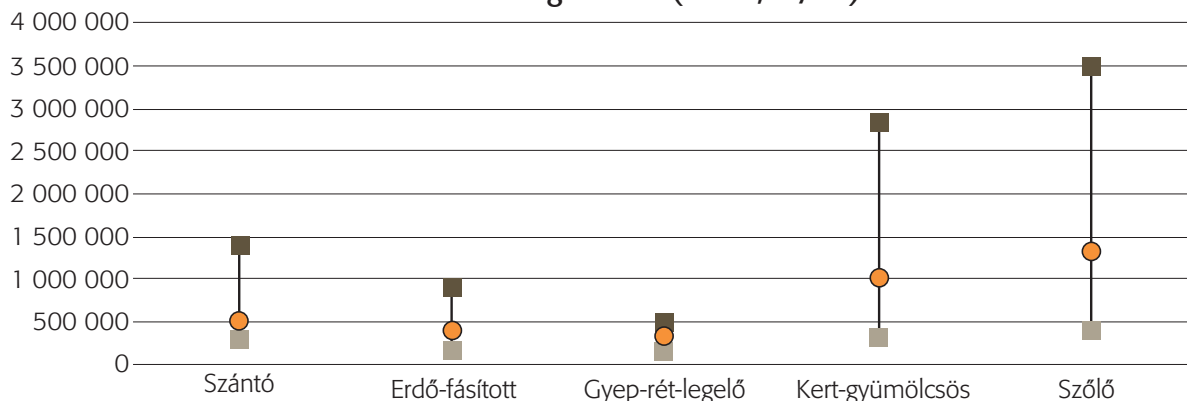
Az összes, 2011-ben eladott termőföldre vonatkozó átlagár számításánál kistérségenként súlyoztuk az egyes művelési ágak átlagárát az eladott területtel. Az eredmény az *1. térképről* olvasható le. Míg megyei szinten 2,2-szeres az árkülönbség a legolcsóbb (Nógrád, 344 ezer Ft/ha) és legdrágább (Fejér, 749 ezer Ft/ha) területi egység között, kistérségek között – a lokális folyamatok hangsúlyosabbá válásával – ez már 6,3-szorosra nő (bátonyterenyei: 244 ezer Ft/ha és balatonfüredi: 1,55 millió Ft/ha). A tíz legolcsóbb kistérség között négy Nógrád, három pedig Borsod-Abaúj-Zemplén megyei, míg a tíz legdrágább között négy Pest megyei található. Az országos 567 ezer forintos átlagos hektárát legjobban a Tolna megyei bonyhádi kistérség közelíti meg.

Mivel művelési áganként nagy árkülönbségek adódnak, a kistérségi árszintet az eladott területek művelési ág szerinti volumene is befolyásolja. Az *1. diagramról* leolvasható, hogy a legtágabb abszolút árintervallum a szőlőterületeket jellemzi, míg a gyeprét-legelő kategória átlagárai igen szűk limitek között szóródnak. Az országos átlagárak művelési áganként a következőképpen alakulnak: szántó – 592 ezer Ft/ha, erdő-fásított – 471 ezer Ft/ha, gyeprét-legelő – 269 ezer Ft/ha, kert-gyümölcsös – 1,06 millió Ft/ha, szőlő – 1,31 millió Ft/ha.



* A művelési ágakra jellemző átlagárak kistérségenként súlyozva az eladott hektárterületekkel.

1. diagram: Kistérségi minimum és maximum, illetve országos átlagárak művelési áganként (2011, Ft/ha)

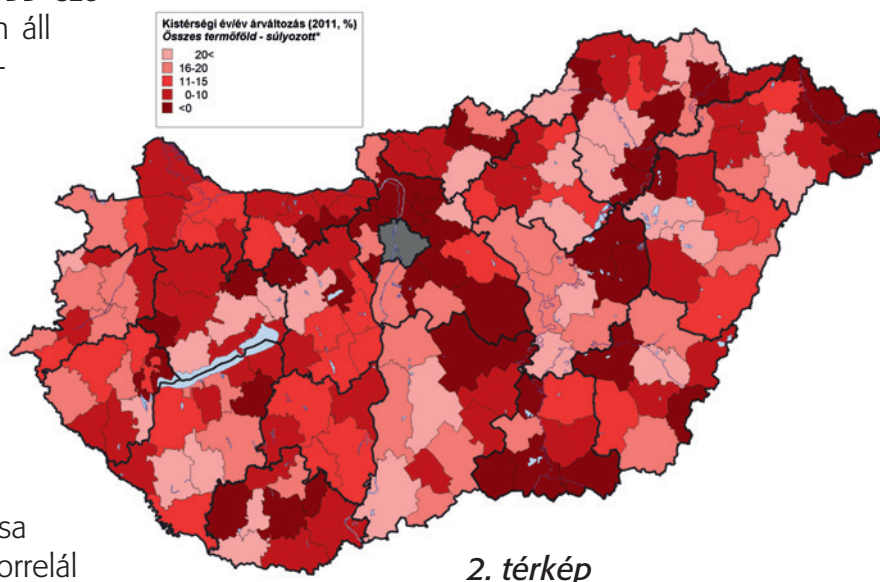


Megjegyzés: Azoknak a kistérségeknek az adatát közöljük, ahol 2011-ben legalább 20 tranzakció történt az adott művelési ágban.

Töretlen áremelkedés

A kissé bővülő piacon a 2010-es 526 ezer Ft/ha-ról 567 ezer Ft/ha-ra, azaz 7,7%-kal nőtt tavaly az eladott termőföldek átlagos hektárára. A művelési ágakra jellemző átlagát az eladott hektárterületekkel súlyozva vizsgálva az árváltozást, egyedül Pest megyében figyelhető meg minimális, 1% alatti csökkenés, ugyanakkor kilenc megyében 10% felett nőttek az árak; a legnagyobb mértékben Veszprém (14%), Bács-Kiskun (13,3%) és Heves (12,2%) megyében.

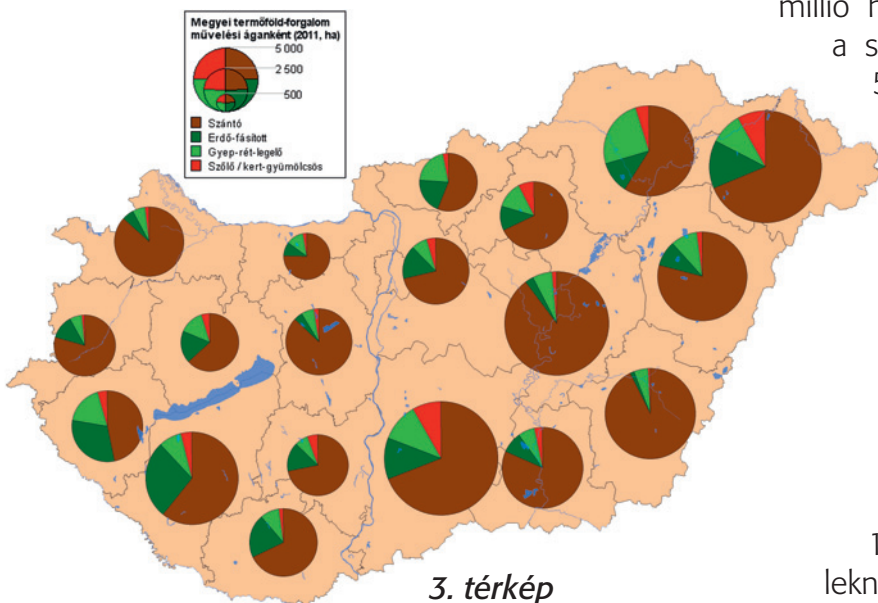
Kistérségenként természetesen nagyobb szórást látunk (*ld. 2. térkép*). 41 esetben áll negatív előjel az éves árváltozás mutatója előtt. 18 esetben 10%-ot meghaladó a csökkenés, s ennek harmada Pest megyei kistérség, jóllehet esetükben országosan a legmagasabb szintekről indult az áresés. Ugyanígy, az egyik legalacsonyabb átlagárú megye, Borsod-Abaúj Zemplén négy kistérsége került a legnagyobb árnövekedést produkáló tízes csoportba. A 4. térképpel összehasonlítva látható, hogy a forgalom és az ár változása termőföld esetében területileg nem korrelál egymással.



*A művelési ágakra jellemző átlagárak kistérségenként súlyozva az eladott hektárterületekkel.

Művelési áganként külön is érdemes megvizsgálni az árak alakulását. Az elmúlt év során a kert-gyümölcsös és szőlőterületek ára csökkent összességében, alig 2%-ot meghaladó mértékben. Az erdő-fásított kategóriában ugyanakkor mintegy 5%-os, gyeprét-legelő és szántó esetében pedig 8-9%-os áremelkedést mutatnak az értékesítési statisztikák.

A bővülő forgalom közel háromnegyede szántó



3. térkép

A KSH adatai szerint az ország területének 79%-a, 7,36 millió hektár termőterület. Ennek közel 59%-a szántó, 26%-a erdő, 10%-a gyep, míg 5% alatti a szőlő, gyümölcsös, stb. aránya. 2006 és 2011 között legnagyobb arányban (+3,8%) az erdőterület bővült, míg leginkább (-25,2%) a gyepterület szorult vissza (részben statisztikai átsorolások miatt).

A termőföld-piac 2011-ben tovább bővült. A tavaly is erőteljes kereslet hatására a termőföld-tranzakciók száma közel 4%-kal nőtt 2010-hez képest; a forgalom felét adó 1/1 tulajdoni hányadot érintő adásvételeknél 7,3% volt a növekmény. Csökkenést mindössze négy megyében látunk (Zala, Békés,

Győr-Moson-Sopron és Fejér), ugyanakkor 15%-ot meghaladó a forgalomnövekedés Nógrád, Jász-Nagykun-Szolnok és Komárom-Esztergom megyékben.

A forgalmat az adásvételekben érintett földterület nagysága alapján vizsgálva 1% alatti növekedés látszik 2011-ben. Tavaly közel 130 ezer hektár termőföld cserélt tulajdonost adásvétel során, melyet a 80-100 ezer hektárra becsült öröklés útján történő tranzakcióval kiegyensúlyozva éves szinten 210-230 ezer hektáros összforgalmat kapunk.

A fő művelési ágak megyei szintű forgalmi eloszlását a 3. térkép szemlélteti. A tízezer hektár feletti éves forgalmat Bács-Kiskun (12.900 ha), Szabolcs-Szatmár-Bereg (12.800 ha) és Jász-Nagykun-Szolnok (11.100 ha) megyék haladják meg, melyek így összességében az országos adásvételi volumen 28,4%-át adják. Ezzel szemben Komárom-Esztergom (2.600 ha) és Veszprém (3.900 ha) megye forgalma az országos volumen 3%-a alatt marad, s Nógrád (3.900 ha) megyéé is éppen csak meghaladja azt.

Míg a megyénkénti művelési ágak közötti részarány-megoszlás a térképről leolvasható, érdemes az abszolút értékben mért forgalmi volumeneket is külön elemezni, hiszen ebben is nagy regionális eltérések adódnak. A táblázatban a szélső értékeket gyűjtöttük össze.

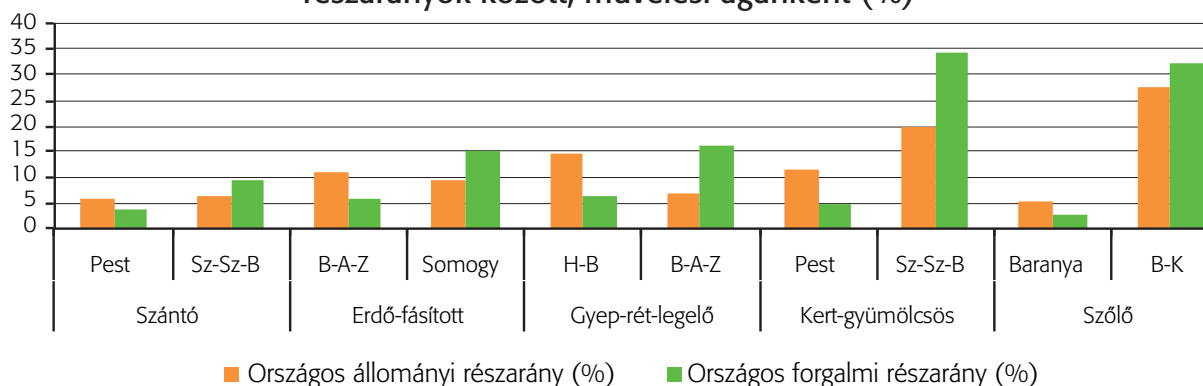
1. táblázat: A három legnagyobb és legkisebb megyei forgalmi volumen művelési áganként

Legnagyobb összforgalom (2011, ezer ha)									
Szántó		Erdő-fásított		Gyep-rét-legelő		Kert-gyümölcsös		Szőlő	
Jász-Nagykunszabolcs-Szatmár-Bereg	10,0	Somogy	2,5	Borsod-Abaúj-Zemplén	2,1	Szabolcs-Szatmár-Bereg	1,0	Bács-Kiskun	0,8
Bács-Kiskun	8,9	Szabolcs-Szatmár-Bereg	1,8	Bács-Kiskun	1,4	Bács-Kiskun	0,3	Heves	0,3
Szabolcs-Szatmár-Bereg	8,8	Zala	1,8	Szabolcs-Szatmár-Bereg	1,2	Borsod-Abaúj-Zemplén	0,2	Borsod-Abaúj-Zemplén	0,2
Legkisebb összforgalom (2011, ezer ha)									
Szántó		Erdő-fásított		Gyep-rét-legelő		Kert-gyümölcsös		Szőlő	
Veszprém	2,4	Komárom-Esztergom	0,3	Komárom-Esztergom	0,3	Komárom-Esztergom	0,04	Szabolcs-Szatmár-Bereg	0,02
Nógrád	2,2	Fejér	0,2	Tolna	0,3	Veszprém	0,03	Vas	0,01
Komárom-Esztergom	2,0	Békés	0,1	Vas	0,3	Győr-Moson-Sopron	0,03	Békés	0,002

2011-ben az eladott termőföld-terület művelési áganként az alábbiak szerint alakult: 73% szántó, 13% erdő-fásított, 10% gyep-rét-legelő, valamint 2-2% kert-gyümölcsös, illetve szőlő. A korábban sorolt művelt területen belüli állományi adatokkal összehasonlítva látható, hogy míg a szántóforgalom aránya jóval meghaladja a szántóföldi állomány (59%) arányát, az erdőterületeknél (állomány 26%-a) pont az ellenkezője igaz. (Ennek oka az erdőknél magas állami tulajdonosi részarány miatti korlátozott értékesíthetőség.) A gyep-rét-legelő, kert-gyümölcsös és szőlő kategóriák állományarányosan járulnak hozzá a forgalomhoz.

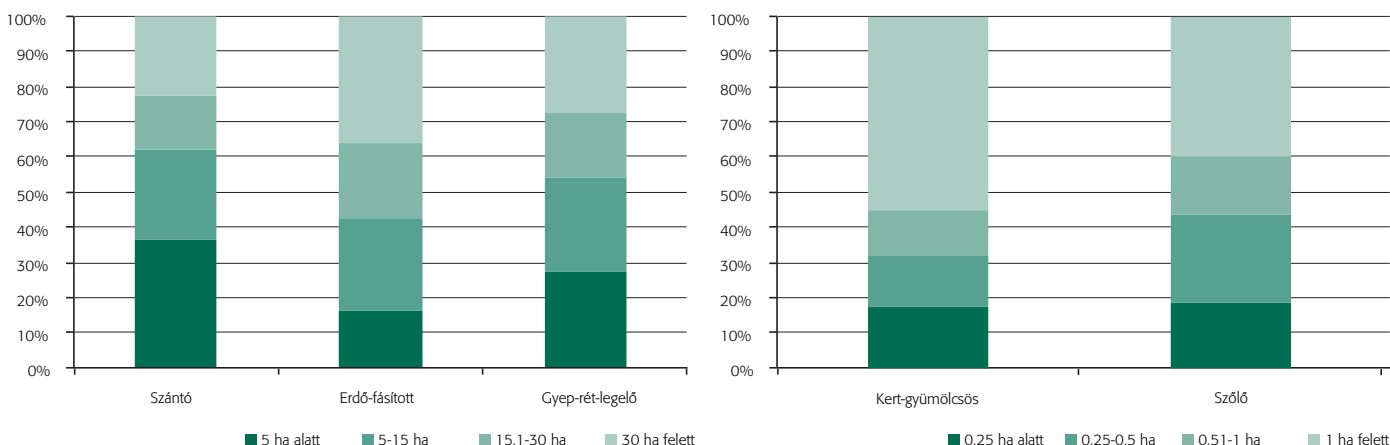
A 2. diagram azt szemlélteti, hogy művelési áganként melyik megyében van a legnagyobb (pozitív és negatív) eltérés az állomány és a forgalom részaránya között. Míg például Szabolcs-Szatmár-Bereg a kert-gyümölcsös művelési ág állományából 20%-kal részesedik, forgalmi részaránya ennél jóval jelentősebb, 34,2%. Vagy állományi többletnél: Hajdú-Bihar a gyep-rét-legelő állományból 14,6%-kal részesedik, de a művelési ág forgalmából csak 6,2%-kal.

2. diagram: A legjelentősebb megyei szintű különbségek az állományi és a forgalmi részarányok között, művelési áganként (%)

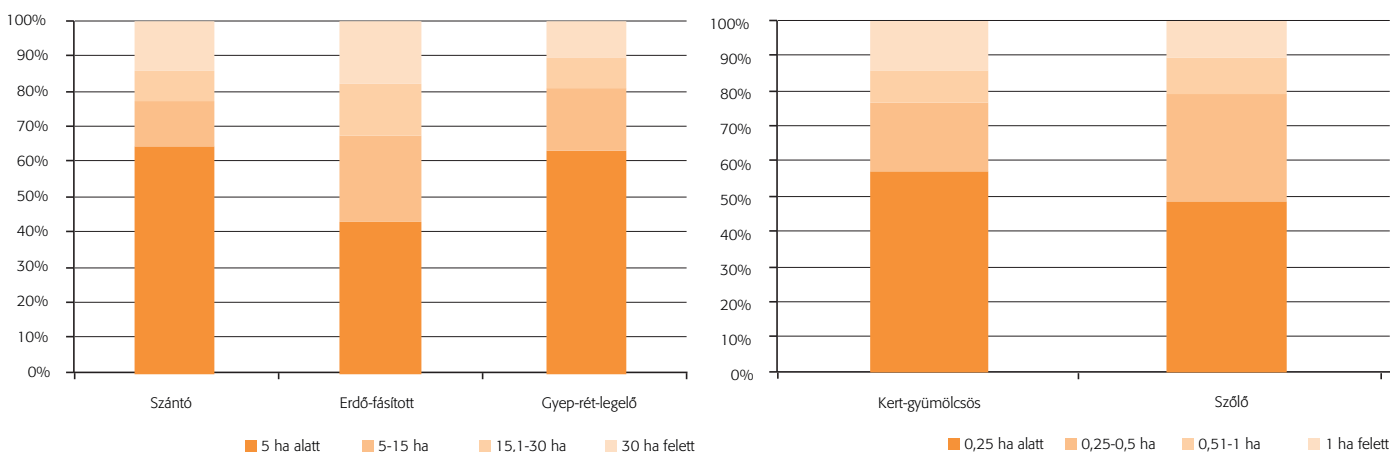


A művelési ágak forgalmát célszerű méretkategóriánként bontva is megvizsgálni (ld. 3-4. diagram). Míg például a forgalom legnagyobb részét adó szántóknál az adásvételek 64%-a 5 ha alatti területekre kötött, ez a méretkategória az összes eladott területből csak 36%-kal részesedik. Ugyanakkor a 30 ha feletti kategória a tranzakciók 14%-át adja, ám az összes eladott terület 23%-át teszi ki. Abszolút értékben a legnagyobb eltérés a kétféle arány között a kert-gyümölcsös művelési ág 1 ha feletti kategóriájánál van: az adásvételek 14%-a, és egyben az eladott terület 55%-a.

3. diagram: Eladott termőföldterület (ha) művelési áganként és méretkategóriák szerint (%)



4. diagram: Termőföld-forgalom (tranzakciószám) művelési áganként és méretkategóriák szerint (%)

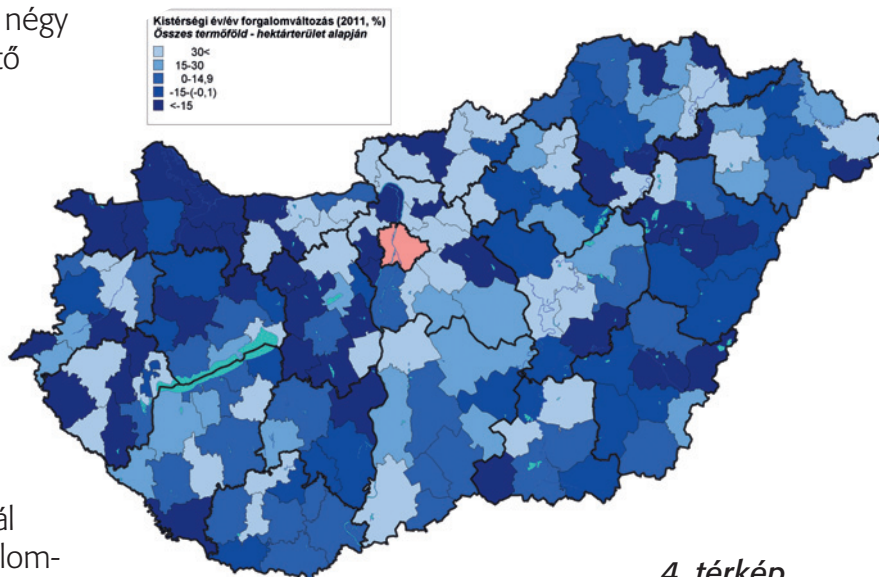


Forgalomváltozás: jelentős regionális eltérések

A termőföld-forgalmat regionálisan vizsgálva, a Dunántúl északi és középső részén, valamint a keleti határszélen látunk csökkenést a kistérségi változást szemléltető *4. térképen*, míg a bővülés első sorban az ország középső részére jellemző. Megyei szinten 15%-ot meghaladó a visszaesés Győr-Moson-Sopron, Fejér és Zala megyében tapasztalható, míg Nógrád és Pest megyében összességében 20% feletti a növekmény.

Kistérségenként vizsgálva, 75-ben csökkent, 98-ban nőtt a forgalom. A tíz, forgalmilag leginkább visszaeső kistérség közül hét dunántúli (ebből négy Győr-Moson-Sopron megyei) és kettő Pest megyei – amit magyaráz, hogy itt a gyér kínálat már most is magas árakkal párosul. A lista másik végén lévő tíz kistérség viszont egyenlően oszlik el az ország keleti és nyugati felén.

Az országos forgalom közel háromnegyedét adó szántó művelési ágat vizsgálva nagyon hasonló térképet kapnánk. Itt azonban már 80 kistérségnél látunk csökkenést, 93-nál növekedést, az országos éves forgalomváltozás pedig -2,5%-os. Csökkenést még a kert-gyümölcsös kategóriában tapasztalunk (-9,7%), míg az erdő-fásított művelési ágban 26,5%, gyep-rét-legelőnél 0,5%, szőlők esetében pedig 19,3% az eladással érintett terület bővülése.



4. térkép

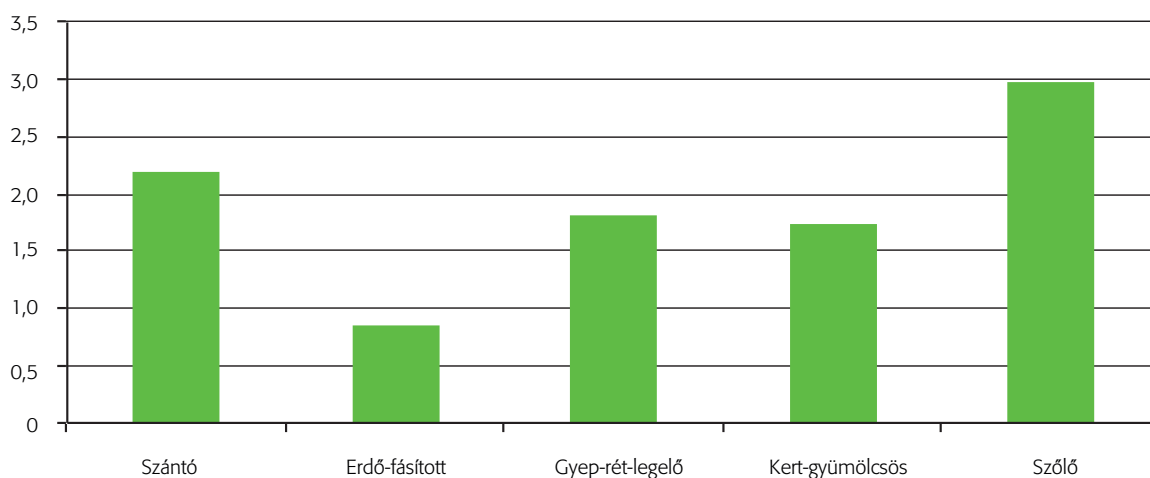
„Pezseg” az alföldi piac; élénk a szőlőforgalom

A forgalomhoz hasonlóan, a – kistérségi adatok hiányában – megyei szintű forgási sebesség vizsgálatánál is a hektárterület vizsgálatunk alappemnyisége. A forgási sebesség az adott ingatlanpiaci szegmens piaci aktivitását mutatja meg. Termőföldnél konkrétan az adott földterület állományhoz viszonyított forgalmát mérhetjük, mindkét értéket hektárban számolva.

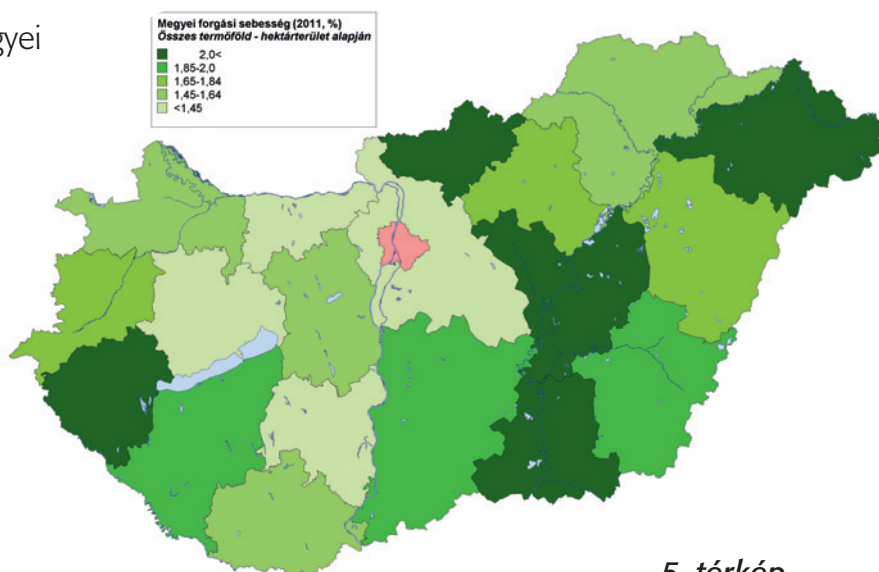
A termőföld-piac országos forgási sebessége 2011-ben 1,8%-os volt, azaz a közel 7,2 millió hektár művelt terület 1,8%-a, mintegy 130 ezer hektár cserélt gazdát tavaly. A művelési ágankénti forgási sebességet az 5. diagram szemlélteti. Látszik, hogy a szőlőterületek piaca a legélénkebb, míg a másik végletet jelentő erdőterületek állományuknál jóval kisebb arányban vesznek részt a forgalomban. Ennek oka, hogy az erdő művelési ágban lévő 50% fölötti állami tulajdon értékesítési korlátozás alá esik, így nem szerepelhet a forgalomban. Ennek figyelembevételével az erdőterületre vetített forgalom már az átlagot hozná.

A termőföldek összességének megyei szintű forgási sebességét szemlélteti a 5. térkép. A termőföldpiac leginkább Jász-Nagykun-Szolnok (2,7%), Szabolcs-Szatmár-Bereg, Csongrád, Nógrád és Zala megyékben „pezseg”. A másik végletet Pest (alig 1% forgási sebesség), valamint Veszprém, Komárom-Esztergom és Tolna adják.

5. diagram: Országos forgási sebesség művelési áganként (2011, %)



A termőföldek összességének megyei szintű forgási sebességét szemlélteti a 5. térkép. A termőföldpiac leginkább Jász-Nagykun-Szolnok (2,7%), Szabolcs-Szatmár-Bereg, Csongrád, Nógrád és Zala megyékben „pezseg”. A másik végletet Pest (alig 1% forgási sebesség), valamint Veszprém, Komárom-Esztergom és Tolna adják.

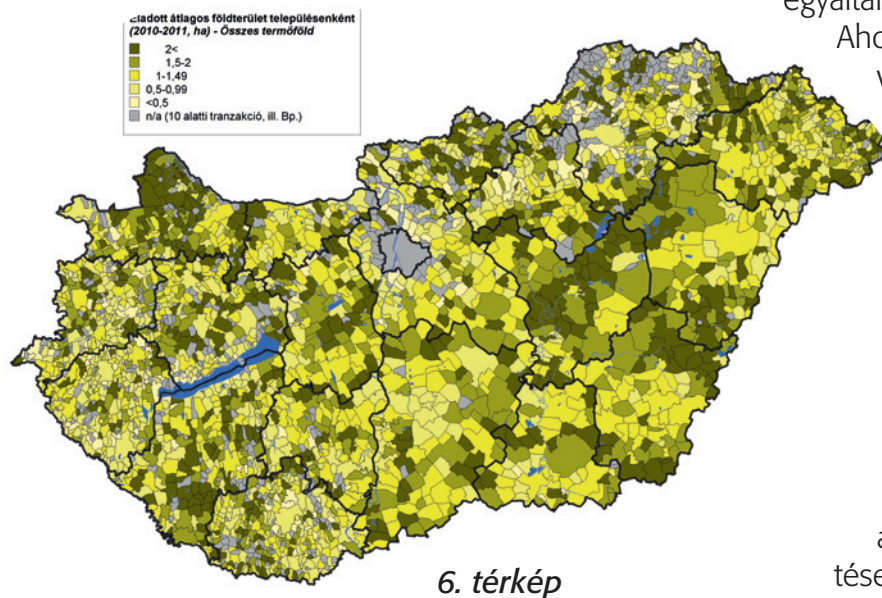


5. térkép

Művelési áganként az alábbi szélsőértékek adódnak megyénként:

2. táblázat: A három legnagyobb és legkisebb megyei forgási sebesség művelési áganként

Legnagyobb forgási sebesség (2011, %)									
Szántó		Erdő-fásított		Gyep-rét-legelő		Kert-gyümölcsös		Szőlő	
Nógrád	3,6	Csongrád	1,6	Borsod-Aba-új-Zemplén	4,4	Szabolcs-Szatmár-Bereg	3,0	Jász-Nagykun-Szolnok	5,7
Szabolcs-Szatmár-Bereg	3,3	Zala	1,5	Nógrád	3,5	Zala	2,8	Somogy	4,5
Jász-Nagykun-Szolnok	3,1	Szabolcs-Szatmár-Bereg	1,5	Zala	3,2	Somogy	2,6	Nógrád	4,3
Legkisebb forgási sebesség (2011, %)									
Szántó		Erdő-fásított		Gyep-rét-legelő		Kert-gyümölcsös		Szőlő	
Baranya	1,6	Komárom-Esztergom	0,4	Bács-Kiskun	1,4	Pest	0,7	Fejér	1,7
Tolna	1,5	Fejér	0,4	Pest	0,9	Veszprém	0,7	Baranya	1,6
Pest	1,4	Győr-Moson-Sopron	0,4	Hajdú-Bihar	0,8	Fejér	0,7	Vas	1,4



6. térkép

A 3152 településből mindössze 115-ben nem volt egyáltalán termőföld-adásvétel 2011-ben. Ahol volt, ott viszont 778 esetben tíz alatti volt a forgalom. A 6. térképen településenként ábrázoltuk az eladott termőföldek átlagos méretét. Az elmúlt két év eladásait egyben néztük, és – a csekély esetszám melletti esetleges adattorzítást elkerülendő – csak azokat a településeket ábrázoltuk, ahol legalább tíz eladást számoltunk. A tranzakciók mintegy felét adó résztulajdon-adásvételek miatt a kirajzoló kép nem feltétlenül alkalmas arra, hogy messzemenő következtetéseket vonjunk le területi vetületben, így inkább csak érdekességképpen ábrázoljuk a mutatót. Az intervallum mindenestre tág: 0,04 és 24 hektár a két szélsőérték.

Megjegyzés: Azok a települések színezve, ahol legalább tíz eladás történt két év alatt.

Várakozások – A termőföld továbbra is biztos befektetés

A mezőgazdaság 2011-ben jó évet zárt; mind a termésmennyiség, mind az árak nőttek, így az összbevétel és jövedelem magasabb volt az előző évekhez viszonyítva. A földalapú támogatások magas euró árfolyamon és időben kerültek kifizetésre, ami ugyancsak javította a gazdák helyzetét. A közel azonos összterület forgalom mellett, az arányaiban növekvő tranzakció szám esetén következtethetünk arra, hogy alapvetően gazdálkodók vásárlása jelentette a kereslet nagyobb részét, és így a termőföldek véges termelőeszköz funkciója volt az árnövekedés felhajtó ereje. A termőföld-piacon várható tendenciák alapján a termőföld jó befektetési lehetőség marad a következő években is.

A termőföld-ingatlan válságállóságát jól mutatja, hogy bár a végtörlesztési periódus során nőtt a tulajdonosok eladási szándéka, az átlagárakban – nagyrészt a kereslet kínálathoz mért kisebb arányú növekedése miatt – ez nem mutatkozott meg, s az átlagárak a tavalyi év során is emelkedtek. Az árnövekedés stabilitásán kívül egyéb, jól körülhatárolható, trendjellegű (minőség, méret, földrajzi elhelyezkedés, forgalomváltozás) folyamat nem látható, amit – véleményünk szerint – kivárás, valamint szabályozási és finanszírozási lehetőségek hiánya indokolhat.



Kapcsolatfelvétel:

Fischl Ákos főosztályvezető,
e-mail: fischla@otpbank.hu

Valkó Dávid ingatlanpiaci vezető elemző,
e-mail: valko.david@otpjzb.hu