



OTP Termőföld Értéktérkép

2016

OTP Termőföld Értéktérkép 2016

Az új földforgalmi törvény 2014. májusi hatályba lépése óta tavaly már második éve látványosan szűkült a termőföld-piac. A 2015-ös felére csökkenő forgalom az árak 14%-os növekedésével járt együtt. A tavaly ősszel meghirdetett „Földet a gazdáknak” program ugyanakkor 2016-ban a forgalom megtöbbszöröződését hozhatja, s a licitek hatására az árak további látványos emelkedésére számíthatunk.

Az OTP Termőföld Értéktérkép aktuális elemzésében az immár teljesnek tekinthető **2015. évi tranzakciós adatok** alapján mutatjuk be az elmúlt év területi termőföld-piaci folyamatait. Részletes vizsgálatunk középpontjában a művelési ágak szerinti forgalom és az árak alakulása állnak.

A területi ár- és forgalomelemzés módszertanáról röviden

Adatunk kizárólag megvalósult piaci termőföld-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV) megvásárolt adatbázis. Elemzésünk területi alapját a megyei szint, valamint a – Budapest nélkül – 174 vidéki járás 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, gyeperét-legelő, kert-gyümölcsös és szőlő) szerint külön mutatjuk be. A mezőgazdaságilag művelt területhez sorolt nádas és halastó kategóriákkal – azok csekély összterülete miatt – elemzésünkben nem foglalkozunk.



Kialakulni látszik az új földforgalmi törvény fémjelezte földpiac

Az új földforgalmi törvény 2014. májusi hatályba lépése után **leszűkült az egy hektárnál több termőföldet vásárolni jogosultak köre** a magyar állampolgárokról a legalább egy nagyságrenddel kisebb számú magyar „földművesekre” (azaz a Magyarországon nyilvántartásba vett, szakirányú képzettséggel rendelkező vagy legalább három éve gazdálkodó belföldi természetes személyekre), illetve kibővült az ennek megfelelő EU-s „földművesekre”, de ez összességében **szűkítette a piacot**. A vevőkört tovább csökkenti, hogy a vevő „a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja”, valamint bérbe adott föld megvétele esetén „a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg”.

E mellett megállapítható, hogy a **földszerzést engedélyező eljárások nehézkeseek**, ami jelentősen növelte az adás-vételek engedélyezésének átfutási idejét. Az idei évben érdemi előrelépést nem várunk a vásárlással kapcsolatos eljárások átfutási idejének gyorsításában, de esély lehet az eljárás során alkalmazott gyakorlat egységesítésére.

A **termőföld-forgalom** 2015-ben az előző évi **felére csökkent**, és ennek a forgalomnak több mint háromnegyede az első félévben realizálódott. A **szűkülő lehetőségek ellenére** ugyanakkor **az árak** az előző évhez képest **tovább nőttek**. Előzetes adatok szerint, illetve a termőföldön elérhető termelési és támogatási jövedelem, valamint a nemzetközi összehasonlítás alapján a **termőföld-árak évtizedes növekedési üteme 2016-ban sem szakad meg**.

Új és egyszeri hatásként éri a földpiacot a **„Földet a gazdáknak” program** 2015. őszi meghirdetése. Egyrészt a földárverések eredményeként legalább **240 ezer hektár kerül 2016 során magánkézbe**, ami 5-6-szorosa a 2015-ös normál forgalomnak. Másrészt a piaci árnál eleve 10%-kal magasabban meghirdetett **árak** a licitek során átlagosan **további 20-30%-ot emelkedtek** és így meghatározó hatással lesznek a 2016-os árszintre.

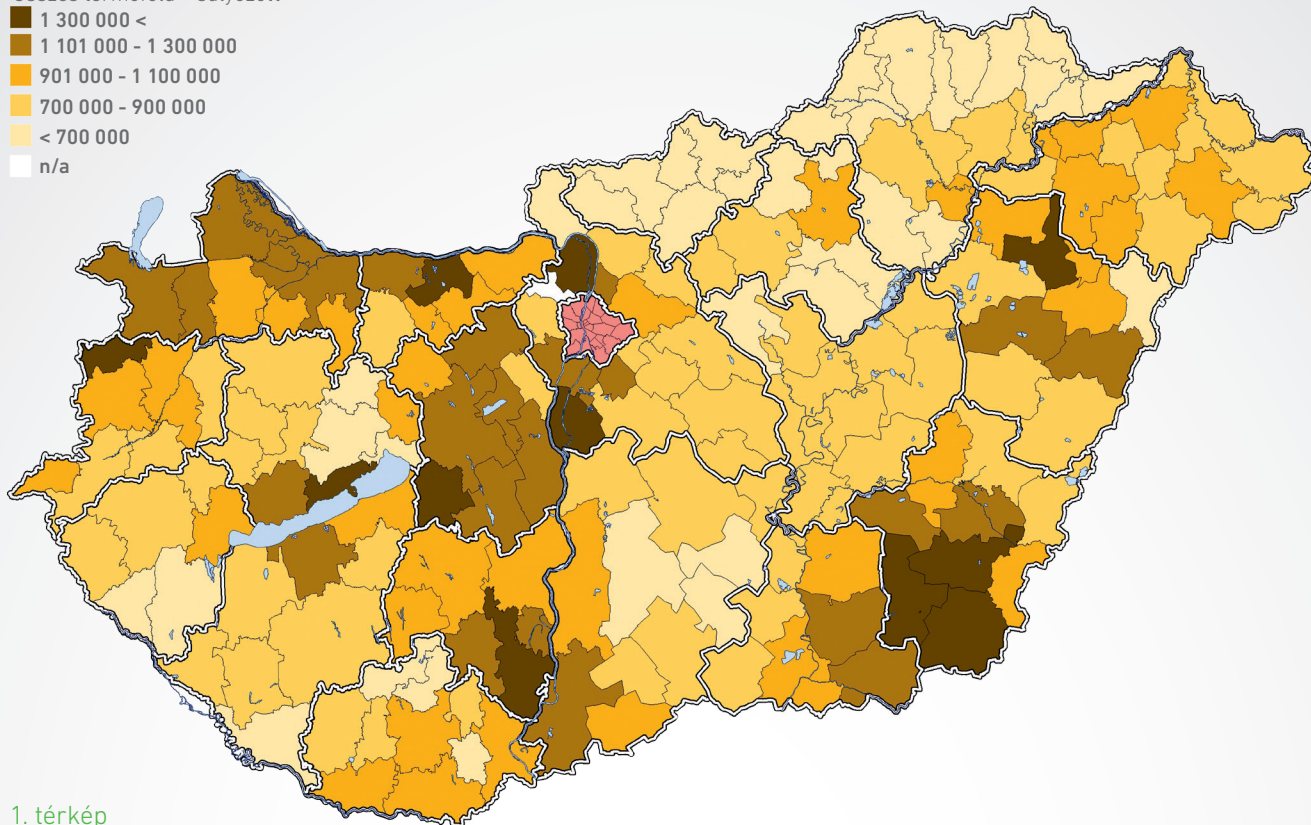
Már négy megyében egymillió forint felett az átlagos hektárár

Az összes, 2015-ben eladott termőföldre vonatkozó átlagár számításánál járasonként súlyoztuk az egyes művelési ágak átlagárát az eladott területtel. Az eredmény az **1. térképről** olvasható le. (A Pilisvörösvári járásban adattisztítás után nem maradt elemezhető tranzakció, ez az oka a járás fehér színezésének.) Míg megyei szinten a megelőző évihez képest nagyobb, 2,5-szeres volt tavaly az árkülönbség a legolcsóbb (Nógrád, 478 ezer Ft/ha) és legdrágább (Békés, 1.183 ezer Ft/ha) területi egység között, járások esetében – a lokális folyamatok hangsúlyosabbá válásával – ez már közel hétszeresre nő (Ózdi: 276 ezer Ft/ha és Balatonfüredi: 1,903 millió Ft/ha). A **tíz legolcsóbb járás közül** öt Borsod-Abaúj-Zemplén, három Nógrád, kettő pedig Heves megyei, tehát **mind az Észak-magyarországi régióban található**. Ugyanakkor a **tíz legdrágább között három járás Békés megyei**. A legdrágább kategóriát jelző sötét foltok egyrészt a **jó talajminőségű területeket** (Alföld, Mezőföld, Kisalföld) mutatják, másrészt az **autópályák és nagyvárosok közelsége** jelent látványos árfelhajtó tényezőt. Az **országos 888 ezer forintos átlagos hektárarat** legjobban a Miskolci járás közelíti meg.



Járási átlagár (2015, Ft/ha)
Összes termőföld – súlyozott*

1 300 000 <
1 101 000 - 1 300 000
901 000 - 1 100 000
700 000 - 900 000
< 700 000
n/a



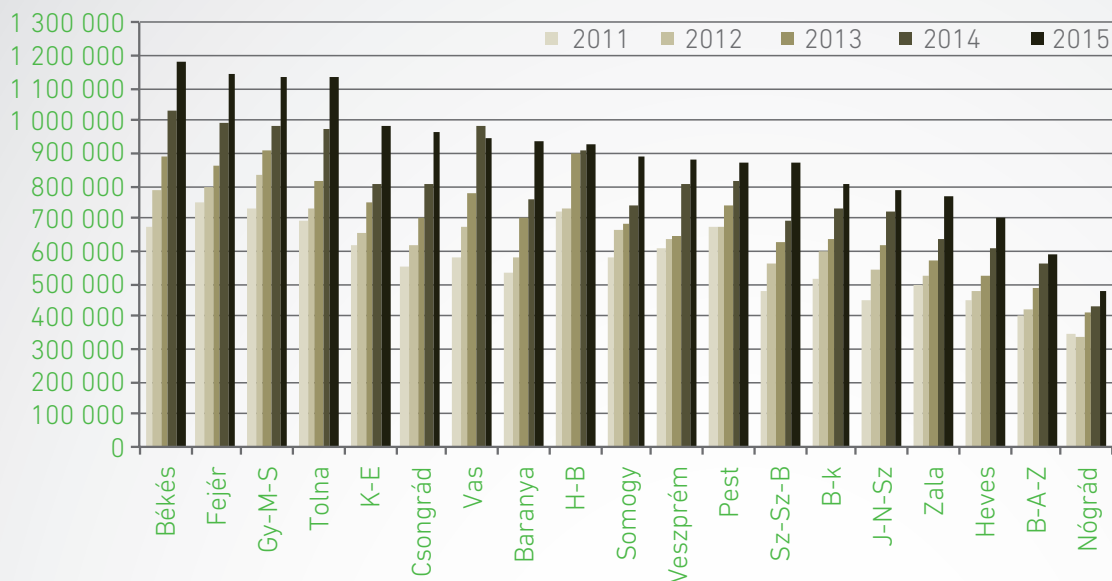
1. térkép

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

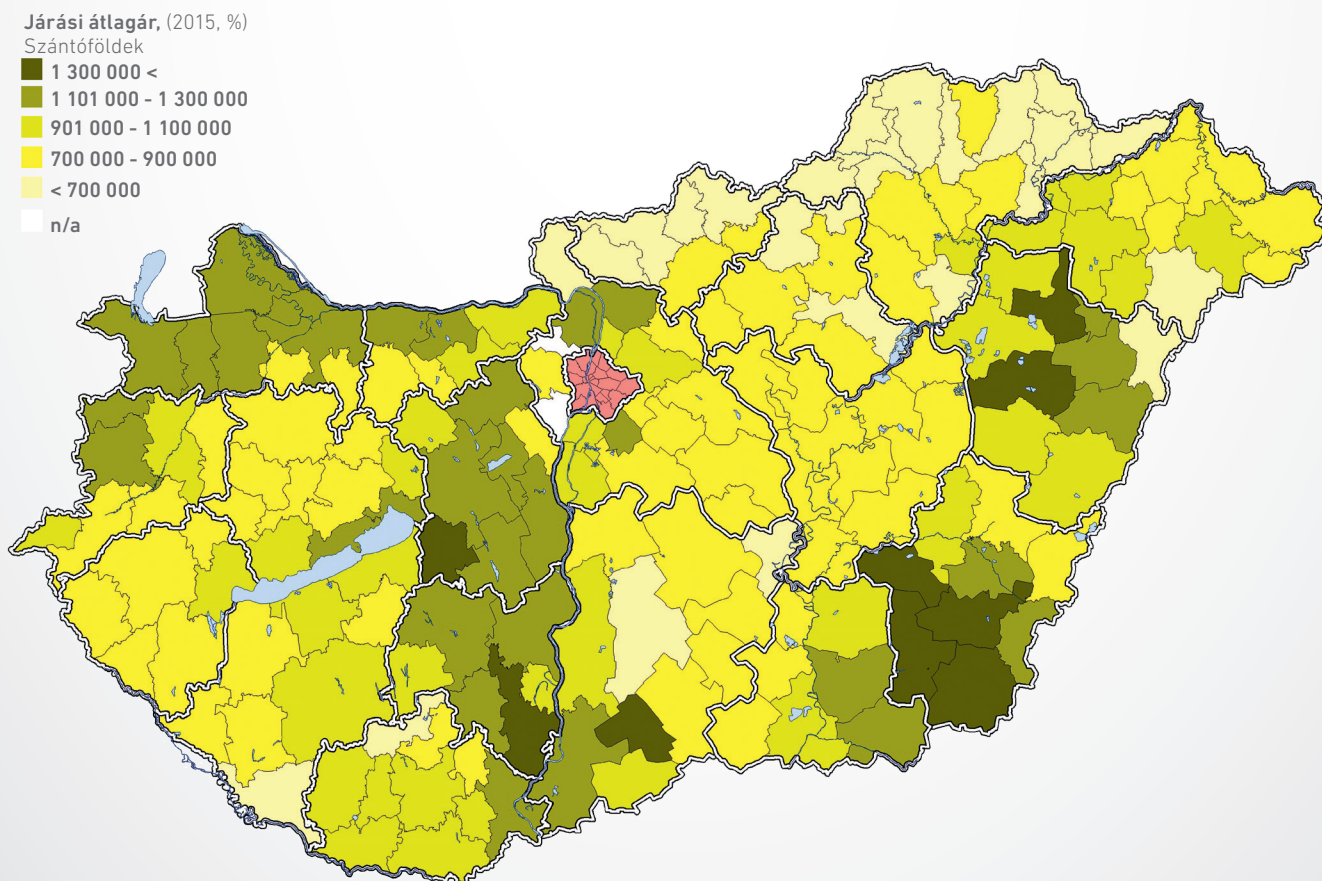
A megyék képzeletbeli hektár-r-toplistáján 2014 és 2015 között látványos elmozdulásokat látunk: egyrészt Komárom-Esztergom, Csongrád, Baranya és Somogy 3-4 hellyel előre került, míg Pest hat, Vas – ahol egyedülként csökkent az átlagár – és Hajdú-Bihar pedig három helyet csúszott vissza (ld. **1. diagram**). Ennek oka lehet, hogy itt talán már a csúcs közelébe jutott az átlagár, illetve másrészt a többi megye zárkózott fel. Sok múlik a kínálaton is: ha az látványosan fogy, megdrágulnak az üzletek. **Békés megye 2013-ban még a harmadik, 2014 óta viszont már a legdrágább. 2015-ben mellette még Fejér, Győr-Moson-Sopron és Tolna lépte át az egymillió forintos hektár-r limitet.** A legolcsóbbak pedig továbbra is az észak-magyarországi megyék, Nógrád mindössze 478 ezer Ft/hektárral. A diagramon öt év (valójában pedig már bő évtizedes) távlatban látható, hogy a **termőföld árak emelkedő üteme lényegében töretlen.** Békés mellett még Szabolcs-Szatmár-Bereg, illetve Jász-Nagykun-Szolnok megye emelhető ki, ahol 2011 óta kiugró, 75%-ot meghaladó ütemű az áremelkedés. Az **elmúlt egy évre szűkítve, a legjobban, 24, illetve 25%-kal Baranya és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyékben nőtt az átlagos termőföld hektár-r.** Ennek fő okai egyrészt az átlagnál alacsonyabb bázisár, valamint az, hogy mindkét esetben a drágának számító kert-gyümölcsös és szőlőterületek részaránya nőtt meg látványosan az eladási összetételben.



1. diagram: Megyei termőföld átlagár (Ft/ha)

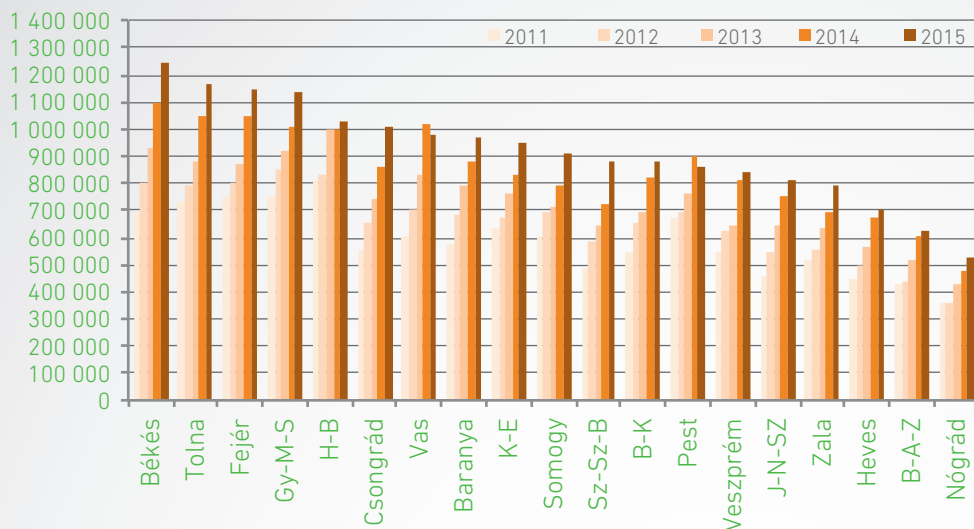


A **2. térképen** és a **2. diagramon** a **termőföld-forgalom 72%-át adó szántóföldeknél** ábrázoltuk ugyanilyen formában a járási és megyei szintű átlagárakat, és ezek éves alakulását. (A Pilisvörösvári és Érdi járásokban nincsen adattisztított tranzakció, így ezek színezése fehér a térképen.) A térképen nagy eltérést nem látunk a termőföldeket egészében mutató **1. térkép**hez képest. (Az **1. és 2. diagramok** sorrendiségben való különbözőségének oka természetesen az, hogy megyénként más-más a művelési ágankénti forgalmi összetétel.) 2014-hez képest tavaly a leglátványosabb mozgás Pest megye 7.-ről 14. helyre csúszása, illetve Szabolcs-Szatmár-Bereg megye 16.-ról 12. helyre való ugrása. Tavaly a legdrágább Békés megye volt, közel 1,25 milliós hektárral. A másik véglet Nógrád megye, egyedülként 550 ezer Ft/ha alatti átlagos szántóárral. Az **áremelkedés két megye** – Pest és Vas – **kivételével itt is töretlen**; 2011 és 2015 között 75% felett drágultak a szántók Békés, Csongrád, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Jász-Nagykun-Szolnok megyékben. Hajdú-Bihar és Pest megyében ugyanakkor csak 27%-os volt ez az ütem, jóllehet 2011-ben a legmagasabb árszint az előbbiben volt mérhető. **Éves szinten**, 2015-re **Szabolcs-Szatmár-Bereg megye 22%-os változása vezeti a megyei sorrendet**, míg a másik véglet Pest, ahol 5%-kal csökkent az eladott szántóterületek átlagos hektárára.



2. térkép

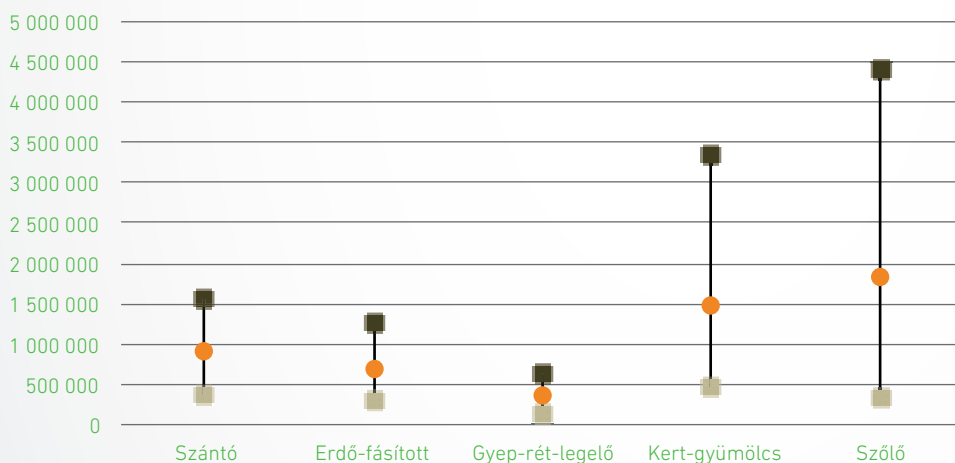
2. diagram: Megyei szántóföld átlagár (Ft/ha)



Mivel művelési áganként nagy árkülönbségek adódnak, a járási árszintet az eladott területek művelési ág szerinti volumene is befolyásolja. A **3. diagram**ról leolvasható, hogy a legtagabb abszolút árintervallum a szőlőterületeket jellemzi, míg a gyeprét-legelő kategória átlagárai igen szűk limitek között szóródnak. Az országos átlagárak (illetve zárójelben a megyei maximumok) művelési áganként a következőképpen alakulnak:

- szántó – 934 ezer Ft/ha (Békés – 1 248 ezer Ft/ha);
- erdő-fásított – 650 ezer Ft/ha (Győr-Moson-Sopron – 876 ezer Ft/ha);
- gyeprét-legelő – 376 ezer Ft/ha (Győr-Moson-Sopron – 482 ezer Ft/ha);
- kert-gyümölcsös – 1,5 millió Ft/ha (Pest – 2 327 ezer Ft/ha);
- szőlő – 1,81 millió Ft/ha (Veszprém – 3 180 ezer Ft/ha).

3. diagram: Járási szintű minimum és maximum, illetve országos átlagárak művelési áganként (2015, Ft/ha)



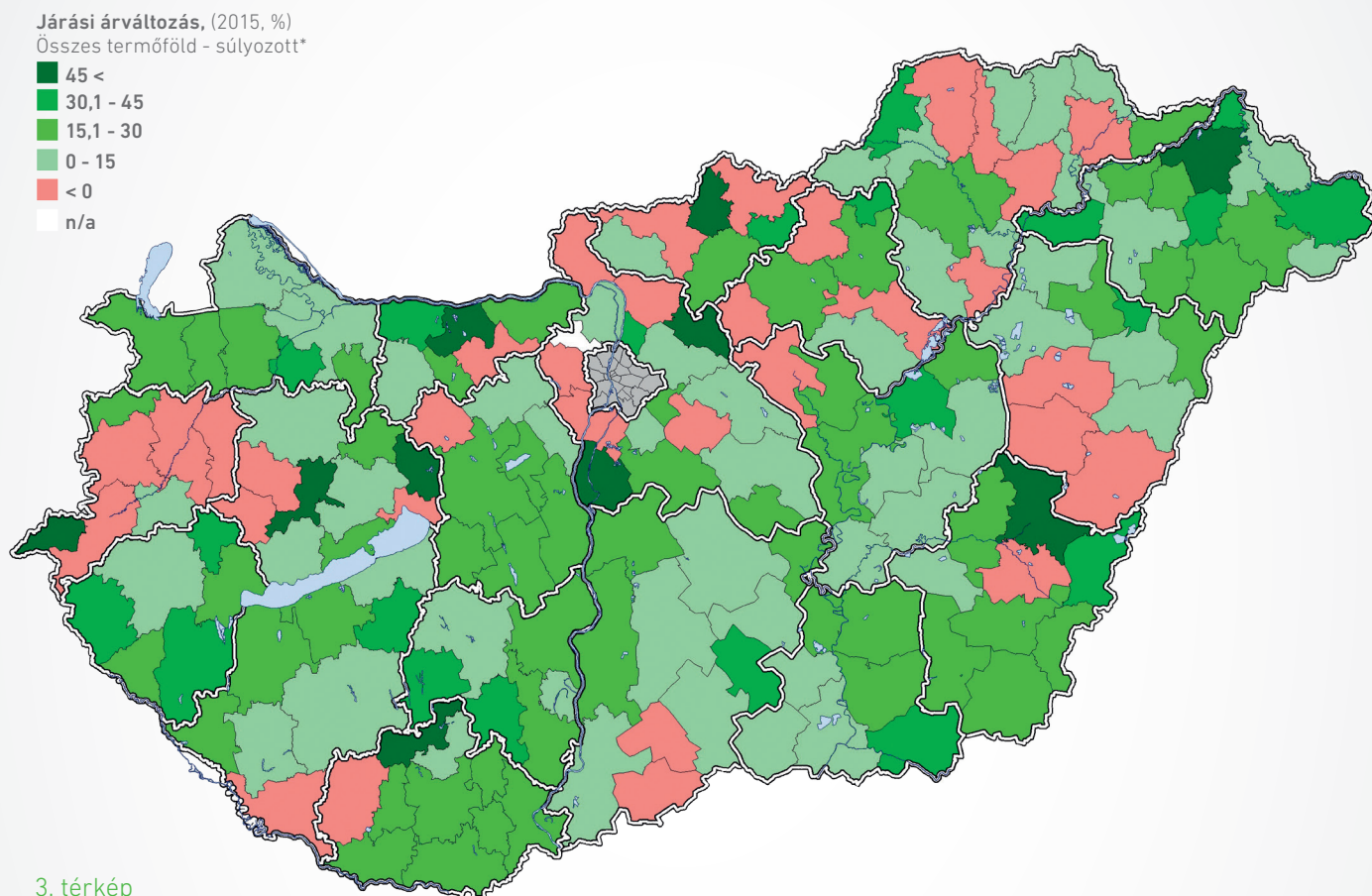
Megjegyzés: Azoknak a járásoknak az adatát közöljük, ahol 2015-ben legalább 10 tranzakció történt az adott művelési ágban.



Töretlen ütemű áremelkedés

A 2014-es 779 ezer Ft/ha-ról **taivaly 888 ezer Ft/ha-ra**, azaz – évek óta gyorsuló ütemben – **14%-kal nőtt az eladott termőföldek átlagos hektárára**. A művelési ágakra jellemző átlagárát az eladott hektárterületekkel súlyozva vizsgálva az árváltozást **Vas megye 4%-os visszaesésén kívül minden megyében áremelkedést látunk**. Hat megyében (Baranya, Csongrád, Komárom-Esztergom, Somogy, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Zala) 20% felett nőttek az árak, míg a legkisebb arányú (2,7%) a 2013-ban még az élen álló Hajdú-Bihar megyében volt a drágulás (ld. **4. diagram**).

Járásonként vizsgálva **34 esetben áll negatív előjel az éves árváltozás** mutatója előtt (ld. **3. térkép** pirosas színezésű kategóriája), a legtöbb Pest és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében. 16 esetben 10%-ot meghaladó a csökkenés, s ebből 9 ebben a két megyében lévő járás. 45% feletti árnövekedést 10 járásban mértünk, az ország minden részéről. A Ráckevei járásban – töredékére eső forgalom mellett – bő kétszeresével drágultak a termőföldek. A **4. térképpel** összehasonlítva látható, hogy a forgalom és az ár változása termőföld esetében területileg nem feltétlenül korrelál egymással.

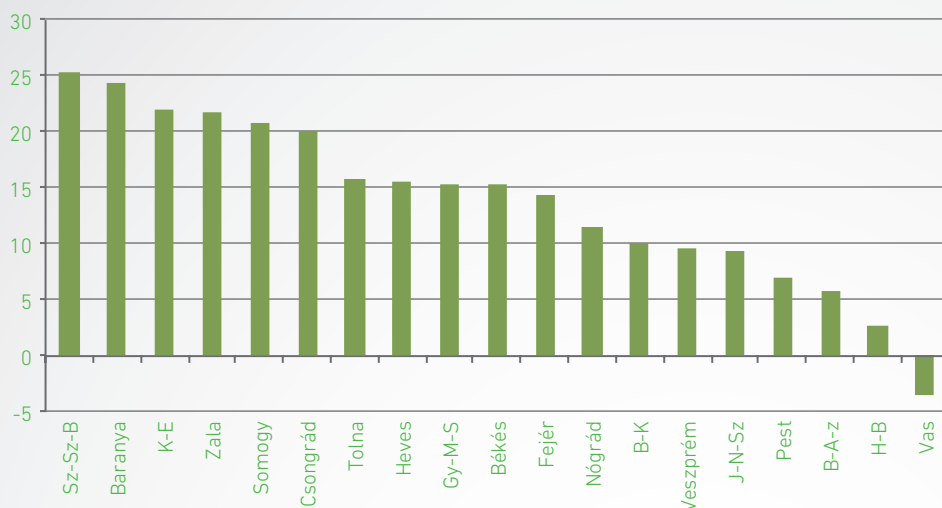


3. térkép

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

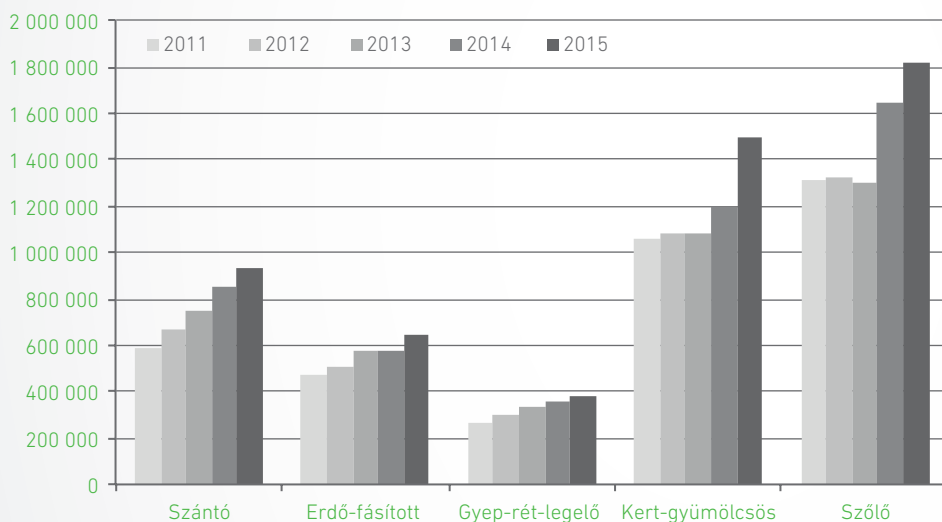


4. diagram: Megyei év/év termőföld árváltozás (2015, %)



Művelési áganként külön is érdemes megvizsgálni az árak alakulását. Az elmúlt év során a kert-gyümölcsös területek átlagára meredeken, 24,5%-kal drágult. A szántó, szőlő és erdő-fásított kategóriában 10 és 14% közötti mértékben nőttek az árak, míg a gyeprét-legelő esetében 4%-os volt a drágulás. **Öt év távlatában legnagyobb arányban, 58%-kal a szántóföldi átlagár nőtt**, míg a többi művelési ágban 38-41% közötti volt a drágulás (ld. **5. diagram**).

5. diagram: Országos átlagárak művelési áganként (Ft/ha)



Országosan a felére esett tavaly a forgalom

A KSH adatai szerint az ország területének bő 78%-a, 7,29 millió hektár művelt terület. Ennek 59,5%-a szántó, közel 27%-a az erdő, 10,5%-a gyeprét, míg 3,5% a szőlő, gyümölcsös, halastavak, stb. aránya.

A termőföld-piac – az új földforgalmi törvénynek köszönhetően – már második éve látványosan szűkül. A tavalyelőtti 35% után **2015-ben további 45%-kal, 44 ezerre csökkent az adásvételek száma**, s ezek háromnegyede is az első félévben realizálódott; a forgalom bő felét adó 1/1 tulajdoni hányadot érintő adásvételekre szűrve mérsékeltebb, 38%-os volt a visszaesés.

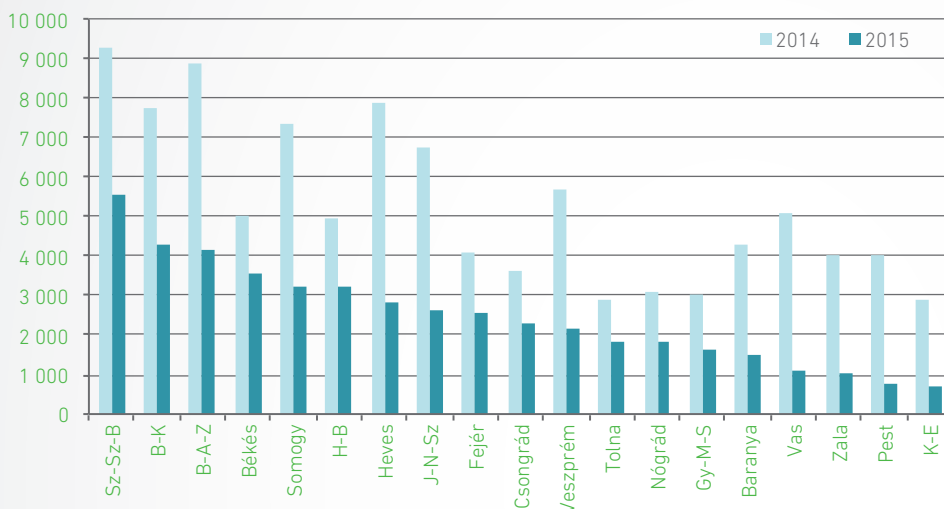
A tranzakciószám minden megyében **visszaesett**, 60%-ot meghaladó mértékben Pest, Jász-Nagykun-Szolnok, Zala és Vas megyékben. A másik véglet Fejér megye, ahol 23%-os volt a piacsűkülés.



A forgalmat az **adásvételekben érintett teljes földterület mérete alapján vizsgálva 54%-os volt a visszaesés 2015-ben.** Mivel az adásvételek száma ennél kisebb mértékben csökkent, az történt tehát, hogy **átlagosan kisebb földterületek kerültek eladásra, mint 2014-ben.** Tavaly **46,7 ezer hektár termőföld cserélt tulajdonost adásvétel során,** melyet – a korábbi évek adatai alapján – 80-100 ezer hektárra becsült öröklés útján történő tranzakcióval kiegészítve éves szinten mintegy **130-150 ezer hektáros összforgalmat kapunk.** Míg az adásvételek az egészséges tulajdonkoncentrációt segítik, az öröklések sok esetben a tulajdonok elaprózódását hozzák.

Míg 2014-ben még két megyében, Szabolcs-Szatmár-Beregben és Borsod-Abaúj-Zemplénben meghaladta a **forgalom a nyolcezer hektárt,** tavaly **egyedül Szabolcsban érte el az ötezret (5545 ha).** A másik végletet hagyományosan Komárom-Esztergom megye adja, ahol az elmúlt évben csupán 704 hektár cserélt tulajdonost, s még Pest megyében is ezer hektár alatt maradt a forgalom. A tranzakciószámhoz hasonlóan az **eladott termőföld-terület is minden megyében csökkent** tavaly (ld. **6. és 7. diagram**). (Mivel a forgalom éves szinten igen hektikusan alakulhat megyénként, így – szemben a trendszerűen emelkedő árakkal – itt nem az utóbbi négy, hanem csak az elmúlt két év adatát rajzoljuk fel.)

6. diagram: Megyei termőföld-forgalom (ha)



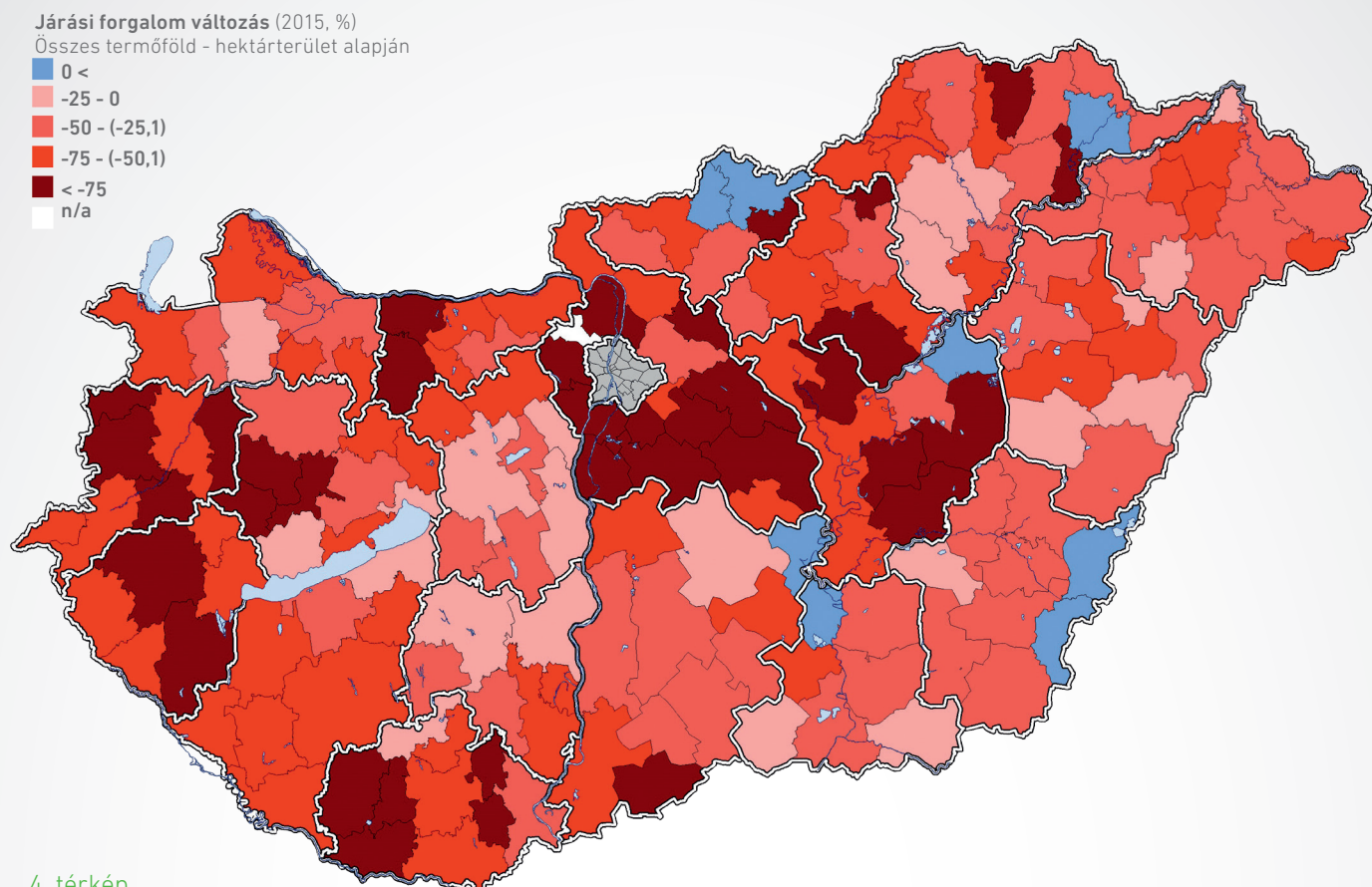
2015-ben az **eladott termőföld terület** művelési áganként az alábbiak szerint alakult: **72% szántó, 13% erdő-fásított, 9% gyeperét-legelő, valamint 3% kert-gyümölcsös, illetve 3% szőlő.** A korábban sorolt művelt területen belüli állományi adatokkal összehasonlítva látható, hogy míg a termőföld-forgalmon belül a szántóforgalom aránya jóval meghaladja a művelt területeken belül a szántóföldi állomány arányát (59,5%), az erdőterületeknél (állomány 26,6%-a) pont az ellenkezője igaz. (Ennek oka az erdőknél magas állami tulajdonosi részarány miatti korlátozott értékesíthetőség, illetve az, hogy erdőt nem lehet megosztani, átminősíteni. A hosszú távú és nehéz gazdálkodás, valamint a támogatás hiánya miatt az erdővásárlás kevesek érdeklődését kelti fel.) A gyeperét-legelő és kert-gyümölcsös kategóriák nagyjából állományarányosan járulnak hozzá a forgalomhoz, míg a szőlőforgalom – ahol a termőföldre vonatkozó országos átlag mértéknek csak a felét érte el a visszaesés – közel háromszorosan haladja meg az állományi részarányt (1,1%).

Pest megyében 80%-ot meghaladó forgalmi visszaesés

A termőföld-forgalmat (illetve annak változását) regionálisan vizsgálva a Dunántúlon és Pest megyében látszik nagyobb visszaesés a tavalyi adatok alapján (ld. **4. térkép**). **A forgalom mindössze nyolc járásban nőtt** (ld. kék színezés), s ezek mindegyike az **ország keleti felében** található (Tiszafüredi, Salgótarjáni, Sarkadi, Szécsényi, Csongrádi, Sárospataki, Tiszakécskei és Gyulai járás). Emellett a nagy visszaesést mutató sötét piros foltok is az ország nyugati, délnyugati és középső részén sokasodnak. Az **eladott termőföld-területek összmérete** tavaly minden megyében csökkent (ld. **7. diagram**). A **legjelentősebb, 75%-ot meghaladó visszaesést Pest, Vas és Komárom-Esztergom megyék szenvedték el.** A másik véglet Békés megye -29%-kal.

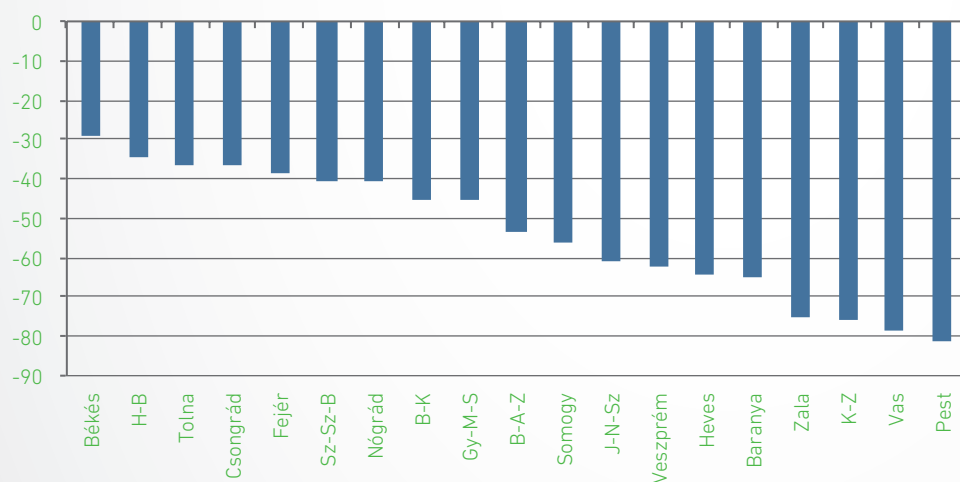


Járásonként vizsgálva, 38 területi egységben esett vissza 75%-ot meghaladó mértékben a forgalom (ld. legsötétebb piros színezés); ebből 12 Pest megyei. A Gyáli, Szentendrei, Budakeszi és Érdi járásokban 90%-ot meghaladó a csökkenés. (A Pilisvörösvári járásban adattisztítás után nem marad tranzakció, ezért fehér a színezése.)



4. térkép

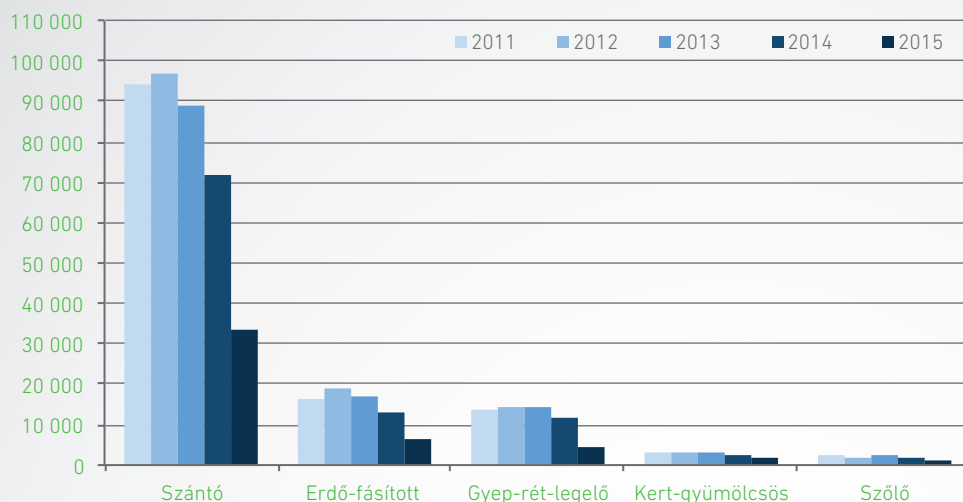
7. diagram: Megyei termőföld-forgalom változás (2015, hektárterület alapján, %)



Az országos forgalom közel háromnegyedét adó szántó művelési ágat külön vizsgálva az országos éves forgalomváltozás -53% volt tavaly. Csökkenést látunk a többi művelési ágnál is, melynek mértéke: erdő-fásított -53%, gyeprét-legelő -64%, kert-gyümölcsös -33%, illetve szőlő -26%. Az elmúlt években az eladott termőföld-volumen összességében 2012-ben volt a csúcson, és azóta csökken. 2012 és 2015 között ennek mértéke a gyeprét-legelő művelési ágban volt a legjelentősebb, -71%, míg a szőlőterületek esetében a legcsekélyebb, -39% (ld. 8. diagram).



8. diagram: Országos forgalom művelési áganként (ha)

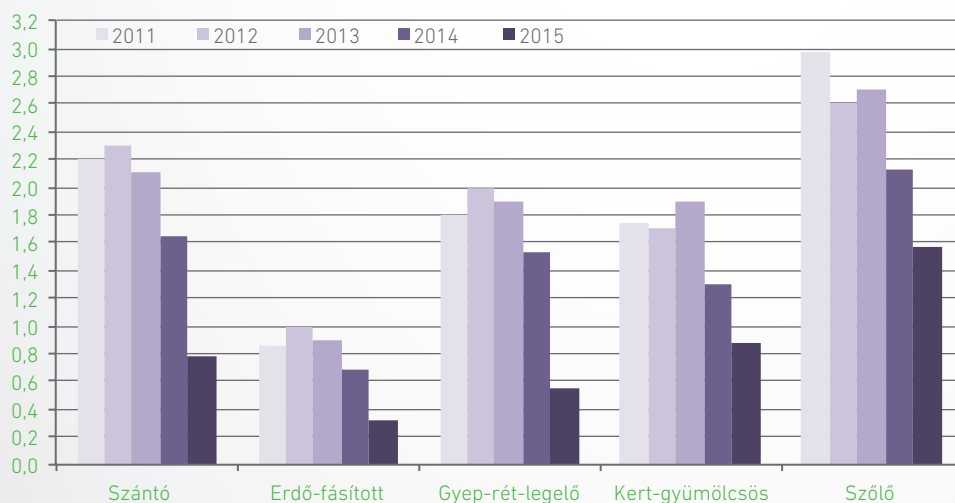


A művelt területek 0,64%-a cserélt gazdát tavaly adásvétel útján

A forgalomhoz hasonlóan, a – járási adatok hiányában – megyei szintű forgási sebesség elemzésénél is a hektárterület vizsgálatunk alapmennyisége. A **forgási sebesség** az adott ingatlanpiaci szegmens piaci aktivitását mutatja meg. Termőföldnél konkrétan **az adott földterület állományhoz viszonyított forgalmát (eladott terület/mezőgazdaságilag művelt terület)** mérhetjük, mindkét értéket hektárban megadva, tehát összességében %-ban kifejezve.

A termőföld-piac országos **forgási sebessége tavaly 0,64%-ra csökkent**; két éve még 1,7%-on állt. A – nádas és halastó kivételével számolt – 7,29 millió hektár művelt terület 0,64%-a, mintegy 46,7 ezer hektár cserélt gazdát tavaly. A művelési ágankénti forgási sebességet a **9. diagram** szemlélteti. Látszik, hogy a **szőlőterületek piaca még mindig a legélénkebb** (1,6%-os forgási sebesség), míg a másik végletet jelentő erdőterületek állományukhoz viszonyítva jóval kisebb arányban (0,3%) 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. Fele akkora erdőterület figyelembevételével az erdőterületre vetített forgalom már az átlagot hozná. Míg 2014-ben a kert-gyümölcsös és a szőlőterületek forgási sebessége csökkent a leglátványosabban, 2015-ben ebben a két művelési ágban volt arányaiban a legkisebb piacsűkülés. A csúcsev 2012-höz – kert-gyümölcsös és szőlőterületek esetében 2013-hoz – képest a gyep-rét-legelő területek vásárlási aktivitása esett vissza leginkább.

9. diagram: Országos forgási sebesség művelési áganként (%)

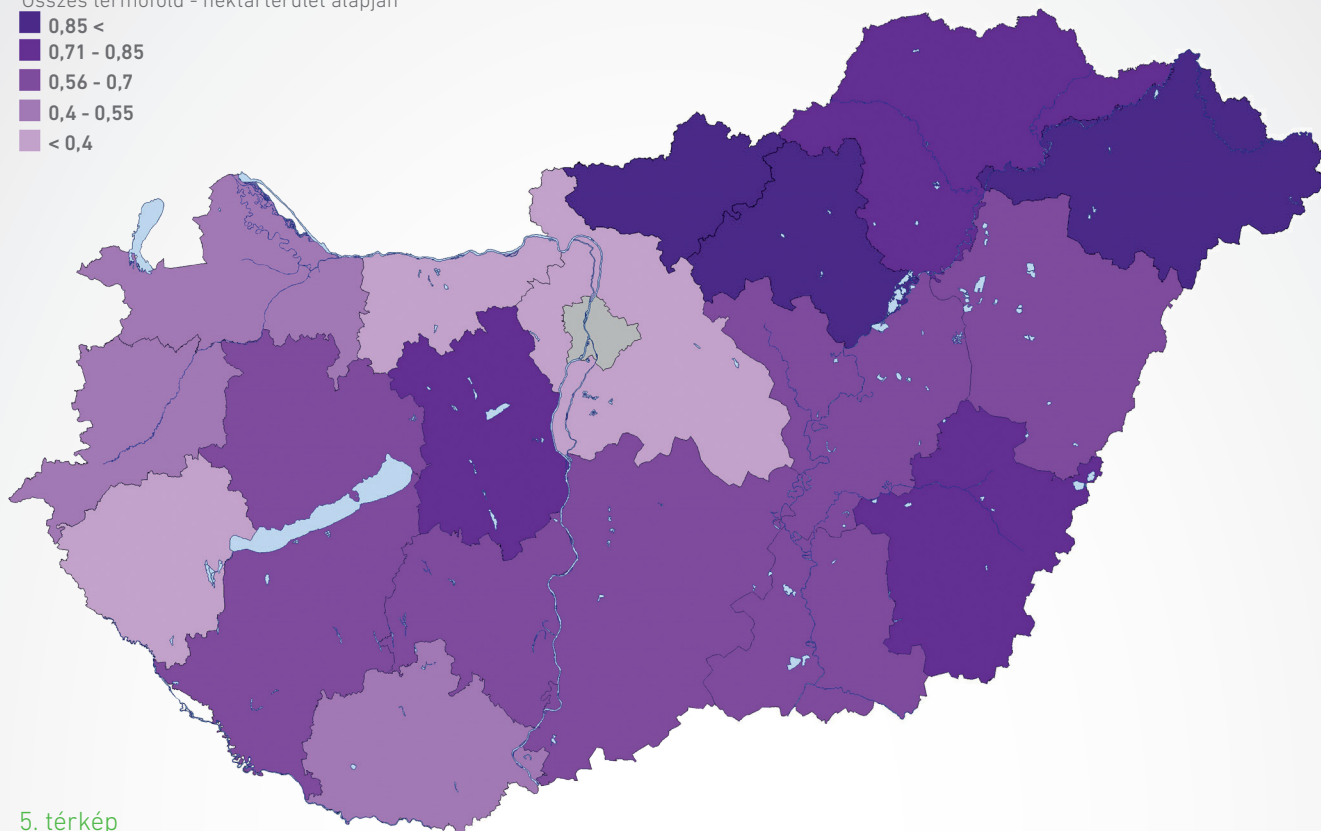


A termőföldek összességének megyei szintű forgási sebességét szemlélteti az **5. térkép**. A **termőföldpiac** (állományarányos forgalommal kifejezve) **tavaly leginkább Szabolcs-Szatmár-Bereg (1,14%), Heves és Nógrád megyékben „pezsgett”** (ld. térképen sötét színezéssel). A másik végletet továbbra is Pest (0,15% forgási sebesség), valamint Zala és Komárom-Esztergom megyék jelentik.

Megyei forgási sebesség (2015, %)

Összes termőföld - hektárterület alapján

- 0,85 <
- 0,71 - 0,85
- 0,56 - 0,7
- 0,4 - 0,55
- < 0,4



5. térkép





Kapcsolatfelvétel:

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

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

www.otpjzb.hu