



OTP Termőföld Értéktérkép

2017

OTP Termőföld Értéktérkép 2017

A 2015. őszén meghirdetett „Földet a gazdáknak” program hatására 2016-ban két és félszeresére nőtt a termőföld-forgalom. Ez az árak ismét kétszámjegyű növekedését hozta. Mára öt megye kivételével egymillió forint feletti az átlagos hektárár.

Az OTP Termőföld Értéktérkép aktuális elemzésében a **2016. 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

Adataink 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, gyep-rét-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.



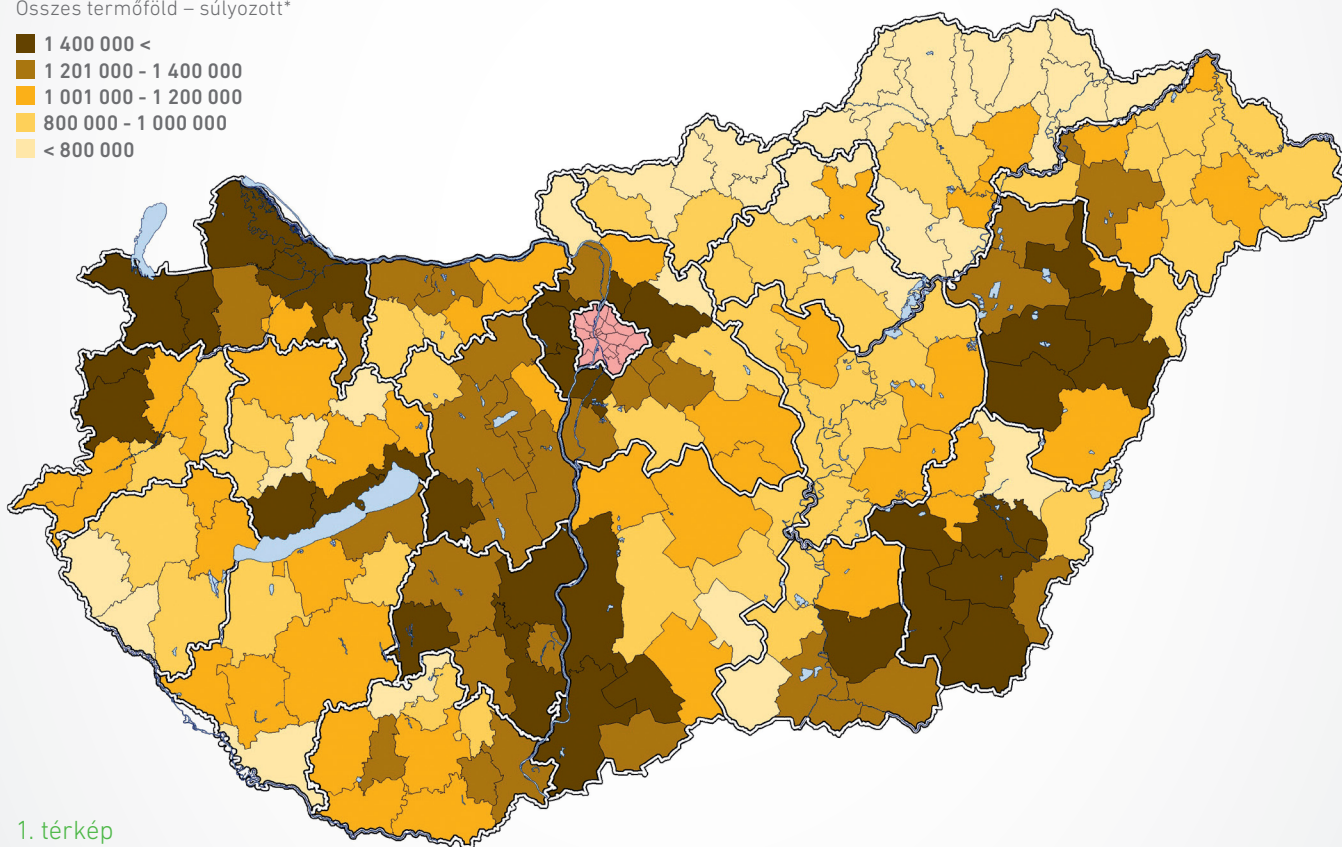
Kivételes hatásként érte 2016-ban a földpiacot a „Földet a gazdáknak” program 2015. őszi meghirdetése. Ennek keretében összesen 253 ezer hektár termőföldet kínáltak fel, amiből közel kétszázezer hektár talált gazdára. A 30 ezer ügylet eredményeként 270 milliárd forint folyt be az államkasszába, ami hektáronként mintegy 1,4 millió forint átlagos vételárat eredményezett, **új árszintet szabva a piacnak**. A program hatása – az ügyletek részben idei lezárása miatt – kisebb mértékben a 2017-es forgalmi adatokon is érezhető lesz.

Már csak öt megyében egymillió forint alatti az átlagos hektárár

Az összes, 2016-ban eladott termőföldre vonatkozó átlagár számításánál járásonként súlyoztuk az egyes művelési ágak átlagárát az eladott területtel. Az eredmény az **1. térképről** olvasható le. Míg megyei szinten a megelőző évvel megegyező, 2,5-szeres volt tavaly az árkülönbség a legolcsóbb (Nógrád, 602 ezer Ft/ha) és legdrágább (Hajdú-Bihar, 1,527 ezer Ft/ha) területi egység között, járások esetében – a lokális folyamatok hangsúlyosabbá válásával – ez már több mint hétszeresre nő (Pétervásárai: 339 ezer Ft/ha és Hajdúszoboszlói: 2,392 millió Ft/ha). A **húsz legolcsóbb járás** közül 11 Borsod-Abaúj-Zemplén, négy Nógrád, kettő pedig Heves megyei, tehát **döntően az Észak-magyarországi régióban található**. Ugyanakkor a **húsz legdrágább nem egybefüggően helyezkedik el**: öt Pest, négy Hajdú-Bihar, 3-3 pedig Győr-Moson-Sopron és Békés megyei. A legdrágább kategóriát jelző sötét foltok egyrészt a **jó talajminőségű területeket** (Alföld, Mezőföld, Kisalföld) mutatják, másrészt a **nagyvárosok közelsége** jelent látványos árfejhajtó tényezőt. Az országos **1,135 milliő forintos átlagos hektárárat** legjobban a Szentesi járás közelíti meg.

Járási átlagár (2016, Ft/ha)
Összes termőföld – súlyozott*

- 1 400 000 <
- 1 201 000 - 1 400 000
- 1 001 000 - 1 200 000
- 800 000 - 1 000 000
- < 800 000

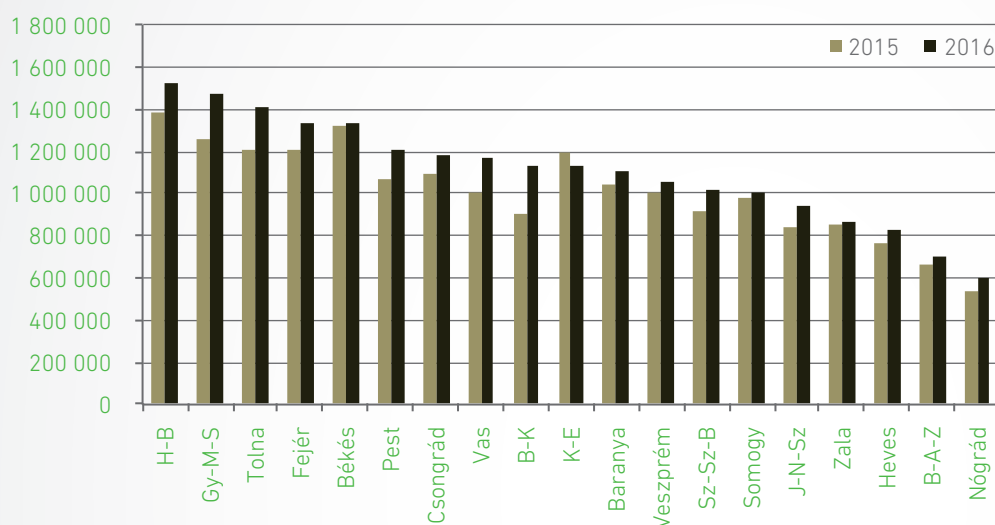


1. térkép

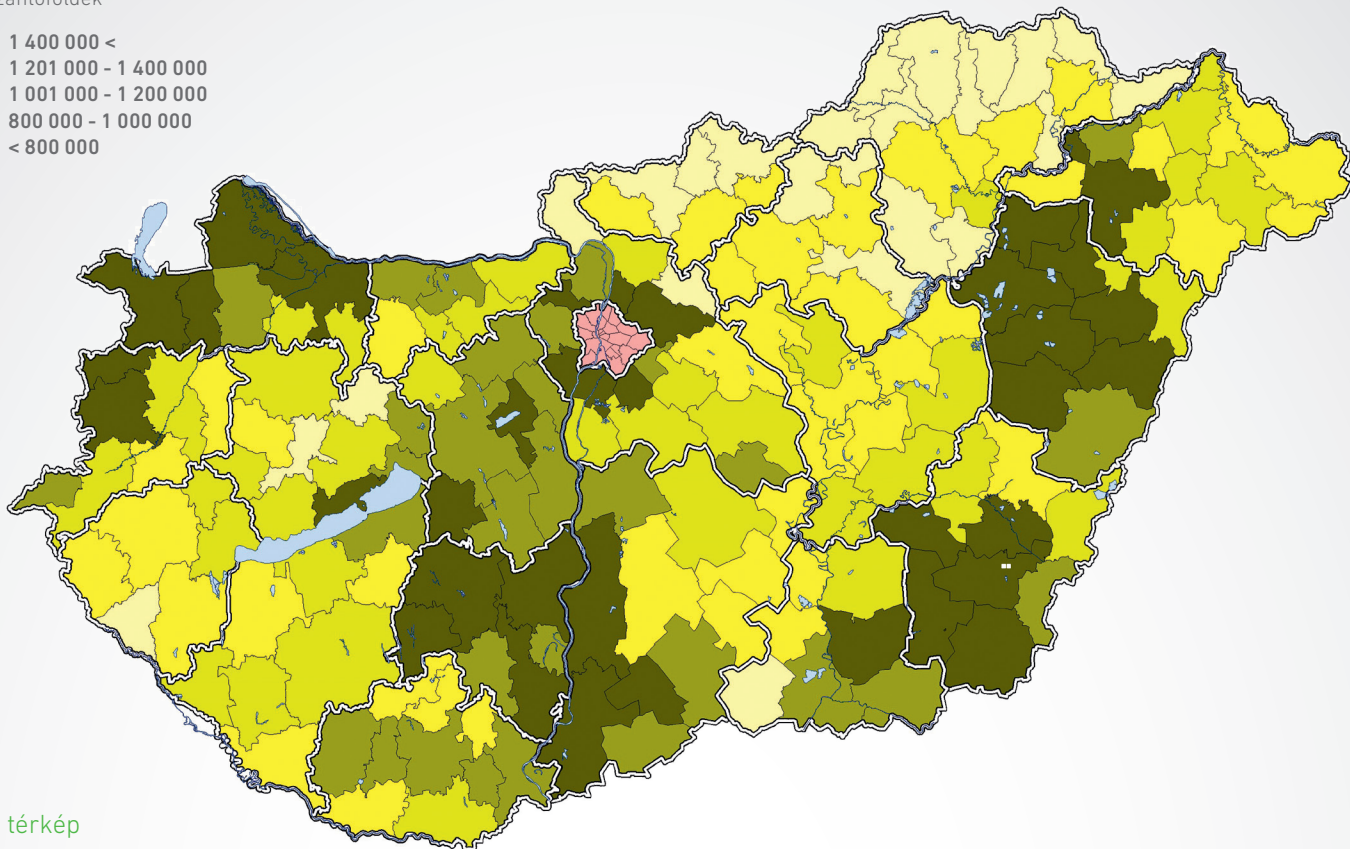
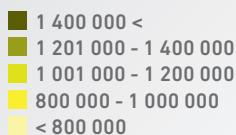
*A művelési ágakra jellemző átlagárak járásonként súlyozva az eladott hektárterületekkel.

A megyék képzeletbeli hektár-rátoplistáján 2015 és 2016 között néhány látványos elmozdulást látunk: egyrészt Bács-Kiskun öt, Vas pedig három hellyel előbbre került, míg Komárom-Esztergom – ahol egyedüliként csökkent az átlagár – négy, Békés 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. Tavaly óta **Hajdú-Bihar megye a legdrágább**, az addig első Békés megyét pedig már Győr-Moson-Sopron, Tolna és Fejér is megelőzi. Míg egy évvel korábban még azt összegeztük, melyik megye lépi át az egymillió Ft/ha-os átlagárát, 2016-ban egyszerűbb felsorolni, melyik marad még alatta: Jász-Nagykun-Szolnok, Zala, illetve az észak-magyarországi Heves, Borsod-Abaúj-Zemplén és Nógrád. Ez utóbbi átlagára alig 600 ezer Ft/ha. **A termőföld árak emelkedő üteme lényegében bő évtizede töretlen. Az elmúlt egy évre szűkítve, a legjobban, 25%-kal Bács-Kiskun megyében nőtt az átlagos termőföld hektárár.** A „Földet a gazdáknak” program keretében a nagyobb haszonbérlet területtel rendelkező gazdaságok voltak a célpontok, ami ebben az esetben ugyancsak hozzájárult a nagy arányú árnövekedéshez.

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

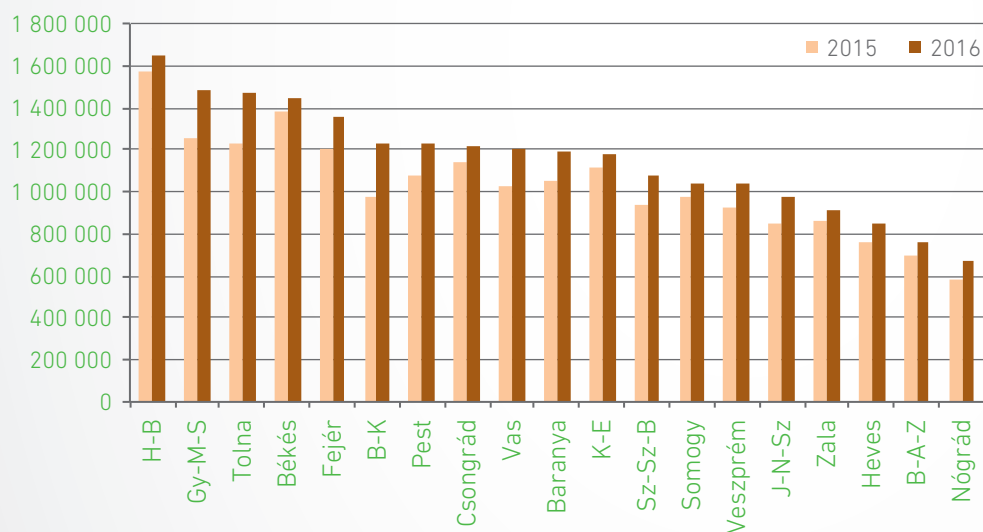


A **2. térképen** és a **2. diagramon** a **termőföld-forgalom 84%-át adó szántóföldeknél** ábrázoltuk ugyanilyen formában a járási és megyei szintű átlagárakat, és ezek éves alakulását. A térképen nagy eltérést nem látunk a termőföldeket egészében mutató **1. térképhez** képest. (Az **1. és 2. diagramok** sorrendiségben való különbözőségének oka természetesen az, hogy megyénként más-más a művelési ágankénti forgalmi összetétel.) 2015-höz képest tavaly a leglátványosabb mozgás Bács-Kiskun megye 12.-ről 6. helyre ugrása, illetve Komárom-Esztergom megye 7.-ről 11. helyre való csúszása. Tavaly a **legdrágább Hajdú-Bihar megye volt, közel 1,65 milliós hektárral**. A másik véglet Nógrád megye, egyedüliként 700 ezer Ft/ha alatti átlagos szántóárral. Az **áremelkedés szántóföldeknél tavaly töretlen volt mindenhol**; a változás aránya Bács-Kiskunban volt a legmagasabb, 26%-os, míg Hajdú-Bihar, Békés, Komárom-Esztergom és Zala megyében csak 5-5%-os.



2. térkép

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

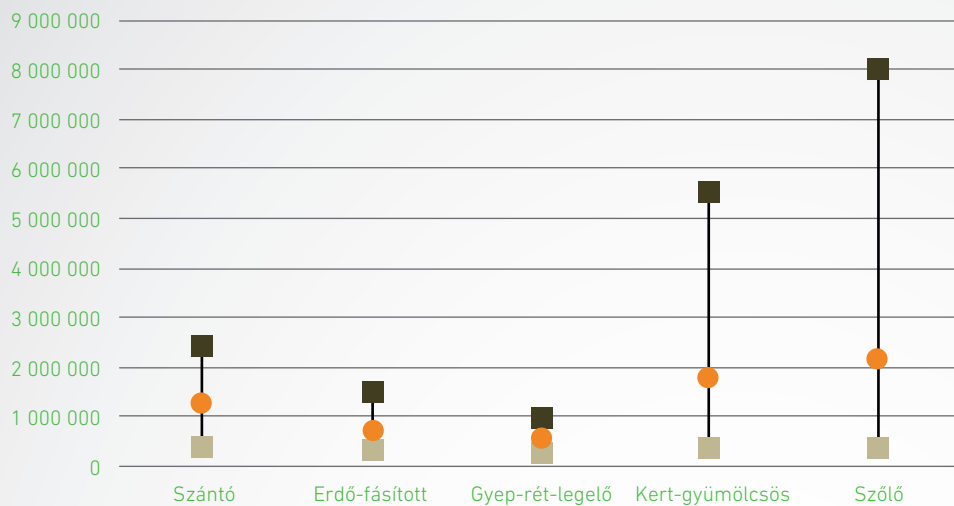


Mivel művelési áganként nagy árkülönbségek adódnak, a járási árszintet az eladott területek művelési ág szerinti volumene is befolyásolja. A **3. diagramról** leolvasható, hogy a legtágabb abszolút árintervallum a szőlőterületeket jellemzi, míg a gyeperét-legelő kategória átlagárai igen szűk limitek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

- szántó – 1,2 millió Ft/ha (Hajdú-Bihar – 1,65 millió Ft/ha);
- erdő-fásított – 750 ezer Ft/ha (Győr-Moson-Sopron – 1,03 millió Ft/ha);
- gyeperét-legelő – 550 ezer Ft/ha (Komárom-Esztergom – 730 ezer Ft/ha);
- kert-gyümölcsös – 1,85 millió Ft/ha (Győr-Moson-Sopron – 3,78 millió Ft/ha);
- szőlő – 2,09 millió Ft/ha (Veszprém – 4,28 millió Ft/ha).



3. diagram: Járási szintű minimum és maximum, illetve országos átlagárak művelési áganként (2016, Ft/ha)

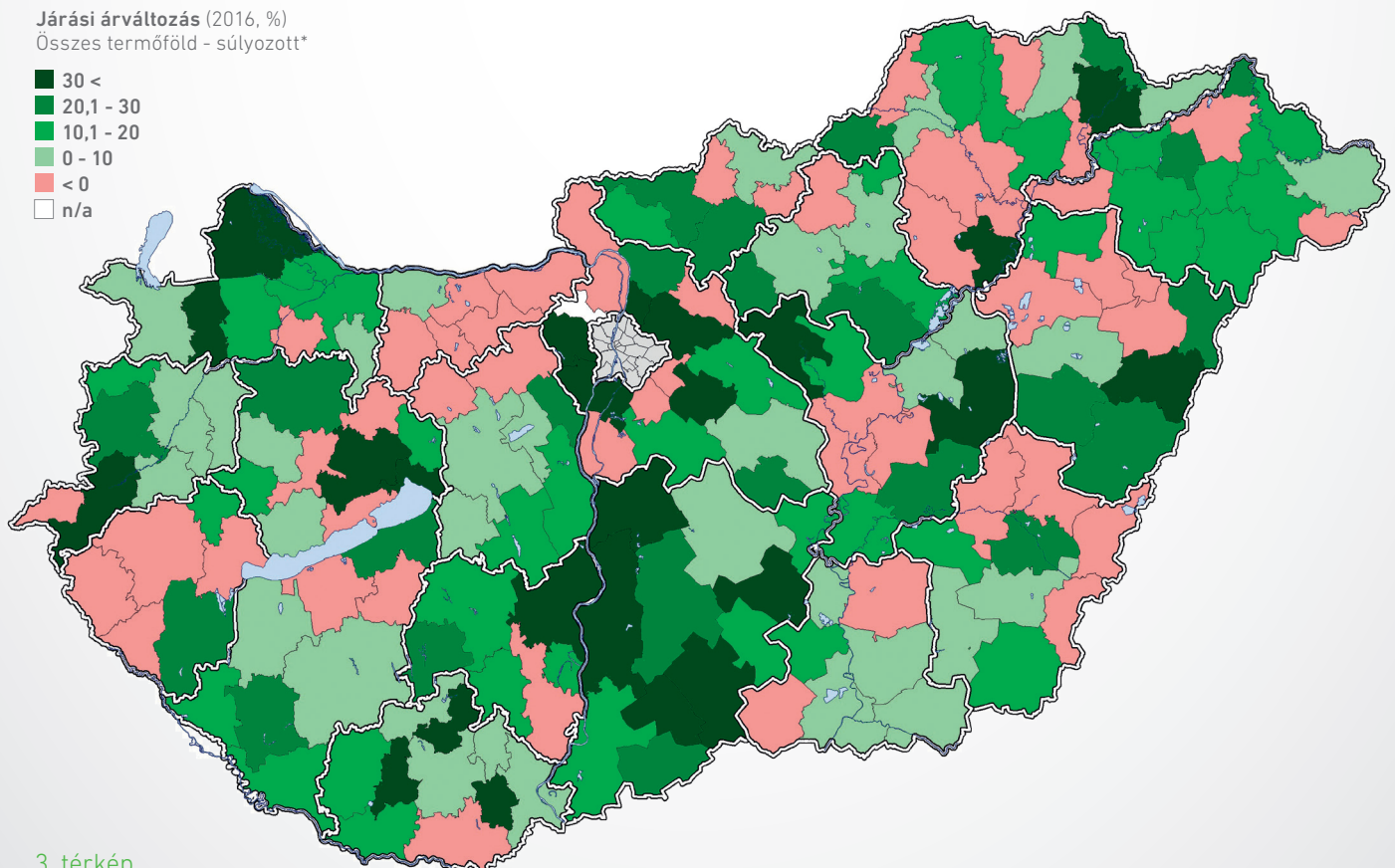


Megjegyzés: Azoknak a járásoknak az adatát közöljük, ahol 2016-ban legalább 10 tranzakció történt az adott művelési ágban.

Ismét kétszámjegyű áremelkedési ütem

A 2015-ös 1,024 millió Ft/ha-ról **tavaly 1,135 millió Ft/ha-ra**, azaz – az előző évinél kissé lassabb ütemben – **10,9%-kal nőtt az eladott termőföldek átlagos hektárára**. A művelési ágakra jellemző átlagárakat az eladott hektárterületekkel súlyozva vizsgálva az árváltozást Komárom-Esztergom megye 6%-os visszaesésén kívül minden megyében áremelkedést látunk. Négy megyében (Bács-Kiskun, Győr-Moson-Sopron, Tolna és Vas) 15% felett nőttek az árak, míg a legkisebb arányú (0,6%) Zala megyében volt a drágulás (ld. **4. diagram**).

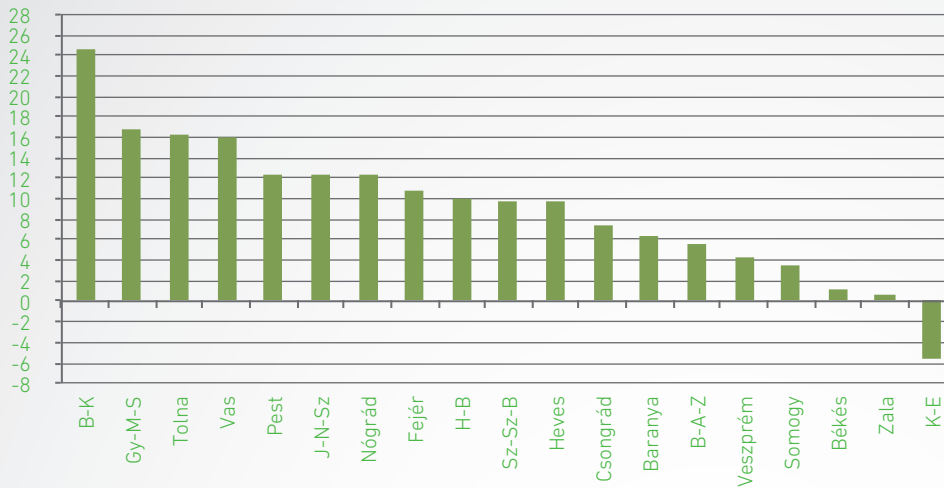
Járásonként vizsgálva 50 esetben áll negatív előjel az éves árváltozás mutatója előtt (ld. **3. térkép** piros színezésű kategóriája), a legtöbb, 6-6 db Pest és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében. 21 esetben 10%-ot meghaladó a csökkenés, s ebből 9 ebben a két megyében lévő járás. 30% feletti árnövekedést 25 járásban mértünk, lényegében az ország minden részéről (ld. sötétzöld színezés). A **4. térképpel** összehasonlítva látható, hogy a forgalom és az ár változása termőföld esetében területileg nem feltétlenül korrelál egymással. (A Pilisvörösvári járásban 2015-ben nem volt értékelhető adat, ezért maradt fehér az éves változást mutató színezés.)



3. térkép

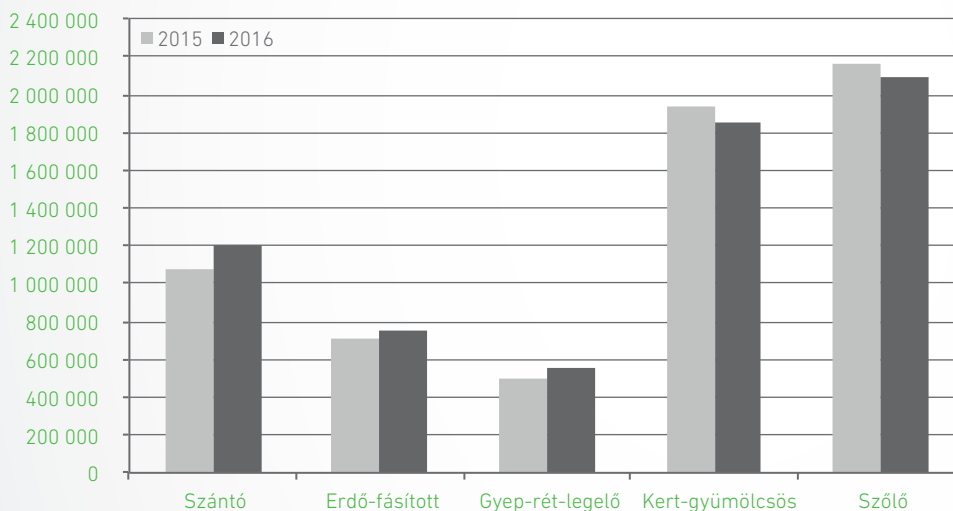
*A művelési ágakra jellemző átlagárak járásonként súlyozva az eladott hektárterületekkel.

4. diagram: Megyei év/év termőföld átváltozás (2016, %)



Művelési áganként külön is érdemes megvizsgálni az árak alakulását. Az elmúlt év során a földárveréseken „főszereplő” szántóterületek átlagára nőtt leginkább, 12,2%-kal. Az erdő-fásított és gyeprét-legelő kategóriában 6 és 10% közötti mértékben nőtték az árak, míg a kert-gyümölcsös és szőlő területek esetében 4-5%-os volt az árcsökkenés (ld. 5. diagram).

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



Két és félszeresére nőtt a forgalom egy év alatt

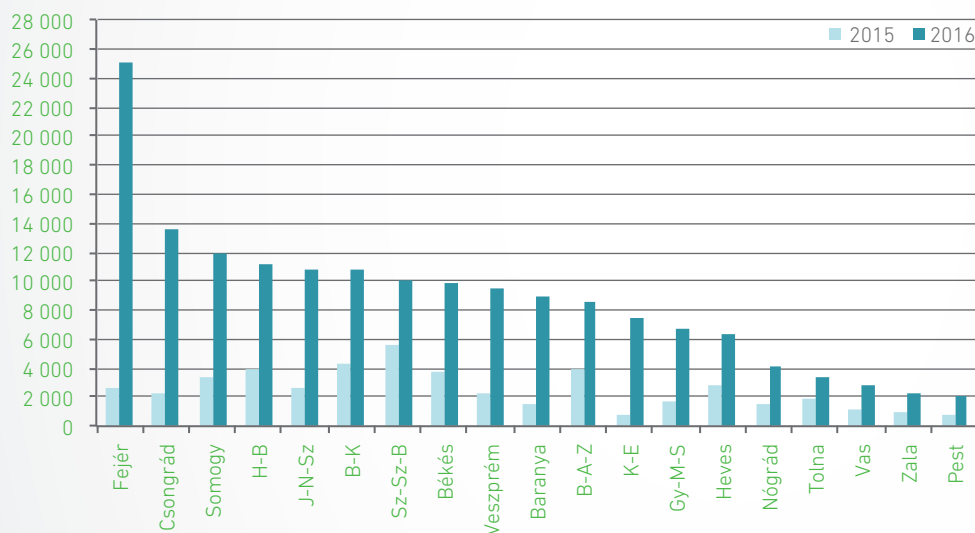
A KSH adatai szerint az ország területének bő 78%-a, 7,31 millió hektár művelt terület. Ennek 59,3%-a szántó, 26,5%-a az erdő, 10,7%-a gyepek, míg 3,5% a szőlő, gyümölcsös, halastavak, stb. aránya.

A termőföld-piac – a „Földet a gazdáknak” program 2015. őszi meghirdetését követően – tavaly látványosan bővült. A megelőző évi 44 ezerrel 2016-ban 56 ezerre, 27%-kal nőtt az adásvételek száma; a forgalom közel 60%-át adó 1/1 tulajdoni hányadot érintő adásvételekre szűrve jelentősebb, 30%-os volt a bővülés. A tranzakciószám a Nógrád és Tolna megyei minimális csökkenést kivéve minden megyében nőtt, Jász-Nagykun-Szolnok megyében egyenesen a 3,5-szeresére, illetve Pest megyében majdnem kétszeresére.

A forgalmat az adásvételekben érintett teljes földterület mérete alapján vizsgálva két és félszeres (246%) volt a növekmény 2016-ban. Mivel az adásvételek száma ennél nagyságrenddel kisebb mértékben nőtt, az történt tehát, hogy átlagosan jóval nagyobb földterületek kerültek eladásra, mint 2015-ben. Ebben is a földárverések hatása látszik. Tavaly 165,5 ezer hektár termőföld cserélt tulajdonost adásvétel során.

Míg 2015-ben egyedül Szabolcs-Szatmár-Beregben érte el a forgalom az ötezer hektárt, tavaly hét megyében is tízezer hektár feletti földterület cserélt gazdát; a legtöbb (25 ezer ha) Fejér megyében. A másik véglet Pest megye, alig kétezer hektárral, s emellett még Vas és Zala megyében is háromezer hektár alatt maradt a volumen. Az eladott termőföld-terület minden megyében nőtt tavaly (ld. 6. és 7. diagram).

6. diagram: Megyei termőföld-forgalom (ha)



2016-ban az eladott termőföld terület művelési áganként az alábbiak szerint alakult: 84% szántó, 9% gyepek-rét-legelő, 5% erdő-fásított terület, valamint 1-1% kert-gyümölcsös, illetve szőlő. A megelőző évhez képest a szántó részarány térnyerése nagyon látványos. 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 (59,3%), az erdőterületeknél (állomány 26,5%-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 többi művelési ág nagyjából állományarányosan járult hozzá tavaly a forgalomhoz.

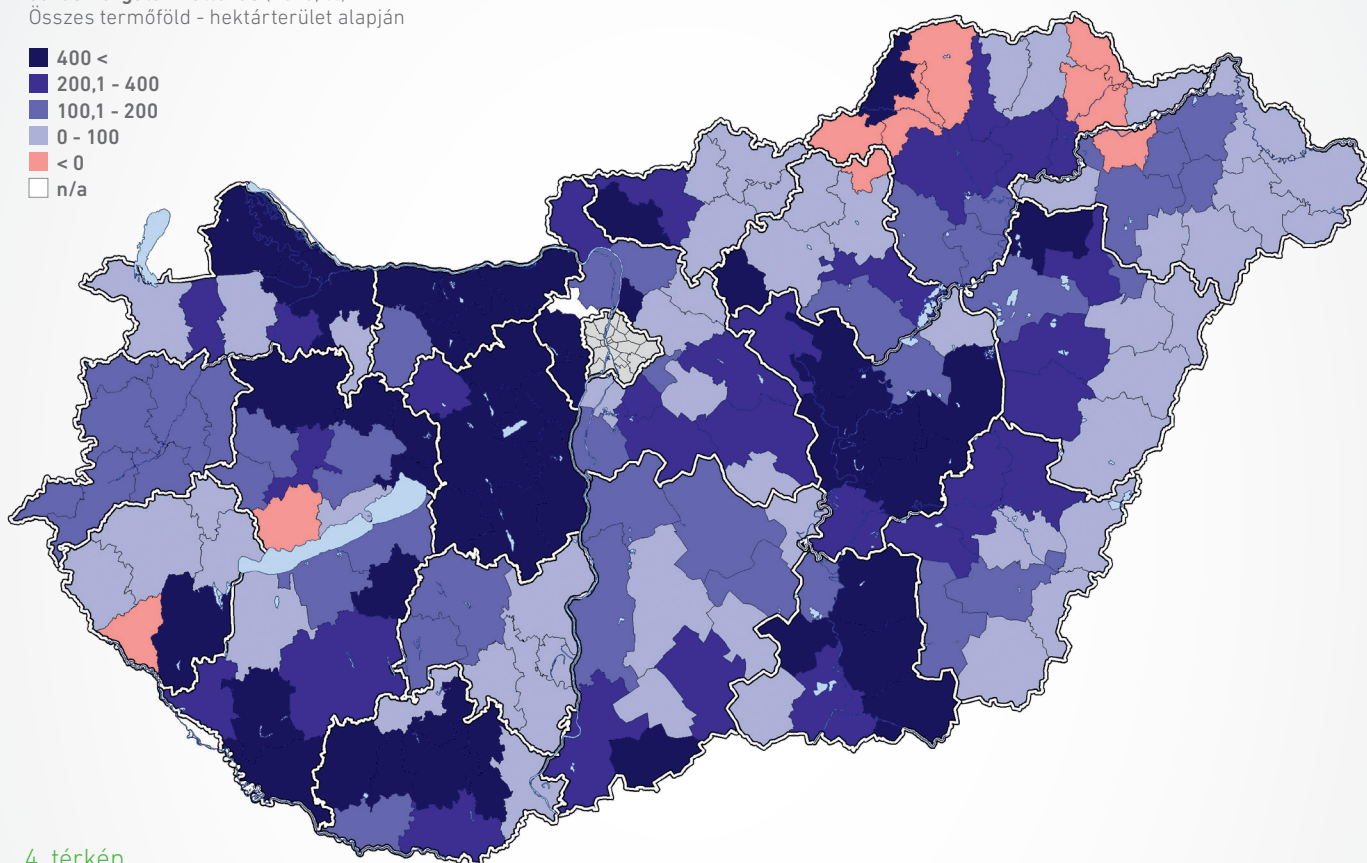
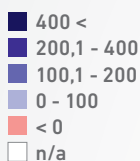
Komárom-Esztergom és Fejér megyében megtízszereződött az eladott földterület mérete

A termőföld-forgalmat (illetve annak változását) regionálisan vizsgálva elsősorban Közép- és Dél-Dunántúlon, valamint Győr-Moson-Sopron, Csongrád és Jász-Nagykun-Szolnok megyékben látszik nagy bővülés a tavalyi adatok alapján (ld. **4. térkép**). A forgalom mindössze kilenc járásban csökkent (ld. piros színezés), s ezek nagy része Borsod-Abaúj-Zemplén megyében található. Az eladott termőföld-területek összmérete tavaly minden megyében nőtt (ld. **7. diagram**); Komárom-Esztergom és Fejér megyében majdnem megtízszereződött! A másik véglet Szabolcs-Szatmár-Bereg +80%-kal.

Járásonként vizsgálva, 45 területi egységben nőtt 400%-ot meghaladó mértékben a forgalom (ld. legsötétebb kék színezés); Komárom-Esztergom és Fejér megyében 1-1 járás kivételével mindegyik ebbe a kategóriába tartozik. A listában élen álló Enyingi járásban negyvenszeres forgalmat mutatnak a számok! (A Pilisvörösvári járásban 2015-ben nem volt értékelhető adat, ezért maradt fehér az éves változást mutató színezés.)

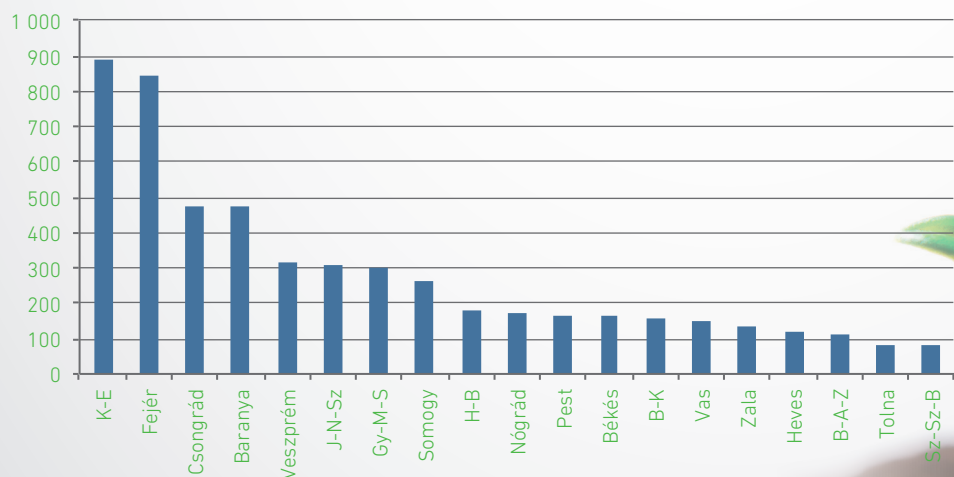
Járási forgalomváltozás (2016, %)

Összes termőföld - hektárterület alapján



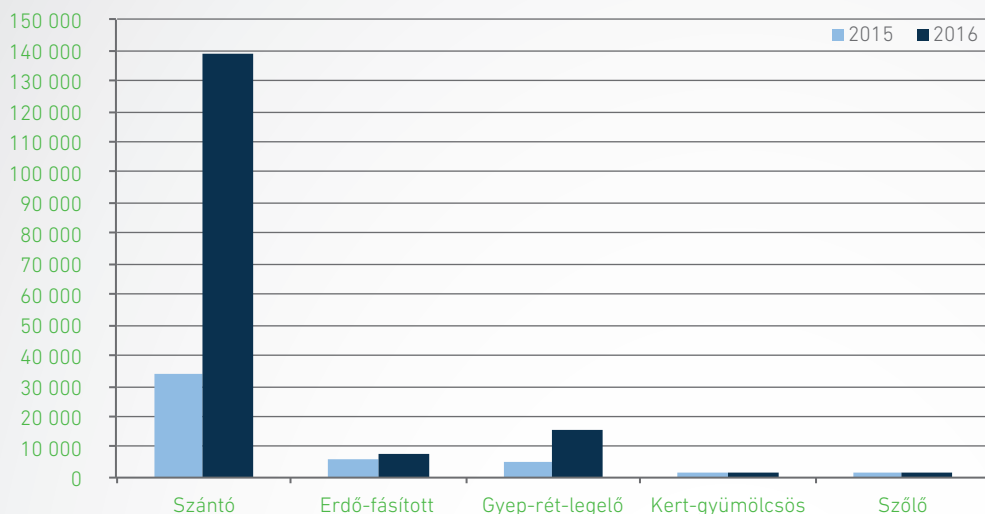
4. térkép

7. diagram: Megyei termőföld-forgalom változás (2016, hektárterület alapján, %)



Az országos forgalom több mint négyötödét adó **szántó művelési ágat** külön vizsgálva az **országos éves forgalomváltozás négyszeres** volt tavaly. Növekedést látunk a többi művelési ágnál is, melynek mértéke: **gyep-rét-legelő 200%, erdő-fásított 42%, kert-gyümölcsös 30%, illetve szőlő 28%** (ld. **8. diagram**).

8. diagram: Országos forgalom művelési áganként (ha)

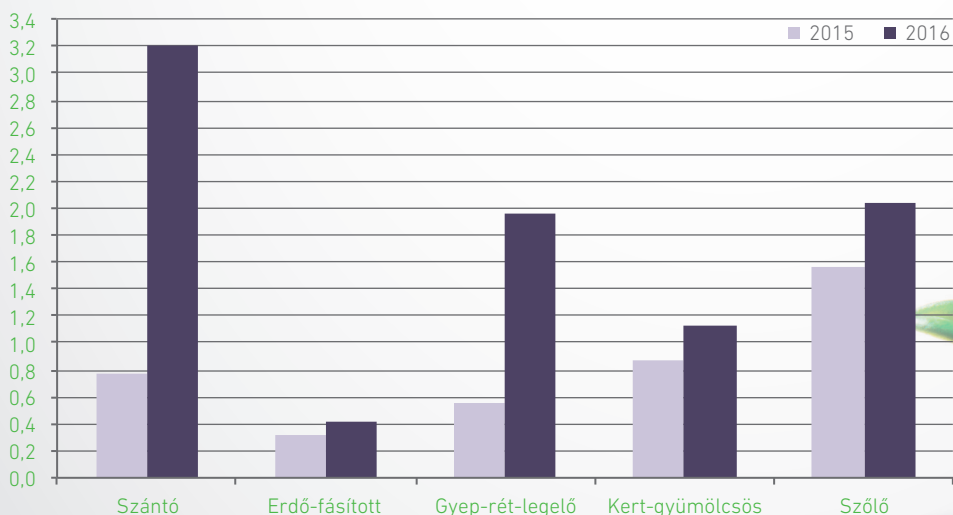


A művelt területek 2,26%-a cserélt gazdát tavaly adásvétel útján

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 látványosan, 2,26%-ra nőtt**. Azaz a – nádas és halastó kivételével, de erdőterülettel számolt – 7,31 millió hektár művelt terület 2,26%-a, mintegy 165,5 ezer hektár cserélt gazdát. A művelési ágankénti forgási sebességet a **9. diagram** szemlélteti. Látszik, hogy a földárverések hatására a **szántók piaca a legélénkebb** (3,2%-os forgási sebesség), míg a másik végetet jelentő erdőterületek állományukhoz viszonyítva jóval kisebb arányban (0,4%) 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.

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 Fejér (7,34%), Csongrád (4,12%) és Komárom-Esztergom (3,90%)** megyékben „pezsgett” (ld. térképen sötét színezéssel). A másik végletet Pest (0,42% forgási sebesség) és Zala (0,86%) megyék jelentik.

Megyei forgási sebesség (2016, %)

Összes termőföld - hektárterület alapján

- 3,00 <
- 2,51 - 3,00
- 2,01 - 2,50
- 1,50 - 2,00
- < 1,50

