



OTP Termőföld Értéktérkép

2020

OTP Termőföld Értéktérkép 2020

Tavaly 7%-kal kevesebb tranzakció keretében 14%-kal kisebb termőföld-terület cserélt gazdát, mint 2018-ban. Az árak emelkedése ugyanakkor továbbra is töretlen. A tavalyi 7%-os árnövekedés alapján elmondható, hogy egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld 2019-re összességében már átlagosan bő két és félszeresére növelte árát. A koronavírus-járvány hatása a földpiacra egyelőre nem egyértelmű, meghatározóbb a 2022-2023-tól új szabályok szerint induló EU-s támogatási ciklus lehet majd.

Az OTP Termőföld Értéktérkép aktuális elemzésében a **2019. 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, a **jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt, nem teljes körű** 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, kert-gyümölcsös és szőlő) szerint külön mutatjuk be. A nádas és halastó kategóriákkal – azok csekély összterülete miatt – elemzésünkben nem foglalkozunk.

2019-ben tovább **folytatódott a termőföldek áremelkedése**. Mindez pedig az összes **eladott földterület méretének a tranzakciószámot is meghaladó mértékű visszaesése** mellett ment végbe. Ez valószínűleg a jövőben is folytatódik, hiszen a **birtok aprózódás** szabályozás nélkül végesen **zajlik tovább**, a jövőben pedig nem várható olyan koncentrált állami kínálat, mint amilyen 2016-ban volt. A termőföld immár évtizedes távlatban **töretlen áremelkedésének** főbb okai az alábbiak:

- a területalapú támogatások,
- a termőföld haszonbérbe adásából származó jövedelem adómentes,
- a sokéves átlagot meghaladó termény árak,
- a rendkívül kedvező kamatkörnyezet és forráskínálat a termőföld vásárlásához, illetve a bankok élénk agrár-aktivitása.

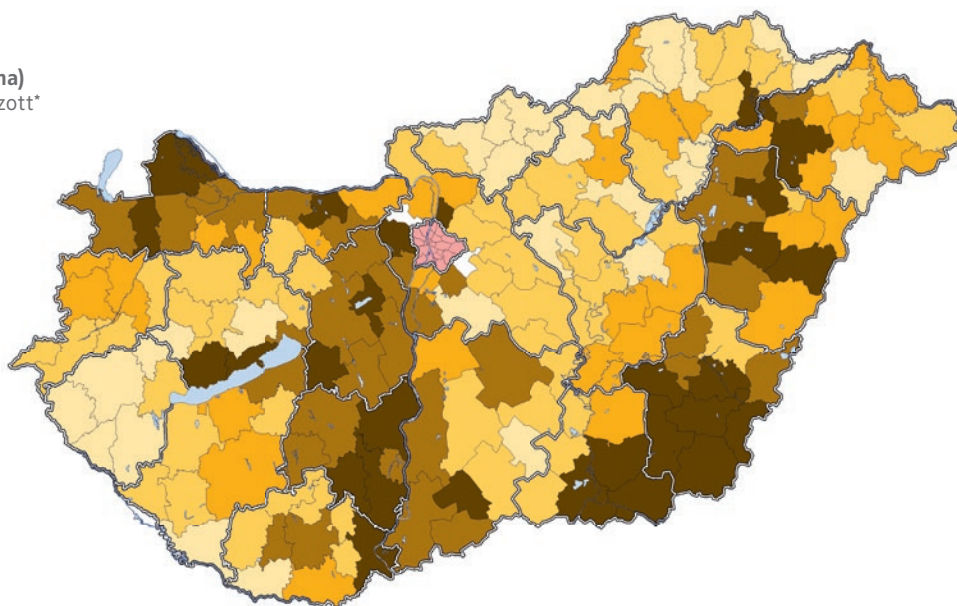
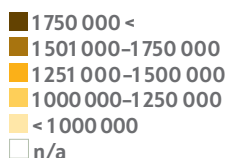
A jelenleg a gazdaság minden szegmensét érintő **koronavírus-járvány hatása a termőföld-piacon egyelőre nem egyértelmű**. Míg ugyanis a vevők általános elbizonytalanodása és a hotelek, vendéglátóhelyek felvevőpiacának szűkülése kisebb keresletet feltételez, a mezőgazdaság várható általános erősödése élénkítheti a forgalmat. A gazdálkodók attitűdje ugyanakkor hagyományosan hosszú távú, így nehéz a hirtelen megmutatkozó hatásokat mérlegelni. A termőföld-piacra meghatározóbb – és a gazdálkodók számára várhatóan kedvezőtlenebb feltételek miatt vélhetően összességében negatív – hatása a 2022-2023-tól új szabályok szerint induló EU-s támogatási ciklusnak lehet majd.

Békés megye átlépte a kétmillió forintos átlagos hektárát

A 2019-ben eladott összes 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 éveknél csak minimálisan nagyobb, nagyjából 2,8-szoros volt tavaly az árkülönbség a legolcsóbb (Nógrád, 730 ezer Ft/ha) és legdrágább (Békés, 2,028 millió Ft/ha) területi egység között, a járárok esetében az árolló jócskán tágabb, s jelenleg több közel hétszörös különbség van az Ózdi (391 ezer Ft/ha) és a Balatonfüredi (2,709 millió Ft/ha) járás átlagára között. (A Budakeszi és a Dunakeszi járás átlagára ezt is jócskán meghaladja, ám ezekben mindössze pár értékelhető adattartalmú tranzakcióról van információnk, így az összetételhatás erősen torzíthatja.) A **húsz legalacsonyabb átlagárú járás** közül négy Borsod-Abaúj-Zemplén, öt Nógrád, három pedig Heves megyei, tehát **többnyire az Észak-magyarországi régióban** található. Ugyanakkor a **húsz legmagasabb átlagárú terület elszórtabban helyezkedik el, noha az Alföld kiemelkedik** (egy-egy Bács-Kiskun és Csongrád megyei mellett öt Békés és három Hajdú-Bihar megyei járás). A legdrágább kategóriát jelző sötét foltok egyrészt a **jó talajminőségű területeket** (Alföld, Mezőföld, Kisalföld) mutatják, másrészt a **nagyobb városok közelsége**, illetve a **Balaton-felvidéki lokáció** jelent egyértelmű árfejhajtó tényezőt. Az **országos 1,402 millió forintos átlagos hektárát** legjobban a Váci járás közelíti meg.

1. térkép

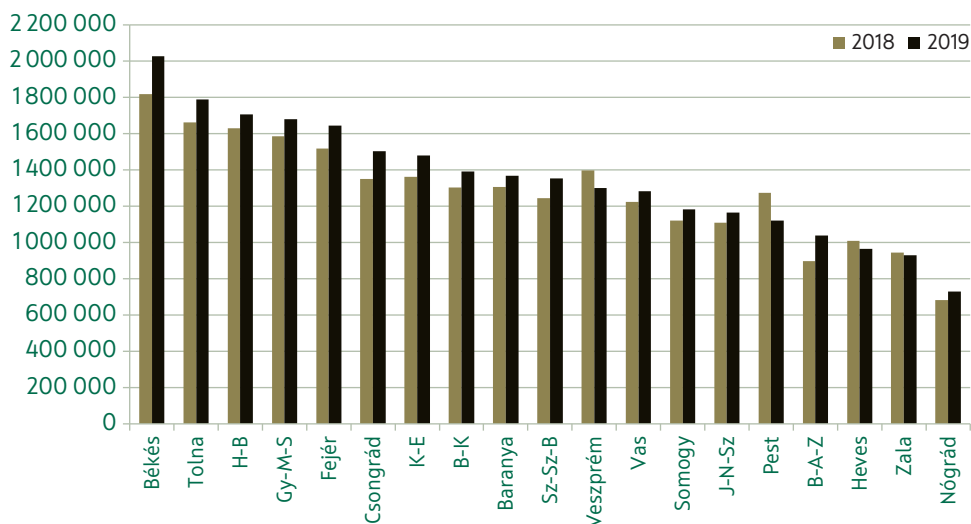
Járási átlagár (2019, Ft/ha)
Összes termőföld – súlyozott*



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

A megyék képzeletbeli hektár-toplistáján 2018 és 2019 között a leglátványosabb elmozdulások Veszprém öt, illetve Pest négy helyel hátrább – a 11. és a 15. helyre – csúszása (ld. **1. diagram**). Ennek oka lehet, hogy itt talán már korábban értékük felett voltak az árak, illetve másrésztől a többi megye zárkózott fel. A **legdrágább megye** tavaly ismét **Békés** lett, **2,028 millió forintos hektárral**, s még Tolna, Hajdú-Bihar, Győr-Moson-Sopron, Fejér és Csongrád lépi át a másfél milliós szintet. 2019-ben továbbra is három megye átlagos hektárára maradt egymillió forint alatt: Nógrád, Zala és Heves. A termőföld árak országos szintű emelkedő üteme bő másfél évtizede töretlen. Az elmúlt egy évre szűkítve, a legjobban, 16%-kal Borsod-Abaúj-Zemplén megyében nőtt az átlagos termőföld hektár.

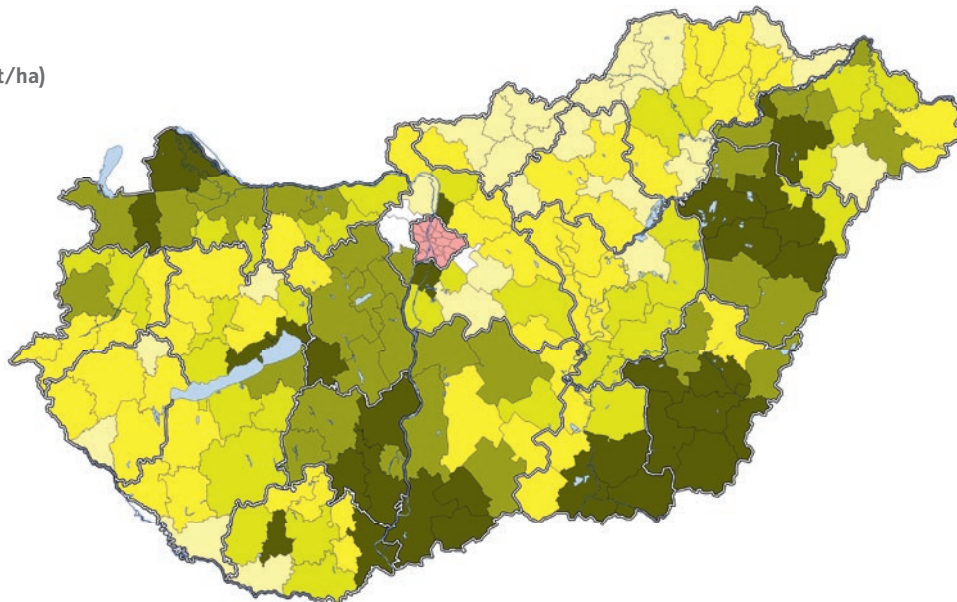
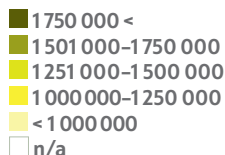
1. diagram: Megyei termőföld átlagár (Ft/ha)



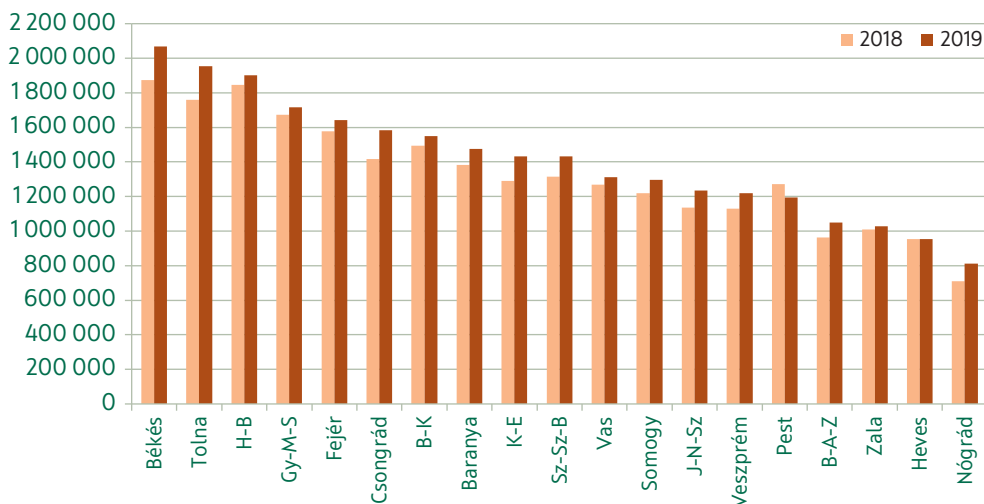
A **2. térképen** és a **2. diagramon** a **termőföld-forgalom 74%-át adó szántóföldeknél** ábrázoltuk ugyanilyen formában a járási és megyei szintű átlagárakat, és ezek éves alakulását. A térképen nagy eltérést nem látunk a termőföldeket egészében mutató **1. térképhez** képest. (Az **1. és 2. diagramok** sorrendiségben való különbözőségének oka pedig természetesen az, hogy megyénként más-más a művelési ágankénti forgalmi összetétel.) 2018-hoz képest tavaly a leglátványosabb mozgás Pest megye négy hellyel hátrébb, a 15. helyre csúszása volt. A szántóterületek esetében tavaly a **legdrágább Békés megye volt, 2,067 millió forintos hektárral**. A másik véglet Nógrád megye, 812 ezer Ft hektáronkénti átlagos szántóárral. A **szántóföldi átlagár 2019-ben egyedül Pest megyében csökkent (6%-kal); a drágulás aránya pedig Nógrád megyében volt a legmagasabb, 14%-os**. (Az éves szinten is hektikus ármozgásra jó példa, hogy 2018-ban Nógrád még a lista végén állt 11%-os árcsökkenéssel...)

2. térkép

Járási átlagár (2019, Ft/ha)
Szántóföldek



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 kert-gyümölcsös területeket jellemzi, míg a gyepek átlagára igen szűk limitek között szóródik. Az **országos átlagárak** (illetve zárójelben a megyei maximumok) művelési áganként a következőképpen alakulnak:

- szántó – 1,5 millió Ft/ha (Békés – 2,07 millió Ft/ha);
- erdő-fásított – 891 ezer Ft/ha (Békés – 1,17 millió Ft/ha);
- gyepek – 671 ezer Ft/ha (Vas – 841 ezer Ft/ha);
- kert-gyümölcsös – 2,45 millió Ft/ha (Komárom-Esztergom – 4,12 millió Ft/ha);
- szőlő – 2,83 millió Ft/ha (Veszprém – 5,11 millió Ft/ha).

3. diagram: Járási szintű minimum és maximum, illetve országos átlagárak művelési áganként (2019, Ft/ha)



Megjegyzés: Azoknak a járásoknak az adatát közöljük, ahol 2019-ben legalább 10 adatszűrt tranzakció történt az adott művelési ágban.

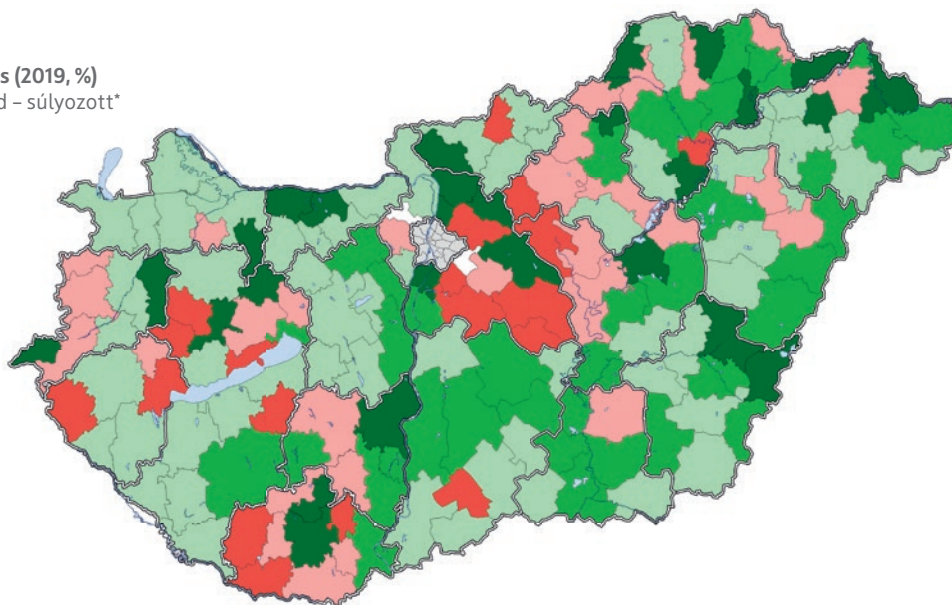
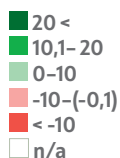
Egy év alatt 16%-kal drágultak a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei földárak

A 2018-as 1,312 millió Ft/ha-ról tavaly 1,402 millió Ft/ha-ra, azaz – az előző évitől kissé elmaradó ütemben – **7%-kal nőtt az eladott termőföldek átlagos hektárára**. A művelési ágakra jellemző átlagárát az eladott hektárterületekkel súlyozva vizsgálva a **legjobban (16%-kal) Borsod-Abaúj-Zemplén megyében nőtték az árak**. Békés és Csongrád megyékben is 10%-ot meghaladó mértékű volt a drágulás. **Csökkenést pedig négy megyében** (Heves, Pest, Veszprém és Zala) látunk, a legnagyobb, 12%-os üteműt Pest megyében (ld. **4. diagram**).

Járásonként vizsgálva 48 esetben áll **negatív előjel** az éves **árváltozás** mutatója előtt (ld. **3. térkép** piros színezésű kategóriája), a legtöbb, 7-7 db Baranya és Pest megyében, valamint 5-5 db Borsod-Abaúj-Zemplén és Veszprém megyében. 19 esetben 10%-ot meghaladó a csökkenés, a legtöbb Pest megyében lévő járás. **20% feletti árnövekedést 27 járásban mértünk**, melyek a Dél-Alföld kivételével nagyjából egyenletesen fedik az ország területét (ld. sötétzöld színezés); a legtöbb, 5-5 db Borsod-Abaúj-Zemplén és Pest megyében található. A **4. térképpel** összehasonlítva látható, hogy a forgalom és az ár változása termőföld esetében területileg nem feltétlenül korrelál egymással.

3. térkép

Járási árváltozás (2019, %)
Összes termőföld – súlyozott*



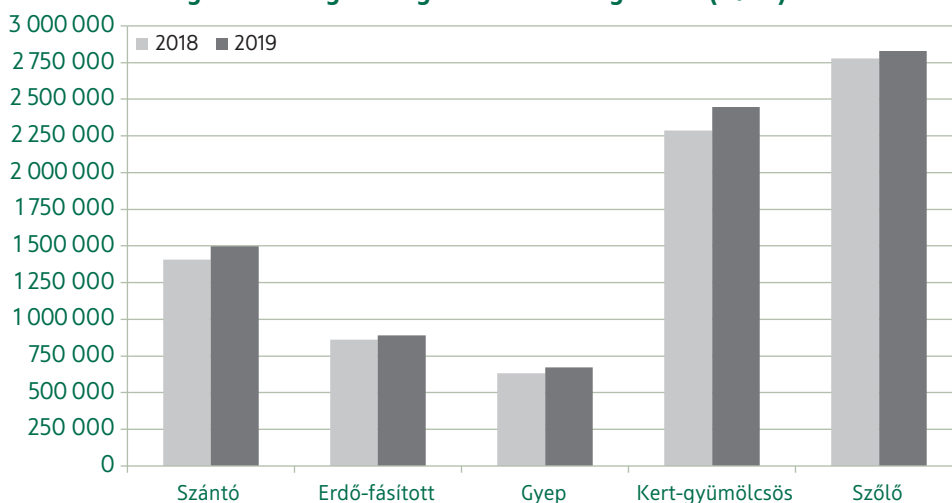
*A művelési ágakra jellemző átlagárak járásonként súlyozva az eladott hektárterületekkel.

4. diagram: Megyei termőföld árváltozás (2019, %)



Művelési áganként külön is érdemes megvizsgálni az árak alakulását. 2019-ben **legnagyobb mértékben, 7% körül a kert-gyümölcsös és szántóterületek drágultak.** A gyeper művelési ág 6%-át a szőlő-, valamint az erdő-fásított területek 2-3%-os árnövekedése követte (ld. **5. diagram**).

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



Tovább csökkent az eladott földterületek átlagmérete

A KSH adatai szerint az ország területének nagyjából 78%-a, 7,28 millió hektár művelt terület. Ennek 59,5%-a szántó, 26,6%-a az erdő, 11%-a gyeper, míg 2,9% a szőlő, gyümölcsös, stb. aránya.

A termőföld-piac – a 2017-es látványos visszaesés, majd a 2018-as élénkülés után – tavaly érezhetően megtorpant. A megelőző évi 44 ezerről 2019-ben 41 ezerre, 7%-kal csökkent az adásvételek száma. A piac 58%-át adó 1/1 tulajdoni hányadot érintő adásvételekre szűrve csekélyebb, csupán 2%-os volt a visszaesés.

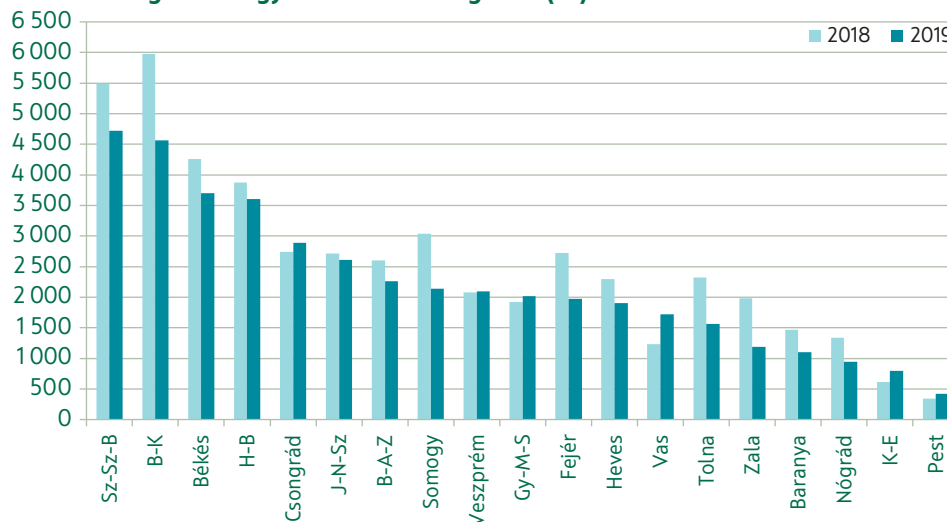
A tranzakciószám négy megyében nőtt, legnagyobb mértékben, 22%-kal Borsod-Abaúj-Zemplénben. A másik végletet négy megye (Zala, Bács-Kiskun, Baranya és Somogy) adja, ahol 20%-ot meghaladta a forgalom visszaesése.

A forgalmat az adásvételekben érintett teljes földterület mérete alapján vizsgálva 14%-os csökkenést látunk 2019-ben. Az eladásban érintett földterület csökkenése tehát kétszeresen meghaladta a tranzakciószám visszaesését, azaz átlagosan jóval kisebb földterületek kerültek eladásra, mint 2018-ban. Ez már harmadik éve tartó folyamat. Szűrt NAV adatbázisunk alapján, 2019-ben nagyjából 42,2 ezer hektár termőföld cserélt tulajdonost adásvétel során. Az elmúlt három évben (2017–2019 között) értékesített földterület mérete rendre nagyságrendileg a 2015-ös szintet idézi, amikor az év végén indított „Földet a gazdáknak” program miatti várakozások fékeztek a piacot. A 2015 előtti években viszont (illetve 2016-ban is) ezt két-háromszorosan meghaladó volumenekről beszélhettünk.

Míg 2016-ban hét megyében is meghaladta a forgalom a tízezer hektárt, azóta egyetlen megye sem volt ekkora eladási volumen közelében. A **legnagyobb területet, mintegy 4,7 ezer hektárt Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében**

értékesítették 2019-ben. A másik véglet Komárom-Esztergom, Nógrád és Pest megyék, ahol ezer hektár alatt maradt a forgalom. Az eladott termőföld-terület hat megyében nőtt az elmúlt évben, a legnagyobb arányban, 39%-kal Vas megyében. Zala megyében viszont majdnem ugyanilyen mértékű, 40%-os volt a visszaesés (ld. **6. és 7. diagram**).

6. diagram: Megyei termőföld-forgalom (ha)



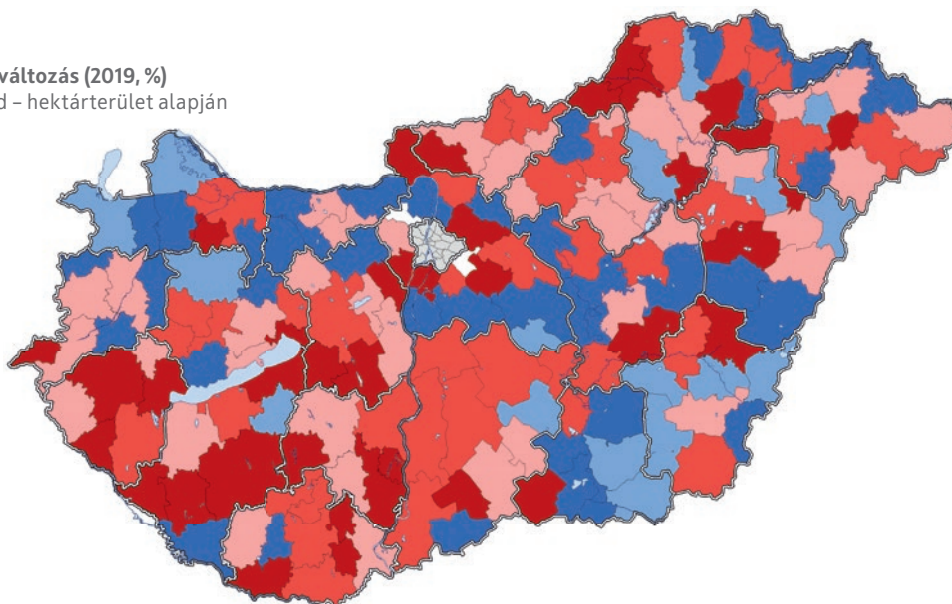
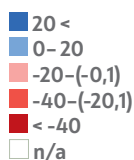
2019-ben az eladott termőföld terület művelési áganként az alábbiak szerint alakult: 73,5% szántó, 12,5% erdőfásított terület, 9% gyep, valamint 2%, illetve 3% szőlő és kert-gyümölcsös. A korábban sorolt művelt területen belüli állományi adatokkal összehasonlítva látható, hogy míg a termőföld-forgalmon 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. Így a hosszú távú tartamos gazdálkodás, valamint a szűkebb támogatási lehetőség miatt az erdővásárlás kevesek érdeklődését kelti fel.) A többi művelési ág nagyjából állományarányosan járult hozzá tavaly is a forgalomhoz.

Vas megyében 40%-kal nőtt, Zalában ugyanennyivel csökkent a forgalom

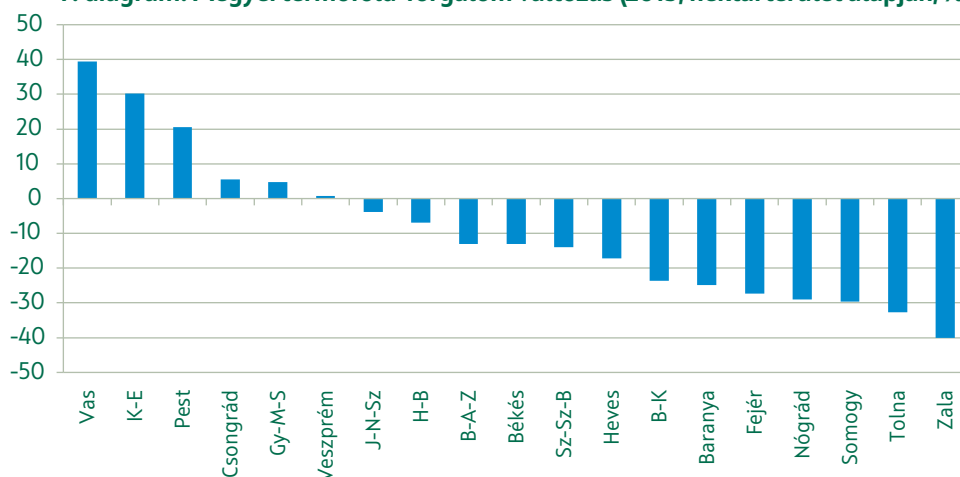
A termőföld-forgalmat (illetve annak változását) hektárterület alapján, regionálisan vizsgálva 56 járásban látunk bővülést, míg 116-ban csökkenést 2018 és 2019 között (ld. **4. térkép** kék, illetve piros színezése). 26 járásban meghaladja az eladott földterület össz méretének éves növekedése az 50%-ot. Ebből hat Pest, négy pedig Borsod-Abaúj-Zemplén megyei járás. 19 járásban ugyanakkor 50%-nál is nagyobb mértékű a forgalom visszaesése. Ezek legnagyobb számban (5, illetve 6 db) szintén Pest és Borsod-Abaúj-Zemplén megyékben sűrűsödnek. A **4. térképről** leolvasható járási folyamatok megyei szinten is leképeződnek (ld. **7. diagram**). Feltűnő a forgalom nagyjából egységes visszaesése a Dunántúl déli részén.

4. térkép

Járási forgalomváltozás (2019, %)
Összes termőföld - hektárterület alapján

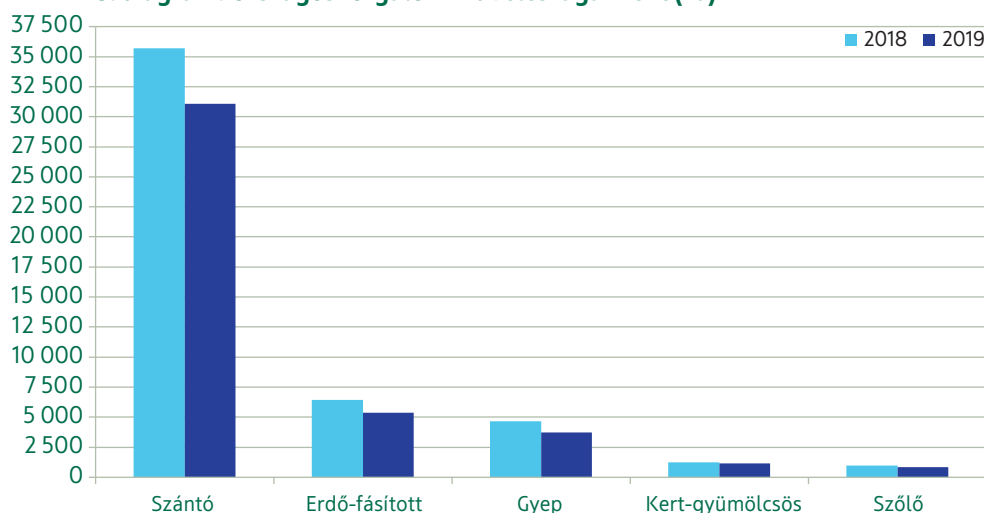


7. diagram: Megyei termőföld-forgalom változás (2019, hektárterület alapján, %)



Az országos forgalom 74%-át adó szántó művelési ágat külön vizsgálva 13%-kal csökkent tavaly a forgalom; a NAV szűrt adatbázisa szerint nagyjából 31,1 ezer ha volt az eladott szántóterület mérete 2019-ben. Ezt is meghaladó (egyenként 14–20% közötti) az erdő-fásított, a szőlő- és gyepterületeknél mérhető visszaesés, míg a kert-gyümölcsös művelési ág forgalma 6%-kal csökkent (ld. 8. diagram).

8. diagram: Országos forgalom művelési áganként (ha)

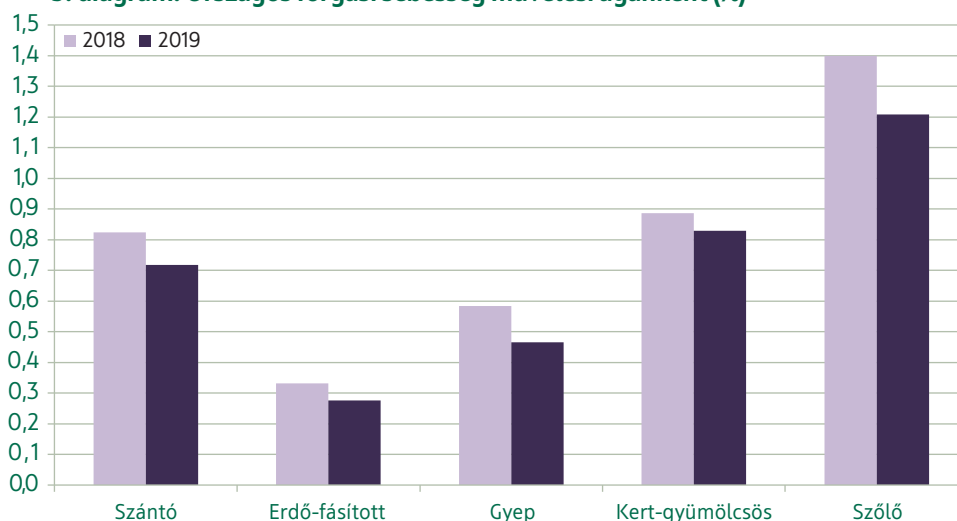


A művelt területek 0,58%-a cserélt gazdát tavaly adásvétel útján

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 kis mértékben, 0,58%-ra csökkent. Azaz a – nádas és halastó kivételével, de erdőterülettel számolt – 7,28 millió hektár művelt terület 0,58%-a, (kerekítések után) mintegy 42,2 ezer hektár cserélt gazdát adásvétel útján. A művelési ágankénti forgási sebesség minden esetben visszaesett; arányai-ban a legjobban – a fentebb írt forgalmi változásnak megfelelően – a gyepterületek esetében, legkevésbé a kert-gyümölcsös művelési ágban (ld. 9. diagram). A földárverések megszűnésével, 2017 óta már nem a szántó a legjobban „forgó” művelési ág. Megelőzi mind a szőlő (1,21% forgási sebesség), mind a kert-gyümölcsös (0,83%) kategória is. A másik végtelen jelentő erdőterületek állományukhoz viszonyítva jóval kisebb arányban (0,28%) vesznek részt a forgalomban. Ennek oka – ahogy korábban már írtuk –, hogy az erdő művelési ágban lévő 50% fölötti állami tulajdon értékesítési korlátozás alá esik, így nem szerepelhet a forgalomban.

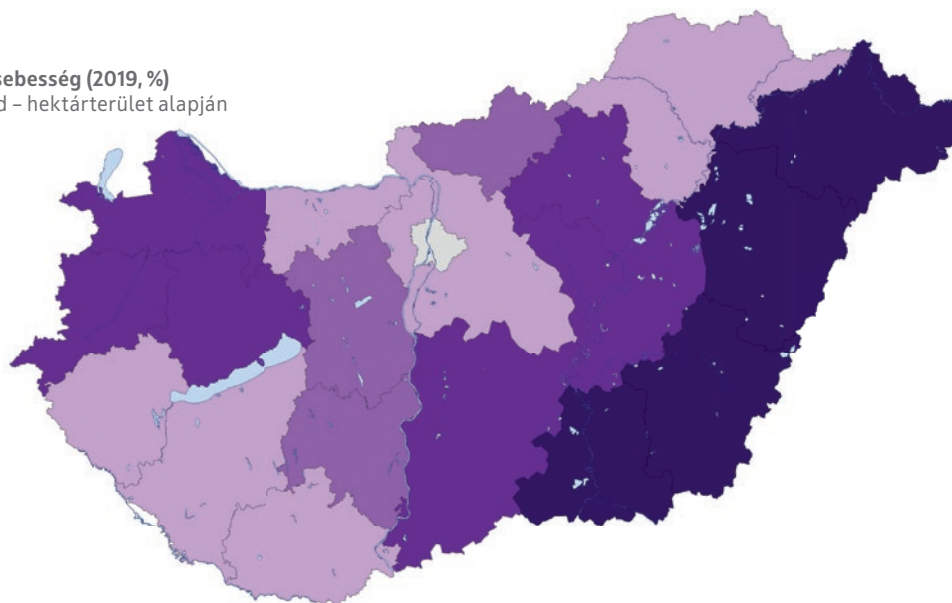
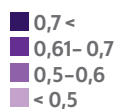
9. diagram: Országos forgási sebesség művelési áganként (%)



A termőföldek összességének megyei szintű forgási sebességét szemlélteti az **5. térkép**. A termőföldpiac (állományarányos forgalommal kifejezve) **tavaly leginkább Szabolcs-Szatmár-Bereg (1,0%) és Csongrád (0,89%)** megyékben „pezsgett” (ld. térképen sötét színezéssel). (Érdekességképpen: 2016-ban Fejér megye 7,34%-kal állt az élen!) A másik végletet Pest megye (0,08% forgási sebesség) jelenti.

5. térkép

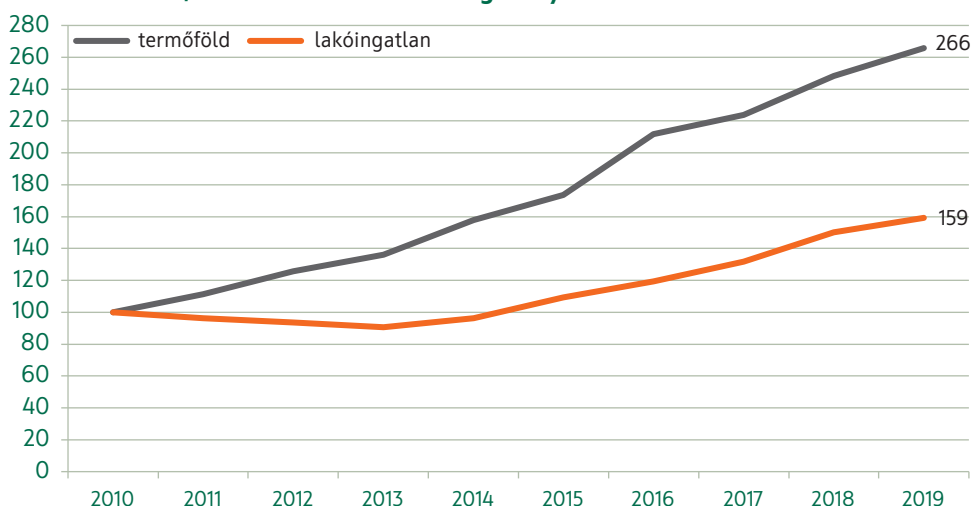
Megyei forgási sebesség (2019, %)
Összes termőföld – hektárterület alapján



Termőföld: kilenc év alatt bő két és félszeres árnövekedés

Ahogy azt többször említettük elemzésünkben, a termőföld évtizedes múltja visszatekintve stabilan növeli árát. A **10. diagramon** érdekességképpen a lakáspiacal összevetve ábrázoljuk, hogy 2010 óta hogyan változott a termőföld és a lakóingatlan átlagár hazánkban.

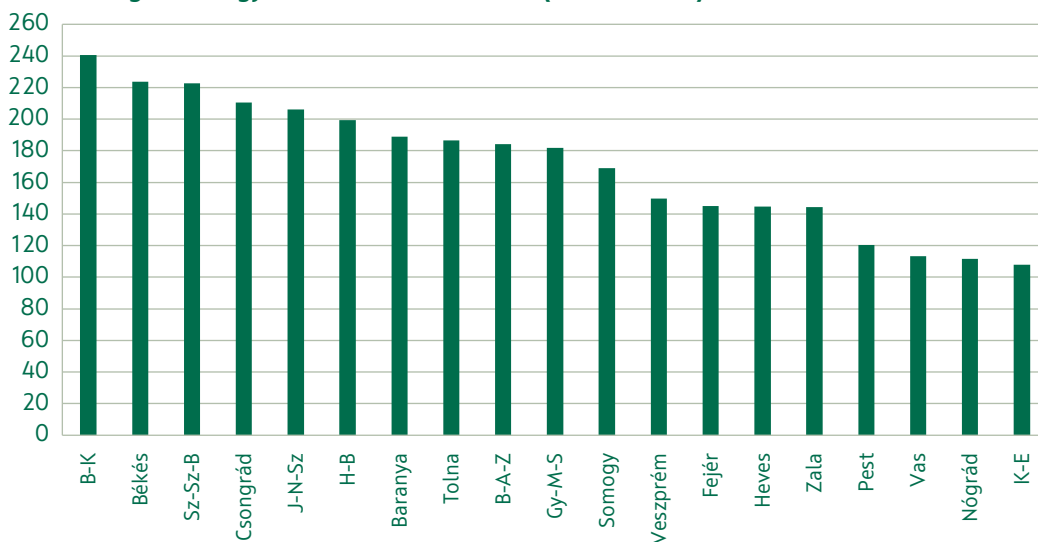
10. diagram: Termőföld és lakóingatlan árindex (nominál, teljes árváltozás, 2010 = 100, forrás: KSH / OTP Jelzálogbank)



A diagramból leolvasható, hogy míg a termőföld a válság éveit is folyamatosan növelte árát, a lakáspiacon 2013-ban volt az ármélypont, addig csökkenés, azóta viszont látványos drágulás tapasztalható. (Ez a trend a koronavírus-járvány hatására minden bizonnyal megtörik idén.) Egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld összességében átlagosan bő két és félszeresére növelte árát 2019-re. Ugyanezen idő alatt egy átlaglakás valamivel több, mint felével drágult.

Lezárva egy évtizedet, érdemes megvizsgálni azt is, hogy a termőföld-forgalom háromnegyedét adó szántóföldeknél hogyan változtak az árak 2010 és 2019 között összességében. A kilenc év alatt végbemenő árváltozást megyei szinten a **11. diagramon** ábrázoljuk. Országosan összesen 189%-os volt a drágulás mértéke (azaz közel megháromszorozódott az árszint). Nem meglepő, hogy a lista élén alföldi megyék állnak. A legnagyobb ütemű, 240%-os áremelkedés Bács-Kiskunban ment végbe, s még Békés, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Csongrád és Jász-Nagykun-Szolnok megyékben nőtt legalább háromszorosára az átlagár. A másik véglet 108%-kal Komárom-Esztergom megye.

11. diagram: Megyei szántóföld árváltozás (2010–2019, %)



Egyelőre nincsen arra utaló egyértelmű jel, hogy a közeli jövőben megállna a termőföld árak emelkedése (a koronavírus-járvány hatása is több irányba mutat), ami így a vásárlásra jogosult gazdálkodók számára továbbra is biztos befektetés maradhat.

Kapcsolatfelvétel:

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

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

www.otpjzb.hu