



OTP Termőföld Értéktérkép

2021

OTP Termőföld Értéktérkép 2021

Tavaly 10%-kal kevesebb tranzakció keretében 8%-kal kisebb termőföld-terület cserélt gazdát, mint 2019-ben. Az árak emelkedése ugyanakkor továbbra is töretlen. A tavalyi 5%-os árnövekedés alapján elmondható, hogy egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld 2020-ra összességében már átlagosan két és háromnegyedszeresére növelte árát. A koronavírus-járvány hatása a földpiacra egyelőre nem egyértelmű, ám az esetleges válsághatásokat ellensúlyozhatja az osztatlan közös tulajdonok felszámolását célzó, idén januárjától bevezetett szabályozás. A 2023-tól új keretek szerint induló EU-s támogatási ciklus ugyancsak meghatározó lehet a földpiac működésében.

Az OTP Termőföld Értéktérkép aktuális elemzésében a **2020. 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, gyepek, kert-gyümölcsös és szőlő) szerint külön mutatjuk be. A nádas és halastó kategóriákkal – azok csekély összterülete miatt – elemzésünkben nem foglalkozunk.

A piaci folyamatokra válaszul, a NAV adatbázis feldolgozásakor használt, fajlagos árra vonatkozó outlier limiteket 2020-ban módosítottuk, így az éves változások vizsgálhatóságának érdekében a **2019-es területi árszinteket is újra kalkuláltuk**. Mivel a 2020-as évre vonatkozó NAV adatok még nem teljes körűek, elemzésünk **forgalom változására** vonatkozó részében természetesen **2019 hasonló feldolgozottsági szintű adatait tekintettük bázisnak**.

2020-ban tovább folytatódott a termőföldek áremelkedése. Mindez pedig az összes eladott földterület méretének a tranzakciószámától elmaradó mértékű visszaesése mellett ment végbe. A termőföld immár évtizedes távlatban töretlen áremelkedésének főbb okai az alábbiak:

- a növénytermesztés átlagosnál magasabb jövedelmezősége,
- a területalapú támogatások,
- a termőföld legalább öt éves 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 szállodák, vendéglátóhelyek felvevőpiacának szűkülése kisebb keresletet feltételez, a mezőgazdaság várható általános erősödése élénkítheti a forgalmat. Az adásvételek számát és a termőföldek árszintjét – rövid távon a tulajdonrészek megvásárlása miatt, másrészt pedig a gazdaságosabban művelhető, önálló tulajdonként kialakuló birtoktestek által – egyaránt növelheti a 2021. január elsején életbe lépett, a fennálló **osztatlan közös tulajdonok felszámolását célzó szabályozás** is.

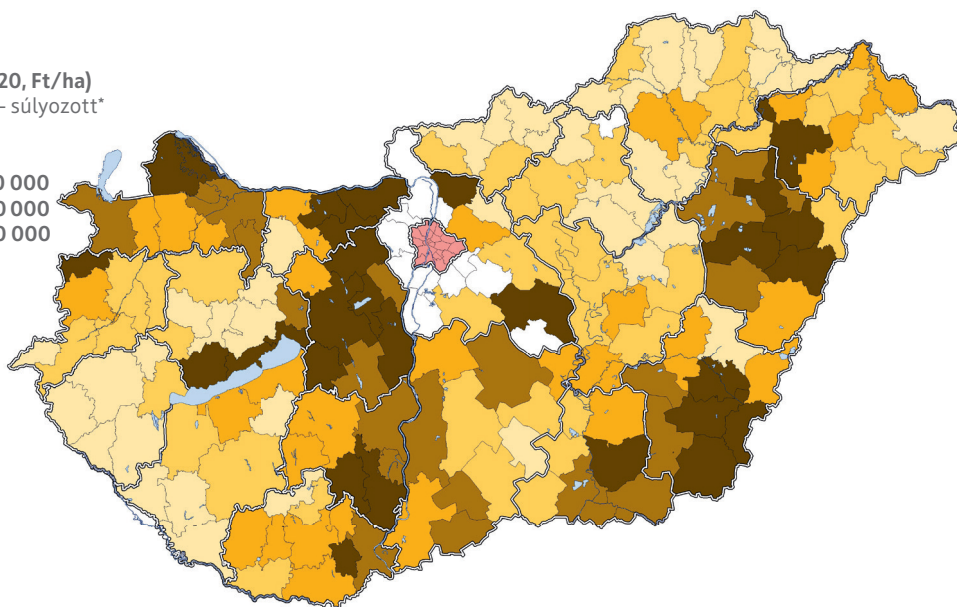
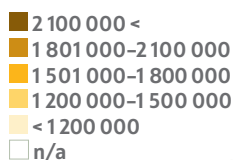
A gazdálkodók attitűdje ugyanakkor hagyományosan hosszú távú, így nehéz az aktuálisan megmutatkozó hatásokat mérlegelni. A termőföld-piacra ugyancsak meghatározó hatása lehet majd a **2023-tól új szabályok szerint induló EU-s támogatási ciklusnak**.

Már négy megye átlagos hektárára haladja meg a kétmillió forintos szintet

A 2020-ban eladott összes termőföldre vonatkozó átlagár számításánál járasonként súlyoztuk az egyes művelési ágak átlagárát az eladott területtel. Az eredmény az **1. térképről** olvasható le. Míg megyei szinten a megelőző évekénél jóval kisebb, nagyjából 2,3-szoros volt tavaly az árkülönbség a legolcsóbb (Nógrád, 1,015 millió Ft/ha) és legdrágább (Hajdú-Bihar, 2,329 millió Ft/ha) területi egység között, a járásek esetében az árolló jócskán tágabb, s jelenleg közel tízszeres különbség van a Bátorfyerenyei (462 ezer Ft/ha) és a Balatonfüredi (4,594 millió Ft/ha) járás átlagára között. (Azokat a járáseket vizsgáljuk, ahol legalább tíz értékelhető adattartalmú tranzakcióról van információnk.) A **húsz legalacsonyabb átlagárú járás** közül hat Borsod-Abaúj-Zemplén, négy pedig Nógrád megyei, tehát **felelészben az Észak-magyarországi régióban** található. **Emellett viszont Zala megye** is négy területi egységgel képviselteti magát a legolcsóbb kategóriában. Ugyanakkor a **húsz legmagasabb átlagárú terület elszórtabban helyezkedik el, noha az Alföld** (3–3 Békés és Hajdú-Bihar megyei járással) és **Közép-Dunántúl** (három Fejér, illetve 2–2 Komárom-Esztergom és Veszprém megyei járással) **kiemelkednek**. 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 árfelehajtó tényezőt. Az **országos 1,673 millió forintos átlagos hektárát** legjobban a Fonyódi járás közelíti meg.

1. térkép

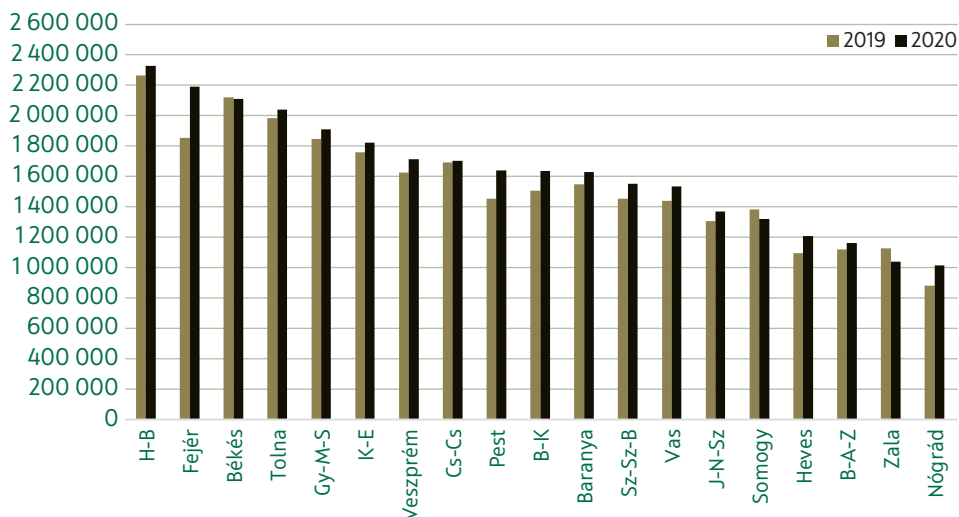
Járási átlagár (2020, Ft/ha)
Összes termőföld – súlyozott*



*A művelési ágakra jellemző átlagárak járasonként súlyozva az eladott hektárterületekkel.
n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2020 vizsgált időszakában.

A megyék képzeletbeli hektár-r-toplistáján 2019 és 2020 között leglátványos elmozdulások nem történtek. Említést talán az érdekel, hogy Fejér, Heves és Pest megyék két helyvel előrebb, míg Baranya és Zala ugyanennyivel hátrébb kerültek (ld. **1. diagram**). A **legdrágább megye** továbbra is Hajdú-Bihar, 2,33 millió forintos hektárral, s még Fejér, Békés és Tolna lépi át a kétmillió forintot. 2020-ban már a lista végén álló Nógrád megye átlagára is egymillió forint felett van. A termőföld árak országos szintű emelkedő üteme bő másfél évtizede töretlen. Az elmúlt egy évre szűkítve, a legjobban, 18%-kal Fejér megyében nőtt az átlagos termőföld hektárár.

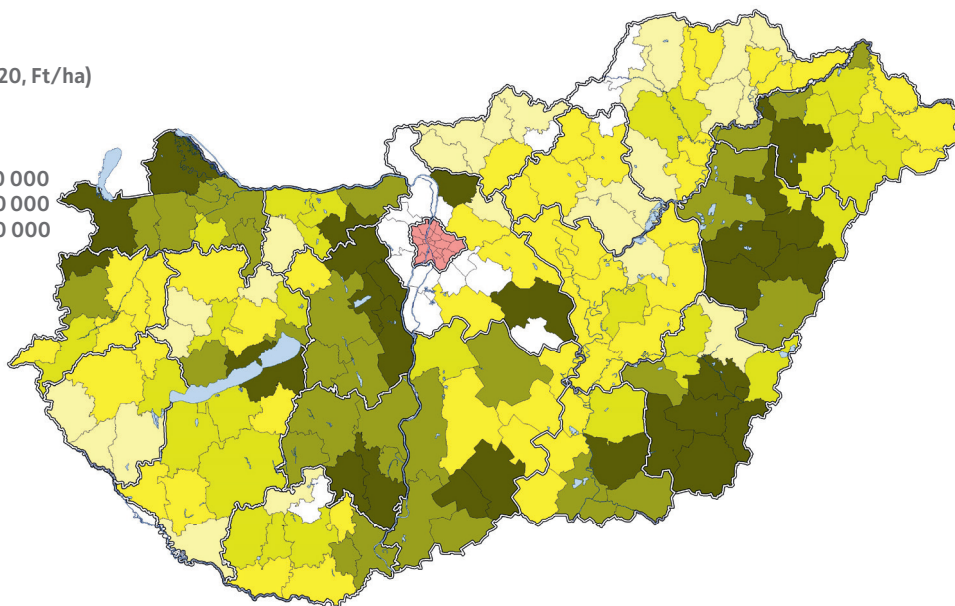
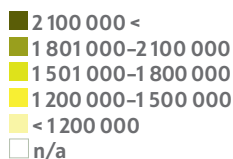
1. diagram: Megyei termőföld átlagár (Ft/ha)



A **2. térképen** és a **2. diagramon** a **termőföld-forgalom 71%-át adó szántóföldeknél** ábrázoltuk ugyanilyen formában a járási és megyei szintű átlagárakat, és ezek éves alakulását. A térképen nagy eltérést nem látunk a termőföld-ek egészében mutató **1. térkép**hez képest. (Az **1. és 2. diagramok** sorrendiségben való különbözőségének oka pedig természetesen az, hogy megyénként más-más a művelési ágankénti forgalmi összetétel.) 2019-hez képest a tavalyi ársorrendben szántók esetében is csak csekély elmozdulások voltak. Említésre Baranya és Zala 2-2 helyvel való visszaesése érdemes csupán. A szántóterületek esetében tavaly a **legdrágább Hajdú-Bihar megye volt, 2,56 millió forintos hektárral**. A másik véglet Nógrád megye, 1,09 millió Ft hektáronkénti átlagos szántóárral. A **szántóföldi átlagár 2020-ban csak Baranya és Zala megyében csökkent** (mindössze 1, illetve 3%-kal); a drágulás aránya pedig Fejér megyében volt a legmagasabb, 13%-os.

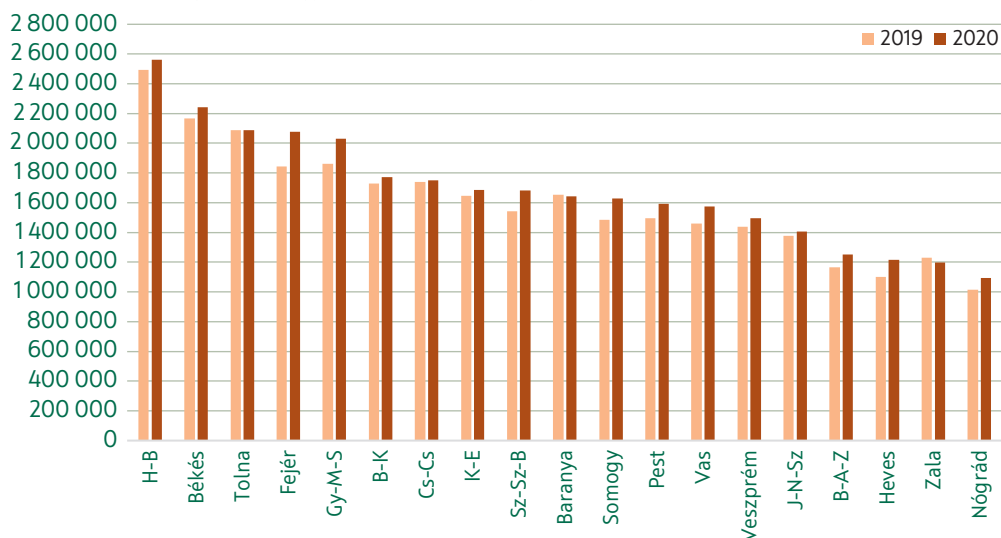
2. térkép

Járásai átlagár (2020, Ft/ha)
Szántóföldek



n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2020 vizsgált időszakában.

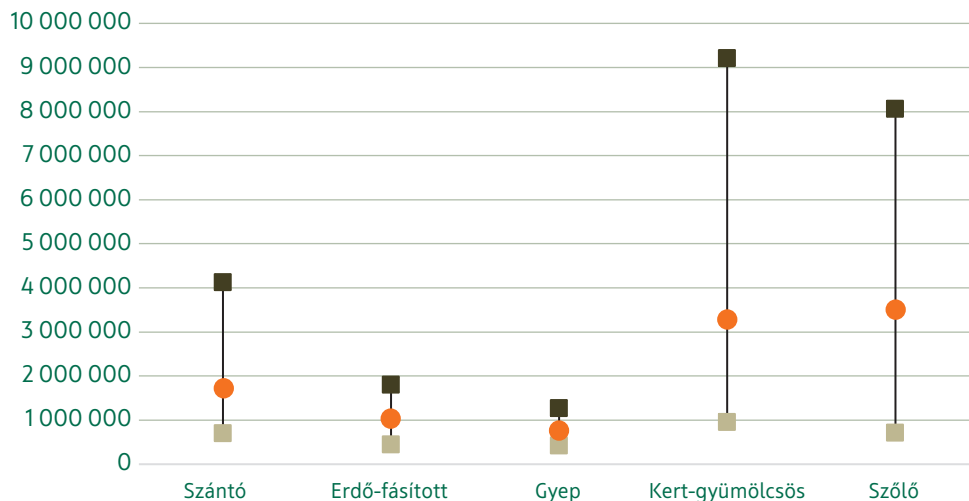
2. diagram: Megyei szántóföld átlagár (Ft/ha)



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 alakultak 2020-ban:

- szántó – 1,788 millió Ft/ha (Hajdú-Bihar – 2,561 millió Ft/ha);
- erdő-fásított – 1,004 millió Ft/ha (Pest – 1,55 millió Ft/ha);
- gyepek – 834 ezer Ft/ha (Fejér – 1,033 millió Ft/ha);
- kert-gyümölcsös – 3,303 millió Ft/ha (Pest – 6,936 millió Ft/ha);
- szőlő – 3,554 millió Ft/ha (Veszprém – 7,16 millió Ft/ha).

3. diagram: Járási szintű minimum és maximum, illetve országos átlagárak művelési áganként (2020, Ft/ha)



Megjegyzés: Azoknak a járásoknak az adatát közöljük, ahol 2020-ban legalább tíz adatszűrt tranzakció történt az adott művelési ágban.

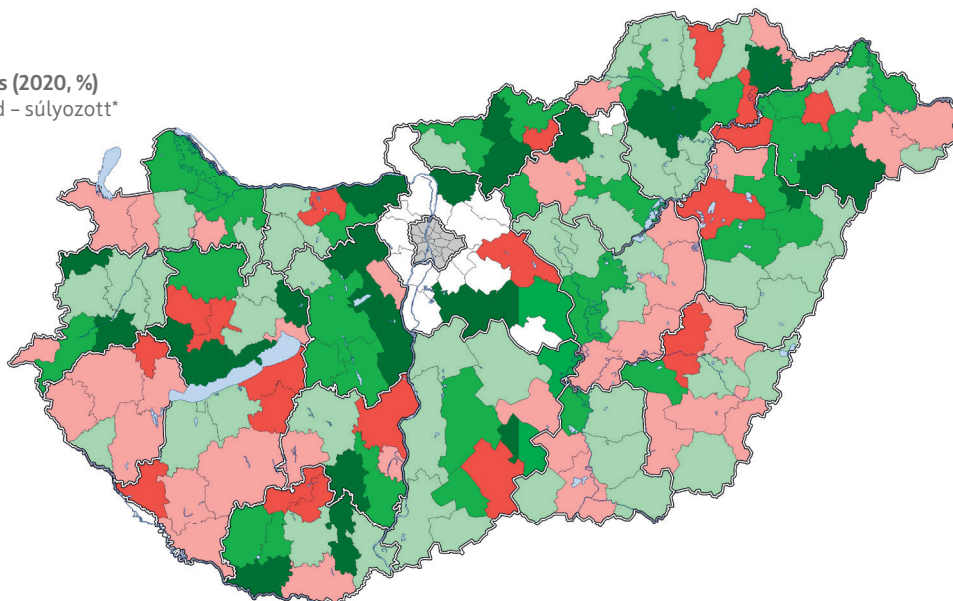
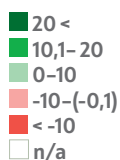
18%-kal drágult Fejér megye és 13%-kal a kert-gyümölcsös kategória

A 2019-es 1,593 millió Ft/ha-ról tavaly 1,673 millió Ft/ha-ra, azaz – az előző évitől minimálisan elmaradó ütemben – 5%-kal nőtt az eladott termőföldek átlagos hektárára. A művelési ágakra jellemző átlagárát az eladott hektárterületekkel súlyozva vizsgálva a legjobban (18%-kal) Fejér megyében nőttek az árak. Nógrád, Pest és Heves megyékben is 10%-ot meghaladó mértékű volt a drágulás. Csökkenést pedig három megyében (Békés, Somogy és Zala) látunk, a legnagyobb, 8%-os üteműt Zala megyében (ld. 4. diagram).

Járásonként vizsgálva – azok közül, ahol elemzéshez megfelelő mennyiségű adat áll rendelkezésre – 53 esetben áll negatív előjel az éves árváltozás mutatója előtt (ld. 3. térkép piros színezésű kategóriái), a legtöbb, 6 db Somogy megyében, valamint 5-5 db Békés, Borsod-Abaúj-Zemplén és Zala megyében. 19 esetben 10%-ot meghaladó a csökkenés, a legtöbb Somogy megyében lévő járás. 20% feletti árnövekedést 27 járásban mértünk, melyek az Alföld kivételével többé-kevésbé egyenletesen fedik az ország területét (ld. sötétzöld színezés); a legtöbb, 4 db Veszprém megyében található. A 4. térképpel összehasonlítva látható, hogy a forgalom és az ár változása termőföld esetében területileg nem feltétlenül korrelál egymással.

3. térkép

Járasi árváltozás (2020, %)
Összes termőföld – súlyozott*



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

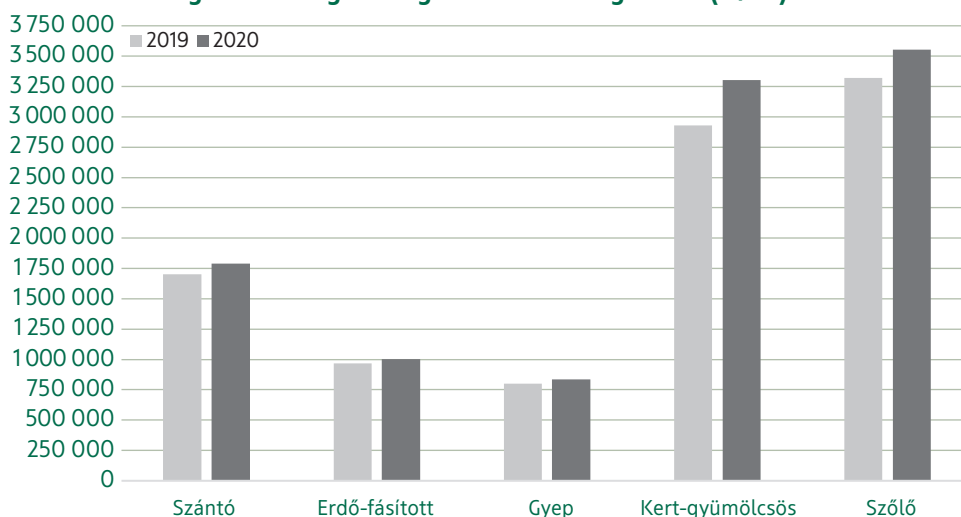
n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2019, mind 2020 vizsgált időszakában.

4. diagram: Megyei termőföld árváltozás (2020, %)



Művelési áganként külön is érdemes megvizsgálni az árak alakulását. 2020-ban legnagyobb mértékben, közel 13%-kal a kert-gyümölcsös kategória drágult. A szőlőterületek 7%-os áremelkedését az erdő-fásított, szántó- és gyepterületek egységesen 4-5%-os drágulása követte (ld. 5. diagram).

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



Három év után tavaly valamelyest nőtt az eladott földterületek átlagmérete

A KSH legfrissebb adatai szerint az ország területének nagyjából 78%-a, 7,25 millió hektár művelt terület (nádas és halastó nélkül). Ennek 59,6%-a szántó, 26,8%-a az erdő, 10,9%-a gyep, míg 2,7% a szőlő és gyümölcsös aránya.

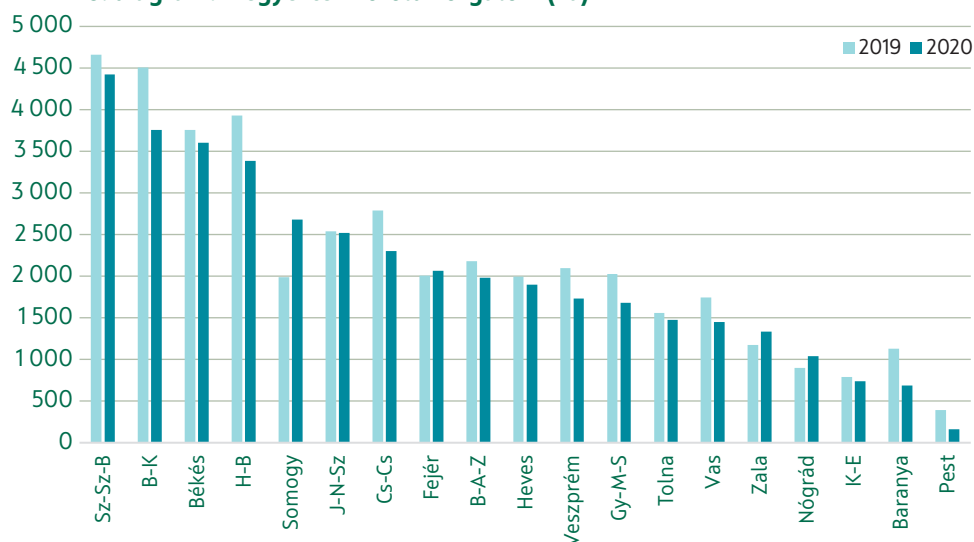
A termőföld-piac – a 2019-es kisebb lassulás után – tavaly látványosan tovább szűkült. A megelőző évi 41 ezerrel – azzal időarányosan – 2020-ban 37 ezerre, közel 10%-kal csökkent az adásvételek száma. A piac 60%-át adó 1/1 tulajdoni hányadot érintő adásvételekre szűrve csekélyebb, csupán 6%-os volt a visszaesés.

A tranzakciószám három megyében nőtt, legnagyobb mértékben, 7%-kal Somogyban. A másik végletet három megye (Baranya, Borsod-Abaúj-Zemplén és Pest) adja, ahol 20%-ot meghaladta a forgalom visszaesése.

A forgalmat az adásvételekben érintett teljes földterület mérete alapján vizsgálva szűk 8%-os csökkenést látunk 2020-ban. Az eladásban érintett földterület csökkenése tehát alatta marad a tranzakciószám visszaesésének, azaz átlagosan nagyobb földterületek kerültek eladásra, mint 2019-ben. Ezzel egy három évig tartó ellentétes tendencia szakadt meg. Szűrt (nem teljes körű) NAV adatbázisunk alapján, 2020-ban nagyjából 39 ezer hektár termőföld cserélt tulajdonost adásvétel során. Az elmúlt négy évben (2017–2020 között) értékesített földterület mérete rendre nagyságrendileg a 2015-ös szintet idézte, 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 4,4 ezer hektárt Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében értékesítették 2020-ban. A másik véglet Pest, Baranya és Komárom-Esztergom megyék, ahol ezer (sőt Pest megye esetében 200) hektár alatt maradt a forgalom. Az eladott termőföld-terület négy megyében (Somogy, Nógrád, Zala és Fejér) nőtt az elmúlt évben, a legnagyobb arányban, 35%-kal Somogyban. Baranya és Pest megyében viszont a 40%-ot eléri, illetve meghaladja a visszaesés (ld. 6. és 7. diagram).

6. diagram: Megyei termőföld-forgalom (ha)



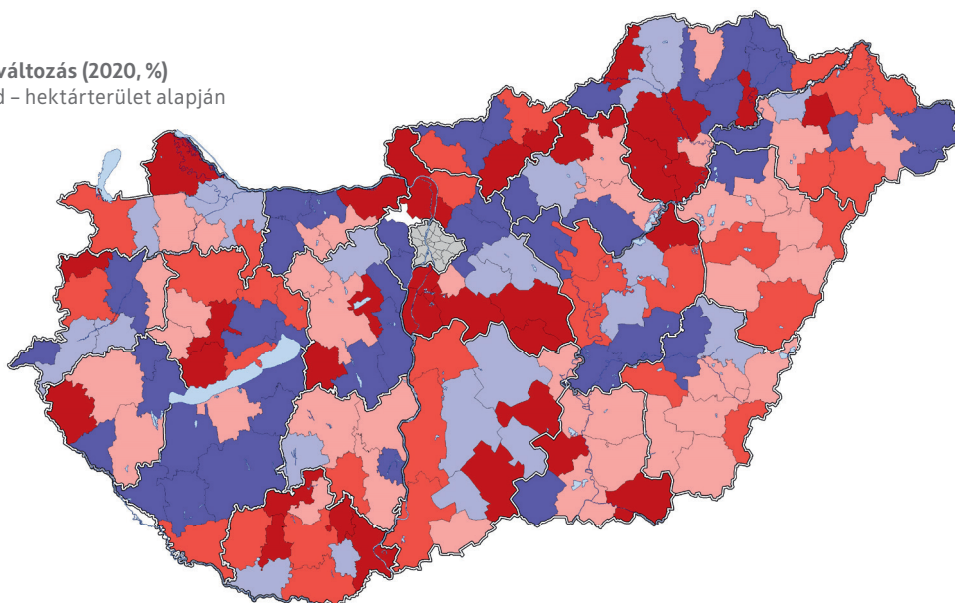
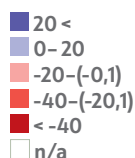
2020-ban az eladott termőföld terület művelési áganként az alábbiak szerint alakult: 71,3% szántó, 12,3% erdő-fásított terület, 11% gye, valamint 2,4%, illetve 3% szőlő és kert- gyümölcsös. A korábban sorolt művelt területen belüli állományi adatokkal összehasonlítva látható, hogy míg a termőföld-forgalmon belül a szántóforgalom aránya jóval meghaladja a művelt területeken belül a szántóföldi állomány arányát (59,6%), az erdőterületeknél (állomány 26,8%-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.

Somogyban harmadával nőtt, míg Pest megyében több mint felével csökkent a forgalom

A termőföld-forgalmat (illetve annak változását) hektárterület alapján, regionálisan vizsgálva 66 járásban látunk bővülést, míg 107-ben csökkenést 2019 és 2020 között (ld. 4. térkép kék, illetve piros színezése). 25 járásban meghaladja az eladott földterület összméretének éves növekedése az 50%-ot. Ebből öt Pest, négy-négy pedig Borsod-Abaúj-Zemplén és Somogy megyei járás. 21 járásban ugyanakkor 50%-nál is nagyobb mértékű a forgalom visszaesése. Ezek legnagyobb számban (7, illetve 4 db) szintén Pest és Borsod-Abaúj-Zemplén megyékben sűrűsödnek. (Az igazsághoz tartozik, hogy az évente látványos kilengéseket produkáló térségek között nagy számban vannak igen csekély forgalmú járások, ahol akár csak néhány hektárral több vagy kevesebb eladás drasztikus változásként jelenik meg a számokban.) A 4. térképről leolvasható járási folyamatok megyei szinten is leképeződnek (ld. 7. diagram).

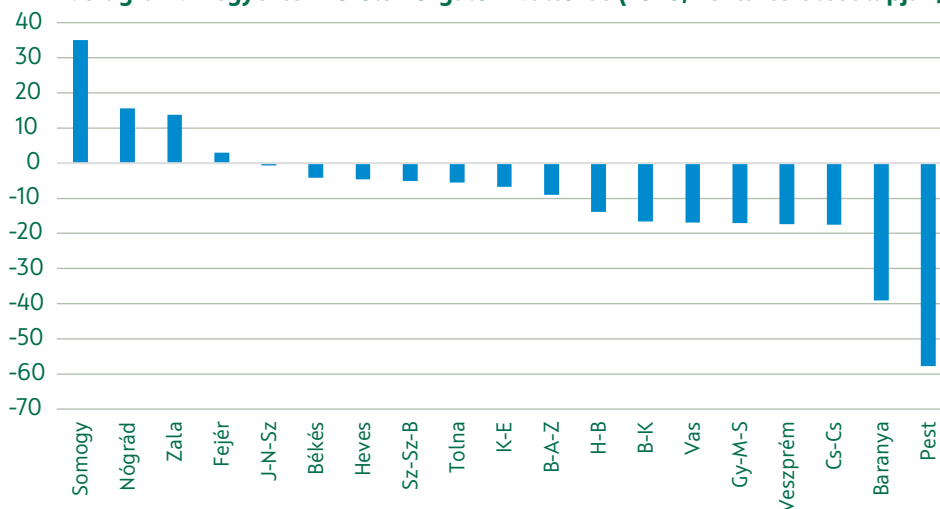
4. térkép

Járási forgalomváltozás (2020, %)
Összes termőföld – hektárterület alapján



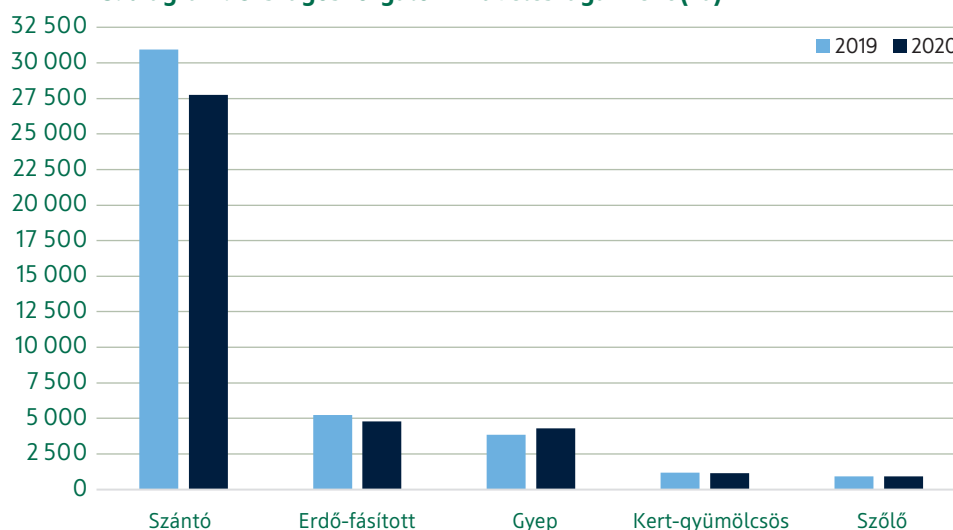
n/a: Nem volt értékelhető adattartalmú eladás mind 2019, mind 2020 vizsgált időszakában.

7. diagram: Megyei termőföld-forgalom változás (2020, hektárterület alapján, %)



Az országos forgalom bő 71%-át adó szántó művelési ágat külön vizsgálva 10%-kal csökkent tavaly a forgalom; a NAV szűrt adatbázisa szerint nagyjából 27,8 ezer ha volt az eladott szántóterület mérete 2020-ban. Ettől valamelyest elmarad az erdőterületek forgalmi visszaesése (-9%), míg a kert-gyümölcsös és szőlőterületek esetében 3%-os a csökkenés a 2019-es volumenhez képest. Egyedül a gyepterületek forgalma nőtt, 11%-kal (ld. 8. diagram).

8. diagram: Országos forgalom művelési áganként (ha)

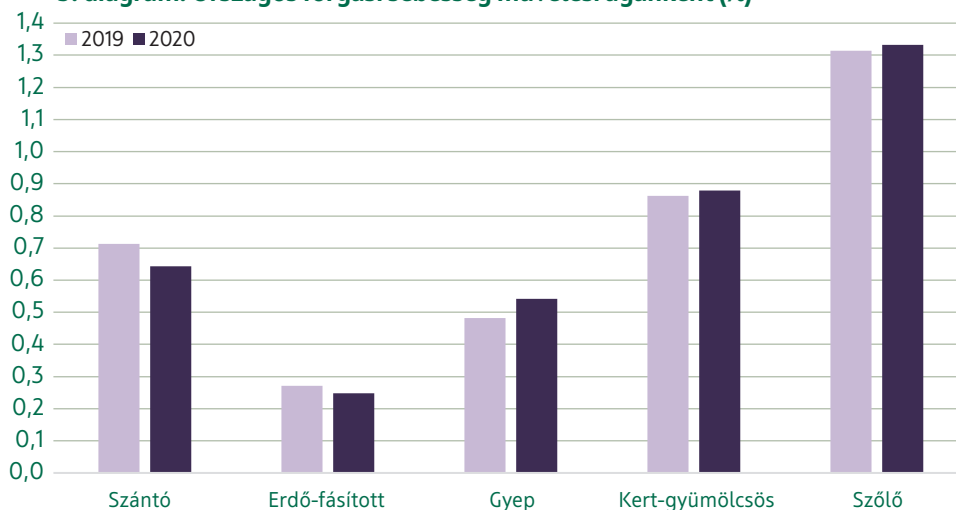


A művelt területek 0,54%-a cserélt gazdát tavaly adásvétel útján

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** (nem végleges NAV adatbázis alapján számolt) **forgási sebessége** tavaly kis mértékben, **0,54%-ra csökkent**. Azaz a – nádas és halastó kivételével, de erdőterülettel számolt – 7,25 millió hektár művelt terület 0,54%-a, (kerekítések után) mintegy 38,9 ezer hektár cserélt gazdát adásvétel útján. A művelési ágankénti forgási sebesség a gyepterületeknél – a növekvő forgalom miatt – érezhetően, a kert-gyümölcsös és szőlőterületek esetében pedig – a forgalmi visszaesést meghaladó mértékű állománycsökkenés eredményeként – kis mértékben nőtt, míg a szántóknál látványosabb, erdőterületeknél pedig minimális a visszaesés (ld. 9. diagram). A földárverések megszűnésével, 2017 óta már nem a szántó a **legjobb „forgó” művelési ág**. Megelőzi mind a **szőlő (1,33% forgási sebesség)**, mind a kert-gyümölcsös (0,88%) kategória is. A másik végletet jelentő erdőterületek állományukhoz viszonyítva jóval kisebb arányban (0,25%) 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.

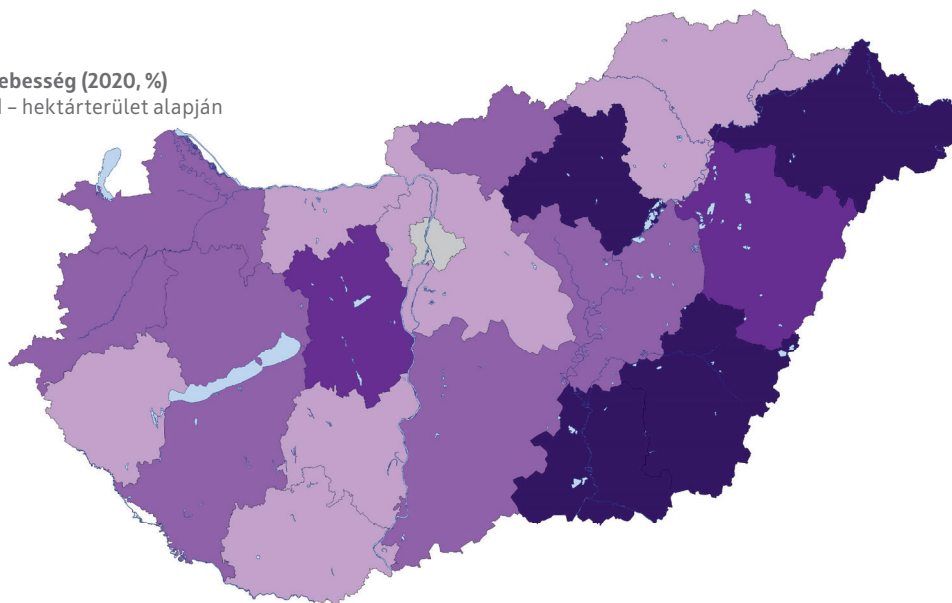
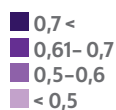
9. diagram: Országos forgási sebesség művelési áganként (%)



A termőföldek összességének megyei szintű forgási sebességét (nem teljeskörű NAV adatok alapján) az **5. térkép** szemlélteti. A **termőföldpiac** (állományarányos forgalommal kifejezve) **tavaly leginkább Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében „pezsgett” (0,98%)**. 0,7% fölé még Békés, Heves és Csongrád-Csanád megyék kerültek (ld. térképen sötét színezéssel). (Érdekességképpen: 2016-ban Fejér megye 7,34%-kal állt az élen!) A másik végletet Pest megye jelenti (0,03% forgási sebesség).

5. térkép

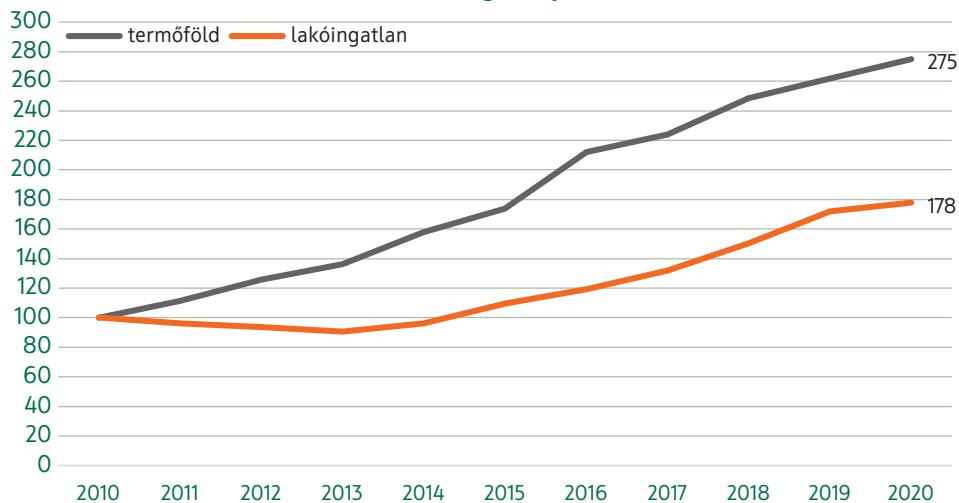
Megyei forgási sebesség (2020, %)
Összes termőföld – hektárterület alapján



Termőföld: tíz év alatt két és háromnegyedszeres árnövekedés

Ahogy azt már említettük elemzésünkben, a **termőföld** évtizedes **múltra visszatekintve stabilan növeli árát**. A **10. diagramon** érdekességképpen a lakáspiaccaal 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 a termőföld mind a 2008-ban indult gazdasági világválságban, mind pedig a koronavírus hatására megváltozott környezetben is a lakáspiacnál ellenállóbbnak bizonyult, hiszen itt az áremelkedés tendenciája töretlen. Egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld összességében átlagosan két és háromnegyedszeresére növelte árát 2020-ra. Ugyanezen idő alatt egy átlaglakás valamivel több, mint háromnegyedével drágult.

Egyelőre nincsen arra utaló egyértelmű jel, hogy a közeli jövőben megállna a termőföld árak emelkedése, 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