



OTP Termőföld Értéktérkép

2022

OTP Termőföld Értéktérkép 2022

Tavaly 36%-kal több tranzakció keretében 22%-kal nagyobb termőföld-terület cserélt gazdát, mint 2020-ban. Az árak emelkedése továbbra is töretlen, így a tavalyi közel 7%-os árnövekedés alapján elmondható, hogy egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld 2021-re összességében már átlagosan háromszorosára növelte árát. Az idei évben kialakult inflációs környezet tovább élénkítheti a termőföld-forgalmat, a kereslet növekedése pedig még magasabb szintekre hajthatja az árakat.

Az OTP Termőföld Értéktérkép aktuális elemzésében a **2021. 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, gyeperdő, kert-gyümölcsös és szőlő) szerint külön mutatjuk be. A nádas és halastó kategóriákkal – azok csekély összterülete miatt – elemzésünkben nem foglalkozunk.

Mivel a 2021-es évre vonatkozó NAV adatok még nem teljes körűek, elemzésünk **forgalom változására** vonatkozó részében természetesen **2020 hasonló feldolgozottsági szintű adatait tekintettük bázisnak**. Sajnálatos módon **Pest megyében** a forgalmi **adatok feldolgozása jelentősen lelassult** az elmúlt két évben, így itt **nem tudjuk számokkal alátámasztva jól bemutatni** a termőföld-piaci folyamatokat. A kevésbé megbízható adatokra külön is utalunk az elemzésben.

2021-ben tovább folytatódott a termőföldek áremelkedése. Az összes eladott földterület a múlt évben kisebb mértékben nőtt, mint az adás-vételek száma, ami azt mutatja, hogy az eladott területek nagysága az előző évhez képest csökkent. A termőföld immár évtizedes távlatban töretlen áremelkedésének főbb okai az alábbiak:

- a növénytermesztés átlagosnál magasabb jövedelmezősége,
- a területalapú támogatások nagysága,
- a termőföld legalább öt éves haszonbérbe adásából származó jövedelem adómentessége,
- a sokéves átlagot meghaladó termény árak,
- viszonylag kedvező kamatkörnyezet, stabil forráskínálat a termőföld vásárlásához és a bankok változatlanul magas agrár-aktivitása.

A gazdaság minden szegmensét érintő koronavírus-járvány a termőföld-piacon nem érezte hatását. Míg ugyanis a vevők általános elbizonytalanodása és a szállodák, vendéglátóhelyek felvevőpiacának szűkülése kisebb keresletet okozott, a mezőgazdaság általános erősödése élénkítette a forgalmat. Az adásvételek számára és a termőföldek árszintjére egyaránt élénkítően hatott a 2021. elején életbe lépett, az osztatlan közös tulajdonok felszámolását célzó szabályozás is, ami várhatóan ebben az évben fog kiteljesedni. Az idei évben kialakult inflációs környezet a megtakarítások értékállóságának megőrzésére tekintettel ugyancsak élénkítheti a termőföld-forgalmat, és a kereslet növekedése tovább hajthatja az árakat.

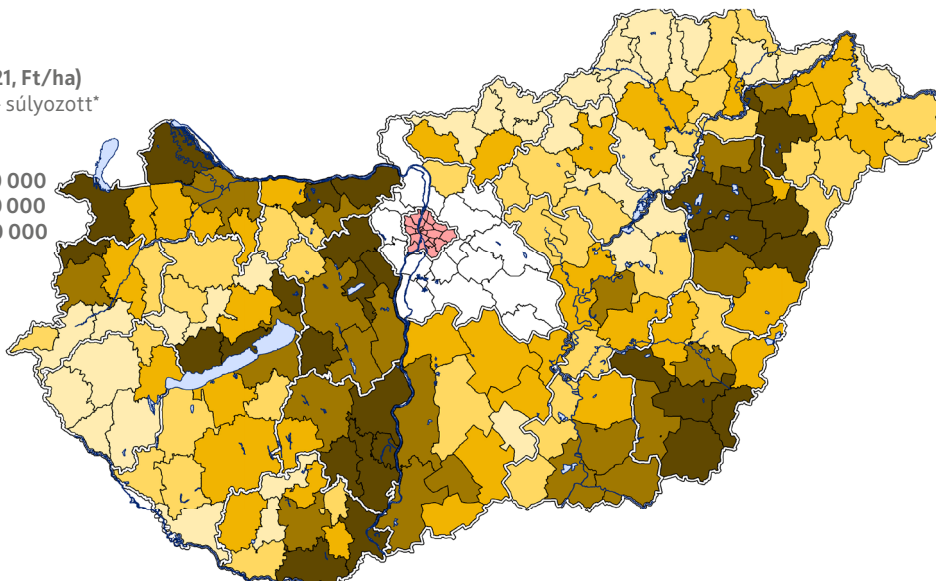
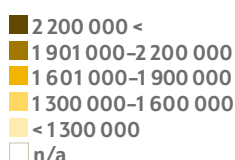
A termőföld-piacra ugyancsak hatása lehet a 2023-tól új szabályok szerint induló EU-s támogatási ciklusnak. Közép- és hosszabb távon pedig a generációváltás miatti földforgalom erősödése várható.

Hajszállal 1,9 millió forint alatt a szántók átlagos hektárára

A 2021-ben eladott összes termőföldre vonatkozó átlagár számításánál járásonként súlyoztuk az egyes művelési ágak átlagárát az eladott területtel. Az eredmény az 1. térképről olvasható le. Látványosan szűkül az árkülönbség az olcsó és a drága térségek között. Míg megyei szinten már csak 1,9-szeres a szorzó a két szélső érték között (Borsod-Abaúj-Zemplén: 1,231 millió Ft/ha vs. Békés: 2,356 millió Ft/ha), járási szinten is alig hétszeresre csökkent az eltérés (Bélapátfalvai: 574 ezer Ft/ha vs. Hajdúszoboszlói: 4,098 millió Ft/ha). (Azokat a járásokat vizsgáljuk, ahol legalább tíz értékelhető adattartalmú tranzakcióról van információnk.) A térképünk szerinti legalacsonyabb, 1,3 millió Ft/ha alatti árkategóriába több mint felerészből az Észak-magyarországi régióból kerültek járások (tíz Borsod-Abaúj-Zemplén, négy Nógrád, három pedig Heves megyei). Emellett viszont Zala megye is négy, Veszprém pedig három területi egységgel képviselteti magát a legolcsóbb kategóriában. Ugyanakkor a legdrágább (kategorizálásunk szerint a 2,2 millió Ft/ha átlagárát meghaladó) járások elszórtabban helyezkednek el, noha az Alföld (öt Hajdú-Bihar, négy Békés és egy Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei járással), a Közép-Dunántúl (négy Fejér, három Veszprém és két Komárom-Esztergom megyei járással), valamint négy ide tartozó járással Tolna megye 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 árfelhajtó tényezőt. Az országos 1,787 millió forintos átlagos hektárát legjobban a Kiskunfélegyházi járás közelíti meg.

1. térkép

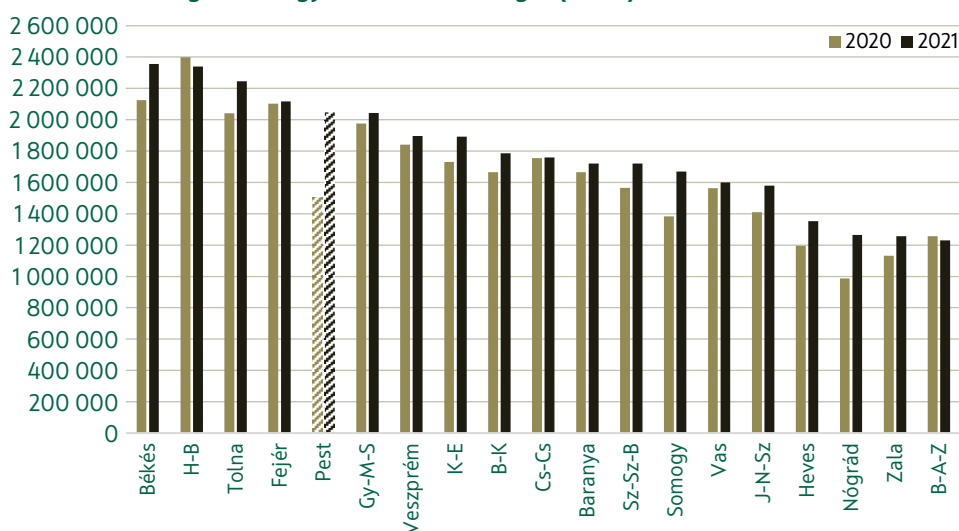
Járási átlagár (2021, Ft/ha)
Összes termőföld – súlyozott*



*A művelési ágakra jellemző átlagárak járásonként súlyozva az eladott hektárterületekkel.
n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2021 vizsgált időszakában.

A megyék képzeletbeli hektár-r-toplistáján 2020 és 2021 között nagyon látványos elmozdulások nem történtek. Említést talán az érdekel, hogy Nógrád és Somogy megyék két hellyel előrébb, míg Borsod-Abaúj-Zemplén és Csongrád-Csanád hárommal hátrébb kerültek (ld. **1. diagram**). A Pest megyei kiugró drágulás egyértelműen technikai okkal magyarázható, mivel itt a **forgalmi adatok feldolgozása jelentősen elmaradásban van**, ezért a diagramon a releváns kategóriához tartozó oszlopot a **bizonytalanság** okán vonalas színezéssel jelöltük. A **legdrágább megye** 2018 után ismét **Békés, 2,36 millió forintos hektárral**, s – Pest megyét nem számítva – még Hajdú-Bihar, Tolna, Fejér és Győr-Moson-Sopron lépi át a kétmilliós szintet. A **termőföld árak országos szintű emelkedő üteme közel két évtizede töretlen. Az elmúlt egy évre szűkítve** – a bizonytalan adatú Pest megyével továbbra sem számolva – a **legjobban, 28%-kal Nógrád megyében nőtt az átlagos termőföld hektár**, amivel most először elmozdult az árlista utolsó helyéről, átadva azt Borsod-Abaúj-Zemplénnek.

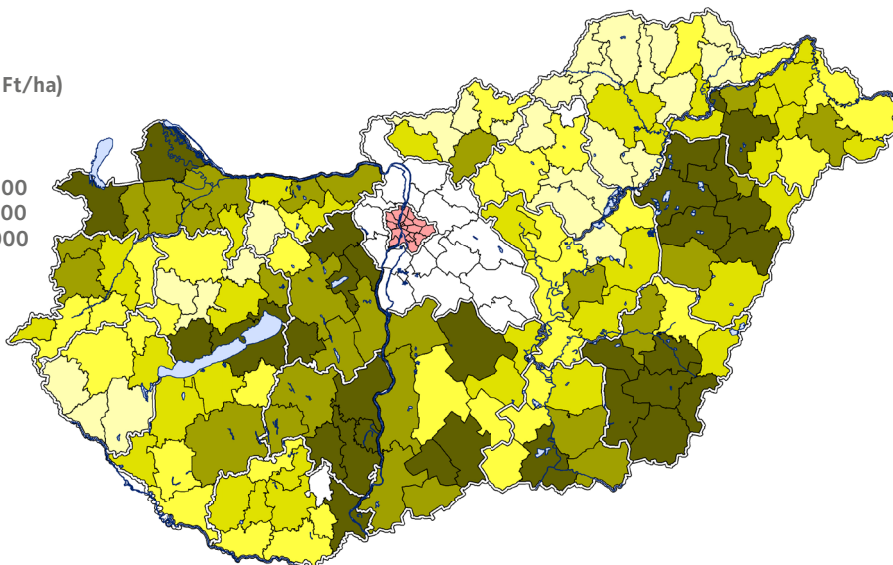
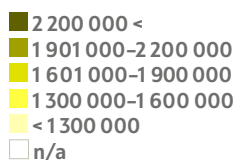
1. diagram: Megyei termőföld átlagár (Ft/ha)



A **2. térképen** és a **2. diagramon** a **termőföld-forgalom 68,5%-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.) 2020-hoz képest a tavalyi ársorrendben szántók esetében említésre méltó elmozdulás Komárom-Esztergom és Vas megye három hellyel hátrébb, míg Nógrád ugyanennyivel előbbre kerülése. (Pest megyét az adat bizonytalanság okán itt is vonalas színezéssel jelöljük.) A szántóterületek esetében tavaly a **legdrágább továbbra is Hajdú-Bihar megye volt, 2,61 millió forintos hektárral**, egyedülként a 2,5 milliós szint felett. Nógrád itt is elmozdult az utolsó helyről, így a lista végén 2021-ben Heves állt 1,28 millió Ft hektáronkénti átlagos szántóárral. A **szántóföldi átlagár tavaly csak a legdrágább Hajdú-Bihar megyében csökkent hajszálnyival; a drágulás aránya pedig** – a megbízható adat-tartalmú megyék közül – **Nógrádban volt a legmagasabb, 28%-os.**

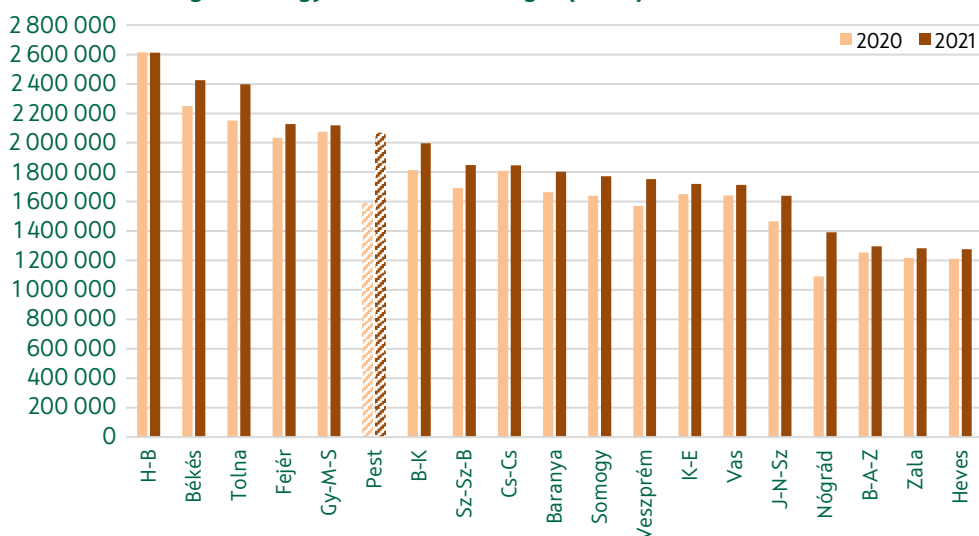
2. térkép

Járásai átlagár (2021, Ft/ha)
Szántóföldek



n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2021 vizsgált időszakában.

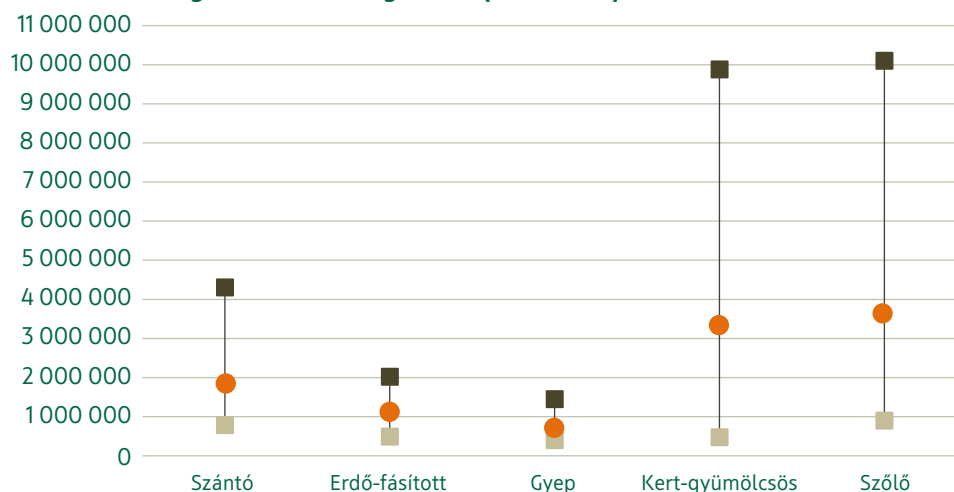
2. diagram: Megyei szántóföld átlagár (Ft/ha)



Mivel művelési áganként nagy árkülönbségek adódnak, a járási árszintet az eladott területek művelési ág szerinti volumene is befolyásolja. A legtágabb abszolút árintervallum továbbra is a kert-gyümölcsös területeket jellemzi, míg a gyepek átlagára igen szűk limitek között szóródik (ld. **3. diagram**). Az **országos átlagárak** (illetve zárójelben a megyei maximumok) **művelési áganként** a következőképpen alakultak 2021-ben:

- szántó – 1,899 millió Ft/ha (Hajdú-Bihar – 2,612 millió Ft/ha);
- erdő-fásított – 1,111 millió Ft/ha (Békés – 1,957 millió Ft/ha);
- gyepek – 867 ezer Ft/ha (Győr-Moson-Sopron – 1,13 millió Ft/ha);
- kert-gyümölcsös – 3,339 millió Ft/ha (Komárom-Esztergom – 6,189 millió Ft/ha);
- szőlő – 3,719 millió Ft/ha (Veszprém – 7,303 millió Ft/ha).

3. diagram: Járási szintű minimum és maximum, illetve országos átlagárak művelési áganként (2021, Ft/ha)



Megjegyzés: Azoknak a járásoknak az adatát közöljük, ahol 2021-ben legalább tíz adatszűrt tranzakció történt az adott művelési ágban.

28%-kal drágult Nógrád megye és országosan 12%-kal az erdőterületek

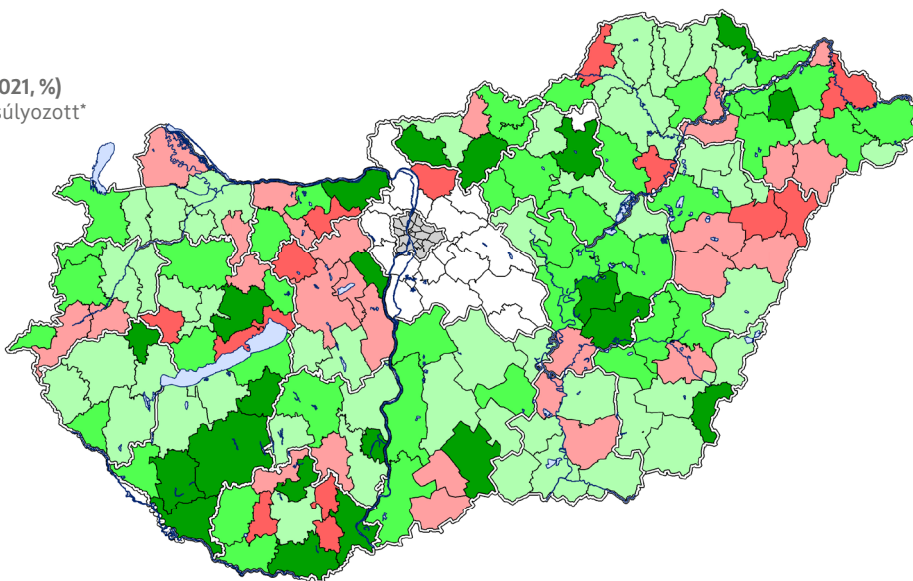
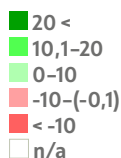
A 2020-as 1,672 millió Ft/ha-ról **tavaly 1,787 millió Ft/ha-ra**, azaz – az előző évit meghaladó ütemben – **6,9%-kal nőtt az eladott termőföldek átlagos hektárára**. A művelési ágakra jellemző átlagárát az eladott hektárterületekkel súlyozva vizsgálva – Pest megyét nem számítva – a **legjobban (28%-kal) Nógrád megyében nőtték az árak**, s még Somogy megye áll 20% feletti értékkel. A másik végletként minimális, 2% körüli csökkenést pedig Hajdú-Bihar és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében látunk (ld. **4. diagram**).

Járásonként vizsgálva – azok közül, ahol elemzéshez megfelelő mennyiségű adat áll rendelkezésre – **42 esetben áll negatív előjel az éves árváltozás** mutatója előtt (ld. **3. térkép** piros színezésű kategóriái), a legtöbb, öt-öt db Fejér,

Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében. 14 esetben 10%-ot meghaladó a csökkenés, ebből három-három Baranya és Veszprém megyei járás. 20% feletti árnövekedést 21 járásban mértünk, melyek legnagyobb sűrűsödése Dél-Dunántúlon látszik (ld. sötétzöld színezés); a legtöbb, 4 db Somogy megyében található. A 4. térképpel összehasonlítva látható, hogy a forgalom és az ár változása termőföld esetében területileg nem feltétlenül korrelál egymással.

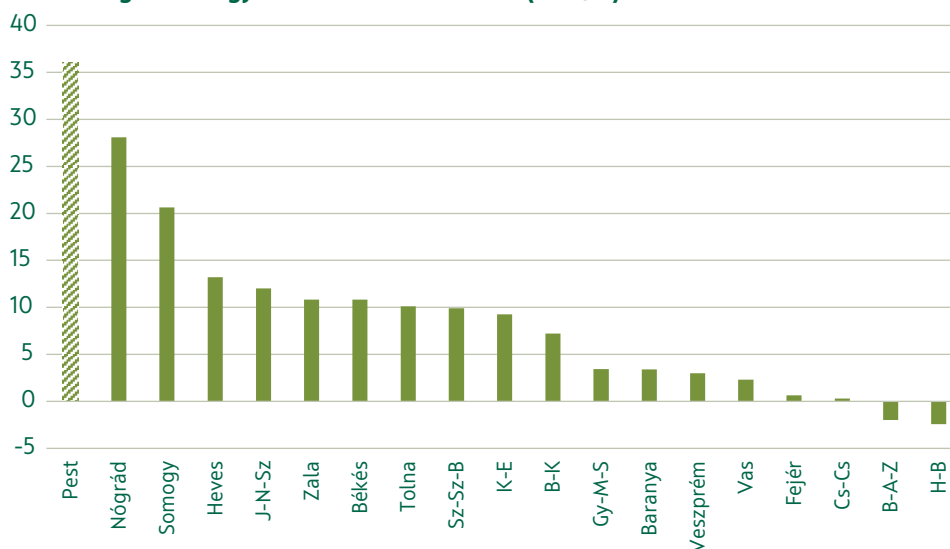
3. térkép

Járási árváltozás (2021, %)
Összes termőföld – súlyozott*



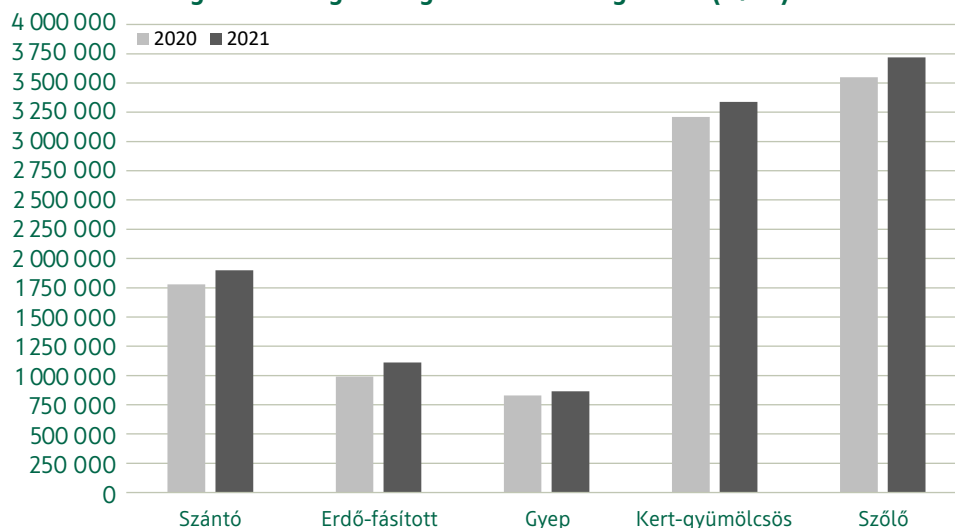
*A művelési ágakra jellemző átlagárak járásonként súlyozva az eladott hektárterületekkel.
n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2020, mind 2021 vizsgált időszakában.

4. diagram: Megyei termőföld árváltozás (2021, %)



Művelési áganként külön is érdemes megvizsgálni az árak alakulását. 2021-ben legnagyobb mértékben, bő 12%-kal az erdőterületek drágultak. A szántók 7%-os áremelkedését a szőlők, gyepterületek és a kert-gyümölcsös kategória egységesen 4-5% közötti drágulása követte (ld. 5. diagram).

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



36%-kal több adásvétel keretében 22%-kal nagyobb földterület cserélt tavaly gazdát

A KSH legfrissebb adatai szerint az ország területéből 5,05 millió hektár mezőgazdasági terület (nádas és halastó nélkül, illetve 2020-tól az erdőterületek sem részei az adatszolgáltatásnak). Ennek 82,1%-a szántó, 14,9%-a gyep, míg 3% a szőlő és gyümölcsös aránya.

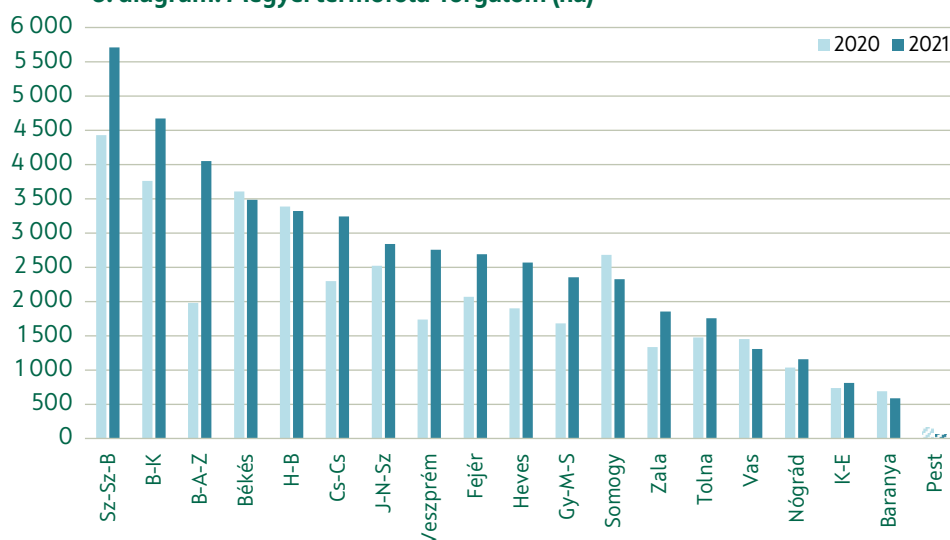
A termőföld-piac tavaly látványosan bővült. A megelőző évi 37,3 ezerről – azzal időarányosan – 2021-ben 50,6 ezerre, közel 36%-kal nőtt az adásvételek száma. A végleges számokban, éves szinten az adatteljes arány még természetesen módosulhat, de a tendencia iránya minden bizonnyal pozitív marad. A piac 60%-át adó 1/1 tulajdoni hányadot érintő adásvételekre szűrve nagyjából ugyanilyen mértékű elmozdulást látunk.

A tranzakciószám – a megbízhatatlan adattartalmú Pest megyén kívül – csak Baranyában csökkent, 4%-kal. A másik végletet Borsod-Abaúj-Zemplén és Zala megye adja, ahol több mint megkétszereződött az adásvételek száma.

A forgalmat az adásvételekben érintett teljes földterület mérete alapján vizsgálva bő 22%-os növekedést látunk 2021-ben. Az eladásban érintett földterület bővülése tehát alatta marad a tranzakciószám növekedésének, azaz átlagosan kisebb földterületek kerültek eladásra, mint 2020-ban. Szűrt (nem teljes körű) NAV adatbázisunk alapján, 2021-ben nagyjából 47,5 ezer hektár termőföld cserélt tulajdonost adásvétel során.

Míg 2016-ban még hét megyében is meghaladta a forgalom a tízezer hektárt, azóta egyetlen megye sem volt ekkora éves eladási volumen közelében. A legnagyobb területet, mintegy 5,7 ezer hektárt továbbra is Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében értékesítették 2021-ben. A másik véglet Baranya és Komárom-Esztergom megye 6–800 hektárral (Pest megye ennél is nagyságrenddel kisebb forgalmát az adatfeldolgozásban látványos lemaradás okozza). Pest megyével nem számolva, az eladott termőföld-terület öt megyében (Baranya, Békés, Hajdú-Bihar, Somogy és Vas) csökkent az elmúlt évben, a legnagyobb arányban, 15%-kal Baranyában. Borsod-Abaúj-Zemplén megyében viszont több mint kétszeres volt a bővülés (ld. 6. és 7. diagram).

6. diagram: Megyei termőföld-forgalom (ha)



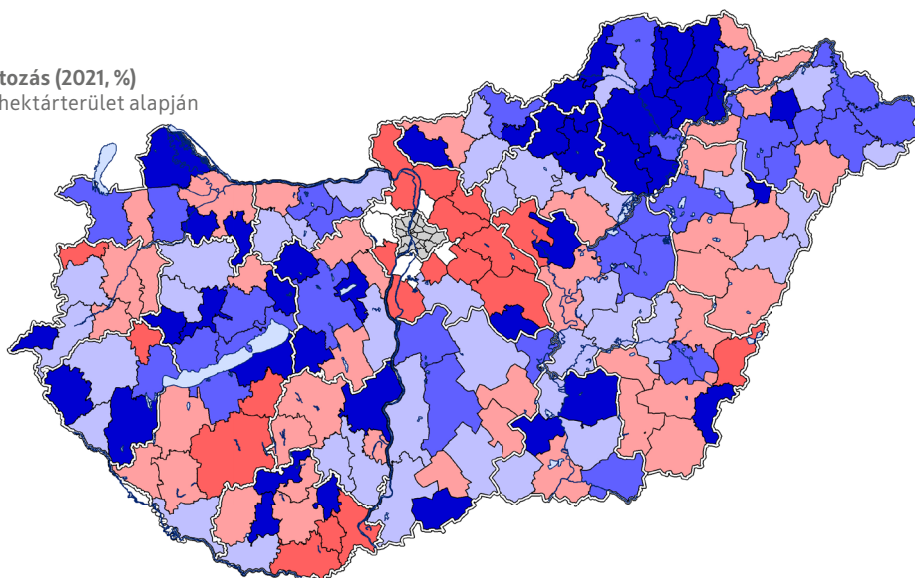
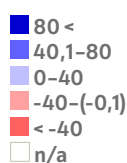
2021-ben az eladott termőföld terület művelési áganként az alábbiak szerint alakult: 68,5% szántó, 12,8% erdő-fásított terület, 11,8% gyep, valamint 4,2%, illetve 2,7% kert-gyümölcsös és szőlő.

Több mint kétharmados forgalombővülés a kert-gyümölcsös művelési ágban

A termőföld-forgalmat (illetve annak változását) hektárterület alapján, regionálisan vizsgálva 108 járásban látunk bővülést, míg 61-ben csökkenést 2020 és 2021 között (ld. **4. térkép** kék, illetve piros színezése). 40 járásban meghaladta az eladott földterület összméretének éves növekedése a 80%-ot. Ebből tíz Borsod-Abaúj-Zemplén megyei járás. 20 járásban ugyanakkor 40%-nál is nagyobb mértékű a forgalom visszaesése. A nem megbízható adattartalmú Pest megyén kívül ezek közül Baranya megyében található a legtöbb, három darab. (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**).

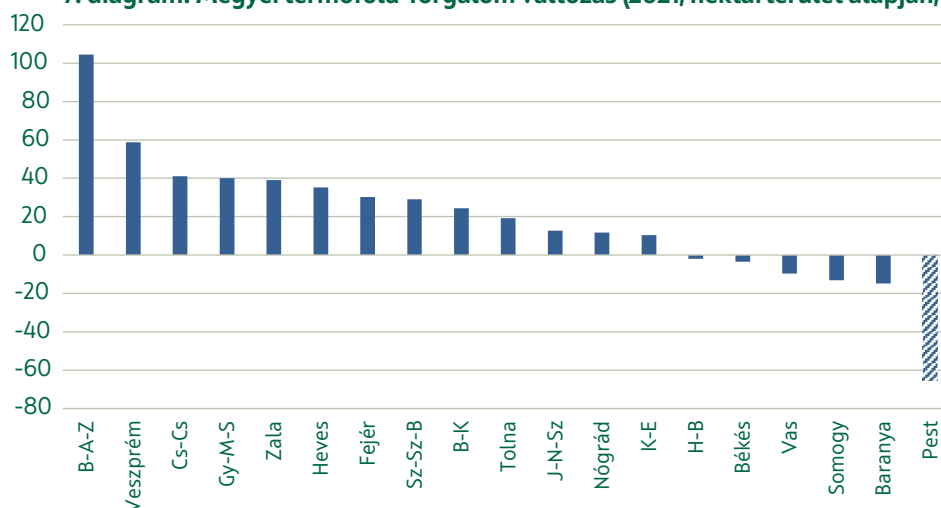
4. térkép

Járási forgalomváltozás (2021, %)
Összes termőföld – hektárterület alapján



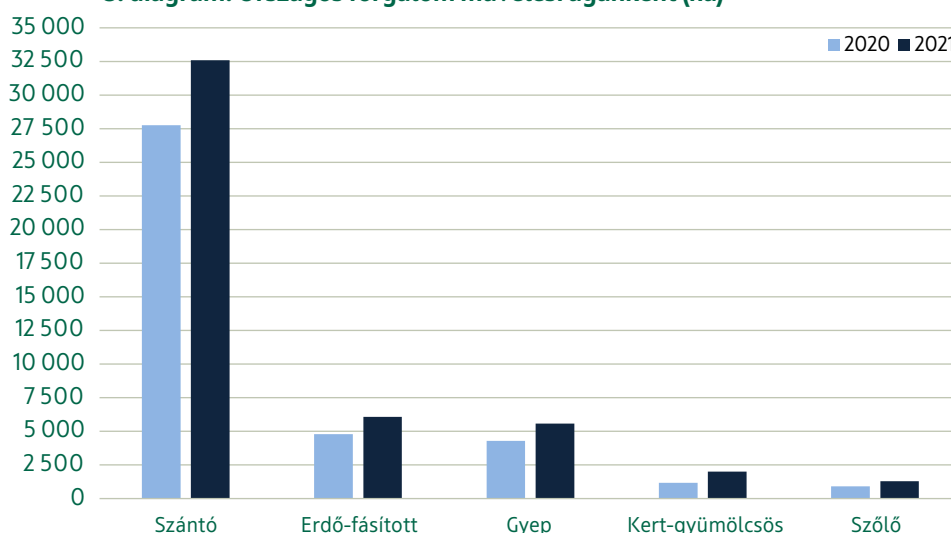
n/a: Nem volt értékelhető adattartalmú eladás mind 2020, mind 2021 vizsgált időszakában.

7. diagram: Megyei termőföld-forgalom változás (2021, hektárterület alapján, %)



Az országos forgalom bő kétharmadát adó szántó művelési ágat külön vizsgálva 17%-kal nőtt tavaly a forgalom; a NAV szűrt adatbázisa szerint nagyjából 32,6 ezer ha volt az eladott szántóterület mérete 2021-ben. A többi művelési ág forgalmi bővülése ennél is nagyobb: 27-30%-os az erdő- és gyepterületeknél, a 40%-ot meghaladja a szőlőknél és 71%-os a kert-gyümölcsös kategóriában (ld. 8. diagram).

8. diagram: Országos forgalom művelési áganként (ha)

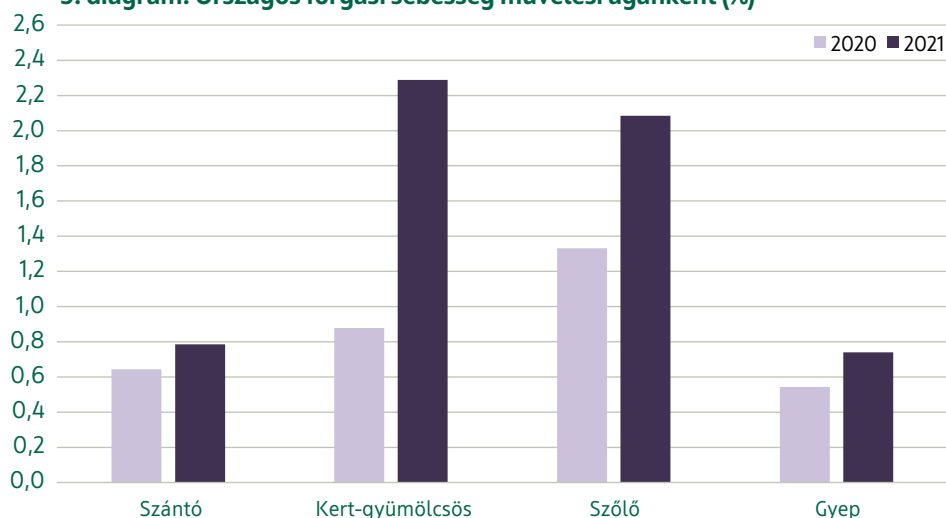


A művelt területek 0,82%-a cserélt gazdát tavaly adásvétel útján

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

A **termőföld-piac országos** (nem végleges NAV adatbázis alapján számolt) **forgási sebessége tavaly 0,82%-ra nőtt.** (Mivel a KSH 2020 óta nem közöl adatot az erdőterületek méretéről, a forgási sebességet az erdő művelési ág forgalma nélkül kalkuláltuk.) Azaz a – nádas, halastó és erdőterületek nélkül számolt – 5,05 millió hektár mezőgazdasági terület 0,82%-a, (kerekítések után) mintegy 41,5 ezer hektár cserélt gazdát adásvétel útján. A bővülő forgalomnak köszönhetően a forgási sebesség mutató minden művelési ág esetében nőtt (ld. 9. diagram). A kert-gyümölcsös kategóriában ugyanakkor ennek technikai oka is van, ugyanis 2020-tól módosult a KSH „konyhakert” művelési ág méretlimitje, ami az állomány látványos csökkenésével járt. **2,3%-os forgási sebességgel**, a szőlő kategóriát megelőzve így jelenleg a **kert-gyümölcsös a legjobban „forgó” művelési ág.** A szőlőterületek 2,1%-a cserélt tulajdonost tavaly, míg a szántók és gyepterületek 0,7-0,8%-os mutatóval állnak.

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



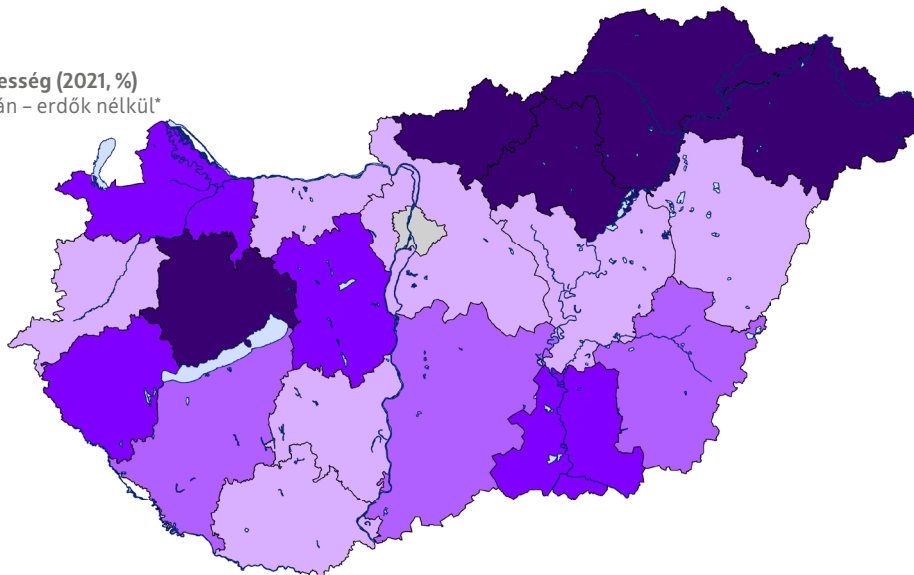
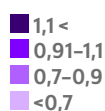
Megjegyzés 1: Az adatgyűjtés módszertani változása miatt, 2020-tól, a KSH-nál a művelt területek állományán belül az erdőterületek adatai nem állnak rendelkezésre, így erre forgási sebesség nem számolható.

Megjegyzés 2: 2020-tól módosult a KSH „konyhakert” művelési ág méretlimitje, ami az állomány látványos csökkenésével járt, alapot adva a forgási sebesség mutató nagy mértékű növekedésének.

Az erdők nélkül számított termőföldek összességének megyei szintű forgási sebességét (nem teljeskörű NAV adatok alapján) az **5. térkép** szemlélteti. A **termőföldpiac** (állományarányos forgalommal kifejezve) **tavaly is Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében „pezsgett” leginkább (1,46%)**. 1,1% fölé még Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves, Veszprém és Nógrád megyék kerültek (ld. térképen sötét színezéssel). Az **Észak-magyarországi régió látványosan elkülönül** tehát. (Ugyanakkor érdekességképpen megjegyezzük, hogy 2016-ban Fejér megye 7,34%-kal állt az élen!) A másik végletet – az adathiányos Pest megyét nem számítva – Baranya megye jelenti (0,22% forgási sebesség).

5. térkép

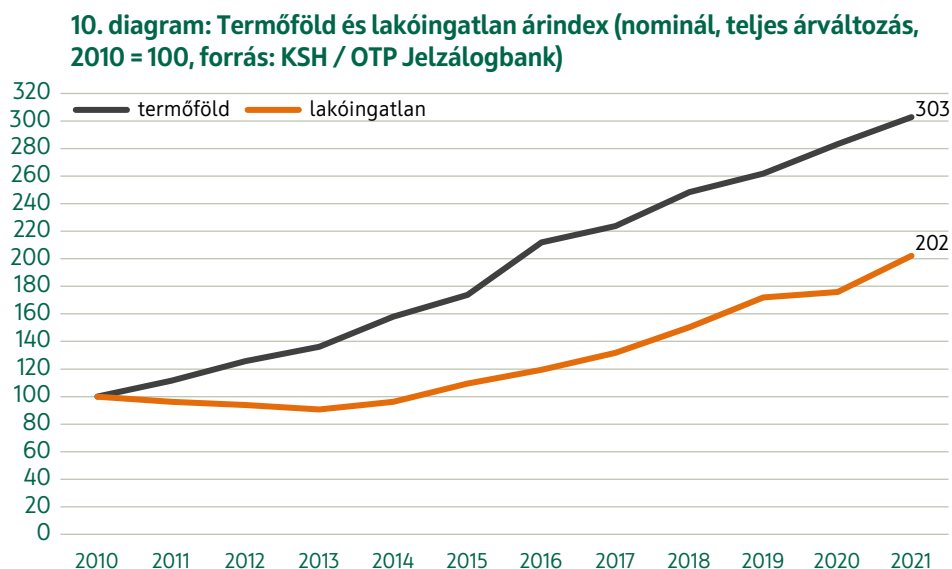
Megyei forgási sebesség (2021, %)
Hektárterület alapján – erdők nélkül*



*Az adatgyűjtés módszertani változása miatt, 2020-tól, a KSH-nál a művelt területek állományán belül az erdőterületek adatai nem állnak rendelkezésre, így erre forgási sebesség nem számolható.

Termőföld: 11 év alatt háromszoros árnövekedés

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



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 háromszorosára növelte árát 2021-re. Ugyanezen idő alatt egy átlaglakás kétszeresével drágult.

Kapcsolatfelvétel:

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

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