

OTP Termőföld Értéktérkép

2023

OTP Termőföld Értéktérkép 2023

Tavaly 19%-kal kevesebb tranzakció keretében 21%-kal kisebb termőföld-terület cserélt gazdát, mint 2021-ben. Az árak emelkedése viszont továbbra is töretlen, így a tavalyi 3,2%-os árnövekedés alapján elmondható, hogy egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld 2022-re összességében már átlagosan 3,2-szeresére növelte árát. Az idén júniusban induló állami földárverések, illetve az erőteljes inflációs környezet tovább élénkítheti a termőföld-forgalmat, ami még magasabb szintekre hajthatja az árakat.

Az OTP Termőföld Értéktérkép aktuális elemzésében a **2022. 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 **vármegyei 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 2022-ben módosítottuk**, így az éves változások vizsgálhatóságának érdekében a **2021-es területi árszinteket is újra kalkuláltuk**. Mivel a 2022-es évre vonatkozó NAV adatok még nem teljes körűek, elemzésünk **forgalom változására** vonatkozó részében természetesen **2021 hasonló feldolgozottsági szintű adatait tekintettük bázisnak**. Sajnálatos módon **Pest vármegyében** a forgalmi **adatok feldolgozása jelentősen lelassult** az elmúlt három évben, így itt **nem tudjuk számokkal alátámasztva jól bemutatni** a termőföld-piaci folyamatokat. A kevésbé megbízható adatokra külön is utalunk az elemzésben.

A termőföld árak országos szintű emelkedő üteme két évtizede töretlen. Bár a korábbi éveketől elmaradó mértékben, de **3,2%-kal emelkedett 2022-ben is a termőföld hektáronkénti átlagára**, és ezzel már csak hajszálnyival marad el a kétmillió forintos határtól. Művelési áganként is érdemes megvizsgálni az árak alakulását; 2022-ben legnagyobb mértékben az erdő- és szántóterületek drágultak, mindkettő 7,3%-kal. A termőföldek **piaci forgalma (hektárterületben mérve)** az előző évhez képest **21%-kal esett vissza**, és minimálisan csökkent az értékesített földterületek átlagos mérete is.

A termőföld immár évtizedes távlatban töretlen **áremelkedésének főbb okai** az alábbiak:

- a **növénytermesztés** átlagosnál **magasabb jövedelmezősége**,
- az ágazathoz kapcsolódó **támogatások** nagysága,
- a termőföld legalább öt éves **haszonbérbe adásából származó jövedelem adómentessége**.

A termőföld-piacra ugyancsak hatása lesz annak is, hogy a **Magyar Állam** 2023. júniusában megkezdi a tulajdonába és a Nemzeti Földügyi Központ tulajdonosi joggyakorlásába tartozó 10 ha feletti földrészteltek nyilvános **árverés útján történő értékesítését**. Az árverések keretében mintegy **22 ezer hektár állami földterület kerül meghirdetésre**, több ütemben. Az árverésen értékesítésre kerülő földrészlet vonatkozásában az államot a szerződés megkötésétől számított 20 éves időtartamra – a szerződés szerinti vételáron – visszavásárlási jog illeti meg.

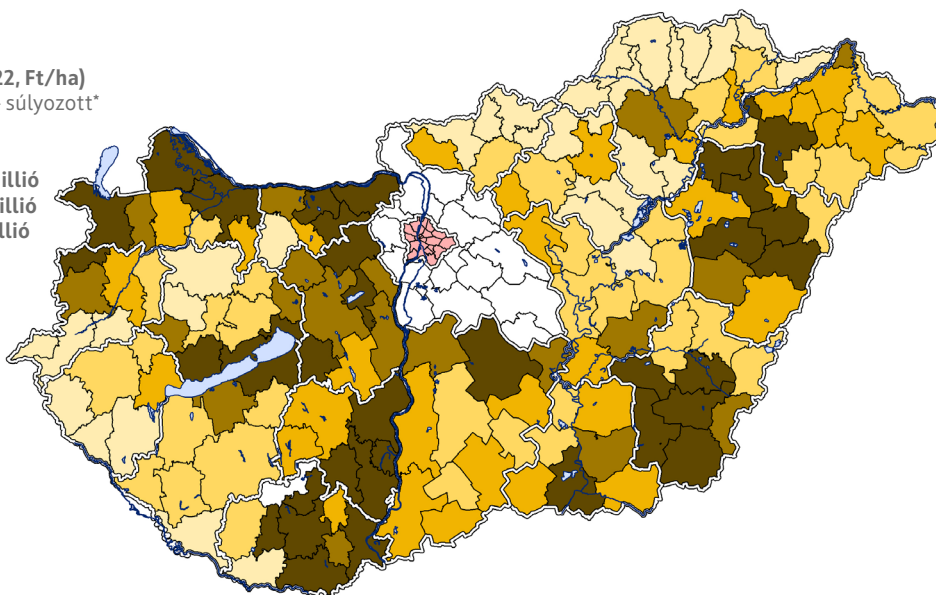
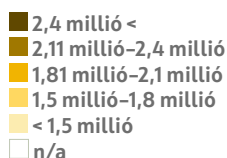
Az **inflációs környezet** a megtakarítások értékállóságának megőrzésére tekintettel ugyancsak **élénkítheti a termőföld-forgalmat**, és a kereslet növekedése **tovább hajthatja az árakat**. A termőföld-piacra ugyancsak hatása van a **2023-tól új szabályok szerint működő EU-s támogatási ciklusnak**. Közép- és hosszabb távon pedig a **generációváltás** miatti földforgalom erősödése várható.

Hajszállal kétmillió forint alatt a termőföldek országos átlagos hektárára

A 2022-ben eladott összes termőföldre vonatkozó átlagár számításánál járásokként súlyoztuk az egyes művelési ágak átlagárát az eladott területtel. Az eredmény az **1. térképről** olvasható le. **Tovább szűkül az árkülönbség az olcsó és a drága térségek között**. Járási szinten az egy évvel korábbi hétszereshez képest tavaly alig 5,7-szeresre csökkent az eltérés (Ózdi: 770 ezer Ft/ha vs. Balatonfüredi: 4,415 millió Ft/ha). (Azokat a járásokat vizsgáljuk, ahol legalább tíz értékelhető adattartalmú tranzakcióról van információnk.) A térképünk szerinti **legalacsonyabb**, 1,5 millió Ft/ha alatti **árkategóriába** több mint 60%-ban az **Észak-magyarországi régióból** kerültek járások (11 Borsod-Abaúj-Zemplén, négy-négy pedig Nógrád, illetve Heves vármegyei). Ugyanakkor a **legdrágább** (kategorizálásunk szerint a 2,4 millió Ft/ha átlagárát meghaladó) járások **elszórtabban helyezkednek el, noha az Alföld** (a legtöbb, öt-öt Hajdú-Bihar és Békés vármegyei járással), a **Dunántúl északi része** (Győr-Moson-Sopron és Komárom-Esztergom vármegyék), a **Balaton környéke**, valamint négy, illetve öt ide tartozó járással **Tolna és Baranya vármegyék kiemelkednek**. A legdrágább kategóriát jelző sötét foltok egyrészt a **jó talajminőségű területeket** (Alföld, Mezőföld, Kisalföld) mutatják, másrészt hagyományosan a **nagyobb városok közelsége**, illetve a **Balaton-felvidéki lokáció** jelent egyértelmű, árfelhajtó tényezőt. Az **országos 1,994 millió forintos átlagos hektárát** legjobban az Egri járás közelíti meg.

1. térkép

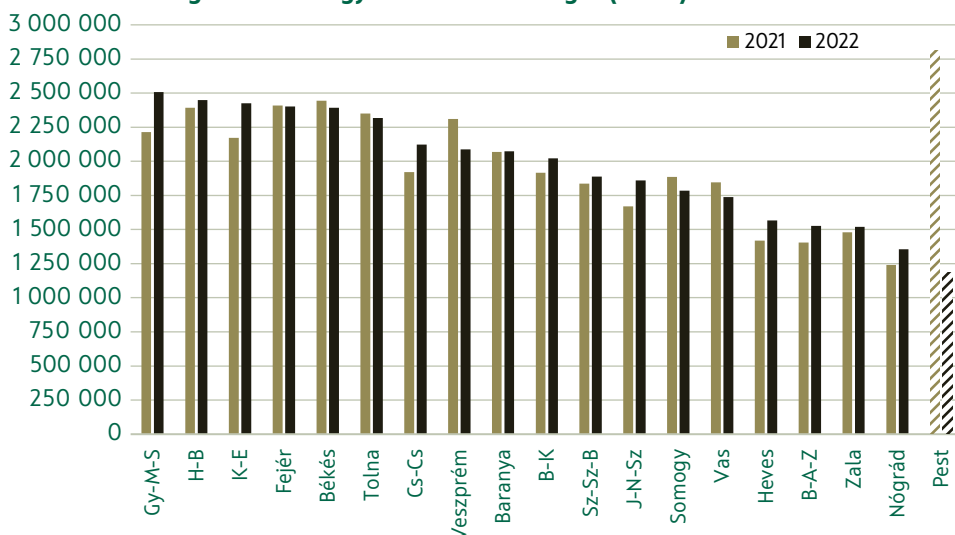
Járási átlagár (2022, Ft/ha)
Összes termőföld – súlyozott*



*A művelési ágakra jellemző átlagárak járásokként súlyozva az eladott hektárterületekkel.
n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2022 vizsgált időszakában.

A vármegyék képzeletbeli hektár-r-toplistáján 2021 és 2022 között két látványos elmozdulás történt: Győr-Moson-Sopron és Komárom-Esztergom hat, illetve öt helyet előre ugrottak. A Pest vármegyei hektikus ármozgás egyértelműen technikai okkal magyarázható, mivel itt a forgalmi adatok feldolgozása jelentősen elmaradásban van, ezért a diagramon a releváns kategóriához tartozó oszlopokat a bizonytalanság okán vonalas színezéssel jelöltük. A legdrágább vármegye 2022-ben Győr-Moson-Sopron volt, 2,51 millió forintos hektárral (ld. 1. diagram), s még Hajdú-Bihar, Komárom-Esztergom és Fejér lépi át a 2,4 milliós szintet. A termőföld árak országos szintű emelkedő üteme két évtizede töretlen. Az elmúlt egy évre szűkítve a legjobban, 13%-kal Győr-Moson-Sopron vármegyében nőtt az átlagos termőföld hektár-ár, így kerülhetett 2013 után ismét az árrangsor élére.

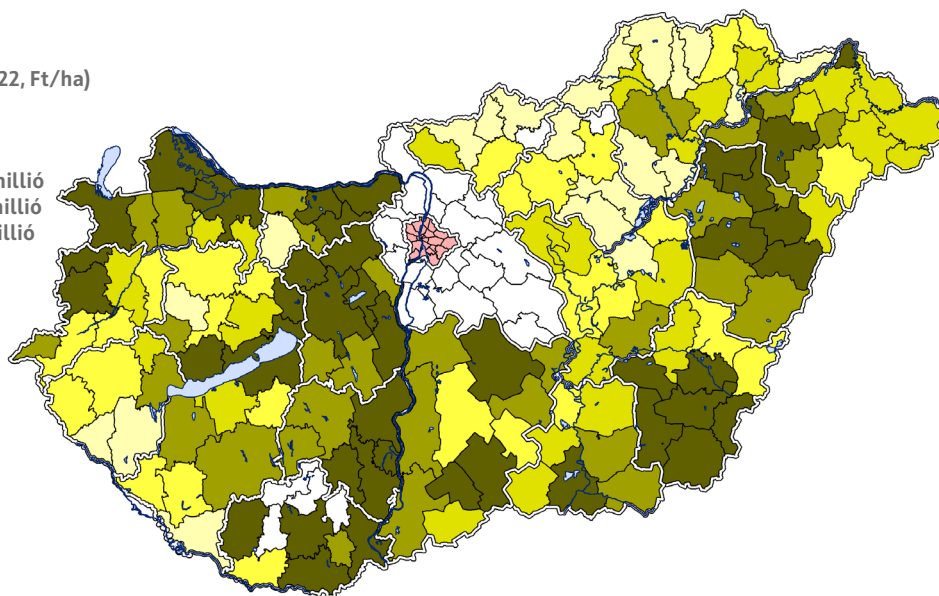
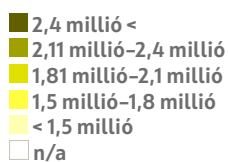
1. diagram: Vármegyei termőföld átlagár (Ft/ha)



A 2. térképen és a 2. diagramon a termőföld-forgalom 62,5%-át adó szántóföldeknél ábrázoltuk ugyanilyen formában a járási és vármegyei 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 vármegyénként más-más a művelési ágankénti forgalmi összetétel.) 2021-hez képest a tavalyi ársorrendben szántók esetében említésre méltó elmozdulás Győr-Moson-Sopron vármegye három hellyel előre, míg Bács-Kiskun ugyanennyivel hátrább kerülése. (Pest vármegyét az adat bizonytalanság okán itt is vonalas színezéssel jelöljük.) A szántóterületek esetében – Pesttel nem számolva – tavaly a legdrágább Hajdú-Bihar vármegye volt, 2,88 millió forintos hektárral, s még Győr-Moson-Sopron lépte át a 2,6 millió forintos limitet. A lista végén stabilan Nógrád vármegye áll, 2022-ben 1,37 milliós hektárral. A szántóföldi átlagár – 1%-ot nem meghaladó mértékben – tavaly csak a legolcsóbb Nógrádban csökkent; a drágulás aránya pedig Baranyában, Borsod-Abaúj-Zemplénben és Győr-Moson-Sopronban haladta meg a 15%-ot.

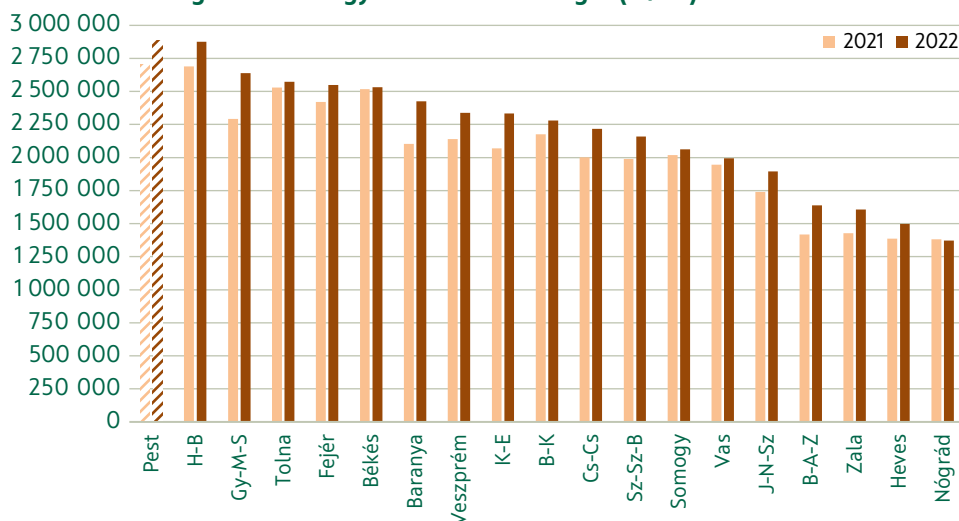
2. térkép

Járásai átlagár (2022, Ft/ha)
Szántóföldek



n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2022 vizsgált időszakában.

2. diagram: Vármegyei 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 a szőlőterületeket jellemzi, míg a gyepek és erdőterületek átlagára igen szűk limitek között szóródik (ld. **3. diagram**). Az **országos átlagárak** (illetve zárójelben a vármegyei maximumok, Pesttel nem számolva) **művelési áganként** a következőképpen alakultak 2022-ben:

- szántó – 2,189 millió Ft/ha (Hajdú-Bihar – 2,876 millió Ft/ha);
- erdő-fásított – 1,213 millió Ft/ha (Győr-Moson-Sopron – 1,491 millió Ft/ha);
- gyepek – 1,177 millió Ft/ha (Fejér – 1,594 millió Ft/ha);
- kert-gyümölcsös – 3,75 millió Ft/ha (Komárom-Esztergom – 5,949 millió Ft/ha);
- szőlő – 4,25 millió Ft/ha (Veszprém – 8,69 millió Ft/ha).

3. diagram: Járási szintű minimum és maximum, illetve országos átlagárak művelési áganként (2022, Ft/ha)



Megjegyzés: Azoknak a járásoknak az adatát közöljük, ahol 2022-ben legalább tíz adatszűrt tranzakció történt az adott művelési ágban.

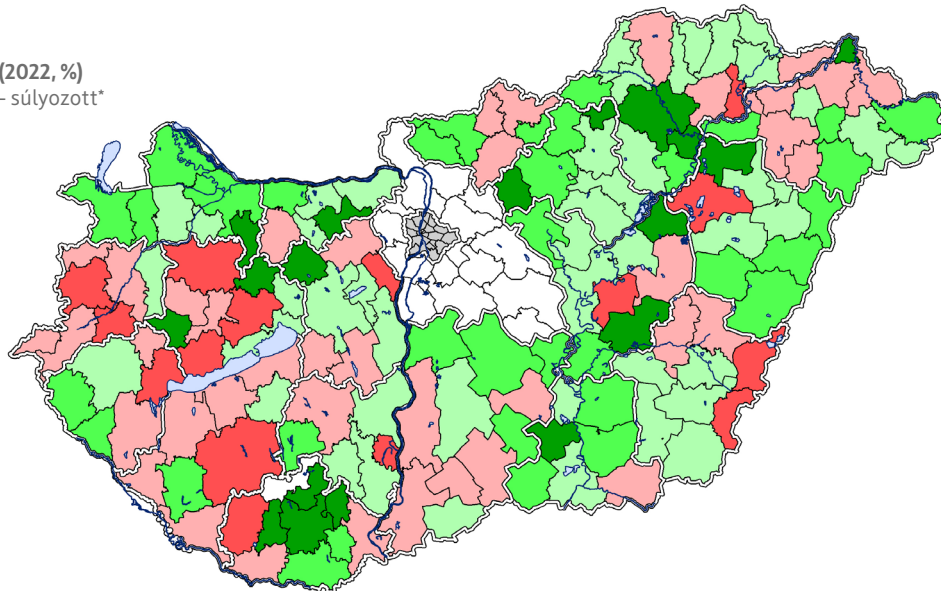
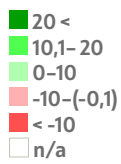
13%-kal drágult Győr-Moson-Sopron vármegye

A 2021-es 1,932 millió Ft/ha-ról tavaly 1,994 millió Ft/ha-ra, azaz – az előző évitől elmaradó ütemben – **3,2%-kal nőtt az eladott termőföldek átlagos hektárára**. A művelési ágakra jellemző átlagárát az eladott hektárterületekkel súlyozva vizsgálva a **legjobban (13%-kal) Győr-Moson-Sopron vármegyében nőtték az árak**, s még Csongrád-Csanád, Heves, Jász-Nagykun-Szolnok és Komárom-Esztergom állnak 10% feletti értékkel. A másik végletként – Pesttel nem számítva – **közel 10%-os csökkenést pedig Veszprém vármegyében látunk** (ld. **4. diagram**).

Járásonként vizsgálva – azok közül, ahol elemzéshez megfelelő mennyiségű adat áll rendelkezésre – **55 esetben áll negatív előjel az éves árváltozás mutatója előtt** (ld. **3. térkép** piros színezésű kategóriái), a legtöbb, hét db Szabolcs-Szatmár-Bereg, illetve hat-hat Vas és Somogy vármegyében. 15 esetben 10%-ot meghaladó a csökkenés, ebből három Veszprém vármegyei járás. **20% feletti árnövekedést 18 járásban mértünk** (ld. sötétzöld színezés); a legtöbb, négy db Baranya vármegyében található. A **4. térképpel** összehasonlítva látható, hogy a forgalom és az ár változása termőföld esetében területileg nem feltétlenül korrelál egymással.

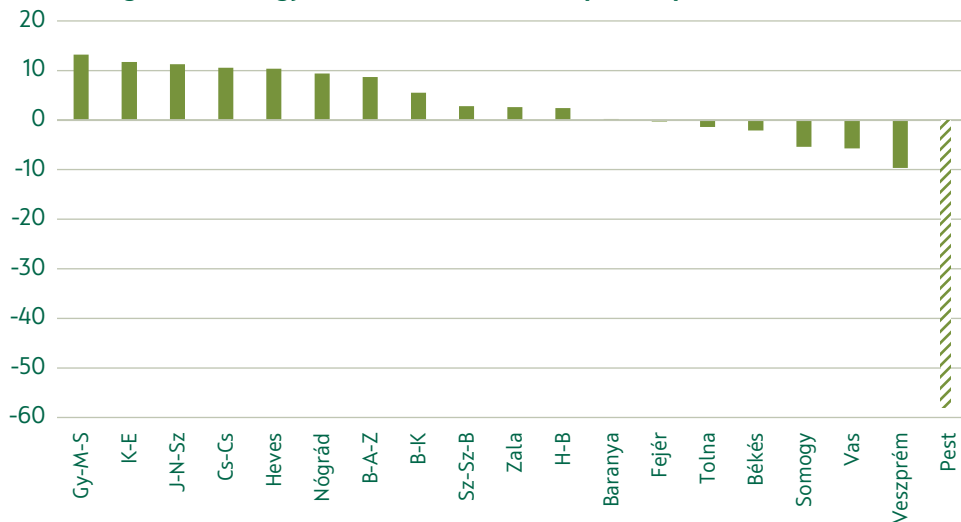
3. térkép

Járási árváltozás (2022, %)
Összes termőföld – súlyozott*



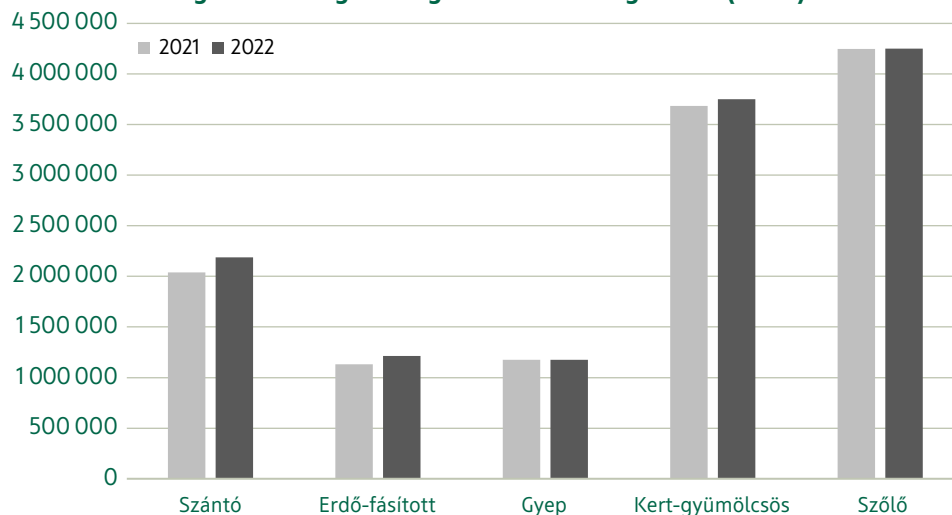
*A művelési ágakra jellemző átlagárak járásonként súlyozva az eladott hektárterületekkel.
n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2021, mind 2022 vizsgált időszakában.

4. diagram: Vármegyei termőföld árváltozás (2022, %)



Művelési áganként külön is érdemes megvizsgálni az árak alakulását. 2022-ben legnagyobb mértékben az erdő- és szántóterületek drágultak, mindkettő 7,3%-kal. A kert-gyümölcsös kategória 1,7%-os áremelkedését a szőlők és gyepterületek minimális, 0,1-0,2%-os árnövekedése követte (ld. 5. diagram).

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



19%-kal kevesebb adásvétel keretében 21%-kal kisebb földterület cserélt tavaly gazdát

A KSH legfrissebb adatai szerint az ország területéből 5,081 millió hektár mezőgazdasági terület (nádas és halastó nélkül, illetve 2020-tól az erdőterületek sem részei az adatszolgáltatásnak). Ennek 81,9%-a szántó, 15,2%-a gyep, míg 2,9% a szőlő és gyümölcsös aránya.

A termőföld-piac tavaly látványosan szűkült. A megelőző évi 50,6 ezerről – azzal időarányosan – 2022-ben 40,8 ezerre, mintegy 19%-kal csökkent az adásvételek száma. A végleges számokban, éves szinten az adatteljes arány még természetesen módosulhat, de a tendencia iránya minden bizonnyal negatív marad. A piac közel 60%-át adó 1/1 tulajdoni hányadot érintő adásvételekre szűrve nagyjából ugyanilyen mértékű elmozdulást látunk.

A tranzakciószám – a megbízhatatlan adattartalmú Pest vármegyén kívül – csak Zalában nőtt, 7%-kal. A másik véglet Baranya és Fejér vármegye adja, ahol több mint 30%-kal csökkent az adásvételek száma.

A forgalmat az adásvételekben érintett teljes földterület mérete alapján vizsgálva 21%-os visszaesést látunk 2022-ben. Az eladásban érintett földterület csökkenése tehát meghaladja a tranzakciószám csökkenés mértékét, azaz átlagosan valamivel kisebb földterületek kerültek eladásra, mint 2021-ben. Szűrt (nem teljes körű) NAV adatbázisunk alapján, 2022-ben nagyjából 37,8 ezer hektár termőföld cserélt tulajdonost adásvétel során.

Míg 2016-ban még hét vármegyében is meghaladta a forgalom a tízezer hektárt, azóta egyetlen vármegye sem volt ekkora éves eladási volumen közelében. A legnagyobb területet, mintegy 4,5 ezer hektárt tavaly Bács-Kiskun vármegyében értékesítették, sok év után tehát immár nem Szabolcs-Szatmár-Bereg áll az élen ebben a mutatóban. A másik véglet Baranya és Komárom-Esztergom vármegye 4–500 hektárral (Pest vármegye ennél is kisebb forgalmát az adatfeldolgozásban látványos lemaradás okozza). Pesttel nem számolva, az eladott termőföld-terület két vármegyében, Tolnában és Zalában nőtt az elmúlt évben 9, illetve 34%-kal. Csongrád-Csanád és Fejér vármegyében viszont közelítette a 40%-ot a visszaesés mértéke (ld. 6. és 7. diagram).

6. diagram: Vármegyei termőföld-forgalom (ha)



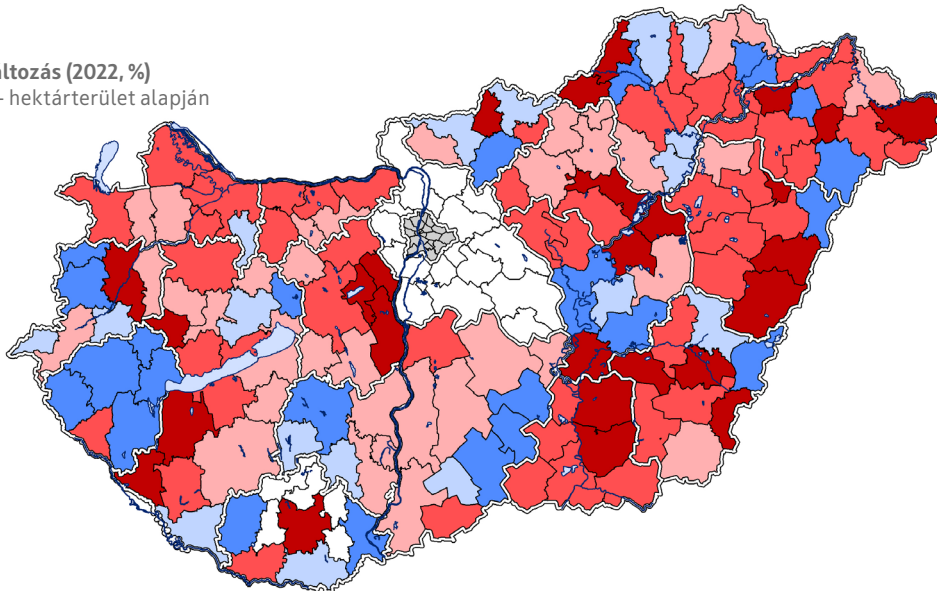
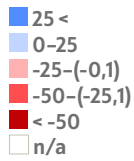
2022-ben az eladott termőföld terület művelési áganként az alábbiak szerint alakult: 62,5% szántó, 19,1% erdő-fásított terület, 12,1% gyep, valamint 3,4%, illetve 2,9% kert-gyümölcsös és szőlő.

Egyharmados forgalomcsökkenés a kert-gyümölcsös művelési ágban

A termőföld-forgalmat (illetve annak változását) hektárterület alapján, regionálisan vizsgálva – az elemzéshez megfelelő mennyiségű adattal rendelkezők közül – 40 járásban látunk bővülést, míg 111-ben csökkenést 2021 és 2022 között (ld. 4. térkép kék, illetve piros színezése). 23 járásban meghaladta az eladott földterület össz méretének éves növekedése a 25%-ot. Zala vármegyében öt – egy kivételével az összes – járás ebbe a kategóriába tartozik. 26 járásban ugyanakkor 50%-nál is nagyobb mértékű a forgalom visszaesése. Ebből 3–3 Fejér, Jász-Nagykun-Szolnok, Békés, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében található. A 4. térképről leolvasható járási folyamatok vármegyei szinten is leképeződnek (ld. 7. diagram).

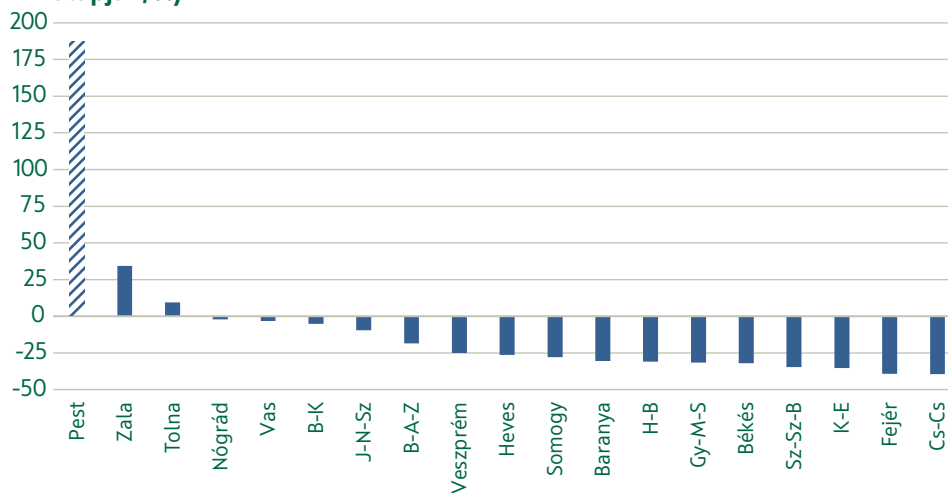
4. térkép

Járási forgalomváltozás (2022, %)
Összes termőföld – hektárterület alapján



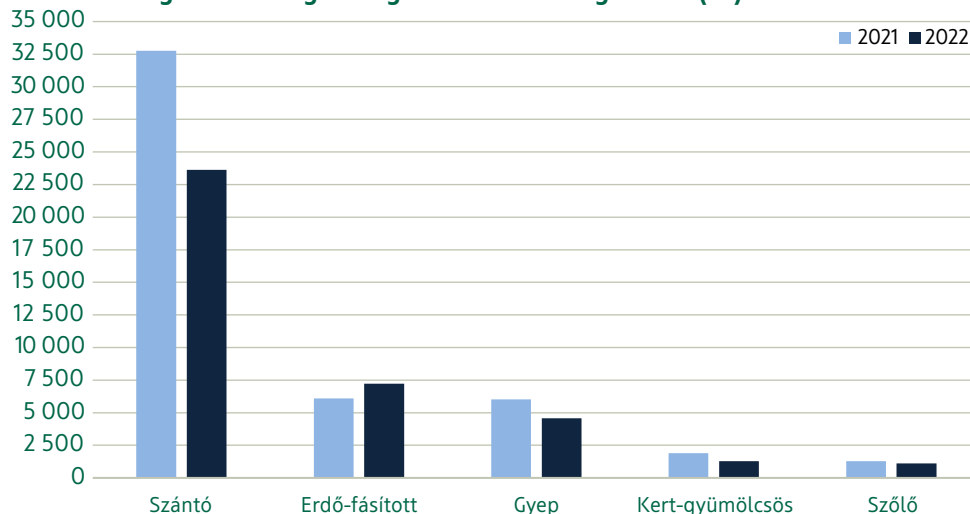
n/a: Nem volt legalább tíz hektárnyi értékelhető adattartalmú eladás mind 2021, mind 2022 vizsgált időszakában.

7. diagram: Vármegyei termőföld-forgalom változás (2022, hektárterület alapján, %)



Az országos forgalom közel kétharmadát adó szántó művelési ágat külön vizsgálva 28%-kal csökkent tavaly a forgalom; a NAV szűrt adatbázisa szerint nagyjából 23,6 ezer ha volt az eladott szántóterület mérete 2022-ben. A kert-gyümölcsös művelési ág esetében a szántóénál is nagyobb volt a visszaesés (-33%), míg a gyepterületeknél -24%, a szőlőknél pedig -14% ez az arány. Az erdőterületek forgalma ugyanakkor 19%-kal bővült tavaly (ld. 8. diagram).

8. diagram: Országos forgalom művelési áganként (ha)

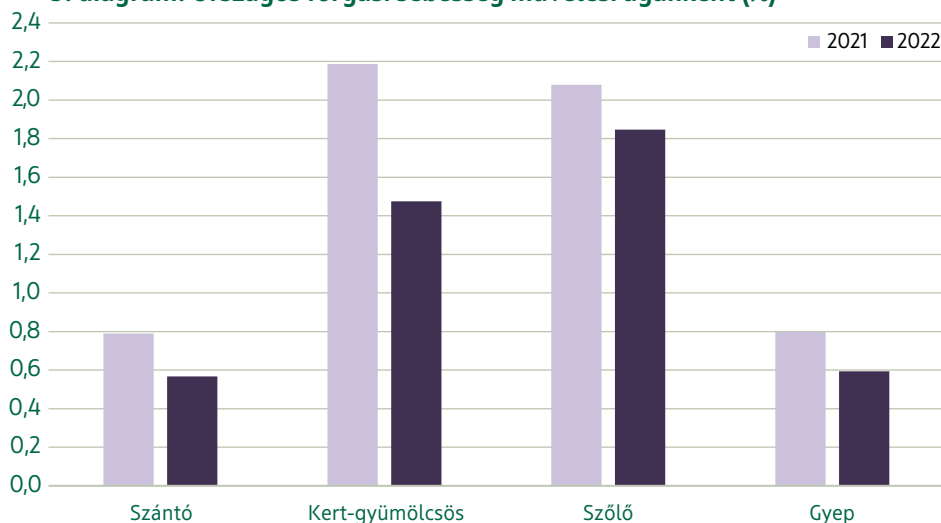


A művelt területek 0,6%-a cserélt gazdát tavaly adásvétel útján

A forgalomhoz hasonlóan, a – járási adatok hiányában – vármegyei 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/mezőgazdasági terület)** mérhetjük, mindkét értéket hektárban megadva, tehát összességében %-ban kifejezve.

A termőföld-piac országos (nem végleges NAV adatbázis alapján számolt) **forgási sebessége tavaly 0,6%-ra csökkent.** (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 – 5,08 millió hektár mezőgazdasági terület 0,6%-a, (kerekítések után) mintegy 30,6 ezer hektár cserélt gazdát adásvétel útján. A csökkenő forgalomnak köszönhetően a forgási sebesség mutató minden művelési ág esetében csökkent (ld. **9. diagram**). **1,8%-os forgási sebességgel** jelenleg a **szőlő a legjobban „forgó” művelési ág.** A kert-gyümölcsös területek 1,5%-a cserélt tulajdonost tavaly, míg a szántók és gyepterületek 0,6%-os mutatóval állnak.

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

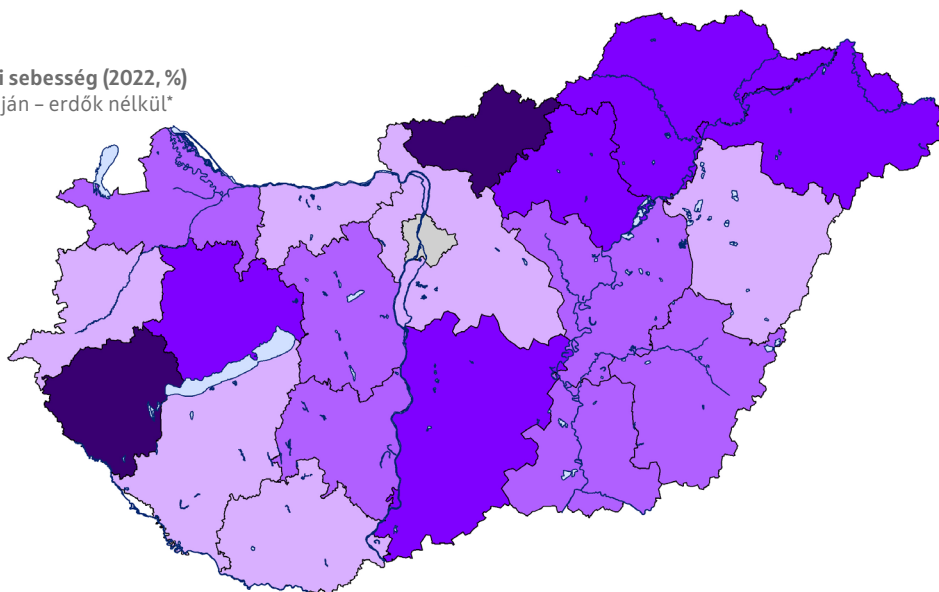
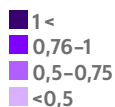


Megjegyzés: Az adatgyűjtés módszertani változása miatt, 2020-tól, a KSH-nál a művelt területek állományán belül az erdőterületek adatai nem állnak rendelkezésre, így erre forgási sebesség nem számolható.

Az erdők nélkül számított termőföldek összességének vármegyei szintű forgási sebességét (nem teljeskörű NAV adatok alapján) az **5. térkép** szemlélteti. A **termőföldpiac** (állományarányos forgalommal kifejezve) **tavaly Zala vármegyében „pezsgett” leginkább (1,37%).** 1% fölé még Nógrád került (ld. térképen sötét színezéssel). Az **Észak-magyarországi régió – 2021-hez hasonlóan – látványosan elkülönül élénk forgalmával.** A másik végletet – az adat-hiányos Pest vármegyét nem számítva – továbbra is Baranya vármegye jelenti (0,09% forgási sebesség).

5. térkép

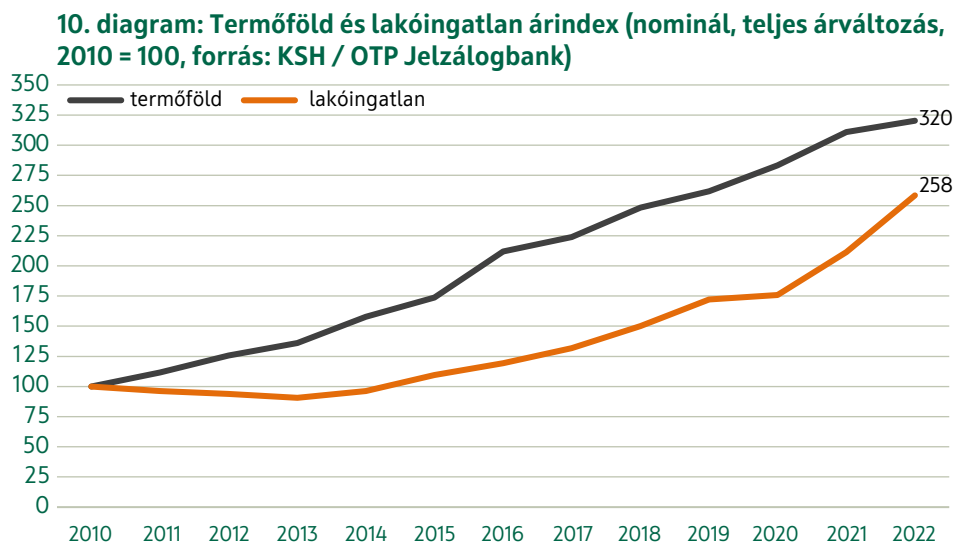
Vármegyei forgási sebesség (2022, %)
Hektárterület alapján – erdők nélkül*



*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: 12 év alatt 3,2-szeres nominális árnövekedés

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



A diagramról 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 volt. Az utóbbi két évben azonban, a lakóingatlan-áremelkedés látványos növekedésével közelített egymáshoz a két ingatlantípus árindexe. A magas infláció miatt **2022-ben a termőföldek esetében 10% körüli reálár-csökkenés**, míg a lakóingatlanoknál még minimális reálár-növekedést mérhettünk éves alapon. **Egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld összességében átlagosan 3,2-szeresére növelte árát 2022-re.** Ugyanezen idő alatt egy átlaglakás bő 2,5-szeresére drágult.

Kapcsolatfelvétel:

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

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

www.otpjzb.hu