

OTP Termőföld Értéktérkép

2024

OTP Termőföld Értéktérkép 2024

Tavaly 29%-kal kevesebb tranzakció keretében 3%-kal kisebb termőföld-terület cserélt gazdát, mint 2022-ben. Számos ok miatt elsősorban a növénytermesztés jövedelempozíciója romlott az elmúlt két évben, ugyanakkor mostanra már láthatók a konszolidáció jelei, ami által újra élénkülhet a földpiac. Noha az árak emelkedése továbbra is töretlen, a tavalyi 3,8%-os árnövekedés reálértéken 13%-ot meghaladó csökkenést jelent. Egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld 2023-ra összességében már átlagosan 3,6-szorosára növelte árát.

Az OTP Termőföld Értéktérkép aktuális elemzésében a **2023. 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 négyféle fő művelési ág (szántó, erdő-fásított terület, gyepek és kert-gyümölcsös) szerint külön mutatjuk be. Mivel a 2023-as adásvételeket tartalmazó NAV adatbázisban **értékelhetetlen számú szőlőtranzakció** van, ennek a művelési ágak a piacát jelen kiadványunkban **nem tudjuk érdemben tárgyalni**.

A 2023-as évre vonatkozó NAV adatok még nem teljes körűek, így elemzésünk **forgalom változására** vonatkozó részében természetesen **2022 hasonló feldolgozottsági szintű adatait tekintettük bázisnak**. Bár a számokból úgy tűnik, hogy az elmúlt években látványosan alacsony feldolgozottságú **Pest** (és a vélhetően ugyanilyen helyzetben lévő Baranya) **vármegyéiben** megindult az adatközlés, az elmúlt időszak alacsony bázisértékei miatt a 2023-as **forgalmi mutatók itt félrevezetőek lehetnek**. A kevésbé megbízható adatokra külön is utalunk az elemzésben.

A termőföld árak országos szintű emelkedő üteme bő két évtizede töretlen, s bár tavaly az országos átlag átlépte a kétmillió hektárát, az előzetes adatok alapján szűk 4%-os drágulás rekord alacsonynak számít. Az adásvételek számának közel 30%-os csökkenése pedig – noha növekvő átlagméretek mellett – a termőföldpiac egyértelmű lassulását mutatja. Ez elsősorban a növénytermesztés jövedelempozíciójának elmúlt két éves romlására vezethető vissza, aminek főbb okai a következők:

- Az orosz-ukrán háború következtében 2022-ben elszabadultak az energiaárak, melyek az input költségeket is jelentősen megnövelték és egyes termékkörökben (pl. műtrágya) áruhiányt okoztak, növelve a termelés kockázatát.
- Az ukrán termékekre vonatkozó EU-s vámmentességi intézkedések – a beáramló árutöbblet okán – főleg a gabonapiacra jelentős zavarokhoz vezettek.
- Mindezek mellett a magyar mezőgazdaságot 2022-ben évszázados aszály sújtotta, aminek veszteségei és bevétel kiesései csak több év alatt gazdálkodhatók ki.
- A múlt évben a jó-közepes termés ellenére a terményárak megfelelődték, miközben a költségek csökkenése ennek csak töredéke volt.
- A fenti okok főleg a kisebb és kevésbé tőkeerős gazdák esetében okoztak kereslet csökkenést, mivel az ügyletszámok mérséklődése ellenére a mezőgazdasági területek nagysága alig változott.

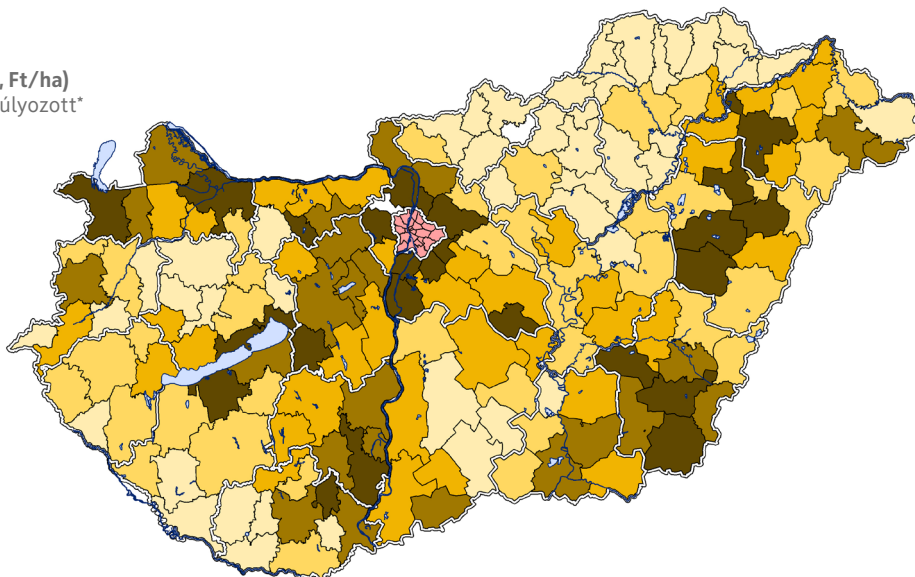
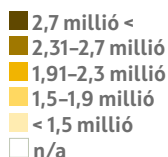
Napjainkban azonban már láthatók a konszolidáció jelei, a termény árak enyhe emelkedése mellett a költségszintek visszarendeződése is megkezdődött, ami remélhetőleg a jövedelmezőség javulásán keresztül kedvezően hat majd a termőföld forgalomra is. A földforgalmi törvény legutóbbi módosításait követően a jogszabályi háttér már biztosítja piaci árakon a föld jelenlegi használójának elsőbbségét a földértékesítés során, ami várakozásaink szerint szintén élénkíti majd a földpiacot. Úgy gondoljuk továbbá, hogy az egyre erősödő generációváltás is növelni fogja a földforgalmat.

Meghaladta a kétmillió forintot a termőföldek országos átlagos hektárára

A 2023-ban eladott összes termőföldre vonatkozó átlagár számításánál járásonként súlyoztuk az egyes művelési ágak átlagárát az eladott területtel. Az eredmény az **1. térképről** olvasható le. Azzal, hogy Pest megyében is megindult a korábbi években feltorlódtatott adatok feldolgozása, a tavalyihoz képest jócskán nyílt az árkülönbség az olcsó és a drága térségek között. Járási szinten az egy évvel korábbi 5,7-szereshez képest tavaly bő nyolcszorosára nőtt az eltérés (Pétevársárai: 654 ezer Ft/ha vs. Budakeszi: 5,276 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 felerészből az Észak-magyarországi régióból kerültek járasok (14 Borsod-Abaúj-Zemplén, hat Heves, négy pedig Nógrád vármegyei). Ugyanakkor a legdrágább (kategorizálásunk szerint a 2,7 millió Ft/ha átlagárát meghaladó) járasok elsősorban helyezkednek el, noha Pest vármegye, az Alföld (a legtöbb, négy Hajdú-Bihar, illetve három Békés vármegyei járással), a Dunántúl északi része, illetve a Balaton környéke kiemelkednek. A legdrágább kategóriát jelző sötét foltok egyrészt a jó talajminőségű területeket (Alföld, Mezőföld, Kisalföld) mutatják, másrészt hagyományosan a nagyobb városok közelsége, illetve a balatoni lokáció jelent egyértelmű, árfelhajtó tényezőt. Az országos 2,064 millió forintos átlagos hektárát legjobban a Záhonyi járás közelíti meg.

1. térkép

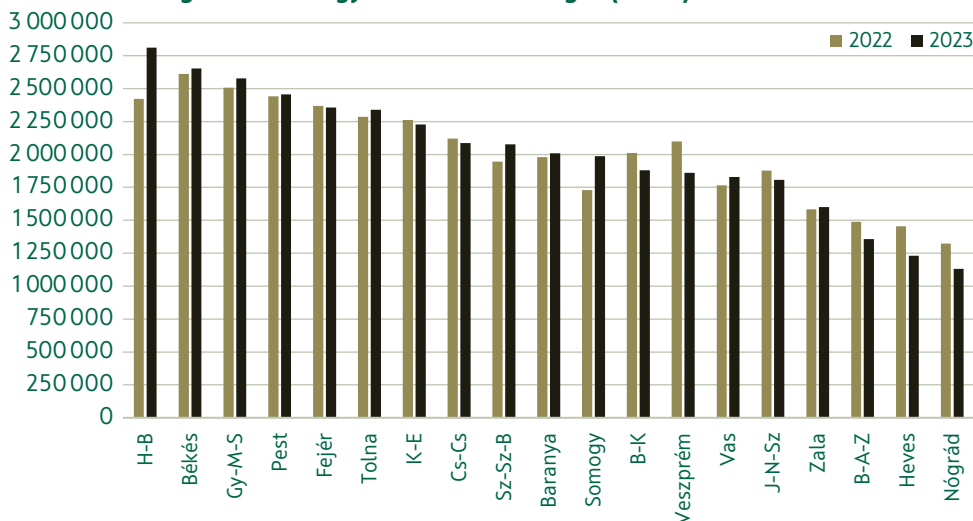
Járási átlagár (2023, Ft/ha)
Összes termőföld – súlyozott*



*A művelési ágakra jellemző átlagárak járásonként súlyozva az eladott hektárterületekkel.
n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2023 vizsgált időszakában.

A vármegyék képzeletbeli hektárar-toplistáján 2022 és 2023 között két látványosabb elmozdulás történt: Veszprém négy helyet hátra, Somogy pedig ugyanennyit előre ugrott. A **legdrágább vármegye** 2023-ban **Hajdú-Bihar volt, 2,81 millió forintos hektárral** (ld. **1. diagram**), s még Békés és Győr-Moson-Sopron lépi át a 2,5 milliós szintet. A termőföld árak országos szintű emelkedő üteme bő két évtizede töretlen. Az elmúlt egy évre szűkítve a legjobban, 16%-kal Hajdú-Bihar vármegyében nőtt az átlagos termőföld hektárar, így kerülhetett 2020 után ismét az árrangsor élére.

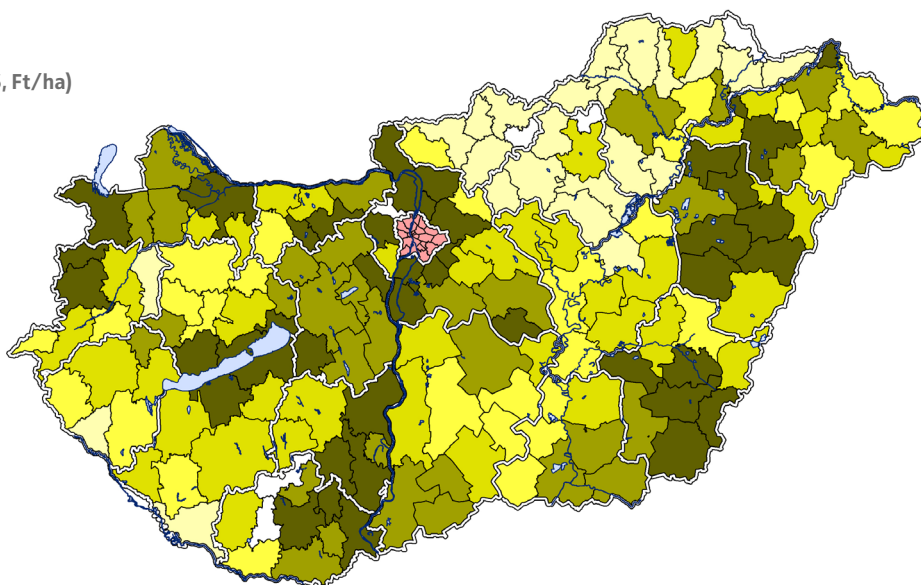
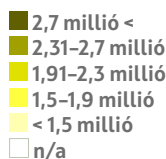
1. diagram: Vármegyei termőföld átlagár (Ft/ha)



A **2. térképen** és a **2. diagramon** a **termőföld-forgalom 67,6%-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.) 2022-höz képest a tavalyi ársorrendben szántók esetében említésre méltó elmozdulás Veszprém vármegye hat hellyel hátrébb, míg Baranya és Somogy 4-4 hellyel előrébb kerülése. A szántóterületek esetében tavaly a **legdrágább Hajdú-Bihar vármegye volt, 3,37 millió forintos hektárral**, melyet jócskán lemaradva Pest, Békés és Győr-Moson-Sopron követnek 2,75–2,94 millió közötti átlaggal. A lista végén stabilan Nógrád vármegye áll, 2023-ban – az előző évihez képest némileg csökkenő – 1,32 milliós hektárral. A **szántóföldi átlagár tavaly hét vármegyében esett vissza**, a legnagyobb arányban, 11%-kal Veszprémben; a drágulás üteme pedig Hajdú-Biharban és Somogyban haladta meg a 15%-ot.

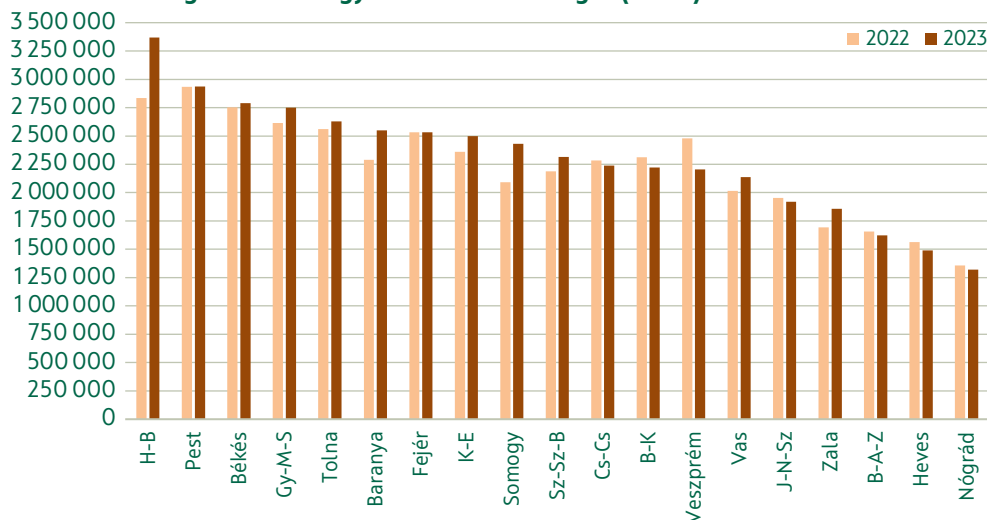
2. térkép

Járási átlagár (2023, Ft/ha)
Szántóföldek



n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2023 vizsgált időszakában.

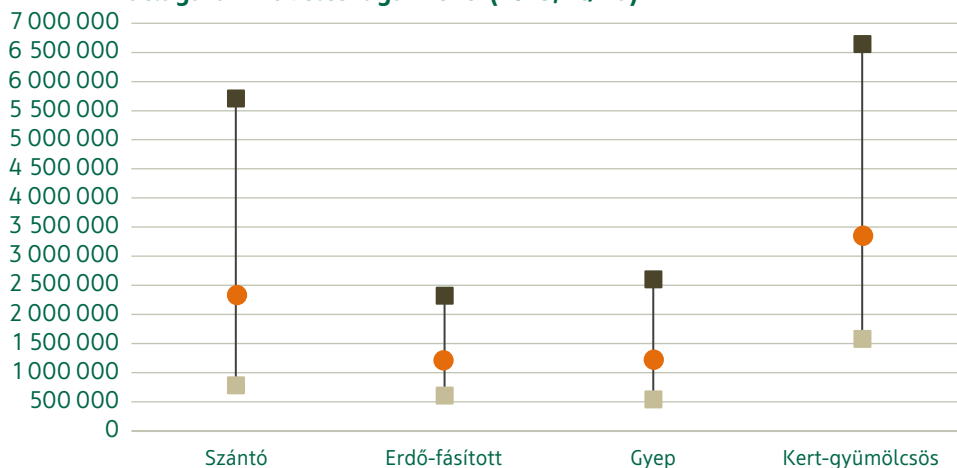
2. diagram: Vármegyei szántóföld átlagár (Ft/ha)



Mivel művelési áganként nagy árkülönbségek adódnak, a járási árszintet az eladott területek művelési ág szerinti volumene is befolyásolja. A legtagabb abszolút árintervallum a szőlőterületeket jellemzi, ugyanakkor mivel a 2023-as adásvételeket tartalmazó NAV adatbázisban **értékelhetetlen számú szőlőtranzakció** van, erről a művelési ágról részletes adatokat nem tudunk közölni. A gyepek és erdőterületek átlagára ugyanakkor igen szűk limitek között szóródik (ld. 3. diagram). Az országos átlagárak (illetve zárójelben – elemzéshez megfelelő mennyiségű adat esetén – a vármegyei maximumok) művelési áganként a következőképpen alakultak 2023-ban:

- szántó – 2,387 millió Ft/ha (Hajdú-Bihar – 3,368 millió Ft/ha);
- erdő-fásított – 1,268 millió Ft/ha (Győr-Moson-Sopron – 1,563 millió Ft/ha);
- gyepek – 1,249 millió Ft/ha (Komárom-Esztergom – 1,829 millió Ft/ha);
- kert-gyümölcsös – 3,423 millió Ft/ha (Baranya – 5,693 millió Ft/ha);

3. diagram: Járási szintű minimum és maximum, illetve országos átlagárak művelési áganként* (2023, Ft/ha)



Megjegyzés: Azoknak a járásoknak az adatát közöljük, ahol 2023-ban legalább tíz adatszűrt tranzakció történt az adott művelési ágban.

*Szőlőterületek nélkül.

16%-kal drágult Hajdú-Bihar vármegye

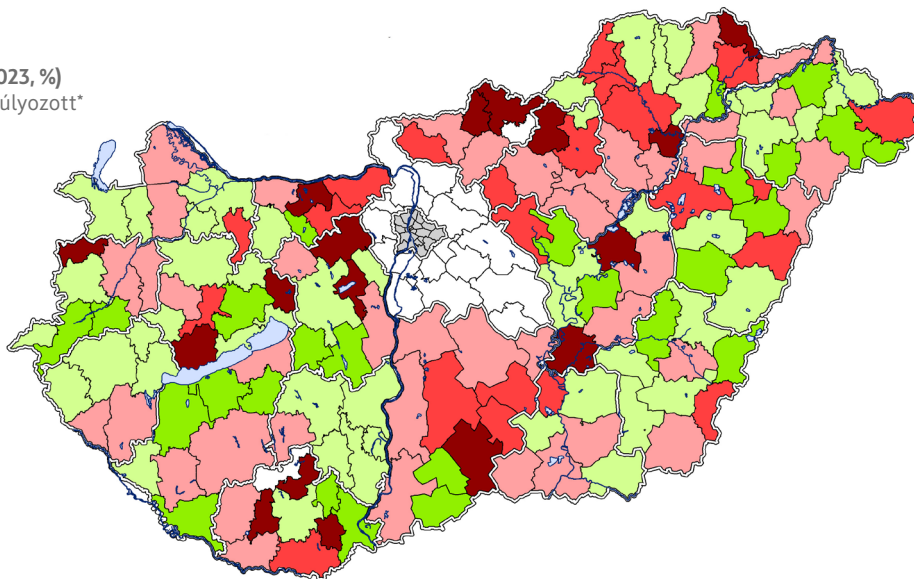
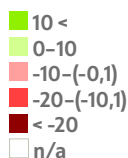
A 2022-es 1,989 millió Ft/ha-ról tavaly 2,064 millió Ft/ha-ra, azaz 3,8%-kal nőtt az eladott termőföldek átlagos hektárára. A művelési ágakra jellemző átlagárát az eladott hektárterületekkel súlyozva vizsgálva a legjobban (16, illetve 15%-kal) Hajdú-Bihar és Somogy vármegyében nőttek az árak. A másik végletként egyaránt 15%-os csökkenést pedig Heves és Nógrád vármegyékben látunk (ld. 4. diagram).

Járásonként vizsgálva – azok közül, ahol elemzéshez megfelelő mennyiségű adat áll rendelkezésre – 82 esetben áll negatív előjel az éves árváltozás mutatója előtt (ld. 3. térkép piros színezésű kategóriái). Nógrád egésze ide tartozik, Hevesből pedig csak egy járás nem került a csökkenő átlagárúak közé. Bár Pest megyében 2023-ban megindult a néhány évig akadozó adatfeldolgozás, a járási szinten alacsony bázisértékek miatt az éves változást nem

tudjuk bemutatni. 17 esetben 20%-ot meghaladó a csökkenés; ezek a járásek nagyjából egyenletesen helyezkednek el az ország területén. **10% feletti árnövekedést 26 járásban mértünk** (ld. sötétebb zöld színezés); a legtöbb, négy-négy darab Somogy és Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében található. A **4. térképpel** összehasonlítva látható, hogy 2023-ban a forgalom és az ár változása termőföld esetében területileg viszonylag jól korrelált egymással.

3. térkép

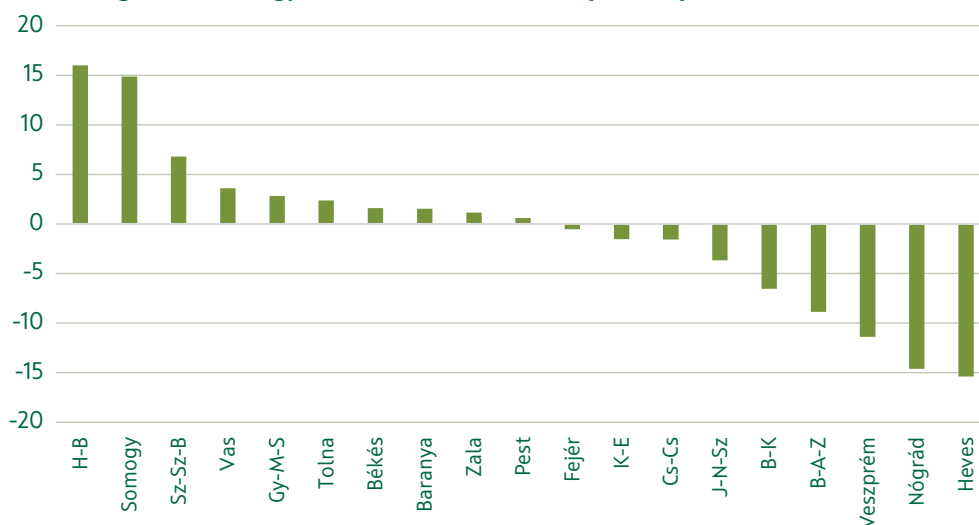
Járási árváltozás (2023, %)
Összes termőföld – súlyozott*



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

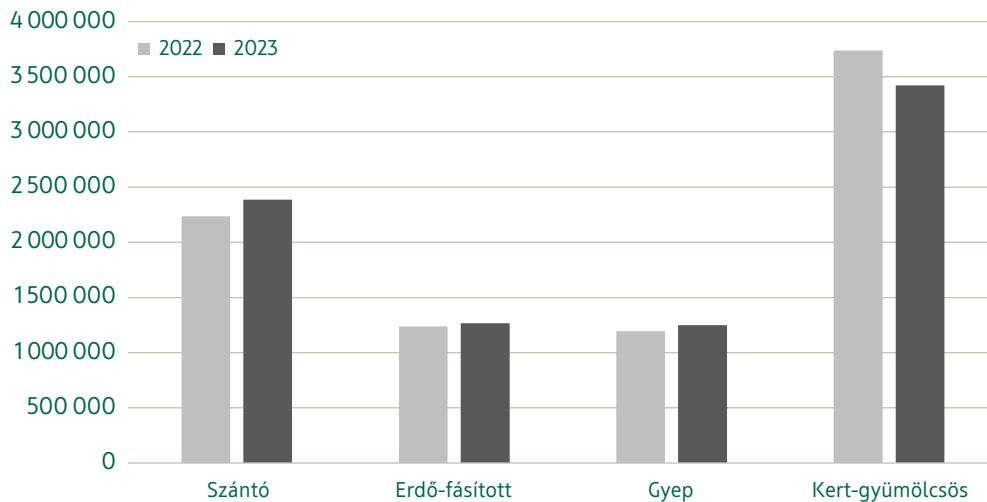
n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2022, mind 2023 vizsgált időszakában.

4. diagram: Vármegyei termőföld árváltozás (2023, %)



Művelési áganként külön is érdemes megvizsgálni az árak alakulását. 2023-ban **legnagyobb mértékben a szántóterületek drágultak, 6,7%-kal**. A gyepterületek 4,6%-os áremelkedését az erdőterületek 2,5%-os drágulása követte, míg – a nem mellékesen látványos forgalomvesztést elkönyvelő – kert-gyümölcsös kategóriában 8%-ot meghaladó csökkenést mutatnak a számok (ld. **5. diagram**). A 2023-as NAV adatbázisban értékelhetetlenül kis számú szőlő-tranzakció miatt ezt a művelési ágat nem tudjuk érdemben elemezni.

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



*Szőlőterületek nélkül.

29%-kal kevesebb adásvétel keretében 3%-kal kisebb földterület cserélt tavaly gazdát

A KSH legfrissebb adatai szerint az ország területéből 5,111 millió hektár mezőgazdasági terület (nádas és halastó nélkül, illetve 2020-tól az erdőterületek sem részei az adatszolgáltatásnak). Ennek 81,7%-a szántó, 15,5%-a gyep, míg 2,8% a szőlő és gyümölcsös aránya.

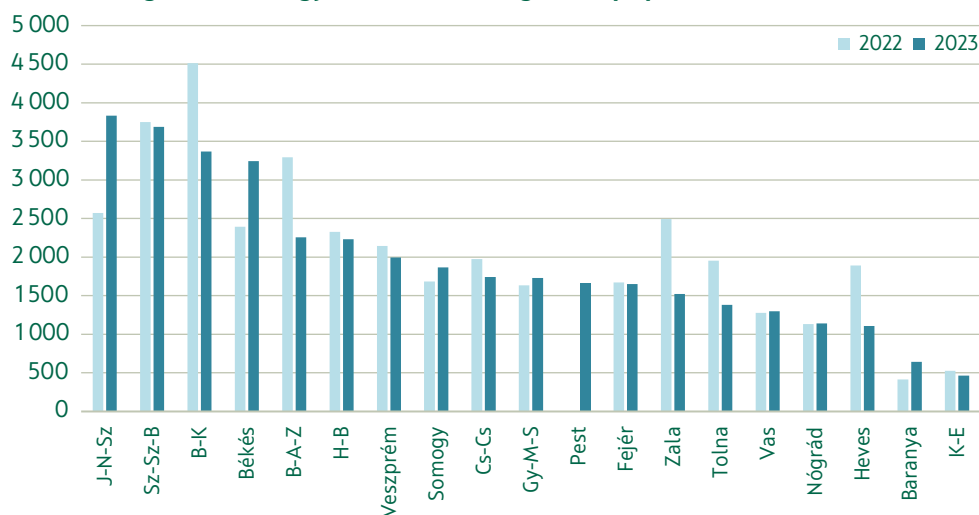
A termőföld-piac tavaly is látványosan szűkült. Az előzetes adatok alapján, a megelőző évi 40,8 ezerről – azzal időarányosan – 2023-ban 29,1 ezerre, mintegy 29%-kal csökkent az adásvételek száma. A végleges számokban, éves szinten az adatteljes arány még természetesen módosulhat, de a tendencia iránya minden bizonnyal negatív marad. A piac több mint felét adó 1/1 tulajdoni hányadot érintő adásvételekre szűrve ennél is jelentősebb, 34%-os visszaesést látunk.

A tranzakciószám – Pest vármegyével nem számolva, ahol a már említett technikai ok, a több éve elmaradt forgalmi adatok tavalyi feldolgozása torzítja a mutatót – csak Baranyában nőtt minimálisan, mindössze 0,1%-kal. A másik végletet Heves vármegye adja, ahol 69%-kal csökkent az adásvételek száma. Emellett Borsod-Abaúj-Zemplén, Fejér és Komárom-Esztergom mutatója is közel felével esett.

A forgalmat az adásvételekben érintett teljes földterület mérete alapján vizsgálva mindössze 2,6%-os visszaesést látunk 2023-ban. Az eladásban érintett földterület csökkenése tehát bőven elmarad a tranzakciószám csökkenésétől, azaz átlagosan nagyobb földterületek kerültek eladásra, mint 2022-ben. Szűrt (nem teljes körű) NAV adatbázisunk alapján, 2023-ban nagyjából 36,8 ezer hektár termőföld cserélt tulajdonost adásvétel során.

Előzetes adatok alapján, a legnagyobb területet, mintegy 3,8 ezer hektárt tavaly Jász-Nagykun-Szolnok vármegyében értékesítették. A másik véglet Komárom-Esztergom és Baranya vármegye 450–650 hektárral. Pesttel nem számolva, az eladott termőföld-terület hét vármegyében nőtt az elmúlt évben, a legnagyobb arányban, 55, ill. 49%-kal Baranyában és Jász-Nagykun-Szolnokon. Heves és Zala vármegyékben viszont meghaladta a 35%-ot a visszaesés mértéke (ld. 6. és 7. diagram).

6. diagram: Vármegyei termőföld-forgalom* (ha)



*Pest vármegye 2022-es adata nélkül.

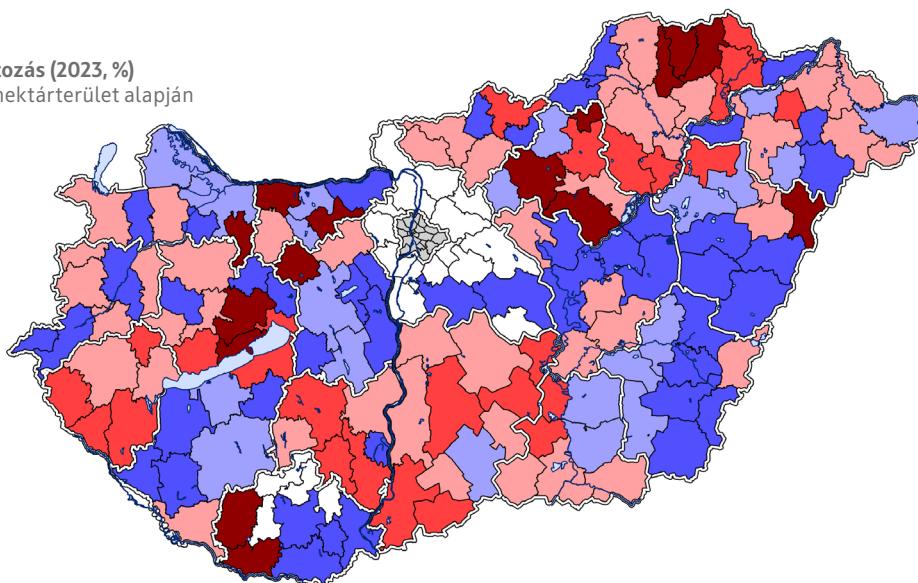
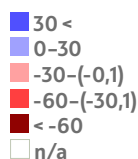
2023-ban az eladott termőföld terület művelési áganként az alábbiak szerint alakult: 67,6% szántó, 17,4% erdő-fásított terület, 13% gye, valamint 2% kert-gyümölcsös. A szőlőtranzakciók száma a NAV 2023-as forgalmi adat-bázisában elhanyagolható.

5%-os forgalomnövekedés a szántó művelési ágban

A termőföld-forgalmat (illetve annak változását) hektárterület alapján, regionálisan vizsgálva – az elemzéshez megfelelő mennyiségű adattal rendelkezők közül – 67 járásban látunk bővülést, míg 87-ben csökkenést 2022 és 2023 között (ld. 4. térkép kék, illetve piros színezése). 46 járásban meghaladta az eladott földterület összméretének éves növekedése a 30%-ot, nagyobb összefüggő foltokban az Alföld középső és keleti részén, ill. Dél-Dunántúlon. Békés és Jász-Nagykun-Szolnok vármegyében öt, Fejérben, Somogyban, Baranyában és Hajdú-Biharban 4-4 járás ebbe a kategóriába tartozik. 15 járásban ugyanakkor 60%-nál is nagyobb mértékű a forgalom visszaesése. Ebből 3-3 Komárom-Esztergom, Heves és Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében található. A 4. térképről leolvasható járási folyamatok vármegyei szinten is nagyjából leképeződnek (ld. 7. diagram).

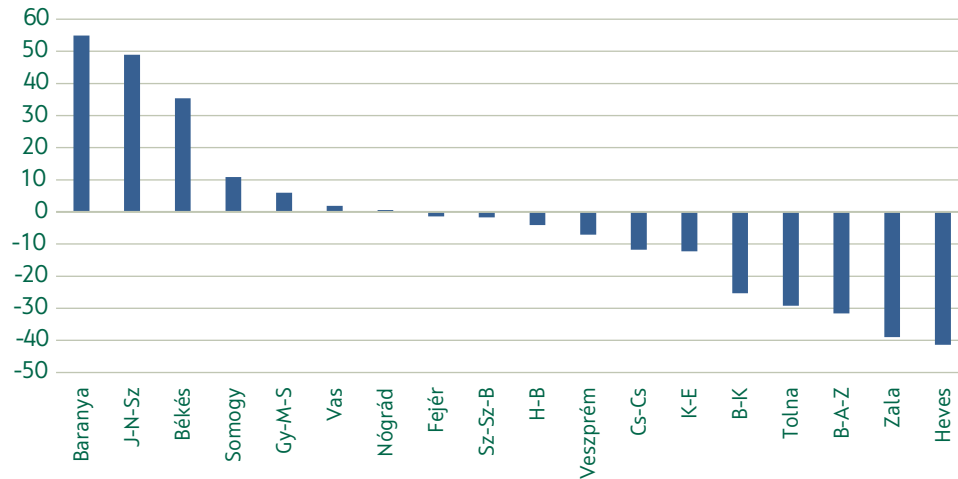
4. térkép

Járási forgalomváltozás (2023, %)
Összes termőföld – hektárterület alapján



n/a: Nem volt legalább tíz hektárnyi értékelhető adattartalmú eladás mind 2022, mind 2023 vizsgált időszakában.

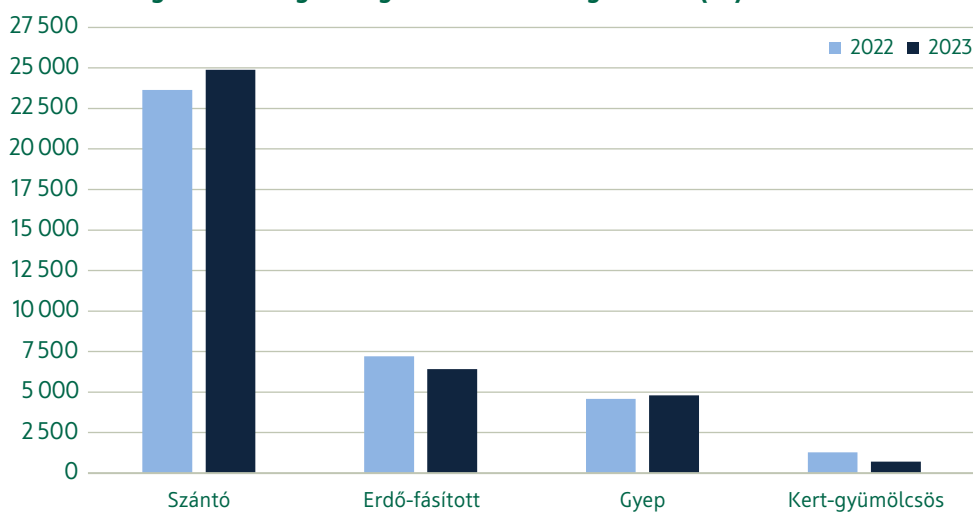
7. diagram: Vármegyei termőföld-forgalom változás* (2023, hektárterület alapján, %)



*Pest vármegye nélkül.

Az országos forgalom közel kétharmadát adó **szántó művelési ágot** külön vizsgálva 5,3%-kal nőtt tavaly a forgalom; a NAV szűrt, előzetes adatbázisa szerint nagyjából 24,9 ezer ha volt az eladott szántóterület mérete 2023-ban. A **gyepterületek** esetében közel ekkora (4,7%) volt a bővülés, míg az **erdőterületeknél -11%, a kert-gyümölcsös kategóriában pedig -44%** ez az arány (ld. **8. diagram**). Szőlőterületekről nem tudunk megbízható információt adni a NAV adatbázisa alapján.

8. diagram: Országos forgalom művelési áganként* (ha)



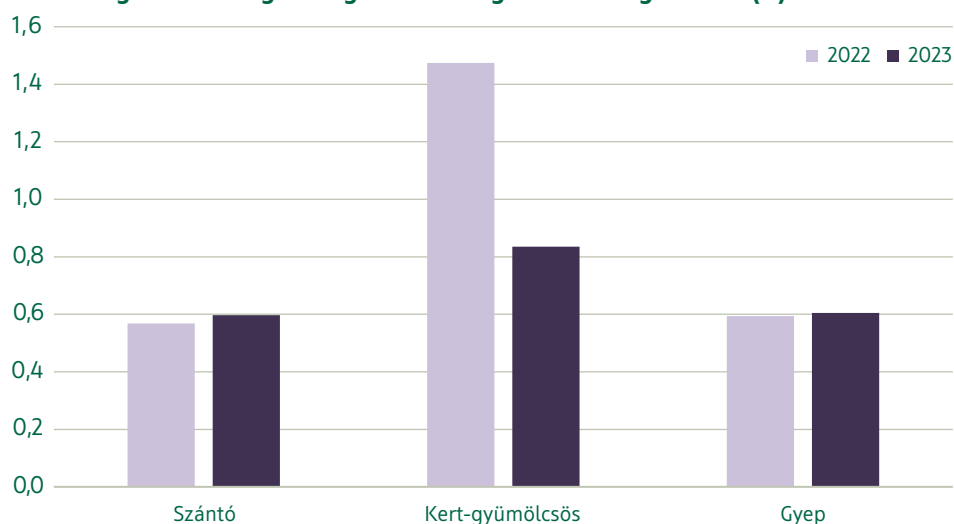
*Szőlőterületek nélkül.

A művelt területek 0,59%-a cserélt gazdát tavaly adásvétel útján

A forgalomhoz hasonlóan, a – járási adatok hiányában – vármegyei szintű forgási sebesség elemzésénél is a hektárterület vizsgálatunk alappemnyisége. 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 tovább, 0,59%-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** – 5,111 millió hektár mezőgazdasági terület 0,59%-a, (kerékítések után) mintegy 30,4 ezer hektár cserélt gazdát adásvétel útján. A **kert-gyümölcsös** területek nagy arányú forgalomcsökkenése ellenére még mindig itt a **legmagasabb, 0,84% a forgási sebesség** (ld. **9. diagram**). Szántók és gyepterületek esetében egyaránt 0,6% körüli az érték, ugyanakkor a csekély szőlőforgalom miatt erre nem tudunk külön arányt számolni.

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



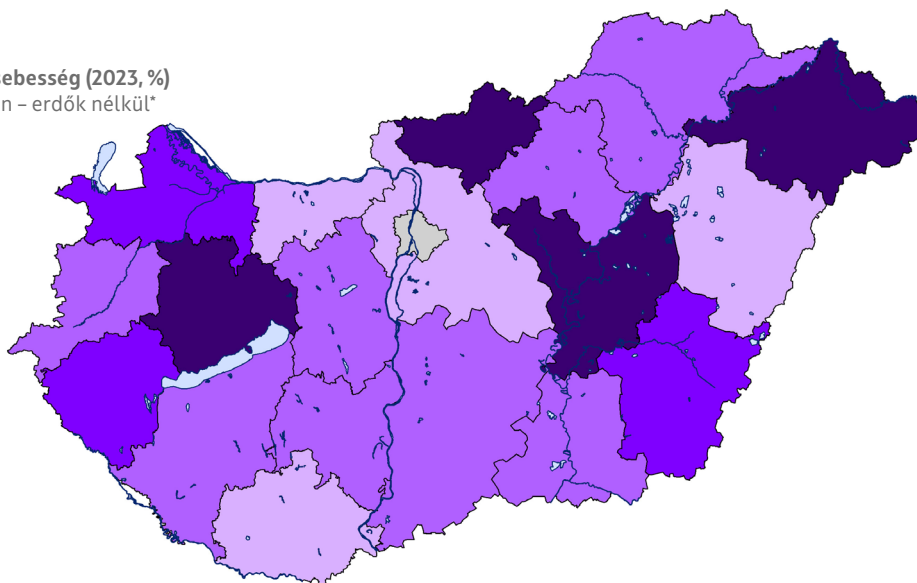
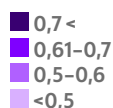
Megjegyzés: Az adatgyűjtés módszertani változása miatt, 2020-tól, a KSH-nál a művelt területek állományán belül az erdőterületek adatai nem állnak rendelkezésre, így erre forgási sebesség nem számolható.

*Szőlőterületek nélkül.

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 Nógrád vármegyében „pezsgett” leginkább (0,94%).** 0,7% fölé még Jász-Nagykun-Szolnok, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Veszprém került (ld. térképen sötét színezéssel). Regionális meghatározottság az élénk forgalmú területek alapján nem mutatható ki. A másik végletet továbbra is Baranya vármegye jelenti (0,2% forgási sebesség).

5. térkép

Vármegyei forgási sebesség (2023, %)
Hektárterület alapján – erdők nélkül*

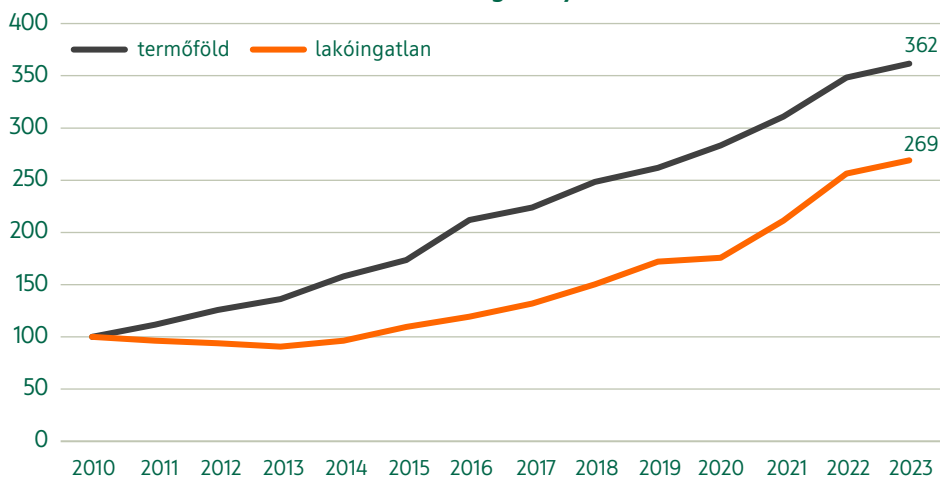


*Az adatgyűjtés módszertani változása miatt, 2020-tól, a KSH-nál a művelt területek állományán belül az erdőterületek adatai nem állnak rendelkezésre, így erre forgási sebesség nem számolható.

Termőföld: 13 év alatt 3,6-szoros nominális árnövekedés

Ahogy azt már említettük elemzésünkben, a termőföld több évtizedes múlta 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 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. 2021–22-ben aztán a lakóingatlan-áremelkedés látványos növekedésével közelített egymáshoz a két ingatlantípus árindexe, míg a tavalyi évben már csökkent a különbség a nominális drágulási ütemekben. A magas infláció miatt mindenesetre **2023-ban a termőföldek esetében 13%-ot meghaladó reálár-csökkenést mérhattunk éves alapon. Egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld összességében átlagosan 3,6-szorosára növelte árát 2023-ra.** Ugyanezen idő alatt egy átlaglakás közel 2,7-szeresére drágult.

Kapcsolatfelvétel:

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

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