

OTP Termőföld Értéktérkép

2026

OTP Termőföld Értéktérkép 2026

Tavaly 14%-kal kevesebb tranzakció keretében 16,5%-kal kisebb termőföld-terület cserélt gazdát, mint 2024-ben, miközben az évtizedes áremelkedés is alig 1%-ra lassult a termőföldpiacon. Egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld 2025-re összességében négyszeresére növelte árát, ami megegyezik a lakáspiaci drágulás ütemével. Jelenleg mind a keresleti, mind a kínálati oldalon több tényező is fékezi a piac működését.

Az OTP Termőföld Értéktérkép aktuális elemzésében a **2025. 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 2025-ös évre vonatkozó NAV adatok még nem teljes körűek, így elemzésünk **forgalom változására** vonatkozó részében természetesen **2024 hasonló feldolgozottsági szintű adatait tekintettük bázisnak. Pest megyében a forgalmi és az ár adatok együttesen nagy éves kilengést mutatnak**, ami gyaníthatóan részben a **földhivataloknál tavaly bevezetett elektronikus ingatlanyilvántartási rendszerre való átállás okozta ügymenetlassulásra** vezethető vissza. Emiatt itt **nem tudjuk számokkal alátámasztva jól bemutatni** a termőföld-piaci folyamatokat. A kevésbé megbízható adatokra külön is utalunk az elemzésben.

A termőföld-piac több tényező miatt jelenleg visszafogott, a földárak növekedése évek óta lassul. Az infláció csökkenése mellett csak korlátozottan érhető el a kedvezményes hitelprogramok, amik támogathatnák az érdemi mennyiségű földvásárlást. Az 1/1 tulajdoni hányadú, gazdaságosan művelhető méretű, könnyen megközelíthető és nem aszályal sújtott jó földek fogyóban vannak. A kínálat amiatt is csökken, mert a föld az aranyhoz hasonlóan viselkedik válságok (Covid, ukrajnai háború, globális gazdasági lassulás) idején és sokan menekülő eszközt látnak benne. Vagyis az elmúlt években egyre többen a megtartás mellett döntenek.

A növénytermesztés jövedelmezősége csökken, ennek fő okai az aszály, az öntözhetőség hiánya, a műtrágya és egyéb inputanyagok extrém magas ára, miközben a felvásárlói és tőzsdei árak ehhez képest alacsonyok, vagy folyamatosan csökkennek. Mindemellett a mezőgazdaságot is negatívan érinti a munkaerőhiány.

A földpiaci adásvételek számát a gazdaságátadások elindulása is csökkenti. Ezekben az esetekben ugyanis ajándékozás a legtöbbször alkalmazott jogcím, vagyis hiába van tulajdonjog-változás, nincs adó- és illetékvonat, a tranzakció tehát nem kerül be a hivatalos forgalmi statisztikákba. Tranzakciószám-csökkenést okoz emellett, hogy főleg 2023-tól megindultak a földterület bekebelezések, ahol nagy számú tranzakció van ugyan, de ez sem adásvétel, hanem az egyik tulajdonostársból 1/1-es tulajdonos lesz, míg a többiek (akár 10, 30 vagy 50 személy) megszűnnek földtulajdonosok lenni. Mivel itt sincs illeték- és adóvonat, sőt lehet, hogy nem is földműves az új tulajdonos, így ez sem kerül be a NAV rendszerébe. Ezekkel párhuzamosan az állami földértékesítések volumene is csökken.

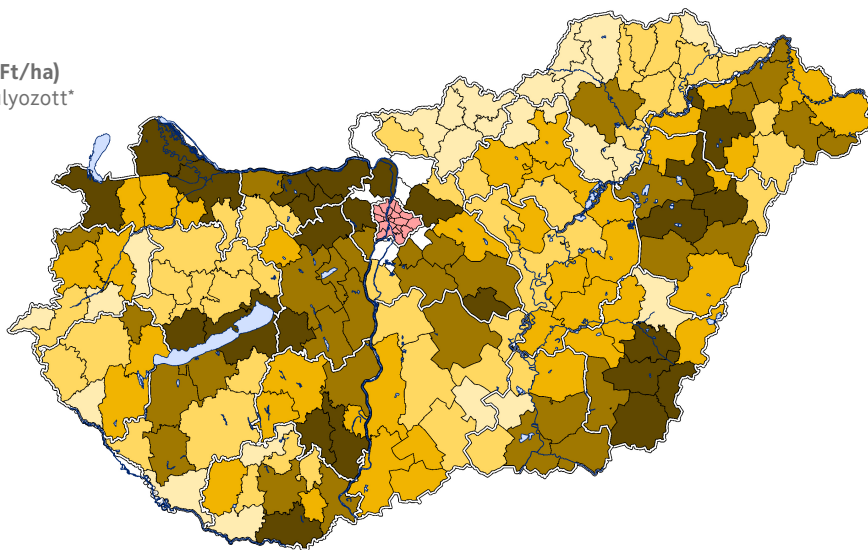
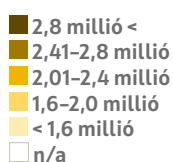
A fentiekén túl a földhivataloknál tavaly bevezetett elektronikus ingatlannyilvántartási rendszerre való átállás ügymenet-lassulást és jelentős adathiányt okozott. Noha ez a probléma a termőföldeknél talán nem annyira hangsúlyos, mint a lakáspiacon, de az adatok megbízhatóságára, a piaci folyamatok elemzésének lehetőségére mindenképpen negatív hatással van.

Hajdú-Bihar először lépte át a hárommillió forintos átlagos hektárát

A 2025-ben eladott összes termőföldre vonatkozó átlagár számításánál járásonként súlyoztuk az egyes művelési ágak átlagárát az eladott területtel. Az eredmény az 1. térképről olvasható le. A tavalyihoz képest látványosan csökkent az árkülönbség az olcsó és a drága térségek között. Járási szinten az egy évvel korábbi több mint kilencszeresről bő hétszerezésre szűkült az eltérés (Ózdi: 745 ezer Ft/ha vs. Hajdúszoboszlói: 5,281 millió Ft/ha). (Azokat a járásokat vizsgáljuk, ahol legalább tíz értékelhető adattartalmú tranzakciónk van információnk; hat Pest megyei járás maradt fehéren adathiány miatt.) A térképünk szerinti legalacsonyabb, 1,6 millió Ft/ha alatti árkategóriába több mint fele részben az Észak-magyarországi régióból kerültek járások (hét Borsod-Abaúj-Zemplén, öt pedig Nógrád megyei). Ugyanakkor a legdrágább (kategorizálásunk szerint a 2,8 millió Ft/ha átlagárát meghaladó) járások elszórtabban helyezkednek el, noha az Alföld északi és déli része, a Dunántúl északi része, illetve a Balaton-felvidék 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 2,264 millió forintos átlagos hektárához a Tiszafüredi járás áll legközelebb.

1. térkép

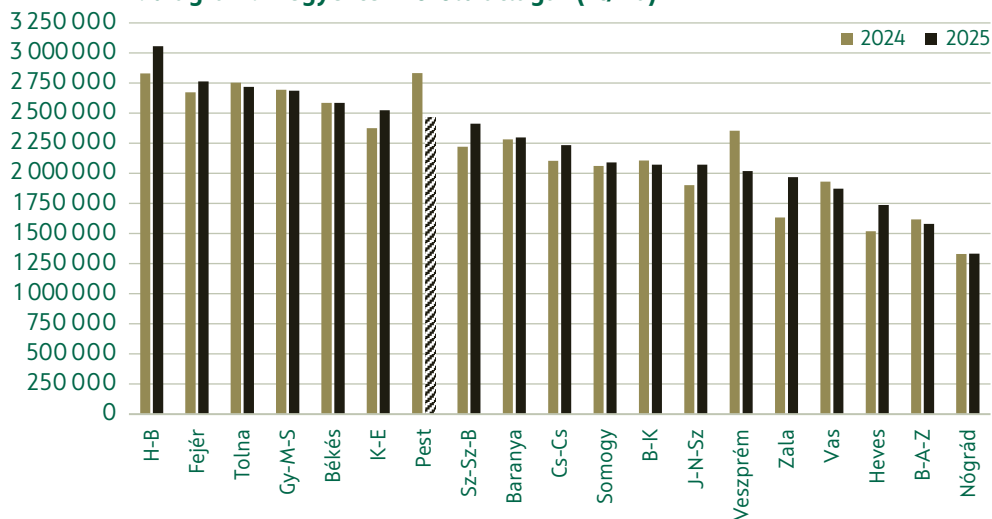
Járási átlagár (2025, Ft/ha)
Összes termőföld – súlyozott*



*A művelési ágakra jellemző átlagárak járásonként súlyozva az eladott hektárterületekkel.
n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2025 vizsgált időszakában.

A megyék képzeletbeli hektár-r-toplistáján 2024 és 2025 között három látványosabb elmozdulás történt: Fejér három helyet előre, Veszprém és Pest viszont hat helyet hátra lépett. Veszprém egy évvel korábban éppen hogy előre ugrott négy helyet, így most nagyjából ezt koriggálta, az egyben a legnagyobb tranzakciószám-csökkenést is mutató – és 2024-ben még a legdrágább – Pest megye esetében viszont ebben vélhetően szerepe van a lassú földhivatali adatfeldolgozásnak. A **legdrágább megye** 2025-ben Hajdú-Bihar volt, 3,057 millió forintos hektárral, először átlépve a hárommilliós szintet (ld. **1. diagram**), s még Fejér és Tolna haladja meg a 2,7 milliós limitet. A termőföld árak országos szintű emelkedő üteme bő két évtizede töretlen, ám tavaly minimálisra, bő 1%-osra lassult. Az elmúlt egy évre szűkítve a legjobban, 21%-kal Zala megyében nőtt az átlagos termőföld hektár.

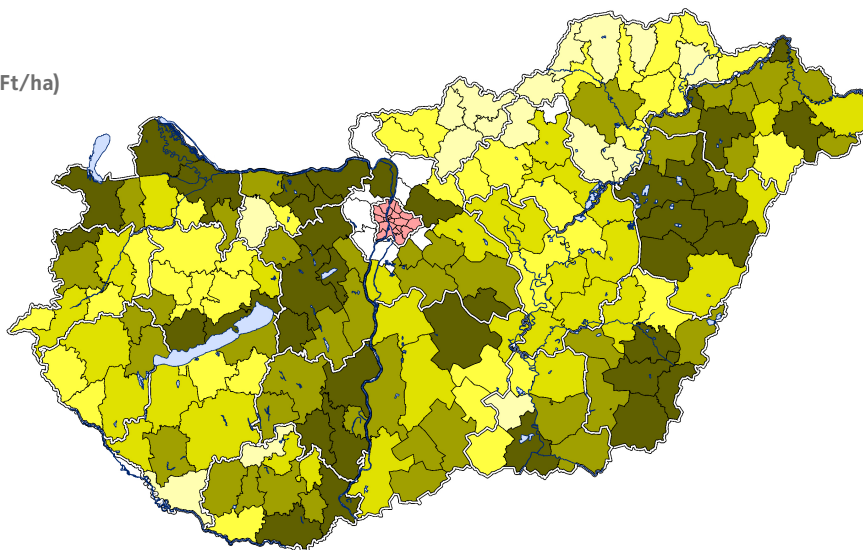
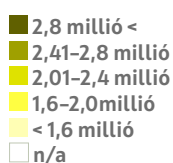
1. diagram: Megyei termőföld átlagár (Ft/ha)



A **2. térképen** és a **2. diagramon** a termőföld-forgalom 69,2%-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.) 2024-hez képest a tavalyi ársorrendben, szántók esetében említésre méltó elmozdulás Veszprém megye négy, illetve Pest öt hellyel hátrébb kerülése, miközben Komárom-Esztergom, Bács-Kiskun és Csongrád-Csanád két-két helyet előbbre lépett. A szántóterületek esetében tavaly a **legdrágább ismét Hajdú-Bihar megye volt, 3,54 millió forintos hektárral**, elsőként meghaladva a 3,5 milliós limitet, a hárommilliós szintet mögötte pedig Tolna közelíti meg legjobban, alig 38 ezer forinttal attól elmaradva. A lista végén stabilan Nógrád megye áll, 2025-ben – az előző évihez képest némileg növekvő – 1,48 millió hektárral. A **szántóföldi átlagár tavaly öt megyében esett vissza, 5%-ot nem meghaladó mértékben** (a Pest megyei 16%-os csökkenés vélhetően nagyrészt technikai okkal magyarázható); a **drágulás üteme pedig Heves és Zala megyében volt a legnagyobb, 15, illetve 20%-os**.

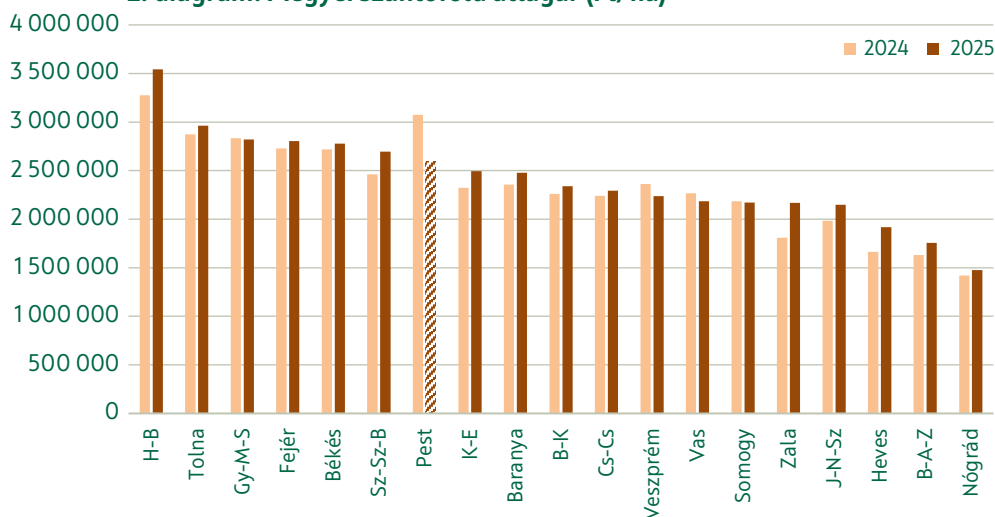
2. térkép

Járásai átlagár (2025, Ft/ha)
Szántóföldek



n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2025 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 a szőlőterületeket jellemzi, 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 megyei maximumok) **művelési áganként** a következőképpen alakultak 2025-ben:

- szántó – 2,491 millió Ft/ha (Hajdú-Bihar – 3,54 millió Ft/ha);
- erdő-fásított – 1,352 millió Ft/ha (Győr-Moson-Sopron – 1,7 millió Ft/ha);
- gyepek – 1,324 millió Ft/ha (Fejér – 1,836 millió Ft/ha);
- kert-gyümölcsös – 3,975 millió Ft/ha (Komárom-Esztergom – 5,708 millió Ft/ha);
- szőlő – 4,51 millió Ft/ha (Veszprém – 8,969 millió Ft/ha).

3. diagram: Járási szintű minimum és maximum, illetve országos átlagárak művelési áganként (2025, Ft/ha)



Megjegyzés: Azoknak a járásoknak az adatát közöljük, ahol 2025-ben legalább tíz adatszűrt tranzakció történt az adott művelési ágban.

Zala 21%-kal az árnövekedési rangsor élén

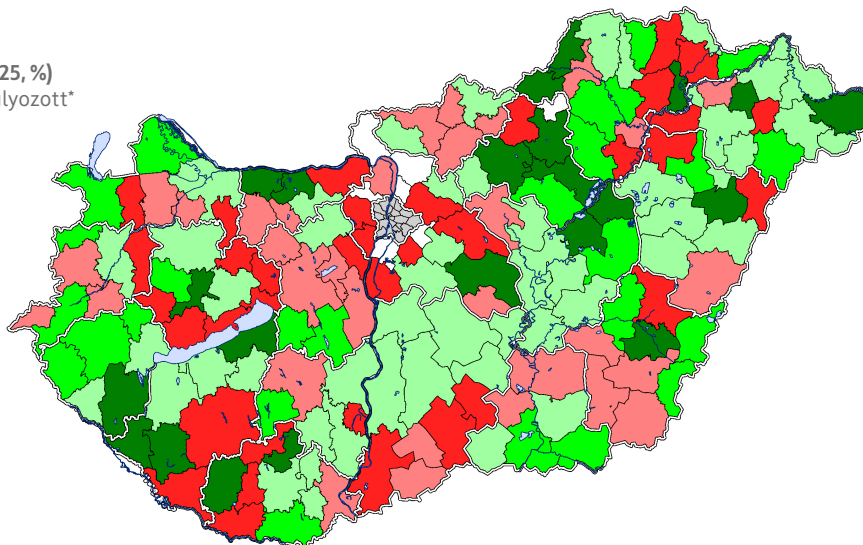
A 2024-es 2,236 millió Ft/ha-ról tavaly 2,264 millió Ft/ha-ra, azaz 1,3%-kal nőtt az eladott termőföldek átlagos hektárára. A művelési ágakra jellemző átlagárát az eladott hektárterületekkel súlyozva vizsgálva a **legjobban (21%) Zala megyében emelkedtek az árak**, majd jócskán lemaradva Heves következik 14%-os drágulással. A lista másik végén Pest és Veszprém vannak 13–14% közötti csökkenéssel (ld. **4. diagram**).

Járásonként vizsgálva – azok közül, ahol elemzéshez megfelelő mennyiségű adat áll rendelkezésre – 69 esetben áll negatív előjel az éves árváltozás mutatója előtt (ld. **3. térkép** piros színezésű kategóriái). Ebből 36 esetben 10%-ot meghaladó a csökkenés; ezek a járások nagyjából egyenletesen helyezkednek el az ország területén, bár a Tiszántúlra kevés jut belőlük. 20% feletti árnövekedést 22 járásban mértünk (ld. legsötétebb zöld színezés); a legtöbb, három-három darab ezek közül Somogy, Heves és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében található. A **4. térképpel** összehasonlítva látható, hogy 2025-ben a forgalom és az ár változása termőföld esetében területileg kevésbé korrelált egymással, azaz az árváltozást nagy mértékben meghatározta a forgalmi összetétel módosulása is.

3. térkép

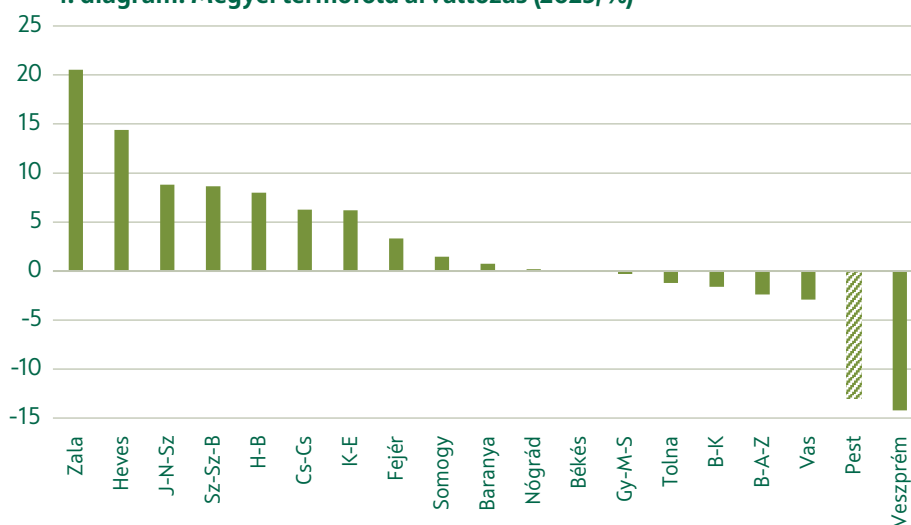
Járási árváltozás (2025, %)
Összes termőföld – súlyozott*

- 20 <
- 10,1-20
- 0-10
- -10-(-0,1)
- < -10
- n/a



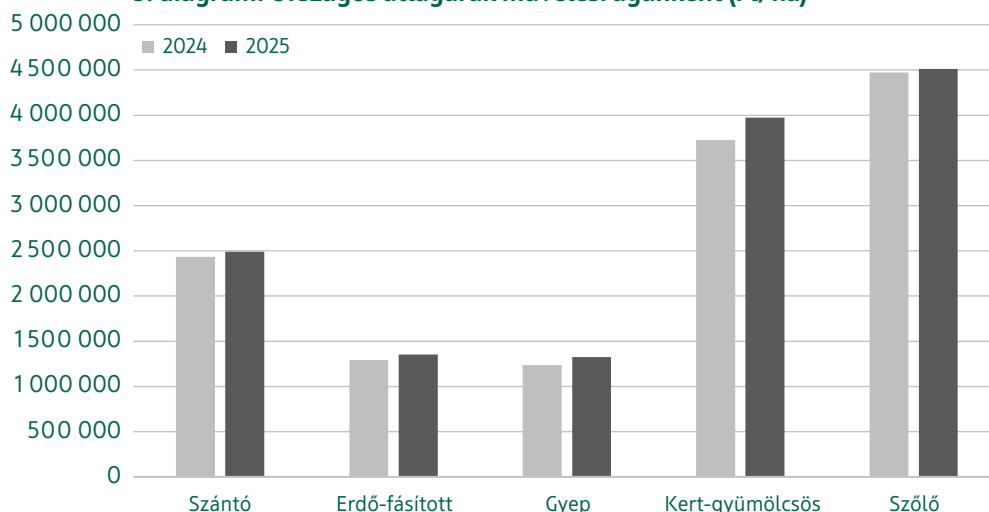
*A művelési ágakra jellemző átlagárak járásonként súlyozva az eladott hektárterületekkel.
n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2024, mind 2025 vizsgált időszakában.

4. diagram: Megyei termőföld árváltozás (2025, %)



Művelési áganként külön is érdemes megvizsgálni az árak alakulását. 2025-ben a gyepek és kert-gyümölcsösök kategória 6,5%-kal, az erdőterületek 4,5%-kal, a szántók 2,3%-kal, míg a szőlők 1% alatti mértékben drágultak (ld. **5. diagram**). (A korábban említett bő 1%-os összesített országos termőföldár-növekedés az ötféle művelési ág forgalmi összetétel módosulásával adódott.)

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



14%-kal kevesebb adásvétel keretében 16,5%-kal kisebb földterület cserélt tavaly gazdát

A KSH legfrissebb adatai szerint az ország területéből 5,007 millió hektár mezőgazdasági terület. Ennek 81,7%-a szántó, 15,4%-a gyep, míg 2,9% a szőlő és gyümölcsös aránya.

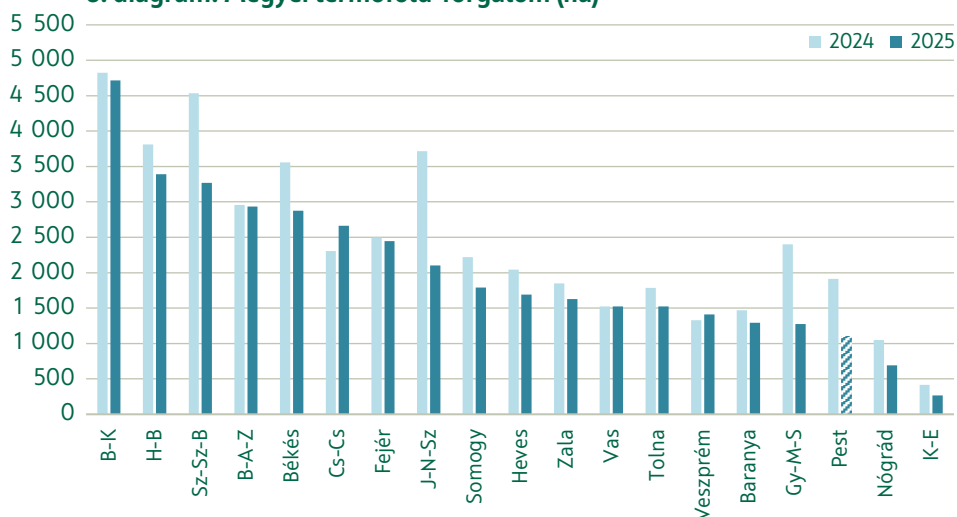
A termőföld-piac tavaly látványosan szűkült. (Ennek csak részben oka a forgalmi adatok már említett lassabb feldolgozása.) Az előzetes adatok alapján, a megelőző évi 40,1 ezerről – azzal időarányosan – 2025-ben 34,3 ezerre, mintegy 14,4%-kal csökkent az adásvételek száma. A végleges számokban, éves szinten az adatteljes arány még természetesen módosulhat, de a tendencia iránya egyértelműen negatív. A piac közel kétharmadát adó 1/1 tulajdoni hányadot érintő adásvételekre szűrve ennél valamivel mérsékeltebb, 13%-os visszaesést látunk.

A tranzakciószám – a vélhetően legnagyobb adatmaradással érintett Pest megyén (-38%) kívül – Győr-Moson-Sopron és Jász-Nagykun-Szolnok megyében csökkent leginkább, 28–30%-kal. Minimális, 2–5% közötti növekedést Csongrád-Csanád és Vas megyében mutatnak a számok.

A forgalmat az adásvételekben érintett teljes földterület mérete alapján vizsgálva 16,5%-os a csökkenés 2025-ben, időarányosan. Az eladásban érintett földterület szűkülése tehát meghaladja a tranzakciószám-csökkenést, azaz átlagosan valamivel kisebb földterületek kerültek eladásra, mint 2024-ben. 2025-ben, az eddig beérkezett, szűrésen átesett adatok alapján 38,6 ezer hektár termőföld cserélt tulajdonost adásvétel során.

Előzetes adatok alapján, a legnagyobb területet, mintegy 4,7 ezer hektárt tavaly Bács-Kiskun megyében értékesítették. A másik véglet ismét Komárom-Esztergom megye mindössze 268 hektárral. Az eladott termőföld-terület mindössze három megyében nőtt, a legnagyobb mértékben, 16%-kal Csongrád-Csanádban. A legjelentősebb, 43–47% közötti csökkenés pedig Pest, Jász-Nagykun-Szolnok és Győr-Moson-Sopron megyében detektálható (ld. 6. és 7. diagram).

6. diagram: Megyei termőföld-forgalom (ha)



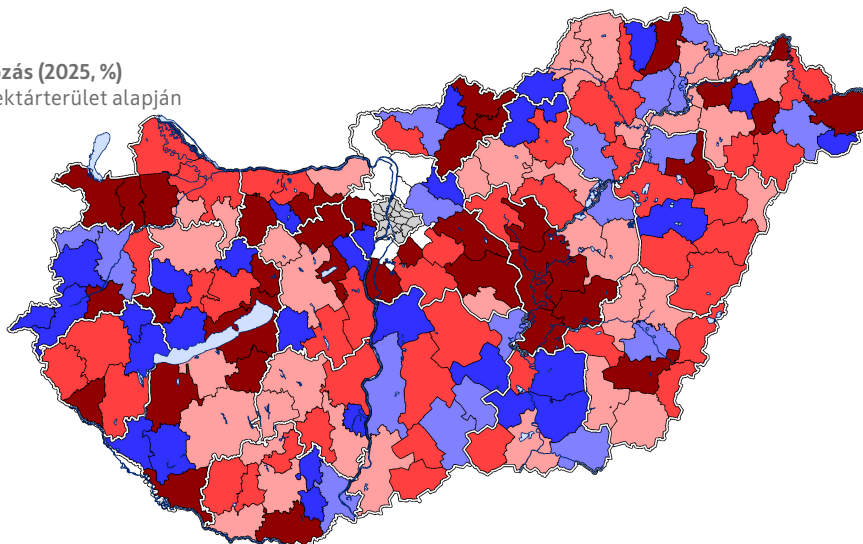
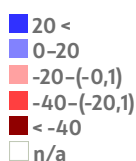
2025-ben az eladott termőföld terület művelési áganként – adattisztítás után – az alábbiak szerint alakult: 69,2% szántó, 15,2% erdő-fásított terület, 11,2% gyeperdő, 2,4% kert-gyümölcsös, valamint 2% szőlő.

Közel 20%-os forgalomcsökkenés a szántó művelési ágban

A termőföld-forgalmat (illetve annak változását) hektárterület alapján, regionálisan vizsgálva – az elemzéshez megfelelő mennyiségű adattal rendelkezők közül – 49 járásban látunk bővülést, míg 118-ban csökkenést 2024 és 2025 között (ld. **4. térkép** kék, illetve piros színezése). 31 járásban meghaladta az eladott földterület összméretének éves növekedése a 20%-ot, nagyobb összefüggő foltokban a Dél-Alföldön, ill. Nyugat-Dunántúlon. Vas, Veszprém és Csongrád-Csanád megyében 3–3 járás ebbe a kategóriába tartozik. 38 járásban ugyanakkor 40%-nál is nagyobb mértékű a forgalom visszaesése. Ebből 5–5 Pest és Jász-Nagykun-Szolnok megyében található. A **4. térképről** leolvasható járási folyamatok megyei szinten is nagyjából leképeződnek (ld. **7. diagram**).

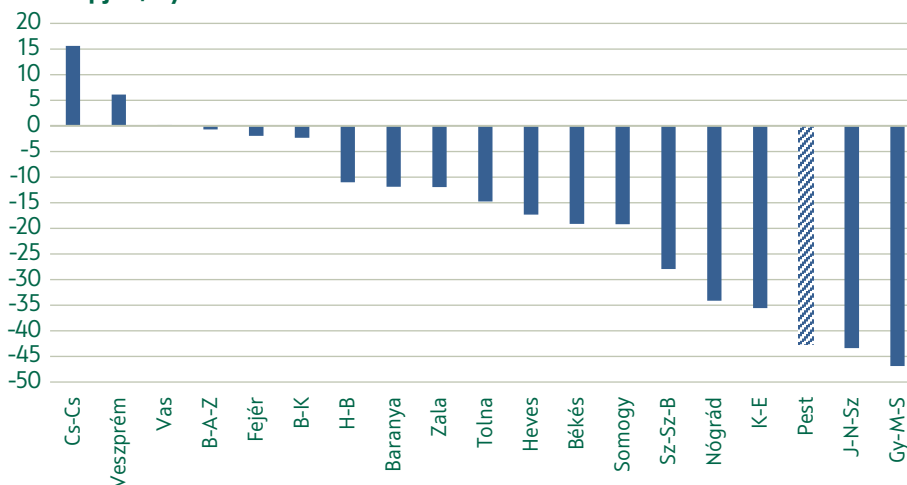
4. térkép

Járási forgalomváltozás (2025, %)
Összes termőföld – hektárterület alapján



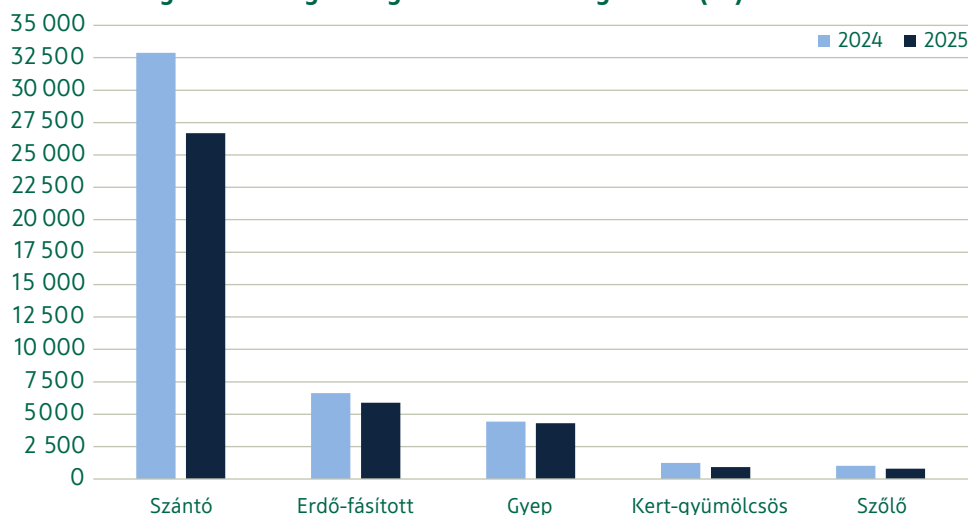
n/a: Nem volt legalább tíz hektárnyi értékelhető adattartalmú eladás mind 2024, mind 2025 vizsgált időszakában.

7. diagram: Megyei termőföld-forgalom változás (2025, hektárterület alapján, %)



Az országos forgalom közel 70%-át adó szántó művelési ágat külön vizsgálva 19%-kal csökkent tavaly a forgalom; a NAV szűrt, előzetes adatbázisa szerint nagyjából 26,7 ezer ha volt az eladott szántóterület mérete 2025-ben. A kert-gyümölcsös és szőlő kategória esetében ennél is nagyobb, 20%-ot meghaladó volt a visszaesés, míg az erdő-területeknél -11,2%, gyepeknél pedig -2,5% a változás (ld. **8. diagram**).

8. diagram: Országos forgalom művelési áganként (ha)

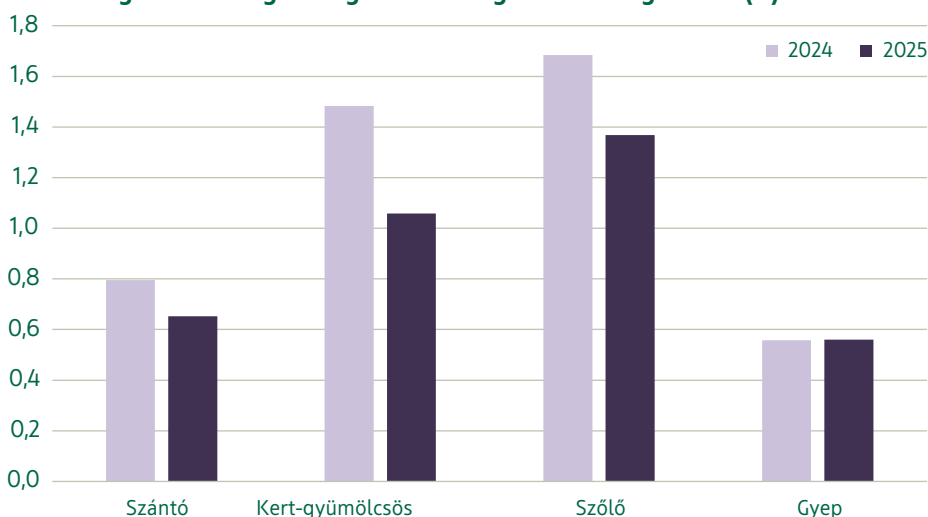


Állományarányosan Heves megyében volt a legélénkebb a termőföld-piac

A forgalomhoz hasonlóan, a – járási adatok hiányában – megyei szintű forgási sebesség elemzésénél is a hektárterület vizsgálatunk alappmennyisége. 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 0,65%-ra csökkent.** (Mivel a KSH 2020 óta nem közöl adatot az erdőterületek méretéről, a forgási sebességet az erdő művelési ág forgalma nélkül kalkuláltuk.) Azaz 2025-ben az 5,007 millió hektár mezőgazdasági terület 0,65%-a, (kerekítések után) mintegy 32,7 ezer hektár cserélt gazdát adásvétel útján. A **szőlőterületeknél a legmagasabb, 1,4% a forgási sebesség** (ld. **9. diagram**). Kert-gyümölcsös esetében 1,1% az érték, gyepterületeknél és szántóknál pedig 0,6–0,7%.

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

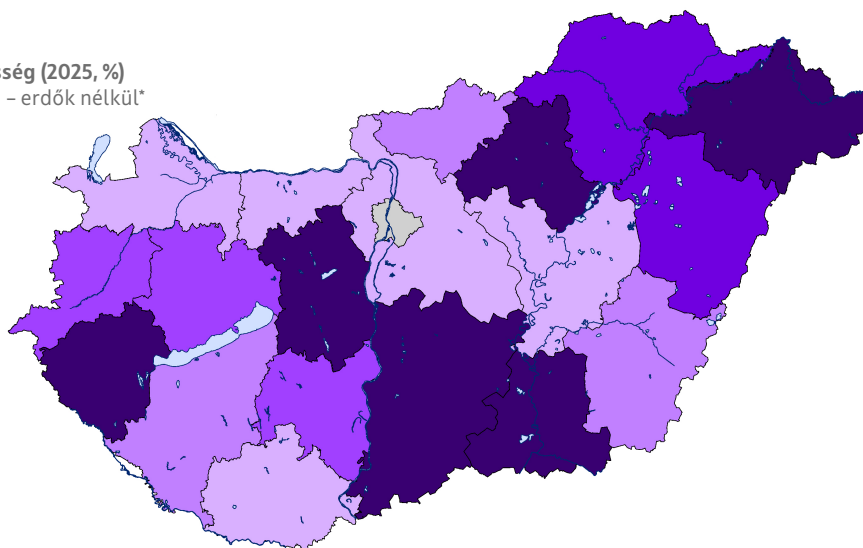
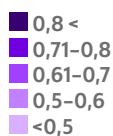


Megjegyzés: Az adatgyűjtés módszertani változása miatt, 2020-tól, a KSH-nál a művelt területek állományán belül az erdőterületek adatai nem állnak rendelkezésre, így erre forgási sebesség nem számolható.

Az erdők nélkül számított termőföldek összességének megyei szintű forgási sebességét (nem teljeskörű NAV adatok alapján) az **5. térkép** szemlélteti. A **termőföldpiac** (állományarányos forgalommal kifejezve) **tavaly Heves megyében volt a legdinamikusabb (0,88%).** 0,8% fölé még Bács-Kiskun, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Fejér, Zala és Csongrád-Csanád került (ld. térképen sötét színezéssel). Regionális meghatározottság az élénk forgalmú területek alapján, megyei szinten nem mutatható ki. A másik végletet tavaly is Komárom-Esztergom megye jelentette (0,24% forgási sebesség).

5. térkép

Megyei forgási sebesség (2025, %)
Hektárterület alapján – erdők nélkül*

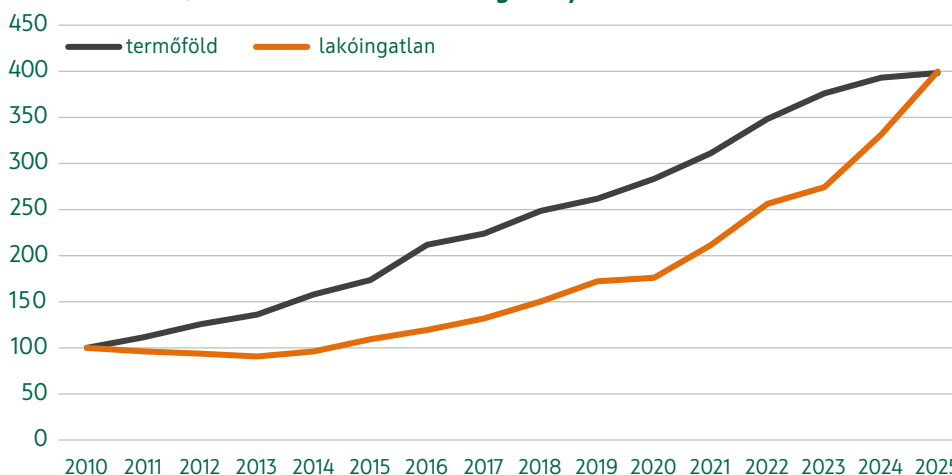


*Az adatgyűjtés módszertani változása miatt, 2020-tól, a KSH-nál a művelt területek állományán belül az erdőterületek adatai nem állnak rendelkezésre, így erre forgási sebesség nem számolható.

15 év után beérte a lakóingatlan-drágulás a termőföldár-növekményt

Ahogy azt már említettük elemzésünkben, a termőföld több évtizedes múlta visszatekintve stabilan növeli árát – bár tavaly ez minimális mértékűre mérséklődött. A **10. diagramon** érdekességképpen a lakáspiaccal 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 lakáspiaccal ellenállóbbnak bizonyult, hiszen itt az áremelkedés tendenciája töretlen volt. Viszont 2021–22-ben, majd 2024-től a lakóingatlan-áremelkedés látványos növekedésével tavaly kiegyenlítődt a két ingatlantípus hosszú távú árindexe. Egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld összességében átlagosan négyszeresére növelte árát 2025-re. Ugyanezen idő alatt egy átlaglakás szintén hasonló – hajszálnyival ezt meghaladó – mértékben 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