

Kedves Olvasónk!

Az alábbiakban rövid összefoglalásunkat olvashatja legújabb, hamarosan megjelenő kutatásunk eredményeiről, az **OTP Értéktérkép** új ingatlanpiaci elemzéséből. A korábban már bemutatott lakóingatlan-piaci vizsgálatunk alapelveit, módszertanát és értékeit megtartva ezúttal a **termőföld-piacot** vettük górcső alá.

A hazai ingatlanpiacon az elmúlt évek során a lakóingatlanokat követően a legnagyobb darabszámban értékesített ingatlantípus a termőföld volt, mely korábbi tapasztalataink, valamint a piacon eddig megjelent elemzések tanúsága szerint a válságra kedvezőbben reagált, mint a szektor többi eleme. Vizsgálatunk során többek között a következő kérdésekre kerestük a válaszokat: Valóban válságállóbb a termőföld? Hogyan alakult a termőföldek forgalma a válság időszakában? Hol, mennyit ér a termőföld? Kimutatható-e – és ha igen, milyen mértékben – az infrastruktúra-fejlesztés hatása a termőföldek árának változására?

A termőföld speciális ingatlanpiaci szegmens, amennyiben:

- korlátozott – illetve a kivonások miatt kismértékben csökkenő – mennyiségben áll rendelkezésre;
- alapvetően elkülönül a spekulatív piac, valamint a hagyományos és tartósan mezőgazdasági termelésre szánt termőterületek piaca;
- erős piaci befolyása van a kormányzati politikának (vásárlási moratórium, céges vétel nem lehetséges, állam elővásárlási joga);
- támogatási rendszer komoly értéknövelő hatása, ugyanakkor esetleges változtatásokkor nagyobb volatilitás a piaci árakban;
- erős, közel 60%-os bérleti / haszonbérleti piac;
- állami tulajdon többi szegmensnél jelentősebb aránya (~22% – elsősorban az erdőterületeknél kiemelten magas);
- tagolt, szétaprózott, a földhasználattól eltérő tulajdoni szerkezet (nagytablás művelés, ugyanakkor a kárpótlás eredményeként kialakult kisméretű birtoktestek; jelentős az osztatlan közös tulajdonú területek aránya)

Ezekből kiindulva, vizsgálatunkban a lakóingatlanoknál bemutatottaktól eltérő, a termőföldek piacához jobban illeszkedő elemzési szempontrendszert is figyelembe vettünk.

...a vizsgálat módszertanáról röviden...

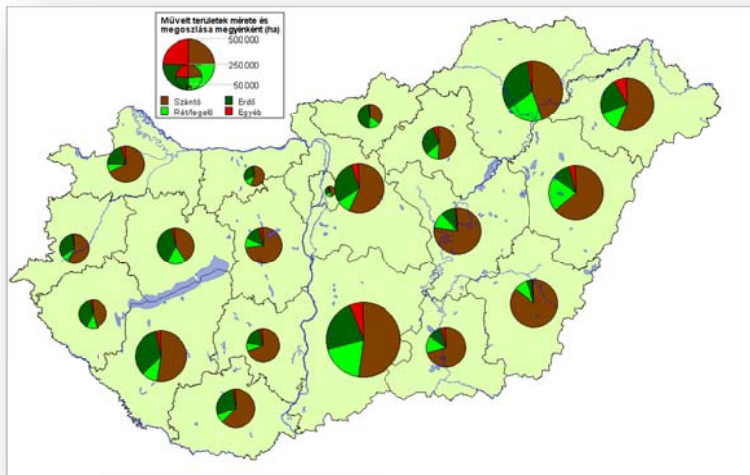
Adataink kizárólag megvalósult piaci termőföld (ezen belül is túlnyomóan szántó, valamint rét-legelő) tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV, korábban APEH) megvásárolt adatbázis. Jelen tanulmányunkban elsősorban a válság időszakát keretül véve, annak hatását vizsgáltuk; az ország egésze, azaz a – Budapest nélkül – 3155 település és 173 statisztikai kistérség, illetve a 19 megye képezte elemzésünk területi alapját.

Összesen 315 ezer tranzakció adatait dolgoztuk fel, melyhez először több lépcsőben – területi limiteket alkotva, illetve tapasztalati úton – kiszűrtük a hibásan, vagy hiányosan rögzített tranzakciókat. A területi átlagárak képzéséhez szükségesnek tartott esetszám eléréséhez az adathiányos területeken polinomális interpolációval, valamint az összetételhatás kiszűrésével pótoltuk az információt.

A válság időszakát elemezve, az árváltozás vizsgálatához a 2008-as évet tekintettük alapnak. Bár 2010-re vonatkozóan az illetékhivatali adatbázis a NAV adatfeldolgozásának átfutási ideje miatt jelen pillanatban nem tekinthető teljes körűnek, az aktuális árak és az árváltozás bemutatásához a tavalyi év kellő adatszámosságát ad. Az átlagos eladott termőföld-terület méretének vizsgálatát, ennek területi különbségeit a 2007 és 2010 közötti évek összevont adatai alapján elemeztük. Az aktuális művelési ág megoszlást a KSH legfrissebb adatai alapján mutatjuk be.

Változatos művelési arányok

Az ország területének 83%-a, közel 7,7 millió hektár áll művelés alatt. Ennek 59%-a szántó, negyede erdő, 13%-a rét és legelő, míg 4% alatti a szőlő, gyümölcsös, halastavak, stb. aránya. Az 1. térképen, a KSH adatai alapján jól látszik, hogy a művelt területek nagysága messze a legnagyobb Bács-Kiskun megyében. Az itteni 720 ezer hektár közel négyszerese a Komárom-Esztergom megyei mezőgazdasági területnek.



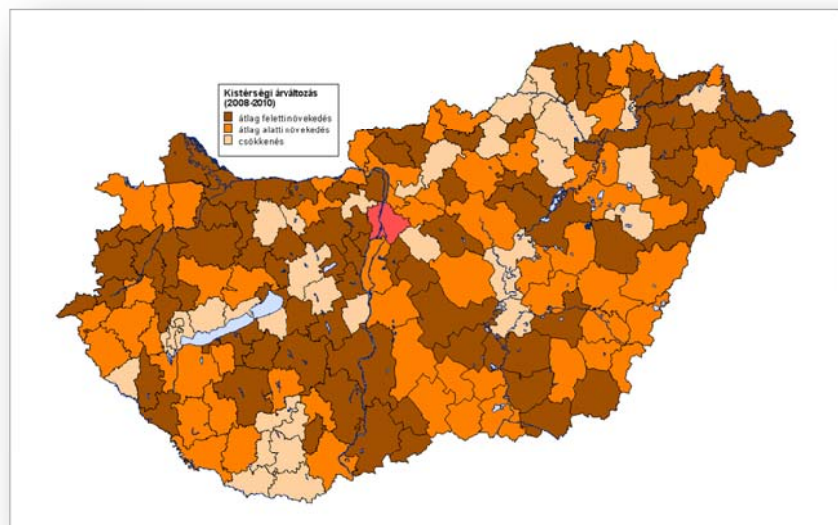
A szántóföldek művelt területen belül a legnagyobb arányt (85%) Békés megyében érik el, míg Nógrádban ez mindössze 36%. A legnagyobb rét-legelő terület méretét tekintve Bács-Kiskunban, arányaiban (21%) Hajdú-Biharban van, míg a leginkább erdősült, művelt területei 47%-ával Nógrád megye.

1. térkép

Országosan növekvő árak

A 2008 és 2010 között országosan mért átlagos 13%-os áremelkedés területileg nagy különbségeket takar. Míg 32 kistérségben csökkent az ár, 60 esetében átlag alatt, 81-ben pedig átlag felett – azt nem egy esetben többszörösen meghaladó mértékben – nőttek a tranzakciós árak.

Mint az a 2. térképről is leolvasható, az átlag feletti növekedést mutató területek legtöbb esetben az autópályák, főbb utak vonalához, a nagyobb városokhoz, régióközpontokhoz, valamint a lokális szinten fejlett infrastruktúrával rendelkező térségekhez köthetők. Így például Pest, Bács-Kiskun és Csongrád megyében az M5-ös, míg Pest, Fejér és Tolna megyében a két éve átadott M6-os autópálya nyomvonala rajzolódik ki.



Érdekes ugyanakkor, hogy az aktuális árszint és az árváltozás között gyakori a negatív korreláció. Észak-Magyarország számtalan olyan kistérségében 25% feletti az áremelkedés, amelyek a 2010-es árszint alapján a legolcsóbb negyedbe tartoznak (pl. encsi, szikszói, balassagyarmati, vagy bodrogi kistérségek). Ennek a fordítottja is igaz, tehát nem feltétlenül a legjobb minőségű, legjobb terméshozamokat biztosító, vagy infrastrukturálisan kiemelt területek árai nőttek a legnagyobb mértékben, sőt, kifejezetten jó, fejlett térségek adott esetben árcsökkenést is mutathatnak (pl. a hajdúszoboszlói, pilisvörösvári, székesfehérvári, tapolcai, veresegyházi, hévízi vagy a siófoki kistérségben).

Minderre magyarázat, hogy egyrészt egy alacsony fajlagos hektárral bíró terület könnyebben ér el jelentősebb árnövekedést, mint egy eleve magas árszintre pozícionált föld. A Baranyában található világos folt (pécsi, sellyei, siklósi kistérségek) is erre vezethető vissza. Ezen kívül nagy szerepe lehet a válság előtt kialakult esetleges „buborékoknak”, illetve az elmúlt évek spekulatív vételeinek.

Árcsökkenéssel jellemezhető terület hat megyében (Bács-Kiskun, Békés, Csongrád, Győr-Moson-Sopron, Tolna és Vas) nem található. 50% feletti áremelkedést három kistérség (szentendrei, csengeri és gyáli) produkált, itt többnyire lokális folyamatok indukálták a nagymértékű áremelkedést. A legtöbb átlag felett dráguló kistérség pedig Szabolcs-Szatmár-Bereg (9), Vas és Fejér (7-7) megyében van.

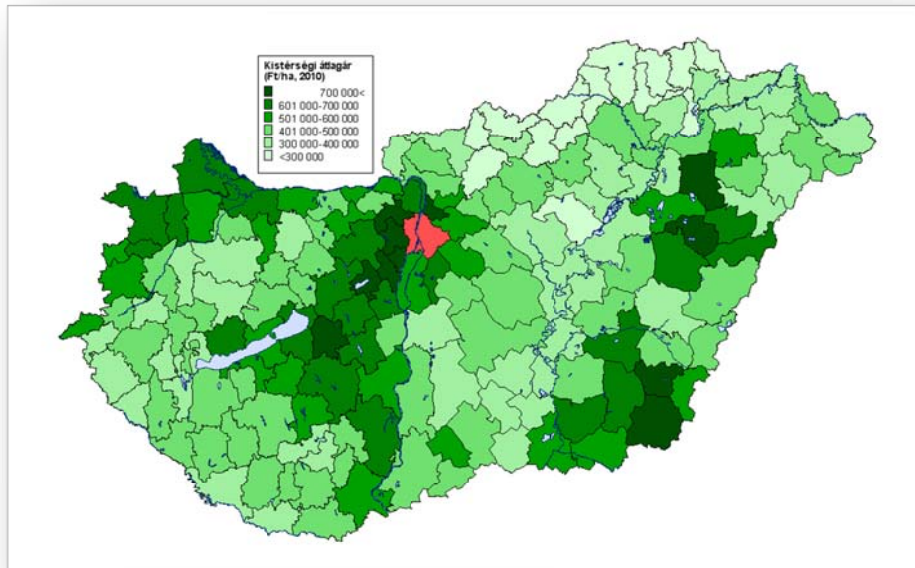
Négyszeres kistérségi árkülönbség

A termőterületek árára sok tényező van hatással, melyek közül a legfontosabbak a földterület elhelyezkedése, minősége, művelési ága, az infrastrukturális adottságok, illetve a fentebb is említett spekulációs hatás. Ezek alapján, szélsőértékként nagyjából 150 ezer forintos hektárrát tekinthetünk minimumnak (gyengébb minőségű és rossz adottságú, alacsony AK értékű termőterületek, gyepterületek), míg a felső határ ennek tízszerese is lehet (magas presztízsértékű, jó fekvésű, egyben jól hasznosítható, nagy táblaméretű szántóterületek, kiemelt borvidéken található szőlőterület,...).

Megyei szintre aggregálva az általunk vizsgált adatbázist, ezek az abszolút különbségek jelentősen mérséklődnek, s Nógrád és Fejér megye átlagárai között mindössze kétszeres különbség adódik.

	Átlagos hektár ár (eFt, 2010)
Bács-Kiskun	414
Baranya	414
Békés	574
Borsod-Abaúj-Zemplén	318
Csongrád	451
Fejér	638
Győr-Moson-Sopron	581
Hajdú-Bihar	572
Heves	346
Jász-Nagykun-Szolnok	383
Komárom-Esztergom	494
Nógrád	313
Pest	576
Somogy	484
Szabolcs-Szatmár-Bereg	419
Tolna	564
Vas	478
Veszprém	468
Zala	386

A kistérségi szint ugyanakkor éppen alkalmas arra, hogy a homogénebb területek által elfedett különbségeket megjelenítsük. A **3. térképen** jól látszik, hogy a legolcsóbb kategóriába csak a három észak-magyarországi megyéből (Heves, Nógrád és Borsod-Abaúj-Zemplén) kerültek kistérségek. Ezekben az átlagos hektárár 300 ezer forint alatt marad. A másik végletet az érdi, hajdúszoboszlói, budaörsi és békéscsabai kistérségek adják, 800 ezer Ft feletti hektárárral.



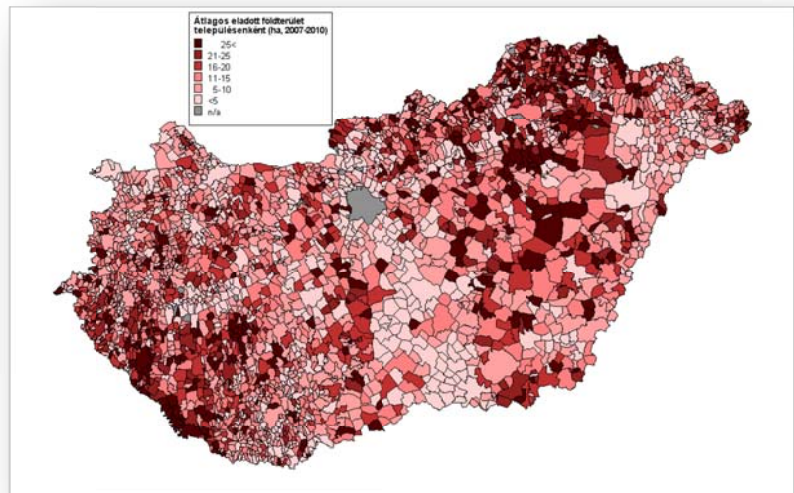
A legmagasabb kategóriába 4 Pest (itt elsősorban agglomerációs hatások érvényesülése miatt), 3 Fejér és 2-2 Békés, illetve Hajdú-Bihar megyei kistérség került. Ebben nagy szerepe van a természeti- és talajadottságoknak: országosan hagyományosan a legjobb mezőgazdasági területek között tartják számon a békési földeket és a Mezőföldet. Magas árakkal ezek mellett a Balaton környéke és Győr-Moson-Sopron megye is kiemelkednek. Árszint alapján az országos 458 ezer forintos átlaghoz legközelebb a mátészalkai kistérség található.

Fontos megjegyezni, hogy az eddig említettek mellett a kamattámogatott hitelek, valamint egyéb, földhöz kapcsolódó hiteltermékek rendelkezésre állásának alakulása, illetve feltételrendszere is egyértelműen hatással van a forgalomra.

Családi birtokoktól a nagyüzemi mezőgazdaságig

A 4. térképen, inkább csak érdekességként, a 2007 és 2010 feldolgozott 315 ezer tranzakció alapján, az eladott földterületek átlagos nagyságát szemléltetjük, települési bontásban. A sok résztulajdon-adásvétel miatt a térképen kirajzolódó kép nem feltétlenül alkalmas arra, hogy messzemenő következtetéseket vonjunk le területi vetületben.

A sötéttel jelölt településeken, az adásvételek adatai alapján, az elmúlt négy év során az átlagnál nagyobb (a legmagasabb kategóriában 25 hektár feletti) földterületek voltak kelendőek, míg a legvilágosabb foltok 5 hektár alatti adásvételeket takarnak.



Összegzés

Bár a termőföldek piaca a lakáspiacnál jóval kevesebb szereplős, az adásvételek számát tekintve ahhoz hasonló volumenről beszélhetünk. Részben emiatt, részben a téma eddig mélységében feltáratlan volta, illetve hazánk hagyományosan szoros mezőgazdasági kötődése miatt tartottuk fontosnak, hogy az OTP Értéktérkép keretében ezt a piaci szegmest is bemutassuk. A térképi ábrázolás által a lakáspiachoz hasonló komplexitású területi összefüggések is könnyebben elemezhetőek.

Ahogy láttuk, van egyrészt egy természeti adottsággal (domborzat, talaj, vízrajz) jellemezhető dimenzió, amely kiegészül az élelmiszergazdaság szempontjából meghatározó infrastrukturális adottságokkal, illetve támogatási környezettel és agrárpolitikával, és végül mindezt gyakran spekulációs hatások színezzik. Az árak alakulását, és a földpiac egészének teljesítményét ezek együtthatása befolyásolja.

A válság előtt több helyen kialakult árbuborék néhány esetben már leereszteni látszik, ugyanakkor – alátámasztva a széles körben elterjedt vélekedést – a termőföldek folyamatos áremelkedési tendenciája országos léptékben (kisebb lokális kilengésektől eltekintve) töretlen.