



OTP Termőföld Értéktérkép

2018

OTP Termőföld Értéktérkép 2018

A 2015. őszén meghirdetett „Földet a gazdáknak” program egy évvel későbbi megszűnése látványos forgalmi visszaesést okozott 2017-ben a termőföld-piacon. A 70%-os csökkenés mellett azonban az árak továbbra is emelkednek, tavaly országosan 6%-os volt a drágulás. A másfél évtizede tartó folyamatos értéknövekedéssel a termőföld az ingatlanpiac egyértelműen stabil befektetést hozó szegmense.

Az OTP Termőföld Értéktérkép aktuális elemzésében a **2017. 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 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.

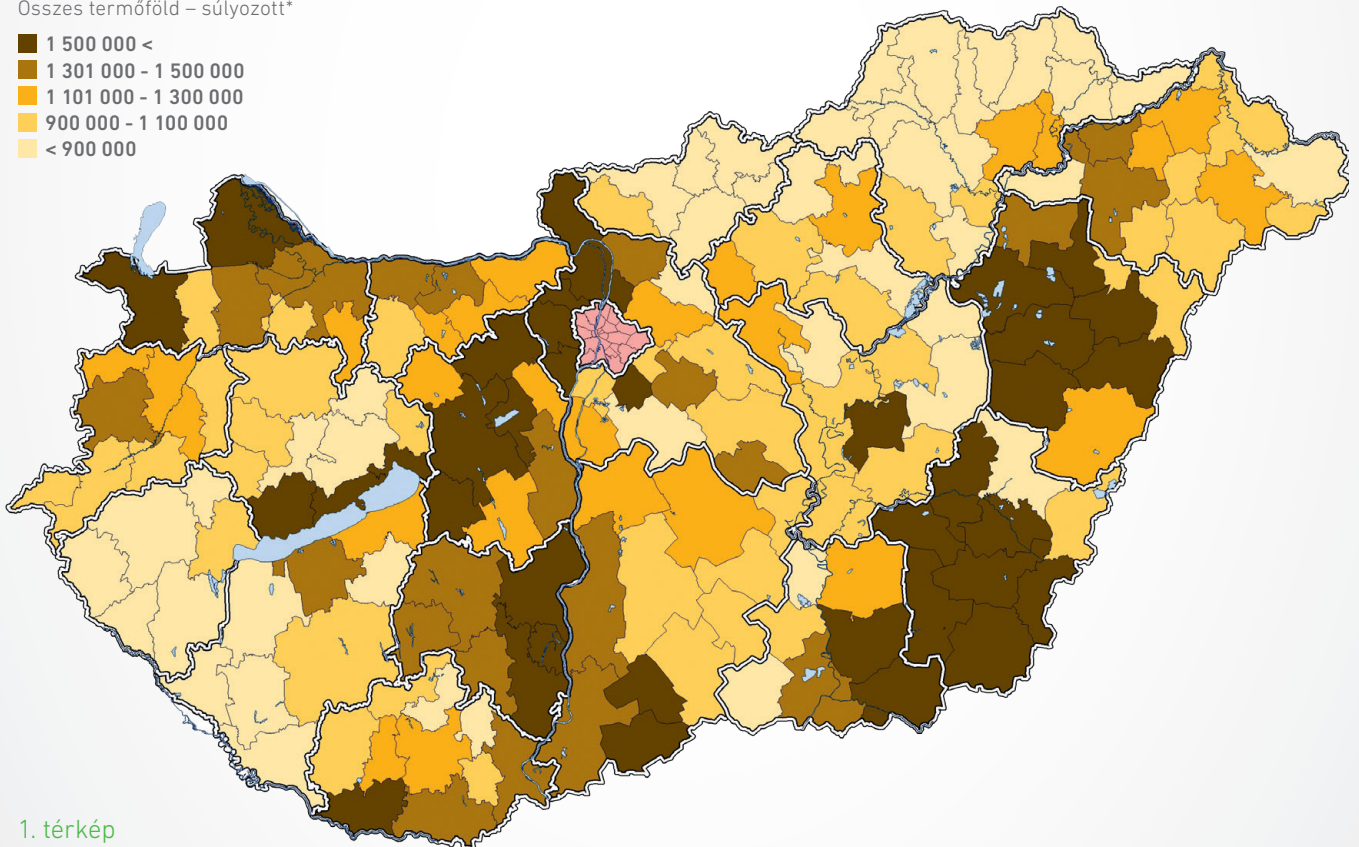
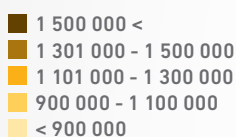


Kivételes hatásként érte 2016-ban a földpiacot a „Földet a gazdáknak” program 2015. őszi meghirdetése. Ennek keretében összesen 253 ezer hektár termőföldet kínáltak fel, amiből közel kétszázezer hektár talált gazdára. A 30 ezer ügylet eredményeként 270 milliárd forint folyt be az államkasszába, ami hektáronként mintegy 1,4 millió forint átlagos vételárát eredményezte, új árszintet szabva a piacnak. Bár az egy év után, 2016. őszén kifutott program hatása – az ügyletek egy részének tavalyi lezárása miatt – kisebb mértékben a 2017-es forgalmi adatokon is érezhető, a 2016-os és 2017-es adatok összevetésekor mindenképpen meg kell említeni a „Földet a gazdáknak” program bázisidőszakot ért „piaceltérítő” hatását. Ez elsősorban a forgalom volumenének tavalyi látványos csökkenésében mutatkozik meg.

1,2 millió forint az országos átlagos hektárár

Az összes, 2017-ben eladott termőföldre vonatkozó átlagár számításánál járásonként súlyoztuk az egyes művelési ágak átlagárát az eladott területtel. Az eredmény az **1. térképről** olvasható le. Míg megyei szinten a megelőző évekével megegyező, nagyjából 2,5-szeres volt tavaly az árkülönbség a legolcsóbb (Nógrád, 715 ezer Ft/ha) és legdrágább (Békés, 1,678 ezer Ft/ha) területi egység között, járásként ez valamivel mérséklődött, ám így is mintegy 6,5-szeres (Bélapátfalvai: 405 ezer Ft/ha és Hajdúszoboszlói: 2,609 millió Ft/ha). A húsz legalacsonyabb átlagárú járás közül hét Borsod-Abaúj-Zemplén, négy Nógrád, kettő pedig Heves megyei, tehát döntően az Észak-magyarországi régióban található. Összefüggő egységet alkot emellett három Zala megyei járás is (Lenti, Nagykanizsai és Letenyei). Ugyanakkor a húsz legmagasabb átlagárú terület nem egybefüggően helyezkedik el: hat Pest, négy Békés, 3-3 pedig Hajdú-Bihar és Veszprém megyei. A legdrágább kategóriát jelző sötét foltok egyrészt a jó talajminőségű területeket (Alföld, Mezőföld, Kisalföld) mutatják, másrészt a nagyvárosok közelsége, illetve legújabbban a Balaton-felvidéki lokáció jelent látványos árfelhajtó tényezőket. Az országos 1,199 millió forintos átlagos hektárárát legjobban a Kecskeméti járás közelíti meg.

Járási átlagár (2017, Ft/ha)
Összes termőföld – súlyozott*



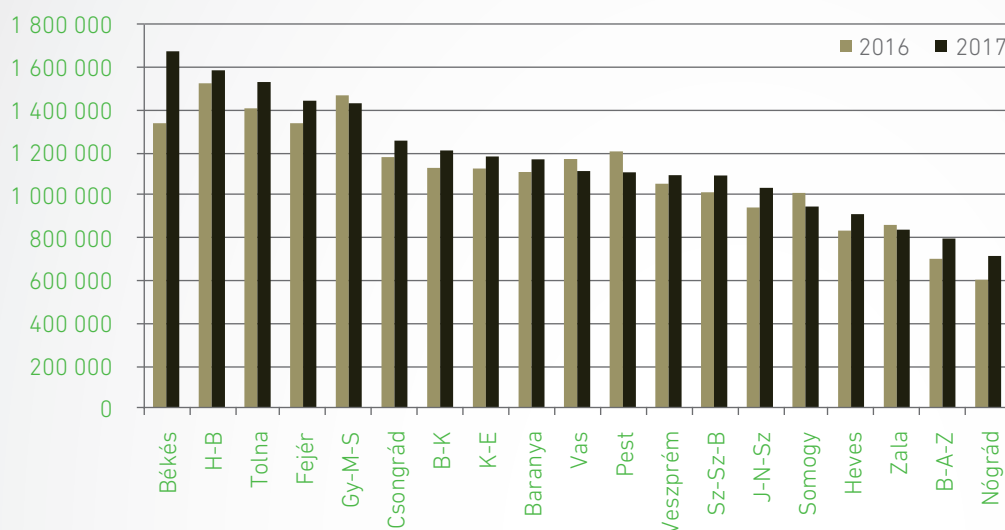
1. térkép

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



A megyék képzeletbeli **hektár-r-toplistáján** 2016 és 2017 között néhány látványos elmozdulást látunk: egyrészt **Békés** négy hellyel előre – és rögtön **újra az élre – került**, miközben Pest öt, Győr-Moson-Sopron pedig három helyet csúszott vissza (ld. **1. diagram**). Ennek oka lehet, hogy itt talán már a csúcs közelébe jutott az átlagár, illetve másrészt a többi megye zárkózott fel. Sok múlik a kínálaton is: ha az látványosan csökken, megdrágulnak az üzletek. 2017-ben öt megye átlagos hektárára maradt egymillió forint alatt: Nógrád, Borsod-Abaúj-Zemplén, Zala, Heves és – tavaly visszacsúszva e szinten túlról – Somogy. A termőföld árak emelkedő üteme lényegében másfél évtizede töretlen. Az elmúlt egy évre szűkítve, a legjobban, 25%-kal **Békés megyében nőtt az átlagos termőföld hektárár**. A „Földet a gazdáknak” program keretében a nagyobb haszonbérlet területtel és nagyobb egybefüggő táblamérettel rendelkező gazdaságok voltak a célpontok, ami ebben az esetben ugyancsak hozzájárult a 2016-os nagy arányú árnövekedéshez, amit a tavalyi évben nem sikerült megismételni.

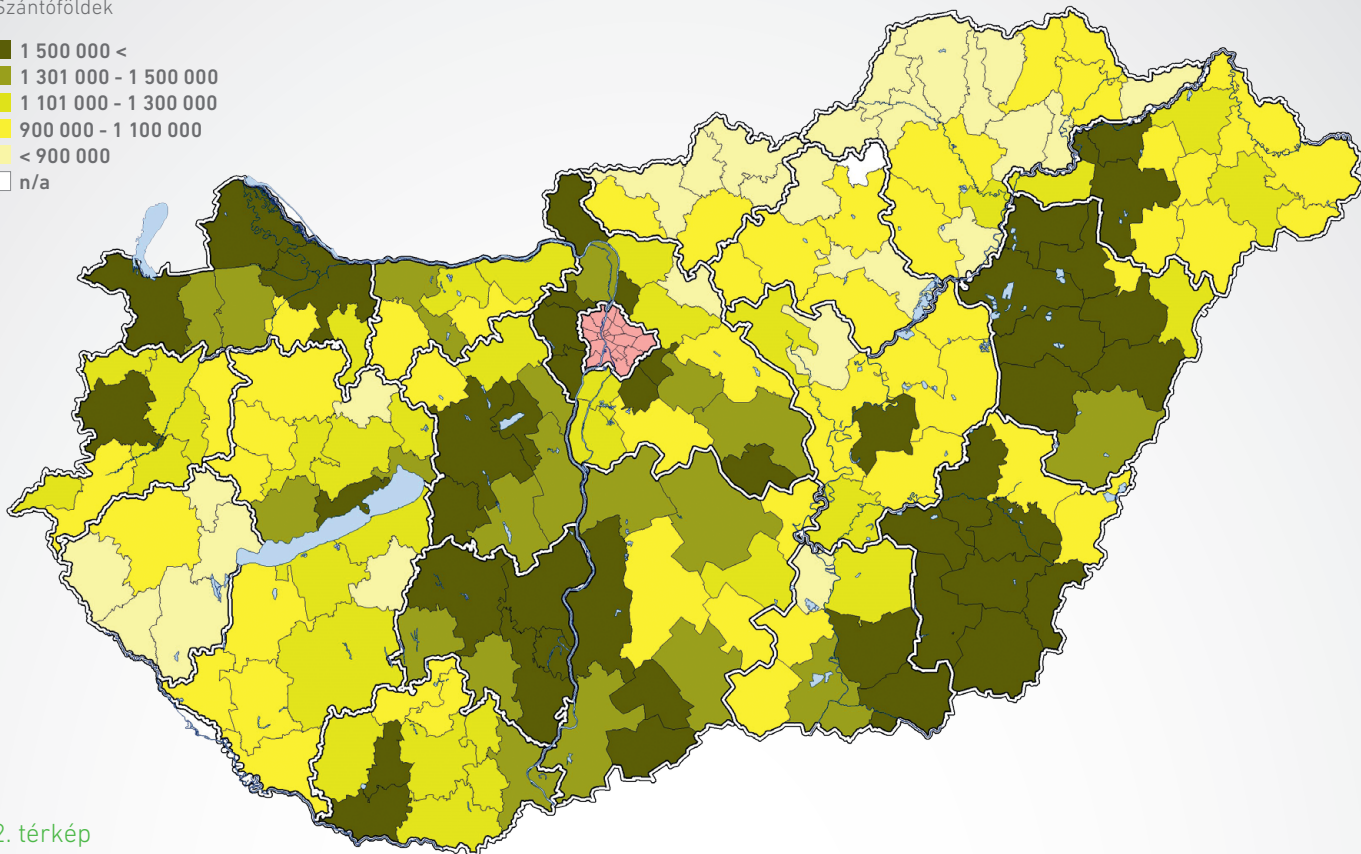
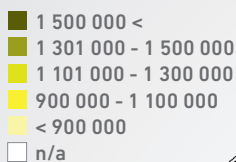
1. diagram: Megyei termőföld átlagár (Ft/ha)



A **2. térképen** és a **2. diagramon** a **termőföld-forgalom 71%-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 természetesen az, hogy megyénként más-más a művelési ágankénti forgalmi összetétel.) 2016-hoz képest tavaly a leglátványosabb mozgás Békés megye negyedik helyről élre ugrása, illetve Győr-Moson-Sopron és Somogy megye két hellyel való visszacsúszása. Tavaly a **legdrágább Békés megye volt, 1,785 milliós hektárárral**. A másik véglet Nórád megye, hajszállal 800 ezer Ft/ha-t meghaladó átlagos szántóárral. Az **átlagár szántóföldeknél tavaly egyedül Zala megyében csökkent minimálisan, 2%-kal**; a drágulás aránya Békés megyében volt a legmagasabb, 23%-os, s Nógrádban is majdnem elérte a 20%-ot.

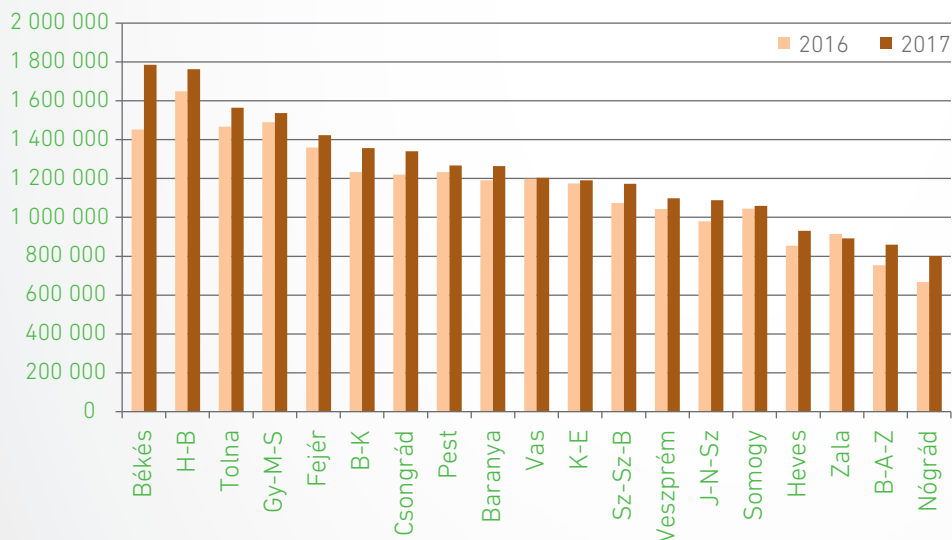


Járási átlagár (2017, Ft/ha)
Szántóföldek



2. térkép

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

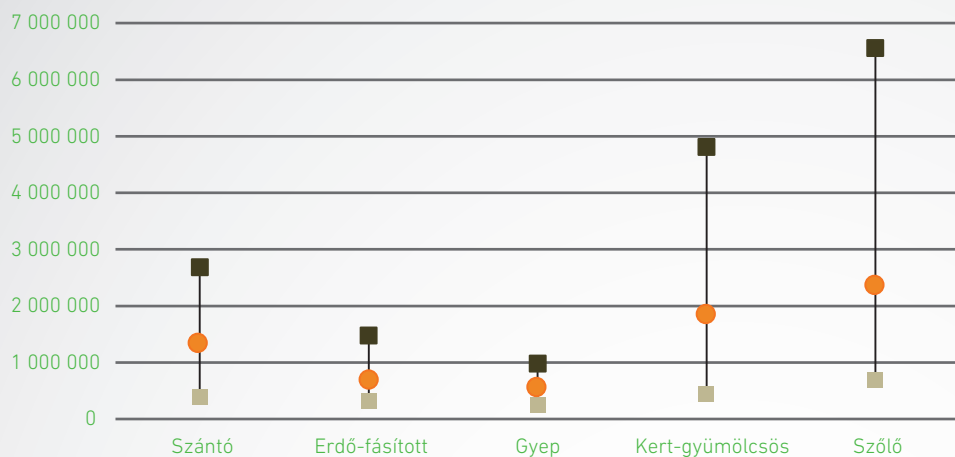


Mivel művelési áganként nagy árkülönbségek adódnak, a járási árszintet az eladott területek művelési ág szerinti volumene is befolyásolja. A **3. diagramról** leolvasható, hogy a legtágabb abszolút árintervallum a szőlőterületeket jellemzi, míg a gyepek átlagára igen szűk limitek között szóródik. Az **országos átlagárak** (illetve zárójelben a megyei maximumok) művelési áganként a következőképpen alakulnak:

- szántó – 1,32 millió Ft/ha (Békés – 1,79 millió Ft/ha);
- erdő-fásított – 791 ezer Ft/ha (Komárom-Esztergom – 1,11 millió Ft/ha);
- gyepek – 582 ezer Ft/ha (Győr-Moson-Sopron – 748 ezer Ft/ha);
- kert-gyümölcsös – 1,9 millió Ft/ha (Komárom-Esztergom – 4,14 millió Ft/ha);
- szőlő – 2,4 millió Ft/ha (Veszprém – 4,49 millió Ft/ha).



3. diagram: Járási szintű minimum és maximum, illetve országos átlagárak művelési áganként (2017, Ft/ha)

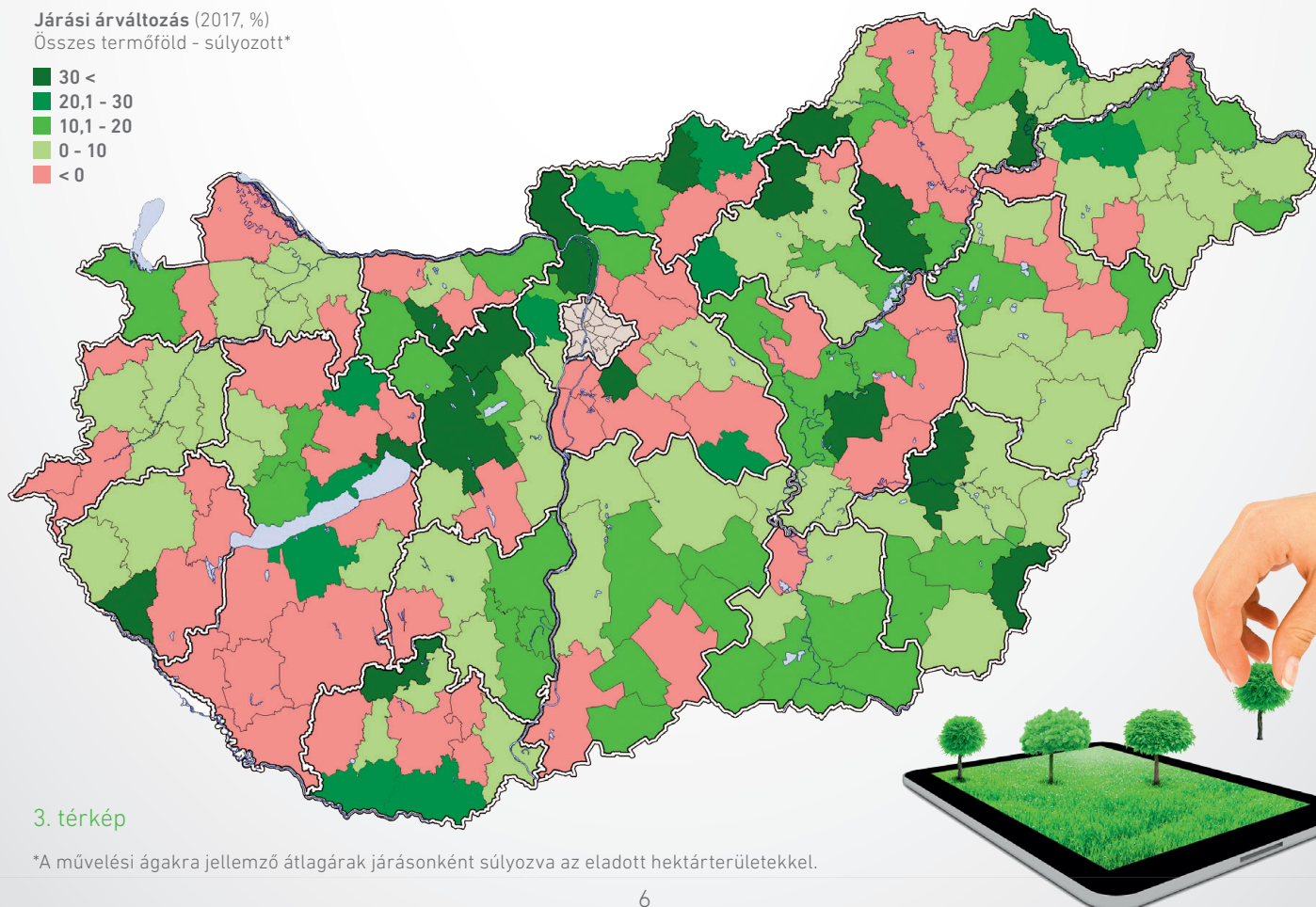


Megjegyzés: Azoknak a járásoknak az adatát közöljük, ahol 2017-ben legalább 10 adatszűrt tranzakció történt az adott művelési ágban.

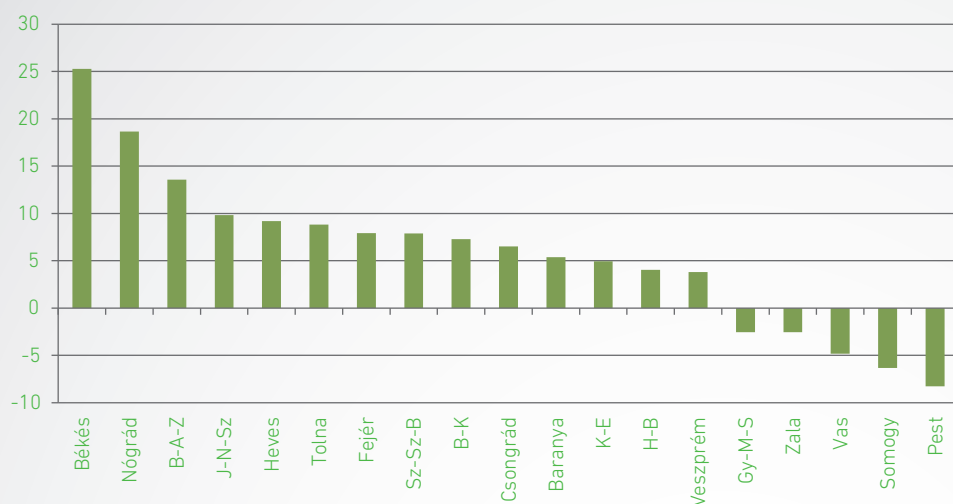
Egy év alatt negyedével drágult Békés megye

A 2016-os 1,135 millió Ft/ha-ról tavaly 1,199 millió Ft/ha-ra, azaz – az előző évihez képest kb. fele olyan ütemben – 6%-kal nőtt az eladott termőföldek átlagos hektárára. A művelési ágakra jellemző átlagárát az eladott hektárterületekkel súlyozva vizsgálva a legjobban (25%-kal) Békés megye drágult, s a továbbra is a két legalacsonyabb átlagárú megyében, Nógrádban és Borsod-Abaúj-Zemplénben is 19%-os, illetve 14%-os áremelkedést mutatnak az adatok. Pest megyében és négy dunántúli megyében (Győr-Moson-Sopron, Somogy, Vas és Zala) viszont 3 és 8% közötti mértékben csökkentek az árak egy év alatt (ld. 4. diagram).

Járásonként vizsgálva 53 esetben áll negatív előjel az éves árváltozás mutatója előtt (ld. 3. térkép piros színezésű kategóriája), a legtöbb, 8, valamint 6 db Pest és Somogy megyében. 24 esetben 10%-ot meghaladó a csökkenés, s ebből 8 ebben a két megyében lévő járás. 30% feletti árnövekedést 17 járásban mértünk, főleg az ország középső és északi részéről (ld. sötétzöld színezés). A 4. térképpel összehasonlítva látható, hogy a forgalom és az ár változása termőföld esetében területileg nem feltétlenül korrelál egymással.

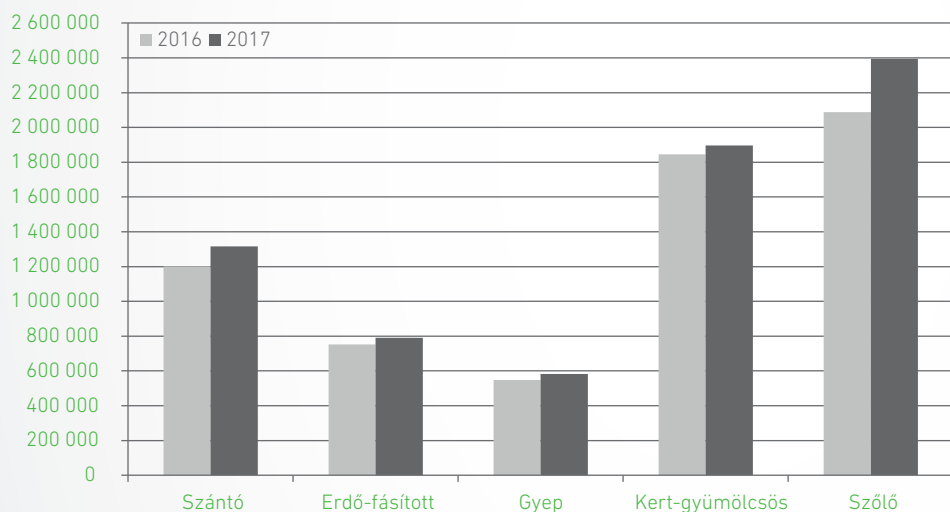


4. diagram: Megyei év/év termőföld átváltozás (2017, %)



Művelési áganként külön is érdemes megvizsgálni az árak alakulását. A 2016-os év során a földárveréseken „főszereplő” szántóterületek átlagára tavaly is jelentősen, közel 10%-kal nőtt. A kert és gyümölcsös, az erdő és fásított területek, valamint a gyepek esetében 3 és 6% közötti mértékben nőttek az árak, míg – a 2016-os csökkenés után – leginkább a szőlő területek drágultak, nagyjából 15%-kal (ld. 5. diagram).

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



A földárverések megszűnésével 70%-kal csökkent tavaly a forgalom

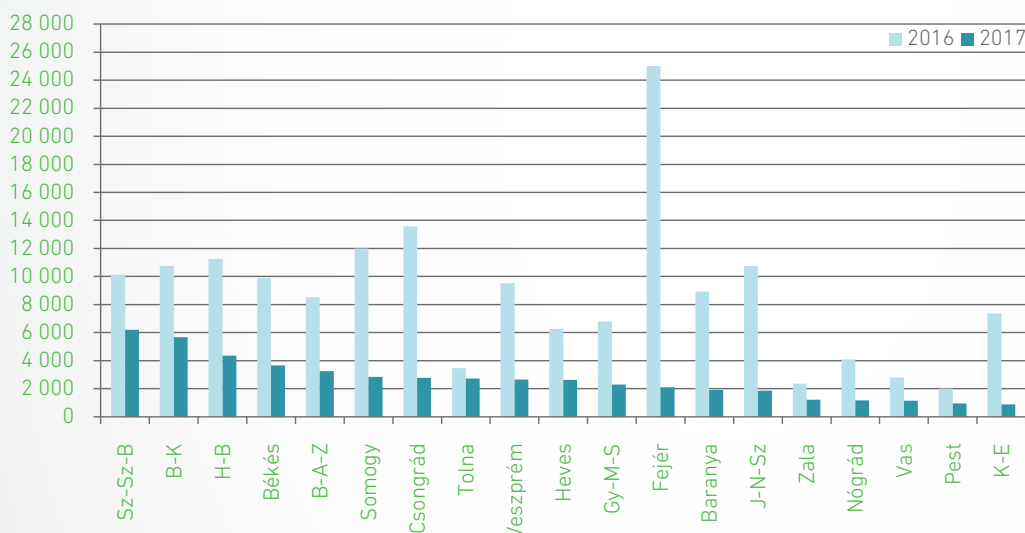
A KSH adatai szerint az ország területének 78%-a, 7,29 millió hektár művelt terület. Ennek 59,4%-a szántó, 26,6%-a az erdő, 11%-a gyepek, míg 3% a szőlő, gyümölcsös, stb. aránya.

A termőföld-piac – a földárverések 2016. őszi megszűnését követően – tavaly látványosan szűkült. A megelőző évi 56 ezerrel 2017-ben 39 ezerre, 31%-kal csökkent az adásvételek száma. A piac 53%-át adó 1/1 tulajdoni hányadot érintő adásvételekre szűrve jelentősebb, 37%-os volt a visszaesés. Ezzel 2017 az utóbbi évtized legkisebb forgalmú éve volt. A tranzakciószám Zala megye kivételével (ahol 8%-os növekedés ment végbe) mindenhol csökkent, Jász-Nagykun-Szolnok megyében például 62%-kal, de a legkisebb visszaesést elkönyvelő Nógrádban is 19%-kal.

A forgalmat az adásvételekben érintett teljes földterület mérete alapján vizsgálva 70%-os volt a piacsűkülés 2017-ben. Mivel a tranzakciószám ennél jóval kisebb mértékben esett vissza, az történt tehát, hogy átlagosan jóval kisebb földterületek kerültek eladásra, mint 2016-ban. Ebben is a bázisévi földárverések hatása látszik. Tavaly nagyjából 50 ezer hektár termőföld cserélt tulajdonost adásvétel során. Bár 2015-ben – amikor a „Földet a gazdáknak” program miatti várakozások fékeztek a piacot – ennél is némileg kisebb volt az eladott földterület összmérete, előtte rendre, illetve 2016-ban is ezt két-háromszorosan meghaladó volumenekről beszélhettünk.

Míg 2016-ban hét megyében is meghaladta a forgalom a tízezer hektárt, tavaly nem volt ilyen megye. A legnagyobb területet, bő hatezer hektárt Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében értékesítettek 2017-ben. A másik véglet Komárom-Esztergom és Pest megyék, ahol ezer hektár alatt maradt a forgalom. Az eladott termőföld-terület minden megyében csökkent tavaly. A „Földet a gazdáknak” programban legkeresettebb Fejér megyében 90% feletti a visszaesés, azaz kevesebb, mint tizedannyi terület cserélt gazdát tavaly, mint 2016-ban (ld. 6. és 7. diagram).

6. diagram: Megyei termőföld-forgalom (ha)



2017-ben az eladott termőföld terület művelési áganként az alábbiak szerint alakult: 71% szántó, 13% erdő-fásított terület, 12% gyepek, valamint 2-2% kert és gyümölcsös, illetve szőlő. A megelőző évhez képest – a 2016-ban, a „Földet a gazdáknak” programban főszerepet kapott – szántó részarány visszaesése, s az erdő-fásított terület térnyerése nagyon látványos.

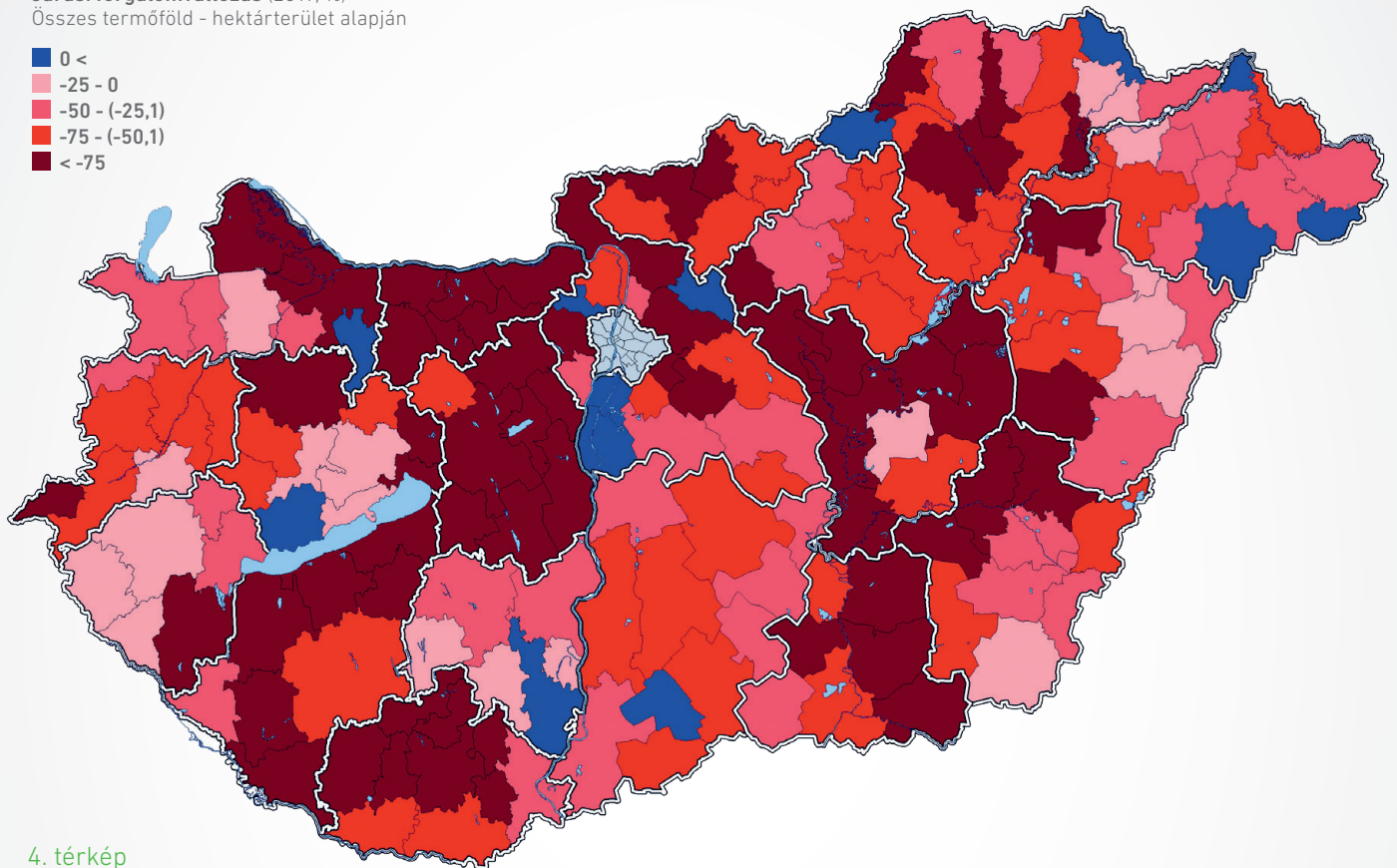
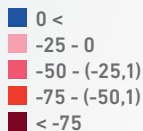
A korábban sorolt művelt területen belüli állományi adatokkal összehasonlítva látható, hogy míg a termőföld-forgalmon belül a szántóforgalom aránya jóval meghaladja a művelt területeken belül a szántóföldi állomány arányát (59,4%), az erdőterületeknél (állomány 26,6%-a) pont az ellenkezője igaz. (Ennek oka az erdőknél magas állami tulajdonosi részarány miatti korlátozott értékesíthetőség, illetve az, hogy erdőt nem lehet megosztani, átminősíteni. A hosszú távú és nehéz gazdálkodás, valamint a támogatás hiánya miatt az erdővásárlás kevesek érdeklődését kelti fel.) A többi művelési ág nagyjából állományarányosan járult hozzá tavaly a forgalomhoz.



Fejér megyében tizedére csökkent az eladott fölterület méretre

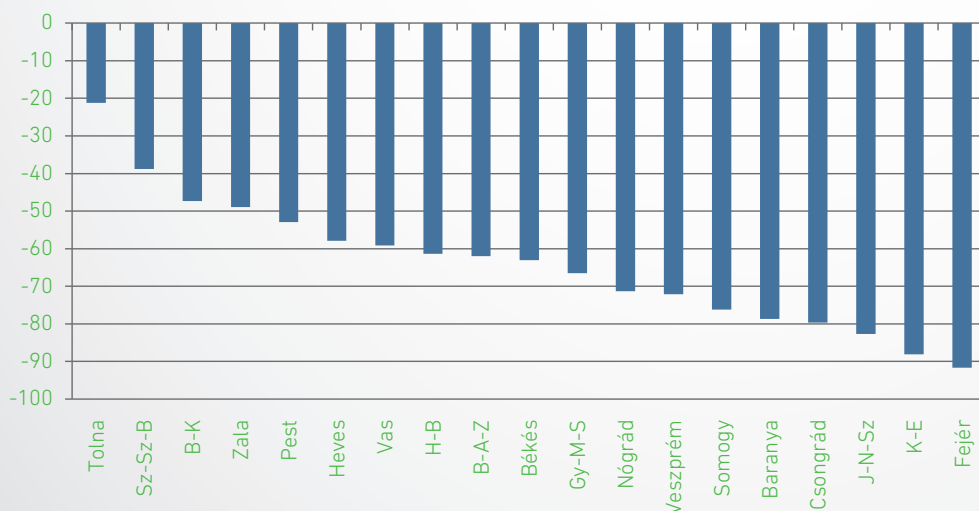
A termőföld-forgalmat (illetve annak változását) regionálisan vizsgálva mindössze 13 járásban látunk bővülést 2016 és 2017 között (ld. **4. térkép** kék színezése). Ezek közül négy Pest megyei, három pedig Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei, de elhelyezkedésükben nem érdemes mélyebb szabályszerűséget keresni. 62 járásban ugyanakkor meghaladja az éves forgalomcsökkenés a 75%-ot, azaz a 2016-os szint kevesebb, mint negyedére esett vissza az eladott földterület mérete. Ezek a területek (megyei szinten elsősorban Fejér, Komárom-Esztergom, Jász-Nagykun-Szolnok, Csongrád, Baranya és Somogy megye) viszont egyértelműen azok, ahol 2016-ban, a „Földet a gazdáknak” program hatására a korábbihoz képest leginkább élénkült a kereslet (ld. **7. diagram**). A nagy visszaesés oka tehát technikailag egyszerűen a magas bázisérték. (Ez szépen megmutatkozik abban is, hogy míg 2016-ban az Enyingi járás állt élen negyvenszeres forgalombővüléssel egy év alatt, addig tavaly pont itt volt a legnagyobb, 98%-os a visszaesés.)

Járási forgalomváltozás (2017, %)
Összes termőföld - hektárterület alapján



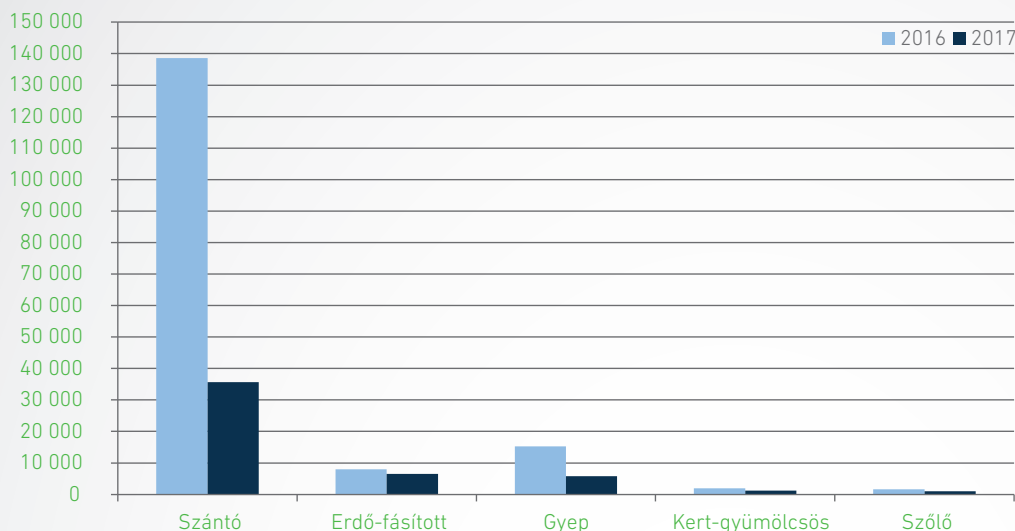
4. térkép

7. diagram: Megyei termőföld-forgalom változás (2017, hektárterület alapján, %)



Az országos forgalom 71%-át adó **szántó művelési ágat** külön vizsgálva az **éves forgalomváltozás -74%** volt tavaly, azaz nagyjából negyedére esett vissza az eladott szántóterület mérete. Csökkenést látunk a többi művelési ágnál is, melynek mértéke: **gyep -62%, szőlő -41%, kert és gyümölcsös -38%, illetve erdő és fásított terület -18%** (ld. **8. diagram**).

8. diagram: Országos forgalom művelési áganként (ha)

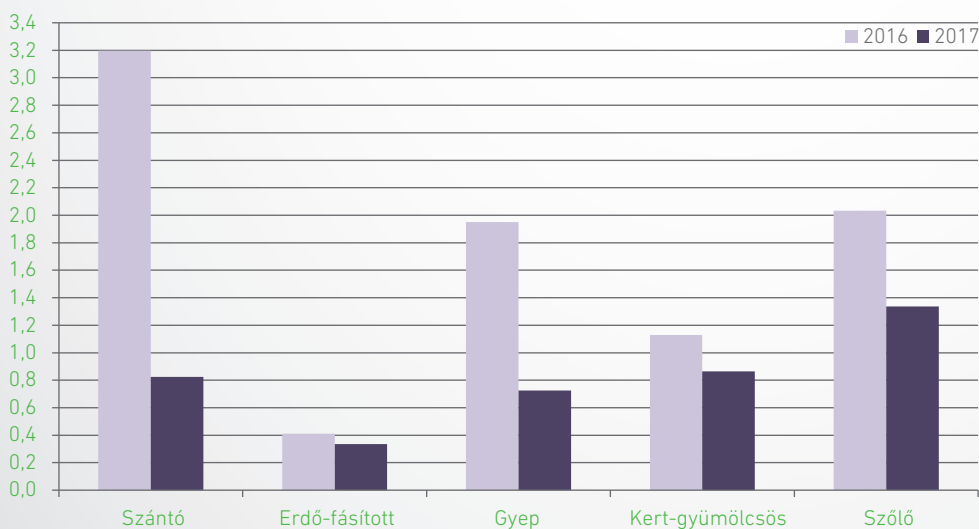


A művelt területek 0,69%-a cserélt gazdát tavaly adásvétel útján

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

A termőföld-piac országos **forgási sebessége tavaly** (a 2016-os 2,26%-ról) **látványosan, 0,69%-ra csökkent**. Azaz a – nádas és halastó kivételével, de erdőterülettel számolt – 7,29 millió hektár művelt terület 0,69%-a, mintegy 50,2 ezer hektár cserélt gazdát. A művelési ágankénti forgási sebesség minden esetben csökkent tavaly, melynek mértékét a **9. diagram** szemlélteti. Látszik, hogy a földárverések megszűnésével a **szántók piaca látványosan visszaesett**, s már nem ez a legjobban „forgó” művelési ág. **Megelőzi mind a szőlő (1,34% forgási sebesség), mind a kert-gyümölcsös (0,86%) kategória is.** A másik végletet jelentő erdőterületek állományukhoz viszonyítva jóval kisebb arányban (0,34%) vesznek részt a forgalomban. Ennek oka – ahogy korábban már írtuk –, hogy az erdő művelési ágban lévő 50% fölötti állami tulajdon értékesítési korlátozás alá esik, így nem szerepelhet a forgalomban.

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

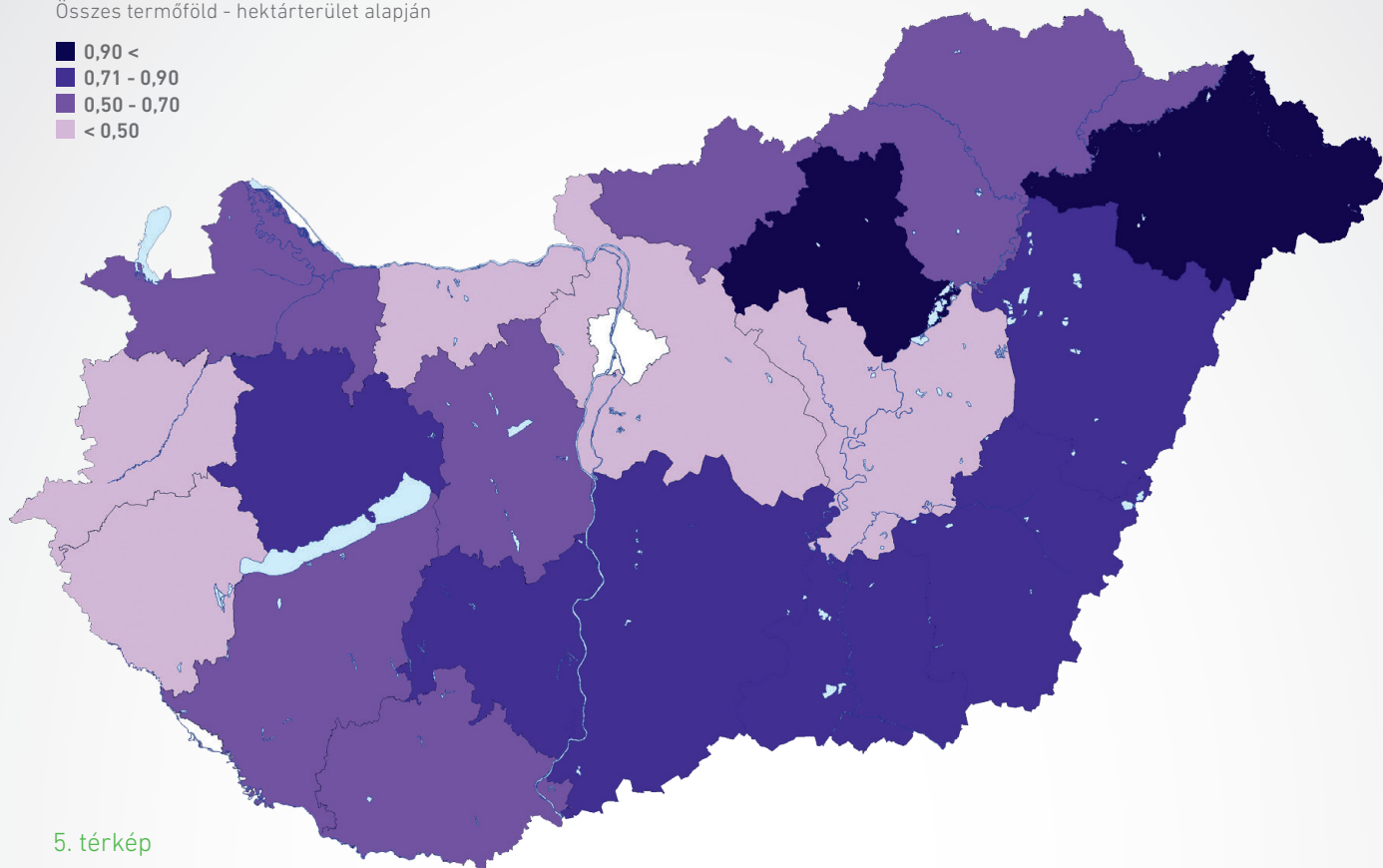


A termőföldek összességének megyei szintű forgási sebességét szemlélteti az **5. térkép**. A **termőföldpiac** (állományarányos forgalommal kifejezve) **tavaly leginkább Szabolcs-Szatmár-Bereg (1,31%) és Heves (0,93%)** megyékben „pezsgett” (ld. térképen sötét színezéssel). (Érdekességképpen: 2016-ban Fejér megye 7,34%-kal állt az élen!) A másik végletet Pest (0,2% forgási sebesség) és Vas (0,42%) megyék jelentik.

Megyei forgási sebesség (2017, %)

Összes termőföld - hektárterület alapján

- 0,90 <
- 0,71 - 0,90
- 0,50 - 0,70
- < 0,50

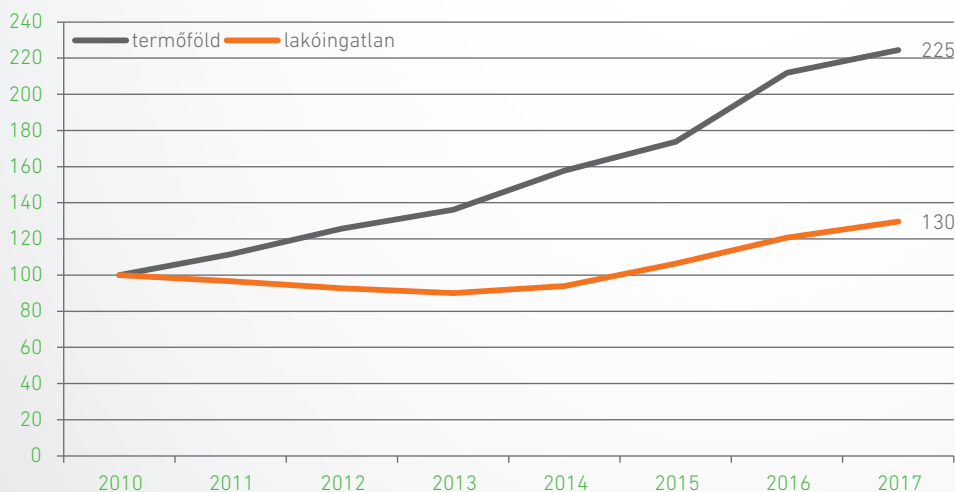


5. térkép

Termőföld: stabil értéknövekedés hosszútávon

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

10. diagram: Termőföld és lakóingatlan árindex
(nominál, tiszta árváltozás, 2010 = 100, forrás: KSH / OTP Jelzálogbank)



A görbéről leolvasható, hogy míg a termőföld a válság éveit is folyamatosan növelte értékét, a lakáspiacon 2013-ban volt az ármélypont, addig csökkenés, azóta viszont látványos drágulás tapasztalható. Egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld összességében átlagosan bőven kétszeresére (125%-kal) növelte értékét 2017-re. Ugyanezen idő alatt egy átlaglakás harmadával (30%-kal) drágult. Nincs okunk feltételezni, hogy a közeli jövőben megállna a termőföld árak emelkedése, ami így kicsit hozzáértőbbek számára továbbra is biztos befektetés marad.



