

OTP  
Termőföld  
Értéktérkép

2013

# OTP Termőföld Értéktérkép 2013

A termőföld-piac 2012-ben is töretlenül, és a megelőző évihez képest nagyobb mértékben bővült: a tranzakciószám 8, az eladott földterület mérete 5%-kal nőtt, míg az árszint – a 2011-es mértéket kissé meghaladva – 10%-kal emelkedett. Idén ugyanakkor a szabályozási környezet változása jelentősen befolyásolhatja a földforgalmat.

Az OTP Termőföld Értéktérkép aktuális elemzésében az immár teljesnek tekinthető 2012. évi tranzakciós adatok alapján mutatjuk be az elmúlt év területi ingatlanpiaci folyamatait. Vizsgálatunk középpontjában a művelési ágak szerinti, és ezen belül is a méretkategóriánkénti 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 Vámhivattól (NAV, korábban APEH) megvásárolt adatbázis. Elemzésünk területi alapját a megyei szint, valamint az idén újonnan kialakított – Budapest nélkül – 175 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, gyeprét-legelő, kert-gyümölcsös és szőlő) szerint külön, s ezen belül is méretkategóriákra bontva mutatjuk be. A mezőgazdaságilag művelt területhez sorolt nádas és halastó kategóriákkal – azok csekély összterülete miatt – elemzésünkben nem foglalkozunk.

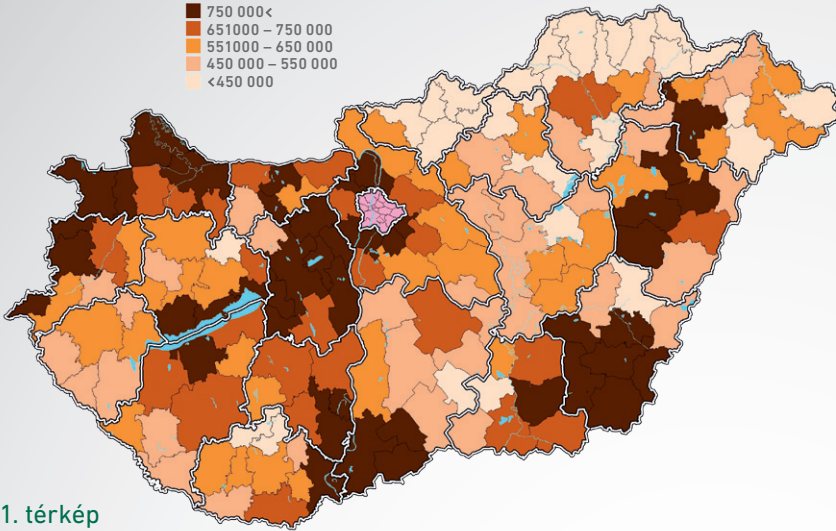
## Tovább növekvő területi árkülönbségek

Az összes, 2012-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 2,5-szeres az árkülönbség a legolcsóbb (Nógrád, 334 ezer Ft/ha) és legdrágább (Győr-Moson-Sopron, 836 ezer Ft/ha) területi egység között, járások esetében – a lokális folyamatok hangsúlyosabbá válásával – ez már 7,5-szeresre nő (bélapátfalvai: 233 ezer Ft/ha és dunakeszi: 1,74 millió Ft/ha). A tíz legolcsóbb járás között négy Borsod-Abaúj-Zemplén, három pedig Nógrád megyei, míg a tíz legdrágább között négy Pest megyei található. Az országos 626 ezer forintos átlagos hektárát legjobban a hajdúhadházi járás közelíti meg.



Járási átlagár (2012, Ft/ha)  
Összes termőföld - súlyozott\*

750 000 <  
651000 – 750 000  
551000 – 650 000  
450 000 – 550 000  
<450 000

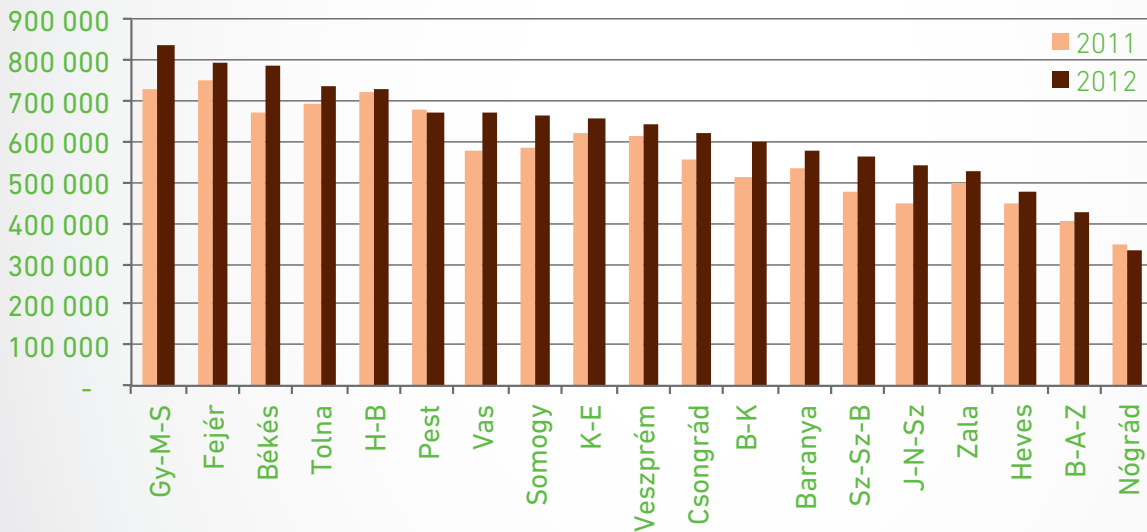


1. térkép

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

A megyék képzeletbeli hektárár-toplistáján 2011 és 2012 között jelentős átrendeződést nem látunk (ld. 1. diagram). Leginkább Békés és Vas megye 3-3 hellyel való előre lépése említésre méltó.

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

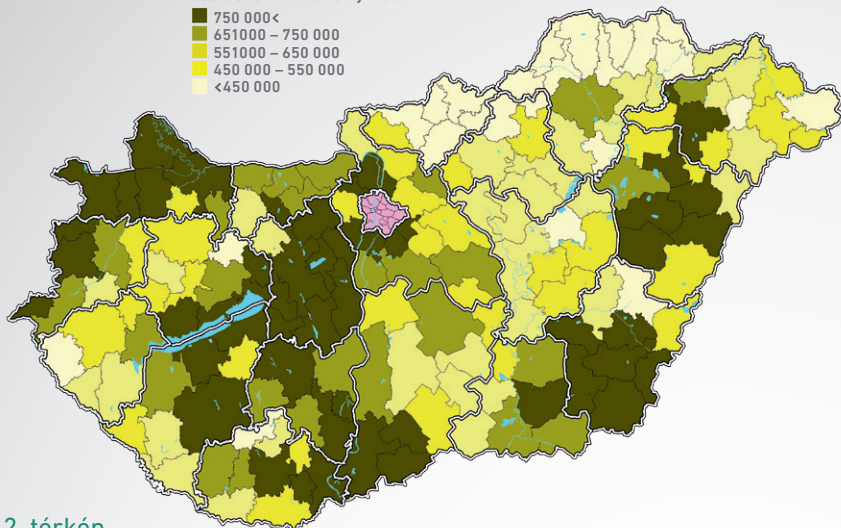


A 2. térképen és a 2. diagramon a termőföld-forgalom 71%-át adó szántóföldeknél ábrázoltuk ugyanilyen formában a járási és megyei szintű átlagárakat, és ezek éves alakulását. Nagy eltéréseket nem tapasztalunk a termőföld-árakat összességében bemutató térképhez és diagramhoz képest; talán Dunántúl középső részének sötétebb színezése (magasabb ár), illetve a diagramon Hajdú-Bihar megye három helyezéssel előbbre, illetve Veszprém megye ugyancsak három helyezéssel hátrébb kerülése lehet feltűnő. Ennek oka természetesen a megyénként eltérő művelési ágankénti forgalmi összetétel.



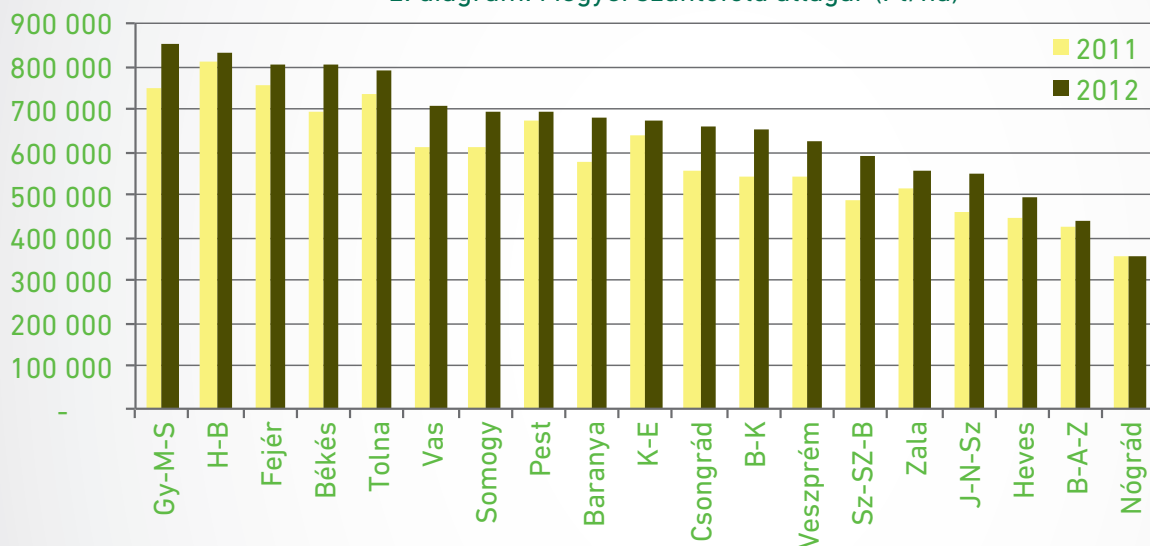
Járási átlagár (2012, Ft/ha)  
Összes termőföld - súlyozott\*

750 000 <  
651 000 – 750 000  
551 000 – 650 000  
450 000 – 550 000  
<450 000



2. térkép

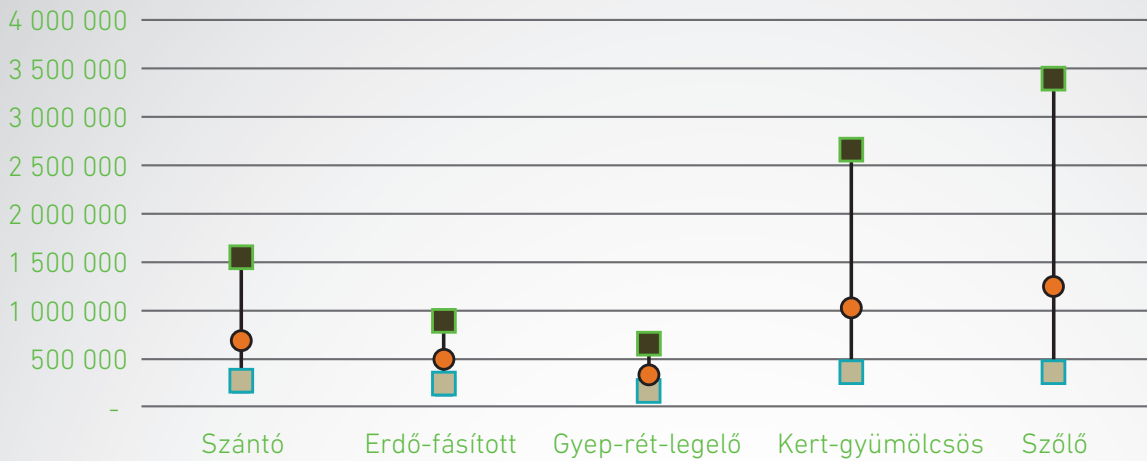
2. diagram: Megyei szántóföld átlagár (Ft/ha)



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 gyeprét-legelő kategória átlagárai igen szűk limitek között szóródnak. Az országos átlagárai művelési áganként a következőképpen alakulnak: szántó – 670 ezer Ft/ha, erdő-fásított – 503 ezer Ft/ha, gyeprét-legelő – 301 ezer Ft/ha, kert-gyümölcsös – 1,08 millió Ft/ha, szőlő – 1,33 millió Ft/ha.



3. diagram: Járási szintű minimum és maximum, illetve országos átlagárak művelési áganként (2012, Ft/ha)

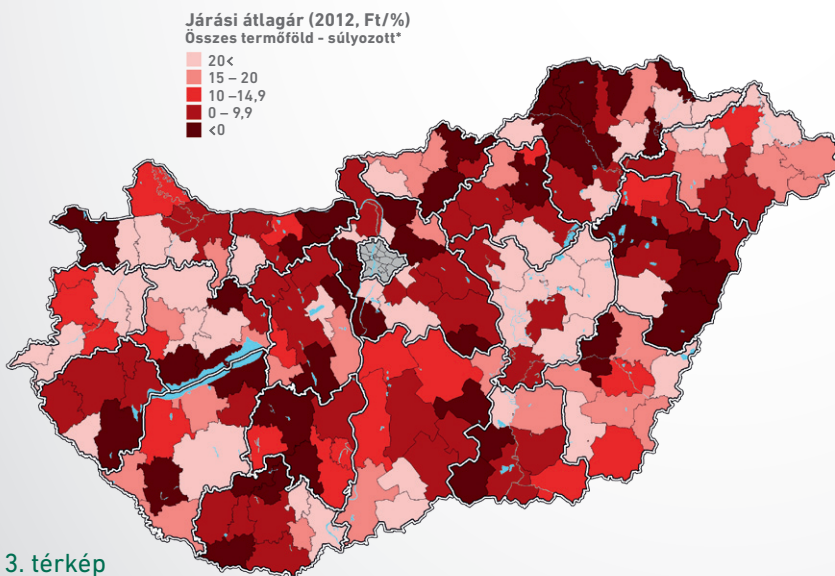


Megjegyzés: Azoknak a járásoknak az adatát közöljük, ahol 2012-ben legalább 20 tranzakció történt az adott művelési ágban.

### A korábbi évek ütemét meghaladó áremelkedés

A töretlenül bővülő piacon a 2011-es 567 ezer Ft/ha-ról 626 ezer Ft/ha-ra, azaz bő 10%-kal nőtt tavaly az eladott termőföldek átlagos hektárára. A művelési ágakra jellemző átlagárakat az eladott hektárterületekkel súlyozva vizsgálva az árváltozást csak Pest és Nógrád megyékben figyelhető meg minimális, 1%, illetve 3% alatti csökkenés, ugyanakkor nyolc megyében 10% felett nőttek az árak; a legnagyobb mértékben Jász-Nagykun-Szolnok (21%), Békés és Szabolcs-Szatmár-Bereg (17-17%) megyékben (ld. 4. diagram).

Járásonként természetesen nagyobb szórást látunk (ld. 3. térkép). 40 esetben áll negatív előjel az éves árváltozás mutatója előtt. 11 esetben 10%-ot meghaladó a csökkenés, s ebből négy Pest megyei járás, jóllehet esetükben az országos átlagot bőven meghaladó szintekről indult az áresés. A legnagyobb, 20% feletti árnövekedést produkáló csoportba 44 járás került, melyből hat Jász-Nagykun-Szolnok, 5-5 pedig Pest és Borsod-Abaúj-Zemplén megyei. Az 5. térképpel összehasonlítva látható, hogy a forgalom és az ár változása termőföld esetében területileg nem korrelál egymással.

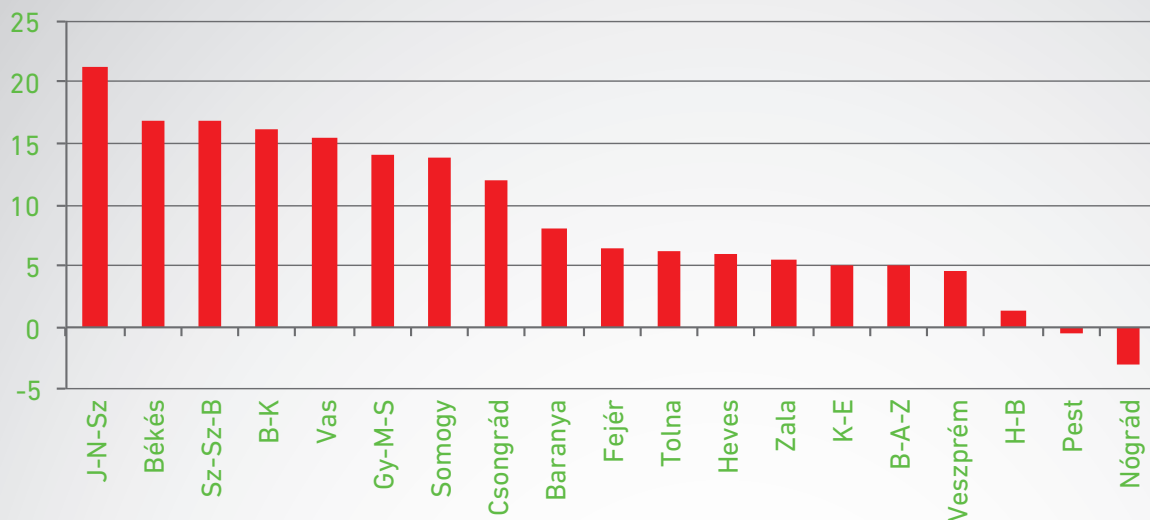


3. térkép

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

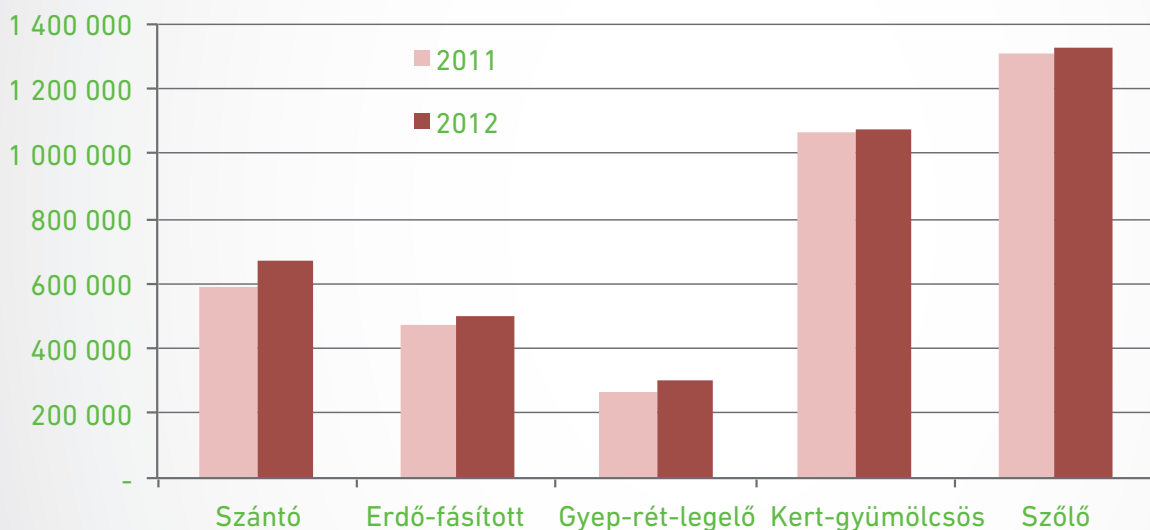


4. diagram: Megyei év/év termőföld árváltozás (2012, %)



Művelési áganként külön is érdemes megvizsgálni az árak alakulását. Az elmúlt év során minden kategóriában nőttek az árak. 2% alatt a 2011-ben még enyhe csökkenést mutató kert-gyümölcsös és szőlőterületek esetében, 7%-kal az erdő-fásított művelési ágban, míg a gyeprét-legelő és szántóterületeknél 12-13%-os áremelkedést mutatnak az értékesítési statisztikák (ld. 5. diagram).

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



### Három alföldi megye adja az éves termőföld-forgalom negyedét

A KSH adatai szerint az ország területének 79%-a, 7,37 millió hektár termőterület. Ennek közel 59%-a szántó, 26%-a erdő, 10%-a gyeprét, míg 5% alatti a szőlő, gyümölcsös, halastavak, stb. aránya. 2008 és 2012 között, a jelentősebb termőterület-típusok közül egyedül az erdőterület bővült (+1,9%), míg leginkább (-24,8%) a gyepterület szorult vissza (részben statisztikai átsorolások miatt).

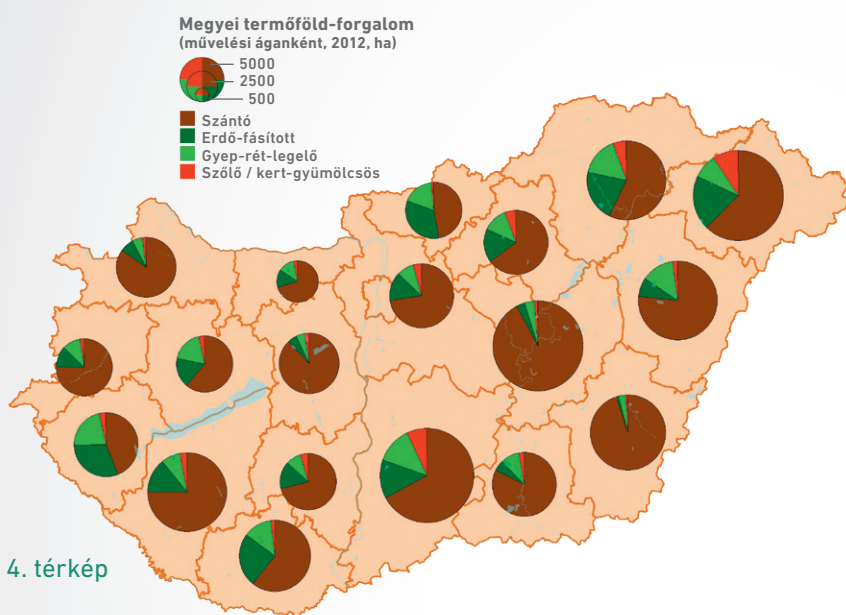
A tulajdonosi szerkezet a következőképpen alakul: ~73% természetes személyek, ~22% állam, ~3% társas szervezet, ~2% önkormányzat. A bérelt területek aránya 60-62%-ra tehető. 2010-es adatok szerint az egyéni gazdálkodók 92%-a dolgozik 10 hektár alatt, az általuk művelt terület 20%-án, és 8%-uk 10 ha fölött, a terület 80%-án. A gazdálkodó szervezetek 62%-a 100 ha alatt gazdálkodik, a művelt terület 4%-án, míg 100 ha fölött 38%-uk, 96%-nyi területen.



A termőföld-piac 2012-ben tovább bővült. A tavaly is erőteljes kereslet hatására a termőföld-tranzakciók száma 8%-kal nőtt 2011-hez képest; a forgalom 48%-át adó 1/1 tulajdoni hányadot érintő adásvételeknél viszont csak alig 1% volt a növekmény. 10%-os csökkenést mindössze Jász-Nagykun-Szolnok megyében látunk, illetve egy alig mérhető visszaesést Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, ugyanakkor 20%-ot meghaladó a forgalmonövekedés Baranya, Győr-Moson-Sopron és Veszprém megyékben.

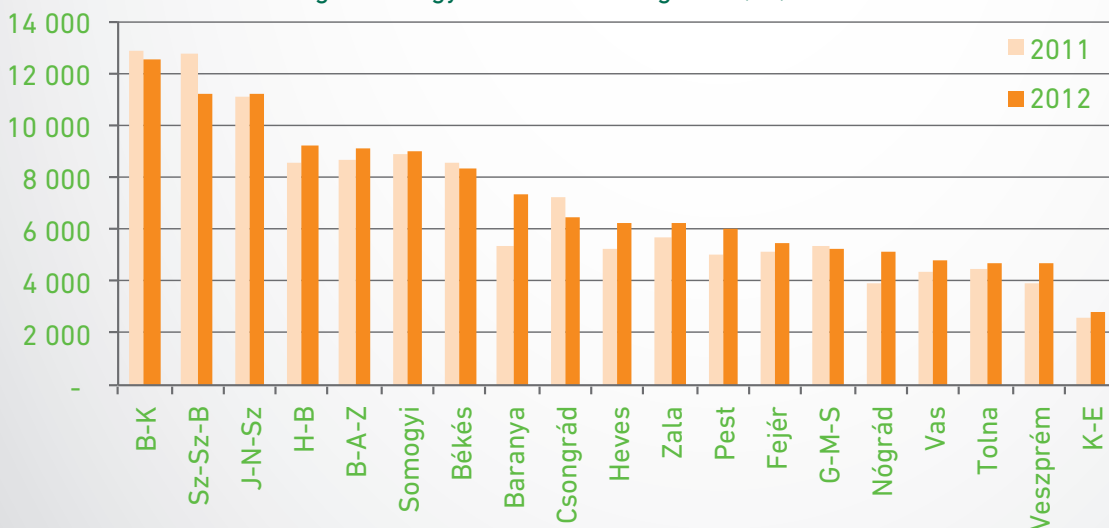
A forgalmat az adásvételekben érintett teljes földterület alapján vizsgálva közel 5%-os növekedés látszik 2012-ben. Tavaly 136 ezer hektár termőföld cserélt tulajdonost adásvétel során, melyet – a korábbi évek adatai alapján – 80-100 ezer hektárra becsült öröklés útján történő tranzakcióval kiegészítve éves szinten mintegy 220-240 ezer hektáros összforgalmat kapunk. Míg az adásvételek az egészséges tulajdonkoncentrációt segítik, az öröklések sok esetben a tulajdonok elaprózódását hozzák.

A fő művelési ágak megyei szintű forgalmi eloszlását a 4. térkép szemlélteti. A tízezer hektár feletti éves forgalmat Bács-Kiskun (12.600 ha), Szabolcs-Szatmár-Bereg (11.200 ha) és Jász-Nagykun-Szolnok (11.200 ha) megyék haladják meg, melyek így összességében az országos adásvételi volumen 25,8%-át adják. Ezzel szemben Komárom-Esztergom megye forgalma (2.800 ha) az országos volumenből alig 2%-kal részesedik (ld. 6. diagram).



4. térkép

6. diagram: Megyei termőföld-forgalom (ha)



Míg a megyénkénti művelési ágak közötti részarány-megoszlás a térképről leolvasható, érdemes az abszolút értékben mért forgalmi volumeneket is külön elemezni, hiszen ebben is nagy regionális eltérések adódnak. Az **1. táblázatban** a legnagyobb forgalmi volumenű megyéket és járásokat gyűjtöttük össze művelési áganként.

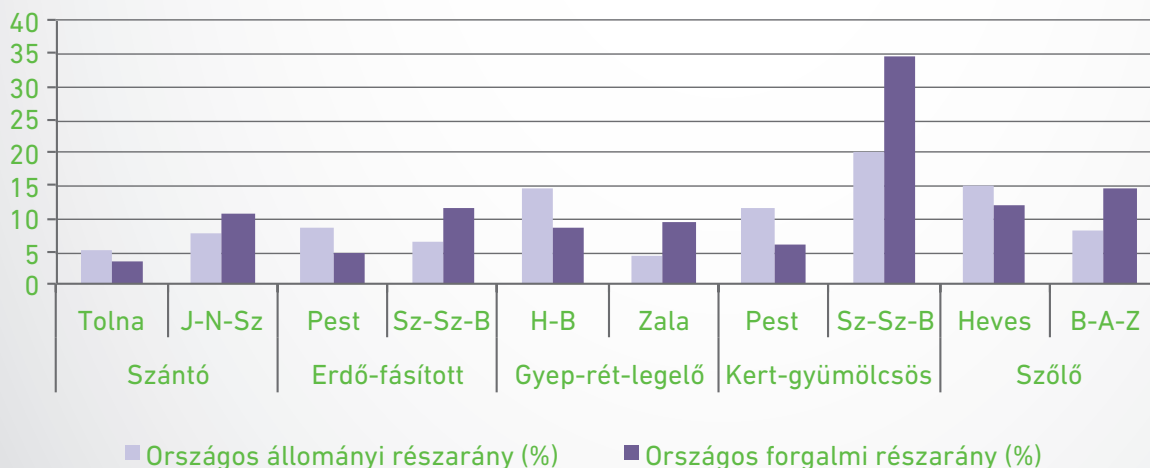
**1. táblázat: A három legnagyobb megyei és járási forgalmi volumen művelési áganként**

Legnagyobb összforgalmú megyék (2012, ezer ha)									
Szántó		Erdő-fásított		Gyep-rét-legelő		Kert-gyümölcsös		Szőlő	
J-N-Sz	10,29	Sz-Sz-B	2,21	B-K	1,60	Sz-Sz-B	1,02	B-K	0,50
B-K	8,41	B-A-Z	1,92	B-A-Z	1,47	B-K	0,38	B-A-Z	0,30
Békés	7,92	Zala	1,92	Zala	1,36	B-A-Z	0,19	Heves	0,25
Legnagyobb összforgalmú járások (2012, ezer ha)									
Szántó		Erdő-fásított		Gyep-rét-legelő		Kert-gyümölcsös		Szőlő	
Szolnoki	2,78	Zalaegerszegi	0,80	Nagykanizsai	0,42	Vásárosnaményi	0,18	Kiskőrösi	0,30
Kaposvári	1,78	Salgótarjáni	0,77	Kiskőrösi	0,38	Nagykállói	0,17	Gyöngyösi	0,13
Berettyóújfalui	1,71	Nyírbátori	0,62	Derecskei	0,36	Kisvárdai	0,12	Egri	0,11

2012-ben az eladott termőföld-terület művelési áganként az alábbiak szerint alakult: 71% szántó, 14% erdő-fásított, 11% gyep-rét-legelő, valamint 2-2% kert-gyümölcsös, illetve szőlő. A korábban sorolt művelt területen belüli állományi adatokkal összehasonlítva látható, hogy míg a szántóforgalom aránya jóval meghaladja a szántóföldi állomány (59%) arányát, az erdőterületeknél (állomány 26%-a) pont az ellenkezője igaz. (Ennek oka az erdőknél magas állami tulajdonosi részarány miatti korlátozott értékesíthetőség.) A gyep-rét-legelő, kert-gyümölcsös és szőlő kategóriák állományarányosan járulnak hozzá a forgalomhoz.

A **7. diagram** érdekességképpen azt szemlélteti, hogy művelési áganként melyik megyében van a legnagyobb abszolút értékű (pozitív és negatív) eltérés az állományból és a forgalomból való országos részesedés között. Míg például Szabolcs-Szatmár-Bereg a kert-gyümölcsös művelési ág területi állományából 19,9%-kal részesedik, forgalmi részaránya ennél jóval jelentősebb, 34,4%. Vagy állományi többletnél: Hajdú-Bihar a gyep-rét-legelő területből országosan 14,5%-kal részesedik, de a művelési ág forgalmából csak 8,6%-kal.

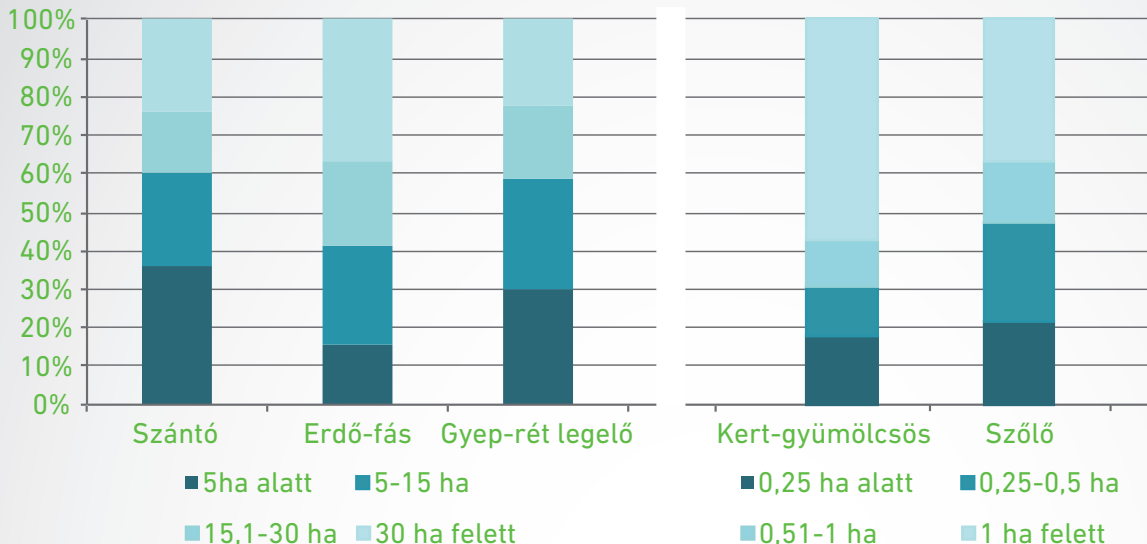
**7. diagram: A legjelentősebb megyei szintű különbségek az állományi és a forgalmi részarányok között, művelési áganként (%)**



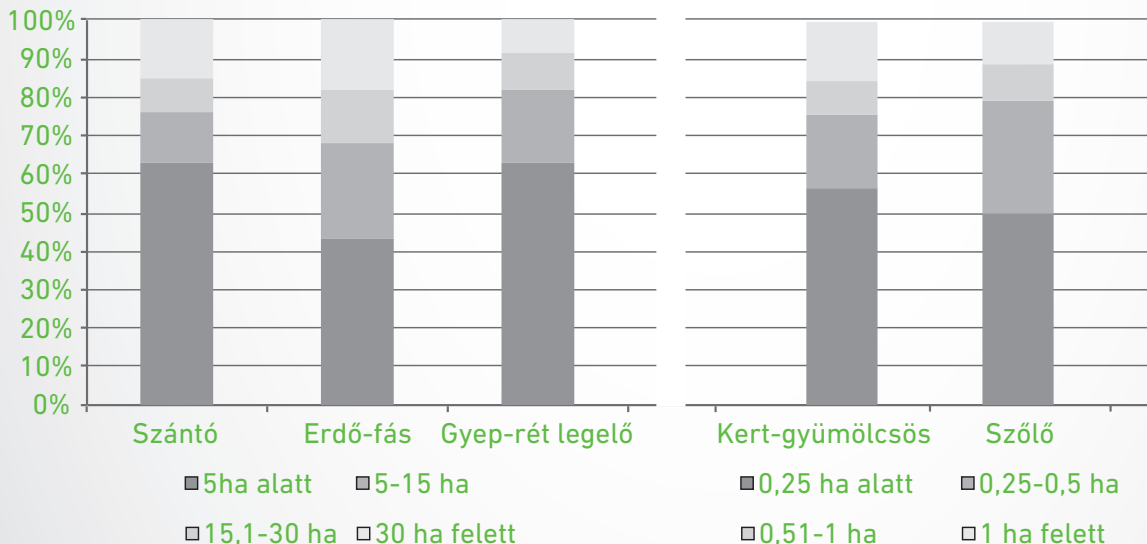


A művelési ágak forgalmát célszerű méretkategóriánként bontva is megvizsgálni (ld. 8-9. diagram). Míg például a forgalom legnagyobb részét adó szántóknál az adásvételek 62%-a 5 ha alatti területekre köttetik, ez a méretkategória az összes eladott területből csak 36%-kal részesedik. Ugyanakkor a 30 ha feletti kategória a tranzakciók 15%-át adja, ám az összes eladott terület 24%-át teszi ki. Abszolút értékben a legnagyobb eltérés a kétféle arány között a kert-gyümölcsös művelési ág 1 ha feletti kategóriájánál van: az adásvételek 16%-a, és egyben az eladott terület 57%-a.

**8. diagram: Eladott termőföldterület (ha) művelési áganként és méretkategóriák szerint (%)**



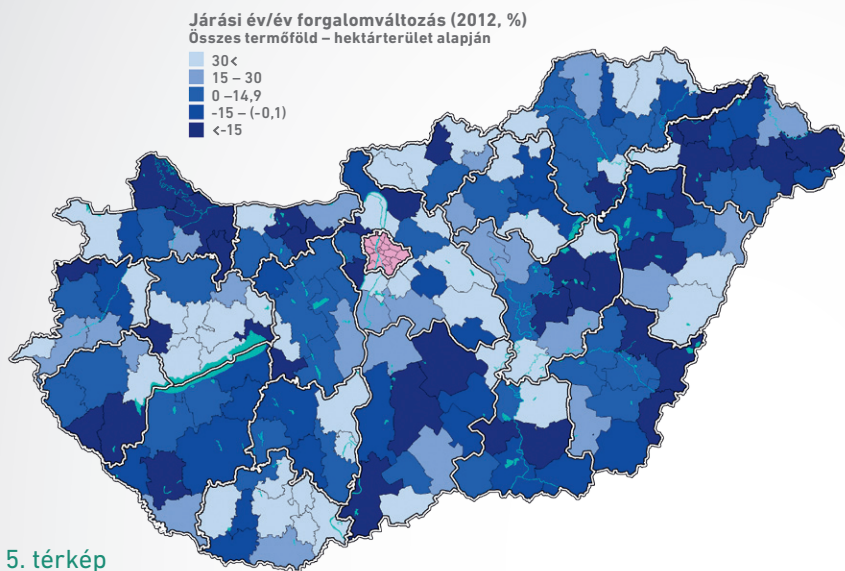
**9. diagram: Termőföld-forgalom (tranzakciószám) művelési áganként és méretkategóriák szerint (%)**



## A járásek közel kétharmadában nőtt a forgalom

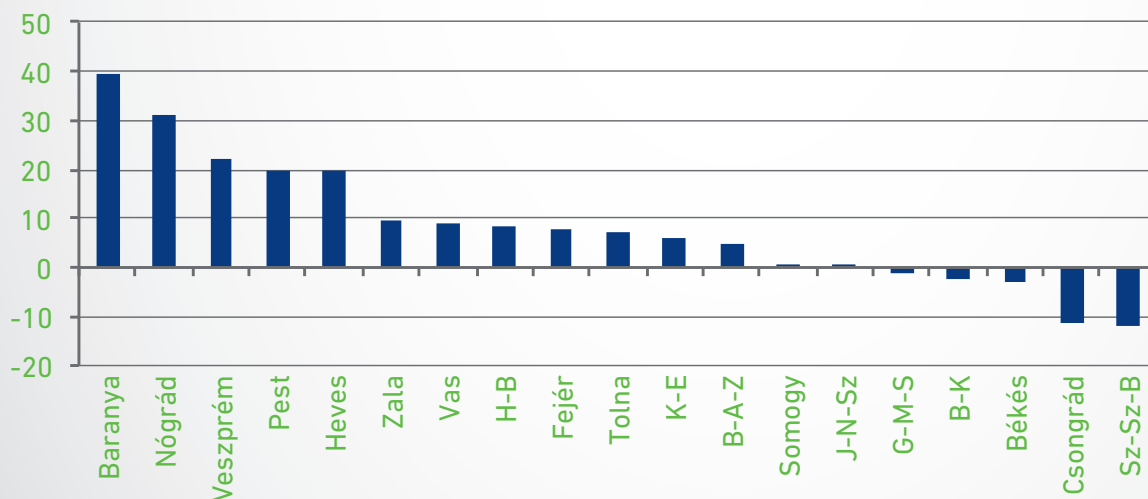
A termőföld-forgalmat regionálisan vizsgálva, nehezen lehet egyértelmű területi összefüggést találni az 5. térkép alapján. Megyei szinten 10%-ot meghaladó visszaesés Csongrád és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében tapasztalható, míg Nógrád, Baranya és Veszprém megyében összességében 20% feletti az adásvételben érintett hektárterület-növekmény (ld. 10. diagram). (Nógrád megyében már második éve tart ez a nagyarányú forgalombővülés.)

Járásonként vizsgálva, 2011-hez képest jóval nagyobb számú, 109 egységben nőtt, 66-ban pedig csökkent a forgalom. A tíz, forgalmilag leginkább visszaeső járás közül csak három dunántúli és egy Pest megyei, a többi a keleti országrészben található. A lista másik végén lévő tíz járás között viszont három Baranya, és 2-2 Pest, illetve Borsod-Abaúj-Zemplén megyeit találunk.



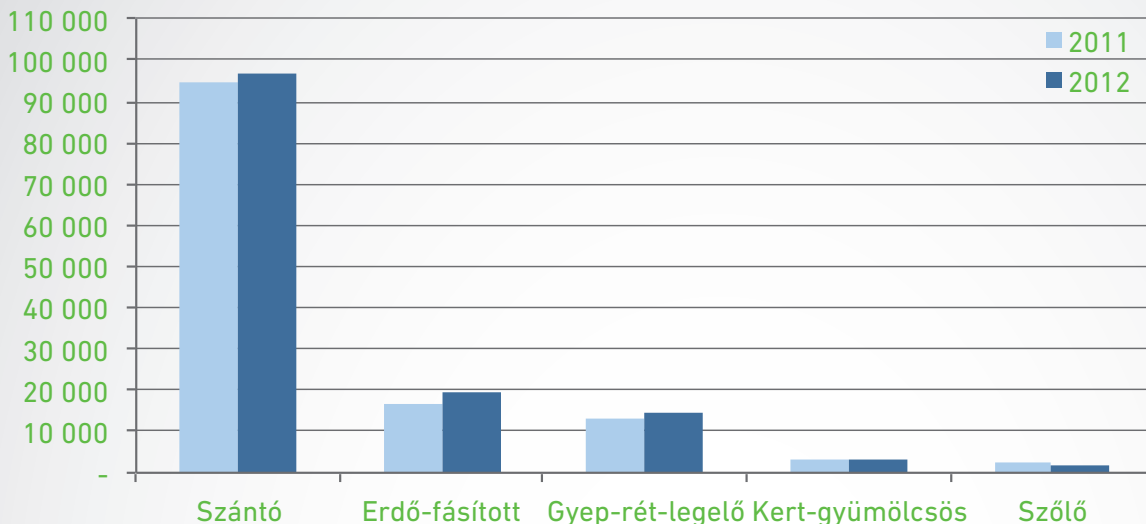
5. térkép

10. diagram: Megyei év/év termőföld-forgalom változás (2012, %)



Az országos forgalom közel háromnegyedét adó szántó művelési ágat külön vizsgálva a teljes termőterülethez hasonló arányú, 101 járásnál látunk növekedést, 74-nél csökkenést; az országos éves forgalomváltozás pedig +2,7%-os. Növekedést még az erdő-fásított (17,2%) és a gyeprét-legelő kategóriákban tapasztalunk (9%). Ugyanakkor a kert-gyümölcsös művelési ágban 0,7% volt a csökkenés, szőlők esetében pedig a 2011-es bővüléshez hasonló mértékkel, 12,5%-kal szűkült az eladással érintett terület 2012-ben (ld. 11. diagram).

11. diagram: Országos forgalom művelési áganként (ha)

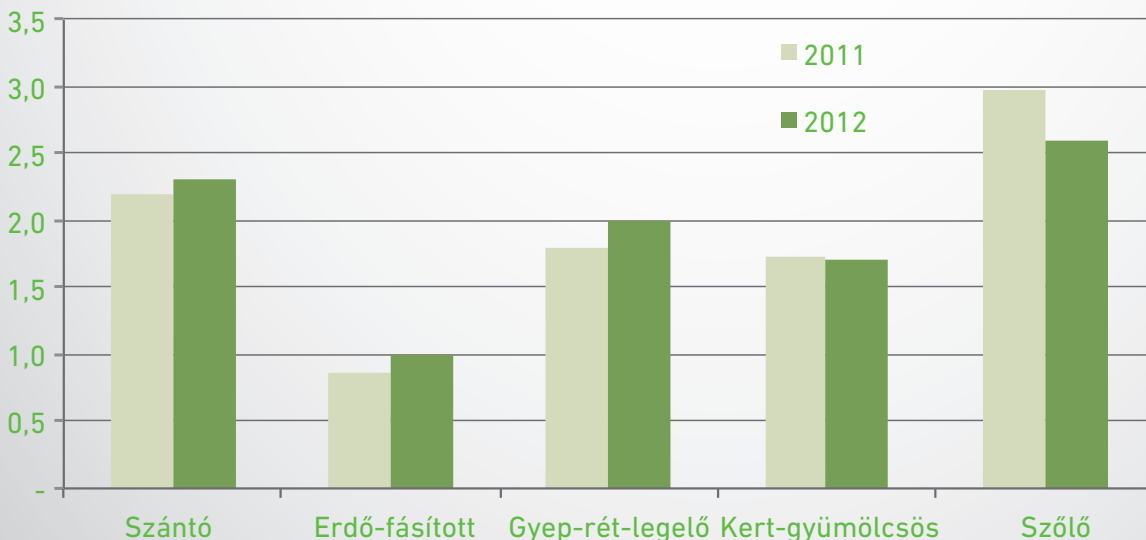


### A művelt területek közel 2%-a cserélt gazdát tavaly adásvétel útján

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

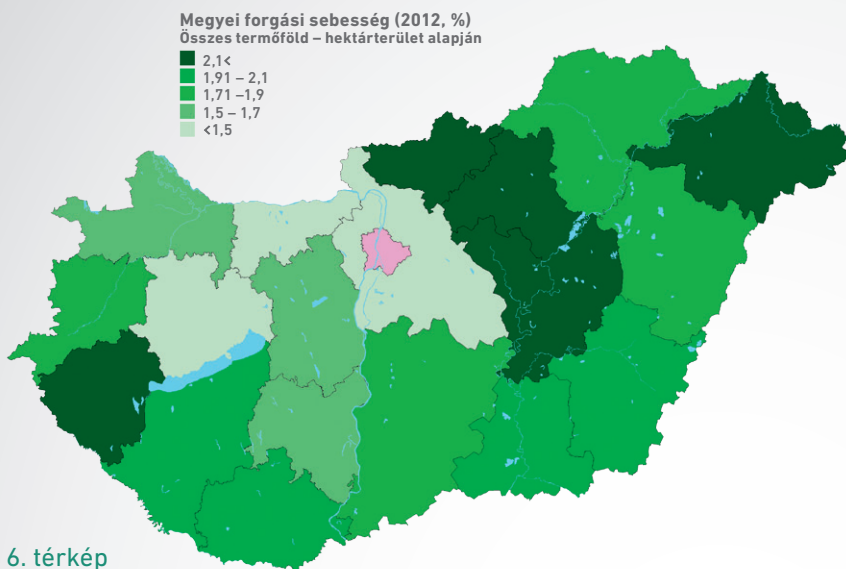
A termőföld-piac országos forgási sebessége a 2011-es 1,8%-ról tavaly 1,9%-ra nőtt, azaz a 7,2 millió hektár művelt terület 1,9%-a, mintegy 136 ezer hektár cserélt gazdát tavaly. A művelési ágankénti forgási sebességet a 12. diagram szemlélteti. Látszik, hogy a szőlőterületek piaca – bár jelentősen visszaesett 2011-hez képest – még mindig a legélénkebb, míg a másik végletet jelentő erdőterületek állományuknál jóval kisebb arányban vesznek részt a forgalomban. Ennek oka, hogy az erdő művelési ágban lévő 50% fölötti állami tulajdon értékesítési korlátozás alá esik, így nem szerepelhet a forgalomban. Fele akkora erdőterület figyelembevételével az erdőterületre vetített forgalom már az átlagot hozná.

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



A termőföldek összességének megyei szintű forgási sebességét szemlélteti a **6. térkép**. A termőföldpiac (állományarányos forgalommal kifejezve) leginkább Jász-Nagykun-Szolnok (2,7%), Nógrád, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Zala és Heves megyékben „pezseg”. A másik véglelet Pest (1,25% forgási sebesség), valamint Veszprém és Komárom-Esztergom megyék adják.

A **2. táblázat** érdekességképpen a megyei forgási sebességek művelési áganként mért szélső értékeit szemlélteti:



2. táblázat: A három legnagyobb és legkisebb megyei forgási sebesség művelési áganként

Legnagyobb forgási sebesség (2012, %)									
Szántó		Erdő-fásított		Gyep-rét-legelő		Kert-gyümölcsös		Szőlő	
Nógrád	3,90	Sz-Sz-B	1,80	Baranya	5,21	Sz-Sz-B	2,97	B-A-Z	4,65
J-N-Sz	3,12	Nógrád	1,74	Zala	4,33	B-K	2,42	Békés	3,98
Heves	2,72	Baranya	1,62	Nógrád	4,07	J-N-Sz	2,40	Somogy	3,73
Legkisebb forgási sebesség (2012, %)									
Szántó		Erdő-fásított		Gyep-rét-legelő		Kert-gyümölcsös		Szőlő	
K-E	1,91	Fejér	0,51	H-B	1,16	Gy-M-S	0,87	Nógrád	1,72
Pest	1,73	Gy-M-S	0,51	J-N-Sz	0,89	Fejér	0,76	Vas	1,58
Tolna	1,57	Békés	0,34	Békés	0,82	Veszprém	0,56	Fejér	1,48



## Várakozások – A termőföld-piacot teljesen átrajzolhatja az elfogadásra váró új földtörvény

A mezőgazdaság 2012-ben stagnált. A mezőgazdasági ágazat kibocsátásának értéke 2012-ben az előző évinél 0,7%-kal volt nagyobb, amit a volumen 11%-os visszaesése mellett az árak 13,2%-os emelkedése tett lehetővé. A rossz időjárás miatt a növénytermesztés erős volumencsökkenést szenvedett el, és emiatt 2012-ben a mezőgazdaság teljes kibocsátásán belül javult az állattenyésztés aránya, elérve a 35,7 %-ot. A mezőgazdasági termelés jövedelmezősége romlott, a nettó vállalkozói jövedelem 15-20 %-kal marad el az előző évitől, csökkentve a gazdálkodók szabad pénzeszközeit.

2012 júniusában jelent meg az új földtörvény vitaanyaga, amelyet szűk másfél hónapon belül követett a törvénytervezet Országgyűlésnek történő benyújtása. A törvény az őszi ülészakon került napirendre. Az új földtörvény tervezete szerint főszabályként csak az adott körzetben lakó és tevékenykedő földműves (magánszemély gazdálkodók) vásárolhatnak termőföldet, és majdnem kizárólagos előnyt élveznének a bérletek tekintetében is. A különböző gazdasági/gazdálkodási formákra tulajdon és használati területmaximumokat rögzít a tervezet, ami mind szakmai, mind politikai vitákat kiváltott. Az ügyleteket állami hatóság engedélyezné a helyi földbizottságok véleménye alapján. Az Országgyűlés az Alaptörvény módosításával a földtörvényt és az üzemszabályozási és termelési integrációkra vonatkozó törvényeket sarkalatos (kétharmados) törvénnyé emelte. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény elfogadása nyár elejéig, a jelenlegi ülészakban várható, a hatályba lépés pedig jelenleg 2014. január 1-re vagy május 1-re becsülhető, ami az új törvény alkalmazásával a moratórium megszűnését fogja jelenteni.

Idén, az új törvények elfogadásáig, illetve az adásvételeket érintő új adminisztratív kötelezettségek megismeréséig, kivárássra számítunk a termőföld-piacon. Ezt alátámasztja a forgalom megugrásának elmaradása az év eddigi részében. A fizetőképesség korlátozottsága és a bizonytalanság miatt az irányárak stagnálhatnak. Az új törvény hatálybalépéséig, az év második felében ugyanakkor előrehozott értékesítések és vásárlások, de ugyanígy – a törvény utáni vevőkör szűkülése miatt – a tranzakciók elmaradása is bekövetkezhet.





**Kapcsolatfelvétel:**

Fischl Ákos főosztályvezető,  
e-mail: [fischla@otpbank.hu](mailto:fischla@otpbank.hu)

Valkó Dávid ingatlanpiaci vezető elemző,  
e-mail: [valko.david@otpjzb.hu](mailto:valko.david@otpjzb.hu)

[www.otpjzb.hu](http://www.otpjzb.hu)