



2014

OTP
Termőföld
Értéktérkép

OTP

Termőföld Értéktérkép 2014

2013-ban 11%-kal nőtt az országos termőföld-átlagár. A pozitív irányú elmozdulás minden megyére érvényes volt; Hajdú-Bihar, Nógrád és Baranya 20% feletti drágulást mutatott. A területi átlagárakat vizsgálva látványos a korábban olcsó területek felzárkózása, így a járási vagy megyei szintű különbségek egyre csökkennek. Érdekes, hogy az árnövekedés csökkenő forgalom mellett valósult meg; a tavalyi áralakulást vélhetően a keresleti piac és a változó jogszabályi környezet mozgatta. Az idei évben a lokális piacok kialakulása esetén (az új szabályozás eredményeként) akár további áremelkedés is valószínűsíthető.

Az OTP Termőföld Értéktérkép aktuális elemzésében az immár teljesnek tekinthető 2013. évi tranzakciós adatok alapján mutatjuk be az elmúlt év területi termőföld-piaci folyamatait. Részletes vizsgálatunk középpontjában a művelési ágak szerinti, és ezen belül is a méretkategóriánkénti forgalom és az árak alakulása állnak.

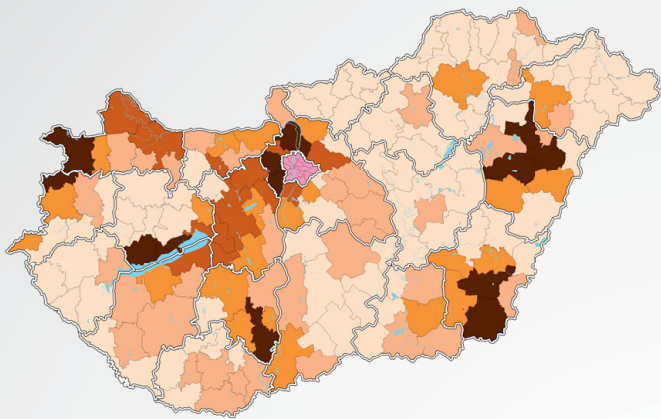
A területi ár- és forgalomelemzés módszertanáról röviden

Adataink kizárólag megvalósult piaci termőföld-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV) megvásárolt adatbázis. Elemzésünk területi alapját a megyei szint, valamint a tavaly 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, gyep-rét-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.

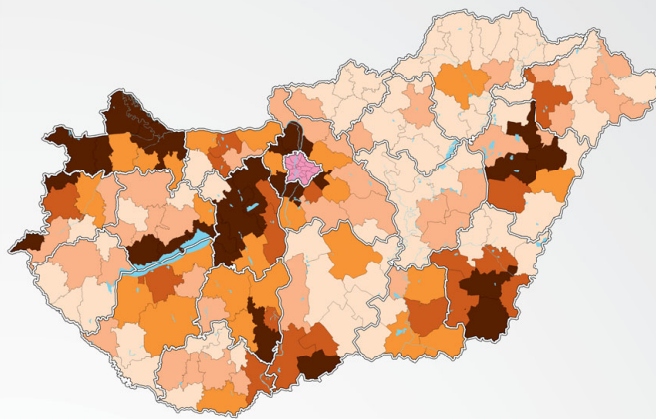
Egyre inkább közelítő területi árszintek

Az összes, 2013-ban eladott termőföldre vonatkozó átlagár számításánál járásonként súlyoztuk az egyes művelési ágak átlagárát az eladott területtel. Az eredmény a **3. térképről** olvasható le. (Érdekeséggéppen az **1. és 2. térképen** sorrendben a 2011-es és a 2012-es járási átlagárakat mutatjuk be a 2013-as jelmagyarázat színezését használva. Ez alapján nagyon szembeötlő az átlagárak évről-évre mért jelentős növekedése.)

Míg megyei szinten a megelőző évihez képest csekélyebb, 2,2-szeres volt tavaly az árkülönbség a legolcsóbb (Nógrád, 408 000 Ft/ha) és legdrágább (Győr-Moson-Sopron, 913 000 Ft/ha) területi egység között, járások esetében – a lokális folyamatok hangsúlyosabbá válásával – ez már 5,8-szorosra nő (putnoki: 262 000 Ft/ha és dunakeszi: 1,52 millió Ft/ha). (Ugyanakkor a különbségek 2012-höz képest itt is csökkentek; akkor 7,5-szer drágább volt a sorrend legelején álló járás.) A tíz legolcsóbb járás között négy Borsod-Abaúj-Zemplén, három pedig Nógrád megyei, míg a tíz legdrágább között három Pest megyei található. Az országos 695 000 Ft-os átlagos hektárát legjobban a kecskeméti járás közelíti meg.



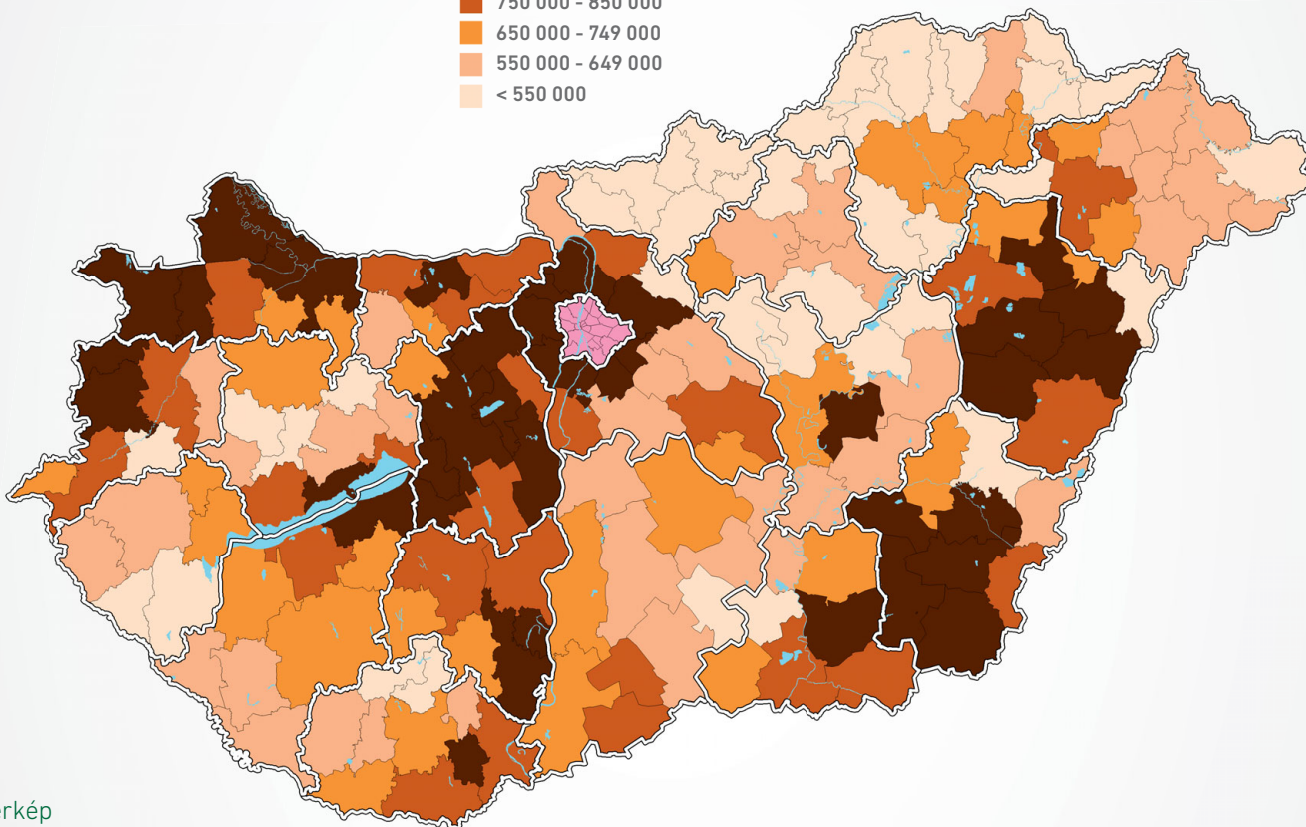
1. térkép



2. térkép

Járási átlagár (2013, Ft/ha)
 Összes termőföld - súlyozott*

| |
|-------------------|
| 850 000 < |
| 750 000 - 850 000 |
| 650 000 - 749 000 |
| 550 000 - 649 000 |
| < 550 000 |



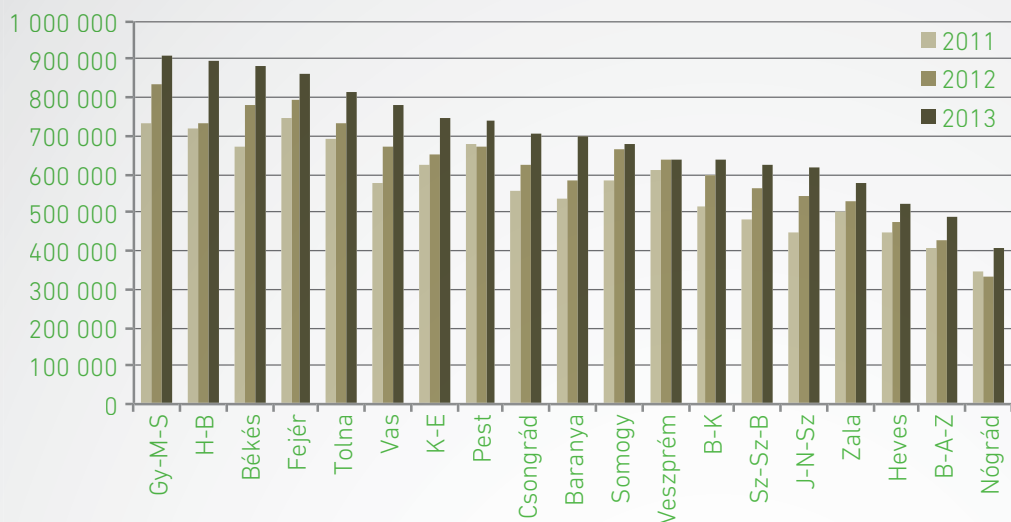
3. térkép

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

A megyék képzeletbeli hektár-rátoplistáján 2012 és 2013 között látványos átrendeződést nem látunk (ld. **1. diagram**). Leginkább Hajdú-Bihar és Baranya megye 3-3 hellyel való előre, illetve Somogy megye ugyanennyi helyezéssel való visszalépése említésre méltó. Három év távlatában látható, hogy a termőföld árak emelkedő üteme lényegében töretlen (egyedül Pest és Nógrád megyékben esett vissza minimálisan az árszint 2012-ben, amit azonban tavaly nagyobb korrekció követett). Tavaly a legjobban, közel 23%-kal Hajdú-Bihar megyében nőtt az átlagos termőföld hektár.



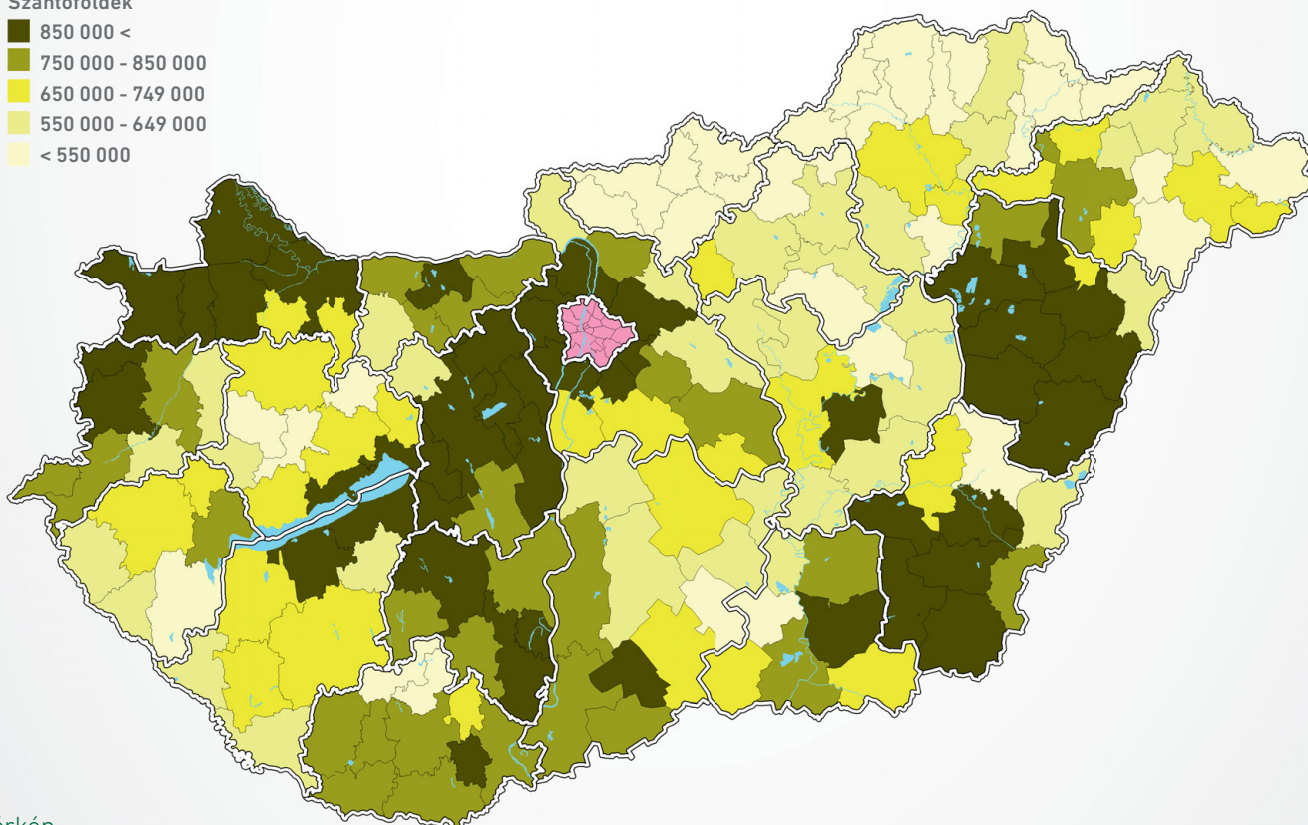
1. diagram: Megyei termőföld átlagár (Ft/ha)



A **4. 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 **3. térképhez** képest, s az is csak a diagram adataiból tűnik fel, hogy Baranya megye a szántók sorrendjében három hellyel előrébb szerepel az elmúlt év során. Ennek oka természetesen a megyénként eltérő művelési ágankénti forgalmi összetétel. Az emelkedő tendencia három év távlatában még szembetűnőbb minden megyében. Tavaly éves viszonylatban a leginkább, kerek 20%-kal az ársorrend élén álló Hajdú-Bihar megyében drágultak a szántóföldek.

Járási átlagár (2013, Ft/ha)

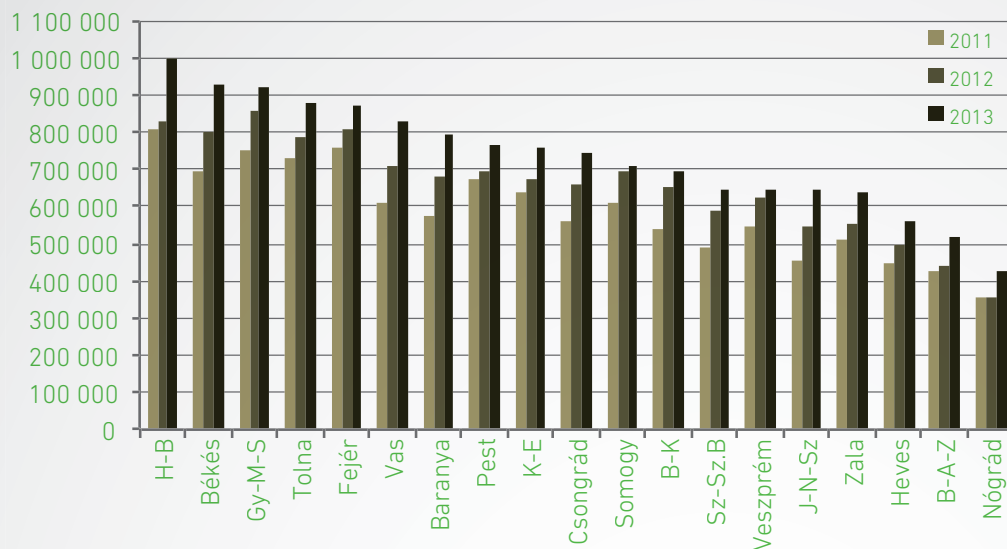
Szántóföldek



4. térkép



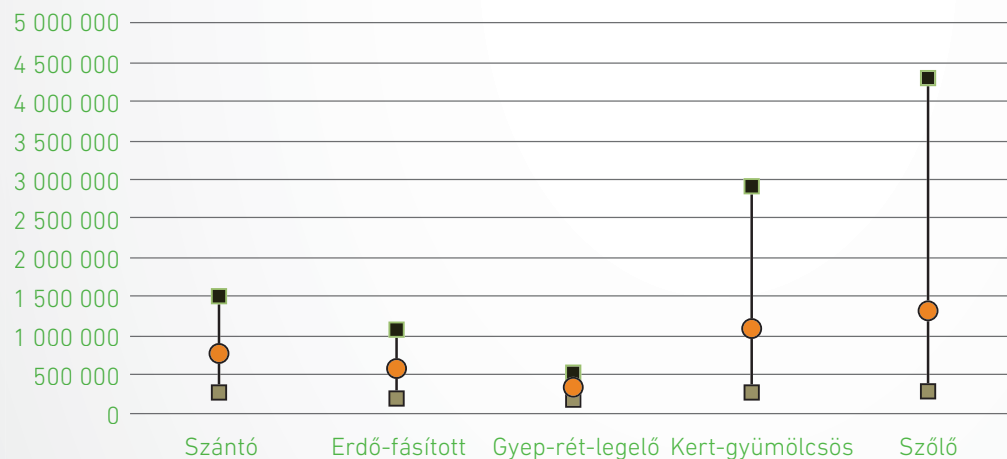
2. diagram: Megyei szántóföld átlagár (Ft/ha)



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 átlagárak (illetve zárójelben a megyei maximumok) művelési áganként a következőképpen alakulnak:

- szántó – 748 000 Ft/ha (Hajdú-Bihar – 999 000 Ft/ha);
- erdő-fásított – 575 000 Ft/ha (Győr-Moson-Sopron – 819 000 Ft/ha);
- gyeprét-legelő – 332 000 Ft/ha (Vas – 437 000 Ft/ha);
- kert-gyümölcsös – 1,08 millió Ft/ha (Fejér – 1,99 millió Ft/ha);
- szőlő – 1,31 millió Ft/ha (Veszprém – 2,78 millió Ft/ha).

3. diagram: Járási szintű minimum és maximum, illetve országos átlagárak művelési áganként (2013, Ft/ha)



Megjegyzés: Azoknak a járásoknak az adatát közöljük, ahol 2013-ban legalább 20 tranzakció történt az adott művelési ágban.

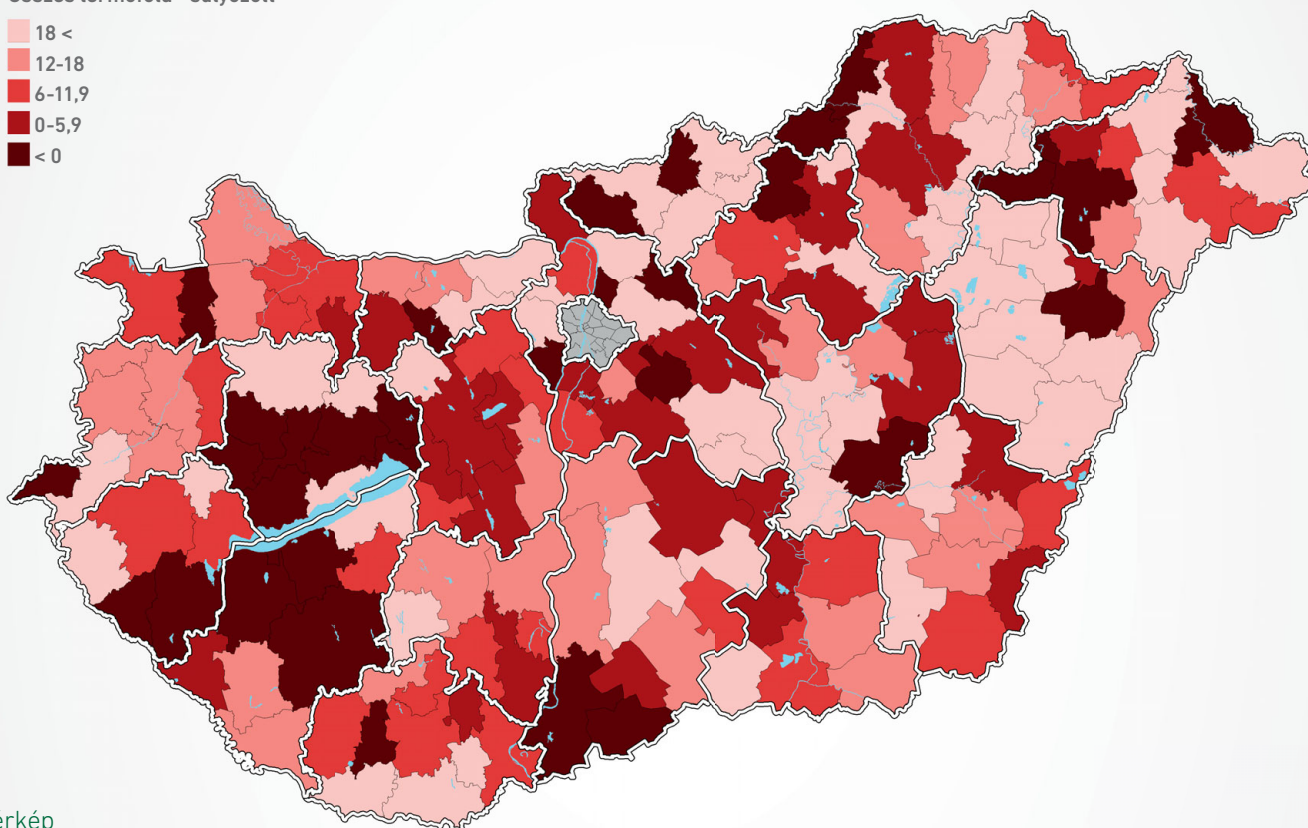
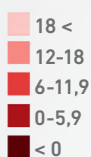


Töretlen ütemű áremelkedés

A töretlenül bővülő piacon a 2012-es 626 000 Ft/ha-ról 695 000 Ft/ha-ra, azaz – a megelőző évit is meghaladó ütemben – bő 11%-kal nőtt tavaly az eladott termőföldek átlagos hektárára. A művelési ágakra jellemző átlagárat az eladott hektárterületekkel súlyozva vizsgálva az árváltozást minden megyében áremelkedést látunk. 12 megyében 10% felett nőttek az árak; a legnagyobb mértékben Hajdú-Bihar (23%), Nógrád (22%) és Baranya (20%) megyékben (ld. **4. diagram**).

Járásonként természetesen nagyobb szórást látunk. 32 esetben áll negatív előjel az éves árváltozás mutatója előtt (ld. **5. térkép** legsötétebb színezésű kategóriája). 12 esetben 10%-ot meghaladó a csökkenés, s ebből 2-2 Pest, Borsod-Abaúj-Zemplén, illetve Veszprém megyei járás. 20% feletti árnövekedést 41 járásban mértünk, melyből hat Borsod-Abaúj-Zemplén, 5-5 pedig Pest, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Hajdú-Bihar megyei. A **7. térképpel** összehasonlítva látható, hogy a forgalom és az ár változása termőföld esetében területileg nem korrelál egymással.

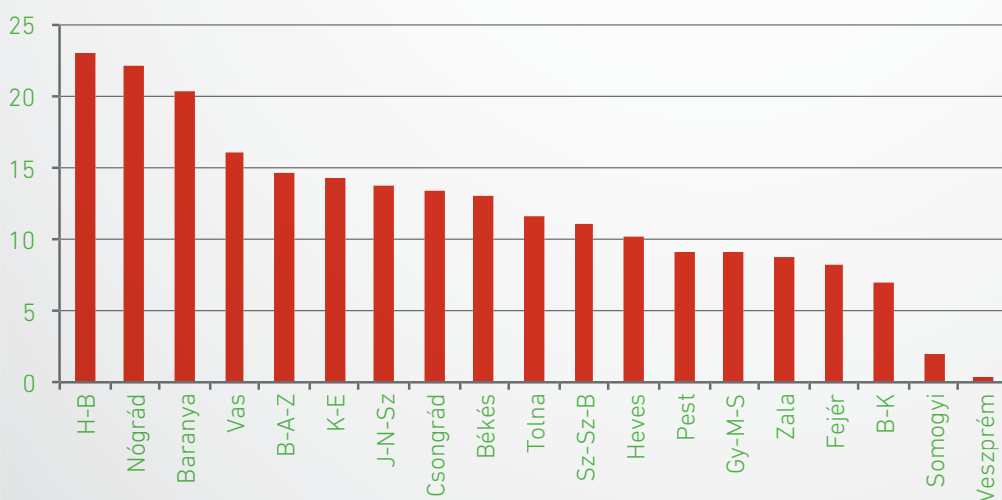
Járási év/év árváltozás (2013, %)
Összes termőföld - súlyozott*



5. térkép

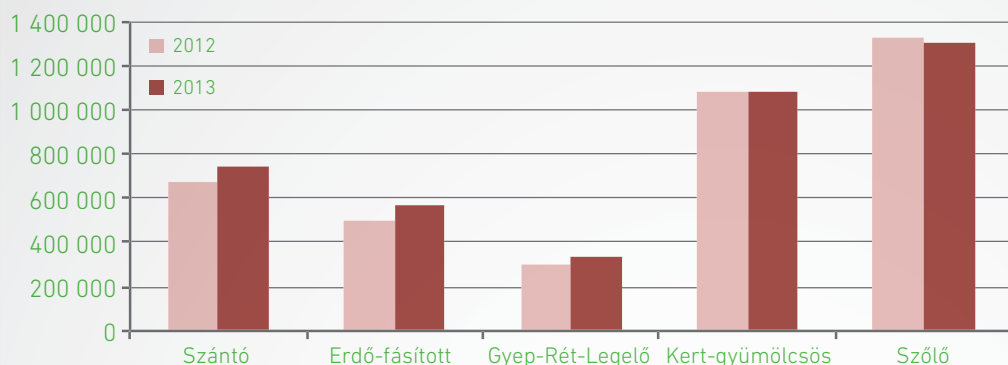
* A művelési ágakra jellemző átlagárak járásonként súlyozva az eladott hektárterületekkel.

4. diagram: Megyei év/év termőföld árváltozás (2013, %)



Művelési áganként külön is érdemes megvizsgálni az árak alakulását. Míg az elmúlt év során a kert-gyümölcsös és szőlő művelési ágban minimálisan csökkent az átlagár, a többi három kategóriában 10-15% közötti volt a növekedés (ld. **5. diagram**).

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



Összességében kisebb területet érintő minimálisan több adásvétel

A KSH adatai szerint az ország területének 79%-a, 7,38 millió hektár művelt terület. Ennek közel 59%-a szántó, 26% feletti az erdő, bő 10%-a gyep, míg 4% alatti a szőlő, gyümölcsös, halastavak, stb. aránya. A tulajdonosi szerkezet a következőképpen alakul: ~73% természetes személyek, ~22% állam, ~3% társas szervezet, ~2% önkormányzat. A bérelt területek aránya 60-62%-ra tehető.

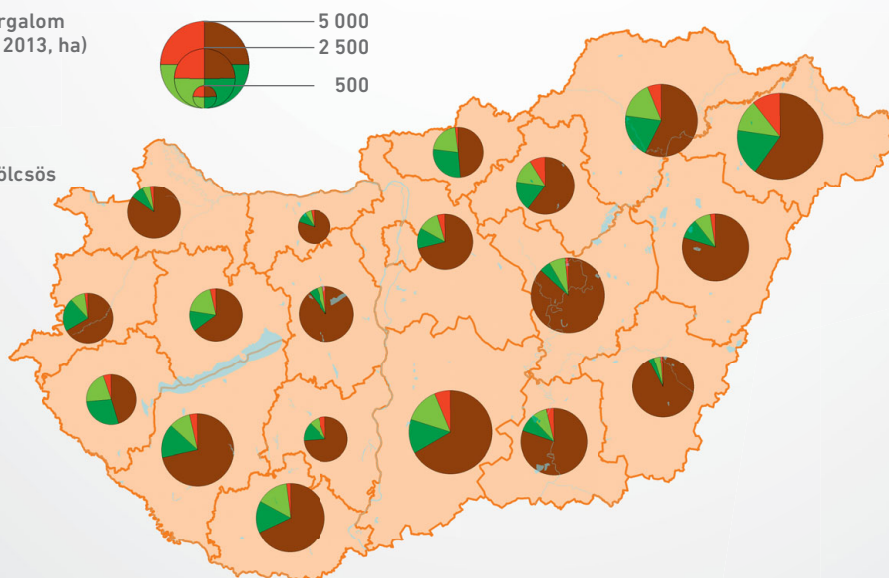
A termőföld-piac 2013-ban minimálisan tovább bővült. A 2012-es 8%-os tranzakciószám növekedést ugyanakkor tavaly már csak 0,4% bővülés követte; a forgalom nagyjából felét adó 1/1 tulajdoni hányadot érintő adásvételekre szűrve közel 5%-os volt a növekmény. Kilenc megyében esett vissza az adásvételek száma; 10%-ot meghaladóan Békés és Pest megyékben. Ugyanakkor öt megyében (Borsod-Abaúj-Zemplén, Csongrád, Heves, Vas és Veszprém) 10% feletti volt a forgalomnövekedés.

A forgalmat az adásvételekben érintett teljes földterület alapján vizsgálva 7,3%-os visszaesés látszik 2013-ban. Tavaly 126 000 hektár termőföld cserélt tulajdonost adásvétel során, melyet – a korábbi évek adatai alapján – 80-100 000 hektárra becsült öröklés útján történő tranzakcióval kiegészítve éves szinten mintegy 210-230 000 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 **6. térkép** szemlélteti. A tízezer hektár feletti éves forgalmat Szabolcs-Szatmár-Bereg (11 600 ha) és Bács-Kiskun (11 300 ha) megyék haladják meg, melyek így összességében az országos adásvételi volumen 18%-át adják. Ezzel szemben Komárom-Esztergom megye forgalma (2400 ha) az országos volumenből 2% alatt részesedik (ld. **6. diagram**). Arányaiban Csongrád megyében nőtt leginkább, 15%-kal az eladott földterület mérete, míg Békés és Zala megyében 20%-ot meghaladóan csökkent.

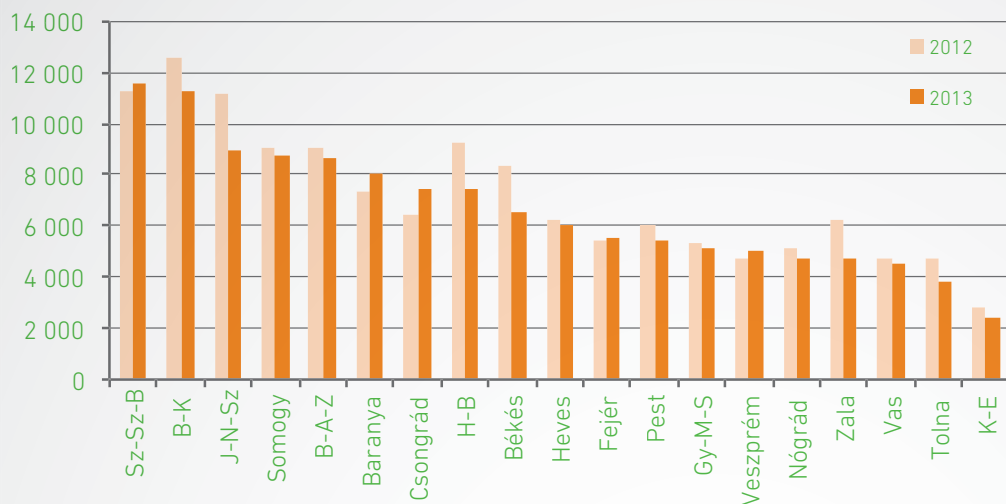
Megyei termőföld forgalom (művelési áganként, 2013, ha)

- Szántó
- Erdő-fásított
- Gyep-rét-legelő
- Szőlő/kert-gyümölcsös



6. 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

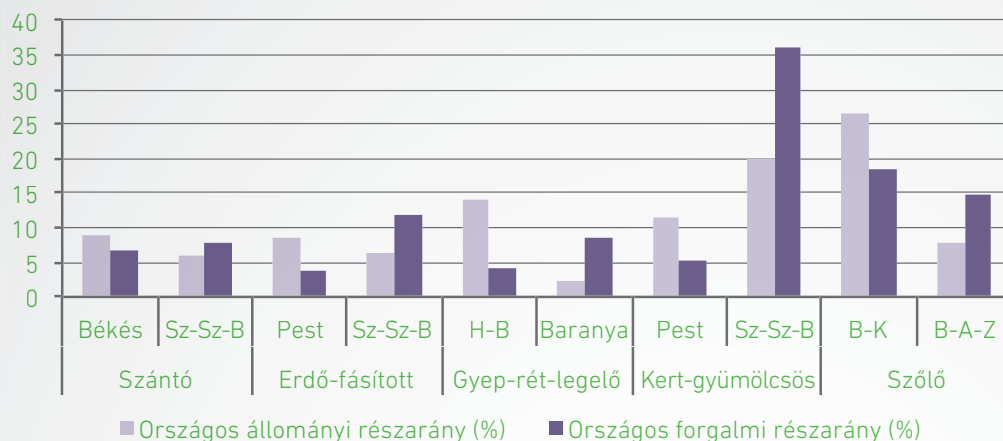
| Legnagyobb összforgalmú megyék (2013, ezer ha) | | | | | | | | | |
|---|------|---------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------|------|
| Szántó | | Erdő-fásított | | Gyep-rét-legelő | | Kert-gyümölcsös | | Szőlő | |
| J-N-Sz | 7,77 | Sz-Sz-B | 2,03 | B-K | 1,57 | Sz-Sz-B | 1,19 | B-K | 0,41 |
| B-K | 7,51 | B-A-Z | 1,71 | B-A-Z | 1,43 | B-K | 0,30 | Heves | 0,40 |
| Sz-Sz-B | 6,94 | B-K | 1,51 | Sz-Sz-B | 1,41 | B-A-Z | 0,21 | B-A-Z | 0,33 |
| Legnagyobb összforgalmú járásek (2013, ezer ha) | | | | | | | | | |
| Szántó | | Erdő-fásított | | Gyep-rét-legelő | | Kert-gyümölcsös | | Szőlő | |
| Berettyóújfalui | 1,71 | Zalaegerszegi | 0,62 | Tiszavasvári | 0,44 | Nagykállói | 0,25 | Kiskőrösi | 0,23 |
| Marcali | 1,59 | Kaposvári | 0,59 | Szigetvári | 0,42 | Fehérgyarmati | 0,15 | Gyöngyösi | 0,20 |
| Szolnoki | 1,51 | Nyírbátori | 0,55 | Vásárosnaményi | 0,37 | Vásárosnaményi | 0,15 | Egri | 0,19 |

2013-ban az eladott termőföld-terület művelési áganként az alábbiak szerint alakult: 70% szántó, 14% erdő-fásított, 11% gyep-rét-legelő, valamint 3% kert-gyümölcsös, illetve 2% szőlő. (Ez a forgalmi összetétel szinte teljesen megegyezik a 2012-es arányokkal.) 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 19,8%-kal részesedik, forgalmi részaránya ennél jóval jelentősebb, 36,1%. Vagy állományi többletnél: Hajdú-Bihar a gyep-rét-legelő területből országosan 14,2%-kal részesedik, de a művelési ág forgalmából csak 4,2%-kal.

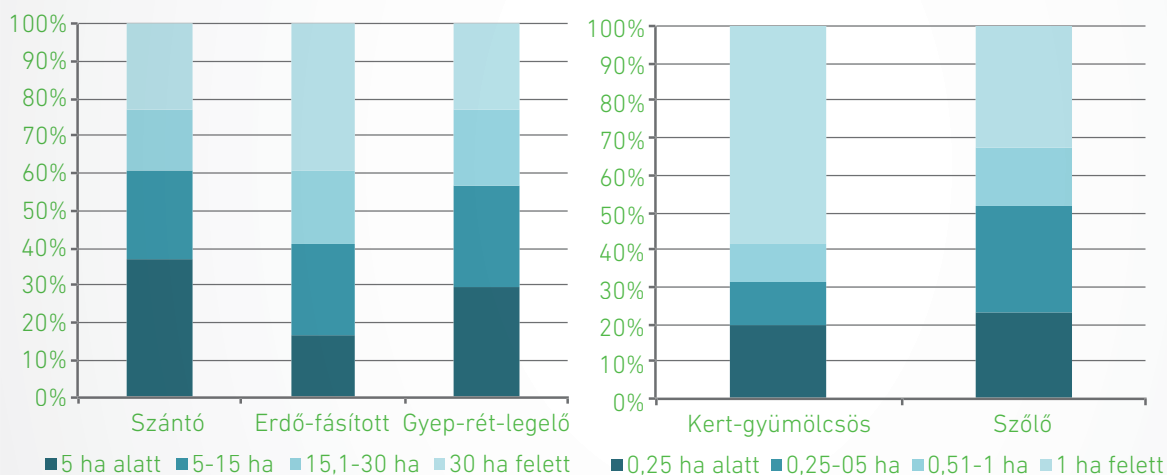


7. diagram: A legjelentősebb megyei szintű különbségek az állományi és a forgalmi részarányok között (2013, %)

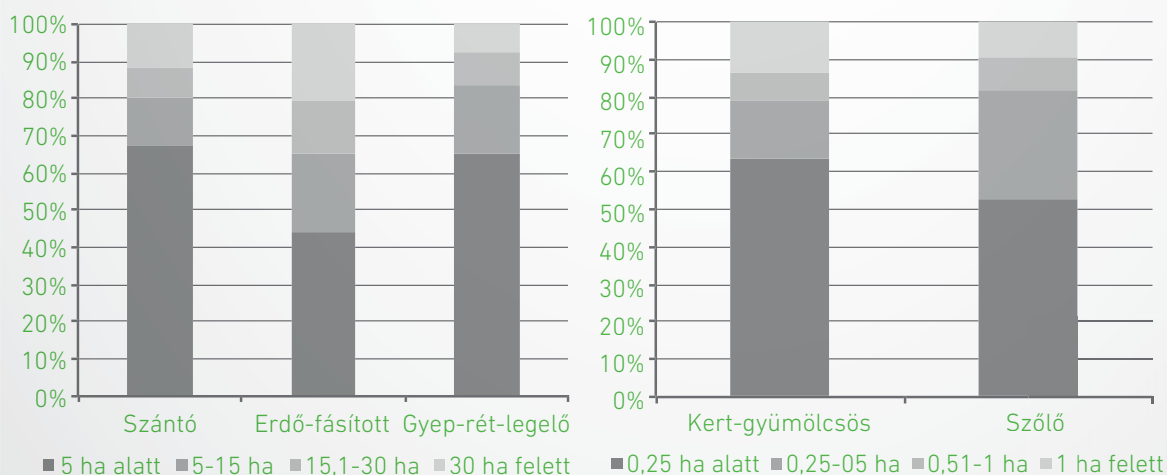


A művelési ágak forgalmát célszerű méretkategóriánként bontva is megvizsgálni (ld. **8-9. diagram**). Míg például a forgalom legnagyobb részét adó szántóknál az adásvételek 67%-a 5 ha alatti területekre köttetik, ez a méretkategória az összes eladott területből csak 37%-kal részesedik. Ugyanakkor a 30 ha feletti kategória a tranzakciók 11%-át adja, ám az összes eladott terület 23%-át teszi ki. Abszolút értékben a legnagyobb eltérés a kétféle arány között a kert-gyümölcsös művelési ág 1 ha feletti kategóriájánál van: az adásvételek 13%-a, és egyben az eladott terület 58%-a.

8. diagram: Eladott termőföldterület (ha) művelési áganként és méretkategóriák szerint (2013, %)



9. diagram: Termőföld-forgalom (tranzakciószám) művelési áganként és méretkategóriák szerint (2013, %)

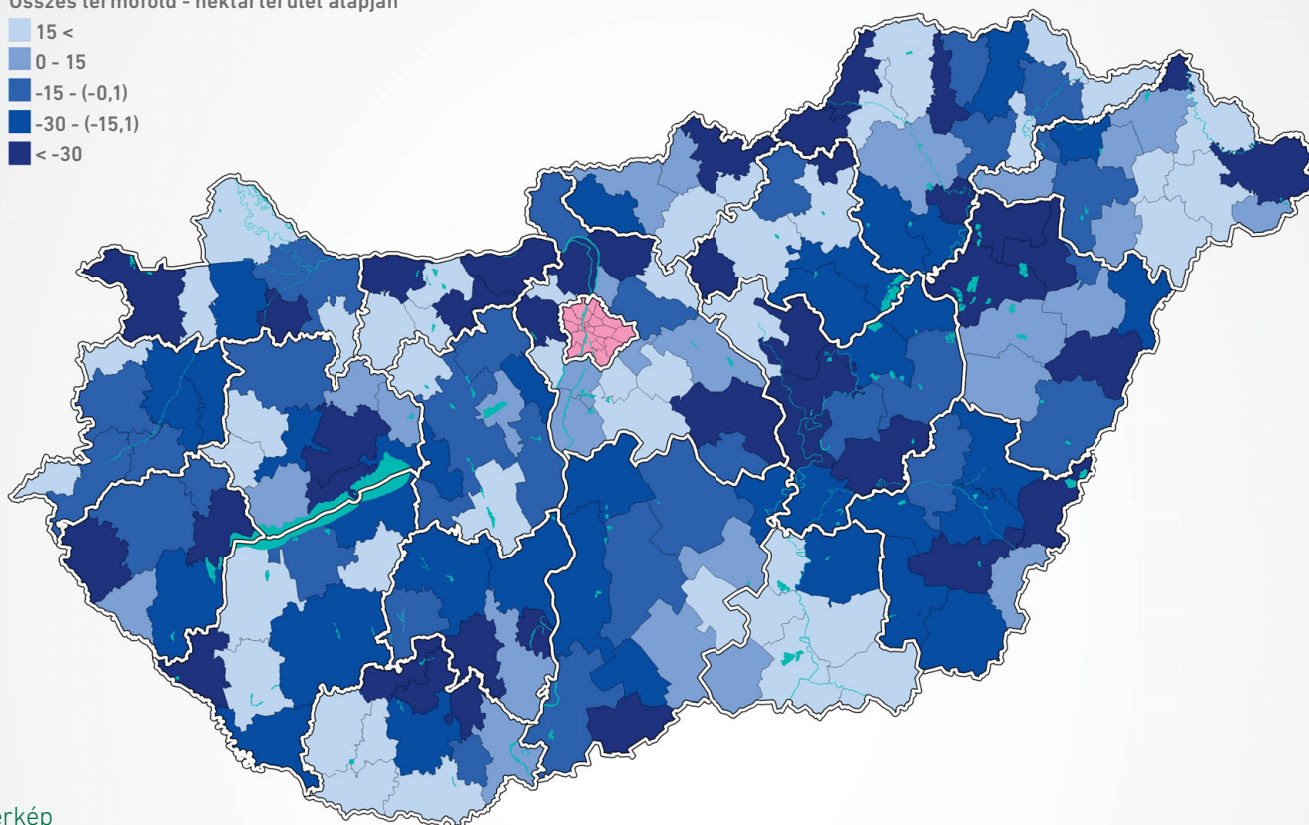
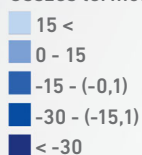


A járásek közel háromötödében csökkent a forgalom

A termőföld-forgalmat (illetve annak változását) regionálisan vizsgálva, nehezen lehet egyértelmű területi összefüggést találni a **7. térkép** alapján. Megyei szinten 20%-ot meghaladó visszaesés Zala és Békés megyében volt tapasztalható, míg Csongrád megyében összességében 15% feletti az adásvételben érintett hektárterület-növekmény (ld. **10. diagram**).

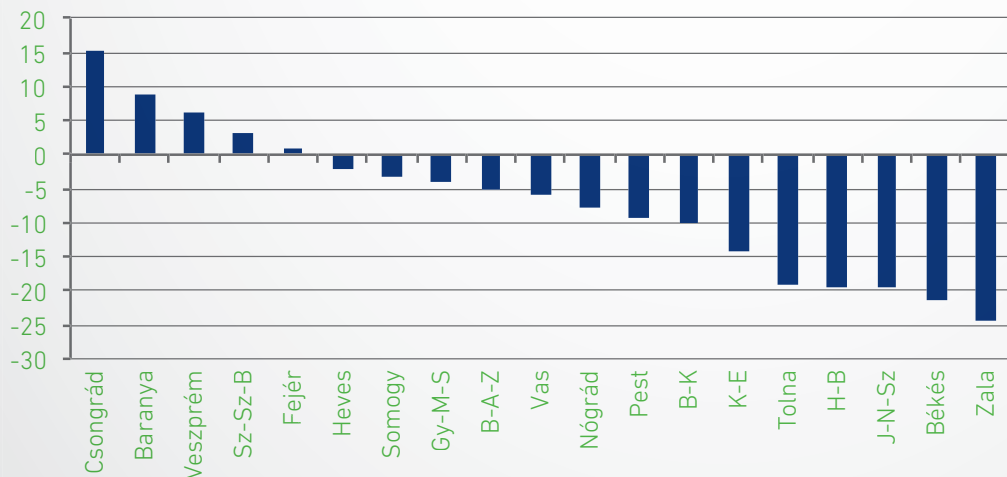
Járásonként vizsgálva, 2012-höz képest jóval kevesebb számú, 72 területi egységben nőtt, 103-ban pedig csökkent a forgalom. A tíz, forgalmilag leginkább visszaeső járás közül öt dunántúli és kettő Pest megyei, és csak három található a keleti országrészben. Ugyanakkor a lista másik végén is szinte ugyanez a helyzet, tehát valóban nehéz kimutatni regionális meghatározottságot a forgalom alakulásában.

Járási év/év forgalomváltozás (2013, %)
Összes termőföld - hektárterület alapján



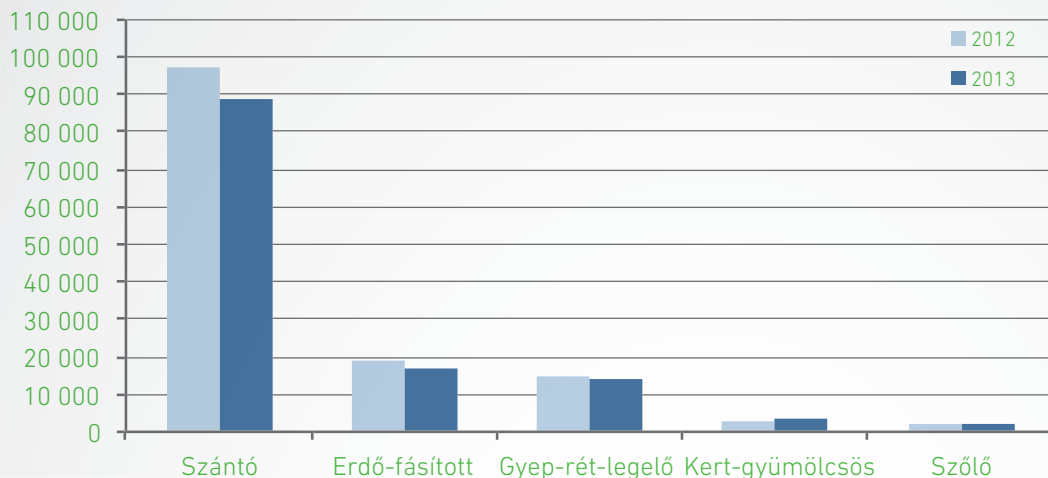
7. térkép

10. diagram: Megyei év/év termőföld-forgalom változás (2013, hektárterület alapján, %)



Az országos forgalom közel háromnegyedét adó szántó művelési ágat külön vizsgálva a teljes termőterülethez hasonló számú, 70 járásnál látunk növekedést, 105-nél csökkenést; az országos éves forgalomváltozás pedig -8,3%-os. Csökkenést még az erdő-fásított (-10,8%) és a gyeprét-legelő kategóriákban (-1,8%) tapasztalunk. Ugyanakkor a 2012-es visszaesés után a kert-gyümölcsös művelési ágban tavaly 11%, szőlőterületeknél pedig 6,8% volt a bővülés (ld. **11. diagram**).

11. diagram: Országos forgalom művelési áganként (ha)

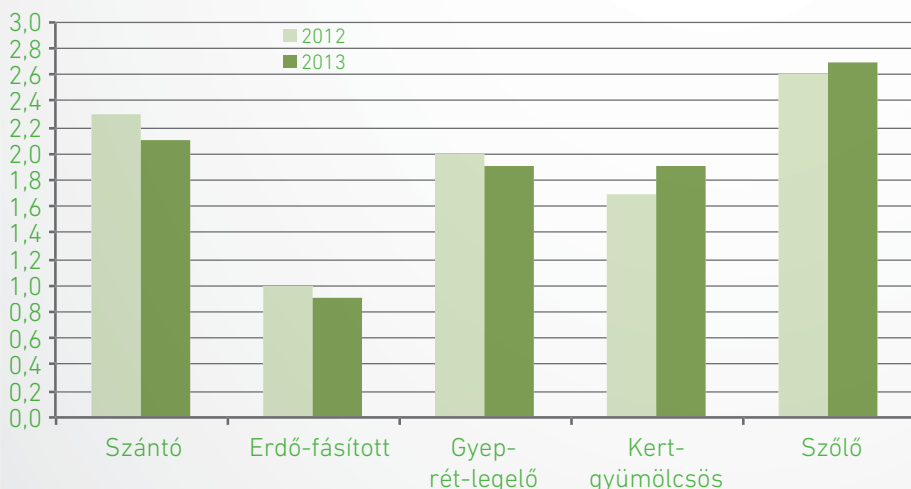


A művelt területek 1,7%-a cserélt gazdát tavaly adásvétel útján

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

A termőföld-piac országos forgási sebessége a 2011-es 1,8%-ról 2012-ben 1,9%-ra nőtt, majd tavaly 1,7%-ra esett vissza. A – nádas és halastó kivételével számolt – 7,27 millió hektár művelt terület 1,7%-a, mintegy 126 000 hektár cserélt gazdát tavaly. A művelési ágankénti forgási sebességet a **12. diagram** szemlélteti. Látszik, hogy a szőlőterületek piaca még mindig a legélénkebb (2,7%-os forgási sebesség), míg a másik végletet jelentő erdőterületek állományukhoz viszonyítva jóval kisebb arányban (0,9%) 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.

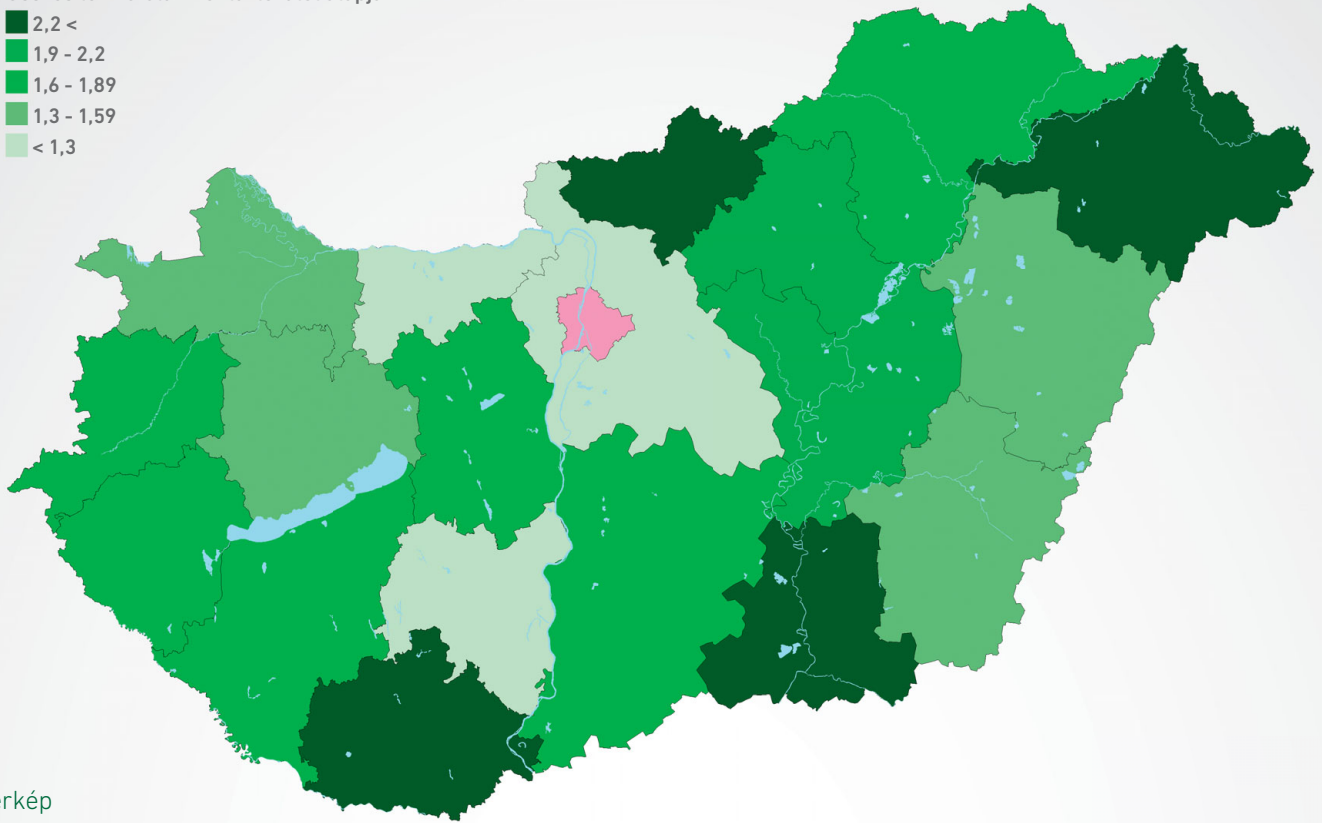
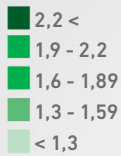
12. diagram: Országos forgási sebesség művelési áganként (%)



A termőföldek összességének megyei szintű forgási sebességét szemlélteti a **8. térkép**. A termőföldpiac (állományarányos forgalommal kifejezve) leginkább Nógrád (2,5%), Szabolcs-Szatmár-Bereg, Csongrád és Baranya megyékben „pezseg”. A másik végletet továbbra is Pest (1,13% forgási sebesség), valamint Tolna és Komárom-Esztergom megyék jelentik.



Megyei forgási sebesség (2013, %)
Összes termőföld - hektárterület alapján



8. térkép

A 2. táblázat – csupán 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 (2013, %) | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|------|---------------|------|-----------------|------|-----------------|------|--------|------|
| Szántó | | Erdő-fásított | | Gyep-rét-legelő | | Kert-gyümölcsös | | Szőlő | |
| Nógrád | 3,72 | Sz-Sz-B | 1,63 | Baranya | 6,49 | Sz-Sz-B | 3,47 | Békés | 6,87 |
| Sz-Sz-B | 2,64 | Csongrád | 1,54 | Nógrád | 4,33 | Zala | 2,88 | B-A-Z | 5,06 |
| Heves | 2,50 | Nógrád | 1,36 | Vas | 3,28 | Somogy | 2,77 | Nógrád | 4,64 |
| Legkisebb forgási sebesség (2013, %) | | | | | | | | | |
| Szántó | | Erdő-fásított | | Gyep-rét-legelő | | Kert-gyümölcsös | | Szőlő | |
| Békés | 1,58 | Veszprém | 0,47 | K-E | 0,78 | K-E | 0,95 | Zala | 2,07 |
| Pest | 1,54 | K-E | 0,42 | Békés | 0,76 | Pest | 0,86 | B-K | 1,88 |
| Tolna | 1,33 | Pest | 0,40 | H-B | 0,55 | Fejér | 0,74 | Fejér | 1,04 |





Kapcsolatfelvétel:

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

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

www.otpjzb.hu