

A background image showing three upward-pointing arrows (orange, green, and blue) planted in dark soil, symbolizing growth and progress.

OTP
Termőföld
Értéktérkép

2015

OTP Termőföld Értéktérkép 2015

Érdekesen alakultak a termőföld-piac fő mutatói 2014-ben: míg az országos termőföld-átlagár 12%-kal nőtt, az adásvételek száma egyharmadával, az eladott földterület összmérete pedig 20%-kal zsugorodott. Mindennek oka az év közben, májusban teljes egészében hatályossá vált új földforgalmi törvény, mely jelentősen szűkítette a piaci lehetőségeket. Új rekordként a Békés megyei átlagár tavaly átlépte az egymillió forintot hektáronként, s várakozásunk szerint a termőföld-árak évtizedes növekedési üteme összességében 2015-ben sem szakad meg.

Az OTP Termőföld Értéktérkép aktuális elemzésében az immár teljesnek tekinthető **2014. 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 – 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.

Kettéosztotta az évet az új földforgalmi törvény

Bár elemzésünkben éves adatokkal dolgoztunk, azt – a NAV adatbázis adta lehetőségekhez képest – időben megbontva egyértelműen kijelenthető, hogy az új földforgalmi törvény két részre osztotta a 2014. év termőföld-piacát. A törvény **tavaly májusi hatályba lépése** előtt, az elsősorban szakmai befektetők és gazdálkodók előre hozott vásárlásai miatt rendkívül élénk volt a földpiac. Az új földhasználati törvény azonban az év későbbi, nagyobb részében új helyzetet teremtett.

Az, hogy **leszűkült az egy hektárnál több termőföldet vásárolni jogosultak köre** a magyar állampolgárokról a legalább egy nagyságrenddel kisebb számú magyar „földművesekre” (azaz a Magyarországon nyilvántartásba vett, szakirányú képzettséggel rendelkező vagy legalább három éve gazdálkodó belföldi természetes személyekre), illetve kibővült az ennek megfelelő EU-s „földművesekre”, reálisan nézve **szűkítette a piaci lehetőségeket**. A vevőkört tovább szűrő feltétel, hogy a vevő „a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja”, valamint bérbe adott föld megvétele esetén „a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg”.



E mellett megállapítható az is, hogy a földpiac szereplői nem készültek fel a változásokra, s a **földszerzést engedélyező eljárások nehézkesen indultak el**, ami jelentősen növelte az adás-vétel engedélyezésének átfutási idejét. A tavalyi évben megszületett döntések több mint egyharmada negatív volt (az engedélyező hatóság elutasította vagy megtagadta) alaki – nem megfelelő példányszámú szerződések, nyilatkozatok hiánya, stb. – és tartalmi – nem valós elővásárlási jogcím, birtokmaximum túllépése, stb. – hibák miatt. Ugyanakkor elsősorban a **szűkülő lehetőségek miatt, az árak az év első részéhez képest is tovább nőttek**.

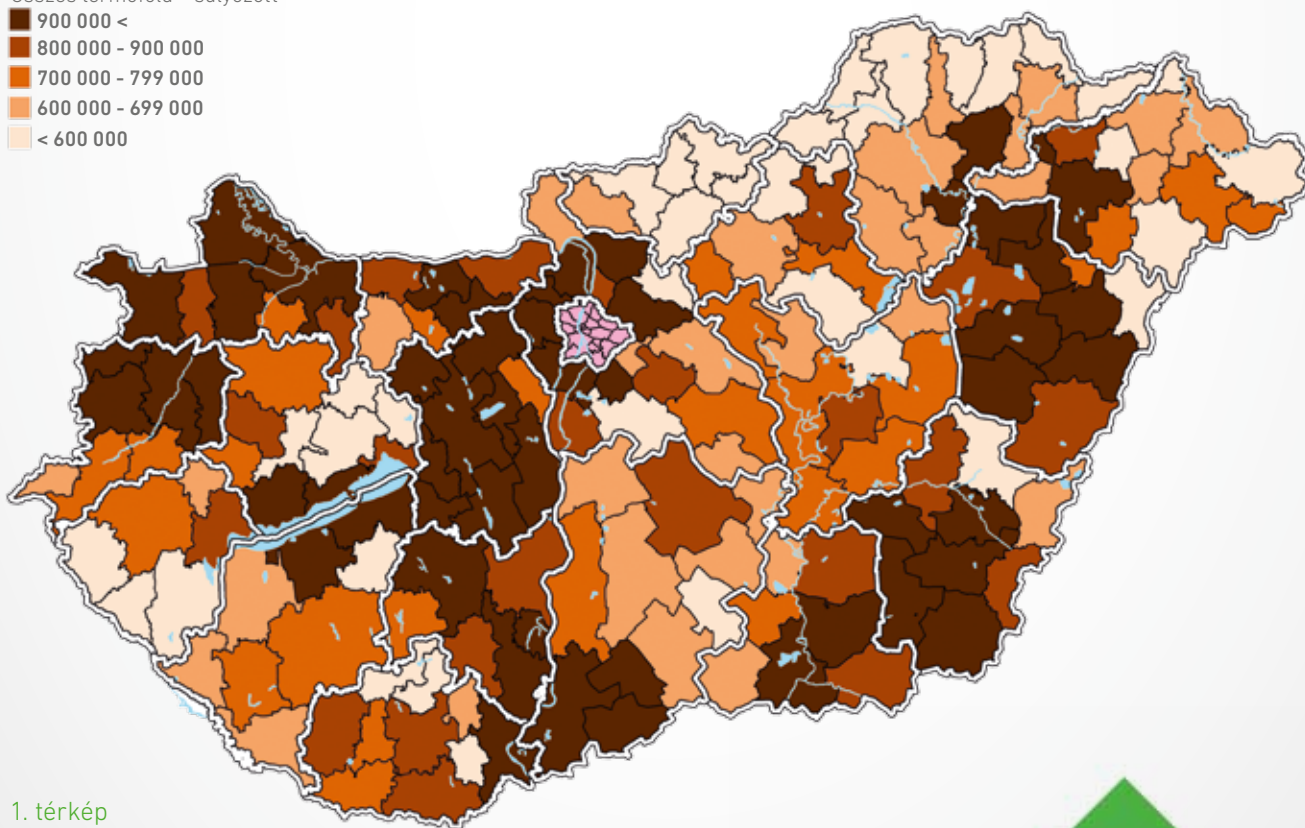
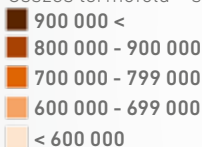
Az idei évben érdemi előrelépést nem várhatunk a vásárlással kapcsolatos eljárások átfutási idejének gyorsításában, de esély lehet az eljárás során alkalmazott gyakorlat egységesítésére. Előzetes adatok szerint, illetve a termőföldön elérhető termelési és támogatási jövedelem, valamint a nemzetközi összehasonlítás alapján a **termőföld-árak évtizedes növekedési üteme 2015-ben sem szakad meg**.

Egymillió forint felett a legdrágább megye átlagára

Az összes, 2014-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 évihez képest nagyobb, 2,4-szeres volt tavaly az árkülönbség a legolcsóbb (Nógrád, 428 ezer Ft/ha) és legdrágább (Békés, 1026 ezer Ft/ha) területi egység között, járásként – a lokális folyamatok hangsúlyosabbá válásával – ez már több mint hatszorosa nő (Ózdi: 267 ezer Ft/ha és Szentendrei: 1,61 millió Ft/ha). (Ugyanakkor a különbségek 2012-höz képest jócskán csökkentek; akkor 7,5-szer drágább volt a sorrend legelején álló járás.) A **tíz legolcsóbb járás közül** négy Borsod-Abaúj-Zemplén, három Nógrád, kettő pedig Heves megyei, tehát **összesen kilenc található az Észak-magyarországi régióban**. Ugyanakkor **a tíz legdrágább között öt járás Pest megyei**. A legdrágább kategóriát jelző sötét foltok egyrészt a **jó talajminőségű területeket** (Alföld, Mezőföld, Kisalföld) mutatják, másrészt az **autópályák és nagyvárosok közelsége** jelent látványos árfelhajtó tényezőt. Az országos **779 ezer forintos** átlagos hektárát legjobban a Sümegi járás közelíti meg.

Járási átlagár (2014, Ft/ha)

Összes termőföld – súlyozott*



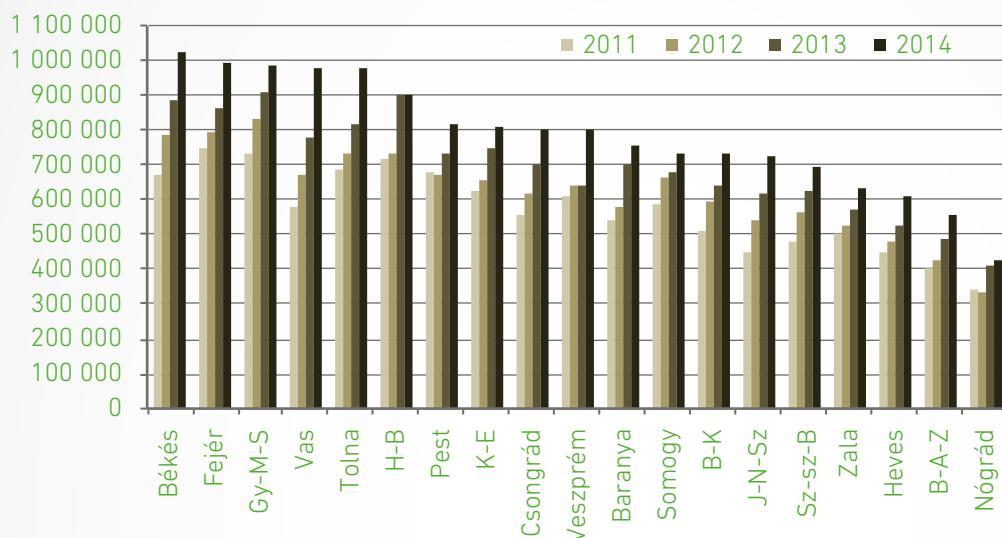
1. térkép

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



A megyék képzeletbeli hektárár-toplistáján 2013 és 2014 között egy látványos elmozdulást látunk: Hajdú-Bihar megye a másodikról a hatodik helyre csúszott vissza (ld. **1. diagram**). Ennek oka lehet, hogy itt talán már a csúcs közelébe jutott az átlagár, illetve másrésztől a többi megye zárkózott fel. Sok múlik a kínálaton is: ha az látványosan fogy, megdrágulnak az üzletek. **Békés megye** 2013-ban még a harmadik, **tavaly viszont már a legdrágább volt**, megyei szinten először **átlépte a millió forintos hektáráras limitet**. A hagyományosan legjobb talajminőségű megyénket Fejér és Győr-Moson-Sopron követik alig egymillió forint alatti átlagokkal. A legolcsóbbak pedig továbbra is az észak-magyarországi megyék, Nógrád mindössze 428 ezer Ft/hektárral. A diagramon négy év (valójában pedig már évtizedes) távlatban látható, hogy a **termőföld árak emelkedő üteme lényegében töretlen**. Békés mellett még Vas, illetve Jász-Nagykun-Szolnok megye emelhető ki, ahol 2011 óta kiugró, 50%-ot meghaladó ütemű az áremelkedés. Az elmúlt egy évre szűkítve, a **legjobban, 25, illetve 26%-kal Veszprém és Vas megyékben nőtt az átlagos termőföld hektárár**. Vasban ennek fő oka az osztrák kereslet lehet, míg Veszprémben pont a legjobban dráguló szántó és szőlőterületekből nőtt a forgalom tavaly.

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

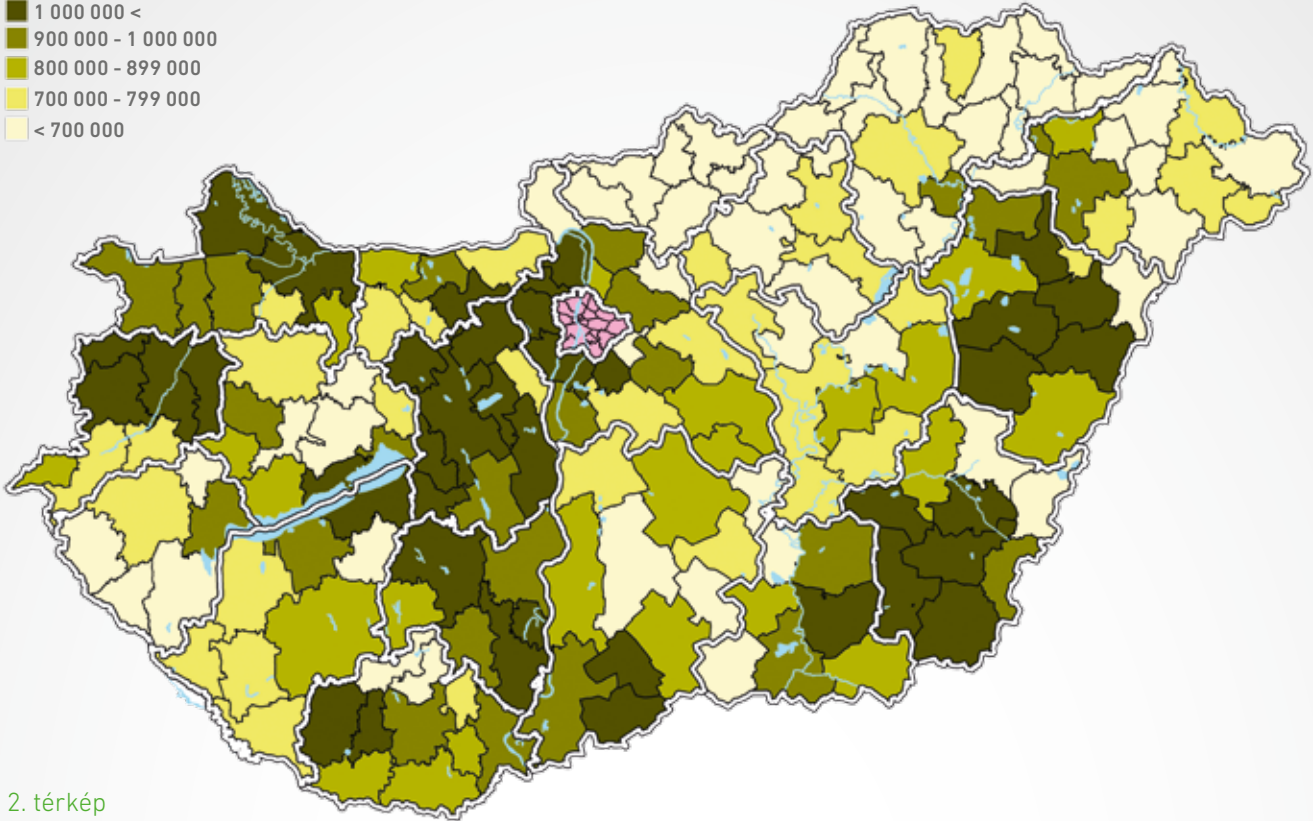
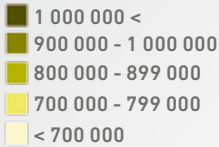


A **2. térképen** és a **2. diagramon** a **termőföld-forgalom 71%-át adó szántóföldeknél** ábrázoltuk ugyanilyen formában a járási és megyei szintű átlagárakat, és ezek éves alakulását. A térképen nagy eltérést nem látunk a termőföldeket egészében mutató **1. térkép**hez képest. (Az **1. és 2. diagramok** sorrendiségben való különbözőségének oka természetesen az, hogy megyénként más-más a művelési ágankénti forgalmi összetétel.) 2013-hoz képest tavaly a leglátványosabb mozgás Hajdú-Bihar megye elsőről hatodik helyre csúszása, illetve Fejér megye ötödikről második helyre való ugrása. Tavaly a legdrágább Békés megye volt, közel 1,1 milliós hektárárral. A másik véglet Nógrád megye, egyedülként 500 ezer Ft/ha alatti átlagos szántóárral. Az **áremelkedés itt is töretlen**; 2011 és 2014 között 60% felett drágultak a szántók Vas és Jász-Nagykun-Szolnok megyékben. Hajdú-Bihar megyében ugyanakkor csak 23%-os volt ez az ütem, jóllehet 2011-ben a legmagasabb árszint itt volt mérhető. Éves szinten, 2014-re **Veszprém megye 26%-os változása vezeti a megyei sorrendet**, míg a másik véglet Hajdú-Bihar, ahol egyedülként csökkent (ugyan csak fél százalékkal) az eladott szántóterületek átlagos hektárára.



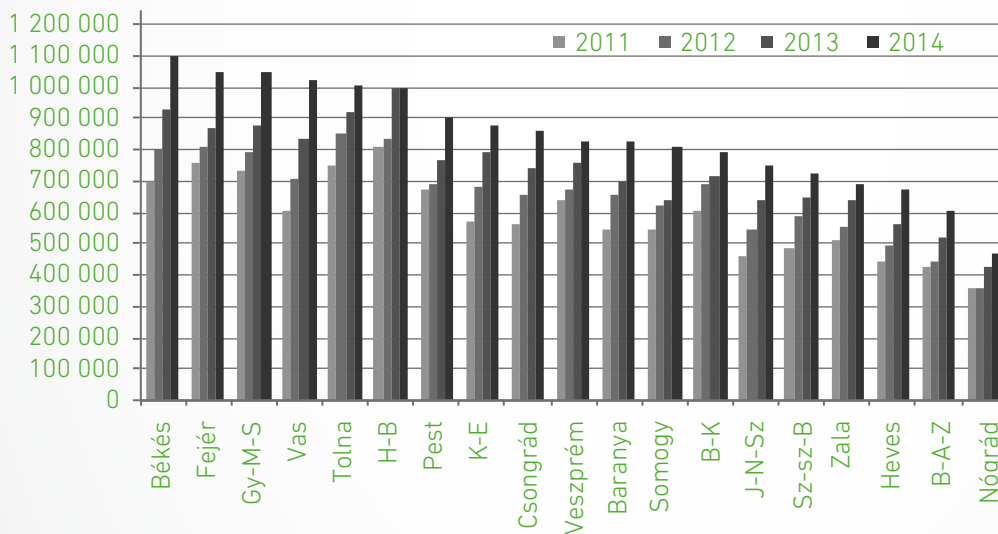
Járási átlagár (2014, Ft/ha)

Szántóföldek



2. térkép

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

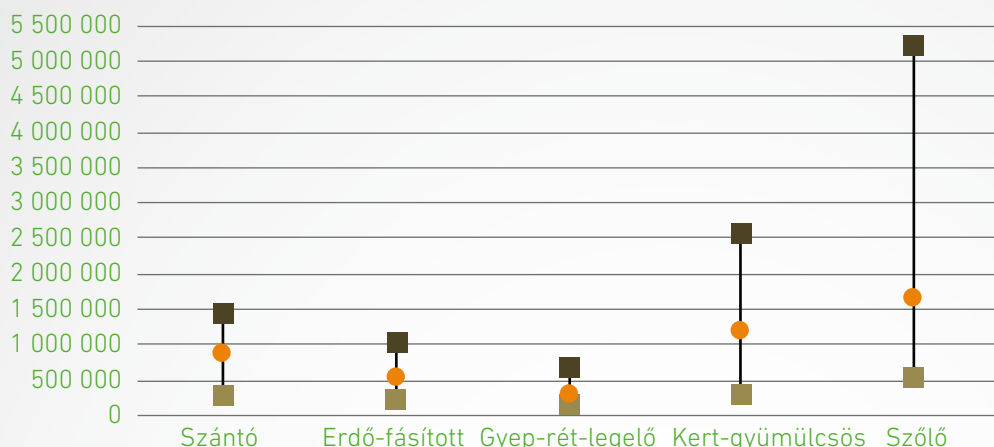


Mivel művelési áganként nagy árkülönbségek adódnak, a járási árszintet az eladott területek művelési ág szerinti volumene is befolyásolja. A 3. diagramról leolvasható, hogy a legtágabb abszolút árintervallum a szőlőterületeket jellemzi, míg a gyeprét-legelő kategória átlagárai igen szűk limitek között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

- szántó – 851 ezer Ft/ha (Békés – 1.098 ezer Ft/ha);
- erdő-fásított – 572 ezer Ft/ha (Békés – 777 ezer Ft/ha);
- gyeprét-legelő – 361 ezer Ft/ha (Vas – 450 ezer Ft/ha);
- kert-gyümölcsös – 1,2 millió Ft/ha (Komárom-Esztergom – 1.989 ezer Ft/ha);
- szőlő – 1,65 millió Ft/ha (Veszprém – 3.334 ezer Ft/ha).



3. diagram: Járási szintű minimum és maximum, illetve országos átlagárak művelési áganként (2014, Ft/ha)



Megjegyzés: Azoknak a járásoknak az adatát közöljük, ahol 2014-ben legalább 20 tranzakció történt az adott művelési ágban.

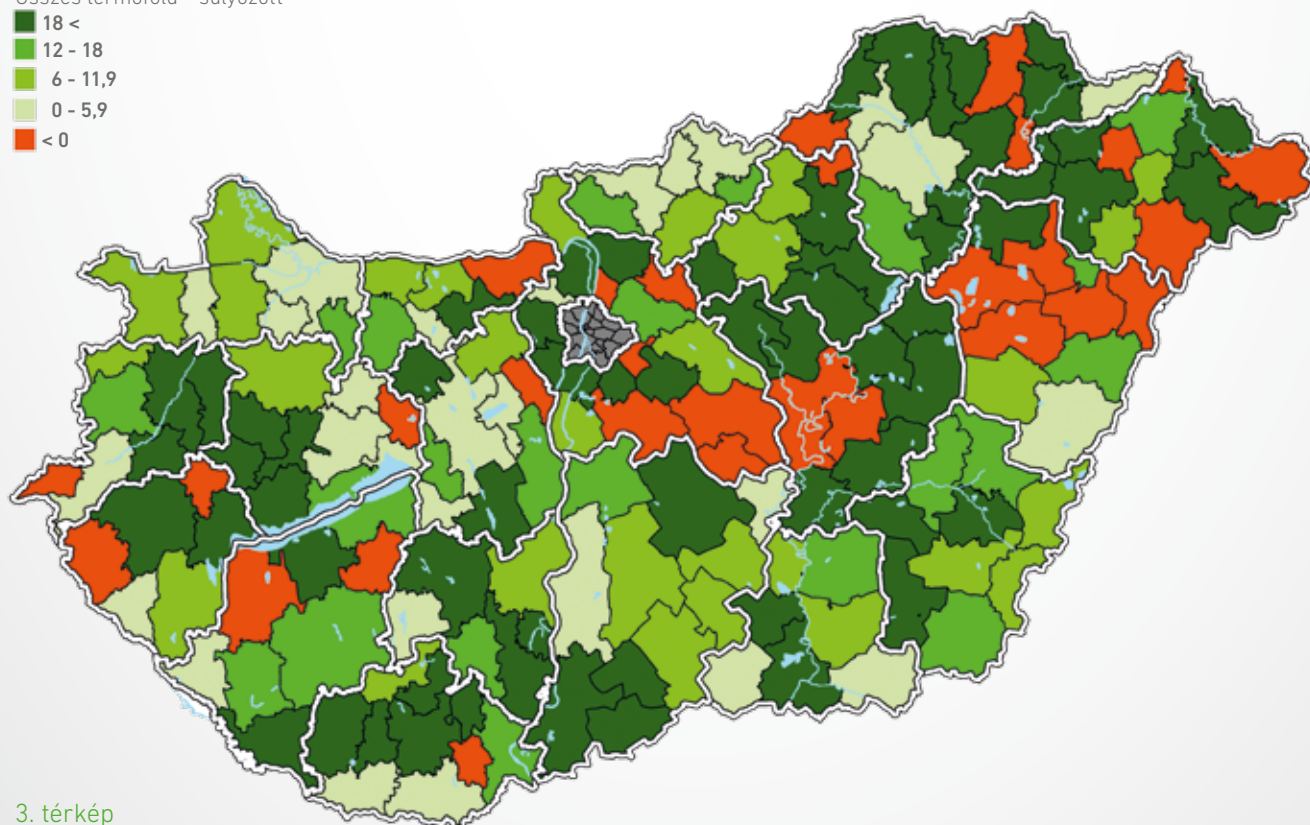
Töretlen ütemű áremelkedés

A 2013-as 695 ezer Ft/ha-ról tavaly 779 ezer Ft/ha-ra, azaz – évek óta gyorsuló ütemben – 12%-kal nőtt az eladott termőföldek átlagos hektárára. A művelési ágakra jellemző átlagárát az eladott hektárterületekkel súlyozva vizsgálva az árváltozást minden megyében áremelkedést látunk. Két megyében (Vas és Veszprém) 20% felett nőttek az árak, míg a legkisebb arányú (0,5%) a 2013-ban még az élen álló Hajdú-Bihar megyében volt a drágulás (ld. 4. diagram).

Járásonként vizsgálva 30 esetben áll negatív előjel az éves árváltozás mutatója előtt (ld. 3. térkép pirosas színezésű kategóriája), a legtöbb Pest és Hajdú-Bihar megyében. Hét esetben 10%-ot meghaladó a csökkenés, s ebből 2-2 Pest (Vecsési, Dunakeszi) és Borsod-Abaúj-Zemplén megyei (Gönci, Ózdi) járás. 30% feletti árnövekedést 29 járásban mértünk, melyből nyolc Borsod-Abaúj-Zemplén megyei. A Szerencsi járásban egyenesen kétharmadával drágultak a termőföldek. Az 5. térképpel összehasonlítva látható, hogy a forgalom és az ár változása termőföld esetében területileg nem feltétlenül korrelál egymással, noha Veszprém, Jász-Nagykun-Szolnok és Borsod-Abaúj-Zemplén megyékben vannak összefüggő járáscsoportok, melyek ár- és forgalomnövekedéssel egyszerre jellemezhetőek.

Járási év/év árváltozás (2014, %)
Összes termőföld – súlyozott*

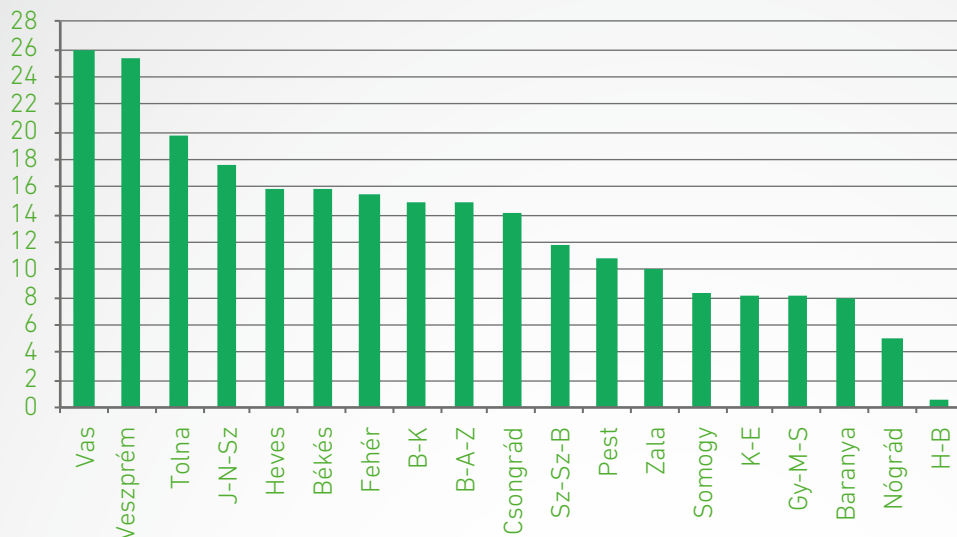
- 18 <
- 12 - 18
- 6 - 11,9
- 0 - 5,9
- < 0



3. térkép

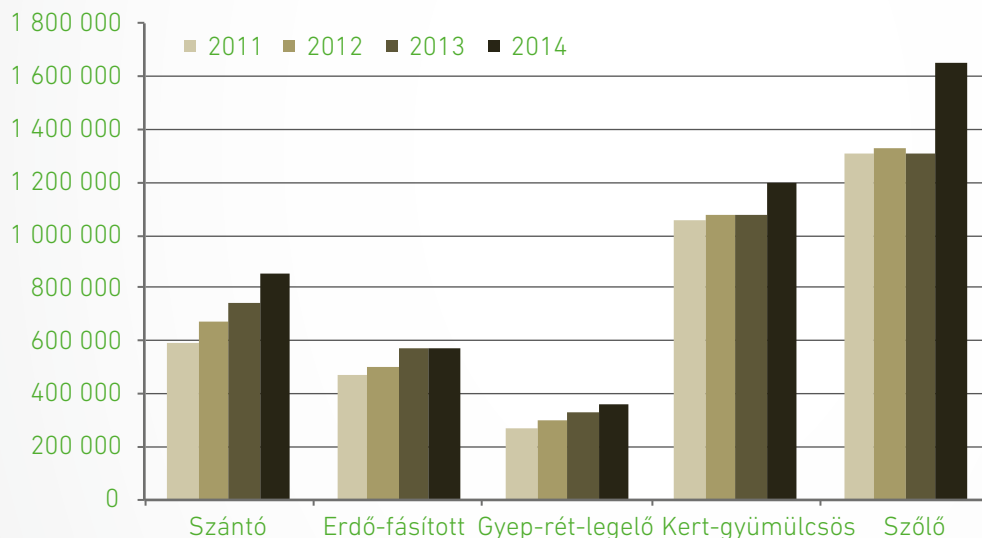
*A művelési ágakra jellemző átlagárak járásonként súlyozva az eladott hektárterületekkel.

4. diagram: Megyei év/év termőföld árváltozás (2014, %)



Művelési áganként külön is érdemes megvizsgálni az árak alakulását. Az elmúlt év során a szőlőterületek átlagára – a megelőző két év stagnálása után – meredeken, 26%-kal drágult. A szántó, gyeprét-legelő és kert-gyümölcsös kategóriában 9 és 14% közötti mértékben nőttek az árak. Minimális, fél százalékot nem meghaladó mértékű csökkenés egyedül az erdő-fásított területek árában ment végbe. **Négy év távlatában legnagyobb arányban, 44%-kal a szántóföldi átlagár nőtt, míg legkevésbé, mindössze 13%-kal a kert-gyümölcsös kategória drágult (ld. 5. diagram).**

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



Kevesebb, de nagyobb átlagméretű földterületeket vettek tavaly

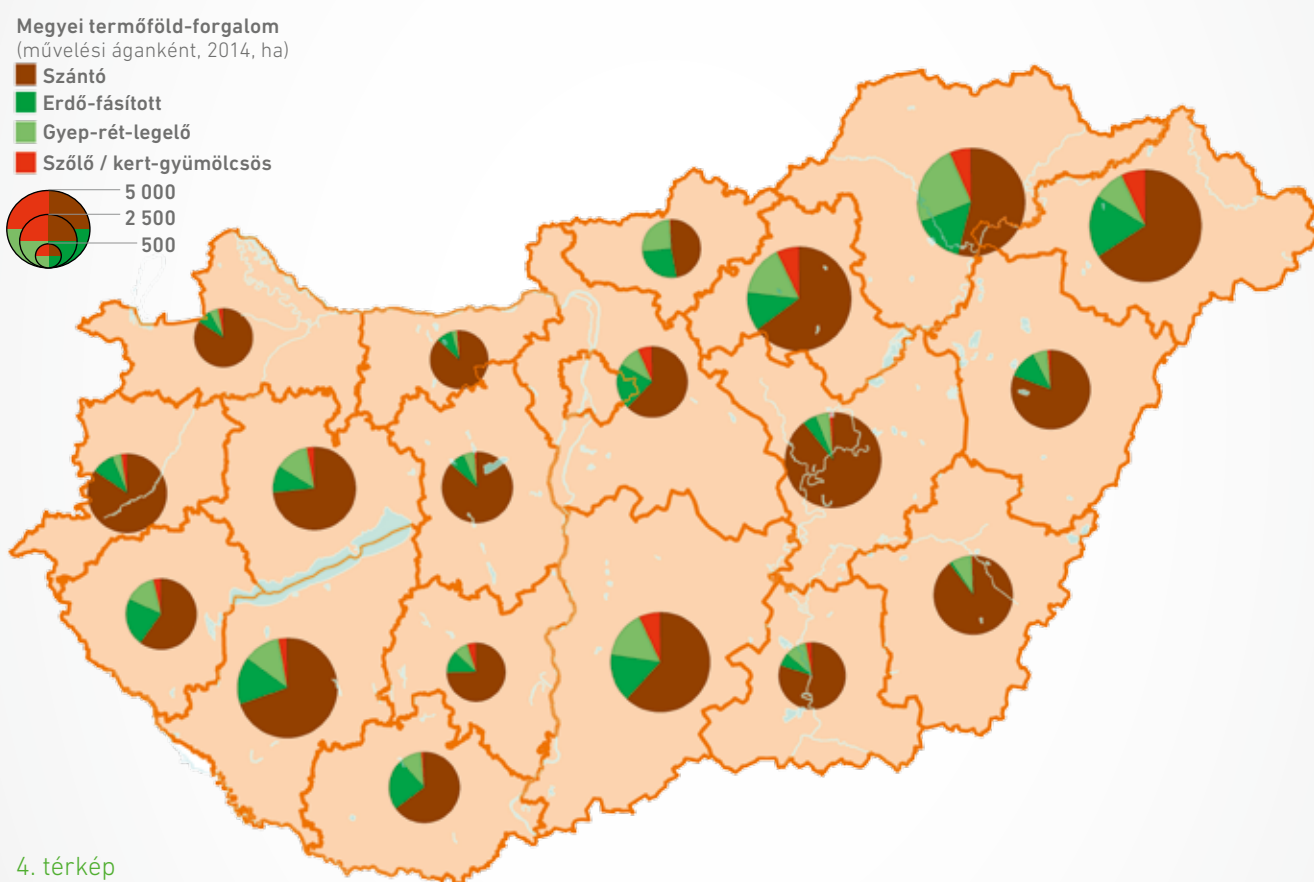
A KSH adatai szerint az ország területének 78,3%-a, 7,28 millió hektár művelt terület. Ennek bő 59%-a szántó, közel 27%-a az erdő, 10% feletti része gyeprét, míg 4% alatti a szőlő, gyümölcsös, halastavak, stb. aránya.

A termőföld-piac – egyértelműen az év közben hatályba lépett új földtörvénynek köszönhetően – 2014-ben látványosan szűkült. A 2013-as minimális bővülés után tavaly az adásvételek száma bő 35%-kal 80 ezerre csökkent; a forgalom nagyjából felét adó 1/1 tulajdoni hányadot érintő adásvételekre szűrve is hasonló, 34%-os volt a csökkenés. A tranzakciószám minden megyében visszaesett, 40%-ot meghaladó mértékben – a magas bázisról induló, vagy korábban jelentős élénkülést elkönyvelő – Pest, Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar, Nógrád, Csongrád és Baranya megyékben. A másik véglet Heves megye, ahol csupán 9%-os volt a piacsűkülés.

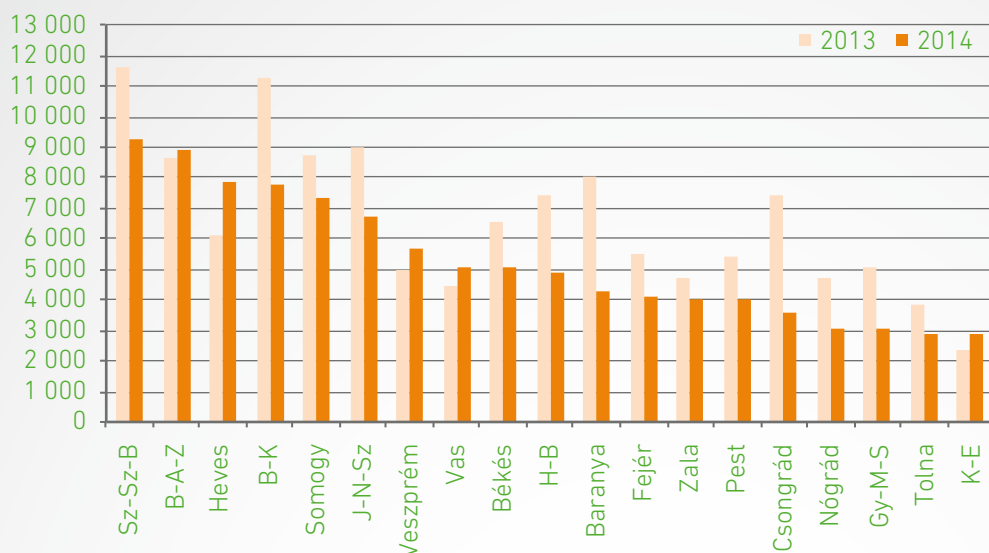


A forgalmat az adásvételekben érintett teljes földterület mérete alapján vizsgálva 20%-os volt a visszaesés 2014-ben. Mivel az adásvételek száma ezt jóval meghaladó mértékben csökkent, az történt tehát, hogy átlagosan nagyobb földterületek kerültek eladásra, mint 2013-ban. Ennek oka lehet, hogy nagyobb földek megszerzésénél érdekesebb belevágni a szigorúbb adásvételi folyamatba. Tavaly 100,5 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 180-200 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. Míg 2013-ban még két megyében, Szabolcs-Szatmár-Beregben és Bács-Kiskunban meghaladta a forgalom a tízezer hektárt, tavaly az újra élen álló Szabolcs-Szatmár-Beregben csak 9,3 ezer hektár volt a forgalom. A másik végletet hagyományosan Komárom-Esztergom megye adja, ahol az elmúlt évben csupán 2,9 ezer hektár cserélt tulajdonost. Szemben a tranzakciószámmal, ahol minden megyében csökkenést látunk, az eladott termőföld-terület 2014-ben öt megyében (Heves, Komárom-Esztergom, Veszprém, Vas és Borsod-Abaúj-Zemplén) nőtt (ld. 6. diagram). Ez minden bizonnyal a nagyobb kínálattal és / vagy a nagyobb vevőerővel, likviditással van összhangban. Ugyanakkor a legjelentősebb, 50%-ot éppen meghaladó visszaesést Csongrád megye szenvedte el. (Mivel a forgalom éves szinten igen hektikusan alakulhat megyénként, így – szemben a trendszerűen emelkedő árakkal – itt nem az utóbbi négy, hanem csak az elmúlt két év adatát rajzoljuk fel.)



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. táblázat**ban érdekességként a legnagyobb forgalmi volumenű megyéket és járásokat gyűjtöttük össze művelési áganként.

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

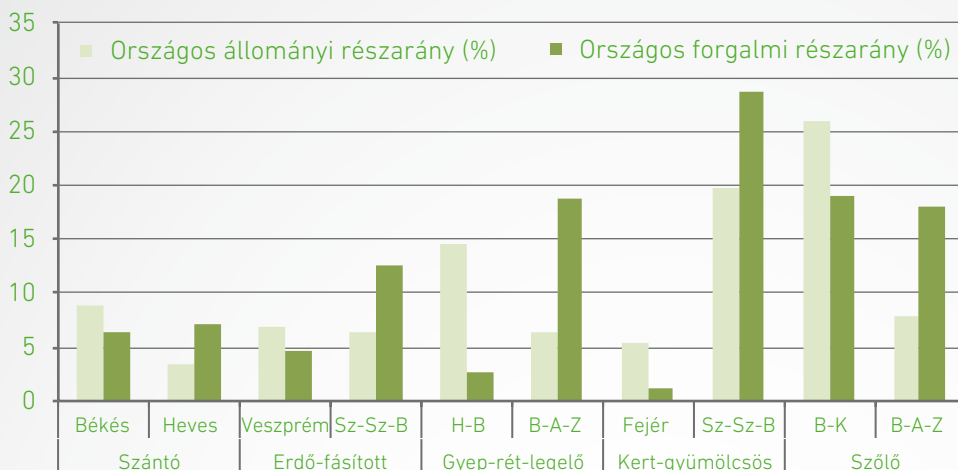
Legnagyobb összforgalmú megyék (2014, ezer ha)									
Szántó		Erdő-fásított		Gyep-rét-legelő		Kert-gyümölcsös		Szőlő	
Sz-Sz-B	6,10	Sz-Sz-B	1,68	B-A-Z	2,19	Sz-Sz-B	0,64	Heves	0,39
J-N-Sz	6,03	B-A-Z	1,35	Heves	1,26	B-A-Z	0,27	B-K	0,33
Somogy	5,14	B-K	1,22	B-K	1,22	Pest	0,24	B-A-Z	0,31
Legnagyobb összforgalmú járások (2014, ezer ha)									
Szántó		Erdő-fásított		Gyep-rét-legelő		Kert-gyümölcsös		Szőlő	
Hevesi	2,58	Nyírbátori	0,39	Hevesi	0,43	Mátészalkai	0,15	Egri	0,26
Kisbéri	1,37	Pétervásárai	0,38	Marcali	0,40	Fehérgyarmati	0,12	Kiskőrösi	0,20
Celldömölki	1,35	Kaposvári	0,34	Edelényi	0,39	Encsi	0,10	Gyöngyösi	0,13

2014-ben az eladott termőföld-terület művelési áganként az alábbiak szerint alakult: 71% szántó, 13% erdő-fásított, 12% gyep-rét-legelő, valamint 2% kert-gyümölcsös, illetve 2% szőlő. 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%), az erdőterületeknél (állomány 27%-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 gyep-rét-legelő, kert-gyümölcsös és szőlő kategóriák nagyjából 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 Borsod-Abaúj-Zemplén megye a gyep-rét-legelő művelési ág területi állományából 6,4%-kal részesedik, forgalmi részaránya ennél jóval jelentősebb, 18,7%. Vagy állományi többletnél: Bács-Kiskun a szőlő területből országosan 25,9%-kal részesedik, de a művelési ág forgalmából csak 19%-kal.

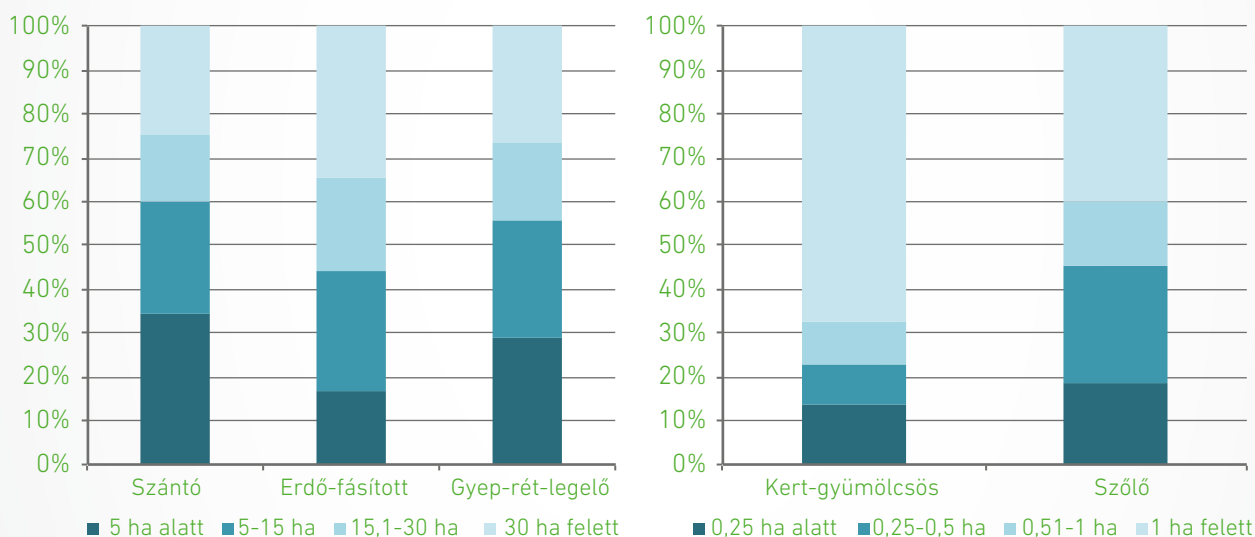


7. diagram: A legjelentősebb megyei szintű különbségek az állományi és a forgalmi részarányok között, művelési áganként (%)



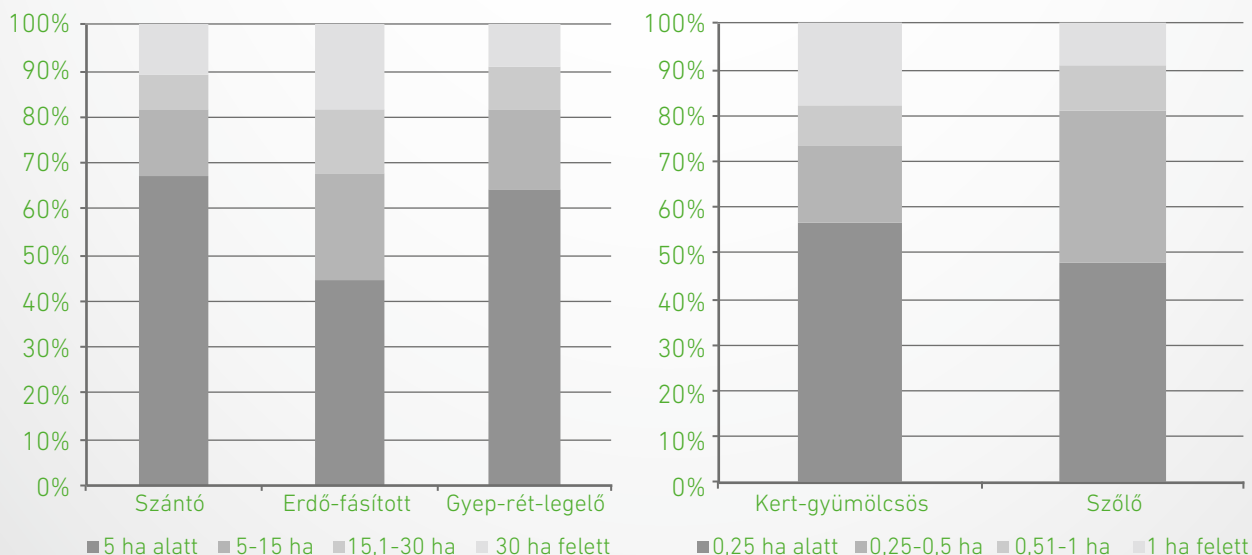
A művelési ágak forgalmát célszerű méretkategóriánként bontva is megvizsgálni (ld. **8-9. diagram**). Míg például a forgalom legnagyobb részét adó szántóknál az adásvételek 67%-a 5 ha alatti területekre kötetik, ez a méretkategória az összes eladott területből csak 34%-kal részesedik. Ugyanakkor a 30 ha feletti kategória a tranzakciók 11%-át adja, ám az összes eladott terület 25%-át teszi ki. Ez a **koncentráció** tavaly óta kissé fokozódott is. Abszolút értékben a legnagyobb eltérés a kétféle arány között a kert-gyümölcsös művelési ág 1 ha feletti kategóriájánál van: az adásvételek 18%-a, és egyben az eladott terület 68%-a.

8. diagram: Eladott termőföldterület (ha) művelési áganként és méretkategóriák szerint (2014, %)*



*A NAV adatbázisban önálló értékesítési soron jelölt tételeket külön tranzakciónak számítva.

9. diagram: Termőföld-forgalom (tranzakciószám) művelési áganként és méretkategóriák szerint (2014, %)

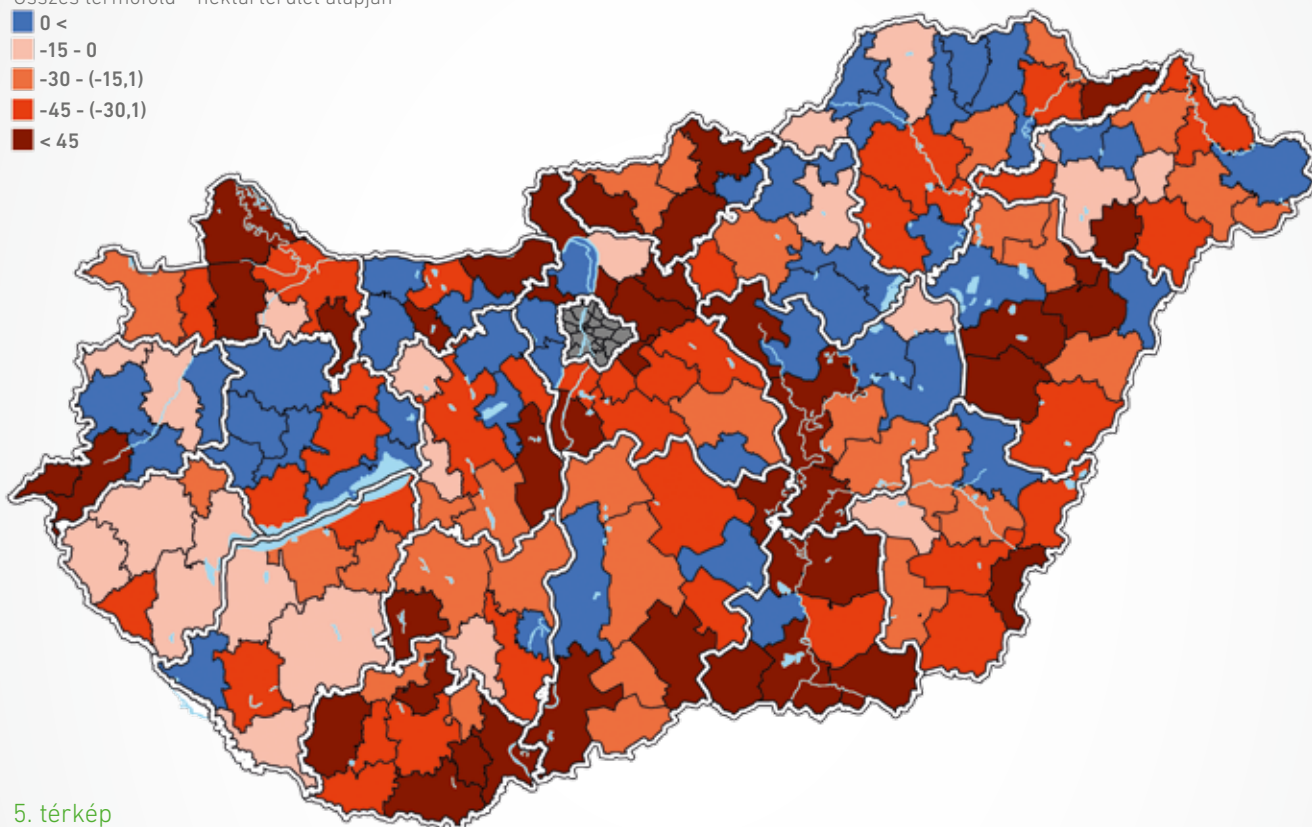
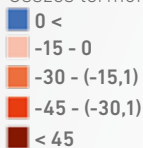


A járásek háromnegyedében csökkent a forgalom

A termőföld-forgalmat (illetve annak változását) regionálisan vizsgálva, nehezen lehet egyértelmű területi összefüggést találni az **5. térkép** alapján. Talán a nyugati határszélen, illetve Jász-Nagykun-Szolnok és Borsod-Abaúj-Zemplén megyék területén feltűnőek a kék színezéssel jelölt, pozitív változást mutató járáscsoportok. Az **eladott termőföld-területek összmérete tavaly öt megyében** (Heves, Komárom-Esztergom, Veszprém, Vas és Borsod-Abaúj-Zemplén) **nőtt** (ld. **10. diagram**). 40%-ot meghaladó csökkenés ugyanakkor három megyében volt mérhető: Győr-Moson-Sopron, Baranya és Csongrád.

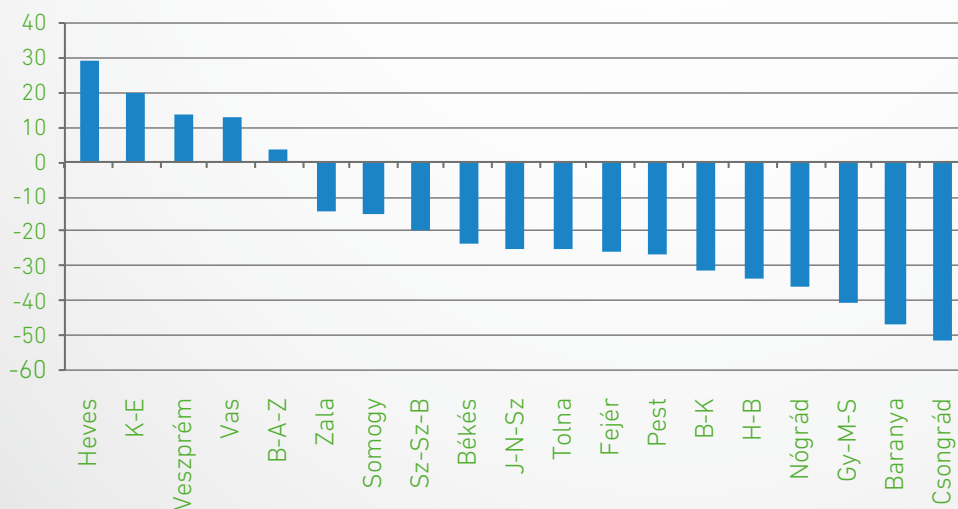
Járásonként vizsgálva, az előző két évhez képest jóval kevesebb számú, **45 területi egységben nőtt, 130-ban pedig csökkent a forgalom**. Kilenc járásban többszörződött meg az eladott földterületek összmérete, ebből három Borsod-Abaúj-Zemplén és két Pest megyei. 50%-ot meghaladó visszaesést ugyanakkor 32 járásban láttunk tavaly, ebből hat Pest, öt Csongrád és négy Baranya megyében található.

Járási év/év forgalomváltozás (2014, %)
Összes termőföld – hektárterület alapján



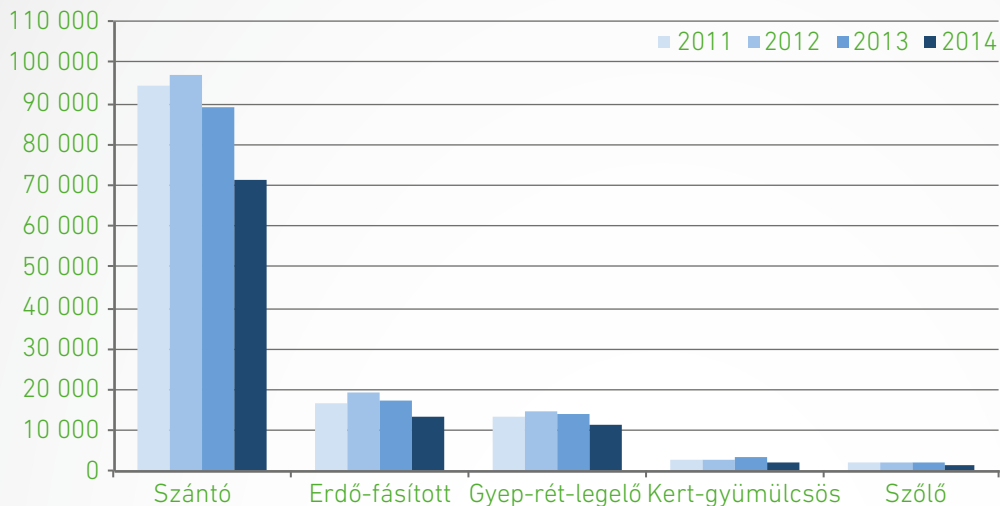
5. térkép

10. diagram: Megyei év/év termőföld-forgalom változás (2014, hektárterület alapján, %)



Az országos forgalom közel háromnegyedét adó **szántó művelési ágat** külön vizsgálva a teljes termőterületnél valamivel nagyobb számú, 51 járásnál látunk növekedést, 124-nél csökkenést; az országos éves forgalomváltozás pedig **-19,5% volt tavaly**. Csökkenést látunk a többi művelési ágánál is, melynek mértéke: **erdő-fásított -22,6%, gyep-rét-legelő -18,4%, kert-gyümölcsös -32%, illetve szőlő -22,4%**. Az elmúlt években az eladott termőföld-volumen összességében **2012-ben volt a csúcson, és azóta csökken**. 2012 és 2014 között ennek mértéke az erdő-fásított művelési ágban volt a legjelentősebb, **-31%**, míg a szőlőterületek esetében a legcsekélyebb, **-17%** (ld. **11. diagram**).

11. diagram: Országos forgalom művelési áganként (ha)



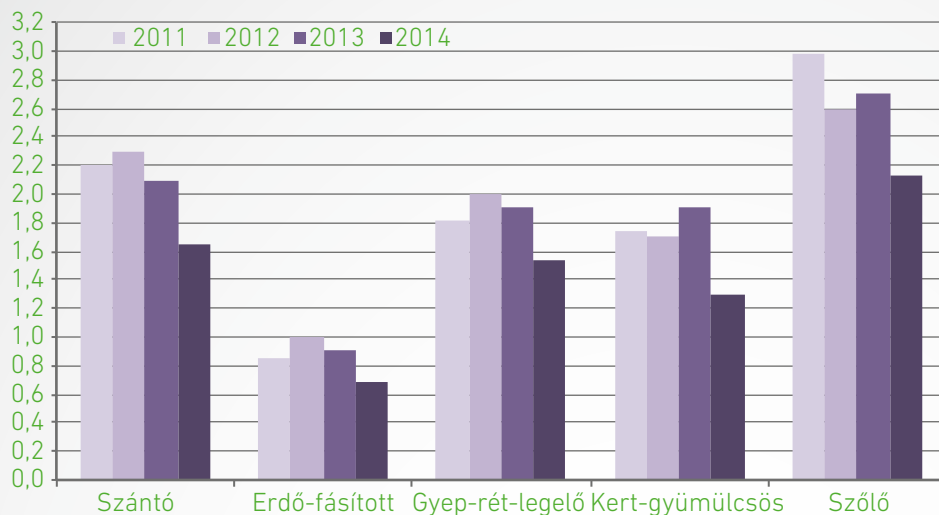
A művelt területek 1,38%-a cserélt gazdát tavaly adásvétel útján

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 a 2013-as 1,7%-ról tavaly 1,38%-ra csökkent**. A – nádas és halastó kivételével számolt – 7,28 millió hektár művelt terület 1,38%-a, mintegy 100,5 ezer hektár cserélt gazdát tavaly. A művelési ágankénti forgási sebességet a **12. diagram** szemlélteti. Látszik, hogy a **szőlőterületek piaca még mindig a legélénkebb** (2,1%-os forgási sebesség), míg a másik végletet jelentő erdőterületek állományukhoz viszonyítva jóval kisebb arányban (0,7%) vesznek részt a forgalomban. Ennek oka – ahogy azt már korábban írtuk –, 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. Az elmúlt évben – a 2013-as élnkülést követően – a kert-gyümölcsös és a szőlőterületek forgási sebessége csökkent a leglátványosabban. A másik három csoportban azonban már második éve tart a visszaesés, s 2012-höz képest a szántóföldek vásárlási aktivitása esett vissza leginkább.



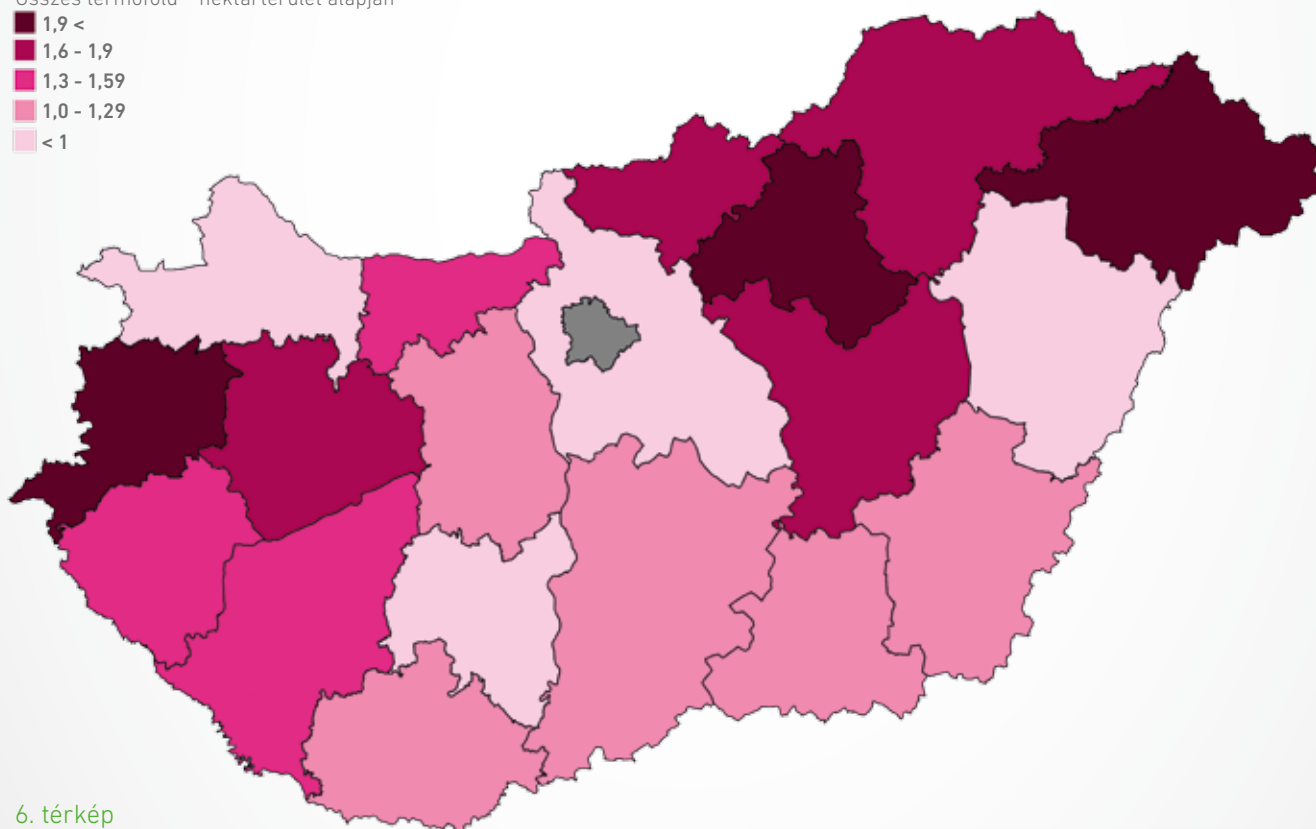
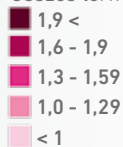
12. diagram: Országos forgási sebesség művelési áganként (%)



A termőföldek összességének megyei szintű forgási sebességét szemlélteti a **6. térkép**. A termőföldpiac (állományarányos forgalommal kifejezve) **tavaly leginkább Heves (2,7%), Vas és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyékben „pezsgett”**. A másik végletet továbbra is Pest (0,8% forgási sebesség), valamint Győr-Moson-Sopron, Tolna és Hajdú-Bihar megyék jelentik.

Megyei forgási sebesség (2014, %)

Összes termőföld – hektárterület alapján



6. térkép



A 2. táblázat – csupán érdekesképpen – 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 (2014, %)									
Szántó		Erdő-fásított		Gyep-rét-legelő		Kert-gyümölcsös		Szőlő	
Heves	3,48	Sz-Sz-B	1,35	B-A-Z	4,50	Vas	2,23	B-A-Z	4,79
Veszprém	3,02	Heves	1,08	Heves	3,59	Heves	2,15	J-N-Sz	4,24
Vas	2,93	J-N-Sz	0,96	Nógrád	3,43	B-A-Z	1,95	Somogy	3,42
Legkisebb forgási sebesség (2014, %)									
Szántó		Erdő-fásított		Gyep-rét-legelő		Kert-gyümölcsös		Szőlő	
Csongrád	1,12	K-E	0,41	J-N-Sz	0,72	Békés	0,47	Pest	0,69
Tolna	1,00	Gy-M-S	0,29	K-E	0,48	Fejér	0,31	Fejér	0,63
Pest	0,99	Békés	0,19	H-B	0,28	Nógrád	0,29	Baranya	0,56





Kapcsolatfelvétel:

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

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

www.otpjzb.hu