

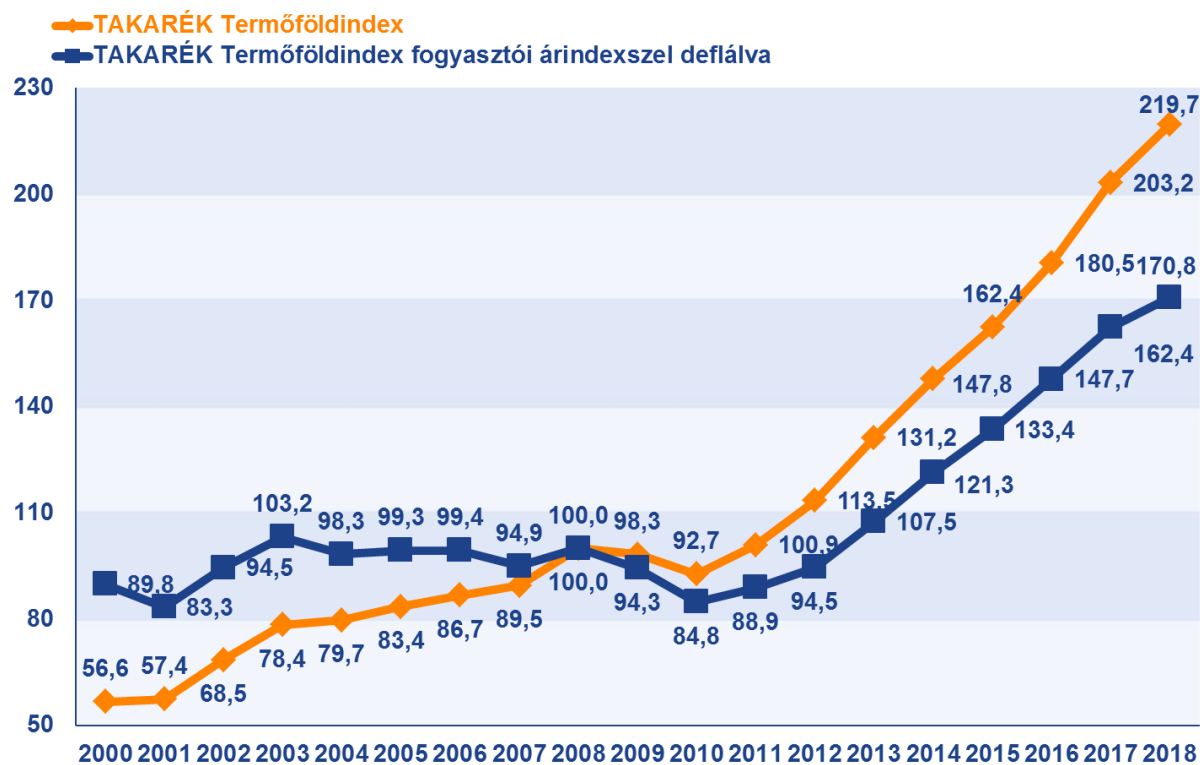
TAKARÉK Termőföldindex 2019

Folytatódott a növekedés a termőföldpiacon

Csökkenett ugyan a lendület, de továbbra is az árnövekedése volt a főszerep a hazai termőföldpiacon. Így már 2010 óta folyamatos drágulás jellemzi a hazai földeket, amiben a jelentős korlátozást hozó földforgalmi törvény 2014-es bevezetése sem hozott változást. A TAKARÉK Index elemzőinek várakozása szerint a földárak az elmúlt évekhez képest kisebb ütemben ugyan, de továbbra is emelkedni fognak.

Mérsékeltébb drágulást hozott a termőföldek piacán a tavalyi év 2017-hez képest. A korábbi 12,6 százalékos drágulás dinamikája enyhült, nominálisan 8,1 százalékkal, reálértéken 5,2 százalékkal drágultak a területek. A szántóföldek piacán az erőteljes növekedés már közel 1,5 millió forintos országos átlagárakat eredményezett, de például Hajdúböszörmény környékén a 3 millió forintot is közelítette az eladott szántóterületek hektáronkénti átlagára. Ezzel szemben Észak-Magyarország egyes járásában viszont csak 500 ezer forint alatti átlagáron cseréltek gazdát a területek.

A TAKARÉK Termőföldindex értéke 219,7-es szintet ért el 2018-ban, a korábbi 203,2-es értékről, míg a fogyasztói árindexszel deflált indexérték 170,8-ra növekedett az egy évvel korábbi 162,4-ről. (1. ábra)



1. ábra: TAKARÉK Termőföldindex – nominálisan és a fogyasztói árindexszel deflálva (Forrás: TAKARÉK Termőföldindex)

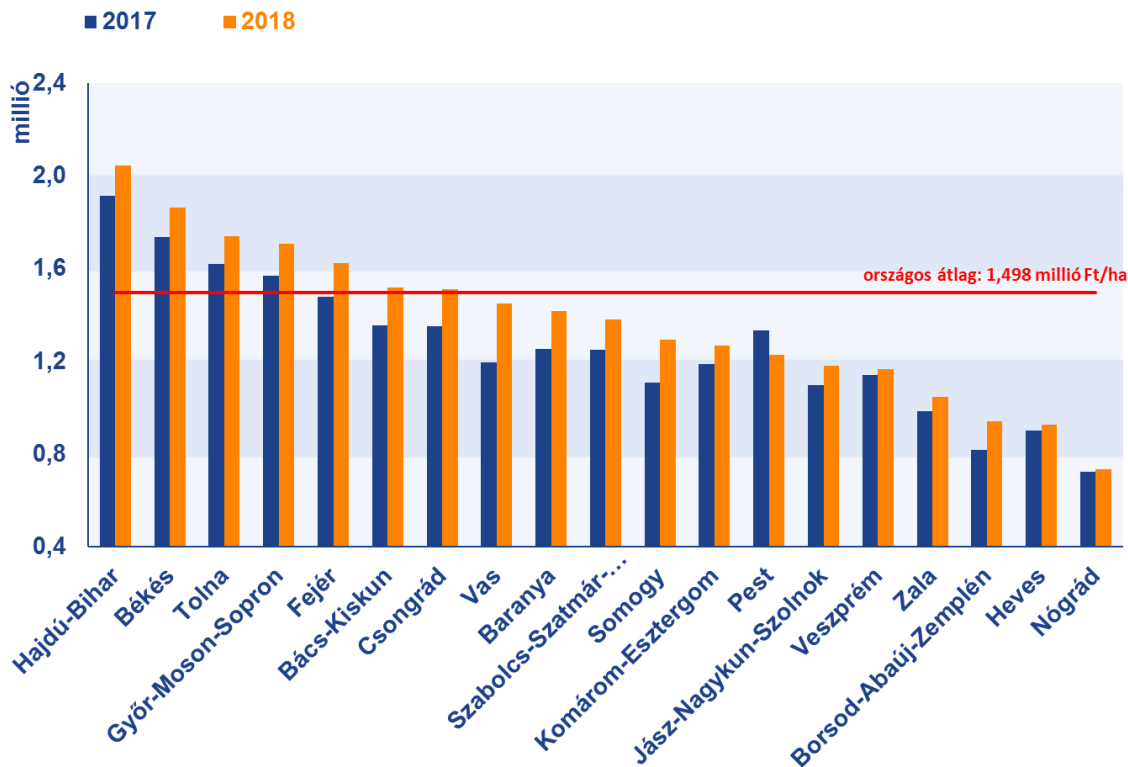
Össességében a tulajdonszerzés 2014-es szigorítását követő időszakban 48,6 százalékkal drágultak hazánkban a földterületek, a 2010 óta tartó felívelési szakaszban pedig 137 százalékos árnövekedésre került sor nominálisan, míg reál értelemben duplázódott a földek értéke.

A szántók áralakulása

A különböző művelési ágakba tartozó földterületek közül a **szántóföldek** esetében is tovább folytatódott a drágulás minden régióban, **az átlagos hektáronkénti ár 2018-ban majdnem 1,5 millió forintra növekedett** az egy évvel korábbi, valamivel kevesebb, mint 1,4 millió forintos szintről. **A drágulás a két év tranzakciós átlagairól alapján 8,3 százalékos volt**, ami ugyanakkor elmaradt az előző években tapasztalható növekedéstől, 2016 és 2017 között az árak ugyanis 13,4 százalékkal emelkedtek. **Kivételt egyedül csak Közép-Magyarország jelentett**, ahol a gazdát cserélt ingatlanok átlagos fajlagos ára alacsonyabb volt 2018-ban, mint 2017-ben. **Ez azonban nem jelenti azt, hogy az árak ténylegesen estek volna a területen**, valószínűleg az összetételhatás okozta az árak csökkenését, vagyis az előző évhez képest több kevésbé értékes termőterület cserélt gazdát. **Különösen igaz lehet ez azért, mivel a 2017-es év kiugrónak számított a szántóárakat nézve** Budapest környékén, 2016-hoz képest 2017-re hirtelen több mint 30 százalékkal emelkedett meg a gazdát cserélt területek fajlagos ára. A 2018-as szántóárak a régióban 8 százalékkal voltak magasabbak a két évvel korábbinál.

A szántóterületek leginkább a Dél-Alföldön drágultak 2017-ről 2018-ra. Ez a régió az előző évben is holtversenyben második-harmadik helyen állt az árak növekedésében. Itt 11 százalékos volt az emelkedésre. A második helyen a Dél-Dunántúl állt, szintén 10 százalékos fölötti növekedésével, míg a harmadiknak a Közép-Dunántúl bizonyult 8,5 százalékos árváltozással, de nem sokkal maradt el tőle a Nyugat-Dunántúl sem, 7,7 százalékos drágulásával. Legkevesebb Észak-Magyarországon és az Észak-Alföldön változott a gazdát cserélt ingatlanok fajlagos ára, előbbi esetében 5 százalékkal, utóbbinál pedig 6,4 százalékkal.

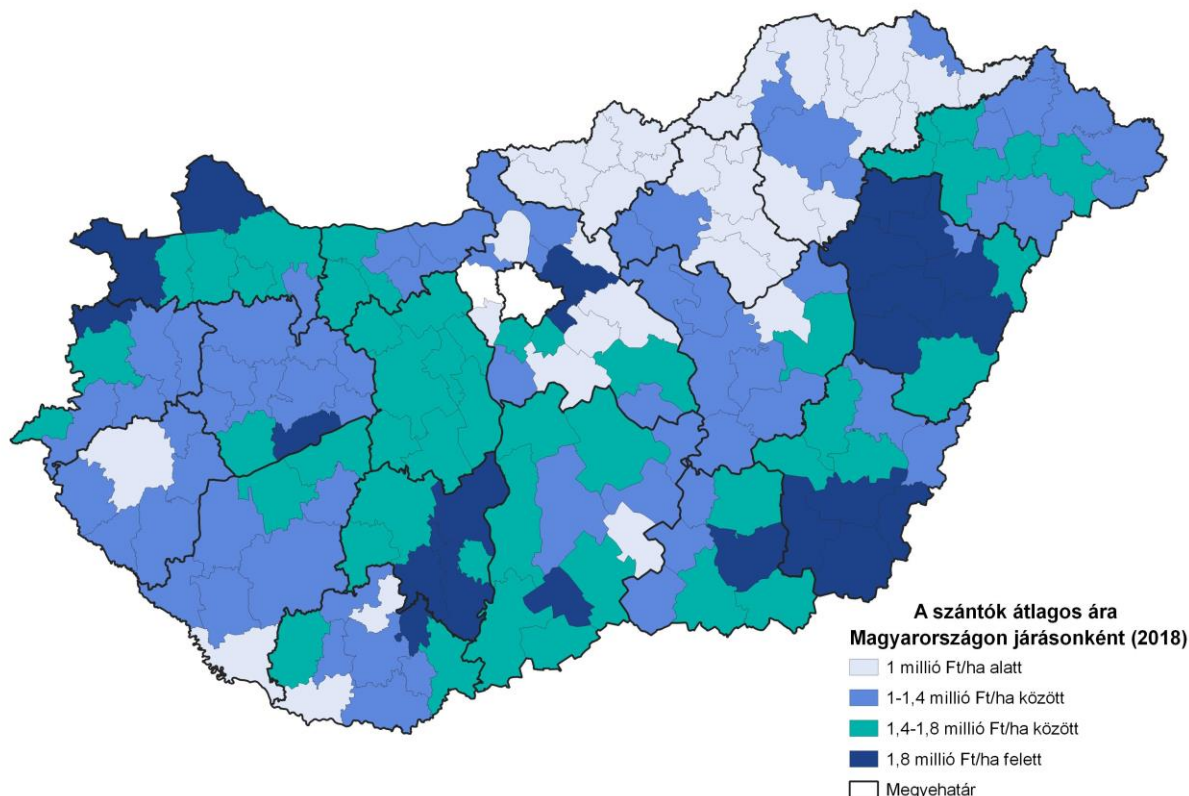
A megyék között 2018-ban Hajdú-Biharban cseréltek gazdát a legdrágábban a szántók, hektáronként átlagosan több mint 2 millió forintért. Nógrádban viszont ennek kevesebb mint a fele, 736 ezer forint volt az átlagár. (2. ábra)



2. ábra: A szántóföldek árai 2017-ben és 2018-ban Magyarország megyéiben, millió Ft/ha (TAKARÉK Termőföldindex)

Nem csak a megyék szántóárai között találhatunk jelentős különbségeket, a járások esetében még nagyobb eltérésekre lehet bukkanni. Míg a legdrágább Hajdúböszörményi

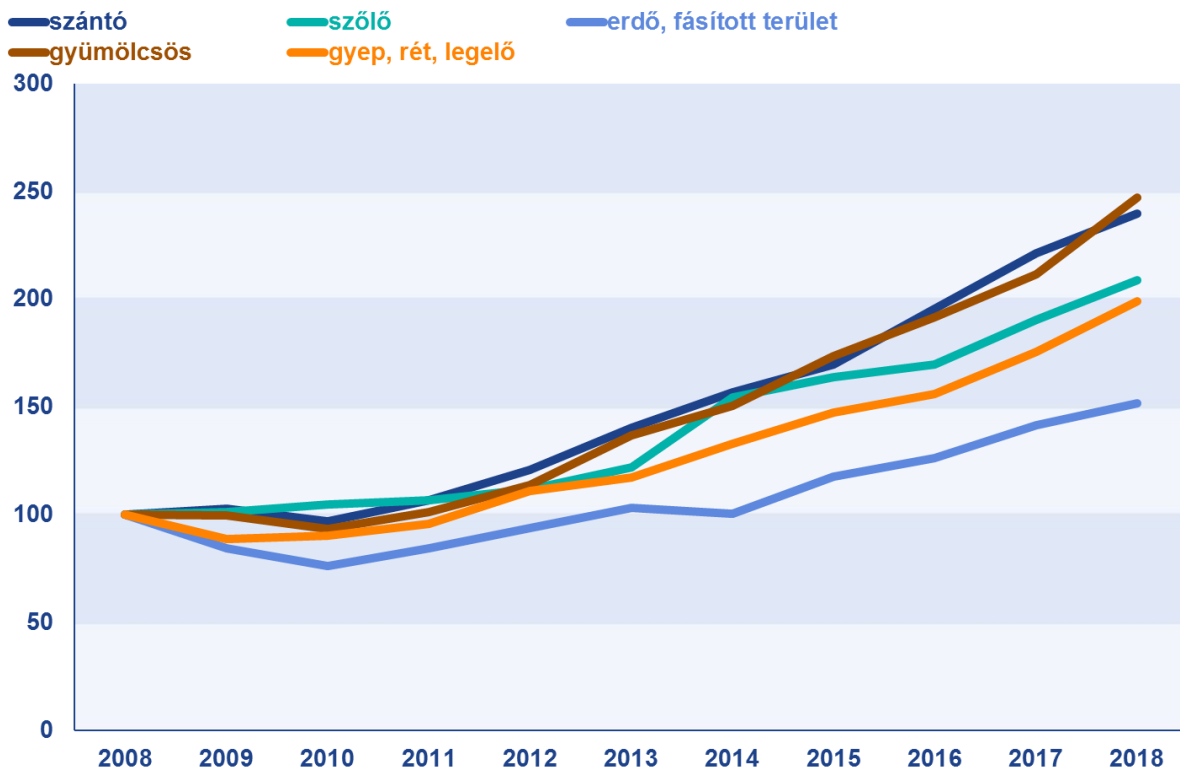
járásban több mint 2,9 millió forintot kellett fizetni hektáronként a szántóterületekért 2018-ban, és a hajdúszoboszlói esetében is közelítette az ár a 2,9 millió forint/hektárt, addig a putnoki esetében 425 ezer forint alatt maradt az átlagos fajlagos érték, de a bélapátfalvai járás esetében sem érte el az 500 ezer forintot. (1. térkép)



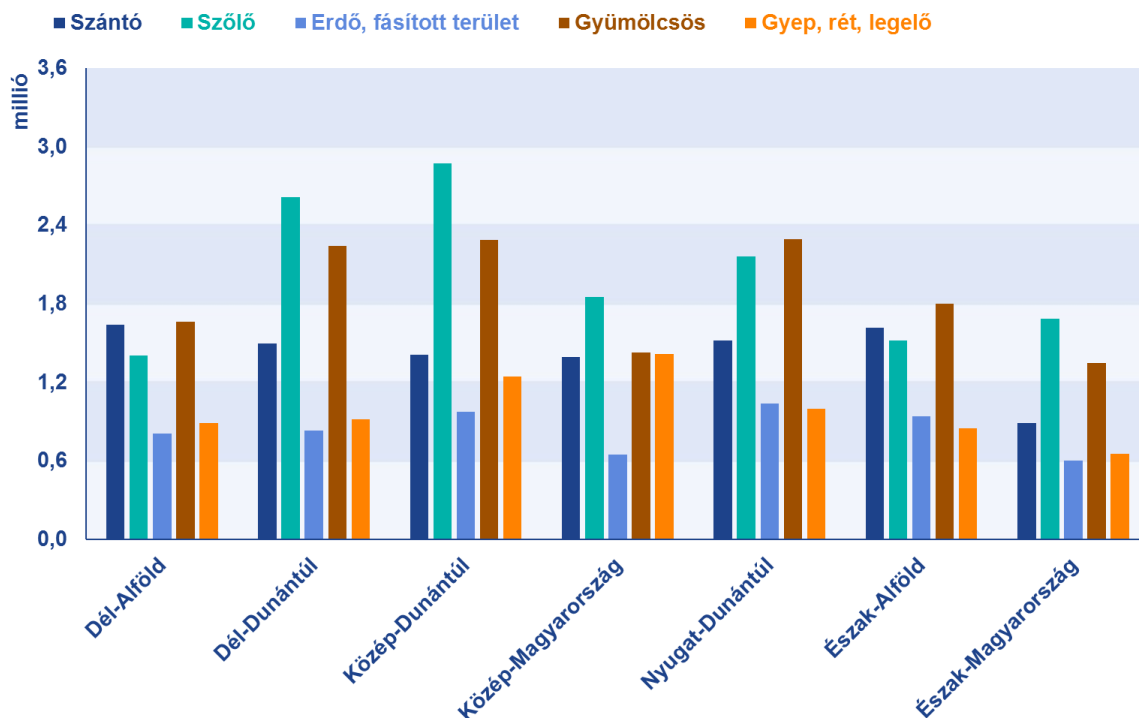
1. térkép: A szántóföldek átlagárai 2018-ban Magyarországon járásonként (Forrás: TAKARÉK Termőföldindex)

Művelési ágak szerinti folyamatok

A hazai termőföldpiacon minden művelési ágban folytatódott az árak növekedése, ennek dinamikájában azonban eltérések voltak megfigyelhetőek. A legnagyobb drágulás a gyümölcsösöket jellemezte, ahol a súlyozott országos átlagárak 16,8 százalékkal változtak 2017-ről 2018-ra. Az árak növekedésében a második helyen a gyepek, rét, legelő művelési ág állt 13,5 százalékos árváltozással. A szőlőterületek körében 9,5 százalékos árnövekedést mértünk, a szántóknál a korábban már említett 8,3 százalékos változást regisztráltunk, míg az erdők és fásított területek átlagosan 7 százalékkal drágultak. (3. ábra)



3. ábra: Művelési ágak szerinti áralakulás 2008 és 2018 között (Forrás: TAKARÉK Termőföldindex)



4. ábra: Művelési ágankénti átlagos árak régiós bontásban 2018-ban (Forrás: TAKARÉK Termőföldindex)

Országosan a legdrágábban a szőlőterületek cseréltek gazdát 2018-ban, 1,78 millió forintos hektáronkénti áron. Régiós bontásban azonban jelentős különbségek fedezhetőek fel a szőlőárakban. A legmagasabb átlagárak a Közép-Dunántúlt jellemezték, itt közelített a 2,9 millió forinthez az összeg, ugyanakkor a legolcsóbbnak számító Dél-Alföldön csak 1,4 millió forintot kellett fizetni.

A szőlőkhöz hasonlóan magas árazású gyümölcsösök esetében az országos fajlagos átlagár 1,74 millió forint volt hektáronként. Ebben a művelési ágban a legtöbbet a Nyugat-Dunántúlon (2,293 millió forint/hektár), a Közép-Dunántúlon (2,287 millió forint/hektár) és a Dél-Dunántúlon (2,24 millió forint/hektár) kellett fizetni, míg a legkevesebbet a gyümölcsösökért az Észak-magyarországi régióban kértek el, hektáronként 1,35 millió forintot.

A 910 ezer forintos átlagos fajlagos árú gyepek, rétek és legelő művelési ágba tartozó földterületet a legdrágábban Közép-Magyarországon és a Közép-Dunántúlon lehetett vásárolni, 1,4 millió, illetve 1,25 millió forintért, míg a legolcsóbbnak Észak-Magyarország bizonyult 656 ezer forintos átlagos fajlagos árával.

Abszolút értékben a legkisebb különbség az átlagos hektáronkénti árak között az erdők és fásított területek esetében volt 2018-ban. A legdrágább Nyugat-Dunántúlon 1,037 millió forintot, míg a legolcsóbb Észak-Magyarországon 602 ezer forintot adtak az ebbe a művelési ágba tartozó földterületekért.

A TakaréK Termőföldindex aggregált formában (valamennyi művelési ágat tartalmazva) mutatja be az elmúlt több mint másfél évtized hazai földárainak alakulását. A Termőföldindex számítását a Lakásárindexnél is alkalmazott hedonikus regresszió alapuló módszertannal végeztük, kiszűrve a forgalomba kerülő területek sokféleségéből eredő hatásokat.