

Csökkenett a termőföldárak növekedésének üteme

A drágulás mértéke 2011 óta a legalacsonyabb volt 2018 első három negyedében

Ismét áremelkedés jellemezte a magyarországi termőföldpiacot 2018 első három negyedében, a növekedés mértéke ugyanakkor 2015 óta először mutatott csökkenést, annak ellenére, hogy a forgalom nem esett vissza 2017-hez képest – derült ki a TAKARÉK Index elemzéséből. 2011 óta rendre ennél nagyobb drágulás jellemezte a piacot. Szinte minden régióban a szőlők és a gyümölcsösök voltak a legdrágábbak, legkevesebbet átlagosan az erdőkért és a fásított területekért kellett fizetni.

Ismét emelkedett a termőföldár Magyarországon

A TAKARÉK Termőföldindex értéke 216,2-re változott 2018 első három negyedében a 2017 egészére számított 203,2-es szinthez képest. A fogyasztói árindexszel deflált mutató pedig a korábbi 162,4-es értékről a 2018. január és szeptember közötti időszakban 168,1-re növekedett. (1. ábra)



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

A termőföldpiacot 2016-ban és 2017-ben is kétszámjegyű drágulás jellemezte. 2018 első három negyedének tranzakciói alapján 2017-hez képest az átlagos árváltozás jelentősen mérséklődött, csupán 6,4 százalékos volt nominálisan, míg a reál árnövekedés ennél is jóval kisebb, 3,5 százalékos volt.

Ez a tulajdonszerzés szigorítását követően a legalacsonyabb növekedési szintet jelenti. De nem csak a 2015-től kezdődő időszakot tekintve volt a 6,4, illetve a reál 3,5 százalékos áremelkedés csekély, a 2011-től kezdődött felívelési időszakban rendre ennél nagyobb drágulás jellemezte a hazai termőföldpiacot.

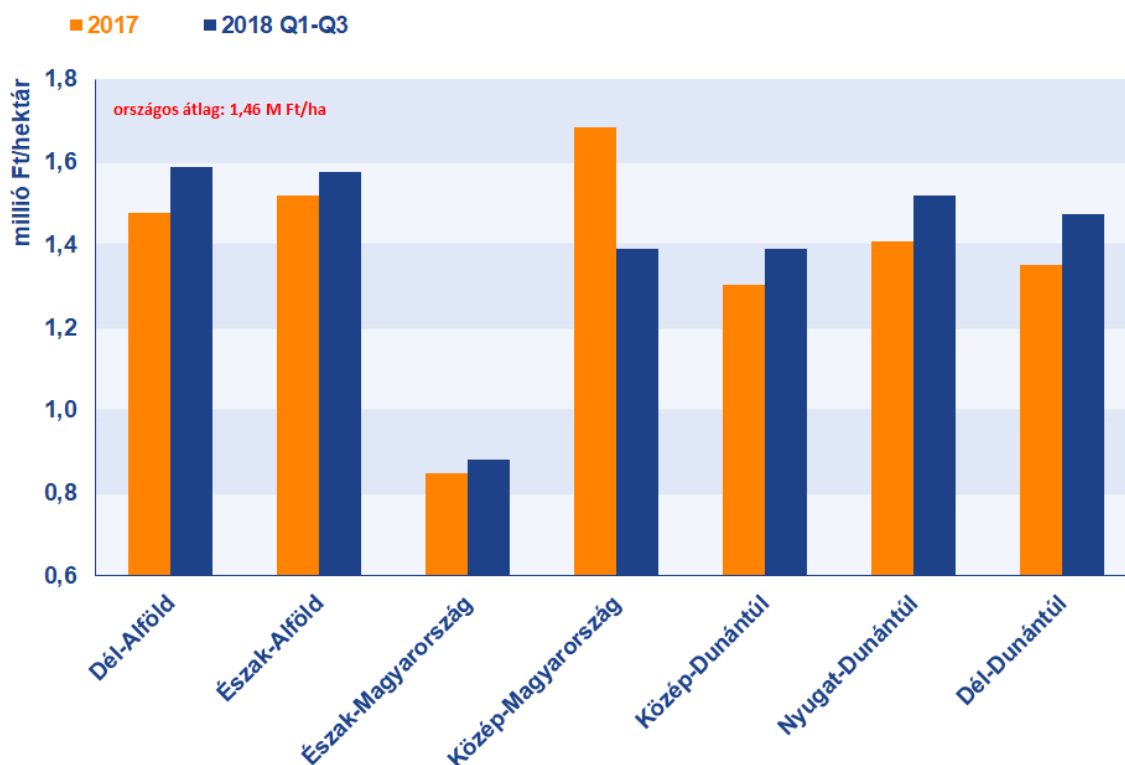
Szinte minden régióban nőtt a szántó átlagos ára

A különböző termőföldi ágak közül a szántók esetében ismét növekedtek hektáronként az átlagos tranzakciós árak. 2018 első három negyedévének adatai alapján 1,46 millió forintot kellett fizetni hektáronként a szántóterületekért, míg 2017-ben még körülbelül 1,38 millió forint volt az országos fajlagos átlagár. Ez kevesebb, mint 6 százalékos drágulást jelentett, szemben az előző évek 10 százalék feletti bővülésével.

A 2018. január és szeptember közötti időszak szinte minden régióban növekedést hozott a szántóföldek piacán, kivételt ez alól csak a közép-magyarországi régió jelentett, ahol a 2017-eshez képest sokkal alacsonyabb volt a gazdát cserélt ingatlanok átlagos fajlagos értéke. Ennek hátterében azonban vélhetően nem egy jelentős visszaesés állhatott, hanem inkább 2017-ben volt kiugróan magas a fajlagos ár, néhány értékes termőterület eladásának köszönhetően. 2017 és 2016 között ugyanis 30 százalékkal ugrottak meg a hektáronként fizetett átlagos összegek, és a mostani több mint 17 százalékos mérséklődéssel együtt is a 2018. első három negyedévi árak majdnem 8 százalékkal meghaladták a 2016-os értéket.

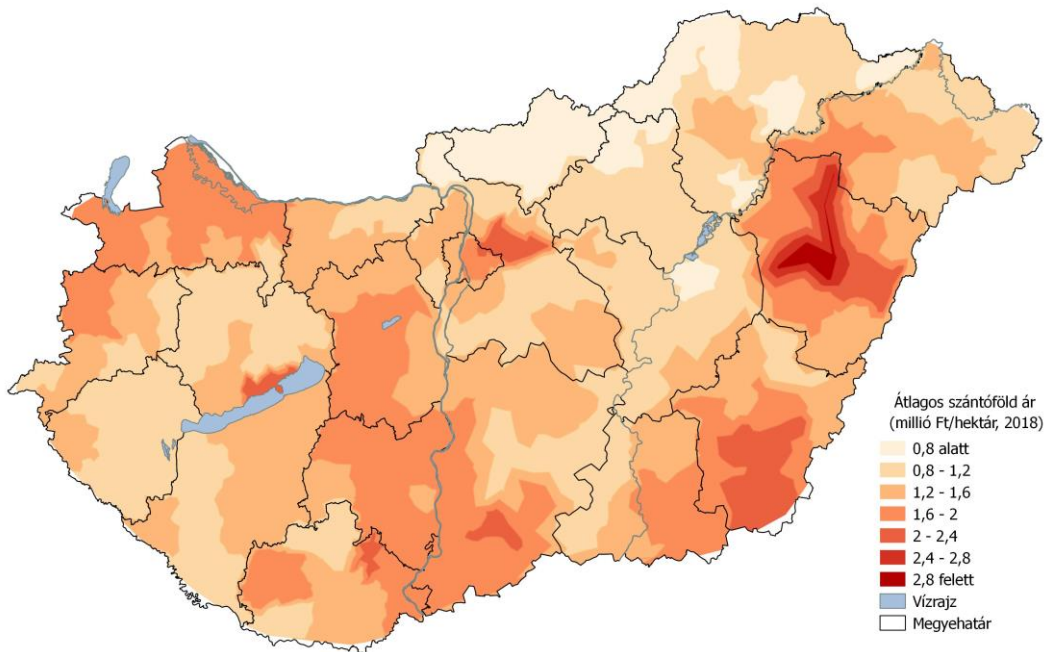
A többi régióban a drágulás 3,6 és 9,1 százalék között alakult. A legnagyobb változás a Dél-Dunántúlt jellemezte, a második helyen, 7,9 százalékos emelkedéssel, a Nyugat-Dunántúl állt, míg a harmadik helyre 7,6 százalékkal a Dél-Dunántúl került. A legkisebb növekedés az Észak-Alföldön és Észak-Magyarországon volt mérhető, ahol a szántók átlagos hektáronkénti ára 3,6, illetve 4 százalékkal nőtt.

Magyarország régiói közül fajlagosan a legtöbbet a szántó területekért 2018 első három negyedévében a Dél-Alföldön fizették a vásárlók, ahol a hektáronkénti ár közelítette az 1,6 millió forintot, de nem sokkal maradt el tőle árban az Észak-Alföld sem. A harmadik helyen drágaságban a Nyugat-Dunántúl állt, szintén 1,5 millió forint feletti fajlagos áraival. A legolcsóbban szántóföldhöz jutni az elmúlt évekhez hasonlóan Észak-Magyarországon lehetett, ahol 900 ezer forint alatt maradt a vevők által hektáronként fizetett átlagos eladási ár. (2. ábra)



2. ábra: A szántóföldek árai 2017-ben és 2018Q1-Q3-ban Magyarország régióiban (TAKARÉK Termőföldindex)

Megyei szinten a legdrágább területnek a 2018. január és szeptember közötti időszakban Hajdó-Bihar számított, majdnem 2 millió forintos fajlagos értékesítési áraival, a második legmagasabb árak Békés megyét jellemezték 1,8 millió forint hektáronként fizetendő összeggel, míg a harmadik Győr-Moson-Sopron volt 1,7 millió forinttal. Az ellenpólust Nógrád megye jelentette 730 ezer forintos fajlagos értékesítési árakkal, a második legolcsóbbnak Borsod-Abaúj-Zemplén bizonyult 820 ezer forinttal, a harmadik pedig Heves lett 900 ezer forintos hektáronkénti árral. (1. térkép)

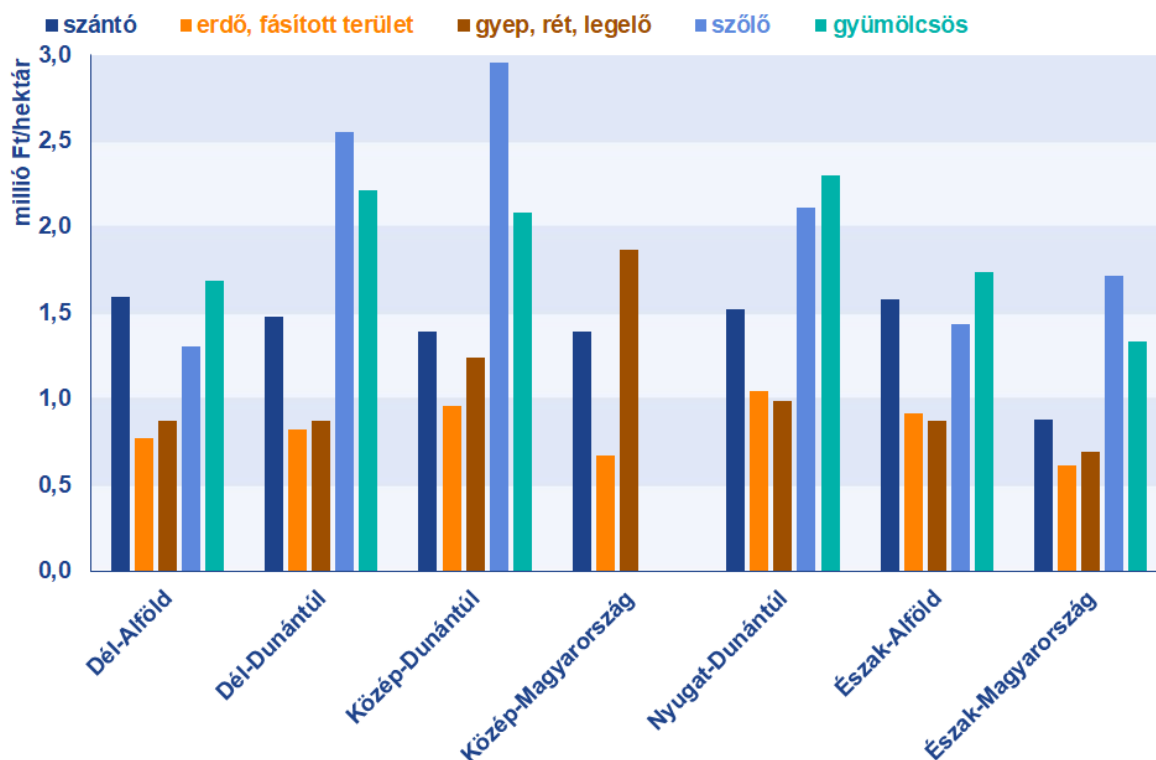


1. térkép. Átlagos fajlagos szántóföldárak Magyarországon 2018 Q1-Q3-ban (millió Ft/ha) (Forrás: TAKARÉK Termőföldindex)

A szőlő és a gyümölcsös a legdrágább

A különböző művelési ágak közül a 2018. január és szeptember közötti időszakban szinte minden régióban a legdrágábbnak a szőlőterületek vagy a gyümölcsösök számítottak, míg a legkevesebbet az erdő, illetve fásított területekért kellett fizetni. Ez utóbbi alól kivételt képezett a Nyugat-Dunántúl és az Észak-Alföld, ahol a gyeperdő és legelő művelési ágba tartozó földterületek egy kicsivel alacsonyabb áron keltek el a tavalyi év első három negyedében.

A szőlőterületeknél a legtöbbet a Közép-Dunántúlon kellett fizetnie a vásárlóknak egy hektárnyi földterületért, itt 3 millió forinthez közelítettek a fajlagos értékesítési árak 2018-ban. Drágaságban a második helyen a Dél-Dunántúl állt 2,55 millió forinttal, míg a harmadik a Nyugat-Dunántúl volt 2,1 millió forintos hektáronkénti áraival. A gyümölcsösök esetében is ez a három régió állt az élen, csak a sorrend volt fordított, a legmagasabb árak a Nyugat-Dunántúlt, illetve ezt követően a Dél-Dunántúlt, valamint a Közép-Dunántúlt jellemezték. Régiós bontásban a különböző művelési ágak között a legolcsóbbnak Észak-Magyarország erdői, fásított területei számítottak, ezek 2018 első három negyedében 617 ezer forintos hektáronkénti átlagos áron cseréltek gazdát. (3. ábra)



3. ábra: Művelési ágankénti átlagos árak régiós bontásban 2018 Q1-Q3-ban (Forrás: TAKARÉK Termőföldindex)