

Sajtóközlemény
Budapest, 2020. június 4.

Tavaly már alig drágult a termőföld

Az osztatlan közös tulajdon felszámolása mozgathatja meg a piacot

Tavaly is drágultak a termőföldek Magyarországon, de az árak növekedési üteme jelentősen csökkent az előző évekhez képest – derült ki a TakaréK Index elemzéséből. A szőlők és gyümölcsösök ára már stagnált. A TakaréK Csoport elemzői arra számítanak, hogy az osztatlan közös földtulajdon felszámolása várhatóan jelentős földforgalmat generál a következő években. A világjárvány még nem gyakorol számottevő hatást az árakra.

Egyre kisebb mértékben drágulnak a termőföldek

Tavaly mindössze 4,5 százalékkal nőttek a termőföldárak nominálisan 2018-hoz képest, a reál áremelkedés pedig még ennél is alacsonyabb volt, mindössze 1,1 százalékos. A hazai földek évek óta csökkenő mértékben drágulnak, a 2016-os és 2017-es kétszámjegyű emelkedés 2018-ra már egyszámjegyűre csökkent.

Hosszabb időtávon, 2010-hez viszonyítva 2019-re két és félszeresésre nőttek nominálisan a termőföldárak, az inflációt figyelembe véve is megkétszereződtek. Ez nem minden régióban és térségben történt meg azonos időpontban, vannak régiók, ahol a drágulás már jóval előbb elkezdődött, míg más térségek az elmúlt években kezdték el ledolgozni a lemaradásukat.

A 2000 óta számított TakaréK Termőföldindex értéke tavaly 229,6-ra emelkedett a 2018-as 219,7-es szintről. A fogyasztói árindexszel deflált mutató pedig 172,6-os szintre ért, az egy évvel korábbi 170,8-as értékről. (1. ábra)

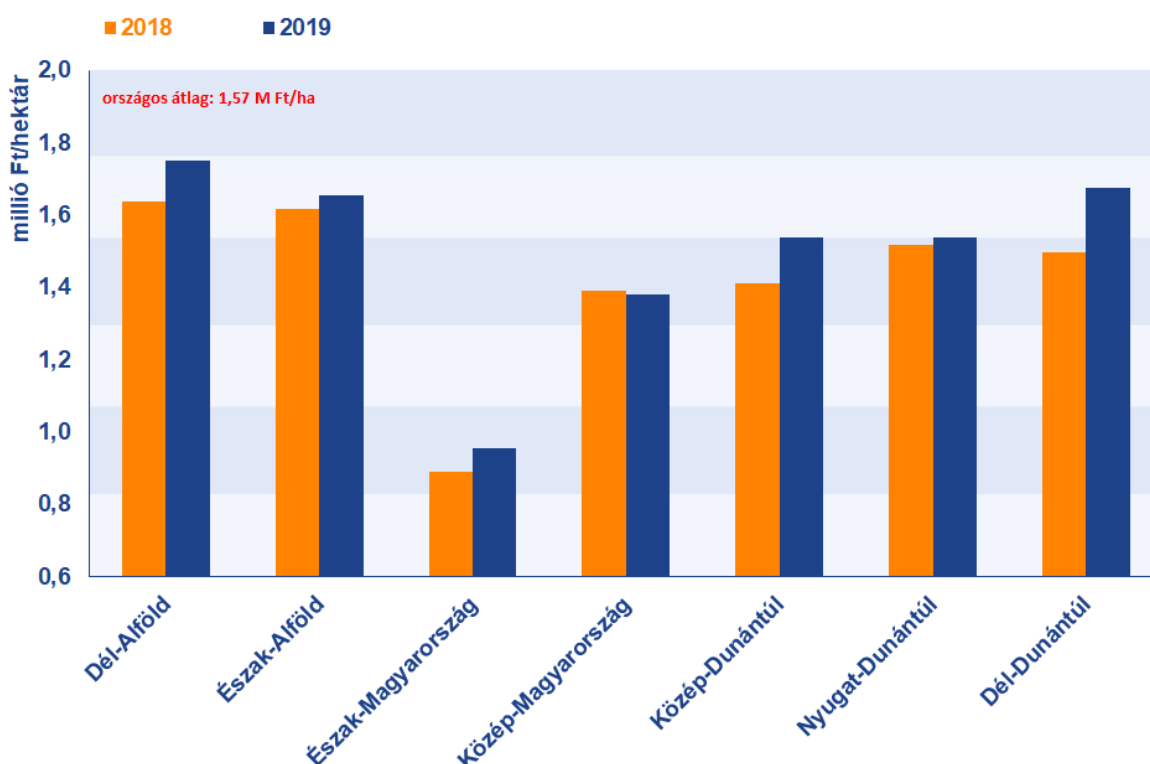


1. ábra: TakaréK Termőföldindex – nominálisan és a fogyasztói árindexszel deflálva (Forrás: TakaréK Termőföldindex)

Nem minden régióban drágultak a szántók

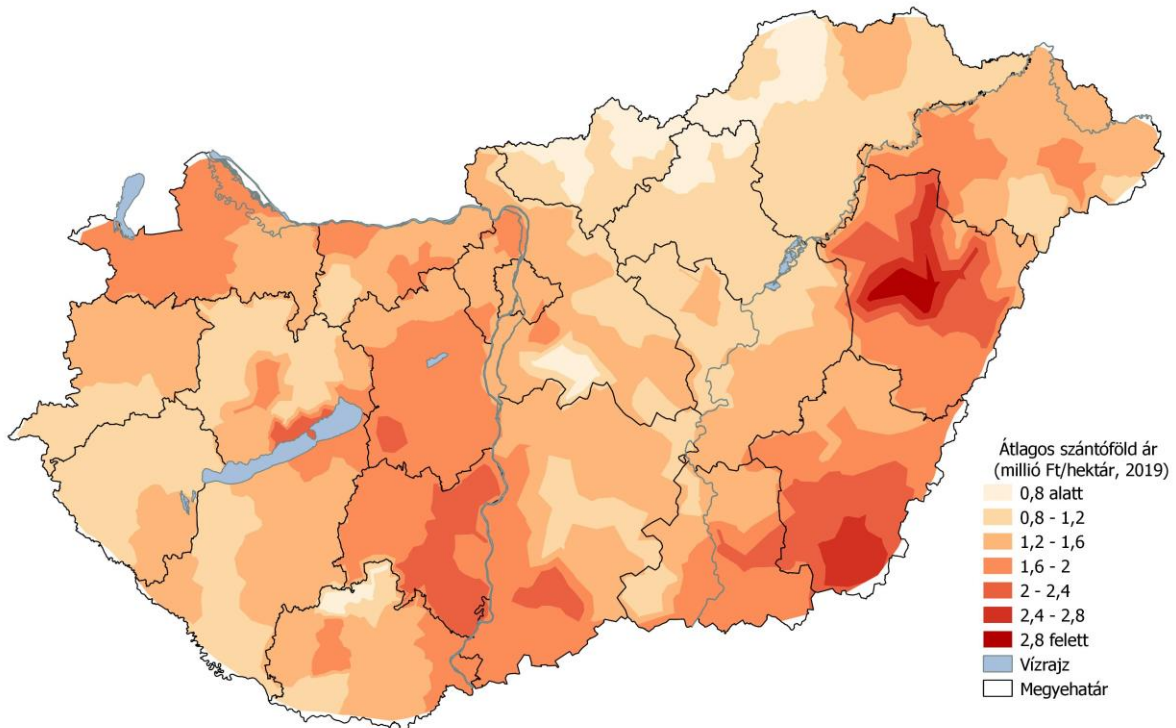
Az árak növekedésének mérséklődése a szántóföldek esetében is megfigyelhető volt, a 2017-es 13 százalékos, és a 2018-as 8 százalékos drágulást követően 2019-ben a szántókért fizetendő összegek már csak 5 százalékkal nőttek, hektáronként átlagosan 1,57 millió forintot kellett fizetni az egy évvel korábbi 1,5 millióval szemben. 2019-ben Közép-Magyarországon kismértékben csökkentek az árak (-1,8%), a többi régióban a drágulás mértéke 1,4 és 11,9 százalék között mozgott. A legkevesbé a Nyugat-Dunántúlon nőttek a szántóföldekért fizetendő összegek, míg a legnagyobb drágulás a Dél-Dunántúlon volt.

A legtöbbet továbbra is a Dél-Alföldön kellett fizetni a szántóterületekért, itt az ár meghaladta a hektáronkénti 1,75 millió forintot. Érdekeség, hogy az évekig legdrágábbnak vagy második legdrágábbnak számító Közép-Magyarország visszacsúszott a rangsor utolsó előtti helyére (1,38 millió forint/hektár). Továbbra is messze Észak-Magyarországon volt a legalacsonyabb az eladási ár, nem érte el az 1 millió forintot (954 ezer Ft) hektáronként. (2. ábra)



2. ábra: A szántóföldek árai 2018-ban és 2019-ben Magyarország régióiban (Forrás: TakaréK Termőföldindex)

Megyei szinten – hasonlóan az elmúlt évekhez – tavaly is Hajdú-Bihar megyében kellett fizetni a legtöbbet a szántók hektárjáért, több mint 2,6 millió forintot. A második legdrágábbnak Békés számított, ahol szintén átlépte a 2 millió forintot a fajlagosan fizetendő ár, míg a harmadiknak Tolna bizonyult, 1,96 millió forinttal. A legolcsóbb megye esetében a legdrágábbhoz hasonlóan nem történt változás, továbbra is Nógrádban érték a legkevesebbet a szántóterületek, ahol 810 ezer forint volt a fajlagos hektáronkénti ár. A második legolcsóbbnak Heves bizonyult, 975 ezer Ft/hektáros árával, míg a harmadik Borsod-Abaúj-Zemplén lett 998 ezerrel. (1. térkép)



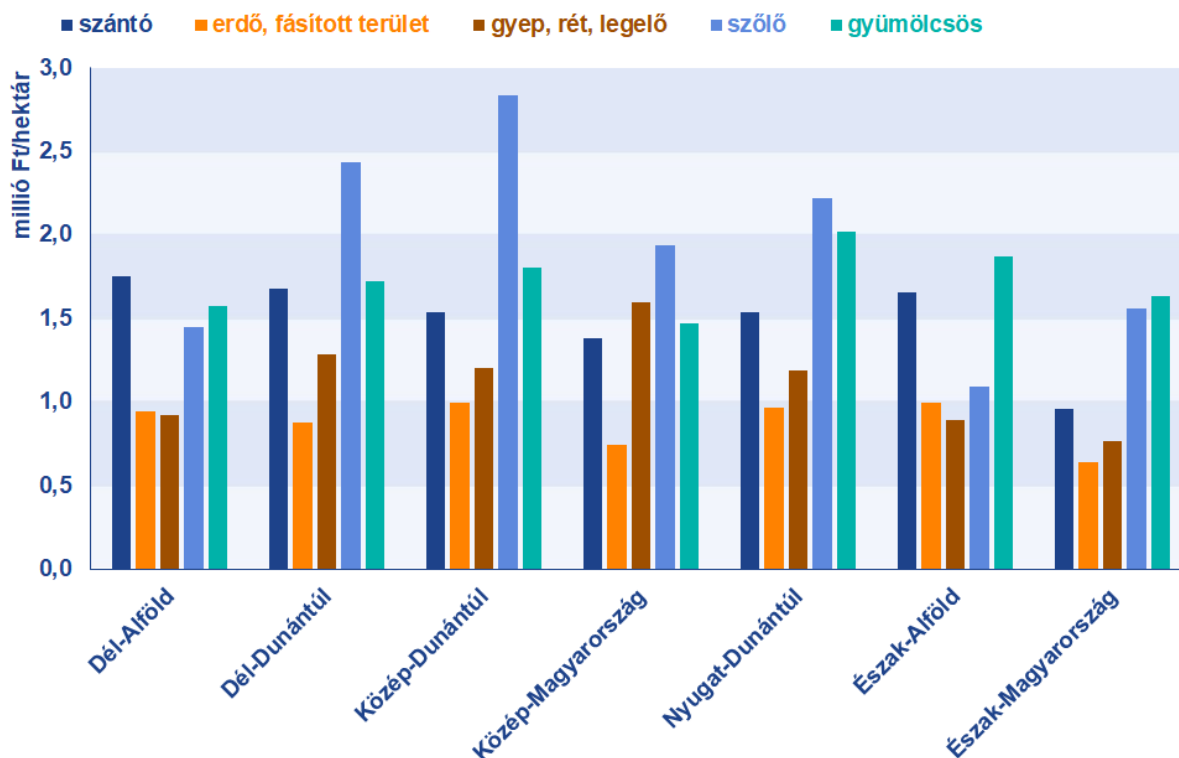
1. térkép. Átlagos fajlagos szántóföldárak Magyarországon 2019-ben (millió Ft/ha) (Forrás: TakaréK Termőföldindex)

A szőlők olcsóbban keltek el

A különböző művelési ágak közül szinte mindegyik termőterület drágult 2019-ben, egyedül a szőlők esetében mutatkozott egy kisebb mértékű csökkenés (-2%), de a gyümölcsösök ára is csak 1 százalékkal emelkedett. A legnagyobb drágulás a gyepek, rétek és legelő művelési ágak esetében volt (9%), míg az erdők és fásított területek ára 4 százalékkal emelkedett. Az áremelkedés üteme minden művelési ágban számottevően mérséklődött.

A legdrágábbak továbbra is a szőlők és gyümölcsösök voltak tavaly is, egyedül a Dél-Alföld jelentett kivételt, ahol a szántókért kérték el a legtöbbet. A szőlőnél a legdrágább hektáronkénti átlagár a Közép-Dunántúlon alakult ki, több mint 2,8 millió forint. A gyümölcsösökért a legtöbbet a Nyugat-Dunántúlon kellett fizetni, több, mint 2 millió forintot.

A művelési ágak közül továbbra is a legolcsóbbnak az erdő és fásított területek számítottak, egyedül az Észak-Alföldön és a Dél-Alföldön kellett érték valamivel többet fizetni, mint a gyepekért, rétekért és legelőkért. Erdőket és fásított területeket a legolcsóbban Észak-Magyarországon lehetett venni, hektáronként 636 ezer forintért. (3. ábra)



3. ábra: Művelési ágankénti átlagos árak régiós bontásban 2019-ben (Forrás: TakaréK Termőföldindex)

Megmozgatja a piacot az osztatlan közös tulajdon felszámolása

A termőföldek árát igen sok mutató és kritérium képes befolyásolni. Ezek közé tartozik a föld minősége, a birtok mérete és fekvése, a föld iránti kereslet, a helyi adottságok, a fejlesztési tervek, az állami szabályozás jellemzői vagy a spekulációs tényezők.

Az osztatlan közös tulajdon felszámolása a TakaréK Csoport elemzői szerint várhatóan jelentős földforgalmat generál majd, és az egész mezőgazdaság szempontjából nagy jelentősége lesz, mivel a birtokrendezés potenciálisan a teljes mezőgazdasági terület 52 százalékát, a szántóterület 30 százalékát érintheti. Tipikusan kisbirtokokról van szó, amelyek egy nagyobb gazdaság részeként nyomatékossabban vehetik ki részüket a mezőgazdaság hatékonyságának és versenyképességének növeléséből. A tulajdoni viszonyok rendezése várhatóan tovább emeli a termőföldek árát.

A hazai földárak Európában a középmezőny végén találhatóak, ennek okai között találhatóak a klimatikus viszonyok, a domborzati adatok, a biomassza produktívítási indikátorok, és szoros az összefüggés a termőföld ára és a rajta elérhető jövedelem között is. A termőföldek jövedelemtermelő képességéhez az elérhető támogatások összege is hozzáadódik, így az uniós területalapú és beruházási támogatások is erős hatással vannak a földárakra.

Az elemzők nem számítanak arra, hogy a koronavírus-járványnak jelentősebb hatása lenne a termőföldárakra, mivel a földek értékét befolyásoló fundamentális tényezők, a támogatáspolitikák, az időjárás, a domborzat, valamint a termelés számos további eleme alapvetően nem függ a vírustól. Elképzelhető, hogy lehetnek átmeneti nehézségekkel szembesülő termelők az élelmiszerárak változása miatt, de nem valószínű, hogy jellemzően emiatt értékesítenék földjüket a gazdálkodók.

További információ

Gianone Peter, Pressinform PR

gianone@pressinform.hu, +36306554996