



AGROTAX[®] IRÁNYTŰ

2023

Statisztikai kiadvány
a mező- és erdőgazdasági
hasznosítású földek piacáról



TARTALOMJEGYZÉK

- 04 *Módszertan és megjegyzések*
- 05 *Összesített adatok*
- 07 *A szántók árainak alakulása*
- 12 *További művelési ágak – Gyep (rét, legelő)*
- 14 *További művelési ágak – Erdők*
- 16 *További művelési ágak – Gyümölcsösök*
- 18 *További művelési ágak – Szőlők*
- 20 *A szántók haszonbérleti díjai - Agrotax® Hozamindex*
- 21 *A szántóterületek forgalmának települési sajátosságai*
- 23 *Az átlagárak és a települési jellemzők összefüggései*



KEDVES OLVASÓ!

Bízom abban, hogy visszatérő felhasználóként veszi kezébe, olvassa éves termőföldpiaci elemzésünket. Ha elsőként köszönhetjük körünkben, akkor kérem, hogy ne csak a kiadványunkat ismerje meg, hanem weblapunkon a történetünket, a digitalizáció és az innováció iránti elkötelezettségünket, szolgáltatásainkat és azok bővülését is. Köszönöm!

Elemzési módszertanunk változatlan, országos BIG Data adatbázisunk naprakészen frissül a jegyzői közzétételek alapján, lehetővé téve a piaci alapú termőföld forgalom folyamatos monitorozását. **Az átlagárak mozgása bő évtizede hasonló dinamikájú**, jellemzően **évi 10 százalék körüli növekedést mutat**, ami 2022-ben is tapasztalható volt. A folyamat eredményeként a termőföld országos átlagára most lépte át először a lélektoni 2 millió forintos hektáronkénti árat. A drágulás tehát folyamatos, talán kiszámítható is, de semmiképpen sem inflációkövető.

Az Agrotax® Iránytű szakmai csapata Magyarországon 2015 óta minden lezárt év földpiaci elemzését néhány héten belül – elsőként – készíti el és teszi nyilvánosan elérhetővé, érzékelve a piaci szereplők – ideértve a pénzintézeteket is – növekvő igényét, hogy egy lezárt év után mielőbb kézbe lehessen venni egy ilyen részletes, országos kitekintésű földpiaci elemzést. A földvásárlási szabályok változása miatt ugyanis kiemelten fontos az ilyen statisztikai adatok gyors elérése, mivel a tranzakciós- és a bekebelezési árak, valamint a haszonbérleti díjak vizsgálata, hatósági jóváhagyása is csak az előző évi települési-, illetve a járási átlagárak vizsgálatán alapulhat. Ellehetetlenítheti a szerződéskötést, ha a felek januárban még nem ismerik az érintett település előző évi átlagárait, és így nem tudják megítélni, hogy a kialakult vételár a +10%-os ársávban van-e, vagy – a hatósági jóváhagyáshoz – kötelező azt részletes szakmai indoklással ellátni. A digitális adatbázisunk azonban igény esetén a szerződésekhez ezt az információt az év bármely napján biztosítja.

Reméljük munkájukhoz, üzleti céljaik eléréséhez hasznos elemzést kínálhatunk önnek!

Ha többre, vagy más részletre is szüksége van, bizalommal keresse társaságunkat!

A kiadványhoz hasznos időtöltést kívánok!

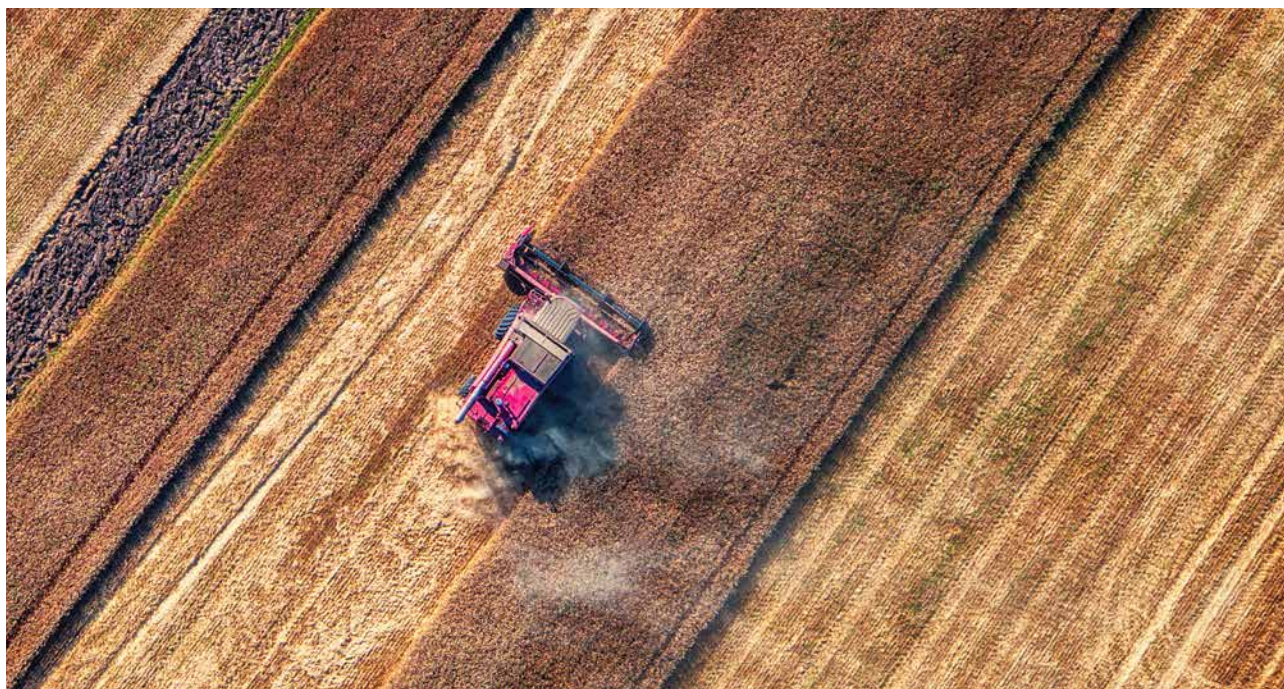
Üdvözlettel,
Sáhó László



MÓDSZERTAN ÉS MEGJEGYZÉSEK

A kiadványban az **Agrotax Kft.** adatbázisában szereplő, 2022-ben jegyzői közzététel alapján kifüggesztésre került hirdetmények adatai szolgáltak az elemzés alapjául. Közülük a helyrajzi számmal azonosítható, zártkerti ingatlanok elhagyása után kapott külterületi szántó, gyeperdő, gyümölcsös, szőlő, illetve erdő művelési ágba sorolt termőföldek (továbbiakban: földek) adásvételi, illetve haszonbérleti szerződéseiben szereplő árai, valamint a tulajdoni hányadok figyelembevételével számított területnagyságai kerültek felhasználásra.

A racionális értékelés érdekében az egyes művelési ágak jellemzőire vonatkozóan a megtisztított áradatokat tartalmazó, kifüggesztett szerződések adatait vettük alapul. Az elemzésbe bevont művelési ágak esetében az egyes, rájuk jellemző értékesítési ártartomány alsó és felső 10 százalékának levágása után 14.742 értékesített föld adatai kerültek felhasználásra. A nominális, százalékban kifejezett árváltozások a fenti kritériumok alapján számított, előző évi adatokkal történő összehasonlítás alapján kerültek kiszámításra.



A szántóterületekre jellemző átlagos haszonbérleti díjak számításához a forintban denominált, mintegy 7.229 tranzakció éves, fajlagos bérleti díjai, illetve a területek méretére vonatkozó adatai álltak rendelkezésre, melyek összesen 1.277 településről származtak.

A kiadvány első részében az összesített, majd az egyes, elemzésbe bevont művelési ágakra (szántó, gyeperdő, gyümölcs és szőlő) jellemző átlagárak, értékesített összterületek, elemzésbe bevont tranzakciók számai, átlagos területnagyságok, továbbá a szántókra kötött haszonbérleti szerződések megyei átlagos értékei, valamint a kapcsolódó Agrotax® hozamindex kerül bemutatásra. A második részben a szántóterületek áraival, a földminőséggel, területhasználattal, valamint a komplex fejlettség települési mutatóinak alakulásával és az ezek közötti kapcsolatokkal foglalkoztunk a szántóföldek adásvételi tranzakcióit vizsgálva, a 2016-2022 közötti adatokat összesítve.

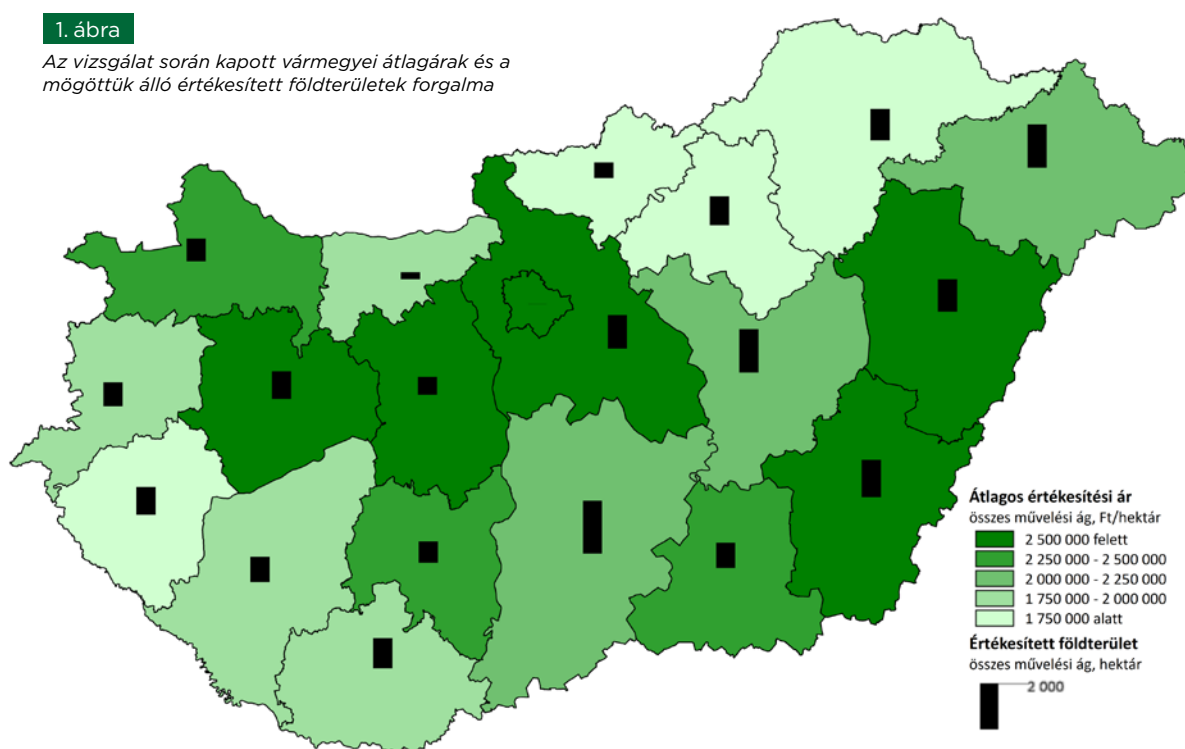
ÖSSZESÍTETT ADATOK

A megfigyelt, elemzésünkbe bevont művelési ágakhoz tartozó tranzakciók adatai alapján **2022-ben Magyarországon a külterületi termőföldek** átlagosan hektáronként 2 millió forint feletti, **2.186 ezer forint/hektáros áron cseréltek gazdát**. A korábbi megfigyeléseinkhez hasonlóan, a vizsgált időszakban **a legmagasabb átlagár újfent Közép-Magyarországon** (2.800 ezer forint/hektár) **jelentkezett**, de az alföldi területeken, valamint Közép-Dunántúlon szintén 2 millió forintot meghaladó hektáronkénti átlagárakkal találkozhattunk. **A legalacsonyabb átlagár (1.683 ezer forint/hektár) az Észak-Magyarországon értékesített földterületek körében volt tapasztalható.**

Vármegyei bontásban – a Budapesthez tartozó 39 darab tranzakció 4.975 ezer forint/hektáros átlagárát követve – két és fél millió forintot meghaladó átlagárakkal találkozhattunk Békés (2.834 ezer forint/hektár), Hajdú-Bihar (2.740 ezer forint/hektár), Pest (2.724 ezer forint/hektár) és Veszprém (2.566 ezer forint/hektár) vármegyékben is. A legalacsonyabb, másfél millió forintot meghaladó hektáronkénti átlagár (1.521 ezer forint/hektár) Zalában volt megfigyelhető.

1. ábra

Az vizsgálat során kapott vármegyei átlagárak és a mögöttük álló értékesített földterületek forgalma



Az elemzés 14.742 megfigyelt, illetve figyelembe vett, 2022-ben kifüggesztett szántó, gyeperdő, szőlő, vagy gyümölcsös művelési ágba sorolt földterület adásvételi adata alapján történt, melyek – a tulajdoni hányadok figyelembevételével – összesen 22.943 hektárnyi földterület értékesítésére irányultak. **A fenti tranzakciók többsége, közel 68 százaléka szántóterületi besorolás alá tartozó földterület értékesítésére vonatkoztak**, mintegy 14 ezer hektárnyi összterülettel, melyek a vizsgált, elemzésbe bevont földterületek 63 százalékát tették ki.

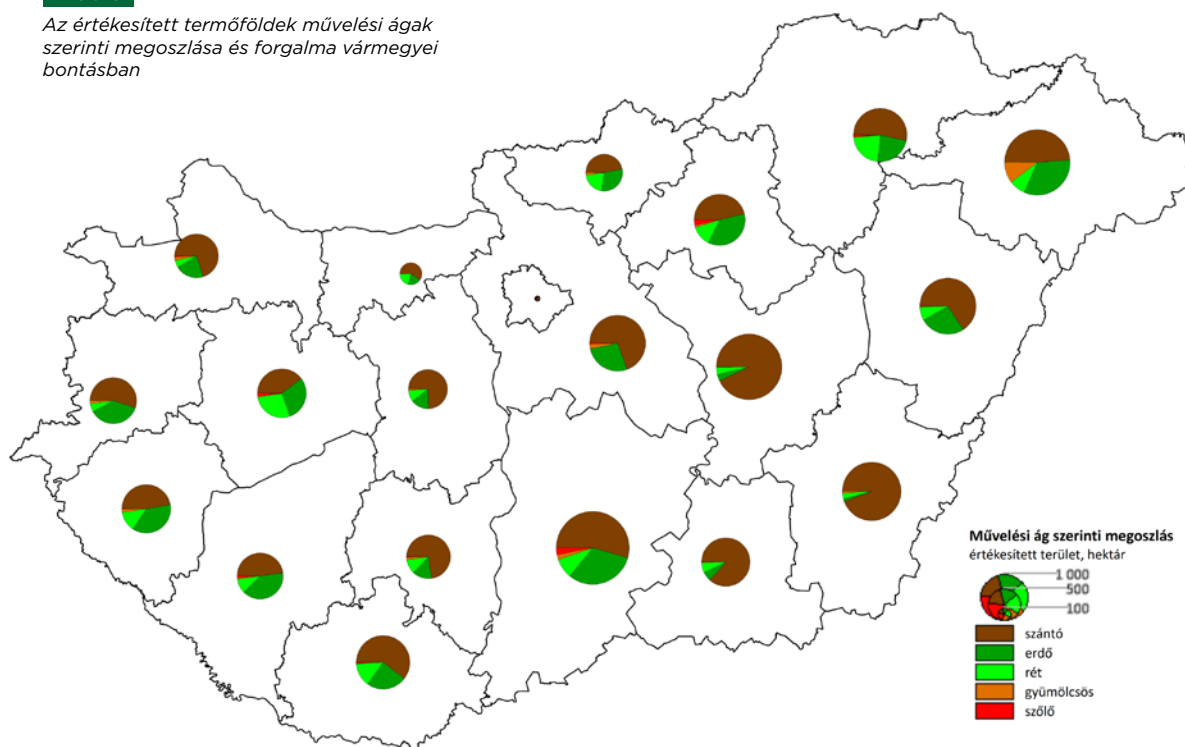
A második legnagyobb - mind értékesített földterületben, mind tranzakciószámban mért - **forgalmat mutató művelési ág az erdő volt**, az adásvételek közel 15 százalékáa, a gazdát cserélt összterület 24 százalékát adva.

Az értékesítési volumen tekintetében **a harmadik helyen a gyeprét-legelő** (továbbiakban gyeprét) **művelési ágba tartozó területek végeztek**, a vizsgált tranzakciók 14 százalékát, az eladott összterületnek közel 11 százalékát adva.

A gyümölcsösök és szőlők másfél és két százalékos részesedéssel bírtak a vizsgált tranzakciókból, míg az a fenti kategóriákba sorolt földek összterületek 2, illetve 0,9 százalékát tették ki.

2. ábra

Az értékesített termőföldek művelési ágak szerinti megoszlása és forgalma vármegyei bontásban



A korábbi évekhez hasonlóan, **a tavalyi évben az értékesítési volumen legnagyobb hányada az Alföldhöz kapcsolódott**. Az Észak- (5.048 hektár), illetve Dél-Alföldön (4.903 hektár) cserélt gazdát a vizsgált földterületek egyenként több, mint ötöde. Szintén a korábbiakhoz hasonlóan a Közép-Magyarországhoz tartozó földek adták a legkisebb, 6 százaléknyi részét, 1.440 hektáros forgalommal a vizsgált időszakban.

A legtöbb földnek Bács-Kiskun (2.266 hektár) vármegyében lett új gazdája, közel 10 százalékát adva az országos értékesítési volumennek, emellett 1.800 hektár feletti forgalom jellemezte Jász-Nagykun-Szolnok (1.856 hektár) és Szabolcs-Szatmár-Bereg (1.821 hektár) vármegyéket. A megfigyelt tranzakciók körében a legkevesebb földterület – Budapest elenyésző, mintegy 12 hektáros értékesítési volumene után – ismét Komárom-Esztergom megyében cserélt gazdát (261 hektár).

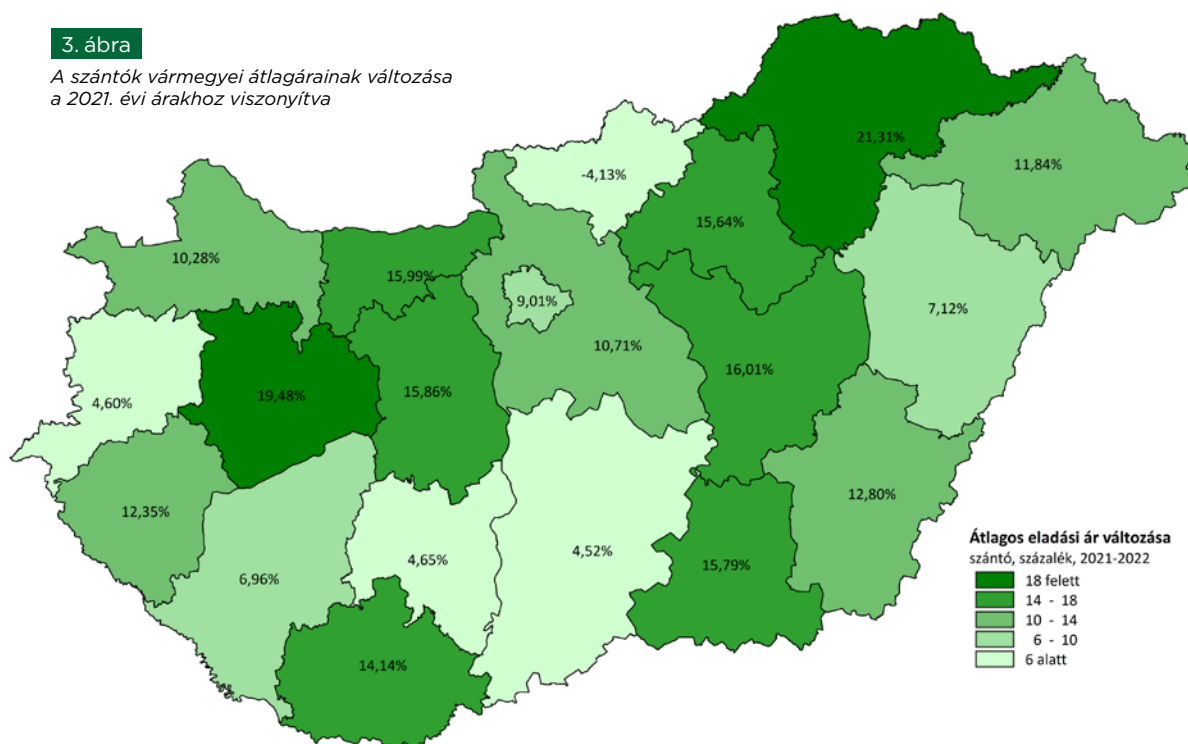
A SZÁNTÓK ÁRAINAK ALAKULÁSA

A tavalyi év során a szántóföldek országos szintű, 2.330 ezer forintos hektáronként átlagára az előző évben megfigyelt árakhoz képest 11,1 százalékos nominális növekedést jelent. Az átlagárak az összes régióban, és a vármegyék szintjén is – Nógrád vármegye kivételével – emelkedést mutattak. A legmagasabb átlagos növekedést ismét Közép-Magyarországon tapasztalhattuk (15,9 százalék), de hasonló drágulás volt megfigyelhető Észak-Magyarországon is (14,5 százalék). A legalacsonyabb növekedést (6,9 százalék) a Nyugat-Dunántúlon láthattuk.

Vármegyei szinten a legnagyobb áremelkedést Borsod-Abaúj (21,3 százalék), illetve Veszprém (19,5 százalék) figyelhettük meg, előbbiben 510, utóbbiban 328 darab tranzakció adatai álltak rendelkezésre. 15 százalék feletti átlagos növekedést láthattunk még Jász-Nagykun-Szolnok (16 százalék), Komárom-Esztergom (16 százalék), Fejér (15,9 százalék), Csongrád-Csanád (15,8 százalék), továbbá Heves (15,6 százalék) vármegyékben is. A fentieknek megfelelően, egyedül Nógrád vármegyében csökkent a korábbi évhez képest a szántók átlagos, hektáronkénti ára (-4,1 százalék). A legkisebb növekedés Bács-Kiskun vármegyében volt tapasztalható, de 5 százalék alatti emelkedés jellemezte még Vas és Tolna vármegyét is.

3. ábra

A szántók vármegyei átlagárainak változása a 2021. évi árakhoz viszonyítva

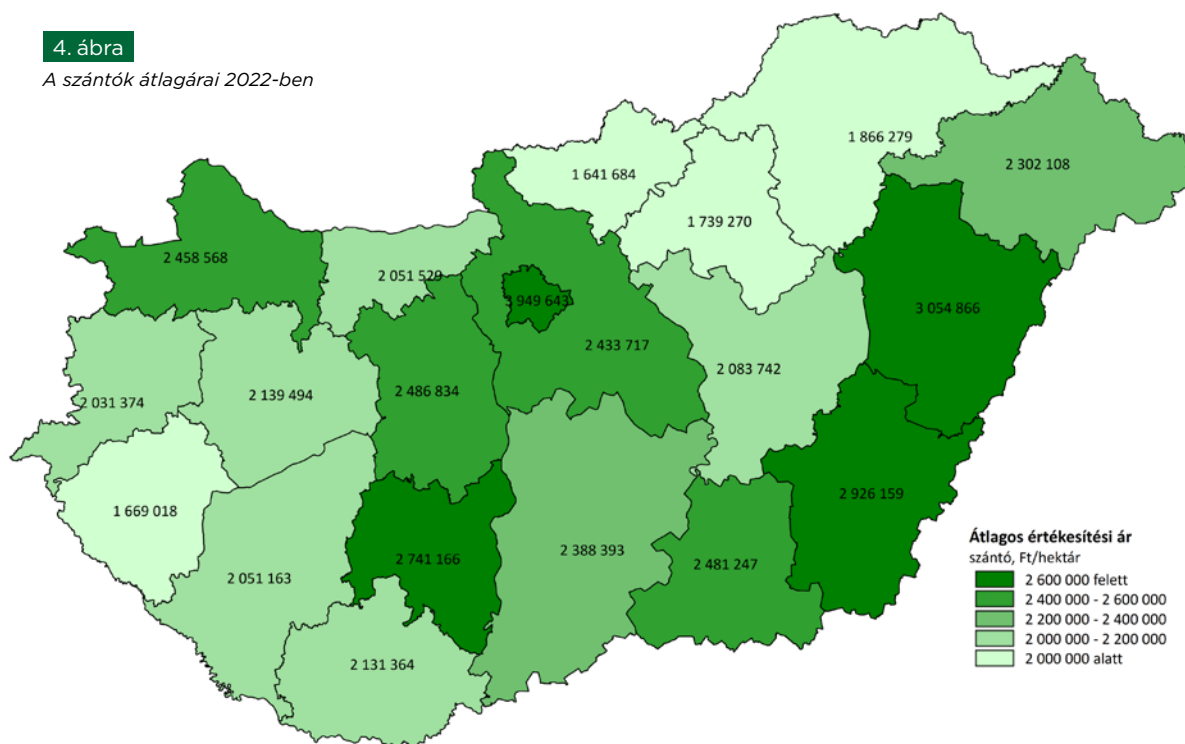


2022-ben már csak egy régióban, Észak-Magyarországon (1.782 ezer forint/hektár) találkozhattunk 2 millió forint alatti átlagárral. A korábbi években tapasztaltakhoz hasonlóan a legmagasabb, két és fél millió forintot meghaladó hektáronkénti átlagár ismét a Dél-Alföldön (2.588 ezer forint/hektár) volt tapasztalható.

A legmagasabb, immár 3 millió forintos átlagár – az elemzésbe bevont 31 budapesti tranzakció 3.950 ezer forint/hektáros átlagára után – a korábbi évhez hasonlóan Hajdú-Bihar vármegyében (3.055 ezer forint/hektár) volt megfigyelhető, emellett két és fél millió forint feletti hektáronkénti átlagárak jelentkeztek Békés (2.926 ezer forint/hektár) és Tolna (2.741 ezer forint/hektár) vármegyékben is. A legalacsonyabb fajlagos áron Nógrádban (1.642 ezer forint/hektár) cseréltek gazdát szántóföldek, de hasonlóan alacsony átlagárát láthattunk Zalában is (1.669 ezer forint/hektár). A fentiek mellett 2 millió forint alatti hektáronkénti árakat tapasztalhattunk még Heves (1.739 ezer forint/hektár), illetve Borsod-Abaúj-Zemplén (1.866 ezer forint/hektár) vármegyékben is.

4. ábra

A szántók átlagárai 2022-ben

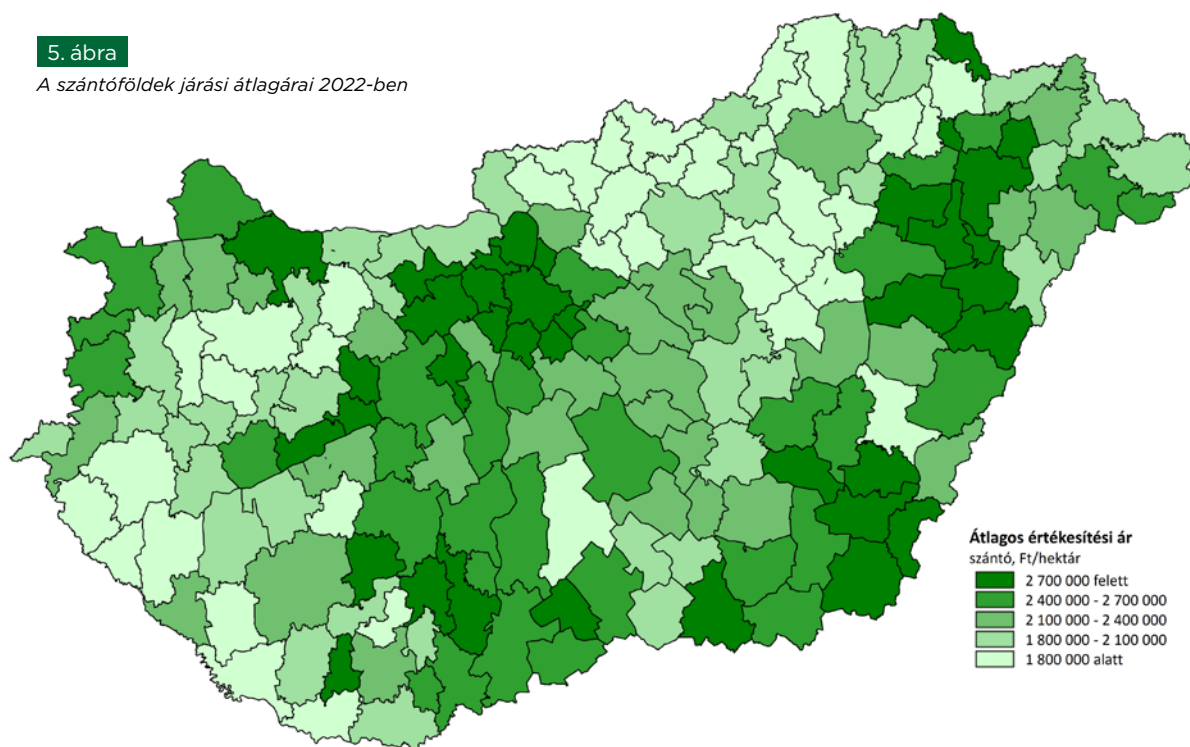


A kisebb területi egységekhez tartozó alacsonyabb megfigyelések miatt természetesen nagyobb eltéréseket tapasztalhatunk a szántóterületek járási átlagárait vizsgálva. A tavalyi év során kifüggesztett adásvételi szerződések vizsgálata során átlagosan a legmagasabb, 4 millió forintot meghaladó átlagáron a Hajdúszoboszlói (4.271 ezer forint/hektár), illetve a Debreceni (4.138 ezer forint/hektár), valamint a Hajdúböszörményi (4.089 ezer forint hektár) járásban lett a szántóknak új gazdája.

A vizsgált időszakban már minden járásban 1 millió forint feletti átlagárak jelentkeztek. A legalacsonyabb átlagos áron a Belpátfalvai (1.197 ezer forint/hektár) járásban juthattak a vásárlók szántóterületekhez.

5. ábra

A szántóföldek járási átlagárai 2022-ben



A szántók átlagárainak számítása során mintegy 14.365 hektárnyi forgalmat adó 9.956 darab kifüggesztés adata került felhasználásra. A fenti tranzakciók közel háromnegyede – 74 százaléka –, az értékesített összterületnek pedig közel 80 százaléka irányult 1/1-es tulajdonú földterületek értékesítésére. Az átlagos értékesített területnagyság a szántók esetében 1,44 hektár volt, ezzel a vizsgált művelési ágak közül a második legnagyobb parcellanagyságot mutatták az eladott földterületek. Az 1/1 tulajdonjoggal bíró, a vizsgált időszakban értékesített szántók átlagos mérete 1,56 hektár volt.

Az átlagosan legnagyobb parcellaméret Jász-Nagykun-Szolnok vármegyében volt megfigyelhető (2,71 hektár). Az átlagosan legkisebb méretű földek – a Budapesthez tartozó tranzakciók 0,34 hektáros átlagértéke után – 1 hektár alatti átlagos parcellanagysággal Pest megyében (0,96 hektár) találkozhattunk.

A vizsgált tranzakciók közel negyede (24 százaléka) a Dél-Alföldön található területek értékesítésére irányult, az országos szántóforgalomnak pedig szintén negyede (25,33 százaléka) ebben a régióban koncentrálódott.

Hasonló értékekkel találkozhattunk az Észak-Alföldön is; a tranzakciók több, mint ötöde (21 százaléka), míg az értékesített összterületnek a fenti régiónál tapasztaltakhoz közeli hányada (24,52 százaléka) valósult meg. Így elmondhatjuk, hogy az országos volumennek mintegy fele az Alföldön található területekre irányult. A legkisebb arányban Közép-Magyarország járult hozzá a szántóföldek forgalmához, az értékesített összterületnek 5,8 százaléka került értékesítésre a fenti régióban.

A vármegyék közül a legtöbb adásvételt Bács-Kiskun vármegyében kötötték (955 tranzakció), az országos tranzakciók mintegy 10 százaléka e területi egységben realizálódott, míg az értékesített összterület tekintetében az első helyen Jász-Nagykun-Szolnok vármegye végzett, 1.725 hektárnyi értékesített szántófölddel, mely az országos, vonatkozó művelési ághoz tartozó forgalom 12 százalékát tette ki. A legkevesebb értékesítést Budapest (31 tranzakció, 11 hektárnyi összterületű megfigyelése) után Komárom-Esztergom vármegyében tapasztalhattuk, ahol az országos, szántókra irányuló adásvételi tranzakciók 2 százaléka, az értékesített összterületnek pedig 1 százaléka volt megfigyelhető.

Az egyes adásvételi megfigyelések esetében mért fajlagos árak átlagosan 1.173 ezer forinttal tértek el a szántókra jellemző 2.330 ezer forintos hektáronkénti átlagártól. A szántóterületek esetében azonban jellemzően csekély mértékű eltéréseket tapasztalhatunk az átlagárak tekintetében, amennyiben különböző, a tulajdoni hányadok figyelembevételével vett értékesített területek szerinti méretkategóriákat különböztetünk meg. Megfigyelhető, hogy a legnagyobb, 20 hektárt meghaladó parcellákra irányuló tranzakciók átlagosan magasabb, 2.637 ezer forint/hektáros áron valósultak meg, mely 13 százalékkal magasabb, mint az országos szintű, szántókra vonatkozó hektáronkénti átlagár, azonban lényeges, hogy a megfigyeléseknek mindössze 0,27 százaléka, míg az értékesített összterületnek mintegy 6 százaléka tartozott ebbe a méretkategóriába. A 20 hektárt meghaladó területű szántók ára az előző évhez képest átlagosan 8,4 százalékkal emelkedett.

A sorrendileg következő, 10 és 20 hektár közötti összterületű szántók esetében emelkedtek átlagosan a legkisebb mértékben az árak (3,28 százalék), szórásuk 1.007 ezer forint/hektár volt a megfigyelt időszakban. Utóbbi kategóriában átlagosan 2.384 ezer forintos hektáronkénti átlagáron lett új gazdája a szántóknak, a tranzakcióknak csekély, mindössze 1,1 százaléka, a szántó művelési ág értékesítési volumenének pedig mintegy tizede tartozott ide.

Az 5 és 10 hektár közötti méretű szántók hektárjaiért átlagosan 2.425 ezer forintot kellett fizetni, mely a korábbi évhez képest 11 százalékos átlagos drágulást jelent. A megfigyeléseknek alig 4 százaléka tartozott ide, míg az értékesített összterületnek közel ötöde (18 százaléka) irányult a fenti mérettartományba eső földekre. Az árak ebben a méretkategóriában átlagosan 1.056 ezer forinttal tértek el a fenti átlagártól.

Elmondható, hogy a kisebb méretű, egy hektár alatti, illetve egy és öt hektár közötti összterületű szántók fajlagos ára (mely mindkét kategória esetében kerekítve 2.324 ezer forint/hektár) alig tér el az országos, 2.330 ezer forintos hektáronkénti átlagtól, míg az átlagos nominális árnövekedés 10,4, illetve 12,7 százalékos mértékű volt a fenti kategóriákban. Az árak átlagosan 1.229 ezer forinttal (1 hektár alatti területek), illetve 1.079 ezer forinttal (1 és 5 hektár közötti méretű szántók) tértek el a mérettartományokra jellemző átlagáraktól. A két utóbbi méretkategória tette ki a megfigyelések jelentős részét (62, illetve 33 százalékát), illetve az értékesítési volumennek közel kétharmadát (18, illetve 48 százalékát). A megkülönböztetett mérettartományok közül a legnagyobb átlagos nominális árnövekedés az 1 és 5 hektár közötti földterületek esetében volt megfigyelhető (12,71 százalék), de jelentős emelkedéssel találkozhattunk az 1 hektár alatti (10,4 százalék) földek esetében is.



TOVÁBBI MŰVELÉSI ÁGAK

GYEPTERÜLETEK



2022-ben - eltekintve a két Budapesthez tartozó megfigyeléstől - a gyepterületek átlagosan 1.998 ezer forintos hektáronkénti áron cseréltek gazdát, amely 7,2 százalékos növekedést jelent az előző évi, vonatkozó átlagértékhez képest. Amennyiben Pest vármegye kiemelkedően magas átlagértéket mutató értékesítéseit is figyelmen kívül hagyjuk, 1.860 ezer forintos hektáronkénti országos átlagárát kaphatunk a gyepekre. Regionális szinten a legmagasabb árakkal a Közép-Dunántúli régióban (2.653 ezer forint/hektár) találkozhattunk, míg átlagosan a legalacsonyabb áron a Dél-Dunántúlon (1.575 ezer forint/hektár) lehetett gyepekhez jutni.

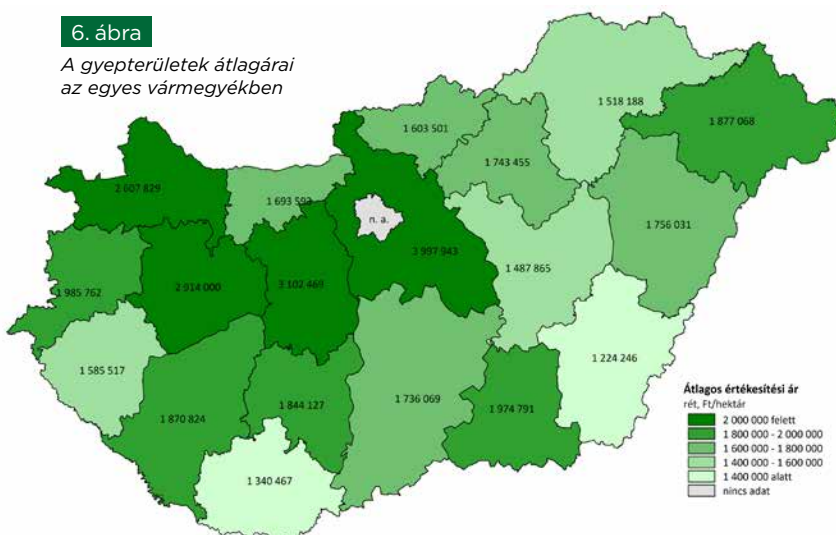
A vármegyék közül a legmagasabb, 4 millió forintot megközelítő fajlagos átlagárát Pest vármegyében figyelhettük meg (3.998 ezer forint/hektár), emellett Fejér (3.102 ezer forint/hektár), illetve Veszprém vármegyében (2.914 ezer forint/hektár) is 3 millió forint körüli hektáronkénti átlagáron lett új gazdája a fenti művelési ágba sorolt területeknek. Átlagosan a legolcsóbban Békés vármegyében (1.224 ezer forint/hektár) juthattak a gazdák gyepekhez.

A gyepek árának, értékesítési volumenének számításához mintegy 2.079 adásvétel adatait használtuk fel az elemzéshez, melyek összesen 2.473 hektárnyi földterület eladására irányultak. A legtöbb tranzakciót (409 darab), egyben legtöbb összterületre (575 hektár) vonatkozó értékesítést Észak-Magyarországon figyelhettük meg ebben a művelési ágban, a kifüggesztett szerződések közel ötöde, az értékesítési volumennek pedig közel negyede ehhez a régióhoz tartozott.

A legkevesebb gyepterület – az összesen két hektárnyi budapesti forgalom figyelmen kívül hagyása mellett – Közép-Magyarországon (170 hektár) cserélt gazdát, ahogyan a legkevesebb adásvételt is a fenti régióban (134 darab) valósult meg.

A legnagyobb forgalmat Veszprém vármegyében (316 hektár) figyelhattuk meg, továbbá hasonlóan magas értékesítési volumen jellemezte Borsod-Abaúj-Zemplén (287 hektár) vármegyét is. A legtöbb tranzakciót Baranya (210 darab), valamint Bács-Kiskun (200 darab) vármegyékben kötötték megfigyeléseink szerint. A legalacsonyabb forgalom Jász-Nagykun-Szolnok vármegyében (28 darab) jelentkezett, 1 százalék alatti részét adva az országos, gyepterületekre vonatkozó adásvételeknek. Az értékesített összterület tekintetében a legkevesebb gyepterületnek Békés, (48 hektár), illetve Győr-Moson-Sopron (49 hektár) vármegyében lett új gazdája.

Az értékesített gyeppek átlagos mérete 1,18 hektár volt 2022-ben, a gyümölcsösök után a második legkisebb, egy tranzakcióra eső átlagos parcellaméretet adva a vizsgált művelési ágak közül. A tranzakciók 69 százaléka, a gazdát cserélt összterületnek – a szántókhoz hasonlóan – 79 százaléka kapcsolódott 1/1-es tulajdoni hányvadú értékesítésekhez.



TOVÁBBI MŰVELÉSI ÁGAK

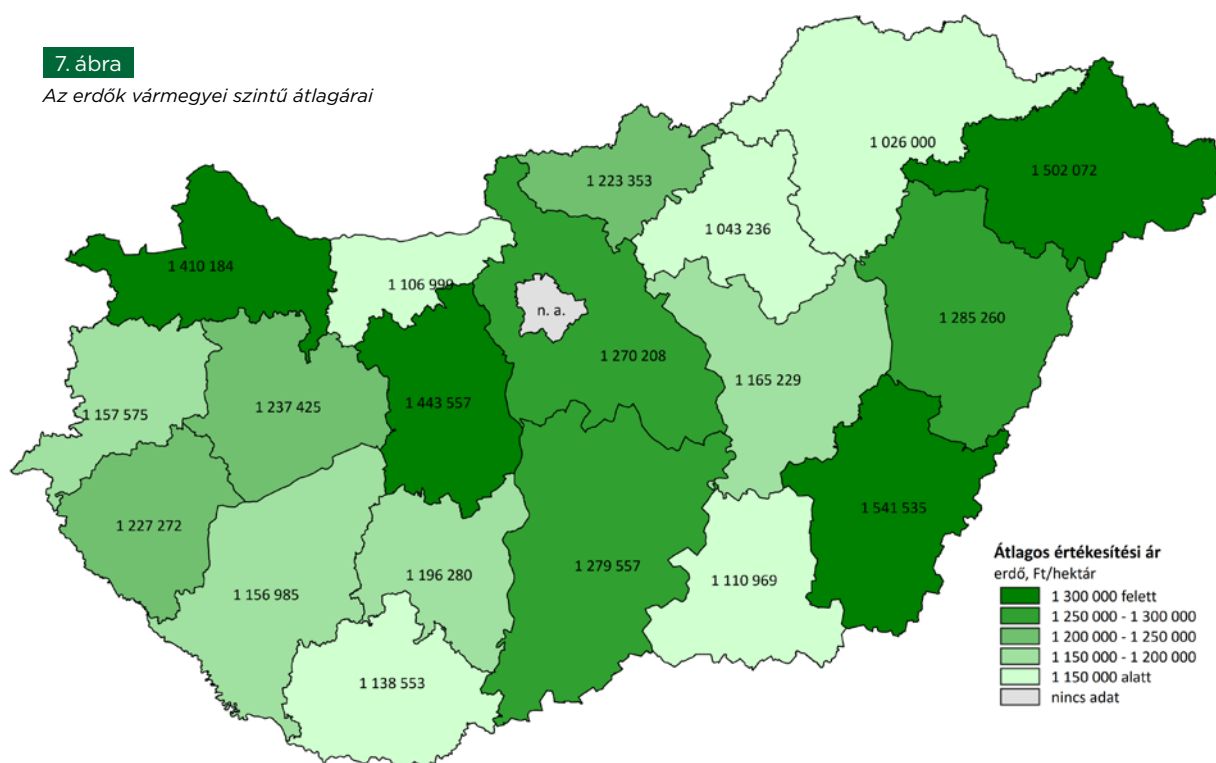
ERDŐK



2022-ben az erdőként nyilvántartott területek átlagosan, hektáronként 1.235 ezer forintot árón keltek el Magyarországon. A legmagasabb regionális átlagárát az Észak-Alföldön (1.389 ezer forint/hektár), míg a legalacsonyabbat Észak-Magyarországon (1.097 ezer forint/hektár) figyelhettük meg, a vizsgált időszakban már az összes régiót 1 millió forint feletti átlagár jellemezte. A vármegyéket vizsgálva elmondhatjuk, hogy Békés (1.542 ezer forint/hektár) és Szabolcs-Szatmár-Bereg (1.502 ezer forint/hektár) vármegyékben átlagosan másfél millió forintot meghaladó áron lett új gazdája az értékesített erdőterületeknek. A régiók szintjéhez hasonlóan, mindegyik vármegyében 1 millió forint feletti átlagár jelentkezett a tavalyi év során, átlagosan a legalacsonyabb áron Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében (1.026 ezer forint/hektár) lehetett erdőkhöz jutni.

7. ábra

Az erdők vármegei szintű átlagárai



Az elemzés során 2.182 kifüggesztett adásvétel adatait használtuk fel, melyek összesen 5.436 hektárnyi erdőterület eladására irányultak. A legtöbb tranzakció Nyugat-Magyarországon lévő területekhez (674 darab), míg a legnagyobb forgalom az Észak-Magyarországhoz (1.002 hektár) kapcsolódott. A legkisebb forgalom Közép-Magyarországon volt megfigyelhető, mind a tranzakciók száma (73 darab), mind az értékesített összterület (388 hektár) tekintetében. Közülük a legtöbb adásvételt Zalaiban kötötték (296 darab tranzakció), a legnagyobb értékesítési volumen pedig Bács-Kiskun vármegyéhez (710 hektár) kapcsolódott a vizsgált időszakban. A vármegyék szintjén - megjegyezve, hogy Budapesthez tartozó erdőterület értékesítésére vonatkozóan nem álltak rendelkezésünkre megfigyelések - a legkevesebb, erdők eladására irányuló szerződés Csongrád-Csanádban (22 darab) kötöttett, összterület tekintetében a legkisebb forgalom Békésben (23 hektár) volt tapasztalható.

A 2022-ben kifüggesztésre került erdők átlagos mérete 2,49 hektár volt, a korábbi évekbeli megfigyelésekhez hasonlóan a legnagyobb átlagos parcellaméretet adva a vizsgált művelési ágak közül. Elmondható egyúttal, hogy a tranzakciónak mindössze 40,7 százaléka, míg az értékesített összterületnek 67,7 százaléka irányult 1/1-es tulajdoni hányadú, erdőként nyilvántartott területekre.

TOVÁBBI MŰVELÉSI ÁGAK

GYÜMÖLCSÖSÖK



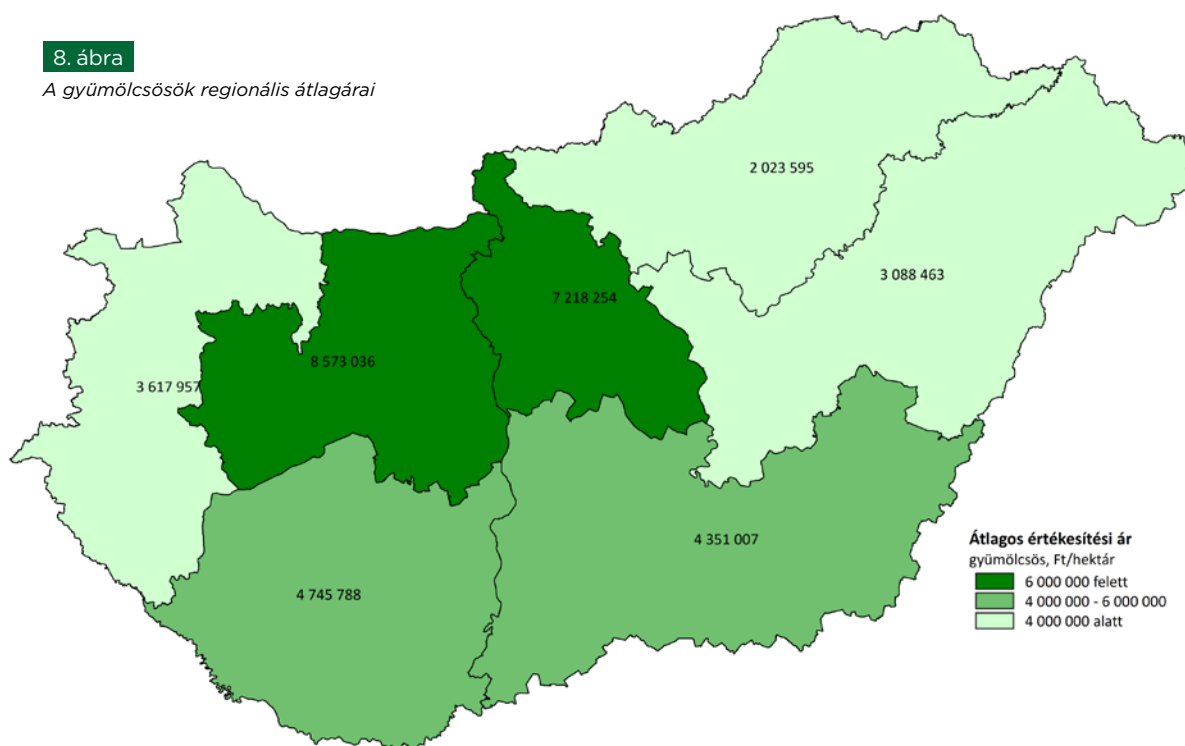
A tavalyi év során a gyümölcsösként nyilvántartott területek 3.965 ezer forintért keltek el hektáronként. A legmagasabb regionális átlagárral (8.573 ezer forint/hektár) a Közép-Dunántúlon találkozhattunk, azonban megjegyzendő, hogy a vizsgált területről mindössze 11 tranzakció adata állt rendelkezésre. A legalacsonyabb átlagár Észak-Magyarországon (2.024 ezer forint/hektár) jelentkezett, 18 megfigyelt adásvétel adatai alapján.

A legtöbb, gyümölcsösként nyilvántartott területre irányuló kifüggesztés (139 darab), illetve egyben legnagyobb értékesítési volumen (198 hektár) is az Észak-Alföldhöz kapcsolódott, a megfigyelt összes, vonatkozó művelési ághoz tartozó 271 darab tranzakcióból, melyek összesen 461 hektárnyi gyümölcsös eladására vonatkoztak. Az értékesített gyümölcsös területek átlagos parcellamérete 1,7 hektár volt. A tranzakciók 85 százaléka, míg az értékesített összterület 86 százaléka 1/1 tulajdoni hányaddal bírt.



8. ábra

A gyümölcsösök regionális átlagárai



TOVÁBBI MŰVELÉSI ÁGAK

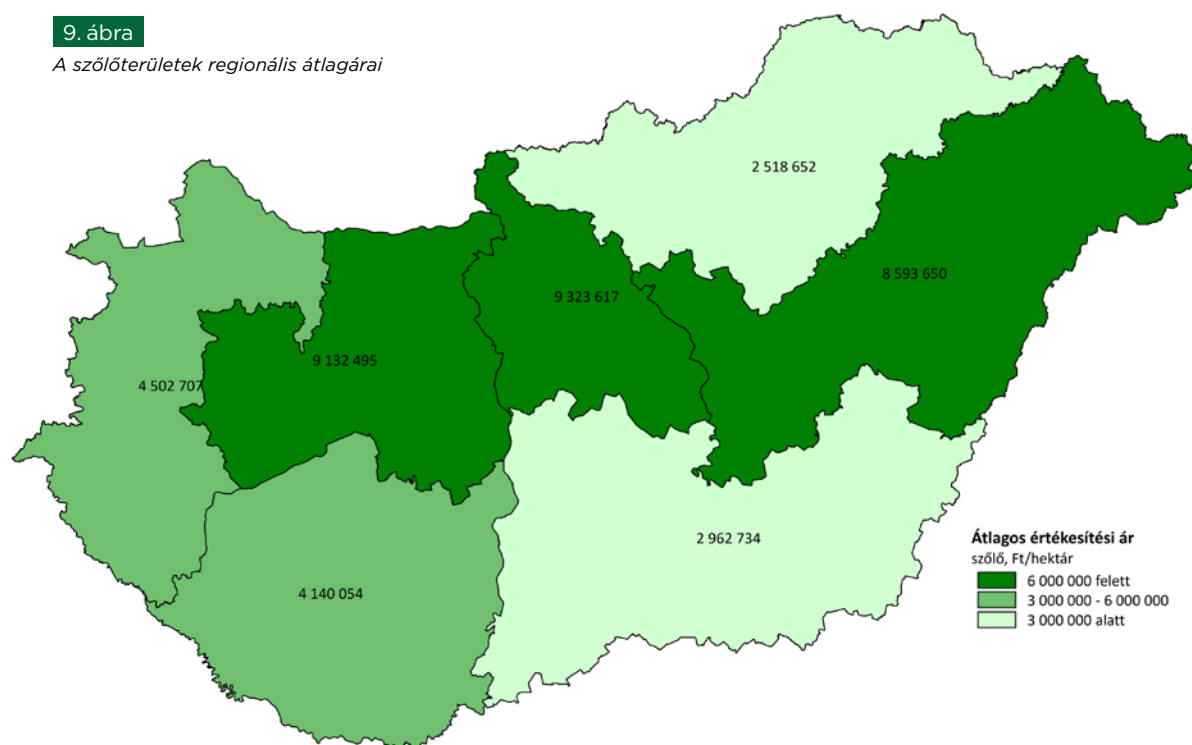
SZŐLŐK



A szőlők országos hektáronkénti átlagára a tavalyi év során meghaladta a 4 millió forintot (4.205 ezer forint/hektár). Regionális bontásban a legmagasabb átlagárakkal Közép-Magyarországon (9.324 ezer forint/hektár, 7 darab megfigyelés adatai alapján), illetve Közép-Dunántúlon (9.132 ezer forint/hektár, 28 darab tranzakció alapján) találkozhattunk. Alacsonyabb, 3 millió forint alatti átlagárak Észak-Magyarországon (2.519 ezer forint/hektár), illetve az Dél-Alföldön (2.963 ezer forint/hektár) jelentkeztek.

9. ábra

A szőlőterületek regionális átlagárai



A szőlők átlagárainak számításához 246 darab kifüggesztés adatai álltak rendelkezésünkre, melyek 206 hektárnyi terület értékesítésére vonatkoztak. Mindebből a legnagyobb összterület a Dél-Alföldön (76 hektár), míg a legkevesebb az Észak-Alföldön (2 hektár) cserélt gazdát.

A szőlők körében az értékesített parcellák átlagos mérete 0,87 hektár volt, a legkisebb értékesített, átlagos területnagyságot művelési ágat adva a vizsgált földtípusok közül.

A kifüggesztések 74, míg az értékesített összterületek 86 százaléka irányult 1/1-es tulajdoni hányadú eladásra.

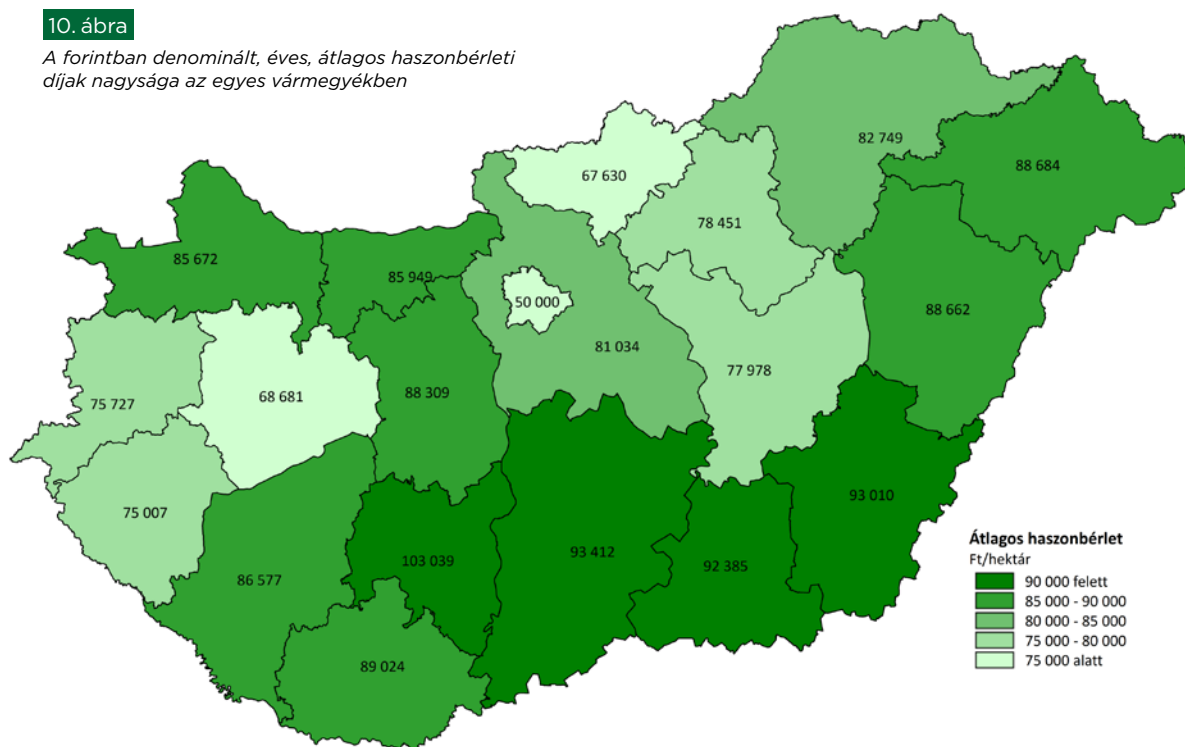


A SZÁNTÓK HASZONBÉRLETI DÍJAI

2022-ben a szántó művelési ágú földekre kötött, forintban kifejezett éves, hektáronkénti haszonbérleti díj átlagos értéke 86.564 forint volt. A legmagasabb átlagárak a Dél-Alföldön (93.082 forint/hektár/év) voltak megfigyelhetők, de hasonlóan magas átlagértékkel találkozhattunk a Dél-Dunántúlon is (92.267 forint/hektár/év). Ezzel szemben, a legalacsonyabb átlagos értékeket Észak-Magyarországon (79.334 forint/hektár/év), illetve hasonló nagysággal, Nyugat-Dunántúlon (79.848 forint/hektár/év) figyelhattuk meg. A vármegyét vizsgálva a legmagasabb átlagérték, immár 100 ezer forintos átlagos, hektáronkénti, éves díjat Tolna vármegyében (103.039 forint/hektár/év) figyelhattuk meg. A legalacsonyabb átlagár – az egy darab rendelkezésre álló, Budapesthez tartozó tranzakció figyelmen kívül hagyásával – Nógrád (67.630 forint/hektár/év), illetve Veszprém vármegyében (68.681 forint/hektár/év) jelentkezett. A legtöbb szerződés Baranyából származott (1.269 darab), összesen 2.881 hektárnyi földterület bérbe adására vonatkozóan.

10. ábra

A forintban denominált, éves, átlagos haszonbérleti díjak nagysága az egyes vármegyékben



Agrotax® Hozamindex

Az **Agrotax® Hozamindex** a szántók bérbeadásából származó országos szintű átlagos éves hozamot, a települési szintű átlagos hozamok súlyozatlan átlagaként mutatja meg. Utóbbi értékek az alsó és felső 10 százalékba eső településekre jellemző értékek levágása után kapott, referencia tartományba eső, szántók művelési ágú területekre vonatkozó haszonbérleti díjak és adás-vételi árak hányadosaiként kerültek kiszámításra. **Értéke 2022-ben a megfigyelt kifüggesztésekben szereplő értékesítési adatok alapján 4,11%.**

A SZÁNTÓTERÜLETEK FORGALMÁNAK TELEPÜLÉSI SAJÁTOSSÁGAI

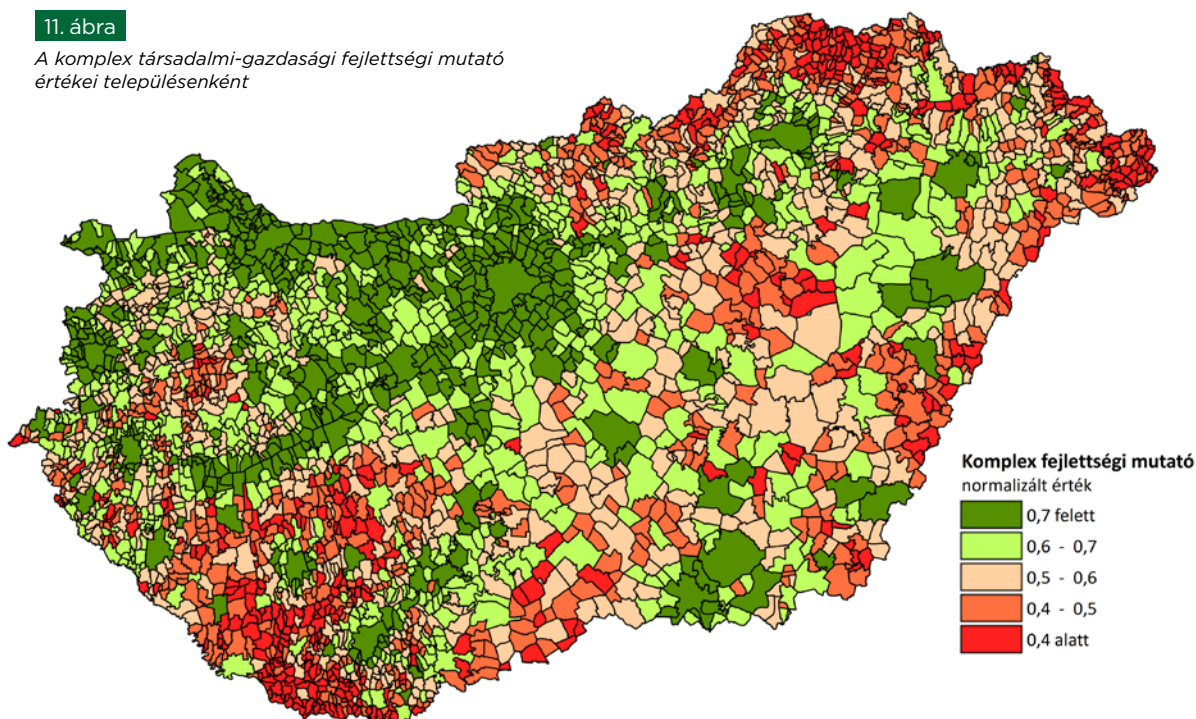
FELHASZNÁLT ADATOK

A 2016-2022 közötti időszakra vonatkozóan a szántóterületek esetében 82.932 tranzakciót vontunk be a vizsgálatba. Ez a szám az összes tranzakcióból az évenkénti teljes ártartományok alsó és felső 10 százalékába tartozó esetek kiszűrését követően fennmaradó tranzakciószámot jelenti. Ez az esetszám alkalmas arra, hogy a szántóterületek piacának területi sajátosságait kisebb léptékben, települési szinten is vizsgálni tudjuk. Alapadatként a településenkénti és hektáronkénti átlagát használtuk fel a teljes időszakra vonatkozóan, nominális értékben, tehát nem használtunk évenkénti fogyasztói árindex-alapú korrekciót.

A területi sajátosságok vizsgálatához a lokáción kívül felhasználásra kerültek olyan kiegészítő adatok, amelyek egyrészt a társadalmi-gazdasági fejlettségre, másrészt pedig a mezőgazdasági tevékenység keretfeltételeire reflektálnak. Az első esetben a viszonyítási alap egy olyan komplex települési fejlettségi mutató, amelynek bázisául a kedvezményezett települések besorolásának feltételrendszeréről szóló 105/2015. számú kormányrendelet szolgál. A rendeletben szereplő alapindikátorok 2019-es évre frissített adataiból hoztuk létre a komplex fejlettségi mutatót, amely négy alindex (társadalom és demográfia; lakás- és életkörülmények; helyi gazdaság és munkaerőpiac; infrastruktúra és környezet) egyesítésével, normalizált mutatóként megfelelő indikátora az általános települési fejlettségnek. A mezőgazdasági termelés feltételrendszerének két felhasznált mutatócsoportja a CORINE, illetve a KSH T-STAR adatbázisaiból származó felszínborítottsági és területhasználati adataiból származik.

11. ábra

A komplex társadalmi-gazdasági fejlettségi mutató értékei településenként



A TRANZAKCIÓK SZÁMA

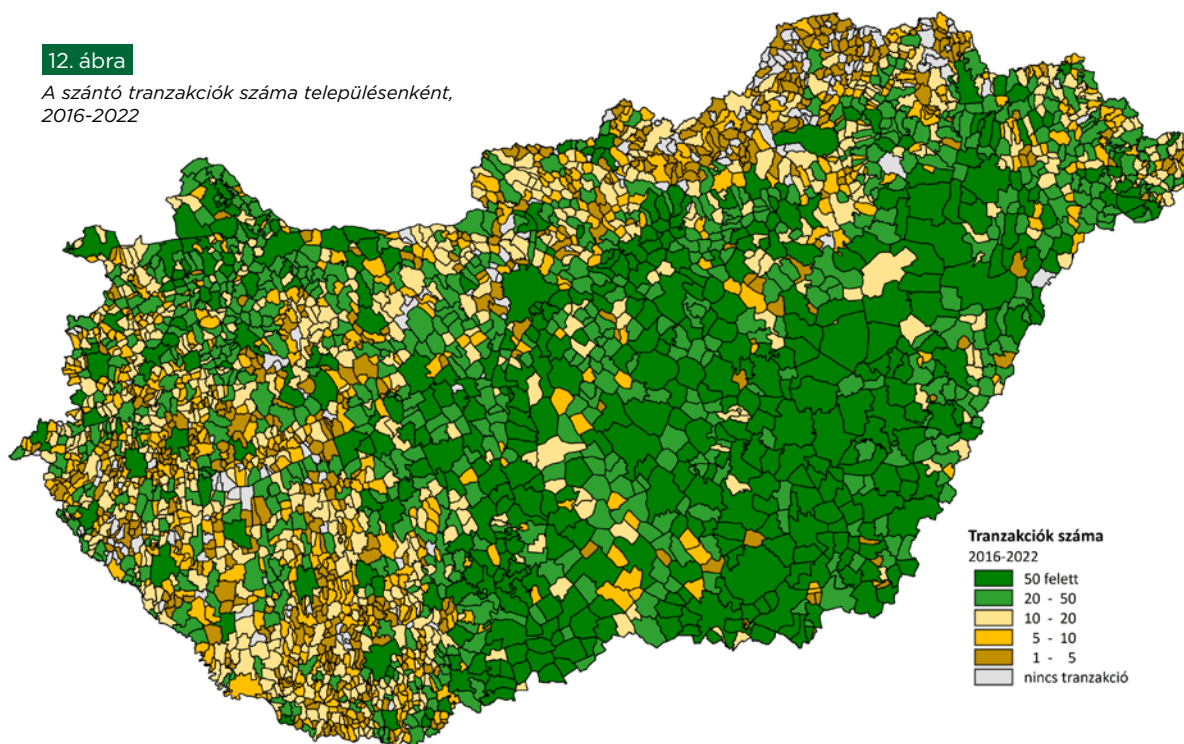
A teljes vizsgált periódusban 2.969 településen, azaz az összes hazai település 94%-ában regisztrálhattunk szántó adásvételével kapcsolatos tranzakciót. 886 olyan település azonosítható, ahol a vizsgált hét év mindegyikében történt adásvétel.

A tranzakciók száma szignifikáns, erős összefüggést mutat mind a települési terület, mind pedig a rendelkezésre álló szántóterületek nagyságával. Ennek tükrében nem meglepő, hogy a legmagasabb tranzakciószámokkal a nagy településhatárral jellemezhető dél-alföldi és tiszántúli területeken találkozhatunk. 159 településen történt legalább 100 tranzakció az elmúlt hét évben, ezek közül mindössze 21 olyan van, amely nem az Alföldön – a Mezőföldet is beleértve – található, és ezek túlnyomó többsége is város. Kiemelkedő – 400 feletti – tranzakciószámot hét településen – Hódmezővásárhely (614); Szeged (570); Makó (569); Szentés (545); Hajdúböszörmény (528); Békéscsaba (487); Orosháza (444) – regisztráltunk. A kisszámú tranzakcióval jellemezhető települések általában olyan periferikus térségekben helyezkednek el, ahol kis településhatárral rendelkező aprófalvak alkotják a településhálózat törzsét, illetve a szántóföldi művelés feltételei nem tekinthetők kedvezőnek. Megfigyelhető – bár nem általános – az a tendencia is, hogy a nagyvárosokat körülvevő szuburbán térségekben a környezeti adottságokból következthetethetőnél alacsonyabb a tranzakciók mennyisége.

Gyenge pozitív, de szignifikáns összefüggés mutatkozik a települési tranzakciószám, illetve a hektáronkénti átlagár között; amennyiben a skála két végét vizsgáljuk; az eltérés látványos, a 100 tranzakció feletti települések hektáronkénti átlagára (1.873.000 Ft) 24 százalékkal haladja meg a legfeljebb 10 tranzakcióval rendelkező településeket (1.514.000 Ft).

12. ábra

A szántó tranzakciók száma településenként,
2016-2022



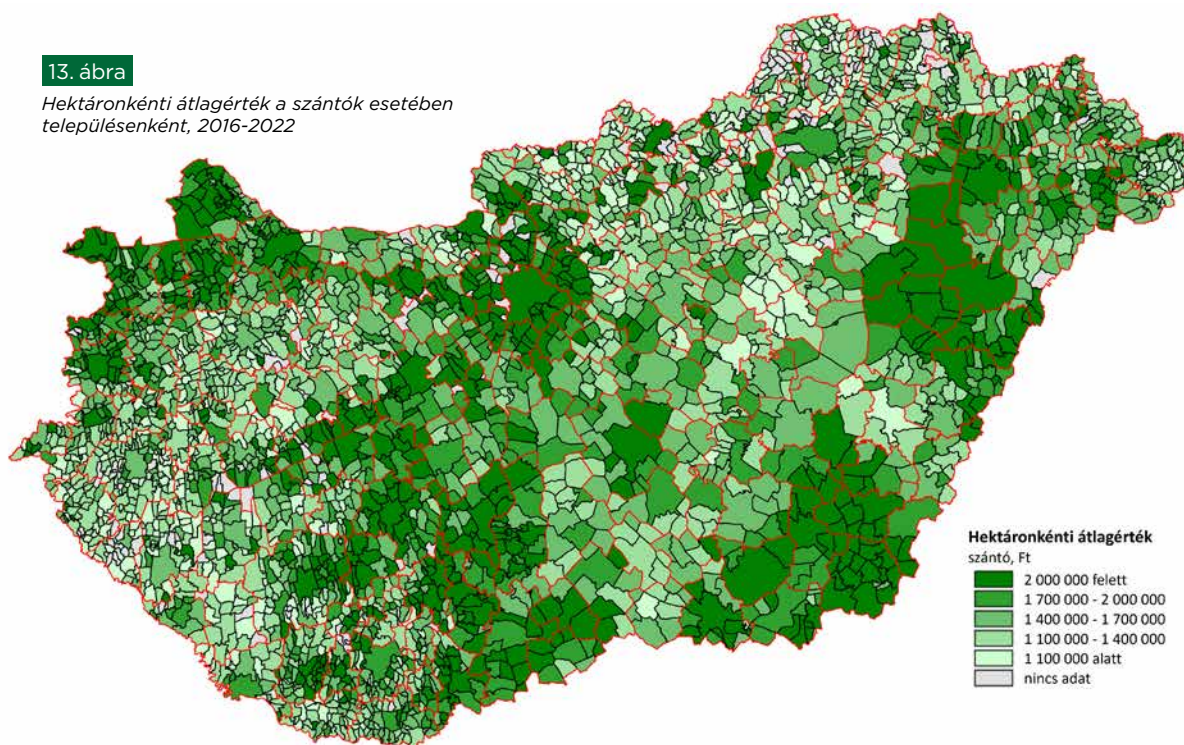
AZ ÁTLAGÁRAK ÉS A TELEPÜLÉSI JELLEMZŐK ÖSSZEFÜGGÉSEI

Amennyiben a szántóföldek átlagos hektáronkénti árát települési szinten vizsgáljuk, általánosságban hasonló kép mutatkozik, mint amit évről évre tapasztalhatunk járási bontásban. Emellett azonban találkozhatunk olyan jellegzetes térség- illetve járástípusokkal, ahol jelentősebb heterogenitást, belső szórást mutatnak a szántóterületek árai. Ilyennek tekinthetők azoknak a vármegyeszékhelyeknek a térségei, ahol egyrészt viszonylag intenzív szuburbanizációs folyamatok zajlanak, másrészt pedig a környező települések közigazgatási területe jellemzően kisebb. Ezekben a térségekben jellemzően elkülönülnek egymástól a városok közvetlen szomszédságában fekvő települések, illetve a járás többi községe. Szemléletes példa erre a típusra a Szombathelyi, Kaposvári vagy a Székesfehérvári járás. Ugyancsak érzékelhető ez a heterogenitás azon járások esetében, amelyek eltérő jellegű földrajzi tájak határán helyezkednek el, ilyen például a Bicskei, Szigetvári vagy Tapolcai járás.

A speciális helyzetűnek tekinthető budapesti agglomerációt leszámítva négy, viszonylag jól lehatárolható, nagyobb kiterjedésű térség azonosítható, ahol a szántók átlagárai egységesen magasak. A két leginkább egyértelműen körvonalazható ilyen jellegű térség egyaránt a Tiszántúlon található. A déli térség magában foglalja Békés megye nagyobb részét és a Tisza-Maros-szög Csongrád megyei területeivel egészül ki. Északabbra a Hajdúság és a Közép-Nyírség képez ilyen egységet. A két tiszántúli, magas átlagárakkal rendelkező térség közé ékelődő sárréti régió települései átlag alatti, a Tiszántúlon atipikus árakkal jellemezhetők. A legnagyobb területű, illetve legtöbb települést magában foglaló magas átlagárakkal jellemezhető térség túlnyomórészt a Dél-Dunántúlon helyezkedik el. A Mezőföldet, a Tolnai-hegyhátat, a Völgységet, a Szekszárdi-dombságot és a Sárközt magában foglaló térséghez keleti irányból a Bácska, nyugatról pedig a Balaton térsége kapcsolódik. A negyedik, magas átlagárakkal jellemezhető sűrűsödés a nyugati kapuvidék régióit öleli fel, a Győri-medencét, a Mosoni-síkot, a Hanságot és az Alpokalját magában foglalva. Amennyiben az árakban mutatkozó települési szintű differenciákat, azok térstruktúráját az időbeli változások tükrében vizsgáljuk, elmondható, hogy a területi polarizáció egyértelmű folyamatai érvényesülnek; a magas átlagárakkal jellemezhető településcsoportok egyre inkább kiemelkednek, elszakadnak a többi térségtől.

13. ábra

Hektáronkénti átlagérték a szántók esetében
településként, 2016-2022

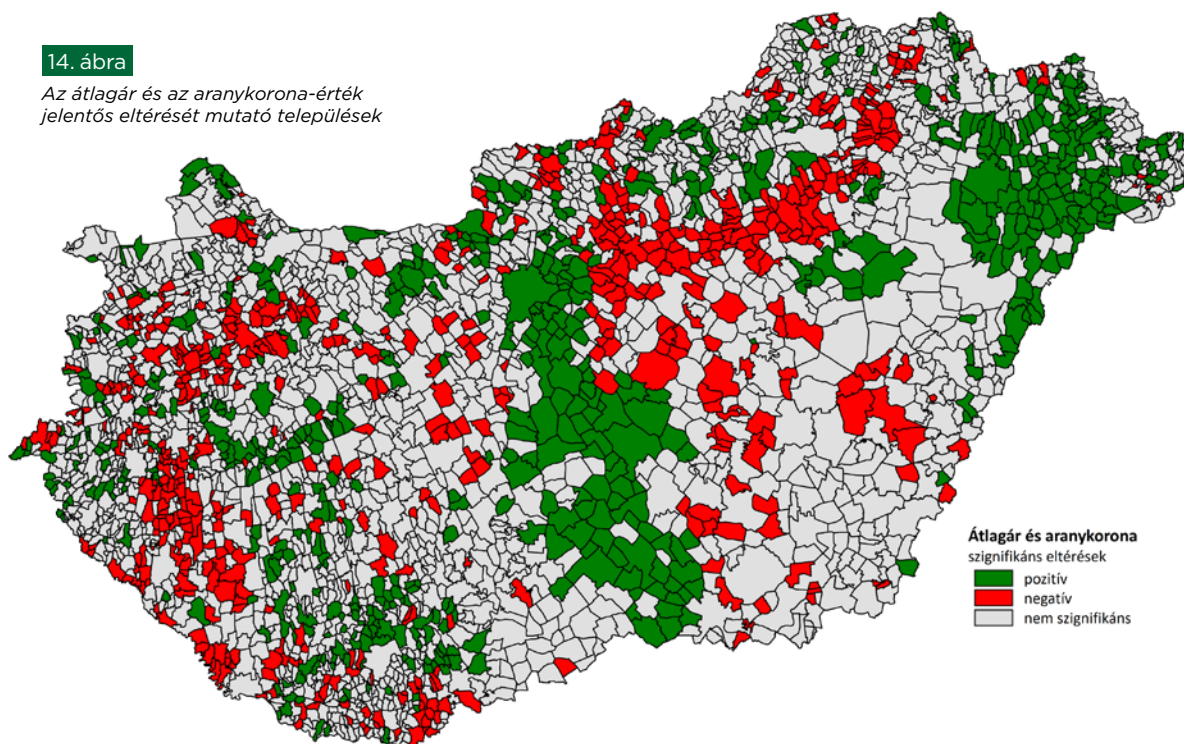


A szántóterületek hektáronkénti átlagára, illetve az adott településre jellemző aranykorona-érték között közepes mértékű szignifikáns pozitív összefüggés mutatható ki, tehát bár összességében elmondható, hogy az aranykorona-értékkel jellemezhető földminőség befolyásolja ugyan a piaci mozgásokat, de ez a hatás nem egyenletes vagy lineáris. Azt láthatjuk inkább, hogy a kiemelkedő adottságú területek ugranak ki felfelé az átlagár tekintetében, viszont ezeket leszámítva már jóval gyengébb a földminőség befolyásoló hatása. Amennyiben a 25 feletti átlagos aranykorona-értéket mutató 511 települést kiszűrjük, a földminőség árakra gyakorolt hatása jelentős mértékben gyengül (a 25 aranykorona feletti településekre jellemző átlagos ár 25 százalékkal magasabb, mint a többi település együttes átlagára).

Látványosan kirajzolódnak azok a térségek, ahol jelentős eltérés mutatkozik a relatív átlagár és az aranykorona-érték között. Pozitív eltérés – tehát az aranykorona-érték alapján vártnál magasabb átlagár – mutatkozik két viszonylag nagy méretű, egybefüggő térségben, a Duna-Tisza-közén, illetve a Nyírségben. A negatív differenciát mutató települések sűrűsödése egyrészt az Alföld és az Északi-középhegység tájhatárán (Gödöllői-dombság, Mátraalja, Bükkalja, Borsodi-Mezőség, Taktaköz), valamint a Nyugat-Dunántúl megyehatárok menti belső perifériáin található meg.

14. ábra

*Az átlagár és az aranykorona-érték
jelentős eltérését mutató települések*

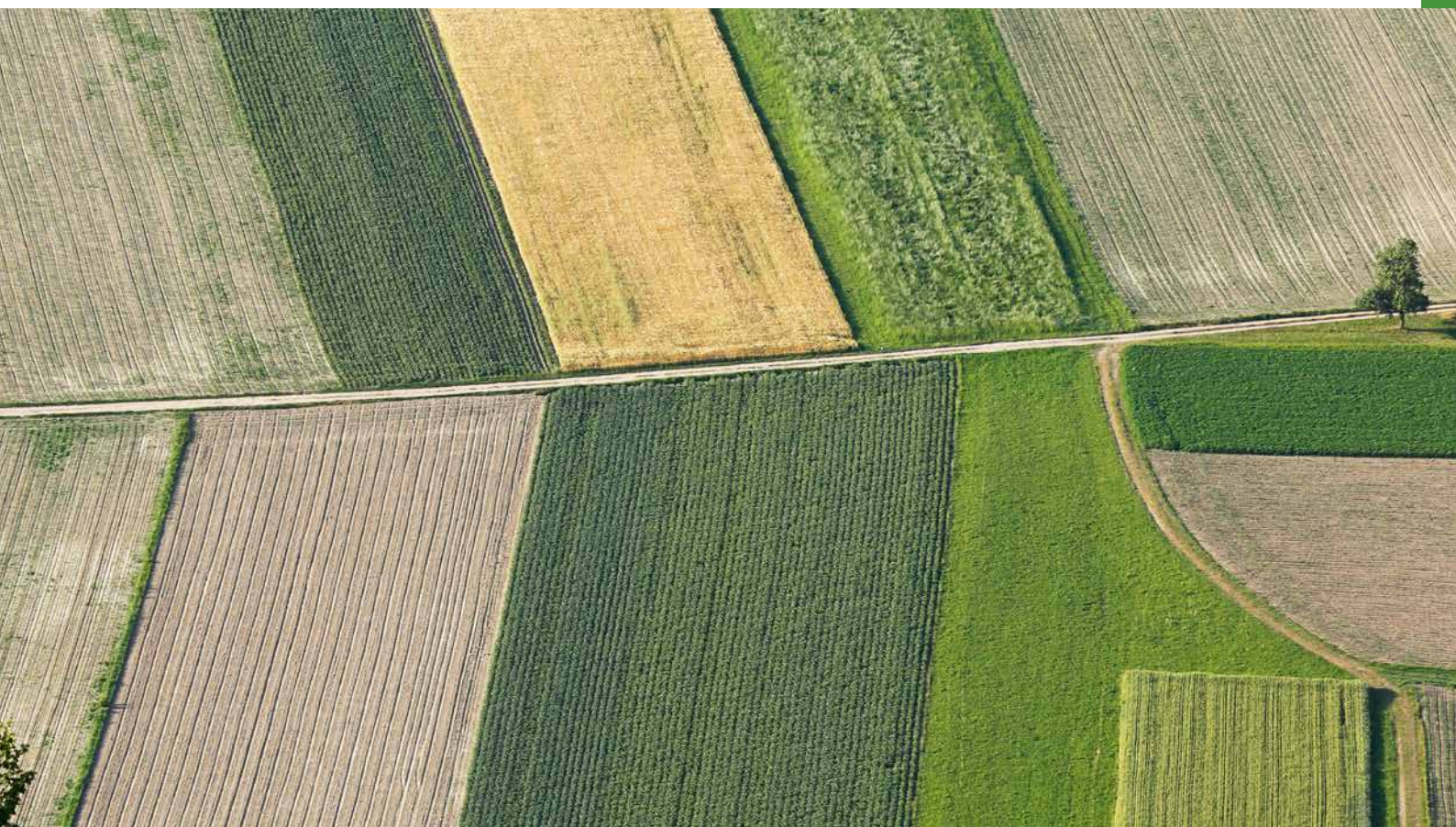
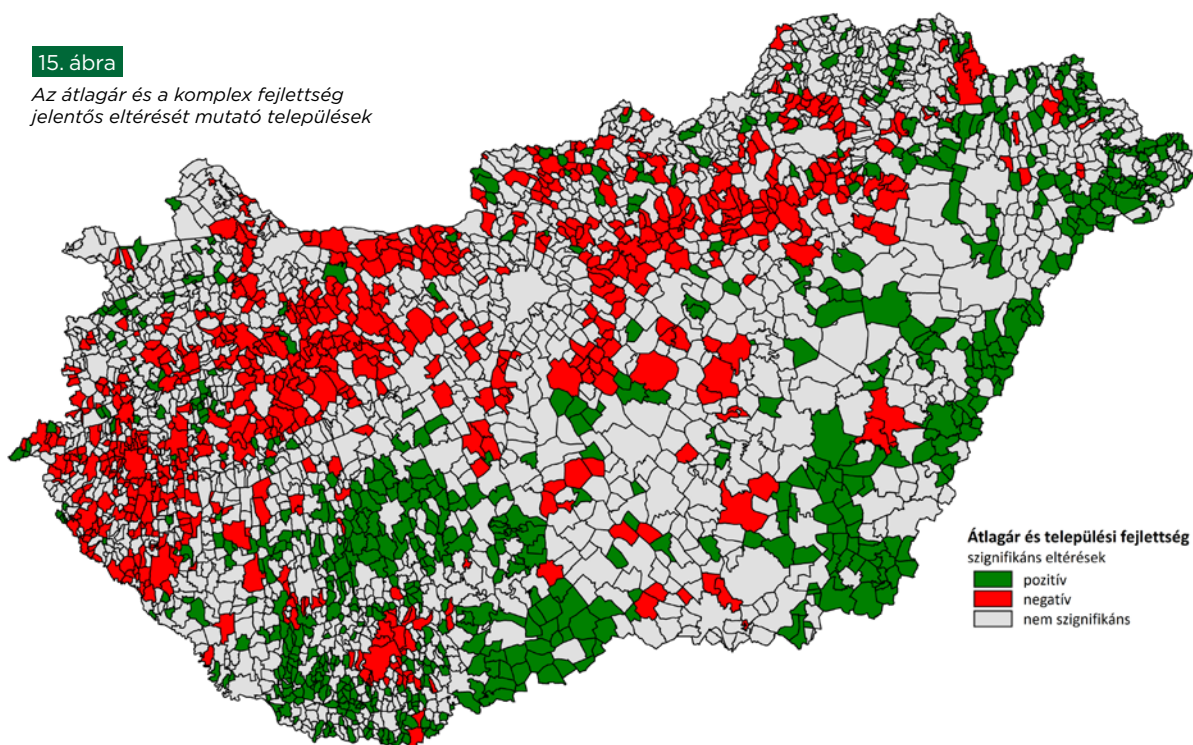


A szántóterületek hektáronkénti átlagára és a komplex települési fejlettség közötti összefüggés gyengébb, mint az aranykorona-érték esetében. Alapvetően azt mondhatjuk el, hogy a települések fejlettsége két esetben mutat jelentős egybeesést a szántók átlagárával. A pozitív oldalon a budapesti agglomeráció egésze, illetve a Balaton-felvidék és az osztrák határvidék településeinek jelentősebb hányada található, ahol a települési fejlettség kedvező mutatója az átlagosnál jóval magasabb értékesítési árakkal párosul. A negatív kapcsolattal rendelkező települési koncentrációk kedvezőtlen fejlettségi mutatókkal és alacsony szántóárakkal az aprófalvas, periférikus térségekben – Cserehát, Bodroghöz, Taktaköz, Belső-Somogy – találhatók.

A fejlettség és az átlagár jelentős mértékű eltéréseit mutató települések elhelyezkedésében egy jól azonosítható délnyugat-északkelet irányú törésvonal mutatkozik. A vonaltól északnyugati irányban találhatók zömmel azok a települések, ahol a kedvező fejlettségi mutatók az átlagosnál alacsonyabb értékesítési árral párosulnak, míg elsősorban a Dél-Dunántúl és a Tiszántúl ad otthont a fejlettségi szinthez képest magas átlagárral rendelkező településeknek.

15. ábra

*Az átlagár és a komplex fejlettség
jelentős eltérését mutató települések*



SZAKÉRTŐINK

Kovács Norbert, Ph.D.

közgazdász

Szabó Dániel Róbert, Ph.D.

közgazdász

Páthy Ádám, Ph.D.

szociológus

Fülep Dávid, Ph.D.

informatikus mérnök



JEGYZETEK

[illegible]



AGROTAX
PRECÍZIÓS TERMŐFÖLD-ÉRTÉKELES

🏠 Agrotax Kft.

🌐 agrotax.hu

✉ kapcsolat@agrotax.hu

☎ +36 30 936 0258

f facebook.com/agrotax.hu

📍 9026 Győr, Vízütör utca 4. A ép.

📄 Cégjegyzékszám: 08-09-029249