

# TOVÁBB DRÁGUL A FÖLD

**HÚZ A PIAC** | Beindult a földpiac Magyarországon, legalábbis erre lehet következtetni abból, hogy a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek tovább drágultak tavaly.

Beteljesült az Agrotax Kft. egy évvel ezelőtti prognózisa: 2018-ban a szántók éves átlagos drágulása 10 százalékos volt, egyes művelési ágban pedig még ennél is nagyobb – hívja fel a figyelmet a precíziós termőföld-értébecsléssel is foglalkozó cég ügyvezetője. Sáhó Ákos emlékeztet arra, hogy az áremelkedés már néhány éve erőteljes, művelési ágaként eltérő mértékű, de összességében – „árgörbeelemzői stílusban fogalmazva” – hegyemenetben van.

## APRÓ PARCELLÁK

A szakember szerint a keresleti piac dominanciájának számos oka van, az optimális birtokméret kialakításától egészen a nyugat-európai áráktól való elmaradásig. Ha már birtokméretről esett szó – teszi hozzá –, az utóbbi hónapokban újra aktuális szakmai témává vált a birtokpolitika. A magyarországi termőföldeknek nagyságrendileg kétmillió tulajdonosa van, ami rendkívül szétaprózódott tulajdoni szerkezetre utal. Látszódnak ezek az Agrotax országos adatbázisának számaiból is, hiszen 2018-ban az értékesített szántóföldek átlagos nagysága 1,42 hektár volt. Ezek a viszonylag kis birtoktesetek pedig gátjai lehetnek azoknak a szűkségszerű beruházásoknak, amelyeket csak egy optimális birtokméret felett van értelme megvalósítani. Márpedig ha hatékonyan akarunk gazdálkodni, növelni a hozzáadott értéket, akkor nincs nagyon más út, csak a birtokszerkezet átalakítása.

A fejlesztéseknél van miből válogatnunk: öntözhető területek növelése,

helyspecifikus gazdálkodás, korszerű tápanyag-gazdálkodás, robotika, digitalizáció – sorolja Sáhó Ákos. Mindezekből pedig véleménye szerint az következik, hogy a termőföld iránti kereslet a közeljövőben sem csökken, hacsak nem akarunk lemaradni az egyre élesebb globális versenyben.

A folyamatos fejlesztés az Agrotaxra is vonatkozik. Az ügyvezető felhívja a figyelmet arra, hogy rendszeresen vizsgálják földpiaci módszertanuk még precízebbé tételének lehetőségét. Emiatt a leg-

újabb Agrotax Iránytű elemzésük elkészítéséhez a korábbiánál alaposabb elemzéseket készítettek művelési ágakon belül is. A tisztán gyümölcsös művelési ágú területeknél például nagyfokú szórást mutatnak az összesített adatok, ezért végeztek egy kis kutatómunkát. Kiderült, hogy a viszonylag kis méretű, jellemzően 0,5 hektár alatti területeknél a vételárban nem csak maga a gyümölcsös szerepel. Számos esetben valamilyen felépítmény is található a területen – ez a műholdas elemzéseikből egyértelműen kiderül –, ami jelentősen befolyásolhatja a terület árát. Emiatt legújabb elemzésükben a 0,5 hektárnál kisebb területű szőlők és a gyümölcsösök vételáradatait már nem vették figyelembe. Ezek ugyanis a felépítmény miatti magas árakkal túlzottan nagy hatást gyakoroltak volna az átlagos árakra, ők pedig igyekeznek a művelési célnak megfelelő, valós árakat bemutatni.

## BÉKÉSBEN A LEGDRÁGÁBB

A föld hektáronkénti átlagára közel másfél millió forint – pontosan 1,43 millió – volt az Agrotax Iránytű adatai szerint 2018-ban. Elmondható az is, hogy már az Észak-Magyarország régióban is egymillió forint/hektár felett – 1,11 millió – alakult a földek átlagára. A legmagasabb, hektáronként 1,75 millió forintos árakat a Dél-Alföldön lehetett találni. A megyéket vizsgálva – a Budapesthez tartozó földek 3,1 millió forint/hektár nagyságú átlagárát követve – a legmagasabb, 1,96 millió forintos hektáronkénti átlagár Békés megyében volt. A legalacsonyabb, hek-

## MI LETT VOLNA, HA...

Amennyiben a fél hektárnál kisebb területű gyümölcsösöket is figyelembe vették volna az elemzés során, akkor 5,71 millió forintos országos hektáronkénti átlagárak jöttek volna szembe. Ebben az esetben a referenciartomány értékei 32,5 millió és 653 ezer forintos hektáronkénti árak között alakultak volna. A szőlőknél pedig a fél hektárnál kisebb területű, vonatkozó művelési ághoz tartozó területek figyelembevétele esetén a vizsgált referenciartomány átlagos értéke 4,13 millió, a legnagyobb értéke 20,1 millió, míg a legkisebb 628 ezer forint lett volna hektáronként.



táronként 994 ezer forintos földárakat Nógrád megye mutatta, így tavaly ebben a megyében még átlagosan 1 millió forint alatti hektáronkénti áron lehetett földekhez jutni.

A földárak számításához felhasznált, 2018-ban értékesített, szántó, gyeplő, erdő, gyümölcsös, szőlő művelésű földterületeket tartalmazó megtisztított adatbázisban található több mint 27 ezer hektárnyi föld adatai szerepeltek. Ennek az értéknek nagyságrendileg háromnegyede, közel 20 ezer hektárnyi terület a szántó művelési ághoz tartozott. Az erdők szintén jelentős értékesítési volumenre mutattak, 4 ezer hektárt meghaladó összforgalommal. Ennek az értéknek nagyságrendileg a fele, 2 ezer hektárt alig meghaladó forgalom mutatkozott a gyeplő-, rét-,

legelő művelési ágú területek (továbbiakban gyeplő) esetén. Az összes, vizsgált értékesített földterület jóval kisebb részét tették ki a gyümölcsösök 393, illetve a szőlők 330 hektárral.

A múlt évben a legtöbb föld Dél-, illetve Észak-Alföldön cserélt gazdát, régióként nagyságrendileg 5800, illetve 5500 hektáros forgalommal, összesen több mint 40 százalékat adva a tárgyévi értékesítési volumennek. Megyei szinten a legtöbb földet Békés, Bács-Kiskun, Jász-Nagykun-Szolnok megyében értékesítették, megyénként 2000 és 2200 hektár közötti összterülettel. A legkevesebb földterület – 57 hektárnyi Budapesthez tartozó föld mellett – Komárom-Esztergom, Nógrád, Vas, Tolna, Heves megyében cserélt gazdát, megyénként kevesebb mint ezerhektárnyi forgalmat mutatva.

### A SZÁNTÓK ÁRAI

Egyhektárnyi szántóterületért átlagosan 1,55 millió forintot kellett fizetni Magyarországon 2018-ban, így a szántók átlagára immár meghaladta a másfél millió forintos fajlagos árat. A fenti érték mintegy 10 százalékos növekedést jelent az előző évre számolt országos, szántóföldekre számított átlagárhoz képest, emellett elmondható, hogy minden régióban emelkedett a szántók ára.

A korábbi évhez hasonlóan a legnagyobb növekedés szintén az Észak-Alföldön volt megfigyelhető, ahol átlagosan közel 15 százalékkal magasabb szántóárak alakultak ki tavaly, emellett 10 százalékot meghaladó, 13,7 százalékos drágulás volt Közép-Magyarországon, illetve 10,9 százalékos a Dél-Alföldön. A legkisebb mértékben, 6,3 százalékkal a Dél-Dunántúlon növekedtek a szántóárak.

A régiókhöz hasonlóan mindegyik megyében emelkedést mutattak az árak. Budapest után – a fővároshoz tartozó területekről mindössze 37 szántóértékesítést tartalmazó adat állt rendelkezésre – a legnagyobb átlagos drágulást Hajdú-Bihar megye mutatta, mintegy 20 százalékos növekedéssel, emellett a Nógrád, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Pest, Csongrád, Tolna, Veszprém, Békés megyében megfigyelt árakat is 10 százalékot meghaladó mértékű átlagos növekedés jellemezte. A legkisebb, 5 százalékos alatti ár-

## SZÁNTÓK HASZONBÉRLETI DÍJAI

A szántó művelési ághoz sorolt termőföldek használati díjainak országos, hektáronkénti átlaga 63 691 forint volt 2018-ban. A legmagasabb, 70 ezer forintos átlagos hektáronkénti használati díjakat a Dél-Alföldön lehetett találni, de 60 ezer forintot meghaladó átlagos értékek jellemezték Dél-Dunántúlon, Észak-Alföldön és Közép-Dunántúlon is. A legalacsonyabb, 52 ezer forint alatti fajlagos, átlagos éves szintű bérleti díjak egyedül a közép-magyarországi területek esetén voltak.

**Sáhó Ákos: A múlt évben a legtöbb föld Dél-, illetve Észak-Alföldön cserélt gazdát.**

emelkedést Baranya és Vas megyében lehetett találni.

A szántóterületek esetében mindegyik régióban 1 millió forint felett alakultak a hektáronkénti átlagárak. Regionális szinten a legmagasabb, 1,84 millió forintos hektáronkénti árat továbbra is a Dél-Alföldön voltak jellemzők, de másfél millió forint feletti átlagárakat találtak az Észak-Alföld (1,58 millió forint/hektár), a Kö-





zép-Magyarország (1,54) és a Dél-Dunántúl (1,54) régióban is. A legolcsóbban a korábbi évekhez hasonlóan Észak-Magyarországon, átlagosan 1,14 millió forintos hektáronkénti áron cseréltek gazdát a szántóterületek. Ugyanakkor 2 millió forintot meghaladó átlagárak fordultak elő a Budapesthez tartozó, hektáronként 2,33 millió forintos szántók mellett Békés megyében is, ahol 2,01 millió forint volt az

átlagár. Emellett hasonlóan magas árak jellemezték Hajdú-Bihar és Tolna megyét is, hektáronként 1,96, illetve 1,91 millió forinttal. A legolcsóbban Nógrád (1,11 millió forint), Heves (1,11), Zala (1,16)

és Borsod-Abaúj-Zemplén (1,17) megyében lehetett szántóföldeket vásárolni hektárra vetítve.

A szántóföldek árait kisebb területi egységek, a járások szintjén vizsgálva természetesen nagyobb eltérések figyelhetők meg. Tavaly két és fél millió forint feletti hektáronkénti átlagárak voltak a Hajdúszoboszlói, a Jánoshalmi, valamint a Hajdúböszörményi járásban – 2,73 millió, 2,64 millió és 2,63 millió forinttal. A legalacsonyabb, 699 ezer forintos hektáronkénti átlagárak a Belpátfalvai járásban jelentkeztek, de az Ózdi és Mezőcsáti járásban is átlagosan 900 ezer forint alatti hektáronkénti árakon lehetett szántókhoz jutni 2018-ban.

A szántóföldek átlagárainak számításához összesen 19 967 hektárnyi szántóterületre kötött 14 042 kifüggesztett adásvételi szerződésben szereplő eladási ár szerepelt a felhasznált adatbázisban. A korábbi évhez hasonlóan a legtöbb szántót a Dél- és az Észak-Alföld régióban értékesítették, az eladott szántók közel fele ezekben a térségekben cserélt gazdát. A régiók szintjén a legkevesebb szántóföldnek Közép-Magyarországon lett új tulajdonosa, az országos szántóforgalom mintegy 5 százaléka realizálódott ebben a régióban.

Megyei szinten a legnagyobb értékesítési volumen – az országos forgalom mintegy ötödét adva – Békés, illetve Jász-Nagykun-Szolnok megyében mutatkozott. Az országosan értékesített mennyiségnek Budapest 0,1 százalékot kitevő, csekély forgalma mellett szintén alacsony, egyenként 3 százalék alatti része jelentkezett Nógrád, Komárom-Esztergom és Vas megyében.

A vizsgált időszakban a tulajdoni hányadok figyelembevétele mellett az értékesített szántóföldek átlagos nagysága 1,42 hektár volt. A legnagyobb, átlagosan 2 hektárt meghaladó méretű területeket Jász-Nagykun-Szolnok és Veszprém megyében lehetett regisztrálni, de Békés, Ko-



máram-Esztergom, Somogy és Fejér megyében is átlagosan másfél hektárt meghaladó nagyságú földterületeket értékesítettek. A legkisebb szántókat Zalában adták-vették, 1 hektár alatti átlagos mérettel. A szántóforgalom 70 százaléka esetén a szerződések 1/1-es tulajdonú földterületek eladására irányultak.

### GYEP, RÉT, LEGELŐ

Az Agrotax rendelkezésére álló adatok alapján gyepművelési ághoz tartozó területek hektáronként átlagosan 1,21 millió forintért keltek el 2018-ban Magyarországon. A legmagasabb, kétmillió forintot is meghaladó közép-magyarországi árakkal szemben a dél-alföldi gyepeket 1 millió forint alatt, 950 ezer forintos átlagáron értékesítették.

Megyei bontásban vizsgálva az értékesítéseket elmondható, hogy a budapesti területek közel 3 millió forintos – hektáronként 2,99 millió forintos – fajla-

gos ára mellett Pest megyében átlagosan hektáronként 2 millió forint felett, 2,14 millió forintért lett új gazdája hektáronkénti a gyepterületeknek. Másfél millió forint feletti átlagárak voltak megfigyelhetők Komárom-Esztergom (1,64 millió forint) és Jász-Nagykun-Szolnok (1,51) megyében. A legalacsonyabb, 1 millió forint alatti fajlagos árral Hajdú-Bihar (891 ezer forint), Szabolcs-Szatmár-Bereg (922), Bács-Kiskun (933) és Békés (985), valamint Csongrád (990) megyében értékesítettek gyepterületeket tavaly.

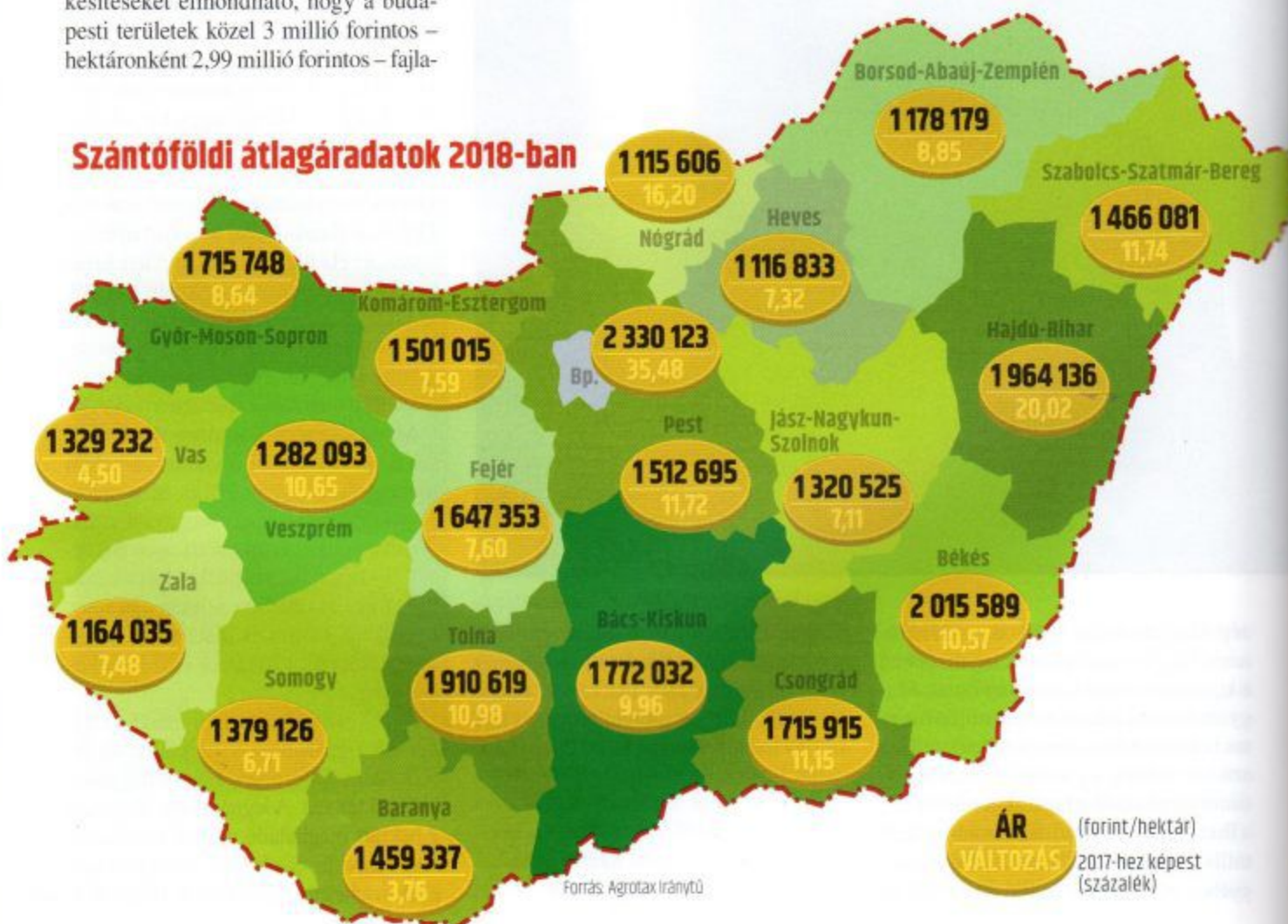
A mintegy 2133 gyep művelési ághoz tartozó területhez 2207 hektárnyi értékesítés tartozott, ami az összes vizsgált termőföld forgalmának közel 8 százaléka. A gyepterületek több mint ötöde Észak-Magyarországon cserélt gazdát, de eh-

hez közelítően magas arányt képviseltek a közép-dunántúli és az észak-alföldi értékesítési ügyletek is. Regionális bontásban Közép-Magyarországon lett új gazdája a legkevesebb gyepterületnek, az országos forgalom öt és fél százalékát adva.

A megyéket vizsgálva elmondható, hogy a legtöbb gyepterület Veszprém, Borsod-Abaúj-Zemplén, valamint Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében kelt el, e háromban jelentkezett az országos gyepterület-forgalom több mint negyede. A legkevesebb gyep besorolású földterületet Budapest mellett Békés, Vas megyében értékesítették, ezeken a területeken egyenként az országos értékesítési volumen 2 százalék alatti része realizálódott.

Az eladott gyepterületek átlagos mérete 1,03 hektár volt, az erdők és a szántók után a harmadik legnagyobb átlagos területnagyságot mutatva. Az értékesí-

## Szántóföldi átlagáradatok 2018-ban





tett gyepterületének közel háromnegyede 1/1-es tulajdonban volt a vizsgált időszakban.

## NAGY MÉRETŰ ERDŐK

Az erdőként nyilvántartott földterületek országos átlagára 2018-ban 788 ezer forint volt hektáronként. Regionális szinten a Nyugat-Dunántúlon, illetve az Észak-Alföldön voltak a legmagasabb, 850 ezer forint körüli hektáronkénti átlagárak, míg a legalacsonyabb, 661 ezer forintosak Észak-Magyarországon. Budapest – hektáronként 1,52 millió forint – után a legdrágábban, 900 ezer forint felett Békés (974 ezer forint/hektár), Győr-Moson-Sopron (956) és Szabolcs-Szatmár-Bereg (945) megyében lehetett átlagosan 1 hektárnyi erdőterülethez jutni. A legolcsóbban, 700 ezer forintos átlagár alatt, Heves (608 ezer forint/hektár), Jász-Nagykun-Szolnok (621) és Borsod-Abaúj-Zemplén (653) megyében cseréltek hektáronként gazdát az erdők.

Az erdők átlagárának számításához rendelkezésre álló adatbázis 4302 hektárnyi, a fenti művelési ágba sorolt területet érintő 2792 terület adatait tartalmazta. Az erdők a vizsgált művelési ágak között a szántók után a második legmagasabb forgalmat mutató művelési ágat képviselték, és a vizsgált földek közel 16 százalékát tették ki.

A legtöbb, 600 hektárnál is több erdőt Somogy megyében értékesítettek, de 500 hektárhoz közeli forgalom generálódott Zala és Bács-Kiskun megyében is, így elmondható, hogy a fenti három területen bonyolódott az országos erdőforgalom közel 40 százaléka. A legkisebb értékesítési volumen Budapest után Békés, Csongrád, Komárom-Esztergom, Jász-Nagykun-Szolnok, Fejér, továbbá Győr-Moson-Sopron megyében volt megfigyelhető, 100 hektár alatti megyéenkénti forgalommal.

Az értékesített erdők átlagos területnagysága 1,54 hektár volt tavaly, így országosan a vizsgált művelési ágak közül az erdők esetében voltak az átlagosan legnagyobb méretű értékesített területek.

A LEGOLCSÓBBAN  
BÉKÉS MEGYÉBEN  
LEHETETT  
SZŐLŐKHÖZ JUTNI.

Együttal elmondható az is, hogy a gazdát cserélt erdőterületek csupán 40 százalékában adtak el 1/1-es tulajdoni hányadú földrészt.

## GYÜMÖLCSÖSÖK ADÁSVÉTELE

A 0,5 hektárt meghaladó területű, gyümölcsösöként nyilvántartott földrésztelkeket 2,07 millió forintért értékesítették hektáronként 2018-ban. A legmagasabb, a Közép-Dunántúlon megfigyelt két és fél millió forintot meghaladó hektáronkénti árak mellett a Dél-Dunántúlon, Dél-Alföldön, Közép-Dunántúlon és az Észak-Alföldön is átlagosan 2 millió forint feletti árakon cseréltek gazdát a gyümölcsösök hektáronként. A legalacsonyabb árakon, hektáronként másfél millió forint alatt Észak-Magyarországon lehetett gyümölcsösökhöz jutni.

A megyék szintjén – Budapest hektáronként 5,9 millió forintos átlagértéke mellett – a legmagasabb árakkal Baranyában (4,98), illetve Hajdú-Bihar (3 millió forint/hektár) megyében lehetett találkozni. Két és fél millió forintot meghaladó összeget kellett fizetni Győr-Moson-Sopron (2,84 millió forint), Veszprém (2,67), Békés (2,58) megyében egyhektárnyi, 0,5 hektárt meghaladó területű gyümölcsös földrésztelkéért. A legolcsóbban, 1 millió forint alatt Nógrádban (875 ezer forint) juthattunk gyümölcsöshöz, emellett másfél millió forint alatt alakultak a hektáronkénti átlagárak Vas (1,02 millió forint), Zala (1,16), Fejér (1,2) és Borsod-Abaúj-Zemplén (1,49) megyében.

A vizsgált termőföldek összterületének közel másfél százalékát tették ki a gyümölcsösök, 393 hektárnyi gyümölcsösre kötött 358 adásvételi szerződés adatai álltak az elemzők rendelkezésére. A legtöbb, a fenti művelési ágba sorolt terület Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében cserélt

gazdát, az összes gyümölcsös forgalmának több mint fele ebben a megyében jelentkezett. A fél hektárnál nagyobb értékesített területek átlagos mérete – figyelembe véve az értékesített tulajdoni hányad nagyságát – 1,1 hektár volt. Az értékesített gyümölcsösparcellák összterületének 81 százalékát 1/1-es tulajdoni hányad jellemezte 2018-ban.

## DRÁGA SZŐLŐK

A szőlő művelési ágban nyilvántartott, fél hektárnál nagyobb méretű földrésztelke országos szintű hektáronkénti átlagára 2,95 millió forint volt tavaly. Regionális szinten 4,5 millió forint feletti árak jellemezték a Közép-Dunántúlt, de 3 millió forintot meghaladó árak voltak Közép-Magyarországon, Dél-Dunántúlon, továbbá a Nyugat-Dunántúlon is, míg a legalacsonyabb, 2 millió forinthez közeli hektáronkénti átlagárak a Dél-Alföldön jelentkeztek. A megyék között a legmagasabb hektáronkénti átlagárakat Veszprém (5,32 millió forint) mellett Győr-Moson-Sopron (4,61) és Baranya (4,03) megye mutatta. A legolcsóbban, 1 millió forintos hektáronkénti átlagár felett Békés megyében (1,071 millió forint) lehetett szőlőkhöz jutni, emellett átlagosan 2 millió forint alatt Csongrád (1,42 millió forint), Nógrád (1,5), Heves (1,65), Szabolcs-Szatmár-Bereg (1,81) megyében keltek el szőlőterületek az év során.

A szőlők árának számításához 1887 értékesített szőlő művelési ágú ingatlan értékesítési adata áll rendelkezésre 330 hektárnyi összterülettel, amely a vizsgált termőföldek alig több mint egy százalékát tette ki. A legtöbb szőlőterületet Heves megyében értékesítették, mintegy 68 hektáros összforgalommal, míg Békés megyében mindössze 8, Csongrád és Nógrád megyében 11, illetve 18 szőlőterületre irányuló adásvétel adatait lehetett figyelembe venni az elemzés során. A vizsgált időszakban értékesített szőlőparcellák átlagos, tulajdoni hányadok figyelembevételével számított területnagysága 0,175 hektár volt, az értékesített területek 93 százalékát 1/1-es tulajdoni hányaddal adták el. ■