

Sajtóközlemény

2020-ban 1,7 millió forintra drágult a termőföld

Kérdések az osztatlan tulajdonok felszámolásának áralakulása körül

Budapest, 2021.03.12.: A termőföld hektáronkénti piaci átlagára 2020-ban már 1,727 millió forint volt, ami 7,3 százalékos drágulás az előző évhez képest (1,602 millió Ft/ha) az Agrotax Kft. legfrissebb elemzése szerint. A termőföld drágulása évtizedek óta tart, és tavaly már a szántókért átlagosan 1,891 millió forintot kellett a vevőknek adniuk. A haszonbérleti díjak is emelkedtek, a szántónál az éves átlagos hektáronkénti díj 75 003 forint volt, ami 4 százalékkal több, mint egy éve. Az idén indult az eddigi legnagyobb földbirtokszerkezet rendezés, az osztatlan területek felszámolása, amely mintegy 3-3,5 millió személyt, valamint 2,4 millió hektárnyi területet érint, és az eddig ismert eljárásrendje, ármechanizmusa konfliktusveszélyt is tartogat.

A termőföldértékelés online programjának hazai kifejlesztője és alkalmazója az Agrotax Kft. 2015 óta teszi nyilvánossá az adott évben kifüggesztett hirdetések adatbázisa (24 645 adásvételi tranzakció) alapján készített éves országos termőföldpiaci körképét. Az Agrotax® Iránytű 2020. című kiadvány módszertana kifejezetten célhoz – termőföldek értékbecslése - kötötten szűri, tisztítja és elemzi az adatokat.

Országos átlagárak

2020-ban a földek átlagosan 1,727 M Ft/hektár áron keltek el Magyarországon, ami 7,3 százalékos drágulás az egy évvel korábbihoz képest (1,602 M Ft/ha). Tavaly Észak-Magyarország (1,374 M Ft/hektár) kivételével már mindegyik régiót 1,5 millió forint feletti átlagárak jellemezett. A korábbi évekhez hasonlóan a legtöbbször, 2 millió forint feletti átlagárát a Dél-Alföldön (2,021 M Ft/hektár) kértek a földért. Budapest (2,854 M Ft/hektár) után a megyei sorrendben legdrágább Hajdú-Bihar (2,351 M Ft/hektár), Békés (2,279 M Ft/hektár) és Tolna (2,073 M Ft/hektár) megye. A legolcsóbban, 1,5 millió forint alatti átlagáron Zala (1,194 M Ft/hektár), Nógrád (1,244 M Ft/hektár), Heves (1,356 M Ft/hektár) és Borsod-Abaúj-Zemplén (1,422 M Ft/hektár) megyékben jelentek meg kifüggesztések.

„A gazdasági környezet tavaly nem volt szokványos, a világválság mellett a piaci figyelem az idén kezdődő osztatlan közös területek felszámolására terelődött. Ennek ellenére a 30 éve tartó töretlen drágulás nem tört meg, legfeljebb egy-két művelési ágban lassult, amit az átlagár 10 százaléknak kisebb emelkedése is jellemezett.” - nyilatkozta **Sáhó Ákos, az Agrotax Kft. ügyvezetője.**

Szántók

2020-ban az előző évi átlagárhoz képest 9,8 százalékos drágulást ért el a szántó hektáronkénti átlagára, és elérte az 1,891 millió forintot (2019: 1,721 M Ft/ha).

Minden régióban emelkedtek az árak, a leginkább, 13 százalékkal Közép-Dunántúlon és Észak-Magyarországon, míg a legkevésbé, 8,3 százalékkal a Dél-Alföldön.

Megyéket vizsgálva a Budapesthez tartozó szántóföldek drágultak kiemelkedően (22%), Somogy, Veszprém és Komárom-Esztergom megyékben viszont 16-17 százalék közötti átlagos áremelkedés volt, a legkisebb mértékben pedig Tolna (2,7%) megyében nőtt az árak.

A szántók járási átlagárainál a kisebb területi egységek miatt a fentieknél nagyobb eltérések alakultak ki. A legmagasabb, közel 4 millió forintos átlagár a Hajdúszoboszlói járásra (3,914 M Ft/hektár), míg 3 millió forintot meghaladó átlagár a Hajdúböszörményi (3,379 M Ft/hektár), Debreceni (3,329 M Ft/hektár) járásokra volt jellemző, valamint ide sorolható Budapest is (3 097 ezer forint/hektár). A legalacsonyabb, 1 millió forint alatti átlagos árak a Putnoki (979 ezer forint/hektár) és Béalapátfalvai (982 ezer forint/hektár) járásokban voltak.

Gyep

A gyep hektáronkénti ára tavaly 1,436 millió forintra emelkedett, ami 8,2%-kal több mint előző évben (1,327 M Ft/ha). Ebben a művelési ágban a legmagasabb, 2 millió forint feletti átlagár Közép-Magyarországon (2,175 M Ft/hektár) alakult ki, míg a legalacsonyabb ár Észak- (1,194 M Ft/hektár) és Dél-Alföldön (1 206 ezer forint/hektár).

Erdők

2020-ban az erdőkért átlagosan 977 ezer forintos hektáronkénti árat kellett fizetni, 9,8 százalékkal többet, mint egy éve (889 ezer Ft/ha). Egy millió forint feletti átlagárak Közép-Magyarországot (1,172 M Ft/hektár), illetve Észak-Alföldet (1,005 M Ft/hektár) jellemezték. Ettől kevesebért, 900 ezer forint alatt egyedül Észak-Magyarországon kötöttek üzletet (871 ezer forint/hektár).

Gyümölcsös

Tavaly a fél hektárnál nagyobb, hektáronként 10 millió forintnál alacsonyabb áron gazdát cserélt, gyümölcsös művelési ágban sorolt földrészletek átlagára 2,385 millió forint volt. A legmagasabb, 3 millió forint feletti átlagárak a Közép-Dunántúlon (3,171 M Ft/hektár) és Közép-Magyarországon (3,04 M Ft/hektár) alakultak ki, míg a legalacsonyabbak Észak-Magyarországon (2,063 M Ft/hektár).

Szőlő

A fél hektárnál magasabb területű, 10 millió forintos fajlagos ár alatt értékesített szőlő parcellák 2,649 millió forintos átlagáron cseréltek gazdát. A legmagasabb, közel 3 millió forintos átlagárak a Dél-Dunántúlon (2,903 M Ft/hektár) voltak, míg a legolcsóbb, az Észak-Alföldön (1,568 M Ft/hektár).

Szántók haszonbérlete

Az átlagos haszonbérleti díjak számításához döntően a forintban megadott éves fajlagos (Ft/ha/év) bérleti díjakat használtuk fel.

2020-ban a szántók éves átlagos hektáronkénti haszonbérleti díja 75 003 forint volt, ami 4 százalékos drágulás az előző évhez képest (72 097 forint/hektár/év). A legdrágábban, átlagosan több mint 80 ezer forintért a Dél-Alföldön lehetett egy hektárnyi szántót éves szinten bérelni, míg legolcsóbban, 62 465 forintért Észak-Magyarországon.

2021 kiemelt eseménye: osztatlan közös területek megszüntetése

Év elején lépett hatályba az osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a termőföldnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény illetve a hozzá kapcsolódó kormányrendelet.

A szabályozással olyan mértékű birtokrendezés valósulhat meg, amely jövedelmező, fenntartható birtokméretek kialakítását segíti és várhatóan ilyen mértékű földpiaci mozgás nem lesz sem közép-, sem hosszú távon. A törvény mintegy 3-3,5 millió személyt, valamint több mint 1 millió ingatlant érint, amelynek összterülete mintegy 2,4 millió hektár. A jogszabály ugyan most január 1-től hatályos, de a járványhelyzet miatt, információink szerint azóta, csak azon bekebelezésekre történtek kezdeményezések, ahol az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veszi át. Minden más esetben meg kell várni a veszélyhelyzet végét, illetve az osztóprogramrendelkezésre állását.

Fontos tudni, hogy az osztatlan tulajdon az ingatlan megosztásával, vagy az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján illetve az ingatlan kisajátításával szüntethető meg. Ezen ügyleteknél a nem földművesek is szerezhettek 1ha-nál nagyobb területet, nincs felső korlátja a tulajdonszerzésnek (300 ha) és nincs földhasználati (művelési) kötelezettség sem. Ilyen ügyletben az elővásárlási jog nem gyakorolható és nem kell kérni a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását sem.

Földpiaci forgalomra és árra gyakorolt hatás

Az 1ha alatti tulajdoni hányadok bekebelezése önmagában is komoly piaci folyamatokat gerjeszt. A folyamat végére a tulajdonosok száma és ennek következtében a kínálati oldal drasztikusan le fog csökkenni, a most vásárlók feltehetően megtartják földjüket, ami az eddiginél jóval merevebb birtokszerkezetet vetít előre.

Szakmai meglátások, aggályok

Az eddig megjelent szabályozásokban sok esetben található ellentmondás, ami nehezítheti a területek konfliktusmentes és gyors tulajdonoscserejét. Az alábbiakban az Agrotax összegyűjtötte a szakterületéhez (termőföld értékelés) kapcsolódó legfontosabb aggályokat:

- Ha a felek nem tudnak megegyezni, akkor a törvény igazságügyi szakértői szakvélemény készítését teszi lehetővé, miközben a kormányrendelet értékbecslési szakvélemény lehetőségéről ír. A nyilvánosan elérhető igazságügyi szakértői lista 47 főt tartalmaz, az eljárásokra mindössze 90 nap biztosított, míg az osztatlan megegyezések várható száma milliós nagyságrendű.
- A törvény települési szintű értékbecslési ajánlat közzétételét írja elő művelési ágankénti bontásban amely irányt adhat az ügyletek megkötéséhez, ám az NFK által közzétett lista járási szintű adatokat tartalmaz. További bizonytalanságot okoz például, hogy nem ismert ezen adatok mögötti adatbázis, annak minősége, az extrémításainak kezelése, a figyelembe vett évek száma, az adatok frissessége, stb. Nemzetközi példát sem találni arra, hogy egy adott ügyletchez statisztikai átlagát alkalmazzák, ugyanis piaci szinten nem értelmezhető az átlagos föld. Az sem világos, hogy milyen módon vehető figyelembe a termőföld folyamatos drágulása.
- A megegyezéshez használt ajánlott áraknak más funkciója is van. Megegyezés hiányában a felek igazságügyi szakértőhöz fordulnak, a törvény pedig a költségviselő felet az alapján jelöli ki, hogy a szakértői ár az ajánlati ártól milyen mértékben tér el: 20% feletti eltérés esetén a bekebelező viseli, alatta a bekebelezendő föld tulajdonosa, ami majd csak utólag derül ki.
- További kérdéseket vet fel, hogy adott esetben több, jelentősen eltérő szakvélemény is készülhet ugyanarra földrészletre, ami nemcsak az értékbecsléseket és azok szerepét teszi vitathatóvá, hanem a viszonyítási alapot (ajánlott árlista) is.

Az osztatlan földek felszámolási folyamatát bárki megindíthatja, de valószínűleg a nagyobb tulajdoni hányaddal rendelkezők, illetve a nagyobb földhasználóknak lehet érdeke mielőbb lépni, és a számukra kedvezőbb árat érvényesíteni az ügylet során.

„Hosszú távra megerősödhetnek a gazdaságosan működő birtokszerkezetek az osztatlan területek megszüntetésével. Ebben azonban nagyon sok olyan magánszemély érdekelt, akik a gazdánál feltehetően jóval kevesebb információval rendelkeznek. Ők az áralkuban akkor lehetnek sikeresek, ha az adott földre szakembertől kérnek egyedi áralkulációt, értékbecslést. Ma már elérhetőek olyan értékbecslések, amelyek a részletes műszaki-diagnosztikai adatokon túl, ortofotók és úrfelvételek alapján tájékoztatnak a földrészlet eltérő termőképességű – inhomogenitású – adottságairól, lehetővé téve a hivatalos minőségi osztályok határaival történő összevetést. Ilyen információk jelentős támogatást adhatnak a megosztási egyezséghez. Érdemes figyelembe venniük, hogy a bekebelezendő földek (1ha alatt) értéke is milliós nagyságrendű minden művelési ágban.” hívta fel a figyelmet **Sáho Ákos**.

A most életbe lépett jogszabály inkább a keresleti oldalt erősíti, hiszen ez egy egyedülálló lehetőség a vásárlók számára. Országos szinten nézve az osztatlan területek felszámolásának dömpingje az Agrotax szakemberei szerint a 2021-es termőföldpiaci árakban extrémításokat nem okoz majd, éves szinten az eddigi emelkedő trend változatlan marad.