

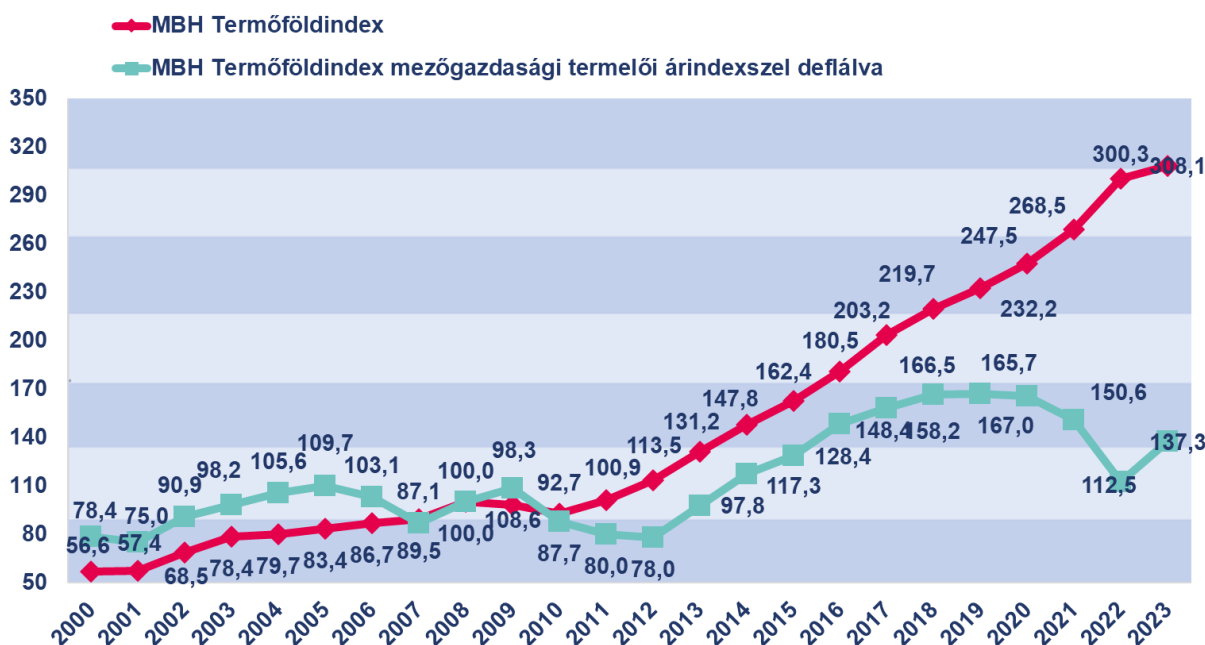
MBH Termőföldindex

Tovább emelkedtek a termőföldárak 2023-ban

2023-ban enyhén növekedett az MBH Termőföldindex értéke 2022-höz képest, a termőföldek drágulásának mértéke ugyanakkor erősen lecsökkent az előző évek után.

Az MBH Termőföldindex tavaly 308,1 pontra emelkedett a 2022-es 300,3-ról, míg a mezőgazdasági termelői árindexszel deflált reálérték 112,5 pontról 137,3-ra nőtt. Mindez azt jelenti, hogy a nominális áremelkedés jelentősen visszaesett a hazai termőföldpiacon, reálértelemben ugyanakkor a 2022-es nagyon erős visszaesést jelentős emelkedés követte a mezőgazdasági termelői árindex csökkenése miatt. (1.1. ábra)

Az MBH Termőföldindex értékei nominálisan és mezőgazdasági termelői árindexszel deflálva

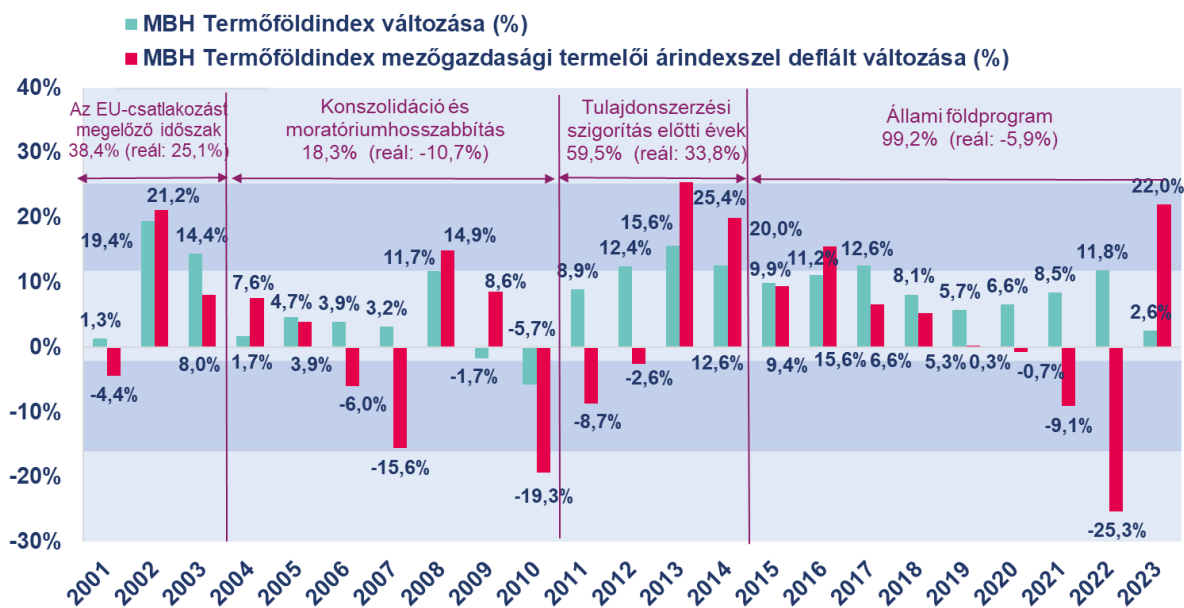


1.1. ábra. MBH Termőföldindex – nominálisan és a mezőgazdasági termelői árindexszel deflálva (Forrás: MBH Termőföldindex)

A hazai termőföldárak 2023-ban nominálisan 2,6 százalékkal emelkedtek tavalyelőtthöz képest, ami 2010 óta a legalacsonyabb mértékű drágulást jelentette a piacon. Ugyanakkor a reálindex esetében jelentős korrekció ment végbe: 22 százalékos emelkedés követte a 2022-ben mért több mint 25 százalékos csökkenést. Legutóbb 2013-2014-ben volt példa a hazai piacon húsz százalék körüli vagy magasabb reáláremelkedésre.

A termőföldek ára a tulajdonszerzés 2014-es szigorítása óta eltelt években több mint 108 százalékkal nőtt, míg a 2010-es mélyponthoz képest nominálisan 232, reálértéken pedig 57 százalékos erősödés volt mérhető. (1.2. ábra)

MBH Termőföldindex éves változása nominálisan és mezőgazdasági termelői árindexszel deflálva

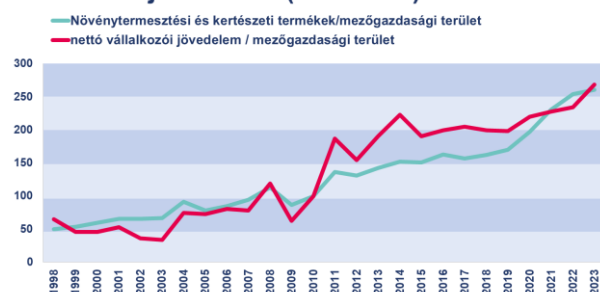


1.2. ábra Az MBH Termőföldindex éves növekedése és korszakolása (Forrás: MBH Termőföldindex)

Az MBH Termőföldindex elmúlt évtizedben végbement számottevő nominális növekedését több tényező is támogathatta. Pozitív hatással volt például az árak emelkedésére, hogy növekedett a növénytermesztési és kertészeti termékek kibocsátása: az egy hektárra jutó kibocsátás 2009-hez képest megháromszorozódott 2023-ra. De szintén bővült a nettó vállalkozói jövedelem, amely egy hektárra vetítve több mint négyszeresére növekedett 2009 óta. Ugyanezen időszak alatt vizsgálva az MBH Termőföldindex értéke 214 százalékkal emelkedett. A termőföldek árának 2023-ban mért 2,6 százalékos növekedése mellett az egy hektárra jutó növénytermesztési és kertészeti termékek értéke 2,5 százalékkal, a nettó vállalkozó jövedelmek pedig 14,5 százalékkal emelkedtek.

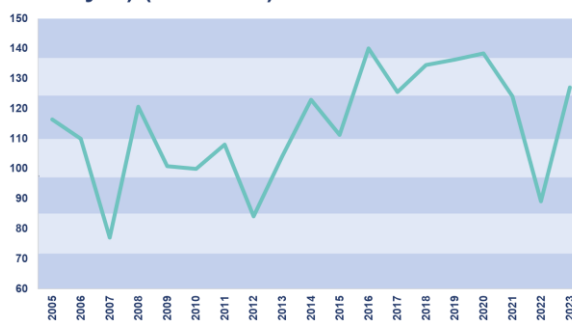
A termőföldek értéknövekedésében az előbbieket mellett szerepet játszhatott az elérhető támogatások összegének bővülése is, 2023-ban az egyéb termelési támogatások összege 658 milliárd forint volt, ami több mint dupláját jelentette a 2009-esnek. (1.3., 1.4., 1.5. ábra)

A növénytermesztési és kertészeti termékek értéke, és a nettó vállalkozói jövedelem (2010=100)



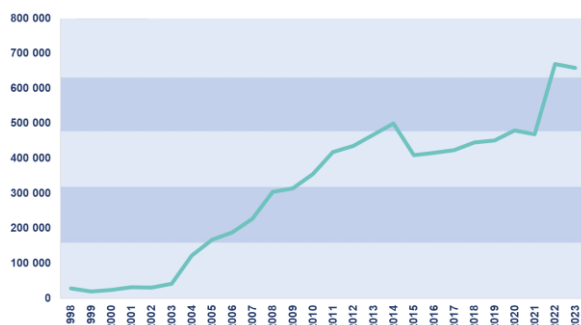
1.3. ábra. Az egy hektárra jutó mezőgazdasági területre jutó növénytermesztési és kertészeti termékek értéke folyóáron, és az egy hektárra jutó nettó vállalkozói jövedelem; 2010=100 (Forrás: MBH Termőföldindex-számítás a KSH-számok alapján)

Súlyozott termésátlag (szántóföldi növények) (2010=100)



1.4. ábra. A legfontosabb szántóföldi növénykultúrák súlyozott termésátlagai; 2010 =100 (Forrás: MBH Termőföldindex-számítás a KSH adatai alapján, állandó súlyok: a 2004 és 2023 közötti átlagos betakarított terület)

Egyéb termelési támogatások (M Ft)



1.5. ábra. A mezőgazdaságban kifizetett egyéb termelési támogatások (Forrás: KSH)

A részpiacok alakulása

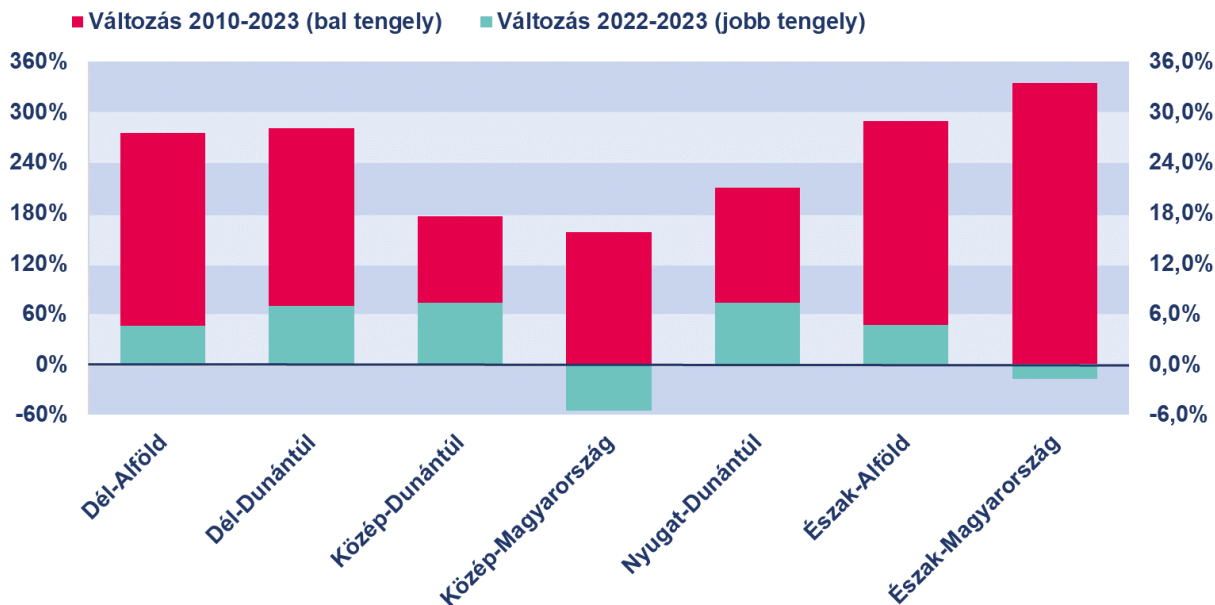
A szántók árának alakulása

2023-ban a szántóterületek hektárjáért átlagosan 2,13 millió forintot kellett fizetni a 2022-es 1,99 millió forint után, ami 7,1 százalékos növekedés. Ez elmarad a 2022-ben mért 10 százalékos bővüléstől, de meghaladta az áremelkedés 2019-2021 között jellemző éves mértékét.

Magyarország különböző régiói esetében változatosan alakult a szántóföldek fajlagos ára. Míg egyes régiókban – mint Közép-Magyarország és Észak-Magyarország – csökkentek, addig a többi régióban emelkedtek az árak. Közép-Magyarországon a szántókért fizetett hektáronkénti összeg 5,5 százalékkal esett vissza éves összevetésben, míg Észak-Magyarországon 1,7 százalékos volt a mérséklődés. A Nyugat-Dunántúlon és a Közép-Dunántúlon ment végbe a legnagyobb drágulás, mindkét régió esetében mintegy 7,3 százalékkal kellett többet fizetni a szántók hektárjáért 2023-ban, mint 2022-ben. Hét százalék körüli áremelkedés volt mérhető a Dél-Dunántúlon, míg a Dél- és az Észak-Alföldön 4,6-4,7 százalékkal növekedett a szántók átlagos fajlagos ára. (2.1. ábra.)

2023-ban átlagosan a Dél-Dunántúlon kellett a legtöbbet, 2,38 millió forintot fizetni a szántók hektárjáért, de nem sokkal maradt el ettől Közép-Magyarország sem hektáronkénti 2,36 millió forintos árral. A harmadik helyen a Dél-Alföld áll, ahol 2,26 millió forintot kellett adni a szántók hektárjáért. Az Észak-Alföldön 2,2 milliós árak voltak jellemzők, a Közép-Dunántúlon 2,12, a Nyugat-Dunántúlon pedig átlagosan 2,11 millió forintba került egy hektár szántó. Mint látható, az egyes régiók szántóárjai nagyon közel álltak egymáshoz, kivételt csak Észak-Magyarország jelentett, ahol mindössze 1,42 millió forint volt egy hektár szántó ára.

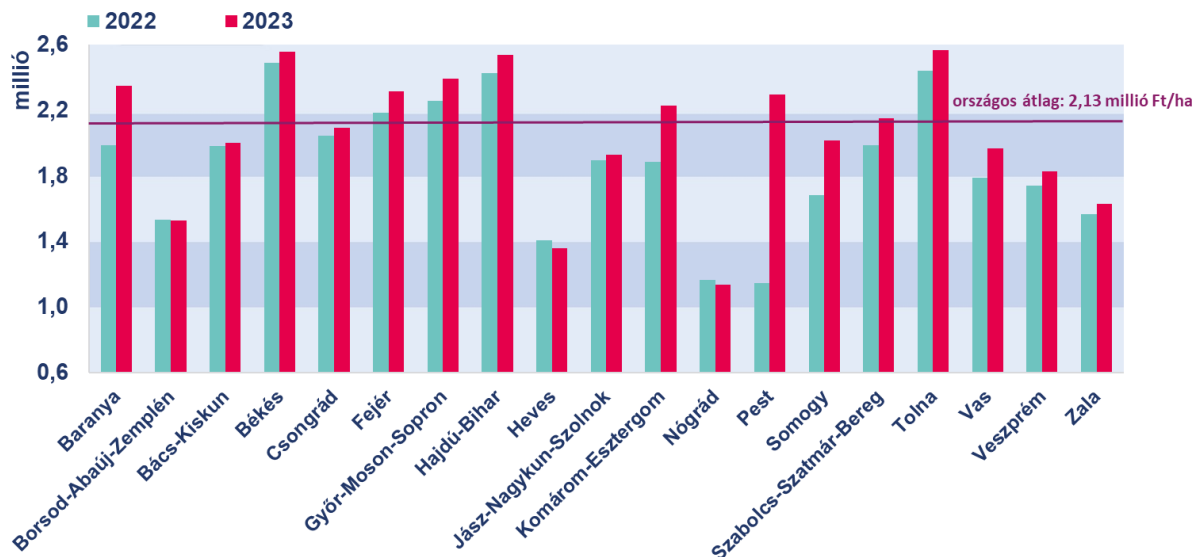
A szántóárak változása Magyarországon



2.1. ábra. A szántóföldek árainak változása 2010 és 2023 között, illetve 2022 és 2023 között az átlagos tranzakciósárak alapján (forrás: MBH Termőföldindex)

2010 és 2023 között Észak-Magyarországon emelkedett a legnagyobb mértékben a szántóterületek ára, tavaly átlagosan 335 százalékkal kellett többet fizetni egy hektárért, mint 2010-ben. A legkisebb drágulás Közép-Magyarországon ment végbe, ahol körülbelül két és félszeresére növekedett az átlagos ár. Közel volt még az árak megnégyszereződéséhez az Észak-Alföld (+289%), a Dél-Dunántúl (+281%) és a Dél-Alföld (+276%). Az árak körülbelül háromszorosukra nőttek a Nyugat-Dunántúlon (+210%), a Közép-Dunántúlon pedig 177 százalékos növekedés volt megfigyelhető.

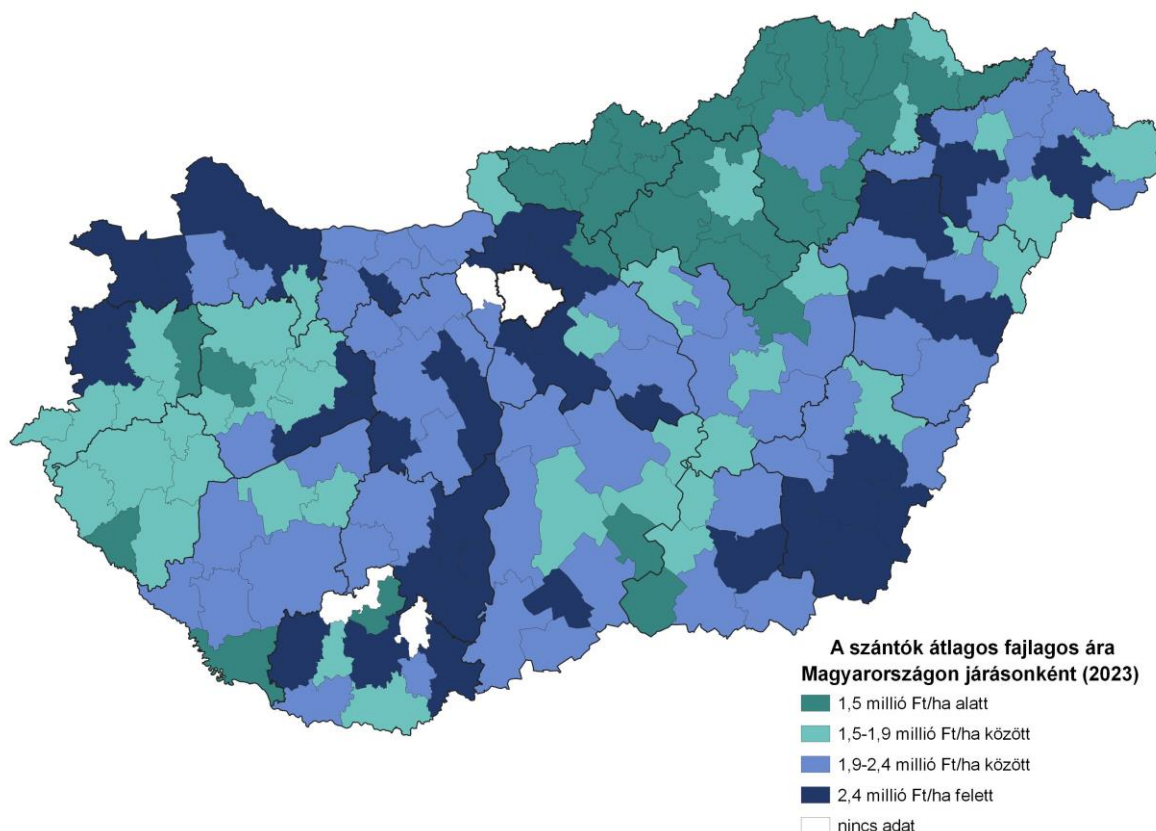
A szántóföldek átlagára 2022-ben és 2023-ban Magyarország vármegyéiben (millió Ft / ha)



2.2. ábra. A szántóföldek árai 2022-ben és 2023-ban Magyarország megyéiben¹ (forrás: MBH Termőföldindex)

Megyei összehasonlításban Tolnában, Békésben és Hajdú-Biharban kellett adni a legtöbbet a szántók hektárjáért 2023-ban, ezeken a területen az átlagos árak 2,54-2,57 millió forint körül mozogtak. Az országos átlagnál többet kellett fizetni egy hektárért még Győr-Moson-Sopronban (2,39 millió Ft/ha), Baranyában (2,35 millió Ft/ha), Fejér vármegyében (2,32 millió Ft/ha), Pest vármegyében (2,3 millió Ft/ha), Komárom-Esztergomban (2,23 millió Ft/ha) és Szabolcs-Szatmár-Beregben (2,15 millió Ft/ha). Ahogy az előző években is, Nógrádban lehetett a legolcsóbban szántóhoz jutni (1,14 millió Ft/ha), míg a második legolcsóbbnak Heves vármegye bizonyult (1,36 millió Ft/ha), amit Borsod-Abaúj-Zemplén követett (1,53 millió Ft/ha). (2.2. ábra)

¹ Budapestet az alacsony tranzakciószám miatt kivettünk az összehasonlításból.



1.térkép. A szántóföldek átlagárai 2023-ban Magyarországon járásonként (Forrás: MBH Termőföldindex)

Járási szinten ismét a Hajdúszoboszlóiban cseréltek gazdát legdrágábban a szántóföldek, ahol hektáronként átlagosan 3,56 millió forintot kellett fizetni 2023-ban. A második helyre a Hajdúböszörményi járás került csaknem 3,3 millió forintos hektáronkénti átlagárával, de nem sokkal maradt el ettől a Mezőkovácsházai járás sem (3,25 millió Ft/ha). A legdrágább öt járás közé került még a Békéscsabai és a Szekszárdi, ahol még szintén átlépte a 3 millió forintot a szántók hektárjáért fizetett összeg. A legolcsóbb járasok között továbbra is megtalálható a Salgótarjáni, a Pétervásárai és a Szécsényi, ahol az

átlagos árak nem érték el az 1 millió forintot. (1. térkép)

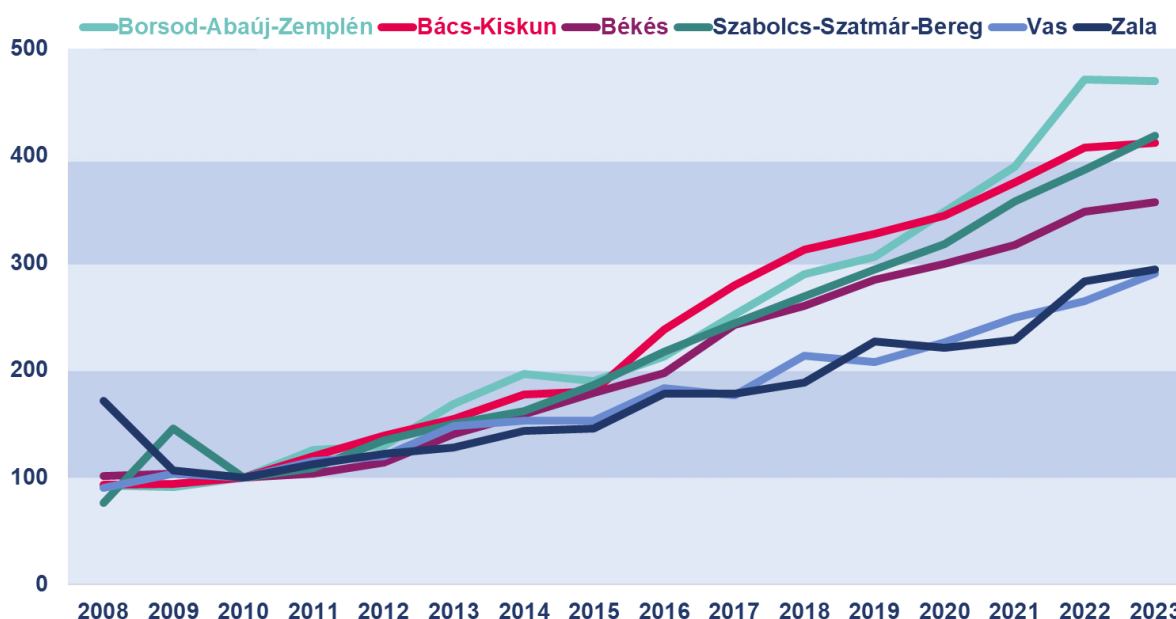
1. táblázat: Legmagasabb szántóárakkal rendelkező járasok*, 2023 (Forrás: MBH Termőföldindex, *a legalább 10 tranzakció alapján számolt járasokban)

Járas neve	Ár (M Ft/ha)
Hajdúszoboszlói	3,56
Hajdúböszörményi	3,29
Mezőkovácsházai	3,25
Békéscsabai	3,10
Szekszárdi	3,07

Kiemelt megyék szántóárai

Az MBH Termőföldindex elemzői azt is megvizsgálták, hogy a változó időjárási körülmények hatására miként alakultak a szántóárak az egyes, korábban kedvező adottságokkal rendelkező megyékben a kevésbé kedvező helyzetben lévő megyékhez képest. Borsod-Abaúj-Zemplén például erősen felfelé zárkózott 2010 után, de Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében is megfigyelhető volt a szántóárak nagyobb arányú növekedése Békés és Bács-Kiskun vármegyéhez képest, különösen a 2015 utáni időszakban. 2020 és 2023 között vizsgálva pedig Szabolcs-Szatmár-Bereg és Borsod-Abaúj-Zemplén mellett Vas és Zala megye is felértékelődött Békéshez és Bács-Kiskunhoz képest. (2.3. ábra).

A szántóárak változása Magyarország egyes vármegyéiben (2010=100)



2.3. ábra. A szántók árának alakulása Magyarország egyes vármegyéiben 2008 és 2023 között (Forrás: MBH Termőföldindex)

Művelési ágak szerinti folyamatok

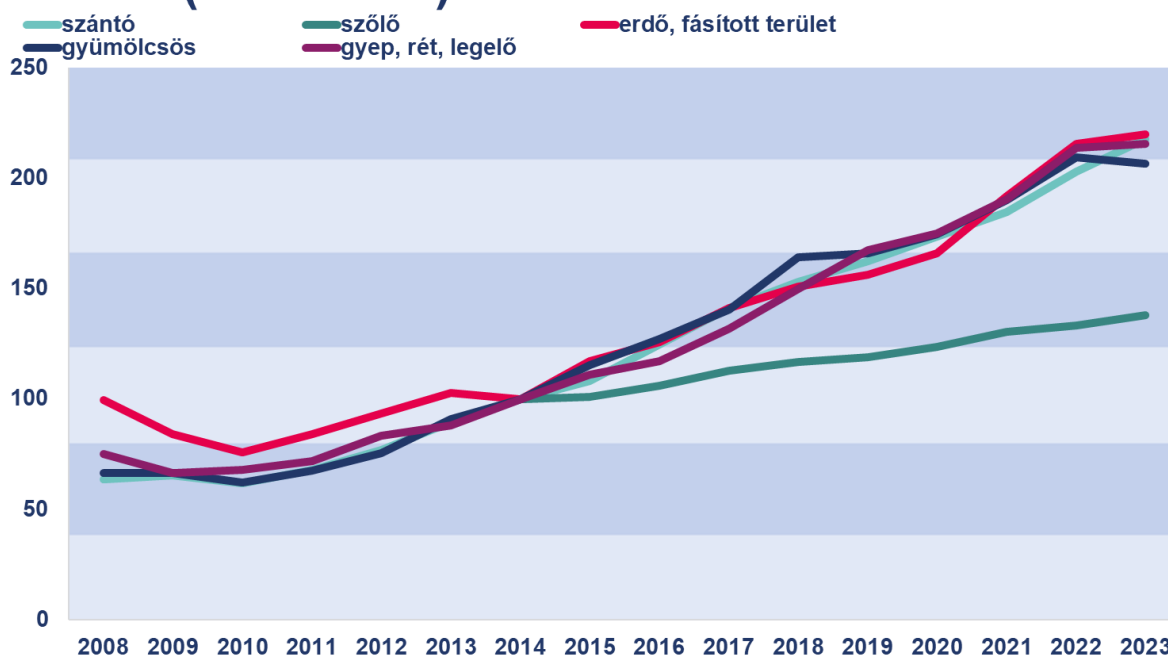
2023-ban a termőföldpiacon vegyesen alakult az egyes művelési ágak árai esetében mért változás. Míg a fent részletesen bemutatott szántók esetében az átlagárak 7,1 százalékkal emelkedtek, a gyümölcsösöknél 1,3 százalékkal csökkentek az árak. A gyepek, rétek és legelők ára inkább stagnált, a növekedés minimális, mindössze 0,9 százalékos volt. Az erdők és fásított területek esetében 2 százalékkal emelkedtek az átlagárak, míg a szőlőknél 3,6 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető. (2.4. ábra)

2023-ban is a szőlők és gyümölcsösök voltak a legdrágábbak, de már nem sokkal maradt el ettől a szántók hektárjáért fizetett összeg sem. A szőlők esetében minimálisan meghaladta, a gyümölcsösöknél pedig megközelítette a 2,2 millió forintot a hektáronkénti átlagár, míg a szántókért 2,13 milliót kellett fizetni. A legkevesebért az erdők és fásított területek cseréltek gazdát, a hektáronkénti ár 1,28 millió forint volt 2023-ban, míg a gyepek, rétek legelők esetében 1,31 millió forintos átlagáron cseréltek gazdát.

Az elmúlt 13 évet vizsgálva, vagyis 2010-től nézve az egyes művelési ágakba tartozó termőterületek árának változását, megállapítható, hogy a szántókat jellemezte a legnagyobb áremelkedés, több mint három és félszeresükre nőttek az árak 2023-ra, míg a második helyen a gyümölcsösök álltak 234 százalékos emelkedéssel. Nagyjából háromszorosára emelkedett

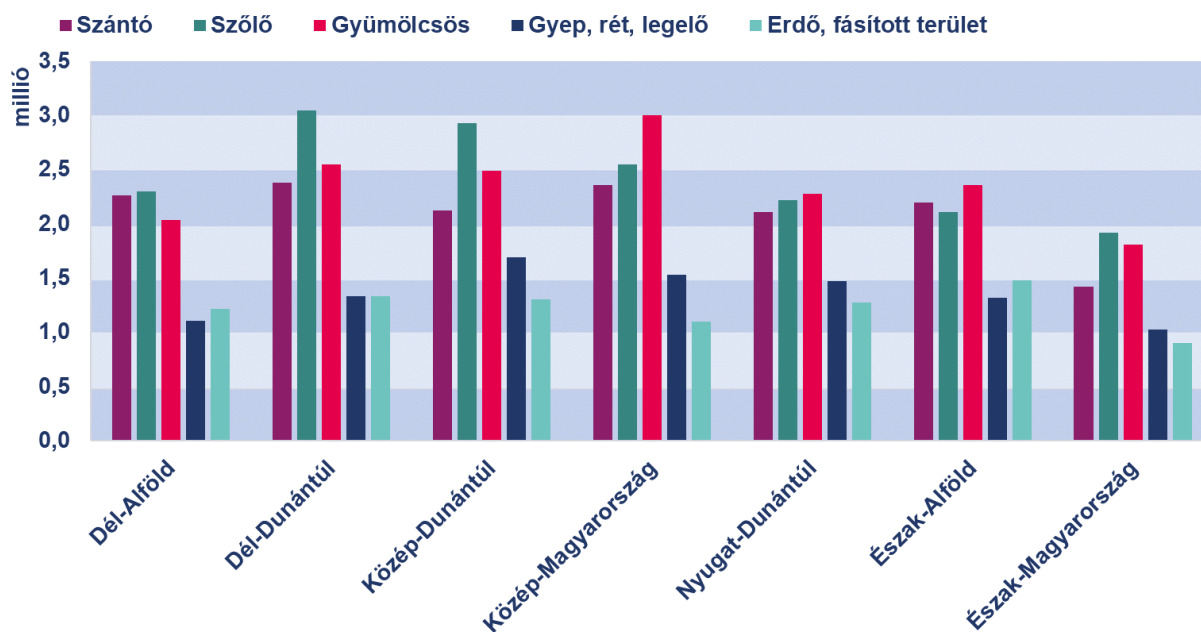
a gyepek, rétek és legelők esetében fizetett hektáronkénti átlagár (+217%), és az erdők, fásított területek fajlagos ára is (+190%) 2010-hez képest. (2.4. ábra)

A földárak változása művelési ágak szerint (2014=100)



2.4. ábra: Művelési ágak szerinti áralakulás 2008 és 2023 között (Forrás: MBH Termőföldindex, az egyes művelési ágak árai a NAV tranzakciós adatbázisa alapján számoltak, a szőlőárak számításához a Biblio-Markt Kft. (Biblio) adatai kerültek felhasználásra)

Művelési ágankénti átlagos árak régiós bontásban, 2023 (millió Ft/ha)



2.5. ábra: Művelési ágankénti átlagos árak régiós bontásban 2023-ban (Forrás: MBH Termőföldindex, az egyes művelési ágak árai a NAV tranzakciós adatbázisa alapján számoltak, a szőlőárak számításához a Biblio adatai kerültek felhasználásra)

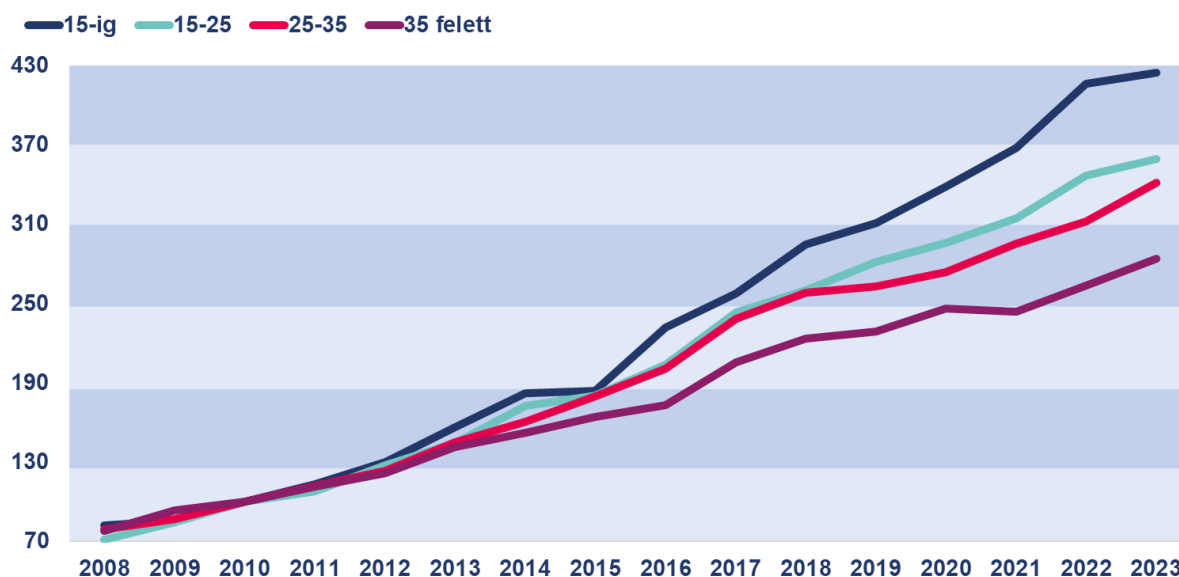
Régiók szerint vizsgálva az egyes művelési ágakba tartozó termőterületek átlagos árát, megállapítható, hogy Magyarország jelentős részén a szőlők és a gyümölcsösök bizonyultak a legdrágábbnak 2023-ban. A szőlőkért régiós összevetésben a Dél-Dunántúlon adták a vevők a legtöbbet, több mint 3 millió forintot, a legkevesebbet pedig Észak-Magyarországon kellett fizetni, kevesebb mint 2 millió forintot. A gyümölcsösökért a különböző régiók közül Közép-Magyarországon kérték a legtöbbet, nagyjából 3 millió forint volt az ár. A második legdrágábbnak a Dél-Dunántúl bizonyult hektáronkénti 2,55 millió forinttal, míg a harmadik legmagasabb gyümölcsösár a Közép-Dunántúlt jellemezte (2,49 millió Ft/ha). A legolcsóbban Észak-Magyarországon lehetett gyümölcsöshöz jutni, itt épp csak átlépte az 1,8 millió forintot a fajlagos ár, a többi régióban azonban mindenütt legalább 2 millió forintot kellett adni értük.

A legolcsóbban 2023-ban is a gyepeket, réteket, legelőket vagy az erdőket és fásított területeket lehetett megvásárolni, de régióként eltért, hogy a kettő közül melyikért kellett a legkevesebbet fizetni. Erdőket és fásított területeket a legolcsóbban Észak-Magyarországon lehetett vásárolni, körülbelül 900 ezer forintot kellett fizetni hektáronként, míg a legdrágábban, 1,34 millió forintért a Dél-Dunántúlon cseréltek gazdát az erdők. A gyepek, rétek és legelők esetében szintén Észak-Magyarországon volt a legalacsonyabb a fajlagos ár (1,03 millió Ft/ha), míg a legmagasabb összeget a Közép-Dunántúlon kellett adni egy hektárért, 1,69 millió forintot. (2.5. ábra)

Aranykorona-értékek

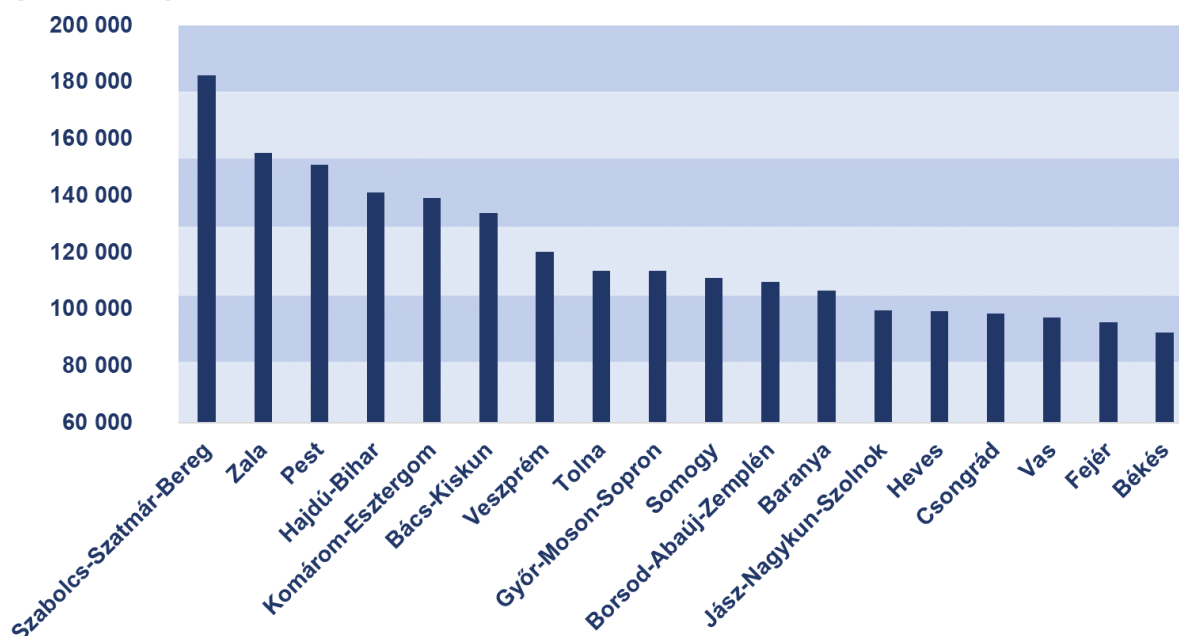
Bár az elmúlt években az látszott, hogy a rosszabb minőségű szántóterületek folyamatosan felértékelődtek a jobb minőségűekhez képest, 2023-ban ez a trend kicsit megtört, és inkább a jobb minőségűek drágultak nagyobb léptékben. Utóbbiak esetében a bővülés 8-9 százalékos volt, míg a rosszabb minőségű szántók esetében 2-4 százalékos emelkedés ment végbe. Ezzel együtt is igaz azonban, hogy 2010-hez képest jelentősen nagyobb áremelkedés volt mérhető a gyengébb tartományban. A hektáronként 0-15 és 15-25 közötti aranykorona értékű szántóföldek körében a növekedés 325 és 260 százalékos volt, míg a 25-35, illetve a hektáronként legalább 35 aranykoronás csoportban 242 és 184 százalékos áremelkedés ment végbe. (2.6. ábra)

A különböző minőségű földterületek árának változása Magyarországon (AK/ha szerint, 2010=100)



2.6. ábra A szántóterületek fajlagos árának változása minőségi osztály szerint (forrás: MBH Termőföldindex)

Aranykorona árak megyék szerint (Ft/AK)



2.7. ábra Az aranykorona-értékre vetített szántóárak vármegyék szerint (forrás: MBH Termőföldindex)

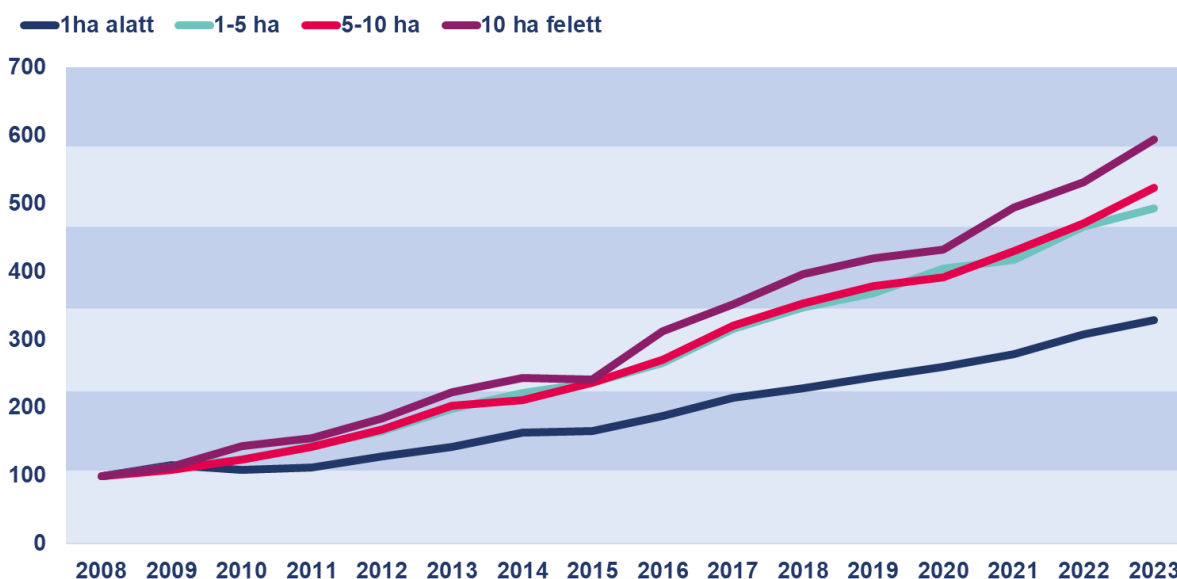
Az egy aranykoronára jutó szántóárak 2023-ban Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében voltak a legmagasabbak, itt a szántók egy aranykoronájáért fizetett összeg meghaladta a 180 ezer forintot. A második és harmadik helyen Zala, illetve Pest megye állt 155 és 151 ezer forintos árakkal. A legalacsonyabb összeget egy aranykoronáért Nógrádban kellett adni,

nagyjából 77 ezer forintot, de nem érte el a 100 ezer forintot az egy aranykoronára jutó ár Békés, Fejér, Vas, Csongrád, Heves és Jász-Nagykun-Szolnok vármegyében sem, ahol 91,7 és 99,6 ezer forint között mozgott a fizetett összeg 2023-ban.

Birtokméret szerinti értékek

Az elmúlt években az árak a nagyobb birtokok esetében növekedtek a leginkább, míg a legkisebb emelkedés a kicsi, egy hektár alatti birtokméret esetén volt mérhető. 2008-hoz képest 2023-ra az utóbbi birtokméret-kategóriában az átlagos szántóárak változása 229 százalékos volt, míg a 10 hektárt meghaladó területek körében közel meghatszorosódtak az átlagosan fizetendő összegek. Az 1-5 és az 5-10 hektár közötti birtokok esetében 393, illetve 423 százalékos volt az áremelkedés. 2023-ban folytatódott a trend, míg a 10 hektárnál nagyobb szántók esetében 12 százalékos, addig az 1 hektár alatti szántók esetében 7, az 1 és 5 hektár közöttieknél pedig 6 százalékos volt a drágulás. A 10 hektárnál nagyobb területekért hektáronként átlagosan 2,4 millió forintot kellett fizetni 2023-ban, míg az 1 hektár alatti területeknél 2,2 millió forintot. A legdrágábbnak ezzel együtt az 5-10 hektár közötti területek bizonyultak 2,43 millió forintos hektáronkénti árral. (2.8. ábra)

A szántók fajlagos árának alakulása az eladott földterület mérete szerint (2008=100)



2.8.ábra A szántóterületek fajlagos árának változása az eladott terület mérete szerint (forrás: MBH Termőföldindex)

Forgalom

2023-ban tovább mérséklődött a termőföldtranzakciók száma, az előzetes adatok szerint a gazdát cserélő területek nagysága nem érte el a 30 ezer hektárt, ami jelentős csökkenést jelenthet 2022-höz képest, és a tulajdonszerzés szigorítása óta eltelt időszakban is komoly visszaesésnek számít. A Földforgalmi törvény szigorítása előtti időkkel összehasonlítva: az akkor eladott területek nagyságának töredékét jelentette a 2023-ban eladott földterületek nagysága. 2010-2014-ben pedig még 115-171 ezer hektár cserélt gazdát. (2.9. ábra)

A termőföldtranzakciók számának alakulása (2008=100)

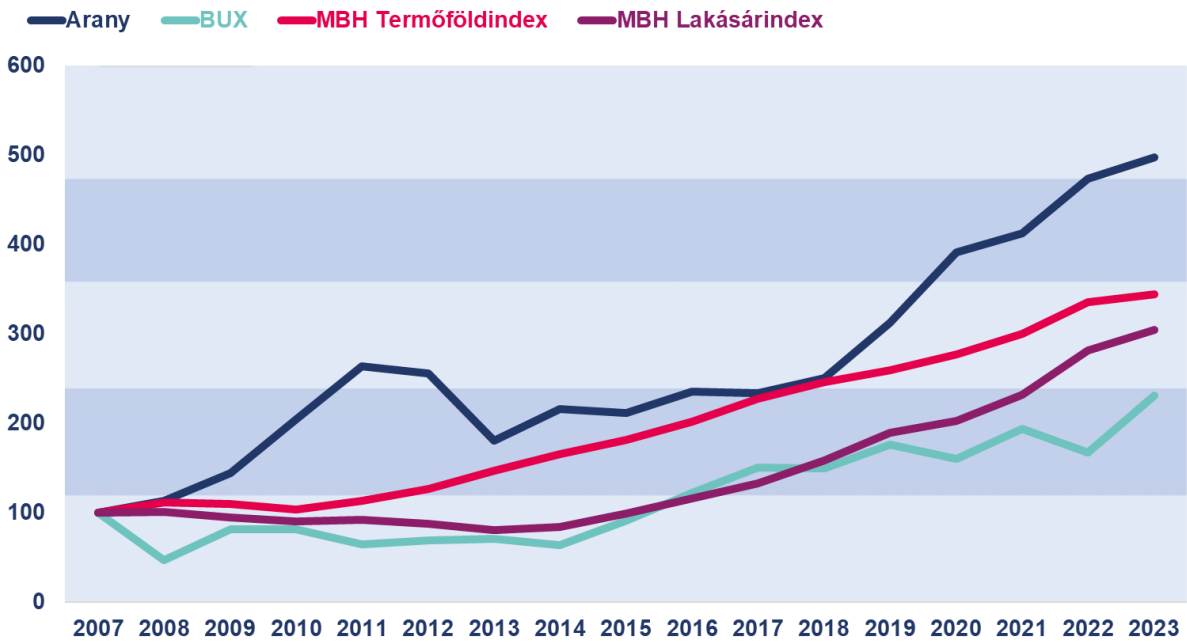


2.9.ábra A termőföld-tranzakciók számának alakulása Magyarországon (2008=100; forrás: MBH Termőföldindex)

Alternatív befektetési hozamok

2007 és 2023 között a leginkább az arany árfolyama emelkedett a vizsgált befektetési formák közül, csaknem megötszöröződött az árfolyama. Ugyanezen időszak alatt az MBH Termőföldindex 244 százalékkal emelkedett, az MBH Lakásárindex pedig 204 százalékkal nőtt. Az utóbbi években azonban a Lakásárindex folyamatosan felzárkózóban volt a Termőföldindexhez. A 2007-2023 időszakban a legkisebb növekedés a BUX index esetében volt kimutatható, 131 százalékkal lett magasabb. (2.10. ábra)

A különböző eszközök árának változása (2007=100)



2.10. ábra Az egyes befektetési eszközök árának és árfolyamának alakulása (forrás: MBH Termőföldindex, MBH Lakásárindex, BÉT, arany-alap.hu; az arany és a BUX esetében az év végi záróértékek szerepelnek)

Kiemelt termőföldpiaci információk

Tranzakciós átlagárak 2023-ban

	Hektáronkénti ár (millió Ft, 2023)				
	Szántó	Erdő	Gyep/Legelő/Rét	Szőlő	Gyümölcsös
Baranya	2,35	1,26	1,25	2,53	1,23
Borsod-Abaúj-Zemplén	1,53	0,98	1,16	2,19	1,79
Bács-Kiskun	2,00	1,21	1,08	2,32	1,87
Békés	2,56	1,19	1,24	2,41	2,00
Csongrád	2,09	1,26	1,10	1,98	2,56
Fejér	2,32	1,44	1,70	2,92	2,92
Győr-Moson-Sopron	2,39	1,49	1,57	1,89	2,39
Hajdú-Bihar	2,54	1,40	1,33	2,41	2,17
Heves	1,36	0,75	0,88	1,66	1,84
Jász-Nagykun-Szolnok	1,93	1,12	1,27	1,51	1,68
Komárom-Esztergom	2,23	1,19	1,23	2,76	1,55
Nógrád	1,14	0,87	0,81	1,62	1,92
Pest	2,30	1,12	1,56	2,55	2,86
Somogy	2,02	1,33	1,08	3,18	2,81
Szabolcs-Szatmár-Bereg	2,15	1,54	1,32	2,06	2,43
Tolna	2,57	1,37	1,45	3,07	2,49
Vas	1,97	1,18	1,40	2,65	1,67
Veszprém	1,83	1,28	1,84	3,24	2,78
Zala	1,63	1,27	1,45	2,17	2,41

A tranzakciós átlagárak változása 2022 és 2023 között

	Árváltozás (% , 2022/2023)				
	Szántó	Erdő	Gyep/Legelő/Rét	Szőlő	Gyümölcsös
Baranya	18%	3%	11%		
Borsod-Abaúj-Zemplén	0%	17%	14%		
Bács-Kiskun	1%	-4%	-20%		
Békés	3%	-17%	22%		
Csongrád-Csanád	2%	-17%	-3%		
Fejér	6%	3%	8%		
Győr-Moson-Sopron	6%	-4%	1%		
Hajdú-Bihar	5%	3%	-8%		
Heves	-3%	-7%	-19%		
Jász-Nagykun-Szolnok	2%	-21%	6%		
Komárom-Esztergom	18%	-12%	-15%		
Nógrád	-3%	-14%	-21%		
Pest	na	na	10%		
Somogy	20%	5%	-21%		
Szabolcs-Szatmár-Bereg	8%	12%	8%		
Tolna	5%	20%	-1%		
Vas	10%	7%	-13%		
Veszprém	5%	-8%	7%		
Zala	4%	4%	7%		

A területek minőségi mutatóinak különbözősége okán két év adatai közvetlenül nem összehasonlíthatók.

Forrás: MBH Index, a szőlőárakhoz a Biblio tranzakciós adatai kerültek felhasználásra

*n.a.: A tranzakciók alacsony elemszáma miatt nem számolható