

Csaknem 10 százalékkal emelkedett a termőföldek ára tavaly

MBH Termőföldindex: A gyümölcsösök és a szőlők hektáronkénti átlagára volt a legmagasabb

Tovább emelkedtek a termőföldekért fizetendő összegek Magyarországon 2022-ben, a drágulás mértéke pedig kilenc százalék fölé gyorsult. A magas infláció ellenére is voltak olyan területek és művelési ágak, amelyeket reálértelemben is bővülés jellemezett, például a szántók Észak-Magyarországon. A hektáronkénti legmagasabb, kétmillió forint feletti átlagát a gyümölcsösökért és a szőlőkért kellett fizetni – derült ki az MBH Jelzálogbank és az MBH Bank Agrár- és Élelmiszeripari Üzletága szakértőinek elemzéséből.

Az előző éveknél magasabb drágulás jellemezte a piacot

A termőföldek összességében 9,4 százalékkal kerültek többbe a tavaly, mint egy évvel korábban. Ez meghaladja a drágulás 2021-ben tapasztalt 8,5 és 2020-ban mért 6,6 százalékos ütemét. Ugyanakkor a magas inflációs környezet miatt a magasabb növekedés is kevés volt az árak reálértelemben vett bővüléséhez. Így a korábbi 3,2 százalékos reál növekedést követően 2022-ben reálértéken csökkent a termőföldek ára: 4,5 százalékkal.

Nominálisan az MBH Termőföldindex értéke 293,7 pontra nőtt a 2021-es 268,5-ös színtről. A fogyasztói árindexszel deflált mutató a magas infláció miatt némileg csökkent, 2022-ben 177,6-ra mérséklődött a tavalyelőtti 185,9-es színtről. (1. ábra)



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

Észak-Magyarországon drágultak a legnagyobb mértékben a szántók

A szántók fajlagos ára 7,4 százalékkal emelkedett 2021-hez képest. A növekedés üteme meghaladta a 2019 és 2021 között mért 6-7 százalékot. A 10 százalék feletti infláció miatt azonban összességében csökkent a szántók reálára. 2022-ben átlagosan így is 1,94 millió forintot kellett fizetni a szántók egy hektárjéért, míg 2021-ben még 1,81 millió forint volt a fajlagos átlagár.

Az ország mindegyik régiójában nőttek az árak, ennek mértékében azonban jelentős eltérések mutatkoztak. A legnagyobb drágulás Észak-Magyarországot jellemezte, ahol hozzávetőleg 18 százalékkal emelkedtek az árak 2021-hez képest. A csaknem 20 százalékos drágulás meghaladta az infláció mértékét, vagyis reálértelemben is növekedés jellemezte a régiót. Az Észak-Alföldön 7,2, a Dél-Dunántúlon 6,4, a Közép-Dunántúlon 5,9, a Dél-Alföldön 5,4, a Nyugat-Dunántúlon pedig 4,7 százalékkal emelkedett a hektáronkénti átlagár. A legalacsonyabb, 2,6 százalékos növekedés Közép-Magyarországon ment végbe, ebből a régióból ugyanakkor nagyon kevés tranzakcióról áll rendelkezésre adat.

A szántóföldek hektárjéért a Dél-Dunántúlon kellett a legtöbbet fizetni, de kétfélmillió forint felett volt az átlagár Közép-Magyarországon, az Észak-, illetve a Dél-Alföldön is. Nem sokkal maradt el a kétfélmillió forintos szinttől a Közép-Dunántúl és a Nyugat-Dunántúl sem, 1,92, valamint 1,94 millió forint volt a két régió esetében az átlagos fajlagos ár. Bár az árak növekedése az Észak-Magyarország régióban volt a legmagasabb, továbbra is ott kellett a legkevesebbet fizetni a szántóterületekért, hektáronként 1,43 millió forintot. (2. ábra)

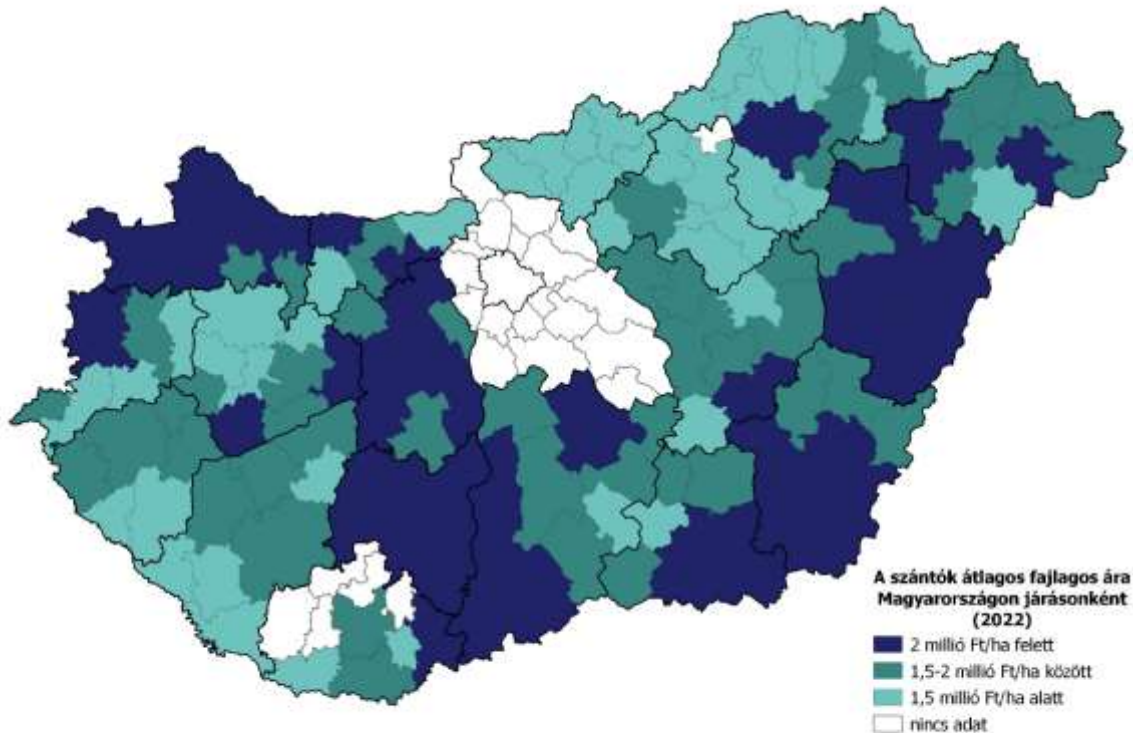


2. ábra: A szántóföldek árai 2021-ben és 2022-ben Magyarország régióiban (MBH Termőföldindex)

A vármegyék közül Hajdú-Biharban voltak a legmagasabbak a szántóárak: átlagosan 2,46 millió forintért kelt el egyhektárnyi földterület. Nem sokkal voltak olcsóbbak a földek Tolnában (2,43 millió) és Békésben (2,4 millió). Meghaladta még a kétfélmillió forintot a fajlagos ár Győr-Moson-Sopronban és Fejérben is. Az előző évekhez hasonlóan Nógrádban kérték a legkevesebbet, 1,17 millió forintot a szántók hektárjéért¹. Jelentősen drágult Borsod-Abaúj Zemplén, ahol tavaly 1,54 millió forintos hektáronkénti áron cseréltek gazdát a szántóterületek. Az inflációt meghaladó mértékben nőttek még az árak Baranyában és Zalában.

¹ Pest vármegye a nagyon kevés tranzakció miatt nem került be az összehasonlításba, ahogy Budapest sem.

A járásközül továbbra is a Hajdúszoboszlói állt az élen, a második legdrágábbnak pedig a Hajdúböszörményi járás bizonyult, mindkettő esetében meghaladta a hárommillió forintot a hektáronként fizetett átlagár. A legolcsóbb járásközé tartozott a Putnoki, az Edelényi, a Sellyei és az Ózdi. Ezekben egymillió forint alatt volt a gazdát cserélt szántóterületek átlagos fajlagos ára. (1. térkép)



1. térkép. Átlagos fajlagos szántóföldárak Magyarországon 2022-ben (millió Ft/ha) (Forrás: MBH Termőföldindex; azon járásközben, ahol minimum 5 tranzakció alapján történt a számítás)

Az erdők és fásított területek drágultak leginkább

A legnagyobb áremelkedés 2022-ben az erdőket és fásított területeket jellemezte: 11,1 százalékkal nőtt a hektáronkénti átlagár. A második helyen a gyepes, rétes, legelő álltak 10,6 százalékos drágulással. A gyümölcsösök esetében a hektáronként fizetett összegek 9,2 százalékkal nőttek 2021-hez képest, a szőlők átlagos fajlagos ára 8,4 százalékkal emelkedett, a szántóknál pedig a már említett 7,4 százalékos növekedés volt mérhető, ami azt is jelenti, hogy reálértelemben csökkentek az árak. (3. ábra)



3. ábra: Művelési ágak szerinti áralakulás 2008 és 2022 között; 2008=100 (Forrás: MBH Termőföldindex)

A különböző művelési ágak közül a legtöbbet a gyümölcsösök hektárjájért kellett fizetni, átlagosan 2,21 millió forintot, míg a második legdrágábbnak a szőlők bizonyultak 2,05 millió forinttal. A szántóknál megközelítette a hektáronként fizetendő összeg megközelítette a fent említett kétfélmillió forintot (1,94 millió). Az erdők és fásított területek, valamint a gyepek, rétek és legelők átlagos árai pedig szinte egyformák voltak, előbbiekért 1,24 millió forintot, utóbbiakért 1,28 millió forintot kellett adni hektáronként.

A földárak az aszály és az infláció tükrében

Az MBH Bank Agrár- és Élelmiszeripari Üzletágának elemzői a 2022-es Termőföldindexszel kapcsolatban rámutattak: a korábban is biztonságos befektetésnek tekintett termőföld az elmúlt bő egy évtizedet tekintve jó értékőrzőnek bizonyult. 2010 óta Magyarországon a legnagyobb drágulás a különböző művelési ágak közül a gyümölcsösöket jellemezte, több mint 230 százalékkal nőttek az árak, de megháromszorozódtak a szántókért, valamint a gyepekért, rétekért és legelőkért hektáronként fizetendő összegek is. Előbbiek esetében a növekedés hozzávetőleg 221 százalékos volt, míg utóbbiaknál körülbelül 210 százalékos. Az erdők és fásított területek 181 százalékkal drágultak 2010 és 2022 között. A szőlők esetében volt tapasztalható a legkisebb emelkedés, bár esetükben is csaknem 130 százalékkal kerültek többre a területek 2022-ben, mint 2010-ben.

A fenntarthatóan művelt, megfelelő technológiai színvonalon tartott termőföld várhatóan az esetleges jövőbeni zavarok ellenére is tartani fogja értékét – hangsúlyozták a szakértők. „A hazai termőföld ára jelentős és tartós, a fejlett országokét, köztük az Egyesült Államokét és Németországét is meghaladó emelkedést mutatott az utóbbi években. Bár tőkearányosan nem volt kimagasló a termeléssel, támogatásokkal elérhető éves jövedelemszint, cserébe viszont alacsony volatilitást mutat, kevésbé mozog együtt az egyéb befektetési eszközökkel.”

2022 azonban globálisan és Magyarországon is különösen aszályos és forró év volt, az infláció mellett ez is rányomta a bélyegét a hazai mezőgazdaságra. Egyes területeken már az őszi vetésű növények is szenvedtek a nyári szárazságtól és forróságtól. A kapásnövények nagy részének pedig a nyár végi csapadék már későn érkezett, ráadásul a hosszan tartó

forró időszak nagymértékben rontotta a kötést és a szemképződést. A tavaszi vetésű fő növények közül a napraforgó országos átlagban nem egészen 1,7 tonna termést adott hektáronként, az utóbbi öt év átlagánál több mint 30 százalékkal kevesebbet. A kukorica esetében még nagyobb volt a termés kiesés: a kevesebb mint 3,5 tonnás hozam még a felét sem érte el az elmúlt öt év átlagának. Mindez újabb lendületet adott az importnak, amely már 2021 nyarán elindult, de az orosz-ukrán háború és az aszály okozta helyzetben 2022-ben új csúcspontot ért el.

A korábbi évek jövedelmező gazdálkodása és az európai uniós támogatások révén azonban képződhetett tartalék a hazai ágazatban, így az aszály hatására várhatóan nem lesznek jelentős termőföld-értékesítések a bank szakértői szerint.

Milyen hatást gyakorol az éghajlatváltozás a termőföldárakra?

Az éghajlatváltozás, ezen belül is leginkább az egyre gyakrabban kialakuló intenzív csapadékhiányos és forró időszakok közvetlenül és közvetve is hatással lehetnek a mezőgazdasági termelésre és az erre épülő agrár-ökoszisztémákra. A közvetlen hatások a fejlődéshez, a naptár szerinti időjárásban bekövetkező változásokhoz, a termőterületek „elmozdulásához”, a talajvesztéshez, talajpusztuláshoz, a vízellátás és az öntözési igény változásaihoz, valamint a széndioxid megnövekedett szintjének a növényi növekedésre gyakorolt közvetlen hatásaihoz kapcsolódnak. A közvetett hatások pedig azok, amelyek az elsődleges hatások eredményeként keletkeznek, és amelyek további negatív hatással lehetnek a mezőgazdasági termelésre. Ilyenek például a kártevők, a betegségek, az invazív fajok, valamint az olyan szélsőséges időjárási események, mint a nagyon erős szelek, az intenzív esők (akár jég), továbbá a hőségnapok, illetve a fagyok, fagyos időszakok gyakoriságának és intenzitásának növekedése. Az MBH Bank szakértői az alábbiakat emelték ki az éghajlatváltozás termőföldárakra gyakorolt hatásainak bemutatására:

1. A mezőgazdasági jövedelmek révén elérhető haszon erősen befolyásolja a földárakat

A termőföldek a bizonytalan geopolitikai helyzet és gazdasági visszaesés ellenére is rendkívüli értékállósággal és jövedelemszinttel rendelkeznek. Ami azt is jelenti, hogy a gazdasági visszaesés időszakában is nagyrészt tartják értéküket, a befektetett tőkét. A termőföldek hozamát meghatározó fundamentumokat olyan hosszú távú strukturális trendek vezérik, mint például a népességnövekedés, amelyek nem korrelálnak az általánosabb gazdasági ciklusokkal. Mind a 2008-as pénzügyi válság, mind a koronavírus-világjárvány rávilágított arra, hogy a termőföld mint termelőeszköz még recessziós időszakokban is erős termelői jövedelmet képes generálni, ami stabil termőföldértéket eredményez.

Ugyanakkor egy aszályval terhelt időszak kettős hatással bír. Egyfelől a csökkenő termésmennyiség növeli a terményárakat, különösen, ha globális jelenségről és árutőzsdei termékről van szó. Másfelől a kieső termésmennyiség csökkenti az elérhető árbevételt, a felhasznált inputanyagok hatékony hasznosulását, ezért az elért profit is csökkenhet, ami extrém aszályos években –intenzitástól és időtartamtól függően – akár veszteségbe is fordulhat.

Az időjárásváltozás további hatásaként számítani lehet arra, hogy a gyengébb termőképességű talajok áremelkedésének üteme lassulni, ezzel párhuzamosan pedig a jó minőségű, kedvező vízháztartású termőföldek ára még inkább emelkedni fog. Továbbá felértékelődnek azok a térségek, ahol a csapadékelátottság az éghajlatváltozás hatására sem csökkent jelentős mértékben. Magyarországon például Zala vagy Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye.

2. Alacsony hozamingadozás

A termőföldárak ingadozása alacsony, jellemzően a részvények és a kötvények volatilitása alatt van. Ez részben a kevésbé likvid jellegével magyarázható, de azzal is, hogy a termőföldek kibocsátása, illetve az élelmiszerek iránti kereslet rugalmatlan, ami az év és a gazdasági ciklusok során is viszonylag állandó, miközben globálisan nem sok újonnan termelésbe vonható terület van, és a meglévő is fokozatosan csökken. A termőföldek hozamai erősen korrelálnak az inflációval, ami rávilágít jó értékmegőrző tulajdonságára egy inflációs időszakban. Az emelkedő termelői árak magasabb mezőgazdasági jövedelmet eredményeznek, ami végső soron a termőföldek értékének növekedéséhez vezet.

3. A technológia megválasztása és bevezetése a mezőgazdasági földterületek hozamának hajtóereje

Az új technológiák – például a forgatás nélküli, csökkentett menetszámú talajművelés, precíziós gazdálkodás vagy a fajtanemesítés átvétele – a mezőgazdasági láncban, amelyek várhatóan javítják a mezőgazdasági termelők és a mezőgazdasági üzemek jövedelmezőségét, a termőföldárakat is emelni fogják, vagy legalábbis enyhítik az általános klimatikus és egyéb tényezők által előidézett hatásokat.

A fenntarthatóság és az alkalmazkodás szerepe a termőföldek értékében

A fenntartható termelés egyik tényezője a megfizethető, eredményből kitermelhető földár, különösen, amikor egy magas kamatkörnyezetben a hitelezés iránti kereslet is lassul. Egyfelől a népességnövekedés, az élelmiszer- és a takarmánytermelés iránt növekvő kereslet növeli a termőföldek iránti igényt, másfelől az urbanizáció és az épített infrastruktúra bővülése folyamatosan csökkenti a termőterületek mennyiségét, így ezek a folyamatok szintén fokozzák a termőföldek értékét.

A hőmérséklet emelkedése Európa északi régióiban hosszabb vegetációs időszakot eredményezhet, míg más régiókban tovább súlyosbíthatja a csapadékhiányt és az aszályos időszakokat. A terméshozamok ezért várhatóan évről évre egyre inkább változni, ingadozni fognak a klímaváltozás közvetlen és közvetett hatásainak következtében, ami alkalmazkodás nélkül csak növeli az ágazat sebezhetőségét. Az éghajlatváltozás tehát nagymértékben megváltoztathatja a termelékenységet, gyengébb terméshozamokat és magasabb termelési költségeket eredményezhet, ami egyértelműen hatással lehet és lesz a mezőgazdaság jövedelemtermelő képességére, ezen keresztül pedig a termőföldárakra.

„Globálisan ugyanakkor igaz, hogy akármennyire is sújtja az aszály a hazai és külföldi termőterületeket, ameddig fenntartható termelést folytatnak rajtuk, addig értékkel bírnak. Ez az állítás akkor is helytálló, ha a figyelembe vesszük, hogy a világ népessége növekszik és javuló életszínvonal mellett többet fogyaszt, az urbanizáció, az épített infrastruktúra pedig csökkenti a termőföldterületeket, újonnan termelésbe vonható terület pedig már nem igazán áll rendelkezésre” – írták az MBH Bank Agrár- és Élelmiszeripari Üzletágának elemzői.

Rámutattak arra is, hogy Magyarország Észak- és Dél-Európa klimatikus határán fekszik, így egyaránt érvényesülhetnek az éghajlatváltozás északi országokra gyakorolt kedvező és a déli országok számára előrevetített kedvezőtlen hatásai. *„A 2022-es évet és az ország fekvését nézve azonban a felmelegedés tűnik dominánsabbnak.”*

Összességében a szakértők úgy látják, hogy a termőföldek értékének fő mozgatórugói világszerte a mezőgazdasági üzemek jövedelmének és tőkeköltésének függvényei. 2021 és 2022 alapján különösen a talajnedvesség megőrzését célzó, valamint a talajok fenntartható vízellátását lehetővé tevő megoldások előtérbe kerülése várható. A gazdálkodóknak egyes régiókban nem marad más választásuk, mint a termelés biztonságát megalapozó beruházások megvalósítása, és ezen keresztül a növényekben és a nemesített fajtákban rejlő genetikai potenciál lehetőségeihez mérten maximális kihasználása.

„A 21. században már vannak olyan megoldások a kezünkben, amelyekkel minimalizálhatók a környezeti hatások, és a termelékenység anomáliái elfogadható szintre csökkenthetők. Ezek egyik kulcsa a fenntartható földművelési technológiák alkalmazása, különös tekintettel a talajra mint élő közegre és annak vízgazdálkodására. Mindemellett újra kell gondolni a vízkormányzásunkat és vízgazdálkodásunkat, megteremtve a lehetőséget az öntözhető területeink kiterjesztésére, ezzel is segítve a gazdaságok fenntartható működését.”

A Termőföldindex módszertana

Az MBH Index termékcsalád tagja az MBH Termőföldindex, amely 2010 novemberétől aggregált formában (valamennyi művelési ágat tartalmazva) mutatja be az elmúlt évtized hazai földárainak alakulását. Az index jelenlegi értéke azt mutatja, hogy a 2008-as bázisértékhez – 100 pont – képest, 194 százalékkal lett magasabb a termőföldek ára az elmúlt 15 évben. Az index számítását az MBH Lakásárindexnél is alkalmazott hedonikus regresszió alapuló módszertannal végezték, kiszűrve a forgalomba kerülő területek sokféleségéből eredő hatásokat. Az MBH Termőföldindex számítása az MBH Lakásárindexhez hasonlóan tranzakciós adatokon alapul, és ötvözi az MBH Bank ingatlan és agrárszakmai tudását.