

OTP Termőföld Értéktérkép

2025

OTP Termőföld Értéktérkép 2025

Tavaly 38%-kal több tranzakció keretében 25%-kal nagyobb termőföld-terület cserélt gazdát, mint 2023-ban, miközben átlagosan 5,9%-os drágulást regisztráltunk a termőföldpiacon. Egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld 2024-re összességében már átlagosan négyszeresére növelte árát. Várakozások szerint a földpiac élénkülése idén töretlen marad, ugyanakkor a klímaváltozás egyre erőteljesebben differenciálja a keresletet és az árszinteket.

Az OTP Termőföld Értéktérkép aktuális elemzésében a **2024. évi tranzakciós adatok** alapján mutatjuk be az elmúlt év területi termőföld-piaci folyamatait. Részletes vizsgálatunk középpontjában a művelési ágak szerinti forgalom és az árak alakulása állnak.

A területi ár- és forgalomelemzés módszertanáról röviden

Adataink kizárólag megvalósult piaci termőföld-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV) megvásárolt, a **jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt, nem teljes körű** adatbázis. Elemzésünk területi alapját a **vármegyei szint, valamint a – Budapest nélkül – 174 vidéki járás** képezte. A NAV adatbázis feldolgozhatóvá tételéhez először több lépcsőben – területi limiteket alkotva, illetve tapasztalati úton – kiszűrtük a hibásan, vagy hiányosan rögzített tranzakciókat. A minél mélyrehatóbb elemzés igényével, a termőföld-piaci folyamatokat az **ötféle fő művelési ág** (szántó, erdő-fásított terület, gyeperdő, kert-gyümölcsös és szőlő) szerint külön mutatjuk be. Noha a **2023-ban hiányos szőlő adatok** utólag pótlásra kerültek, az idő-arányos forgalmi adatok ennél a kategóriánál nem értelmezhetők, amire a megfelelő helyen is kitérünk.

A 2024-es évre vonatkozó NAV adatok még nem teljes körűek, így elemzésünk **forgalom változására** vonatkozó részében természetesen **2023 hasonló feldolgozottsági szintű adatait tekintettük bázisnak**. Ugyanakkor az **árak összehasonlításakor a már adatteljes 2023-as évet** vettük alapul. Bár a számokból úgy tűnik, hogy az elmúlt években látványosan alacsony feldolgozottságú **Baranya vármegyében** megindult az adatközlés, az elmúlt időszak alacsony bázisértékei miatt a 2024-es **forgalmi mutatók itt félrevezetőek lehetnek**. A kevésbé megbízható adatokra külön is utalunk az elemzésben.

A termőföldpiac élénkülése a növénytermesztés jövedelempozíciójának enyhe javulása mellett a kínálat bővülésére vezethető vissza. Az orosz-ukrán háború kitörését követően elszabadult energiaárak az input költségeket jelentősen megnövelték, a 2022. évi évszázados aszály pedig drasztikus termés kiesést okozott. A múlt évben azonban már az ország keleti részét sújtó újabb aszály ellenére az árakban és a költségekben konszolidációs folyamat zajlott, az input költségek csökkentek és megindult a termés árak lassú emelkedése.

A termőföldpiac kínálat oldalát érdemben növelte, hogy az állam a Nemzeti Földalapról mintegy húszezer hektárt hirdetett meg árverésre. A földforgalmi törvény azon módosítása, mely a földhasználónak elsőbbséget biztosít az értékesítés során, ugyancsak kedvezően hatott a földforgalomra.

Az idei kilátások alapján az várható, hogy a földpiac élénkülése töretlen marad. Az Agrárminisztérium a napokban jelentette be, hogy mintegy tizenháromezer hektár tíz hektárt meghaladó állami földterületet kínál értékesítésre a gazdáknak, és az árverésekre július hónapban kerül sor. Emellett a generációváltást elősegítő, a gazdaságátadást és a fiatal gazdákat támogató pályázatok is meghirdetésre kerülnek a KAP Stratégiai Terv keretében, melyek hosszabb távra biztosíthatják a keresleti oldal erősödését.

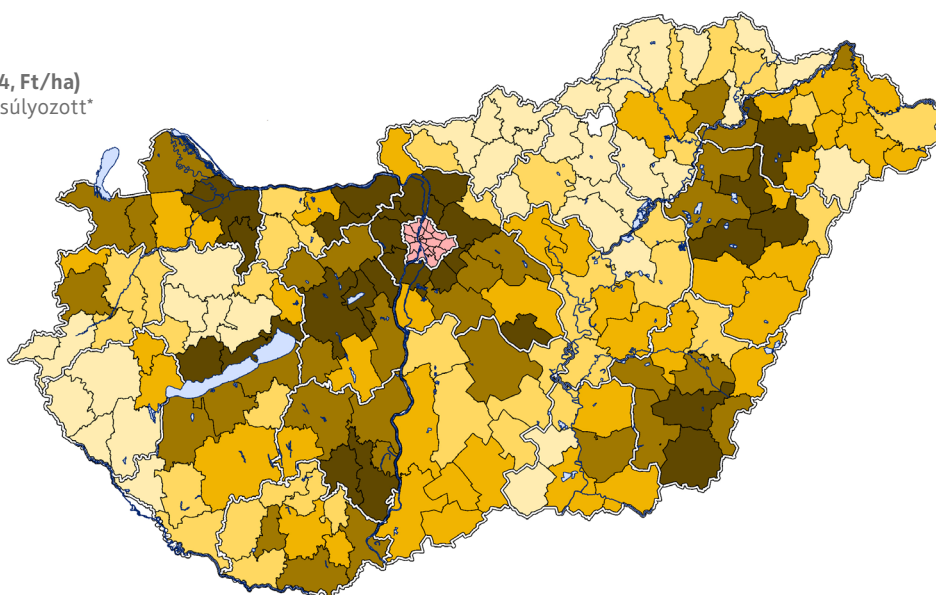
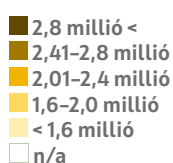
Ugyanakkor az elmúlt évek tapasztalatai alapján a klímaváltozás egyre erőteljesebben hat a termőföldpiacra és a haszonbérleti díjakra is. A szélsőséges időjárási események kockázatosabbá teszik a földhasználatot, illetve csökkenthetik a kedvezőtlenebb adottságú területek árát, valamint a haszonbérleti díját. Az aszály, a hőhullámok, a gyakori jégkár jelentős volatilitást okoz már most is a piacon. Mindezek következtében az öntözött, vagy öntözésre alkalmassá tehető területek iránt nagyobb lesz a kereslet, ami ezen területek jelentősebb árnövekedésével fog együtt járni.

Meghaladta a 2,2 millió forintot a termőföldek országos átlagos hektárára

A 2024-ben eladott összes termőföldre vonatkozó átlagár számításánál járásonként súlyoztuk az egyes művelési ágak átlagárát az eladott területtel. Az eredmény az **1. térképről** olvasható le. A tavalyihoz képest tovább nyílt az árkülönbség az olcsó és a drága térségek között. Járási szinten az egy évvel korábbi bő nyolcszoroshoz képest több mint kilencszeresére nőtt az eltérés (Ózdi: 608 ezer Ft/ha vs. Balatonfüredi: 5,529 millió Ft/ha). (Azokat a járásokat vizsgáljuk, ahol legalább tíz értékelhető adattartalmú tranzakcióról van információnk; egyedül a Belpátfalvai járás maradt fehéren.) A térképünk szerinti legalacsonyabb, 1,6 millió Ft/ha alatti árkategóriába több mint felerészben az Észak-magyarországi régióból kerültek járások (10 Borsod-Abaúj-Zemplén, 5-5 pedig Heves és Nógrád vármegyei), emellett Veszprémben és Zalában látszik sűrűsödés. Ugyanakkor a legdrágább (kategorizálásunk szerint a 2,8 millió Ft/ha átlagárát meghaladó) járások elszórtabban helyezkednek el, noha Pest vármegye, az Alföld északi és déli része, a Dunántúl középső és északi része, illetve a Balaton-felvidék kiemelkednek. A legdrágább kategóriát jelző sötét foltok egyrészt a jó talajminőségű területeket (Alföld, Mezőföld, Kisalföld) mutatják, másrészt hagyományosan a nagyobb városok közelsége, illetve a balatoni lokáció jelent egyértelmű, árfelhajtó tényezőt. Az országos 2,236 millió forintos átlagos hektárát legjobban a Tatai járás közelíti meg.

1. térkép

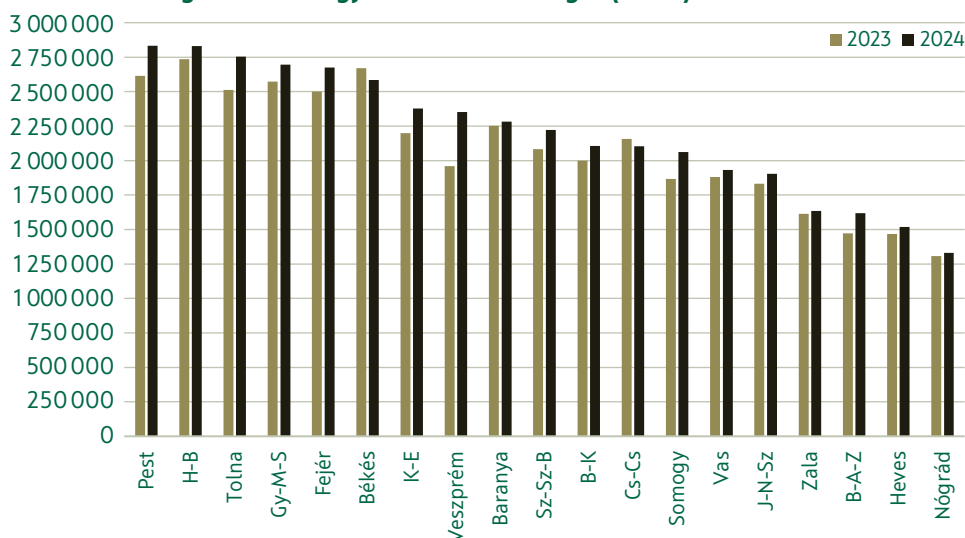
Járási átlagár (2024, Ft/ha)
Összes termőföld – súlyozott*



*A művelési ágakra jellemző átlagárak járásonként súlyozva az eladott hektárterületekkel.
n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2024 vizsgált időszakában.

A vármegyék képzeletbeli hektár-rátoplistáján 2023 és 2024 között három látványosabb elmozdulás történt: Veszprém négy helyet előre, Békés viszont ugyanennyit, míg Csongrád-Csanád három helyet hátra ugrott. A legdrágább vármegye 2024-ben Pest volt, 2,833 millió forintos hektárral (ld. 1. diagram), s még Hajdú-Bihar és Tolna lépi át a 2,7 milliós szintet. A termőföld árak országos szintű emelkedő üteme bő két évtizede töretlen. Az elmúlt egy évre szűkítve a legjobban, 20%-kal Veszprém vármegyében nőtt az átlagos termőföld hektár.

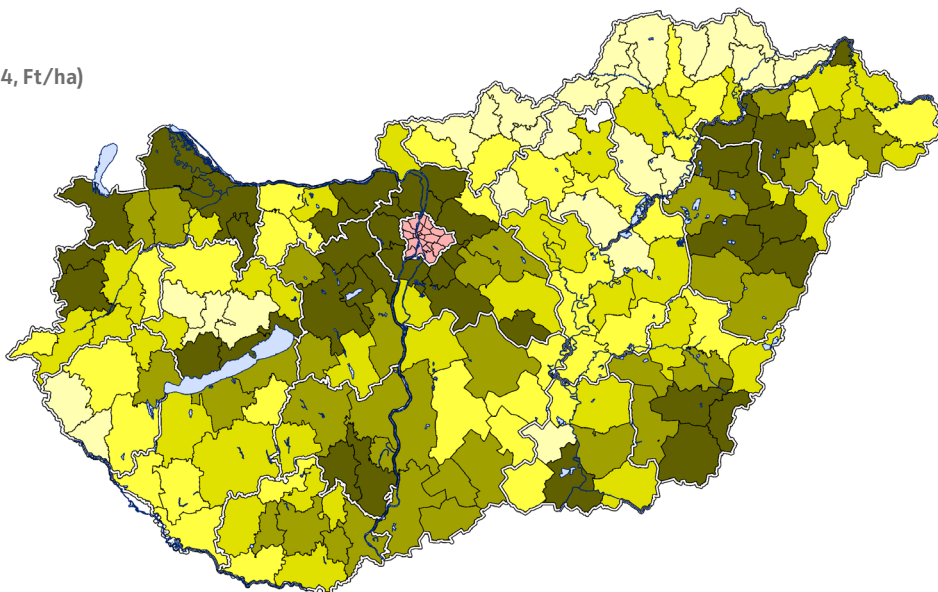
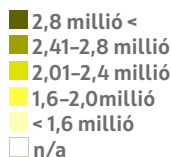
1. diagram: Vármegyei termőföld átlagár (Ft/ha)



A 2. térképen és a 2. diagramon a termőföld-forgalom 71,2%-át adó szántóföldeknél ábrázoltuk ugyanilyen formában a járási és vármegyei szintű átlagárakat, és ezek éves alakulását. A térképen nagy eltérést nem látunk a termőföldeket egészében mutató 1. térképhez képest. (Az 1. és 2. diagramok sorrendiségben való különbözőségének oka pedig természetesen az, hogy vármegyénként más-más a művelési ágankénti forgalmi összetétel.) 2023-hoz képest a tavalyi ársorrendben, szántók esetében említésre méltó elmozdulás Veszprém vármegye öt, Vas pedig három hellyel előrébb, míg Békés és Csongrád-Csanád 3-3 hellyel hátrébb kerülése. A szántóterületek esetében tavaly a legdrágább ismét Hajdú-Bihar vármegye volt, 3,275 millió forintos hektárral, emellett még Pest lépi át a hárommilliós limitet. A lista végén stabilan Nógrád vármegye áll, 2024-ben – az előző évihez képest némileg növekvő – 1,42 milliós hektárral. A szántóföldi átlagár tavaly öt vármegyében esett vissza, csupán 1-3% közötti mértékben; a drágulás üteme pedig Veszprém és Vas vármegyében volt a legnagyobb, 8-9% közötti.

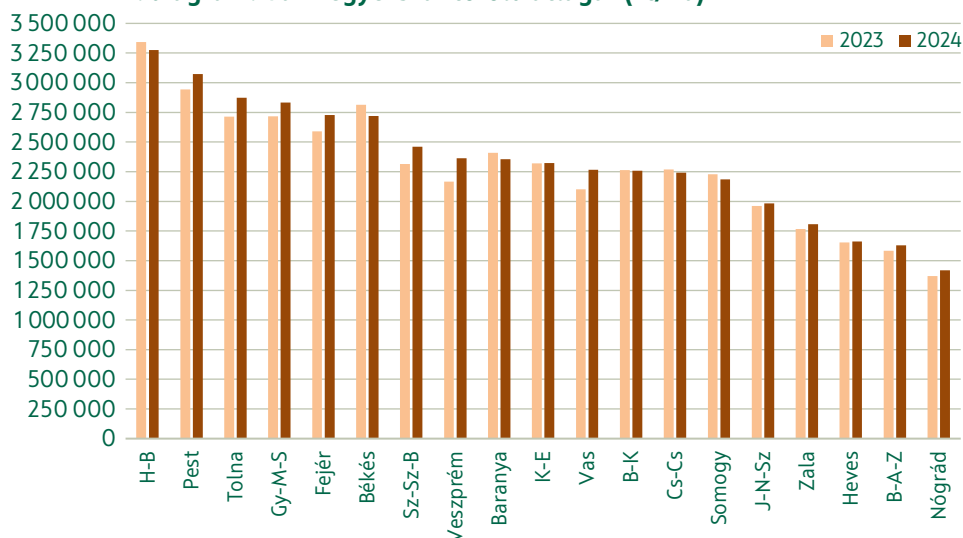
2. térkép

Járásai átlagár (2024, Ft/ha)
Szántóföldek



n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2024 vizsgált időszakában.

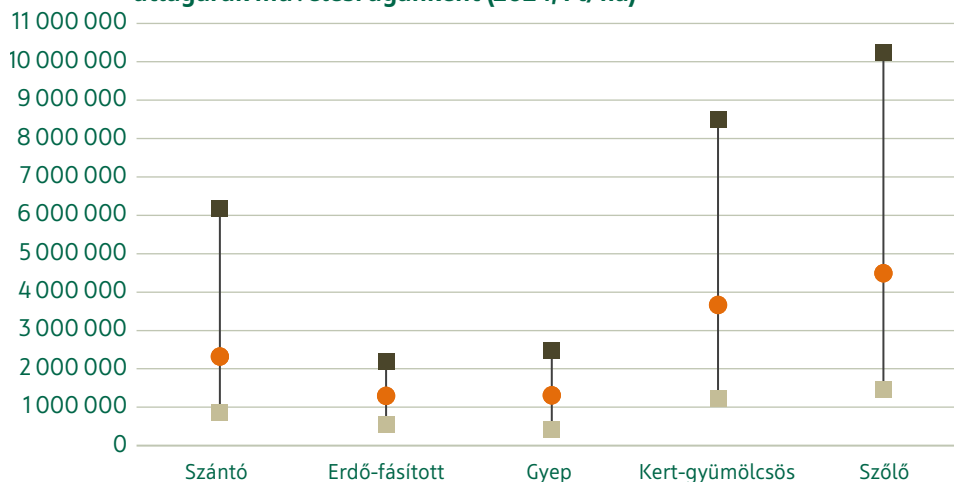
2. diagram: Vármegyei szántóföld átlagár (Ft/ha)



Mivel művelési áganként nagy árkülönbségek adódnak, a járási árszintet az eladott területek művelési ág szerinti volumene is befolyásolja. A legtágabb abszolút árintervallum a szőlőterületeket jellemzi, a gyepek és erdőterületek átlagára ugyanakkor igen szűk limitek között szóródik (ld. **3. diagram**). Az **országos átlagárak** (illetve zárójelben – elemzéshez megfelelő mennyiségű adat esetén – a vármegyei maximumok) **művelési áganként** a következőképpen alakultak 2024-ben:

- szántó – 2,434 millió Ft/ha (Hajdú-Bihar – 3,275 millió Ft/ha);
- erdő-fásított – 1,293 millió Ft/ha (Tolna – 1,548 millió Ft/ha);
- gyepek – 1,237 millió Ft/ha (Győr-Moson-Sopron – 1,677 millió Ft/ha);
- kert-gyümölcsös – 3,727 millió Ft/ha (Fejér – 5,778 millió Ft/ha);
- szőlő – 4,472 millió Ft/ha (Veszprém – 8,599 millió Ft/ha).

3. diagram: Járási szintű minimum és maximum, illetve országos átlagárak művelési áganként (2024, Ft/ha)



Megjegyzés: Azoknak a járásoknak az adatát közöljük, ahol 2024-ben legalább tíz adatszűrt tranzakció történt az adott művelési ágban.

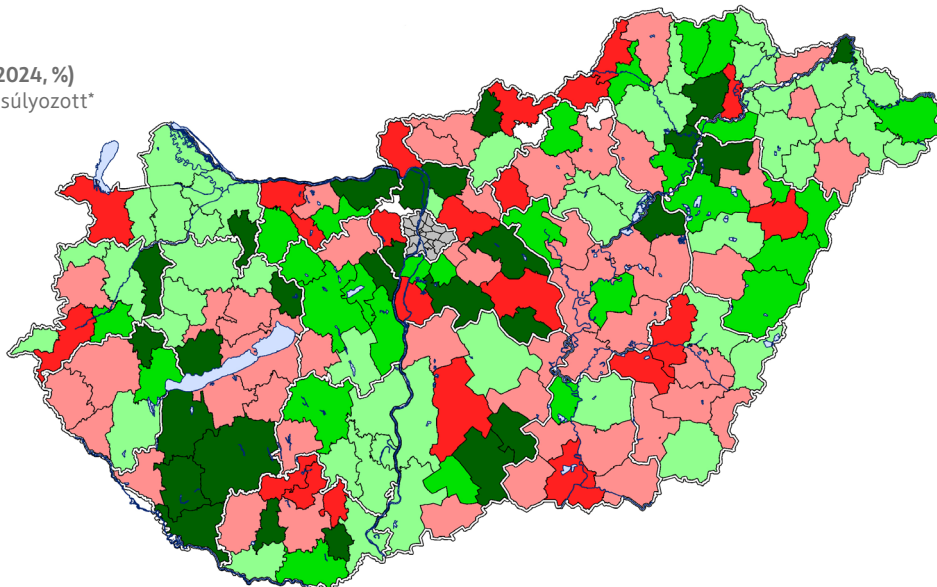
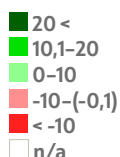
Veszprém 20%-kal az árnövekedési rangsor élén

A 2023-as 2,112 millió Ft/ha-ról tavaly 2,236 millió Ft/ha-ra, azaz 5,9%-kal nőtt az eladott termőföldek átlagos hektárára. A művelési ágakra jellemző átlagárakat az eladott hektárterületekkel súlyozva vizsgálva a **legjobban (20%) Veszprém vármegyében nőttek az árak**, majd jócskán lemaradva Somogy, Borsod-Abaúj-Zemplén és Tolna következnek 10% körüli drágulással. A lista másik végén Békés és Csongrád-Csanád vannak 2–3% közötti csökkenéssel (ld. **4. diagram**).

Járásonként vizsgálva – azok közül, ahol elemzéshez megfelelő mennyiségű adat áll rendelkezésre – 72 esetben áll negatív előjel az éves árváltozás mutatója előtt (ld. 3. térkép piros színezésű kategóriái). Ebből 22 esetben 10%-ot meghaladó a csökkenés; ezek a járások egyenletesen helyezkednek el az ország területén. 20% feletti árnövekedést 27 járásban mértünk (ld. legsötétebb zöld színezés); a legtöbb, hat, illetve négy darab Pest és Somogy vármegyében található. A 4. térképpel összehasonlítva látható, hogy 2024-ben a forgalom és az ár változása termőföld esetében területileg kevésbé korrelált egymással, azaz az árváltozást nagy mértékben meghatározta a forgalmi összetétel módosulása is.

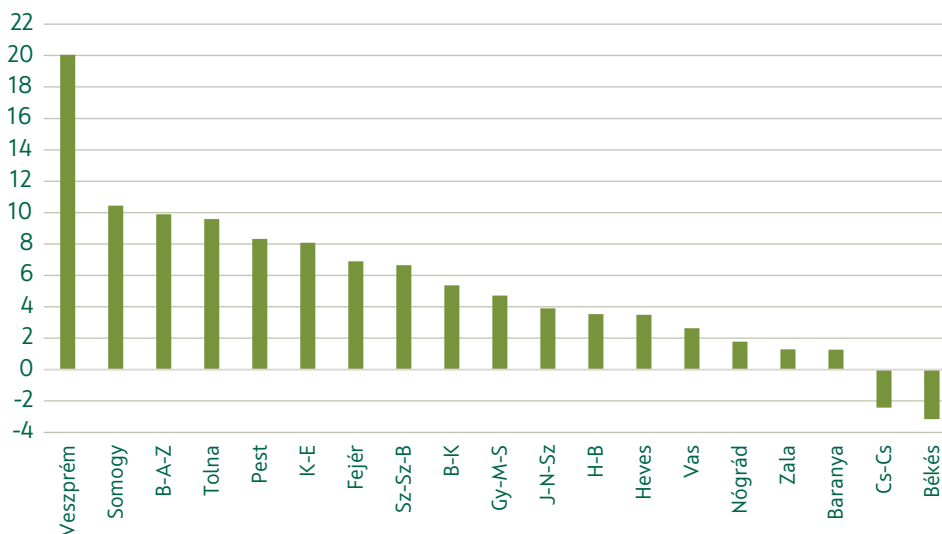
3. térkép

Járási árváltozás (2024, %)
Összes termőföld – súlyozott*



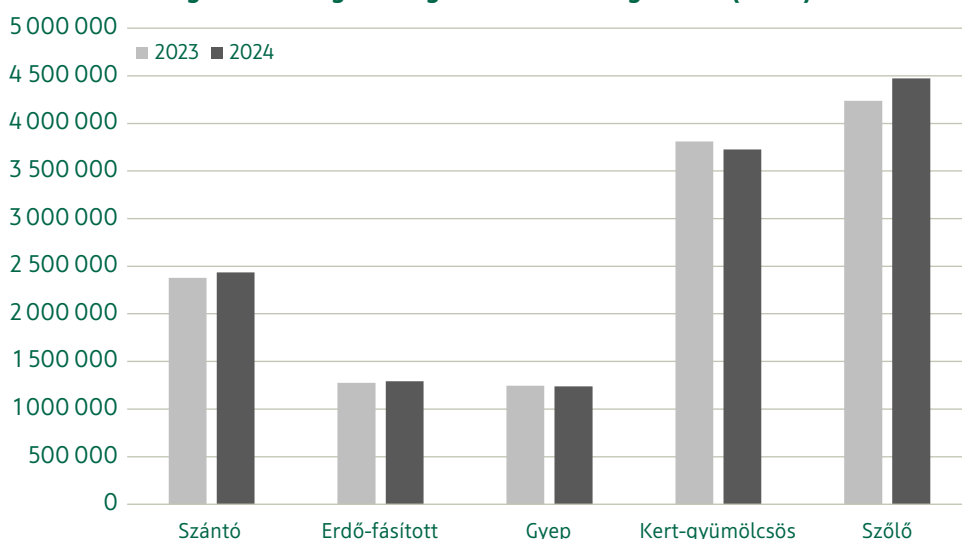
*A művelési ágakra jellemző átlagárak járásonként súlyozva az eladott hektárterületekkel.
n/a: Nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2023, mind 2024 vizsgált időszakában.

4. diagram: Vármegyei termőföld árváltozás (2024, %)



Művelési áganként külön is érdemes megvizsgálni az árak alakulását. 2024-ben a szőlőterületek 5,6%-kal, a szántók 2,4%-kal, míg az erdőterületek 1,5%-kal drágultak. A gyepek és kert-gyümölcsös kategóriában ugyanakkor nagyjából 1-2%-os csökkenést mutatnak a számok (ld. 5. diagram). (A korábban említett 5,9%-os összesített országos termőföldár-növekedés úgy adódhatott, hogy 2023-hoz képest, a tavalyi előzetes adatok alapján pont az erőteljesebben drágulóknak javára módosult az ötféle művelési ág forgalmán belüli súlya.)

5. diagram: Országos átlagárak művelési áganként (Ft/ha)



38%-kal több adásvétel keretében 25%-kal nagyobb földterület cserélt tavaly gazdát

A KSH legfrissebb adatai szerint az ország területéből 5,071 millió hektár mezőgazdasági terület. Ennek 81,5%-a szántó, 15,6%-a gyepek, míg 2,9% a szőlő és gyümölcsös aránya.

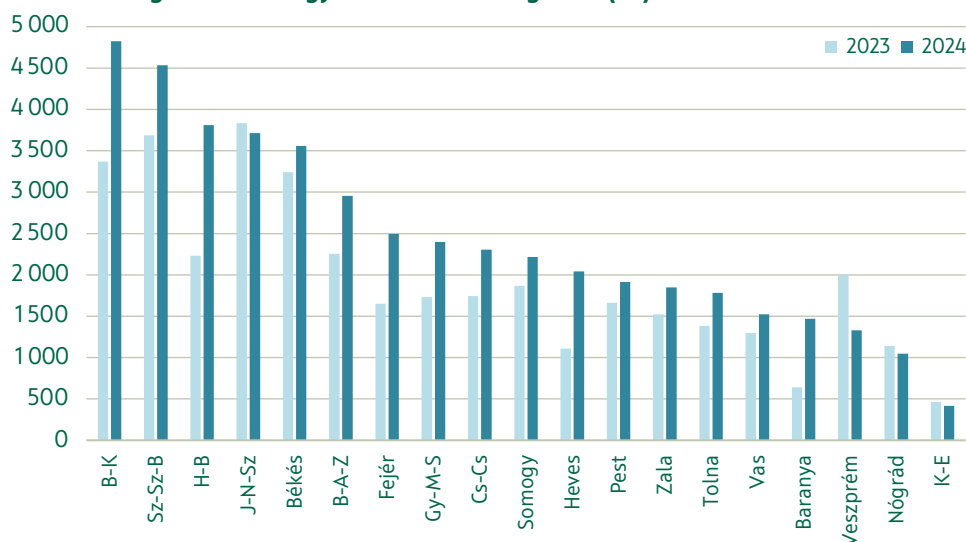
A termőföld-piac tavaly látványosan élénkült. (Ennek csak töredék részben oka a főleg a szőlőterületeket érintő adatközlés 2023-as elmaradása miatti alacsony bázis.) Az előzetes adatok alapján, a megelőző évi 29,1 ezerrel – azzal időarányosan – 2024-ben 40,1 ezerre, mintegy 38%-kal nőtt az adásvételek száma. A végleges számokban, éves szinten az adatteljes arány még természetesen módosulhat, de a tendencia iránya egyértelműen pozitív. A piac közel kétharmadát adó 1/1 tulajdoni hányadot érintő adásvételekre szűrve ennél is jelentősebb, 58%-os növekedést látunk.

A tranzakciószám – Baranya vármegyével nem számolva, ahol vélhetően a több éve elmaradt forgalmi adatok tavaly megindult feldolgozása torzíja a mutatót – Hevesben nőtt leginkább, 137%-kal. Mivel azonban egy évvel korábban itt csökkent a legnagyobb arányban a forgalom, a bázishatás is szerepet játszik ebben. 50% felett még Fejér és Hajdú-Bihar forgalomnövekedése emelkedik ki. Visszaesést sehol nem látunk, viszont Nógrádban darabra ugyanannyi volt az adásvételek száma időarányosan 2024-ben, mint egy évvel korábban. Vas megyében a legkisebb arányú, 8%-os a növekedés.

A forgalmat az adásvételekben érintett teljes földterület mérete alapján vizsgálva 25%-os a növekedés 2024-ben, időarányosan. Az eladásban érintett földterület növekedése tehát elmarad a tranzakciószám emelkedésétől, azaz átlagosan kisebb földterületek kerültek eladásra, mint 2023-ban. 2024-ben, az eddig beérkezett, szűrően átesett adatok alapján 46,2 ezer hektár termőföld cserélt tulajdonost adásvétel során.

Előzetes adatok alapján, a legnagyobb területet, mintegy 4,8 ezer hektárt tavaly Bács-Kiskun vármegyében értékesítették. A másik véglet ismét Komárom-Esztergom vármegye mindössze 415 hektárral. Az eladott termőföld-terület négy vármegyében csökkent, a legnagyobb mértékben, egyharmadával Veszprémben. A legjelentősebb növekedés pedig Baranya után Hevesben (84%) és Hajdú-Biharban (71%) detektálható (ld. 6. és 7. diagram).

6. diagram: Vármegyei termőföld-forgalom (ha)



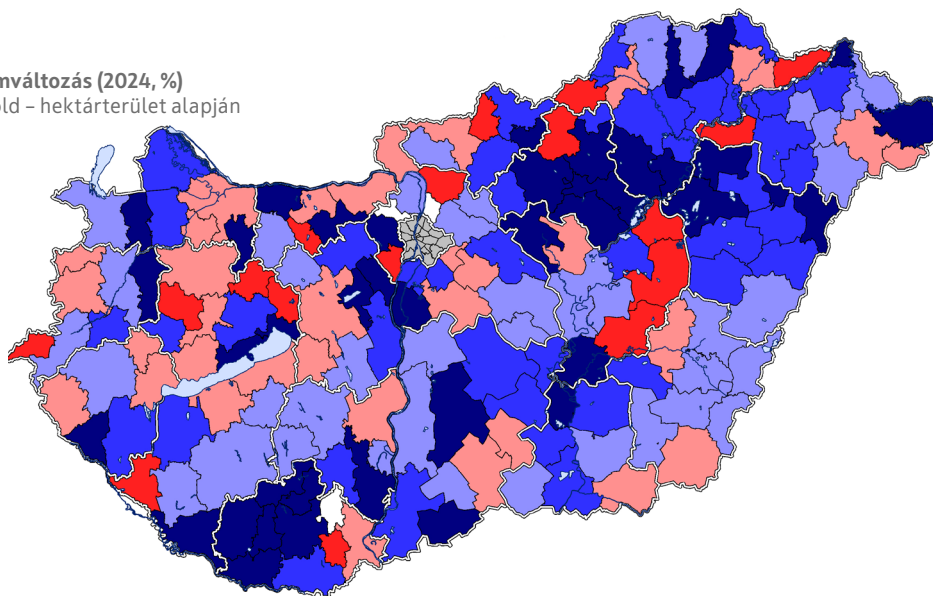
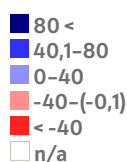
2024-ben az eladott termőföld terület művelési áganként – adattisztítás után – az alábbiak szerint alakult: 71,2% szántó, 14,3% erdő-fásított terület, 9,6% gyeperdő, 2,7% kert-gyümölcsös, valamint 2,2% szőlő.

Közel egyharmados forgalomnövekedés a szántó művelési ágban

A termőföld-forgalmat (illetve annak változását) hektárterület alapján, regionálisan vizsgálva – az elemzéshez megfelelő mennyiségű adattal rendelkezők közül – 121 járásban látunk bővülést, míg 50-ben csökkenést 2023 és 2024 között (ld. **4. térkép** kék, illetve piros színezése). 40 járásban meghaladta az eladott földterület összméretének éves növekedése a 80%-ot, nagyobb összefüggő foltokban a Dél-Dunántúlon, ill. az ország északkeleti régióiban. Baranya vármegyében – a korábban hiányos adatszolgáltatás helyreállításával – hat, Hevesben, Borsod-Abaúj-Zemplénben és Hajdú-Biharban 4-4 járás ebbe a kategóriába tartozik. 17 járásban ugyanakkor 40%-nál is nagyobb mértékű a forgalom visszaesése. Ebből 3-3 Veszprém és Jász-Nagykun-Szolnok vármegyében található. A **4. térképről** leolvasható járási folyamatok vármegyei szinten is nagyjából leképeződnek (ld. **7. diagram**).

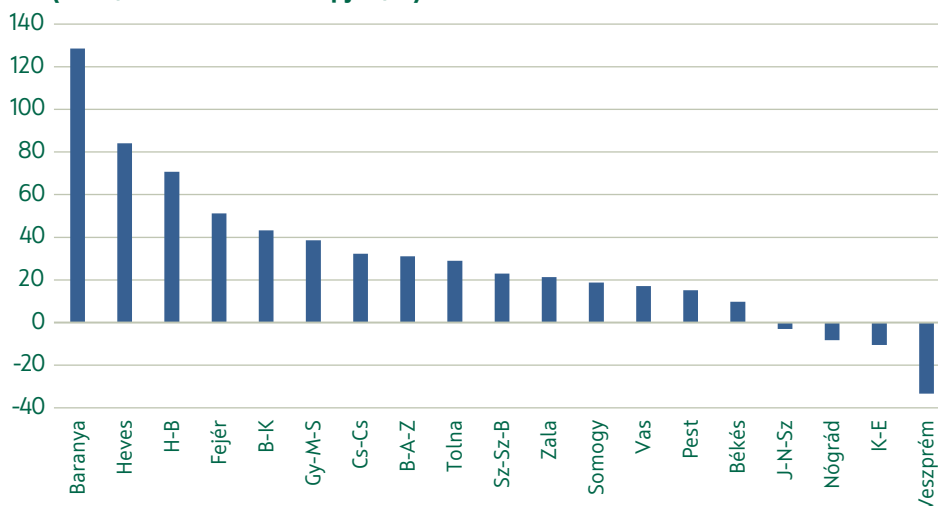
4. térkép

Járási forgalomváltozás (2024, %)
Összes termőföld – hektárterület alapján



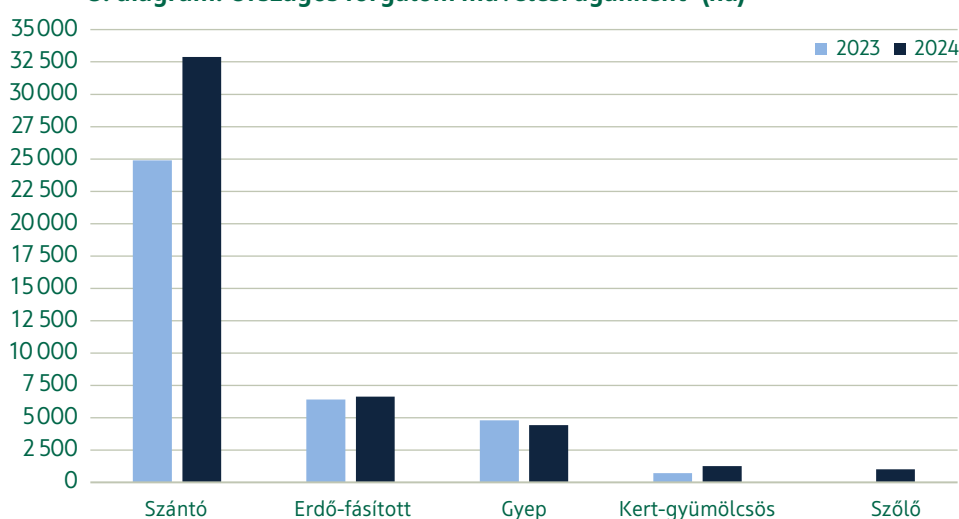
n/a: Nem volt legalább tíz hektárnyi értékelhető adattartalmú eladás mind 2023, mind 2024 vizsgált időszakában.

7. diagram: Vármegyei termőföld-forgalom változás (2024, hektárterület alapján, %)



Az országos forgalom bő 70%-át adó **szántó művelési ágat** külön vizsgálva **32%-kal** nőtt tavaly a forgalom; a NAV szűrt, előzetes adatbázisa szerint nagyjából 32,9 ezer ha volt az eladott szántóterület mérete 2024-ben. A **kert-gyümölcsös kategória** esetében ennél is jóval nagyobb, **74% volt a bővülés**, míg az **erdőterületeknél +3%** a változás. **Gyep-területek** esetében viszont **8%-os csökkenést** látunk (ld. **8. diagram**). A szőlőterületek adatszolgáltatása technikai okokból hiányos volt 2023-ban, így nem meglepő az itteni kiugró növekedés.

8. diagram: Országos forgalom művelési áganként* (ha)



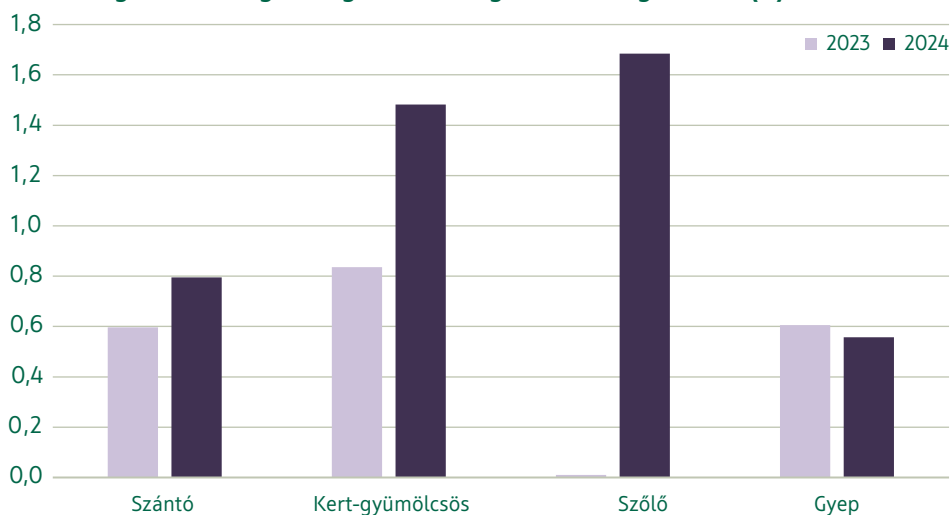
*A 2023-as szőlő adatszolgáltatás hiányos volt.

Állományarányosan Szabolcs-Szatmár-Beregben volt a legélénkebb a termőföld-piac

A forgalomhoz hasonlóan, a – járási adatok hiányában – vármegyei szintű forgási sebesség elemzésénél is a hektárterület vizsgálatunk alapmenyisége. A **forgási sebesség** az adott ingatlanpiaci szegmens piaci aktivitását mutatja meg. Termőföldnél konkrétan **az adott földterület állományhoz viszonyított forgalmát (eladott terület/ mezőgazdasági terület)** mérhetjük, mindkét értéket hektárban megadva, tehát összességében %-ban kifejezve.

A **termőföld-piac országos** (nem végleges NAV adatbázis alapján számolt) **forgási sebessége tavaly látványosan, 0,78%-ra nőtt.** (Mivel a KSH 2020 óta nem közöl adatot az erdőterületek méretéről, a forgási sebességet az erdő művelési ág forgalma nélkül kalkuláltuk.) Azaz a – nádas, halastó és **erdőterületek nélkül számolt** – 5,071 millió hektár mezőgazdasági terület **0,78%-a**, (kerekítések után) mintegy 39,6 ezer hektár cserélt gazdát adásvétel útján. A **szőlőterületek** – nagyrészt technikai okból – nagy arányú forgalmonnövekedése következtében itt a **legmagasabb, 1,68% a forgási sebesség** (ld. **9. diagram**). Kert-gyümölcsös esetében 1,5% az érték, míg szántóknál 0,8%, gyep-területeknél pedig 0,6%.

9. diagram: Országos forgási sebesség művelési áganként* (%)



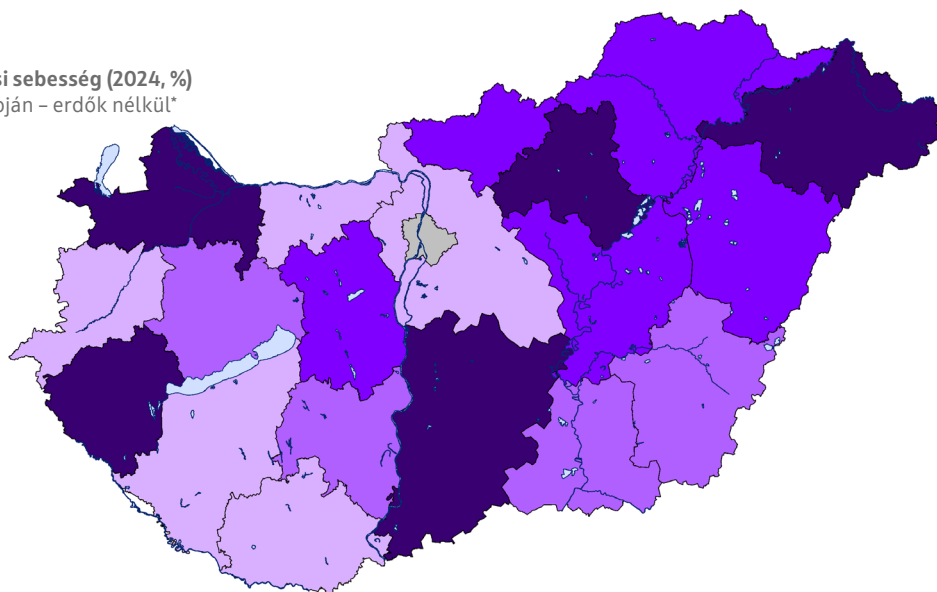
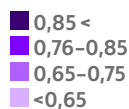
Megjegyzés: Az adatgyűjtés módszertani változása miatt, 2020-tól, a KSH-nál a művelt területek állományán belül az erdőterületek adatai nem állnak rendelkezésre, így erre forgási sebesség nem számolható.

*A 2023-as szőlő adatszolgáltatás hiányos volt.

Az erdők nélkül számított termőföldek összességének vármegyei szintű forgási sebességét (nem teljeskörű NAV adatok alapján) az **5. térkép** szemlélteti. A **termőföldpiac** (állományarányos forgalommal kifejezve) **tavaly Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében „pezsgett” leginkább (1,2%)**. 0,85% fölé még Heves, Győr-Moson-Sopron, Bács-Kiskun és Zala került (ld. térképen sötét színezéssel). Regionális meghatározottság az élénk forgalmú területek alapján nem mutatható ki. A másik végletet Komárom-Esztergom vármegye jelenti (0,34% forgási sebesség).

5. térkép

Vármegyei forgási sebesség (2024, %)
Hektárterület alapján – erdők nélkül*

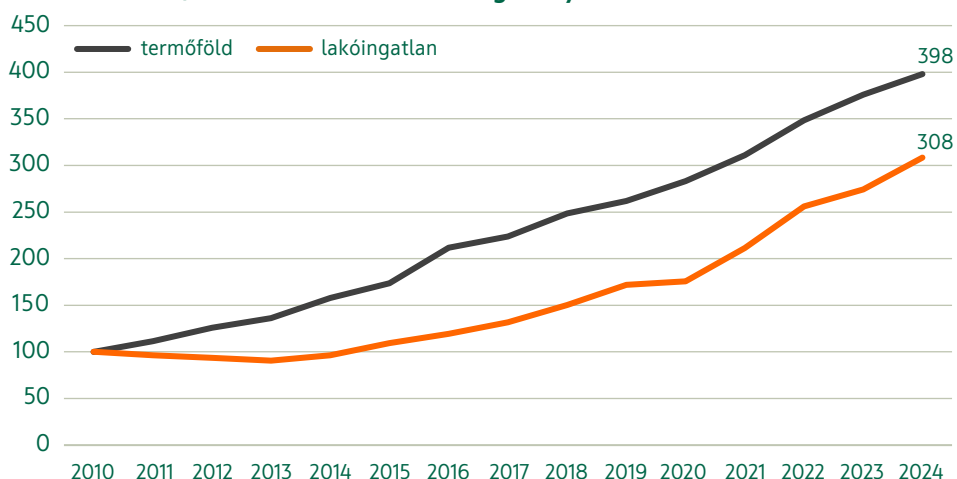


*Az adatgyűjtés módszertani változása miatt, 2020-tól, a KSH-nál a művelt területek állományán belül az erdőterületek adatai nem állnak rendelkezésre, így erre forgási sebesség nem számolható.

Termőföld: 14 év alatt négyszeres nominális árnövekedés

Ahogy azt már említettük elemzésünkben, a **termőföld több évtizedes múltra visszatekintve stabilan növeli árát**. A **10. diagramon** érdekességgéppen a lakáspiaccaal összevetve ábrázoljuk, hogy 2010 óta hogyan változott a termőföld és a lakóingatlan átlagár hazánkban.

10. diagram: Termőföld és lakóingatlan árindex (nominál, teljes árváltozás, 2010 = 100, forrás: KSH / OTP Jelzálogbank)



A diagramról leolvasható, hogy a termőföld mind a 2008-ban indult gazdasági világválságban, mind pedig a koronavírus hatására megváltozott környezetben is a lakáspiacnál ellenállóbbnak bizonyult, hiszen itt az ár-emelkedés tendenciája töretlen volt. Viszont 2021-22-ben, majd a tavalyi évben is a lakóingatlan-áremelkedés látványos növekedésével közelített egymáshoz a két ingatlantípus árindexe. **Egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld összességében átlagosan közel négyszeresére növelte árát 2024-re.** Ugyanezen idő alatt egy átlaglakás bő háromszorosára drágult.

Kapcsolatfelvétel:

Fischl Ákos vezérigazgató-helyettes,
e-mail: fischla@otpbank.hu

Valkó Dávid ingatlanpiaci vezető elemző,
e-mail: valko.david@otpjzb.hu