



TISZACASH

# **Termőföld forgalom, termőföldpiac Magyarországon**

Előadó:

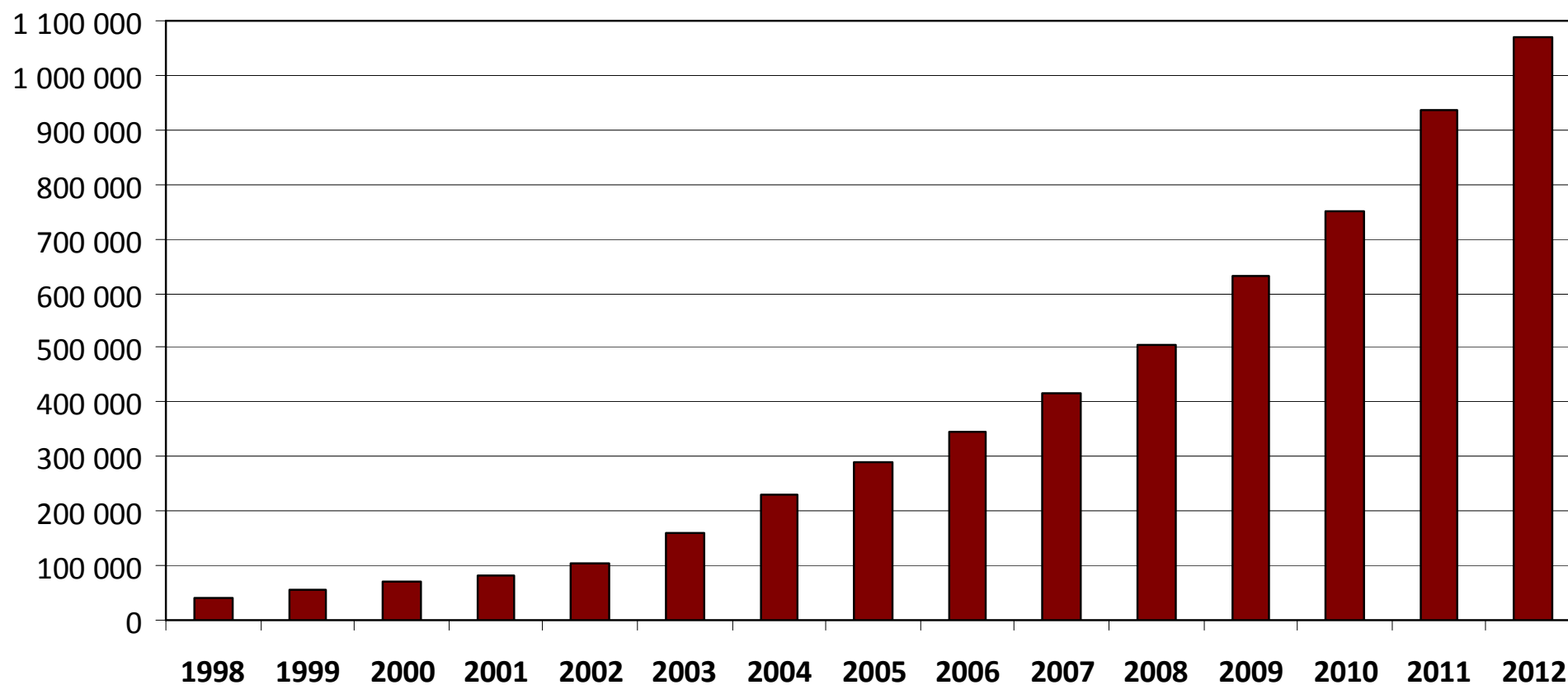
**Polyák László**

vezérigazgató helyettes

## Termőföldek árának alakulása 1998 és 2012 között

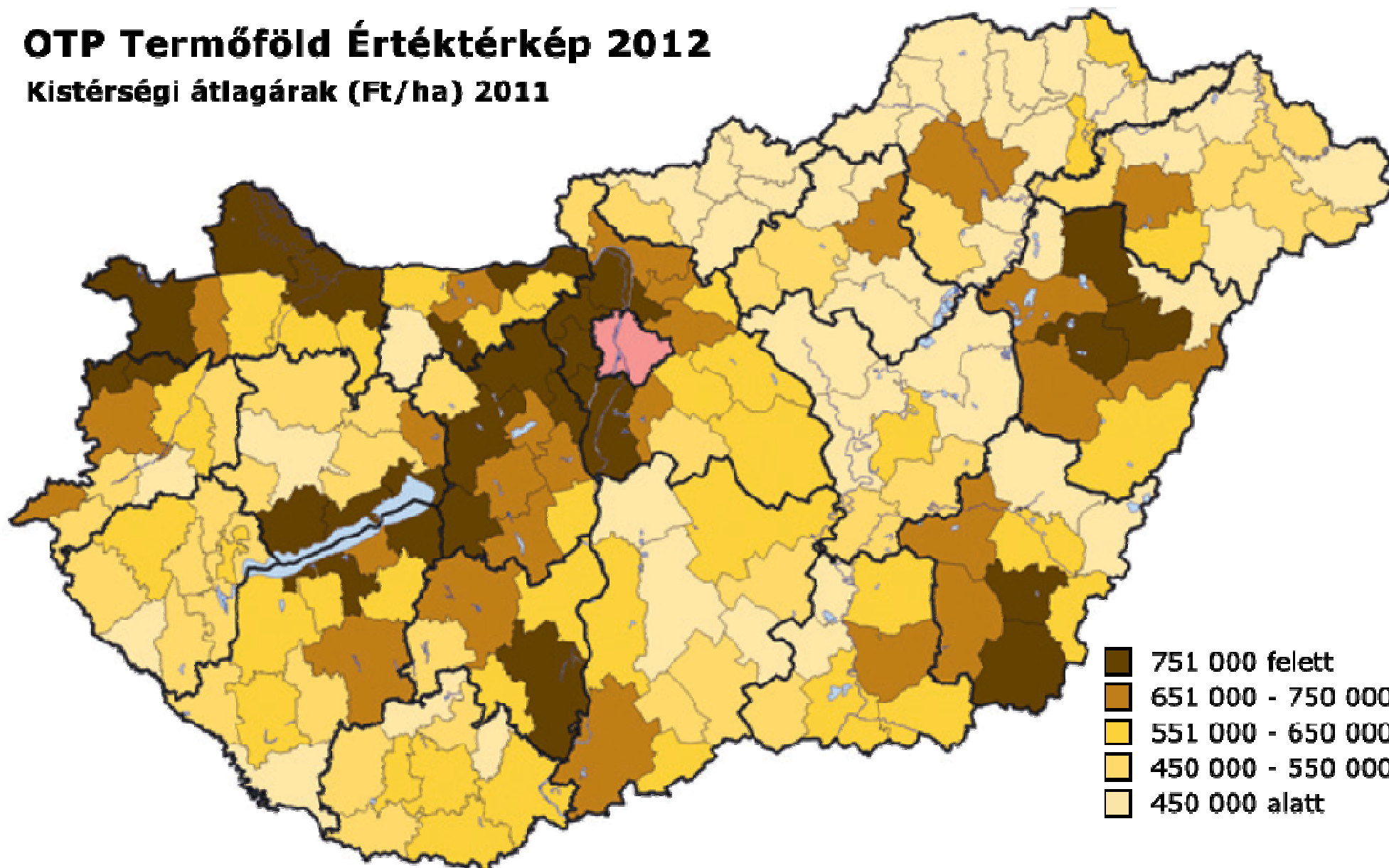
TISZACASH által közvetített tranzakciók alapján

(30 ha, 20 átlag AK minőségű, átlagos feltételekkel bérbeadott szántó esetén)



## OTP Termőföld Értéktérkép 2012

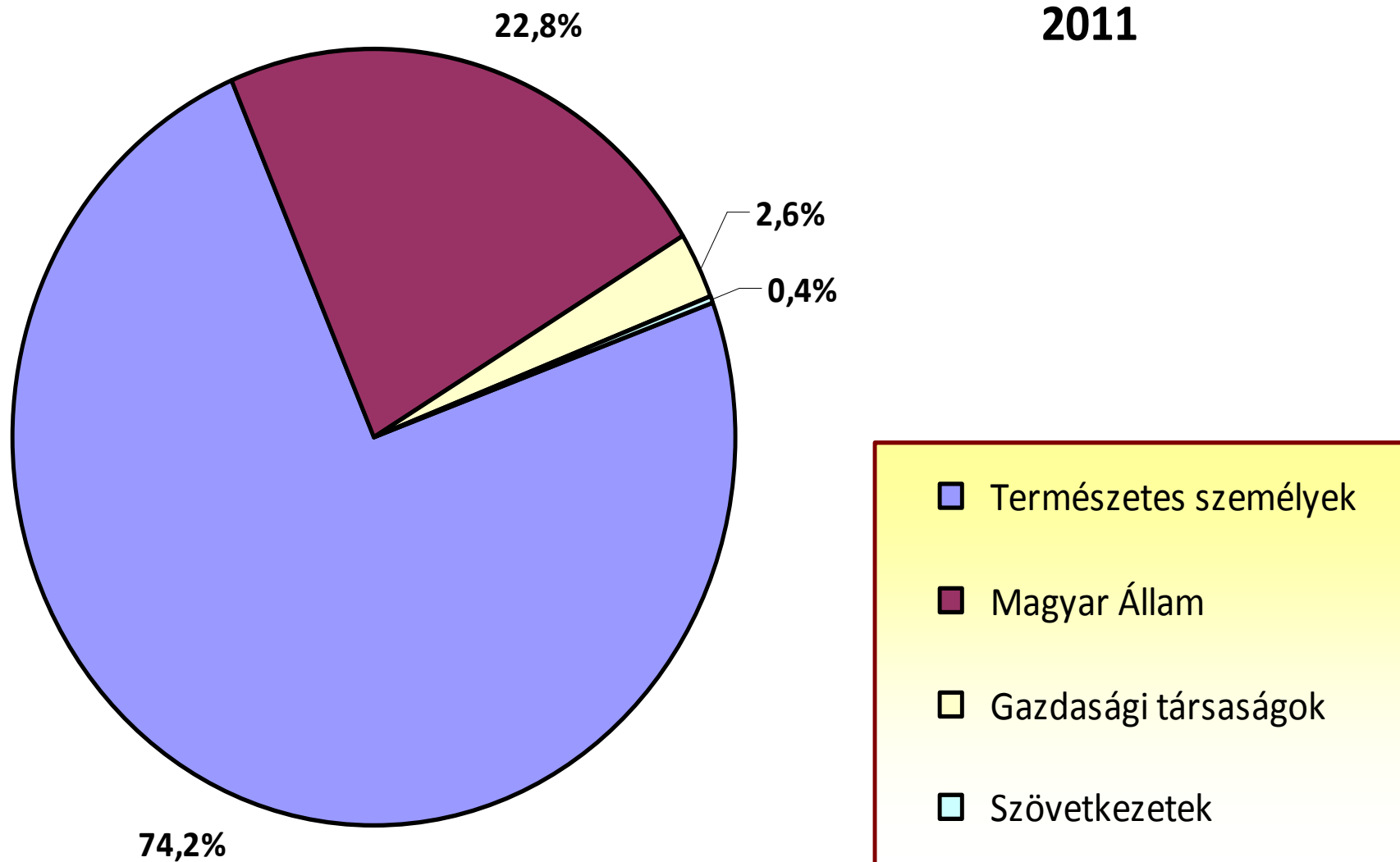
Kistérségi átlagárak (Ft/ha) 2011



- Áremelkedés „motorja”: belföldi kereslet növekedése

forrás: OTP Bank Nyrt.

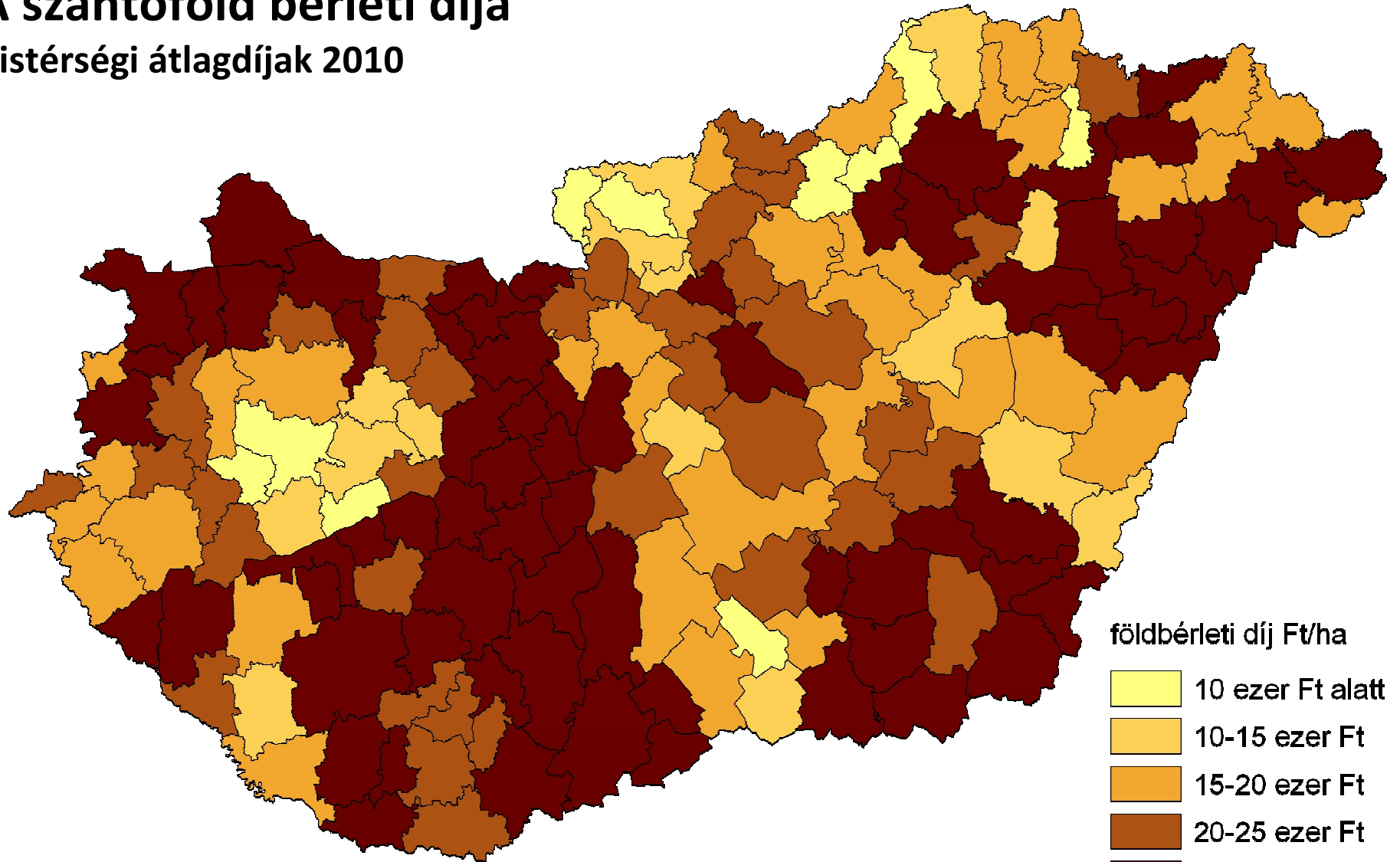
## Termőföldek tulajdoni megoszlása 2011



- Hozzávetőleg **3 millió magánszemély** („elaprózodottság”)

## A szántóföld bérleti díja

Kistérségi átlagdíjak 2010



- Jelenlegi magyar átlag: 40 EFt / ha körül
- „Fejlett” EU átlag: 200 – 600 EUR / ha

forrás: Agrárgazdálkodási Kutatóintézet

## Európai, illetve Uniós árak:

- **Nagy a szórás**, szélsőséges esetben akár 14 MFt / ha (Hollandia, 2009);
- **Következtetések levonása problémás**, mert az országonkénti földár függ:
  - az ország népességének és termőföld területének arányától;
  - a termőföldek minőségétől, mezőgazdasági hasznosíthatóságától;
  - az ország piaci viszonyaitól, jogszabályi környezetétől;
  - a mezőgazdasági szektor erősségétől, tradícióitól.

## Összehasonlítás:

- Piaci viszonyokat, a termőföld területek nagyságát, minőségét „közös nevezőre hozva”;
- Magyarországi „kiegyenlített földárnak” (szántó) kb. **2 - 4 MFt / ha** becsülhető (ettől magasabb árakhoz erősebb és hatékonyabb mezőgazdasági szektor szükséges);
- Jelen árak szórása jellemzően **600 EFt - 1.5 MFt / ha** közötti, **800 - 1000 EFt / ha** átlagár.

- Az elmúlt 15 évben az árak **töretlenül emelkedtek** (a 2008-2009-es világgazdasági válság idején, illetve jelenleg is);
- **Az árak a fejlettebb európai országok áraival összevetve („kiegyenlített földár”) még mindig alacsonyak** (fele, harmada).

## Termőföld árának meghatározása

### • Termőföld ármeghatározásának komplexitása:

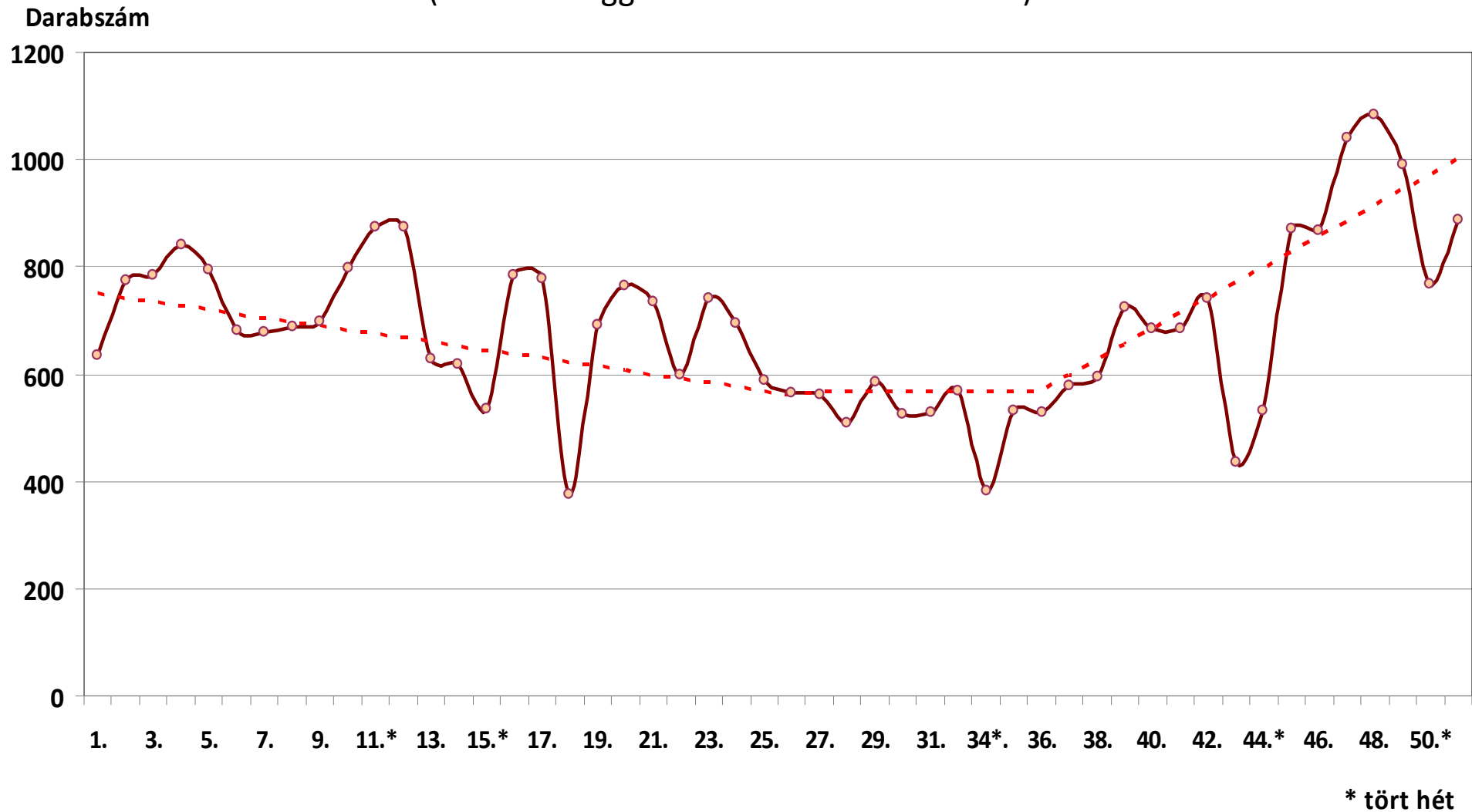
- „Egy hektár földnek” általánosságban „nincs ára” (kb. 1 kg használtautó ára);
- **Fizikailag ugyanaz** az egy hektár föld, a birtokmérettől, a tulajdonviszonyoktól és a haszonbérlettelől függően, árban akár 100%-ot is szórhat;
- Azonos területen lévő kis osztatlan-közös tulajdonok, illetve a nagyobb, jól hasznosított birtokok adásvételeinek átlagárképzése problémás...

### Ármeghatározáshoz minimálisan vizsgálandó:

- A termőföld **területi elhelyezkedése** (ország rész; belterület, utak közelsége stb.);
- **Művelési ága, mezőgazdasági értéke** (szántó, gyepek; AK érték stb.);
- A terület **mérete és tulajdoni viszonyai** (1/1 vagy osztatlan; méret: 1 / 10 / 100 ha kategória);
- **Támogathatósága, bérleti / hasznosítási viszonyai** (bérlet időtartama, feltételrendszere, díja stb.);
- A terület **természetbeni állapota** (művelési ágak megfelelő, jó agrárállapot vagy esetleg elhanyagolt, becserjésedett stb.).



Magyarország.hu oldalon megjelent hirdetések száma 2012. évben  
(csak a "kifüggesztés" köteles adásvételek)

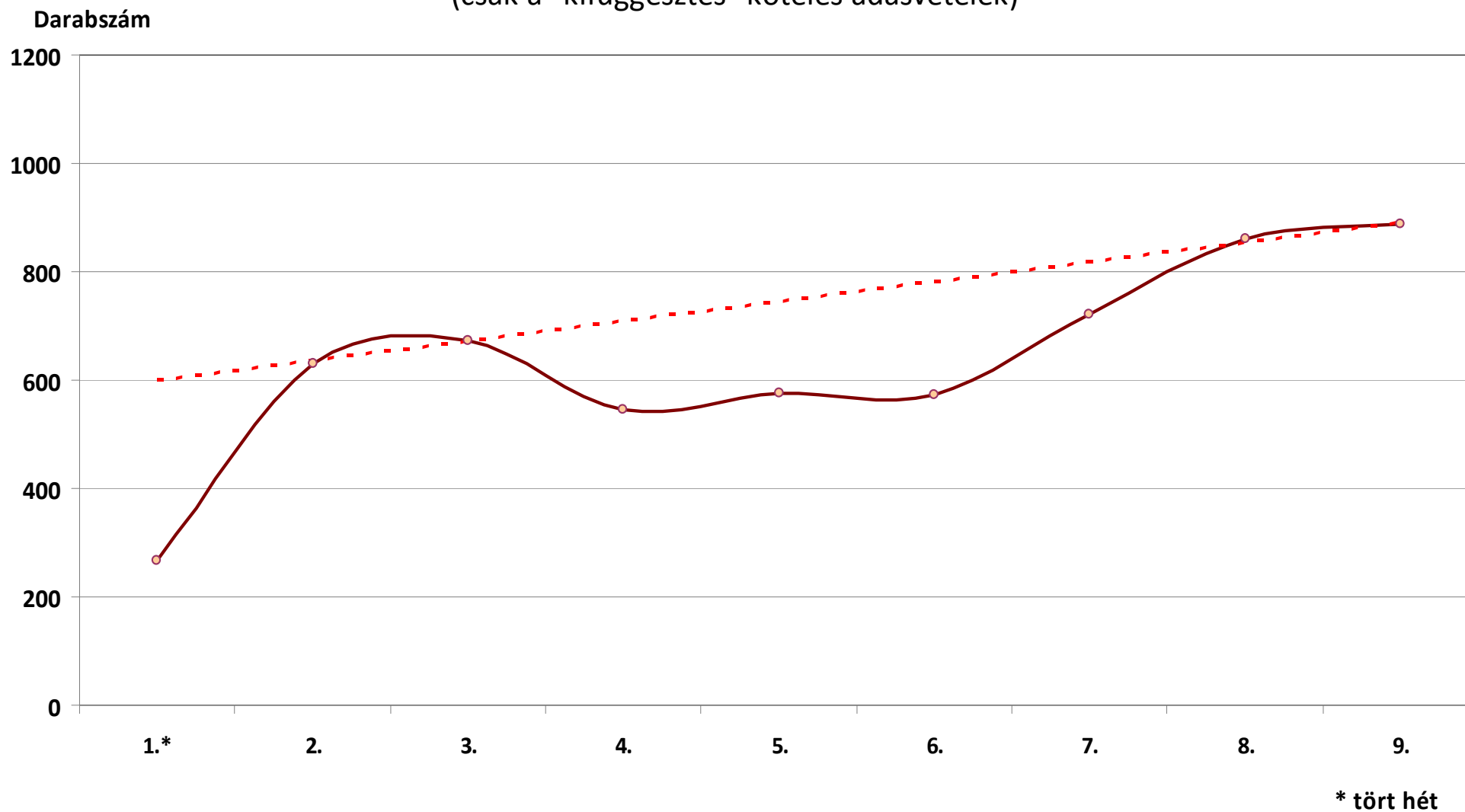


- „Erős” 2011 után, folyamatos csökkenés
- 3. negyedév végétől ismét emelkedő trend

forrás: magyarorszag.hu / TISZACASH Zrt.



## Magyarország.hu oldalon megjelent hirdetések száma 2013. évben (csak a "kifüggesztés" köteles adásvételek)



- „Visszakapaszkodás” az 1000 tranzakció / hét környéki sávba

forrás: magyarorszag.hu / TISZACASH Zrt.

## Összefoglalás:

- **Előző 15 évben növekvő árak** (három-négy évente „duplázódás”) és **növekvő forgalom** (szakmai + befektetési célú);
- **Jelenleg erős kereslet** (szakmai: földtörvény előtt; nem szakmaiak: gazdasági válság és bizonytalanság), **800 E Ft – 1 M Ft szántó átlagár**;
- **Haszonbérlet** (szántó, új szerződés) **40 E Ft / ha körüli átlag, hosszú távú bérleti szerződések** (földtörvény hatása);
- **Legnagyobb változás: új földtörvény** (erős korlátozások a földtulajdonlásban, a gazdálkodóknak is, befektetési célú vásárlás tiltása), **piaci mechanizmusok helyett államilag szabályozott rendszer**;
- **Várható változás: KAP reform**, támogatási jogosultság vagyoni értékű jogként való kezelése, szigorítások („zöld komponens”);
- **Földárak** (‘normális’ birtokméret) **várhatóan nem csökkennek** (nincs eladói nyomás, mezőgazdasági jövedelemtermelő képességhez mérten sem túlértékelt a termőföld);
- **Földtörvény még mindig alakul, következtetések levonása a hatásokról + pontosabb prognózis egy – másfél év múlva lehetséges...**