

MBH Termőföldindex: harmadával drágultak a legjobb minőségű szántók

A jobb minőségű és a kisebb földek ára növekedett leginkább, de a régiók között továbbra is jelentős különbségek vannak

Mérsékelt áremelkedés jellemezte a magyar termőföldpiacot 2024-ben, de a szántók esetében a jobb adottságú területek látványosan felértékelődtek az elmúlt két évben. A legmagasabb minőségű kategóriába tartozó szántóföldek ára több mint harmadával nőtt, és míg az elmúlt években a nagyobb területek drágultak a leginkább, tavaly már a kisebbek ára emelkedett jobban. Országos összehasonlításban Közép-Magyarországon, az Észak-Alföldön és a Közép-Dunántúlon kellett a legtöbbet fizetni a szántóföldek hektárjáért – derül ki az MBH Jelzálogbank legfrissebb elemzéséből.

Az MBH Termőföldindex értéke 2024-ben 335,7 pontra növekedett a 2023-ban mért 333,6-os szintről. A mezőgazdasági termelői árindexszel deflált index értéke pedig 154,5 pontra nőtt a korábbi 148,7-ről.

2024-ben a hazai termőföldárak nominálisan 0,6 százalékkal emelkedtek az előző évhez képest, reálértéken számolva a növekedés mértéke 3,9 százalék volt – derült ki az elemzésből. Az MBH Termőföldindex elmúlt évekbeli jelentős növekedését azonban több tényező is fékezte 2024-ben: csökkent az egy hektárra jutó növénytermesztési és kertészeti termékek kibocsátása, mint ahogy az egy hektárra jutó nettó vállalkozói jövedelem, és a szántóföldi növényeknél a súlyozott termésátlagok is.

Közép-Magyarországon lehet a legdrágábban szántóföldhöz jutni

2024-ben a szántóterületek ára nőtt a leginkább, átlagosan 2,38 millió forintért lehetett hozzájutni egy hektárhoz, ami 1,6 százalékos emelkedést jelent 2023-hoz képest. Az árak régióként meglehetősen eltérően alakultak. Míg a Dél-Dunántúlon 8,5, a Dél-Alföldön pedig 0,4 százalékkal csökkentek az árak, addig a többi régióban 1,5 és 6,9 százalék közötti növekedés ment végbe. A legnagyobb mértékben a Nyugat-Dunántúlon és Észak-Magyarországon emelkedtek az árak: 6,9, illetve 5,6 százalékkal. Az átlagárak továbbra is Közép-Magyarországon a legmagasabbak, átlagosan mintegy 3 millió forintot kellett fizetni egy hektár szántóért. Az Észak-Alföld (2,6 millió forint/hektár) és a Közép-Dunántúl (2,47 millió forint/hektár) szintén a legdrágább térségek közé tartozott, ezzel szemben Észak-Magyarországon 1,57 millió forint volt a szántók átlagára, továbbra is jelentősen elmaradva az országos átlagtól.

Megyei összehasonlításban Hajdú-Bihar vármegyében voltak a legmagasabb átlagárak 2024-ben, itt több mint 3,24 millió forintba került egy hektár. Szintén a legdrágábbak közé tartozott Pest, Tolna, Győr-Moson-Sopron, Békés és Fejér vármegye, ahol 2,6-2,9 millió forintba került egy hektár szántóterület. Meghaladta az országos átlagot a szántók ára Szabolcs-Szatmár-Bereg és Komárom-Esztergom vármegyében is, a legkevesebbet, 1,39 millió forintot pedig Nógrádban kértek el hektáronként. Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves, Zala és Jász-Nagykun-Szolnok vármegyében 2 millió forint alatt maradtak az átlagárak.

A művelési ágak szerinti árak szinte változatlanok maradtak

A gyümölcsösök hektáronkénti átlagára 2,24 millió forintot tett ki, ami 0,3 százalékos növekedést jelent 2023-hoz képest. A gyepek, rétek, legelők esetében átlagosan 1,32 millió forint volt a hektáronkénti ár, ami 0,1 százalékos emelkedést jelent, míg az erdőkért és fásított területekért 1,29 millió forintot kellett fizetni, kismértékű, 0,2 százalékos éves csökkenést követően. Az erdőkért Közép-Magyarországon kellett a legtöbbet fizetni, ahol a hektáronkénti ár meghaladta az 1,5 millió forintot. A gyepek, rétek és legelők szintén ebben a régióban bizonyultak a legdrágábbnak, 1,7 millió forintos hektáronkénti átlaggal. A gyümölcsösök az Észak-Alföldön keltek el a legmagasabb áron, 2,49 millió forintos hektáronkénti átlaggal.

Újra a jobb minőségű területek ára emelkedett a leginkább

Az utóbbi két évben egyértelműen a jobb minőségű földek ára emelkedett a legnagyobb mértékben: a 35 aranykoronaérték feletti szántók esetében a növekedés elérte a 34 százalékot a 2022-es szinthez képest. A közepes minőségű, 15-25, illetve 25-35 aranykorona közötti kategóriákban szintén jelentős, 18-22 százalékos drágulás volt tapasztalható. Ezzel szemben a leggyengébb minőségű, 15 aranykorona alatti területek ára csupán 7 százalékkal emelkedett ugyanebben az időszakban. Ez fordulatot jelent, ami különösen szembetűnő annak fényében, hogy 2015 és 2022 között éppen ezek az alacsonyabb értékű szántók drágultak a leggyorsabban. Megváltozott az árak birtokméret szerinti alakulásának korábbi mintázata is. Míg az elmúlt években a szántók esetében a legnagyobb, 10 hektár feletti kategóriában ment végbe az egyik legjelentősebb áremelkedés, addig 2024-ben az 1-5 hektár közötti kisebb parcellák esetében mutatkozott a legnagyobb, 1,9 százalékos növekedés.

„A friss adatok tehát arra utalnak, hogy a piaci figyelem ismét a jobb adottságú területek felé fordult, mint ahogy a kisebb földterületek forgalomképessége is nőtt. Ez hosszú távon is befolyásolhatja a földbefektetések irányát” – emelte ki Sánta József, az MBH Bank Agrár- és Élelmiszeripari Üzletágának hálózati igazgatója. „A termőföld a mezőgazdasági termelés alapja, amely komoly értékkel bír, és ennek megfelelően a finanszírozása is kulcskérdés. A jelenlegi magasabb kamatkörnyezetben elsősorban az Agrár Széchenyi Beruházási Hitel MAX+ kamattámogatott termék jelenthet segítséget a gazdálkodók számára. Az állami földértékesítési programban pedig amellet, hogy a legtöbbször értébecslés nélkül be tudjuk fogadni a hiteligényt, azzal is segítjük ügyfeleinket, már a szerződések közjegyzői okiratba foglalására sincs szükség. Költségoldalon ezzel is támogatjuk a gazdákat, ami szintén tükrözi a gazdatársadalom iránti elkötelezettségünket.”

A szakértők által vizsgált négy befektetési forma között a termőföld a továbbra is második helyen áll: az MBH Termőföldindex 2007 és 2024 között 275 százalékkal nőtt, és csak az arany forintban kifejezett értékének emelkedése előzte meg. Az MBH Lakásárindex 243 százalékos növekedést mutatott ez idő alatt, ami szintén meghaladta a BUX index esetében mért 202 százalékos növekedést.

Az MBH Jelzálogbank által végzett MBH Termőföldindex-elemzés részletei [ezen a linken érhetőek el](#).

Az MBH Termőföldindex módszertana

Az MBH Index termékcsalád tagja az MBH Termőföldindex, amely 2010 novemberétől aggregált formában (valamennyi művelési ágot tartalmazva) mutatja be az elmúlt évtized hazai földárainak alakulását. Az index jelenlegi értéke azt mutatja, hogy a 2008-as bázisértékhez – 100 pont – képest, 208 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.

Sajtókapcsolat:

- sajto@mbhbank.hu

Eredeti tartalom: MBH Bank

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/?p=25241>