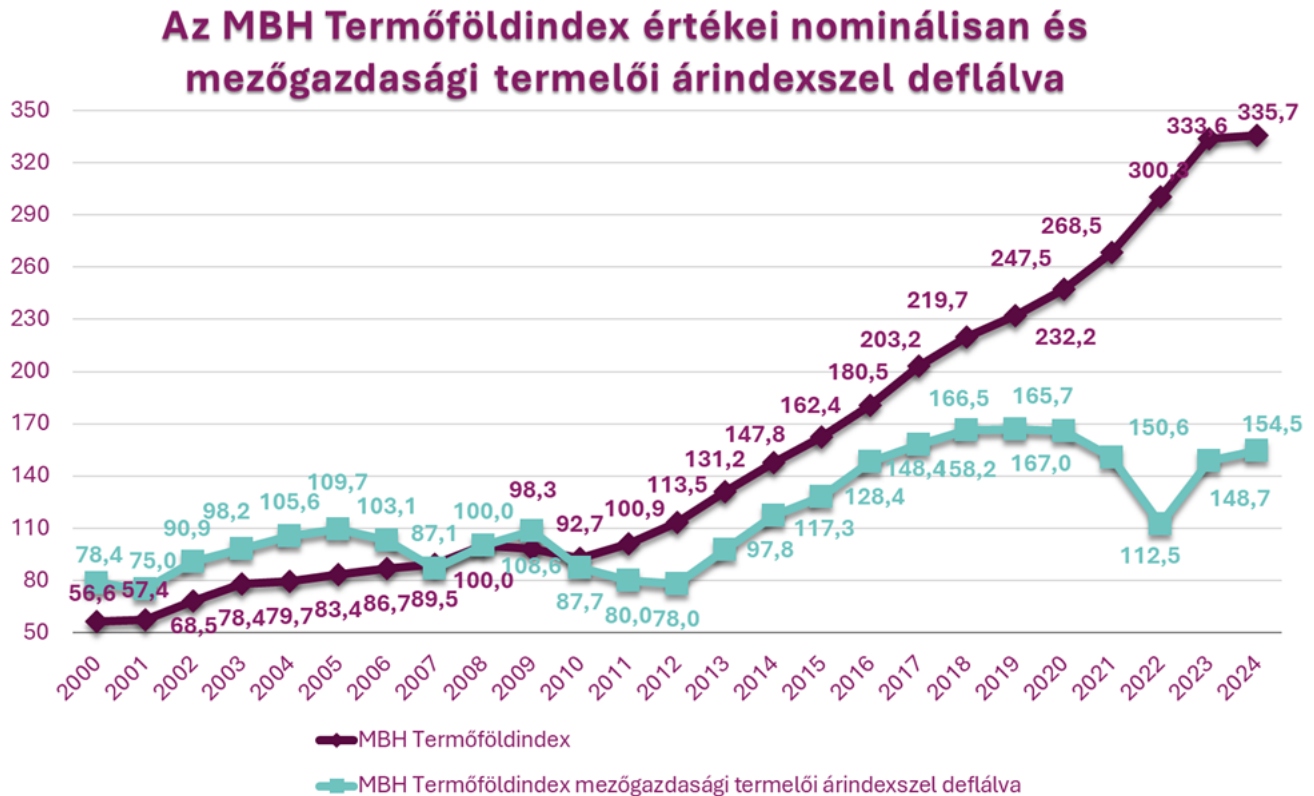


MBH Termőföldindex 2024

Enyhén növekedtek a termőföldárak 2024-ben

2024-ben alig változott az MBH Termőföldindex értéke, az árakban minimális, 0,6 százalékos növekedés következett be a 2023-as szinthez képest.

Az MBH Termőföldindex értéke 2024-ben 335,7 pontra növekedett a 2023-ban mért 333,6-os szintről. ¹A mezőgazdasági termelői árindexszel deflált index érték pedig 154,5 pontra emelkedett a korábbi 148,7-ről. Ez azt jelenti, hogy lassult a korábbi években tapasztalt nominális növekedés a termőföldpiacon, 2024-ben gyakorlatilag alig változtak az árak. A mezőgazdasági termelői árindex csökkenése miatt a reálindex 2023 után tavaly ismét tovább emelkedett. (1.1. ábra)



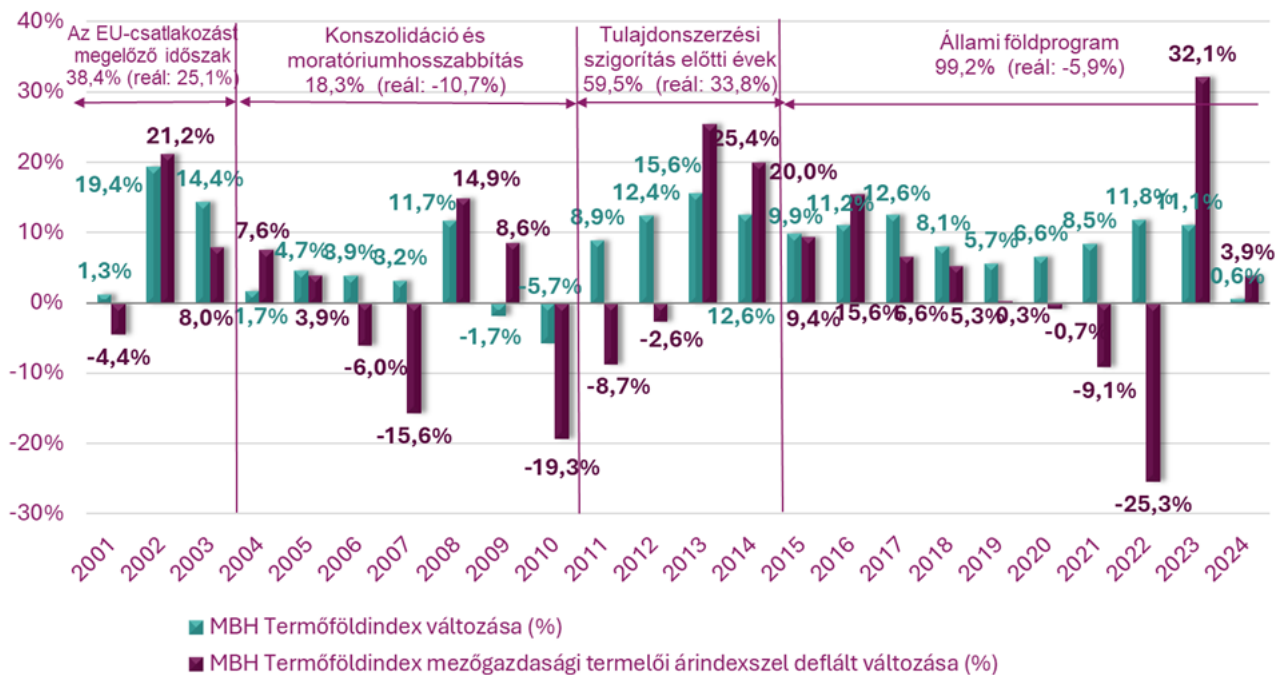
1.1. ábra: MBH Termőföldindex – nominálisan és a mezőgazdasági termelőiárindexszel deflálva (Forrás: MBH Termőföldindex)

A hazai termőföldárak 2024-ben 0,6 százalékkal emelkedtek 2023-hoz képest, ami inkább stagnálást jelentett. Reálértelemben az árak a 2023-as jelentős növekedés után tovább nőttek, ennek mértéke 3,9 százalék volt, így a reál index értéke ismét meghaladta az elmúlt időszak inflációs hatásai előtti, 2021-es szintet.

A termőföldek ára 127,1 százalékkal nőtt a tulajdonszerzés 2014-es szigorítása óta, míg a 2010-es mélyponthoz képest nominálisan 262, reálértéken pedig 76 százalékos erősödés ment végbe. (1.2. ábra)

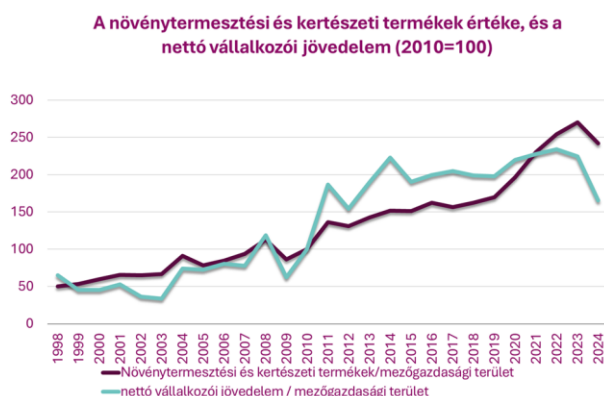
¹ A számításaink alapját képező adatbázisunk változott a korábbi megjelenésekhez képest. A szőlők művelési ágat pontosabban tudjuk azonosítani, és így nagyobb számú adat alapján végezzük a statisztikai számításokat. Szintén bővítettük a számításokhoz felhasznált szántóadatok körét, mert a korábbi évek árnnövekedésére reagálva aktualizáltuk a számításokba bevont adatok értékhatárát. Ennek következtében a korábban statisztikai alapon valószínűtlenül magasnak minősülő árak közül is felhasználásra került valamennyi.

MBH Termőföldindex éves változása nominálisan és mezőgazdasági termelőiárindexszel deflálva

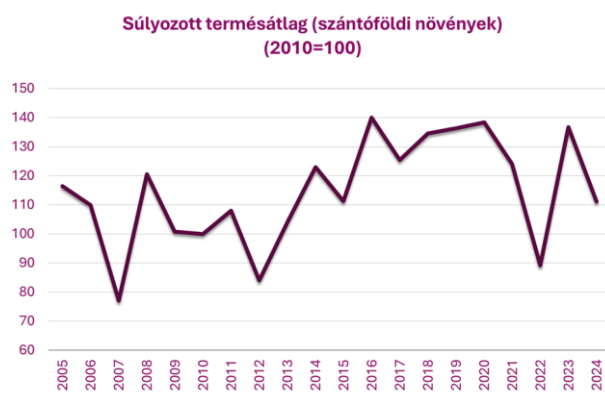


1.2. ábra: Az MBH Termőföldindex éves növekedése és korszakolása (Forrás: MBH Termőföldindex)

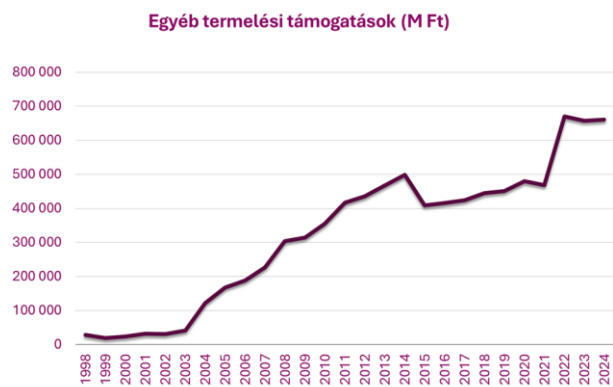
Az MBH Termőföldindex elmúlt évekbeli növekedését több tényező is támogatta, köztük az egy hektárra jutó növénytermesztési és kertészeti termékek kibocsátásának bővülése. Tavaly azonban visszaesés volt tapasztalható ebben a mutatóban, a csökkenés több mint 10 százalékot tett ki. Szintén mérséklődött az egy hektárra jutó nettó vállalkozói jövedelem is: a 2023-as enyhe csökkenést 2024-ben több mint 26 százalékos visszaesés követte, ahogy csökkentek a szántóföldi növényeknél a súlyozott termésátlagok is. Összességében ezek a változások részben magyarázatot adhatnak a Termőföldindex nominális értékében bekövetkező stagnálásra. A korábbi évek értéknövekedésére az előbbieket mellett hatással volt még az elérhető támogatások összegének bővülése is, az egyéb termelési támogatások összege azonban 2022 után 2023-ra enyhén visszaesett, és 2024-ben is csak nagyjából a 2023-as szinten maradt. (1.3., 1.4., 1.5. ábra)



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



1.4. ábra: A legfontosabb szántóföldi növénykultúrák súlyozott termésátlagai; 2010 =100 (Forrás: MBH Termőföldindex-számítás a KSH adatai alapján, állandó súlyok: a 2004 és 2024 közötti átlagos betakarított terület)



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

A részpiacok alakulása

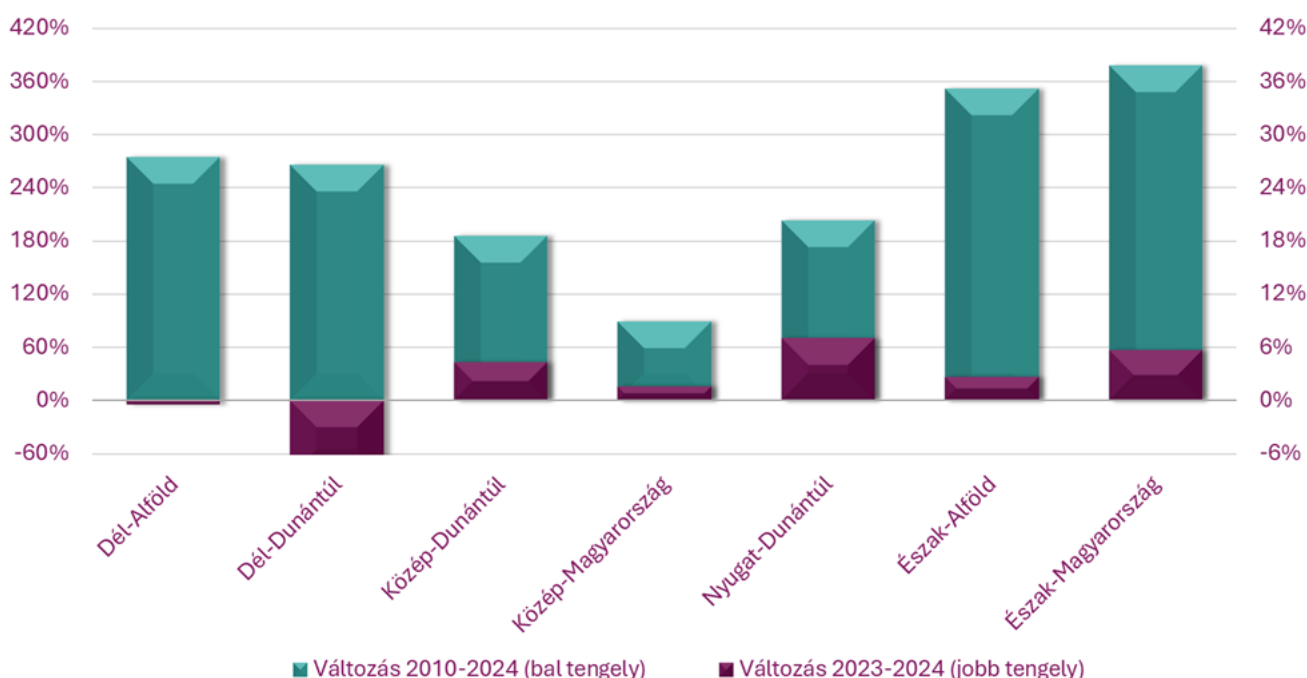
A szántók árának alakulása

Egy hektár szántóföldért átlagosan 2,38 millió forintot kellett fizetni 2024-ben, így 1,6 százalékkal emelkedtek az árak 2023-hoz képest, amikor a hektáronként fizetett átlagos összegek 2,34 millió forint körül alakultak. A szántók ára 2011 és 2024 között folyamatosan növekedett, 2022-ben még több mint 10 százalékos, 2023-ban 9,8 százalékos emelkedés volt megfigyelhető, ezt követte a 2024-es jóval szerényebb drágulás.

A szántóföldek hektáronkénti átlagos ára meglehetősen vegyesen alakult Magyarország különböző régióiban, csökkenés és növekedés egyaránt mutatkozott. A legnagyobb mértékben, 8,5 százalékkal a Dél-Dunántúlon csökkentek az árak 2024-ben, míg a Dél-Alföldön 0,4 százalékkal mérséklődött az átlagár 2023-hoz képest. A többi régiót az előbbiekkal szemben 1,5-6,9 százalékos növekedés jellemezte: Közép-Magyarországon 1,5, az Észak-Alföldön 2,6, a Közép-Dunántúlon 4,3, Észak-Magyarországon 5,6, míg a Nyugat-Dunántúlon 6,9 százalékkal emelkedtek az árak. (2.1. ábra.)

A szántók esetében hasonló szinten alakultak az átlagárak a legdrágább régiókban (kivéve Közép-Magyarországot). A legtöbbet, átlagosan mintegy 3 millió forintot Közép-Magyarországon kellett fizetni hektáronként, míg az Észak-Alföldön 2,6 millió, a Közép-Dunántúlon 2,47 millió, a Dél-Dunántúlon 2,41 millió, a Nyugat-Dunántúlon 2,36 millió, míg a Dél-Alföldön 2,34 millió forintot kértek el hektáronként. Továbbra is messze elmarad ezektől a szintektől a szántók hektáronkénti ára Észak-Magyarországon, ahol 1,57 millió forint alakult az átlagos árszint.

A szántóföldek átlagárának változása Magyarország régióiban

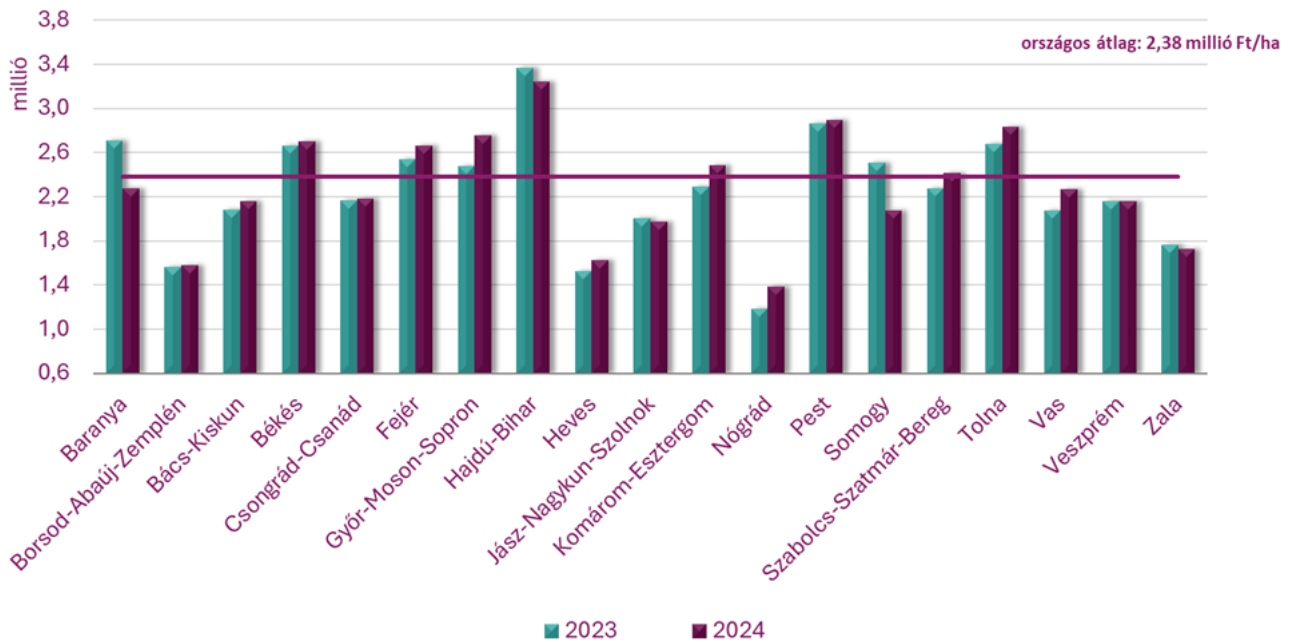


2.1. ábra: A szántóföldek árának változása 2010 és 2024 között, illetve 2023-2024-ben az átlagos tranzakciósárak alapján (forrás: MBH Termőföldindex)

Az előbbieket ellenére 2010 és 2024 között Észak-Magyarországon emelkedett a legnagyobb mértékben, több mint 377 százalékkal a szántókért fizetett hektáronkénti összeg. Négy és félszeresükre nőttek az árak az Észak-Alföldön, míg a Dél-Alföldön 274 százalékos, a Dél-Dunántúlon 266 százalékos, a Nyugat-Dunántúlon pedig 202 százalékos volt a

növekedés. A legkisebb emelkedést Közép-Magyarországon mérték, ahol több mint másfélszeres összegeket kellett fizetni 2024-ben 2010-hez képest, míg a Közép-Dunántúlon 185 százalékos növekedés volt megfigyelhető.

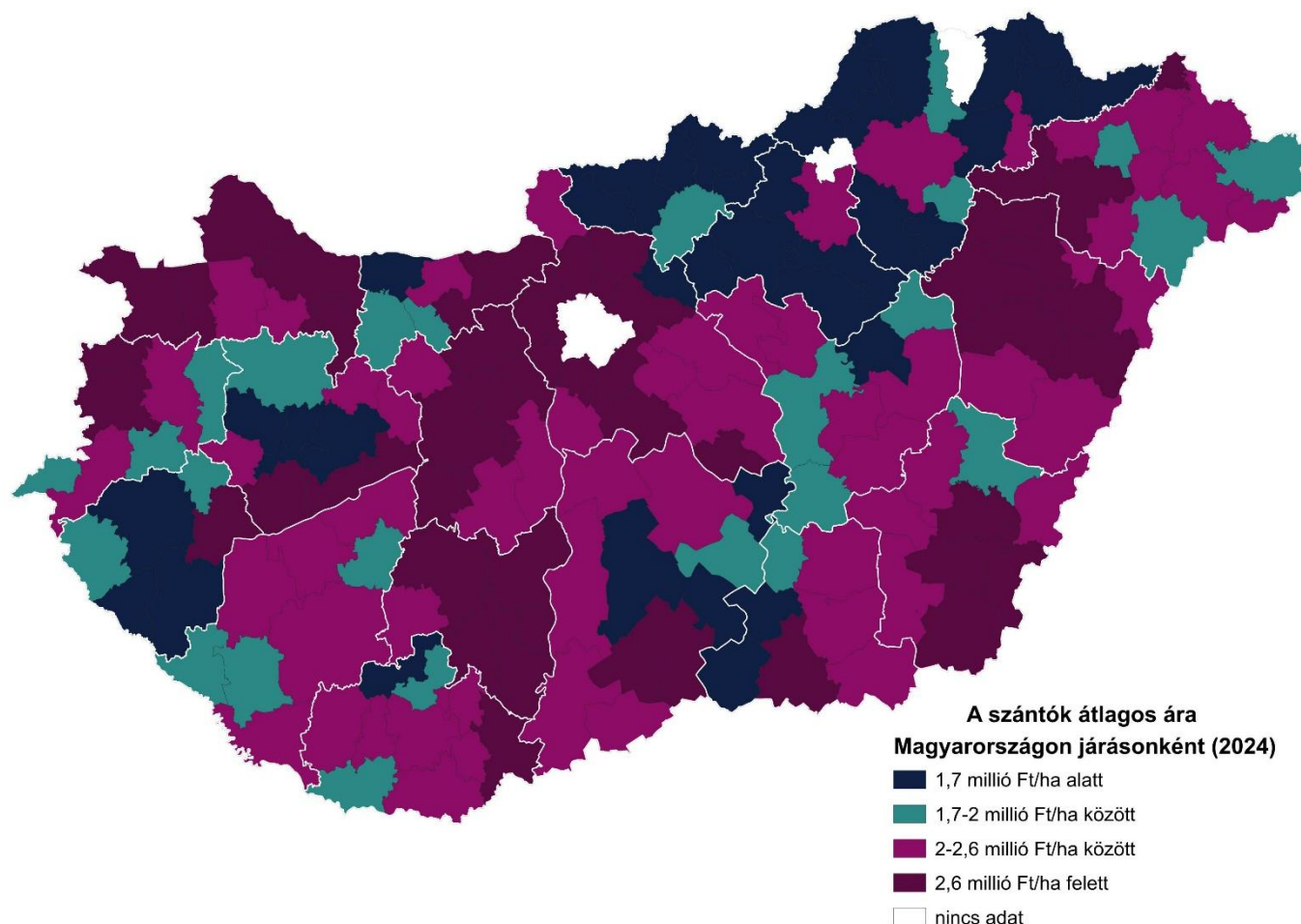
A szántóföldek átlagára 2023-ban és 2024-ben Magyarország vármegyéiben (millió Ft / ha)



2.2. ábra: A szántóföldek árai 2023-ban és 2024-ben Magyarország megyéiben² (forrás: MBH Termőföldindex)

Megyei összehasonlításban Hajdú-Bihar vármegyében voltak a legmagasabb átlagárak 2024-ben, 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, és meghaladta még az országos átlagot a szántók ára Szabolcs-Szatmár-Bereg és Komárom-Esztergom vármegyéiben is. A legkevesebbet, 1,39 millió forintot Nógrádban kértek el hektáronként, de az átlagárak nem érték el a 2 millió forintot Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves, Zala és Jász-Nagykun-Szolnok vármegyéiben sem. (2.2. ábra)

² Budapestet az alacsony tranzakciószám miatt kivettünk az összehasonlításból.



1. térkép: A szántóföldek átlagárai 2024-ben Magyarországon járásonként (Forrás: MBH Termőföldindex)

A járásek közül az előző évekhez hasonlóan a Hajdúszoboszlói, a Hajdúböszörményi, a Debreceni, a Mezőkovácsházai, és a Békéscsabai járás állt az élen. A legdrágább három járásban meghaladták a 4 millió forintot a szántókért fizetendő hektáronkénti összegek.

A legalacsonyabb árakkal rendelkező járásekban 1 millió forint alatt maradtak a hektáronkénti átlagárak. Ezek közé tartozott az Edelényi, a Salgótarjáni, a Putnoki, a Pétervásárai és az Ózdi járás, utóbbi kettőben a 800 ezer forintot sem érték el az árak. (1. térkép)

1. táblázat: Legmagasabb szántóárakkal rendelkező járásek*, 2024 (Forrás: MBH Termőföldindex)

Járásek neve	Ár (M Ft/ha)
Hajdúszoboszlói	4,92
Hajdúböszörményi	4,23
Debreceni	4,11
Mezőkovácsházai	3,52
Békéscsabai	3,37

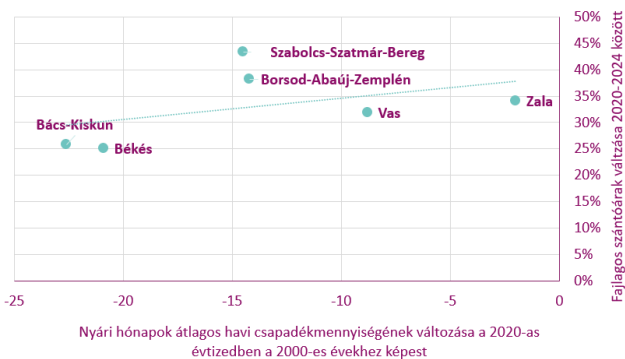
*Ahol a számítások alapjául szoltáló tranzakciók száma elérte a százat.

Kiemelt megyék szántóárai

Az MBH Termőföldindex elemzői már korábban is vizsgálták, hogy a változó időjárási körülmények hatására miként alakult a szántók ára egyes kiemelt megyékben. Érzékelhető-e változás az egymáshoz képesti értékben a korábban kedvező adottságokkal rendelkező megyékben a kevésbé kedvező helyzetben lévő megyékkel összehasonlítva? Az eredmények szerint Békés és Bács-Kiskun vármegyében, ahol a nyári csapadékmennyiség több mint 20* százalékkal, a vegetációs időszakban pedig 13-15,4* százalékkal esett vissza a 2020-as évekre 2000-es évekhez képest, 25-26 százalékkal emelkedett a szántók ára 2024-re 2020 után, ugyanakkor Szabolcs-Szatmár-Beregben, Borsod-Abaúj-Zemplénben, Zala vármegyében és Vas vármegyében ugyanezen időszak alatt 43, 38, 34, illetve 32 százalékos növekedés ment végbe a szántók árában. Ebben szerepet játszhatott, hogy a vizsgált időszakban az utóbbi területeken a csapadékmennyiség változása mind a nyári, mind pedig a vegetációs időszakban kedvezőbben alakult, vagy kevésbé csökkent a lehullott mennyiség, vagy akár növekedés is tapasztalható volt a vegetációs időszakban. (2.3a-b. ábra).

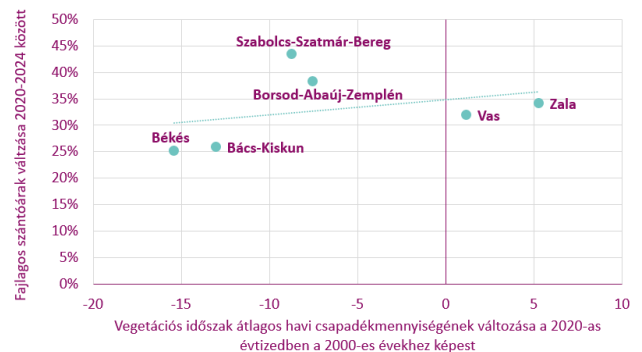
*Az adatok forrása: NAK

A nyári csapadékmennyiség alakulása és a szántóárak változása



2.3a. ábra: A nyári csapadékmennyiségben bekövetkező változás és a szántók fajlagos árának alakulása (Forrás: MBH Termőföldindex, NAK)

A vegetációs időszak alatt hullott csapadékmennyiség alakulása és a szántóárak változása



2.3b. ábra: A vegetációs időszak csapadékmennyiségében bekövetkező változás és a szántók fajlagos árának alakulása (Forrás: MBH Termőföldindex, NAK)

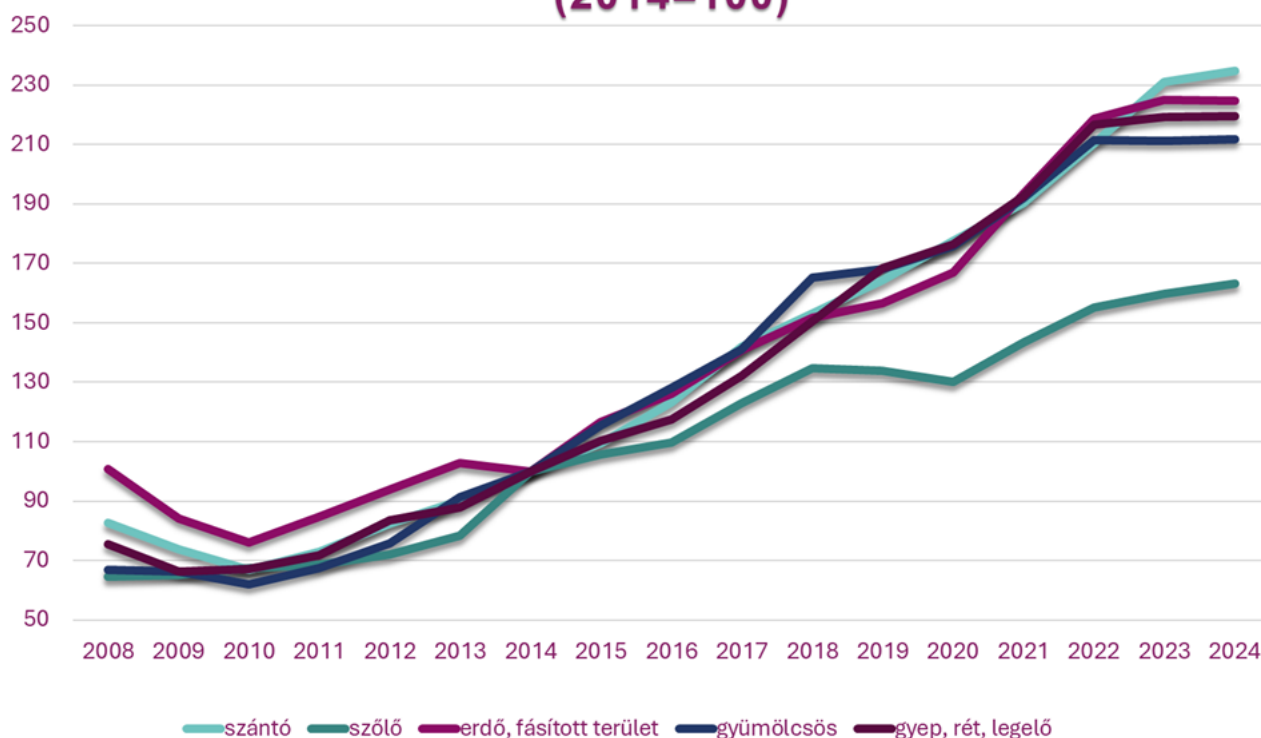
Művelési ágak szerinti folyamatok

2024-ben szinte az összes művelési ágban gyakorlatilag stagnáltak a termőföldárak. Míg az erdők és fásított területek esetében minimálisan, 0,2 százalékkal csökkentek a hektáronkénti árak, addig a gyepek, rétek, legelők 0,1, a gyümölcsösök pedig 0,3 százalékkal drágultak. A szántóknál 1,6 százalékos növekedés ment végbe. (2.4. ábra)

Országosan a szántók esetében voltak a legmagasabbak az átlagárak 2024-ben, 2,38 millió forintot kellett fizetni értük, amitől nem sokkal maradt el a gyümölcsösök 2,24 millió forintos hektáronkénti ára. A gyepek, rétek, legelők esetében átlagosan 1,32 millió forint volt egy hektár tranzakciós ára, míg az erdőkért és fásított területekért átlagosan 1,29 millió forintot kellett fizetni.

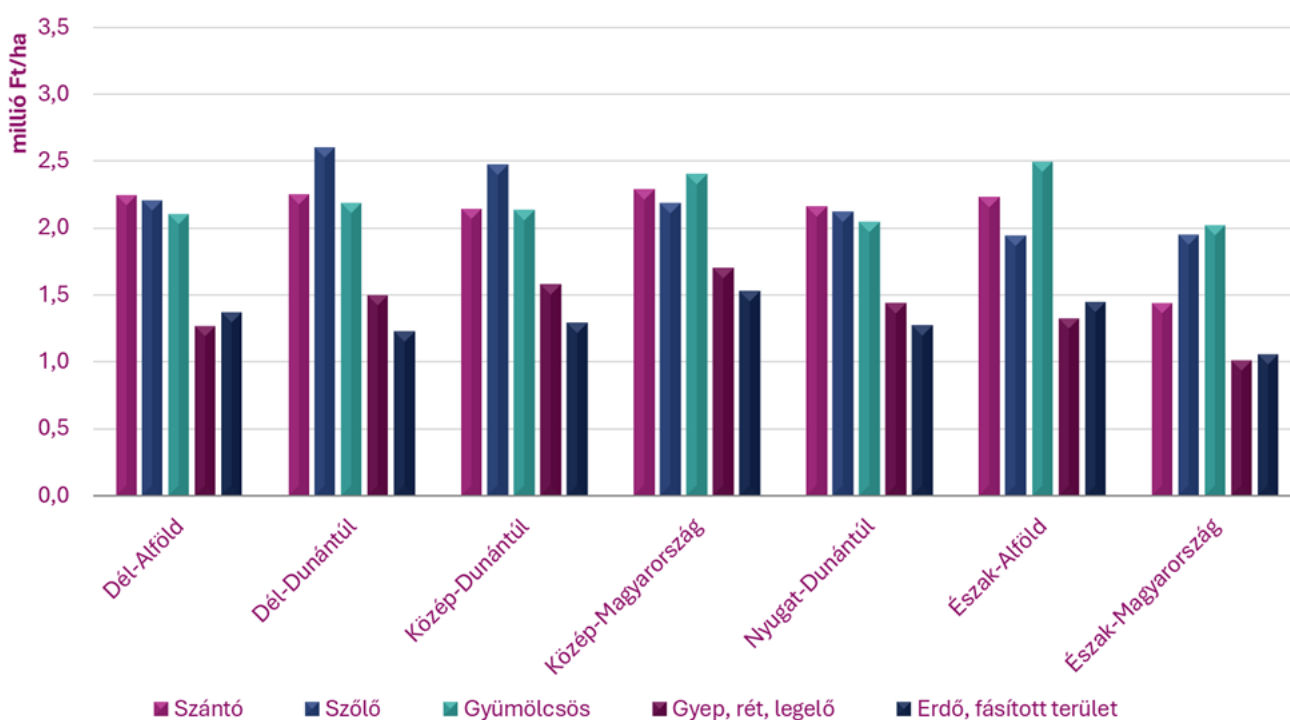
A 2010 és 2024 között eltelt 14 évben a különböző művelési ágak közül a szántók drágultak a legnagyobb mértékben, három és félszeresükre nőttek a hektárárak, de közel állt ehhez a gyümölcsösök esetében tapasztalt növekedés is (+241%). A gyepek, rétek, legelők árai 227 százalékkal emelkedtek, míg az erdők és fásított területek esetében háromszorosukra növekedtek. (2.4. ábra)

A földárak változása művelési ágak szerint (2014=100)



2.4. ábra: Művelési ágak szerinti áralakulás 2008 és 2024 között (Forrás: MBH Termőföldindex, az egyes művelési ágak árait a NAV tranzakciós adatbázisa alapján számolták ki a szakértők)

Művelési ágankénti átlagos árak régiós bontásban, 2024 (millió Ft/ha)



2.5. ábra: Művelési ágankénti átlagos árak régiós bontásban 2024-ben (Forrás: MBH Termőföldindex, az egyes művelési ágak árait a NAV tranzakciós adatbázisa alapján számolták ki a szakértők)

Régiók szerint vizsgálva 2024-ben Közép-Magyarországon, az Észak-Alföldön és Észak-Magyarországon a gyümölcsösökért kellett a legtöbbet fizetni, a Dél-Alföldön, és a Nyugat-Dunántúlon a szántók bizonyultak a legdrágábbnak, de nem sokkal előzték meg a gyümölcsösöket. A Dél-Dunántúlon és a Közép-Dunántúlon pedig a szőlők ára volt a legmagasabb. Négy régió esetében – a Dél-Dunántúl, a Közép-Dunántúl, Közép-Magyarország és a Nyugat-Dunántúl – az erdőkért és fásított területekért kellett kiadni a legkevesebbet, míg a többi három régióban a gyepek, rétek és legelők bizonyultak fajlagosan a legolcsóbbnak. Összességében a legtöbb esetben nem volt nagy különbség az erdők, fásított területek és a gyepek, rétek, legelők árai között.

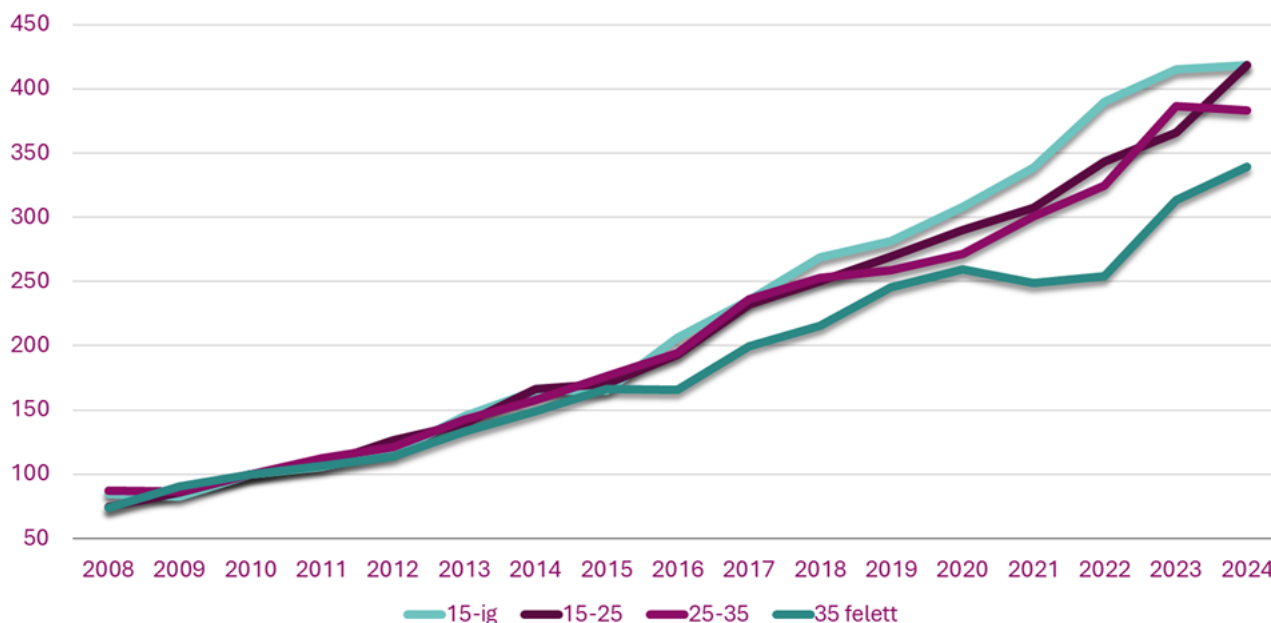
Az erdőkért és fásított területekért Közép-Magyarországon kellett kiadni a legtöbbet, itt meghaladta a fajlagos ár az 1,5 millió forintot, a második pedig az Észak-Alföld lett (1,44 millió forint/hektár), míg a legolcsóbbnak Észak-Magyarország bizonyult 1 millió forint körüli áraival. A gyepek, rétek, legelők esetében szintén Közép-Magyarország volt a legdrágább (1,7 millió forint/hektár), amit a Közép-Dunántúl követett (1,58 millió forint/hektár). A legkevesebbet Észak-Magyarországon kellett fizetni a gyepekért, rétekért és legelőkért, ahol a fajlagos átlagár 1 millió forint volt hektáronként.

A gyümölcsösök esetén a gazdát cserélő területek ára az Észak-Alföldön volt a legmagasabb (2,49 millió forint/hektár), míg a hektáronkénti legalacsonyabb összegek a Nyugat-Dunántúlt (2,04 millió forint/hektár) és Észak-Magyarországot (2,02 millió forint/hektár) jellemezték. A szőlők esetében a legdrágábbnak bizonyuló két régióban, a Dél- és a Közép-Dunántúlon csaknem 2,5 millió forint vagy magasabb volt az átlagos ár. (2.5. ábra)

Aranykorona-értékek

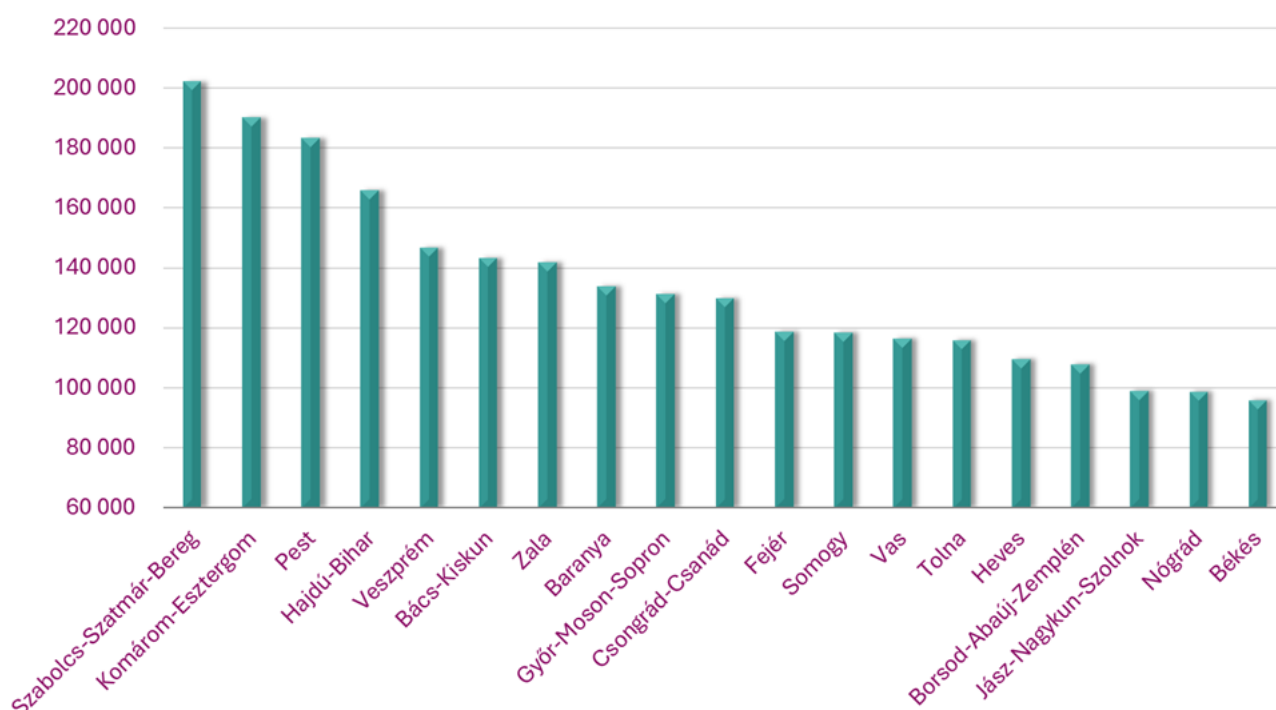
A különböző minőségű földterületek közül 2015 és 2022 között a gyengébb, 15 alatti aranykorona értékű szántók ára gyorsabban emelkedett, vagyis ezek felértékelődtek a magasabb minőségű területekhez képest. Az említett időszakban a legmagasabb aranykoronaértékkel rendelkező szántók esetében volt mérhető a legkisebb áremelkedés (+53%), amihez képest a másik két minőségi kategóriában is felértékelődés volt tapasztalható. 2023-tól azonban visszaesett az árak növekedésének mértéke a legkisebb aranykoronaértékű szántók esetében, 2024-ben 7 százalékkal kellett többet fizetni értük, mint 2022-ben, míg a 15-25 és a 25-35 aranykorona/hektár értékű szántók ára 18-22 százalékkal emelkedett 2024-re 2022-höz képest. A 35 aranykorona/hektár értéknél magasabbal rendelkező szántók ára pedig ennél is jobban, 34 százalékkal nőtt. (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)



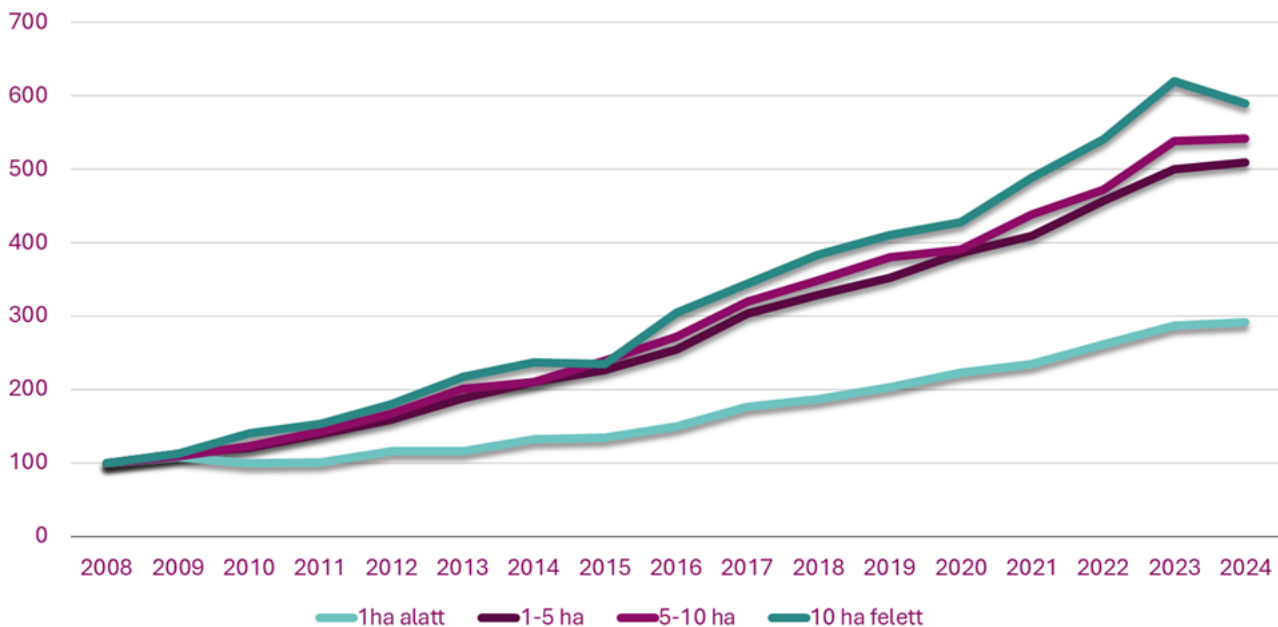
2.7. ábra: Az aranykorona-értékre vetített szántóárak vármegyék szerint (forrás: MBH Termőföldindex)

Az egy aranykoronára jutó szántóárak 2024-ben Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében voltak a legmagasabbak, egy aranykoronára vetítve átlagosan több mint 200 ezer forintot kellett fizetni, ami hatszoros emelkedést jelentett 2008-hoz képest. A második és harmadik helyen Komárom-Esztergom és Pest vármegye állt, 183-190 ezer forint/aranykorona közötti összeggel. A legalacsonyabb aranykoronaérték 2024-ben Békés vármegyét jellemezte (96 ezer forint/aranykorona), amit Nógrád és Jász-Nagykun-Szolnok vármegye előzött meg. Ezek esetében szintén 100 ezer forint alatt maradt az átlagos aranykoronaérték.

Birtokméret szerinti értékek

Bár az elmúlt években a szántók esetében a legnagyobb, 10 hektár feletti területeknél volt tapasztalható az egyik legjelentősebb áremelkedés a különböző birtokkategóriák közül, addig 2024-ben 5 százalékos csökkenés következett be az árakban. Közel ugyan a stagnáláshoz, de enyhe fajlagos áremelkedés jellemezte a 10 hektárnál kisebb birtokokat: az 1 hektárnál kisebb kategóriában 1,6 százalékkal, az 1-5 hektár közötti kategóriában 1,9 százalékkal, az 5-10 hektár közötti méretkategóriában 0,8 százalékkal nőttek a hektáronként fizetett összegek. Egy szűkebb merítést tekintve az 1 hektár alatti birtokok átlagos fajlagos ára 2,55 millió forint volt 2024-ben, az 1-5 hektár közötti kategóriában 2,5 millió forintot, az 5-10 hektár közötti birtokok esetében 2,57, míg a 10 hektárnál nagyobb területekért átlagosan 2,44 millió forintot kellett fizetni hektáronként. (2.8. ábra)

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

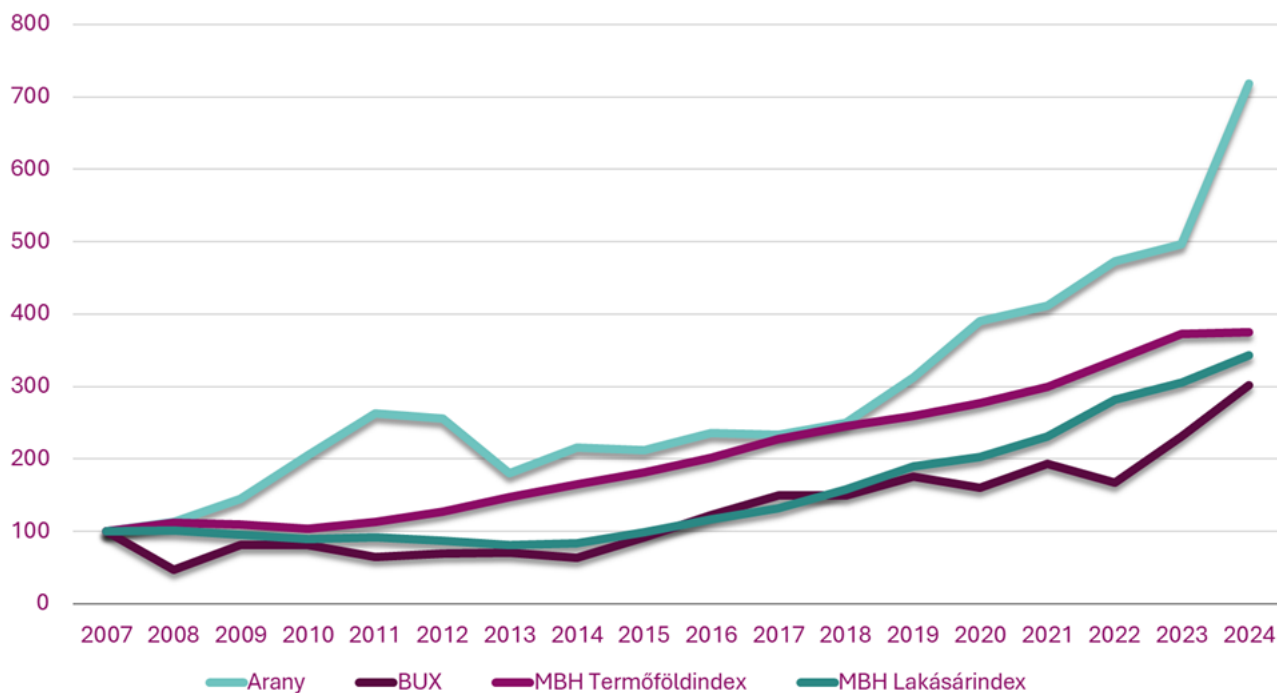


2.8. ábra: A szántóterületek fajlagos árának változása az eladott terület mérete szerint (forrás: MBH Termőföldindex)

Alternatív befektetési hozamok

2024-ben jelentős növekedés következett be az arany árban, ami az eszköz nemcsak tavalyi, de a 2007 óta mért hozamszintjét is nagyban javította, ezzel kiemelkedve a vizsgált befektetési formák közül. Az MBH Termőföldindex a 2007-2024 közötti időszakot nézve 275 százalékos, az MBH Lakásárindex 243 százalékos növekedést mutatott, ami szintén magasabb volt, mint a BUX index esetében mért növekedés (202%). (2.9. ábra)

A különböző eszközök árának változása (2007=100)



2.9. 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 2024-ben

	Hektáronkénti ár (millió Ft, 2024)				
	Szántó	Erdő	Gyep/Legelő/Rét	Gyümölcsös	Szőlők
Baranya	2,28	1,16	1,37	2,41	2,55
Borsod-Abaúj-Zemplén	1,58	1,08	0,98	2,07	2,20
Bács-Kiskun	2,16	1,45	1,26	2,05	2,21
Békés	2,70	1,24	1,26	2,07	1,94
Csongrád-Csanád	2,18	1,16	1,28	2,48	2,24
Fejér	2,67	1,21	1,54	1,99	2,40
Győr-Moson-Sopron	2,76	1,50	1,80	2,54	2,78
Hajdú-Bihar	3,24	1,36	1,42	1,99	2,05
Heves	1,63	0,90	1,12	1,91	1,62
Jász-Nagykun-Szolnok	1,98	1,28	1,16	2,30	1,65
Komárom-Esztergom	2,49	1,50	1,62	2,11	2,39
Nógrád	1,39	1,13	1,02	1,95	1,65
Pest	2,90	1,53	1,71	2,32	2,18
Somogy	2,08	1,13	1,36	1,85	2,68
Szabolcs-Szatmár-Bereg	2,42	1,50	1,34	2,55	1,98
Tolna	2,84	1,56	1,85	2,47	2,58
Vas	2,27	1,19	1,68	2,30	2,00
Veszprém	2,16	1,27	1,59	2,18	2,64
Zala	1,73	1,25	1,29	1,91	2,02

A tranzakciós átlagárak változása 2023 és 2024 között

	Árváltozás (% , 2023/2024)				
	Szántó	Erdő	Gyep/Legelő/Rét	Gyümölcsös	Szőlők
Baranya	-16%	-7%	9%	A területek minőségi mutatóinak különbözősége okán két év adatai közvetlenül nem összehasonlíthatók.	
Borsod-Abaúj-Zemplén	1%	20%	-13%		
Bács-Kiskun	4%	5%	11%		
Békés	1%	17%	-2%		
Csongrád-Csanád	1%	-12%	12%		
Fejér	5%	-16%	-7%		
Győr-Moson-Sopron	11%	1%	14%		
Hajdú-Bihar	-4%	-5%	4%		
Heves	6%	24%	31%		
Jász-Nagykun-Szolnok	-1%	-6%	0%		
Komárom-Esztergom	8%	15%	32%		
Nógrád	17%	25%	10%		
Pest	1%	26%	0%		
Somogy	-17%	-13%	14%		
Szabolcs-Szatmár-Bereg	6%	-4%	1%		
Tolna	6%	8%	25%		
Vas	9%	1%	18%		
Veszprém	0%	2%	-11%		
Zala	-2%	0%	-11%		

Forrás: MBH Index