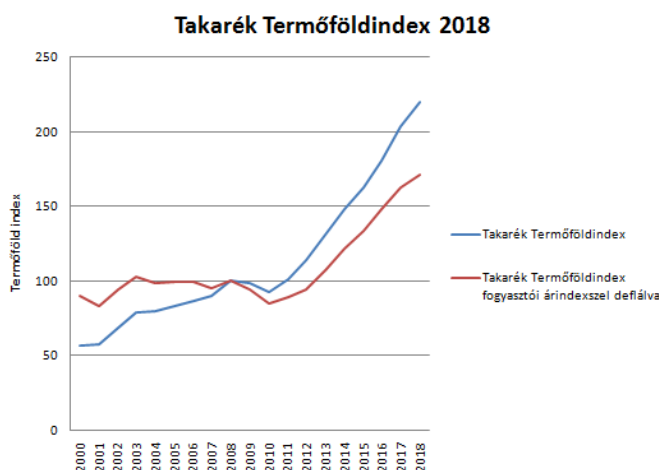


Termőföld mint befektetés 2020-ban

Az OTP 2019-es évre vonatkozó 2020-ban készült értéktérképe alapján¹ tavaly 7%-kal kevesebb tranzakció keretében 14%-kal kisebb termőföld-terület cserélt gazdát, mint 2018-ban. A szerző vizsgálatát a NAV adatok alapján, megtörtént termőföld tranzakciós adatok alapján készítette. Elemzésében saját tapasztalatunkkal megegyezően megállapítja, hogy az árak emelkedése továbbra is töretlen. A tavalyi **7%-os** árnövekedés alapján elmondható, hogy egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld 2019-re összességében már átlagosan bő két és félszeresére növelte árát. A koronavírus-járvány hatása véleménye szerint a földpiacra nem egyértelmű hatást gyakorolt, meghatározóbb a 2022–2023-tól új szabályok szerint induló EU-s támogatási ciklus valamint az 2021-ben induló új osztatlan közös tulajdon felszámolását célzó jogszabály elindulása lehet majd.

Kiemelnék azt a tény, hogy a KSH 2020 szeptemberi adatai alapján a Zöldség árak szerény 1%-al voltak magasabbak mint előző év azonos időszakában, viszont a **gyümölcsárakban 34,7 %-os** emelkedésnek lehettünk szemtanúi, mint az előző év azonos Szeptemberi időszakában. A pékáruk 8,2%-al voltak magasabban mint előző év Szeptemberében.² Ezen adatok kihatnak a termőföld értékére is.

A Takarékindex adatsora szintén jól mutatja a trendet, hogy közel 10 év alatt 219%-ra emelkedtek a termőföld árak nominális értelemben, inflációt levonva pedig 170,8 %-al.³



Ezen hozamokat kijelenthető, hogy a jelenlegi pénzügyi környezetben, banki kamatok nem , de még a szuper állampapír sem termeli ki.

Példaként hozzuk a CIB likviditási alapját a CIB Start Tőkevédett Alapot, ami 10 éves időtávban évi 2,07%-os évesített hozamot adott.⁴ Nyilván változott a jegybanki alapkamat, emiatt a piaci kamatok 10 év alatt, ezért ilyen alacsony ez az érték. Ezen alap vállalati kötvényekbe, jelzáloglevelekbe, magyar állampapírokba, bankbetétekbe, egyéb pénzügyi eszközökbe fektet. Lényegében azonnal, bármikor pénzé tehető, minimális költség mellett:(100 Ft), likviditási alap lévén, nem úgy mint egy ingatlan, vagy akár egy termőföld. Termőföld átlagos értékesítési ideje tapasztalatunk szerint 1 év.

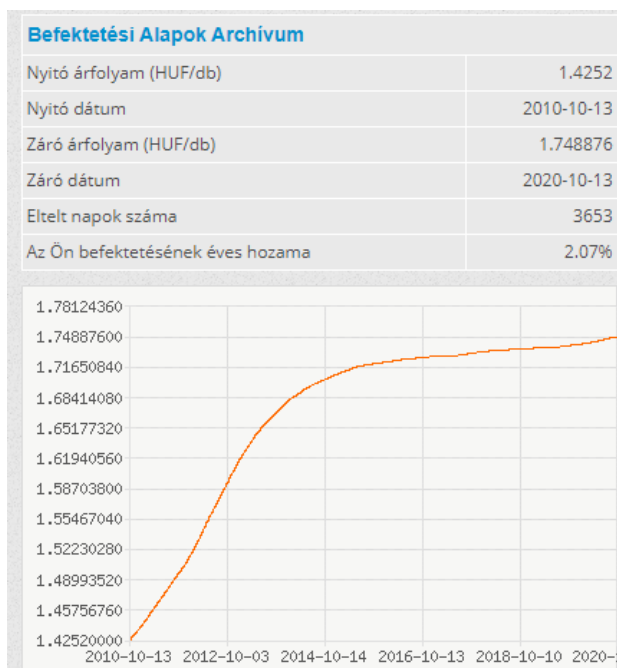
Racionális befektető diverzifikált portfóliót tart: ami azt jelenti, hogy nem egy lóra tesz fel mindent képzeletbeli befektetőnk, hanem több lovat versenyztet, hol az egyik húz jobban, hol a másik és az átlag hozam már szép lehet biztonság mellett. Egy közeli rokonom minden pénzét a Questorba tette, meg is viselte, hogy 1 lóra tett fel mindent, befektetése egy részét el is bukta, szerencsére nem az egészet, mint aki csak a Budacash lóra fogadott.

¹ https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OTP_Termofold_Ertekerkep_2020.pdf

² http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_qsf004j.html

³ <https://www.takarekindex.hu/termofoldindex-adatsor-1>

⁴ https://net.cib.hu/ebroker/arfolyamok/cib_alapok_hozam/index



10 év alatt évi 2%-os hozam 10 millió Ft 12,2 millió Ft-ra húz fel, ez messze van a duplázódástól. Lásd PFS befektetés kalkulátorát lágjegyzetben.⁵

Megtakarítási fázis

Egyszeri befizetés: ezer HUF

Rendszeres befizetés: ezer HUF + % p.a.

Befektetett időszak/Befizetés időtartama: Év

Kibocsátási felár: %

Megtakarítási időszak végső tőkéje: ezer HUF

Várható értéknövekedés: % p.a.

Fizetési gyakoriság:

Nyugalmi időszak (befizetés nélkül): Év

Ez a termőföld értéknövekedés valószínűleg a jövőben is folytatódik, hiszen a birtok aprózódás szabályozás nélkül vészesen zajlik tovább, a jövőben pedig nem várható olyan koncentrált állami kínálat, mint amilyen 2016-ban volt. A termőföld immár évtizedes távlatban töretlen áremelkedésének főbb okai az alábbiak:

- a területalapú támogatások, (Államkincstár gondozásában)
- a termőföld haszonbérbe adásából származó jövedelem adómentes,
- a sokéves átlagot meghaladó termény árak, itt a gyümölcsárak kiemelkedő árváltozását korábban már említettük.
- a rendkívül kedvező kamatkörnyezet és forráskínálat a termőföld vásárlásához, illetve a bankok élénk agráraktivitása, az MNB NHP Hajrá vállalkozói programja is igénybe vehető mezőgazdasági célú beruházásokra, konkrétan:
 - Új beruházások megvalósítására, üzleti célú ingatlan vásárlására, építésére, bővítésére, átalakítására vagy felújítására

⁵ https://pfspartners.hu/befektetes_kalkulator/

- Új vagy használt eszközökre - kis- és nagyhaszongépjárművekre, mezőgazdasági gépekre, egyéb gépekre, berendezésekre, termelőeszközökre - pénzügyi lízing konstrukcióban

Kicsit vitatkoznánk az OTP elemzőjével abban, hogy jelenleg a gazdaság minden szegmensét érintő koronavírus-járvány hatása a termőföld-piacon egyelőre nem egyértelmű. Véleményünk szerint némi áremelkedés tapasztalható a földpiacon a koronavírus felbukkanásának ellenére. Míg ugyanis a vevők általános elbizonytalanodása és a hotelek, vendéglátóhelyek felvevőpiacának szűkülése kisebb keresletet feltételez, a mezőgazdaság várható általános erősödése élénkítheti a forgalmat, különösen a hazai termékek iránti fokozott kereslet. A gazdálkodók attitűdje ugyanakkor hagyományosan hosszú távú, így nehéz a hirtelen megmutatkozó hatásokat mérlegelni. A termőföld-piacra meghatározóbb – és a gazdálkodók számára várhatóan kedvezőtlenebb feltételek miatt vélhetően összességében negatív – hatása a 2021-től életbe lépő osztatlan közös törvénynek⁶, valamint a 2022–2023-tól új szabályok szerint induló EU-s támogatási ciklusnak lehet majd, amiben jogállamisági feltételekhez is kötheti az EU-s pénzekhez történő hozzáférést. Ez azonban még további tárgyalások témája. **Ennek a termőföld árrobbanásnak az egyik oka, hogy formailag a 2013-as Földforgalmi törvénnyel⁷ a magyar kormány úgy próbálta kizárni a külföldieket a földvásárlásból, hogy elvileg nem zárta ki őket. Ez azonban nem jött be, mert 2019-ben a Az Európai Bíróság elmeszelte a magyar földtörvényt.**

⁸ A magyar földtörvény korlátozza a külföldi befektetők haszonélvezeti jogait, emiatt Magyarország nem teljesítette a tőke szabad mozgásának elvéből és a Chartában biztosított tulajdonhoz való jogból eredő kötelezettségeit – közölte az Európai Unió Bírósága.

2013-ban elfogadott magyar földtörvény papíron lehetővé tette, hogy egy külföldi személy földet vegyen Magyarországon, de olyan feltételekhez kötötte, ami alapján a gyakorlatban szinte lehetetlen ügy egy külföldinek a magyarországi földvásárlás. A törvény a külföldi uniós állampolgárok haszonélvezeti jogát is megszüntette.

A második ok az Európai Unió bőkezű földalapú mezőgazdasági támogatási rendszere, ami önmagában is szép hozamot termel évente.

Mielőtt rátérnénk a konkrét számokra, nézzük, mire kell figyelni, ha valaki termőföld vásárlásra adja a fejét?⁹

Az első, hogy a vásárláshoz komoly szakértelemre van szükség, sokkal inkább, mint egy autóvásárlásnál.

Kérdezzük meg az Önkormányzati Főépítészt vagy Hatósági osztályt, hogy milyen övezetben van az adott termőföld, le lehet-e egyáltalán keríteni. Kérdezzük meg az illetékes Kormányhivatal Földhivatali osztályát, hogy engedélyezett-e termőföldön azt csinálni, amit szeretne rajta az adott vásárló.

A termőföld nagyon nagy kategória, más a legelő, a gyümölcsös, a szántó elérhető hozama és vételára is, lehet egy jónak tűnő befektetés nagy ráfizetés, ha nem tudjuk, hogy az adott földterületet minden tavasszal belvíz borítja, vagy túl szikes, vagy köves, így gyakorlatilag termelésre nem, vagy alig használható. Lehet, hogy egy csatorna elvágja a falutól a földet, ezért bár látszólag közel van, de a csatorna miatt 20 kilométert kellene kerülni a bérbevevőnek naponta, aki ezt nem fogja megtenni és a többi hasonló dolog, amit csak egy helyismerettel rendelkező szakember tudhat. Ezen információk begyűjtésére **mindenképpen ki kell menni a helyszínre megtekinteni azt a valóságban.** Erre használható technológia a Termőföld Centrumban adott, ahol GPS koordinátákkal meg tudjuk találni okostelefonon/tableten az adott földet. Természetesen ebben az esetben is használjuk a józan eszünket, mindenkinek az a legjobb földterület, amit éppen árul. De ha találunk korrekt szakembert, fizessük meg a szakértelmét. Az olyan cégeket, akik egyszerre árulnak például aranyat és termőföldet is, felejtjük el. (Van egy pár ilyen a neten.)

Egy erdőnél például fontos a megközelíthetőség, a felvásárlók közelsége, mikor lesz vágásérett az erdő, hány köbméter és milyen fa van benne jelenleg, stb. Egy gyümölcsös esetén sem árt, ha van arról

⁶ http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=220655.386061

⁷ http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=161522.386454

⁸ https://index.hu/gazdasag/2019/05/21/foldtorveny_europai_birosag/

⁹ <https://kiszamol.hu/a-termofold-mint-befektetes/>

fogalmunk, mikor kell majd újratervezni az egészet, vagy hogy melyik eladhatóbb, a zöld vagy a piros alma.

Nagyon fontos a méret, bére adni komoly gazdának csak az egybefüggő, nagy parcellákat lehet, mert egy mezőgazdasági gép nem tud gazdaságosan dolgozni apró parcellákon. Nem véletlenül sokkal olcsóbbak a szétszabdalt, kis földterületek. Az igazi kezelhető méret valahol 50 hektárnál kezdődik. (Egy hektár 10.000 nm, 100 méterszer 100 méter.)

A tulajdonviszonyi is fontos szempont, nagyon sok föld közös tulajdonban van és nagyjából lehetetlenség minden tulajdonossal megegyezni. Ezért mindig előre kérjük ki a tulajdonlapot és alaposan vizsgáljuk meg, sok kellemetlenségtől megszabadulhatunk. Szintén érdemes figyelni a szolgalmi jogokra, a tulajdonos korára, mert 150 éves tulaj nem biztos hogy él még...

Van-e bérlő jelenleg a földterületen? Ha igen, mennyit fizet? Milyen szerződése van, meg tudunk-e tőle szabadulni, ha nekünk előnytelen a jelenlegi szerződés? Fogunk-e bérlőt találni a földre?

Milyen a föld minősége, hány aranykoronás? Milyenek a domborzati viszonyok, a talaj szerkezete, stb?

Szóval, nem könnyű a megfelelő területet megtalálni.

Ezek után nézzük meg, milyen megtérüléssel számolhatunk, illetve mennyire reálisak az optimista jövőképek?

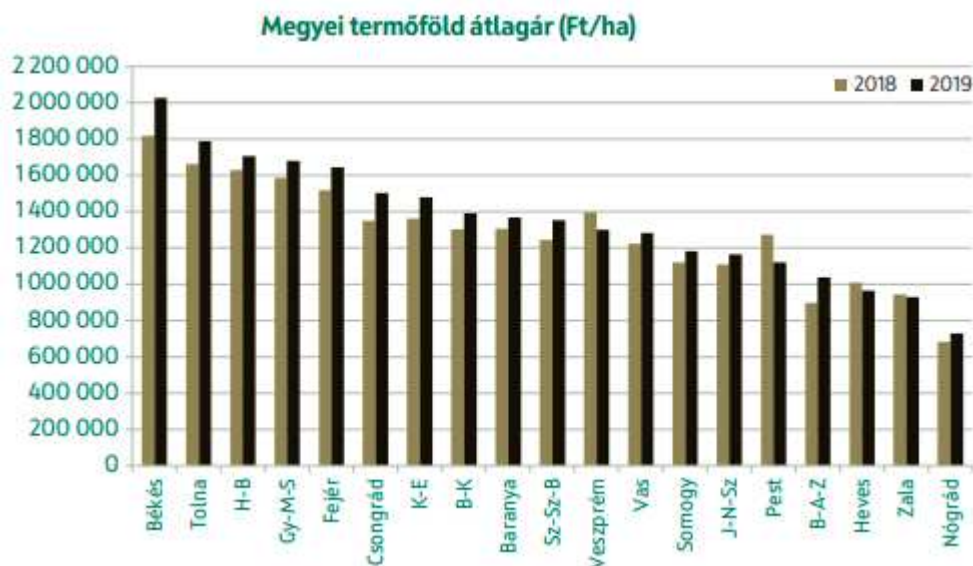
A Kiszamoló.hu blog szerzője szkeptikus azzal kapcsolatban, hogy valós félelem-e a külföldiek termőföld vásárlása Magyarországon. Aki akart, eddig is tudott földet venni (mindenki hallott már az úgynevezett zsebszerződésekről) és ha a kiszamoló.hu szerzője például német lenne, sokkal inkább venne földet ugyanezen az áron Franciaországban, mint Magyarországon. Ha pedig osztrák, inkább gondolkodna Szlovákiában vagy Csehországban, de ha mégis itt venne földet, maximum a határ mellett egy 50 kilométeres sávban.

A cseh termőföldpiacot 2011-ben nyitották meg a külföldiek előtt és egyelőre semmi érzékelhető áremelkedés nem történt, pedig a távolságot tekintve sokkal kedvezőbb földrajzi helyzetben vannak a nyugati gazdák számára, mint Magyarország.

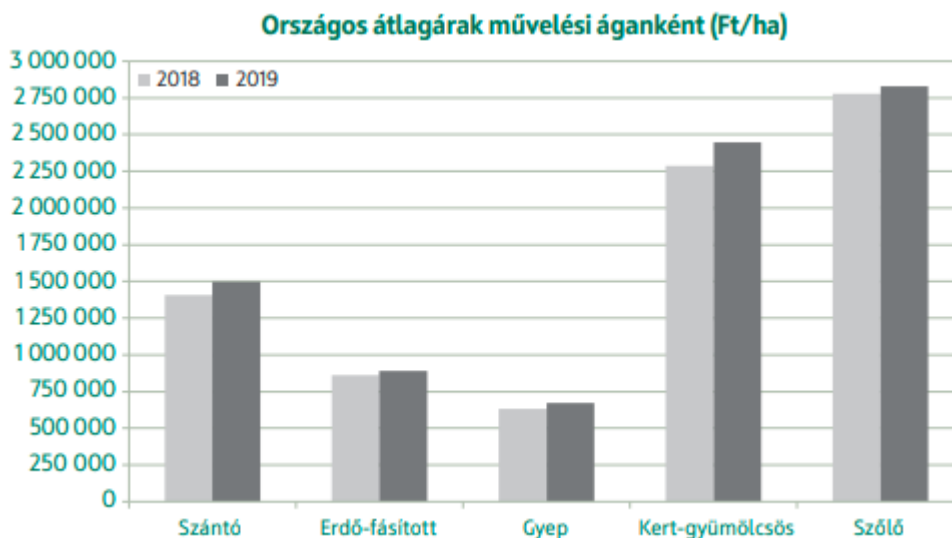
Ezen kitérő után nézzük a tényszámokat az OTP legfrissebb elemzéséből¹⁰:

A legdrágább megye 2019-ben ismét Békés lett, 2,028 millió forintos hektárral, s még Tolna, Hajdú-Bihar, Győr-Moson-Sopron, Fejér és Csongrád lépi át a másfél milliós szintet. 2019-ben továbbra is három megye átlagos hektárára maradt egymillió forint alatt: Nógrád, Zala és Heves. A termőföld árak országos szintű emelkedő üteme bő másfél évtizede töretlen. Az elmúlt egy évre szűkítve, a legjobban, 16%-kal Borsod-Abaúj-Zemplén megyében nőtt az átlagos termőföld hektárár.

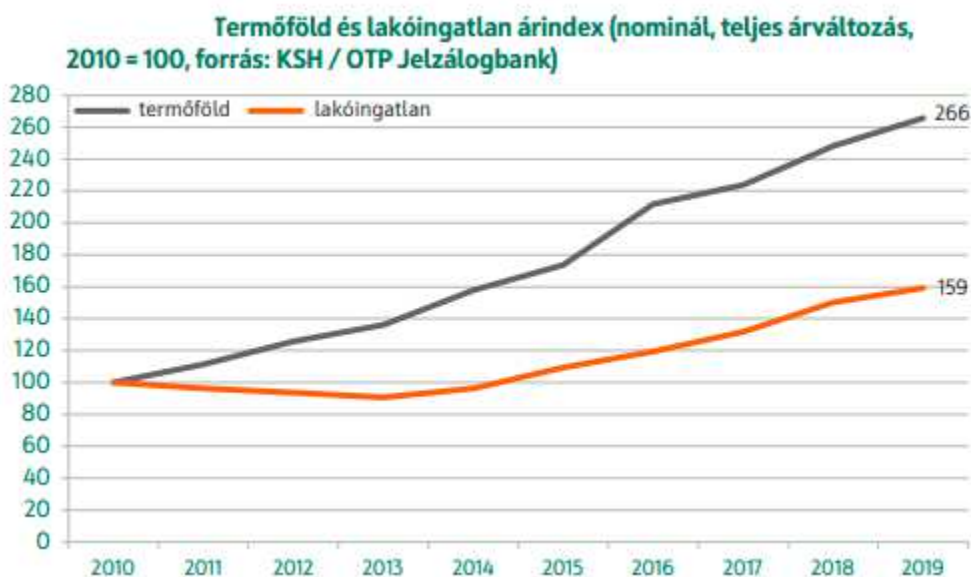
¹⁰ https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OTP_Termofold_Ertekerkep_2020.pdf



Művelési áganként külön is érdemes megvizsgálni az árak alakulását. 2019-ben legnagyobb mértékben, 7% körül a kert-gyümölcsös és szántóterületek drágultak. A gyepek művelési ág 6%-át a szőlő-, valamint az erdő-fásított területek 2–3%-os árnövekedése követte (ld. következő diagram).



Ahogy azt többször említettük elemzésünkben, a termőföld évtizedes múlta visszatekintve stabilan növeli árát. A következő diagramon érdekességképpen a lakáspiaccaal összevetve ábrázoljuk, hogy 2010 óta hogyan változott a termőföld és a lakóingatlan átlagár hazánkban.



A diagramból leolvasható, hogy míg a termőföld a válság évei alatt is folyamatosan növelte árát, a lakáspiacon 2013- ban volt az ármélypont, addig csökkenés, azóta viszont látványos drágulás tapasztalható. Egy hektár, 2010-ben vásárolt termőföld összességében átlagosan bő két és félszeresére növelte árát 2019-re. Ugyanezen idő alatt egy átlaglakás valamivel több, mint felével drágult.

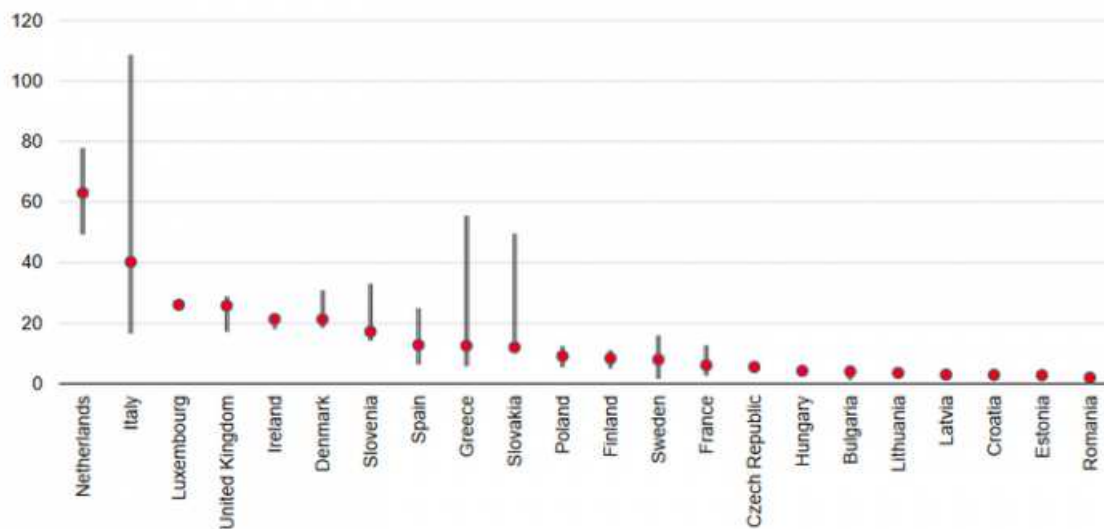
Nincs okunk feltételezni, hogy a közeli jövőben megállna hazánkban a termőföldek árának emelkedése, ami így továbbra is biztos befektetés maradhat.

Az áremelkedés ugyanakkor továbbra is töretlen, az osztrák határhoz közel már 3-3,5 millióért cserél gazdát a termőföld hektárja. Ausztriában 60 ezer eurós (20 millió forintos) hektáronkénti árak sem ritkák.

Az Eurostat egy 2016-os elemzése szerint¹¹ átlagosan Hollandiában a legdrágább a föld – nem csoda, tekintve a kis ország hatalmas mezőgazdasági teljesítményét és földhiányát. 2016-ban 63 ezer eurót (19,5 millió forintot) kellett leszurkolnia egyetlen hektárért annak, aki itt akart szántóföldhöz jutni. Mégis a legmagasabb árat egy olasz régióban érte el ez az alapvető termelőeszköz: Liguria tartományban átlagosan 108 ezer eurót (33,5 millió forintot) ért egyetlen hektárnyi terület! Romániában lehet a leggazdaságosabban szántóhoz jutni, átlagosan mindössze 1958 eurót (607 ezer forintot) ért egy hektár 2016-ban. Regionális szinten viszont akadt ennél olcsóbb térség is: Bulgária Yugozapaden nevű részében már 1165 euró (361 ezer forint) ellenében megvásárolható volt a termőföld. A rendelkezésre álló adatok szerint a legnagyobb földdrágulást 2011. és 2016. között Csehországban (az árak triplázódása), Litvániában, Észtországban, Lettországban és Magyarországon (az árak duplázódása) tapasztalták. Nálunk az állami földárveréseknek volt köszönhető ez a gyors folyamat.

¹¹ <https://www.agrarszektor.hu/fold/elszalltak-a-termofoldarak-europaban-es-magyarorszagon.10322.html>

Egy hektár szántóföld átlagára és az árak szórása 1000 euróban, 2016.



Forrás: Eurostat¹²

¹² <https://www.agrarszektor.hu/fold/elsozalltak-a-termofoldarak-europaban-es-magyarorszagon.10322.html>