

## FHB Termőföldindex 2015

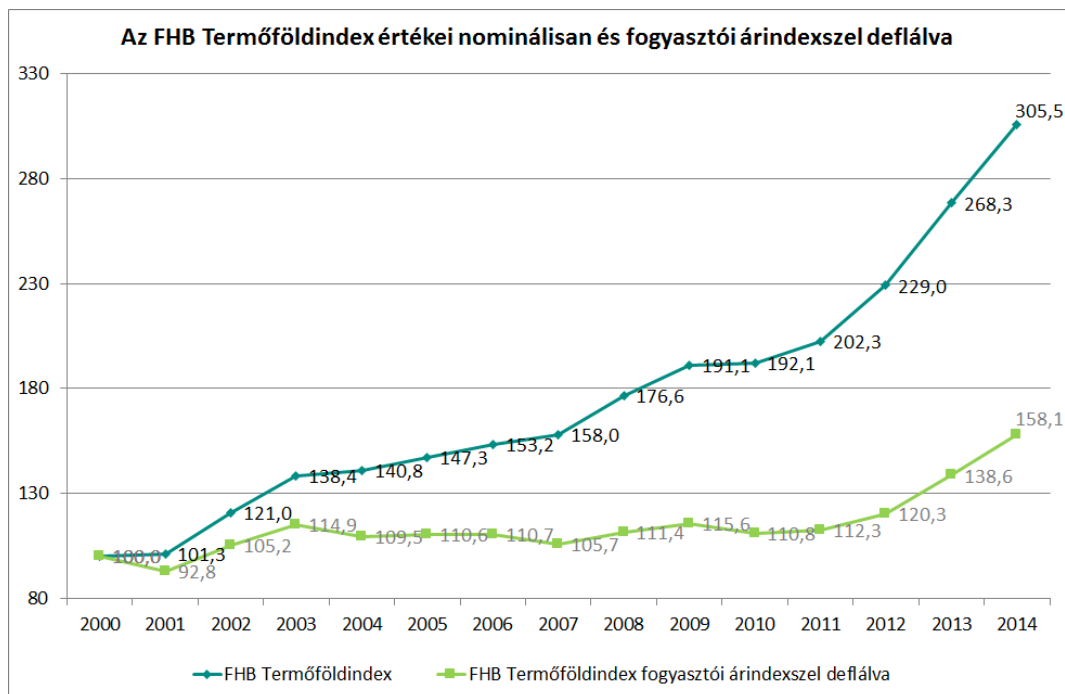
### Folytatódott az áremelkedés a földpiacon

Az FHB Termőföldindex 2014-ben is árnövekedést mutatott, ugyanakkor a 2013-as rekord emelkedést nem sikerült megismételni. A drágulás jelentős, a nominális áremelkedés a 2012-es értékkel megegyező, reál értelemben pedig alig marad el a 2013-as értéktől. Az új Földforgalmi törvény tavalyi bevezetése óta erőteljesen korlátozza a földvásárlást, mint alternatív befektetési termék lehetőséget, de a műveléssel és a támogatási rendszer igénybe vételével továbbra is kedvező hozamok érhetőek el. A következő fejezetek részletesen bemutatják a termőföldpiacot jellemző folyamatokat.

## 1. FHB Termőföldindex

### 1.1. Lassul a növekedés mértéke a földpiacon

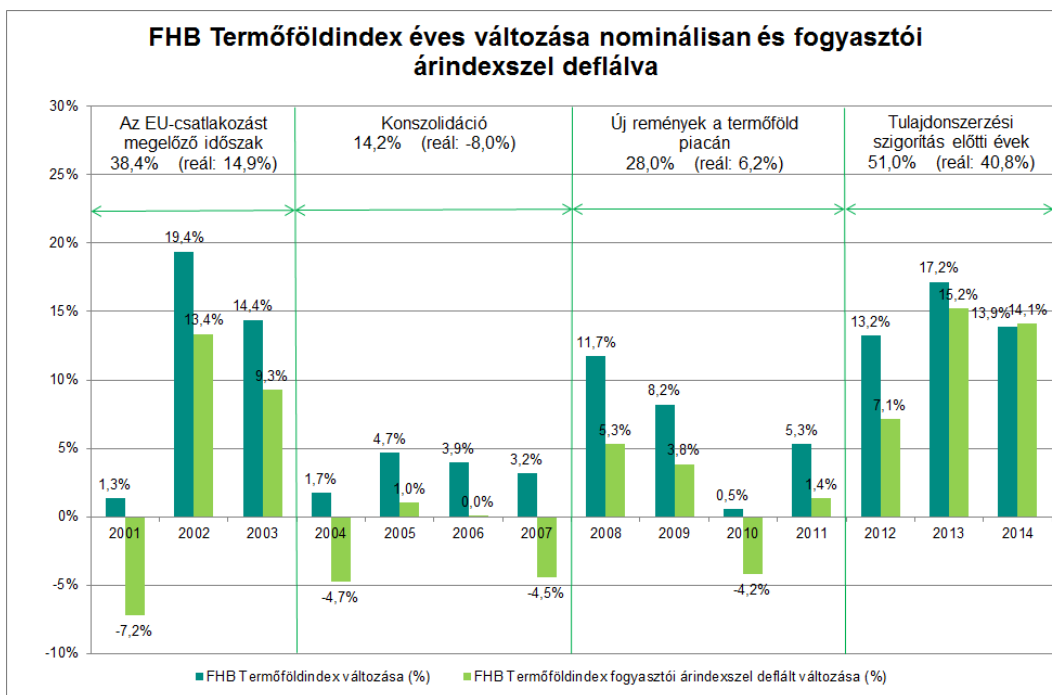
Az FHB Termőföldindex értéke 2014-re 305,5-re növekedett az egy évvel korábbi 268,3-as szintről, míg a fogyasztói árindexszel deflált index érték 138,6-ról 158,1-re emelkedett. Az FHB Termőföldindex növekedése az elmúlt 13 év második legmagasabb szintjét érte el, de a 2013-as rekord értéket nem sikerült tavaly meghaladni tavaly. A földterületek nominális értelemben 13,9 százalékkal drágultak, ami 3,3 százalékkal elmarad a 2013-as 17,2 százalékos drágulástól. Reál értelemben ugyanakkor sokkal kisebb, mindössze 1,1 százalékos különbség mutatkozott a 2014-es (14,1 százalékos) és az egy évvel korábbi (15,2 százalékos) árnövekedés között (1.1. ábra).



1.1. ábra. FHB Termőföldindex – nominálisan és a fogyasztói árindexszel deflálva (Forrás: FHB Termőföldindex)

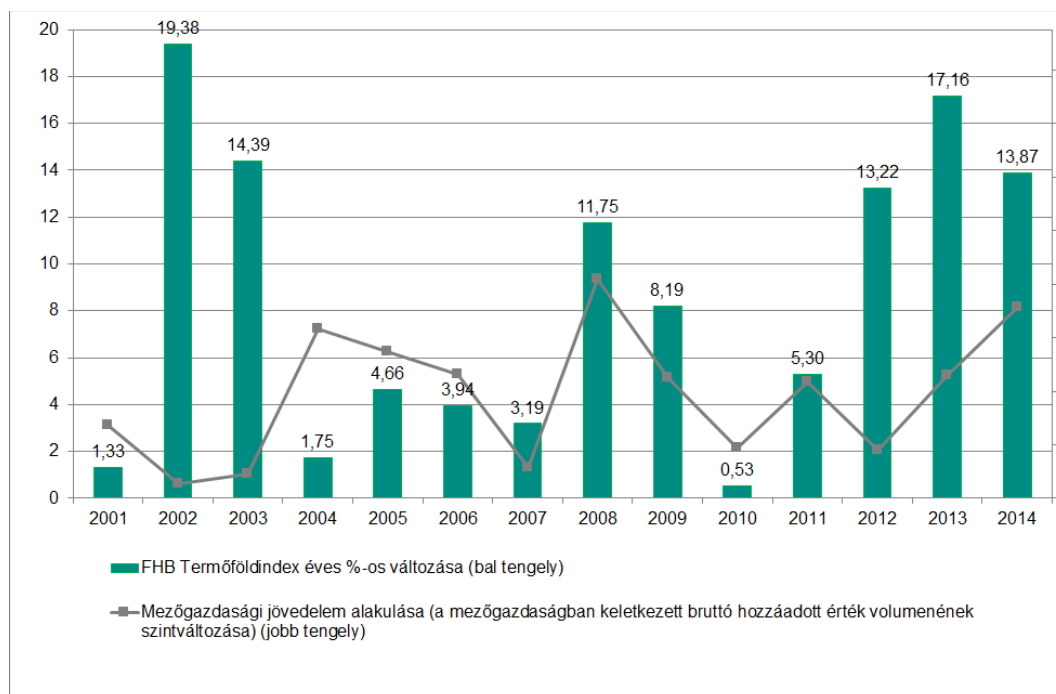
**Az árak növekedése lassult.** Míg 2014 második negyedévében még több mint 8 százalékkal emelkedtek az átlagos termőföldárak, addig a harmadik és a negyedik negyedév jóval mérsékeltebb 3,4 és 2 százalékos drágulást hozott. 2015 első negyedévére vonatkozóan egyelőre még kevés adat áll rendelkezésre, hogy

abból pontos következtetéseket lehessen levonni az árak alakulására vonatkozóan, de az új Földforgalmi törvény korlátozó intézkedései miatt a földpiacon inkább stagnálásra kell számítani (1.2. ábra).



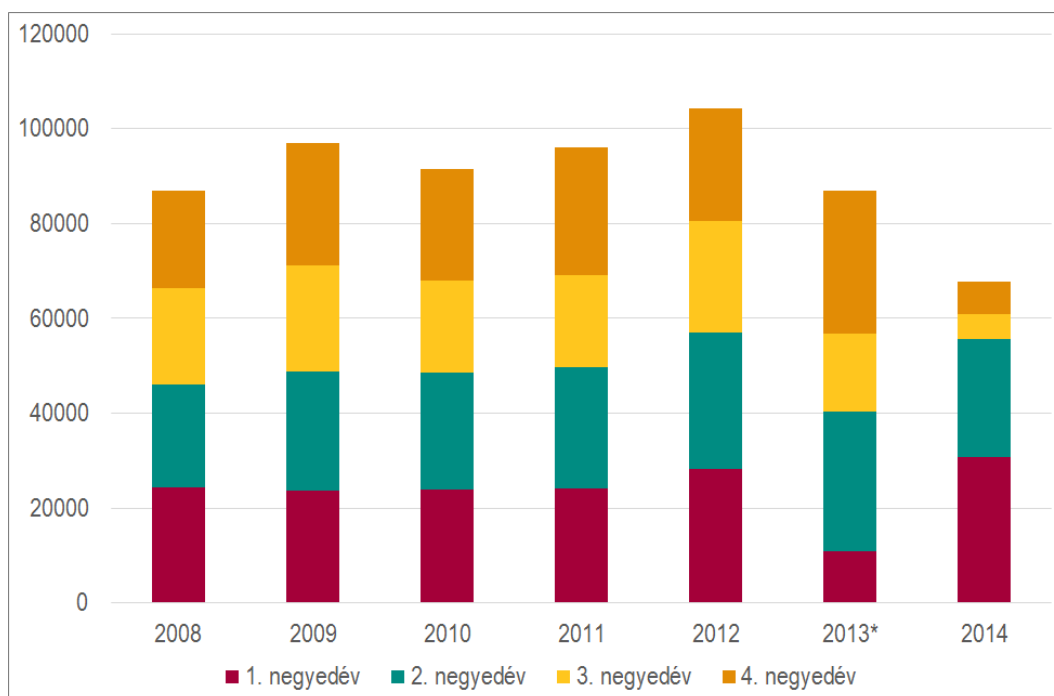
1.2. ábra. Az FHB Termőföldindex éves növekedése és korszakolása (Forrás: FHB Termőföldindex)

A tavalyi jelentős áremelkedés az új Földforgalmi törvény által generált földpiaci változások elkerülése miatt megnövekedett keresletet tükrözi. Ezt támasztja alá a még a törvény hatályba lépését megelőző, második negyedéves kimagasló árnövekedés, de erre utal az is, hogy a korábbi kiadványainkban feltárt összefüggés a terményhozamok és a földár-változás között nem magyarázzák meg a rekord mértékét (1.3 ábra).



1.3. ábra. A mezőgazdasági jövedelem alakulása (támogatások nélkül) és az FHB Termőföldindex (Forrás: FHB Termőföldindex és KSH)

## 1.2. Visszaeső forgalom



1.4. ábra. A termőföldforgalom alakulása Magyarországon negyedévente 2008 és 2015 között (Forrás: FHB Termőföldindex) \*a 2013. évi becslés érték

**A termőföldforgalom erősen visszaesett az új Földtörvény 2014. május elsejei bevezetése óta, míg ezt megelőzően élénk érdeklődés mutatkozott a földterületek iránt (1.4. ábra). A 2014-es földpiaci forgalom jelentősen elmaradt a korábbi években tapasztalttól, annak ellenére, hogy az első három hónapban történt adásvételek száma magasan túlszárnyalta a többi év ugyanezen időszakában tapasztalhatóat. A harmadik és negyedik negyedévben az alacsony számú adásvétel negatív rekord.**

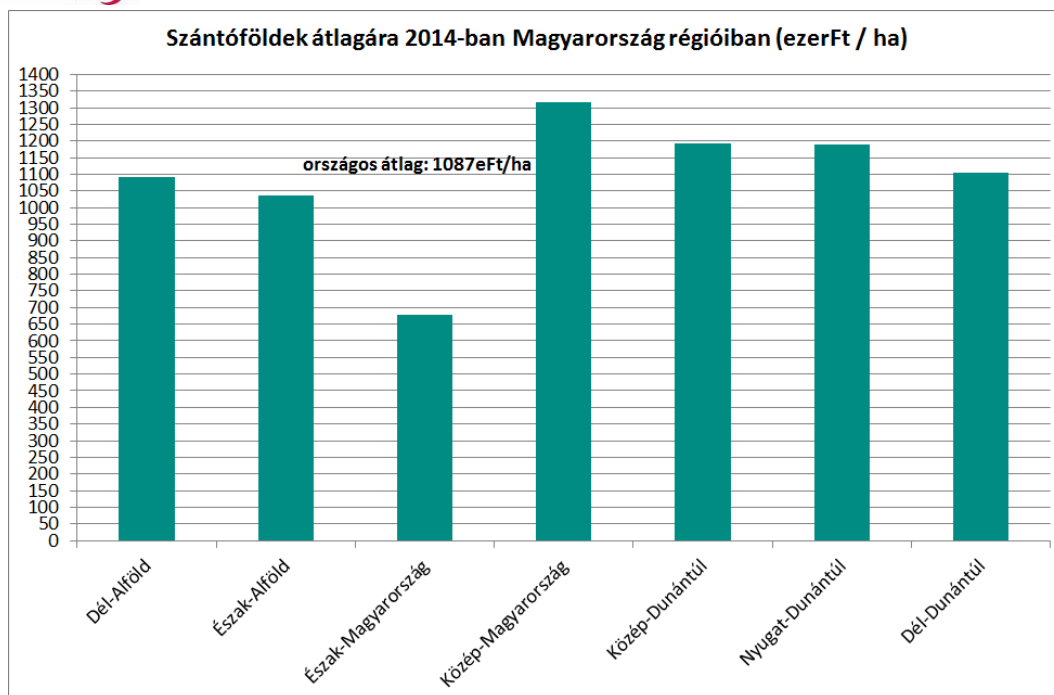
## 2. Részpiacok áralakulása

### 2.1. A szántók áralakulása

**Jelentősen növekedett a művelési ágak közül a szántók átlagára 2013-hoz képest. 2014-ben átlagosan 1087 ezer forintot kellett fizetni egy hektáryi szántóterületért, míg egy évvel korábban 945 ezer forintot, ezzel némileg meghaladta még a tavalyelőtti drágulást is. A 2012-es 823 ezer forint/hektáros átlagos szántó árhoz képest, tavaly már 264 ezer forinttal kellett többet fizetni hektáronként.**

**2014-ben már minden régióban emelkedett a szántóföldek ára, bár a 2013-ban több mint 34 százalékos drágulásra áteső Dél-Dunántúlon csak minimális, 0,36 százalékos volt a változás mértéke. A legnagyobb árnövekedésre a Dél-Alföldön került sor, ahol a drágulás megközelítette a 23 százalékot. De szintén meghaladta az emelkedés a 20 százalékot az Észak-Alföldön, illetve 17-20 százalék között volt Közép-Magyarországon, Észak-Magyarországon és a Közép-Dunántúlon. Kevésbé volt érzékelhető drágulás a Nyugat-Dunántúl földpiacán, mert mindössze 2,6 százalékos volt (2.2. ábra).**

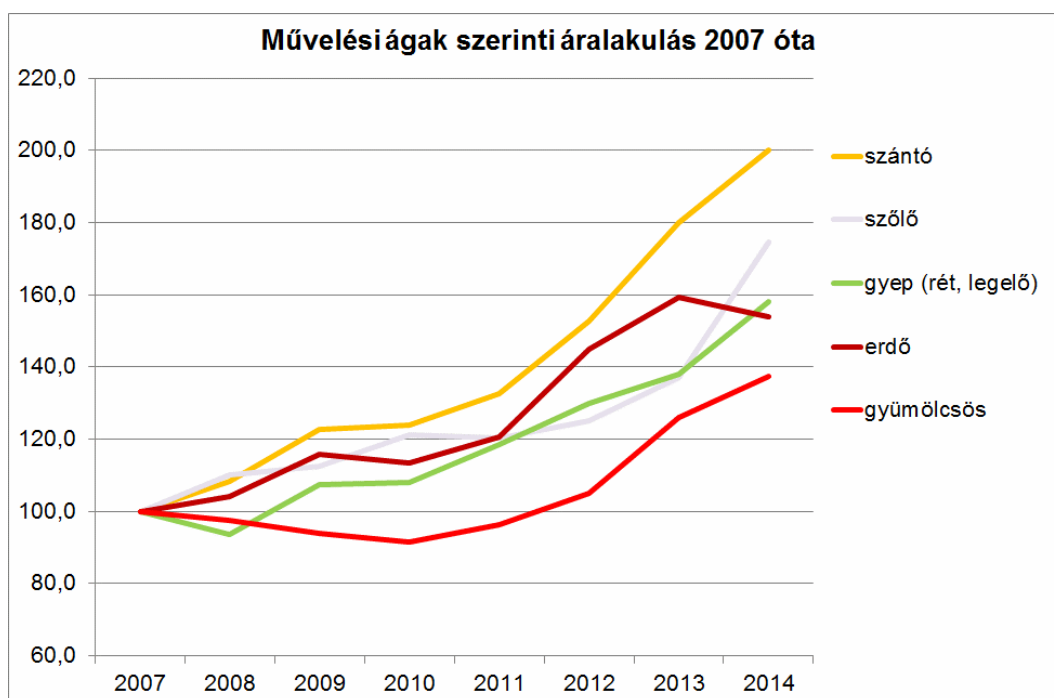
**A legtöbbet átlagosan Közép-Magyarországon kellett fizetni a szántóterületekért 2014-ben, hektáronként 1315 ezer forintot, míg a legalacsonyabb árak – akárcsak a korábbi években – Észak-Magyarországot jellemezték, itt 678 ezer forintot kértek egy hektár szántóért. A Közép-Dunántúl felzárkózásának hatására az árak itt, és a Nyugat-Dunántúli régióban szinte megegyeznek, 1190 ezer forint körül alakulnak, a Dél-Dunántúl lemaradása is csak minimális. A szántó ár a dél- és észak-alföldi régiókban a jelentős drágulás következtében szintén átlépte az egymillió forintot hektáronként.**



2.2. ábra. Szántóföldek árszintjei Magyarországon régióiban (FHB Termőföldindex)

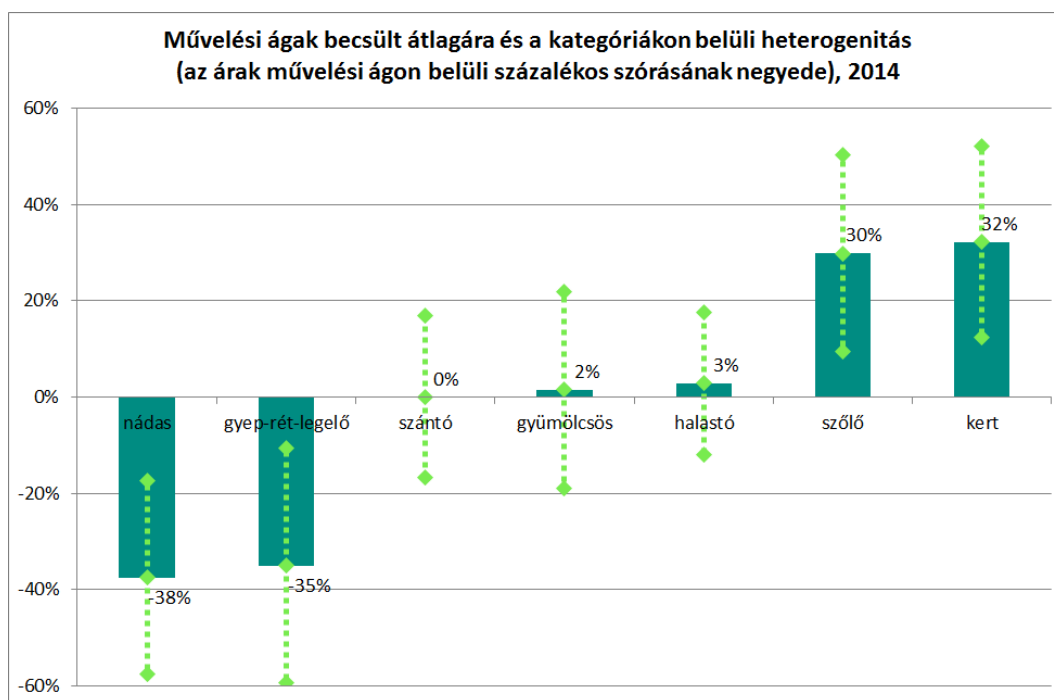
### 2.3. Művelési ágak szerinti folyamatok

A különböző művelési ágakat továbbra is eltérő ártrendek jellemzik (2.3. ábra). **A szántók ára 2007 óta folyamatosan növekszik**, 2007 és 2014 között megduplázódott. Bár a tavalyi évig az erdők is látványos, 60 százalékos dráguláson mentek keresztül, 2014-ben csökkent az árak, mintegy 3,4 százalékkal. **Jelentős drágulás következett be a szőlő és gyepek művelési ág esetében**, előbbinél 27,4, míg utóbbinál 14,7 százalékkal növekedtek átlagosan az árak. A szőlőkért a 2007-es szintnél közel 75 százalékkal, míg a gyepek esetében több, mint 58 százalékkal többet kell fizetni egy hektárért. A **gyümölcsösök** nem ismétlődött meg a 2013-as jelentős, 20 százalékos drágulás, tavaly **az árak 9 százalékkal növekedtek**, így 2007-hez képest 2014-ben 37,5 százalékkal kellett többet fizetni.



2.3. ábra: Művelési ágak szerinti áralakulása 2007 óta (Forrás: FHB Termőföldindex)

A 2.4. ábra az egyes művelési ágak szántóhoz viszonyított becsült átlagárait és azok heterogenitását szemlélteti. A **gyep-rét-legelő és a nádas művelési ágakban jóval alacsonyabbak az átlagárak**, és ehhez magas szórás társul, vagyis az árak erőteljesen ingadoznak ezekben a művelési ágakban. A **gyümölcsösök és halastavak átlagára valamelyest magasabb szinten állt a szántókéhoz képest 2014-ben, ebben azonban szerepet játszhatott az esetükben megfigyelhető alacsonyabb piaci forgalom is, az árak általában valószínűleg a szántóárhoz igazodik. Kiemelkedik a szőlő és a kert művelési ág, ahol jóval magasabb becsült átlagárak tapasztalhatóak.** A kertek a szántókhoz képest 32, míg a szőlők 30 százalékos prémiummal rendelkeznek, ugyanakkor az átlagárak ezen két művelési ágban nagyobb ingadozást mutatnak. Előbbiek esetében a prémium nagyságában nagy szerepe van a belterületiségnek, a közművesítettségnek, az árak ingadozása az eltérő térségi adottságokkal is magyarázható.



2.4. ábra. A művelési ágak egymáshoz viszonyított parcella árai (Forrás: FHB Termőföldindex)

### 3. Intézményi változások

#### Az új Földtörvény és fogadtatása

A 2014-ben lépett életbe az új Földtörvény, amelyet korábbi kiadványaikban részletesen bemutattunk. Az új szabályozás értelmében egy hektárnál nagyobb földterülethez **csak földművesek juthatnak hozzá**, akik az **adott területet meg is művelik**. A törvény értelmében az számít földművesnek, aki rendelkezik a meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakképesítéssel, vagy legalább három éve folytat mező- és erdőgazdasági tevékenységet Magyarországon. Szintén korlátozást jelent, hogy tulajdonjogot csak helyben lakó földművesek szerezhethetnek. A törvény értelmében már nem csak belföldi, hanem uniós állampolgárok is vásárolhatnak alapesetben egy hektár térmértékig termőföldet, a nem uniós állampolgárok azonban továbbra is ki vannak zárva a földszerzésből. A szabályozás szerint a **jogi személyek (gazdasági társaságok) továbbra sem vásárolhatnak földtulajdont**, csak a földbérleti piacra léphetnek be.

Az új törvény a földbérleti piacra is hatást gyakorol, értelmében ugyanis **a birtokok mérete, vagyis a tulajdonolt és a haszonbérbe vett földterületek együttes nagysága nem haladhatja meg az 1200 hektárt** (állattartó telepek és vetőmag-előállítók esetében az 1800 hektárt) míg korábban a birtokmaximum szövetkezet, illetve részvénytársaság esetében 2500 hektár volt. Az üzemeknek kifutó rendszerben kell lemondaniuk a korábban bérelt területeikről, szerződéseik lejártakor. A bérleti szerződések meghosszabbítására 2014. május 1. előtt volt lehetőség, amely haszonbérleti megállapodások esetében legfeljebb 20 év lehet, így a hazai birtokszerkezet hosszabb távon alakulhat át.

Az új Földforgalmi törvény hozta másik változás, **hogy az adásvételi illetve bérleti szerződéseket mezőgazdasági szakigazgatási szervnek kell jóváhagynia.** A földvásárlások előtt pedig ki kell kérni a helyi gazdákból álló **földbizottságok** véleményét, amely akár meg is vétőzhatja a földvásárlást. Amíg ezek a **bizottságok nem alakulnak meg, jogkörükben a NAK megyei elnökségei hagyják jóvá az adásvételeket.** 2015 májusáig 32 ezer adásvételi szerződés érkezett a NAK-hoz, a tapasztalatok alapján az adásvételek ideje nem hosszabbodott meg jelentősen, a döntéseket határidőn belül hozzák meg.<sup>1</sup>

**A termőföld banki finanszírozása szempontjából az új szabályozás számos változást hozott,** egyrészt az adásvételekhez kapcsolódó véleményezés kiterjed a szerződéses árra és a vevő személyére, de a felső birtokkorlát is nehezítheti a forráshoz jutást. A nagyobb birtokméretek kialakulása és a mezőgazdaság jövedelemtermelő képességének növekedése azonban a finanszírozást is erősítheti.

A **Földtörvény** életbe lépésével ugyanakkor nem szűnt meg minden bizonytalanság, **a szabályozással kapcsolatban két Uniós vizsgálat is zajlik jelenleg,** az egyik a haszonélvezeti szerződések eltörlése miatt, a másik keretében pedig az egész törvényt vizsgálja a Bizottság. Utóbbi esetben a jogi személyek tulajdonszerzésének korlátozása, a földszerzés tényleges földhasználathoz kötése, illetve a külföldön szerzett szakmai gyakorlat elutasítása szerepel a kifogásolt pontok között. Ezen kívül a kormányzati közlés szerint hátra van még a jogszabály „finomhangolása” is, amit az esetleges brüsszeli vélemények és a mindennapi gyakorlat alapján terveznek megtenni.<sup>2</sup>

### Életbe lép az új támogatási rendszer

Az Európai Bizottság idén nyáron hivatalosan is elfogadta a magyar vidékfejlesztési programot, **hazánkban a 2014-2020 közötti időszakban 4,2 milliárd euró, közel 1300 milliárd forint áll majd rendelkezésére vidékfejlesztési célra.**

Ahogy tavalyi kiadványunkban már részletesen beszámoltunk róla, a Közös Agrárpolitikával összhangban a földalapú támogatási rendszer átalakulóban van. Az uniós szabályozás értelmében a tagországoknak nincs mérlegelési jogkörük, a zöldítés jogcíme a közvetlen kifizetések 30 százalékát kell elkülöníteniük, ez idén hazánkban 1,47 milliárd eurót tesz majd ki. A támogatás ezen eleme a biodiverzifikálást célozza meg, és a területen ültetendő növényfajta számára vonatkozóan tartalmaz előírásokat. **Változást jelent, hogy az idei évtől a korábbi egyszerűsített terület alapú támogatások helyett a források több jogcímen lesznek lehívhatóak.** Az egy hektárra jutó uniós **alaptámogatás 144,7 euró lesz, míg a zöldítés 81,3 eurót tesz majd ki,** vagyis a földalapú támogatás összesen nagyságrendileg a korábbi 226 euró összeg szintjén marad.<sup>3</sup>

Változást jelent továbbá, hogy **az alaptámogatás degresszívvé vált** az idei évtől, 150 ezer eurós összeghatárig a támogatás teljes összege kifizetésre kerül, e fölött azonban 1200 hektáros terület korlátig a közvetlen támogatás összege 5 százalékkal csökken, vagyis 1037 hektár felett az alaptámogatás 95 százaléka kerül csak kifizetésre, míg 1200 hektár, vagyis 173 640 eurós támogatási összegen túl a SAPS támogatásokat teljesen elvonják (3.1. táblázat).

A földalapú támogatások hektáronként birtokméret és jogcím szerint 2015-től (300 Ft/euró árfolyamon)			
	Zöldítési támogatás	SAPS	Összesen
1037 ha alatt (150 ezer eurós támogatási összegig)	24 390	43 410	67 800
1037 és 1200 ha között	24 390	41 240	65 630
1200 ha fölött	24 390	-	24 390

3.1. táblázat. A földalapú támogatások alakulása 2015-től a különböző jogcímek szerint (Forrás: FHB Index saját számítás)

<sup>1</sup> [http://www.agrarszektor.hu/foldpiac/komoly\\_vitakat GERJESZTHET\\_A\\_MAGYAR\\_FOLDTORVENY.4927.html](http://www.agrarszektor.hu/foldpiac/komoly_vitakat GERJESZTHET_A_MAGYAR_FOLDTORVENY.4927.html)

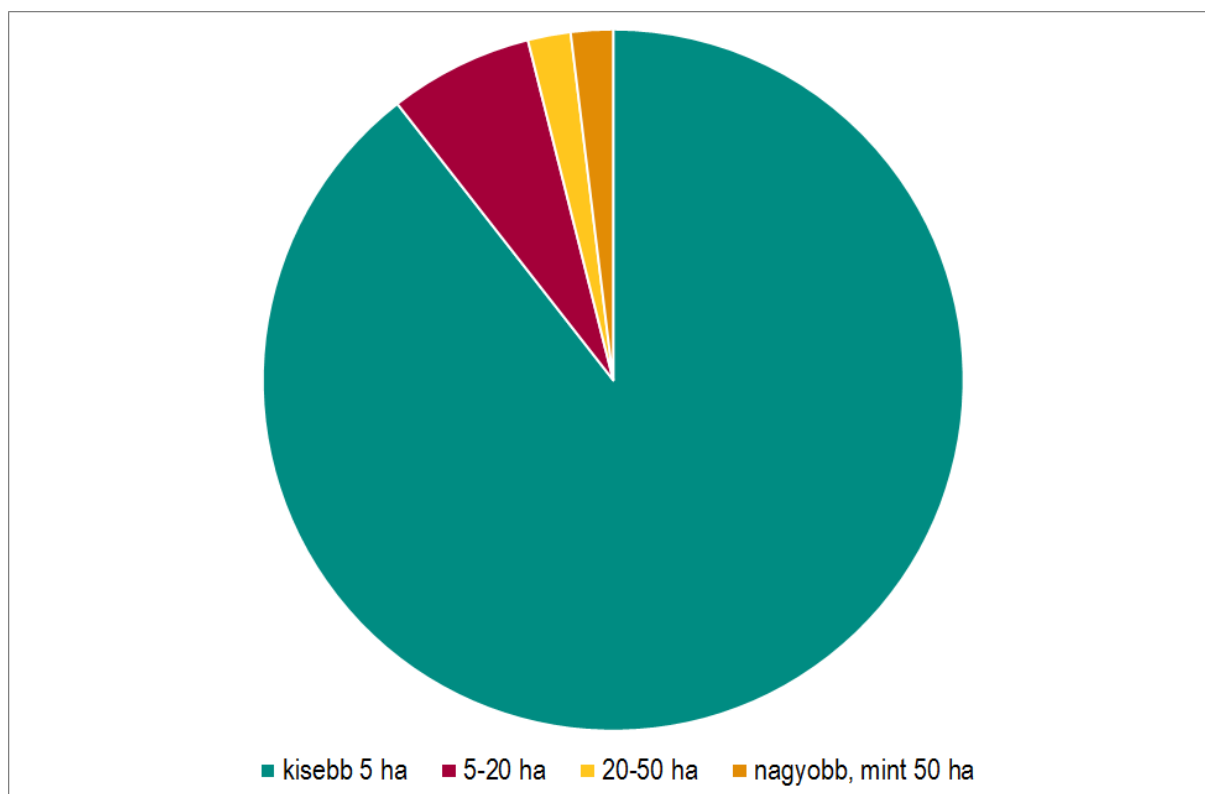
<sup>2</sup> [http://www.agrarszektor.hu/foldpiac/komoly\\_vitakat GERJESZTHET\\_A\\_MAGYAR\\_FOLDTORVENY.4927.html](http://www.agrarszektor.hu/foldpiac/komoly_vitakat GERJESZTHET_A_MAGYAR_FOLDTORVENY.4927.html)

<sup>3</sup> [http://www.agrarszektor.hu/europai\\_unio/most\\_johet\\_az\\_oriasi\\_bukas\\_ki\\_kell\\_szantani\\_az\\_ertekes\\_veteseket.4695.html](http://www.agrarszektor.hu/europai_unio/most_johet_az_oriasi_bukas_ki_kell_szantani_az_ertekes_veteseket.4695.html)

További támogatási jogcímként megjelenik a **fiatal gazdálkodók támogatása** is, akik plusz 60-65 euró/hektár összegre számíthatnak. Lehetőség nyílik továbbá a kiscgazdaságok számára az **egyszerűsített támogatási rendszerbe** történő belépésre, amennyiben a támogatási összegük éves szintje 500-1250 euró között van. A csatlakozásra azonban csak 2015-ben van lehetősége a gazdáknak. A szabályozás szerint, a belépéskor megállapított támogatási összeg jár évente a termelőnek 2020-ig. **Az átalakított, új támogatási struktúra célja, hogy a kis, közepes és a családi gazdaságokat erősítse, és a nagyüzemek arányát visszaszorítsa.**

### Földprivatizáció és a birtokviszonyok rendezése

Az állam már korábban is több alkalommal hirdetett meg állami földpályázatokat, a Földet a gazdáknak program keretében, az ideai bejelentés szerint pedig a jövőben még több földhöz juttatnák a gazdákat. A kormányzati tájékoztatás szerint **300-380 ezer hektár állami földterület kerülhet értékesítésre nyilvános árveréseken és hirdetésekben.** A megvett területekre **20 éves elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeznek be, és ez alatt az idő alatt az államot visszavásárlási jog illeti majd meg.** Az eladás körülbelül **50 ezer helyrajzi számot** érint, melyből **41 ezer 10 hektárnál kisebb terület.** Az intézkedéssel elsősorban kis- közepes családi gazdaságokat kívánják erősíteni.



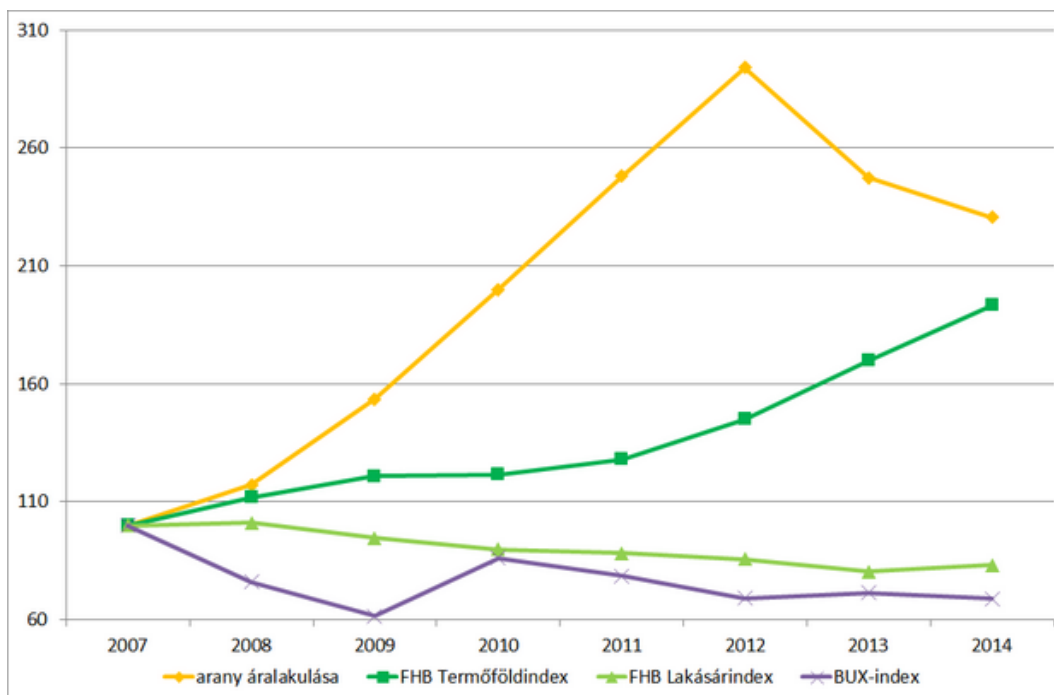
3.1. ábra. Magyarország birtokszerkezete méretkategóriák szerint (Forrás: Eurostat)

Magyarország birtokszerkezete az üzemek számának megoszlása alapján elaprózott (3.1. ábra.), mint azt korábbi kiadványainkban ismertettük, és magas az úgynevezett osztatlan közös tulajdonok aránya. Az egészségesebb birtokrendszer kialakulását célozza, hogy **országosan is megkezdik ezeknek az osztatlan tulajdonoknak a felszámolását**, miután Vas megyében sikeresen zárult le a mintaprogram. A Földművelésügyi Minisztérium közlése szerint országosan 970 ezer hektárt, 64 ezer földrészletet és több mint 300 ezer tulajdonost érinthet az akció<sup>4</sup>. Az osztatlan közös földtulajdonok megszüntetése és a részarány kiadása **várhatóan 2018-ig fejeződik be.** Az idén minden megyében két-két földhivatal illetékességi területén indulhat meg földterületek rendezése.

<sup>4</sup> [http://www.agrarszektor.hu/foldpiac/sokaknak\\_fogalmuk\\_sincs\\_hol\\_van\\_a\\_foldjuk.4567.html](http://www.agrarszektor.hu/foldpiac/sokaknak_fogalmuk_sincs_hol_van_a_foldjuk.4567.html)

## 4. A termőföld, mint befektetés

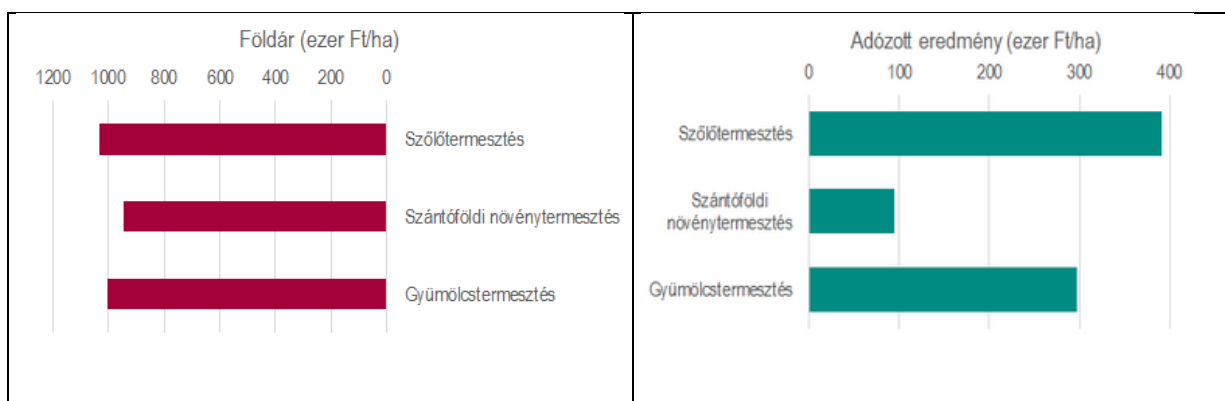
A termőföld többféleképpen hajthat hasznot tulajdonosának, mint azzal korábbi kiadványainkban már részletesen foglalkoztunk. **Egy időben sokan igyekeztek kihasználni a benne rejlő befektetési lehetőségeket**, és más reáleszközök alternatívájaként tekintettek rá (4.1. ábra). A tavaly bevezetett szigorúbb termőföld adásvételre vonatkozó szabályok (képesítési előírások, vagy gazdálkodási múltra vonatkozó követelmény) miatt a termőföld spekulatív jellegű, pusztán befektetési célú tartása az új Földtörvény hatályba lépésével vonzerejét veszítette.



4.1. ábra. A különböző befektetési eszközök hozamainak alakulása 2007 és 2014 között (Forrás: FHB számítás)

**A termőföld az árnövekedésből fakadó hozam, valamint a bérbeadás mellett, a hasznosítása révén is jövedelmet termel tulajdonosának.** Nagy előnye, hogy a támogatás biztos pénzáramlást jelent a művelés eredményességétől függetlenül, bár ez utóbbi is többnyire jövedelmező. A következőkben a termelés jövedelmezőségét mutatjuk be.

### 4.1. Művelési ágak szerinti jövedelmezőség



4.2.a. ábra. A fajlagos föld árak alakulása Magyarországon 2013-ban művelési ág szerint (Forrás: FHB Termőföldindex)

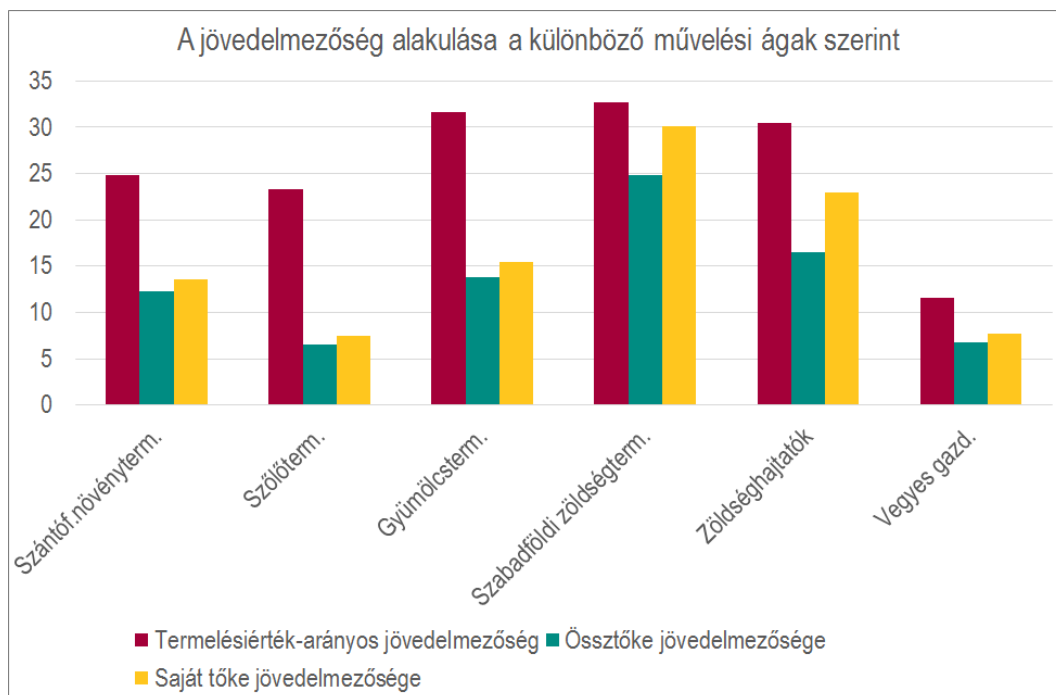
4.2.b. ábra. Az egy hektárra jutó adózott eredmény alakulása egy tipikus üzemnél 2013-ban a művelési ágak szerint (Forrás: FADN)



A termőföldből származó jövedelem művelési ágak szerint nagy eltéréseket mutat, **adózott eredmény tekintetében 2013-ban a legtöbbet szőlőtermesztéssel lehetett keresni, ahol az egy hektárra jutó adózott eredmény megközelítette a 400 ezer forintot hektáronként.** A szántóföldi növénytermesztés esetében azonban ennek alig negyede volt a hektáronként elért adózott eredmény, míg gyümölcsstermesztéssel körülbelül 300 ezer forintos jövedelmet lehetett elérni hektáronként (4.2.a-b. ábra).

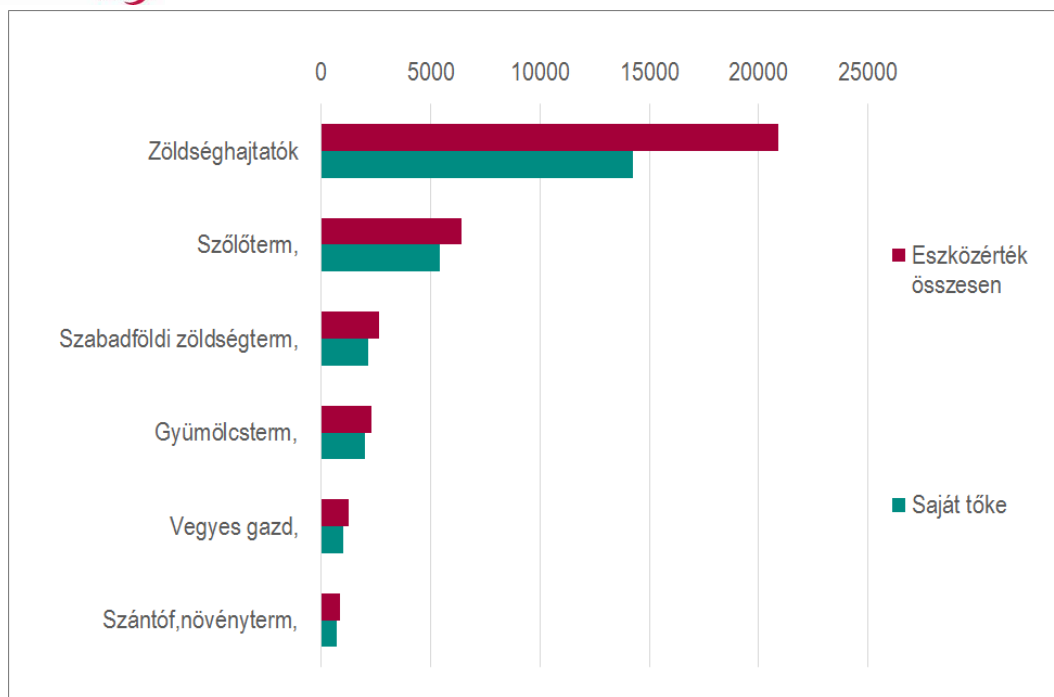
A földárak is e sorrendet követik, **a legmagasabb jövedelmet hozó szőlőültetvényekért kell a legtöbbet fizetni,** 2013-ban a földár meghaladta az 1030 ezer forintot hektáronként. A gyümölcsösök ára szintén 1 millió Ft/hektár fölött alakult, míg a szántóké 945 ezer Ft volt. A 2013-as adózott eredménnyel és földárakkal számolva **a legmagasabb megtérülés idővel a szántóföldi növénytermesztés esetében számolhatunk,** ahol kerekén 10 évnyi adózott eredménnyel egyezett meg a szántóföldekért fizetendő ár, míg a szőlő és gyümölcsstermesztésben 2,6 illetve 3,4 évnyi jövedelem a föld értéke 2013-ban.

Az adózott eredményeken túl érdemes összevetni egymással a különféle művelési ágak tőkére vetített jövedelmezőségét is. A rendelkezésre álló FADN adatok azt mutatják, hogy a termelési érték arányos nyereség, az össztóke és a saját tőke jövedelmezősége egymáshoz hasonló sorrendet mutat Magyarországon a különböző növénytermesztési ágazatok esetében. **A legjobb eredményeket a szabadföldi zöldségtermesztéssel lehetett elérni 2013-ban,** mind a három jövedelmezőségi kategóriában a legmagasabb hozammal, **a termelési érték arányos nyereség közel 33, az össztókére vetítve közel 25, míg a saját tőke arányosan 30 százalékot mutatott.** A második legjobb eredménnyel a zöldségajtatók rendelkeztek (4.3. ábra).



4.3. ábra. A jövedelmezőség alakulása egy tipikus mezőgazdasági üzemnél a különböző növénytermesztési művelési ágak szerint 2013-ban. (Forrás: FADN)

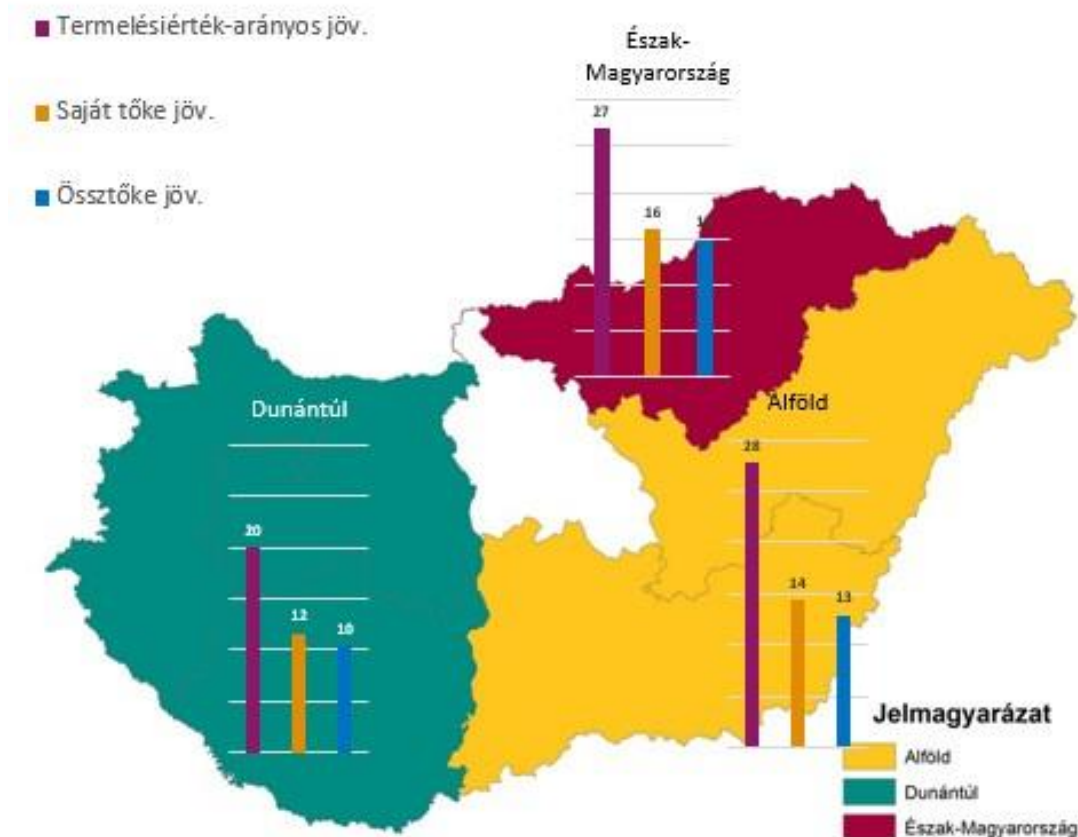
Az adózott eredmények és a tőkearányos nyereségek alapján, a művelési ágakra felállított sorrend jelentős eltéréseket mutat a szőlő, a gyümölcsös és a szántóföldi növénytermesztés esetében. Ennek háttérében az áll, hogy az előbbi kettő sokkal tőkeintenzívebb művelési mód, vagyis sokkal nagyobb tőkebefektetésre van szükség, amit az eredmények nem tudtak ellentételezni (4.4. ábra). A zöldségajtatók ugyan szintén jelentős befektetéseket indukálnak, de esetükben a szintén kimagasló nyereség megfelelő hozamot biztosított a tőke számára. A különböző művelési ágak közül **a szőlőtermesztés mutatta a 2013-as adatok alapján a legrosszabb tőkearányos jövedelmezőséget, a saját tőke hektáronként 7,5 százalékot, míg az össztóke 6,54 százalékot hozott.**



4.4. ábra. Az egy hektárra jutó saját tőke és az eszközök összértéke egy tipikus mezőgazdasági üzemnél a különböző növénytermesztési művelési ágak szerint 2013-ban (Forrás: FADN)

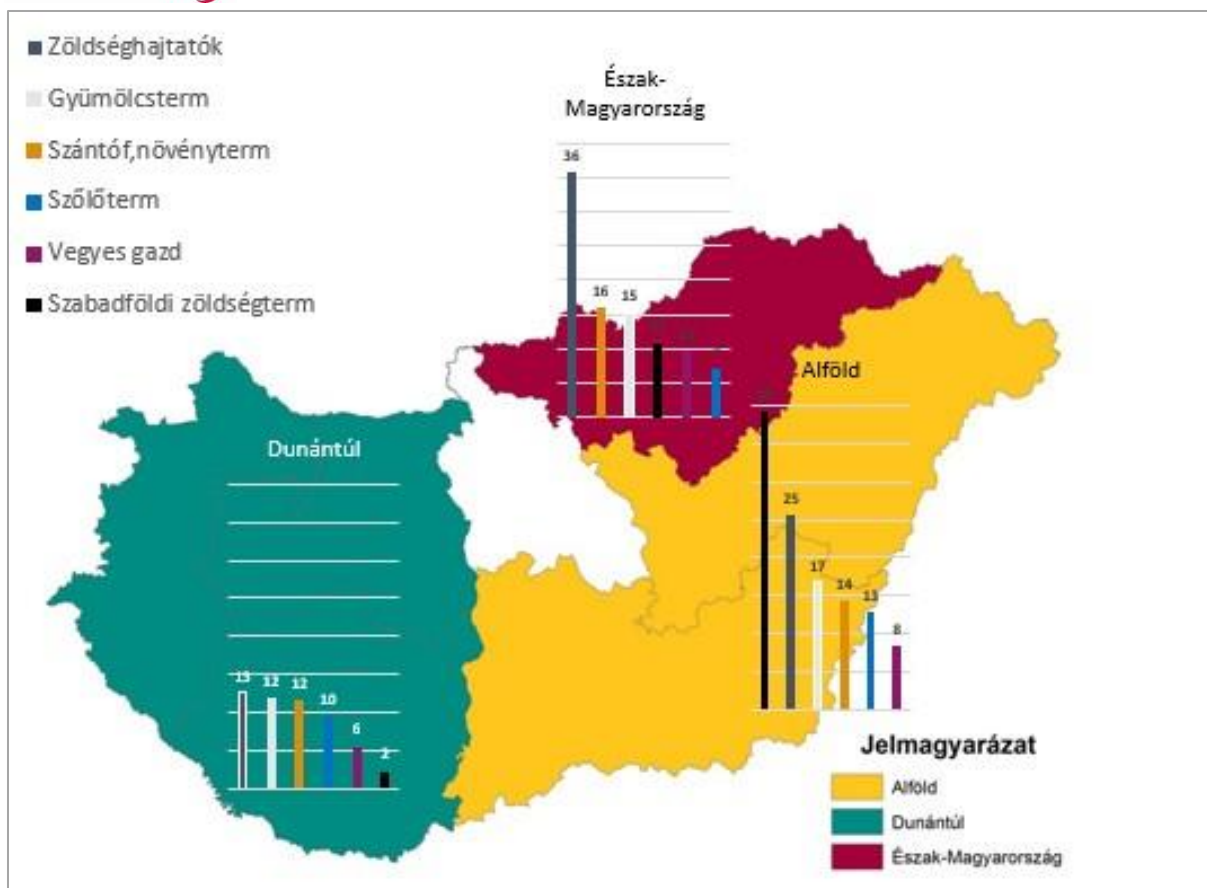
#### 4.2. Területi jövedelmezőségi különbségek

A különböző terület egységek közül az **egy tipikus mezőgazdasági üzem termelési érték arányos nyeresége alapján a legjobb eredmény az alföldi régiókban keletkezett 2013-ban, míg a saját tőke és az ösztőke hozama a mezőgazdaságban Észak-Magyarországon volt a legmagasabb.** A jövedelmezőség az előbbi mutató alapján 16 százalékos, míg utóbbi esetében 14,35 százalékos. A Dunántúl ennél jóval szerényebb, 11,6 és 10,4 százalékos eredményeket produkált (4.1. térkép.).



4.1. térkép. Jövedelmezőség alakulása egy tipikus mezőgazdasági üzemnél Magyarország különböző területi egységein (Forrás: FADN rendszer)

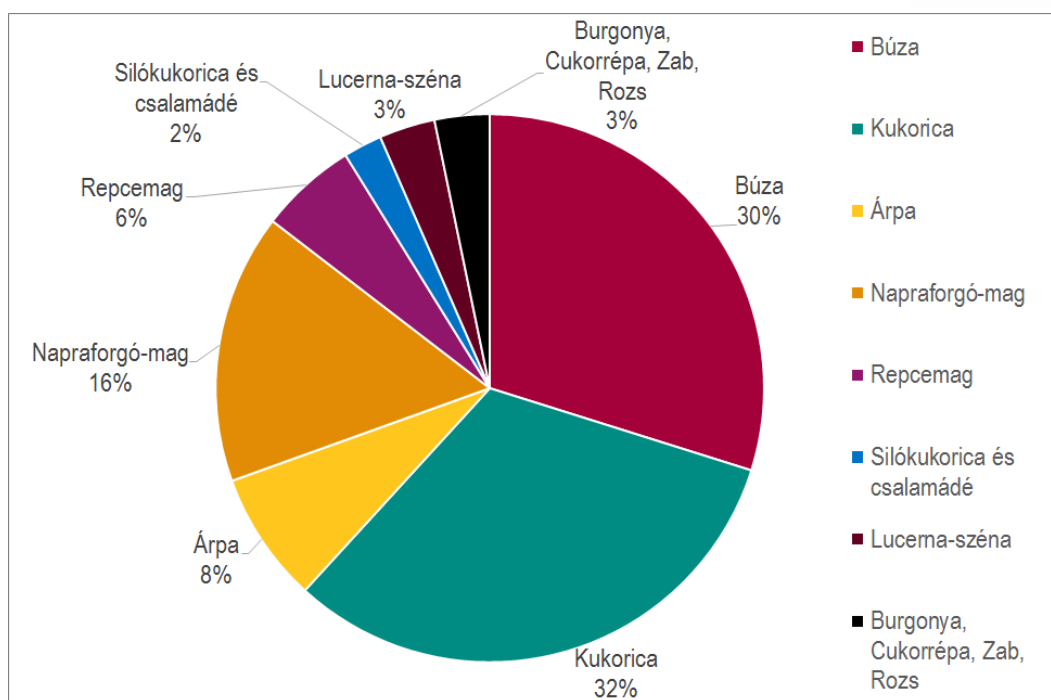
Érdemes azonban a különböző területeket a növénytermesztés, illetve az ezen belüli különböző művelési ágak eredményei alapján is megvizsgálni. **A legmagasabb sajáttőke-arányos nyereséget az alföldi régiók szabadföldi növénytermesztéssel foglalkozó tipikus üzeme termelte 2013-ban, ahol a hozam megközelítette a 40 százalékot. A másik 2 területi egység esetében a zöldségghajtatók rendelkeztek a legjobb eredménnyel, Észak-Magyarországon 36 százalékos, a Dunántúlon 12,6 százalékos hozammal. Ahogy az a 4.2. térképről leolvasható, a legrosszabb jövedelmezőséget a Dunántúlon szabadföldi zöldségtermesztéssel foglalkozó tipikus üzem érte el, ahol a saját tőke 2,24 százalékot hozott.**



4.2. térkép. A sajáttőke-arányos jövedelmezőség alakulása egy tipikus mezőgazdasági üzemnél Magyarország különböző területi egységeiben a növénytermesztés egyes művelési ágaiban (Forrás: FADN rendszer)

#### 4.3. Szántóföld, mint kiemelt művelési ág

A különböző földterületek között művelési ágak szerint a legjelentősebbnek a szántóterületek számítanak, melyek az összes termőföld terület közel 47 százalékát teszik ki 2015-ben. Ezen belül, mint azt a 4.5. ábra is mutatja, kiemelt szerepe van a búza és kukorica termelésnek, melyek a fontosabb szántóföldi növények betakarított területe között 30 illetve 32 százalékot tettek ki tavaly.



4.5. ábra. A fontosabb szántóföldi növények betakarított területének megoszlása a 2014-es adatok alapján (Forrás: KSH)

#### Szántóföldi művelés eredményei

A következő, 4.1. táblázat egy mezőgazdasági üzem szántóföldi növénytermesztésből származó eredményeit mutatja. Kiolvasható, hogy **műveléssel lényegesen magasabb hozamok érhetőek el, mint bérbeadással. 2011 és 2013 között a föld árához viszonyított eredményesség kétszámjegyű volt, 2011-ben a 14,5 százalékot is meghaladta a hozam, míg bérbeadással 4,3-4,8 százalékos eredmény volt elérhető a 2009-2013-as időszakot nézve.**

A szántóföldi növénytermesztés eredményessége egy tipikus mezőgazdasági üzemenél					
Mutató	2009	2010	2011	2012	2013
Üzemi tevékenység eredménye a mg-ban (ezer Ft/ha)	33,4	56,2	109,8	118,0	99,2
Adózás előtti eredmény (ezer Ft/ha)	28,3	50,9	105,5	114,0	98,5
Adózott eredmény (ezer Ft/ha)	25,9	48,0	101,3	108,8	94,4
Termőföld (szántó) bérleti díja (ezer Ft/ha)	25,9	28,9	32,8	38,6	40,6
Termőföld (szántó) ára (ezer Ft/ha)	576	601	694	823	945
Bérbeadással elérhető hozam	4,5%	4,8%	4,7%	4,7%	4,3%
Üzemi eredmény termőföld ára	5,8%	9,3%	15,8%	14,3%	10,5%
Adózás előtti eredmény/termőföld ára	4,9%	8,5%	15,2%	13,8%	10,4%
Adózott eredmény/termőföld ára	4,5%	8,0%	14,6%	13,2%	10,0%

4.1. táblázat a szántóföldi növénytermesztés eredményességének alakulása egy tipikus mezőgazdasági üzemen, Magyarországon 2009 és 2013 között (Forrás: FADN, KSH, FHB Termőföldindex, FHB számítás)

Magyarországon az egyik legjelentősebb szántóföldi növény a búza, több mint 1 millió hektáros területen folyik a termelése. A bevétel termelő képességével már több kiadványunkban foglalkoztunk. A legújabb eredmények alapján látható, hogy 2013 és 2014 is jó évnek számított a búzatermelésben, a hektáronkénti fajlagos hozamok magasak voltak. A felvásárlási átlagárak ugyan alacsonyabban alakultak, mint 2011-ben és 2012-ben, de a fajlagos bevétel az előbb már ismertetett jó termelési eredményeknek köszönhetően a 2012-es szinthez közel állt, egy hektárra 222-229 ezer forint bevétel jutott (4.2. táblázat).

## Búzatermelés eredménye

i

A búzatermelés jövedelmi viszonyai						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Fajlagos hozam kg/hektár	3850	3710	4200	3750	4640	4730
Felvásárlási átlagár Ft/kg	29,9	39,2	51,2	60,4	47,8	48,4
Fajlagos bevétel ezer Ft/hektár	115,1	145,4	215	226,5	221,6	228,9
SAPS terület alapú támogatás ezer Ft/hektár	42,9	46,5	56,9	59,7	69	68,4
Bevétel összesen Ft/hektár	158,1	192	272	287,5	290,6	297,3
Saps támogatás bevételen belüli aránya	27,1%	24,2%	20,9%	20,8%	23,7%	23,0%
Termőföld (szántó) éves bérleti díja ezer Ft/hektár	25,9	28,9	32,8	38,6	40,6	
Termőföld (szántó) ára ezer Ft/hektár	576	601	694	823	945	1087

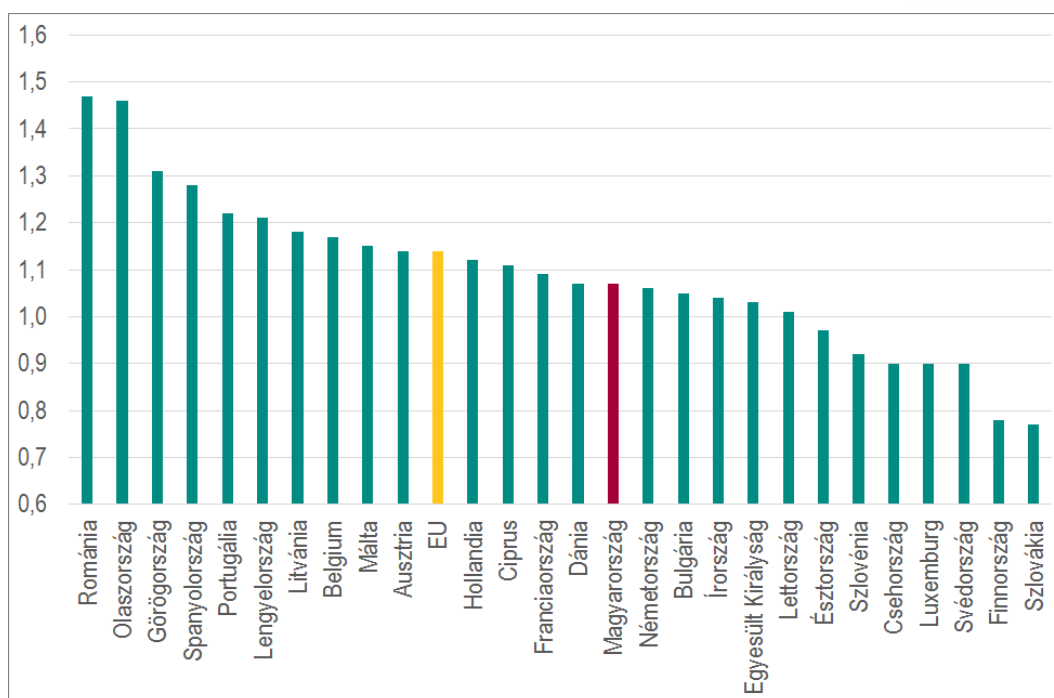
4.2. táblázat. A búzatermelésből származó bevétel, a szántó bérleti díja, illetve eladási ára (Forrás: KSH, FHB Termőföldindex, FHB számítás)

Az európai uniós támogatásokkal együtt az egy hektárra jutó bevétel 290 és 297 ezer forint volt tavaly illetve az azt megelőző évben, a támogatások a bevételek 23-23,7 százalékát tették ki. Szerepük nem csak a bevételeken belüli magas arányuk miatt jelentős, de a termőföld bérleti díjakkal összevetve is. 2012-ben 55, míg 2013-ban 70 százalékkal magasabb volt az egy hektárra jutó támogatás, mint az egyébként növekvő bérleti díj.

## 5. Nemzetközi kitekintő

A különböző tőkehozamok Európa országai között is eltérően alakulnak. A legnagyobb output/input<sup>5</sup> aránnyal Románia rendelkezett a 2012-es FADN adatok alapján, míg a legkevesebbet Szlovákiában hozták a felhasznált termelési tényezők. Hazánk a középmezőnyhöz tartozott, ugyanakkor nem érte el az európai átlagot. A közép-európai országok közül Lengyelország szerepelt a legelőkelőbb helyen, ahol 1,2 az output/input arány, vagyis egységnyi össztermelési költséggel, 1,2 euró érték termelődött meg a 2012-es adatok alapján (5.1. ábra).

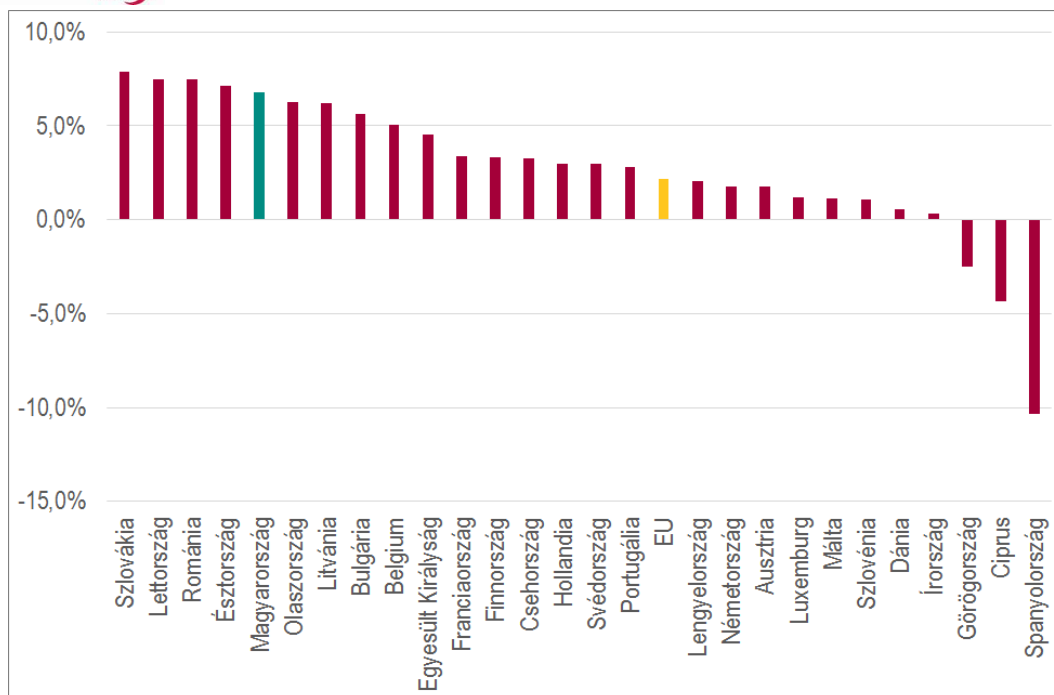
<sup>5</sup> Input: az adott évben a termeléshez kapcsolódó költségek egy reprezentatív termelő esetében, Output: egy reprezentatív üzem adott évi termelési értéke



5.1. ábra. Az output/input arány egy reprezentatív mezőgazdasági üzemnél Európa különböző országában 2012-ben (Forrás FADN)

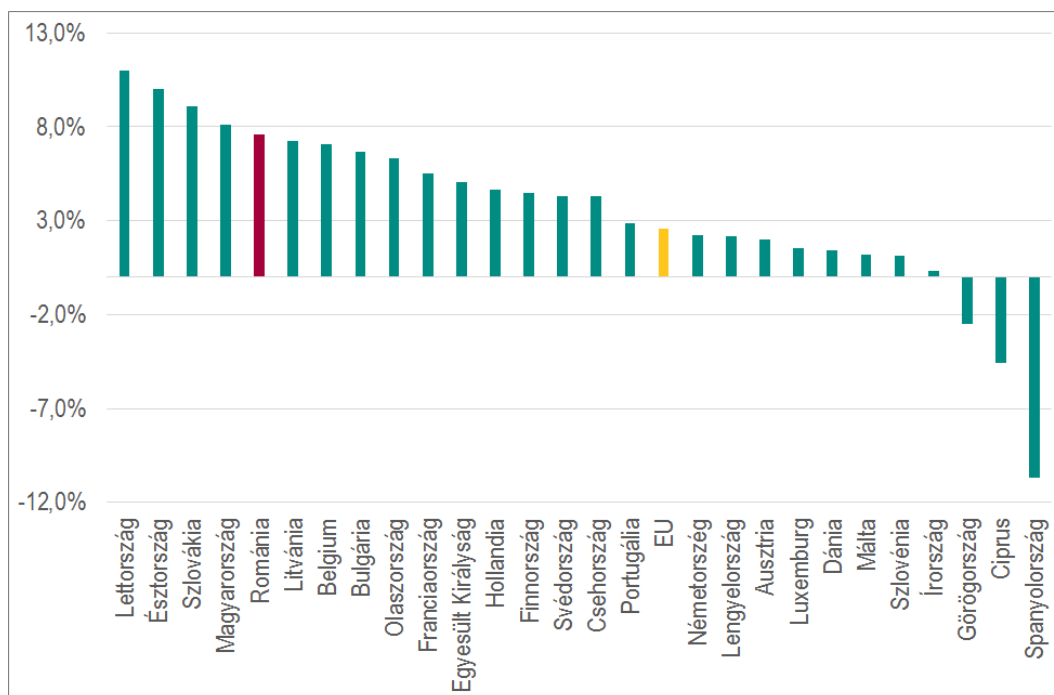
Az ösztöke jövedelmezőségét az egy reprezentatív termelőt jellemző nettó érték változásának<sup>6</sup> összes eszközhöz viszonyított arányával jellemezve, illetve a sajáttőke-arányos nyereséget a nettó érték változásának százalékos arányával leírva a fenti sorrendek jelentősen változnak. **Az ösztöke jövedelmezősége Szlovákiában volt a legmagasabb 2012-ben, de Magyarország is előkelő helyen szerepel az európai listán 4. helyével, magasan az EU-s átlag felett.** Hazánk mezőgazdaságában a fenti mutatószámok alapján 6,8 százalékos volt az ösztöke jövedelmezősége, **míg az Európai Unió egészét tekintve a teljes tőkére vetített hozam 2,2 százalékos (5.2. ábra).**

<sup>6</sup> Egy reprezentatív mezőgazdasági üzem nettó értéke = összes eszköz(összes forrás) - kötelezettségek



5.2. ábra. Az ösztöke jövedelmezőségének közelítése: Egy reprezentatív mezőgazdasági üzem nettóértékének változása az összes eszközértékéhez képest Európa különböző országaiban 2012-ben (Forrás: FADN adatok alapján végzett számítás)

**Szintén az élbolyba tartozik hazánk, ha sajáttőke jövedelmezőségét vizsgáljuk,** csak Lettország, Észtország és Szlovákia előzi meg a 2012-es adatok alapján. Előbbiben a sajáttőke hozama 11 százalékos, Magyarországon pedig **8,1 százalékos** jövedelmezősséggel lehetett számolni, ami szintén **jelentősen meghaladja a 2,6 százalékos EU-s szintet**. A fenti eredményekkel hazánk olyan országokat is maga mögé utasított, mint Olaszország, Franciaország és Hollandia.

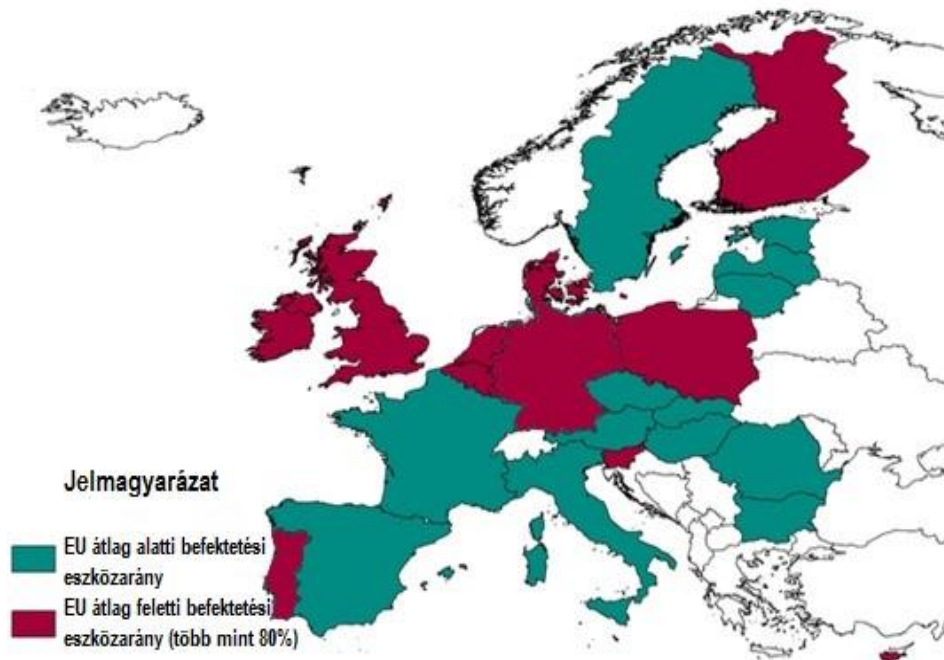


5.3. ábra. A sajáttőke jövedelmezőségének közelítése: Egy reprezentatív mezőgazdasági üzem nettóértékének százalékos változása Európa egyes országaiban 2012-ben (Forrás: FADN adatok alapján végzett számítás)

**Mi áll a különböző sorrendek háttérben?**

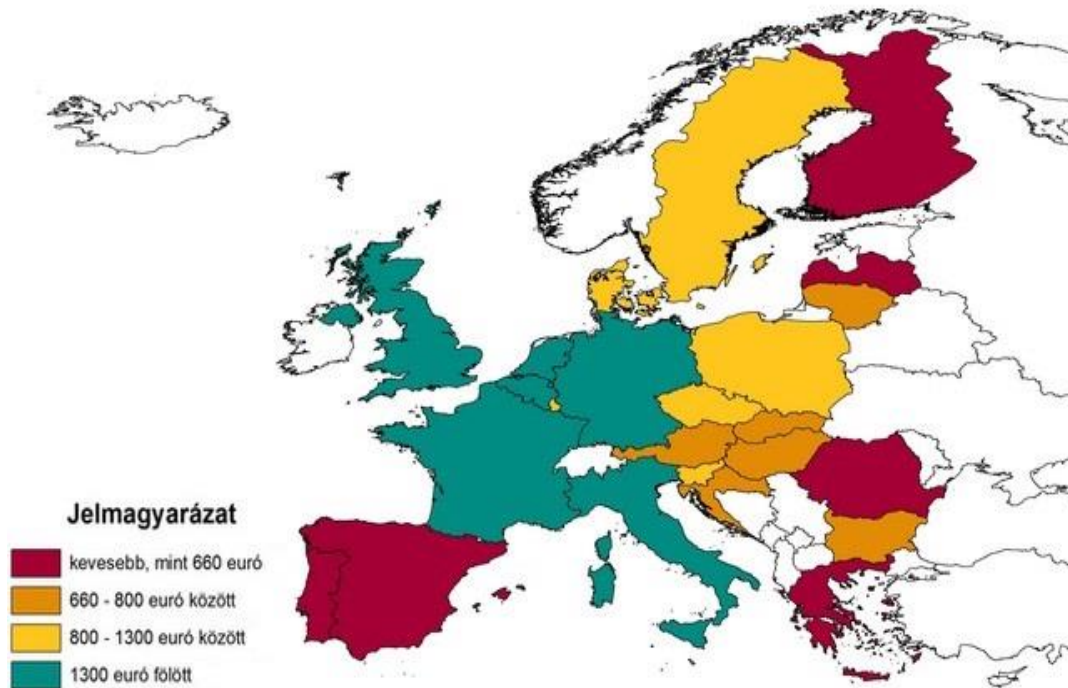


Az output/input sorrend valamint a össz- és sajáttőkére vetített jövedelmezőség közötti különbség háttérében az eltérő tőkésítettség állhat. A magasabb output/input aránnyal rendelkező, de alacsonyabb jövedelmezőségi szintű üzemekkel rendelkező országok esetében többnyire jóval magasabb a befektetett eszközök aránya, ezért alacsonyabb a tőkére vetített jövedelmezőség is. A befektetett eszközök aránya Írországban a legmagasabb, míg Szlovákiában a legalacsonyabb. Egy magyar tipikus mezőgazdasági üzem szintén kevés befektetett eszközzel rendelkezik, arányuk az eszközökön belül nem éri el a 62 százalékot, míg az Európai Unió átlag 80 százalékos (5.1. térkép).



5.1. térkép. A befektetett eszközök aránya egy tipikus mezőgazdasági üzem összes vagyonán belül Európa egyes országaiban (Forrás: FADN adatokból számítva)

A fenti számok a teljes mezőgazdaságot jellemzik, de a termőföldekkel kapcsolatos hozamok pontosabb megállapítások érdekében megvizsgáltuk a **búzatermelésből elérhető hektáronkénti bevételeket** (5.2. térkép). **A legnagyobb bevételre Franciaországban lehetett szert tenni**, ahol egy hektáron átlagosan 1800 eurós bevétel keletkezett 2014-ben. **A legkevésébbet Portugáliában hozta a búzatermelés**, ahol még a 400 eurót sem érte el a hektárra jutó, búzatermelésből származó bevétel. **Magyarország a 800 euró/hektáros eredményével itt is a középmezőnyhöz tartozik**, de a közép-európai országok közül Lengyelország, Szlovákia, Szlovénia és Csehország is megelőzi, bár az utóbbit leszámítva egymáshoz nagyon közeli eredményeket produkálnak.



5.2. térkép. A hektáronkénti búzatermelésből származó bevételek alakulása Európa egyes országaiban\* (Forrás: Eurostat adatok alapján végzett számítás)

\*A közönséges és tönköly búza termelési adatok illetve a közönséges búza árainak figyelembevételével

## 6. Partnereinknek

Az FHB szakértői a hazai termőfölddel kapcsolatos banki és értébecslői szaktudás legjavát nyújtják partnereinknek, ügyfeleinknek. Szolgáltatásainkkal továbbra is állunk rendelkezésre gazdáknak, lakossági és vállalati ügyfeleinknek, állami és piaci megrendelőinknek a Bank országos hálózatán keresztül is.

Az FHB Termőföldindex bővebb elemzéseit, további részleteit ügyfeleink igényeire szabott speciális ajánlatainkban kínáljuk. További ingatlanal kapcsolatos kérdésekben is készséggel állunk rendelkezésükre:

Molnár Zsolt  
vezérigazgató-helyettes  
FHB Ingatlan Zrt.  
Ingatlan értékelési Igazgatóság  
Telefon: +36 (1) 452-9208  
Fax: +36 (1) 329-0986  
Mobil: +36 (30) 748-3913  
E-mail: molnar.zsolt@fhb.hu

dr. Nagy Gyula  
FHB Index projektvezető  
FHB Jelzálogbank Nyrt.  
Telefon: +36 (1) 452-5930  
Mobil: +36 (30) 964-6087  
E-mail: nagy.gyula@fhb.hu

Sajtókapcsolat: Kappéter Béla  
FHB Jelzálogbank Nyrt.  
Telefon: +36 (1) 452-8578  
Mobil: +36 (30) 4567-635  
E-mail: kappeter.bela@fhb.hu

## FHB Termőföldindex 2015

---

URL: [www.fhbindex.hu](http://www.fhbindex.hu)

E-mail: [fhbindex@fhb.hu](mailto:fhbindex@fhb.hu)

Az  **ELTINTA** az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.