

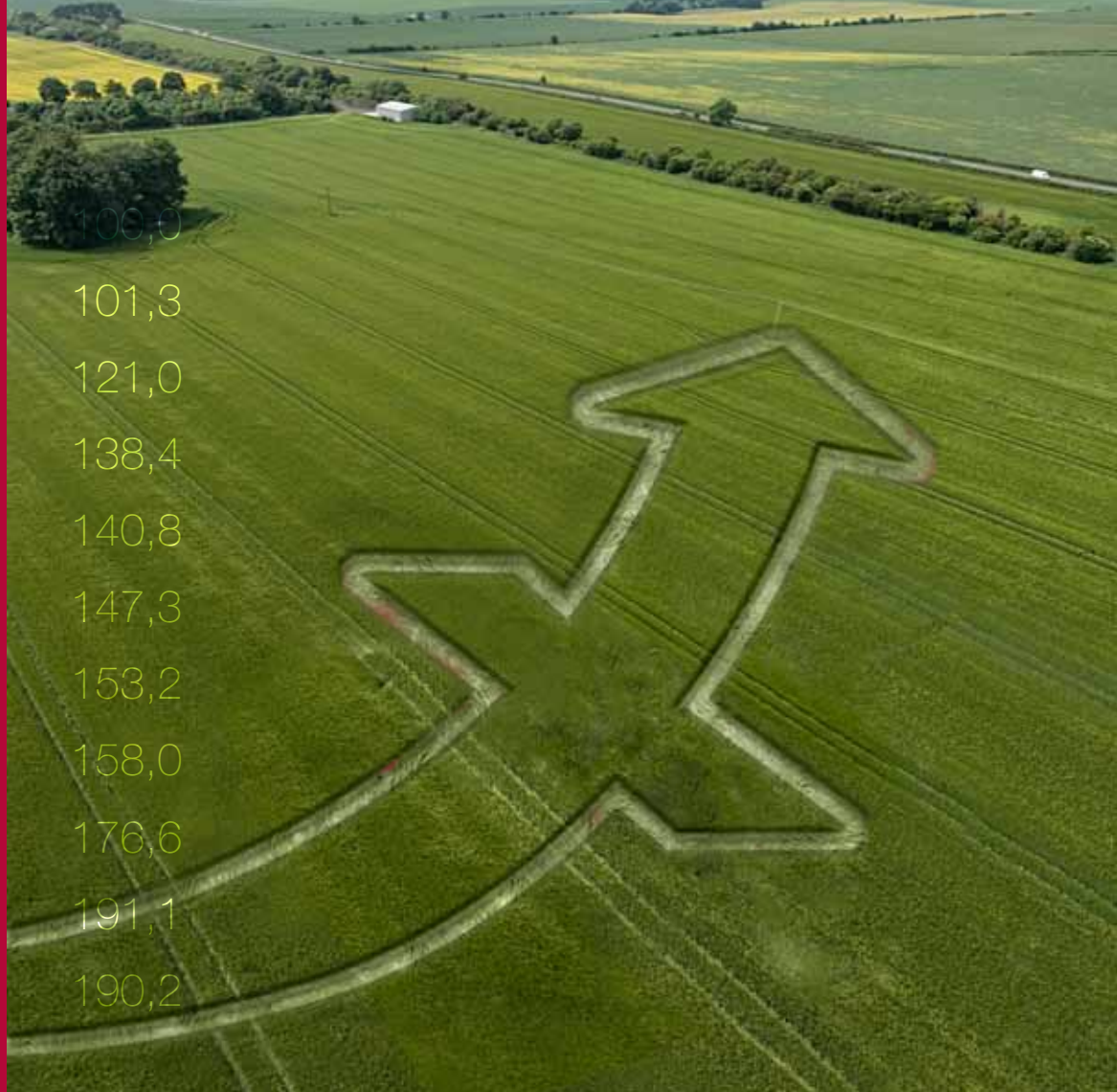


2000	100,0
2001	101,3
2002	121,0
2003	138,4
2004	140,8
2005	147,3
2006	153,2
2007	158,0
2008	176,6
2009	191,1
2010q1-q2	190,2

## FHB Termőföldárindex

**FHB**  
index

2000	100,0
2001	101,3
2002	121,0
2003	138,4
2004	140,8
2005	147,3
2006	153,2
2007	158,0
2008	176,6
2009	191,1
2010q1-q2	190,2



## FHB Termőföldindex

### Kedves Olvasónk!

Örömmel és büszkeséggel ajánlom figyelmébe az **FHB Index** termékcsalád új tagját: az **FHB Termőföldindexet**, amelyet az egy éve bemutatott és sikert aratott FHB Lakásárindex tapasztalatait felhasználva készítettük el. A Termőföldindex fejlesztésével az előzőnél is bátrabban léptünk, mert hasonló kísérlet még nemzetközi szinten is ritka, Magyarországon pedig viszonyítási alap sem állt rendelkezésünkre. Kívánjuk és reméljük, hogy új szolgáltatásunk hasonlóan tudja segíteni a szakmai párbeszédet és a nagyközönség tájékozódását a földpiacon, mint egyéves Lakásárindexünk elemzései a lakáspiacon.

A Termőföldindex aggregált formában (valamennyi művelési ágat tartalmazva) mutatja be az elmúlt évtized hazai földárainak alakulását. Az index számítását a Lakásárindexnél is alkalmazott hedonikus regresszió alapuló módszertannal végeztük, kiszűrve a forgalomba kerülő területek sokféleségéből eredő hatásokat. Az **FHB Termőföldindex** számítása a Lakásárindexhez hasonlóan tranzakciós adatokon alapul, és támaszkodik az **FHB** szakembereinek tudására. Adatbázisunk több mint nyolcszáz ezer tranzakció adatait tartalmazza az elmúlt évtizedből, felhasználtuk a működésünk során szerzett adatokat és a Nemzeti Földalap nyilvánosságra hozott információit is. Köszönjük az **Agrárgazdasági Kutató Intézetnek (AKI)** munkánk során nyújtott segítségét, mely nagyban emelte a Termőföldindex megbízhatóságát és szakmai értékét.

Az **FHB Termőföldindex** értékét – a Lakásárindextől eltérően – nem tervezzük rendszeresen megjelentetni. Első megjelenésünkben átfogó képet nyújtunk a hazai földpiac elmúlt évtizedéről.

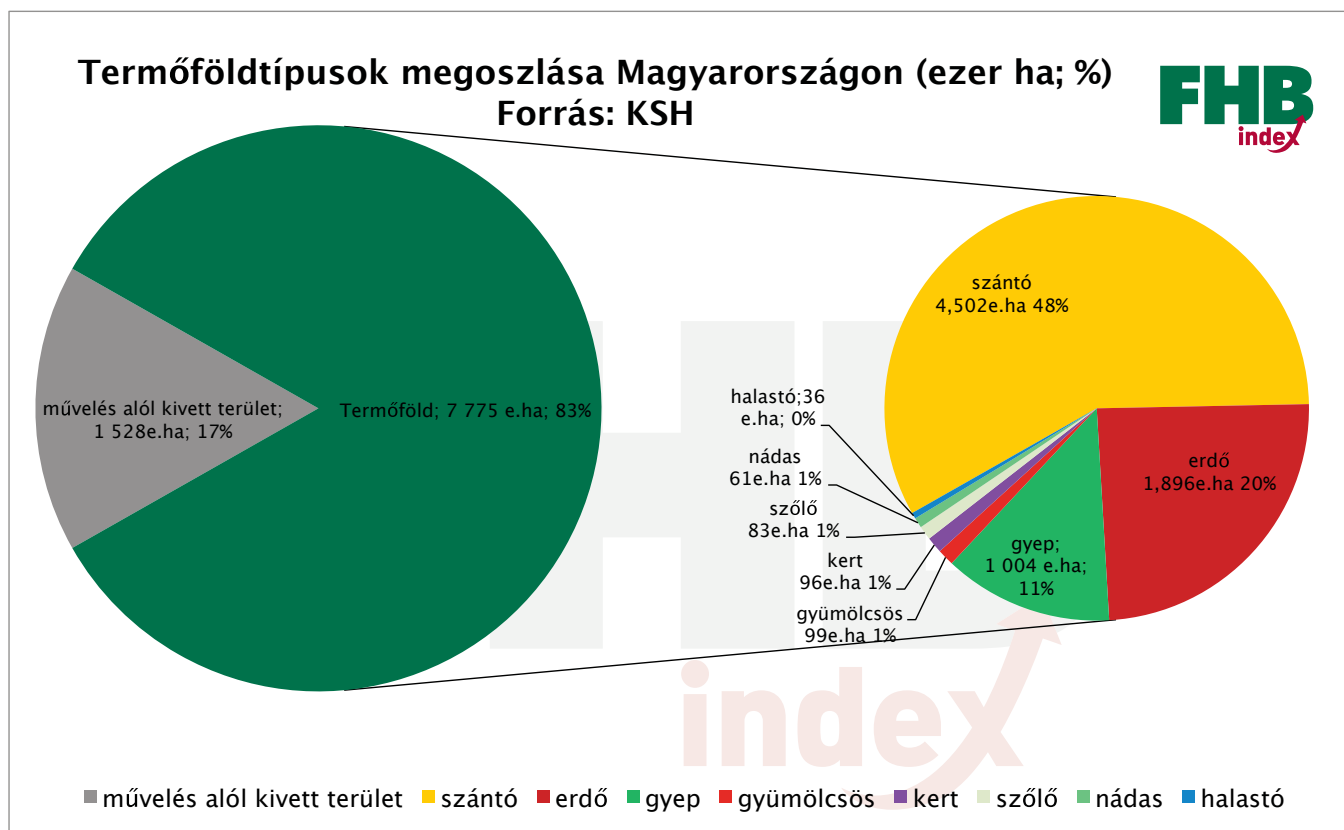
Az **FHB** Bankcsoport a **termőföld értékbecslésben, termőföld hitelezésben** szerzett közel **egy évtizedes tapasztalatára építve** továbbra is **kiemelt szerepet szán a termőföldfedezet melletti hitelezésnek** (rövid és hosszú futamidőre) lakossági és vállalati ügyfélkörben egyaránt.

*Harmati László*



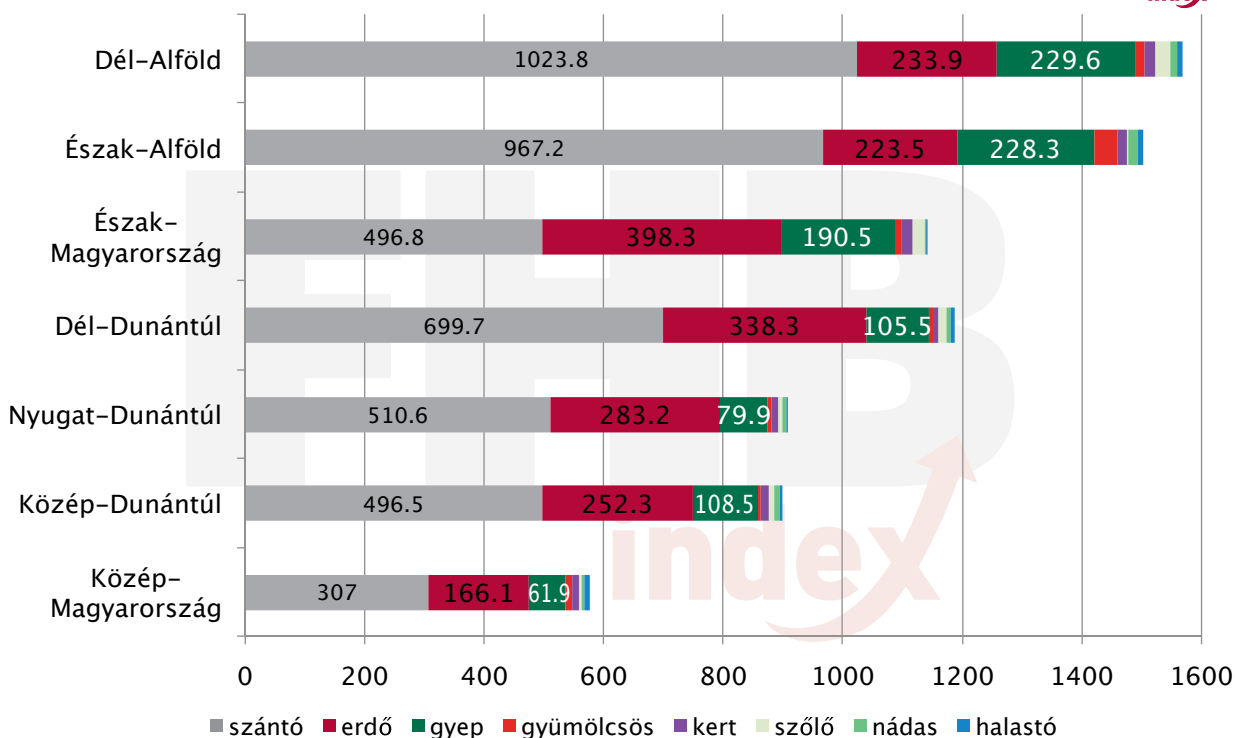
# 1. A hazai termőföldek

**Termőföld** az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván. Az 1. és 2. ábrán látható a termőföldtípusok magyarországi megoszlása. **A legnagyobb területet a szántók foglalják el**, ezen túl az erdők és gyepek aránya jelentős. A többi művelési ágba tartozó termőföldek az ország területének kevesebb, mint öt százalékát takarják.



1. ábra. Magyarország termőföldterületeinek megoszlása művelési ág szerint 2009-ben (forrás: KSH)

## Termőföldtípusok Magyarország régióiban (ezer hektár)



2. ábra. Termőföldterületek megoszlása művelési ág szerint Magyarország régióiban (forrás: KSH).

A legnagyobb termőföldterület a dél- és észak-alföldi régióban terül el. **A művelési ágak régiós szinten is az országos átlaghoz hasonlóan oszlanak meg.** A megfigyelhető eltérések a földrajzi adottságok, az urbanizáció, a termőterület minősége, a gazdálkodási kultúra és hagyományai valamint az éghajlati adottságok (mikroklíma) eltéréseivel magyarázhatóak. A szántók aránya magasabb az Alföldön, az erdőterületek pedig az országos átlagnál nagyobb területet foglalnak el Észak-Magyarországon és a Dél-Dunántúlon.

### A földpiacon használatos mértékegységek

A földpiacon a nemzetközi szabvány **SI**-rendszer a metrikus területi mértékegységei (m<sup>2</sup>, illetve km<sup>2</sup>) mellett hazánkban a leggyakrabban használatos mértékegység az SI rendszerhez illeszkedő, hivatalosan is elfogadott **hektár** (1 hektár = 10 000 m<sup>2</sup>). Emellett él a hagyományosan az ekével egy nap alatt felszántható területet jelentő **kataszteri** vagy katasztrális hold (kh), amelynek a használatát ugyan hivatalosan megszüntették 1970-ben, de még gyakran előfordul. A **négyszögöl** magyar mértékként osztrák előzménnyel indult a XVII. században, s a hold kisebb egységeként a még ma is gyakran használatos mértéke a földterületeknek (1 négyszögöl = 3,6 négyzetméter m<sup>2</sup>). A gyakori mértékegységek váltása: **1 kh 1600** négyszögöl, ami 0,575 hektárral egyenlő.

Név	Rövidítés	1 egysége SI-ben	A Margitsziget területe
hektár	ha	10 000 m <sup>2</sup>	96,5 ha
(bécsi) négyszögöl	□-öl	3,6 m <sup>2</sup>	268 305 □-öl
kataszteri/katasztrális hold (1600 □-öl)	kh	5754,6 m <sup>2</sup>	168 kh
magyar hold (1200 □-öl)	mh	4316,0 m <sup>2</sup>	224 mh
acre	acre	4046,9 m <sup>2</sup>	238 acre



## 2. A termőföld minőségének mérése

A termőföldek értékének egyik meghatározója a föld minősége. A termőföldből származó jövedelmek, mint a földjáradék (földjövedelem), a haszonbérleti díj<sup>1</sup> és a földhöz kapcsolódó támogatások is szorosan függenek tőle, ezért a termőföldek minőségének meghatározása kiemelten fontos kérdés a területek értékelésében.

A földminőség jellemzésére nincs egységes európai mérőszám, Magyarországon pedig több rendszer is használatos. Bár jelentősége csökken, történelmi múltja miatt a **hazánkban még mindig az aranykorona (AK) alapú érték a meghatározó**. Mivel a föld minősége agronómiai beruházásokkal emelhető, és mert a támogatások már inkább a terület nagyságától függenek, az **AK** ma elsősorban a földbérlet számára bír jelentőséggel, mert a bérleti díjak még gyakran aranykoronához kötöttek.

földminőség	aranykorona érték / ha	minőségi osztály
gyenge	15 alatt	7-8
közepes	15-25 között	5-6
jó	25-35 között	3-4
kiváló	35 felett	1-2

2. táblázat: A termőföldek minőségére vonatkozó kategóriák (FHB besorolás)

### Aranykorona

Az aranykorona-rendszer története 1848-ig nyúlik vissza, ekkor határozták el, hogy a közteherviselés kialakításának céljából felméri az ország termőterületeit. Az 1850-ben kiadott Császári Pátens nyomán láttak neki az előkészítésnek, majd az 1875. évi VII. törvények alapján vezettek be az **első magyar hozadéki katasztert**.

Olyan rendszert kívántak felállítani, ami egyszerre alapja a mezőgazdasági termelők adóztatásának és a föld minőségi mutatóinak megállapításának. A termőterületek 1870-es években megkezdett leírásában felsorolták a talaj fizikai összetevőit, művelhetőségét, a megmunkálásához szükséges munkaerőt és időigényt, a rajta termesztendő növényeket, és ezek jellemző terméseredményeit. A rendszer kialakításakor az ökológiai jellemzők mellett figyelembe vették a környék gazdálkodási viszonyait (az értékesítési, közlekedési, szállítási lehetőségeket) is. Ezek alapján kiszámították az átlagos időjárási viszonyok, átlagos felszereltség és átlagosan elvárható hozzáértés mellett évente elérhető bevétel nagyságát, és ebből levonták a gazdálkodás indokolt kiadásait. A föld jövedelmezősége a kettő különbségeként adódott, ezt a Monarchia közös pénznemében, koronában fejezték ki. A kedvezőbb adózás miatt sokan alacsonyabb besorolást igyekeztek elérni, mások viszont hiteligényléshez próbáltak magasabb kategóriába kerülni. Emiatt előfordul, hogy a szomszédos parcellák besorolása között jelentős az eltérés. Az 1888-ra elkészült rendszerben az aranykorona (**AK**) lett a mai napig használatos földminősítési értékszám, az egységnyi területű föld tiszta jövedelmének, vagyis termőképességének, fekvésének, művelhetőségének mutatója. A rendszerben a kialakítása óta kisebb korrekciók történtek, de még mindig a történelmi viszonyokon alapul. Az XIX. század végén elvégzett alapfelmérés óta jelentősen megváltoztak a körülmények, ezért tényleges jövedelemszintként az aranykoronaérték már elavult, de relatív érték-számként továbbra is használatban maradt.

Magyarországon 1 hektár átlagos aranykoronaértéke 19,8.

### D-e-meter

A föld értékét, árát a piaci forgalomban és az ahhoz kapcsolódó gyakorlati értékelésben tőkeként kezelik. Az átlagos, valamennyi tőkére érvényes tőkehozadékot tartják szem előtt.

A jelenleg is érvényes lévő aranykorona földértékelő rendszer nem csak elavult, hanem számos hibával rendelkezik, ezért alakították ki a közgazdasági hozadéki alapú, D-e-meter féle rendszert a föld értékének meghatározására. A talajminőségi értékszámot három fő adatbázisra támaszkodva határozza meg: 1. AIFR gazdaságokban gyűjtött adatok (mezőgazdasági törzskönyvi adatokon alapuló statisztikai adatok; azonosításhoz szükséges adatok; labor adatok; táblatörzskönyvek adatai); 2. hosszútávú tartamkísérletekből kapott adatok statisztikai értékelése; 3. mintaterületi adatok, a vetésforgó és a talajművelés hozamot befolyásoló hatásairól.

A föld értéke a D-e-meter egyenértékszám alapján számítható, az egyes parcellákra standard fedezeti hozzájárulást alapul véve, ami a termelési érték és a változó költségek különbsége. A D-e-meter lényegét tekintve egy talajterképen alapuló (100 pontos) földminősítés. A rendszer a sokoldalú talajfunkciók közül a produkciós potenciállal kifejezhető talajtermékenységét értékeli. Előnyei: domborzati-, klimatikus, és talajinformációkat vesz alapul; konkrét számadatokból számol; országosan összehasonlítható, egységes értékszám; dinamikusan változik; növény specifikus.

Bevezetésére azonban nem került sor, ennek ellenére a föld egyenérték használható a birtokrendezésben, a gazdaságosan művelhető birtokesetek kialakításában, kisajátítási eljárásban, földcserék lebonyolításában.

<sup>1</sup> A haszonbérleti díj a földbérlet a termőföld használati jogainak átengedése meghatározott ellenszolgáltatásért. A bérleti díjak erősen helyhez kötötten alakulnak ki, az állami földterületek bérleti díja most hozzávetőlegesen 35-40 kg búza/AK

### 3. Jogszabályi környezet és termőföld-hasznosítás



A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Földtörvény) szabályozza a földtulajdon szerzését. Főszabályként **tulajdont csak belföldi magánszemélyek szerezhetnek** korlátozott mértékben (300 hektárig)<sup>2</sup>. A magyarországi termőföldeknek szakértői becslések szerint több **mint 2 millió** (magánszemély vagy gazdálkodó szervezet) **tulajdonosa** van, akik közül sokan **haszonbérletbe adják** földjeiket.

A termőföld hazai keresleti és kínálati viszonyait leginkább befolyásoló intézmény Magyarországon jelenleg a **Nemzeti Földalapkezelő Szervezet** (ld. 2010. évi. LXXXVII. törvény), mely különböző szervezeti formában és irányítás alatt ugyan, de 2001 óta<sup>3</sup> tevékeny részese a hazai termőföld-piacnak. A Nemzeti Földalap (NFA) korábban földterületek vásárlója volt, az elmúlt években pedig jobbra a kínálati oldalra volt aktív árverezési és **pályázati rendszerben való értékesítésén keresztül**. Az NFA kezelésében lévő, az állam tulajdonában álló termőterület nagysága 1,7–1,8 millió hektár, csaknem a hazai termőföld összterület negyede.

A magyarországi földhasznosításról rendelkezésre álló információk szerint: a **magánszemélyek által használt földrésztelkek területe átlagosan 10 hektár, a gazdálkodó szervezetek átlag 300 hektáros** földeket kezelnek.

Az **Agrárgazdasági Kutató Intézet**, az **AKI** (3. táblázat) szerint **a termőföld forgalma még az Európai Unió csatlakozás évében is csak a teljes termőterület 3%-át tette ki**, és a forgalom azóta sem emelkedett jelentősen. Összehasonlításként ez az arány a lakáspiacon általában 6-7%, azaz **a termőföld forgalma alacsony**, és még inkább ezt láthatjuk, ha megfigyeljük az öröklés miatti tulajdonváltás nagy (49,6-56,3 %) részarányát. Az állami szerepvállalás az összes földforgalmon belül 2-12% között változott 2004 és 2008 között. Az időszak elején a termőföldért életjáradék program vásárlásai lényegesen befolyásolták a forgalmat, míg az időszak végén az állam inkább eladóként volt jelen.

A termőföldek visszafogott forgalmát részben az elaprózott **birtokszerkezet**, az osztatlan közös tulajdonú földbirtokok nagy mennyisége magyarázza, de bizonyára szerepet játszik az okok között a **bérelti gazdálkodás Európai Unió átlagnál jóval magasabb aránya** is. (Érdekesség, hogy az EU tagállami, Magyarországon letelepedett gazdálkodók nevére hivatalosan bejegyzett földvásárlás nagysága 2005 és 2008 között évente maximum 400 hektár volt, mely egyértelműen alacsonynak tekinthető az éves földforgalomhoz viszonyítva.

Vásárlás jogcímének megnevezése	Bejegyzett földterületi forgalom									
	(ezer ha)					megoszlás (%)				
	2004	2005	2006	2007	2008	2004	2005	2006	2007	2008
Elővásárlási jogosultság alapján	91,1	90,5	95,5	90,3	81,1	42,7	45,2	45,3	40,2	38,1
<i>ebből tulajdonostárstól</i>	34,4	31,6	49,4	49	47,2	16,1	15,8	23,4	21,8	22,2
<i>ebből haszonbérlet és helybeli gazdálkodóként</i>	37,5	33,7	36,9	35,6	29,6	17,6	16,8	17,5	15,9	13,9
<i>ebből a Magyar Állam (NFA)</i>	19,2	24,8	8,9	5,6	4,2	9	12,4	4,3	2,5	2
Elővásárlási jogosultság nélkül	122,2	109,8	115,3	134,4	131,4	57,3	54,8	54,7	59,8	61,9
<i>ebből öröklés, vásárlás, ajándékozás, csere útján</i>	105,8	96,9	103,8	116,9	119,6	49,6	48,4	49,3	52	56,3
Összes termőföld forgalom	213,3	200,3	210,8	224,7	212,5	100	100	100	100	100

3. táblázat. Forrás: AKI számítás FVM FTF Ingatlanforgalmi adatgyűjtése alapján, 2009

A hazai termőföld tulajdoni szerkezetében a forgalomra ható legfontosabb jellemvonás a birtokszerkezet elaprózódottsága mellett az osztatlan közös tulajdon magas, csaknem 20%-os aránya, melynek kialakulását a szövetkezeti tulajdoni megszűnése és a földprivatizáció (ld. kárpótlás) okozta.<sup>4</sup>

2 A szabályozás természetesen ennél jóval összetettebb, a fent említett 1994-es földtörvény alapján történik.

3 A 2001. évi CXVI. törvény a Nemzeti Földalapról

# FHB Termőföldindex

## Módszertan

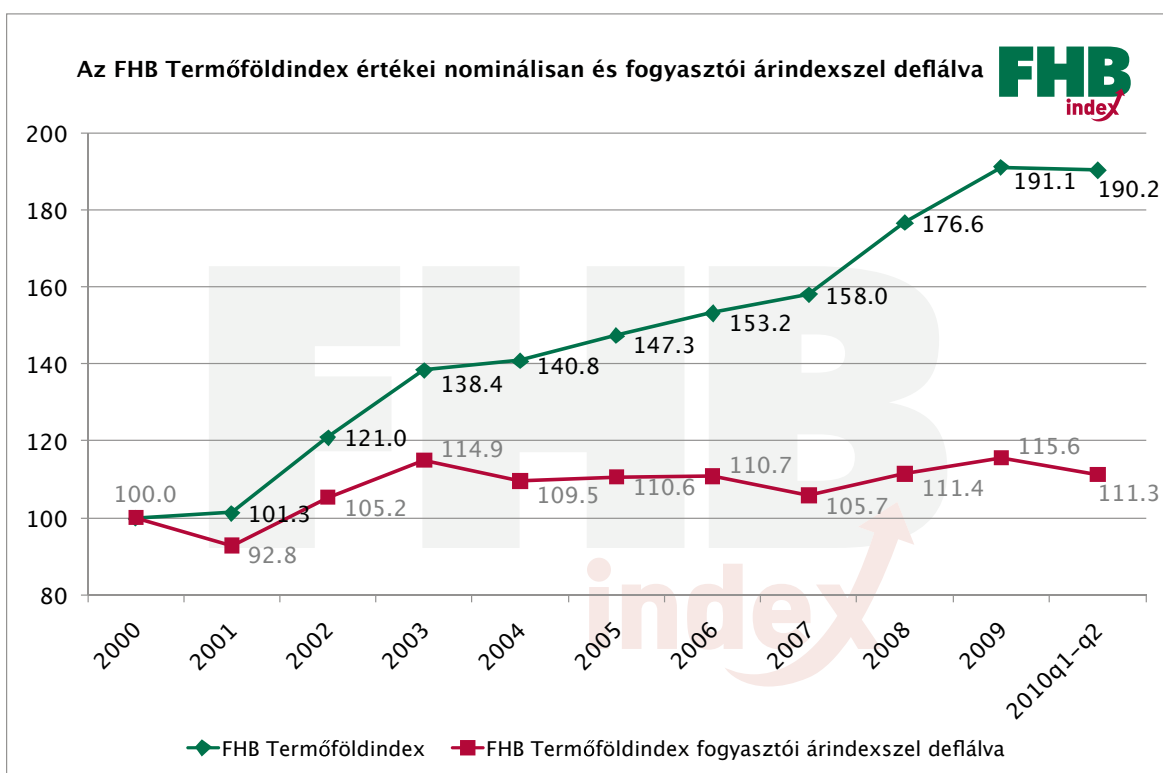
Az **FHB Termőföldindex** az **FHB** saját értékbecslési munkáinak és hitelezési tranzakcióin felül az első publikációig rendelkezésre álló 2000-től 2010 első félévéig terjedő, több mint 800 000 illetékhivatali adat alapján készült. Annak érdekében, hogy az index a valós piaci folyamatokat tükrözze, csak azokat a tranzakciókat vettük figyelembe, amelyeket az FHB értékbecslői hitelesítettek. A Termőföldindexszel a ténylegesen mezőgazdasági területként üzemelő területek árváltozását kívántuk mérni, azaz szakértőink kiszűrték azokat a területeket, amelyek a későbbi belterületesítés reményében spekulációs céllal foroghattak. Az adatbázis szűrése után is több mint **300 ezer adatból** készítettük a Termőföldindexet.

Az FHB Termőföldindex – az FHB Lakásárindexhez hasonlóan – hedonikus módszertannal készült. A különböző időszakokban más-más tulajdonságú területeket adnak-vesznek, ezért az átlagárak alakulását befolyásolja, hogy milyen termőföldek kerültek forgalomba. A **hedonikus módszertan** abban nyújt segítséget, hogy ezt az összetételhatást kiszűrve csak a tiszta árváltozást mérhessük.

Tapasztalataink szerint a **parcellaméret az elmúlt 10 évben emelkedést mutatott**. Míg 2000-ben a tipikus (medián) tranzakcióban 1 hektáryi terület cserélt gazdát, addig 2010-re ez 2 hektárra emelkedett. Amennyiben az átlagos parcellaméretet vizsgáljuk, ugyanez a trend élesebben rajzolódik ki: adataink szerint 2000-ben átlagosan 4 hektár szerepelt a tranzakciókban, míg 2010-ben 12 hektár.

Figyelembe vettük továbbá a régiós piacok különbségeit. Kiszűrtük azt a jelentős hatást, hogy a **megfigyelési időszakunk végére arányaiban több tranzakció volt az alacsonyabb árfekvésű régiókban**. A javuló adatminőség azt is lehetővé teszi, hogy a **termőföldek művelési ágát** is egyre inkább figyelembe tudjuk venni az index készítése során. Ugyanakkor megemlítendő, hogy nem vettük figyelembe azt a szakértői tapasztalatot, hogy az illetékhivatali, mért adatok és a valós tranzakciós árak között 15-25 % különbség is lehet, elsősorban közteher csökkentési praktikák miatt.

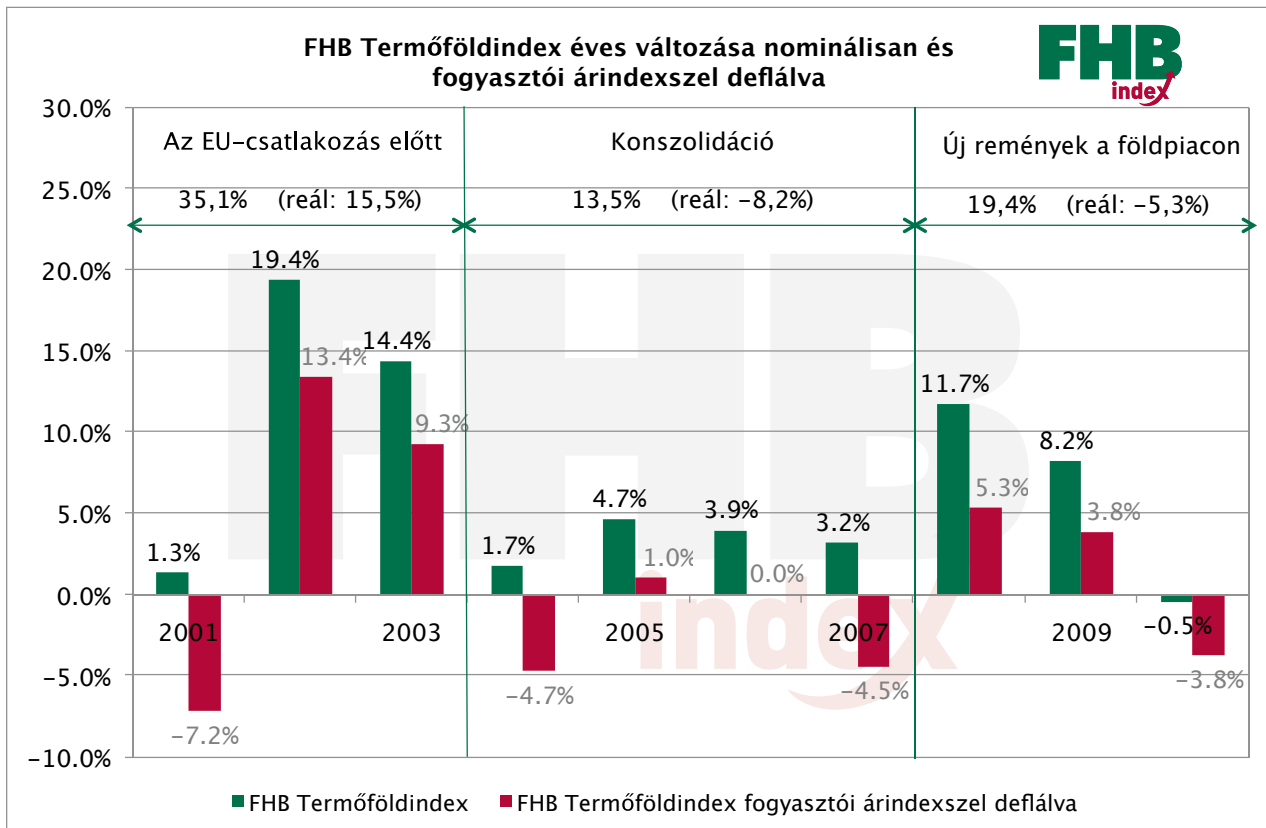
Az adatsort a **2000-es év átlagával normáltuk, így az FHB Termőföldindex értéke 2000-ben: 100.**



3. ábra. Az FHB Termőföldindex alakulása (2000-).

Az FHB Termőföldindex a 2000. évet 100 pontértékkal látta el, innen emelkedett 2010 második félévének végére a mutató értéke 190,2 pontig. **A 10 év alatt elért 90% feletti növekedés** korszakok szerint különböző dinamikát mutat, de elmondható, **hogy a termőföld lényeges korrekció nélküli, 10 éve töretlen árnövekedést mutat. Az elmúlt évtizedben látható 90 százalékos áremelkedést még a válság sem zavarta meg.**

Kiváltképp értékelendő a földérték növekedése, ha azt is számbavesszük, hogy a válság éveit alatt **(2008 és 2009) is emelkedett a földár**. 2010 első felében mérési hibán belüli minimális korrekciót, inkább stagnálást figyelhetünk meg. (A korábban említett közteher elkerülő adásvételi dokumentációs technikák elterjedtsége miatt az árak ilyen kis elmozdulása egyébként sem lenne elég egyértelmű jelzése a korrekciónak.)



4. ábra. Az FHB Termőföldindex alakulása.

## A termőföldpiac fontosabb korszakai

Az FHB Termőföldindex alapján egyértelműen elkülöníthető három korszak, amelyekben jól magyarázhatók az árváltozások. Az index adatsora előtti időszakból megemlítendő az **újjáéledés és privatizáció korszaka, a kilencvenes évek**. A hazai termőföldpiac a rendszerváltás idején éledt újjá, 1990-ig már 30 000 hektár termőföld került át magán- és társasági tulajdonba. Az ezután lezajlott **földprivatizációs folyamat** (kárpótlás<sup>4</sup> és a szövetkezetek részarány-földkiadása<sup>5</sup>) pedig **a termőföldterület közel háromnegyedét érintette**. A privatizáció során több mint **2,8 millió magánszemély vált tulajdonossá**, közülük sokan sem a földhöz, sem a gazdálkodáshoz nem kötődtek.

A kárpótlással szerzett földek **öt éven belüli** elidegenítését adó sújtotta, így a moratórium 1998-as lejártáig az illetékhivatalok alig regisztráltak adásvételt, a lejáratot követően azonban elárasztották őket az adásvételi szerződések. A rendelkezésre álló részleges információkból arra lehet következtetni, hogy **1998-ban a magántulajdonú termőföldek legkevesebb 12-15 százaléka gazdát cserélt**, lassú koncentráció indult, amely a mai napig tart. **A külföldiek földtulajdon-szerzését tiltotta** ugyan a már említett 1994-es **Földtörvény**, ugyanakkor az adásvételt bérleti szerződésnek álcázva a szántóföldek 3-5 százaléka mégis külföldi tulajdonba kerülhetett.

A termőföldök árát a **szabályozási változásokkal kapcsolatos várakozások erősen** mozgatták. Mind az EU-csatlakozást megelőző, mind a 2007-től kezdődött időszakban magyarázhatja az áremelkedést a vevői oldalon megjelenő spekulatív befektetői érdeklődés. A vásárlók arra **spekuláltak, hogy külföldiek jelentős termőföldtulajdont kívánnak szerezni Magyarországon** a hazánkban megszokottnál magasabb árakon.

Az 1994-es földtörvény az EU tagállami állampolgárok tulajdonszerzését korlátozza, a nem EU tagállami állampolgárokét pedig tiltja. Az EU csatlakozáskor Magyarország 2011-ig tartó moratóriumot kért az EU természetes- és jogi személyek tulajdonszerzésére vonatkozóan. Mint később látható, a csatlakozás előtti időszak várakozásai, illetve a moratórium lejártára való spekuláció szintén lényeges forgalom és áralakító elem volt a hazai földpiacon.

4 A kárpótlásról szóló 1991. évi XXV. törvény alapján.

5 A szövetkezetek átalakulását szabályozó 1992. évi II. törvény és a földkiadásról szóló 1993. évi II. törvény alapján.



## I. Az EU-csatlakozás előtt: 2000–2003

Dinamikus árnövekedés időszaka, melyben az árak alakulását leginkább az EU-csatlakozás árfelhúzó várakozása, az állami földvásárlásra vonatkozó várakozás és a versenyképesebb művelésre alkalmas földterületek kialakítása befolyásolta.

A földmagánosítás következményeként **létrejött birtokszerkezet** az általános megítélés szerint **alkalmatlan volt a hatékony, versenyképes mezőgazdasági termelésre**, például másfél millió hektáryi osztatlan közös tulajdon jött létre. Ezt felismerve állította fel az Országgyűlés 2002-ben a **Nemzeti Földalapot (NFA)**, amely 2003-ban kezdte meg érdemi működését, januárban írták ki az első földért életjáradék programot. Az NFA alapvető célja a birtokszerkezet javítása, az eredményes mezőgazdasági termelést megalapozó birtok- és üzemi viszonyok kialakításának elősegítése volt. Az állami földvásárlási szándék bejelentése az időszakban már árfelhúzó hatású volt.

A földpiac forgalmát és árait egyaránt emelte az időszak során az állami beavatkozás mellett az **EU-csatlakozáshoz kapcsolódó optimizmus. Dinamikusan növekedtek az árak**, erre az időszakra az FHB Termőföldindex változása 35,1 %-os nominálisan (a fogyasztói árindexszel deflálva is 15,5%). **Az időszakban a termőföldárak évenkénti átlagos növekedése 10,5%** (reálértéke: évi 4,9 %). Az időszak végén az FHB Termőföldindex értéke: 138,4

## II. Konszolidáció: 2004–2007

A túlfűtött, EU csatlakozás előtti időszak elmúltával a forgalom lassulása következett be, az EU-beli külföldiek földszerzését gátló moratórium is hűtötte a piac spekulatív részét, a mérethatékony birtokszerkezet építése azonban tovább folyt és erősödött az állam kínálat oldali szerepe.

Az Európai Unióhoz történő csatlakozás a földpiacon se bizonyult azonnal ható varázsszernek. Bár a **területalapú támogatás** (a **SAPS<sup>6</sup>** és ezen felül az ún. Top-up támogatás<sup>7</sup>) **biztos jövedelmet nyújtott** a földhasználóknak (vagy közvetlenül, vagy a bérleti díjon keresztül, közvetve a tulajdonosoknak), a **földpiac mégis lelassult**. Az időszakot az is meghatározta, hogy az akkori NFA állami tulajdonban lévő termőföldet adott el árverés, illetve pályázatok útján. 2007-ben az Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium (**FVM**) szigorította a birtokfejlesztési hitel kamattámogatásáról szóló rendeletet, és segítette a mezőgazdasági tevékenységet ténylegesen végző mezőgazdasági termelők termőföld vásárlását. A földárak korábbi időszakhoz képest alacsonyabb emelkedését az infláció időszakos alakulása reálértelemben negatívba fordította. A korábbi befektetői kereslet csökkenésén túl az áremelkedés mérséklődését az állami földkínálat időszakon belüli egyenetlensége (az időszak végén jelent meg a nagyobb mennyiség) is magyarázza.

**Az FHB Termőföldindex ebben a periódusban 13,5%-ot (defláltan: -8,2%-ot) mozdult el, míg az évenkénti átlagos árnövekedés 3,2%** (defláltan -2,1%/év) **volt**. Az időszak végén az FHB Termőföldindex értéke: 158,0

<sup>6</sup> Single Area Payment Scheme, forrása az EU

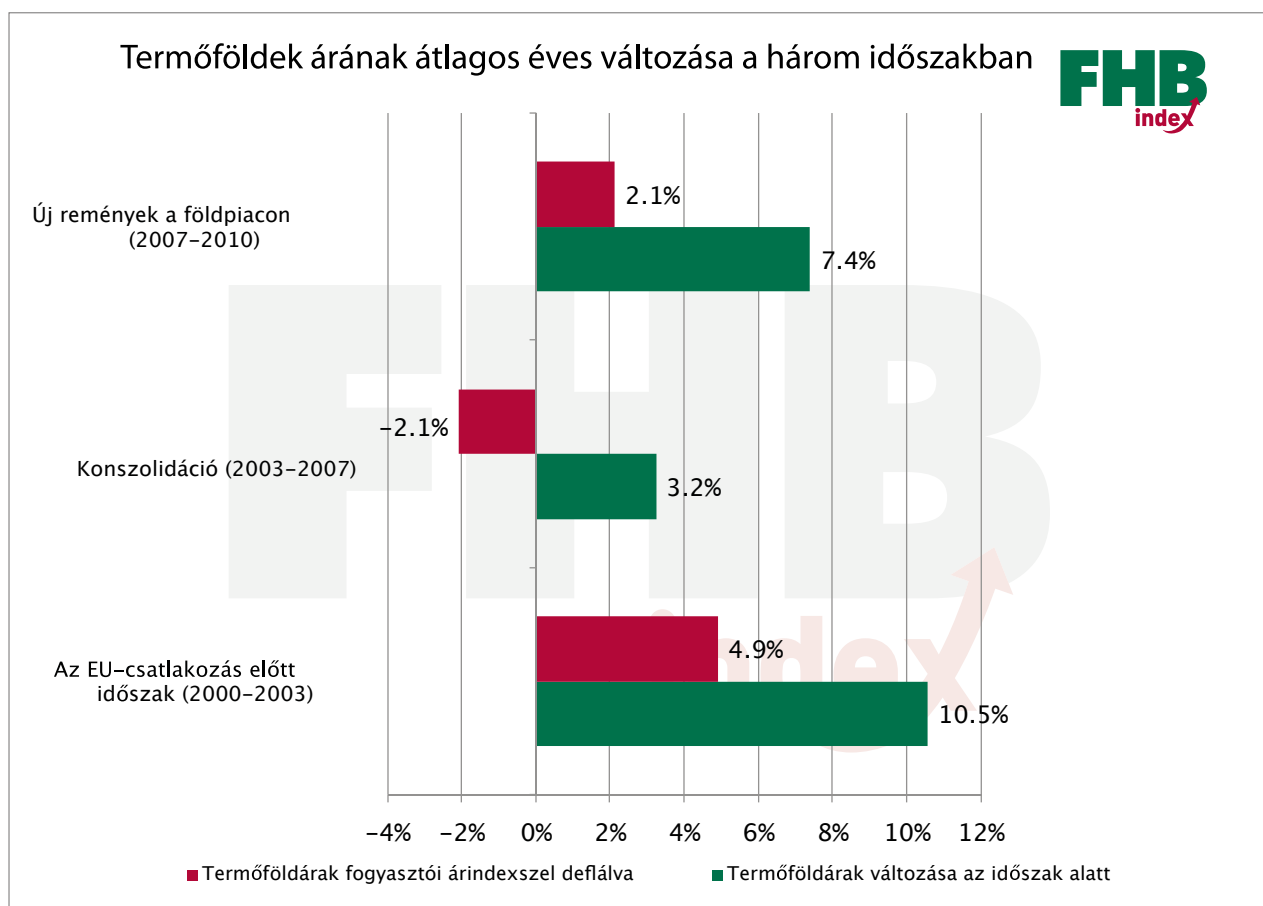
<sup>7</sup> Kiegészítő nemzeti területalapú támogatás a Top-up, forrása a magyar költségvetés

### III. Új remények a földpiacon: 2007-

A 2007 óta az árak alakulását az állami földek értékesítése, a külföldiek termőföld-tulajdonszerzését akadályozó szabályokra vonatkozó spekulatív várakozások, illetve a területalapú támogatások emelkedése befolyásolták leginkább.

Az időszak elején az NFA és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő (MNV) jelentős mennyiségű – és többnyire kiváló minőségű – **termőföldet vitt a piacra**, később viszont visszafogottá vált az állami kínálat. Az időszak során az EU-csatlakozást megelőző időket idéző mértékben jelentek meg az **ágazaton kívüli befektetők**, akik a külföldiek földvásárlási korlátozásának lejáratára spekuláltak. Ugyancsak az áremelkedést segítette az Európai Uniótól származó **egységes területalapú támogatás** - SAPS **emelése** is, ami ellensúlyozta a nemzeti kiegészítő támogatás (GOFR top up) 2009-es leállítását. Ebben az időszakban vették fel a legtöbb birtokfejlesztési hitelt, amely államilag támogatott konstrukcióként segítette a magángazdák földszerzését.

**A 2010 közepéig tartó mért időszakban az FHB Termőföldindex 190,2 értékig jutott.** Az időszakban az index változása 19,4% volt (deflálatn 5,3%), **az évenként átlagos** árnövekedés 7,4% (reálértéke: 2,1%/év).

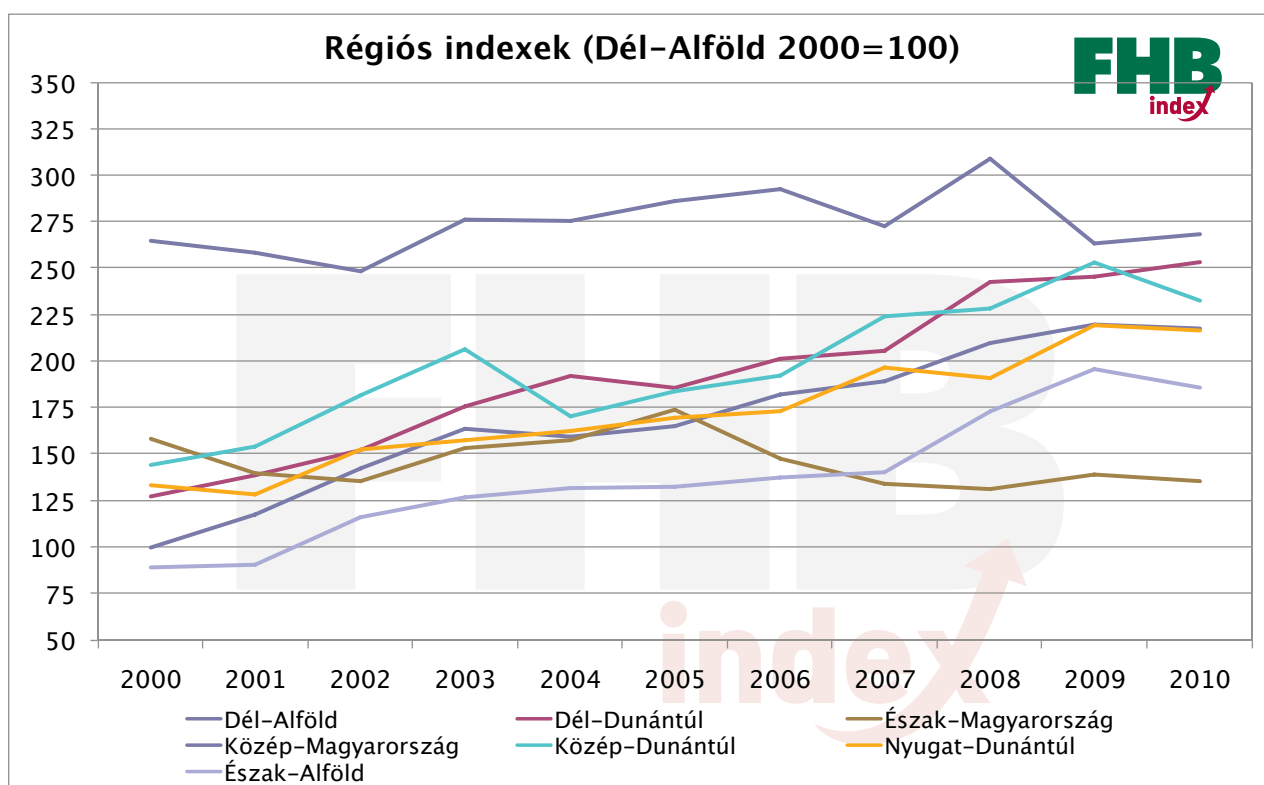


5. ábra. Termőföldek árának átlagos éves változása a három időszakban.

A 2010-ben a kormányzat már több szabályozói változással érintette a földpiacot. Az agrártárca benyújtotta Brüsszelben a **földvásárlási moratórium meghosszabbítása** iránti kérelmét. Felfüggesztették a kamattámogatást a termőföldek megvásárlását segítő birtokfejlesztési hiteleknél, a termőföldről szóló törvény módosítása pedig arról rendelkezik, hogy az **elővásárlási jog első helye az államot illeti meg**. Ez utóbbi lépéssel a kormány a spekulációt és a zsebszerződéseket kívánja megakadályozni. 2010. október 1-től a Nemzeti Földalap visszakerült a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-től a Vidékfejlesztési Minisztérium irányítása alá.

Mint láttuk, az elmúlt 10 évben a mindenkori kormányzat szerepe meghatározó volt a földárak alakulásában. A szabályozás további alakítása és az NFA aktivitása 2010 után is kritikus jelentőségű, ugyanakkor az erre irányuló konkrétumok az anyag lezárásáig nem ismertek.

## Regionális eltérések



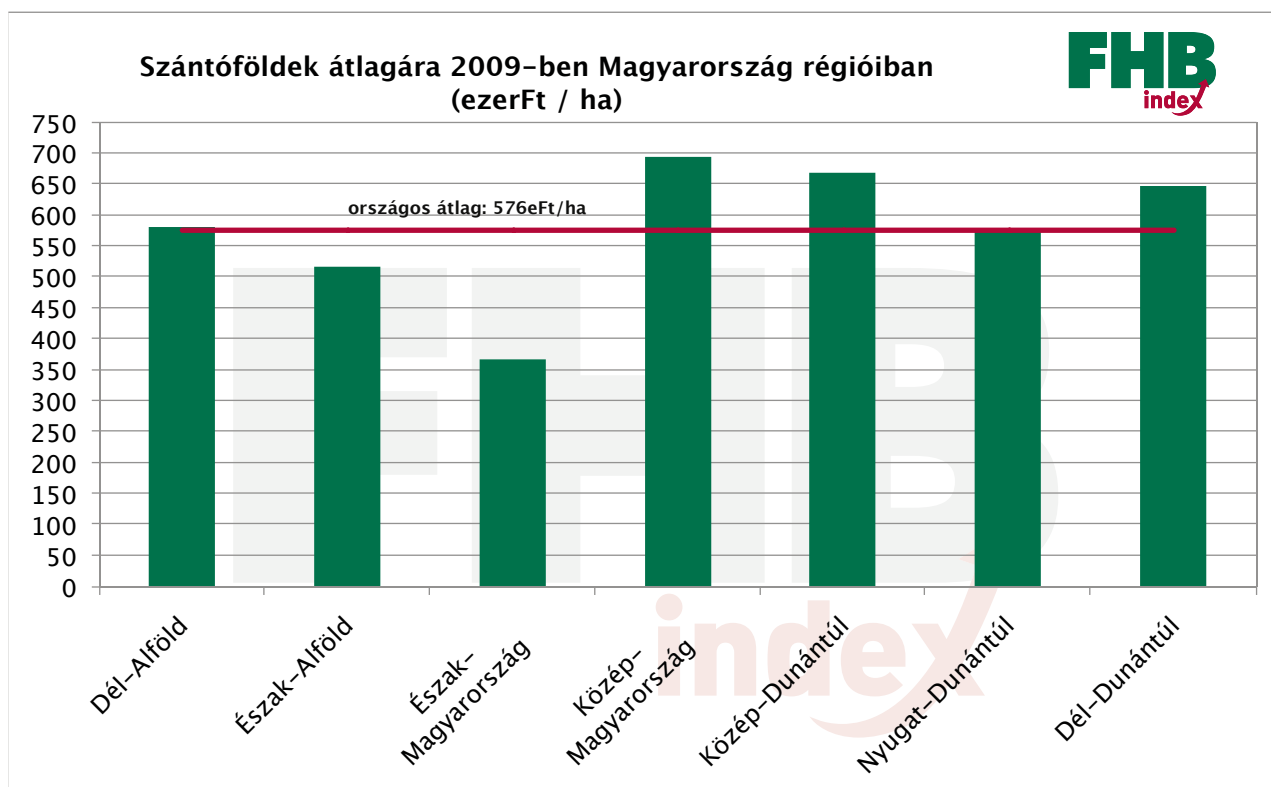
6. ábra. Termőföldárak alakulása Magyarország régióiban.

Az elmúlt évtizedben Észak-Alföldön, Dél-Alföldön és Dél-Dunántúlon az országos átlagnál nagyobb ütemű áremelkedést mérünk. Közép-Dunántúlon és Nyugat-Dunántúlon nagyjából az országos átlaggal megegyező mértékben emelkedtek a termőföld-árak. Közép-Magyarországon és Észak-Magyarországon nominális stagnálás jellemezte a vizsgált időszakot. A régiók jelentős – a művelési ágak összetételén túli – különbségeket mutatnak aszerint hogyan alakult elmúlt 10 évi árnövekedésük illetve milyen a jelenlegi árfekvésük. Például míg Közép-Magyarországon azért stagnálnak az árak, mert korábban is magasak voltak, addig Észak-Magyarország mostanra leszakadt a többi régiótól, átlagosan kétharmadába kerül a föld hektárja az ország többi részéhez képest.

Termőföld átlagára 1 hektárra vetítve 2010-közepén Magyarországon 472 ezer forint volt. Tekintettel a művelési ágak közötti lényeges, akár két és félszeres különbségekre az átlagár jelentése ezen reálisaközéknél is korlátozott. Amennyiben csak a szántókat, mint a legnagyobb művelési ágat vizsgáljuk 2009-ben, akkor a legolcsóbbnak tekinthető észak-magyarországi régióban az átlagos hektáronkénti ár alig fele akkora volt, mint a legdrágább, közép-magyarországi régióban.

A hét régió árfekvése	
Átlagosnál drágább:	Közép-Magyarország, Közép-Dunántúl, Dél-Dunántúl,
Átlagos:	Nyugat-Dunántúl, Dél-Alföld
Átlagosnál olcsóbb:	Észak-Alföld, Észak-Magyarország

**A 2009-ben mért egy hektárra vetített átlagos szántó-ár 576 ezer forint volt.** A kiváló minőségű termőfölddel bíró közép-magyarországi és dunántúli régiók esetében az átlagot meghaladó árfekvést a minőség, a művelési szerkezet (alacsonyabb szántó arány) mellett az állami földpályázatok itteni sűrűsége, a birtokszerkezet koncentrációjának előrehaladottsága és végül – főként a Dunántúl esetében – a külföldi zsebszerződések árfelhúzó hatása okozza.



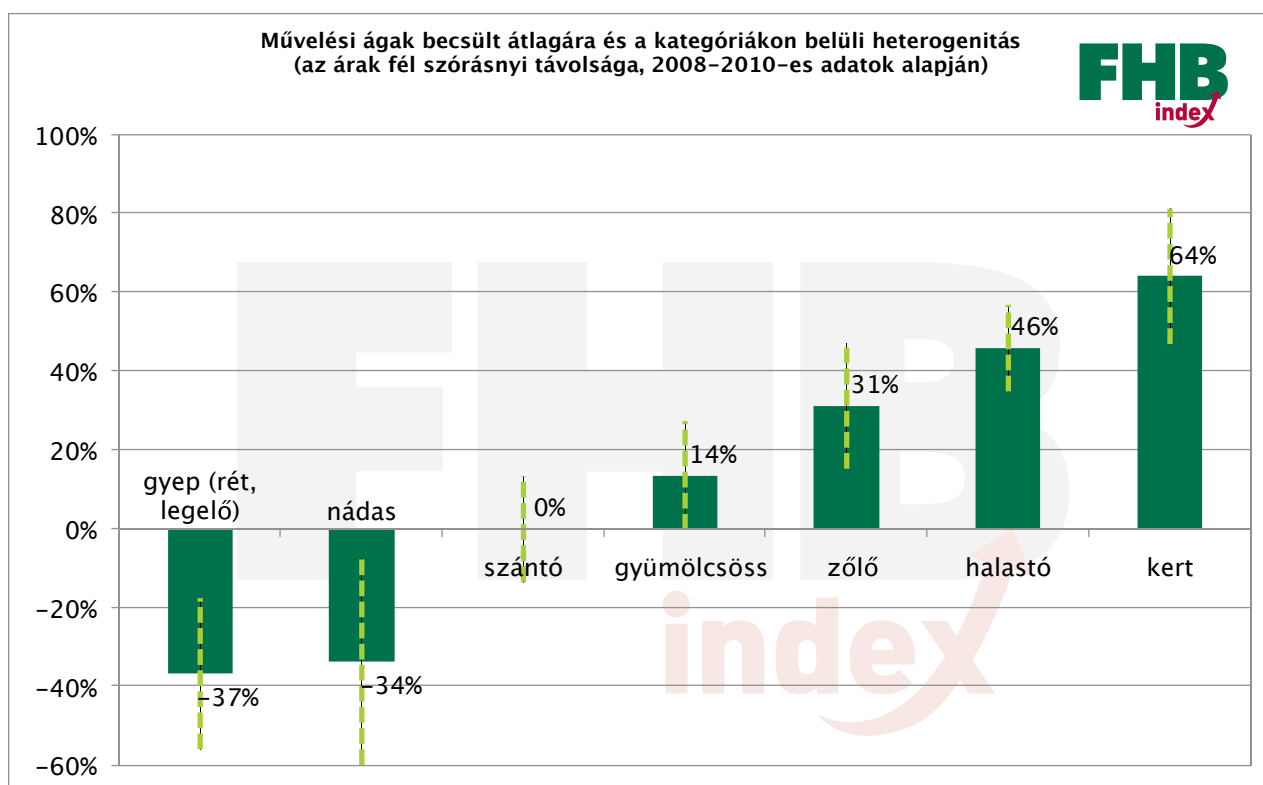
7. ábra. Szántóföldárak alakulása Magyarország régióiban.

## Művelési ágak közti eltérések

További fontos tényező a művelési ág, a legolcsóbbnak tekinthető legelők és gyepek átlagos hektáronkénti ára kevesebb mint a fele, a drágább típusú szőlők vagy kertek árának. A kertek magas ára azzal magyarázható, hogy egyedi értékük, közművesítettségük révén nagyobb lehet a hozamuk a többi művelési ághoz képest.

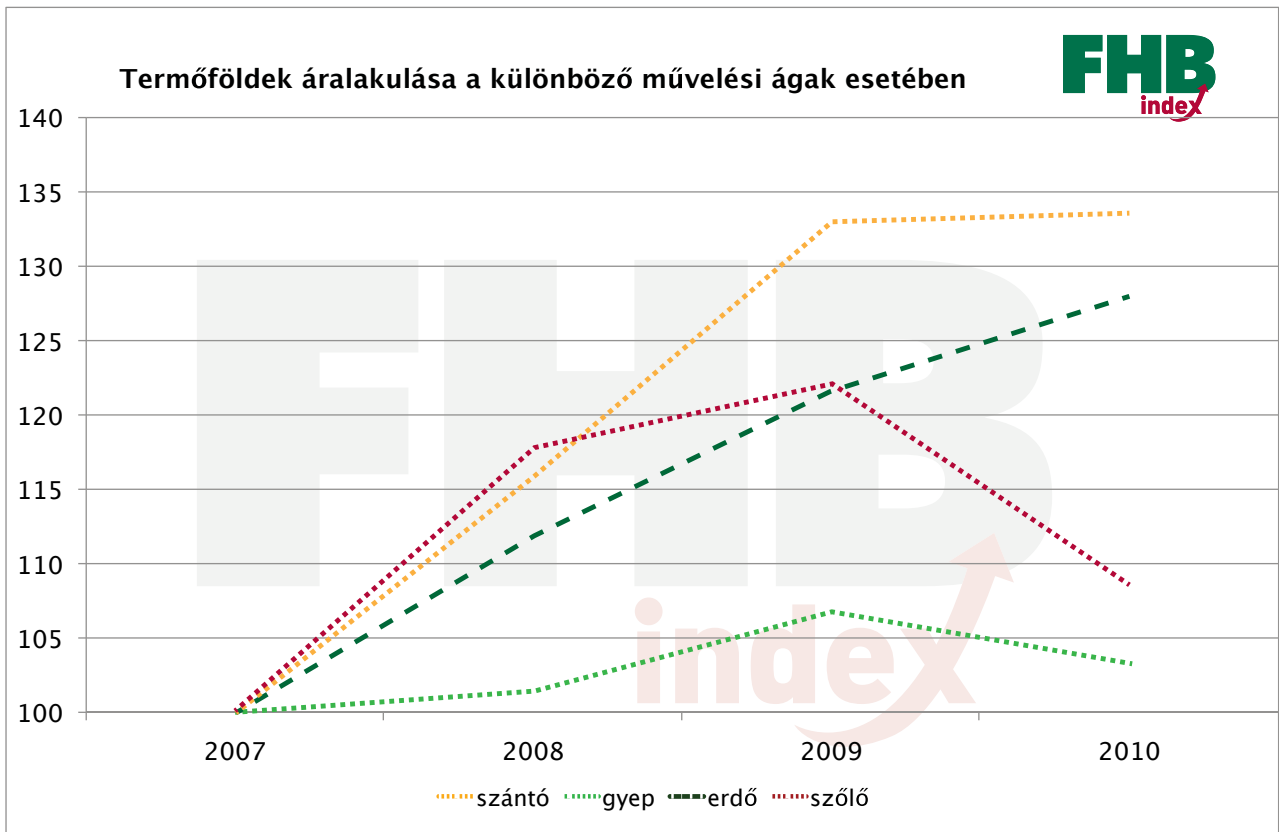
A 8. ábrán látható egyes művelési ágakon belül az is, hogy mekkora az adott művelési ágon belüli árak szórása. Jól látható, hogy a leghomogénebb művelési ág az árak szempontjából a szántó, a lényeges minőségi eltérések ellenére. Ennek oka főként az, hogy a minőségre kevésbé érzékeny befektetői kereslet főként szántót vásárol, másrészt a keleti régiók magasabb minőségű földjei alacsonyabb árfekvésben kerülnek értékesítésre, mint a nyugati régiókban.

**8. ábra: Művelési ág szerinti áreltérések (FHB Index saját számítás, az ábra nem tartalmazza az erdőket és a fásított területeket)**



**8. ábra: Művelési ág szerinti áreltérések (FHB Index saját számítás, az ábra nem tartalmazza az erdőket és a fásított területeket)**

A 9. ábra a művelési ágak 2007 óta tartó árváltozásait mutatja. A szántó követi a országos termőföldre vonatkozó időszaki ártrendet, vagyis a szántó jól reprezentálja a piacot. A szőlő áracsökkenését 2010-ben az okozza, hogy idén főként kisméretű területeket értékesítettek és viszonylag jelentős volt a nem történelmi borvidékeken történő értékesítés. A gyepek szerényebb időszaki teljesítményét az állatállomány fogyása, a szűkebb hasznosítási lehetőségek befolyásolják

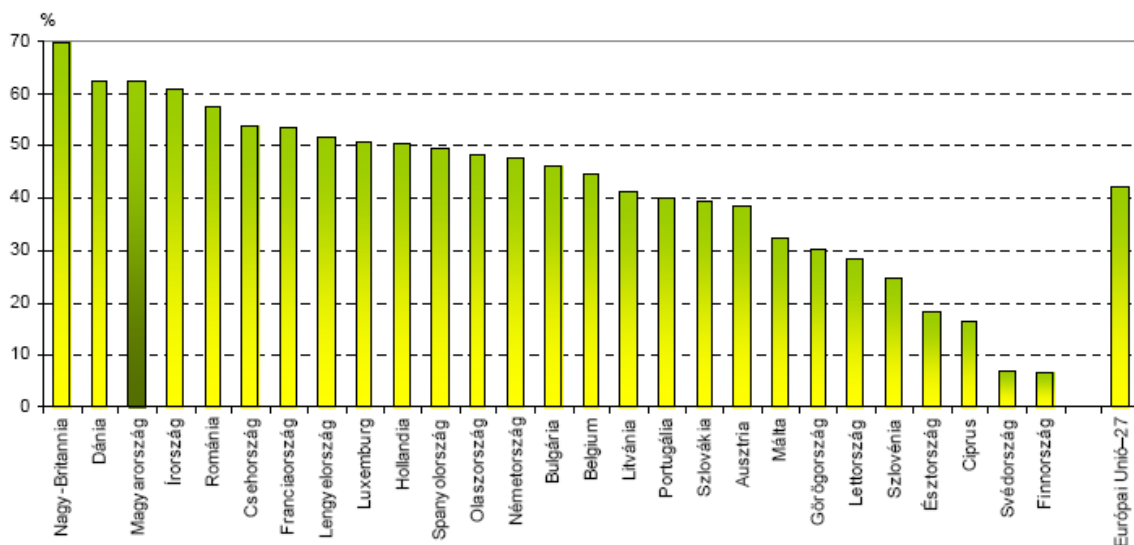


9. ábra: Művelési ág szerinti áralakulás 2007 óta (FHB Index saját számítás)

## 5. Termőföld-befektetés Magyarországon

Tulajdonosi, befektetői szemszögből összefoglalva a magyarországi termőföldpiacon a termőföld a többi befektetési lehetőséghez képest kevésbé likvid, a piacon kisebb a forgalom. Tulajdonosai azonban biztonságban érezhetik magukat, és türelmes befektetőként értékes hozamra tehetnek szert. Európai viszonylatban olcsó és jó minőségű termőföld áll rendelkezésre Magyarországon

### A mezőgazdasági terület aránya, 2007

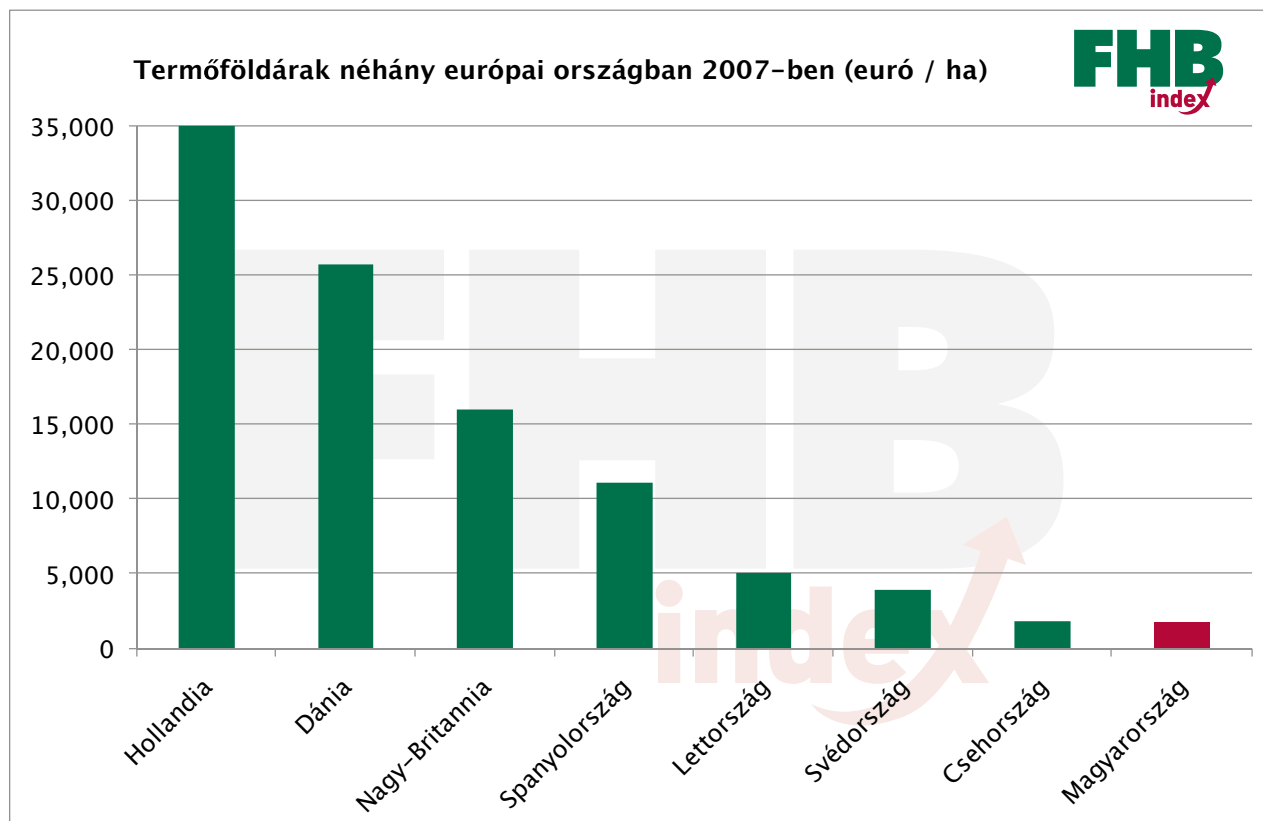


10. ábra: Mezőgazdasági terület aránya az európai országokban. (forrás: KSH)

Magyarország az európai élmezőnyhöz tartozik, ha mezőgazdasági terület nagyságát az ország összterületéhez viszonyítjuk, ebben az összehasonlításban csak Nagy-Britannia és Dánia előzi meg. 2007-es adatok alapján az EU 27 országában átlagosan az országok területének négytizede, ugyanakkor Magyarországon több mint az ország területének hattizede volt mezőgazdasági terület.

A földminőségről nem áll rendelkezésre egységes európai mérőszám, ezért egyéb ismeretek, szakértői és befektetői vélemények alapján következtethetünk a magyar termőföld jó minőségére. A hazai termőföldeken belül a szántóföld nagy aránya szintén alátámasztja Magyarország kedvező mezőgazdasági adottságait. A többi EU-országban a szántóknál kevésbé értékes legelők részaránya magasabb a hazaihoz képest.

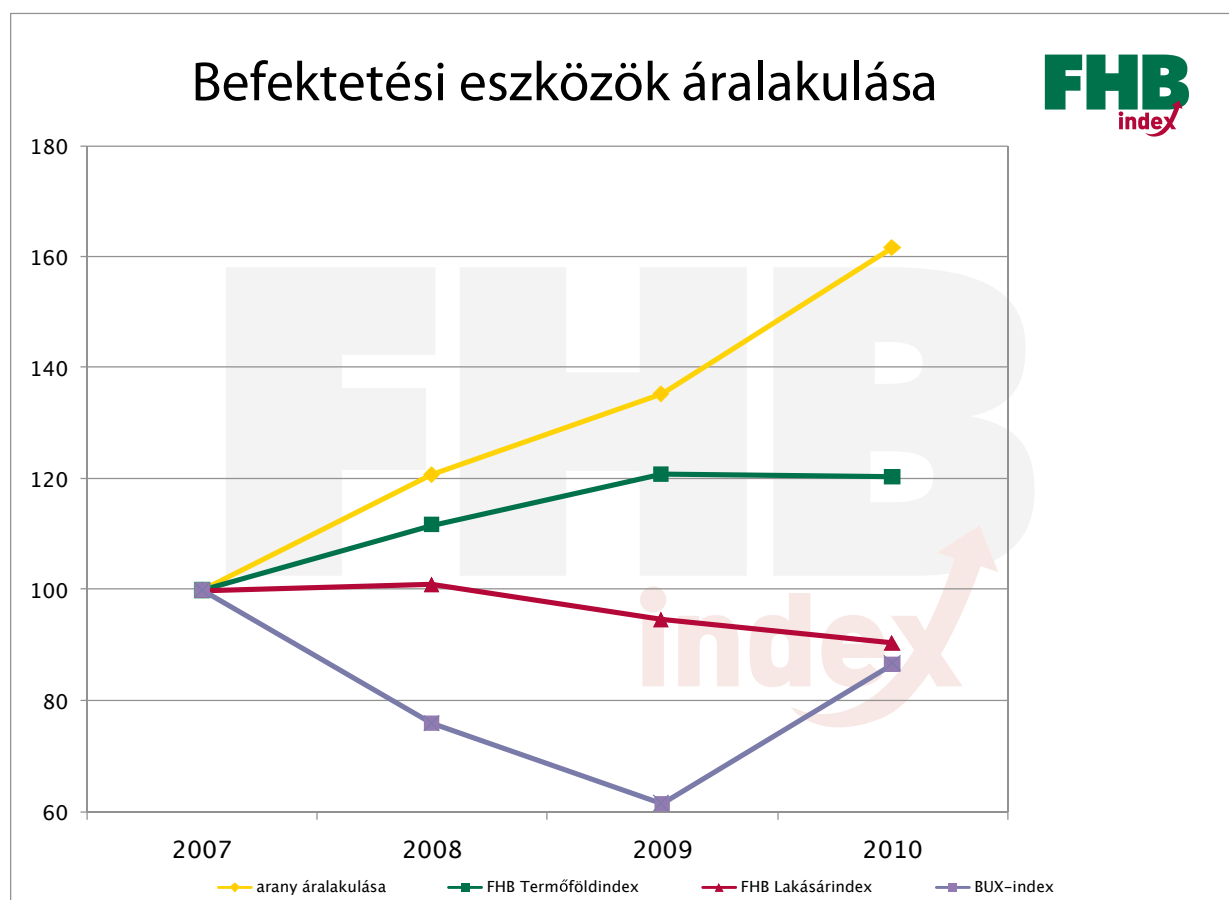
Az EU termőföld áraival összehasonlítva a magyar termőföld ára az FHB Index által vizsgált időszakban folyamatosan alacsonyabb, ennek oka többértű. Az okok között elsősorban említhetjük a gazdaságok társaságok tulajdonát korlátozó szabályokat, az osztatlan közös tulajdoni szerkezet magas arányát, az intenzívebb gazdálkodást igénylő művelési ágak viszonylag alacsony arányát, valamint a külföldiek földvásárlására vonatkozó korlátozásokat egyaránt.



11. ábra: Termőföldárak az Európai Unió néhány országában. (forrás: Eurostat és FHB Index számítás)

# Válságálló és hozamtermelő

Befektetői szemmel nézve kedvező a termőföld válságállósága, az elmúlt években átélt gazdasági krízis sem törte le a hazai földárakat.



12. ábra: Befektetési eszközök áralakulása. (forrás: FHB Index számítás)

A termőföld áralakulása igen stabilnak mondható, egyéb befektetési lehetőségekhez képest a kilengéseknek kevésbé kitétt. A termőföld befektetéseken elérhető hozam pedig jelentős, hiszen a részvényekhez, lakásokhoz viszonyítva az ingatlan értékének emelkedésén felül a befektetésből eredő pénzáramlás további jelentős részét adja még a hozamnak. A földalapú támogatás az érték 5-10 százalékát biztosíthatja egy év során, és még ezen felül jövedelmezhet a hasznosítás. Ugyanakkor a hazai, de nem agrár befektetők egy része számára hagyományosan problémásnak tűnik a műveltetés biztosítása.

FHB Termőföldindex	
év	Index értéke
2000	100,0
2001	101,3
2002	121,0
2003	138,4
2004	140,8
2005	147,3
2006	153,2
2007	158,0
2008	176,6
2009	191,1
2010q1-q2	190,2



# Partnereinknek

Az FHB Bankcsoport tagjai termőföld-szakértői munkákban és termőföld-alapú, vagy termőföld fedezettel történő finanszírozói területeken egyaránt áll lakossági és vállalati ügyfeleink rendelkezésére. Több, mint 12 éves működése során az FHB szakértői a hazai termőfölddel kapcsolatos banki és értébecslői szaktudás legjavát nyújtják partnereinknek, ügyfeleinknek. Szolgáltatásainkkal továbbra is állunk rendelkezésére gazdáknak, lakossági és vállalati ügyfeleinknek, állami és piaci megrendelőinknek! Az FHB Termőföldindex bővebb elemzéseit, további részleteit az Ügyfeleinkre szabott speciális ajánlatainkban kínáljuk.

További ingatlannal kapcsolatos kérdésekben is készséggel állunk rendelkezésükre,

Üdvözlettel:

**Molnár Zsolt**

vezérigazgató-helyettes

FHB Ingatlan Zrt. Ingatlanértékelési Igazgatóság

Telefon: +36(1)452-9208

Fax: +36(1)329-0986

Mobil: +36(30)748-3913

E-mail: molnarzs@fhb.hu

Cím: 1132 Budapest, Váci út 20.

2000	100,0
2001	101,3
2002	121,0
2003	138,4
2004	140,8
2005	147,3
2006	153,2
2007	158,0
2008	176,6
2009	191,1
2010q1-q2	190,2



**FHB Termőföldindex**  
URL: [www.fhbindex.hu](http://www.fhbindex.hu)  
E-mail: [fhbindex@fhb.hu](mailto:fhbindex@fhb.hu)  
Direkt vonal: +36(1) 452-7999

FHB Sajtókapcsolat

**Kappéter Béla**

FHB Jelzálogbank Nyrt.

Telefon: +36(1)452-8578

Fax: +36(1)329-1004

Mobil: +36(30)4567-635

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