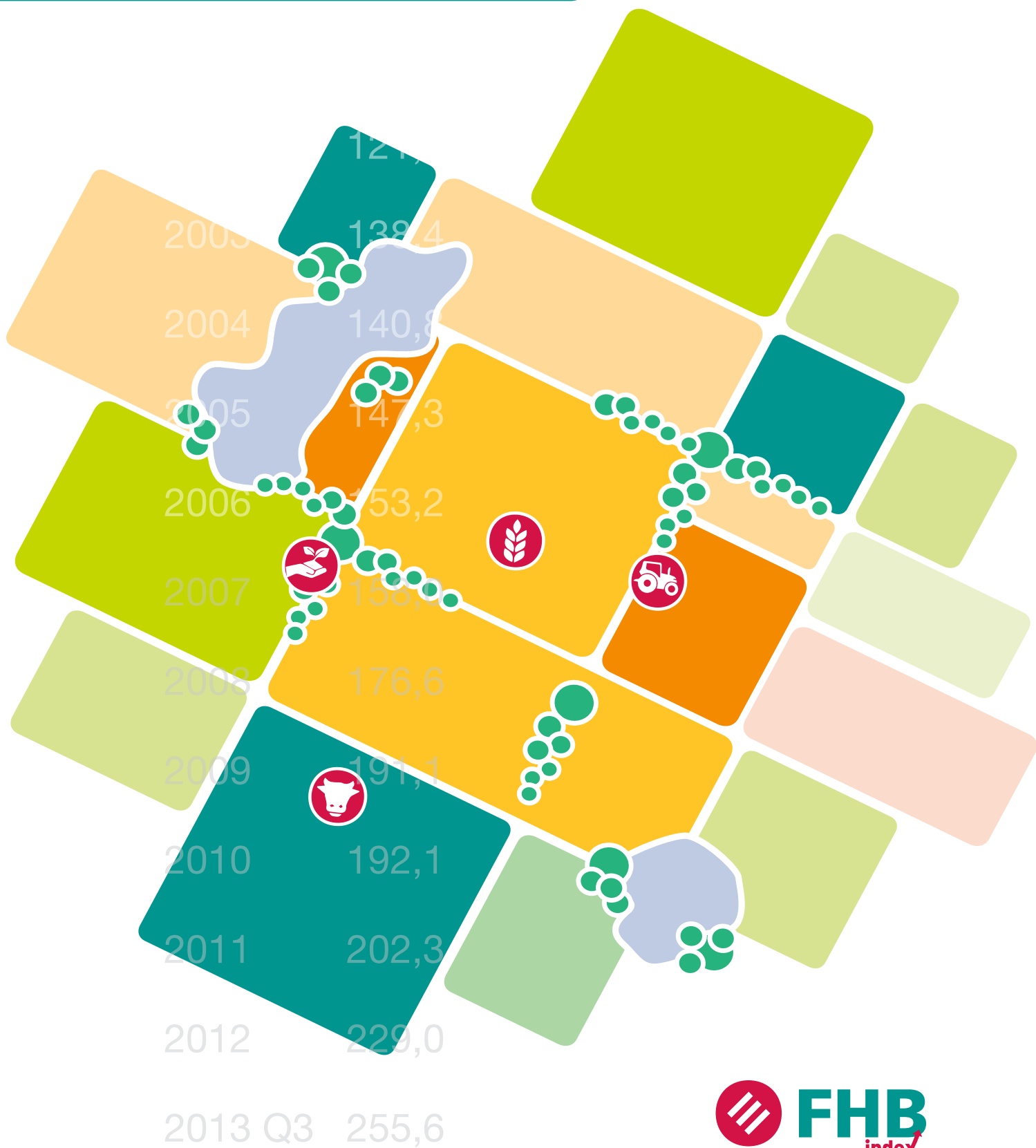
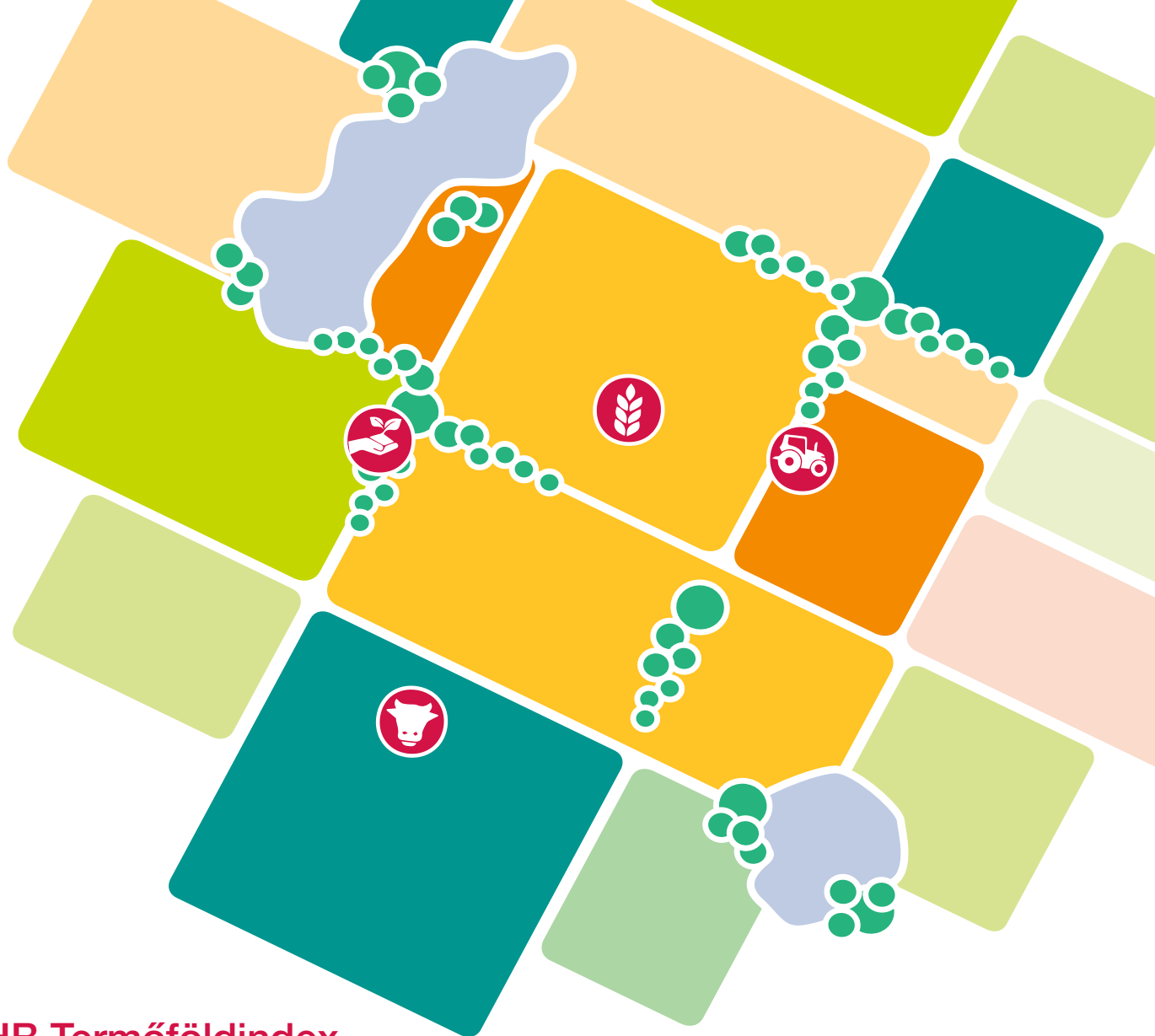


FHB Termőföldindex 2013





FHB Termőföldindex

Kedves Olvasónk!

2010 végén jelentettük meg először az **FHB Termőföldindexet**. Az **FHB Index** termékcsaládban a földárakat évente publikusan elemző tanulmány immár negyedik kiadásánál tartunk, ezúttal a 2013 végén rendelkezésünkre álló III. negyedévi adatok alapján. Az **FHB Termőföldindex** értékét (eltérően a negyedéves **FHB Lakásárindextől**) évente frissítjük. Rendszeres éves áttekintéseinkben szereplő **FHB Termőföldindex** értékekkel és a kapcsolódó áttekintésekkel változatlanul segíteni kívánjuk a szakmai párbeszédet és a nagyközönség földpiaci tájékozódását.

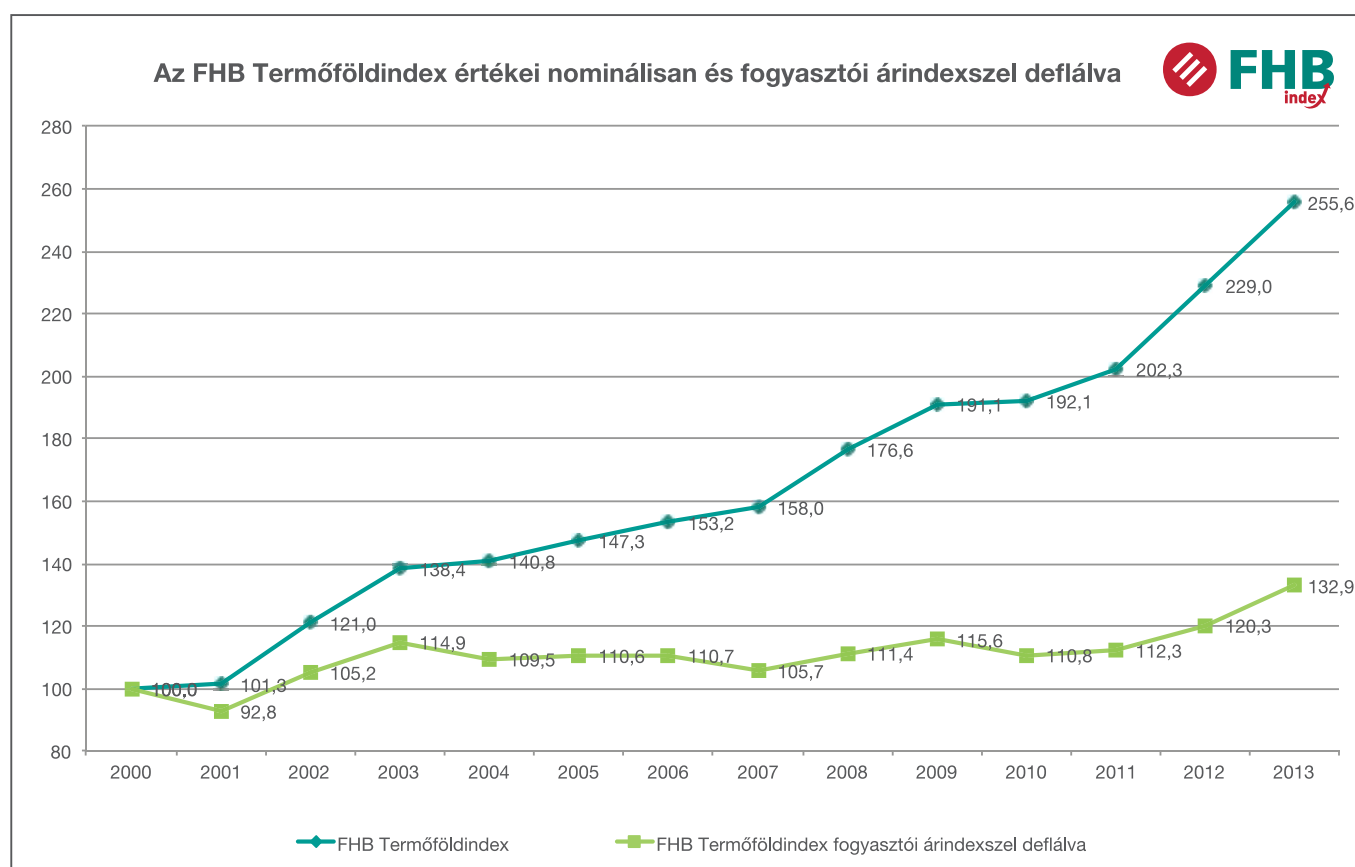
Az FHB Bankcsoport a termőföld hitelezésben és az értékbecslésben szerzett évtizedes tapasztalatára is támaszkodhat az agrárvállalkozások teljes körű banki, szakértői kiszolgálásakor. Az **FHB Banknál** 2014-ben is igénybe vehető - a hazai KKV vállalkozások számára - az MNB által meghirdetett Növekedési Hitelprogram (NHP2). A piaci kamatoknál jóval kedvezőbb mértékű, évi **2,5% összköltségű hitel beruházásokra, forgóeszköz finanszírozásra és földvásárlásra egyaránt igényelhető; fontos változás, hogy 2014-ben egyéni vállalkozók és őstermelők számára is rendelkezésre áll az NHP2.**

Soltész Gergő
vezérigazgató-helyettes
FHB Jelzálogbank Nyrt.



1. FHB Termőföldindex: folytatódott a növekedés

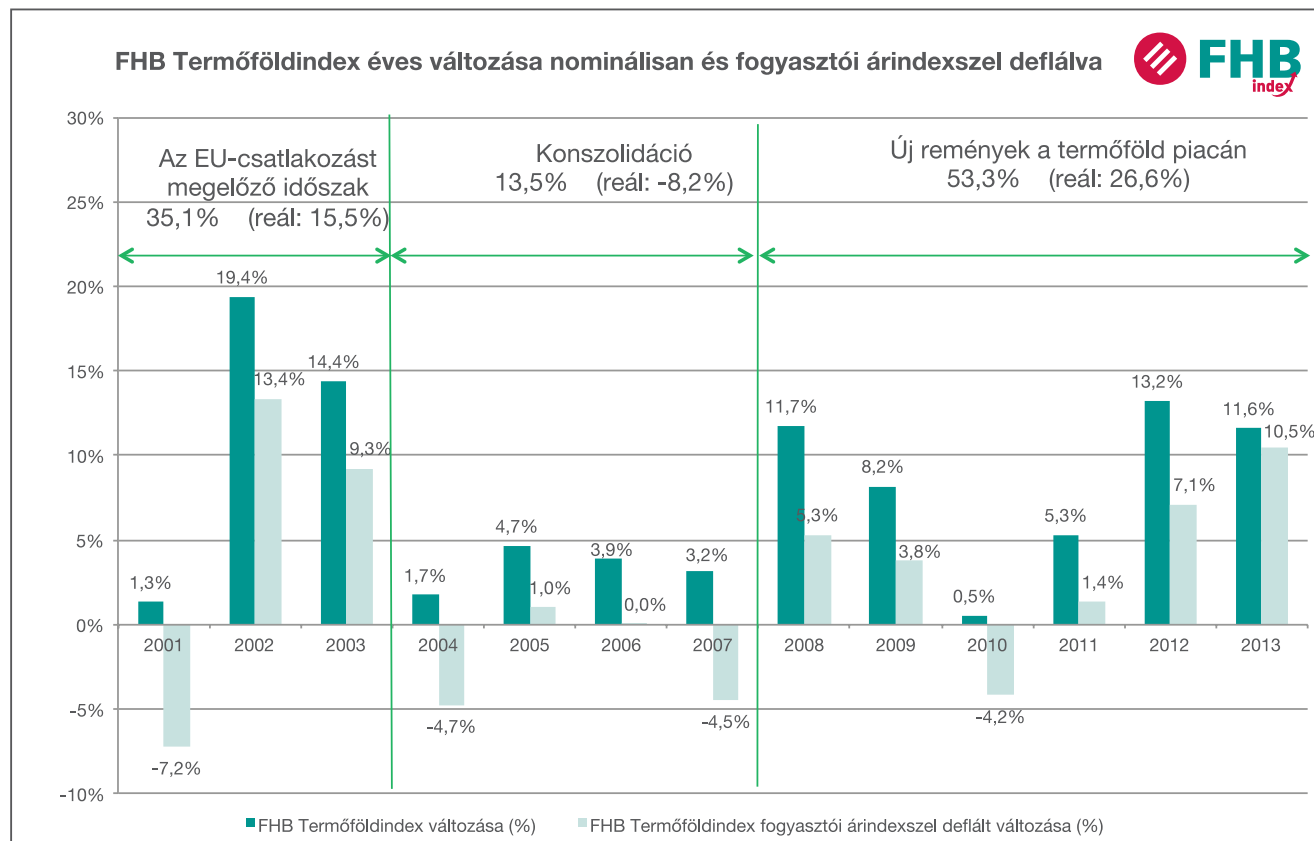
A 2012 teljes évi és a 2013 első három negyedévére vonatkozó adatok feldolgozása alapján látható: a termőföldárakban az utóbbi években tapasztalható növekedés folytatódott. Az alábbiakban (1. ábra) az FHB Termőföldindex alakulása.



1. ábra: FHB Termőföldindex – nominálisan és a fogyasztói árindekszel deflálva (Forrás: FHB Index)

2013 első háromnegyed évében több mint 11,6%-kal növekedtek a termőföldárak, így a nominális index értéke a 2000-ben rögzített 100-hoz, illetve a 2012-ben mért 229-hez képest elérte a 255,6-ot.

A növekedés üteme 2012-höz képest kismértékben csökkent (akkor 13,2%-os növekedés ment végbe az év végére), de összességében folytatódik az erősödés trendje. Ez egyben azt is jelenti, hogy a termőföldpiacon folytatódott az „Új remények” korszaka (2. ábra).



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

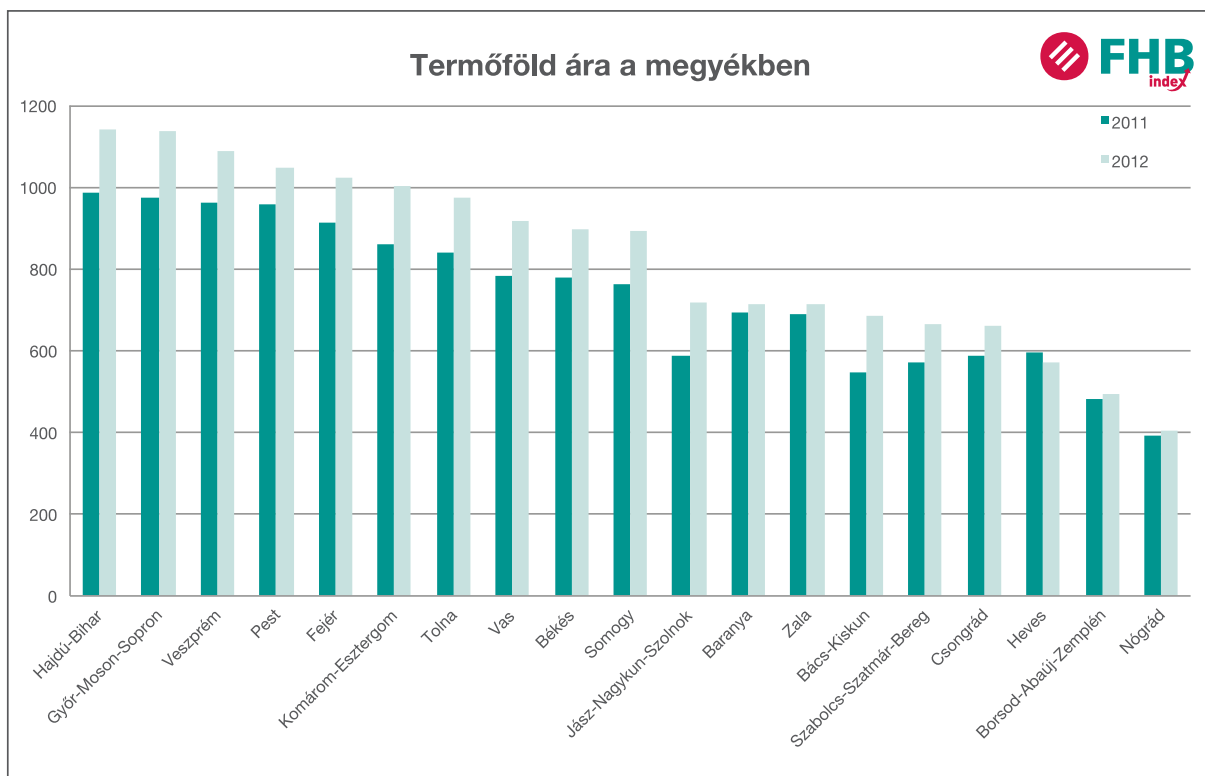
Az áralakulás, az előző évhez hasonlóan, reálértelmenben is növekedést jelent, az indexérték 120,3-ról 132,9-re, mintegy 10,5%-kal nőtt.

A növekedés az új Földtörvény kialakítása során ment végbe, és az annak életbelépése előtti (a várakozások szerint 2014 februárjáig tartó) megnövekedett keresletet tükrözheti. Kiadványunkban később részletesen is kitérünk a törvény tartalmára és implikációira.

2. Megyék áralakulása: kiemelkedik Hajdú-Bihar és Győr-Moson-Sopron

A 2012-es teljes évi adatok birtokában érdemes áttekinteni, hogyan alakult az egyes megyékben a termőföld ára (3. ábra). Minden megyében növekedett a termőföldár egy év leforgása alatt. A megyék között azonban jelentős különbségek vannak, amelyek évről-évre fennmaradnak. Észak-Magyarországon, így Nógrádban, Hevesben, illetve Borsodban egy hektár termőföld átlagos ára kevesebb, mint a fele a tradicionálisan értékes hajdú-bihari területeknek.

Ez az ábra azt is megvilágítja, hogy a régiók nem minden esetben egységesek: Zala alacsonyabb árú, míg a szintén nyugat-dunántúli Győr-Moson-Sopron megye drágább térség.



3. ábra: A termőföld hektáronkénti ára egyes megyénként, ezer forint (Forrás: FHB Index)

3. Az elmúlt év legjelentősebb szabályozási változásai: az új Földtörvény

A 2014-ben életbe lépő Földforgalmi törvény a magyarországi termőföldpiac meghatározó eleme. Az FHB Termőföldindex 2013-as megjelenésében ezért részletesen bemutatjuk a törvényt, annak lehetséges hatásait, és nemzetközi kontextusba is helyezzük a szabályozást.

Magyarországon a termőföld szerzését a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény szabályozta, melynek értelmében főszabályként tulajdont csak belföldi magánszemélyek szerezhettek, de ők is csak 300 hektáros terület nagyságig. A termőföld piac szabályozásának eddigi másik kulcseleme, a külföldiek földtulajdonszerzését megtiltó moratórium volt, amit Magyarország az Európai Unió csatlakozásakor vezetett be, s melyet 2010-ben az Európai Bizottság engedélyével 2014. április 30-ig meghosszabbított.

Az előző kiadványunk megjelenésekor még sok volt a bizonytalanság a termőföld piac új szabályozását illetően. Az elmúlt évek egyik legjelentősebb eseményeként azonban **2013. június végén elfogadta az Országgyűlés az új Földforgalmi törvényt**, ami komoly változásokat hoz a termőföldpiacon, rendelkezései várhatóan hosszú időre meghatározzák a földpiac alakulását. A törvény több lépcsőben lép majd hatályba, egy része még ez év december 15-én, majd a többi rendelkezés 2014. január 1-jén, március 1-jén illetve május 1-jén.

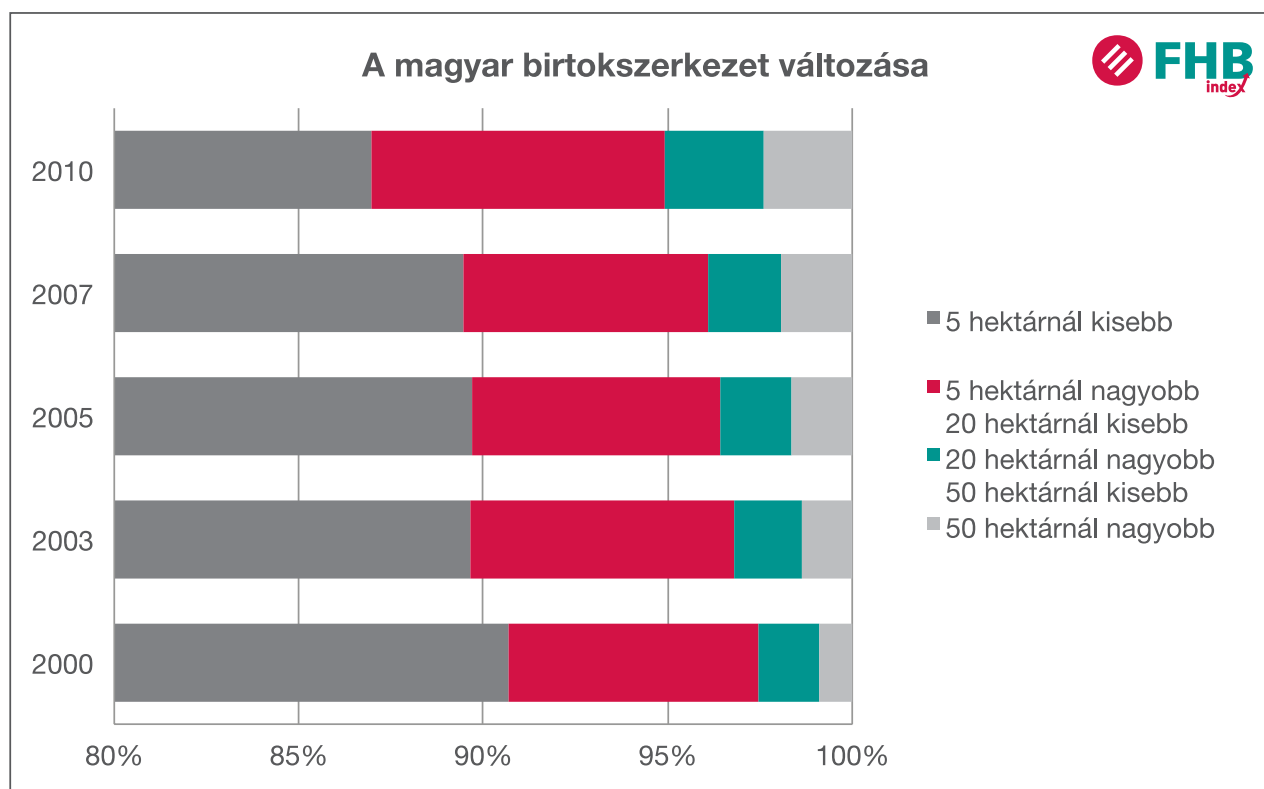
3.1 Kik vásárolhatnak termőföldet?

Az elfogadott jogszabály értelmében földet nem csak belföldi, hanem **uniós állampolgárok is vásárolhatnak**, de a földszerzésből a nem uniós állampolgár külföldiek továbbra is ki vannak zárva. Bár ez elméletileg növelné a potenciális vásárlók számát, a törvény további rendelkezéseivel a földvásárlók köre szűkül. **Egy hektárnál nagyobb területhez** ugyanis a **földművesek** (illetve közeli hozzátartozóik) **juthatnak**, 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. Továbbá figyelembe veszik a valós lakóhelyet is, előnyt élvezhetnek a 20 kilométeren belül élők. **Jogi személyek** (gazdasági társaságok) továbbra sem vásárolhatnak földtulajdont, csak a földbérleti piacra léphetnek be.

A törvény következtében zsugorodó földvásárlói kör hatására a termőföld iránti kereslet visszaeshet a rendelkezés 2014 májusi életbe lépése után. Addig azonban még a korábbi szabályozás mellett juthatnak földhöz a vásárlók, így **átmeneti kereslet élénkülés valószínűsíthető az év elejére**. Ezzel összhangban az **árak esetében is el-képzelt átmeneti**, korábbiaknál **nagyobb mértékű emelkedés** a növekvő keresleti nyomásnak köszönhetően. **Az árak tekintetében középtávon összességében inkább stagnálás várható**, drasztikus árcsökkenés vélhetően nem következik be a piacon, mivel a termőföld árak szoros összefüggést mutatnak a mezőgazdaság jövedelmezőségével.

3.2 A birtokméret korlátozása

Korábbi kiadványainkban részletesen foglalkoztunk a magyar birtokszerkezet sajátosságaival: Magyarországon jelenleg a termőföldek – szakértői becslés szerint – mintegy 2 millió tulajdonos kezében lehetnek, akik többségében nem saját maguk művelik területüket, hanem haszonbérletbe adják azt. A törvény célja elsősorban a középbirtokok megerősítése, a nagyobb birtokok korlátozása mellett. **A jelenlegi elaprózott birtokszerkezet kedvezőtlen a hatékonyság növelése szempontjából, a nagyobb területek piacképesebbek.** A birtokkoncentrációs trend nem új, korábban megkezdődött (4. ábra), az eladott termőföldek parcellamérete folyamatos növekedést mutatott.



4. ábra: A mezőgazdasági üzemek birtokméretének alakulása Magyarországon 2000 és 2010 között
(Forrás: Eurostat, KSH)

További változás, hogy a **törvény 1200 hektárban (állattartó telepek és vetőmag-előállítók, valamint tagi-résztulajdonú földek használata esetében 1800 hektárban) határozza meg a birtokmaximumot**, vagyis a tulajdonolt és haszonbérbe vett földterületek együttes nagyságát. Ez jelentős csökkenést jelent a gazdasági szervezetek esetében, mivel korábban ez a maximum 2500 hektár volt. Az üzemeknek kifutó rendszerben kell lemondaniuk a korábban bérelt területeikről, vagyis ahogy szerződéseik lejárnak. A törvény ugyanis nem visszamenőleges hatályú, vagyis nem vonatkozik a korábban megkötött szerződésekre, vagy ezen szerződések a jogszabály életbe lépése előtti meghosszabbítására. A bérleti szerződés időtartamának a növelése ezért középtávú menekülési út az ilyen üzemek számára, mivel a haszonbérleti szerződések maximális időtartama húsz év. A haszonbérleti megállapodások átlagos időtartama vélhetően növekedést mutat majd, az üzemek igyekeznek a földterületeket birtokukban tartani. A nagy földterületeket művelő, az új szabályozás szerinti 1200 illetve 1800 hektáros területi korlátnál jelenleg többet használó **mezőgazdasági üzemek bérleti szerződésre vonatkozó újratárgyalásai rövid távon felhajtó erővel bírnak a haszonbérleti díjakra.**



3.3 Jóváhagyáshoz kötött termőföldvásárlás

További nehezítésként jelentkeznek az adásvételi, illetve haszonbérleti szerződések megkötése során, hogy a törvény életbe lépése után valamennyi új **földvásárlási és földhaszonbérleti szerződést mezőgazdasági szakigazgatási szervnek kell jóváhagynia. Földvásárláskor** az engedélyezés előtt ki kell kérni a helyi gazdaközösség képviselőiből újonnan felállítandó **földbizottságok véleményét is**, amely megvetozhatja a földvásárlást.

További szigorítás, hogy a földadásvételi szerződéseket ezentúl csak államilag sorszámozott, szigorú számadási bizonylatnak számító nyomtatványon lehet megkötni, ennek egyértelmű célja a zsebszerződések elleni fellépés.

A **termőföldpiaci forgalom** a bevezetett intézkedések hatására, a **következő pár hónap átmeneti élénkülését követően jelentősen szűkülhet**. A termőföld kevésbé likvid eszközzé válhat az értékesítés körüli jóváhagyási procedúra, az adásvétel időtartam igényének növekedése, a tranzakció sikerességének magasabb bizonytalansága következtében. Összességében a termőföldben, mint befektetésben gondolkodók egy részének kedve elmehet a piacra lépéstől, amit a törvény egyértelműen célul is tűzött ki.

3.4 Fennmaradt bizonytalanságok

A **Földtörvény elfogadása ellenére még sok a bizonytalanság a termőföldpiacon a jövőt illetően. A földbizottságok működését illetően** a jogszabály egyelőre csak a különböző alapszemponthoz határozza meg a szerződések elbírálása terén, s **további rendelet tárgyát képezi majd a pontosabb szabályozás**, másrészt továbbra is várat magára a törvény nélkülözhetetlen kiegészítésének tartott üzemszabályozási törvény, pedig ez jelentősen befolyásolhatja még a jelenlegi birtokviszonyokat.

Ugyancsak sok a bizonytalanság a termőföld banki finanszírozási környezete kapcsán, ami főként a már említett helyi földbizottságok még pontosan nem ismert szerepéhez kapcsolható, mert ezek a hitelszerződések szempontjából is kulcsfontosságú kérdésekben szintén rendelkezhetnek véleményezési jogkörrel. Értékelési jogkörrel bírnak a szerződéses ár, vagy a vevő kiválasztása terén. További bizonytalanságot jelent a haszonbérlet átalakuló rendszere, a felső birtokkorlát alkalmazása, ami nehezíti a gazdaságok forráshoz jutását, így a termőföldön alapuló hitelezés feltételei romlanak. A finanszírozást viszont erősítheti, ha a célokkal összhangban hatékonyabb birtokméretek jönnek létre, valamint a mezőgazdaság jövedelmezősége növekszik.

3.5 Az új Földtörvény nemzetközi kontextusban

Az újonnan elfogadott, magyar Földtörvényt szigorúnak tartják Európában, a termőföldpiac ugyanis az Unió legtöbb országában jóval kevésbé korlátozott, mint Magyarországon. Érdemes tehát felsorolásszerűen áttekinteni, hogy a nemzetközi porondon milyen főbb szigorításokkal lehet találkozni egyes tagállami földpiacokon. **A megvásárolható földterület nagyságának korlátozásával** máshol is igyekeznek védeni a földpiacot. Ahogy Magyarországon, úgy például **Dániában** sem lehet korlátlanul földet vásárolni, a családi gazdaságok csak 125 illetve 250 hektárig birtokolhatnak földterületet, de korlátozás van érvényben **Litvániában** is, ahol a vásárolható földterület maximuma 500 hektár.

A **birtokmaximumot** illetően eddig is volt megkötés Magyarországon, ami most szinte a felére csökkent. Ugyanakkor ez sem tekinthető kiemelkedően szigorúnak például Franciaországgal összehasonlítva, ahol a használt területek nagyságát illetően birtokminimum illetve maximum előírások is érvényben vannak. A birtok nagyságok 25 és 125 (kivételes esetben 250) hektár között alakulnak, de bérelni csak 75 hektárt lehet. Az üzemi méretmaximumokat Németország esetében tartományonként eltérő mértékben határozzák meg.

A **földvásárlás engedélyhez kötése** sem ismeretlen Európában, van **Finnországban, Svédországban, Hollandiában, Németországban, Franciaországban és Dániában**. Valójában **Lengyelországban** is találkozhatunk ilyen korlátozással, de a sok kivétel miatt e szabályozási elem ott nincs igazán befolyással a piacra.

A **földvásárlók számára** előírnak bizonyos **követelményeket** több más országban is. Svédországban például csak az szerezhethet tulajdonjogot, aki a gazdaság területén kíván lakni, míg Hollandiában a megfelelő képzettséggel kell rendelkezni, s teljes munkaidőben kell gazdálkodni a területen a föld vásárlójának. A hollandok nem zárják ki teljesen az adás-vételből a befektetőket, amennyiben a területüket a jogszabályban meghatározott díjjal legalább 12 évre bérebe adják, akkor számukra is nyitott a piac. Képzettségi kritériumokkal találkozhatunk **Franciaországban** is.



3.5.1 A védelem más formái

Bár az Unió legtöbb országában a termőföldpiac lényegében szabadon működik, a földforgalom közvetlen törvényi korlátozása helyett közvetett eszközként különféle adózási- **és illetékszabályok** hivatottak megvédeni a gazdálkodókat. Ezek magas szintje kiszoríthatja a spekulatív vásárlókat a földpiacról.

Mint az 1. táblázatban látható, a tranzakciókhoz köthető adók, illetve illetékek mértéke erősen ingadozik a tagállamok között. A régebbi EU tagországokban a földvásárlási illeték - ahol kiszabnak ilyen - ott az Egyesült Királyságban alkalmazható 1 százalék és az Olaszországban fizetethető 18 százalék között mozog.

A magas tranzakciós díj akadályozza a strukturális átalakulást, korlátozza a földek hatékonyabb termelőkhöz áramlását. Alacsony díjakkal kedvezőtlen üzemszerkezet esetén viszont a spekulatív jellegű vásárlás is ösztönözhető.

A termőföldekre vonatkozó ingatlanadó nagysága szintén változatos képet mutat. A tagállamok többségében nincs (Finnországban, Görögországban, Írországban, Hollandiában, Svédországban és az Egyesült Királyságban), vagy jellemzően a termőföld forgalmi értékének néhány tized százalékát teszi ki az ingatlanadó.

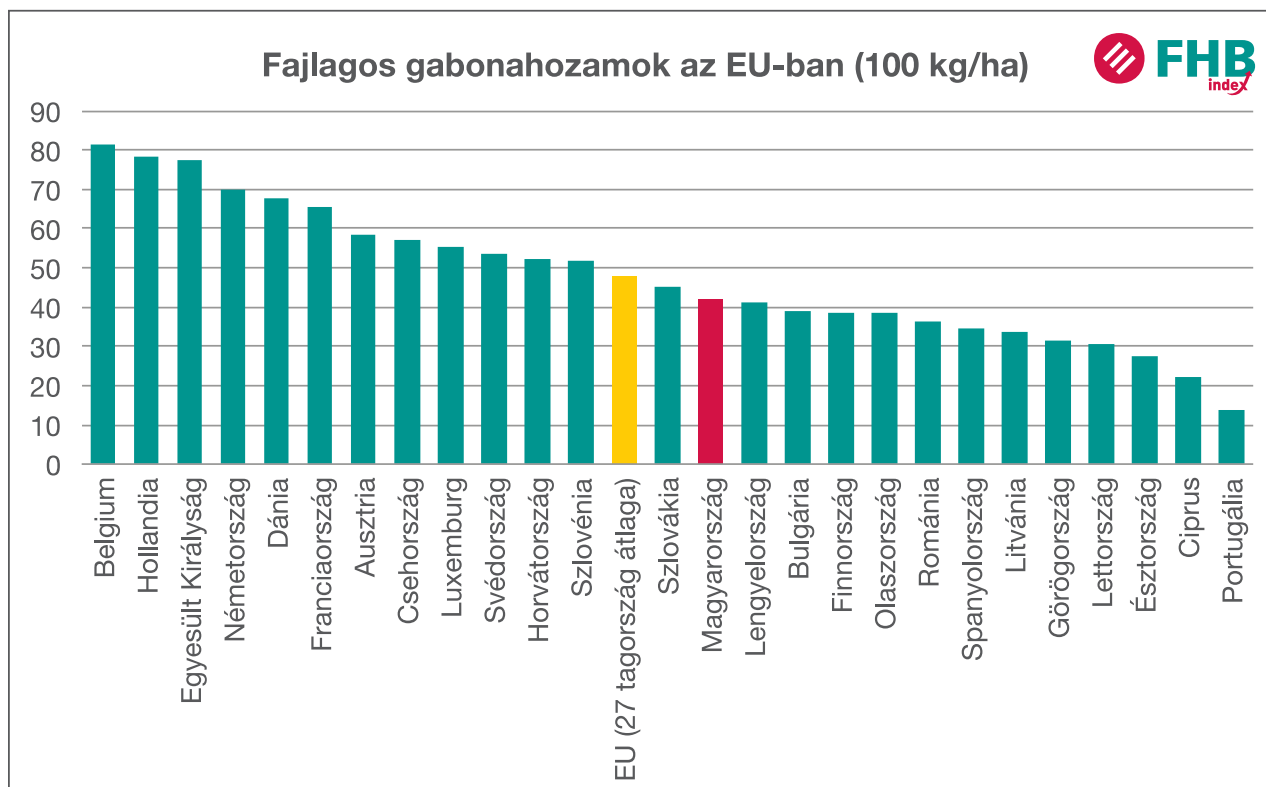
	Regisztrációs adó (%)	Ingatlan adó (%)
Belgium	10-12,5	földjövedelem alapján
Finnország	4	0
Franciaország	5,09	földjövedelem alapján
Németország	3,5	2,6-6
Görögország	7,9	0
Írország	9	0
Olaszország	11,0-18	0,4-0,7
Hollandia	-	0
Svédország	az eladási ár kétharmadának 30%-a	0
Egyesült Királyság	0-4	0
Bulgária	0	0
Csehország	3	0
Észtország	n.a.	0,1-2,5
Magyarország	0,5-1	0
Lettország	0,5-3	1,5
Litvánia	0,5-1	1,5
Lengyelország	2,0-5	n.a.
Románia	n.a.	n.a.
Szlovákia	0	0,25

1. táblázat: A termőföldhöz kapcsolódó adófizetési kötelezettségek (Forrás: Ciaian, P. – Swinnen, J. – Wranken, L.: Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries, Factor Markets Working Paper 2012.)

3.6 Törvényen túl: Földet a gazdáknak program és uniós támogatások

Az állami földpályázatok terén már 2012-ben is aktívabbá vált az állam, mely tendencia az idén is folytatódott. Jelenleg 1,8 millió hektáryi termőföld van állami tulajdonban, melyen belül 350 ezer hektár a nemzeti parkok, 450 ezer a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA), a többi pedig a nemzeti erdőgazdaságok vagyongazdálkodásába tartozik. A kormány a **Földet a gazdáknak** program keretében 250 ezer hektáryi állami termőföld bérletét hirdette meg, amelyből körülbelül 6 ezer gazda részesül.

A termőföld a művelés és a támogatások révén hozamokat biztosít a tulajdonosának. A mezőgazdasági termelésből származó jövedelem a termőföld árának alapvető tényezője. A mezőgazdasági termelést pedig annak hatékonysága jellemzi. A nyugati országok hozamai a magyarnál magasabbak (5. ábra) és hosszú távon kiegyenlítettebbek, így a **hazai mezőgazdaság fejlődésével a jövedelemtermelő képesség tovább javulhat.**



5. ábra: Az egy hektárra jutó gabonahozam az EU országokban 2011-ben (Forrás: Eurostat)

A termőföld hasznosítása mellett az Európai Uniótól kapott közvetlen támogatásoknak is jelentős szerepe van a mezőgazdasági jövedelem megteremtésében. A támogatások terén ugyanakkor komoly bizonytalanságot jelent, hogy a **korábbi agrártámogatási rendszer átalakulóban van.** Az Unió a teljes költségvetésének jelenleg 40%-át költi a mezőgazdaság támogatására, ami egyre nagyobb terhet jelent a szervezet számára. Brüsszel ezzel összhangban nagyjából a 2013-as szinten befagyasztotta az uniós agrárkiadásokat a következő, 2014-2020-ig tartó új költségvetési ciklusra vonatkozóan. **Magyarország a Közös Agrárpolitika (KAP) forrásaiból a 2014-2020 időszakra 3,2 százalékra bővítette a részesedését, közvetlen kifizetésekre 8,8 milliárd euró, míg vidékfejlesztésre 3,5 milliárd euró jut.**

Változást jelent, hogy a Közös Agrárpolitika reformja értelmében a **korábbi egyszerűsített terület alapú támogatások helyett választható tagállami döntés esetén a források több jogcímen keresztül is lehívhatóak** lehetnek (zöldítés, átalánytámogatás, termeléshez kapcsolt támogatás, kisgazdaságok egyszerűsített támogatása, fiatal gazdák támogatása, kedvezőtlen térségek támogatása, illetve nemzeti tartalék). A különböző jogcímenél a KAP csak felső korlátokat határoz meg, kivéve a zöldítést, melyre 30%-ot irányoz elő. A többi jogcímenél nemzeti kereten belül kell meghatározni a mértékeket.



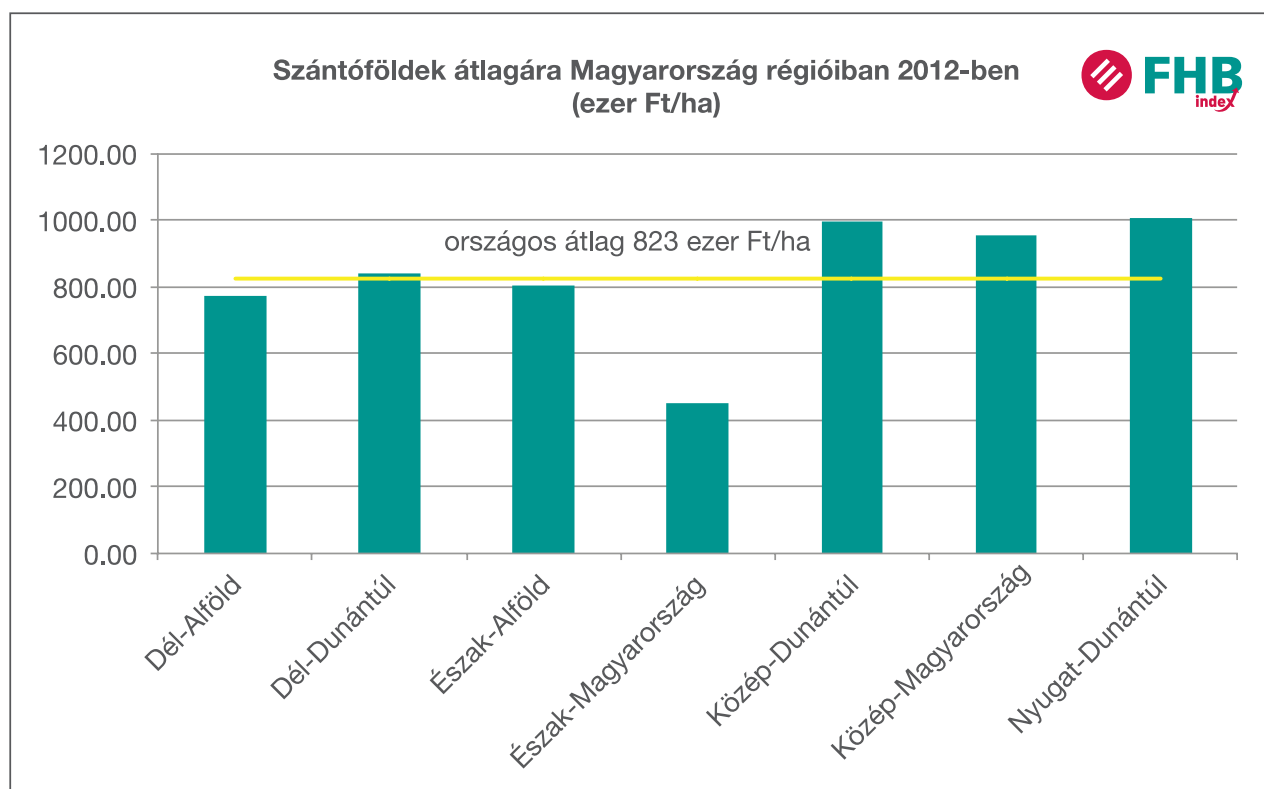
4. Művelési ágak szerinti folyamatok

A szabályozás alakulása és várható hatásait követően kiterünk az egyes kiemelt művelési ágak elemzésére is.

4.1 A szántók áralakulása

A művelési ágak közül a legjelentősebbnek **számító szántó esetében az átlagár jelentősen növekedett** 2011-ről 2012-re, átlagosan **823 ezer Ft**-ot kellett fizetni egy hektárért, míg 2011-ben 707 ezer Ft/ha-t. A régiók tekintetében a korábban a legdrágábbnak számító Közép-Magyarországi régióban szinte alig változott a szántóár, míg a Dél-Dunántúl, **Nyugat-Dunántúl, a Közép-Dunántúl és a Dél-Alföld régiójában jelentősen, az országos átlagot meghaladóan emelkedett az egy hektárért fizetendő összeg.** Az előbbieket miatt változott a régiók egymáshoz viszonyított árhelyezete, a **Nyugat-Dunántúl több mint 1 millió forintos átlag szántóárával a legdrágábbnak számított** 2012-ben. De a Közép-Dunántúl is beérte Közép-Magyarországot. Egyedül a legolcsóbbnak számító Észak-Magyarországon volt tapasztalható csökkenés a szántóföld árában, ahol egy hektárért alig az országos átlag felét kell fizetni. (6. ábra).

A 10 hektár alatti szántóterületek árában az árnövekedés szinte megegyezett az összterületre vetítve tapasztalt emelkedéssel: az ár 825 ezer Ft/ha-ra növekedett, ugyanakkor a 10 hektárnál nagyobb területeknél erősebb árnövekedés volt tapasztalható: 740 ezer Ft/ha-ra növekedett a korábbi 629 ezer Ft/ha-ról. Jellemzően tehát továbbra is a kisebb területekért fizettek magasabb fajlagos árat, megközelítőleg 10 százalékkal. A tranzakciók zöme 10 hektárnál kisebb parcellaméretű szántóföld volt, hasonlóan a korábbi évekhez. Csupán az adásvételek alig több mint 2,5 százaléka érintett 10 hektárnál nagyobb birtoktestet, míg 2011-ben ezek aránya megközelítőleg 2,7% volt.



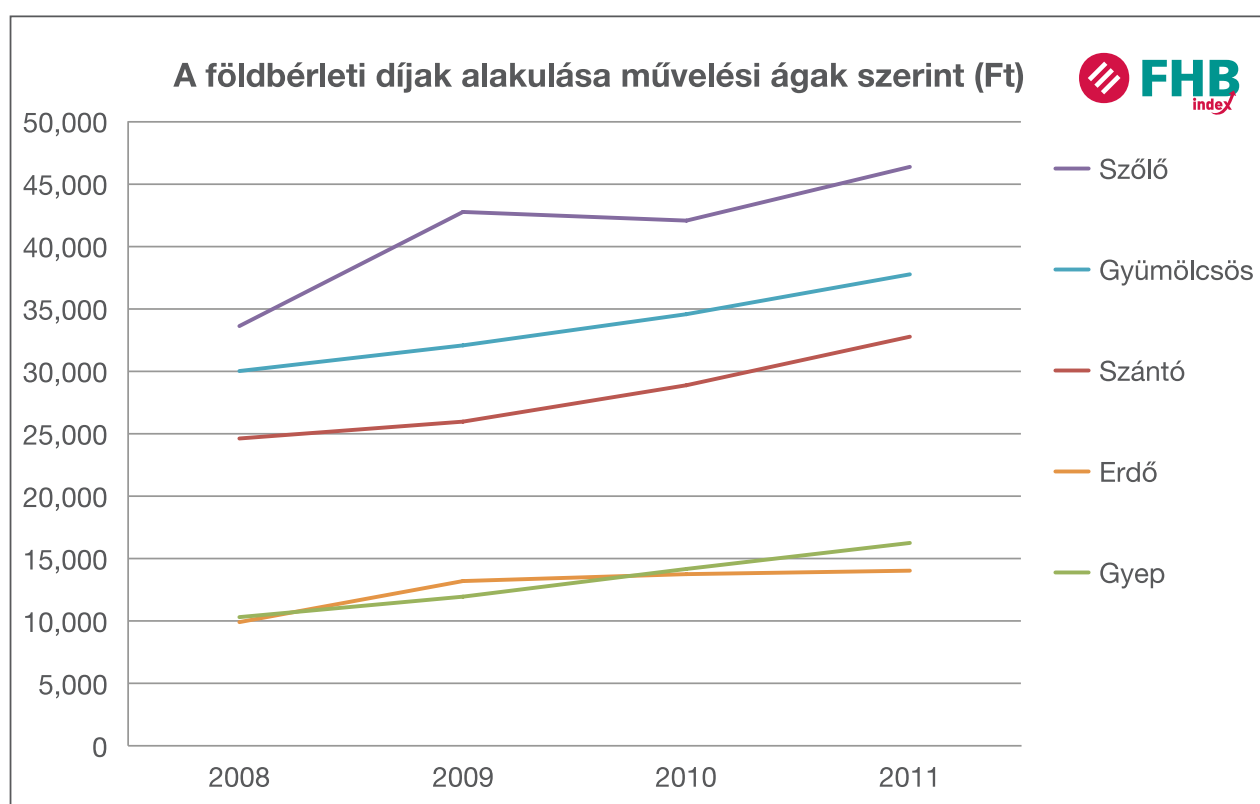
6. ábra: Szántóföldek árszintjei Magyarország régióiban (FHB Index)



4.2 Hozamok alakulása néhány kiemelt művelési ágban

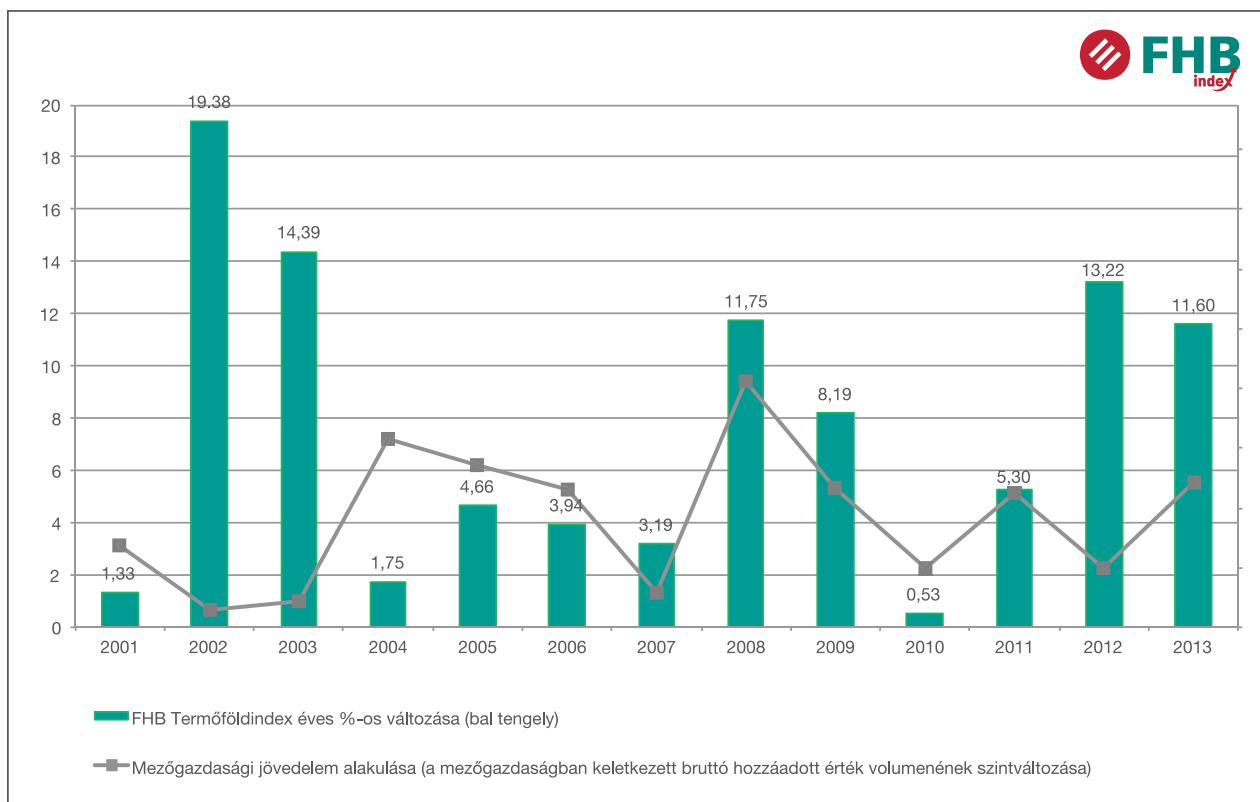
A termőföld többféleképpen hajt hasznot tulajdonosának. Korábbi kiadványainkban már részletesen elemeztük a termőföld, mint befektetési lehetőség más eszközökhöz való viszonyát. Eddig sokan igyekeztek kihasználni más reáleszközök, illetve tőkejavak alternatívájaként, hogy a föld áralakulása stabil volt, s bár nagyobb gondosságot igényelt vásárlása, de megbízható befektetést jelentett. A jövőben azonban csak a szigorú szabályoknak megfelelő (képesítési előírások vagy gazdálkodási múltra vonatkozó követelmény) vásárlók szerezhetnek földtulajdont, akik azt meg is művelik és hatósági engedéllyel, valamint földbizottsági jóváhagyással rendelkeznek. **A termőföld spekulatív jellegű, pusztán befektetési célú vásárlása, tartása az új Földtörvény hatályba lépésével vélhetően így vonzerejét veszíti.** De addig, a szabályozási környezet változása miatt a szerződéseik újratárgyalását sürgető, a területi korlátozást túllépő mezőgazdasági termelők a korábbinál jóval magasabb bérleti díj megfizetésére is hajlandóak lehetnek. Ennek hatására **a szerződések megújítása körébe tartozó földek a korábbinál magasabb pénzáramokat is produkálhatnak.**

A különféle művelési ágakban a bérleti díj a statisztikai adatok szerint is folyamatos emelkedést mutat (7. ábra), ugyanakkor **nagy a különbség a legolcsóbb erdő és gyep, illetve a legrágább szőlő után fizetett bérleti díjak között.** Ennek háttérében az áll, hogy a szőlő illetve gyümölcsös ültetvény egyedi értékkel is rendelkezik, illetve művelésük nagyobb fajlagos hozamot biztosít.



7. ábra: A Földbérleti díjak alakulása Magyarországon a különböző művelési ágak szerint (Forrás: KSH)

A termőföld, a bérbeadás mellett, a saját hasznosítás révén is jövedelmet termelhet tulajdonosának, így ugyan a föld spekulatív jelleggel tartása a jövőben nem jelent majd alternatívát más eszközökhöz képest, de a saját (akár a földtulajdonos gazdasági társasága általi) **művelés jövedelmező befektetés lehet.** A 8. ábra a mezőgazdaság által termelt jövedelem alakulását mutatja az elmúlt években a támogatások nélkül, egy ábrán az FHB Termőföldindex alakulásával. Látható, hogy az Európai Unióban mindenhol gyengének számító 2009-es év drasztikus visszaesése ellenére többnyire stabil, enyhén emelkedő jövedelem érhető el.



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

4.3 Egy kiemelt példa: a búza hozama

Magyarországon az egyik legjelentősebb szántóföldi növény a búza, több mint 1 millió hektáros területen folyik a termelése. Ezért a termőföld hasznosítása kapcsán érdemes megnézni ennek bevétel-, illetve jövedelemtermelő képességét.

A búzatermelés jövedelmi viszonyai					
	2008	2009	2010	2011	2012
Átlagos hozam kg/hektár	4980	3850	3710	4200	3750
Felvásárlási átlagár Ft/kg	40,1	29,9	39,2	51,2	60,4
Fajlagos bevétel ezer Ft/hektár	199,7	115,1	145,4	215,0	226,5
SAPS terület alapú támogatás ezer Ft/hektár ¹	31,4	42,9	46,5	56,9	61
Bevétel összesen ezer Ft/hektár	231,1	158,1	192,0	272,0	287,5
Termőföld (szántó) éves bérleti díja ezer Ft/hektár	24,6	25,9	28,9	32,8	
Termőföld (szántó) ára ezer Ft/hektár		491,2	519,3	583,7	670,4

2. táblázat: A búzatermelésből származó bevétel, a szántó bérleti díja, illetve eladási ára (Adatok forrása: KSH)

¹ Magyarország 2004-es uniós csatlakozásakor terület alapú támogatásként az EU15-ök támogatási szintjének 25%-át kapta, amely fokozatosan emelkedett, s idén érte el 100%-át. Terület alapú támogatásként a földet használók 233 euróhoz, majdnem 70 ezer forinthez juthatnak hektáronként 2013-ban. Az SAPS a „Single Area Payment Scheme, a program angol nyelvű elnevezésének rövidítése.



A búzatermelésből származó bevétel kiszámításánál figyelembe kell venni, hogy adott évben mennyi termény került betakarításra egy hektáron, vagyis mennyi a hektáronkénti hozam, illetve az adott évre jellemző felvásárlási ár. Ezek szorzataként kapjuk az egy hektárra vetített bevételt. A terményhozamok elég széles skálán mozoghatnak a különböző években. A rosszabb évek termelésbeli visszaesését kismértékben ellensúlyozhatják a magasabb eladási árak, így a bevételek időbeli alakulása kiegyenlítettebb.

Szintén csökkenthetik a bevételek ingadozását az Európai Uniótól kapott terület alapú támogatások. A bevételek ötödét jelentik ezek a biztosnak tekinthető pénzáramlások, 2012-ben már meg is haladták azt. A bérleti díjjal és szántóföld árával összevetve szintén komoly összeget képviselnek, **a szántóért fizetett hektáronkénti eladási árban az éves támogatási összegek aránya meghaladja a 9 százalékot.**

A búzatermelésből származó bevételek körülbelül 10-15 százalékát kell bérleti díjra fordítania egy saját földterülettel nem rendelkező gazdaságnak, míg a vételi ár több mint 40 százalékát is eléri az éves bevételek. A jövedelmezőség elemzéséhez még az egyéb költségelemeket is figyelembe kell venni.

Magyarországon is működik a Tesztüzemi Információs Hálózat, az Európai Unió Mezőgazdasági Számviteli Információs Hálózat (FADN) alrendszeréeként. A felmérés 1900 üzem gazdasági adatait használva a 90 ezer magyarországi ártermelő gazdaságot reprezentálja. Az általuk szolgáltatott adatok alapján meghatározható a jövedelmek alakulása.

A búzatermelés hektáronkénti jövedelemtermelő képességéről szóló 2-3. táblázat adatai jól mutatják a SAPS támogatások fontosságát, nélkülük a 2010-es év során a termelés veszteséges lett volna. Az uniós források hatására azonban a hektáronkénti jövedelem meghaladta a vételi ár 10 százalékát (pedig ekkor még nem érte el az uniós támogatás 100 százalékos szintjét). **2011-ben pedig a búzatermelésből származó jövedelem megközelítette a föld árának 20 százalékát.**

A búzatermelés jövedelmi viszonyai		
	2010	2011
Jövedelem termelésből ezer Ft/hektár	-4,4	45,1
Jövedelem támogatásokkal együtt ezer Ft/hektár ²	52,9	112
Termőföld (szántó) éves bérleti díja ezer Ft/hektár	28,9	32,8
Termőföld (szántó) ára ezer Ft/hektár	519,3	583,7
A jövedelem a vételár százalékában	10,2%	19,2%
A jövedelem a bérleti díj százalékában	183,0%	341,5%

3. táblázat: A búzatermelés főbb adatai a tesztüzemi rendszer alapján
(A meghatározó ártermelő gazdaságok átlaga)

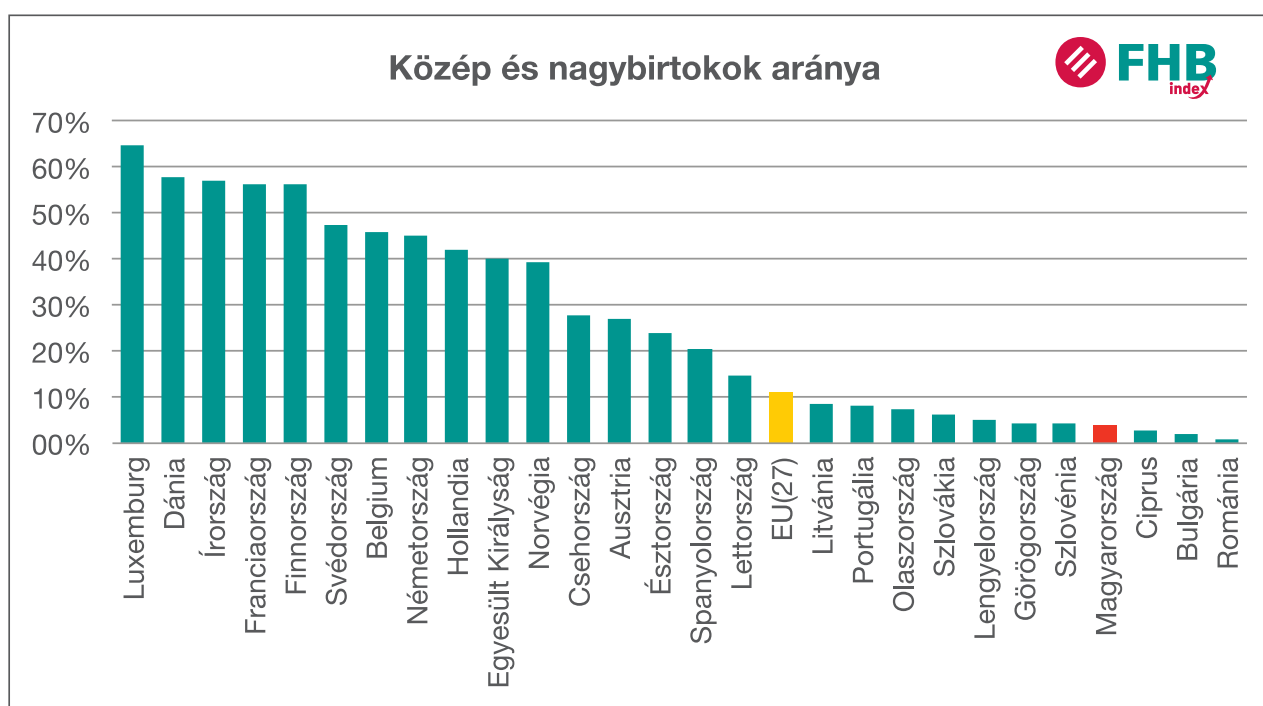
(Forrás: Agrárgazdasági Kutatóintézet: A szántóföldi növények költség- és jövedelmhelyzete; KSH)

A bérbeadásból illetve a művelésből származó jövedelem összehasonlításakor elmondható, hogy a termelés során realizált, egy hektárra jutó átlagos jövedelem még 2010-ben is több mint 80 százalékkal magasabb volt a bérleti díjnál. 2011-ben pedig a különbség még látványosabb, majdnem három és félszer nagyobb jövedelem volt elérhető egy hektáron a gazdálkodás révén, mint bérbeadás esetén. A magántulajdonú földeket is érdemes gazdasági társasággal megműveltetni, emiatt a tulajdonos területét megművelő társaság(ok) gazdája sokszor megegyezik vagy közeli kapcsolatban áll a földtulajdonossal, így a földön elérhető összjövedelmet a többnyire a nettó nyereséget optimalizáló belső megállapodás szerint osztják fel a bérleti díj és a cég(ek) között.

5. Nemzetközi kitekintés: a koncentráltabb birtokszerkezet jelentősége

Az új magyar Földforgalmi törvény hangsúlyozott célja a termőföld piac védelme, valamint egy megfelelő gazdálkodói struktúra kialakításának elősegítése. **A jelenlegi elaprózott birtokszerkezettel szemben a középbirtokokat kívánják megerősíteni, amelyek a hatékonyabb üzemméret révén, a kicsikhez képest, sokkal jobb jövedelmezőségi mutatókat tudnak felmutatni.** A birtokszerkezet ilyen irányú eltolódása növelheti az agrár-szektor jövedelemtermelő képességét.

A 9. ábráról leolvasható, hogy **Magyarországon a közép és nagybirtokok aránya a legalacsonyabbak között van az Európai Unióban**, messze a tagországok átlaga alatt. A nyugat-európai országok érettebb birtokszerkezettel rendelkeznek, többségükben jóval magasabb a 20 hektárt meghaladó birtoktestek részesedése. Míg Luxemburgban az arány meghaladja a 60 százalékot, és még a 11. helyezett Norvégiában is 40 százalék körül alakul, addig Magyarország 3,9 százalékos aránya jócskán lemarad a 11 százalékos átlagtól.

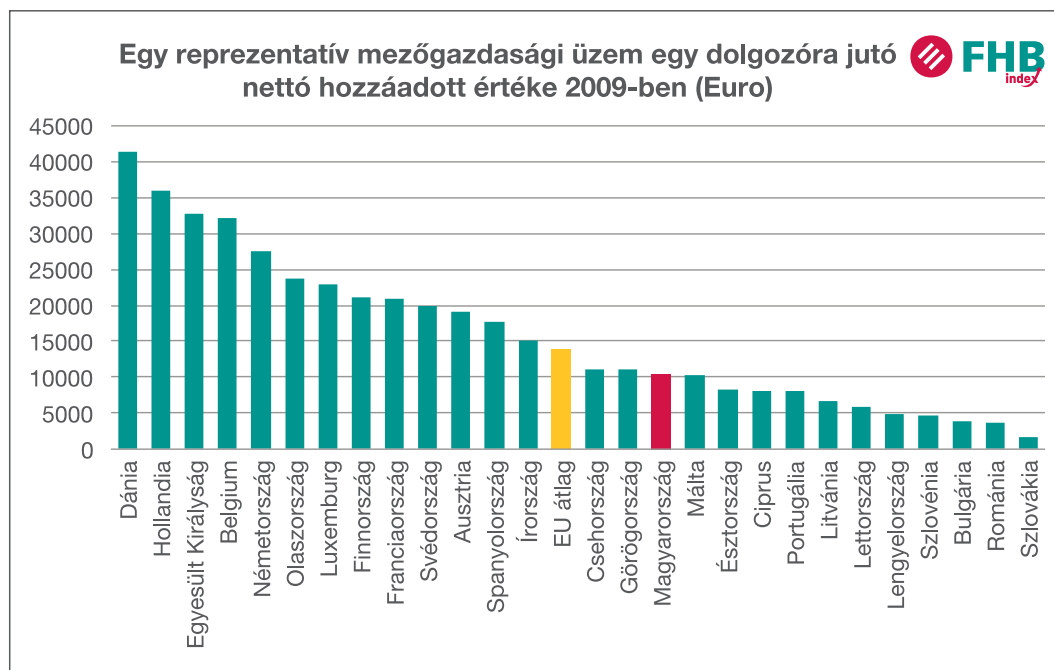


9. ábra: A 20 hektárnál nagyobb birtokok aránya az Európai Unió országaiban 2007-ben (Forrás: Eurostat)

Az ábrából látható, hogy valóban komoly összefüggés van a birtokok szerkezete, s egy reprezentatív mezőgazdasági üzem jövedelemtermelő képessége között, amit jól jelenít meg az egy dolgozóra jutó, az üzem által előállított nettó hozzáadott érték³ nagysága.

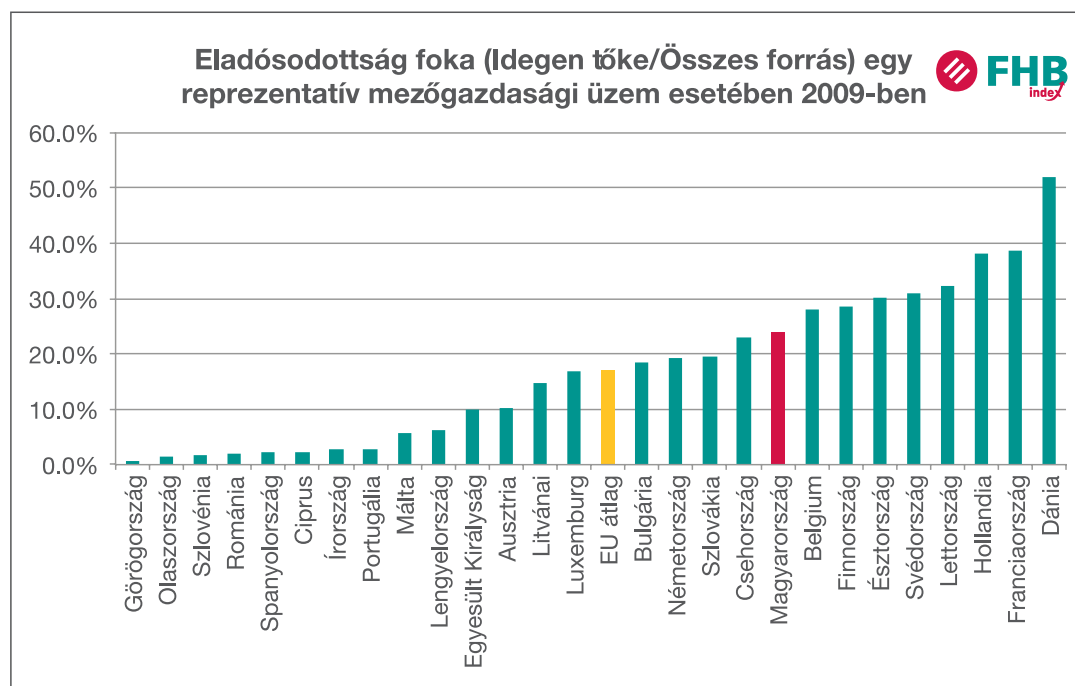
A legnagyobb nettó hozzáadott értéket produkáló országok szinte valamennyien egyben a legnagyobb közép- és nagybirtok aránnyal rendelkeznek. A 10. ábra bemutatja, hogy Magyarország az egy dolgozóra jutó hozzáadott érték vonatkozásában sem éri el az EU átlagot, míg nálunk 10 461 euró ez az összeg, addig az EU-ban egy reprezentatív mezőgazdasági üzemben átlagosan 13 872 euró nettó hozzáadott érték jut egy statisztikai dolgozóra. Ugyanakkor elmondható, hogy Magyarország a többi új tagállammal összehasonlítva a legjobbak között van, csak Csehország előzi meg.

3 **Nettó hozzáadott érték = Teljes kibocsátás - Folyó termelő felhasználás + Támogatások és adók egyenlege - Értékcsökkenés.**



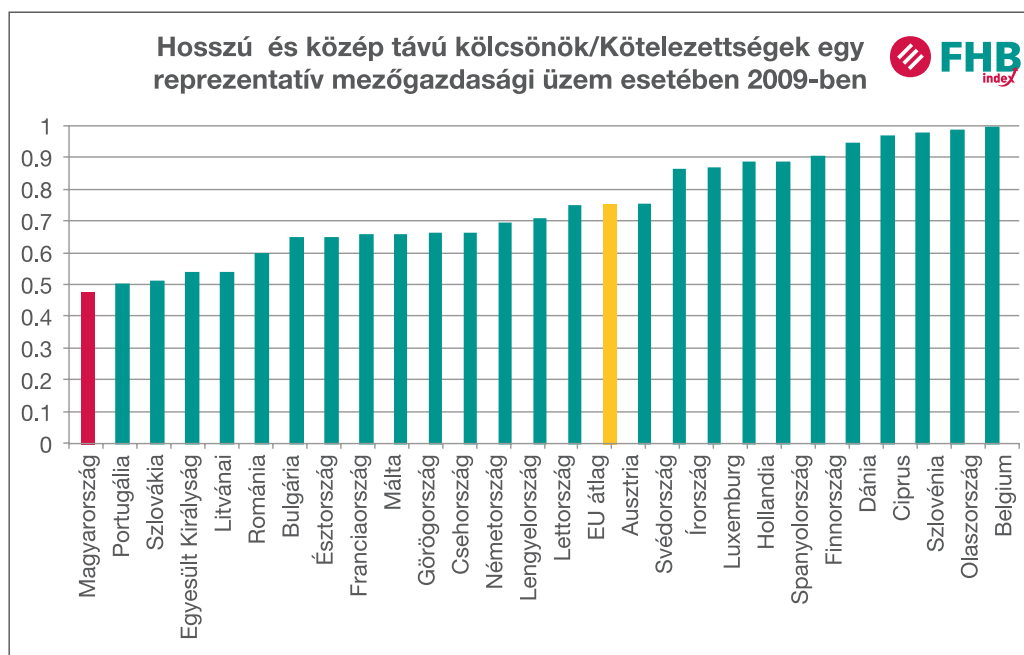
10. ábra: Egy reprezentatív mezőgazdasági üzem által előállított, egy dolgozóra jutó nettó hozzáadott érték nagysága 2009-ben (Forrás: Farm Accounting Data Network)

A koncentráló birtokszerkezet a finanszírozási piacra is jótékony hatást fejthet ki. Egy tőkeerősebb üzem kedvezőbb feltételek mellett juthat hitelhez. **Magyarországon a reprezentatív mezőgazdasági üzem eladósodottsági mutatóját tekintve a középmezőnyhöz tartozik az Európai Unióban (11. ábra).** A 17 százalékos EU átlagot meghaladva az idegen tőke összes forráshoz viszonyított aránya hazánkban megközelítőleg 24 százalék. A legmagasabb mértékben, csaknem 52 százalékban, Dániában finanszírozzák idegen forrásból a reprezentatív üzem eszközeit.



11. ábra: Az idegen tőke aránya egy reprezentatív mezőgazdasági üzem összes forrása között 2009-ben (Forrás: Farm Accounting Data Network)

A 12. ábrán látható, hogy Magyarországon európai viszonylatban a legalacsonyabb a hosszú lejáratú kölcsönök aránya a kötelezettségeken belül. Míg nálunk 47 százalékot, addig az EU átlagot tekintve egy reprezentatív mezőgazdasági üzem kötelezettségei között majdnem 74 százalékot tesz ki a hosszú, illetve középtávú kölcsönök összege. Az első helyen álló Belgiumban az arány szinte 1, vagyis a reprezentatív üzem szinte nem is rendelkezik rövid lejáratú kölcsönökkel.



12. ábra: A hosszú lejáratú kölcsönök aránya a kötelezettségek között egy reprezentatív mezőgazdasági üzem esetében 2009-ben (Forrás: Farm Accounting Data Network)

Az FHB hagyományosan aktív szereplője a magyar agrárium finanszírozásának. Az MNB Növekedési Hitelprogram (NHP) első szakaszából az FHB kihelyezéseink 30 százaléka ebben a szektorban valósult meg.

Magyarországon az NHP-nak köszönhetően növekedett 2013-ban az éven túli, hosszabb futamidejű mezőgazdasági hitelek aránya. Az FHB várakozásai szerint az hitelprogram második szakaszában (NHP2) szintén megvalósítható beruházási, gépbeszerzési, földvásárlási illetve forgóeszköz finanszírozás révén tovább növekedhet a hosszabb futamidejű hitelek szerepe. Fontos változás, hogy a Magyar Nemzeti Bank **2014 elejétől az őstermelők számára is megnyitotta az NHP2 - földvásárlásra is igényelhető - finanszírozási lehetőségét.**

6. Összefoglalás

Földrajzi adottságai alapján hazánk mezőgazdasági potenciálja változatlanul jelentős. A szabályozási változások a következő évekre meghatározzák a földpiac alakulását, azok hatását nem lehet pusztán a már elfogadott törvény alapján prognosztizálni, mivel a helyi földbizottságok működése és a mezőgazdasági üzemekről és a családi gazdaságokról szóló szabályozás még nem ismert. A jó minőségű, racionálisan hasznosított termőföld jövedelmező befektetés maradhat

FHB Termőföldindex (2000-2012)

év	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 III. negyedév
index értéke	100,0	101,3	121,0	138,4	140,8	147,3	153,2	158,0	176,6	191,1	192,1	202,3	229,0	255,6



7. Partnereinknek

Az **FHB** Bankcsoport tagjai termőföld-szakértői munkákban és termőföld-alapú, vagy termőföld fedezettel történő finanszírozói területeken egyaránt állnak lakossági és vállalati ügyfelek rendelkezésére. Az elmúlt 15 évben az **FHB** szakértői a hazai termőfölddel kapcsolatos banki és értébecslői szaktudás legjavát nyújtották 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:

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: molnar.zsolt@fhb.hu

Cím: 1082 Budapest, Üllői u. 48.

Sajtókapcsolat: **Kappéter Béla**

FHB Jelzálogbank Nyrt.

Telefon: +36(1)452-8578

Mobil: +36(30)4567-635

E-mail: kappeter.bela@fhb.hu

Dr. Nagy Gyula

FHB Index projektvezető

FHB Jelzálogbank Nyrt.

Telefon: +36(1)452 5930,

Mobil: +36(30)9646-087

E-mail: nagy.gyula@fhb.hu

FHB Termőföldindex

URL: www.fhbindex.hu

E-mail: fhbindex@fhb.hu

Stratégiai elemző partnerünk

