



Mezőgazdasági termőföldárak és bérleti díjak

Tartalom

Bevezető.....	2
A szántó árának és forgalmi értékének alakulása	2
További művelési ágak áralakulása.....	3
Országos földbérleti díjak.....	4
Regionális földbérleti díjak a szántó és a gyepterületre.....	5
A szántó bérleti díjának és árának összehasonlítása.....	7

Módszertani megjegyzések

Táblázatok

Elérhetőségek

Bevezető

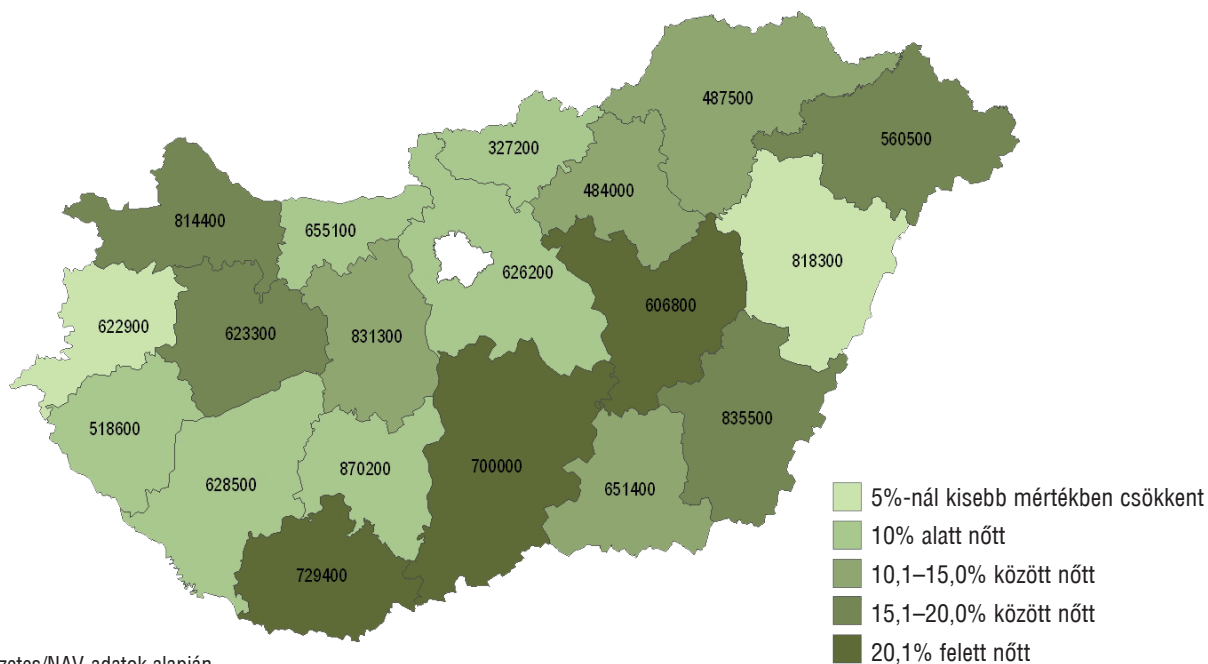
2009-ben az Európai Unió tagállamai egységes elveket fogadtak el a termőföldár és bérleti díj számítására, hogy megteremtsék az összehasonlíthatóság feltételeit. Az országok vállalták, hogy 2011-től az egységes módszertani szabályok szerint dolgozzák ki az adatsorokat. Jelen kiadvány célja az alkalmazott módszertan bemutatása és az első hazai adatok publikálása.

A szántó árának és forgalmi értékének alakulása

2012-ben a **mezőgazdasági termőföldárak** – a megelőző két év 6,0, majd 11,5%-os növekedése után – átlagosan **12,8%-kal voltak magasabbak** az előző évhez képest. Ezen belül a földhasználat során legjelentősebb művelési ág, a **szántó** ára 14,9%-kal nőtt, így 1 hektár szántóföld átlagára 2012-ben 670 400 forint volt. A föld árát számos tényező befolyásolja, ezért az ország egyes területein a föld ára az országos átlagtól jelentősen eltérhet. A legdrágább területek Tolna, Békés és Fejér megyében vannak, ahol a szántó hektáronkénti ára jóval 800 ezer forint fölött volt. A legolcsóbban Nógrád megyében lehetett szántóföldhöz jutni, ahol 1 hektár szántóföld átlagára kevesebb volt, mint az országos átlag fele.

1. ábra

Egy hektár szántóföld ára és árváltozása megyénként, 2012*



Az árváltozás mértékében is jelentős eltérések voltak az egyes megyék között 2012-ben. A legnagyobb mértékben (20% felett) drágultak Szabolcs-Szatmár-Bereg, Jász-Nagykun-Szolnok, Bács-Kiskun és Baranya megye területei az előző évhez képest. Kismértékű, 5% alatti csökkenés volt Vas és Hajdú-Bihar megyékben.

2012-ben a legjelentősebb (*fellendülő*) földforgalom a szántó művelési ágban Hajdú-Bihar és Jász-Nagykun-Szolnok megyében zajlott, ahol 2011-hez képest további 25% felett nőtt a forgalom.

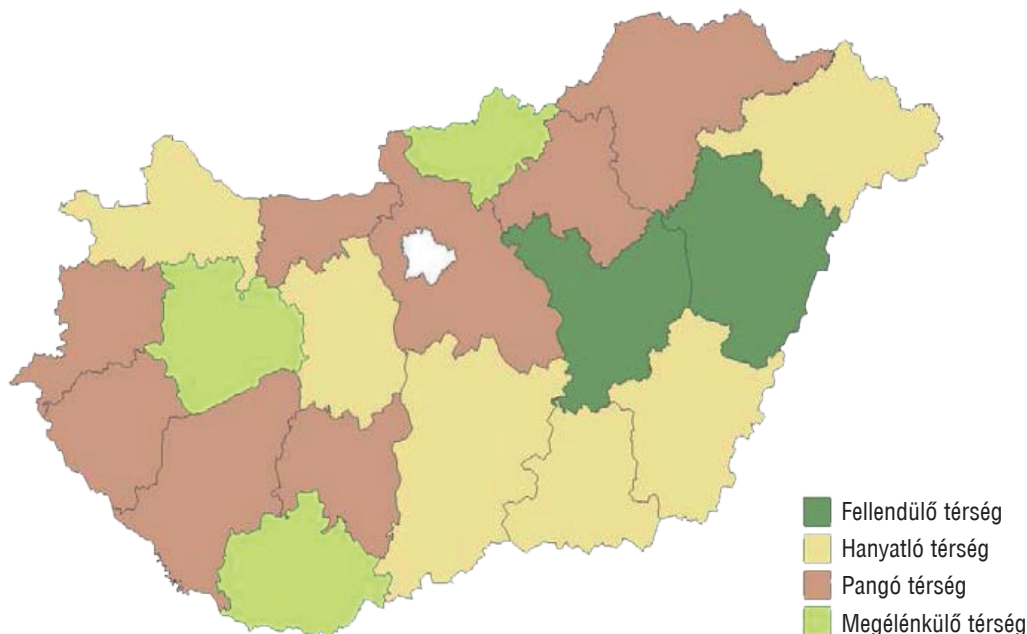
A *hanyatló* térségek olyan terület egységek, amelyek értékesítése átlag feletti volt 2012-ben, de az előző évhez képest enyhe (5–10%-os) visszaesés volt annak mértékében.

2012-ben *élénkült* Veszprém, Baranya és Nógrád megye térsége, azaz míg az elsőtől az előző évi értékesítéshez képest 30% feletti növekedés volt, addig az utóbbiaknál ez a növekedés 10% alatt maradt.

A *pangó* egységek olyan megyék, ahol a keletkezett forgalmi érték átlag alatti, és az előző évhez viszonyítva is csökkent. Ezek közül a legmérsékeltőbb szántó forgalom Komárom-Esztergom, Heves és Zala megye térségeiben történt, ahol az előző évhez képest 15% felett esett vissza a forgalom.

2. ábra

A szántó forgalmi értékének alakulása, 2012*



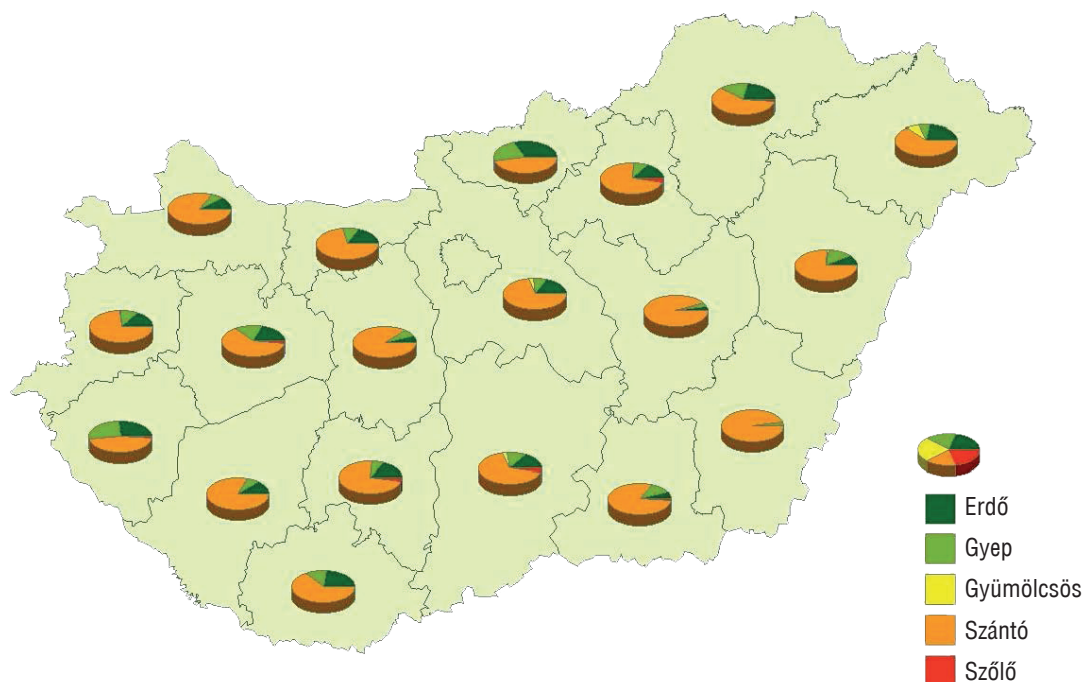
* Előzetes adat/NAV-adatok alapján saját számítás.

További művelési ágak áralakulása

2012-ben az erdőterületek ára nőtt a legkisebb mértékben, 4,3%-kal, így 459 000 forintba került az erdő hektáronként. A gyep ára 13%-kal nőtt, míg a leginkább a gyümölcsös- (19,8%) és a szőlőterületeknél (23,2%) emelkedtek az árak.

Az értékesített területek művelési ágak szerinti megoszlásában nagy különbségek voltak az ország egyes területei között 2012-ben. Minden megyében a szántó művelési ágba sorolt földterületek értékesítése volt meghatározó, Nógrád megyében volt a legalacsonyabb ennek aránya (közel 47%), míg Békés megyében a legmagasabb (96%). Jelentősebb forgalom a gyep és erdő művelési ágakban Zala, Veszprém, Nógrád és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében volt. A szőlő művelési ágban történt értékesítés elenyésző volt mind országos, mind megyei szinten és csupán néhány megyében érte el az összes értékesítés 1%-át. A legnagyobb arányban Heves és Bács-Kiskun megyében (3–3%) értékesítettek szőlőterületet. A gyümölcsösnél is hasonló a tendencia, Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében volt a legnagyobb földforgalom, az összes értékesítés 8%-a.

Az értékesített terület megoszlása művelési ágak szerint, 2012*



* Előzetes/NAV-adatok alapján.

1. tábla

Egy hektár földterület árai művelési áganként, 2009–2012

Művelési ág	2009	2010	2011	2012 ^{a)}
Szántó	491 200	519 300	583 700	670 400
Gyep	242 000	251 600	283 800	320 600
Szőlő	977 300	913 300	1 035 400	1 275 700
Gyümölcsös	663 700	721 200	729 100	873 300
Erdő	368 900	400 400	440 100	459 000

a) Előzetes adat/NAV-adatok alapján saját számítás.

Országos földbérleti díjak

Magyarországon jelentős a bérelt földterületek aránya. A termőföldárhoz hasonlóan a földterületek éves **bérleti díja** is évek óta emelkedik. A 2010-es általános mezőgazdasági összeírás adatai szerint a használt mezőgazdasági terület 50,7%-át bérleményként művelik. A Központi Statisztikai Hivatal a földhasználati statisztika keretében éves rendszerességgel gyűjt adatokat a bérelt földterületre és a földbérleti díjra vonatkozóan. Az adatgyűjtés a földterülettel rendelkező gazdasági szervezetekre és a mezőgazdasági tevékenységet folytató egyéni gazdaságokra terjed ki. A mezőgazdasági számlarendszer adatai szerint 2011-ben a mezőgazdasági termelők összesen mintegy 75 milliárd forintot fizettek ki földbérleti díjként, amelynek mértékében lényeges eltérések adódnak művelési áganként és területi egységenként.

2011-ben a szántó művelési ágba tartozó földterületek **országos** éves bérleti díja 32 800 forint/hektár volt. Legmagasabb bérleti díjat a szőlő és a gyümölcsös művelési ágba tartozó területekért kértek. Az előbbi 46 400 forint/hektár, az utóbbi 37 800 forint/hektár volt. A gyepek bérletéért 16 300 forintot, míg az erdőért 14 000 forintot kellett fizetni hektáronként.

2. tábla

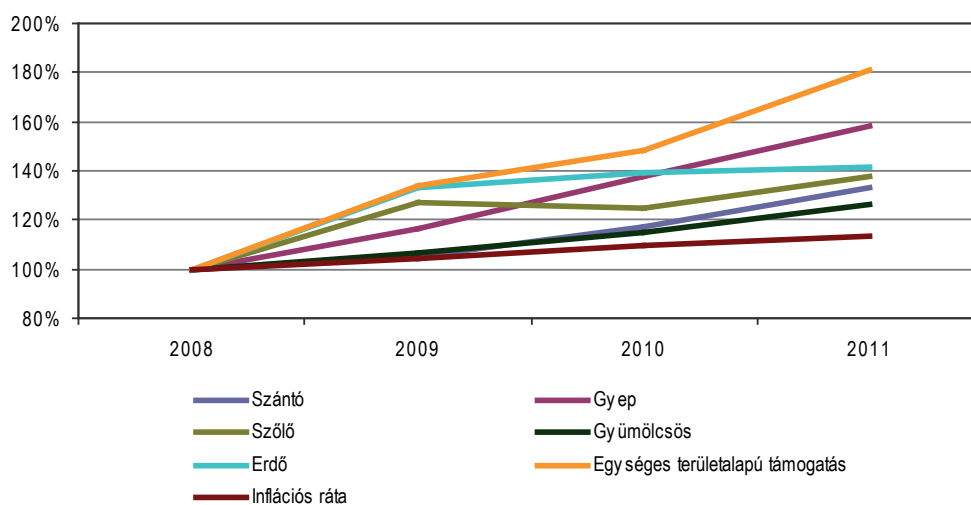
Országos földbérleti díjak művelési ágak szerint, 2008–2011

Művelési ág	2008	2009	2010	2011
Szántó	24 600	25 900	28 900	32 800
Gyep	10 300	12 000	14 200	16 300
Szőlő	33 600	42 700	42 000	46 400
Gyümölcsös	30 000	32 000	34 500	37 800
Erdő	9 900	13 200	13 800	14 000

2008-hoz mérten 2011-re a gyepek bérleti díja emelkedett a legnagyobb mértékben, 58%-kal. Az erdő bérleti díja 41, a szőlőé 38, a szántóé 33, a gyümölcsösé 26%-kal emelkedett 2008-at alapul véve.

4. ábra

A földbérleti díjak változása, 2008=100%

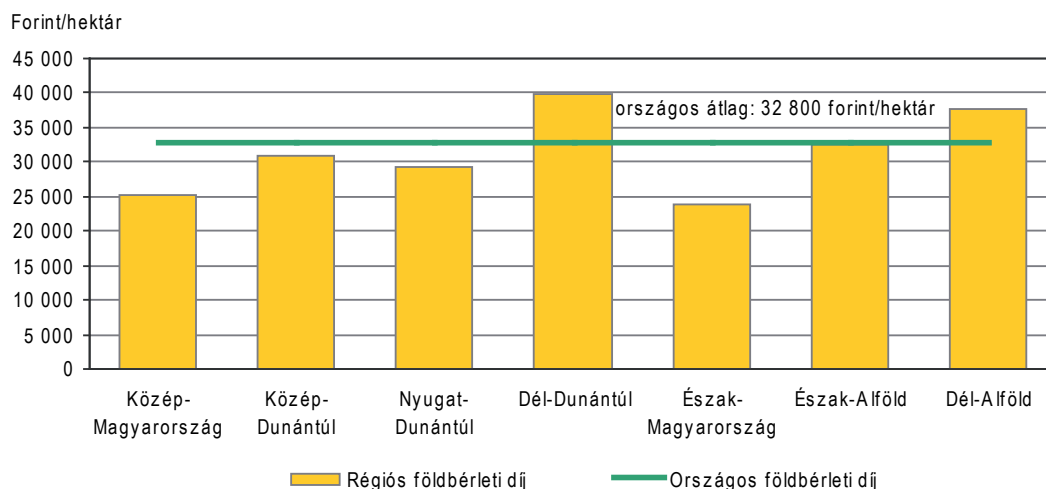


Regionális földbérleti díjak a szántó és a gyepek művelési ágakra

A területi adatokat vizsgálva a szántó éves bérleti díja Dél-Dunántúlon volt a legmagasabb 2011-ben, 39 800 forint/hektár. Ez több mint másfélszerese a legalacsonyabb észak-magyarországinak (23 800 forint/hektár).

A régiók között kialakult sorrend 2008 óta majdhogynem változatlan. Szántót bérelni Dél-Dunántúlon (39 800 forint/hektár), Dél-Alföldön (37 700 forint/hektár) és Észak-Alföldön (32 400 forint/hektár) a legdrágább, köszönhetően Tolna, Bács-Kiskun, Békés, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye magas bérleti díjainak. Ezekben a megyékben vannak Magyarország legjobb minőségű szántóföldjei.

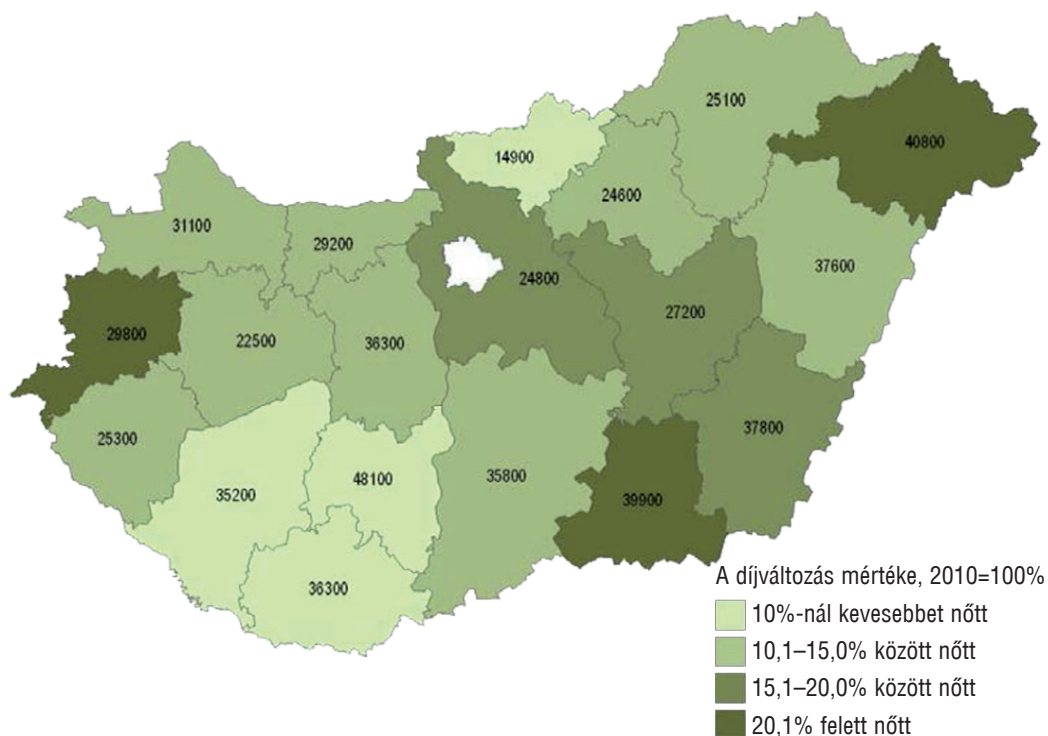
Régiós földbérleti díj a szántó művelési ágra, 2011



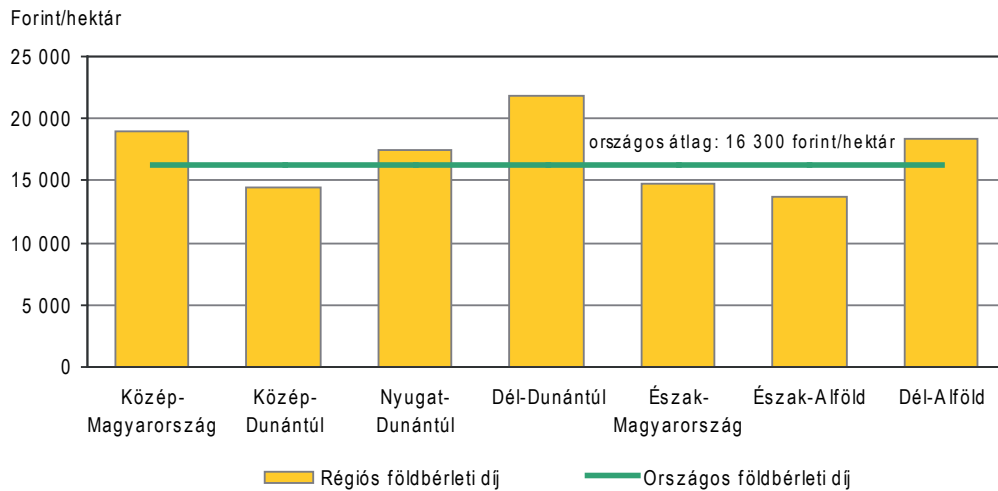
2010-hez képest 2011-re az átlagnál nagyobb mértékben emelkedett a szántó bérleti díja Csongrád (22%), Szabolcs-Szatmár-Bereg (21%) és Vas megyében (22%). A díjemelkedés mértéke Nógrád megyében és Dél-Dunántúlon maradt el leginkább az átlagostól, ezeken a területeken 10% alatti a díjnövekedés.

A **gyep** bérletéért szintén Dél-Dunántúlon kellett a legtöbbet fizetni 2011-ben, 21 800 forintot hektáronként.

Egy hektár szántóföld bérleti díja és díjváltozása megyénként, 2011



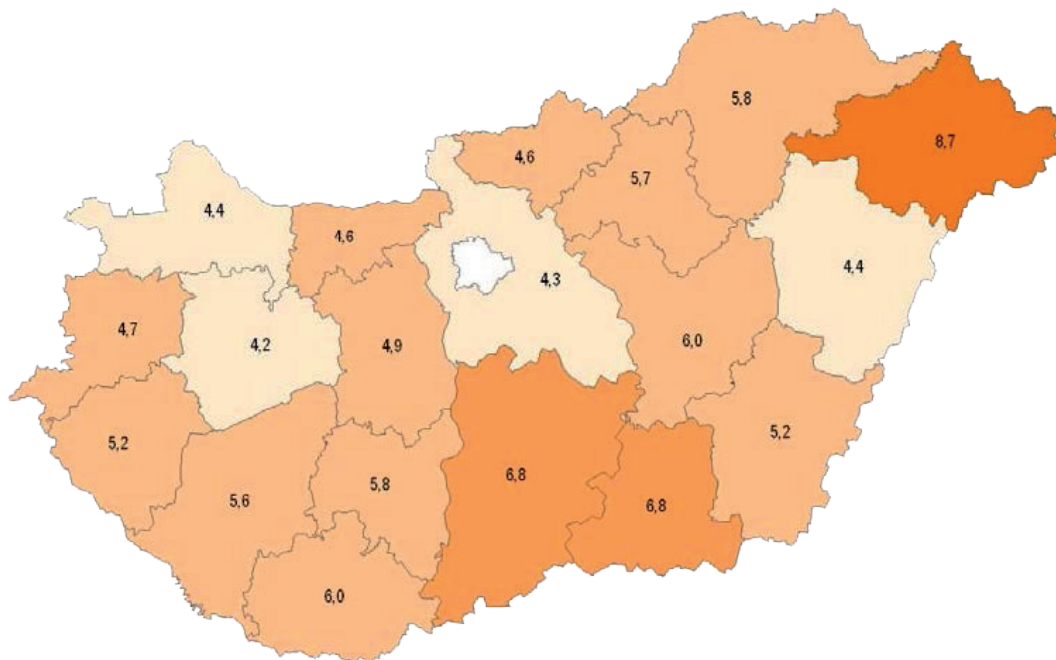
Régiós földbérleti díj a gyep művelési ágra, 2011



A szántó bérleti díjának és árának összehasonlítása

A földbérleti díjakat és a termőföldárakat összehasonlítva megállapítható, hogy az egyes művelési ágakba tartozó földterületek éves bérleti díja a föld árának 4–6%-át teszi ki. A szántóterületek esetében ez az arány 2009-ben 5,3% volt, ami 2010–2011-re 5,6%-ra emelkedett. Ilyen kismértékű emelkedés jellemző az erdő területeken kívül a többi művelési ágra is. Megyei szinten összevetve a szántóföldek bérleti díját és árát, a megyék többségében a fenti arány 2011-ben 4,5–6% körül alakult. Győr-Moson-Sopron, Veszprém, Pest és Hajdú-Bihar megyében a szántóföld bérleti díja nem érte el az ár 4,5%-át, azaz a viszonylag magas szántóföld árak alacsonyabb bérleti díjjal párosultak. Bács-Kiskun, Csongrád és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében viszont a bérleti díj a szántóterület árának 7–9%-át is elérhette.

A szántó bérleti díjának és árának aránya, 2011, %



Módszertan

Mezőgazdasági földárak, bérleti díjak

A statisztika célja, hogy tükrözze az egy hektárra jutó szabad mezőgazdasági terület értékét vagy bérleti díját a vizsgált időszakban (naptári év).

Az eredmények vonatkozási időszaka

A mezőgazdasági földáraknak/bérletének tükröznie kell a vételi átlagárát vagy bérleti díját a megfigyelt művelési ágaknak az adott naptári évben.

Aggregálás országos szintre

Az Eurostat módszertani előírásai szerint a kiszámított megyei átlagárakat a megfigyelt használt földterület nagyságával súlyozzuk. A használt földterület adatok a gazdaságszerkezeti összeírás (GSZÖ) adataiból származnak, amelyeket 2–3 évente végez el a KSH. Így a köztes időszakokban az utolsó rendelkezésre álló adatokat használjuk, jelenleg a 2010. évi adatokat. A módszertan értelmében ezzel a súlyozási rendszerrel kiküszöbölhető az összetétel-változás hatása egyik évről a másikra, így ha egyik térségben hirtelen jelentős változás következne be az értékesítésben, annak torzító hatását nem tartalmazza a számítás. A tranzakciók számától és az értékesített földterület nagyságától függetlenül, az a terület kerül nagyobb súllyal a számításba, ahol a használt földterület nagysága is magasabb.

Mezőgazdasági földár

A megfigyelési egység az egy hektárra jutó mezőgazdasági célra vásárolt földterület ára. A megfigyelési terület magába foglalja valamennyi művelési ág vásárlását egyéni gazdálkodásokról vagy mezőgazdasági szervezetektől és nem tartalmaz más, nem mezőgazdasági tranzakciókat (életmód szerű vásárlás, építőipar, stb.) valamint a rokonok közötti földcserét.

A mezőgazdasági föld ára

A piaci árak alapján, a mezőgazdasági föld ára az az ár, amelyet a kereskedelemben a földért adtak adók és vámok levonás nélkül (kivéve levonható áfa) és a támogatások hozzáadása nélkül.

A föld vételi/eladási ára

- **tartalmazza** a kapcsolódó adók és támogatások értékét (kivéve levonható áfa);
- **nem tartalmazza** a földhöz kapcsolódó jogcímekeket;
- **nem tartalmazza** a kompenzáció értékét;
- **nem tartalmazza** a földön lévő épület értékét;
- **nem tartalmazza** az öröklési tulajdon átruházás költségét.

A tagállamok nem kötelesek adatot szolgáltatni azokra a földkategóriákra, amelyek súlya a legutolsó gazdaságszerkezeti összeírás (GSZÖ) alapján az összes hasznosított mezőgazdasági földterület 5%-a alá esik, ezért az Eurostatnak szántó és gyepléves művelési ágra történik adatátadás, a hazai adatközlés azonban kiegészül az erdő, szőlő és gyümölcsös művelési ággal.

Mezőgazdasági földbérleti díj

A megfigyelési egység a mezőgazdasági hasznosítású terület egy hektárjára jutó földbérleti díj. A megfigyelés a földterülettel rendelkező gazdasági szervezetekre és a mezőgazdasági tevékenységet folytató egyéni gazdaságokra terjed ki.

Földbérleti díj

A földbérleti díj a föld tulajdonosának az eszközök más egység számára való rendelkezésre bocsátásáért cserébe fizetett összeg. Nem teszünk különbséget a bérleti szerződés időtartama és a szerződéskötés időpontja alapján. Így az átlagos bérleti díj számításánál minden földbérleti díjat figyelembe kell venni, függetlenül attól, hogy a földet egy évnél rövidebb vagy hosszabb időre adták bérbe

A földbérleti díj

- **tartalmazza** a természetbeni juttatások forintosított értékét;
- **tartalmazza** a kapcsolódó adók/illetékek értékét;
- **nem tartalmazza** a földhöz kapcsolódó jogcímekeket;
- **nem tartalmazza** a területen lévő épületek, lakóépületek bérleti díját és semmilyen olyan egyéb kiadást, ami a mezőgazdasági földön kívül egyéb eszközhöz kapcsolódik (épületek folyó fenntartási kiadásai, épületek biztosításával kapcsolatos kiadások, épületek értékcsökkenése, nem lakáscélú épületek szakmai használata után fizetett bérleti díja).

2010. évi súlyok

(ezer hektár)

Területi egység	Szántó-terület	Gyümölcsös és konyhakert	Szőlő	Gyep	Erdő
Közép-Magyarország	287,3	21,4	5,3	58,6	168,9
Közép-Dunántúl	492,3	17,4	10,4	77,8	249,8
Nyugat-Dunántúl	490,6	16,1	6,4	67,8	292,8
Dél-Dunántúl	690,0	15,1	12,9	70,4	354,1
Észak-Magyarország	453,8	26,9	19,1	107,0	391,1
Észak-Alföld	909,5	47,0	3,6	219,2	221,0
Dél-Alföld	998,6	31,3	25,0	161,8	235,2
Ország összesen	4 322,1	175,2	82,8	762,6	1 912,9

Elérhetőségek:

Mezőgazdasági föld árak: [Dienes-Borbély Nóra](#)

Telefon: (+36-1) 345-6531

Mezőgazdasági földbérleti díjak: [Oláhné Vári Anikó](#)

Telefon: (+36-1) 345-6762

[Információs szolgálat](#), telefon: (+36-1) 345-6789, fax: (+36-1) 345-6788