

Módszertan

Termőföldárak és 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 földárnak/bérleti díjnak tükröznie kell a megfigyelt művelési ágak vételi átlagárát vagy bérleti díját az adott naptári évben.

Mezőgazdasági földár

A mezőgazdasági föld ára az a piaci ár, amelyet a kereskedelemben a földért adtak adók és vámok levonása 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 földön lévő épület értékét.
- **Nem tartalmazza** az öröklési tulajdon átruházási költségét.

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

Az adatok forrása: A termőföldpiaci adatok forrása a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) illetékhivatali adatbázisa. Az adatátadás minden adásvételre kiterjed, tartalmazza a vételár mellett a földterület legfontosabb jellemzőit, a települést, a művelési ágot, az adásvétel dátumát, az alapterületet.

A rekordokat a NAV folyamatosan, esetenként akár több hónappal az adásvétel után rögzíti, ezért adott időszak rekordjainak érkeztetése a tárgyidőszak után több negyedéven át tart. A mezőgazdasági földár számításához azoknak a tárgyidőszakban

megkötött adásvételeknek az adatait használjuk fel, amelyeket a tárgyidőszakban és az azt követő két negyedévben rögzítettek az adatbázisban.

Az adatbázisból kiszűrjük azokat az adásvételeket, amelyek nem külterületi termőföld értékesítésére vonatkoznak, továbbá azokat az adásvételeket, ahol a földterületnek van beépített része. Az adatbázist megtisztítjuk a halmozódásoktól is.

A fentiek szerint leszűkített adatbázis tranzakcióit az 1 hektárra jutó forgalmi érték alapján árkatóriákba soroljuk. A legalacsonyabb és legmagasabb árkatóriába tartozó adásvételeket nem vesszük figyelembe a területi átlagárak számítása során, kizárva ezzel a kiugróan magas, illetve alacsony árakat. Ezután az értékesített területtel súlyozva képezzük a megye szintű átlagárakat művelési áganként.

Aggregálás országos szintre: Az Eurostat módszertani előírásai szerint a kiszámított megyei átlagárakat a megfigyelt használt földterület nagyságával súlyozzuk. A használt földterület adatok a gazdaságszerkezeti összeírásból származnak, amelyeket 3–4 évente végez el a KSH. Így a köztes időszakokban az utolsó rendelkezésre álló adatokat használjuk, jelenleg a 2016. évit. A módszertan értelmében ezzel a súlyozási rendszerrel kiküszöbölhető az összetétel-változás hatása egyik évről a másikra, így, hogyha 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.

2016. évi súlyok:

Használt földterület, ezer hektár

Területi egység	Szántó	Gyümölcsös	Szőlő	Gyep	Erdő
Közép-Magyarország	262,5	8,2	4,6	56,5	143,3
Közép-Dunántúl	402,8	4,4	6,6	66,8	171,7
Nyugat-Dunántúl	465,9	5,7	3,5	49,1	205,3
Dél-Dunántúl	597	6,2	10,7	52,7	258,7
Észak-Magyarország	378,7	11,9	13,5	98,2	347,8
Észak-Alföld	816,8	30	1,1	183,2	160,3
Dél-Alföld	906,8	11,8	23,5	183,2	180,1
Ország összesen	3830,5	78,2	63,5	689,7	1467,2

Mezőgazdasági 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 területen lévő épületek, lakóépületek bérleti díját és semmilyen olyan egyéb kiadást, ami a mezőgazdasági földön kívül egyéb eszközhez kapcsolódik (épületek folyó fenntartási kiadásai, épületek biztosításával kapcsolatos kiadások, épületek értékcsökkenése, nem lakáscélú épületek használata után fizetett bérleti díj).

A **megfigyelési egység** a mezőgazdasági hasznosítású terület 1 hektárjára jutó földbérleti díj. A megfigyelés a földterülettel rendelkező gazdasági szervezetekre és a mezőgazdasági tevékenységet folytató egyéni gazdaságokra terjed ki.

Az adatok forrása:

- OSAP 2218 Egyéni gazdaságok júniusi összeírása;
- OSAP 2417 Kiemelt egyéni gazdaságok júniusi összeírása;
- OSAP 1082 Földterület és vetésterület – mezőgazdasági főtevékenységet végző gazdasági szervezetek, valamint az önkormányzatok.

A földterülettel rendelkező gazdasági szervezeteket teljeskörűen figyeljük meg.

Az egyéni gazdaságok esetében reprezentatív mezőgazdasági összeírás történik. A felvétel mintájának kialakítása a 2010. évi általános mezőgazdasági összeírás (ÁMÖ) és az Agrárium 2016 alapján történt. Az ország 13 633 mezőgazdasági körzetéből 648 került kijelölésre, amelyeket teljeskörűen, házról házra járva írtak össze az összeírók.

A gazdaság olyan műszakilag-gazdaságilag önálló egység, amely egységes irányítás alatt áll, és mezőgazdasági terméket állít elő, vagy mezőgazdasági szolgáltatást végez.

2019. június 1-jén gazdaságnak minősültek azok az egységek, amelyek elérték vagy meghaladták az alábbi gazdaságküszöböt:

- a használatában lévő
 - termőterület (szántó, konyhakert, gyümölcsös, szőlő, gyepek (rét+legelő), erdő, halastó, nádas összesen) legalább 1500 m², vagy
 - gyümölcsös-, illetve szőlőterület összesen legalább 500 m² (amely során az ültetvény nagyság kritériumának is meg kell felelni: a törzses gyümölcsfajok legalább 400 m², bogyós gyümölcsfajok és szőlő legalább 200 m²), vagy
 - szántóföldi, ültetvény jellegű terület összesen legalább 500 m², vagy
 - járható üvegház, illetve fóliasátor/ház területe összesen legalább 100 m², vagy
 - gombatermesztésre használt alapterület legalább 50 m², vagy
- tartott
 - egy nagyobb élő állat (szarvasmarha, bivaly, sertés, ló, juh, kecske, emu, strucc, szamár, öszvér), vagy
 - 50 darab baromfi (tyúkféle, lúd, kacsa, pulyka, gyöngyös összesen), vagy
 - 25 darab házinyúl, vagy
 - 25 darab prémes állat, vagy
 - 25 darab vágógalamb, vagy
 - 5 méhcsalád.

A mintába így összesen 106 ezer háztartás, ezen belül 23,4 ezer gazdaság került, az összes egyéni gazdaság 5,5%-a.

A fentiekben belül kijelöltünk egy úgynevezett kiemelt egyéni gazdaságokat tartalmazó kört, amelyeket teljeskörűen figyeljük meg. Kiválasztásuk a következő feltételek, küszöbértékek alapján történt: 150 szarvasmarha, 300 sertés, 25 ló, 500 juh, 40 kecske, 20 000 tyúk, 5000 lúd, 10 000 kacsa, 5000 pulyka, 120 gyöngyös, 300 házi nyúl, 200 vágógalamb, 300 méhcsalád, 50 strucc, 10 emu, 200 prémes állat, 250 hektár szántó, 17 hektár szőlő, 20 hektár gyümölcsös, 100 hektár erdő, 150 hektár gyepek. A legalább egy feltétel megléte esetén kiválasztott kiemelt gazdaságok száma 3494 volt.

A kijelölt és a mintába került adatszolgáltatók művelési áganként és megyénként számolnak el a gazdaság által bérelt földterület nagyságával és a bérelt terület egy hektárjára jutó éves bérleti díjjal.

A bérelt földterület nagyságával súlyozva képezzük a megyei szintű átlagos földbérleti díjakat művelési áganként.

Aggregálás országos szintre: Az Eurostat módszertani előírásai szerint a kiszámított megyei bérleti díjakat a megfigyelt bérelt földterület nagyságával súlyozzuk. A bérelt földterület adatok a gazdaságszerkezeti összeírásból származnak, amelyeket 3–4 évente végez el a KSH. Így a köztes időszakokban az utolsó rendelkezésre álló adatokat használjuk, jelenleg a 2016. évi adatokat. A módszertan értelmében ezzel a súlyozási rendszerrel kiküszöbölhető az összetétel-változás hatása egyik évről a másikra. Az a terület kerül nagyobb súllyal a számításba, ahol a gazdaságszerkezeti összeírás adatai alapján a bérelt földterület nagysága is magasabb.

2016. évi súlyok

Bérelt földterület, ezer hektár

Területi egység	Szántó	Gyep
Közép-Magyarország	109,2	18,1
Közép-Dunántúl	255,4	31,4
Nyugat-Dunántúl	297,8	21,3
Dél-Dunántúl	388,8	20,1
Észak-Magyarország	240,5	41,8
Észak-Alföld	374,6	94,7
Dél-Alföld	449,8	63,5
Ország összesen	2116,1	290,9

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 gyep művelési ágra történik adatátadás, a hazai adatközlés azonban kiegészül az erdő, szőlő és gyümölcsös művelési ággal.