

Dr. Szentesi Ibolya¹ – Dr. Posta László² – Krisán László³ – Dr. Túróczi Imre⁴

Pénzügyi racionalitás és tulajdonosi érdekek a földpiacon: a földárak, a bérleti díjak és a tőkésítési ráták alakulása az elmúlt két évtizedben magyarországon

ÖSSZEFOGLALÁS

A rendszerváltást követően az 1990-es évek elején lezajlott Magyarország huszadik századi harmadik „földosztása”, a kárpótlás, ami a termőföld magántulajdonba adásának folyamatát jelentette. Ezzel gyökeresen megváltoztak mind a földtulajdonlási, mind a földhasználati viszonyok, hiszen a korábbi állami és szövetkezeti földtulajdonlás és használat helyett a magántulajdonon alapuló földtulajdonlás, illetve a bérleti gazdálkodás előre törése következett be. Ebből következően a földet használók számára egy új költségelem, bérleti díj jelent meg a költségeik között, ami a földtulajdonosok számára viszont egy bevételi forrásként realizálódott. A jelen tanulmány a földárak, bérleti díjak és tőkésítési ráták elmúlt két évtizedes alakulását elemzi Magyarországon, kontrolling szemlélettel értelmezve, hogy a tulajdonosok és a bérlők milyen mértékben tudtak megfelelni az elvárt hozamoknak, és hogyan alakult a jövedelemstruktúra a gyakorlatban.

BEVEZETÉS

A kontrolling szemlélet egyik legfontosabb feladata, hogy mérhetővé és összehasonlíthatóvá tegye a szervezet által használt erőforrások teljesítményét (Túróczi et al., 2022). A pénzügyi és operatív kontrolling eszköztára lehetővé teszi, hogy a különböző termelési tényezők – így a föld is – **tőkeeszközként** jelenjenek meg, amelyekhez elvárt hozam (ROI), költség szerkezet és cash-flow hatás rendelhető. Akárhogyan is nézzük, a föld árának tudatos értékelése nagyon fontos tényező, mind mikro (azaz vállalati szinten), mind pedig makro, azaz pl. gazdaságpolitikai szinten egyaránt. Mikroszinten a föld értékelése közvetlenül hat a vállalkozás jövedelmezőségére, pénzügyi döntéseire és erőforrás-allokációjára, hiszen a bérleti díj vagy a tulajdonosi megtérülés közvetlenül befolyásolja az eredménykimutatás so-

rait és a cash-flow helyzetet is, mindezt nem csak rövid, hanem közép és hosszútávon egyaránt. Makroszinten ugyanakkor a földárak és bérleti díjak alakulása gazdaságpolitikai jelentőséggel bír (Naárné et al., 2018): hatással van a hitelpiacra, a beruházási kedvre, a támogatási rendszerek hatékonyságára és végső soron a versenyképességre is, ugyanakkor az agrárium általános helyzetére és jövőjére is (ABAYNÉ et al., 2005; Nugroho et al., 2021; Naárné et al., 2018; Viana et al., 2022). Ezért a föld, mint tőkeeszköz kontrolling szemléletű vizsgálata egyszerre képes vállalati és nemzetgazdasági szinten is fontos tanulságokkal szolgálni.

A földhasználat kontrolling nézőpontból kettős hozamstruktúrával bír: egyrészt rendszeres pénzáramlást biztosít (bérleti díj, földjáradék), másrészt tőkenövekményt jelent (értéknövekedés). Ezek együtt adják azt a teljes megtérülést, amely a tulajdonos oldalán a hozamvárásoknak megfelelő jövedelmet biztosíthatja. A bérlő oldalán ugyanezek a tételek költségként jelennek meg, és közvetlenül befolyásolják a vállalkozói eredményt, valamint az egyes tevékenységek ROI mutatóit. A kontrolling szempontjából különösen lényeges a tőkésítési ráta, amely a földérték és a bérleti díj kapcsolatát fejezi ki, és egyfajta benchmark mutatóként értelmezhető.

Fentiek alapján egyértelműen megállapítható, hogy a földhasználat sokkal több mint csupán egy agrártermelési kérdés. Sokkal inkább az mondható, hogy nem más, mint egy tudatos erőforrás-allokációs döntés, amely ugyanazoknak a kontrolling elveknek és szabálykeretnek van alávetve, mint bármely más vállalati befektetés: KPI-ok mentén mérhető a teljesítmény, összevethető az elvárt és a tényleges hozam, valamint figyelembe veendő az alternatív költség is.

A jelen tanulmány a földárak, bérleti díjak és tőkésítési ráták elmúlt két évtizedes alakulását elemzi Magyarországon, kontrolling szemlélettel értelmezve, hogy a tulajdonosok és a bérlők milyen mértékben tudtak megfelelni az elvárt hozamoknak, és hogyan alakult a jövedelemstruktúra a gyakorlatban.

TERMŐFÖLD, MINT TŐKEESZKÖZ: TULAJDONLÁSI VISZONYOK, BÉRLETI DÍJAK ÉS FÖLDÁRAK ÖSSZEFÜGGÉSEI MAGYARORSZÁGON

A rendszerváltást követően az 1990-es évek elején lezajlott Magyarország huszadik századi harmadik „földosztása”, a kár-

¹ Egyetemi adjunktus, Debreceni Egyetem, Gazdaságtudományi Kar, Számviteli és Pénzügyi Intézet (szentesi.ibolya@econ.unideb.hu),

² Egyetemi docens, CSc, Debreceni Egyetem. Gazdaságtudományi Kar. Gazdálkodástudományi Intézet (posta.laszlo@econ.unideb.hu),

³ Vezérigazgató, KAVOSZ Zrt. (krisan@kavosz.hu);

⁴ Főiskolai tanár, Debreceni Egyetem, Gazdaságtudományi Kar, Számviteli és Pénzügyi Intézet (turoczi.imre@econ.unideb.hu).

pótlás, ami a termőföld magántulajdonba adásának folyamatát jelentette. (Nagy, 2010). Ezzel gyökeresen megváltoztak mind a földtulajdonlási, mind a földhasználati viszonyok, hiszen a korábbi állami és szövetkezeti földtulajdonlás és használat helyett a magántulajdonon alapuló földtulajdonlás, illetve a bérleti gazdálkodás előre törése következett be (Pfau – Nábrádi, 2007; Vrbova–Nemec, 2005; Trendov, 2016). Ebből következően a földet használók számára egy új költségelem, bérleti díj jelent meg a költségeik között, ami a földtulajdonosok számára viszont egy bevételi forrásként realizálódott. A bérleti díj gyakorlatilag a földjáradékot jelenti, ami mindig a földtulajdonoshoz kapcsolódik, a földtőke egyik éves haszna a föld értéknövekedése mellett (ami az elmúlt években meghatározó jövedelemrészé vált a tulajdonosok számára, lévén, hogy a kárpótlás idején jellemző 10 – 20.000 Ft-os hektáronként földárak az elmúlt 30 év alatt jócskán meg többszörözödtek, immár milliós nagyságrendet mutatnak). A földjáradék számítása a termelési érték és a termelési költség ütköztetése után a jövedelemből számítható ki, a földön felüli tőkerészek, valamint a vállalkozói járadék levonása után, ami egyértelművé teszi, hogy a földjáradék a jövedelem szerves részeként jelenik meg (Posta, 1997; Nábrádi et al., 2008). Ez az az érték, amit a földtulajdonos mindenképpen realizál: saját földhasználat esetén ténylegesen a földön elért jövedelem részeként, míg ha földjét bérbe adja, akkor bérleti díjként (Szűcs, 1998). Előfordulhat, hogy a tulajdonos a földjáradékon felül is szeretne plusz összeghez hozzájutni a bérleti díjban (például, ha vannak bizonyos fenntartási költségei a földön lévő épületek, építmények után, amiket szeretne áthárítani a bérlőre), de alapvetően a földjáradék jelenti a bérleti díjak döntő részét. Nincs ez másképp a nyugati országokban sem, ahol elfogadott, hogy a bérleti díjak tőkésítésével határozzák meg a föld árát. A tőkésítési ráta értéke 2-5% között mozog, ami azt jelenti, hogy 20-50 év alatt megduplázódik a föld árát (Castle – Becker – Nelson, 1992). Ezt a tényt elfogadva, hazai viszonyok között arra kerestük a választ, hogy nálunk milyen kapcsolat alakult ki a földárak, a bérleti díjak, illetve a tőkésítési ráták között az elmúlt 30 évben. Illetve, mi volt a jellemző tendencia, a földtulajdonosok, vagy a bérlők érdekei érvényesültek-e jobban, vagyis kik realizáltak nagyobb összegeket a „jogosnak tartott” értékekhez képest.

Kutatásaink során vizsgálat tárgyává tettük tehát, hogy a bérleti díjak, valamint a termőföld árak hogyan alakultak egymáshoz képest a 2002-es, a 2012-es és a 2024-es magyarországi körülmények között. A számítások során a föld bérleti díjának összegét, a föld vélelmezett árát igyekszünk meghatározni a tőkésítési ráta számításának módszerével. Vincze László meghatározásában a tőkésítési ráta az ingatlan éves nettó működési jövedelmének és piaci értékének hányadosa, ami százalékban kifejezve mutatja az ingatlan jövedelemezőségét és bruttó befektetési hozamát. Forrás: Vincze László: Tőkepiaci ismeretek, Veszprémi Egyetem, Veszprém 2013.

Számításaink során a magyarországi földárak és bérleti díjak alakulását számoltuk a nyugat – európai tőkésítési ráták alapján. Munkánk során vizsgáltuk azt, hogy a magyarországi földárak és nyugat – európai tőkésítési ráták érvényesülése esetén milyen összegű bérleti díjak lettek volna indokoltak. A számított adatokat összehasonlítottuk a felmérésünk alapján megismert valós bérleti díj adatokkal. Az összehasonlítás eredményeként megállapítható, hogy a földbérleti díjak reálisak voltak vagy sem a vizsgált időszakban Magyarországon.

A számításaink során a Központi Statisztikai Hivatal közzétett adataira támaszkodtunk.

KUTATÁSI EREDMÉNYEK

a. Vizsgálati eredmények 2002 évre vonatkozóan

Először azt mutatjuk be, hogy a 2002-es hazai földárakból kiindulva és elfogadva a Nyugat – Európára jellemző 2 – 5 %-os rátát, mennyinek kellett volna lenni akkor a bérleti díjaknak Magyarországon.

1. táblázat: Az elvárható bérleti díjak alakulása 2002-ben a valós magyarországi földárak és a nyugat-európai tőkésítési ráták alapján (Me: Ft/ha)

Tőkésítési ráta (%)	Földár (Ft/ha)				
	400.000	500.000	600.000	700.000	800.000
2	8.000	10.000	12.000	14.000	16.000
3	12.000	15.000	18.000	21.000	24.000
4	16.000	20.000	24.000	28.000	32.000
5	20.000	25.000	30.000	35.000	40.000

Forrás: Saját számítás

Mint a táblázatból kitűnik, a 14 – 18.000 Ft/ha-os valós bérleti díj intervallumon belül mindössze 5 esetben kaptunk értékeket (ezek szerepelnek kivastagítva a táblázatban), 4 esetben ettől kevesebb bérleti díj fizetése tűnt volna indokoltnak (dőlt betűvel szedve), míg 11 számított érték volt magasabb, mint a felmérésekből nyert átlagos érték. Ez azt jelzi, hogy a 2002-es valós bérleti díjak elmaradtak attól az értéktől, amit a földárak és az elfogadott ráták alapján a földtulajdonosoknak realizálni kellett volna a bérleti konstrukciók során. Ez fokozottan igaz, ha figyelembe vesszük azt, hogy a számított legkisebb fizetendő érték (8.000) és a valós bérleti díj intervallum alsó értéke (14.000) közötti különbség jóval kisebb volt – 6.000 Ft/ha –, mint a számított fizetendő legnagyobb érték (40.000) és a valós bérleti díj intervallum felső értéke (18.000) közötti különbség, ami 22.000 Ft/ha értéket mutatott. Ez azt jelzi, hogy ha 2002-ben esetenként elő is fordult bizonyos mértékű bérleti díj „túlfizetés” a bérlők részéről, ez nem volt tendenciózus jelenség, sokkal inkább az volt viszont a bérleti díj „alulfizetés”, ami azért állt fenn, mert a bérlők jóval kevesebbet fizettek bérleti díjként annál az értéknél, ami valójában megillette volna a földtulajdonosokat az elfogadott tőke kamatráták alapján. Más kérdés, hogy sok esetben ezek az alacsonyabb bérleti díjak is magasaknak tűnhettek a gazdálkodóknak, hiszen mint korábban látható volt, előfordulhatott, hogy a bérleti díj fizetési kötelezettség teljesítése után már nem maradt jövedelme annak, aki vállalta a termelés kockázatát, azaz gazdálkodott. E probléma megoldása azonban nem a földtulajdonos kompetenciája volt, ő jogos tőkejáradékához szeretett volna csak hozzájutni, a bérlő jövedelmi pozíciója nem feltétlenül kellett, hogy érdekelje a földtőke tulajdonosát. Jobb esetben a földtulajdonos lehetett „belátó” és alacsonyabb bérleti díjjal is beérhette a bérlő érdekében, azonban ez nem volt kötelessége, részéről érthető törekvésként jelent meg az, ha a legtöbbet fizető bérlővel kötött szerződést. Ez azonban csak akkor volt igaz, ha a bérlők versenyeztek a földért. Abban az esetben viszont, ha adott környéken csak egy bérlő jelentkezett és a földtulajdonos saját maga sem tudta vállalni a gazdálkodást, akkor a tulajdonos kénytelen volt

megelégedni az egyetlen jelentkező által tett ajánlattal, illetve a felek kölcsönös kompromisszumra kényszerültek. Ekkor fordulhatott elő a korábban jelzett „alulfizetés” esete, míg ha a bérlok között verseny volt, akkor a „túlfizetés” válhatott valósággá. Mint a táblázatból látható, 2002-ben inkább az előbbi volt jellemző.

Természetesen a vizsgálat úgy is elvégezhető, ha a valós 2002-es bérleti díjakból indulunk ki, és az elfogadott tőkésítési ráták alapján keressük a két értéknek megfelelő földárakat. Ekkor tehát a kapott kamat és a kamatláb alapján a tőke értékét határozzuk meg, majd a számított értékeket összevetjük a valós földárakkal. A számítások eredményét az alábbi táblázat tartalmazza.

2. táblázat: A valós magyarországi bérleti díjak és a nyugat-európai tőkésítési ráták alapján számított földárak alakulása 2002-ben (Me: Ft/ha)

Tőkésítési ráta (%)	Földbérleti díj (Ft/ha)				
	14.000	15.000	16.000	17.000	18.000
2	700.000	750.000	800.000	850.000	900.000
3	467.000	500.000	533.000	567.000	600.000
4	350.000	375.000	400.000	425.000	450.000
5	280.000	300.000	320.000	340.000	360.000

Forrás: Saját szerkesztés

A táblázat alapján megállapítható, hogy a korábbi felmérés átlagos földár intervallumába – 400 – 800.000 Ft/ha – 11 számított érték illett bele 2002-ben (a táblázatban kivastagítva), míg 7 esetben a számított értékek ettől kisebbek, 2 alkalommal pedig nagyobbak voltak. Ezek az eredmények összhangban vannak az előző táblázat kapcsán leírtakkal. A valós intervallumnál alacsonyabb számított értékek azt jelezték, hogy a fizetett bérleti díjak egy kisebb földárszint esetében lettek volna csak elfogadhatók, azonban mivel a valós földárak ettől magasabbak voltak, így a bérleti díjaknak is magasabbnak kellett volna lenni, adott tőkésítési ráta esetén. A valós intervallumnál magasabb értékek viszont azt jelezték, hogy a fizetett bérleti díjaknak inkább már egy, a valós átlagnál magasabb földár szinthez kellett volna tartozni, ha tehát ettől a valós földár kevesebb volt, akkor a bérloknek is be kellett volna érni alacsonyabb bérleti díjjal. Itt is megvizsgálva az átlagos intervallumtól való eltéréseket, az volt tapasztalható, hogy a számított „árhiány” legnagyobb értéke (400.000 – 280.000 = 120.000) nagyobb volt, mint a számított „ártöbblet” legnagyobb értéke (900.000 – 800.000 = 100.000), de az eltérések kevésbé voltak kifejezetek, mint azt az előző táblázat eredményei mutatták. Ez azt jelenti, hogy a valós bérleti díjak és az elfogadott ráták alapján kalkulált földárak jobban megfeleltek a valós földáraknak, mint a valós földárak és az elfogadott ráták alapján kalkulált bérleti díjak a valós bérleti díjaknak. Ezért volt tapasztalható az, hogy a valós földár intervallumba a számított értékekből 11, míg a valós bérleti díj intervallumba a számított értékekből csak 5 illett bele.

Természetesen az is megvizsgálható, hogy a valós földárak és bérleti díjak egybevetésével hogyan alakult a tőkésítési ráta mértéke 2002-ben, tehát a földtulajdonosok tőkéjük után hány %-os kamathoz juthattak hozzá a bérleti díj realizálásakor. A számított értékeket az elfogadott 2 – 5 %-os értékekhez viszonyítva, az esetleges alul –, illetve túlfizetés mértékéről is

tájékozódhatunk. A számítások eredményét az alábbi táblázat szemlélteti.

3. táblázat: A valós magyarországi földárak és bérleti díjak alapján számított kamatráták alakulása 2002-ben (Me: %)

Földbérleti díj (Ft/ha)	Földár (Ft/ha)				
	400.000	500.000	600.000	700.000	800.000
14.000	3,50	2,80	2,30	2,00	1,75
15.000	3,75	3,00	2,50	2,10	1,90
16.000	4,00	3,20	2,70	2,30	2,00
17.000	4,25	3,40	2,80	2,40	2,10
18.000	4,50	3,60	3,00	2,60	2,30

Forrás: Saját szerkesztés

A táblázat eredményei szerint a Nyugat – Európában elfogadott 2 – 5 %-os intervallumba magyar viszonyok között 2002-ben a számított 25 értékből 23 illett bele (kivastagítva), ami azt mutatja, hogy a valós bérleti díjak alapvetően összhangban voltak a valós földárakkal, tehát az elfogadott rátáknak megfelelő értéket realizáltak a földtulajdonosok a bérleti díj által. Mindössze 2 számított érték bizonyult alacsonyabbnak, mint a referenciaként használt intervallum, ami azt jelzi, hogy esetenként azért előfordultak olyan szituációk, amelyek alulfizetett földtulajdonosokat „eredményeztek” a bérleti konstrukciók alkalmazása során. Első látásra tehát a számított értékek többnyire a nyugati normáknak megfelelően alakultak, azonban azt is érdemes észrevenni, hogy azok főleg a 2 – 3 %-os értékek környékén koncentráálódtak. (A 23 referencia intervallumba tartozó érték közül 20 nem érte el a 4 %-os értéket, ezen belül 13 nem érte el a 3 %-ot sem.) A 25 számított ráta átlaga 2,83 % volt, míg az elfogadhatónak ítélt 23 érték átlaga is csak 2,92 %. Ezek, együttesen a rátákra vonatkozó eddigi megállapításokkal azt támasztották alá, hogy a bérleti díjak földárakhoz viszonyított értéke elfogadható szinten volt, ugyanakkor nem mutatott túl biztató képet a földtulajdonosok számára.

A 2002-es évre elvégzett számítások tehát azt támasztották alá, hogy a Magyarországon ekkor fizetett valós bérleti díjak nagyságrendje többé – kevésbé megfelelt a valós földárakból a Nyugat – Európában elfogadott tőkésítési ráták alapján kalkulált értékeknek. Ez azt jelenti, hogy a földtulajdonosok tőkéjük után arányaiban esetenként kevesebb hozadékkal voltak kénytelenek beérni, mintha földjüket nyugaton bocsátották volna bérbe, ami számukra mindenképp hátrányként volt említendő. Nem szabad elfeledkezni azonban arról a tényről – amit korábban már említettünk –, hogy a földtulajdonos bérleti díja csupán jövedelmének egyik részét jelenti. A másik – Nyugat – Európában is a meghatározónak tartott – jövedelemforrást a földtőke értéknövekedése képezi, ami Magyarországon jóval meghaladta a nyugati országokat jellemző szintet. (A kárpótást követően évi 100 %-os értéknövekedés is előfordult, s ha ez időközben le is lassult, a magyar és a nyugat – európai földárak közötti különbség mindenképp azt mutatta, hogy az ártnövekedés még jó néhány évig jellemző lesz hazánkban, így a két érték együtt továbbra is kedvező jövedelmet nyújthatott a földtulajdonosoknak.) Az értéknövekedés azonban egyre lassul, s idővel nálunk is be fog állni a nyugaton jellemző szintre, s ekkor a bérleti díj fontossága megnő a tulajdonosok számára. Így hosszabb távon a bérleti díjak emelkedésére lehetett számítani 2002-ben, ami – mint azt látni fogjuk a következőkben – be

is igazolódott az Európai Unió csatlakozást követő években (Posta, 2002).

b. Vizsgálati eredmények 2012 vonatkozásában

A korábban bemutatott számításokat a 2012-es évre vonatkozóan is elvégeztük, alapul véve az akkori földbérleti díj és földár átlagos értékeit. Számításaink eredményeit szintén táblázatos formában mutatjuk be. 2012-ben az átlagos földár 670.400 Ft volt hektáronként (átlagban 600.000 – 1.000.000 Ft-os intervallum mellett), míg a bérleti díj átlagos értéke 1 hektár szántóra vonatkozóan 32.800 Ft volt (24.000 – 40.000 Ft-os átlagos intervallum mellett). Kalkulációink során ezeket az értékeket vettük alapul, míg a tőkésítési ráta értékét változatlanul 2 – 5%-nak feltételeztük, miként az Nyugat – Európában továbbra is elfogadott.

Először most is a 2012-ben elvárható bérleti díjak mértékét határoztuk meg, alapul véve a valós földárakat, valamint az említett tőkésítési rátákat. Mint a táblázatban látható, az átlagos intervallumon belül összesen 11 esetben szerepeltek értékek (míg 2002-ben mindössze 5 ilyen eset volt), az intervallumon kívül pedig 9 érték szerepelt. Ebből 7 alkalommal alacsonyabb érték adódott (tehát kevesebb bérleti díj kifizetése lett volna elfogadható a valós ár és a ráta alapján, azaz „túlfizetés” jelentkezett, ha a tényleges bérleti díjakat fizették ki ezekhez az alacsonyabb értékekhez képest), míg 2 esetben magasabbnak kellett volna lenni a bérleti díjnak, tehát „alulfizetés” a tulajdonosokat a bérlők, ha nem a táblázatban szereplő értéket, hanem attól kevesebbet juttattak számukra. Az, hogy a számított 20 értékből 11 beleillett az intervallumba jóval realisabb és kedvezőbb helyzetet tükrözött, mint azt korábban a 2002-es viszonyok tették, amikor mindössze 5 érték tartozott bele a valós intervallumba. Ilyen értelemben tehát javulás volt érzékelhető a bérleti gazdálkodásban a 10 évvel ezelőttihez képest, mivel jóval inkább kapták meg a földtulajdonosok az őket jogosan megillető jövedelemrészüket a gazdálkodásból, mint tették azt korábban. A számított legkisebb fizetendő érték 2012-ben 12.000 Ft volt hektáronként, ami éppen a fele az átlagos intervallum alsó értékének, míg a számított fizetendő felső érték 50.000 Ft volt, ami 10.000 Ft-tal volt több, mint az átlagos intervallum felső értéke.

Tehát, ha elő is fordult „alulfizetés” néhány esetben, inkább a „túlfizetés” lett a jellemző ebben az időszakban, ami azt jelentette, hogy a tulajdonosok inkább magasabb bérleti díjakat realizáltak, mint alacsonyabbakat ahhoz képest, mint amit kapniuk kellett volna a számítások alapján. Ez viszont az is jelentette, hogy a bérlők között verseny alakult ki a földért, hajlandók voltak a realisabb értékekhez képest valamivel többet fizetni azért, hogy hozzájussanak a termőföld használatához.

Ha a számítást a valós bérleti díjak, valamint a tőkésítési ráták alapján végeztük el, akkor a földárakat igyekeztünk meghatározni. Ekkor megállapítható volt, hogy a 2012-ben valós földár intervallumba (600.000 – 1.000.000 Ft/ha) 10 számított érték tartozott bele, míg 2 esetben a számított értékek ettől alacsonyabb („árhiány” jelentkezett), 8 esetben pedig magasabb („ártöbblet” mutatkozott) értéket mutattak. Amikor alacsonyabb értéket kaptunk, akkor az azt jelentette, hogy a kifizetett bérleti díjak az

átlagostól alacsonyabb földár esetén tűntek jogosnak és elfogadhatónak, azonban mivel a földárak ettől magasabbak, így a bérleti díjnak is többnek kellett volna lenniük. Akkor viszont, ha a számított földár magasabb, mint a valós intervallum, akkor „túlfizetésről” volt szó, mivel a valós bérleti díjnak ekkor már egy magasabb földárhoz tartozóknak kellett volna lenni (ez fordult elő 8 esetben). A két táblázat számításai ezúttal is egybecsengtek – mint ahogyan tették azt 2002-ben is –, azonban most a „túlfizetésre” hívták fel a figyelmet, szemben az akkori „alulfizetéssel”. A számított „árhiány” legnagyobb értéke ezúttal 120.000 Ft volt (600.000 – 480.000), míg az „ártöbblet” értéke ettől jóval magasabb 1.000.000 Ft-os értéket mutatott (2.000.000 – 1.000.000). Mivel a valós földár intervallumba 10 számított érték tartozott bele, a valós bérleti díj intervallumba pedig 11, így most nem volt elmondható az, mint 2002-ben, vagyis ez esetben a két táblázat hasonló tendenciát mutatott, a számított értékek közel azonos mértékben feleltek meg a valós adatoknak.

Mint tettük azt 2002-ben, ugyanúgy 2012-ben is érdemes volt azt is megvizsgálni, hogy a valós bérleti díjakat és földárakat összevetve mekkora tőkésítési ráták jellemezték akkor a gazdálkodást, azaz az elfogadott 2 – 5%-os értékekhez képest milyen értéket mutatott a bérleti díj a földár viszonylatában. Ahogy a következő táblázatból látható, a számított 25 értékből ezúttal 20 tartozott bele az említett tartományba (2002-ben ezek száma 23 volt), tehát valamivel kevésbé kifejezett az értékek illeszkedése, mint korábban volt. Azonban azt is észre kell venni, hogy míg 2002-ben akadtak 2% alatti értékek is, addig 2012-ben ilyen nem volt, az összes eltérés abból adódott tehát, hogy a tartományba nem illeszkedő értékek mind nagyobbak voltak ez esetben, mint a tartomány maximuma. A magasabb értékek azt jelentik, hogy ott ismételt „túlfizetésről” volt szó, hiszen a valós bérleti díjnak alacsonyabb földárral kellene találkozni, ha irányadónak tekintjük a 2 – 5%-ot. Mivel az értékek 5 esetben ettől magasabbak voltak, ez azt jelezte, hogy a valós árhoz képest ekkor soknak, magasnak minősíthető a bérleti díjak értéke. Addig, amíg korábban a számított értékek többnyire 2 – 3% körül mozogtak, most 17 olyan érték volt, ami 3% feletti, ebből

4. táblázat: Az elvárható bérleti díjak alakulása 2012-ben a valós magyarországi földárak és a nyugat-európai tőkésítési ráták alapján (Me: Ft/ha)

Tőkésítési ráta (%)	Földár (Ft/ha)				
	600.000	700.000	800.000	900.000	1.000.000
2	12.000	14.000	16.000	18.000	20.000
3	18.000	21.000	24.000	27.000	30.000
4	24.000	28.000	32.000	36.000	40.000
5	30.000	35.000	40.000	45.000	50.000

Forrás: Saját szerkesztés

5. táblázat: A valós magyarországi bérleti díjak és a nyugat-európai tőkésítési ráták alapján számított földárak alakulása 2012-ben (Me: Ft/ha)

Tőkésítési ráta (%)	Földbérleti díj (Ft/ha)				
	24.000	28.000	32.000	36.000	40.000
2	1.200.000	1.400.000	1.600.000	1.800.000	2.000.000
3	800.000	933.333	1.066.667	1.200.000	1.333.333
4	600.000	700.000	800.000	900.000	1.000.000
5	480.000	560.000	640.000	720.000	800.000

Forrás: Saját szerkesztés

10 elérte a 4%-ot is, ami ismételten azt jelezte, hogy a bérleti díjak mértéke, nagysága sokat javult a korábbi időszakhoz képest. A számított 25 érték átlaga 2012-ben 4,13% volt (szemben a 2002-es 2,83%-kal), míg a tartományban lévőké 3,72% volt (amit felfelé húztak a tartományba bele nem illők, mivel mind magasabb volt a tartomány maximumától), szemben a 2002-es 2,92%-kal. Ezek az értékek is mind a bérleti viszonyok javulását támasztják alá, a földtulajdonosok tehát arányaiban magasabb értékeket voltak képesek realizálni bérleti díjként, mint azt 2002-ben tehették.

2012-ben tehát javultak a bérleti gazdálkodás lehetőségei a 10 évvel azelőtti állapotokhoz képest, ami köszönhető jórészt az Európai Unióhoz való csatlakozásunknak, illetve az azon keresztül elért támogatásoknak, melyek emelték a bérleti díjakat (Posta, 2022).

c. Vizsgálati eredmények 2024 évre vonatkozóan

Ha 2024-re vonatkozóan is elvégezzük a korábbi számításokat a földár, a bérleti díj, valamint a kamatrátá vonatkozásában, akkor az alábbi megállapítások tehetők. 2023-2024-ben az átlagos földár intervallum Magyarországon szántó vonatkozásában 2.200.000 – 2.600.000 Ft/ha volt, míg a bérleti díjak átlagos intervalluma értéke 80.000 – 100.000 Ft/ha-os értéket mutatott. Természetesen, mind az ár, mind a bérleti díj vonatkozásában nagy különbségek voltak érzékelhetők ekkor is. A tőkésítési ráta 2 – 5%-os értékét továbbra is változatlanak tekintettük.

Mint az eddigiek során, először 2024-ben is az elvárható bérleti díjak mértékét határoztuk meg, alapul véve a valós földárakat, valamint az említett tőkésítési rátákat. Mint a táblázatban látható, az átlagos intervallumon belül összesen csak 4 esetben szerepeltek értékek (míg 2012-ben 11 ilyen eset volt), az intervallumon kívül pedig 16 érték szerepelt. Ebből 10 alkalommal alacsonyabb érték adódott (tehát kevesebb bérleti díj kifizetése lett volna elfogadható a valós ár és a ráta alapján, azaz „túlfizetés” jelentkezett, ha a tényleges bérleti díjakat fizették ki ezekhez az alacsonyabb értékekhez képest), míg 6 esetben magasabbnak kellett volna lenni a bérleti díjnak, tehát „alulfizették” a

tulajdonosokat a bérlők, ha nem a táblázatban szereplő értéket, hanem attól kevesebbet juttattak számukra. Az, hogy a számított 20 értékből csak 4 illett bele az intervallumba, kedvezőtlenebb helyzetet tükrözött, mint azt korábban a 2012-es viszonyok tették, amikor 11 érték tartozott bele a valós intervallumba. Ilyen értelemben tehát romlás volt érzékelhető a bérleti gazdálkodásban a 12 évvel ezelőttihez képest, mivel kevésbé azt kapták meg a földtulajdonosok, ami őket jogosan megillette volna a gazdálkodás jövedelméből, attól inkább valamivel többet realizáltak, mégpedig a gazdálkodó bérlők kárára. A számított legkisebb fizetendő érték 2024-ben 44.000 Ft volt hektáronként, ami valamivel több, mint a fele az átlagos intervallum alsó értékének, míg a számított fizetendő felső érték 130.000 Ft volt, ami 30.000 Ft-tal volt több, mint az átlagos intervallum felső értéke. Összességében tehát a „túlfizetés” lett a jellemző ebben az időszakban, ami azt jelentette, hogy a tulajdonosok inkább magasabb bérleti díjakat realizáltak, mint alacsonyabbakat, ahhoz képest, mint amit kapniuk kellett volna a számítások alapján, az „alulfizetés” kevésbé volt jellemző, mint 12 évvel korábban. A földtulajdonosok helyzete így összességében javult, míg a bérlők pozíciója pedig gyengült az előzőekhez képest.

A továbbiakban miként korábban is, ha a számítást a valós bérleti díjak, valamint a tőkésítési ráták alapján végeztük el, akkor a földárakat igyekeztünk meghatározni. Ekkor megállapítható volt, hogy 2024-ben a valós földár intervallumba (2.200.000 – 2.600.000 Ft/ha) csak 3 számított érték tartozott bele, míg 7 esetben a számított értékek ettől alacsonyabb („árhiány” jelentkezett), 10 esetben pedig magasabb („ártöbblet” mutatkozott) értéket mutattak. Amikor alacsonyabb értéket kaptunk, akkor az azt jelentette, hogy a kifizetett bérleti díjak az átlagostól alacsonyabb földár esetén tűntek jogosnak és elfogadhatónak, azonban mivel a földárak ettől magasabbak, így a bérleti díjnak is többnek kellett volna lenniük. Akkor viszont, ha a számított földár magasabb, mint a valós intervallum, akkor „túlfizetésről” volt szó, mivel a valós bérleti díjnak ekkor már egy magasabb földárhoz tartozóknak kellett volna lenniük (ez fordult elő 10 esetben). A két táblázat számításai természetesen

ezúttal is összecsengtek, most azonban a „túlfizetésre” hívták fel a figyelmet, szemben a 12 évvel korábbi „alulfizetéssel” szemben. A számított „árhiány” legnagyobb értéke ezúttal 600.000 Ft volt (2.200.000 – 1.600.000), míg az „ártöbblet” értéke ettől jóval magasabb 2.400.000 Ft-os értéket mutatott (5.000.000 – 2.600.000). Mivel a valós földár intervallumba hasonlóan csak 3 számított érték tartozott bele, mint ahogy a valós bérleti díj intervallumba is csak 4, ez azt mutatja, hogy a valós értékek minkét esetben egyformán elszakadtak a számított értékektől.

Ahogy azt már korábban két esetben – 2002-ben és 2012-ben – megtettük, 2024-ben is megvizsgáltuk azt is, hogy a valós bérleti díjakat és földárakat összevetve mekkora tőkésítési ráták jellemezték ekkor a gazdálkodást, azaz az elfogadott 2 – 5%-os értékekhez képest hány százalékos értéket mutatott a bérleti díj a földár viszonylatában. Ahogy a következő táblázatból látható, a számított 25 értékből ezúttal mind a 25 beletartozott az említett tartományba (2002-ben ezek száma még 23 volt, 2012-ben pedig

6. táblázat: A valós magyarországi földárak és bérleti díjak alapján számított kamatráták alakulása 2012-ben (Me: %)

Földbérleti díj (Ft/ha)	Földár (Ft/ha)				
	600.000	700.000	800.000	900.000	1.000.000
24.000	4,00	3,43	3,00	2,67	2,40
28.000	4,67	4,00	3,50	3,11	2,80
32.000	5,33	4,57	4,00	3,56	3,20
36.000	6,00	5,14	4,50	4,00	3,60
40.000	6,67	5,71	5,00	4,44	4,00

Forrás: Saját szerkesztés

7. táblázat: Az elvárható bérleti díjak alakulása 2024-ben a valós magyarországi földárak és a nyugat-európai tőkésítési ráták alapján (Me: Ft/ha)

Tőkésítési ráta (%)	Földár (Ft/ha)				
	2.200.000	2.300.000	2.400.000	2.500.000	2.600.000
2	44.000	46.000	48.000	50.000	52.000
3	66.000	69.000	72.000	75.000	78.000
4	88.000	92.000	96.000	100.000	104.000
5	110.000	115.000	120.000	125.000	130.000

Forrás: Saját szerkesztés

8. táblázat: A valós magyarországi bérleti díjak és a nyugat-európai tőkésítési ráták alapján számított földárak alakulása 2024-ben (Me: Ft/ha)

Tőkésítési ráta (%)	Földbérleti díj (Ft/ha)				
	80.000	85.000	90.000	95.000	100.000
2	4.000.000	4.250.000	4.500.000	4.750.000	5.000.000
3	2.666.667	2.833.333	3.000.000	3.166.667	3.333.333
4	2.000.000	2.125.000	2.250.000	2.375.000	2.500.000
5	1.600.000	1.700.000	1.800.000	1.900.000	2.000.000

Forrás: Saját szerkesztés

9. táblázat: A valós magyarországi földárak és bérleti díjak alapján számított kamatráták alakulása 2024-ben (Me: %)

Földbérleti díj (Ft/ha)	Földár (Ft/ha)				
	2.200.000	2.300.000	2.400.000	2.500.000	2.600.000
80.000	3,64	3,48	3,33	3,20	3,07
85.000	3,86	3,69	3,54	3,40	3,27
90.000	4,09	3,91	3,75	3,60	3,46
95.000	4,32	4,13	3,96	3,80	3,65
100.000	4,55	4,35	4,17	4,00	3,85

Forrás: Saját szerkesztés

csak 20), tehát ismét nagyon kifejezetté vált a számított értékek tartományba való illeszkedése. Míg 2002-ben még akadtak 2% alatti értékek is, addig 2012-ben ilyen már nem volt és 2024-ben sem. Ekkor 18 számított érték volt 3 és 4% közötti, míg 6 esetben 4 és 5% közötti értékeket kaptunk, míg a hiányzó 1 eset kerekén 4%-os számított rátát mutatott. A magasabb értékek ismét azt jelentik, hogy ekkor „túlfizetési esélyről” volt szó, hiszen a valós bérleti díjnak alacsonyabb földárral kellene találkozni, ha irányadónak tekintjük a 2 – 5%-os rátát. A már említett 3 és 4, valamint a 4 és 5% közötti ráták alapján megállapítható, hogy a bérleti díjak mértéke, nagysága ismét javult (nőtt) a korábbi időszakhoz képest, tehát a földtulajdonosok magasabb jövedelemhez való jutásának esélye tovább nőtt. A számított 25 érték átlaga 2024-ben 3,76% volt (2012-ben ugyanez 4,13%, míg 2002-ben csak 2,83% volt). A 3,76%-os érték a bérleti viszonyok konszolidálódását (4%-os kamatrátá körüli alakulását) mutatja, ami összességében azt jelenti, hogy továbbra is igaz az, ami 2012-ben is megállapítható volt, a földtulajdonosok arányaiban magasabb értékeket voltak képesek realizálni bérleti díjként, s ennek megfelelően a bérlők jövedelemrésze viszont valamelyest lecsökkent az utóbbi években.

Jelenleg – 2025-ben – tehát megállapítható, hogy a 2012-es változások csak részben folytatódtak a továbbiakban. A támogatások értéke némileg növekedett az elmúlt években (70.000 Ft/ha körül alakul a jelenlegi értéke), azonban a költségek növekedése, valamint a mezőgazdasági termékárak hektikus alakulása (2018-ban 45.000 Ft/t körüli volt a búza értékesítési ára, ami igen jelentős visszaesés a 2012-es 62.800 Ft/t-s árhoz képest) együttesen azt eredményezte, hogy a bérleti gazdálkodás sikere érdekében továbbra is szükség van a felek kompromisszumkészségére, hogy mind a tulajdonos, mind a bérlő számára elfogadható jövedelmet nyújtson ez a gazdálkodási forma. A bemutatott számítások azt mutatják, hogy a 2024-es viszonyok között inkább a földtulajdonosok voltak azok, akik jobban jártak (magasabb bérleti díjakat kaptak az elvárható értékekhez képest), azonban ez a tendencia megváltozhat, előfordulhat, hogy a bérlői jövedelemrészek kerülnek inkább előtérbe. Ugyanakkor

az érdekek kölcsönös elismerése továbbra is feltétele a sikeres gazdálkodásnak, hiszen (főleg hosszabb távon) ahhoz mindkét fél érdekeinek érvényesülni kell. Sem elégedett bérlő, sem elégedett földtulajdonos nélkül nem képzelhető el a sikeres bérleti gazdálkodás megvalósulása.

KÖVETKEZTETÉS

A magyar mezőgazdaság, a földművelés több jelentős változáson ment át az elmúlt évszázadban. Egy földosztás megtörtént az I világháborút követően, majd a II. világháborút követően. A kollektivizálás, a szövetkezeti mozgalom sokszor erőszakos terjesztése bár képletesen meghagyta földtulajdonokat a tulajdonosi jogok gyakorlását jelentősen csorbította. Az 1990-es években megvalósult privatizáció, a földtulajdonok feletti rendelkezési jog biztosítása lehetővé tette a tulajdonjogok teljeskörű érvényesítését, így a termőföldek eladását és bérbeadását is. Kérdés, hogy a privatizáció éveiben és az azt követő években a vagyongazdálkodási gyakorlat kialakulásának időszakában és azt követően hogyan alakultak a termőföld árai és bérleti díjai.

A folyamatok megfigyelése érdekében a föld árának, a bérleti díjak alakulásának folyamatait vizsgáltuk a Nyugat–Európában elfogadott tőkésítési ráta alkalmazásával. Természetes, hogy a gazdasági és társadalmi folyamatok befolyásolják a bérleti díjakat, ezért három időszak adatait számítottuk ki és hasonlítottuk össze. A vizsgált időszakok 2002; 2012 és 2024 évek. A 2002-es év vonatkozásában a bérleti díjak viszonylag alacsonyak voltak az indokolthoz képest. A mezőgazdasági átalakulás folyamata, az új termelési rendszerek még nem alakultak ki erre az időszakra és a földtulajdonosok inkább a földterület birtoklását tartották szem előtt nem pedig az abból nyerhető hasznot. A termőföldet bérlők bizonytalanabb voltak az elnyerhető haszon vonatkozásában, ezért óvatosabban ajánlottak bérleti díjat. A helyzet 2012-re változott, a bérleti díjak inkább a reális szinthez közelítettek. Nagy kérdés a 2024-es év, annak folyamatai, hiszen a vizsgált 22 évben a termőföldek ára jelentősen emelkedett, a termelés biztonsága és jövedelmezősége bizonytalanabbá vált az árak és időjárási körülmények miatt. A számítások azt jelzik, hogy 2024-ben már a bérbeadó földtulajdonosok jártak jobban.

Mivel a földbérleti rendszer még hosszú időn keresztül meghatározó tényező lesz a magyar agráriumban bízunk abban, hogy hosszútávon a földművelő jövedelmét is biztosító, a bérbeadó számára is reális bérleti díj alakul ki. A gazdasági racionalitás, az érdekek érvényesülésének igénye a megegyezéseket előbb – utóbb létrehozza és Magyarországon is működni fog egy mindenki számára elfogadható, a változásokat kezelni képes bérleti rendszer.

FELHASZNÁLT IRODALOM

ABAYNÉ HAMAR ENIKŐ – VAJSZ TIVADAR – PUMMER LÁSZLÓ (2005): A magyar mezőgazdaság nemzetközi versenyképességének összetevői. XLVII. Georgikon Napok, Nemzetközi Konferencia, Keszthely, 1-6.
PFAU ERNŐ – NÁBRÁDI ANDRÁS (2007): A mezőgazdasági vállalkozások termelési tényezői, erőforrásai (egyetemi jegyzet) Debreceni Egyetem

- TÚRÓCZI IMRE – SZENTESI IBOLYA – TÓTH RÓBERT (2022): A mezőgazdasági termelők adózásának 2021. évi változásai és annak hatása. *A Falu* 37' 2 pp 77-90; 14
- POSTA LÁSZLÓ (szerk.) (2022): *Földgazdaságtan* Debreceni Egyetemi Kiadó,
- POSTA LÁSZLÓ (1997): Tulajdonosi és vállalkozói érdekek a földhasználatban (kandidátusi értekezés)
- POSTA LÁSZLÓ (2002): A termőföldhasználat gazdasági kérdései Szaktudás Kiadó Ház Rt. Budapest,
- SZŰCS ISTVÁN (1998): A föld ára és bére Agroinform Kiadó
- CASTLE, EMERY N. – BECKER, MANNING H.– NELSON, A. GENE (1992): *Farmgazdálkodás Mezőgazda Kiadó, Budapest*
- VINCZE LÁSZLÓ (2013): Tőkepiaci ismeretek, Veszprémi Egyetem, Veszprém
- TRENDY, NIKOLA (2016): CAP Performances of the Visegrad Countries After Accession to European Union. Think Visegrad – V4 Think Tank Platform. <https://think.visegradfund.org/wpcontent/uploads/IVF-Paper-Trendov-final.docx>
- VRBOVÁ, E. MARIE – NEMEC, J. KUCERA (2005): Land market development in the Czech Republic. *Czech Agricultural Economics*. Vol. 51. No. 5. pp. 216–220.
- NAÁRNÉ TÓTH ZSUZSANNA – NAÁR ANTAL TAMÁS – SÓREG ÁDÁM PÁL – VINOGRADOV SZERGEJ (2018): A fenntartható földhasználat új lehetőségei és kihívásai. *Economica (Szolnok)* 9 : 1 pp. 31-37.
- NAÁRNÉ TÓTH ZSUZSANNA – VARGA JÚLIA (2017): az angliai és a magyarországi földminősítési módok és földárak összehasonlító elemzése. *Studia Mundi - Economica* 3 pp. 67-77.
- NAÁRNÉ TÓTH ZSUZSANNA (2018): A piaci és hozadékelvű földértékelés elmélete és gyakorlata nemzetközi kitekintésben. Emberi Erőforrás Minisztérium ÚNKP-16-4 Program támogatásával. Szaktudáskiadó Ház, Bp. ISBN 978 615 5224 81 2
- NÁBRÁDI ANDRÁS – PUPOS TIBOR – TAKÁCSNÉ GYÖRGY KATALIN (2008): *Üzemtan I.* Szaktudás Kiadó Ház, Budapest.
- NUGROHO, AGUS DWI – BHAGAT, PRIYA RANI – MAGDA, ROBERT – LAKNER, ZOLTAN (2021): The impacts of economic globalization on agricultural value added in developing countries *Plos One* 16 : 11 Paper: e0260043
- OLÁH JUDIT – ERDEI EDINA – POPP JÓZSEF (2021): Fenntartható folyékony bioüzemanyagok kilátásai. *Journal of Central European Green Innovation* 9 : 1 pp. 13-29.
- NUGROHO, AGUS DWI – BHAGAT, PRIYA RANI – MAGDA, ROBERT – LAKNER, ZOLTAN (2021): The impacts of economic globalization on agricultural value added in developing countries *Plos One* 16 : 11 Paper: e0260043
- NAGY FRIGYES (2010): Gondolatok a földbirtokpolitikáról, *Gazdálkodás*, 54.évf., 7. szám, 2010, 778-787/