

**Szent István Egyetem, Gödöllő**  
**Gazdálkodás- és Szervezéstudományi Doktori Iskola**

**Doktori (PhD) értekezés**

**Földtulajdon és földbirtokviszonyok alakulása az EU tagországokban**

**Erdélyi Tamás**

**Gödöllő**  
**2009.**

## **A DOKTORI ISKOLA**

**MEGNEVEZÉSE:** Gazdálkodás és Szervezéstudományok Doktori Iskola

**TUDOMÁNYÁGA:** Gazdálkodás- és Szervezéstudomány

**VEZETŐJE:** Dr. Szűcs István  
egyetemi tanár, MTA doktora  
SZIE, Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar,  
Gazdaságelemzési Módszertani Intézet

**TÉMAVEZETŐ:** Dr. Szűcs István  
egyetemi tanár, MTA doktora  
SZIE, Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar,  
Gazdaságelemzési Módszertani Intézet

.....  
Az iskolavezető jóváhagyása

.....  
A témavezető jóváhagyása

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1</b>	<b>BEVEZETÉS</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>SZAKIRODALMI FELDOLGOZÁS</b>	<b>7</b>
2.1	Földhasználat	10
2.2	Földbérlet	13
2.3	Földjáradék-földérték-földár	18
2.3.1	Földjáradék elméletek	19
2.3.2	Földár	21
2.4	Földpiac	37
2.5	A földtulajdon és földhasználat jogi szabályozása az Európai Unió tagországaiban	39
2.5.1	Haszonbérlet szabályozása	51
2.6	Agrárpolitikai intézkedések hatásai a földhasználatra	53
<b>3</b>	<b>ANYAG ÉS MÓDSZER</b>	<b>59</b>
<b>4</b>	<b>EREDMÉNYEK</b>	<b>63</b>
4.1	Földhasználat	63
4.2	Birtokstruktúra alakulása	65
4.3	Földbérlet	71
4.4	Földár, bérleti díj	75
4.5	Új és újszerű tudományos eredmények	83
<b>5</b>	<b>KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK</b>	<b>85</b>
<b>6</b>	<b>ÖSSZEFOGLALÁS</b>	<b>87</b>
<b>7</b>	<b>SUMMARY</b>	<b>89</b>
	<b>M1 FELHASZNÁLT IRODALOM</b>	<b>91</b>
	<b>M2 TÁBLÁZATOK (BIRTOKSTRUKTÚRA)</b>	<b>99</b>
	<b>M3 TÁBLÁZATOK (FÖLDÁR, FÖLDBÉRLETI DÍJ)</b>	<b>105</b>
	<b>M4 TÁBLÁZATOK (STATISZTIKAI SEGÉDSZÁMÍTÁS)</b>	<b>111</b>
	<b>M5 ÁBRAJEGYZÉK</b>	<b>113</b>
	<b>M6 TÁBLÁZATOK JEGYZÉKE</b>	<b>114</b>
	<b>KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS</b>	<b>115</b>



„A földet pedig senki el ne adja  
örökre,  
mert enyém a föld;  
csak jövevények és zsellérek  
vagytok ti nálam.”  
(Mózes, III. könyv,25,23)

## 1 BEVEZETÉS

A gazdaság magába foglalja az emberi és anyagi erőforrásokat, vagyis a fizikai és szellemi javakat, szolgáltatásokat, gazdasági tevékenységeket, valamint ezek kapcsolatait. A gazdaság összetett és önálló rendszer, önmagában véve komplex egység, amely része a társadalomnak. A nemzetgazdaság léte és működése a termelésen és a szükséglet-kielégítésen alapul.

A termelő folyamatok feltételei, tényezői a termelés során mennyiségileg és minőségileg is átalakulnak, új alakot öltenek és új funkciójuk alakul ki. Fő színtere a vállalat, amely a termelés tényezőit, mint inputokat változtatja outputokká. A vállalatok tranzakciója akkor eredményes, ha adott időszakban inputjainak értékét meghaladja az outputjainak értéke. A piacgazdaságban ez azt jelenti, hogy a vállalkozás célja a szükségletek kielégítése a lehető legmagasabb fokon, nyereséges termeléssel, profit maximalizálással.

A társadalmi termelés tényezői alatt értünk minden olyan termelőeszközt, amely tartósan áll rendelkezésre, és az általa kifejtett munka hozzájárul a javak előállításához, feldolgozásához, de maga a tényező nem szűnik meg (azonnal) létezni a termelés folyamán.

A közgazdaságtan jelentős alakjai a termelési tényezők csoportosítására, elnevezésére számos különböző változatot dolgoztak ki.

A klasszikus közgazdaságtan képviselői, ADAM SMITH és DAVID RICARDO három termelési tényezőt különböztettek meg, melyek a következők:

- munkaerő,
- tőke,
- föld, amely ebben az értelemben nem csupán a termőföldet jelenti, hanem minden olyan, a természetben már meglévő erőforrást, amelyet a gazdasági tevékenység során felhasználnak pl. a vizek, a szél energiája.

Smith és Ricardo azt is megállapította, hogy a termelési tényezőknek birtokosai, tulajdonosai vannak, akik annak fejében, hogy tényezőjüket rendelkezésre bocsátják a termeléshez, részt kérnek a haszonból. Ennek megfelelően:

- a munkaerő tulajdonosai, a munkások bért kapnak;
- a tőke tulajdonosai, a tőkésék, vagy kapitalisták profitot;
- a föld tulajdonosai, a földbirtokosok pedig (föld)járaadékot.

Ricardo a különböző tényezők tulajdonosaiból álló társadalmi csoportokat elsőként nevezte osztályoknak: munkásosztályt, tőkésosztályt és földbirtokos osztályt különített el. (Smith, illetve elődje, QUESNAY, F. az „osztály” kifejezést még más értelemben használta). Ő volt az első, aki úgy vélte, hogy a termelési tényezők birtoklása a társadalom alapvető szervező ereje. Emellett azt is állította, hogy az osztályok között harc folyik a bér-profit-járadék arány megváltoztatásáért; minden osztály arra törekszik, hogy a neki jutó rész növekedjen a gazdaságban megjelenő hasznból.

A modern közgazdászok szinte kivétel nélkül elfogadják a klasszikusok által kigondolt termelési tényezőket, de sokan általánosítva a tőke jellemzőit, átvitt értelemben újabb tényezőket határoznak meg, ilyen:

- az emberi, vagy szellemi tőke, ami ugyan a munkaerőhöz hasonlóan az emberek munkájában testesül meg, de a tőkéhez hasonlít abban az értelemben, hogy „befektetéssel”, szakképzés, tanulás, gyakorlás révén jön létre;
- a technológia, ami a többi termelési tényező összehangolásának módjára utal;
- az információ, ami valóban minden gazdasági tevékenységnek fontos előfeltétele.

Másfajta csoportosításban a társadalmi termelés tényezői lehetnek:

- elsődleges, eredeti termelési tényezők
  - természet: a gazdasági élet, sőt minden emberi lét alapja (föld). A természeti tényezők részben eredeti formájukban is alkalmasak termelési, illetve fogyasztói célokra, de funkciójuk igazán átalakítva teljeseedik ki.
  - munka: amely a munkaerő kifejtése, az ember fizikai és szellemi képességeinek összessége, amelyet a termelési, gazdasági tevékenysége során felhasznál. A munka segítségével lehet mozgásba hozni a termelés többi tényezőjét. A munkaerőt a vállalkozások a piacgazdaságban áruként vásárolják.
- másodlagos termelési tényezők, tőketényezők:
  - tőke: bármely termelési tényező tiszta hozamának az a része, amelyet nem fordítanak személyes szükségletek kielégítésére, és az csakis tőkeként halmozódik fel. A tőke lényegét nem a természetes formája (reáljavak, pénz, követelés, értékpapír stb.) jelenti, hanem használatának módja és hozamának használati mikéntje.
  - vállalkozás: az összes többi természeti tényezőt egységbe szervezi, olyan kombinációban, mennyiségi és minőségi összetételben történő összekapcsolásról gondoskodik, amely mellett mindegyik tényező az optimumot legjobban megközelítő hatással képes működni és összhatásában is legközelebb esik az optimumhoz.
  - Információ.

Az elsődleges termelési tényezők kínálata egy-két kivételtől eltekintve – egyszerű munkavégzés (pl. utcaseprés) – teljesen rugalmatlan, míg a másodlagos termelési tényezők sokkal inkább képesek igazodni a mindenkori piaci igényekhez.

A természeti erőforrások talán legfontosabb eleme a föld, amely jelentősége a későbbiekben hangsúlyosabb szerepet kap. Ennek egyik speciális formája a mezőgazdasági célú termőföld. Ugyanakkor a föld nemcsak a mezőgazdasági termelés eszköze, hanem szerepe a társadalom számára más területeken is – szinte mindenhol közvetlenül, vagy közvetve – megnyilvánul:

- minden társadalmi, gazdasági tevékenység a földön, mint térben valósul meg;
- a földhöz kötődik a napfény, csapadék, stb. ugyanis ezeket a föld nélkül igénybe venni nem lehet;
- termelési tényező, mint a mezőgazdaság, építőanyagok, energia, egyéb alapanyagok erőforrása;
- önmagában a fogyasztási javak egyike (pl. lakóhely);
- a gazdasági és társadalmi tevékenységek egymáshoz viszonyított helyzetének meghatározója;
- kapcsolódik hozzá a birtoklás (földtulajdon) és a használat joga, felelőssége;
- vagyonomegőrző, tőkefelhalmozási, kincsképző szerepe is van. (BARLOWE, 1986)

Földünk közel 149 millió km<sup>2</sup> szárazföldi területéből mintegy 20 millió km<sup>2</sup> művelhető, melynek közel felén nem gazdálkodnak. Ezen területeknek a hasznosítása sok esetben hatalmas befektetést igényel és nagymértékű környezeti károkat okozhat, pl. afrikai kontinens művelhető területeinek mindössze 28%-a hasznosított gabonatermesztés céljából, valamint hatalmas erdőterületeket kellene megtisztítani a kontinensen ahhoz, hogy a művelhető területeket termelésbe lehessen vonni, melyek esetleges végrehajtását rendkívül széleskörű gazdasági, fenntarthatósági számításoknak kell megelőznie.

Kutatásom aktualitását az adja, hogy a föld, mint elsődleges termelési tényező nem csak a múltbeli eseményekben, hanem a jövőben is jelentő szerepet fog játszani a politikai és a gazdasági életben. A föld fekvése, a klimatikus viszonyok, a talajadottságok változékonysága, az egyes országok mezőgazdaságának fejlettsége, a Föld lakosságának folyamatos növekedése, újabb földhasznosítási lehetőségek megjelenése mind nagy szerepet játszik a föld, mint korlátozottan rendelkezésre álló termelési tényező gazdaságilag hatékony hasznosításában. Ugyanakkor a mezőgazdasági célú földhasznosításban egyre nagyobb szerepet kap a biomassza termelés, ami a

földtulajdonosok jövedelmében és közvetve a föld értékében is jelentős változást generálnak.

Disszertációm szakirodalmi feldolgozásának célja a termőföld, mint termelési tényező sajátosságainak vizsgálata a földhasználat és földértékelés szempontjából, továbbá bemutatom a földjáradék elméleteket, valamint a föld gazdasági értékelésének módszereit. Külön foglalkozom a földbérlet gazdasági hátterével, valamint a kötelező földpihentetéssel, mint földhasználati alternatívával. Tanulmányozom a földtulajdon és a földhasználat EU szintű és a tagországok szintjére lebontott szabályozását.

Disszertációm kutatási céljai:

- Szekunder adatbázis felhasználásával és statisztikai módszerek alkalmazásával bemutatni és vizsgálni az EU-27 országok földhasználati sajátosságait, a birtokstruktúra, a földbérlet és a földár alakulását.
- Megvizsgálni az újonnan csatlakozott országok birtokstruktúrájának, földárának és -bérletének alakulását a csatlakozást követően.
- Megvizsgálni milyen tényezők hatnak a gyakorlatban nemzeti szinten a földárra, milyen összefüggések tárhatók fel a földár és az alakulását befolyásoló tényezők (pl. földbérlet, népsűrűség, infláció, hozamérték, tényező jövedelem) között.



## 2 SZAKIRODALMI FELDOLGOZÁS

A föld a klasszikus és a neoklasszikus közgazdaságtanban a termelési tényezők egyike. A termőföld egyszerre tölti be a munkatárgy – termelőeszközökkel hatunk rá – és a termelőeszköz – közvetíti a természetes ráfordítások hatását, valamint maga is hat a termelésbe vont növényekre – szerepét. Marx a földtőkét – értékét a befektetett valamint a felhasznált anyagok, eszközök és élömunka mennyisége határozza meg – és a földanyagot – mint a természet terméke értékkel nem rendelkezik – munkaérték-elméleti alapon közelíti meg. (LAKATOS, é.n.)

A föld egy társadalomban több funkciót tölt be:

- a nemzet létezésének az alapja, mert mint az országhatárokkal körülvett felszínen mozgunk és élünk. Ezt a funkciót figyelembe véve a föld értéke felbecsülhetetlen, nincs ára, csak eszmei értéke.
- A termelés tárgyi alapja és eszköze, magába foglalja a természeti erőforrásokat, helyet ad a mezőgazdasági termelésnek, közvetlenül a növénytermesztés, közvetve pedig az állattenyésztés termelési eszköze.
- Mint hely bázisként szolgál az ipari termelésnek, a fogyasztói igényeket kielégítő szolgáltatásnak. E funkciónak elsősorban a föld értékének meghatározása szempontjából van jelentősége, ugyanis azt a telkek piaci értéke határozza meg, amelyre teljesen más tényezők hatnak, mint egy mezőgazdasági hasznosítású földterületre. (SZŰCS I., 1992.)

A földnek számos olyan tulajdonsága van, amellyel a többi termelési tényező nem rendelkezik. Ezek a jellemzők nagyban befolyásolják a földhasználat ökonómiáját.

- A föld *kimeríthetetlen, állandó* erőforrás, amely termőképessége fenntartható, megfelelő menedzsmenttel a földben rejlő termőképesség javítható is.
- Minden egyes földterület egyértelműen *leírható, jellemezhető* az elhelyezkedésével, méretével, alakjával. A föld immobil, nem mozdítható annak érdekében, hogy más erőforrásokkal össze lehessen vonni.
- Általánosságban nem csak a föld *egyedi* erőforrás, hanem egyedi minden birtok, amely néhány hektárnál nagyobb, ugyanis gyakran tartalmaz két, vagy több talajtípust a rájuk jellemző egyedi tulajdonságokkal.
- A helyrajz, vízelvezetés, élő szervezetek és az olyan természeti veszélyek, mint árvíz, erózió, defláció megléte további olyan faktorok, amelyek a földet, mint erőforrást különbözővé teszik a gazdaságok között.

- A mezőgazdasági termelésre alkalmas földterület *kinálata* lényegében *állandó*, habár kis mértékben további területek vonhatók be a termelésbe. Ez ami a föld árát „érzékenyé” teszi a kereslet változásának függvényében. Eltérően a többi erőforrástól, a föld iránti kereslet növekszik, mennyiségéből viszont több nem „állítható elő”. (KAY, R. D.-EDWARDS, W. M., 1999.)

Véleményem szerint az utóbbi megállapításnak ellentmond az, ha mocsarak, tavak – nem beszélünk a halastavak művelési ágú területekről – lecsapolásával nyerünk újabb földterületeket, bár ezek jelentős plusz ráfordításokat igényelnek, így mindenképpen szükségesek gazdaságossági számítások.

A termőföld, mint természeti erőforrás, azt a tulajdonságot jelöli, hogy képes a növények igényeit kielégíteni, valamint azok termőhelyeül szolgálni. Ebben a vonatkozásban a termőföld heterogén erőforrás, melynek tulajdonságait a következőkben lehet összefoglalni:

1. *helyhez kötött*, vagyis mint termelőeszköz nem mobilizálható. Az ebből származó hátrányok tervszerű ipartelepítéssel és ésszerű termelésszervezéssel csökkenthetők.
2. *Kiterjedése* gyakorlatilag *nem növelhető*, a föld területe az emberiség, valamint az egyes országok számára szükségszerű adottság.
3. A mezőgazdasági földterület *ésszerű hasznosítás mellett megújítható*, helyes műveléssel és ésszerű gazdálkodással a használat során, különböző eljárásokkal – talajvédelem, árvízvédelem, belvízvédelem és a szerveztrágyázás – javítható is.
4. Más termelési tényezőkkel együtt *a mezőgazdasági termelés eszköze*, ami olyan sajátossága a mezőgazdasági földterületeknek, amellyel más földterületek nem rendelkeznek. Ez a földtermékenység, amelynek két legáltalánosabb kategóriája:
  - a. természetes termékenység,
  - b. gazdasági termékenység. (MAGDA R., 2001.)

A föld rendeltetésszerű használata során a következő tevékenységek különülnek el:

- mező-, erdő- és vadgazdálkodási célú földhasználat,
- ásványvagyon kitermeléshez szükséges felszíni területlekötés,
- vízgazdálkodási célú földlekötés,
- feldolgozóipari termelés területigénye,
- rekreációs célú területlekötés. (MAGDA R.- SZÚCS I., 2002.)

A mezőgazdasági termelés alapvető termelőeszköze a termőföld, amely számos tulajdonság tekintetében eltér más termelőeszközöktől. Sajátosságai a befektetett tárgyi eszközökével részben megegyeznek, részben attól eltérnek.

A termőföldnek a mezőgazdasági termelés alapvető erőforrásaként a következő gazdasági tulajdonságai vannak:

- a mezőgazdasági termelésben folyamatosan, vagy rendszeresen ismétlődően részt vesz, racionális használat mellett élettartama gyakorlatilag öröknek tekinthető. A termelési folyamatban nem alakul át, nem semmisül meg, így a mezőgazdasági termelésnek természeténél fogva megújuló erőforrása.
- Termőképességét az emberi tevékenység alakítja, de a termőföld nem állítható elő más termelőeszközhöz hasonlóan, éppen ezért mennyisége nem növelhető tetszés szerint – kínálata rugalmatlan. Ebből következően korlátozott erőforrásnak tekinthető, hiszen más anyagokkal, eszközökkel – gépekkel, berendezésekkel – ellentétben nem gyarapítható. Az üzem földalapjának csökkenése korlátozza mezőgazdasági tevékenységének lehetőségeit.
- Erőforrás szerepét akkor tölti be, ha más erőforrásokkal kapcsolatba hozzuk. Erre utal az is, hogy kereslete amellett hogy származékos tényezőkereslet, együttes kereslet is, vagyis felhasználása csak más termelési tényezőkkel együtt történhet a termelési folyamatokban. A hozzá felhasznált más erőforrások ésszerű növelésével hasznosítása növelhető, amelyet azonban természeti tulajdonságai korlátoznak is.
- A földterület számos telepített termelőeszköznek is helyet ad (pl. feldolgozóüzem, öntözőtelep).

A termelés adott helyen, adott talajon folyik, ezért azt, hogy hol, mit, hogyan, milyen ráfordítási szinten érdemes termelni, csak alapos elemző-munka és gazdasági megfontolás döntheti el. A talajtermékenység tulajdonságai részben állandóak, részben változtathatók. Vannak talajok, amelyek egyes növények termesztésére elsődlegesen alkalmasak, de speciális ráfordításokkal a termesztendő növények köre kiterjeszhető (pl. cukorrépa-termesztés meszezéssel, kertészeti kultúrák öntözéssel). A gyengébb talajokon is növelhető egyes növények hozama különböző pótlólagos ráfordításokkal – erre utal a II. számú különbszeti járadék is – de az adott pótlólagos ráfordítások növelését megfelelő mélységű gazdasági elemző munkának kell megelőznie. A termőföld természeti tulajdonságaihoz való alkalmazkodás a jövedelmező gazdálkodás alapja.

A föld természetes termékenységét – fizikai, kémiai, biológiai tulajdonságait – a termelő a földhasználat különféle módjaival aknázza ki, amelyeket a természeti tényezőknek, a piac igényeinek és a rendelkezésre álló erőforrások által meghatározott lehetőségeknek megfelelően alakít ki. A talajok használatát jól mutatják a művelési ágak: szántóföld, kert, rét-legelő (gyep), szőlő, gyümölcsös, erdő, nádas, halastó és mezőgazdasági művelés alól kivont terület.

## 2.1 Földhasználat

A föld használata bonyolult, egymásba fonódó tevékenységek egysége, a biológiai, fizikai és kémiai folyamatok harmonikus rendje. Ez a bonyolult kapcsolatrendszer a rendszerelmélet szabályainak felhasználásával, adaptációjával, a földhasználatra való konkrét értelmezésével írható le. A földhasználat meghatározásával több szerző is foglalkozott, általában más-más aspektusból közelítve a probléma lényegét.

A földhasználat a térhasználat része, mert annak csak bizonyos tényezőit öleli fel, de tágabb fogalom is annál, mert a természeti erőforrások hasznosításához szükséges földfelszíni terület-igénybevétel mellett átfogja a feldolgozási és szolgáltatási szféra terület igénybevételének problémakörét is. (SZŰCS I., 1990) Ebben a szemléletben a makroökonómiai megközelítés érvényesül.

A földhasználat mindazon intézkedések összessége, amelyek a talaj termőképességének fenntartására, növelésére és kihasználására irányulnak, együttvéve alkotják a földművelés rendszerét. A földművelési rendszer egyik eleme a földhasználat módja (más elnevezéssel: művelési ág), amely a növényi borítás jellegzetessége szerint csoportosítja a növénytermelést. (DOBOS K. et al., 1968) A meghatározás középpontjában elsősorban a vállalati gazdálkodás áll.

A gazdálkodás jellegét emeli ki a következő megállapítás vagyis, a földhasználatnak két általános módja különböztethető meg; az extenzív (külterjes) és az intenzív (belterjes jellegű) hasznosítás. Az extenzív földhasználat során főleg a termőterület bővítésével jutnak több mezőgazdasági termékhez, miközben az egységnyi földterületre jutó termékkibocsátás nem változik jelentősebben. Az intenzív jellegű földhasznosítást az jellemzi, hogy a termelés bővülése elsősorban az egységnyi földterületre jutó termékkibocsátás növekedésének az eredménye. (VÁGI F., 1968)

A termelés társadalmi oldalát helyezik előtérbe a lexikonokban megtalálható értelmezések, melyek szerint a földhasználat a földek meghatározott célra való igénybevétele, átengedése, a földtulajdonból eredő jog, illetve annak gyakorlása. (MURAKÖZY T-ZÁNKAI G. 1973).

A földhasználat a földek igénybevételét jelenti a földtulajdonból eredő jogviszony vagy annak átengedése alapján. A földhasználat rendszerét és társadalmi minőségét a termelési mód jellege határozza meg. (BRÜLL M. 1987)

Az ésszerű földhasználat feltételezi a rajta és az általa előállított élő szervezetek olyan összetételét és egységét, amely a földben felvehető tápanyagok

legkedvezőbb hasznosítását és a társadalmi igénystruktúra legteljesebb kielégítését eredményezi. A termelőerők történelmileg kialakult fejlettségi szintjétől, a népsűrűségtől, a mindenkori gazdasági viszonyoktól függ a termőföld hasznosítása. Ebben a felfogásban jelen vannak a makro- és mikroszintű gazdálkodási elemek is, sőt azáltal, hogy annak változását a társadalom fejlődéstörténetébe ágyazza, elmozdul a fogalom komplexebb értelmezése felé. (LÓKÖS L. 1984)

A földhasználat komplex jellegét emeli ki DORGAI L.-LACKÓ I. (1987), melynek lényege, hogy a mezőgazdasági földhasználat az egész kérdéskörnek igen fontos, de csak egyik eleme. Éppen a mezőgazdasági földhasználat jelenleg érvényesülő módjai szolgáltatják a legszembetűnőbb példákat ahhoz, hogy a téma csak más földhasznosítási módokkal összehasonlítva értékelhető realisan, illetve a komplex földhasználat racionalizálása – makro-, mezo- és mikroszinten egyaránt – igen nagy nemzetgazdasági és vállalati tartalékokat rejt magában.

A földhasználat megítélésnek kérdésköre 1973-ban új dimenzióval bővült, ekkor nyert szakmailag megerősítést az ún. geokultúra fogalma, amely a földhasználat korábbi értelmezését kibővítette a környezeti hatások vizsgálatának és figyelembevételének témakörével. A geokultúra fogalmára alapozott szemlélet lényeges eleme, hogy az alkalmazás során az ökológiai tényezőket a mező- és erdőgazdasági termelés alapvető tényezőiként kezeli, melynek következtében egyfelől a mezőgazdasági termelőtevékenységet össze kell kapcsolni a környezet védelmével, másfelől a társadalom többi rétegétől is meg kell követelni a természet megóvásában való aktív közreműködést, többek között a természetvédelem társadalmi funkcióinak finanszírozásából való részvállalást is.

A geokultúra szerves egységbe kívánja ötvözni a hagyományos mezőgazdaság és a környezetgazdálkodás feladatait.

A mezőgazdaságban a geokultúra szemlélet érvényesítésének a környezet, az adott táj megóvásában, illetve az eredeti értékek visszaállításában kétféle, passzív – a vidékies környezet életképességének fenntartása, a jelenlegi tájkép megőrzése – és aktív – a megszokott struktúrák megszüntetése, az új követelményekhez igazodó földhasználati módok kialakítása – szerepe lehet. (LACZKÓ I.)

A föld használata, illetve annak tervezése hosszú távon az általános fejlődés egyik legjelentősebb tényezője. (WINBURNE, J. N. 1962)

Az optimális földhasználat megfogalmazásakor több általános közgazdasági tényezőt kell figyelembe venni, egészen a gazdaságos termeléstől a hatékonyságig. (HEADY, E. O. 1964)

A föld használatakor minden esetben mérlegelni kell annak optimális kihasználását, és törekedni kell a legmagasabb jövedelem realizálására. (O' CALLAGHAN, J. R. 1996)

A föld használata az összes természeti erőforrás használatát, az áruk termelését és a szolgáltatásokat foglalja magában. (PARKIN, M. 1996)

A földterület elhelyezkedése meghatározza a használatot, mely továbbá függ a rajta előállított termékek szolgáltatások értékétől. (CASE, K. E.-FAIR R. C. 1999)

A mezőgazdasági földek rendeltetésszerű használata során feltételezhető, hogy a földhasználók a kezelésükben, használatukban, tulajdonukban lévő földterületen a művelési ágak megfelelő gazdálkodást folytatnak.

A racionális földhasználat mennyiségi és minőségi kategória, melynek vannak a mezőgazdaságon belüli és kívüli tényezői, összetevői. Racionális földhasználatról beszélünk akkor, ha megvalósul a szétszórtan elhelyezkedő, azonos művelési ágú területek összevonása, a kedvezőtlen területeken a termelési szerkezet optimalizálása, a komplex melioráció alkalmazása. A racionális földhasználat mezőgazdaságon kívüli tényezői az ipari beruházásokra, urbanizációs, közlekedési és környezetvédelmi célokra biztosított földterület nagysága. (KSH, 1990.)

A földhasználat megközelíthető rendszerelméleti alapokon is így fontosnak tartom – a teljesség igénye nélkül – a rendszernek az értelmezését is.

Egy rendszer – nagyon leegyszerűsítve – nem több mint bizonyos objektumok összessége, ahol az egyes objektumok között, valamilyen tulajdonságaik alapján, sajátos kapcsolatok jönnek létre. A rendszerek fontos jellemzője, hogy részekből épülnek fel, melyek egyfelől egymástól elkülönülve, sajátos önállósággal rendelkeznek, ugyanakkor bizonyos szabályszerűségek szerint egymáshoz kapcsolódnak. (CSÉFALVAY Z. 1994)

A rendszerelmélet felhasználásával sokszor meglepő eredmények szülehetnek. Ez tűnik ki a következő megállapításból is, amely szerint az új eredmény akkor igazán értékes, ha egyenként már régóta ismert, de egymástól távol állónak tűnő elemek közt létesít kapcsolatot, s ezzel hirtelen rendet teremt ott, ahol eddig a rendezetlenség látszata uralkodott. (POINCARÉ, J. H. 1909)

A rendszer értelmezésekor nincs is szükség átfogóbb megfogalmazásra. Ha Poincaré megfogalmazásánál többet mondunk, már nem is általános, hanem óhatatlanul valamilyen specifikus rendszer tulajdonságait is figyelembe

vesszük. Ezzel tulajdonképpen egyet is lehet érteni abban az esetben, ha a rendszert úgy értelmezzük, mint az inputból outputot előállító és hasznosító folyamat egyes elemeinek meghatározott összefüggések szerint rendezett halmazát. (HORVÁT I. 1973)

„... a rendszer nem más, mint összetartozó dolgoknak, jelenségeknek bizonyos törvényszerűséget mutató rendezett összessége.” (BRÜLL M. 1987)

A mezőgazdaságra még jobban vonatkoztatható leírás szerint: „... a rendszer a részeknek egységes elv szerint egybekapcsolt egésze; olyanra is alkalmazzuk, melynek részeit nem mi kapcsoltuk össze egységgé, hanem maga a természet vagy az élet.” (RÉVAI NAGY LEXIKON é.n.)

„...a rendszerben az egymással kölcsönhatásban álló részek – a rendszerelemzés – a legegyszerűbben sorba rendezhetők, összefüggéseikből pedig egyetemes következtetések szűrhetők le. A rendszer, mint egész olyan tulajdonságokkal rendelkezik, amelyeket elemei nem mutatnak.” (SÁRKÖZY P. 1978)

A rendszer szabályos kombinációi, vagy elrendeződése a részeknek, elemeknek az egészben. (STANDARD COLLEGE DICTIONARY 1963)

„A társadalmi problémák gyakran olyan struktúrákhoz kapcsolódó folyamatokból bukkannak elő, amelyek az ember és technikája által előidézett különböző mesterséges változásokkal ötvözött természetes kombinációjából jönnek létre; ezeket a struktúrákat pedig rendszerként tekintjük.” (MISER, H. I.-QUADE, E. S. 1986)

A földhasználati rendszer a földfelszín igénybevételének használati célok szerinti megoszlását (pl. mezőgazdaság, bányászat), valamint az egyes használatokhoz tartozó tevékenységek hatékonyságát jelenti. A földhasználati célok közötti arányok alakulásának alapvető nemzetgazdasági kritériuma az egyes tevékenységek hatékonyságának egymáshoz viszonyított relatív korlátozása. (MAGDA R-PUSKÁS J. 1996.)

## **2.2 Földbérlet**

A föld tulajdonlása fontos célja minden gazdálkodónak, tekintet nélkül a gazdasági veszteségekre. A termőföld tulajdonlása bizonyos mértékű büszkeség, kielégülés és presztízs a gazdálkodó számára. Az ésszerű földtulajdon-viszonyok kialakítása azért hangsúlyozandó, mert ez biztosítja a folyamatos fejlődés alapvető feltételeit azáltal, hogy a tulajdonos elsődlegesen

érdekelt a földjének ésszerű hasznosításában, állagának megőrzésében, termőképességének javításában.

A birtokviszonyok tartós jellege lényeges a gazdálkodó egységek működésének stabilitása szempontjából. Általában igaz ugyanis, hogy azon gazdaságok működése biztonságosabb, amelyek saját tulajdonú földön gazdálkodnak, illetve amelyek saját földterületük kiegészítéseként törvényileg kellően védett tartós bérlettel rendelkeznek.

A föld tulajdonlásának az előnyei a tulajdonlás által nyújtott biztonság, a föld kitűnő jelzalog kölcsönfelvételkor, a gazdálkodó függetlensége és szabadsága a termeléssel kapcsolatos döntéshozatalkor és a tulajdonlás által érzett büszkeség. A földtulajdon hátrányai elsősorban a vállalkozás tőkehelyzetére vezethetők vissza, ugyanis a földterület vásárlása komoly pénzügyi problémákat okozhat, a vásárlás miatti nagyobb kölcsön a rendelkezésre álló működő tőkét csökkentheti, az alacsony tőkearányos jövedelmezőség, ha a tőke korlátozott mennyiségben áll rendelkezésre az alternatív felhasználás – a termelés intenzifikálása – jövedelmezőbb lehet, mint a földvásárlás. Ugyanakkor a meglévő föld területe vásárlással csak meghatározott méretig növelhető.

A földhasználat esetében a bérlet kiegészíti a tulajdonosi földbirtokot. A mezőgazdasági termelő két döntési alternatíva közül választhat:

1. a meglévő földterületén növeli a ráfordításokat, vagyis fokozza a termelés intenzitását,
2. föld vásárlásával, vagy bérlettel növeli gazdaságának méretét.

A földbérlet a modern mezőgazdasági gyakorlat egyik fontos eleme és széles körben elterjedt a modern piacgazdasággal rendelkező országokban. A földbérlet nagysága ugyanakkor igen széles skálán mozog bizonyítva – Írország 20%, Belgium több mint 70% –, hogy milyen fontos szerepet tölthet be az agráriumban. Az Egyesült Államokban a farmok az általuk használt földterület közel felét bérlik. Néhány ázsiai országban (Kína, Vietnám) a földbérlet igen gyors fejlődésen ment keresztül, ahogy a tulajdonjogok egyre elfogadottabbak lettek, valamint a föld tranzakciókra vonatkozó korábbi korlátozó utasításokat eltörölték.

Kezdő, kevés tőkével rendelkező gazdálkodóknak megfelelő alternatíva lehet a földbérlet, mert így több tőke áll rendelkezésre az inputok beszerzésére, ebből következően könnyebben megvalósítható a termelési tényező felhasználásának optimuma, valamint a bérleti díj rugalmasabban alakulhat, mint a jelzalog.

A földbérlet kedvező hatással lehet a jövedelemelosztásra, a szegénység csökkentésére és a gazdasági növekedés előmozdítására a vidéken.



- A több emberi tőkével rendelkező háztartások a földvásárlás és bérlet kombinációjával juthatnak földterülethez és ezáltal a bérlet hozzájárul a farmon dolgozók jövedelmének növekedéséhez. A bérlet ebben az esetben a gazdálkodók számára rendelkezésre álló erőforrás-kapacitás hatékonyabb kihasználását teszi lehetővé.
- Az idős és kevésbé képzett földtulajdonosok földjük bérbeadásával juthatnak többletjövedelemhez a bérleti díj révén, a bérlőknek pedig a pótlólagosan bevont föld megműveléséből keletkezett többletjövedelem biztosíthat magasabb életszínvonalat.
- A bérlet csökkenti a földhöz-jutás egyenlőtlenségét, ugyanis a kevesebb tőkével rendelkező gazdáknak is van lehetőségük földterületük növelésére, anélkül hogy jelentős tőkét vonnának el a termelésből, vagy megnövelnék adósságszolgálatukat, míg ezzel szemben az értékesítési piac hozzájárul a földtulajdon egyenlőtlenségeinek fenntartásában.
- Nagyobb családi farmok a bérlet és a vásárlás kombinációjával növelhetik gazdaságuk méretét – ahogy az Egyesült Államokban és az EU tagországaiban is megfigyelhető.

A földbérlet a fenti előnyöket képes biztosítani jóval rugalmasabban és kevesebb tranzakciós költséggel, mint a földpiac. A földbérlet a földszerzéshez kevesebb tőkeleköltést igényel, többet biztosítva a termelőnek a termelékenység növelésére, további termelő beruházások megvalósítására, valamint lépcsőfok a földtulajdon megszerzése felé hiszen egyes országokban a törvény elővásárlási jogokat biztosít a földbérlő számára. Ez minden olyan átalakuló gazdaságban fontos ahol a vidéken élők pénzügyi helyzete nem megfelelő és a mezőgazdaság jövedelmezősége alacsony.

A bérlet hátrányai:

- rövid távú bérleti megállapodás esetén fennáll a veszélye a földterület használatának az elvesztésére;
- lassuló fejlesztések – lakóház, állatoknak szükséges berendezések, raktár, gépház –, ugyanis a bérlő nem feltétlenül végez beruházásokat – kivételt képez ez alól a részes bérlet – olyan területen, amely nem az övé;
- lassú tőkefelhalmozás, amely gépekben, állatokban és megtakarításokban jelenik meg. Amint a föld értéke növekszik a bérlőnek magasabb díjat kell fizetnie, ami a tőkefelhalmozás hátrányára történik.

Természetesen ezek a hátrányok a megfelelő bérleti forma megválasztásával kiküszöbölhetők.

A bérlet egyensúlyára a piaci szereplők magatartását befolyásoló tényezők – pl. farmerek jövedelme, általános vagyoni helyzete, adózási törvények, nem-

mezőgazdasági keresetek színvonala – hatnak. Azok a földigénylők, akik nem rendelkeznek megfelelő anyagi háttérrel, ahhoz, hogy földet vásároljanak, a bérleti formát részesítik előnyben.

Az optimális földhasznosítás feltétele a földhasználati díj mértékének és arányának helyes meghatározása, mert megfelelő díj esetében a földet a legjobban kihasználók veszik bérbe, illetve segíti a termelési tényező optimum kialakítását a marginális hatékonyság elve alapján.

A földbérleti díjak, a hazai és a nemzetközi tapasztalatokat figyelembe véve széles határok között mozognak, a földjáradékból és a tőkekamatból tevődnek össze. A bérleti díjak különbözőségét a bérelt területek minőségének ökológiai különbségei, közgazdasági tényezők, fekvési adottság, a földön található tartós beruházások határozzák meg. Ezek közül az első három tényező a földjáradék nagyságát befolyásolja, de megjelenik a mezőgazdasági termékek iránti keresleti-kínálati viszonyok hatása is. A földön található tartós beruházások hozadéka, pedig a tulajdonos által a beruházások után elvárt kamatigény. (SZÜCS I., 1994.)

A földbérleti díj nagyságát befolyásoló tényezők közül legfontosabbak a mezőgazdasági termelés jövedelmezősége, valamint a bérleti szerződések időtartama.

Az 1994. évi LV. Törvény a termőföldről a következő bérleti formákat különbözteti meg:

**Haszonbérlet**, mely során a haszonbérlő megállapodik a haszonbérbe adó hozzájárulásával más termőföldet használó személlyel, a termőföld használatának határozott időre történő átengedéséről.

**Feles bérleti szerződés** esetén a bérlő meghatározott ideig jogosult a termőföld használatára és hasznainak szedésére, valamint köteles a bérlet fejében a termés meghatározott hányadát a bérbeadónak természetben átadni. A munka és a gépüzemeltetés költségei a bérlőt terhelik, míg a vetőmag, növényvédő szer, tápanyag és öntözés költségeit előre meghatározott hányad alapján – amilyen arányban részesednek a felek az előállított termékekből – közösen fizetik.

**Szivességi földhasználat** során a föld tulajdonosa a föld, vagy tanya használatát közeli hozzátartozójának átengedheti.

**Részesművelési szerződés** alapján a szerződő felek közösen határozzák meg mit termeljenek, milyen részt vállalnak a munkák elvégzéséből, milyen arányban részesednek az eredményből, valamint az elemi csapás, vagy más rendkívüli esemény okozta kár viselésére vonatkozó szabályokat.

### *Egyéb bérleti formák*

**Késpénzes bérlet** alkalmazásakor a felek egy előre meghatározott hektáronkénti egységárban, vagy egyösszegű átalányárban állapodnak meg. A gazdálkodásból származó bevétel teljes egészében a bérlőé, a termelési költségeket is teljes egészében is ő viseli.

**Rugalmas bérlet** használatával a felmerülő kockázatok – értékesítési és termelési – a bérlő és a tulajdonos között megosztásra kerülnek. Meghatározásra kerül egy alap éves bérleti díj a várható hozam, vagy árbevétel alapján, amely érték módosítása történik meg, ha a hozam, vagy az értékesítési ár eltér. Ebben az esetben a bérleti díj az alapidjtól lefelé és felfelé is változhat. (POSTA L., 2002.)

Az 1. táblázat szemlélteti, hogy az egyes bérleti típusoknál hogyan oszlik meg a kockázatviselés és a döntéshozatal felelőssége.

#### 1. táblázat

##### *Bérleti típusok összehasonlítása*

	<b>Késpénz bérlet</b>	<b>Részes bérlet</b>	<b>Rugalmas bérlet</b>
Árkockázat	Bérlő	Mindkettő	Mindkettő
Termelési kockázat	Bérlő	Mindkettő	Mindkettő
Vezetési döntések	Bérlő	Mindkettő	Bérlő
Marketing	Bérlő	Mindkettő	Bérlő

Forrás: saját szerkesztés

Véleményem szerint a bérlet és a vásárlás közötti döntési probléma megoldására jól alkalmazhatók a beruházási döntéseknél alkalmazott módszerek. A tervezett alternatíva lehet egyszer a bérlet, vagy vásárlás kérdésköre, illetve vásárlás esetén az egyes finanszírozási alternatívák számbavétele és döntéshozatal a megfelelő változatról. A döntés során figyelembe vehetők számszerűsíthető tényezők, melyek között kezdő pénzáramként szerepel a föld vételi ára, mely tartalmazza az adás-vétel adminisztrációs és egyéb költségeit, míg működési pénzáramként számolhatunk az évenként felhasznált gépi- (üzemanyag, karbantartás, javítás) és személyi (bérezési rendszer alkalmazott elemei) munkaerő, a termeléshez szükséges alapanyagok (vetőmag, növényvédő szerek, tápanyag-utánpótlás, öntözés), a piacra jutás költsége (szállítás, szállítási, betakarítási, tárolási veszteség), illetve bevételi pénzáramként az árbevétellel és a különböző jogcímenek kapott támogatásokkal. A módszerek alkalmazásához nélkülözhetetlen kalkulatív kamatlábat, a már korábban felvázolt lehetőségek mérlegelésével a döntéshozó saját hatáskörében választja meg. A nehezen, vagy egyáltalán nem számszerűsíthető tényezők (éghajlat, fogyasztói kereslet változása, infláció)

hatásai a döntési folyamatban az érzékenység vizsgálatok, vagy a szimuláció alkalmazásával mérsékelhetők.

Véleményem szerint mivel bérlet esetén a gazdálkodónak kezdő tőkelekötése nincs, így az gazdasági szempontból is előnyösebb lehet a vásárlással szemben, igaz a bérleti díj költségként beépül a működési pénzáramba, de földvásárlás esetén – ha hitelből valósul meg – a hitel tőke és kamata szintén módosítják a kiadási pénzáramokat. Hosszabb távra tervezett gazdálkodás, spekuláció, későbbi bérbeadás lehetősége esetén a földvásárlás nagyobb haszonnal kecsegtethet.

Nagyobb méretű gazdaságok esetén a bérlet aránya kisebb lehet, mint a kisebb méretű gazdaságoknál, ugyanis a méret vásárlásként történő növelése jogi akadályokba ütközhet – jogi személyiségű társaságok földszerzésre vonatkozó tilalma – valamint a döntéshozók a „pénzkímélőbb” bérlet mellett dönhetnek.

### **2.3 Földjradék-földérték-földár**

A föld, mint erőforrás termelésben betöltött szerepe, termőképességének gazdaságos hasznosítása a gyorsan változó gazdasági feltételek között felveti a termőföld objektív alapokra helyezett értékelésének igényét. Szükség van erre nemzetgazdasági szinten (árképzés, adózás, támogatás, a mezőgazdasági termelés és az eszközök területi eloszlása, gazdaságok összehasonlítása stb.), de az üzemek gazdálkodásához is (kalkulációk, technológiák, beruházási stb. döntések).

A föld gazdasági értékét meghatározzák a természeti tényezők (a talaj kémiai összetétele, kötöttsége, tápanyag-ellátottsága, vízgazdálkodása, a terepalakulása és az éghajlati tényezők), valamint a gazdasági tényezők (munkaerő-sűrűség, eszközellátottság, technikai haladás, szállítási távolság, úthálózat, piaci viszonyok, öntözhetőség, talajjavító beruházások, talajerő-utánpótlási anyagok).

A földértékelés célkitűzésének kettős feladata:

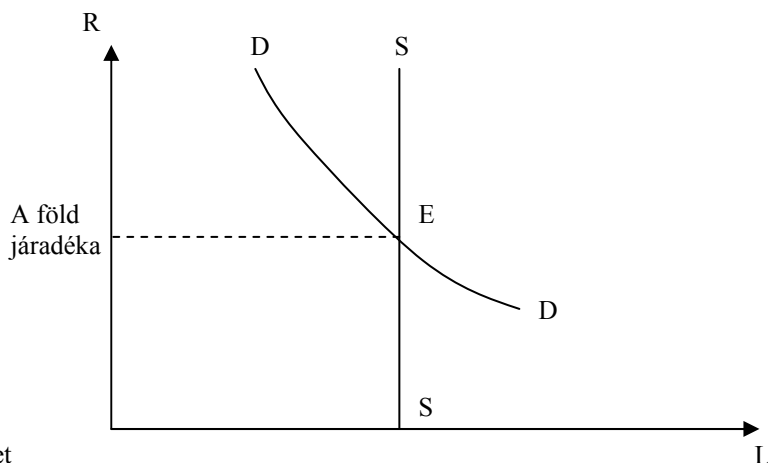
- a talajok ökológiai értékelése, mely során a talajok minőségi osztályokba való sorolása azok természeti adottságai alapján történik, vagyis a talaj rendelkezik-e olyan adottságokkal, amely alkalmassá teszi valamely növény termesztésére;
- a termőföld gazdasági értékelése, amely a föld mezőgazdasági hasznosítása eredményét próbálja pénzben kifejezni.

Hazánkban a föld gazdasági értékelésének céljai lehetnek:

- adózási célok;
- föld adás-vétel;
- földjáradék állami ellenőrzésének, befolyásolásának elősegítése;
- jelzáloghitelek fedezetének megállapítása;
- földpiaci árak állami befolyásolása;
- agrárpolitikai döntések meghozatalának elősegítése;
- mezőgazdaság támogatási rendszerének kialakítása;
- kisajátítási kártalanítás, tagosítás;
- a földterületnek a nemzeti vagyonszámításhoz való törekvése;
- a mezőgazdasági termelés alól kivont föld ellenértékének megállapításához segítségnyújtás. (NAÁRNÉ, 2006)

### 2.3.1 Földjáradék elméletek

A föld egyik sajátos tulajdonsága, hogy összkínálata a természeténél fogva állandó, rugalmatlan, általában mennyisége árának emelkedésére nem növelhető, vagy csökkenésére nem csökkenthető. A kínálat tökéletes rugalmatlansága miatt, a klasszikus közgazdászok az újra nem termelhető termelési tényezők hozadékát nevezték járadéknak, vagy tiszta gazdasági járadéknak (1. ábra).



D: kereslet  
S: kínálat  
R: járadék  
L: földterület mennyisége

1. ábra *Járadékmeghatározódás verseny viszonyai között*  
Forrás: SAMUELSON, P. A.-NORDHAUS W. D., 1993

SMITH, A. a földjáraadékat, mint azt a legmagasabb árat határozta meg, amelyet a földbirtok használatáért a bérlő – figyelembe véve a föld adottságait – még meg tud fizetni. Ez a földesúri részesedés a föld természetes járadáka, amelyet a földbirtok használatáért fizetnek. A földjáraadékat monopolár, melynek alakulását nem a földesúr által a birtok feljavítására fizetett összeg határozza meg, hanem hogy a bérlő végeredményben mennyit tud fizetni.

A földjáraadékat a termék árába másként épül be, mint más termelési tényező értéke. A magas, vagy alacsony bér, illetve profit az oka, míg a magas, vagy alacsony járadákat a következménye a magas, illetve alacsony termékárnak. Smith a mezőgazdasági termékeket két csoportba osztotta:

- mezőgazdasági termékek, amelyek mindíg hoznak földjáraadékat;
- földjáraadékat hol biztosító, hol nem biztosító mezőgazdasági termékek.

MALTHUS, T. (1815) földjáraadékról alkotott elmélete szerint a járadákat nagysága a művelés alatt álló földek fekvése és termékenysége arányában emelkedik, vagy csökken. Megjegyzi, hogy a járadákat közvetlen oka az az ártöbblet, amellyel a mezőgazdasági termékek a termelési költségeknél magasabban kelnek el a piacon. Szerinte a mezőgazdasági termékek magas árának három oka van:

- a föld azon tulajdonsága, mely a létfenntartásnál jóval több jószág előállítását teszi lehetővé, mint amennyi szükséges a földművelésben alkalmazott emberek ellátásához;
- a létfenntartáshoz szükséges javak a maguk iránti keresletet saját maguk teremtik meg, az őket keresők száma a megtermelt mennyiség arányában növekszik;
- a magas termékenységű földek mennyisége kevés.

Megfogalmazásában a járadákat a hozam értékének azon része, amely a földtulajdonosnak megmarad azután, hogy a föld megművelésével járó kiadásokat – beleértve a befektetett tőke profitját is – fedezte.

RICARDO, D. (1817) a földjáraadékat a föld hozamának azon részének tekinti, amelyet a föld tulajdonosának fizetnek a talaj „ősi és elpusztíthatatlan erőinek” használatáért. Csakis azért fizetnek a föld használatáért járadákat, mert a föld mennyiségileg korlátozott, minőségileg nem egyforma, a lakosság gyarapodásával a rosszabb minőségű, illetve előnytelen fekvésű földek is művelés alá kerülnek. Ott ahol bőven van gazdátlan terület senki sem hajlandó fizetni a föld használatáért. Minden pótlólagos tőkemennyiség, amelyet csökkenő hozammal fektetnek a földekbe, növeli a földjáraadékat.

Ricardo a földjáraadékat a marginális ökonómiai elvek alapján közelíti meg. Csak azokon a földeken keletkezik járadákat amelyeken túl, már rosszabb minőségű földeket is be kell vonni a termelésbe, a mezőgazdasági termékek iránti kereslet kielégítése céljából.

SAY, J. B.(1880) a földjáraadékról a következő megállapításokat teszi; amikor egy gazdálkodó földterületet bérel, fizet a gazdasági tevékenységéből származó bevételből a földbirtokosnak – neki ez lesz a földtulajdonból származó profitja. A bérlőt a mezőgazdaság kalandorának nevezi, aki olyan területen gazdálkodik, ami nem az övé és aminek használatáért még hajlandó is fizetni. A földtulajdonosnak, különösen azokban az országokban, amelyek népsűrűsége magas és a területek többsége megművelt lehetőségük van egyfajta monopolhelyzetüket a gazdálkodóra erőltetni. A termékük – föld – iránti kereslet állandóan növekedhet; de annak mennyisége sohasem változik.

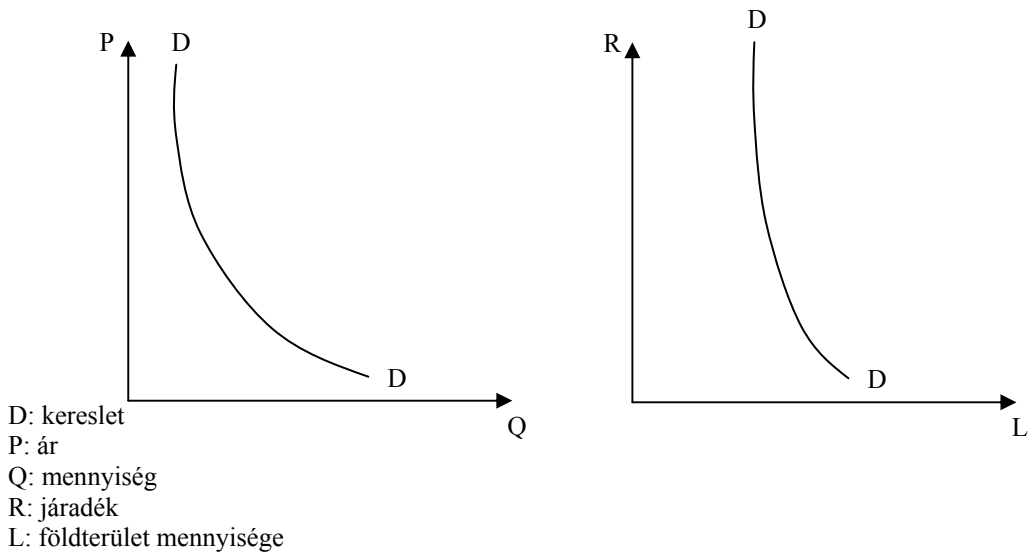
A földtulajdonos és a bérlő közötti alkunak mindig jóindulatúan kell alakulnia és bármilyen legyen a földterület talajtípusa, ha a hozama nagyobb mint a tőke kamata, vagy az ipari munkabérek, a bérleti díjra adott ajánlatok mindig magasabbak lesznek. Meghatározásában a földjáraadék a földtulajdonosnak a föld tulajdonlásából származó jövedelme, ugyanis azt a gazdálkodónak bérbe adhatja, ahol a bérleti díj, mint az ő jövedelme jelenik meg.

### **2.3.2 Földár**

A földár és a földjáraadék között közvetlen összefüggés található, ugyanis a földár megegyezik azzal a pénzösszeggel, amelyet adott kamat mellett a bankban elhelyezve akkora jövedelmet biztosít, mint amennyit a földtulajdonos a föld bérbeadása esetén földjáraadékként kapna. Ebből következik, hogy a földár nem más, mint a tőkésített földjáraadék. (SZÜCS I., 1993.)

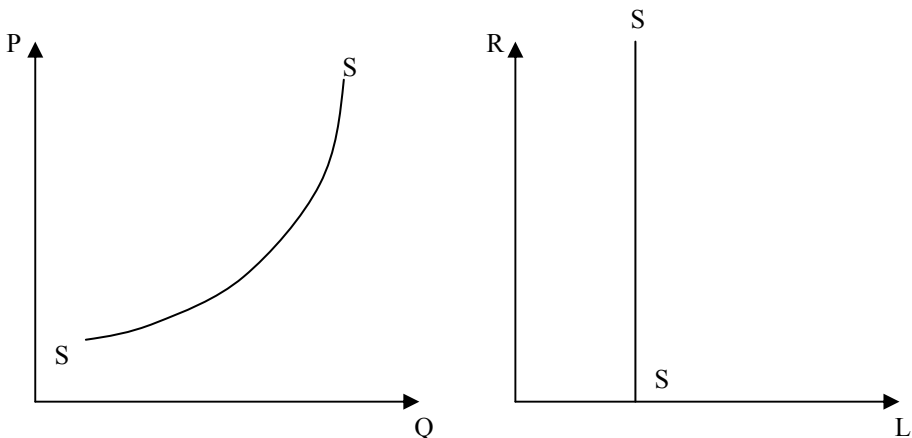
A földjelzálog-hitelezés gyakorlatában is kiemelt szerepe van a földár becslésének, ugyanis ettől függ, hogy a földtőke jelenlegi értéke mekkora összegű hitel felvételét teszi lehetővé.

A termőföldet ökonómiai értékelésekor általában tőkeként kezelik. Értékesítésekor, vagy megvásárlásakor az átlagos tőkehozadékat tartják szem előtt. A tőkejavak árát nem keresletük és kínálatuk, hanem a velük előállított termékek kereslete és kínálata határozza meg. (BURGERNÉ 1996) A profitszerzést célként meghatározó cégek egy ráfordítás iránt keresletet akkor támasztanak, ha az lehetővé teszi számukra olyan jószág előállítását, amit a fogyasztók jelenlegi, vagy jövőbeni szükségletük kielégítésére alkalmasnak tartanak. Keresletük származékos, míg kínálatuk rövidtávon általában korlátozott, rugalmatlanul reagál a kereslet változásaira, a piaci igényekre (2.-3 ábra).



2. ábra Árukereslet és a származékos tényezőkereslet  
Forrás: SAMUELSON, P. A.-NORDHAUS W. D., 1993.

A föld egyik sajátos tulajdonsága, hogy össz kínálata a természeténél fogva állandó, és mennyisége az árának emelkedésére nem növelhető, vagy csökkenésére reagálva nem csökkenthető. A föld ára azért magas mert, magas a vele előállított termék ára. Mivel a föld kínálata rugalmatlan, a föld mindig annyiért kerül használatba (bérlet, vagy vásárlás útján), amennyit a verseny juttat számára az általa előállított terméken keresztül.



3. ábra Árukínálat és a tényezőkínálat  
Forrás: SAMUELSON, P. A.-NORDHAUS W. D., 1993.

S: kínálat  
P: ár; Q: mennyiség  
R: járadék; L: földterület mennyisége



## **A hasznosítási és alternatív hasznosítási lehetőségek**

A föld hasznosulását a mezőgazdasági jövedelmek földtőkére jutó része, a föld járadéka minősíti. A föld "tiszta hozama" a költségek levonása után a tulajdonosnak maradó jövedelem, amely pénzbeli járadékként jelenik meg. E járadékjövedelem a föld termelésbevonásáért, illetve használatának átengedéséért illeti meg az érintett földterület tulajdonosát.

A földjáradék (földhozadék) a termőföldek minőségének különbségéből adódik. A földminőség járadékot, földjövedelmet befolyásoló hatása összetett, ennek megfelelően a földjáradék a minőségi hozadékból, a belterjességi, vagy intenzitási járadékból és a helyzeti járadékból tevődik össze:

- A minőségi hozadék (I. különözeti járadék) a föld kedvezőbb talaj- és éghajlati adottságaiból eredő nagyobb termőképességéből származik.
- A belterjességi, vagy intenzitási járadék (II. különözeti járadék) – mely elmélet Marx nevéhez fűződik – a hatékonyabb technológia alkalmazásához kapcsolódik, hiszen a jobb feltételekkel rendelkező földterületeken a pótlólagos befektetések, a többlet ráfordítások többlethozadékot eredményeznek.
- A helyzeti járadék a földterület előnyösebb fekvéséből (pl. a piachoz, a városhoz való közelebbi elhelyezkedésből) eredő többlethozadék.
- Abszolút járadék: mellyel minden gazdaságilag hasznosítható föld tulajdonosa rendelkezik, ha a földet másnak engedi át hasznosításra és az ebből származó haszon pusztán a földtulajdon következménye (SAY)

Marx is azon az állásponton volt, hogy létezik a legrosszabb földön is járadék, amit abszolút járadéknak nevezett, amely nem értéken felüli árrész, hanem értékalkotó-rész. Úgy gondolta, hogy ha a legrosszabb föld termékeinek ára csak a termelésre fordított költségeket, valamint az átlagprofitot tartalmazná (határköltségeken felmerülő termelési ár lenne), és nem tartalmazna járadékot, akkor a jövedelemből nem lehetne bérleti díjat fizetni a tulajdonos számára, így az árnak a termelési költségek felett kell kialakulnia. Ezt azzal magyarázta, hogy a mezőgazdasági termékek nem termelési áron, hanem értékáron kelnek el. A földtulajdonosnak járó haszonbért a legrosszabb földön gazdálkodó mezőgazdasági tőkés a termelési ár és az értékár közötti különbözetből fizetheti, de ez a különbözet képviseli egyben a mezőgazdaság abszolút járadékát is. Az abszolút járadék tehát a földtulajdonosnak jut. A legrosszabb föld ára a tőkésített abszolút járadékból adódik (BURGERNÉ 2002).

A járadékok és a földár szoros kapcsolatban van egymással. A földárak azonban túlreagálják a járadékok változását, mert gyorsabban emelkednek, vagy csökkennek, mint a földjövedelmek. A két tényező módosulása között időbeli eltolódás van.

### **A föld iránti kereslet és a kínálat alakulása**

A földnek, mint tőkének a kínálata hosszú távon is, makro- és mikroszinten egyaránt korlátozott. A föld kínálata, és általában a kereslete is helyhez kötött. A vásárlók konszolidált piaci viszonyok között általában helyben lakók, egyes országok földforgalomra (pl. Dánia, Svédország) vonatkozó szabályozása kifejezetten előírja a helyi illetőséget. Ugyanakkor e helyi földforgalom is csekély.

A korlátozott földkínálat mellett a mezőgazdasági termelés hatékonyságának javítása érdekében ugyanakkor viszonylag sokan szeretnék bővíteni gazdaságukat. Ez a kínálatnál esetenként nagyobb kereslet, a földárat emeli.

### **A mezőgazdasági termékek keresletének és kínálatának alakulása**

A termékek iránti kereslet növekedése, vagy csökkenése növeli, vagy mérsékli a föld iránti keresletet, és ezzel a földárban azonos irányú változást okoz, felhajtja, illetve lenyomja a termőföld árát.

A mezőgazdasági termelés recessziója a földművelők jövedelmének visszaesését, az adósságállomány növekedését okozhatja. E kedvezőtlen hatások miatti földeladások nagyobb gyakorisága növekvő földkínálatot, csökkenő keresletet eredményez, amely mérsékli a földárakat. A termelés szabályozása érdekében vezették be a föld kivonását és a termelési kvótákat.

### **A föld elhelyezkedése**

A piachoz, a feldolgozó üzemekhez közel fekvő földnek magasabb a járadéka. A gyorsan fejlődő városi, ipari térségekben élénk az eszközök és a termékek kereskedelme, amely a mezőgazdaság gyorsabb fejlődését is kiváltja.

A földrajzi fekvéssel összefüggésben lévő alternatív földhasználati lehetőség a földértéket befolyásolja. Alternatív földhasznosítási lehetőségek az aktuálisnál jobb mezőgazdasági hasznosítás, a földterület telekké minősítése és alakítása, urbanizációs célokra való felhasználása. E hasznosítási alternatívák az adott használatnak megfelelő tényleges ár fölé emelhetik a földárakat.

Hasonló kihatásúak a rekreációs, sportolási célú, és a hobby gazdálkodás érdekében, valamint a társadalmi presztízs miatt megvalósuló földvásárlások. A nem mezőgazdasági célú földvásárlások elsősorban a kisebb földdarabok árának gyorsabb ütemű emelkedését okozhatják.

### **Az általános kamatszint hatása**

A föld, az alacsony mezőgazdasági jövedelmezőség következtében a lassan megtérülő vagyონrészek közé sorolható. A mezőgazdasági tevékenységben felhasznált tőkére jutó jövedelem alacsony.

Az alacsony jövedelmezőség, és az ebből következően hosszú megtérülési idő riasztja a külső, a nem mezőgazdasági célú befektetőket. Ennek megfelelően a csekély földforgalom nagyjából a mezőgazdaságon belül bonyolódik, míg igen jelentős az üdülő és hobbi célú mezőgazdasági telkek forgalma.

A vásárlások elsősorban a birtokméret növelését szolgálják, vagy a bérlők tulajdonszerzéséből erednek.

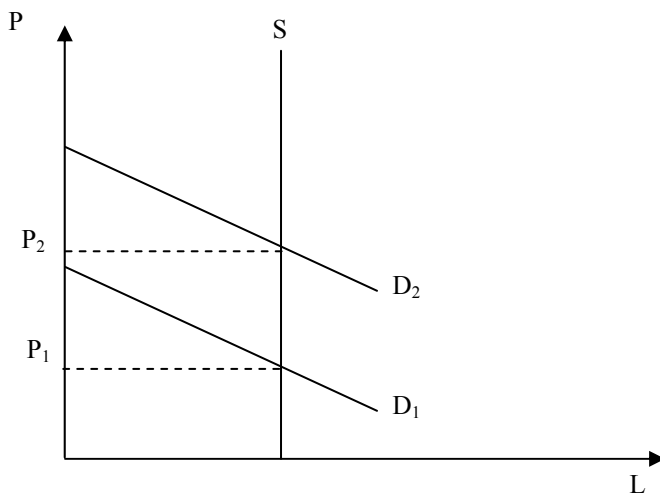
### Az általános gazdasági helyzet

A régiók differenciált gazdasági fejlődése a földárakban is megmutatkozik. A nagyobb népsűrűségű régiókban a nem mezőgazdasági földterületek iránti fokozottabb igény, a keresletet és egyben a földárakat növelheti.

A lassabban fejlődő, rosszabb jövedelem pozíciójú népesség által lakott régiókban alacsonyabbak a földárak.

### A kormányzati beavatkozások

A földadók és támogatások a földárakat alakítják. A földadó (ha van) a tulajdonosokra hárul, növekedése mérsékli a földjáradékot, ezzel együtt a földárakat is. A támogatások (pl. a kötelező parlagterületre fizetett kompenzáció, a területi kiegyenlítés) befolyása a jövedelmekre és a földárakra fordított. A termelőknek különböző jogcímenek nyújtott ártámogatások nemcsak a termékpiacon vannak hatással, hanem az inputok piacát is befolyásolják. Az output oldaláról vizsgálva, az ilyen intézkedések a termékmennyiséget növelik ezzel kialakítva a strukturális termékfeleslegeket. Ugyanakkor az ártámogatások hatással lesznek a mezőgazdaságban használt termelési tényezőkre – föld, munkaerő, tőke – mennyiségére is.



D: kereslet

S: kínálat

P: ár

L: földterület mennyisége

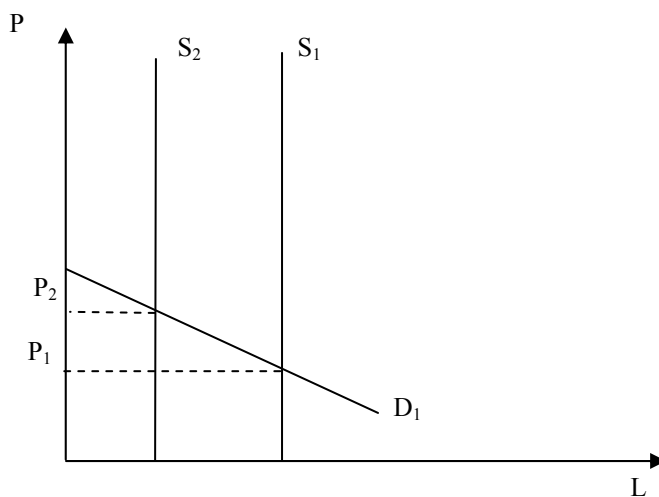
4. ábra Az ártámogatás hatása a földpiacra

Forrás: BAKUCS-FERTŐ, 2006.

Az ártámogatások hatására a termelők növelik termelésüket, amelyet újabb erőforrások termelésbe történő bevonásával tehetnek meg, vagyis növekedni fog a termelési tényezők iránti kereslet – származékos kereslet – is, ami a tényezők árára is hatással lesz. BAKUCS és FERTŐ (2006) vizsgálódásai szerint az ártámogatások (4. ábra) miatt a földpiacon növekednek a legjobban az árak, amelyek a bérleti díjak emelkedésére is hatással lesznek.

Véleményem szerint a területpihentetés hatása azonban nem feltétlenül lesz „hatékony”, ugyanis a termelők először a határföldeken hagyják abba a termelést, vagyis azokon a rosszabb minőségű földeken, amelyeket utoljára vontak be a termelésbe. A termelő így „felszabadult” pénzeszközeit a termelésben tartott területeken – az optimális ökonómiai felhasználás határáig – többteherforrások felhasználására fordíthatja, így intenzív módon növelve az előállított termékmennyiséget.

A gazdálkodó e döntése környezetvédelmi és gazdasági szempontból is „aggályos” lehet. A területpihentetés nem feltétlenül jár az inputfelhasználás csökkenésével, ugyanis ezen területek kivonásával a kieső hozamokat a termőben tartott területek intenzív inputfelhasználásával kívánja pótolni, amely az adott terület nagyobb terhelésével járhat. Emellett hogy a pihentetett földterületen a fenntartó műveléseket is el kell végezni. A pihentetett földterületek után járó támogatások enyhíthetik a problémát, de megoldani nem fogják. (5. ábra)



D: kereslet  
 S: kínálat  
 P: ár  
 L: földterület mennyisége

5. ábra A területpihentetés hatása a földpiacon  
 Forrás: BAKUCS-FERTŐ, 2006.

## A technológia hatása

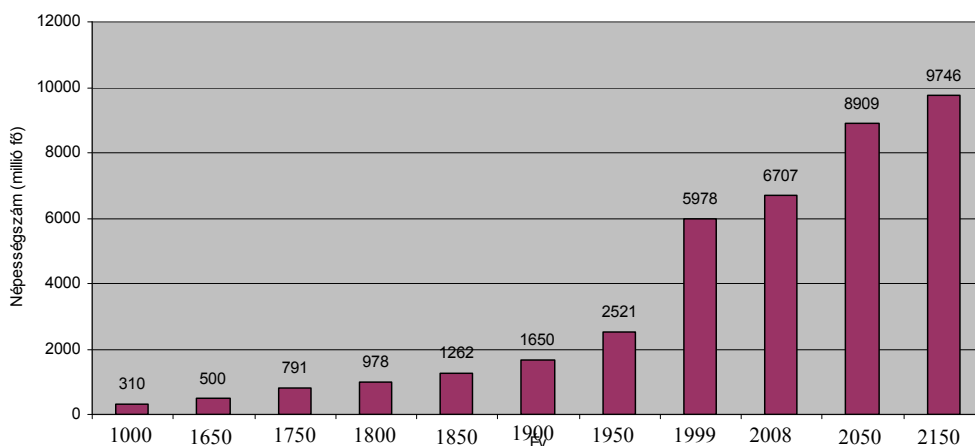
A technológiák fejlődésének következtében nagyobb földjövdelem egyben a magasabb földárakban tőkésedik. Ugyanakkor a fejlettebb termelési eljárások alkalmazásakor alacsonyabb a marginális- és az átlagköltség, így nagyobb termelési volumennél található a költség optimum. A nagyobb kibocsátás, nagyobb földlekötéssel érhető el, ami a föld iránti keresletet és a termőföld árát emeli.

## Az infláció

A föld nem amortizálódó, el nem használódó tőke, értékmegőrző szerepe éppen ezért különösen bizonytalan gazdasági környezetben válik jelentőssé, amikor más befektetések nagyon kockázatosak és veszélyesek. Ilyenek az inflációs időszakok, amelyekben általában növekszik a földek iránti kereslet függetlenül annak hasznosításától. A gyors infláció időszakában a földárak növekedése általában meghaladja az inflációs rátát.

## A népesség változása

A nagyobb mezőgazdasági népesség (6. ábra) eltartása nagyobb földlekötéssel valósulhat meg, melynek árfelhajtó hatása miatt a föld határköltsége meghaladja más ráfordításokét. A földlekötés költségének bizonyos növekedési határán túl érdemesebb a termőföldet egyéb ráfordításokkal, míg a kevésbé lakott területeken a ráfordításokat – az alacsonyabb földárak miatt – célszerű a terület növelésével kiváltani. Az aktuális földárakat előbbieken túl a területrendezés, az autópálya építés, a környezetvédelmi intézkedések, a spekuláció is befolyásolhatja.



6. ábra A Föld népességének növekedése (1000-2150)

Forrás: [www.wikipedia.hu](http://www.wikipedia.hu) alapján saját szerkesztés

A természeti erőforrások értékének meghatározása a különböző közgazdasági iskolák megközelítésében más tartalommal bírnak. Az erőforrásokkal való gazdálkodás során törekedni kell a maximális jólét elérésére, vagyis ökonómiai szempontból a még elfogadható marginális költséggel a legnagyobb előnyt, hasznot elérni. (FISHER, 1981) Ehhez feltételezni kell hogy a hasznosság mérhető tulajdonság, ami PEARCE-TURNER (1991) megállapításában az elfogyasztott javak mennyiségével arányos. Az erőforrások pénzben történő kifejezése nehéz, ugyanis egy adott erőforrásnak többféle értéke is lehet attól függően, hogy a társadalom mely tagjai használják fel. (GREEN-TUNSTALL 1991)

HOTELLING (1931) a termőföldet, mint összetett erőforrást vizsgálva azt a megállapítást hozta, hogy annak teljes használati értékébe nemcsak a tényleges, hanem a lehetséges haszna – a következő generációk számára biztosított előny – is beletartozik. Ilyen formában az időtényező az értékelésből nem hagyható ki, ez pedig a társadalmi hasznosság kamatlába<sup>1</sup> formájában.

LÓCZY (2002) az erőforrások környezetvédelmi értékét hangsúlyozza a használati érték mellett. Véleménye szerint a gazdasági tényezők mellett az ökológiai előnyök számszerűsítésére is törekedni kell.

SZÜCS (1990) három szintjét különbözteti meg a föld gazdasági értékelésének:

- gazdálkodók szintjén való gyakorlati földértékelés, ugyanis ők a föld hasznosítására ható döntéseik során olyan szempontokat tartanak szem előtt, amelyek elsősorban a megszerezhető jövedelmük nagyságára hatnak. A földértékelés kritériuma egy a belső és külső gazdasági körülményektől függően változó bruttó, vagy nettó jövedelemszint.
- Gazdaságpolitikai földértékelésre a gazdasági szabályozás rendszerének kialakítása és működtetése során van szükség. Az értékelés során adott ország vidékeinek vonatkozásában, valamint a többi termelési tényezőhöz mérten értékelik a földet.
- Vizsgálni kell mennyit ér a föld nemzetközi szinten, világgazdasági vonatkozásban, vagy adott külső és belső gazdasági körülmények között vállalati szinten.

Közgazdasági/ökológiai értékelés az a viszony, amely az értékelés alanya és tárgya között fennáll és az utóbbinak valamilyen skálán kifejezhető közgazdasági/ökológiai értéket juttat. MÜLLER-MÜLLER (1992)

ROSSITER (1994) a földterület közgazdasági alkalmasságának nevezi adott területen a földhasználatból származó gazdasági előnyt, hasznot. A közgazdasági értéket nem abszolút értéként kezeli, hanem mint a gazdasági

---

<sup>1</sup> Megmutatja az erőforrásigény csökkenését a műszaki-technikai fejlődés következtében.

berendezkedéstől függő történelmi kategóriát. Értelmezésében másképp számítandó a földérték a tervgazdálkodás, az önellátó gazdálkodás, valamint a modern piacgazdaság viszonyai között.

Az első modern földértékelési tanulmányok az 1960-as években jelentek meg, amelyek a standard kereslet-kínálati modell keretében elemezték a földárakat. A föld keresleti és kínálati görbéjének elmozdulását vizsgálta HARVEY (1974) és megállapította, hogy azok a tényezők, amelyek a görbék alakját befolyásolják el is mozdíthatják azokat, így nehéz megállapítani az egyéni hatásokat.

BURT (1984) megállapítása szerint klasszikus értelemben a mezőgazdasági föld kínálati függvénye nem létezik, mert kínálata ár rugalmatlan, ugyanakkor a kínálatot a kormányzat földhasználatra vonatkozó tervei és különböző agrárpolitikai eszközök is befolyásolják.

TRAILL (1980) a gazdálkodók spekulatív viselkedését<sup>2</sup> említi a kereslet-kínálati modellek kudarcának lehetséges okaként.

A földértékelésre irányuló kutatások közül érdemes kiemelni Randall, Castle, LLoyd és Shigeto neveit, akik a jelenérték modell a föld közgazdasági értékelés módszerei közül megalkották az alapmodell hipotéziseit. A jelenérték modell lényege, hogy a vagyontárgy értéke egyenlő az összes jövőbeli várható bevétel diszkontált értékével. PHIPPS (1984) a mezőgazdasági földárak, a föld használdozati költsége és a földalapú maradvány hozam közötti elméleti kapcsolatot írta le.

FALK (1991) kutatása során bebizonyította hogy bár a földárak és a hozamok változása magasan korrelált a földárak sokkal változékonyabbak, mint a hozamok.

TEGENE-KUCHLER (1993) vizsgálódásaik során arra a következtetésre jutottak, hogy a hozam a földtulajdonosok számára nemcsak pénzben jelentkezik, hanem azt nem-pénzben – biztonság, büszkeség, stb. – is ki lehet fejezni, így nehéz mérni és értéket adni nekik. Ez az oka annak, hogy a földárak nem reagálnak a változó hozamokra.

A földek értékelése összetett feladat, mely átfogja a termőföld ökológiai minősítését és a földek gazdasági értékelését.

SZŰCS (1990) úgy véli, hogy a gazdasági tényezők csoportba foglalása sok gondot okoz, ugyanis egyes tényezők, amelyek azonos természeti adottságokra épülnek, vagy azokkal társulnak különbséget hoznak létre a termelés eredményében, mely különbség adódhat a termelés ráfordításait csökkentő

---

<sup>2</sup> Földáremelkedésre számító gazdálkodó tevékenységének abbahagyása helyett inkább folytatja a termelést.

hatásokból, a fajlagos hozamok növeléséből, a realizálás feltételeit javító, vagy kedvezőbb piaci szituációt eredményező tényezők hatásából. A termelés feltételei közötti különbséget eredményező tartós gazdasági tényezők a felvevő piactól való távolság, megközelíthetőség, stb., míg ideiglenes különbséget eredményeznek pl. a gazdaság tárgyi- és forgóeszköz ellátottsága.

A közgazdasági tényezők rendszerezésére még a mai napig nem született egységes álláspont.

A földek közgazdasági értékét befolyásoló tényezők lehetnek:

- input oldalra hatók, technikai felszereltség, munkaerő-sűrűség, eszközellátottság, gazdaság belső és külső infrastrukturális helyzete stb., a hatások eredménye a termelés fajlagos költségeinek csökkenésében jelenik meg.
- output oldalra hatók, népsűrűség, értékesítési piaci viszonyok stb., ahol a tényezők hatása a termelésre jutó többlettermékben mutatkozik meg. (SZÚCS I., 1990)

A földek járadéktermelő képességét befolyásoló tényezők lehetnek:

- fekvés, elhelyezkedés, lakott területtől való távolság, útsűrűség, stb;
- helyi potenciális lehetőségek, öntözés lehetősége, hőforrás, energiaellátottság;
- helyi károsító hatások, tereptárgy légszennyezés, vadkár, stb;
- távlati fejlesztési elképzelések, mezőgazdasági célú, valamint művelésből való kivonást előrejelző fejlesztések. (SZÚCS I.-CSENDES B. 2002.)

A földérték meghatározásánál a következő módszereket javasolja ROSTÁS egy magyar kereskedelmi bank ajánlása alapján:

- a növénytermelés hozadékának tőkésítése esetén 1 hektár szántóterület tiszta jövedelmét 12 növény alapján határozzák meg, melyet korrigálnak a fogyasztói árak, támogatások, adók, valamint a lekötött tárgyi- és forgóeszközök értékével.
- A termelési tényezők hozadékának tőkésítése során az egyes termelési tényezők jövedelem képzése mértékének elemzése becsléssel történik.
- Helyettesítési módszer alkalmazása azt vizsgálja, hogy a föld termelésből történő kivonása milyen nagyságú befektetéssel pótolható.

A módszerek pontatlansága abból adódik, hogy az egyes gazdasági, környezeti tényezők, alkalmazott technológiák, a piac alakulása sok bizonytalanságot hordoznak magukban, nagy kárt okozva a termelésben és az értékesítésben. A hozadékok csak becsült értékeknek tekinthetők.



IHRING K. (1968) megállapítása szerint a földértéket statikus (adott időpontban ható), valamint dinamikus tényezők befolyásolják. Statikus tényezők a természeti (talajadottságok, éghajlat, domborzati viszonyok, stb.), valamint a közgazdasági tényezők (piaci fekvés, földhasználat célja, stb.), illetve a földhasználat módja. A dinamikus tényezők közül kiemelendő a mezőgazdasági termékek iránti kereslet, technikai fejlődés iránya, üteme.

SZÚCS I. (2003) a földértékelés módszereit az amerikai szakirodalmi ajánlások alapján a következőképpen különíti el:

- *Adás-vételek összehasonlítása* módszer akkor használható, ha kellő számú ismeretünk van a szóban forgó földterület piaci környezetéről. A módszer alapját a hasonló tulajdonságú – a talajok fizikai és kémiai tulajdonságai, a természetes termékenység, a földbe rögzített tőkeérték, az útviszonyok, az infrastrukturális ellátottság, a környéken lévő ipari- vagy településközpontok, stb. – területekre vonatkozóan tényleges piaci árak adják. Aktuális árak hiányában a korábbi eladások jelenthetik az alapot. Ilyenkor a korábbi időszak árai vehetők alapul azzal, hogy az időközben bekövetkezett gazdasági változások folyamatosan mérlegelendők és hatásuk az áralakításnál figyelembe veendő. *Értékmegosztáson* alapuló földértékelést általában akkor használnak, ha nincs megfelelő piaci forgalom, amely a telek árára vonatkozóan információkat szolgáltatna. A módszer alapját az ingatlanok (épület + telek) együttes piaci ára adja, amelyet korrigálnak a telekre ráépített objektumok értékével és ezek fejlesztési nyereségével.
- A *tervezéses* módszernél a föld értékét a beépített telek árából vezeti le, levonva az árból a fejlesztések nettó értékét.
- A *parcellázás-fejlesztés* módszerét akkor használják, ha a parcellázás utáni fejlesztés jelenti az adott földterület legkedvezőbb hasznosítását, és hasonló telkekről már vannak piaci információk. Az értékelési munka a lehetséges parcellák kialakításának tervezésével kezdődik.
- A *föld maradék értékének* számításán alapuló értékelési technika piaci információ hiányában alkalmazható, abban az esetben, ha van elegendő ismeretünk az ingatlan használatából származó teljes nettó jövedelemre. A számítás menete a következő; az összes építményérték és a telek külön-külön az elvárt tőkehozadékanak meghatározása, ezt követően a földnek tulajdonítható jövedelemrész kiszámítása, amiből az ismert tőkésítési módszerrel történik a föld árának a becslése. A módszer alapelve az, hogy a földjáradékot maradványértékként határozza meg, tehát az összes jövedelemből levonja a munka és a tőke tőkehozadékát.
- A *földbérleti díj tőkésítése*. Ez a módszer abból indul ki, hogy a bérleti díj megfelelő módon kifejezi a földek jövedelemtermelő képességét,

tehát annak tőkésített értéke megközelítőleg megfelel a földek piaci árának.

### A földjövedelem tőkésítése

A föld tőkeértékének kiszámítása a nettó földjövedelem és a megtérülési ráta ismeretében végezhető el. A földjövedelem tőkésítésének egyszerű megoldása:

$$Fé = \frac{J}{r} \cdot 100, \text{ ahol} \quad (1)$$

ahol,  $Fé$  a földérték,  $J$  a földjáraadék (nettó földjövedelem),  $r$  az a kamat, amelyet jövedelemként más befektetéstől elvárunk.

A tőkeszámítás pontosabb módja a jelenérték számítás, amelynél a várható jövedelmek diszkontált értéke a kiindulási alap.

$$Fé = \sum_{i=1}^n \frac{J_i}{(1+r)^i}, \text{ ahol} \quad (2)$$

ahol,  $Fé$  a földérték,  $J$  a földjáraadék (nettó földjövedelem),  $r$  az a kamat, amelyet jövedelemként más befektetéstől elvárunk,  $i$  az  $i$ -edik évet jelzi.

A föld szűkösségéből és a keresletnél alacsonyabb kínálatából adódik, hogy hozadékának diszkontált tényezője, illetőleg tőkésítési együtthatója magas. A tőkehasznosítás alternatív lehetőségei miatt a földár nem feltétlenül az aktuális, hanem a legjobb lehetséges hasznosítás függvénye. A legjobb alternatív hasznosítási lehetőségéből következik, hogy a föld árát az általános tőkekamatláb is befolyásolja. Keynes szerint a kamatot a jövedelem határozza meg; ha alacsonyabb a járaadék, akkor magasabb lesz a tőkésítési együttható és a földár (BURGERNÉ 2002).

A jövedelem számítása a növénytermesztés tiszta jövedelméből indulhat ki. Alapfeltétele a termelésben lekötött álló- és forgóeszköz állomány normatív jövedelmének a számítása és figyelembe vétele. A képződött jövedelemből az utóbbi értékét levonva kapott összeg a földterület tiszta hozadéka, amely a földár (a tőkeérték) megállapításakor tőkésítendő.

Az egyéb eszközök nyereségigénye (kamatigénye) az adott közgazdasági környezetnek megfelelően a banki kamatok átlagával adható meg.

A tőkésítési kamatláb nagysága jelentősen befolyásolja a földértéket. Növekvő kamatláb csökkenti a termőföld tőkeértékét. A föld tőkeértékének meghatározásához alkalmazott kamatláb kiválasztásakor több lehetőség is mérlegelhető és figyelembe vehető:

- a jövőbeli kamatláb megbecsülhető a földbérlet és a földár sokévi átlagának hányadosaként, a múltbeli változások tendenciájának előrevetítésével. A becsléssel kialakított kamatláb korrigálandó a mindenkorin inflációs rátával.

- A termelőágazatok átlagos növekedési üteméből, mely során a föld tulajdonosa a termőföld bérbeadásakor elsősorban a betéti kamatlábat veszi alapul, amely hosszabb távon a termelő ágazatokban elért átlagprofit függvénye. Ez utóbbi szoros összefüggésben van a gazdasági növekedés ütemével.
- Az alternatív beruházások kamata a mezőgazdaságban, vagy más szektorban.
- A nemzetgazdaság növekedésének jövőbeni kilátásai, különös tekintettel a tőkehozamok és járadékok növekedésére.
- Meghatározott használati idő alatti diszkontált jövedelmek és a diszkontált költség egyenlősége alapján kalkulált belső megtérülési ráta.
- Megújuló erőforrások esetében 20-25 éves tartammal kalkulálva 2-3%-os kamatlábat tartanak indokoltnak.
- Kialakulatlan földpiacnál célszerű a makroszintű számításokban a gazdaság reálnövekményének megfelelő tőkésítési kamatlábat alkalmazni.
- Az európai közösség országaiban 1-15% között változott a közelmúlt évtizedeiben alkalmazott tőkésítési kamatláb.
- A mezőgazdaság átlagos jövedelmezőségi rátájának figyelembe vétele szintén javasolt a földérték vizsgálatokor. (SZŰCS I., 2003.)

### **A helyettesítési módszer**

E módszer alkalmazásának alapgondolata, hogy a termőföld mezőgazdasági hasznosításból való kivonása miatt kieső termelés meghatározott többletbefektetéssel pótolható, mely pótlólagos ráfordítások tőkésített értéke a termelésből kivont föld értékének tekinthető.

Adott területegység termelésének éves költsége és állóeszközeinek kamata tőkésítve megegyezik tehát a termeléshez szükséges föld helyettesítésére szolgáló tőke értékével. (SZŰCS I.-CSENDES B. 2002.)

### **A földár becslése árnyékarak segítségével**

A leggyakoribb cél a termelési szerkezet optimalizálása a rendelkezésre álló kapacitások felhasználásával és a jövedelem maximalizálását előíró célfüggvénnyel. E lineáris programozási feladathoz egy olyan duális feladat megoldása is hozzárendelhető, amely a jövedelem maximalizálásakor a korlátok árnyékarakon mért értékének minimalizálását tartalmazza. Az árnyékár az erőforráskorlát egységnyi többletének hatására bekövetkező célfüggvény módosulását szemlélteti a termelés teljes feltételrendszernek figyelembe vétele mellett.

A termelési tényezők összetétele gazdaságonként változik, sőt egy adott mezőgazdasági üzemben is időről időre módosulhat a technológia és a termelési

szerkezet, melyből következik, hogy ugyanolyan minőségű földnek az értéke a termelés egyéb feltételeivel való ellátottság színvonalától függően is eltérő.

Egy intenzív termelésre berendezkedett kisebb területet birtokló üzem többre értékeli a termőföldet, mint a relatív földbőséggel rendelkező, extenzívebb gazdálkodást folytató gazdaság. Az erőforrások kedvezőbb hatékonysága miatt – ami az intenzívebb gazdaság jellemzője – nagyobb összeget fordíthat földterületének egységgel történő növelésére.

Az árnyékár meghatározása a termelési szerkezetet optimalizáló lineáris programozási modell alkalmazásával történhet. (FELLEGL. L.-UGRÓSDY GY., 2000.)

### **A földvédelmi járulék alapján történő érték meghatározás**

A termőföld és a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld más célú hasznosításáért az aranykorona érték meghatározott szorzatának megfelelő forintösszeget kell földvédelmi járulékként fizetni.

### **A termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elvei**

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Ez az alapja a kölcsönnyújtás, vagy a kötelezettségvállalás mértékének, amely fedezetet biztosít valamely követelésre és annak járulékaire. A hitelbiztosítéki érték meghatározásának kiindulópontja a forgalmi érték, amely meghatározható a piaci összehasonlító adatok elemzése és a hozamszámításon alapuló értékelés módszereivel. A számítások esetlegesen eltérő eredményeinek értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elve szerint szükséges az elfogadható hitelbiztosítéki értéket meghatározni.

A hitelbiztosítéki érték kalkulációja során a szokásosan elemzett kockázatok közül értékelendő: az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata, a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázat, egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázat, és a követelés jogi úton történő érvényesítéséhez kapcsolódó hatások (pl. a védelem, az állagmegőrzés, az értékesítési költségek).

Az ingatlan értékeléskori jellemzőinek figyelembe vétele mellett hosszú távú előrejelzést kell készíteni az ingatlan piaci környezetére, az ingatlan állapotára, és használatára. Minden piaci számadatra (adásvételi adatok, bérleti szerződések adatai, stb.) legalább három összehasonlító adatot kell megjelölni és igazolni. Az adatok forrásait azonosítani kell és értékelendő azok valódisága, míg a hitelbiztosítéki értékben elemezni szükséges a hitelügylet (a hitelezett tevékenység és a hitelfeltevő) kockázatait.

## Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke meghatározásának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszere

Az értékelést a már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Összehasonlításakor olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyeknek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, típusa azonos vagy közel azonos az értékelt ingatlanéval. Azonos értékformák és jogok (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlíthatók össze. Eltérés esetén korrekciót kell alkalmazni. Az összehasonlító adatokból állapítandó meg az összehasonlító érték, amely fajlagos összeg, általában egy hektárra vonatkozik.

## Az ingatlan érték meghatározásának hozamszámításon alapuló módszere

Az ingatlan értéke három külön értékelendő tényező összegéből adódik:

$$F_{\epsilon} = F_{te} + T_{\epsilon} + \dot{E}_{\epsilon}, \text{ ahol} \quad (3)$$

Ahol,  $F_{\epsilon}$  az ingatlan ÁFA nélküli forgalmi értéke ( $F_t$ ),  $F_{te}$  a termőföld értéke,  $T_{\epsilon}$  a telepítvény (ültetvény) értéke,  $\dot{E}_{\epsilon}$  az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld feletti raktár) ÁFA nélküli forgalmi értéke ( $F_t$ ).

A termőföld értékelését az aranykorona érték alapján kell elvégezni. A forgalmi érték a következő képlettel határozható meg:

$$F_{\epsilon} = \frac{(P_i + B)p}{2i} \cdot (1 + k), \text{ ahol} \quad (4)$$

Ahol,  $F_{\epsilon}$  a termőföld forgalmi értéke,  $P_j$  a termőföld az étkezési búza kg/AK egységben megadott járadék jellegű jövedelmének és az ingatlan aranykorona értékének a szorzata,  $B$  az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető haszonbérleti díjának és az ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék,  $p$  az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei ára ( $F_t/\text{kg}$ ),  $i$  a tőkésítési kamatláb,  $k$  a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező (%)<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Módosító feltételek között vehetők figyelembe: az érintett földterület alakja, formája, nagysága; fekvése, elhelyezkedése; megközelíthetősége; az útviszonyok, a domborzati és lejtéviszonyok, a vízjárás rendezettsége a művelést gátló tereptárgyak, az esztétikai benyomások, a szokásost meghaladó valószínűség a fagy-, jég-, és vadkárt illetően, az öntözhetőség, a kerítettség, az üzemszerű működést szolgáló építmények, a gazdasági környezet, a megélhetési és kereseti viszonyok, a föld művelése iránti hajlandóságot, a demográfiai viszonyokat, a tápanyag-gazdálkodás és agrokémiai beavatkozások, a kultúrállapot, a környezeti szennyezettség és tartós környezeti károsodás, a földterület természeti védettsége, a melioráció.

## **A földterületen lévő erdő, valamint ültetvény forgalmi értékének meghatározása**

Az ültetvény és az erdő értékének számításánál alkalmazott kamatlábat a jelzálog-hitelintézet határozza meg. Megállapításakor az állampapírok átlagos hozamát kell alapul venni.

A termőföldön lévő az üzemszerű művelést szolgáló azon épületek, építmények, pincék, amelyek rendeltetésüktől eltérően nem, vagy csak kényszer jelleggel használhatók, a forgalmi érték meghatározásakor önálló értékkel nem vehetők figyelembe. Forgalmi értékre gyakorolt hatást a korrekciós tényezők között (lásd előbb) kell figyelembe venni. E csoportba nem sorolható önálló ingatlanok nem minősülő, de jelentős értékű épített ingatlanok (pl. kúria, vadászház, tanya, fogadó) forgalmi értéke külön rendelkezés (a 25/ 1997. VIII. 1. PM rendelet előírásai) szerint határozandó meg.

A hitelbiztosítéki érték az ingatlan ÁFA nélküli forgalmi értékének és a felmért kockázatok pénzben kifejezett összegének különbségeként számítható.

## **A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározása 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet**

A **hitelbiztosítéki érték** valamely ingatlanok az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Megállapításának alapja a piaci érték, amelyet a következő módon határozhatunk meg:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú értékelés.

### **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés lépései:**

1. Alaphalmaz kiválasztása. Olyan ingatlanokat kell bevonni a vizsgálatba, amelyek földrajzi elhelyezkedése hasonló a vizsgált ingatlanéhoz.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani. Az adás-vételi árakat az ÁFA nélkül kell figyelembe venni.
3. Fajlagos alapérték meghatározása. Az elemzett adatokból kell megállapítani, pl. területre vetítve, de más volumen-mérőszámok, vagy kapacitásszámok is alkalmazhatók.
4. Értékmódosító tényezők elemzése. Csak olyan tényező vehető fel értékmódosítóként, amely az ingatlan értékét jelentősen befolyásolja.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

### **Hozamszámításon alapuló értékelés lépései:**

1. Az ingatlan alternatív használati módjainak elemzése. Fel kell mérni az ingatlan – jogi, műszaki, finanszírozhatósági szempontú – lehetséges használati módjait.
2. Jövőbeli kiadások és bevételek becslése használati módonként. Tervezett bevételek (pl. bérleti díj, hasznosításból származó rendszeres bevételek)-ténylegesen kifizetendő kiadások (befektetés jellegű és üzemeltetés jellegű kiadások).
3. Jövőbeli pénzáramok kiszámítása használati módonként.
4. Tőkésítési kamatláb meghatározása. Megegyezik az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával.
5. Pénzáramok jelenlegi értékének kiszámítása. A jelenérték számításánál a piaci értékbe bele kell számolni a maradványérték jelenértékét is.
6. Legmagasabb jelenérték kiválasztása. A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előíranyozni és függetlenül a jelenlegi hasznosítástól a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

### **Költségalapú értékelés lépései:**

1. Telekérték meghatározása. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani. Ehhez használható a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, vagy a hozamszámításon alapuló értékelés.
2. Felépítmény újraépítési, vagy pótlási költségének meghatározása. A pótlási költségek olyan szerkezeteket, vagy építési munkákat jelentenek, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítés költségei a meglévő szerkezetek változatlan újratermelésének költségeit jelenti, függetlenül azok hasznosulásától.
3. Avulások (fizikai, funkcionális, környezeti) számítása. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak, illetve ki nem javíthatóak.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzésének eredménye adja a költségalapon számított forgalmi értéket. (25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet)

## **2.4 Földpiac**

A közgazdasági elméletek a piacnak négy elemét különítik el, melyek a kereslet, kínálat, jövedelem és az ár. A földpiac központi kérdése a föld, a földár és ezek alakulását befolyásoló tényezők. A föld kínálata állandó, rugalmatlan, kereslete származékos és együttes kereslet.

A földforgalom két típusát lehet megkülönböztetni, egyik formája a mezőgazdaságon belüli mozgás, amely öröklés, adás-vétel, valamint bérlet formájában realizálódhat. Ebben az esetben a föld használatában – mezőgazdasági cél – változás nem következik be. Másik fajtája a mezőgazdaság és a kívül eső társadalmi szférák közötti földmozgás, amely adás-vétel és kisajátítás formájában valósulhat meg.

A földpiac sajátos piac miután:

- a föld mint az adás-vétel tárgya számos tulajdonsággal rendelkezik, helyhez kötött, térben nem változtatja a helyzetét, de adottságai és környezet változhatnak;
- a termőföld piacán egy adott ország földjének csak csekély része jelenik meg – ezért a földbérletnek kiemelkedő szerepe lehet;
- minden földterület adás-vételét egyedi sajátosságok befolyásolják;
- a földek közötti minőségi és fekvésbeli különbségek nagyok melyeknek sajátos szerepük van;
- a föld kínálata állandó;
- vagyonmegőrző és -gyarapító képessége van, nem amortizálódik, egzisztenciát jelent a tulajdonosnak, megfelelő nagyságú hozadékot biztosít.

Abban az esetben ha a bérleti piac és a földpiac árai elváltnak egymástól, akkor a két piacon eltérő szabályozás érvényesül, és az egyik piacon bekövetkező árváltozások a másik piac kereslet-kínálat viszonyaira nem gyakorolnak hatást, kettős piacról – föld és bérleti – beszélünk. (SZŰCS I.-CSENDES B., 2002.)

A kettős piac létrejötté problémás, mert a földpiac és a földbérlet egymáshoz kapcsolódnak, egyes esetekben helyettesíthetik egymást, ugyanakkor meglete akadályozza a versenyképes termelést elősegítő föld reallokációt.

A föld forgalma a piacon valósul meg, melynek kínálati oldalán állnak azok a gazdák akik üzemük méretét csökkenteni kívánják, vagy teljes egészében el akarják adni, illetve azok a személyek, valamint hivatalos és félhivatalos testületek akik rendelkeznek földtulajdonnal de nem gazdálkodnak rajta.

A keresleti oldal szereplői az üzemük méretének növelését – vásárlás, vagy bérlet útján – megvalósítani szándékozó gazdálkodók, falvagról elvándoroltak akik újra a mezőgazdaságban kívánnak tevékenykedni, a falun élő munka- és földnélküli emberek, falun élő mezőgazdasági szakemberek, mezőgazdaságon kívüli személyek, intézmények akik más hasznosítási célból kívánnak földet vásárolni. (SZŰCS I., 1993)

A földtulajdon keresletét befolyásoló tényezők (a teljesség igénye nélkül): a földtulajdon szerzését korlátozó szabályok enyhítése, a technikai fejlődéshez



kapcsolódó üzemméret növekedése, vásárlást segítő hitelkonstrukciók, mezőgazdasági termelés jövedelmezőségének javulása, birtokpolitikai beavatkozások, inflációs várakozás, megfelelő tőkeellátottság, földár csökkenése, stb.

A föld kínálatára – bár mint tudjuk e véges – ható tényezők lehetnek az adás-vétel korlátainak csökkentése, a földforgalomhoz kapcsolódó adók és illetékek mérséklése, mezőgazdasági termelés jövedelmezőségének romlása, földkínálatot ösztönző konstrukciók, földbérleti díjak csökkenése, tőkehiány a termelőknél, stb. (SZÚCS I.-CSENDES B., 2002.)

A földterületek a „piacon” szabad forgalmú ingatlanként (a tulajdonos szabadon áruba bocsátja), haszonbérletként (meghatározott időre bérbe adják bérleti díj fejében), haszonbérleti telekbérletként (a bérbe adott területen ingatlanfejlesztés történik és a fejlesztés nyereségének megosztását kérheti a tulajdonos a bérleti díj helyett/mellett), jelzálog-biztosítékként (ha a hitelező jogot formál arra, hogy a törlesztések elmaradása esetén az ingatlan eladásából származó bevétel fedezze a hitel összegét) jelennek meg. (ROSTÁS Z., é.n.)

## **2.5 A földtulajdon és földhasználat jogi szabályozása az Európai Unió tagországaiban**

Az Európai Unió együttműködési mechanizmusának kialakításában kezdettől fogva jelentős szerepe volt a mezőgazdaságnak. Ezt tükrözi a közösségi jogalkotás, aminek közel háromnegyed része a mezőgazdaságra vonatkozik. A közösségi jogszabályok azonban közvetlenül nem szabályozzák a földhasználatot, viszont a közösség intézményei széles hatáskörrel rendelkeznek olyan piac és struktúrapolitikai támogatások nyújtására, amelyek közvetve hatnak a mezőgazdasági terület hasznosítására a birtokstruktúra fejlődési irányára. A 27 tagország természeti, gazdasági és társadalmi adottságai nagyon változatosak, nemzeti földbirtok politikájuk a sajátosságaikhoz alkalmazkodik (2. táblázat).

A legtöbb tagország állami szabályozása régebbi időkből ered. A szabályozás kettős célt szolgál: egyrészt a birtokszerzéssel, adásvétellel, bérlettel ne rendeződhesseken vissza a nagybirtokos viszonyok, másfelől a kisbirtokok életben maradhassanak, ne menjenek tönkre. Az első célt a birtokforgalomra és a bérletre vonatkozó állami szabályozások; a második célt a mezőgazdasági örökösödési törvények és az elaprózódást megakadályozó rendelkezések hivatottak elősegíteni. Az EU tagországok mindegyikében az örökösödési törvényt, a birtokforgalom szabályozását és a bérletet vizsgálom meg.

## 2. táblázat

### A földtulajdon jogi szabályozása

Ország	Érvényben lévő jogszabály	Földterületszerzés szabályozása	Külföldiek földtulajdon-szerzése
Németország	Hetedik alapelv	Eladáshoz tartományi hatósági engedély szükséges, földvásárlás esetén a gazdálkodó a nem gazdálkodóval szemben előnyt élvez. Közhasznú intézményeknek elővásárlási joguk van.	Engedélyhez kötött
Dánia	Mezőgazdasági törvény	Új birtok esetén a vásárlónak 8 évig a birtok területén kell laknia. A területszerzés megtagadható, ha tőkefelhalmozás céljából történik, irreális ár esetén, ha egészségtelen birtokstruktúra kialakulásához vezethet. Jogi személyek földvásárlása korlátozott. Öt hektárnál kisebb terület esetén munkavállalási engedély szükséges. Öt hektárnál nagyobb területet csak természetes személyek vehetnek meg. Harminc hektár feletti terület vásárlás esetén kikötés a mezőgazdasági végzettség.	Engedélyhez kötött
Hollandia	n.a.	A földszerzést a Mezőgazdasági Kamara hagyja jóvá. Mezőgazdasági szakképzettség és teljes munkaidős mezőgazdasági termelés a feltétel. Nem mezőgazdasági célú földvásárlás esetén vállalni kell a földterület 12 éves haszonbérbe adását.	n.a.
Ausztria	n.a.	Előzetes hatósági engedélyhez kötött	Tartományi engedély szükséges.
Görögország	1982/1990. Törvény	n.a.	Engedélyhez kötött
Franciaország	Mezőgazdasági Kódex	Engedélyhez kötött a birtokszerzés, ha: <ul style="list-style-type: none"> <li>• a mezőgazdasági üzem területe a koncentráció útján meghaladja a megállapított felső határt,</li> <li>• társaság létesítésekor a gazdálkodók száma meghaladja a megállapított felső határt,</li> <li>• változások következtében, minimális területnagyságú üzemek szűnnek meg, vagy válnak kisebbé,</li> <li>• olyan természetes személyek létesítenek üzemet, akiknek nincs szaktudásuk, vagy gazdálkodási tapasztalatuk – kivéve, ha a földterületet a későbbiekben bérbe adják.</li> </ul>	n.a.
Írország	1965. évi Földtörvény	n.a.	Engedélyhez kötött
Svédország	1992. évi 1368. sz. Törvény	Megyei Közigazgatási Testület engedélye szükséges. Mentessülnek az engedélykötelezettség alól, akik előzetesen legalább 5 évig lakóhellyel rendelkeztek, vagy rendelkeznek.	n.a.
Belgium		Nincs általános szabályozás	n.a.
Olaszország	A szervezett szabályozás hiányzik	A felparcellázás engedélyhez kötött, a gazdaságban dolgozó családtagoknak elővásárlási joguk van. A birtok eladása esetén a szomszéd birtokosnak elővásárlási joga van.	n.a.
Spanyolország	n.a.	Elővásárlási joguk van azoknak a szomszéd tulajdonosoknak, akiknek a területe kisebb a minimális terület kétszeresénél.	n.a.
Portugália	n.a.	n.a.	n.a.
Luxemburg	n.a.	A mezőgazdasági földtulajdonra, vásárlására, nagyságára, fenntartására vonatkozólag általános szabályozás nincs.	n.a.
Finnország	n.a.	A birtokszerzés engedélyhez kötött, ami megtagadható, ha más birtok növelése a cél. A vásárlónak a birtokon kell laknia, és képesnek kell lennie a gazdálkodásra.	n.a.
Nagy-Britannia	n.a.	Nincs korlátozás	n.a.

Forrás: 8; 31; 44; 48; 69; 74; 111; 112; 113; 114; 115 alapján saját szerkesztés

A Római Szerződés 67-73. cikkei rendelkeznek a tőkemozgások kérdéseiről – tőke szabad áramlásának biztosítása – amely egyben előírta a tagországok közötti diszkriminációmentes tőkepiaci szabályozás megteremtését. 1994. január 1. után a Maastrichti Szerződés 73/B-73/G cikkei kimondják, hogy a tagállamoknak szükségtelen saját nemzeti jogszabályaikban biztosítani a tőkeáramlás szabadságát, a szerződés előírásai közvetlenül hatályosak az EU területén. A törvényi szabályozás részletesen felsorolja milyen műveletek számítanak tőkemozgásnak, melyek azok a tevékenységek, amelyeket nem lehet semmilyen módon korlátozni az Unió tagállamaiban. Az említetteknek megfelelően a tőkemozgások 13 csoportba sorolhatók:

- közvetlen befektetések;
- **ingatlanokba történő befektetések**, amelyek nem csak lakó- és üdülőingatlanokat, vállalatok telephelyeit foglalja magába, hanem a termőföldnek minősülő ingatlanokat is;
- tőkepiaci értékpapírokkal végzett műveletek;
- befektetési jegyekkel kapcsolatos tranzakciók;
- pénzügyi értékpapírokkal és egyéb eszközökkel végzett műveletek;
- pénzintézetekkel végzett folyó műveletek és betétek;
- kereskedelmi ügyletekhez kapcsolódó hitelműveletek;
- pénzügyi kölcsönök és hitelek;
- jótállás, garancia, zálogjog;
- biztosítási szolgáltatásokkal kapcsolatos átutalások;
- személyes tőkemozgások;
- pénzügyi eszközök fizikai exportja és importja;
- egyéb tőkemozgás.

A Római Szerződés 222. cikke szerint a szerződés rendelkezéseinek tiszteletben kell tartaniuk az egyes tagállamok tulajdoni rendjét megállapító szabályokat, így a tulajdoni viszonyok rendezése tagállami hatáskörben marad. A letelepedés szabadságát a Római Szerződés 54. cikk 3. bekezdésének e. pontja írja elő annak biztosítását, hogy az egyes tagállamok természetes és jogi személyei más tagállamokban földet, illetve ingatlant szerezhessenek, vagy használhassanak, tiszteletben tartva a szerződés 39. cikke 2. bekezdésének rendelkezéseit. A Római Szerződésben rögzített alapszabadságok – áruk, szolgáltatások, személyek, tőke mozgásának szabadsága –, illetve a belső piac szabályozása szerint az ingatlantulajdonnál sem lehetnek más tagállammal szembeni korlátozó hatású szabályok. Ez a nemzeti elbánás biztosítása az Európai Unión belül (Római Szerződés 6. cikk). A közösségi jogszabályok közvetlenül nem szabályozzák a földhasználatot, viszont a közösség intézményei széles hatáskörrel rendelkeznek olyan piac- és struktúrapolitikai támogatások nyújtására, amelyek ugyan közvetve, de hatnak a mezőgazdasági terület hasznosítására, a birtokstruktúra fejlődési irányára.

Az EU közösségi szabályozásának a termőföldre is vonatkoztatható rendelkezései:

- a termőföldnek döntő többségben magántulajdonban kell állnia, piaci forgalomképesnek kell lennie, valamint létre kell hozni a földpiac működését szolgáló intézményeket (földnyilvántartás, földjelzálog hitel);
- megtiltja a letelepedés szabadságára – amely kiterjed az önálló vállalkozói tevékenység megkezdésére, az ország saját állampolgáira megállapított feltételek szerint – vonatkozó korlátokat;
- megtiltja a tőke áramlásának a korlátozását a tagállamok között, vagyis a tőke áramlását nem lehet a külföldi vállalkozó földtulajdoni és földbérleti pozíciójának nehezítésével gátolni. (TANKA E., 1999)

A földtulajdonszerzés a törvény által minden olyan esetben megtagadható, ha az a működőképes gazdaság szétdarabolódásához vezet, vagyis minden állam feltételekhez köti a termőföldszerzést és használatot, a racionális gazdálkodás érdekében szabályozza a birtokméretet.

Az 56. cikk elvben korlátlan szabadságot biztosít az ingatlanforgalomban, mégis számos a termőföldtulajdont érintő jogi korlátozás található szinte minden tagállamban, melynek oka elsősorban a mezőgazdaság stratégiai jelentősége, valamint a termőföld mennyiségi korlátozása.

A szabad ingatlanszerzés a letelepedés szabadságához is köthető, amely a személyek szabad mozgását biztosító alapszabadság egyik eleme és amelyhez kapcsolódva több irányelv is született:

- 63/261/EGK – az a tagállami mezőgazdasági munkás, aki legalább két évig dolgozott bármely tagállamban, az adott országban számára a fennálló nemzeti szintű korlátozásokat meg kell szüntetni.
- 63/262/EGK – nem kell különleges engedély olyan birtokon, amelyet legalább két éve elhagytak és nem műveltek.
- 67/530/EGK – bármely tagállamban a legalább két éve gazdálkodók tevékenységüket bármely más gazdaságban folytathatják.
- 67/531/EGK – a mezőgazdasági bérletek diszkriminatív jellegű korlátozását meg kell szüntetni.

A külföldiek földtulajdonszerzésének rendezése világszerte az állam szuverenitásától függ. Azok az államok, amelyek a földkéslet-gazdálkodásban saját népességük és társadalmuk érdekeit ki tudják harcolni, kizárják, vagy minimumra szorítják a külföldiek földszerzését. A külföldi földszerzés megengedése, korlátozása, vagy tiltása terén nemzetközileg három eltérő modell működik.

Egyik a **korlátlan szuverenitás**, amely a termőföldet az állam nem csökkenthető területének tekinti, e címen pedig abszolút hatállyal kizárja a tulajdoni forgalomképességét (Anglia, Hollandia, 1997-ig Hongkong, Izrael, valamint Iowa, Minnesota, Missouri, Alabama, Indiana, Nebraska államok). E modellnél a piaci igényeknek az örök haszonbérlet vagy más földhasználati jogcím tesz eleget.

Legáltalánosabb modell az **állami szuverenitásnak** a hazai érdekekkel egyeztetett önkorlátozása. A termőföld itt már nem államterület, hanem földpiaci áru, amelynek birtoklása és hasznosítása a közérdeknek és a szuverenitás igényeinek alávetett. Külföldi tőke csak a kölcsönösség és a viszonyosság szigorú feltételeinek fennállása esetén jelenhet meg a hazai földpiacon, ahol a tulajdonszerzést alanyi és tárgyi előírások korlátozzák, a földforgalom pedig hatósági engedélyezés és ellenőrzés alatt bonyolódik. A földalapnak a fogadó állam polgárai számára való tulajdoni juttatását és megőrzését, csakúgy, mint a nyereszkes földspekuláció kizárását a nemzeti agrárjog „önvédelmi eszköztára” biztosítja.

A harmadik modellt a „**korlátlanul forgalomképes földtőke**” elnevezés jellemezheti. A termőföld fizikailag itt is része a nemzetállam területének, viszont jogi természetét tekintve nincs köze az állam szuverenitásához. Csupán tőkének minősül, így tulajdonváltását kizárólag a fizetőképes kereslet, a tőkehasznosítás profitigényei szabják meg. E modellnél az állam a külföldiek földtulajdonszerzését nem korlátozhatja és nem akadályozhatja meg. (TANKA E, 2001)

BURGERNÉ (1996) arra hívja fel a figyelmet, hogy az önálló tagállami szabályozás ellenére megfigyelhető a földbirtok-politika egymáshoz való közeledése is. Annak ellenére, hogy a tagállamok önálló szabályozó tevékenységet folytatnak a földtulajdonlás szabályozásának tekintetében az alábbiakban mégis hasonlóságokat mutatnak:

- Birtokméret korlátozása: A birtokméret tekintetében minimális és maximális mértéket határoznak meg a tagállami jogszabályok. Ezek a méretek jelentős eltéréseket mutatnak, és gyakori az üzemforma alapján történő méretkategóriák meghatározása is.
- Az egy gazdálkodó által működtetett üzemek számának korlátozása.
- A birtokszerzés és letelepedés szabályozása.
- Speciális mezőgazdasági örökösödési törvények.
- Kötelező és támogatott birtokrendezés.
- A föld termékenységének fenntartási kötelezettsége.
- Mezőgazdasági területek termelésből való kivonásának szabályozása.
- Kizárólagos mezőgazdasági hasznosítás előírása bizonyos területeken.

### 3. táblázat

#### Földtulajdon-szerzéssel kapcsolatos jogi szabályozás (NMS<sup>4</sup>)

	Vásárolhatnak-e földet a külföldiek a korlátozás ellenére?	Vásárolhat-e jogi társaság mezőgazdasági földet?	Vásárolhatnak-e földet az országban bejegyzett, de külföldi tulajdonban lévő társaság?
Csehország	Igen, ha: · cseh állampolgár a házastársuk · 3 éve állandó lakhellyel rendelkeznek és gazdálkodnak (bármilyen területet vásárolhatnak)	Igen	Igen, ha kisebbségi tulajdonos
Észtország	10 hektárnál kisebb területet, korlátozás nélkül, 10 hektárnál nagyobb területet, ha: · észt állampolgár a házastársuk · 3 éve állandó lakhellyel rendelkeznek és gazdálkodnak (a bérelt területet megvásárolhatják)	Igen	Igen
Magyarország	Igen, ha: · magyar állampolgár a házastársuk · 3 éve állandó lakhellyel rendelkeznek és gazdálkodnak (a bérelt területet megvásárolhatják)	Nem	Nem
Lettország	Igen, ha: · lett állampolgár a házastársuk és csak társtulajdonosként · 3 éve állandó lakhellyel rendelkeznek és gazdálkodnak (a bérelt területet megvásárolhatják)	Igen	Igen, ha kisebbségi tulajdonos
Litvánia	Igen, ha: · litván állampolgár a házastársuk · 3 éve állandó lakhellyel rendelkeznek és gazdálkodnak (bármilyen területet vásárolhatnak)	Igen	Igen
Lengyelország	1 hektárnál kisebb terület, nem a határzónában, igen ha: · lengyel állampolgár a házastársuk · 5 éve állandó lakhellyel rendelkeznek Egyéb birtok, ha: · lengyel állampolgár a házastársuk · 3 éve állandó lakhellyel rendelkeznek és gazdálkodnak (a bérelt területet megvásárolhatják)	Igen	Igen, ha kisebbségi tulajdonos
Szlovákia	Igen, ha: · szlovák állampolgár a házastársuk · 3 éve állandó lakhellyel rendelkeznek és gazdálkodnak (a bérelt területet megvásárolhatják)	Igen	Igen
Málta, Ciprus, Bulgária, Románia, Szlovénia tagállamokról nem álltak rendelkezésemre források			

Forrás: Swinnen, J. F.M.-Vranken, L. alapján saját szerkesztés

A külföldiek földvásárlását a csatlakozott kelet-európai országok hét évig korlátozhatják. Magyarország és Csehország 10-10 éves, míg Lengyelország 18 éves felmentést kért az uniós külföldiek földvásárlásának engedélyezésére.

<sup>4</sup> NMS = 2004-ben és 2007-ben csatlakozott új tagországok

Hazánk és Csehország 7-7, míg Lengyelország tizenkét évet kapott arra, hogy teljesen megnyissa a földpiacot. Lengyelországban külföldiek engedéllyel vehetnek termőföldet, sőt ígéret volt arra, hogy a csatlakozás utáni tapasztalatok láttán két éven belül ütemtervet készítenek a liberalizációra. (CZAUNER P. 2001.)

A Lengyelországban letelepülő külföldiek három év után – egyes északi és nyugati lengyel megyék kivételével, amelyekben csak hét esztendő múltán – válthatják földbérletüket tulajdonra. Elsősorban a holland és a belga farmerek érdeklődnek lengyel földvásárlás és -bérlet iránt, amire általában meg is kapják az engedélyt. (FÜZES O. 2002). Litvániában külföldi cégeknek engedélyezett a földtulajdon. A többi ország – Észtország, Szlovénia, Ciprus – nem tartotta szükségesnek az átmeneti időszakot, vagyis a csatlakozás után azonnal készek voltak alkalmazni az Unió joganyagot. Az Európai Bizottság nem engedélyezett átmeneti korlátozásokat nem mezőgazdasági célú földek esetében. (SZABÓ J., 2001) Általában nincs korlátozás mezőgazdasági földterületek bérlésére.

**Megfigyelhető** (3. táblázat) hogy a vizsgált újonnan csatlakozott országok mindegyike lehetővé teszi a külföldi magánszemélyek földtulajdon szerzését jól alkalmazva a régi tagországok letelepedéshez kötött kitételét, ezáltal biztosítva a nemzeti elbánás elvét is. Szükséges megemlíteni, hogy a spekulatív célú földszerzést, valamint a mezőgazdasági területek használatának megváltoztatása ellen az előírt kötelező gazdálkodási tevékenység szintén fontos kitétel minden ország esetében.

**Lengyelországban** okozta a legkisebb változást az agrárprivatizáció a mezőgazdaságban, mert a paraszti gazdaságok túlsúlya és a kolhoz típusú szövetkezetek hiánya miatt csak az állami gazdaságok és az Állami Földalap használatában lévő földek, épületek és mezőgazdasági felszerelések magántulajdonba adását indították el.

**Bulgáriában** 1991-ben fogadták el a földtulajdonról és földhasználatról szóló törvényeket, amelyek szerint a kollektivizáció során elvesztett földhöz hasonló nagyságú és minőségű földet kellett a károsultaknak visszaadni. A törvény nem rendelkezett a szövetkezetek pénzének, felszerelésének, állatainak és gépeinek privatizálásáról, amelyből számos nehézség keletkezett. Az 1992-es Szövetkezeti törvény értelmében a szövetkezetek újralakítására is lehetőség volt, de a szövetkezetek használatában maradt földet és ingó vagyont nevesíteni kellett. A tulajdonjog teljes visszaállítása meglehetősen lassan haladt, a földhöz jutottak fele a szövetkezeteknek adta bérbe földjét. A szövetkezetek által művelt földek 41%-a privát tulajdonban van. Az összes művelhető föld 15,4%-nak a tulajdonjogát állították vissza, és a földbérletekkel az összes föld 32,5%-át művelik farmerek.

A **Cseh Köztársaságban** a legteljesebb körben adták vissza a kollektivizálás során elvesztett földtulajdont. A cseh szövetkezetek átalakulása 1993 januárjára befejeződött. A szövetkezetek az 1992-es Átalakulási Törvény értelmében a vagyon nevesítésével indították a privatizációt. A vagyonjegyek 50%-át a szövetkezet létrehozásakor kollektivizált föld, a 30%-át a kollektivizált egyéb vagyon, 20%-át a szövetkezeteknél végzett munka arányában osztották szét. A privatizáció időszakában a szövetkezeteknél dolgozók 80%-a nem rendelkezett kollektivizált vagyonnal és földdel, ezért a nevesített vagyon nagyobb része kívülállókhöz került. Az átalakult szövetkezetek adják a domináns részét a cseh mezőgazdasági termelésnek, hiszen a farmerek száma csupán néhány tízezer. 1993-ra 95-96%-ig privatizálták az élelmiszeripart is, a kuponos privatizáció módszerével.

**Szlovákiában** a Földtörvény és az Átalakulási Törvény (1992) rendelkezett az agrárprivatizációról, amelynek célja az eredeti földtulajdon visszaállítása, az ingó mezőgazdasági vagyon tulajdonviszonyának regisztrálása volt. A szövetkezetek száma 1988 és 1993 között 630-ról 968-ra növekedett. A szövetkezetek elsősorban a korábbi gazdaságok kisebb egységekre való felbomlásával keletkeztek. Az átlagos üzemméret jelentősen lecsökkent. A szövetkezetek által használt vagyon 41%-a külső tulajdonosok birtokában van, amely számos konfliktus forrása. Az állami gazdaságok privatizálása is a kisebb gazdasági egységek kialakításával kezdődött, majd az első privatizálási hullám több állami tulajdonú gazdaságot, mintagazdaságot, szolgáltató vállalatot érintett.

Az Európai Unió 7 éves átmeneti időszakot biztosított **Magyarország** számára a külföldi természetes személyek, valamint belföldi és külföldi jogi személyek termőföldtulajdon szerzésére vonatkozó törvényi tilalmak fenntartására. Azonban azok a hazánkban jogszerűen letelepedett EU állampolgárok, akik egyéni vállalkozóként legalább 3 éve életvitelszerűen mezőgazdasági tevékenységet végeznek a magyar állampolgárokkal egy megítélés alá esnek. A megállapodás értelmében az átmeneti időszak harmadik évében általános felülvizsgálatot tartottak, amely eredményeként az átmeneti időszak hossza nem változott. A 7 év lejártakor az átmeneti időszak további 3 évvel meghosszabbítható, amennyiben a magyar földárak és más tagállamok földárai közötti áreltérések ezt még mindig indokolják.

A termőföld szerzésére és bérlésére vonatkozó korlátozások fenntartásának gazdasági és szociális okai vannak. A termőföldek ára 5–40-szer magasabb az Európai Unió tagállamaiban, mint Magyarországon. A liberalizáció hirtelen jelentős áremelkedéssel járna, ami szociális szempontból lehetetlen helyzetbe hozná a vidéki közösségeket, meggátolná, hogy a magyar gazdálkodók elérhető áron szerezhessenek termőföldet, valamint a magas árak által előidézett földeladások sok ember megélhetését veszélyeztetnék a vidéki területeken. Ezek az emberek, más szektorokban szakképzettségük sajátossága miatt,



valamint esetlegesen az újonnan teremtett munkahelyek hiányában a munkanélküliek számát növelnék, fokozva a szociális problémákat regionális és nemzeti szinten egyaránt. 2001-ben közel 50 ezer hektár termőföld volt 13 ezer külföldi tulajdonában. Az átmeneti időszak leteltét követően alkalmazni kell a Római Szerződés 6. cikkét a nemzeti elbánás elvét, vagyis az Unió állampolgárok a magyarországi lakosokkal azonos elbánásban részesülnek termőföld vásárlása, illetve bérlete esetén.

Magyarország öt éves átmeneti mentességet kapott a közösségi jog alkalmazása alól az ún. másodlagos lakóhely – minden olyan nem termőföldingatlan, ahol valaki nem állandó jelleggel, nem életvitelszerűen tartózkodik – tekintetében. Az átmeneti időszakban a jelenleg hatályos magyar jogszabályoknak megfelelően az EU (és a további EGT) tagországok állampolgárai (kivéve azokat, akik legalább 4 éve jogszerűen Magyarországon tartózkodnak) és jogi személyei csak előzetes engedéllyel vásárolhatnak nem termőföld ingatlant másodlagos lakóhely, illetőleg telephely céljaira.

A korlátozások fenntartását gazdasági és főleg szociális okok indokolják. Az ingatlanárak – az eddigi jelentős áremelkedés ellenére – főleg a vidéki régiókban még mindig alacsonyabbak Magyarországon, mint az Európai Unió tagállamaiban. A teljes liberalizáció magasabb árakat eredményezne, amely a magyar állampolgárok számára megnehezítené az elérhető áron történő ingatlanszerzést és a jobb lakáshelyzet elérését. Külföldi tulajdonosok nagy számban történő hirtelen megjelenése a helyi közösségekben felboríthatja egyes települések társadalmi környezetét. Az engedélyezési eljárás elsődleges célja, hogy megakadályozza a bizonyos területeken való koncentrációt, amely a fent említett nemkívánatos társadalmi helyzethez vezethet, ugyanakkor elősegíti a pénzmosás megelőzését és a bűnüldözést is.

Magyarország a csatlakozás napjától legfeljebb 3 éves átmeneti időszakra – indokolt esetben 2 alkalommal 1-1 évre meghosszabbítható – a közvetlen agrártámogatások egyszerűsített kifizetése, valamint ezek nemzeti költségvetésből történő kiegészítése mellett döntött. Hazánk közösségi költségvetésből finanszírozott közvetlen támogatásai 2013-ig fokozatosan emelkednek, amíg el nem érik a 100%-os szintet.

**Általánosságban megállapítható,** hogy az elsődleges jogforrások a földjog körébe tartozó kérdéseket alig szabályoznak. Az ingatlanok és a termőföldek tulajdonának megszerzésével és használatával kapcsolatos közösségi szabályok nem az ingatlanszerzésre és nem a termőföldszerzésre vonatkoznak. Az ingatlanokra vonatkozó szabályozás a tőkemozgás szabadságából következik, mivel a közösségi jog az ingatlanbefektetéseket tőkebefektetésnek tekinti.

A gazdaságok életképességét veszélyezteti az elaprózódás, aminek legfőbb forrása az örökösödés. Az **örökösödés eltérő szabályozása** miatt a tagállamok 4 csoportba sorolhatók:

1. Az örökösök között az *egyenlő vagyonmegosztás elve* valósul meg Luxemburgban, Belgiumban, Olaszországban, Spanyolországban, valamint Portugáliában. Elsődleges örökösök a gyermekek, akik között egyenlő arányban kell megosztani a vagyont, a házastárs csak haszonélvezeti jogot kap. A portugál szabályozás szerint egy örökös nem örökölhet az egyes régiókban megállapított minimális birtoknagyságnál kisebb területet.
2. Franciaországban, Görögországban és Finnországban a *bíróság által kiválasztott*, a gazdálkodásra alkalmas *örökös* örökli a földterületet és a kedvezményezettnek kárpótolnia kell a többieket.
3. Az *örökhagyó végrendeletében* jelöli ki az egyedüli örököst, a többiek kártalanításáról a jog rendelkezik, amely Németországban a föld adózás előtti értéke alapján, Dániában a föld forgalmi értéke alapján történik. Nagy Britanniában a túlélő házastársnak is joga van az örökségre. A holland törvények megengedik az örökhagyónak, hogy kijelölje tovább gazdálkodó örökösét. Írországban is az örökhagyó jelöli ki az örököst, a földbirtok csak korlátozásokkal osztható meg.
4. Svédországban nincs külön mezőgazdasági örökösödési jog, a leszármazottak örökösödési joga érvényesül, míg Ausztriában a mezőgazdasági örökösödési törvények a különböző tartományokban eltérnek, közös vonásuk, hogy az örökölt birtok először az összes örökösre száll.

A **földpihentetés**, mint klasszikus földművelési rendszer a növénytermesztés fogalomtárában ugar szóként szerepel. Európában a VII. század körül jelent meg, és alkalmazása a X-XI. században vált általánossá. Napjainkban is az egyik meghatározó eleme – földpihentetésként – a mezőgazdaságnak. (KISMÁNYOKI T. 2001.)

„Az *ugar* a növénytermesztésből időszakosan kivont, de művelt, vagy művelt és kizárólag a talajtermékenységet szolgáló növényállománnyal hasznosított termőhely.” (KÉSMÁRKI, 2003.)

Napjainkban az Európai Unióban az élelmiszer túltermelést szabályzó egyik agrárpiaci eszköze az ugaroltatás, amely az állami támogatással, a termelési kvótákkal együttesen szabályozza a termelést, ugyanakkor megjelenik a földpihentetés újabb célja a *talajvédelem funkciója*.

Az 1970-es évektől az EU a legfontosabb agrártermékekből növekvő mértékben felesleget termelt, amelynek megfékezésére az EU tanácsa 1998-ban életbe léptette az EU agrárstabilizációs koncepcióját, melynek továbbfejlesztése az un. Ray-MacSharry reform. A fent említett agrárstabilizáció az agrárpiaci költségvetésének korlátozására, a garantált termelési küszöbök, a stabilizációs

szabályozás, a közvetlen jövedelemképző segélyezés bevezetésére, a már végzett mezőgazdasági tevékenység feladásának pénzügyi támogatására, valamint a termőföld megművelésének ideiglenes szüneteltetésére irányultak. A termőterület pihentetésének közösségi támogatását több jogszabály rendezte, illetve módosította a gyakorlati tapasztalatok és az újabb igények alapján.

A földpihentetéssel történő agrárszerkezet átalakítása négy cél érvényesítését tűzi ki célul, melyek:

- a termelés és a piaci kapacitás közötti egyensúly helyreállítása;
- a gazdaságok hatékonyságának növelése;
- az életképes mezőgazdasági közösség fenntartása;
- az előzőhöz kapcsolódóan a vidéki térségek szociális hálójának fejlődése.

Terület-pihentetés ösztönzésére a tagországok kötelesek támogatási tervet kidolgozni, ugyanis a föld-pihentetés tagállami hatáskörbe tartozó feladatai a hektáronként fizetendő segély összegének, valamint a referencia időszak meghatározása, a segélyezett által vállalt kötelezettségek kikötése. Terület-pihentetés címén segély bármely termőföldre – növénykultúrától függetlenül – folyósítható feltéve, hogy a meghatározott referencia időszakon belül a földet ténylegesen művelték. Az érintett gazdaság termőterületének legalább 20%-át el kell érnie a termelésből kivont földterületnek, amelyet legalább 5 évre a művelésből ki kell vonni, 3 év elteltével lehetőség van a pihentetés megszüntetésére, ha fenntartva a vetésforgó lehetőségét a föld paragon marad, vagy nem mezőgazdasági célokra használják. Gazdaságonként legalább egy hektárt – Görögországban 0,5 hektárt – kell terület-pihentetésbe vonni. Nem élhet a földpihentetés által nyújtott kedvezményekkel az a gazdaság, amely földterülete nem éri el az 5 hektárt.

Az 1992-től beindított CAP-reform hatására az új földhasználati rendszer olyan érték-elemeket tartalmaz, mint a termelők rövid és hosszú távú érdekeltségének létrejötte és fenntartása, a hosszú távú (20 évre szóló) földkivonás, vagy az olyan differenciált szabályozó rendszer, amely a felhasználói célok szerint ösztönzi, vagy visszafogja a termelést a növénytermesztési-, állattenyésztési-, vagy a melléktermékek előállításának esetében. (TANKA E., 1995)

A 2001. évben hozott engedmény értelmében a szervezett gazdálkodást folytató termelők – IACS gazdaságok – a pihentetett földterületen természetnek különböző növényeket – lucerna, lóhere, csillagfürt, baltacim, somkóró, bükkönyfélék, lóbab, görögszéna, borsó, szójabab és ezek keverékei – amelyek a saját gazdasági állataik számára biztosítanak takarmányt. A szabályozás az AAPS művelt terület 10%-át kötelezi a pihentetni, de önkéntes elhatározás

alapján maximum 50% lehet a pihentetett terület aránya. (YOUNIE, D.-KERR, G., é.n.)

4. táblázat

*Pihentetett földterület nagysága és mezőgazdasági területből való aránya*

	Összes (ha)	Pihentetett terület (ha)	%
EU-27	172 133 870	8 767 800	5,1%
AT	3 189 110	47 800	1,5%
BE	1 374 440	12 300	0,9%
DE	16 931 890	309 500	1,8%
<b>DK</b>	2 662 600	777 000	<b>29,2%</b>
ES	24 892 530	3 179 000	12,8%
FI	2 292 290	188 500	8,2%
FR	27 476 930	739 800	2,7%
GR	4 076 240	130 500	3,2%
IE	4 139 240	9 500	0,2%
IT	12 744 200	494 200	3,9%
<b>LU</b>	130 890	100	<b>0,1%</b>
NL	1 914 330	7 600	0,4%
PT	3 472 950	325 200	9,4%
SE	3 118 000	150 500	4,8%
UK	16 130 490	175 000	1,1%
EU-15	124 546 130	6 546 500	5,3%
BG	3 050 740	274 700	9,0%
CY	146 000	20 700	14,2%
CZ	3 518 080	23 400	0,7%
EE	906 820	19 500	2,2%
HU	3 877 570	278 200	7,2%
LT	2 648 960	112 900	4,3%
LV	1 773 750	56 300	3,2%
MT	10 200	n.a.	n.a.
PL	15 477 180	491 500	3,2%
RO	13 753 060	922 600	6,7%
<b>SI</b>	488 770	600	<b>0,1%</b>
SK	1 936 610	20 900	1,1%
NMS	47 587 740	2 221 300	4,7%

Forrás: saját számítás

A területpihentetés alól kivételt képeznek még a GFOR-növényeket 92 referenciahozam-tonna szint alatt termelő kisgazdaságok, amelyek által

termesztett termékek mennyisége nem haladhatja meg az 1 millió tonnát. A pihentetett területen biomassza-előállítás céljából termesztett évelő növények telepítésével kapcsolatos költségek 50%-ának finanszírozására van lehetőség.

Gazdasági és országos szinten a következő szabályok érvényesek a földpihentetésre:

- a korábban pihentetett területre külön támogatási jog fenntartása;
- a pihentetett földterület kultúrállapotban való tartása;
- a pihentetett parcella legalább 0,1 hektár nagyságú és legkevesebb 10 méter széles, amely értékek környezetvédelmi megfontolásból csökkenthetőek 0,05 hektárra és 5 méterre;
- a támogatás aktiválása csak akkor lehetséges, ha a korábbi területhez hasonló nagyságú parcellát pihentetnek.

### **2.5.1 Haszonbérlet szabályozása**

Az EU-15 földhaszonbérleti rendszerének vizsgálata egyrészt feltárja, hogy milyen funkciók várhatók el reálisan ettől a jogintézménytől és melyek ezen intézmény működésének, valamint a célok elérésének buktatói. Másrészt milyen mértékben marad fent a tagállam nemzeti hatásköre – mennyiben korlátozza a közösségi jog – a haszonbérlet szabályozásánál, végezetül pedig a haszonbérletnél a neoliberais földpiac-tan szabadsága, vagy a közérdekű állami beavatkozás eszközrendszere érvényesül-e. (TANKA E., 2000.)

Az egyes országok haszonbérleti szabályozását az agrárpolitikai, valamint a gazdálkodási sajátosságok is befolyásolják. Országonként változó a haszonbérlet aránya az összes mezőgazdasági művelés alatt álló területhez viszonyítva.

Az EU tagországok bérleti rendszer működésének három alappillére van, melyek a bérleti szerződés létrejöttének adminisztratív ellenőrzése és körülhatárolása, a bérleti időtartam hosszúsága, valamint a bérleti díj nagysága, kialakulása és ellenőrzése (5. táblázat). A földbérlettel kapcsolatos jogszabályozás három különféle célra irányulhat:

1. szociális célok: védeni a bérlőt és családját a bérleti díjak szabályozásával és a szerződés megszüntethetőségének korlátozásával;
2. ökonómiai célok: védeni a farmot és biztosítani annak életképességét a bérleti szerződés minimális időtartamának megalapozásával;
3. a föld mobilitásának előmozdítása a gazdaságok területének növelése céljából vásárlás, vagy bérlet útján. (ENESE L., 1993.)

## 5. táblázat

### A haszonbérlet jellemzői az egyes tagországokban

Ország	Bérleti díj megállapítása és változásai	Bérleti idő hossza	Bérlő elővásárlási joga
Németország	Felek között szabadon	Nincs meghatározva a minimális idő, bizonyos feltételek teljesülése esetén gazdaság max. 18 év, telek max. 12 év. A túlzott birtokkoncentráció megelőzésére méretmaximum is megállapítható, amely jellemzően 80-100 hektár.	Nincs
Ausztria	Felek között szabadon	Határozott vagy határozatlan, előirányzott időtartam 5-15 év	n.a.
Görögország	Felek között szabadon	Határozott és határozatlan időtartam, min. 4 év, automatikus hosszabbítás 1 évvel, ha a lejárat előtt 6 hónappal nem mondják fel	n.a.
Nagy-Britannia	Felek között szabadon	Meghatározott időre szóló, ill. periodikus bérlet, min. 1 év	n.a.
Luxemburg	Felek között szabadon, 3 év múltán változtatható	Minimális bérleti idő, gazdaságra 9 év, telekre 6 év	n.a.
Svédország	Felek között szabadon	Minimálisan 5 év, maximum 50 év. Bérleti idő lejártával legfeljebb 5 évvel meghosszabbodik automatikusan	Van
Belgium	n.a.	A minimális haszonbérleti idő 9 év, ami alkalmanként 9 évvel automatikusan meghosszabbítható.	n.a.
Franciaország	Bérleti díj adminisztratív úton meghatározott alsó, és felső határok között kerül megállapításra. A határokat évente állapítják meg, legalább hatévenként felülvizsgálják	A minimális bérleti idő 9 év, amely újabb 9 éves időtartamra meghosszabbítható. A haszonbérlehető terület maximuma 75 hektár.	Bizonyos feltételek teljesülése esetén
Hollandia	A bérleti szerződés abban az esetben kerül jóváhagyásra, ha a díj nem haladja meg a törvényben maximálisan megengedettet. A bérleti díj módosítása háromévenként igényelhető.	A minimális bérleti idő üzemhaszonbérletnél 12 év, telekhaszonbérletnél 6 év. A hosszabbítás 6 évre történhet.	Van
Olaszország	A bérleti díjakra a terméshozamok alapján alsó és felső határokat állapítanak meg.	Minimális időtartam 15 év, amely további 15 évvel meghosszabbítható.	Van
Portugália	A mezőgazdasági miniszter táblázatban szabályozza a maximális bérleti díjakat, melyek évenként módosíthatók.	A minimális bérleti idő egyénileg gazdálkodó haszonbérlők esetén 7 év, vállalkozó haszonbérlőknél 10 év, amely alkalmanként egy, illetve három évvel meghosszabbítható.	Van
Spanyolország	A bérleti díjnak nincsen adminisztratív megállapított felső korlátja.	Haszonbérlők csak hivatásos gazdálkodók lehetnek. A minimális bérleti idő 5 év. A spanyol jog támogatja a 8 évet meghaladó bérleti szerződések kötését.	Van
Dánia	Felek között szabadon	Maximálisan 30 év	n.a.
Írország	A bérleti díjat nem szabályozzák, de a bérbe adás engedélyhez kötött.	A bérleti szerződést meghatározott időre, illetőleg periodikusan lehet megkötni.	n.a.
Finnország	A bérleti díj szabadon állapítható meg.	Maximális bérleti idő üzemeknél 15 év, telkeknel 10 év. Csak a határozott időtartamra szóló szerződések érvényesek.	n.a.

Forrás: 8; 23; 31; 48; 69; 74; 111. alapján saját szerkesztés

Az egyes tagállamok által alkalmazott haszonbérleti jogszabályokat meg kell különböztetni aszerint, hogy azokat a polgári jog szabályai szerint irányítják – a haszonbérleti szabályok a szerződés szabadsága és a tulajdon sérthetlensége elvén alapulnak –, vagy azokon kívüli szabályok – a bérlő és a bérbeadó közötti szerződéses szabadságot korlátozó állami beavatkozás elvére épülnek – tartalmazzák.

Az EU-15 országaiban a földbérlő jogvédelmét előtérbe helyező állami beavatkozás a jellemző, mely szerint a törvény rögzíti a minimális időtartamot, a bérbeadó felmondási jogcímét, a földbérleti díj maximumát, a földbérlő előbérleti és elővásárlási jogát, valamint a térítési igény szabályozásával védi a földbérlő beruházását. (TANKA E., 2000.)

Akkor, ha az EU-15 tagországok haszonbérleti szabályozásának jellemzőit vesszük alapul, a tagállamok három elkülöníthető csoportba sorolhatók:

1. többé-kevésbé liberális szabályozás érvényesül Ausztriában és Németországban; több megszorítással Görögországban, Luxemburgban, Nagy-Britanniában, Svédországban. Ez a fajta szabályozás annyiban tér el a szigorú állami beavatkozástól, hogy a földbérleti viszony alakítását a szerződő felek ügyleti akaratára bízza és csak kivételes esetben köt meg szerződési feltételt.
2. Az állami beavatkozás elve érvényesül Belgiumban, Franciaországban, Hollandiában, Olaszországban, Portugáliában és Spanyolországban, ahol az alábbi eszközökkel szabályozzák a haszonbérletet:
  - a földbérlés időtartamának szabályozása,
  - a bérleti díj szabályozása,
  - a bérbeadó felmondási jogának korlátozása,
  - a bérlő beruházásainak megtérítése,
  - az alhaszonbérletbe-adás szabályozása,
  - az elővásárlási jog szabályozása,
  - a bérleti jogviszony öröklésének szabályozása.
3. Dániában, Finnországban és Írországban korlátozzák a földbérletet a közvetlen földhasznosítás rendszerének erősítése céljából. A dán és a finn jog a bérlet maximális időtartamát írja elő, míg Írországban előzetes engedély nélkül nem lehet azokat a földterületeket haszonbérbe adni, amelyek a földreform kapcsán kerültek a bérlők tulajdonába. (SÜVEGES M., 1990.) (TANKA E., 2000.)

## **2.6 Agrárpolitikai intézkedések hatásai a földhasználatra**

A mezőgazdaság volt az a szektor, ahol az 1962-ben meghatározott közös agrárpolitika a legjelentősebb változásokat idézte elő az integrációban.

A KAP céljait a Római Szerződés is tartalmazta:

- mezőgazdasági termelékenység növelése,
- megfelelő életszínvonal biztosítása a mezőgazdaságból élők számára,
- piac stabilitásának megteremtése.

Ahhoz, hogy a megfogalmazott célok sikeresen megvalósuljanak, a következő vezérelvek alkalmazása vált szükségessé:

- egységes piac, vámok nélkül, egészségügyi szabályok és technikai normák egységesítésével,
- egységes árak,
- a Közösségből származó termékek előnyben részesítése,
- pénzügyi szolidaritás, források elosztása a felmerülő közös kiadások alapján. (FARKASNÉ FEKETE M., 1999.)

A közös piacot a minden termékre<sup>5</sup>, vagy termékcsoporthoz meghatározott piaci szabályozások jellemzik, amelyek irányítják a termelés, elősegíti az árak stabilitását, biztosítja a folyamatos ellátást.

A finanszírozást az Európai Mezőgazdasági Orientációs és Garancia Alap (FEOGA) biztosítja. Forrásait a tagállamok kötelező hozzájárulása, a külső vámok által biztosított bevételek alapján határozzák meg. Az így megszerzett forrásokból a FEOGA támogatja a mezőgazdasági árakat, az exportot, a fiatal gazdák munkába állását és a mezőgazdasági térségek tevékenységének diverzifikálását.

Az így biztosított eszközökkel a Közösségnek sikerült biztosítani a folyamatos ellátást minden mezőgazdasági termék esetében, viszont a nyolcvanas évekre több ágazatban túlermelés keletkezett.

KAP reformok

- 1972. **szerkezetváltás**, melynek célja a gazdaságok felszereltségének javítása, munkások képzése, valamint a tevékenységek felfüggesztésének ösztönzése volt.
- 1984. **felesleg megszüntetése**, amely a túlermelés csökkentésére irányult és a termelhető mennyiség meghatározásával szabályoztak.
- 1988. mezőgazdasági kiadások szabályozása, amellyel a FEOGA éves költségvetésének növekedését a közösségi GDP növekedés 74 százalékára korlátozták.
- 1992. (Ray-MacSherry reform) **mezőgazdasági segélyek újraelosztása**, a mezőgazdasági árak támogatásának rendszeréről a mezőgazdasági jövedelmek támogatásának rendszerére történő átállás jellemezte.

---

<sup>5</sup> 1967-ben gabonatermékek, zöldség-gyümölcs, disznóhús, tojás, szárnyasok;  
1968-ban marhahús, kertészeti- és tejtermékek;  
1970-ben bor, len, kender;



29%-kal csökkentek a gabonafélék és 15%-kal a marhahús támogatása. Kifizetéseket vezettek be a földterületeket művelés alól kivonó gazdáknak, a kisebb raktárkészletekre, a gazdák visszavonulására és az erdősítésre. Fontos eleme volt a reformnak a környezetvédelem és a vidékfejlesztés.

- 2003. alapvető reformot fogadtak el az EU agrárminiszterei, a támogatásokat szinte teljesen elválasztva bizonyos terményektől<sup>6</sup>. Ennek ellenére a tagállamok fenntarthatnak egy korlátozott összegű speciális támogatást, amelynél figyelembe vesznek környezeti, élelmiszerbiztonsági és állategészségügyi szempontokat, a nagyobb gazdaságoknak adott támogatások rovására növelve ezek keretét. Az EU csak a körvonalat adja meg, az egyes tagállamok maguk alkotják meg a pontos szabályozást. A 2004-2005-ben életbe lépett reformok alól a tagállamok átmeneti mentességet kérhettek a reformok 2007-2012 közötti szakaszos életbe léptetésére.

ROMÁNY P. (2001.) kategorizálásával az agrárpolitika elméleti lényegeként négy, a mezőgazdaságot közvetlenül érintő témakör határozható meg.

1. a földdel, az agrártermelés alapjával való gazdálkodás, a földhasználat kérdése, beleértve a birtokviszonyokat, a bérleti és a gazdálkodási rendszereket. Az agrárpolitika szíve a földbirtok-politika, amelyen a rendszer egészséges működése is mérhető, indikátora a földforgalom, a kataszteri adatsor, valamint a földértékelés rendszere.
2. a földművessel, valamint a földtulajdonos szerepével, jövedelmük, életfeltételeik összefüggéseivel kapcsolatos. Az agrárpolitika itt érintkezik a legerősebben a szociológiával, a közgazdaságtannal – a pénz- és hitelpolitikával, a jelzálog, a vámpolitika kérdéseivel, a költségvetési transzfer-rendszerekkel, az agrárgazdaságtannal, a marketinggel. Itt jelenik meg az érdekvédelem, valamint a társulás, a szövetkezés témája szintén itt boncolható a legmélyebben.
3. Az agrárpolitika-tan harmadik vizsgálati területe a falu, tágabb értelemben a rurálszociológia által elért eredmények, ideértve a tanyavilágot, az agrártársadalmat, a demográfiai folyamatokat, a falu migrációjának alakulását, az agrárnépesség iskolázottságát és több más

---

<sup>6</sup> Az egyik támogatott termék a cukorrépából készített cukor, amelyre 2004-ben 1,7 milliárd euró jutott a keretből. Az Európai Unió a világ legnagyobb cukor termelője évi 19-20 millió tonnával, 14%-os piaci részesedéssel és ennek ellenére 1968 óta gyakorlatilag változatlan a cukorrendtartás. A támogatás hatására az EU-n belüli árak a világpiaci ár két-háromszorosát érik el. Az uniós termelési költségek a világpiaci ár háromszorosát is elérik, ami hatszorosa például Brazília költségeinek. Egy 2009-ig bevezetendő kereskedelmi megállapodás piachoz juttatja a kevésbé fejlett országokat is, így 2012-re évente 5 millió tonnás cukorimportot becsülnek. 2006 júliusától négy éven át fokozatosan, összesen 36%-kal csökkentik a cukor árát és a cukorrépa intervenció árát tonnáként 47 euróról 33-ra csökkenti. Az árcsökkentés miatt kieső jövedelem 64,2 százalékát kapják meg a termelők jövedelem-kompenzációként. A döntés előzménye, hogy a Kereskedelmi Világszervezet fellebbviteli testülete 2005. április 28-án fenntartotta az EU cukorpiaci rendtartása elleni döntését.

tényezőket. Az alapos szakértői vizsgálat, a szükséges teendők felismerésén nagymértékben hat a vidéki térségek népesedési viszonyainak jövőjére, településeinek térszerkezetére, a kereső népesség összetételére. A közgazdasági feltételektől függ a terület lakottsága vagy kiürülése a népsűrűség kérdése is.

4. A foglalkoztatottság, a vidéki népességmegtartás lehetőségeinek vizsgálata, elsősorban a mezőgazdasági termeléspolitika keretein belül. Főbb területe az ún. belterjes és külterjes üzemmód arányainak a vizsgálata, amely az agrárpiac lehetőségeit tekintve, az alternatívák tudományos feltárását kiterjesztve a termelés-feldolgozás folyamatain kívül érinti a szolgáltatási, tájvédelmi, és más, újabb keletű témaköröket is. A foglalkoztatottság egyrészt szezonális ügy, másrészt folyamatos feladat, a mezőgazdaság ugyanis „munkaerő kibocsátó” ágazat. A „fölség” esetében már a területi gazdaságfejlesztés, a vidékpolitika kerül döntési kényszerbe.

A jelenleg alkalmazott agrárpolitikai modelleket LINDERT (1989) három elv alapján csoportosítja:

- minél fejlettebb egy ország annál jobban védi és támogatja kormánya a mezőgazdaságot;
- fejletlen országokban a mezőgazdasági termelőkre gyakorolt nyomással igyekszik a kormány elérni a lakosok olcsó élelmiszerekkel való ellátását;
- kereskedelem korlátozó eszközök alkalmazása, melynek célja az exportorientált agrártermékek megadóztatása, valamint az importérzékeny mezőgazdasági termékek védelme.

Az előző elvekhez kapcsolódóan az ár- és jövedelemtámogatás, importkorlátozás és exportszubszidiák, valamint a termelészabályozás igazolására a következő elméleteket fektette le:

- *élelmezésbiztonság*, amely elsősorban a protekcionista politikát folytató fejlett országokban tapasztalható, de az élelmiszerimportra szoruló szegény országokra ez nem jellemző.
- *Áringadozás*. A mezőgazdasági termékek áringadozásával indokolták a mezőgazdasági programok létjogosultságát. Kevés kivételtől eltekintve az USDA intervenciók politikája nem az áringadozásnak kitett termékeket érintette.
- A *vidéki szegénység enyhítése*, amelyen a nem mezőgazdasági szektorból a mezőgazdasági szektorba történő jövedelem átcsoportosításával próbáltak javítani. Az alacsonyabb jövedelmű gazdáknak nyújtandó támogatásokat a nagyobb birtokmérettel rendelkező, gazdagabb farmerek vették igénybe.

- A *nosztalgiaelmélet* szerint a mezőgazdasági életviszonyok iránti tisztelet elegendő ahhoz, hogy a lakosság nagy része elfogadja a piaci intervenciókat, az állami támogatásokat a mezőgazdaságban.
- *Egyéb*, támogatásra alkalmas programok között található a föld- és környezetvédelem szolgálatában álló termelési eljárások és a környezetkímélő technológia kifejlesztésére irányuló kutatások támogatását a nem mezőgazdasági vállalkozásokra vonatkozó elbánás elvének érvényesítésével. (POPP J., 2004)



### 3 ANYAG ÉS MÓDSZER

Kutatási felvetésem az volt, hogy megvizsgáljam az egyes tagországok földhasználatát különböző aspektusokból, bemutatva azokat a tényezőket amelyek befolyásolják az egyes tagországok birtokszerkezetét, a haszonbérlet arányát, termőföld ár- valamint bérleti díjának alakulását. A fentiek elemzéséhez a téma jellegzetessége miatt csak szekunder adatbázisokra tudtam támaszkodni, melyeket az Eurostat, a KSH és a tagországok statisztikai honlapjai által közzétett adatok biztosítottak.

Kutatásom megvalósításához célul tűztem ki:

- a földhasználat elemzését a birtokstruktúra vonatkozásában, amelyhez hozzárendeltem az egyes tagországok földhasznosítási irányait;
- a bérleti díj és annak befolyásoló tényezők közötti kapcsolat vizsgálatát;
- a földár és annak befolyásoló tényezők közötti kapcsolat vizsgálatát statisztikai módszerekkel;

A földár és annak alakulását befolyásoló tényezők vizsgálatát két oldalról közelítem meg a rendelkezésemre álló adatok felhasználásával:

- megvizsgáltam, hogy az egyes tagországokban a földár befolyásoló tényezők változásai milyen mértékben hatnak a földár alakulására. A tényezők között vizsgálok a GDP, a támogatások, a tényező jövedelem és a hozamérték hatását a földár alakulására. Azért ezeket a tényezőket választottam, mert az elméletből kiindulva, hogy a földár meghatározható, mint a földjádék tőkésített értéke, érdemes elemezni olyan tényezők hatását a földár alakulására, amelyek a termelő jövedelmét növelik, esetleg csökkentik. (támogatás, hozamérték). A vizsgált időszak 2001-2007, a jövedelem hatásának vizsgálatakor mindig a következő év földárát viszonyítottam a megelőző év jövedelméhez, feltételezve, hogy azok csak a következő évben fejtik ki hatásukat.
- Másodsorban megvizsgáltam, hogy milyen összefüggések tárhatók fel a tagországok viszonylatában a földár, a GDP, a támogatás, a tényező jövedelem, az infláció, a szántó aránya, az államkötvény hozama, a népsűrűség és a gabona ára között.

A szekunder adatbázisból származtatott adatok közötti összefüggésekben lévő tendenciát, az ok-okozati kapcsolatokat regresszió-számítással, a vizsgált tényezők közötti kapcsolat erősségét, intenzitását pedig korrelációs számítás segítségével jellemeztem. Egy adott korrelációs összefüggés elemzésénél általában szükség van a regresszió és korreláció-számításra is, mert a kapott információk más kérdésre adnak választ, azok kiegészíthetik egymást.

Szoros korreláció esetén a regressziós függvény felhasználható az összefüggés jellemzésére is.

A többváltozós **lineáris regresszióanalízis** alkalmazásával olyan modell hozható létre a vizsgált jelenségről, amelynél számítások segítségével meghatározható, hogy a függő változó milyen mértékben függ más változóktól. A regressziós egyenlet:

$$y = a + B_1x_1 + B_2x_2 + \dots + B_kx_k \quad (5)$$

A többszörös korrelációs együttható ( $r$ ) azt mutatja meg, hogy a függő változó regressziós egyenlet alapján kiszámítható becslt értéke és valódi (megfigyelt) értéke hogyan korrelál egymással,

$$r = \pm \sqrt{\frac{\sum (Y_{becs} - \bar{Y})^2}{\sum (Y - \bar{Y})^2}} \quad (6)$$

mely – az  $R^2$ , a determinációs együttható – azt fejezi ki, hogy a modellben szereplő független változók együttesen milyen mértékben határozzák meg a függő változót, illetve együttesen a függő változó varianciájának milyen arányát magyarázzák.

$$s_{Y,X} = \sqrt{\frac{\sum (Y - Y_{becs})^2}{N}} \quad (7)$$

A matematikai statisztikában és a leíró statisztikában a változó  $k$  közötti kapcsolatok kifejezésére szolgáló korrelációs együtthatók (korrelációs számítás) egyik eleme. Két változó közötti korrelációt a **parciális korreláció** együtthatója úgy jellemez, hogy kiszűri egy harmadik (v. akár még több) további változó közvetítő hatását, a két vizsgált változó közötti összefüggést mutatja. (SPIEGEL, R. 1995.)

A **trendszámítás** során az idősorban lévő fő tendencia, az alapirányzat meghatározása a cél, oly módon, hogy a többi tényező hatását valamilyen módon kiszűrjük. A trend számításának két fő módszere ismert:

- mozgó átlagok módszere, mely a trendet az idősor dinamikus átlagaként állítja elő, a  $t$ -edik időszakhoz tartozó trendértéket a környező adatok átlagaként számolja;
- analitikus trendszámítás, az idősorban lévő alapirányzatot egy ismert függvényvel fejezi ki, a függvény paramétereit a tapasztalati időorból

becsüli. A módszer a paraméterek becslésére gyakran alkalmazza a legkisebb négyzetek módszerét, mely a regressziószámításból ismert.

A szórás az egyes értékek számtani átlagtól való eltéréseinek négyzetes átlaga, amely ha gyakorisági sorból kerül kiszámításra, akkor a mutatószám súlyozott formáját kell alkalmazni:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^k f_i d_i^2} \quad (8)$$

Valamely sokaság egy mennyiségi ismerv szerinti elemzése irányulhat arra, hogy az értékösszeg mennyire koncentrálódik a sokaság bizonyos egységeire. A **koncentráció** a gazdasági életben lévő tömörüléseket, összpontosulásokat jelenti. E módszer segítségével vizsgálom meg a gazdasági szervezetek földterületből való részesülésének arányát. (KERÉKGYÁRTÓ GY-NÉ-MUNDRUCZÓ GY., 1994.) (KERÉKGYÁRTÓ GY-NÉ-MUNDRUCZÓ GY.-SUGÁR A., 2003.)

### **Hipotéziseim:**

- H1** A Közös Agrárpolitika és az egyes tagországok földtörvényeinek hatása (földtulajdonszerzés, haszonbérlet, örökösödési törvények) érvényesül a nagyfokú birtokkoncentrációban. A birtokkoncentráció mértéke elsősorban az újonnan csatlakozott országokban jelentős mértékű.
- H2** Nem mutatható ki összefüggés a használati forma (bérlet-saját) és a földterület nagysága között.
- H3** A csatlakozást megelőző évektől számítva az újonnan csatlakozott országok földárai közelítettek a régi tagországok áraihoz.
- H4** A termőföld árainak és a bérleti díj növekedése a jövőben is folytatódni fog, hazánkban a moratórium leteltével az árak az eddigieknél nagyobb ütemben változnak majd.
- H5** A földár és a földárat befolyásoló tényezők (a GDP, a támogatás, a tényező jövedelem, az infláció, a szántó aránya, az államkötvény hozama, a népsűrűség, a gabona ára) között erős korrelációs kapcsolat lelhető fel, amely azt igazolja hogy a gyakorlati adatok alapján a felsorolt tényezők alakulása hatással van a földár alakulására is.





## 4 EREDMÉNYEK

### 4.1 Földhasználat

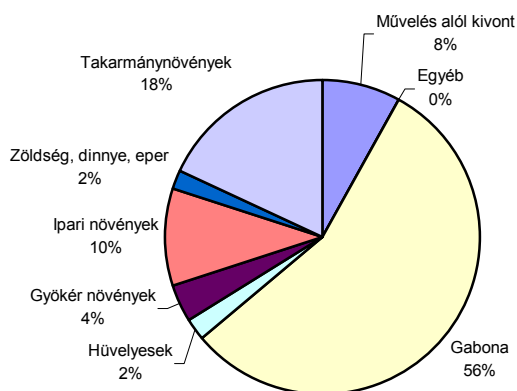
Az EU-27 országok földhasználatának vizsgálatát 3 fő kérdés köré csoportosítottam:

1. Birtokstruktúra vizsgálata.
2. Bérleti rendszer vizsgálata.
3. Földár változása és a földár valamint alakulását befolyásoló tényezők vizsgálata.

A földfelszín mindazokat a területeket foglalja magában, amelyek teljesen, vagy majdnem az ország területéhez tartoznak. Ezzel ellentétben a beépített területek aránya az EU-ban kevesebb, mint 5%. Az erdős területek és a szárazföldi vizek (tavak, mocsarak) aránya – az EU összehasonlításában – a Skandináv országokban a legmagasabbak. Intenzív mezőgazdasági zónák találhatók Dániában, Kelet-Angliában, Franciaország észak-nyugati felében, Olaszországban a Pó fennsíkán és az adriai partokon, Portugália déli részén és Spanyolországban. Bokros, cserjés területek főleg a mediterrán országokban találhatók nagy területeken, de előfordulásuk megfigyelhető Svédország délnyugati határán és a Skót felföldön is.

Az EU területének több mint 41%-a mezőgazdasági célú hasznosítású, így azt mondhatjuk, hogy ez a földhasznosítás fő típusa. Ez a termelési célú földterületeket és a gazdálkodás számára nélkülözhetetlen (épületek, gazdasági udvar) eszközök földlekkötését is magába foglalja, eltekintve azoktól a szélsőséges esetektől, mint Ausztria és a skandináv országok, ahol átlagban a területek több mint fele gazdálkodási célból hasznosított.

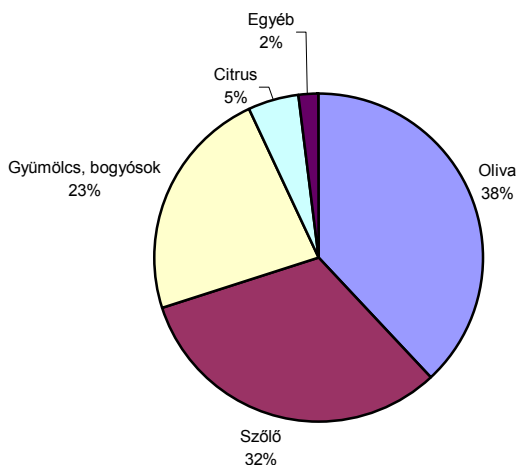
A mezőgazdasági területek struktúrája igen heterogén képet mutat a tagországok között, ami főként a klimatikus viszonyoktól, az egyes országok területi változatosságaitól, valamint talajadottságaitól függ. Az EU-27 tagországaiban működő gazdaságok összes területének mintegy 82%-a mezőgazdasági hasznosítású, melynek 62%-a művelt terület, 31%-a gyeperő és 6%-a ültetvény (gyümölcsös, szőlő, olíva). Finnországban (99%), Dániában (93%), Svédországban (85%) és Magyarországon (85%) a legnagyobb művelt terület aránya. A mezőgazdasági terület több mint fele gyeperő Írországon (72%), az Egyesült Királyságon (59%), Szlovéniában (56%) és Luxemburgban (52%), míg Görögországon (27%), Cipruson (26%), Spanyolországban (18%), Olaszországban (18%) és Portugáliában (17%) a legnagyobb az ültetvények aránya.



7. ábra *Művelt terület struktúrája EU-27 (2007)*

Forrás: saját szerkesztés

A szántóterületek (7. ábra) fő növénye a gabona, de a megújuló energia támogatása eredményezi az olajos növények termőterületének növekedését és a bioenergia termelésben való felhasználását. A Közös Agrárpolitika sikeres reformjainak egyszerű szabályozásai és átszervezett farm támogatásai teszik lehetővé a földhasználat irányának, „területének” megváltozását.



8. ábra *Ültetvény struktúrája EU-27 (2005)*

Forrás: saját szerkesztés

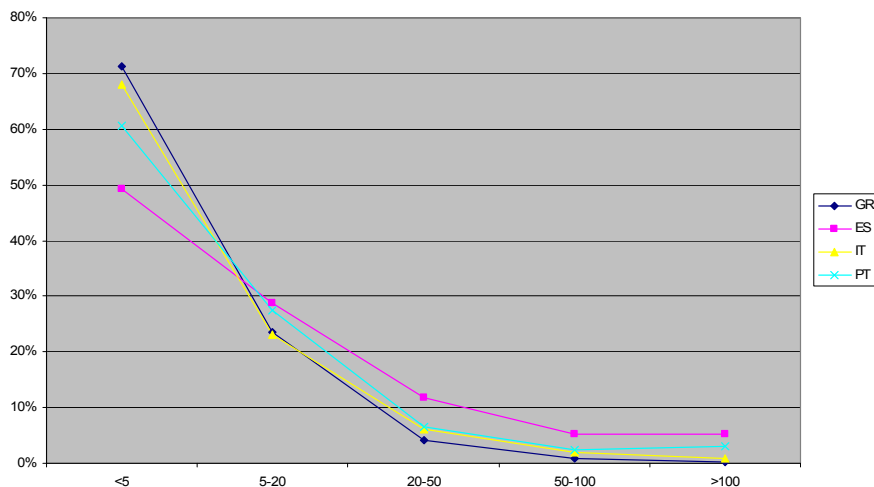
## 4.2 Birtokstruktúra alakulása

2008-ban az átlagos birtokméret 20,7 ha volt az EU-27 tagállamai és 23 ha az EU-25 vonatkozásában. Jelentős eltérés a többi állam átlagos birtokméreteihez képest Csehország (131,7 ha) és Szlovákia (143 ha) esetében figyelhető meg.

Az EU-15 tagállamokat a birtokstruktúra vizsgálata esetében a gazdaságok száma és aránya alapján 3 jól elkülöníthető csoportba lehet sorolni.

1. Görögország, Portugália, Olaszország és Spanyolország.

Jellemző rájuk, (9. ábra) hogy a gazdaságok nagy száma kis területen – 30 hektár alatt – gazdálkodik, amelynek elsősorban történelmi okai vannak, melyek a késői és elégtelen földreformok, a mezőgazdasági területek és a városok összeolvadása és a gazdálkodás mellékfoglalkozásként való üzése, stb. Ezenkívül az összes művelhető terület is csekély. A mediterrán éghajlat, valamint ezen növények sajátossága – mely szerint intenzív keretek között, kis üzemméret mellett is gazdaságosan termesztetők – magyarázza a nagy létszámú, kis üzemmérettel rendelkező gazdaságok számát.

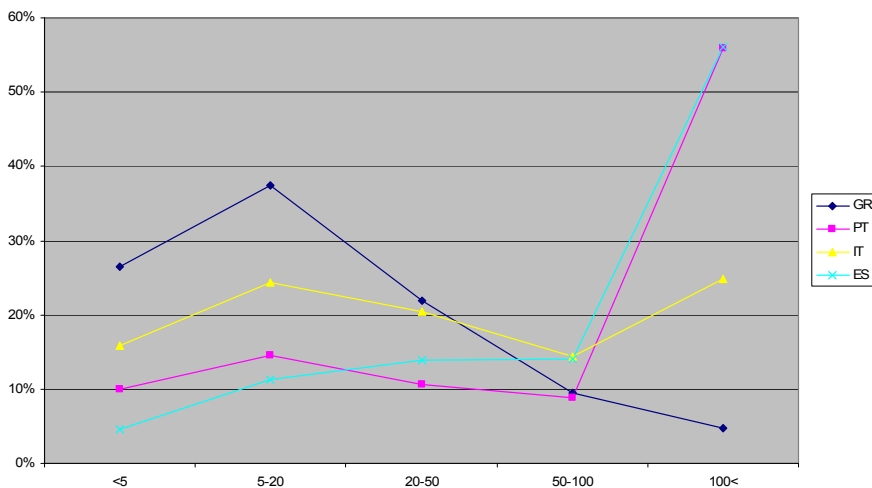


9. ábra *Gazdaságok megoszlása az egyes üzemméreteknél (2007)*

Forrás: saját szerkesztés

Ugyanakkor ezekben az országokban nagy jelentősége van a hagyományokon alapuló kis méretű családi gazdaságoknak. Spanyolországban, Olaszországban és Portugáliában a birtok méretére vonatkozó törvényi szabályozás minimális határokat állapít meg, amelynek a célja a túlzott birtokelaprózódás megakadályozása. E három országban a kis területen gazdálkodó üzemek számát az örökösödési törvényben meghatározott, az örökösök közötti egyenlő

vagyonmegosztás elve is befolyásolja. A kisbirtokok nagy száma ellenére az 50 hektárnál nagyobb területen gazdálkodó mezőgazdasági vállalkozások hasznosítják a mezőgazdasági terület több mint 50%-át (10. ábra).



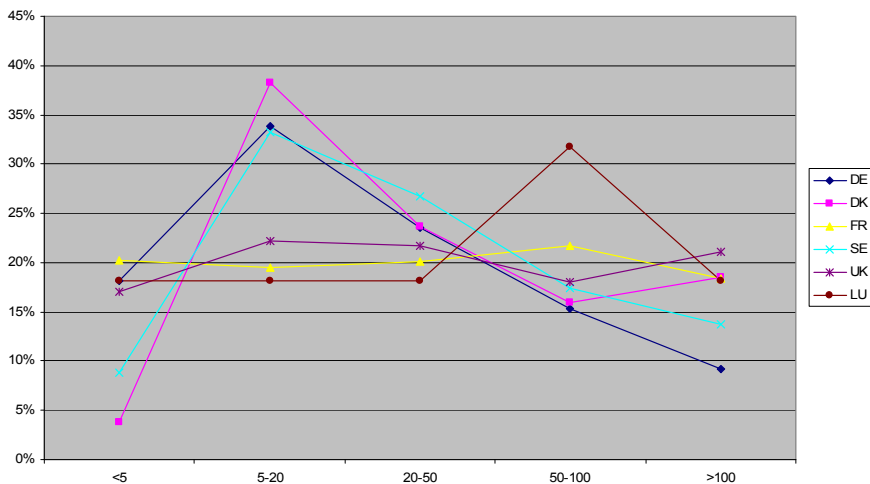
10. ábra *Hasznosított mezőgazdasági terület megoszlása (2007)*

Forrás: saját szerkesztés

2. A második csoportba tartozó országok Dánia, Németország, Franciaország, Svédország, Egyesült Királyság, ahol kiugró számban található 5-20, valamint 50-100 hektáron gazdálkodó üzemek (11. ábra), vagyis a mezőgazdasági területek hasznosítása a közepes méretű gazdaságok kezében van. A fent említett országok között találunk nagy gabonatermelő államokat – Németország, illetve Franciaország, amelyek az EU-15 gabonatermelésének közel 53%-át adják –, illetve elsősorban az állattenyésztési ágazatban működő gazdaságokkal rendelkező országokat is, melyek a termőterületeket, takarmánytermő és gyepterületekként hasznosítják.

Dániában a mezőgazdasági területeken elsősorban gabonaféléket termelnek, amelyek az állattenyésztés – főbb állati termékek a sertés, tej, tejtermékek, marhahús és bárányhús – fő takarmánybázisát jelentik. A legtöbb gazdaság specializálódott, kizárólag állattenyésztéssel, vagy növénytermeléssel foglalkozik, és jellemző rájuk a magas gépesítettség és a magas termelékenység.

Ugyanakkor megfigyelhető, hogy a mezőgazdasági területek közel 60%-át ezekben az országokban is az 50 hektárnál nagyobb birtokmérettel rendelkező gazdaságok hasznosítják.

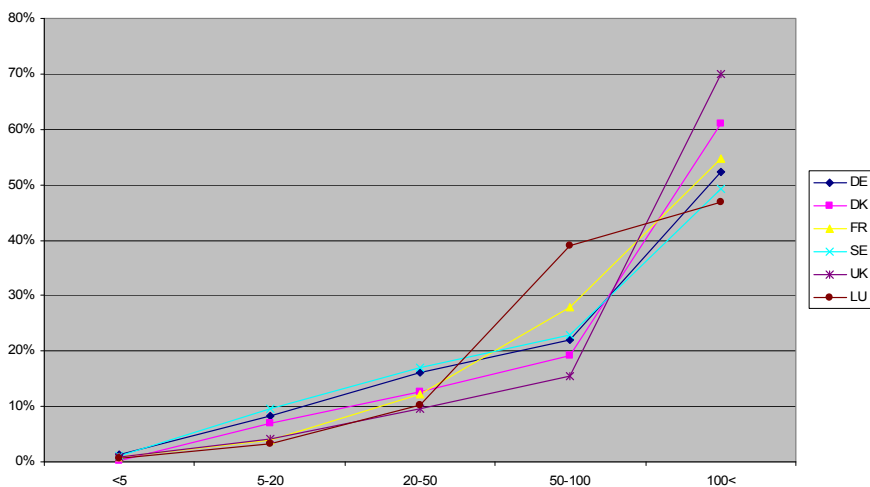


11. ábra *Gazdaságok megoszlása az egyes üzemméreteknél (2007)*

Forrás: saját szerkesztés

Az első csoportba sorolt déli országok mezőgazdasági ártermelése (olíva, bor, zöldségek), kiegészíti az északiak termelését (gabona, állattenyésztés, tej), így az uniós fogyasztók számára közel teljes termékínálatot biztosítva.

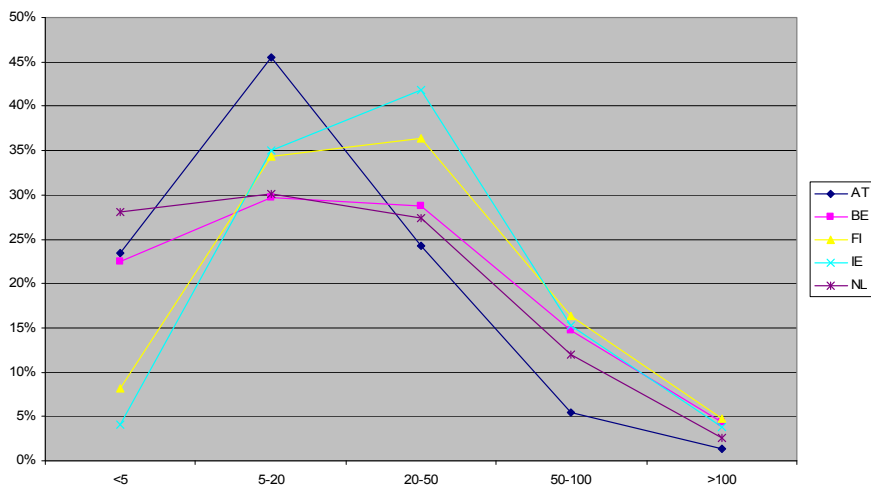
Az előző csoporthoz hasonlóan az 50 hektár feletti üzemmérettel rendelkező gazdaságok hasznosítják a mezőgazdasági területek nagy részét (12. ábra).



12. ábra *Hasznosított mezőgazdasági terület megoszlása (2007)*

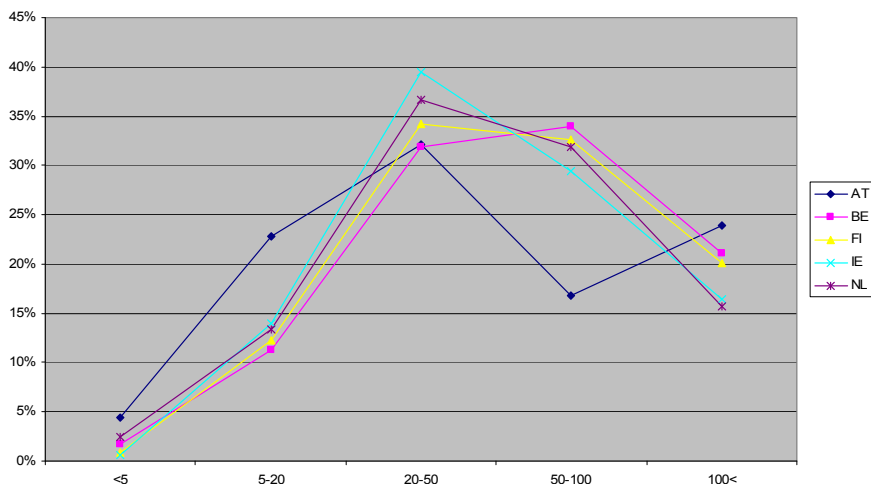
Forrás: saját szerkesztés

3. A harmadik csoportba tartozó országoknál a közepes nagyságú birtokmérettel rendelkező gazdaságok dominálnak mind mennyiségben (12. ábra), mind pedig a mezőgazdasági területek arányát (13. ábra) tekintve.



13. ábra *Gazdaságok megoszlása az egyes üzemméreteknél (2007)*  
 Forrás: saját szerkesztés

- Az osztrák szabályozás tartományonként meghatározza a legkisebb gazdasági egységet, viszont maximális birtokméretre vonatkozó előírás nincs sehol. Az örökösödési törvény előírja, hogy több örökös esetén, meg kell egyezniük arról, hogy ki lesz az az egy aki egyedül gazdálkodik tovább.



14. ábra *Hasznosított mezőgazdasági terület megoszlása (2007)*  
 Forrás: saját szerkesztés

- Finnország és Hollandia esetében az örökösödési jog biztosítja az agrárhagyaték egybentartását.

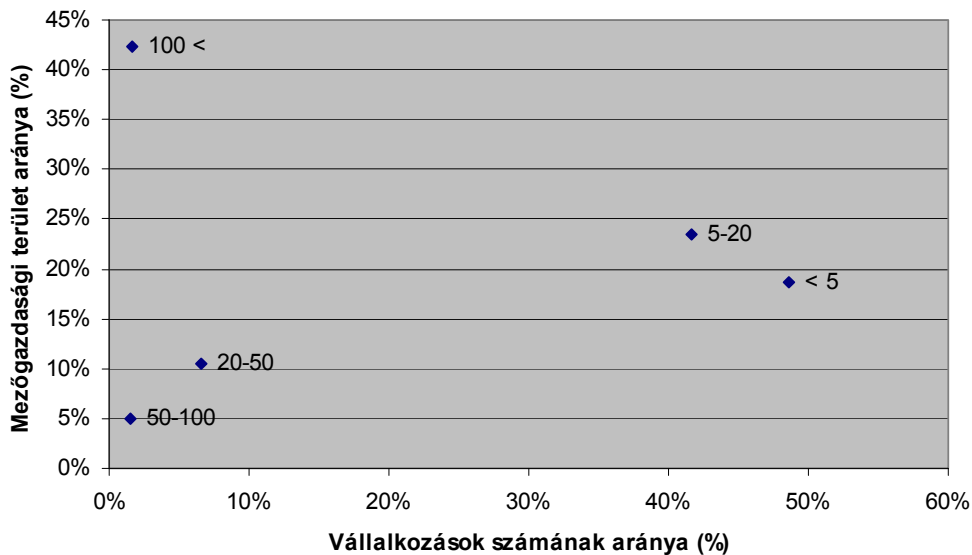
A (9-13) ábrákból látható, hogy az EU-15 tagországaira jelentős birtokkoncentráció jellemző, amely abban mutatkozik meg hogy az országok mezőgazdasági területeinek nagyobb hányadát a kevés, de nagy méretű 50 hektárnál nagyobb területen gazdálkodó üzemek hasznosítják. Ez részben betudható a földtulajdon és földhasználat jogi szabályozásával, másrészt pedig a jelentős agrártámogatásokkal, melyek a fejlett, magas terméshozamot biztosító technológia alkalmazása mellett a gazdálkodókat egyre nagyobb terméshozam elérésére ösztönözte, az így keletkezett termékfelesleget pedig az exportszubszidió eszközének alkalmazásával lehetett értékesíteni a harmadik országokban. A gazdáknak fizetett magas intervenciós ár, költséges túlermelést eredményezett, jelentősen megnövelve az agrárszektorban a jövedelmi különbségeket, ugyanis az agrártámogatások közel 80%-át a nagyobb és termelékeny gazdaságok szerezték meg.

A kisméretű gazdaságok, amelyek kis földterületen gazdálkodtak és kevés árut termelnek alacsony agrártámogatásban részesültek. Ugyanakkor egyes mezőgazdasági ágazatokban a kisbirtokok a folyamatos műszaki fejlesztés és az intenzív termelés előnyeit nem tudták kihasználni, így a nagyobb, hatékonyabb, magasabb műszaki fejlettséget magukénak tudható gazdaságok fokozatosan megszerezték a kisbirtokokat.

Egyrészt ezeknek az okoknak tudható be az EU-15 tagállamaiban végbement nagyarányú birtokkoncentráció, ugyanakkor a földtulajdon szerzésére, illetve az örökösödésre vonatkozó nemzeti jogszabályok a meglévő birtokok elaprózódását hivatottak megakadályozni.

Az újonnan csatlakozott tagállamok esetében, még mindig az európai átlaghoz képest magasabb a 20 hektár alatt gazdálkodó szervezetek aránya, amely a rendszerváltáshoz köthető dekollektivizálás során a volt tulajdonosoknak, illetve azok leszármazottainak történő földvisszaadás eredménye. A tulajdonosok idővel megtapasztalhatták hogy kis területeken, hatékony mezőgazdasági művelés nem valósítható meg, a tőkehiány és a megfelelő gépesítettség miatt.

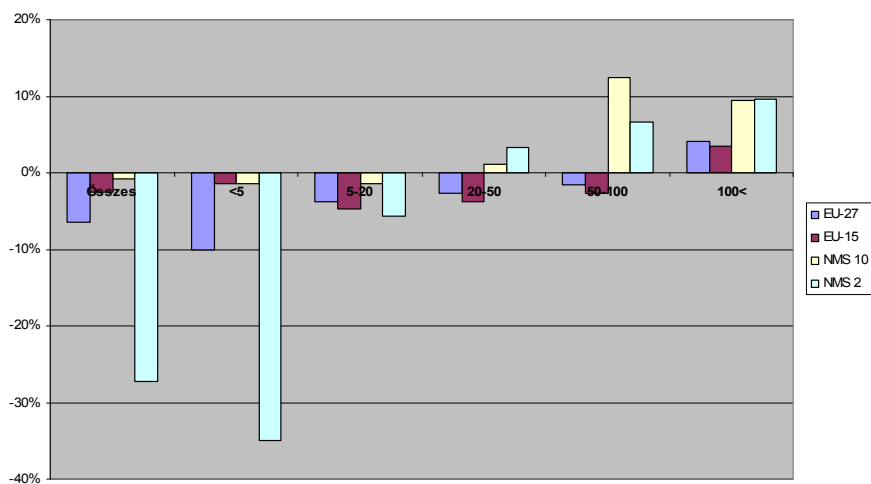
A 15. ábra jól szemlélteti a birtokkoncentráció folyamatának folytatódását, a volt szocialista országokban közel 20 évvel a rendszerváltás után is jelentős a folyamat. Az újonnan csatlakozott országok közül is ki kell emelni Romániát és Litvániát, amelyeknél 2005. évhez képest mintegy harmadával csökkent a 20 hektár alatti gazdaságok száma, ezzel szemben a 20 hektár feletti aránya növekedett (16. ábra). Az új tagállamokban 382.000 gazdaság szűnt meg összesen, melyből 369.000 román farm volt, melynek 95%-a 5 hektár alatt gazdálkodott.



15. ábra *Birtokkoncentráció (új tagállamok) 2007*

Forrás: saját szerkesztés

A gazdálkodás megújítása és a technológiai fejlődés okozza a kisebb gazdaságok megszűnését és a nagyobbakba való beolvadását. A gazdasági és a jogi körülmények (pl. EU csatlakozás) hirtelen változásai felgyorsították ezt a folyamatot.



16. ábra *Gazdaságok számának változása (2005-2007)*

Forrás: saját szerkesztés



### 4.3 Földbérlet

A bérlet, mint földhasználati forma igen jelentős az EU-27 országaiban. Mit jelent a gazdálkodó számára a földtulajdon és a földbérlet? A tulajdon:

- tekintély, elégedettség, presztízs;
- biztonság, a föld, mint a mezőgazdasági termelés eszköze nem veszik el számára, mint bérlet esetén a bérleti idő leteltét követően;
- kölcsönbiztosíték, jelzálog-fedezetként szolgálhat;
- rendkívüli jövedelemszerzési lehetőség, ugyanis a földérték növekedése, mint a tulajdonos profitja jelenik meg;
- kevésbé rugalmas, mint a bérlet;
- saját forrásból történő megszerzése, valamint hitel igénybevétele estén az adósságszolgálat miatt tőkét von el az egyéb eszközök vásárlásától.

A bérlet:

- alkalmazkodás tekintetében rugalmasabb, könnyebb, gyorsabb a terjeszkedés, a méretnövelés;
- a kezdő vállalkozó elkerülheti a földbirtokláshoz szükséges kezdeti nagy beruházásokat;
- megfelelő bérleti forma megválasztásával a kockázat megosztható a bérlő és a tulajdonos között;
- a bérlőnek kisebb a döntési szabadsága, mint a tulajdonosnak;
- fix összegű bérleti díjnál a tulajdonos elhanyagolja a rá eső karbantartási terheket.

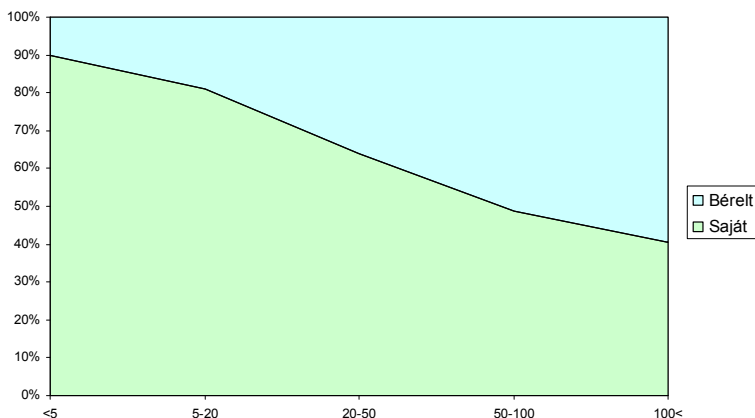
A földvásárlás, vagy bérlet közötti döntésnél a következő tényezőket szükséges mérlegelni:

- pénzügyi helyzet;
- föld megszerzésének lehetősége;
- bérleti díj nagysága;

A mezőgazdasági terület – az EU-27 tagállamaiban 2007-es adatok szerint – 53,6%-a saját tulajdonú. Természetesen a saját tulajdonban és a bérletként művelt területek aránya jelentősen változó nem csak a mezőgazdasági területkategóriák tekintetében, hanem a tagállamok között is. A gazdaságok méretének növekedésével a bérelt terület aránya növekszik. A 20 hektárnál nagyobb területen gazdálkodók területük növelését bérlet formájában oldják meg. 50 hektár fölött a mezőgazdasági terület közel 50%-a bérelt terület.

A 17. ábra jól szemlélteti, hogy minden tagországban azok a gazdaságok, melyek 50 hektárnál nagyobb területen gazdálkodnak, területük nagy részét bérlik, míg a kisebb gazdaságokra jellemző a saját tulajdonú földterületen történő gazdálkodás. Ugyanakkor az összes bérelt terület arányát figyelve elég nagy különbségek figyelhetők meg, mivel Bulgária, Szlovákia, és Málta

esetében ez az arány 20% alatti, míg Lengyelország és Írország esetében több mint 75%. Az újonnan csatlakozott országok esetében jóval nagyobb a szórás (23,45), míg az EU-15 esetében (16,46).



17. ábra *Saját tulajdon-bérelt földterület aránya EU-27 (2007)*

Forrás: saját szerkesztés

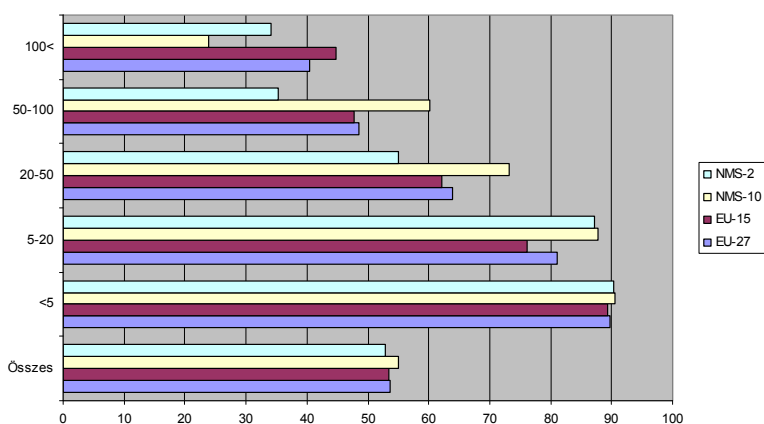
A viszonylag magas bérlet aránya az EU tagállamokban véleményem szerint a következő okokkal magyarázható:

- a bérlet védő nemzeti jogszabályok (elővásárlási jog biztosítása, minimális bérleti idő meghatározása, bérleti díjak felek közötti szabad meghatározása);
- Németország esetében az újraegyesítés miatt megnövekedett területekkel;
- kis országterület – magas földár –, ahol igen fontos alternatívaként jelenik meg a földbérlet (Belgium, Luxemburg), a földtulajdonosok a magas népsűrűségű országokban egyfajta monopolhelyzetben vannak és ezt képesek a gazdálkodóra erőltetni, a föld iránti kereslet állandóan növekedhet; de annak mennyisége sohasem változik;
- Hollandiában befektetők csak akkor szerezhettek földtulajdont, ha kötelezik magukat, hogy a megvásárolt földet 12 éves időtartamra mezőgazdasági termelőknek haszonbérbe adják;
- a francia szabályozás elsősorban a földhasználatra vonatkozik és nem a földtulajdon szerzésére, több ezer hektár is lehet egy személy tulajdonában, de annak csak töredékét használhatja saját maga (minimum 25 hektár, maximum 125 hektár, amelytől 30%-kal el lehet térni), a többit haszonbérbe kell adnia (kényszerhaszonbérlet);
- szántóterületek nagy aránya – jelentős gabonatermesztés – közösségi szinten mérve alacsony bérleti díjak – földterület növelésének jó alternatívája a bérlet (Franciaország, Németország);

- a földbérlés a 2004-ben csatlakozott országokban is jelentős, habár igen változatos képet mutat. Szlovákiában és a Cseh Köztársaságban 90% körüli a bérelt terület aránya, Magyarországon, Észtországban és Litvániában 50-60% közötti, míg Lettország és Lengyelország esetében 25%.

Vannak országok, amelyekben a közösségi átlaghoz viszonyítva alacsony a bérelt területek aránya, melynek okai:

- Lengyelországban történelmi oka van, jóllehet az átlagérték országon belüli változatosságot takar. Ellentétben a többi országgal a családi gazdaságok a szocializmusban is tovább működtek. Egyedül az ország nyugati és észak-nyugati régióiban volt jelentős az állami gazdaságok aránya. A déli és a keleti országrészben tovább működtek a kisméretű, saját tulajdonú gazdaságok, ennek megfelelően a bérelt területek magas aránya az ország nyugati régióiban jellemző.
- Dániában tipikus a saját földterületen (70,7%) való gazdálkodás, melyből következik, hogy a haszonbérlés szabályozása kevésbé szigorúbb, mint a földtulajdonra vonatkozó szabályozás. A haszonbérletnek sem előhaszonbérleti, sem elővásárlási joga nincs.
- Dánia, Olaszország és Írország esetében a helyi kormányzat állami alapok létrehozásával támogatja a földbérlők földtulajdonossá válását. Ugyanakkor közvetlen intézkedésekkel, mint szabályozott árak, támogatott kölcsönökkel, vagy adókedvezményekkel segíti a földhözjutást. A legjelentősebb változás Írországban történt, ahol a 20. század elején a farmerek szinte csak bérelt területeken gazdálkodtak és ez az arány csökkent le napjainkra 20% körüli értékre.

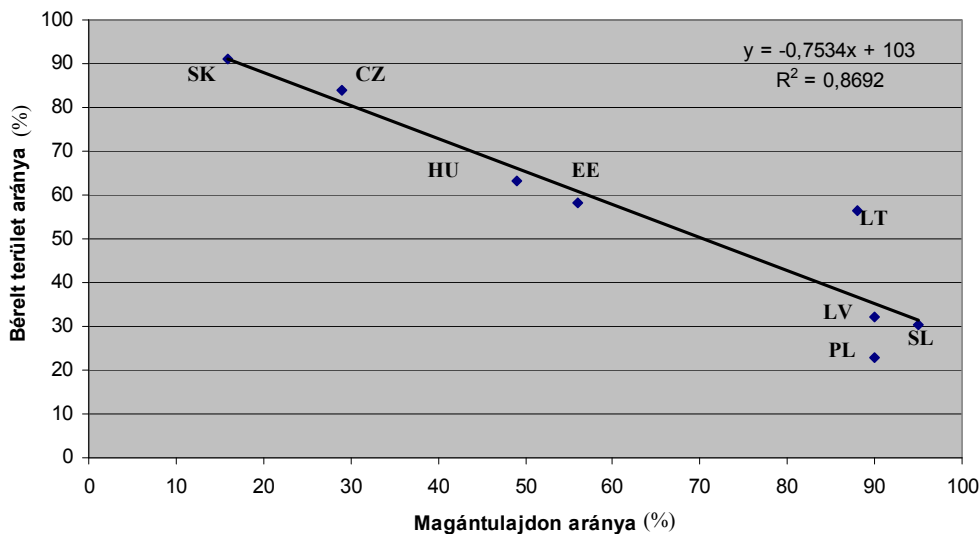


18. ábra Saját terület aránya (%)

Forrás: saját szerkesztés

Az 1990-es években végbement változások a kárpótlások terén a földtulajdonosok új csoportját hívta életre, az átalakult szövetkezetek mellett, megjelent a magántulajdon is. A szövetkezetek továbbra is a mezőgazdasági célú földterületek nagy hányadát művelik.

A 19. ábra jól szemlélteti azt a valós problémát az új tagországok esetében, hogy míg a szövetkezetek kevés földtulajdonnal rendelkeznek, addig a mezőgazdasági földterületek nagy részét ők használják. Csehországban és Szlovákiában a földterület 75%-át művelik a szövetkezetek, míg hazánkban ez az arány közel fele az összes földterületnek. A magas tranzakciós költségek elveszik a gazdálkodók kedvét a földhasználat megváltoztatásától, így nagy részüket bérleti formában művelik a szövetkezetek. Ugyanakkor a szövetkezetek, a nagyobb gazdaságok több információval rendelkeznek, mint a kisebb egyéni gazdaságok. A nagyobb gazdaságok jelenléte a földpiacon tökéletlen versenyt eredményezhet, ugyanis felhasználhatják piaci erőfölényüket földvásárlás, illetve földbérlet esetén.



19. ábra *Korreláció a bérelt területek és a magántulajdon között*

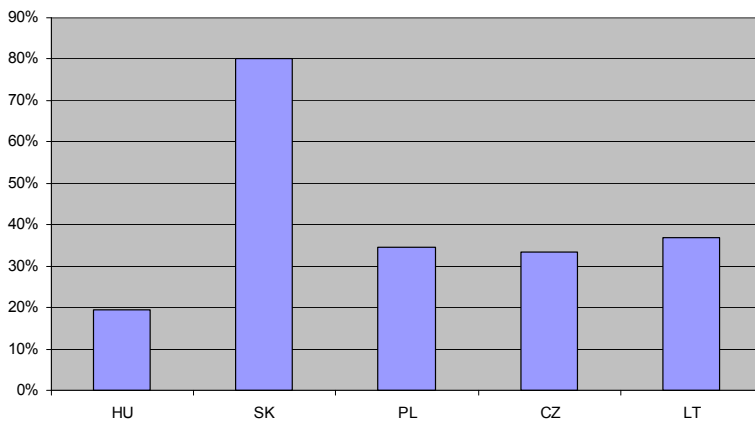
Forrás: saját szerkesztés

Az a földtulajdonos, aki piaci értékekkel kapcsolatosan nem rendelkezik megfelelő információval, megfelelő szaktudás és gépesítettség hiányában, a földjét el akarja adni, sokszor a tényleges piaci ár alatt értékesíti, vagy adja bérbe. Hazánkban a bérlet magas arányának az egyik oka a földtulajdon jogi szabályozása, mely szerint hazánkban szövetkezetek, vállalatok földtulajdonnal nem rendelkezhetnek.

#### 4.4 Földár, bérleti díj

Mind a bérleti díj, mind pedig a földárak alakulásában a régi EU tagországok esetében növekedés tapasztalható. Míg a régi tagországoknál a növekedés mértéke átlag 40%-os volt a földárak, közel 15%-os a bérleti díjak esetében, addig az újonnan csatlakozó országoknál mindkét értéknél közel két és félszeres emelkedés történt. A kelet-európai országok közül Csehországban 2001-ben a földárak visszaesése következett be, ami a megmaradt állami földek privatizációs értékesítése miatt történt, amely 2000-ben kezdődött.

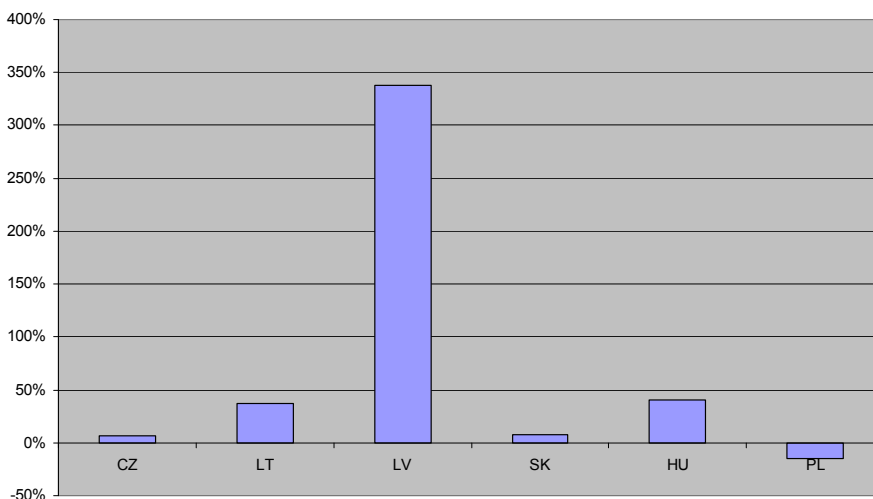
A klímaváltozás eredményeként megváltozhatnak az egyes termőhelyek ökológiai adottságai, amely a korábban gazdaságos termelést ronthatja (öntözési kényszer, megváltozott természerkezet), ugyanakkor egyes növények (repce, napraforgó) energiagazdálkodásban kikényszerített szerepe és a termesztésükhöz nyújtott támogatások hatással lehetnek a földár későbbi alakulására.



20. ábra A földbérleti díj változása a csatlakozás évében (2003-2005)

Forrás: saját szerkesztés

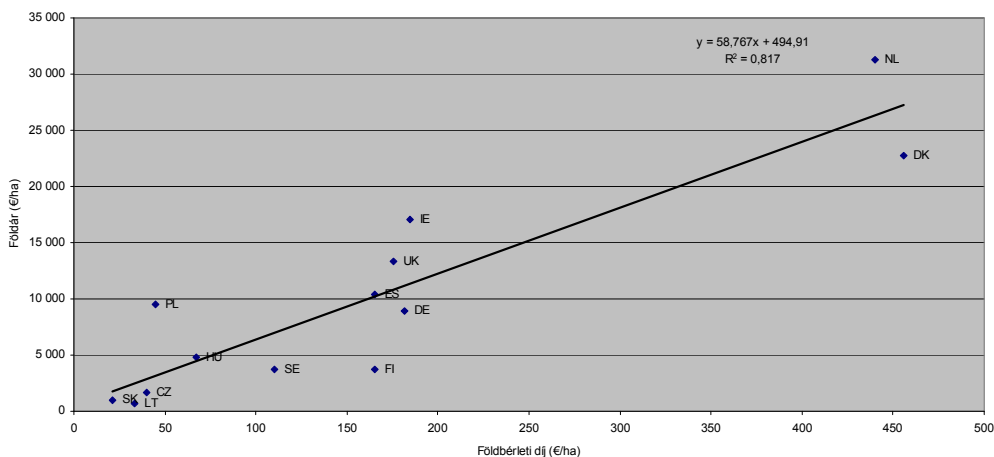
A csatlakozást megelőzően, majd azt követően Lettországon történt nagy változás a földárak tekintetében (21. ábra), hazánkban és Litvániában közel 50%-os volt az emelkedés, míg Lengyelországban ez időszakban a földárak mérsékelten csökkentek (-20%). A csatlakozás évében jelentős volt a földbérleti díj növekedése (30-80% között), ami elsősorban Szlovákiában jelenthetett gondot, mivel ott a földterületek közel 90%-át bérlet formájában művelik.



21. ábra A földár változása a csatlakozás évében (2003-2005)

Forrás: saját szerkesztés

Azokban az országokban amelyekben a földár magasabb, a termelő magasabb bérleti díjat fizet a föld használatáért. Szoros pozitív korreláció mutatható ki a két tényező között (22. ábra). Meg kell említeni Luxemburgot, amely azért nem szerepel a vizsgálatban, mert a bérleti díj nagysága (178,6 €/ha) az ír és spanyol értékekhez hasonló, viszont közösségi szinten a legmagasabb földár (164 340 €/ha), és a legkisebb szántóterület arány jellemzi.

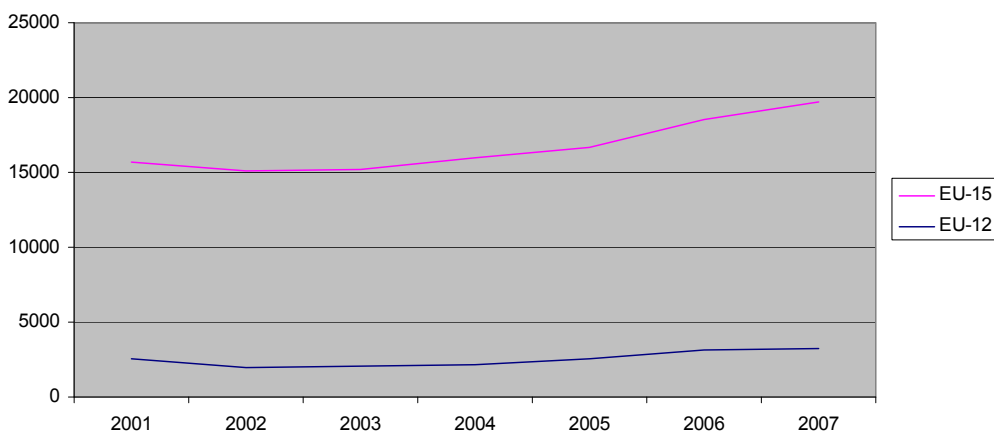


22. ábra Földár és földbérleti díj kapcsolata (2007)

Forrás: saját szerkesztés

A földárak emelkedése mind a régi, mind az új tagországok esetében megfigyelhető, viszont az árak közötti eltérésben enyhe növekedés

tapasztalható. Az újonnan csatlakozott országokban a moratórium bevezetése elsősorban azt a célt szolgálta, hogy a földárak közötti – gyakran nagy – különbségeket mérsékelje.



23. ábra *Átlag földárak alakulása az EU-15 és EU-12 tagországok között*

Forrás: saját szerkesztés

A vizsgált időszakban határozott felzárkózás a földárakban nem tapasztalható (23. ábra), ugyanis annak ellenére, hogy minden új tagállamnál nagymértékű áremelkedés figyelhető meg, a régi tagországokban is növekedtek a földárak (pl. Belgium, Dánia 30-50%), igaz Németország és Hollandia esetében kisebb árcsökkenés történt. Az újonnan csatlakozó országok közül Lettországból hétszeresére, míg Lengyelországban közel duplájára emelkedtek a földárak az említett időszakban. Hazánkban a földárak emelkedésének üteme az elmúlt években csökkent, ugyanis a vásárlóerővel rendelkezők a jogszabályok értelmében nem vásárolhatnak földet, ami a további emelkedésnek gátat szab.

A KAP 1992-ben végrehajtott reformja lényeges változásokat hozott a gabona, az olajos magvak és a fehérjehordozó termelők számára. A reform főbb célkitűzései 4 területet foglaltak meg:

- az közösségen belüli magas támogatott árak világpiaci szintre való csökkentése, ezáltal ösztönözve a fogyasztást;
- az árcsökkenés okozta jövedelem-kiesés (alacsonyabb értékesítési ár változatlan hozam és termelési költségek mellett jövedelemcsökkenést eredményez) kompenzálása területi támogatás révén;
- kínálat leszállítása a parlagoltatási kötelezettség előírásával (feltétele a területi támogatás elnyerésének);
- a parlagoltatás okozta jövedelem-kiesés kompenzálása parlagoltatási támogatás formájában.

A reform jelentősen hatott a farmjövedelmekre és a termelés mennyiségére, amelyeket a további tényezők még befolyásolhatják:

- világpiaci árak alakulása;
- területi támogatás nagysága;
- a ténylegesen elért és a területi támogatás alapját képező átlagtermés mennyisége;
- a parlagoltatási kötelezettség mértéke;
- a parlagoltatási támogatás nagysága és növényenkénti eltérése;
- egyes ágazatok és termékek relatív jövedelmezőségének alakulása.

A jövőben mind a földár, mind a földbérleti díj növekedésére lehet számítani, melyet trendszámítás módszerével igazolok. (M3 melléklet) A növekedés főbb okait a következőkben látom:

- az új tagországok esetében a moratórium lejárt a föld árának növekedését eredményezheti, amit arra alapozok, hogy a csatlakozás, a megelőző és követő években a földárak a korábbi évekhez képest nagyobb mértékű emelkedését eredményezte;
- az elmúlt 10 évben mindegyik tagországban hol kisebb, hol nagyobb ütemben növekedtek a földárak.

A mezőgazdasági termelés inputjainak árai az alkalmazott technológián keresztül hatnak a termelés jövedelmezőségére. Amennyiben a támogatásokat csökkentjük csökkenő árbevétel és az előzőhöz képest változatlan termelési költségek mellett, ahhoz, hogy ne kelljen a mezőgazdasági tevékenységből származó jövedelem csökkenésével számolnia a termelőnek, hatékonyabbá kell tennie termelését.

Amennyiben egy termelő jövedelme valamilyen oknál fogva növekedik (hatékonyság javítása, különböző jogcímenek fizetett támogatások, termékárak változása, stb.), ha nem is azonnal, de érezhető hatását a földárakban. Ebben az esetben a föld tulajdonosa jóval magasabb érték miatt lenne hajlandó lemondania tulajdonáról, ami egy adott jövedelmet biztosított számára.

A 6. és 7. táblázatban foglaltam össze a földárak alakulására ható tényezőket és azok közötti korrelációs kapcsolatot, mely vizsgálatot két oldalról közelít meg a rendelkezésemre álló adatok felhasználásával:

- megvizsgálom, hogy az egyes tagországokban a földárak befolyásoló tényezők változásai milyen mértékben hatnak a földár alakulására.
- Másodsorban megvizsgálom, hogy milyen összefüggések tárhatók fel a tagországok viszonylatában a földár, a GDP, a támogatás, a tényező jövedelem, az infláció, a szántó aránya, az államkötvény hozama, a népsűrűség és a gabona ára között.



Igen változatos képet kapunk, melyből az derül ki, hogy a vizsgált tényezők változása nem azonos mértékben hat az egyes országokban a földár alakulására.

6. táblázat

Összefüggés vizsgálat földár és befolyásoló tényezői között

	GDP			Támogatás		
	r	R2	F próba	r	R2	F próba
BE	-0,9393	0,8823	5,23E-18	0,8524	0,7265	2,99E-07
DE	-0,0927	<b>0,0086</b>	3,15E-15	-0,9170	0,8409	4,93E-05
DK	-0,9241	0,8540	6,51E-19	0,8996	0,8092	8,81E-06
ES	0,9698	0,9405	1,17E-15	0,8420	0,7090	7,74E-01
FI	0,1757	<b>0,0309</b>	8,84E-17	0,1846	<b>0,0341</b>	9,29E-03
IE	0,9073	0,8232	3,63E-14	0,8291	0,6874	4,20E-02
NL	0,7509	0,5639	3,03E-19	-0,3592	<b>0,1290</b>	5,90E-07
SE	-0,1767	<b>0,0312</b>	4,50E-16	0,9672	0,9354	1,46E-02
UK	-0,4315	<b>0,1862</b>	1,39E-16	0,8138	0,6623	3,31E-01
CZ	0,9056	0,8202	5,81E-09	0,8066	0,6505	1,44E-01
LT	0,7767	0,6033	7,63E-08	-0,2114	<b>0,0447</b>	2,58E-03
LV	0,8216	0,6751	5,58E-13	0,9210	0,8483	2,36E-06
RO	0,7107	0,5052	1,17E-09	0,7032	0,4945	2,47E-01
SK	0,9826	0,9654	1,13E-06	0,9714	0,9436	6,17E-01
HU	0,7004	0,4906	1,73E-17	0,9122	0,8321	8,73E-04
PL	0,5721	0,3273	1,51E-16	0,1407	<b>0,0198</b>	1,15E-01
	Tényező jövedelem			Hozamérték		
	r	R2	F próba	r	R2	F-próba
BE	0,1501	<b>0,0225</b>	1,16E-06	0,8423	0,7095	0,035
DE	-0,0845	<b>0,0071</b>	1,19E-03	-0,3641	<b>0,1326</b>	0,003
DK	-0,3968	<b>0,1574</b>	1,17E-05	0,8834	0,7804	0,032
ES	-0,3050	<b>0,0930</b>	6,69E-01	0,9649	0,9310	0,444
FI	-0,3703	<b>0,1371</b>	9,37E-06	0,7668	0,5880	0,401
IE	0,5877	<b>0,3454</b>	8,04E-04	0,8781	0,7711	0,073
NL	0,6735	<b>0,4536</b>	3,21E-04	-0,5576	<b>0,3109</b>	0,642
SE	0,1265	<b>0,0160</b>	9,17E-05	0,6909	0,4773	0,318
UK	0,2528	<b>0,0639</b>	7,62E-03	0,5359	<b>0,2872</b>	0,063
CZ	0,7924	0,6280	2,58E-01	0,9841	0,9685	0,057
LT	0,3756	0,1411	3,74E-01	0,7216	0,5207	0,158
LV	0,8318	0,6919	3,93E-05	0,9642	0,9297	0,056
RO	0,8863	0,7856	5,01E-02	0,6986	0,4880	0,005
SK	0,8352	0,6975	2,79E-01	0,9933	0,9866	0,131
HU	0,6321	0,3995	1,40E-02	0,7253	0,5260	0,161
PL	0,6574	0,4322	9,80E-01	0,7102	0,5044	0,155

Forrás: saját számítás

A támogatások növekedése 5 országban nem mutat szoros, vagy közepes összefüggést a földár változásával, melynek oka hogy míg a támogatások folyamatos emelkedést mutattak addig a földár hol csökkent, hol növekedett a

vizsgált időszakban. Hasonló okok miatt nem mutatható ki szoros korreláció 6 tagállamban a GDP mint tényező vizsgálata esetén. A hozamérték és a tényező jövedelem tekintetében a korrelációt nagymértékben befolyásolja a vizsgált időszak hozamának és jövedelmének változatos alakulása. Igazolást nyer, hogy a gazdálkodó jövedelmére ható tényezők változása, közvetlen, vagy közvetett hatást gyakorol a föld árára. Természetesen az országok között kivételek akadnak, de összességében elmondható, hogy szoros összefüggés mutatható ki a földár és a föld árát befolyásoló tényezők változása között.

A második esetben a tagországok összevetésében vizsgáltam, hogy milyen a kapcsolat a földár és az egyes tényezők között. Az összefüggéseket külön vizsgáltam a 27 tagország, külön a régi és az új tagállamok viszonylatában. A legszorosabb összefüggés mindhárom esetben a népsűrűséggel volt kapcsolatban, amely igazolja, hogy a sűrűbben lakott országok esetében a föld ára magasabb, mint a ritkábban lakott országokban. Az ok a kevés rendelkezésre álló földterület, valamint a föld mezőgazdasági hasznosításán túl az ipari, illetve a szolgáltatáshoz, rekreációhoz köthető földhasználat.

7. táblázat  
Korreláció (2007)

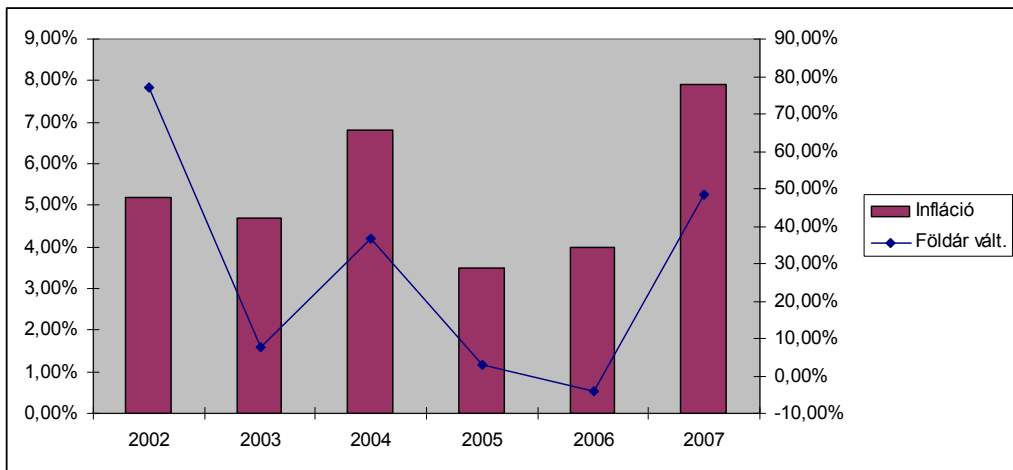
		Népsűrűség	GDP	Jövedelem	Támogatások	Földbérlet
EU-27	Pearson Korelláció	0,811	0,639	0,141	0,034	0,195
	Szignifikancia	0	0,009	0,323	0,456	0,261
EU-15	Pearson Korelláció	0,833	0,274	-0,134	-0,422	-0,301
	Szignifikancia	0,005	0,255	0,376	0,149	0,234
NMS	Pearson Korelláció	0,628	-0,507	0,859	0,915	0,511
	Szignifikancia	0,128	0,191	0,031	0,015	0,19
		Állam-kötvény	Gabona ára	Inflációs ráta	Szántó aránya	
EU-27	Pearson Korelláció	-0,379	0,092	-0,45	0,331	
	Szignifikancia	0,101	0,382	0,062	0,135	
EU-15	Pearson Korelláció	-0,07	-0,027	-0,242	0,661	
	Szignifikancia	0,435	0,475	0,282	0,037	
NMS	Pearson Korelláció	0,713	0,158	-0,08	0,753	
	Szignifikancia	0,088	0,4	0,449	0,071	

Forrás: saját számítás

Ezt jól támasztja alá, hogy azokban az országokban (NMS), ahol a mezőgazdaság még mindig jelentős a földár és a szántóterület aránya közötti kapcsolat erős. A farm jövedelem, a termelőknek juttatott támogatások, az államkötvény hozama az újonnan csatlakozott országok esetében jelentősen hat a földár alakulására, vagyis azokban az országokban ahol magas ezen tényezők értéke, ott magas a földár is. A korreláció véleményem szerint azért mutat szoros kapcsolatot, az új és egyáltalán nem mutat összefüggést a régi tagállamok esetében, mert a tagországok esetében a fenti tényezők közötti szórás nagy mind az EU-27 és EU-15 országok esetében, míg alacsony az újonnan csatlakozottaknál.

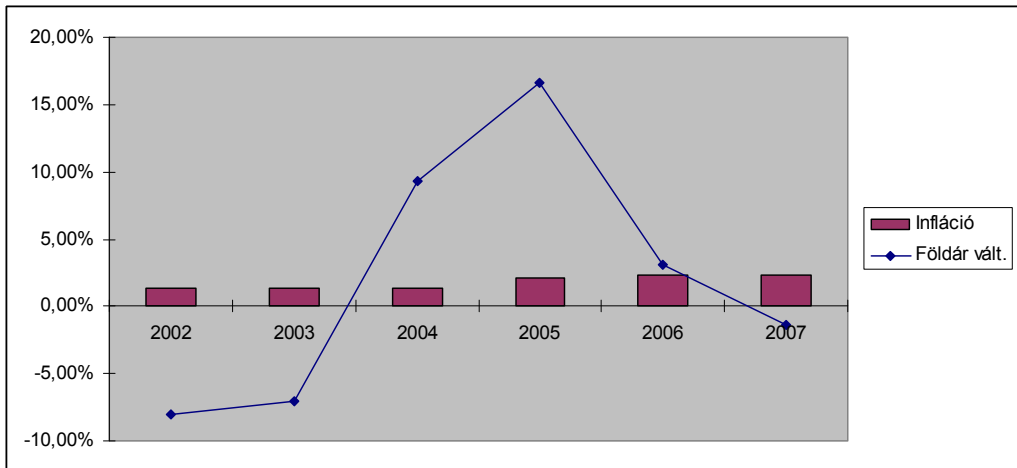
Míg az új tagállamok mindegyikében nagy jelentősége van a mezőgazdaságnak, addig a régi tagállamoknál ez változó, elsősorban az ipari és a szolgáltató szektor jelentős a gazdasági teljesítményben.

Az infláció mindhárom csoportnál egyáltalán nem mutatott kapcsolatot. A 24-26. ábrákat vizsgálva levonhatjuk azt a következtetést, hogy magas infláció esetében, a földárak növekednek, de ez véleményem szerint nem egy-két év távlatában, hanem hosszabb idő után következik be.



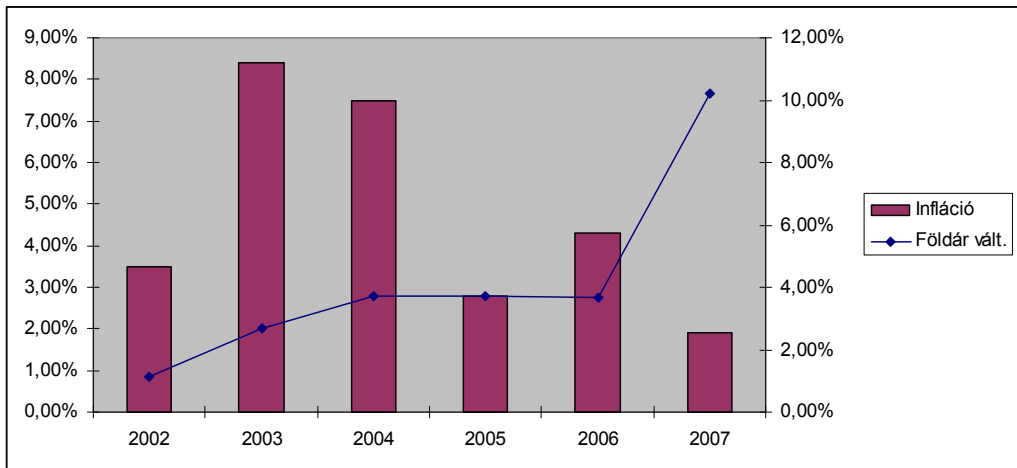
24. ábra *Inflációs ráta és a földár változása (Magyarország)*

Forrás: saját szerkesztés



25. ábra Inflációs ráta és a földár változása (Egyesült Királyság)

Forrás: saját szerkesztés



26. ábra Inflációs ráta és a földára változás (Szlovákia)

Forrás: saját szerkesztés

Összességében megállapítható, hogy a földárat elsősorban a rendelkezésre álló hasznosítható földterület, valamint a földön előállítható jövedelem befolyásolja.

## 4.5 Új és újszerű tudományos eredmények

1. Statisztikai módszerekkel bizonyítottam, hogy a földárak és a bérleti díjak párhuzamos és exponenciális emelkedésére kell számítani a jövőben, mind az EU-15, mind az új tagországok esetében. A 2004-ben és 2007-ben csatlakozott országoknál a moratórium lejárt a földárak nagyobb ütemű emelkedését fogja eredményezni.
2. A vizsgált országokban a magántulajdon fordítottan arányos a föld bérletével. Ott ahol a magántulajdon domináns jóval kisebb jelentőséget kap a földbérlés.
3. A földár vizsgálatokor – EU-27 viszonylatában – az említett tényezők közül kiemelkedett a népsűrűség, mely az értékelés során a legmagasabb korrelációt mutatta. Az egyéb tényezők jelentős mértékben hatásai jelentős mértékben függtek a tagországok fejlettségi szintjétől, a mezőgazdaságnak a nemzetgazdaságban elfoglalt szerepétől.
4. Statisztikailag igazoltam, hogy az újonnan csatlakozott országokban, ahol a tulajdonviszonyok a kilencvenes évek elején alakultak át, ott napjainkban is megfigyelhető az erős birtokkoncentráció folyamata, mely a többi tagországban már lezajlott.



## 5 KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK

Az EU-27 tagországaiban a mezőgazdasági területek nagyobb hányadát a kevés, de nagy méretű 50 hektárnál nagyobb területen gazdálkodó üzemek hasznosítják, melynek okai:

- a földtulajdon és földhasználat jogi szabályozása (földtulajdon szerzésére, illetve az örökösödésre vonatkozó nemzeti jogszabályok a meglévő birtokok elaprózódását hivatottak megakadályozni),
- A jelentős agrártámogatások, melyek a fejlett, magas terméshozamot biztosító technológia alkalmazása mellett a gazdálkodókat egyre nagyobb terméshozam elérésére ösztönözi. A gazdáknek fizetett magas intervenció ár, túltermelést eredményezett, jelentősen megnövelve az agrárszektorban a jövedelmi különbségeket, ugyanis az agrártámogatások közel 80%-át a nagyobb és termelékeny gazdaságok szerezték meg. A kisméretű gazdaságok, amelyek kis földterületen gazdálkodtak és kevés árut termelnek alacsony agrártámogatásban részesültek. Ugyanakkor egyes mezőgazdasági ágazatokban a kisbirtokok a folyamatos műszaki fejlesztés és az intenzív termelés előnyeit nem tudták kihasználni, így a nagyobb, hatékonyabb, magasabb műszaki fejlettséget magukénak tudható gazdaságok fokozatosan megszerezték azokat.
- A gazdálkodás megújítása és a technológiai fejlődés okozza a kisebb gazdaságok megszűnését és a nagyobbakba való beolvadását, amely elsősorban az újonnan csatlakozó országok gazdaságaira jellemző.
- A rendszerváltáshoz köthető dekollektivizálás eredményeként a tulajdonosok idővel megtapasztalhatták, hogy a kis területeken hatékony mezőgazdasági művelés nem valósítható meg, a tőkehiány és a megfelelő gépesítettség miatt.

A mezőgazdasági terület – az EU-27 tagállamaiban 2007-es adatok szerint – 53,6%-a saját tulajdonú, amely jelentősen változó nem csak a mezőgazdasági területkategóriák tekintetében, hanem a tagállamok között is. A gazdaságok méretének növekedésével a bérelt terület aránya növekszik. Minden tagországban azok a gazdaságok, melyek 50 hektárnál nagyobb területen gazdálkodnak, területük nagy részét bérlik, míg a kisebb gazdaságokra jellemző a saját tulajdonú földterületen történő gazdálkodás. A bérletet befolyásoló fontosabb tényezők:

- a bérlőt védő nemzeti jogszabályok (elővásárlási jog biztosítása, minimális bérleti idő meghatározása, bérleti díjak felek közötti szabad meghatározása) – kényszerhaszonbérlet (Hollandia, Franciaország); kevésbé szigorú szabályozás (Dánia), a helyi kormányzat állami alapok

létrehozásával támogatja a földbérlők földtulajdonossá válását (szabályozott árak, támogatott kölcsönök, vagy adókedvezmények);

- Németország esetében részben az újraegyesítés miatt megnövekedett területekkel;
- kis ország terület – magas földár –a földtulajdonosok, a magas népsűrűségű országokban egyfajta monopolhelyzetben vannak és ezt képesek a gazdálkodóra eróltetni;
- szántóterületek nagy aránya – jelentős gabonatermesztés – közösségi szinten mérve alacsony bérleti díjak – földterület növelésének jó alternatívája a bérlet (Franciaország, Németország).
- történelmi okok (Lengyelország) a családi gazdaságok a szocializmusban is tovább működhetnek;

A bérleti díj, és a földárak alakulásában mind az új mind a régi EU tagországok esetében növekedés tapasztalható. A jövőben a földárak és a bérleti díjak további emelkedésére lehet számítani:

- a klímaváltozás eredményeként megváltozhatnak az egyes termőhelyek ökológiai adottságai, amely a korábban gazdaságos termelést ronthatja (öntözési kényszer, megváltozott termékszerkezet),
- egyes növények (repece, napraforgó) energiagazdálkodásban kikényszerített szerepe és a termesztésükhöz nyújtott támogatások hatással lehetnek a földár későbbi alakulására.

A föld árát a vizsgált tényezőkön kívül az adott ország mezőgazdaságának fejlettsége és a nemzetgazdaságban elfoglalt szerepe is befolyásolja.

A téma, a kutatás további folytatásának irányai lehetnek:

- a bioenergetikai célú növénytermesztés, valamint a klímaváltozás hatása a földhasználatra, a birtokszerkezetre, annak gazdasági hatásai miként realizálódnak a földárakban;
- az újonnan csatlakozott országok esetében a moratórium lejártá milyen további változásokat eredményez – a földárak emelkedésén túl – mind a birtokszerkezetben, mind a föld hasznosítási irányában, valamint a földárakban.



## 6 ÖSSZEFOGLALÁS

A természeti források közül kiemelkedő szerepe van a földnek, amely nemcsak a mezőgazdasági termelés eszköze, hanem szerepe a társadalom számára más területeken is megnyilvánulhat.

Kutatásom aktualitását az adja, hogy a föld, mint elsődleges termelési tényező nem csak a múltbeli eseményekben, hanem a jövőben is jelentő szerepet fog játszani a politikai, társadalmi, jogi és a gazdasági döntésekben.

Kutatásom megvalósításához célul tűztem ki a földhasználat, földbérlet, földjáraadék szakirodalmi feldolgozását, az EU-27 földhasználat elemzését a birtokstruktúra, valamint a mezőgazdasági célú hasznosítási irány vizsgálatával; statisztikai módszerekkel a földár és annak befolyásoló tényezők közötti kapcsolat vizsgálatát; bérleti díj és annak befolyásoló tényezők közötti kapcsolat vizsgálatát. A vizsgálatba bevont tényezők voltak a földterület ára, bérleti díja, mérete a mezőgazdasági termelők jövedelme, a búza értékesítési ára, földterület hasznosítási irányai, gazdálkodók száma, tagországok bruttó hazai terméke.

A birtokstruktúra vizsgálata során megállapítottam, hogy a mezőgazdasági területek struktúrája igen heterogén képet mutat a tagországok között, ami főként a klimatikus viszonyoktól, az egyes országok területi változatosságaitól, valamint talajadottságaitól függ. Az EU-27 tagországaiban a mezőgazdasági területek nagyobb hányadát a kevés, de nagy méretű 50 hektárnál nagyobb területen gazdálkodó üzemek hasznosítják. Az újonnan csatlakozott országokban még mindig jelentős a birtokkoncentráció folyamata, melyet a gazdálkodás megújítása és a technológiai fejlődés mellett a gazdasági és a jogi körülmények (pl. EU csatlakozás) hirtelen változásai is felgyorsítottak. Az első hipotézis ezzel igazolódott.

A bérlet, mint földhasználati forma igen jelentős az EU-27 országaiban. Az új tagországok esetében a kárpótlások a földtulajdonosok új csoportját hívta életre, az átalakult szövetkezetek mellett – melyek továbbra is a mezőgazdasági célú földterületek nagy hányadát művelik – megjelent a magántulajdon is. A bérletként művelt területek aránya jelentősen változó nem csak a mezőgazdasági területkategóriák tekintetében, hanem a tagállamok között is. A gazdaságok méretének növekedésével a bérelt terület aránya növekszik. Azok a gazdaságok, melyek 50 hektárnál nagyobb területen gazdálkodnak, területük nagy részét bérlik, míg a kisebb gazdaságokra jellemző a saját tulajdonú földterületen történő gazdálkodás. Ezzel a második hipotézis nem nyert igazolást.

A földárak mind a régi, mind az új tagországok esetében növekedtek. Az újonnan csatlakozott országokban a moratórium bevezetése elsősorban azt a célt szolgálta, hogy a földárak közötti különbségeket mérsékelje. Felételeztem, hogy az új tagországokban nagyobb ütemű a föld árának növekedése mint a régi tagországokban. Határozott felzárkózás nem tapasztalható, ugyanis annak ellenére, hogy minden új tagállamnál nagymértékű áremelkedés figyelhető meg, a régi tagországokban is növekedtek a földárak. A harmadik hipotézis nem nyert igazolást.

A földárak és a bérleti díjak emelkedése (hol kisebb-hol nagyobb mértékben) jellemző volt minden tagországban. A jövőben a földárak és a bérleti díjak további emelkedésére lehet számítani, amelyet felgyorsíthat részben a moratórium közelgő határidejének lejáratára (hasonlóan az EU-hoz való csatlakozáskor), részben pedig a földhasználatban esetlegesen bekövetkező változások (bioenergia). A negyedik hipotézis beigazolódott.

A földárak alakulásánál vizsgáltam, hogy különböző tényezők miként hatnak annak változására. A támogatások és a GDP növekedése 5 országban nem mutatnak szoros, vagy közepes összefüggést a földár változásával, melynek oka hogy míg a támogatások és a GDP értéke folyamatos emelkedést mutat addig a földár hol csökkent, hol növekedett a vizsgált időszakban. A hozamérték és a tényező jövedelem tekintetében a korrelációt nagymértékben befolyásolja a vizsgált időszak hozamának és jövedelmének változatos alakulása. Igazolást nyer, hogy a gazdálkodó jövedelmére ható tényezők változása, közvetlen, vagy közvetett hatást gyakorol a föld árára. Természetesen az országok között kivételek akadnak, de összességében elmondható, hogy szoros összefüggés mutatható ki a földár és a föld árát befolyásoló tényezők változása között.

A tagországok összevetésében a legszorosabb összefüggés mutatható ki a földár és a népsűrűség között, amely igazolja, hogy a sűrűbben lakott országok esetében a föld ára magasabb, mint a ritkábban lakott országokban. Az ok a kevés rendelkezésre álló földterület, valamint a föld mezőgazdasági hasznosításán túl az ipari, illetve a szolgáltatáshoz, rekreációhoz köthető földhasználat. Az újonnan csatlakozott országokban (NMS), ahol a mezőgazdaság még mindig jelentős a földár és a szántóterület aránya közötti kapcsolat erős. A farm jövedelem, a termelőknek juttatott támogatások, az államkötvény hozama az újonnan csatlakozott országok esetében jelentősen hat a földár alakulására, vagyis azokban az országokban ahol magas ezen tényezők értéke, ott magas a földár is.

Míg az új tagállamok mindegyikében nagy jelentősége van a mezőgazdaságnak, addig a régi tagállamoknál ez változó, elsősorban az ipari és a szolgáltató szektor jelentős a gazdasági teljesítményben. Az ötödik hipotézis részben igazolódott be.

## 7 SUMMARY

The land has a significant role among the resources of production, which not only an asset of the agricultural production, but its role can reveal on another field of the community.

The actuality of my research that the land as a primary resource has an important role in a political, social, legal and economical decisions not only in the past but in the future also.

To the realization of my research my aim was to the literary treatment of the land use, land rent, the analyzing of EU-27 land use with the study of land structure and agriculture utilization; using statistical methods to the study of land price and some factors that affecting its change; to the study of land rent and some factors that affecting its change. These factors were the price of agricultural land, the price of land rent, the factor income, the price of output, the different ways of land usage, the number of farms and the GDP.

During the analysis of land structure was proved that the structure of utilized agricultural areas shows a heterogeneous picture that depends on the climate, the territorial diversity and the soil conditions. In the EU-27 the big ratio of the utilized agricultural area is used by the small number of farms that working at least on a land size of 50 hectares. The land concentration in the new member states still significant, that was caused by the renewal of farming, the technological development and that was accelerated by the rapid changes of economical and legal circumstances. The first hypothesis was proved.

The land rent as a type of land utilization is important in the EU-27. The compensation in the new member states created a new group of land owners. Besides the transformed co-operatives, that still cultivate the big ratio of the utilized agricultural areas, the private ownership appeared. The ratio of the rent shows difference between the member states and agricultural land categories also. With the expansion of farms, the ratio of rent increasing. Those farms that cultivating more than 50 hectares, most of their land are rented, while farming on their own land is typical of the small scale farms. The second hypothesis was not proved.

The land prices in the old and new member states increased. The introduction of the moratorium in the new member states was used for moderating the difference between the land prices. I assumed that the land prices were increased faster in the new member states than in the EU-15. Determined approach cannot seen because the land prices weren't increased as faster in the

new member states as the old member states. The third hypothesis was not proved.

The increase of land price and land rent were typical of the member states. In the new member states the increase of land prices were sharply during the EU accession. The price of land and land rent will increase continuously in the future, because of the expiry date of the moratorium, and the changes of the land usage (biomass). The fourth hypothesis was proved.

I studied that different factors how affect the changes of the land price. The changes of the subsidies and the GDP did not show close relations with the land price in 5 member states, because these factors rose constantly but the land price changed year by year during the period. According the output value and the factor income, the correlation was influenced by the varied changes of the output and income of the period. It was proved that those factors which influence the farmer's income, have a direct or indirect effect on the land price. There are exceptions among the countries, but generally a close relations can shown between the land price and the factors that affecting its change.

Comparing the member states a strong relations found between the land price and the population density, which means that the price of the land is much higher in the densely populated countries. The reason is the limited available land and the industrial usage, the land use attach to the service and recreation, beyond the agricultural use. In the new member states where the agriculture has an important role the correlation between the land price and the ratio of the arable land is strong. The change of the factor income, the state bond yield, the subsidies have an important effect to the land price, so whereas these factors' value high the price of the land high also.

The reason that in the new member states the agriculture has an important role, in the old member states it is varying, mainly the industrial and service sector determine the economic output. The fifth hypotheses partly proved.

## MI FELHASZNÁLT IRODALOM

1. ALVINCZ J.-HARZA L.-ILLÉS R.-SZÚCS I.-TANKA E. (1999.): Változások a gazdálkodás földviszonyaiban. Agrárgazdasági tanulmányok, 14. szám
2. ÁNGYÁN J. (1998.): Magyarország földhasználati zónarendszerének kidolgozása az EU-csatlakozási tárgyalások megalapozásához. GATE Környezet és Tájgazdálkodási Intézet, Gödöllő
3. BAKUCS L. Z.-FERTŐ I. (2006.): Az agrárpolitika hatása a föld árara. COMPETITIO, V. évf. 2. sz., Debrecen
4. BARLOWE (1986): Land Resource Economics, London: Prencite-Hall
5. BARÓTFI I. (1998.): A biomassza energetikai hasznosítása. Energiagazdálkodási kézikönyv. Energia Központ Kht. és a Gazdasági Minisztérium 9. szám
6. BOUCHER, F.-ECHKENAZI, J. (1999.): A 15-ök Európájának kézikönyve. CO-NEX. Budapest, p.38-42
7. BROWN V.: COMMODITIES-EU cuts fallow land allowance to boost crops. <http://uk.biz.yahoo.com/031111/80/ednom.html>
8. BRUSSAARD, W. (1992.): Agrarian Land Law in the Netherlands. In.: Agrarian Land Law in the Western World. ed. Grossmann, M. R.-Brussaard, W. CAB International,
9. BRÜLL M. (szerk.) (1987.): Közgazdasági Kislexikon. Budapest: Kossuth Kiadó, p. 541
10. BURGERNÉ G. A. (1996a): Földjradék-Földtőke-Földértékelés-Földpiac. Budapest: Agrárgazdasági Kutató és Informatikai Intézet, 6-21 p.
11. BURGERNÉ G. A. (1996b): Magyarországi Földpiac. Statisztikai Szemle, 415.
12. BURGERNÉ G. A. (2002.): A mezőgazdasági földtulajdon és földbérlet. Akadémiai Kiadó. Budapest
13. BURT, O.R. (1986): Economic Modelling of the Capitalization Formula for Farmland Prices. *American Journal of Agricultural Economics*, 68. 10-26 p. In.: BAKUCS L. Z. – FERTŐ I. (2005): A mezőgazdasági föld közgazdasági értékelése – Egy áttekintés. Budapest: MTA Közgazdaságtudományi Intézet, 4 p.
14. O'CALLAGHAN, J. R. (1996.): Land Use, The interaction of economics, ecology and hydrology. London: Chapman & Hall, p. 249
15. CASE, K. E.-FAIR, R. C. (1999.): Principles of microeconomics. New Jersey: Prentice-Hall, Inc. Simon & Schuster Company, p. 566
16. CSÉFALVAY Z. (1994.): A modern társadalomföldrajz kézikönyve. Budapest: IKVA Könyvkiadó Kft., p. 366
17. CZAUNER P. (2001.): EU: földvásárlás engedéllyel. Népszabadság. július 23.

18. DOBOS K. et al. (1968.): Mezőgazdasági üzemtan. Budapest. Mezőgazdasági Kiadó, p. 659
19. DORGAI L.-LACZKÓ I. (1987.): A hegy és dombvidéki gazdálkodás ökonómiája. Budapest. Mezőgazdasági Kiadó, p. 284
20. DUDAL, R.( 1986.): Land Resources For Agricultural Development. In.: Land Evaluation. ed. Davidson, A. D. Van Nostrand Reinhold Company Inc. New York, p. 13
21. ENESE L. (1993.): Mezőgazdasági bérleti rendszerek az Európai Közösség országaiban. Gazdálkodás XXXVII. évf. 4. sz. Budapest. P. 25-34
22. ERDÉLYI T.-HÁGEN I. ZS.-PUMMER L. (2003.): A földhasználat egy módja, a területpihentetés helye és szerepe hazánkban. In. Észak-Magyarország agrárfejlesztésének lehetőségei. Agroinform Kiadó Budapest.
23. ERDÉLYI T. (2004.): A dán Mezőgazdasági Birtok Rendelet és a földértékelés. Gazdálkodás. XLVII. évf. 9. sz. Különkiadás 82-85 p.
24. ERDŐS L.-KLENCZNER A. (2000.): A fatermelés szerepe és lehetőségei a távlati földhasználatban. Gazdálkodás XLIV. évf. 4. sz. Budapest p. 20-29.
25. FALK, B. (1991): Formally testing the present value model of farmland prices. American Journal of Agricultural Economics, 80. 696-707 p. In.: BAKUCS L. Z. – FERTŐ I. (2005): A mezőgazdasági föld közgazdasági értékelése – Egy áttekintés. Budapest: MTA Közgazdaságtudományi Intézet, 13 p.
26. FARKASNÉ FEKETE M. (1999.): A földhasználat és az agrárpolitika összefüggése az Európai Unióban. Angliai tapasztalatok. Budapest. Mezőgazda Kiadó
27. FELLEG L. – UGRÓSDY GY. (2000.): Operációkutatás. Egyetemi Jegyzet, Gödöllő.
28. FISHER, A. C. (1981): Resource and Environmental Economics – Cambridge University Press, Cambridge In.: LÓCZY D. (2002): Tájéértékelés, földértékelés. Budapest-Pécs: Dialóg Campus Kiadó, 109-118 p.
29. FLOYD, E. J. (1998.): A mezőgazdasági árak támogatásának hatása a föld és a munka hozadékára a mezőgazdaságban. In.: Az agrárpolitika gazdaságtana. Válogatott tanulmányok. Szerk.: Fertő I.-Éder T. Budapest. Századvég Kiadó p.187-206
30. FÜZES O. (2002.): Példát mutat a lengyel földalku? Varsó 12 év haladékot kapott. Népszabadság. március 25.
31. GOTZEN, R. (1992.): Agrarian Land Law in Belgium. In.: Agrarian Land Law in the Western World. Ed. Grossmann, M. R.-Brussaard, W. CAB International,
32. GREEN, C. H. - TUNSTALL, S. M. (1991): Is the Economics Evaluation of Environmental Resources possible? – Journal of Environmental Management, 33. (2) p.123-141

33. HARVEY, D.R. (1974): The Theoretical and Empirical Analysis of Agricultural Land Values in England and Wales. 1948-1970. University of Manchester. Nem publikált Ph.D. értekezés. In.: BAKUCS L. Z. – FERTŐ I. (2005): A mezőgazdasági föld közgazdasági értékelése – Egy áttekintés. Budapest: MTA Közgazdaságtudományi Intézet, 3 p.
34. HEADY, E. O.(1964): Economics of Agricultural Production and Resource Use. New Jersey: Prentice-Hall, Inc., Englewood Cliffs, p. 850
35. HORVÁTH I. (1973.): Ipari rendszerelmélet. Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, p. 463.
36. HOTELLING H. (1931): The Economics of Exhaustible Resources. – Journal of Political Economy 39 (1) 137-175 p.
37. IHRING K. (1968.): Földár és földérték a kapitalizmusban. MTA Közgazdaságtudományi Intézet közleményei. Budapest
38. KAPRONCZAI I. (2006.): A földtulajdon, földhasználat vizsgálatának tanulságai. Gazdálkodás, 50. évf. 1. sz. p.47-65.
39. KAY, R. D.-EDWARDS, W. M. (1999.): Farm management, 4th ed., WCB/McGraw-Hill, p. 392.
40. KERÉKGYÁRTÓ GY-NÉ-MUNDRUCZÓ GY. (1994.): Statisztikai módszerek a gazdasági elemzésben I-II. Aula Kiadó. Budapest
41. KERÉKGYÁRTÓ GY-NÉ-MUNDRUCZÓ GY.-SUGÁR A. (2003.): Statisztikai módszerek és alkalmazásuk a gazdasági, üzleti elemzésekben. Aula Kiadó. Budapest
42. KÉSMÁRKI I. (2003.): Parlag-Ugar-Zöld Ugar-Tarló. Agro Napló, 6. sz. VII. évf.
43. KISMÁNYOKY T. (2001.): Az ugar. Agro napló V. évf. 5. sz.
44. KRISTENSEN, K. J. (1945.): Land valuation in Denmark (1903-1945). <http://www.grundskyld.dk/2-assessment.html>
45. LAKATOS D.: A termőföld, mint alapvető erőforrás. <http://www.date.hu/szervez/agrvid/kozgaz/04.htm>
46. LINDERT, P. H. (1989.): Economic Influences ont he History of Agricultural Policy. Working Paper Series, No. 58., University of California, Davis.
47. LÓCZY D. (2002): Tájértékelés, földértékelés. Budapest-Pécs: Dialóg Campus Kiadó, 61.p., 109-118, 202-210, 221 p.
48. LORVELLEC, L. (1992.): Agrarian Land Law in France. In.: Agrarian Land Law in the Western World. Ed. Grossmann, M. R.-Brussaard, W. CAB International
49. LÓKÖS L. (1984): Agrárgazdaságtan. Mezőgazdasági Kiadó. Budapest,, p. 465
50. LÓKÖS L. (1998.): Egyetemes agrártörténet. Mezőgazda Kiadó
51. MAGDA R. (szerk.) (2001.): A magyarországi természeti erőforrások gazdaságtana és hasznosítása. Mezőgazda Kiadó. Budapest

52. MAGDA R. – PUSKÁS J. (1996): A termőföld, mint természeti és gazdasági erőforrás. Gyöngyös: *V. Agrárökonómiai Tudományos Napok*. 462-465 p.
53. MAGDA R.- SZŰCS I. (2002.): Új irányzatok a földhasznosításban. Agroinform Kiadó
54. MAGDA S.-GERGELY S. (2002.): „Éhe a földnek...” Népszabadság július 22. p. 10
55. MAGDA S. (szerk.) (2003.): A mezőgazdasági vállalkozások gazdálkodásának alapjai. Mezőgazdasági vállalkozások szervezése és ökonómiája I. Szaktudás Kiadó Ház. Budapest, p.31-36.
56. MAJOROS P. (é.n.): A kutatómódszertan alapjai. Perfekt Kiadó. Budapest
57. MALTHUS, T. R. (1815.): *The Nature of Rent*. London, <http://socserv.mcmaster.ca/econ/ugcm/3ll3/malthus/rent.htm>
58. MISER, H. I.-QUADE, E. S. (szerk.) (1986.): A rendszerelemzés kézikönyve. Budapest: OMFB-SKV,
59. MOLNÁR J. (2000.): A földtulajdon és földhasználat. *Gazdálkodás* XLIV. évf. 4. sz. Budapest p. 30-36.
60. MTI (2008.): Földtörvény-módosítás. *Az Európai Unió gazdasága*. 13. évf. 7-8. sz. p. 4.
61. MURAKÖZY T.-ZÁNKAI G. (1973.): *Közgazdasági ABC*. Budapest: Mezőgazdasági Kiadó – Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, p. 520
62. MÜLLER, C. - MÜLLER, F. (1992): Umweltqualitätsziele als Instrumente zur Integration ökologischer Forschung und Anwendung. – In: Kuhnt, G. - Zölitz-Möller, R. (Hrsg.): *Beiträge zur Geökologie*. Universität Kiel. 131-166 p. (Kieler Geographische Schriften, Bd. 85) In.: LÓCZY D. (2002): Tájéértékelés, földértékelés. Budapest-Pécs: Dialóg Campus Kiadó, p. 109-118
63. NAÁRNÉ TÓTH ZS. É. (2006): A termőföld közgazdasági értéke és piaci ára. Doktori értekezés, Gödöllő
64. PARKIN, M. (1996.): *Microeconomics*. Ontario: Addison-Wesley Publishing Company, Inc. p. 592
65. PEARCE, D. W. – TURNER, R. K. (1991): *Economics of Natural resources and the Environment*. Harvester Wheatsheaf, Hemel Hempstead, 392 p.
66. PHIPPS, T.T. (1984): Land prices and farm-based returns. *American Journal of Agricultural Economics*, 66 422-429 p. In.: BAKUCS L. Z. – FERTŐ I. (2005): A mezőgazdasági föld közgazdasági értékelése – Egy áttekintés. Budapest: MTA Közgazdaságtudományi Intézet, 10 p.
67. POINCARÉ, J. H. (1909.): *L’Avenir des mathématiques*. In: *Atti del IV. Congresso Internazionale dei Matematici*. Real Accademia dei Lincei, Róma, I. p. 169
68. POPP J. (2004.): Az EU Közös Agrárpolitikájának elmélete és nemzetközi mozgásteret. Európai Agrárpolitikai Kft. Budapest,



69. PORRU, P. (1992.): Agrarian Land Law in Italy. In.: Agrarian Land Law in the Western World. Ed. Grossmann, M. R.-Brussaard, W. CAB International,
70. POSTA L. (2002.): A termőföldhasználat gazdasági kérdései. Szaktudás Kiadó Ház. Budapest, p.55-63.
71. ROSSITER, D. G. (1994): Land Evaluation. – Lacture Notes 494: Special Topics in Soil, Crop and Atmospheric Sciences: Land evaluation with emphasis on computer applications. College of Agriculture and Life Sciences, Cornell University.  
[http://www.scas.cornell.edu/landeval/le\\_notes/s494](http://www.scas.cornell.edu/landeval/le_notes/s494)
72. Révai Nagy Lexikona XVI. kötet. Budapest (é.n.): Révai Testvérek Irodalmi Intézet, p. 873.
73. RICARDO, D. (1817.): On the Principles of Political Economy and Taxation. Batoche Books 2001.  
<http://socserv.mcmaster.ca/econ/ugcm/3ll3/ricardo/Principles.pdf>
74. RODGERS, C. P. (1992): Agricultural Tenure, Land Use and Conservation in the United Kingdom. In.: Agrarian Land Law in the Western World. Ed. Grossmann, M. R.-Brussaard, W. CAB International
75. ROMÁNY, P. (2001): Agrárpolitika. Szakirodalmi szemelvények. SZIE GTK, Gödöllő, p.36-37.
76. ROSTÁS Z. (é.n.): Fejezetek az építés-gazdaságtanból.  
[http://www.ekt.bme.hu/EpGazd/epgaz1\\_ingpiac.pdf](http://www.ekt.bme.hu/EpGazd/epgaz1_ingpiac.pdf)
77. SAMUELSON, P. A.-NORDHAUS, W. D. (1993): Közgazdaságtan. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó. Budapest,
78. SAY, J. B. (1880): A Treatise on Political Economy or the Production, Distribution, and Consumption. Batoche Books 2001.  
<http://socserv.mcmaster.ca/econ/ugcm/3ll3/say/treatise.pdf>
79. SÁRKÖZI P. (1978): Rendszerelméletű dolgok a mezőgazdaságban. Budapest: Mezőgazdasági Kiadó, p. 134.
80. SMITH, A.: Wealth of Nations.
81. SPIEGEL, R. M. (1995.): Statisztika – Elmélet és gyakorlat. PANEM–McGraw-Hill Kiadó. Budapest,
82. SPITÁLSZKY M.-SZŰCS I. (1995.): A földkivonás és a termelési kvóták várható hatásának vizsgálata. AKII. Budapest p. 71-112.
83. Standard College Dictionary. New York (1963.): Harcourt, Brace and World, Inc. p. 1606
84. SÜVEGES M. (1990.): A haszonbérlet gazdasági és jogi kérdései a nyugat-európai országokban. AKII. Budapest
85. SZABÓ J. (2001.): Földvásárlási moratórium. Agrárium 11. évf. 7. sz.
86. SZŰCS I. (1990.): Verseny és rendszerelmélet a földhasznosításban. Budapest: Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, p. 275
87. SZŰCS I. (1992.): A földjelzálog intézményrendszerének elvi alapjai a megvalósulás gyakorlati lépései és hosszabb távú hatásai. AKII. Budapest

88. SZŰCS I. (1993.a): Az állam szerepe néhány nyugat-európai ország földpolitikájában. 2992. sz. OTKA és 03092001. sz. K-műfa kutatási téma. Budapest
89. SZŰCS I. (1993.b): Járadékképződés a mezőgazdaságban. 2992. sz. OTKA és 03092001. sz. K-műfa kutatási téma. Budapest 1993.
90. SZŰCS I. (1994.): A földhaszonbérlet. AKII. Budapest, p. 24-35
91. SZŰCS I. (1998.): A föld ára és bére. Agroinform Kiadó. Budapest
92. SZŰCS I. (2003.): A termőföld közgazdasági értékelése. In. Gaál Z.-Máté F.-Tóth G. (szerk.): Földminősítés és földhasználati információ. Keszthely p.261-272
93. SZŰCS I.-CSENDES B. (2002.): A földárak néhány elméleti kérdése napjaink hazai mezőgazdaságában. In: Gazdálkodás, XLVI. évfolyam 1. sz. p. 31-36.
94. SZŰCS I.-SZŰCS R. (1997.): A földtőke, mint földjelzálog fedezet. Budapest.
95. SZŰCS I.-TANKA E. (1994.): A földtulajdoni és a földhasználati rendszer szerkezeti átalakulása a magyar mezőgazdaság földreformja nyomán. AKII. Budapest
96. SZŰCS I.-CSENDES B.-PÁLOVICS B.-NÉ: Földbirtok-politika, a földtulajdon fejlesztésének főbb irányjai.  
[http://www.akii.hu/KUTATÁS/!INTEZETI\\_KIADVANYOK/Magyar/.../földbirtok.html](http://www.akii.hu/KUTATÁS/!INTEZETI_KIADVANYOK/Magyar/.../földbirtok.html)
97. SWINNEN, J. F.M.-VRANKEN, L.: Land and EU accession review of the transitional restrictions by new member states on the acquisition of agricultural real estates. Centre for European Policy Studies, Brussels
98. sz.n. (1990.): A föld tulajdoni és használati viszonyai Magyarországon (1949-1989). KSH. Budapest, p. 18.
99. sz.n. (2006.): Földért cserébe munkahelyeket? Az Európai Unió Agrárgazdasága. 11. évf. 1-2. sz. p.10.
100. sz.n. (2002.): Gyakorlati tudnivalók az Európai Unióról. Kis- és középvállalkozóknak. Kézikönyv. Gazdasági és Közlekedési Minisztérium Budapest p.58-62
101. sz.n. (2003.): Spotlighting Regional Differences. Eurostat Press Office. nov.
102. TANKA E. (1995.): A földpihentetés és a termelési kvóták (Az EU jogrendszerében). AKII. Budapest p. 5-45.
103. TANKA E. (1999.): Föld és elsajátítás. Agroinform Kiadó. Budapest,
104. TANKA E. (2000.): A földhaszonbérlet korszerűsítési igényei és lehetőségei. Agrárgazdasági tanulmányok, 3. szám
105. TANKA E. (interjú) (2003.): Az EU agrárpolitikájának érvényesülése földviszonyainkban. Álarc nélkül. Magyar Fórum. XV. évf. 28. sz.
106. TANKA E.: Termőföldpiac: minta a dán és a francia modell.  
<http://www.magyar nemzet.com/news/fullstory.php/aid/27543.htm> 2001.

107. TEGENE, A. - KUCHLER F. (1993): A regression test of the present value model of US farmland prices. *Journal of Agricultural Economics*, Vol 44. 135-143 p. In.: BAKUCS L. Z. – FERTŐ I. (2005): A mezőgazdasági föld közgazdasági értékelése – Egy áttekintés. Budapest: MTA Közgazdaságtudományi Intézet, 13 p.
108. TRAILL, W. B. (1980.): Land values and rents: The gains and losses from farm price support programmes. University of Manchester, Faculty of Agricultural Economics. Bulletin 175. p. 50.
109. VÁGI F. (1968.): Agrárgazdaságtan. Budapest: Kossuth Kiadó, p. 444
110. WINBURNE, J. N.: A Dictionary of Agricultural and Allied Terminology. Chicago: Michigan State University Press, 1962. p. 905
111. WINKLER, W. (1993.): The law landlord and tenant in the member states of the European Community – Ins and outs of the agricultural tenancy policies. European seminar about tenancy held in Beetsterzwaag, 2-3 May 1990 (in: Gazdálkodás 4. sz.)
112. WINKLER, W (1992.): The Law of Agricultural Land Use in the Federal Republic of Germany. In.: Agrarian Land Law in the Western World. Ed. Grossmann, M. R.-Brussaard, W. CAB International,
113. WOLTERS, J. (2002.): Property valuation and taxation in Denmark. The Danish Way. The Danish Association of Chartered Surveyors. No. 8. April
114. WOLTERS, J. (2002.): The land market in Denmark. The Danish Way. The Danish Association of Chartered Surveyors. No. 3. April
115. WULFF, H. (1992.): Agrarian Land Law in Denmark. In.: Agrarian Land Law in the Western World. Ed. Grossmann, M. R.-Brussaard, W. CAB International,
116. YOUNIE, D.-KERR, G (é.n.): Derogation On Utilisation Of Set-Aside Land On Organic Farms. Organic Farming Technical Summary.

Egyéb internetes források:

117. <http://www.agriculture.dk/view.asp?ID=624>
118. <http://www.cbs.nl/>
119. <http://www.cso.ie/>
120. [http://www.destatis.de/e\\_home.htm](http://www.destatis.de/e_home.htm)
121. <http://www.ine.es/>
122. <http://www.ine.pt/index.htm>
123. [http://www.insee.fr/fr/home/home\\_page.asp](http://www.insee.fr/fr/home/home_page.asp)
124. <http://www.istat.it/index.htm>
125. [www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)
126. <http://www.landregistry.ie/>
127. <http://www.mek.iif.hu/porta/szint/egyeb/lexikon/pallas/html/103/pc010329.html>
128. [http://www.scb.se/default\\_2154.asp](http://www.scb.se/default_2154.asp)

129. <http://www.statbank.dk>
130. <http://statbel.fgov.be/>
131. <http://www.statec.public.lu/>
132. <http://www.statistik.at/index.shtml>
133. <http://www.statistics.gov.uk/>
134. [http://tilastokeskus.fi/index\\_en.html](http://tilastokeskus.fi/index_en.html)
135. <http://pages.prodigy.net/jhonig/bignum/qland2.html>
136. <http://www.wikipedia.hu>

## M2 TÁBLÁZATOK (BIRTOKSTRUKTÚRA)

8. táblázat

Gazdálkodók száma egyes üzemméreteknél (2005)

(1000 db)

	Összes	<5	5-20	20-50	50-100	>100
EU-27	7816,0	3921,0	2405,7	808,3	393,4	287,6
AT	137,0	30,7	64,7	32,9	7,0	1,7
BE	49,6	11,8	15,0	14,3	6,7	1,8
DE	371,1	70,6	127,5	88,4	54,2	30,4
DK	48,1	1,5	18,4	12,2	8,6	7,4
EL	678,1	481,1	161,8	28,2	5,5	1,5
ES	959,0	472,0	281,0	109,4	49,3	47,2
FI	70,0	6,0	24,6	26,2	10,6	2,7
FR	527,4	112,5	105,7	109,3	112,9	86,9
IE	125,5	6,0	45,1	50,8	19,6	4,0
IT	1380,3	928,6	332,1	81,0	25,6	12,9
LU	2,4	0,5	0,4	0,4	0,8	0,4
NL	81,8	23,6	24,8	22,8	8,9	1,8
PT	219,3	142,4	54,3	12,3	4,6	5,6
SE	66,3	7,5	23,6	16,6	10,8	7,9
UK	183,4	31,1	41,4	40,2	33,1	37,6
EU-15	4899,3	2325,9	1320,4	645,0	358,2	249,8
BG	118,1	96,1	13,7	2,9	1,5	3,8
CY	29,9	24,3	4,5	0,8	0,3	0,1
CZ	26,8	8,9	7,2	4,3	2,1	4,3
EE	13,4	2,5	5,9	2,8	0,9	1,3
HU	155,4	83,8	46,1	13,8	5,6	6,0
LT	128,6	28,4	79,8	14,6	3,4	2,5
LV	44,9	6,2	25,1	9,3	2,5	1,9
MT	7,2	7,0	0,2	0,0	0,0	0,0
PL	1082,7	382,1	583,4	96,5	13,5	7,2
RO	1236,0	918,2	289,6	14,9	4,6	8,6
SI	60,9	31,0	27,1	2,4	0,2	0,1
SK	12,9	6,4	2,8	1,1	0,6	2,0
NMS	2916,8	1594,9	1085,4	163,4	35,2	37,8

Forrás: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/> alapján saját szerkesztés

## 9. táblázat

*Gazdálkodók száma egyes üzemméreteknél (2007)*

(1000 db)

	Összes	<5	5-20	20-50	50-100	>100
EU-27	7310,8	3523,3	2314,0	786,3	387,5	299,6
AT	130,9	30,7	59,5	31,8	7,1	1,8
BE	46,2	10,4	13,7	13,3	6,8	2,0
DE	348,5	63,4	117,8	81,9	53,4	32,0
DK	44,4	1,7	17,0	10,5	7,1	8,2
EL	711,1	506,5	167,3	30,2	5,9	1,3
ES	939,5	462,1	269,6	109,7	49,2	48,8
FI	66,6	5,4	22,9	24,2	10,9	3,2
FR	491,1	99,5	95,6	99,0	106,6	90,4
IE	117,9	4,8	41,3	49,3	18,0	4,5
IT	1383,3	939,6	320,6	83,2	27,0	13,0
LU	2,2	0,4	0,4	0,4	0,7	0,4
NL	76,7	21,5	23,1	21,0	9,2	2,0
PT	181,6	109,9	50,0	12,0	4,4	5,4
SE	57,5	5,1	19,1	15,4	10,0	7,9
UK	178,5	30,4	39,6	38,8	32,1	37,6
EU-15	4776,0	2291,4	1257,5	620,7	348,4	258,5
BG	117,8	93,6	14,5	3,5	2,0	4,2
CY	28,1	22,8	4,1	0,8	0,2	0,1
CZ	25,9	8,0	7,0	4,4	2,3	4,3
EE	12,8	1,9	5,6	2,7	1,0	1,6
HU	140,8	76,6	39,9	12,3	5,7	6,5
LT	85,3	19,3	46,5	12,6	3,9	3,0
LV	44,4	5,6	24,6	9,2	2,8	2,2
MT	7,6	7,3	0,3	0,0	0,0	0,0
PL	1128,1	391,3	612,1	101,2	15,8	7,8
RO	866,7	566,5	271,5	14,9	4,5	9,4
SI	61,5	31,6	26,7	2,8	0,3	0,1
SK	15,8	7,8	3,9	1,3	0,7	2,2
NMS	2534,8	1232,3	1056,7	165,7	39,2	41,4

Forrás: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/> alapján saját szerkesztés

## 10. táblázat

## Mezőgazdasági terület nagysága egyes üzemméreteknél (2005)

(ha)

	Összes	<5	5-20	20-50	50-100	100<
EU-27	172 133 870	14 407 240	24 794 300	25 385 340	27 161 570	80 385 420
AT	3 189 110	139 550	728 510	1 022 830	534 170	764 050
BE	1 374 440	24 310	155 160	437 930	466 430	290 610
DE	16 931 890	217 040	1 396 320	2 723 960	3 742 270	8 852 300
DK	2 662 600	3 190	184 680	337 190	509 530	1 628 010
ES	24 892 530	1 143 780	2 824 880	3 442 440	3 506 260	13 975 170
FI	2 292 290	18 330	282 360	783 390	747 050	461 160
FR	27 476 930	264 360	1 092 020	3 375 160	7 682 140	15 063 250
GR	4 076 240	1 079 280	1 526 570	892 670	384 640	193 080
IE	4 139 240	26 300	579 820	1 633 590	1 217 890	681 640
IT	12 744 200	2 020 650	3 108 960	2 598 740	1 839 120	3 176 730
LU	130 890	760	4 230	13 470	51 200	61 230
NL	1 914 330	46 010	255 400	701 550	610 570	300 800
PT	3 472 950	348 660	505 850	369 880	305 660	1 942 900
SE	3 118 000	34 860	298 990	532 910	712 900	1 538 340
UK	16 130 490	147 840	653 840	1 534 130	2 498 500	11 296 180
EU-15	124 546 130	5 514 920	13 597 590	20 399 840	24 808 330	60 225 450
BG	3 050 740	306 560	139 580	106 890	139 480	2 358 230
CY	146 000	41 970	39 550	23 680	16 700	24 100
CZ	3 518 080	29 460	87 680	140 960	161 150	3 098 830
EE	906 820	21 880	95 140	91 410	71 400	626 990
HU	3 877 570	288 500	399 580	380 720	39 870	2 768 900
LT	2 648 960	381 350	660 630	389 760	269 430	947 790
LV	1 773 750	102 650	480 810	319 800	197 230	673 260
MT	10 200	8 300	1 900	0	n.a.	n.a.
PL	15 477 180	2 724 040	6 056 450	2 930 540	1 058 350	2 707 800
RO	13 753 060	4 829 410	2 941 770	481 260	328 250	5 172 370
SI	488 770	106 670	250 640	78 170	19 270	34 020
SK	1 936 610	51 530	42 980	42 310	52 110	1 747 680
NMS	47 587 740	8 892 320	11 196 710	4 985 500	2 353 240	20 159 970

Forrás: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/> alapján saját szerkesztés

## 11. táblázat

## Mezőgazdasági terület nagysága egyes üzemméreteknél (2007)

(ha)

	Összes	<5	5-20	20-50	50-100	100<
EU-27	171 901 090	14 761 060	25 456 010	26 034 660	27 877 070	77 772 290
AT	3 266 240	140 830	792 350	1 044 920	527 040	761 100
BE	1 385 580	27 170	169 360	467 470	456 690	264 890
DE	17 035 210	227 660	1 492 470	2 929 000	3 797 870	8 588 210
DK	2 707 680	3 440	221 450	433 020	645 960	1 403 810
ES	24 855 130	1 176 050	2 935 840	3 448 920	3 502 170	13 792 150
FI	2 263 550	17 970	301 300	844 810	718 120	381 350
FR	27 590 950	292 440	1 207 240	3 726 940	8 093 650	14 270 680
GR	3 983 780	1 051 540	1 467 750	831 440	360 920	272 130
IE	4 219 380	29 040	595 610	1 672 430	1 312 400	609 900
IT	12 707 840	2 057 270	3 222 760	2 486 860	1 757 680	3 183 270
LU	129 130	1 050	4 220	14 880	55 420	53 560
NL	1 958 080	50 120	272 800	757 630	586 930	290 600
PT	3 679 580	416 680	548 400	387 030	323 190	2 004 280
SE	3 192 450	35 590	310 100	567 270	770 010	1 509 480
UK	15 956 960	143 820	646 180	1 543 890	2 547 250	11 075 820
EU-15	124 931 540	5 670 670	14 187 830	21 156 510	25 455 300	58 461 230
BG	2 729 380	358 280	127 380	85 490	101 110	2 057 120
CY	151 520	47 030	42 130	24 260	17 230	20 870
CZ	3 557 780	33 320	93 590	137 610	149 960	3 143 300
EE	828 930	31 290	100 700	89 890	65 040	542 010
HU	4 266 550	358 860	457 600	419 440	390 080	2 640 570
LT	2 792 040	365 980	957 130	441 830	233 570	793 530
LV	1 606 670	35 550	522 630	318 770	172 830	556 890
MT	10 180	8 490	1 690	n.a.	n.a.	n.a.
PL	14 754 880	2 591 510	5 902 440	2 788 600	900 520	2 571 810
RO	13 906 700	5 102 110	2 776 010	470 340	332 680	5 225 560
SI	485 430	113 850	257 380	66 800	13 840	33 560
SK	1 879 490	44 120	29 500	35 120	44 910	1 725 840
NMS	46 969 550	9 090 390	11 268 180	4 878 150	2 421 770	19 311 060

Forrás: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/> alapján saját szerkesztés



## 12. táblázat

*Gazdaságok számának változása 2005. évhez képest (2007)*

	Összes	<5	5-20	20-50	50-100	>100
<b>EU-27</b>	94%	90%	96%	97%	99%	104%
<b>AT</b>	96%	100%	92%	97%	101%	106%
<b>BE</b>	93%	88%	91%	93%	101%	111%
<b>DE</b>	94%	90%	92%	93%	99%	105%
<b>DK</b>	92%	113%	92%	86%	83%	111%
<b>GR</b>	105%	105%	103%	107%	107%	87%
<b>ES</b>	98%	98%	96%	100%	100%	103%
<b>FI</b>	95%	90%	93%	92%	103%	119%
<b>FR</b>	93%	88%	90%	91%	94%	104%
<b>IE</b>	94%	80%	92%	97%	92%	113%
<b>IT</b>	100%	101%	97%	103%	105%	101%
<b>LU</b>	92%	80%	100%	100%	88%	100%
<b>NL</b>	94%	91%	93%	92%	103%	111%
<b>PT</b>	83%	77%	92%	98%	96%	96%
<b>SE</b>	87%	68%	81%	93%	93%	100%
<b>UK</b>	97%	98%	96%	97%	97%	100%
<b>EU-15</b>	97%	99%	95%	96%	97%	103%
<b>BG</b>	100%	97%	106%	121%	133%	111%
<b>CY</b>	94%	94%	91%	100%	67%	100%
<b>CZ</b>	97%	90%	97%	102%	110%	100%
<b>EE</b>	96%	76%	95%	96%	111%	123%
<b>HU</b>	91%	91%	87%	89%	102%	108%
<b>LT</b>	66%	68%	58%	86%	115%	120%
<b>LV</b>	99%	90%	98%	99%	112%	116%
<b>MT</b>	106%	104%	150%	n.a.	n.a.	n.a.
<b>PL</b>	104%	102%	105%	105%	117%	108%
<b>RO</b>	70%	62%	94%	100%	98%	109%
<b>SI</b>	101%	102%	99%	117%	150%	100%
<b>SK</b>	122%	122%	139%	118%	117%	110%
<b>NMS</b>	87%	77%	97%	101%	111%	110%

Forrás: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/> alapján saját szerkesztés

13. táblázat  
Saját tulajdonú terület aránya (2007)

(%)

	Összes	<5	5-20	20-50	50-100	100<
<b>EU-27</b>	53,6	89,8	81,1	64	48,6	40,4
<b>AT</b>	66,4	82,8	79,5	65,6	51,2	60,4
<b>BE</b>	32,1	70,8	45,9	31,7	28,2	28,5
<b>DE</b>	36,7	73,1	65,7	54,1	40,8	63,8
<b>DK</b>	70,7	89,2	89,8	83,7	77	63,8
<b>ES</b>	68,1	92,1	84,2	69,3	58,1	65,2
<b>FI</b>	66,3	80,5	82,8	72,5	61,2	53,9
<b>FR</b>	24,9	76,4	61,1	44,6	27,7	15,9
<b>GR</b>	64,5	90,4	68,4	46,1	41,6	29,4
<b>IE</b>	81,3	87,5	90	84,9	78,4	71,2
<b>IT</b>	70,6	91,5	78,1	64,7	59	63,1
<b>LU</b>	42,7	49,2	51,8	53,6	48,8	34,7
<b>NL</b>	58,6	79,2	64,4	59,8	57,2	50,4
<b>PT</b>	69,5	87,3	81,5	68,3	62,3	65,8
<b>SE</b>	59,7	92,1	84,2	70,7	59,5	52,4
<b>UK</b>	65,9	83,1	81,3	76,9	71,7	62,4
<b>EU-15</b>	53,4	89,3	76,1	62,2	47,8	44,7
<b>BG</b>	17	85,3	61,4	31,1	21,6	9,7
<b>CY</b>	40,9	80,9	47,6	21,7	14,4	8
<b>CZ</b>	16,2	84,9	70,9	52,8	42	11,5
<b>EE</b>	41,7	90,7	87,6	74,8	55,6	24,3
<b>HU</b>	36,8	93,2	84,5	71,6	61,1	19,2
<b>LT</b>	43,7	77,3	70,9	55,8	40,8	23,8
<b>LV</b>	67,9	88,8	92,2	85,1	71,7	49,3
<b>MT</b>	20	21,4	15,3			
<b>PL</b>	77,3	91,6	90,1	76,9	68,1	46,8
<b>RO</b>	63,7	90,9	88,7	60,9	41,5	45,6
<b>SI</b>	69,8	90,3	79,3	51,4	35,1	10,7
<b>SK</b>	9,1	89,1	73,5	45,3	34,3	5,5
<b>NMS-10</b>	55	90,5	87,8	73,2	60,1	23,8
<b>NMS-2</b>	52,9	90,4	87,2	55,1	35,4	34,1

Forrás: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/> alapján saját szerkesztés

## M3 TÁBLÁZATOK (FÖLDÁR, FÖLDBÉRLETI DÍJ)

14. táblázat

*Földár (€/ha) és változása*

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2001/2007
<b>BE</b>	20 372	16 795	20 273	23 155	22 053	27 190	25 570	126%
<b>DE</b>	9 427	9 465	9 184	9 233	8 692	8 909	8 825	94%
<b>DK</b>	12 211	12 920	14 669	15 995	18 787	22 790	25 745	211%
<b>ES</b>	7 553	8 026	8 553	9 024	9 714	10 402	11 070	147%
<b>FI</b>	4 039	4 246	4 700	5 197	5 377	3 706	6 250	155%
<b>IE</b>	13 897	13 574	14 397	16 258	16 230	17 026	17 740	128%
<b>NL</b>	37 150	40 150	34 160	31 432	30 235	31 276	34 969	94%
<b>SE</b>	1 988	2 019	2 126	2 455	3 351	3 706	3 957	199%
<b>UK</b>	11 909	10 955	10 178	11 128	12 975	13 382	12 820	108%
<b>CZ</b>	1 403	1 528	1 522	1 561	1 621	1 625	1 867	133%
<b>LT</b>	321	468	390	406	536	734	241	75%
<b>LV</b>	n.a.	546	526	1 031	2 301	3 591	2 500	458%
<b>RO</b>	308	278	237	284	879	642	714	232%
<b>SK</b>	878	888	912	946	981	1 017	1 121	128%
<b>HU</b>	1 869	3 312	3 568	4 882	5 024	4 820	7 147	382%
<b>PL</b>	10 230	6 895	7 505	6 143	6 342	9 523	8 854	87%

Forrás: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/> alapján saját szerkesztés

## 15. táblázat

*Földbérleti díjak (€/ha) és változása*

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2000/2007
<b>DE</b>	160,0	164,0	169,0	174,0	175,0	176,0	181,5	184,8	116%
<b>DK</b>	327,6	346,4	367,7	391,2	398,7	396,8	456,1	550,7	168%
<b>ES</b>	137,7	139,7	145,5	154,1	155,2	162,0	165,0	167,0	121%
<b>FI</b>	136,0	142,0	145,0	150,0	156,0	160,0	165,0	169,7	125%
<b>IE</b>	219,9	235,2	211,4	204,4	204,3	195,4	184,6	180,4	82%
<b>LT</b>	8,9	12,0	13,3	13,6	16,8	22,3	33,0	11,9	133%
<b>LU</b>	163,1	166,2	170,4	170,7	176,3	189,3	178,6	178,6	109%
<b>NL</b>	405,0	443,0	445,0	445,0	449,0	429,0	440,0	444,0	110%
<b>SE</b>	106,6	103,9	107,9	109,7	109,9	107,7	109,9	110,8	104%
<b>UK</b>	201,7	201,2	197,5	196,0	181,5	181,9	175,8	171,9	85%
<b>BG</b>	52,1	60,2	54,2	56,2	73,1	97,0	98,5	103,3	198%
<b>HU</b>	n.a.	41,1	45,5	53,0	57,1	63,4	67,3	87,0	212%
<b>SK</b>	n.a.	7,0	9,0	10,0	14,0	18	21,0	24,0	343%
<b>PL</b>	n.a.	26	25,0	26,0	43,0	35,0	45,0	123,0	473%
<b>CZ</b>	n.a.	20,0	24,0	24,0	27,0	32,0	40,0	47,0	235%
<b>LT</b>	n.a.	n.a.	19,0	19,0	n.a.	26,0	33,0	41,0	216%

Forrás: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/> alapján saját szerkesztés

## 16. táblázat

## Földarra ható tényezők alakulása (2007)

	Népsűrűség fő/km <sup>2</sup>	GDP PPS/fő	Tényező jövedelem (m€)	Támogatások (m€)	Földár €/ha
AT	99,5	123,9	2 774,2	1 528,8	n.a.
BE	347,8	118,1	2 299,7	451,2	25 570
BG	69,4	37,5	1 362,5	250,5	n.a.
CY	83,5	90,8	324,0	4,0	n.a.
CZ	132,9	80,3	1 407,4	743,6	1 867
DE	230,7	115,1	13 782,5	6 436,0	8 825
DK	126,2	120,1	2 054,3	985,8	25 745
EE	30,9	69,5	317,8	109,8	n.a.
ES	87,2	105,7	24 429,4	5 518,9	11 070
FI	17,3	115,8	1 880,3	1 767,1	6 250
FR	100,2	108,9	25 242,7	7 276,2	n.a.
GR	85,2	94,2	7 720,6	2 490,5	n.a.
HU	108,3	62,6	2 465,0	901,0	7 147
IE	62,3	149,6	3 032,9	1 928,4	16 258 ***
IT	199,7	101,9	17 168,4	3 649,3	n.a.
LT	54,2	59,8	691,4	115,7	734
LU	182,8	275,1	107,1	64,9	n.a.
LV	36,7	57,9	451,7	199,0	2 500 *
MT	1 281,2	77,5	63,2	11,7	n.a.
NL	483,8	131,3	6 318,4	719,9	34 969
PL	122	53,8	8 408,0	2 078,5	8 854
PT	114,9	76,1	2 105,5	662,2	n.a.
RO	93,9	42,5	4 447,1	478,0	879 **
SE	22,1	122,3	1 612,7	975,1	3 957
SI	99,6	89,5	442,6	254,4	n.a.
SK	110	67	570,2	320,5	1 121
UK	248,4	118,5	9 322,3	4 298,3	13 382 *

Forrás: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/> alapján saját szerkesztés

\* 2006-os adat

\*\* 2005-ös adat

\*\*\* 2004-es adat

## 17. táblázat

*Főbb mutatók alakulása egyes tagországokban (2007)*

	Földár (€/ha)	Népsűrűség fő/km <sup>2</sup>	GDP PPS/fő	Tényező jövedelem (m€)	Támogatások (m€)	Földbérlet (€/ha)	Államkötvény hozama 10 éves lejáráttal (%)	Gabona ára (€/100 kg)	Inflációs ráta (%)	Szántó aránya (%)
BE	25 570	348	118	2 300	451	32,1	4,06	17,74	1,80	28
CZ	1 867	133	80	1 407	744	16,2	n.a.	16,49	3,00	33
DE	8 825	231	115	13 782	6 436	36,7	4,02	n.a.	2,30	33
DK	25 745	126	120	2 054	986	70,7	4,02	16,60	1,70	57
ES	11 070	87	106	24 429	5 519	68,1	4,07	20,28	2,80	25
FI	6 250	17	116	1 880	1 767	66,3	4,05	15,99	1,60	7
HU	7 147	108	63	2 465	901	36,8	6,74	17,39	7,90	48
IE	16 258	62	150	3 033	1 928	81,3	4,04	20,09	2,90	15
LT	734	54	60	691	116	43,7	4,58	18,70	5,80	28
LV	2 500	37	58	452	199	67,9	5,63	18,87	10,10	18
NL	34 969	484	131	6 318	720	58,6	4,07	19,00	1,60	28
PL	8 854	122	54	8 408	2 079	77,3	5,50	18,68	2,60	38
RO	879	94	43	4 447	478	63,7	n.a.	18,30	4,90	36
SE	3 957	22	122	1 613	975	59,7	3,93	18,74	1,70	6
SK	1 121	110	67	570	321	9,1	4,49	16,34	1,90	27
UK	13 382	248	119	9 322	4 298	65,9	4,94	18,82	2,30	27

Forrás: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/> alapján saját szerkesztés

## 18. táblázat

Földár alakulásának (€/ha) előrejelzése trendszámítással

	1985	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>BE</b>	n.a.	11 308	9 727	21 069	20 372	16 795	20 273	23 155	22 053	27 190	25 570	26 573	27 576	28 579	29 582
<b>DE</b>	n.a.	8 140	11 357	9 081	9 427	9 465	9 184	9 233	8 692	8 909	8 825	8 745	8 666	8 587	8 508
<b>DK</b>	5 432	6 364	7 608	10 330	12 211	12 920	14 669	15 995	18 787	22 790	25 745	26 309	28 449	30 588	32 728
<b>ES</b>	4 015	5 896	4 373	7 292	7 553	8 026	8 553	9 024	9 714	10 402	11 070	11 431	11 981	12 531	13 082
<b>FI</b>	5 070	6 179	3 011	3 933	4 039	4 246	4 700	5 197	5 377	3 706	6 250	5 669	5 889	6 108	6 328
<b>FR</b>	n.a.	3 132	3 126	3 590	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>GR</b>	n.a.	12 495	12 361	12 014	11 930	12 575	12 148	12 125	12 101	12 078	12 054	12 031	12 007	11 984	11 961
<b>IE</b>	4 326	5 167	5 442	12 816	13 897	13 574	14 397	16 258	16 230	17 026	17 740	18 453	19 167	19 881	20 594
<b>IT</b>	10 792	13 314	10 782	13 654	14 266	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>LU</b>	17 812	56 955	51 587	97 410	100 970	112 270	113 030	192 140	164 340	164 340	193 129	207 679	222 229	236 779	251 329
<b>NL</b>	n.a.	17 568	19 724	35 713	37 150	40 150	34 160	31 432	30 235	31 276	34 969	30 794	29 995	29 197	28 399
<b>SE</b>	n.a.	n.a.	1 157	1 989	1 988	2 019	2 126	2 455	3 351	3 706	3 957	4 128	4 446	4 764	5 081
<b>UK</b>	n.a.	5 988	5 968	11 620	11 909	10 955	10 178	11 128	12 975	13 382	12 820	13 091	13 362	13 633	13 904
<b>CZ</b>	n.a.	n.a.	n.a.	1 556	1 403	1 528	1 522	1 561	1 621	1 625	1 867	1 779	1 822	1 865	1 908
<b>LT</b>	n.a.	n.a.	n.a.	294	321	468	390	406	536	734	241	526	549	571	594
<b>LV</b>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	546	526	1 031	2 301	3 591	2 500	3 772	4 351	4 929	5 507
<b>RO</b>	n.a.	n.a.	n.a.	351	308	278	237	284	879	642	714	786	859	931	1 003
<b>SK</b>	n.a.	n.a.	n.a.	895	878	888	912	946	981	1 017	1 121	1 093	1 124	1 155	1 186
<b>HU</b>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1 869	3 312	3 568	4 882	5 024	4 820	7 147	7 275	8 001	8 726	9 451
<b>PL</b>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	10 230	6 895	7 505	6 143	6 342	9 523	8 854	7 922	7 921	7 920	7 919

Forrás: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/> alapján saját szerkesztés

## 19. táblázat

*Földbérleti díj (€/ha) alakulásának előrejelzése trendszámítással*

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>DE</b>	160,0	164,0	169,0	174,0	175,0	176,0	181,5	184,8	188,2	191,6	195,0
<b>DK</b>	327,6	346,4	367,7	391,2	398,7	396,8	456,1	550,7	522,5	548,8	575,0
<b>ES</b>	137,7	139,7	145,5	154,1	155,2	162,0	165,0	167,0	173,8	178,3	182,9
<b>FI</b>	136,0	142,0	145,0	150,0	156,0	160,0	165,0	169,7	174,5	179,3	184,1
<b>IE</b>	219,9	235,2	211,4	204,4	204,3	195,4	184,6	180,4	173,5	166,6	159,7
<b>LT</b>	8,9	12,0	13,3	13,6	16,8	22,3	33,0	11,9	24,8	26,7	28,5
<b>LU</b>	163,1	166,2	170,4	170,7	176,3	189,3	178,6	178,6	186,6	189,4	192,1
<b>NL</b>	405,0	443,0	445,0	445,0	449,0	429,0	440,0	444,0	449,0	451,5	454,1
<b>SE</b>	106,6	103,9	107,9	109,7	109,9	107,7	109,9	110,8	111,5	112,2	112,9
<b>UK</b>	201,7	201,2	197,5	196,0	181,5	181,9	175,8	171,9	167,2	162,5	157,7
<b>BG</b>	52,1	60,2	54,2	56,2	73,1	97,0	98,5	103,3	111,6	119,8	128,1
<b>HU</b>	n.a.	41,1	45,5	53,0	57,1	63,4	67,3	87,0	86,6	93,4	100,3
<b>MT</b>	88,4	88,6	87,3	83,8	83,4	83,1	83,2	931,8	505,3	575,1	644,9
<b>SK</b>	n.a.	7,0	9,0	10,0	14,0	18,0	21,0	24,0	27,0	30,0	33,0
<b>PL</b>	n.a.	26,0	25,0	26,0	43,0	35,0	45,0	123,0	94,7	106,9	119,0
<b>CZ</b>	n.a.	20,0	24,0	24,0	27,0	32,0	40,0	47,0	47,9	52,2	56,5
<b>LT</b>	n.a.	n.a.	19,0	19,0	n.a.	26,0	33,0	41,0	48,3	55,8	63,3

Forrás: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/> alapján saját szerkesztés



## M4 TÁBLÁZATOK (STATISZTIKAI SEGÉDSZÁMÍTÁS)

20. táblázat

*Leíró statisztika*

	EU-27		EU-15		NMS	
	Középérték	Standard eloszlás	Középérték	Standard eloszlás	Középérték	Standard eloszlás
<b>Földár</b>	12119,69	10755,26	17150,08	10737,90	4071,20	3696,11
<b>Népsűrűség</b>	140,48	138,85	174,39	169,72	86,20	38,01
<b>GDP</b>	98,65	33,27	122,68	12,98	60,40	4,92
<b>Tényező jövedelem</b>	4887,41	6555,64	6368,75	7782,58	2517,20	3394,69
<b>Támogatás</b>	1558,41	1636,43	2080,59	1843,47	723,20	817,78
<b>Földbérlet</b>	56,73	20,63	62,84	14,26	46,96	26,95
<b>Államkötvény hozama</b>	4,62	0,86	4,15	0,32	5,39	0,92
<b>Gabona</b>	18,23	1,35	18,41	1,54	17,99	1,09
<b>Infláció</b>	3,439	2,74	2,05	0,54	5,66	3,47
<b>Szántó aránya</b>	27,08	14,53	24,13	16,15	31,80	11,49

Forrás: saját számítás

21. táblázat

*Koefficiensek (EU-27)*

	B	Standard hiba	Beta	T próba	Szignifikancia	Parciális Korreláció
<b>Konstans</b>	-2 881,877	16 217,586		-0,178	0,870	
<b>Népsűrűség</b>	42,589	7,516	0,550	5,667	0,011	0,956
<b>GDP</b>	187,203	44,388	0,579	4,217	0,024	0,925
<b>Jövedelem</b>	0,741	0,348	0,452	2,132	0,123	0,776
<b>Támogatások</b>	-3,477	1,408	-0,529	-2,469	0,090	-0,819
<b>Földbérlet</b>	145,964	45,155	0,280	3,232	0,048	0,881
<b>Államkötvény</b>	-693,316	1 903,712	-0,055	-0,364	0,740	-0,206
<b>Gabona ára</b>	-1 114,604	822,719	-0,140	-1,355	0,268	-0,616
<b>Inflációs ráta</b>	358,540	507,801	0,092	0,706	0,531	0,377
<b>Szántó aránya</b>	235,655	61,440	0,318	3,836	0,031	0,911

Megjegyzés: Függő változó: Földár

22. táblázat  
*Koefficiensek (EU-15)*

	B	Standard hiba	Beta	T próba	Szignifikancia	Parciális Korreláció
<b>Konstans</b>	54134,181	0,000				
<b>Népsűrűség</b>	65,206	0,000	1,031			1,000
<b>Jövedelem</b>	-,262	0,000	-0,190			-1,000
<b>Földbérlet</b>	170,780	0,000	0,227			1,000
<b>Államkötvény</b>	-12646,013	0,000	-0,381			-1,000
<b>Gabona ára</b>	-1255,750	0,000	-0,180			-1,000
<b>Inflációs ráta</b>	6156,287	0,000	0,311			1,000
<b>Szántó aránya</b>	229,184	0,000	0,345			1,000

Megjegyzés: Függő változó: Földár

23. táblázat  
*Koefficiensek (NMS)*

	B	Standard hiba	Beta	T próba	Szignifikancia	Parciális Korreláció
<b>Konstans</b>	4 972,305	0,000				
<b>GDP</b>	-314,148	0,000	-0,419			-1,000
<b>Államkötvény</b>	4 166,120	0,000	1,033			1,000
<b>Inflációs ráta</b>	-758,581	0,000	-0,713			-1,000
<b>Szántó aránya</b>	-2,518	0,000	-0,008			-1,000

Megjegyzés: Függő változó: Földár

## M5 ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra Járadékmeghatározódás verseny viszonyai között	19
2. ábra Árukereslet és a származékos tényezőkereslet	22
3. ábra Árukínálat és a tényezőkínálat	22
4. ábra Az ártámogatás hatása a földpiacra	25
5. ábra A területpihentetés hatása a földpiacra	26
6. ábra A Föld népességének növekedése (1000-2150)	27
7. ábra Művelt terület struktúrája EU-27 (2007)	64
8. ábra Ültetvény struktúrája EU-27 (2005)	64
9. ábra Gazdaságok megoszlása az egyes üzemméreteknél (2007)	65
10. ábra Hasznosított mezőgazdasági terület megoszlása (2007)	66
11. ábra Gazdaságok megoszlása az egyes üzemméreteknél (2007)	67
12. ábra Hasznosított mezőgazdasági terület megoszlása (2007)	67
13. ábra Gazdaságok megoszlása az egyes üzemméreteknél (2007)	68
14. ábra Hasznosított mezőgazdasági terület megoszlása (2007)	68
15. ábra Birtokkoncentráció (új tagállamok) 2007	70
16. ábra Gazdaságok számának változása (2005-2007)	70
17. ábra Saját tulajdon-bérelt földterület aránya EU-27 (2007)	72
18. ábra Saját terület aránya (%)	73
19. ábra Korreláció a bérelt területek és a magántulajdon között	74
20. ábra A földbérleti díj változása a csatlakozás évében (2003-2005)	75
21. ábra A földár változása a csatlakozás évében (2003-2005)	76
22. ábra Földár és földbérleti díj kapcsolata (2007)	76
23. ábra Átlag földárak alakulása az EU-15 és EU-12 tagországok között	77
24. ábra Inflációs ráta és a földár változása (Magyarország)	81
25. ábra Inflációs ráta és a földár változása (Egyesült Királyság)	82
26. ábra Inflációs ráta és a földára változás (Szlovákia)	83

## M6 TÁBLÁZATOK JEGYZÉKE

1. táblázat Bérleti típusok összehasonlítása	17
2. táblázat A földtulajdon jogi szabályozása	40
3. táblázat Földtulajdon-szerzéssel kapcsolatos jogi szabályozás (NMS)	44
4. táblázat Pihentetett földterület nagysága és mezőgazdasági területből való aránya	50
5. táblázat A haszonbérlet jellemzői az egyes tagországokban	52
6. táblázat Összefüggés vizsgálat földár és befolyásoló tényezők között	79
7. táblázat Korreláció (2007)	80
8. táblázat Gazdálkodók száma egyes üzemméreteknél (2005)	99
9. táblázat Gazdálkodók száma egyes üzemméreteknél (2007)	100
10. táblázat Mezőgazdasági terület nagysága egyes üzemméreteknél (2005)	101
11. táblázat Mezőgazdasági terület nagysága egyes üzemméreteknél (2007)	102
12. táblázat Gazdaságok számának változása 2005. évhez képest (2007)	103
13. táblázat Saját tulajdonú terület aránya (2007)	104
14. táblázat Földár (€/ha) és változása	105
15. táblázat Földbérleti díjak (€/ha) és változása	106
16. táblázat Földárra ható tényezők alakulása (2007)	107
17. táblázat Főbb mutatók alakulása egyes tagországokban (2007)	108
18. táblázat Földár (€/ha) alakulásának előrejelzése trendszámítással	109
19. táblázat Földbérleti díj (€/ha) alakulásának előrejelzése trendszerrel	110
20. táblázat Leíró statisztika	111
21. táblázat Koeficiens (EU-27)	111
22. táblázat Koeficiens (EU-15)	112
23. táblázat Koeficiens (NMS)	112

## KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

Ezúton szeretném köszönetemet kifejezni mindazoknak, akik információval, véleményükkel, javaslataikkal és segítő szándékú bírálataikkal támogatták a disszertáció létrejöttét.

Köszönöm témavezetőmnek, **Dr. Szűcs Istvánnak** sok segítségét, kitartó támogatását, hasznos ötleteit, értékes tanácsát, szakmai és emberi támogatását és végtelen türelmét.

Köszönettel tartozom, **Dr. Liebmann Lajosnak, Dr. Magda Róbertnek, Dr. Taralik Krisztinának** jól hasznosítható tanácsaikért, amelyekkel hozzájárultak a dolgozat végső formába öntéséhez.

Kollégáimnak köszönöm, hogy oktatói és kutatói munkámban is mindig számíthattam segítségükre.

Köszönöm Anyunak, Apunak, Petrának, Levinek, Blantisznak, Ritának, Gabinak, Dodónak, Katinak, Petinek.