



Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem

Kaposvári Campus

Mezőgazdasági mérnök Szak

**A TERMŐFÖLD FORGALOM ÉS A HASZONBÉRLET
ALAKULÁSA MAGYARORSZÁGON A
RENDSZERVÁLTÁSTÓL NAPJAINKIG**

Belső konzulens:

Dr. Moizs Attila

egyetemi adjunktus

Készítette:

Csász Péter

CSJZBA

levelező tagozat

**Intézet/Tanszék: Agrár-és Élelmiszergazdasági Intézet
Nemzetközi-szabályozási és Gazdasági Jogi Tanszék**

**KAPOSVÁR
2022**

ÖSSZEFOGLALÁS

A második háborút megelőző időszakban Magyarországra jellemző nagybirtokosi rendszert felváltotta egy kisbirtokosi struktúra, majd az 1956-os forradalom és szabadságharcot követően a szovjet mintára megalakultak a nagyüzemi rendszerek. A termelés hatékonyságát tekintve világszínvonalú mezőgazdasági termelőegységek alakultak ki, melyek egészen az 1989-es rendszerváltozásig virágkorukat élték. Az 1990-es évek kezdetén a szocialista berendezkedés tervgazdasága megszűnt és a társadalmi nyomás hatására megalkotott kárpótlásról és szövetkezeti vagyon felosztásáról szóló törvény által a hazai földpiac liberalizációja kezdetét vette. Kezdetben jellemző szabályozatlanságot követően megfogalmazódó irányvonal, illetve irányvonalak által az egymásra épülő jogszabályok az elmúlt 30 évben kialakították a mai birtokrendszert és szabályozott termőföld forgalmat és haszonbérletet. A magántulajdon megjelenése és a piacgazdaságra való áttérés megteremtette az alapját Magyarországon a termőföld forgalomnak és a piaci alapú haszonbérlet kialakulásának. Az 1992-től kezdődően megindult kárpótlások és szövetkezeti részarány területek kiadása során magántulajdonba került területek tulajdonjog változásának csak a tőke hiánya szabott határt, mivel magyar állampolgár ebben az időszakban terület korlátozás nélkül szerezhette termőföld tulajdont. A termőföldet, mint termelőeszközt használni szándékozó vállalkozások a termőföldre vonatkozó speciális jogszabályok hiányában, szintén területi térmérték korlátozása nélkül haszonbérlelheték a termőföldeket. A szocializmus ideológiája alatt felnőtt lakosságnak, részben a tőke hiány, illetve a még sokakban bizonytalannak tűnő politikai helyzetre visszavezethetően, ebben az időszakban csak egy nagyon kis része ismerte fel a termőföldben rejlő üzleti potenciált. A magyarországi termőföld árak jelentősen elmaradtak a nyugat európai áráktól, ezért folyamatosan vonzó befektetésnek számítottak a jó minőségű hazai termőföldek. Annak reményébe, hogy Magyarországnak az Európai Unió csatlakozását követően, majd a tagállami állampolgárok is vásárolhatnak és jogszerűen a tulajdonukba kerülhetnek a hazai termőföldek, egy korábbi jogi kiskaput kihasználva, úgynevezett zsebszerződéssel, jelentős mennyiségű nyugat magyarországi termőföldeket próbáltak megszerezni, jellemzően osztrák állampolgárságú magánszemélyek. A jogügylet lényege az volt, hogy a termőföldekre haszonélvezeti jogot alapítottak, hiszen az akkori jogszabályok ezt külföldi állampolgárok számára is megengedték, annak reményében, hogy majd a külföldiek földvásárlását tiltó moratórium megszűnésével az ingatlanok tulajdonjogát megszerezhetik. Ezek a jogügyletek során jelentős versenyhátrányba kerültek az akkor még jellemzően tőke szegény magyar gazdák. Adott régióban ez egy jelentős árfelhajtó tényezőként jelent meg a termőföld piacon. Az első jelentős szabályozás a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, melynek jelentős hatása volt az árak és bérleti díjak alakulásában is. Meghatározásra kerültek a strukturális alapok, egyértelműen kifejezésre került, hogy a nagybirtok rendszerű gazdálkodást egy vegyes, nagyobb részt a kis és közepes gazdaságokra épülő birtokrendszer irányába kívánják elmozdítani. Mint szabályozó tényező, egyben verseny helyzetet is eredményezett, meghatározásra került az egy természetes személy által megszerezhető termőföld mértéke. Szabályozásra került a haszonbérlelhető területek nagysága, mely egyben az addigi birtok struktúrájának a magváltoztatását is elősegítette. Az újonnan termőföldhöz jutott gazdálkodói réteg a megtermelt profit révén már számottevő tőkeerővel rendelkezett, ez folyamatos árversenyt generált. Lényeges tényezőként hatott a termőföld forgalom alakulására, hogy a

rendszerváltozás időszakát követő, kezdeti bizonytalan gazdasági és a magas inflációs környezetben elsőként a helyi Takarékszövetkezetek megkezdték a helyi gazdálkodók hitelezését és a termőföldet fedezetként elfogadták a jelzálog hitelezési rendszerükben. Néhány módosítással, de egészen a 2000-es évek elejéig a földforgalmi szabályozás irányvonalát jogszabályi keretek között meghatározta, majd 2001. decemberében a családi gazdaságokon alapuló birtokrendszer megerősítése érdekében, új jogi formációként, megjelent a családi gazdálkodó fogalma. Az éppen regnáló kormányzat kiemelt támogatási rendszerekkel és jogi keretrendszerrel, minden jogügyletben előnyben részesítette az élethivatásszerűen gazdálkodó családokat. Ennek a kiemelt támogatási rendszernek a hatásaként, jellemzően a szántó művelési ágú területek árai jelentősen emelkedtek. A borászat szempontjából az egyre kedvezőbb gazdasági környezetben egyre jelentősebb mértéket kezdett ölteni a szőlő művelési ágú területek forgalma, mely szintén egyre erősödő árfelhajtó tényezőként hatott. Mivel a szőlő ültetének állapota jellemzően gyenge minőségű volt, ezért az ezredfordulót megelőző időszakban jelentősen alul értékelt szegmense volt a termőföld forgalomnak. A 2004. május 01-i Európai Unió csatlakozását követően Magyarország egészen 2014-ig fenntartotta a külföldiek termőföld tulajdon szerzésének korlátozását, mely jelentős feszültséget okozott az érdekelek között. A termőföldek árai és ezzel párhuzamosan a haszonbérleti díjak, lassan, de folyamatosan az inflációt meghaladó mértékben emelkedtek. A következő jelentősebb tényező a 2008-as gazdasági válság hatására következett be, melynek során jelentősen felértékelődött a termőföld, mint termelési eszköz és befektetési forma. Jellemzően a gazdasági válságok velejárója, hogy a befektetők előszeretettel használják az élelmiszert, befektetési portfólióikban. A mezőgazdasági termelés volumenét tekintve is stabilan tartotta magát, ennek hatására a mezőgazdasági termelésből származó profit jelentősen javult, ami a haszonbérleti díjak emelkedését is eredményezte. Az erősödő birtok koncentráció mellett a korábban kisebb, mintegy 5-20 hektáros szántó területen gazdálkodók száma folyamatosan csökkent, hiszen ekkora területen nem képződött annyi jövedelem, hogy a fejlődésük eléréséhez szükséges gazdasági potenciált elérjék. Mindeközben a hazai pénzintézetek folyamatosan felismerve a termőföld értékállóságát, egyre inkább előszeretettel finanszírozták a kis és közepes gazdaságokat, mely tényező jelentősen hozzájárult a további fejlődésükhöz.

A gazdasági válság és egyéb tényezők hatására Magyarországon a 2010. évi országgyűlési választásokon az addig két cikluson keresztül regnáló kormányt leváltották és kétharmados többséggel egy új parlamenti többség kezdte meg a kormányzást. Az alkotmányozó többség a birtok struktúra és a termőföld forgalom szempontjából történelmileg meghatározó jelentőségű jogszabálymódosításokat alkotott meg. Az újonnan megalakuló kormány 2013. évben egy teljesen új földforgalmi törvényt fogadott el és élve a két harmados parlamenti többséggel a jogszabályt sarkalatos, azaz alkotmány által védett törvénnyé minősítette. Az egyre erősödő földínség, további áremelkedést eredményezett, mind a föld forgalom, mind a haszonbér területén. Ebben az időszakban fogalmazódott meg a kormányzat részéről, hogy az addig állami tulajdonban lévő és többnyire nagyüzemek által haszonbérlet, többnyire szántó művelési ágú, mintegy 250 ezer hektár területű termőföldeket 20 éves időtartamra a helyben lakó családi gazdaságokat előnybe részesítve, haszonbérleti szerződés formájában hasznosítja. Ezzel a kormány jelentős mértékben beavatkozott a hazai birtok struktúra átalakításában, hiszen a korábban nagyüzemek által használt területeket, kvázi leosztotta a kisebb gazdálkodók részére. Kinyilvánítva azt a korábban megfogalmazódott kormányzati szándékot, hogy a hazai

földhasználati struktúrát jellemző nagyüzemi túlsúly csökkentését minden eszközzel kész támogatni. A gazdálkodóknál megjelenő profit egyre inkább árfelhajtó hatást váltott ki a termőföld árak és a haszonbérleti díj területén is. Következő mérföldkő a hazai föld forgalomban a kormány által „Földet a gazdáknak program” keretei között meghirdetett termőföld értékesítési programja volt. Ezen területek egy része szintén nagyüzemek által bérelt állami tulajdonban lévő, részben pedig a korábbi haszonbérleti pályázatokon magánszemélyek részére kiadott termőföldek voltak. A 2015 őszén indult értékesítési program során, több lépcsőben, mintegy 370 ezer hektár hazai termőföld került magántulajdonba. A jelentős politikai visszhangot kiváltott értékesítés során, több hazai pénzintézet is egyedi, jelzálog hitelezési konstrukciókkal jelent meg a termőföld vásárlások piacán, mely egyben jelentős árfelhajtó tényezőként hatott a megvásárolt termőföldek vonatkozásában.

Az értékesítés első körben árverés keretei között történt, majd a földforgalmi törvény szerinti, hirdményi közzététel, lehetőséget teremtett az árverési vevőket megelőző ranghelyen lévő földműveseknek az elővásárlási joguk gyakorlására. Jellemzően szántó, de szőlő ültetvények és legelőterületek is kerültek értékesítésre. Régiókként nagyon változatos árak alakultak ki, voltak egészen szélsőséges, korábban elképzelhetetlenül magas vételárak is, mely árak az azóta eltelt időszakban még tovább emelkedtek. Hazai birtok rendszer ezzel jelentősen megváltozott, ezek a termőföldek magán tulajdonba kerültek, mivel a törvényi szabályozás eredményeként a mai napig Magyarországon jogi személy termőföldet nem vásárolhat. Az állami tulajdonban lévő erdőterületek a kincstári vagyon részét képezik, ezáltal jelenleg nem, illetve csak bizonyos korlátozással forgalomképesek.

Az éppen kedvező gazdasági környezetben a jogszabályok által támogatott kis és középbirtokosi rendszer robbanás szerű fejlődésen esett át. A globális élelmiszerellátás zavarai által az élelmiszer árak töretlenül emelkedtek, jelentős inflációs hatást generálva, melynek eredményeként a haszonbérleti díjak jelentősen megemelkedtek. A nyugat Európai árakhoz viszonyított hazai föld árak még mindig alulértékelték, de ez az olló már korántsem oly mértékű, mint az 1990-es években volt érzékelhető. Továbbra is jellemző a hazai földpiacra egy kettőség, egyrészt a termőképesség, másrészt a földrajzi fekvés, illetve az infrastrukturális ellátottság alapján. Felmerülő problémaként jelentkezik az osztatlan közös területek problémája, melynek megoldására kidolgozott jogszabályok még nem érték el céljukat. Ez a sajátos tulajdonforma, még jelenleg is gátló tényezője az agrárium fejlődésének, de az egyik legsürgetőbb feladatok közé lenne sorolható az átlátható birtok struktúra kialakításának szempontjából. A jelenlegi hazai gazdatársadalom egy időszakos generációváltás előtt áll, mely a jövőben a termőföld forgom alakulására várhatóan befolyással fog bírni. A globális világ gazdasági folyamatok eredményeként az energiahordozók árai drasztikusan megemelkedtek, így a korábban nyugvó és alulértékelt hazai erdő földforgalom a 2022-es évben jelentős változáson ment végbe. A hazai pénzügyi szektor az erdőt, mint jelzálog fedezeti terméket még továbbra sem fogadja előszeretettel, de ettől függetlenül robbanás szerű áremelkedés és megemelkedett kereslet mutatkozik az erdők iránt, mely a továbbra is a korlátozottan elérhető termőföldek köré tartozik. Mindezek tükrében megállapítható, hogy az eddig eltelt időszakban a termőföldárak lineárisan emelkedtek és a jelenlegi helyzetben, minden tényező az árak további emelkedésének irányába mutat.