

PANNON EGYETEM
GEORGIKON KAR
GAZDASÁGI, TÁRSADALOMTUDOMÁNYI ÉS
VIDÉKFEJLESZTÉSI TANSZÉK

Tanszékvezető:

Dr. habil. Bacsí Zsuzsanna, egyetemi docens

Témavezető:

Dr. Bánhegyi Gabriella, egyetemi docens

Birtokpolitika, termőföldtulajdon és -használat vizsgálata

SZAKDOLGOZAT

Készítette:

Gedeon Judit

Mezőgazdasági mérnök BSc

Készthely

2020

Tartalomjegyzék

1.BEVEZETÉS	3
2.CÉLKITŰZÉSEK, ANYAG ÉS MÓDSZER	4
3. MAGYARORSZÁG BIRTOKPOLITIKÁJA	5
3.1 FÖLDVITA	5
3.2 TERMŐFÖLD TULAJDONSZERZÉS ÉS -HASZNÁLAT JOGI SZABÁLYOZÁSA	7
3.3 FÖLDBÉRLETI DÍJAK	10
3.4 FÖLDVÁSÁRLÁS, FÖLDÁR.....	12
3.5 A MAGYAR BIRTOKPOLITIKA EGYÉB PROBLÉMÁI	13
3.6 ÜZEMSZABÁLYOZÁS	14
4.SAJÁT VIZSGÁLATOK.....	17
4.1 MAGYARORSZÁG TERÜLETI ARÁNYAI	17
4.2 MAGYARORSZÁGI GAZDASÁGOK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA	19
4.3 TERMŐFÖLD PIACI ÁRAK	21
4.4 GAZDASÁGOK MEGOSZLÁSA MÉRET SZERINT.....	25
5. KÖVETKEZTETÉSEK.....	26
6. ÖSSZEFOGLALÁS.....	28
7. SZAKIRODALOM JEGYZÉKE.....	30

1.Bevezetés

A jelenlegi tendenciákat figyelembe véve 2050-re a prognózisok szerint a Föld népessége elérheti akár a 10 milliárd főt. Ennyi ember megnyugtató élelmezéséhez szükséges a meglévő földterületek megfelelő kihasználása. Olyan mezőgazdasági termelést kell kialakítani, amely képes kiszolgálni ennyi ember élelmiszerigényét, ugyanakkor összhangban áll az ökológiai célokkal.

Az éghajlatváltozás és a növekvő népesség miatt új politikai-gazdasági irányvonal figyelhető meg az EU-n belül. A jövőbeni agrárpolitikában a környezetvédelmi és klímavédelmi célok jóval nagyobb hangsúlyt kapnak, miközben próbálják tovább egységesíteni a mezőgazdaságot. A cél egy globális szinten is versenyképes, modern, a XXI. század kihívásaira válaszolni tudó mezőgazdaság életre hívása.

Magyarország az Európai Unión belül kiemelkedő mezőgazdasági szereppel bír, különleges adottságai és fekvése okán is. Az ország méreteihez képest igen magas a mezőgazdaságilag művelt területek nagysága. A hatékony mezőgazdasági termelés eléréséhez elengedhetetlen a birtokstruktúra megfelelő kialakítása, hatékonyabbá tétele. Azonban a jelenlegi birtokviszonyok nem teszik lehetővé a mezőgazdaság versenyképességének javítását.

Magyarországnak így egy olyan birtokpolitikát kell kialakítani, amely megágyaz egy hatékony és versenyképes mezőgazdaságnak, ugyanakkor szem előtt tarja a természetvédelmi és agárszociológiai szempontokat is. A jogalkotásnál így figyelembe kell vennie a hazai sajátosságokon kívül a EU irányelveit, a vidék népességmegtartó erejét.

2.Célkitűzések, anyag és módszer

Szakdolgozatomban bemutatom a hazai birtokpolitika alakulását, a termőföldhasználat és tulajdonszerzés jogi szabályozását a legfontosabb törvények ismertetésén keresztül. Rávilágítok a hazai birtokpolitika sarkalatos pontjaira, kitérek problémáira és lehetséges megoldásaira is. Kutatásom a hazai szakirodalomra és szakfolyóiratokra (Gazdálkodás, Agronapló) támaszkodik.

Céлом megvizsgálni a hazai termőföld és bérleti díjak alakulását, regionális különbségeit, egymáshoz viszonyított alakulását. Elemzem az éves változások ütemét, összefüggést keresve a birtokpolitikai intézkedések és a bekövetkezett változások között.

Kitérek a mezőgazdaság EU országokhoz viszonyított helyzetére is. Bemutatom a mezőgazdaságban tevékenykedő vállalkozások számának változását és a bitrokkoncentráció mértékét.

Elemzésem vázát a 2000-2019 között végrehajtott általános mezőgazdasági és gazdaságszerkezeti összeírások adják, de emellett felhasználtam Európai Unió Statisztikai Hivatalának (Eurostat), illetve a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatait is.

Az összehasonlító elemzéseknél egyes kategóriákat összevontam a könnyebb összehasonlíthatóság kedvéért. Bizonyos esetekben régebbi, de hivatalos adatokat használtam fel. A minél pontosabb adatok elérése érdekében a több helyen is fellelhető adatok átlagolásra kerültek.

3. Magyarország birtokpolitikája

3.1 Földvita

A földmoratórium lejártának közeledtével a Gazdálkodás című folyóiratban Kapronczai István indított el egy tudományos vitát 2010-ben, melynek az lett volna a szerepe, hogy hangot adjon a hazai szakemberek álláspontjának a témában és kifejthessék véleményüket a birtokpolitika jövőbeni irányáról és rámutassanak a hazai birtokpolitika problémáira. A vitában 13 szerző fejtette ki álláspontját 115 oldal terjedelemben (KAPRONCZAI, 2010).

Bár bizonyos szakmai kérdésekben szinte az összes hozzászóló egyetértett, alapvetően a vitában két nagy fő csapásirány mutatkozott (KAPRONCZAI, 2011). Az egyik a konzervatív irányvonal, amely szerint a föld, nemzeti kincs a paraszti lét alapja (TANKA, 2010a), a másik a sokkal szabadabb felfogású liberális irány, amely abban hisz, hogy a föld csupán egy különleges termelési eszköz, mely képes önmagát megújítani (GAZDAG, 2010).

A vita fókuszpontjában leginkább a középbirtokok megteremtése és a spekuláció állt. Bár a felek nem értettek egyet abban, hogy mekkora is lenne az ideálisnak tekintett középbirtokok mérete, de jelentős egyetértés mutatkozott, hogy a jelenlegi átlagos birtokméret mindenképpen negatívan hat a mezőgazdasági termelés nagyságára.

A spekuláció témakörét szinte minden hozzászóló érintette. A spekuláció alatt azt értjük, ha valaki csupán közvetlen vagyonfelhalmozásra vásárolja meg az adott földet, anélkül, hogy azon mezőgazdasági tevékenységet folytatna. Ez megnyilvánulhat a bérleti díj felferésében vagy akár nagy volumenű földvásárlásban is (BURGERNÉ, 2010). A spekuláció kivédése azért is nehéz mert szorosan hozzátartozik a kapitalista berendezkedéshez, így gyakorlatilag nem büntetendő, ugyanakkor károsan hat az ágazatra. A megoldást többen is bizonyos mértékű korlátozásban látták, bár ennek pontos megjelölése további vitákat generált. A spekuláció visszaszorításában nehézséget okoznak az ún. „zsebszerződések” is. Mivel az 1994. évi LV törvény kimondta, hogy külföldi személyek nem vásárolhatnak földterületet Magyarországon, sokan a törvényt megkerülve haszonélvezeti jogot ruháztak a külföldi befektetőkre (TANKA, 2010b).

A vita másik sarkalatos pontja a földaprózódás megszüntetése volt. A további tagoltság elkerülése végett többen is javasolták az üzemméret, illetve az üzemgazdaság mint fogalom bevezetését (CSETE - BARCZA, 2010). Bár számos országban vannak erre pozitív példák, bevezetése mégis idehaza akadályokba ütközne mind jogi mind elvi oldalon (ORLOVITS, 2010). Magyarországon

ugyanis az erőforrás-alapú gazdálkodási modell terjedt el. Ennek lényege, hogy az egyes mezőgazdasági erőforrások önállóan is forgalomképesek, szabadon adhatók-vehetők, így például az ingó és ingatlan vagyon, különböző jogok, felszerelések külön-külön is képezhetik a szerződés tárgyát.

Ezzel szemben az üzemszabályozás modelljében az agrárüzemhez tartozó javak egy dologösszességet alkotnak, melyeket külön nem, vagy csak korlátozott mértékben lehet eladni. Fontos kritérium azonban, hogy az agrárüzem hatóságilag be legyen jegyezve, és a pontos leltár, ami magába foglalja mindazokat a dolgokat, amik együttesen alkotják az üzem egészét. Az agrárüzem nem minősülne önálló vállalkozási formának, nem szerezhethet jogokat és nem vállalhatna kötelezettséget sem (ORLOVITS,2010). Ez a megközelítés leginkább a francia modell esetében érvényesül, amelyet több szerző is követendőnek tartott (BÍRÓ,2010). A bevezetéséhez viszont mindenképpen kellene átmenetet hagyni, mivel az igényelné a jogi és adminisztrációs rendezést is, mert a hazai földnyilvántartás csupán 85%-os lefedettséget mutat.

A birtokszerkezet tagoltságát az öröklési jog is hátrányosan befolyásolja. A jelenlegi szabályozás semmiben sem gátolja a földterületek további aprózódását öröklés esetén (NAGY, 2010).

A vita során felvetődött még egy nagy probléma is, miszerint a hazai termőföld árak messze elmaradnak az uniós átlagtól. Ez azért is probléma mert a hazai mezőgazdaság tőkehiányos. Becslések szerint akár 1000Mrd. Ft is hiányozhat az ágazatból (KURUCZ, 2010). A rendszerváltást követően a földpiaci sajátosságoknak köszönhetően a földárak nem, vagy csak kis mértékben emelkedtek.

3.2 Termőföld tulajdonszerzés és -használat jogi szabályozása

Magyarországon az Országgyűlés a termőföld védelmére megalkotta az 1994.évi LV törvényt, mely kizárta a külföldi személyeket és a belföldi jogi személyeket a termőföld vásárlás lehetőségéből. Erre azért is volt szükség mert Magyarország épp egy átmeneti időszakban volt a szocialista berendezkedés és a magántulajdonon alapuló piacgazdaság bevezetése között. A jogalkotó célja az volt, hogy a tőkeerős belföldi társaságok földfelvásárlással kapcsolatos törekvéseinek gátat szabjanak.

A törvény, mivel nem visszaható hatályú, ezért azon a jogi személyiséggel bíró gazdasági társaságok melyek a hatálybalépés előtt vásároltak termőterületet, megtarthatták területeiket. A törvény kiemelte azt is, hogy 2014 április 30.-ig ezen cégek apport formában az új társaságba átvihették földjeiket. Viszont 2014 május 1.-vel a mezőgazdasági földtulajdonnal rendelkező társaságok már nem vihették át földjeiket az új társaságba, azokat értékesíteni kellett vagy a jogelőd tulajdonában hagyni (ORLOVITS - KOVÁCH, 2015).

A termőföldforgalmi törvényt a jogalkotó többször is módosította, a földbirtokpolitikai irányelvekkel összhangban. Célja a versenyképes kis és közepes gazdaságok életre hívása volt. Ezzel összefüggésben megalkotásra került a 16/2002 (II.18.) Elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló kormányrendelet is. Ez szabályozta termőföld vásárlás esetén az elővásárlás sorrendjét. Első helyre a családi gazdálkodót teszi, majd a gazdálkodó család tagjait – amennyiben az értékesítés alatt álló földterület a családi gazdasághoz tartozó termőfölddel szomszédos -, utánuk következnek a helyben lakó szomszédok, illetve egyéb szomszédok, őket pedig az állam követi, majd a haszonbérelő és egyéb bérlők jönnek. A rendelet egyértelműen a családi gazdaságok birtokkoncentrációját szerette volna előmozdítani (MÉHES,2017).

2010. szeptember 1.-én hatályba léptették a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII törvényt. A Nemzeti Földalap (NFA) létrehozása mellett módosított a korábbi elővásárlási sorrenden. A korábbi negyedik helyről az első helyre került a Magyar Állam, annak érdekében, hogy piaci szereplőként hathatósan tudja alakítani a birtokpolitikát. Szigorított a helyben lakó fogalmán, a jogi személy nem minősült tovább annak, még ha a székhelye az adott településen is volt. A helyben lakó szomszéd fogalmát pedig kibővítette, már nem képezett akadályt az önálló helyrajzi számon lévő út vagy egyéb terület. A gazdálkodó család tagjai között pedig szerepeltette a testvért is, megkönnyítve a gazdaság továbbvitelét (JOBBÁGYI,2011).

A 2004-ben csatlakozott tagországok, így hazánk is földmoratóriumot kaptak az EU-tól. Az átmeneti időszak célja az volt, hogy a tagországok mezőgazdaságukat felkészíthessék a közös piac és a közös agrárpolitika bevezetésére. A moratórium lejártával földpiacukat az uniós alapelveknek megfelelően meg kell nyitniuk az uniós állampolgárok előtt is. A földmoratórium 2010-ben felülvizsgálatra került, majd újabb 3 évre tolták ki határidejét, így összesen 10 évig tartott.

2014-ben hatályba lépett a 2013.évi CXXII törvény, mely továbbra is korlátozza a külföldi természetes és jogi személyek termőföldvásárlást, ütközve a tőke szabad áramlásának alapjával. Az Európai Unió Bizottsága így kötelezettségszegési eljárást indított hazánkkal szemben (INTERNET 1).

A 2013. évi CXXII. törvény rendelkezik a földvásárlásról, mely szerint Magyarországon belföldi természetes személy és tagállami állampolgár egyaránt vásárolhat földet. A tagállami állampolgárok mellett lehetővé teszi Izland, Norvégia, Liechtenstein és Svájc állampolgárai számára is a termőföldvásárlást, hiszen ők is csatlakoztak az EU egységes piacához.

Viszont a spekulatív célú földszerzés kiküszöbölése céljából bevezette a földműves fogalmát, melynek eleget kell tennie mind a belföldi mind a külföldi személyeknek is. Földművesnek minősül a törvény szerint az a személy, aki legalább 3 éve gazdálkodást folytat, vagy mezőgazdasági szakképzettséget igazolni képes. A megfelelő szakképzettséget a 504/2013. (XII.29.) Korm. rendelet listája tartalmazza. Ezen belül középfokú és felsőfokú szakképzettségre bontja a listát. Középfokú végzettségnek megfelelő például az aranykalászos gazda, szarvasmarhatenyésztő, mezőgazdasági gépész, felsőfokúnak például a mezőgazdasági mérnök, agrármérnök, okleveles növényorvos.

A törvény méretkorlátozásokat is bevezetett, megakadályozandó a túlzott birtokkoncentrációt. Ennek alapján rögzíti, hogy egyéni gazdálkodó esetében 300 ha lehet a tulajdonában lévő birtok maximális mérete, bérlés esetén pedig 1200 hektár. Az vetőmagtermesztést végző vállalkozások és az állattartó telepek esetében pedig 1800 hektárban állapította meg a területmaximumot. A jogszabály engedélyezi nem földműves végzettségű természetes személyek számára is a termőföldvásárlást, de csak 1 ha-ig. Ebbe beleértendő a művelésből kivont területek nagysága is.

A földtulajdonszerzés hatálya alól mentességet adtak viszont a Magyar Államnak, települési önkormányzatoknak, jelzálog-hitelintézeteknek és a bejegyzett egyházaknak. A Magyar Állam mennyiségbeli korlátozás nélkül szerezhet erdő- és mezőgazdasági földet. A jelzálog-hitelintézetek azonban felszámolás vagy végrehajtás útján juthatnak földhöz, melyet egy éven

belül árverés keretében kell értékesíteni. Ha az árverés sikertelen akkor a terület a Magyar Állam tulajdonába kerül.

A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara által kezdeményezett ajánlások alapján meghozták a 2018. évi CXXXVII. törvényt és a CXXXVI. módosításait, amelyek 2019. január 11-én lépetek hatályba. A módosítások az elővásárlási jogot és az előhaszonbérletet érintették. Az elővásárlás sorrendje szerint továbbra is az állam, a tulajdonostárs (közös tulajdonban álló terület esetén), valamint a föld használója áll, de utánuk az eddigiektől eltérően a lakó szomszéd került. A helybenlakó szomszéd fogalma kiszélesedett, a szomszédos településen helybenlakó földműves is annak minősül, akinek a tulajdonában lévő föld szomszédos a megvásárolni kívánt földdel. A továbbiakban így a településhatár nem zárja ki őket a vásárlók köréből. Az ötödik helyre az állattartók kerültek, de megkötéssel. A földek művelési ágának és méretének igazodnia kell a tartott állatok takarmányszükségletéhez. Abraktakarmánnyal takarmányozott állatok esetében szántó, míg legeltetési állatfajok esetén gye, rét, illetve fásított művelési ágú terület szerezhető. Az állattartói minőséget is tovább szigorították, 3 év állattartói igazolás szükséges és helyben lakó földművesként kell szerepelni (BALOGH, 2019).

A haszonbérleti jogot is módosították, mostantól nem tesznek különbséget az állattartó, eredetmegjelöléses terméket előállító ökológiai gazdálkodó és a földhasználó között, sőt kiszélesítették körüket és most a kertészeti tevékenységet végzők és vetőmag előállítók is elsőek a rangsorban. Őket a tulajdonostársak, a helybenlakó szomszéd majd a helybenlakó földműves követi. Utánuk jön a 20 km-es körzeten belül legalább 3 éve üzemközpontot létesített földműves, majd a helybeli illetőségű mezőgazdasági szervezet, aztán a helybeli illetőségű szomszéd mezőgazdasági szervezet (INTERNET 2).

A törvényalkotás így helyzetbe kívánta hozni a helyi kistermelőket és egyben elősegíteni a földbirtokok koncentrációját egy üzemben belül. Az állattartókat is támogatni kívánták ezzel a lépéssel, hiszen a korábbiakhoz képest előnyösebb számukra az elfogadott törvénymódosítás.

3.3 Földbérleti díjak

Az 1994. évi LV. törvény ugyan kizárta a külföldi jogi és természetes személyeket a földvásárlásból, de engedélyezte számukra is a haszonbérletet. A megszűnő állami vállalatok földtulajdonai átkerültek a kárpótlási alapokba, majd a termőföldtörvény hatálybalépése után csupán bérelt területeken nyílt módjuk a hazai gazdasági társaságoknak termelést folytatni.

A kárpótlást követően élesen elkülönült a földtulajdon és a földhasználat kérdésköre. A kárpótoltak zöme, mintegy 85%-a nem jutott gazdálkodásra alkalmas méretű földhöz, így azokat kénytelenek voltak eladni vagy bérbe adni (NAGY, 2010).

Magyarországon a bérelt terület aránya 50-60% körüli, míg a szomszédos Szlovákiában ez az arány 90%. A bérelt területek aránya az unión belül is egyre nagyobb arányú, köszönhetően a bérlőket védő szigorú jogszabályoknak, valamint a magas termőföld áraknak.

A földbérleti díjakat jelentősen befolyásolja az adott terület elhelyezkedése, AK értéke, a birtokkoncentrálttság, és tulajdonosi háttere és a területalapú támogatás mértéke. A földbérleti árakat viszont legalapvetőbben az adott parcella ára határozza meg (BÍRÓ et al., 2018).

A föld iránti kereslet magával emeli a földárakat, és ezáltal a bérleti díjakat. A föld díjának emelkedése rendre meghaladja az inflációt (GOCKLER, 2019). A földbérleti díj a föld árának 6-8 %-a közötti sávban mozog Magyarországon, szemben a Nyugat-európai 2-5%-kal (GOCKLER, 2014).

A területalapú támogatások ott okoznak áremelkedést, ahol a bérleti díjak nagyságát a területalapú támogatásokhoz kötötték. Ez csupán kis százalékát képezi az országosan megkötött földbérleteknek (NAÁRNÉ TÓTH, 2014).

A földbérleti díjakra negatívan hat a hazai szabályozás révén létrejött osztatlan közös tulajdoni forma. A jelenleg hatályos törvény értelmében akár egy tulajdonos is megghiúsíthatja az egész földrészlet bérbeadását (RIBAI, 2012). Ennek kiküszöbölése lehet a korábban a magyar jogban létező „közbirtokosság” vagy a „tulajdonosok közgyűlése” hatályba helyezése. Ez egy kétharmados szavazatarányhoz kötött döntéshozatali, intézményesített forma lenne (ORLOVITS, 2010). Megoldást jelenthet viszont az állami kisajátítás is melyet fel kell ajánlani eladásra vagy bérletre a gazdák számára (NAGY, 2010).

Idehaza gondot okoz a rövid bérleti időtartam is. Az egyéni gazdálkodók körében magas a rövid lejáratú bérleti szerződés, amely nem szolgálja sem a bérlő, sem a bérbeadó érdekét. A gazdasági társaságok esetében ugyan magasabb a hosszú távú szerződések aránya, a maximális 20 éves időkeretet szinte senki sem használja ki. A területalapú támogatások és a dinamikusan növekvő bérleti díjak miatt az ágazaton belül sokan javasolják a minimális bérleti idő bevezetését (KAPRONCZAI, 2010). Ez összhangban állna a földvitában is megemlített francia modellel. Továbbá a rövid bérleti idő hátráltatja a fejlesztéseket is. A gazdasági társaságok, saját földtulajdon hiányában, nem ruháznak be olyan területbe, ahol a megtérülési idő nagyobb, mint a bérleti szerződés időtartama. A hazai szabályozás igyekszik ösztönözni a hosszú távú megállapodásokat. Az 5 évnél hosszabb bérleti szerződés esetében a tulajdonosnak nem kell forrásadót fizetnie. A földforgalmi törvény szerint jelenleg 5 évente lehet a bérleti díj összegén módosítani. Ha az emelés a 20%-ot meghaladja, akkor a megegyezni nem tudó felek perre vihetik az ügyet – ekkor szakértőt kell bevonni a vita rendezésébe.

A birtoktagosítás is ár növelő hatással van mind a földárra, mind a földbérletre. A hatályos földtörvény nem írja elő a kötelező érvényű birtokösszevonásokat, csupán ajánlást tesz az önkéntes földcserére. A csere engedélyköteles ügylet, feltételekkel és szabályokkal. A csere csak akkor valósulhat meg ha mindkét fél vállalja a föld tulajdonjogának kölcsönös átruházását, továbbá az egyik partner rendelkezik az adott településen már földtulajdonnal, vagy az egyiküknek helybenlakónak kell lennie. Fontos kitétel, hogy nem csak földműves foglalkozásúak cserélhetnek, erre nem vonatkozik kitétel a törvényben, de a földszerzési maximumok itt is érvényesek. Különböző értékű földek is cserélhetőek, azonban nagy értékkülönbség esetén a hatóság megtagadhatja az adásvételt (CENNER, 2018). Ellenérdekeltek a birtokrendezés folyamatában a nagygazdálkodók, mivel a nagyobb birtoktestek kialakulása révén jelentősen megnőne a föld ára és bérleti díja is. A nagyobb birtokokon a földbérleti díj kicsivel több, mint a vegyes szerkezetű vagy kisebb parcellák esetében (GOCKLER, 2014).

3.4 Földvásárlás, földár

A föld értékének meghatározása komplex megközelítést igényel, ugyanis elsősorban a rajta előállítható termények által elérhető nyereség határozza meg. Bár a föld forgalmi értékének alapjául a régen bevezetett arany korona (AK) szolgált, manapság a föld értékét fekvése, tulajdoni viszonyai és termelőképesége határozza meg. Az aranykorona rendszert ugyanakkor rengeteg kritika éri, ugyanis az még a múlt századi terméseredményeket és ráfordításokat veszi alapul, holott a közgazdasági környezet napjainkra jelentősen átalakult (BOBVOS,1996). A modern mezőgazdaságban pedig új tényezők is befolyásolják a termőterületek értékét, mint az infrastruktúra fejlettsége, az öntözés vagy a bérleti konstrukció (BÍRÓ et al., 2018).

A szocialista időszak alatt a föld nem volt forgalomképes, így nem alakulhattak ki piaci árak (NAGY, 2009). A rendszerváltást követően kialakult földtulajdoni rendszert a nagyfokú szétaprózodottság jellemezte. A piaci árakat nagyban befolyásolta az 1994. évi LV törvény a termőföldről, mely szerint külföldi személyek nem vehettek hazánkban termőföldet. A földpiacról így rengetegen szorultak ki.

A kárpótlás lezárultával megindult a birtokkoncentrációs folyamat. A 2000-2010 közötti időszakban az egyéni gazdaságok átlagos mérete több mint 50%-kal, 4,6 ha-ra nőtt. A társas vállalkozások ekkor átlagosan 337 ha területtel rendelkeztek. (AMÖ, 2010). A csatlakozást követően az évenkénti földtulajdoncsere 210 ezer ha/év körül mozgott, a nyugat-dunántúli régiókban 400-700 ezer Ft/ha körül mozgott a szántó ára, míg Észak-Magyarországon 400-450 ezer FT/ha körül (GOCKLER, 2014).

2010-hez képest 2018-ra a termőföld átlagára nominálisan 137%-kal növekedett, míg reál értéken számolva a duplájára emelkedett. A legjelentősebb művelési ág, a szántó esetében is tovább folytatódott a drágulás, 2017 és 2018 között 8,3%-kal nőtt egy hektár átlagos értéke. Az országos átlag így 1,49 millió Ft/ha-ra ugrott. A művelési ágak közül azonban a szántó produkálta a legkisebb növekedést. A legnagyobb drágulás a gyümölcsösöket jellemezte (16,8%), majd a gyepek (13,5 %) és a szőlő (9,5%) következett (INTERNET 3).

3.5 A magyar birtokpolitika egyéb problémái

A Kapronczai István által indított Földvita több pontban is rávilágít a magyar birtokpolitika sarkalatos problémáira. Több szakember is ezekben látja a problémák gyökerét.

A leginkább meghatározó gond a földtulajdon-szerkezet töredezettsége. A hatályos örökösödési szabályok nem írják elő a minimális földméretet, öröklés esetén ez a birtokszerkezet további aprózódását teszi lehetővé. Hatósági szabályozással és minimális üzemméret bevezetésével meg lehetne állítani az úgynevezett nadrágszíjtelkek kialakulását (BUDAY-SÁNTHA, 2010). Az üzemméretnek nagyságának viszont el kell érnie azt az életképes méretet, amely képes eltartani magát és megélhetést biztosít tulajdonosának (TÓTH, 2015).

A megfelelő üzemméret kialakításához fontos a tagosítás. A megfelelő táblaméret alapvetően befolyásolja az öntözés, gépesítés lehetőségeit és ezeken keresztül az elérhető jövedelem szintjét (POPP et al., 2017).

Az alacsony földár viszont nagy kockázatot hordoz magában. Az emelkedő földár földpiac élénkítő hatása hatékonyan képes visszaszorítani a spekulációt (KAPRONCZAI, 2014). De ha a föld piaci ára alacsony, úgy a bankok nem finanszíroznak beruházást rajta. A bankok 15-20 évre futamidőre adnak hitelt, de ennyi idő alatt nem számítható ki a kamatszint változása, így kockázatos befektetés számukra.

Problémaként jelentkezik, hogy a hazai szabályozás sok szakember szerint nem teremt egyenlő esélyt a gazdák között. A MOSZ kifogásolja, hogy az adásvételek során az agrárkamara területi szervei a következő 20 év várható jövedelmei alapján indexál, majd ezek alapján egy hatósági ár maximumot vezet be. Továbbá kifogásként merül fel, hogy a helyi földbizottság, mely a helyi gazdákból állt volna össze, nem tud felállni. Így egy túlzott hatalom összpontosul a kamara kezébe (INTERNET 4) Az alkotmánybíróság ellenben nem ítélte jogsértőnek a magyar törvényt (INTERNET 5).

Az Európai Bíróság viszont kimondta, hogy jogsértő a magyar földtörvény, ugyanis sérül a tőke szabad mozgásának elve, azzal, hogy a külföldi személyek haszonélvezeti jogát megszüntették. A bíróság arra hivatkozva mondta ki ítéletét, miszerint megszüntetésre kerültek a nem közeli hozzátartozók számára korábban bejegyzett haszonélvezeti jogok. Noha a Charta engedélyezi bizonyos esetekben a közérdeken alapuló megfosztást, kifogásolják annak arányosságát (INTERNET 6). Az Európai Bizottság előtt van még a földforgalmi törvény általános fölülvizsgálata is, mely hazánk mellett, a többi 2004-ben csatlakozott országot is érinti. Ebben az ügyben még nem született döntés, de kötelezettségszegési eljárást indítottak Magyarország ellen.

3.6 Üzemszabályozás

A rendszerváltásig az állami tulajdonban lévő nagygazdaságok és szövetkezetek dominanciája volt a jellemző. A háztáji kisgazdaságok csupán saját élelmiszerszükségleteik kielégítésére termeltek. A rendszerváltást követően gyors gazdaságszerkezeti átalakulás ment végbe, a köztulajdonról a hangsúly egyre inkább a magántulajdonra helyeződött át. Az állami tulajdonú vállalatok zömét privatizálták, földjeik nagy részét pedig kijelölték a kezdődő kárpótlási földalapba. 1989-ben a termőföldek 62%-át szövetkezeti formában művelték, az állami gazdaságok 26%-ban képviseltették magukat, az egyéni gazdaságok pedig csak mintegy 11%-ban. Az évezred elejére viszont a szövetkezeti forma szinte teljesen visszaszorult, a területek csupán 11%-án történt ilyen formában termelés (KOVÁCH, 2016).

A tulajdonviszonyok alapján a mezőgazdasági vállalatok SZÉKELY, 2010 szerint három nagy csoportra bonthatóak:

- egyéni gazdaságok
- gazdasági társaságok
- szövetkezetek

Az **egyéni gazdaságok** esetében jellemző a saját és a vállalkozás vagyonelemeinek szoros összefonódása, a vállalkozás egy személy, esetleg egy család kezében van. Saját földeken termelnek, de sokuk bérelt területen is gazdálkodik. Tőkeszegénysége és könnyű létesítése, illetve megszüntetése révén szigorú feltételekkel jut hitelhez, ami nagyban korlátozza a birtoknövekedést. Az egyéni gazdaságok több szempont szerint is feloszthatóak, gyakorlati szempontok alapján méret és gazdálkodási céljuk szerint érdemes megkülönböztetni őket.

Méret szerint:

- kisméretű gazdaságok (31 ha-nál kisebb területen termelők)
- közepes gazdaságok (31-300 ha között)
- nagyméretű gazdaságok (300 ha felett)

Gazdálkodás célja szerint:

- családi ellátó gazdaságok
- családi gazdaságok
- vállalkozói nagygazdaságok

A *családi ellátó gazdaságok* fő célja a háztartási szükségletek megtermelése. Értékesítésre csak elvétve kerül sor, fő szerepük a vidéki lakosság élelmiszerellátásában van. A hobbitermelés és a ház körüli kertek is ide tartoznak. Jellemzően saját, kis területen, családi munkaerő alkalmazása mellett termelnek.

A *családi gazdaságok* elsődleges célja az árutermelés, azonban ehhez a családon belüli munkaerőre támaszkodnak. Saját és bérelt földön is termelhet, de minimum egy fő teljes foglalkoztatását kell, hogy biztosítsa. Tovább bontható rész vagy fő foglalkozású családi gazdaságokra, attól függően, hogy a család megélhetését teljes egészében vagy csupán részben képes fedezni a gazdálkodás. Méretük az EU-n belül is nagy szórást mutat, körükben igen jellemzőek a birtokkoncentrációs folyamatok.

A *vállalkozói nagygazdaságok* számarányát tekintve alkotja a legszűkebb csoportot, de ez a fajta egyéni gazdaság termel a legnagyobb területen. Munkaerőszükségletük a megnövekedett méret miatt bér munkaerőn alapszik. Méretének maximumát behatárolja a földtörvény, miszerint a saját tulajdonú föld nagysága nem haladhatja meg a 350 ha-t, bérelt terület esetében pedig az 1500ha-t.

A **gazdasági társaságok** természetes és/vagy jogi személyek által, társasági szerződés útján, vagyonszerzés céljára létrehozott gazdasági társaságot értünk. A szerződésen belül tevékenységi körét, cégnevét, tagok nevét és lakhelyét, társasági vagyok mértékét, rendelkezésre bocsátásának időpontját és módját kötelesek feltüntetni. Létrehozásuk a cégbíróságokon keresztül történik. Tőkéjük az alapításkor a tagok által rendelkezésre bocsátott vagyonból (alaptőke) és a működésből származó nyereségből tevődik össze. Létezhet önálló jogi személyiséggel rendelkező és jogi személyiség nélküli társaság is. Gazdálkodás szempontjából megkülönböztetünk személy (bt., kkt.) és tőkeegyesítő gazdasági társaságokat (Kft., Rt.).

Az összes regisztrált mezőgazdasági vállalkozás több mint fele Kft, köszönhetően hogy sokkal rugalmasabban tudnak alkalmazkodni a termelési folyamatokhoz (STATISZTIKAI TÜKÖR 2016). Azonban a 2014. évi új Ptk. hatálybalépésével a törzstőkét felemelték 500 ezer Ft.-ról 3 millió Ft-ra, mely gátat szabott a Kft.-k további térnyerésének.

A gazdasági termelés szereplőit ezen kívül több szempont szerint is csoportosíthatjuk. ALVINZ (2013) szerint jogi forma, vállalatgazdasági, adójogi, gazdaságstatistika és gazdaságsszociológia szerint is elkülöníthetjük őket egymástól. A kategóriák átfedéseket mutathatnak.

Az üzemszabályozást több dolog is indokolja. Ezek nagyrészt gazdasági és jogi vonatkozásúak. Agrárgazdasági szempontból fontos kiemelni, hogy az üzem melyik adó kategóriába esik, hiszen más vonatkozik egy őstermelőre, mint egy gazdasági társaságra. Ugyanilyen fontos, hogy adójogi szempontból mi tekinthető az adott üzemhez tartozó dolgoknak, mert így hitelezés és jelzálogkölcsön szempontjából lenne nagy jelentősége.

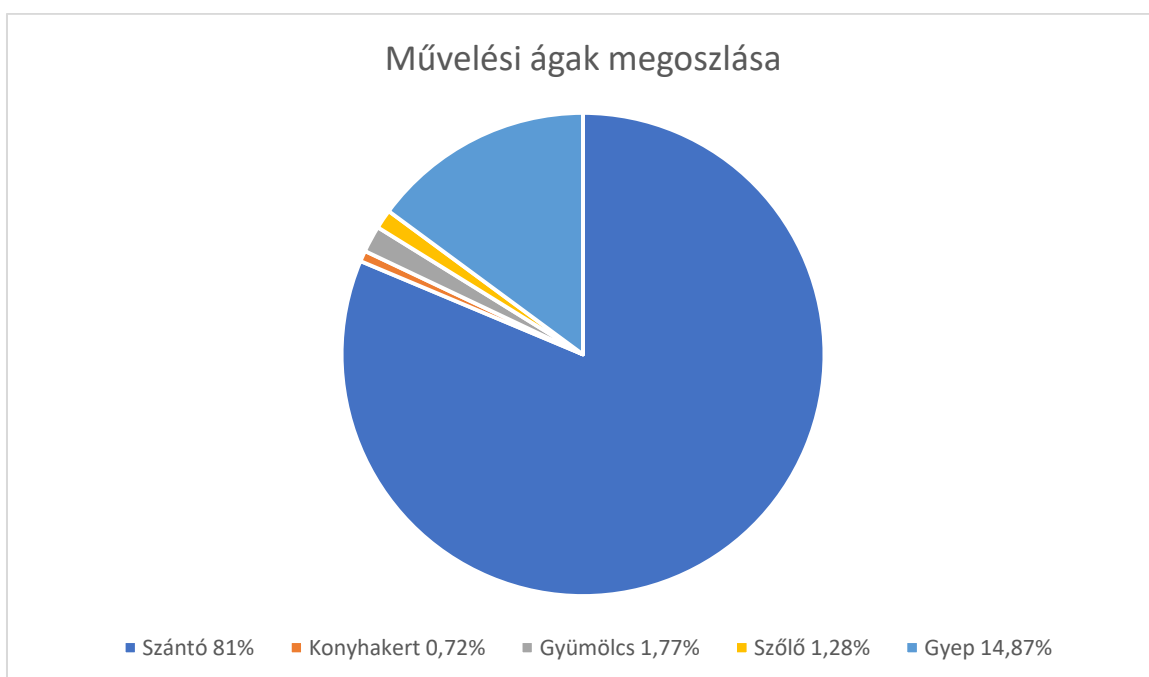
A tulajdonosi forma is nagy jelentőséggel bír, hiszen örökléskor vagy egy eladás kapcsán érvényre lehetne juttatni az egy személy egy tulajdon elvét.

Az üzemszabályozás kialakításakor fontos meghatározni az ökonómiai méretmaximumot, főleg családi gazdaság esetében, elsősorban adózási szempontok alapján. További szempont kell, hogy legyen a külső foglalkoztatottság mértéke, vagyis, hogy a külső foglalkoztatottak által ledolgozott órák száma ne haladhassa meg a gazdaságban regisztrált tagok által teljesített órák számát (ALVINCZ, 2013).

4.Saját vizsgálatok

4.1 Magyarország területi arányai

Az 1.táblázat megmutatja, hogy mekkora helyet foglal el Magyarországon belül a mezőgazdasági terület, ezen belül a szántó művelési ág, és hogy milyen mértékben is változik. Azért a szántó került kiemelésre, mert hazánkban ez a legjelentősebb művelési ág, amit a 1. ábra is szemléltet.



1. ábra: Művelési ágak megoszlása. Forrás: saját szerkesztés KSH adatok (2019) alapján

Az ország területéhez viszonyítva igen nagy, mintegy 57% a mezőgazdasági terület. A mezőgazdaság nemzetgazdasági ág GDP hozzájárulása csupán az összes megtermelt bruttó hazai termék 4,2%-a volt 2018-ban de ezen értéken messze túlmutat népességmegtartó erejével. A művelésből kivont területek ugyanakkor gyors növekedést mutatnak. 2015-höz képest 2019-re 3,57%-os emelkedés volt tapasztalható. Ennek elsősorban infrastrukturális beruházások (gyárépítés, egyéb építőipari beruházások) az okai.

1. táblázat: Mezőgazdasági termőterület megoszlása gazdasági forma alapján.

ÉV	Művelés alól kivett (ezer ha)	Mezőgazdasági terület (ezer ha)	Ebből szántó művelési ágú (ezer ha)	Egyéni/Gazdasági társaságok területe (ezer ha)
2015	1915,8	5346,4	4331,7	2247
				1722
2016	1927,2	5349,0	4332,4	2527
				1645,3
2017	1933,2	5352,3	4334,3	2564,3
				1652,5
2018	1947,8	5343,8	4333,7	2564,3
				1652,5
2019	1984,3	5309,5	4317,7	2576,4
				1643,8

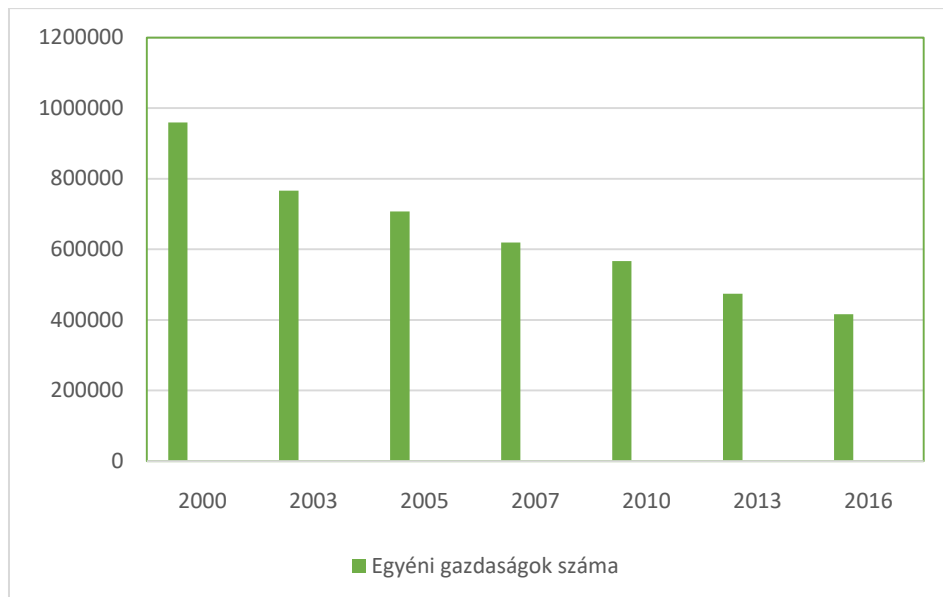
Forrás: saját szerkesztés KSH adatai alapján.

2015 és 2019 között számottevően, 68 500 ha-al nőtt a művelésből kivont területek nagysága. A mezőgazdasági terület ezen időszak alatt 36 900 ha-al csökkent. A szántó művelési ágú területek 14 000 ha-al csökkentek.

Az egyéni gazdaságok által művelt szántóterület nagysága 329 400 ha-al nőtt, míg a gazdasági társaságok szántóterülete ezzel egyidejűleg 78 200 ha-al csökkent. A hiteles adatok is mutatnak némi torzítást, ugyanis a gazdasági társaságok és egyéni gazdaságok összessége nem adja ki a teljes szántóterület nagyságát. A statisztika bizonyos társaságokat nem tud hova besorolni.

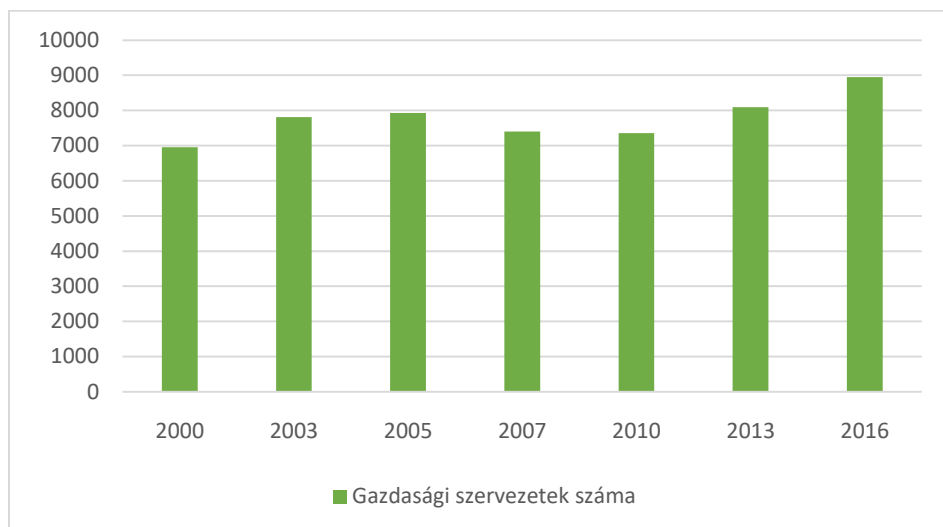
4.2 Magyarországi gazdaságok számának alakulása

2000 és 2016 között markáns változások játszódtak le az egyéni gazdaságok és a gazdasági szervezetek számában, amit a 2. és 3. ábra szemléltet.



2. ábra: Egyéni gazdaságok száma

Forrás: saját készítés KSH ÁMÖ 2016 adatai alapján



3. ábra: Mezőgazdasági Társas szervezetek száma

Forrás: saját készítés KSH ÁMÖ 2016 adatai alapján

Magyarországon 2016-ban közel 9 ezer gazdasági társaság és 416 ezer egyéni gazdaság folytatott mezőgazdasági tevékenységet. Az utóbbi években a gazdasági szervezetek száma némileg növekedett, a magyar mezőgazdaságban, míg az egyéni vállalkozások száma erőteljesen csökkent. A szervezetek számának növekedésében erőteljes szerepet játszik a hazai szabályozás.

A gazdasági szervezetek 3 év alatt 10,6%-os növekedést elérve 8946 darabra nőtt. A gazdasági szervezetek száma emelkedése az első összeírási ciklusban elérte a 12%-ot, majd egy jelentős 7%-os visszaesés következett be. A világgazdasági válság után viszont erőteljes emelkedés következett be. 2016-ban 10,6%-kal több gazdasági szervezet tevékenykedett, mint három évvel korábban. A gazdasági szervezetek átlagos mezőgazdasági területe 253 ha volt. A területcsökkenés folyamatos tendenciát mutat, 2013-ban 310 ha, 2010-ben 322ha volt az egy gazdasági szervezetre jutó átlagos mezőgazdasági terület nagysága.

Az egyéni gazdaságok száma folyamatos mérséklődést mutat. Számuk az ezredforduló óta a kétötödére csökkent. A legnagyobb csökkenés az 1 hektár alatti mezőgazdasági területen gazdálkodók körében következett be. Átlagos területméretük ugyanakkor megugrott, 7,6 ha-ra. Ez 2013-hoz képest 36%-os növekedést jelent, bár ez még mindig igen kis méretnek felel meg.

Az átalakuló birtokképpel együtt megváltozott a termelési struktúra is. A gazdasági szervezetek közül 68%-nak a növénytermesztés és 17%-nak pedig az állattenyésztés adta a fő profilját. 5%-uk esetében azonos jelentőségű mindkét ágazat. Ezzel szemben az egyéni gazdaságok esetében 3 év alatt a növénytermesztés irányába tolódtak el az arányok. 43%-ról 50%-ra ugrott a csak növénytermesztéssel foglalkozó gazdaságok száma. ezzel párhuzamosan az állattenyésztés és a vegyes besorolású cégek aránya csökkent.

4.3 Termőföld piaci árak

2.táblázat: Magyarország szántó árak, országrészek szerinti bontásban €/ha

RÉGIÓ/ÉV	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Országos átlag	2 089	2 380	2 709	3 042	3 356	4 182	4 368	4 632
Közép-Magyarország	2 082	2 197	2 539	2 772	3 028	4 129	4 104	3 697
Dunántúl	2 345	2 561	2 892	3 211	3 470	4 414	4 390	4 698
Közép-Dunántúl	2 356	2 576	2 819	3 191	3 371	4 275	4 298	4 577
Nyugat-Dunántúl	2 249	2 558	3 088	3 398	3 593	4 856	4 260	4 445
Dél-Dunántúl	2 405	2 554	2 804	3 093	3 453	4 162	4 552	4 977
Alföld és Észak	1 909	2 274	2 600	2 956	3 316	4 027	4 387	4 702
Észak-Magyarország	1 474	1 640	1 841	2 175	2 159	2 786	2 992	2 944
Észak-Alföld	1 829	2 289	2 746	2 922	3 420	4 095	4 408	4 873
Dél-Alföld	2 180	2 548	2 813	3 341	3 747	4 483	4 950	5284

Forrás: saját készítés Eurostat 2019 adatai alapján

A fenti táblázat magyarországi szántó átlagos értékét mutatja be régiókénti bontásban, euróban. Azért a szántóra esett a választás, mert a hazai termőföldforgalom túlnyomó részét (kb. 83%-át) ez a művelési ág adja.

Az adatokat elemezve láthatjuk, hogy a hazai árak dinamikusan növekedtek az elmúlt 10 évben. Szinte sehol nem tapasztalható visszaesés, bár ugyanakkor elmondható, hogy az egyes régiókat nem ugyanolyan mértékben érintette a földárak emelkedése.

A Dél-Dunántúli és Dél-Alföldi térségek magas termőföldára visszavezethető az itt található magas aranykorona értékű kiemelkedő tulajdonságokkal bíró szántóterületekre. 2016-ban az összes szántó adásvétel 11%-a Fejér megyében történt, így itt jelentkezett leginkább ennek árnövelő hozadéka. A „Földet a Gazdáknak” program

A főváros környéki földár növekedést azonban az infrastruktúra, valamint a piac közelsége generálta.

Az Észak-Magyarországi régió árai messze elmaradnak az országos átlagtól. Több ok is közrejátszik ebben. A hegyes vidéken többnyire mezőgazdaságilag alkalmatlan területek találhatóak, és az itt lévő szántók átlagos aranykorona értéke is igen alacsony. Továbbá a belső migráció miatt a népességszám is csökkenésnek indult, nagy az elvándorlás, emiatt egyre kevesebb a mezőgazdaságból élők aránya is.

A hazai termőföldár azonban messze elmarad az uniós átlagtól. Magyarországon találhatóak az EU-n belül is az egyik legalacsonyabb árfekvésű termőföldek. A hazai átlagár régiós összehasonlításban is alacsony, csupán fele a szlovákénak, de az EU-átlagnak is csupán harmada.

A 2000-2008 közötti időszakban csaknem megduplázódott a hazai átlagár, az éves növekedés üteme (7-8%) rendre meghaladta az évi infláció mértékét (5,9%).

A gazdasági válság idején az árak megtorpantak, de nem csökkentek, köszönhetően annak, hogy sokan a termőföldbe menekítették értékeiket. A 2010-es évektől azonban egy erőteljes növekedés volt tapasztalható, az évi áremelkedés értéke elérte az évi 10%-ot is. A 2010-2014 közötti időszak növekedését elsősorban a hamarosan lejáró, külföldi magánszemélyek termőföldvásárlását tiltó moratórium hajtotta. A 2013.évi CXII. törvény ugyan továbbra sem engedélyezte külföldi magánszemélyek számára a termőföldvásárlást, de az időközben meghirdetett Nemzeti Földalapkezelő birtokában lévő földek árverése tovább erősítette az áremelkedést

2015-ben meghirdetésre került a „Földet a Gazdának” program, melynek keretében mintegy 230 ezer ha állami tulajdonú földet, a teljes mezőgazdasági termőterület mintegy 4%-át bocsátották árverésre. Ez jelentős lökést adott a termőföldforgalomnak, az addig évek óta csökkenő eladások újra megugrottak az évi 80-120 ezer hektáros értékesítéshez képest, a háromszorosára nőtt az eladások száma egy éven belül. Ez hatással volt az árakra is, az előző évhez képest kiugróan, 22%-kal emelkedtek meg az átlagárak. Ezen belül a szántók átlagos értéknövekedése a 25%-ot is elérte.

4.ábra: Magyarország és néhány EU-tagország átlagos termőföld ára.



Forrás: Saját készítés, Eurostat 2019

A hazai átlagár nemzetközi szinten az egyik legalacsonyabb. Hollandiában tizenötször (70320€), Dániában négyszer (17690€), Franciaországban másfélszer (6020€) többet kellett fizetni egy hektár szántóért, mint hazánkban.

Régiós szinten egyedül Szlovákia éri el az EU átlagos szintjét, vélhetően azért, mert az ottani jogszabály engedélyezi a külföldi személyek földvásárlását. Szlovákiában emiatt körülbelül a termőterület 30%-a külföldi tulajdonban áll.

Hasonló változások figyelhetők meg a bérleti díjak alakulásában is. Míg a nyugati országok esetében mérsékelt emelkedés vagy stagnálás tapasztalható, addig a hazai díjak erőteljesen zárkóznak fel az EU árszínvonalához.

Bérleti díjak

3.táblázat: Bérleti díjak alakulása Magyarországon.

ÉV	Földár €	Változás előző évhez (%)	Földbérleti díj €	Változás előző évhez (%)	Föld bérleti díj a Földár %-ban
2011	2089		107		5,1
2012	2380	13,93	126	17,7	5,29
2013	2709	13,82	129	2,38	4,76
2014	3042	12,29	131	1,55	4,3
2015	3356	10,32	139	6,1	4,1
2016	4182	24,6	151	8,63	3,61
2017	4368	4,4	160	5,96	3,66
2018	4632	6,04	164	2,5	3,54

Forrás saját készítés Eurostat 2019 adatok alapján

A földbérleti díjak is egyenletesen emelkedtek, de kisebb mértékben, mint a földár. A földbérleti díjak országosan nagy szórást mutatnak, legnagyobb mértékben a szántó művelési ágú földterületek díja változott. A földbérleti díj földárhoz viszonyított mértéke csökkenő tendenciát mutat, megközelítve a nyugat-európai szintet (2-3%), mivel az árak évről évre nagyobb ütemben emelkednek, mint a bérleti díjak.

A földár legnagyobb éves emelkedése 2016-ban volt. Feltételezhetően amiatt, hogy a Földet a Gazdáknek programban meghirdetett állami földek megjelentek a piacon. Ekkor 14,3%-ot emelkedett egy év alatt az ár. A program lefutása érezhető volt a következő években. A visszaesett forgalom az árban is tükröződött, az előző évhez képest csupán 4,4%-os volt az áremelkedés üteme.

A földbérleti díjak visszafogott emelkedést mutatnak. 2012-ben az egy évvel korábbi értékhez képest 17,7%-os díjnövekedés volt tapasztalható. Utána következő években ez viszont rendszerint 1,5 és 8 %-on belül mozgott.

4.4 Gazdaságok megoszlása méret szerint

A 4. táblázat megmutatja mennyire elaprózódott Magyarország földszerkezete.

4. táblázat: a mezőgazdasági területet használó gazdaságok száma nagyságkategóriák szerint

Méretegység	Gazdasági szervezetek	Megoszlás	Egyéni gazdaságok	Megoszlás
1 ha alatt	288	3,6%	209 712	58,7%
1-4,9	1136	14,4%	74 092	20,7%
5-9,9	753	9,6%	26 807	7,5%
10-19,9	798	10,17%	19 264	5,3%
20-49,9	1022	13%	15 188	4,25%
50-99,9	807	10,2%	6 470	1,8%
100-199,9	818	10,4%	3 584	1%
200-499,9	1034	13,1%	2 024	0,5%
500-999,9	659	8,4%	111	0,3%
1000 ha felett	528	6,7%	4	0,001%

Forrás: saját szerkesztés a KSH (2016) adatai alapján.

A gazdasági szervezetek eloszlása egyenletes, szinte minden méretkategóriában egyenlő arányban képviseltetik magukat. A viszonylagos kiugró érték az 1-4,99 ha-os méretkategóriában annak is köszönhető, hogy sokan alapítottak egyszemélyes kft.-t vagy egyéb társaságot. A legtöbb társaság azonban a 200-500 ha közötti területen gazdálkodik.

Az egyéni gazdaságok megoszlása igen koncentrált az alsó méretkategóriákban. A gazdálkodók zöme 1 ha alatt termel, tehát feltételezhetjük, hogy értékesítésre nem, vagy csak korlátozottan termelnek. Ezáltal gazdasági szempontból irrelevánsak. Az egyéni vállalkozók mintegy 80%-a 5 ha-nál kisebb területen gazdálkodik, míg csupán valamivel több mint 6%-uk termel 20 ha-on nagyobb területen.

5. Következtetések

Magyarország a rendszerváltást követően a birtokpolitikát elsősorban nemzeti oldalról közelítette meg, minek nyomán belföldi magánszemélyeken kívül másnak nem engedélyezte termőföld vásárlását. 2013-tól már a tagállami polgárok is szerezhettek hazánkban termőföldet, de a jogszabályok továbbra is erősen korlátozóak maradtak, így próbálva elérni hogy a magyar termőföld minél nagyobb része hazai kézben maradjon. A megközelítést és a törvény több rendelkezését is bírálta az Európai Bizottság, a visszaható hatályú haszonélvezeti jog ügyében pedig már elmarasztaló bírósági ítélet is született.

Ugyanakkor a hazai szakemberek szerint sem megfelelő a szabályozás, kritika érte a MOSZ részéről is, főleg az Agrárkamara által, föld adás-vételek kapcsán bevezetett hatósági ár miatt. Az ügyben ugyanakkor az Alkotmánybíróság ítélete alapján nem tekinti jogsértőnek a törvényt.

A hatályos szabályozás törekszik elősegíteni a szétaprózódott területek birtokkoncentrációját. Magyarországon az utóbbi három évtizedben megnégyszereződött, 2 ha-ról 9,5 ha-ra növekedett az átlagos birtokméretet. A birtokpolitika hazai célja, az ország karakteréből eredően, egy erős, versenyképes, erős termelési potenciállal rendelkező mezőgazdaság kialakítása. A nagyobb birtoktesteken gazdaságosabb a termelés, magasabb jövedelem érhető el, összességében pedig hatékonyabb a termelés.

A rendszerváltást követően mind az egyéni gazdaságok, mind a társas vállalkozások száma megugrott, köszönhetően a földprivatizációnak, amikor is tömegek jutottak saját termőföldhöz. A 90-es évek közepétől azonban beindult egy lassú birtokkoncentrációs folyamat. A gazdálkodásra alkalmatlan méretű területek nagy részét eladták, így az életképtelen birtoktesteken gazdálkodók száma esett vissza a leginkább, a birtok koncentráció révén pedig ezzel egyidejűleg nőtt a középbirtokok mérete és gazdaságsszáma is. Ezzel egyidejűleg a gazdasági szervezetek száma először hirtelen megnőtt, majd lecsökkent a piacon zajló folyamatok, illetve a törvényi szabályozásnak köszönhetően, majd a 2000-es évektől folyamatosan emelkedett a számuk.

A mérsékelt földforgalom mellett a termelés jellemzően bérbeadott földeken folyik. A birtokkoncentráció révén a bérelt területeken történő termelés aránya a jövőben várhatóan tovább növekszik. Ezt a hatást tovább erősíti, hogy a z EU állampolgárok földbérlése és szerzése nem ütközik jogi akadályokba, törvényileg megengedett. A nagy arányú bérlemény hatására a földbérleti díjak is meredeken emelkednek, de a földárakhoz képest visszafogottabb ütemben.

A földárak is dinamikusan emelkedtek, de messze elmaradtak mind az EU- átlagtól, mind pedig a szomszédos országok átlagától. Ezt részben a hazai birtokszerkezet aprózottsága, részben a termőföldvásárlást kritériumokhoz kötő jogi szabályozás okozza. A kormányzat célja ezzel egyértelműen a hazai gazdálkodók helyzetbe hozása volt.

6. Összefoglalás

Szakdolgozatomban megvizsgáltam Magyarország birtok- és tulajdonviszonyainak alakulását, aktuális termőföldpiaci sajátosságait és viszonyait, birtokpolitikáját.

Magyarországon történelmi okoknál fogva is különleges birtokstruktúra alakult ki. Hazánk 2004-ben csatlakozott az Európai Unióhoz, mely lökést adott a hazai mezőgazdaság további fejlődésének. A csatlakozást követően úgynevezett „földmoratórium” lépett életbe, hogy az uniós jogrendet sikeresen tudják a hazai jogszabályokhoz illeszteni. A meghozott törvények azonban nem harmonizálnak az uniós jogrenddel, sértve azok alapelveit.

A rendszerváltást követően, a meghozott jogszabályok révén megindult a birtokkoncentrációs folyamat. A tagosítások és egyre inkább előtérbe kerülő közép méretű gazdaságok miatt a termőföld árak dinamikus emelkedésnek indultak. Ezzel szoros összefüggésben a hazai bérleti díjak is növekedésnek indultak, melyek azonban messze elmaradnak az EU átlagától.

A külföldi személyek vásárlását tiltó korlátozások ugyanakkor nemzetközi viszonylatban alacsonyan tartják a termőföldárakat. A tőkeerős külföldi befektetők kizárása és a tőkehiányos hazai gazdálkodók miatt az éves földforgalom igen korlátozott.

Köszönetnyilvánítás

Köszönettel tartozom mindazoknak, akik segítségemre voltak szakdolgozatom elkészítésében. Külön szeretnék köszönetet mondani Dr. Bánhegyi Gabriellának, a Pannon Egyetem, Georgikon Kar, Gazdasági, Társadalomtudományi és Vidékfejlesztési Tanszék egyetemi docensének, hogy szakdolgozatom készítése során segítette munkámat kreatív ötleteivel, tudásával, hasznos tanácsaival, tapasztalatával és türelmével.

Konzulensem mellett ugyancsak köszönet illeti családomat, akik mindvégig támogattak, valamint lehetővé tették számomra, hogy a Pannon Egyetem Georgikon Karának hallgatója lehessek.

7. Szakirodalom jegyzéke

- ALVINCZ, J. (2013): A „Földügyi-törvénycsomag” jogszabályainak agrárgazdasági háttere, különös tekintettel az üzemszabályozásra. Polgári szemle 9, 3-6.
- BALOGH, B. (2019): Változások a földforgalmi szabályozásban. Tájékoztató kiadvány. Nemzeti Agrárgazdasági Kamara, Budapest. pp. 6-32.
- BÍRÓ, SZ. (2010): Latifundiumok Magyarországon? Gazdálkodás, 54, 812-814.
- BÍRÓ et al. (2018): Milyen tényezők határozzák meg a termőföld értékét a szántóföldi művelésben? Agronapló XXII, 27-32.
- BOBVOS, P. (1996): Az aranykorona és a termőföld-érték. Acta Universitatis Szegediensis de Attila József nominatae : Acta oeconomica, (1). pp. 73-82.
- BUDAY-SÁNTHA A. (2010): Vannak még illúziók. Gazdálkodás, 54. 429-433.
- BURGERNÉ GIMES, A. (2010): Még egyszer a földtulajdonról. Gazdálkodás, 54. 548-560.
- CENNER, T. (2018): Hogy birtokunk egy tagban legyen: A termőföld cseréjéről. Kistermelők lapja
- CSETE, L. – BARCZA, G. (2010): Kié lesz a föld? Gazdálkodás, 54. 657-669.
- GAZDAG, L. (2010): Kiút az integrált agrártermelés modellje. Gazdálkodás, 54. 651-663.
- GOCKLER, L. (2014): A termőföldárak, valamint a földbérleti díjak változása és szerepük a termelési költségben. Mezőgazdasági technika. 40-42.
- GOCKLER, L. (2019): A termőföldárak és a földbérleti díjak változása. Mezőgazdasági technika. 39-43.
- JOBÁGYI, K. (2011): Földügyi törvénymódosítás 2.0. Dr. Jobbágyi Krisztina rovata
- KAPRONCZAI, I. (2010): A földbirtok- politika választ igénylő kérdései. Gazdálkodás 54, 191-201.
- KAPRONCZAI, I. (2011): A földbirtokpolitika lehetséges irányai. Gazdálkodás 55, 52-69.
- KAPRONCZAI, I. (2014): Agrárgazdaságunk jelene és jövője. Gazdálkodás 58, 110-111.
- KOVÁCH, I. (2016): Földek és emberek – Földhasználók és földhasználati módok Magyarországon. Debreceni Egyetemi Kiadó. 20-25.
- KURUCZ, A. (2010): A földpiaci sajátosságok és tendenciák. Gazdálkodás, 54, 434-443.
- MÉHES, T. (2017): Birtokpolitika – A földszerzés elmélete és gyakorlata. Acta Humana 3, 47-69.
- NAÁRNÉ TÓTH, ZS. (2014): A közvetlen területalapú támogatások hatása a földbérleti díjak alakulására Magyarországon. 56. Georgikon napok.
- NAGY, F. (2009): EU agrár- és földbirtok-politika 5. : A birtokpolitika kérdései. Birtokszerkezet és birtokviszonyok az EU országokban
- NAGY, F. (2010): Gondolatok a birtokpolitikáról. Gazdálkodás, 54, 778-787.

POPP et al. (2017): A versenyképes mezőgazdaság, a földár és a föld jövedelemtermelő képességének összefüggései. Gazdálkodás.61, 492-493.

RIBAI, CS. (2012): Az alanytöbbség problémája a polgári perben. Jogi tanulmányok, ünnepi konferencia az ELTE megalakulásának 375. évfordulója alkalmából Budapest 31-44.

SZÉKELY, CS. (2010): Agrár - gazdaságtan 5. Agrár és üzemstruktúra. Mezőgazdasági vállalkozási formák. Nyugat- magyarországi Egyetem

ORLOVITS, ZS. (2008): A mezőgazdasági üzem fogalmának agrárjogi értelmezése. Gazdálkodás, 52, 364-370.

ORLOVITS, ZS. (2010): A földbirtok-politika intézményeinek lehetséges változásai Gazdálkodás, 54: 419-428.

ORLOVITS, ZS. – KOVÁCS, L. (2015): A mezőgazdasági üzemszabályozás adaptációs lehetőségei nyugat-európai modellek alapján. Gazdálkodás, 59, 127-141.

STATISZTIKAI TÜKÖR (2016): A Központi Statisztikai Hivatal kiadványkatalógusa. Agrárium 2016 előzetes adatok.

TANKA, E. (2010a): Kitörési esély a magyar birtokpolitika zsákutcájából. Gazdálkodás, 54. 333-343.

TANKA, E. (2010b): Álvita a tagállam földre fennálló önrendelkezésének közösségi jogalapjáról. Gazdálkodás 54. 406-418

TÓTH, O. (2015): Gazdaságstruktúra és hatékonyság a magyar mezőgazdaságban. Doktori értekezés. Szent István Egyetem. Gödöllő.

Internetes források:

INTERNET 1: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP_16_1827

INTERNET2:<http://www.kozlonyok.hu/nkonline/index.php?menuindex=200&pageindex=kozltart&ev=2018&szam=212>

INTERNET 3: <https://www.agroinform.hu/gazdasag/2010-ota-137-szazalekkal-nottek-a-foldarak-42052-001>

INTERNET 4: <https://www.agroinform.hu/gazdasag/alkotmanyellenes-az-uj-foldtorveny-a-mosz-szerint-38686-001>

INTERNET 5: https://alkotmanybirosag.hu/uploads/2019/10/sz_ii_0376_2019.pdf

INTERNET6: <https://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2019-05/cp190065hu.pdf>

Táblázatok:

1. táblázat: https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_omf003.html
2. táblázat: https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=apri_lprc&lang=en
3. táblázat: https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=apri_lrnt&lang=en
4. táblázat: https://www.tarki.hu/sites/default/files/trip2018/248-263_Kovach.pdf
5. táblázat: https://www.tarki.hu/sites/default/files/trip2018/248-263_Kovach.pdf

1. ábra: https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_omf003.html
2. ábra: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/gso/agrariumelo16.pdf>
3. ábra: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/gso/agrariumelo16.pdf>
4. ábra: https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=apri_lprc&lang=en

NYILATKOZAT

Aláírással nyilatkozom arról, hogy a dolgozat saját munkám, a felhasznált irodalmat korrekt módon kezeltem, továbbá a munkámra vonatkozó jogszabályokat betartottam.

Dolgozatom elektronikus és nyomtatott változata mindenben megegyezik.

Keszthely, 20.....

aláírás

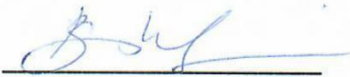
KONZULENSI NYILATKOZAT

Gedeon Judit MGM BSc szakos, nappali tagozatos hallgató (Neptun kód: E2CAFH) konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a Szakdolgozatot áttekintettem, a hallgatót az irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól tájékoztattam.

A Szakdolgozatot záróvizsgán történő védelemre javaslom / nem javaslom*.

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem*

Kelt: 2023 év április hó 19 nap



Dr. Bánhegyi Gabriella egyetemi docens
belső konzulens

NYILATKOZAT

a záródolgozat/szakdolgozat/diplomadolgozat/portfólió¹ nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve:

GEDEON JUDIT

A Hallgató Neptun kódja:

F2CATH

A dolgozat címe:

Birtokpolitika, termőfölds-tulajdon és-használat vizsgálata

A megjelenés éve:

2020

A konzulens tanszék neve:

Gazdasági, Társadalomtudományi és Vidékfejlesztési

Kijelentem, hogy az általam benyújtott záródolgozat/szakdolgozat/diplomadolgozat/portfólió² egyéni, eredeti jellegű, saját szellemi alkotásom. Azon részeket, melyeket más szerzők munkájából vettem át, egyértelműen megjelöltem, s az irodalomjegyzékben szerepeltettem.

Ha a fenti nyilatkozattal valótlan állítottam, tudomásul veszem, hogy a Záróvizsga-bizottság a záróvizsgából kizár és a záróvizsgát csak új dolgozat készítése után tehetek.

A leadott dolgozat, mely PDF dokumentum, szerkesztését nem, megtekintését és nyomtatását engedélyezem.

Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkor szellemi tulajdonkezelési szabályzatában megfogalmazottak érvényesek.

Tudomásul veszem, hogy dolgozatom elektronikus változata feltöltésre kerül a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem könyvtári repozitori rendszerébe.

Kelt: 2023 év 04 hó 25 nap

Gedon Judit
Hallgató aláírása

¹ A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törlendő.

² A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törlendő.