

SZAKDOLGOZAT

Miczki Fanni

Gazdálkodási és menedzsment

Gödöllő

2023



Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem

Szent István Campus

Gazdálkodási és menedzsment Szak

**A termőföld közgazdasági értékelése, piaci árát befolyásoló
tényezők vizsgálata**

Belső konzulens: Dr. Horváth Zoltán
Egyetemi docens

Készítette: Miczki Fanni
GE4NOM
Nappali tagozat

Intézet/Tanszék: Agrár- és Élelmiszergazdasági Intézet

Gödöllő

2023

A föld a mezőgazdasági termelés alapja és forrása, és kiemelkedő szerepet játszik az összes termelőeszköz között. A föld, mint természeti erőforrás tulajdonjoga, felhasználása, értéke és ára a politikai, társadalmi, jogi és gazdasági döntések egyik kulcsfontosságú kérdésévé vált.

A föld egyedi állóeszköz, amely más állóeszközökhöz viszonyítva önálló kategóriát alkot. Ennek az az oka, hogy számos tulajdonságában különbözik más termelési eszközöktől. Mint termelési tényező, a földnek sajátos piaca van. A földre jellemző tulajdonságok miatt a földpiac nem teljesen kompetitív jellegű. Inkább a helyi kínálati és keresleti feltételek határozzák meg a földpiac működését.

A föld ára sajátosan alakul a földpiac sajátosságai miatt. Gyakran előfordul, hogy a föld ára és értéke nem egyezik meg. Az ingatlanok spekulatív céllal történő vásárlása is gyakori jelenség a földpiacban. A közlekedési utak építése, ipari parkok létesítése vagy élelmiszerfeldolgozó üzemek telepítése jelentősen befolyásolhatják a terület potenciálját és közvetve az értékét és árát is. Más esetekben az eladók nehézségekbe ütközhetnek a földjük eladásával, mert kevés a kereslet. Az esélye, hogy egy adott megyében található földet egy másik megyében működő vállalkozó megvásárolja, alacsony. Jellemző, hogy egy adott területen tevékenykedő gazdák között a földek cserélődnek.

Az adott település határában található földterület hasznosítása a kereslet és kínálat viszonyainak megfelelően változik, de végül egyfajta egyensúly alakul ki a földpiacon, amely nehezen változik meg. Nagyobb változások eredményeként arányeltolódás figyelhető meg, például az infrastruktúra bővítése, ipari fejlesztések vagy turisztikai beruházások következtében. Ezek a tényezők jelentősen befolyásolhatják a földterületek hasznosítását és az árakat. Az egyensúlyi állapotban a földpiacra már csak nehezen hatnak lényeges változások.

Kutatómunkám során elemzem a szántóterületek piaci árait befolyásoló tényezőket és azok kapcsolatrendszerét. Tekintettel arra, hogy a föld árát különböző tényezők befolyásolják a különböző mezőgazdasági ágazatokban, dolgozatomban a szántóterületek piaci árait befolyásoló tényezők vizsgálatára összpontosítok. A szántóföldi területek ára nagyban függ a mezőgazdasági termelési lehetőségektől, a föld minőségétől, a környezeti tényezőktől és más szakmai és piaci aspektusoktól.

Ezen tényezők elemzése és összehasonlítása lehetővé teszi a szántóföldek piaci árának jobb megértését és elemzését.

Továbbá, felállítottam három hipotézist, melyek a következők:

- Minél közelebb helyezkedik el a termőföld egy városhoz vagy nagyobb településhez, annál magasabb áron kerül kereskedésre.
- A közlekedési infrastruktúra minősége hatással van a termőföld piaci árára, azaz jobb közlekedési kapcsolatok (úthálózat, vasúti hálózat stb.) esetén a termőföld ára magasabb lehet.
- Harmadik hipotézisem, hogy a műtrágya megfelelő használata pozitív hatással van a termőföld terméshozamára és minőségére, eredményeként termőföld értéke is növekedhet.

Bemutattam a szakirodalomban az általában felhasznált földértékelési módszereket, valamint, hogy a hozadéki és piaci alapú földértékelés ugyanabból a gyökérből ered, mely a földek járadéktermelő képességében rejlik. A szakirodalmi részben strukturáltan elemeztem a föld különböző funkcióit, különös tekintettel a mezőgazdasági rendeltetésű földek sajátosságaira. Részletesen tárgyaltam a földhasználat kialakult rendszerét, alrendszerét, valamint a hosszú távon meghatározó hatásokat, amelyek befolyásolják a földhasználat rendjét. Kitértem a termőföld piaci árának fogalmára és alaposan elemeztem a járadékelméleti tételeket, valamint meghatároztam a különböző földjáradék-kategóriákat. Az áttekintés és elemzés segítségével a dolgozatomban átfogó képet nyújtottam a föld funkcióiról, a földhasználat rendszeréről és a termőföld piaci áráról.

Első hipotézisem során klaszteranalízissel és korrelációs mátrixsal számoltam, mely kapcsán vizsgáltam a szereplő településeken (n=4) lévő földeket, Nógrád megye esetében Salgótarjánt, egy hozzá közel fekvő földet (belterület), illetve egy jóval távolabb fekvő földet (Erdőkürt), még Pest megyében Budapesthez közel fekvő szántóföldet (szintén belterület), valamint egy szintén távolabb fekvő földet (Lajosmizsét) vettem figyelembe. Majd megvizsgáltam, hogy a vizsgált változók a meghirdetett földművelési ágát, a forint/ hektár értékét, a forint/AK értékét, a földterület várostól mért távolsága, a 40 km-en belül és kívül.

Második hipotézisem során az előbb említett két vármegyét és a két-két települést vizsgáltam infrastruktúra minősége szempontjából, összevetve a termőföld árának viszonyával. Vizsgáltam az autópályák és vasúti hálózatok közelségét egy-egy településhez viszonyítva (mind távolságban, mind időben), majd összevettem az első hipotézisem során felállított árakkal. Ehhez szintén mátrixot alkalmaztam, majd Spearman-korrelációs analízissel megvizsgáltam a rangsor változók közötti korrelációt, illetve, hogy van-e lineáris kapcsolat az autópályától való távolság és a földárak között.

Harmadik hipotézisem során szintén az előbb említett két vármegyét vizsgáltam, települések nélkül. A Központi Statisztikai Hivatal statisztikai adatai alapján elemeztem és összevettem a két megye földforgalmi átlagárait, a mono nitrogén és az NPK műtrágya használati arányait, valamint a műtrágyázott alapterületeket, vizsgálva ezzel, hogy van-e lineáris kapcsolat a műtrágya használat és a termőföld piaci ára között.

Az első hipotézisem során a föld árát befolyásoló tényezőket két megyére lebontva vizsgáltam, melyhez elsősorban korrelációs mátrixot készítettem, ebből kimutattam, hogy a termőföldek elhelyezkedése egy elsődleges szempont az árak alakulásában, melyet sikerült is igazolnom a Pearson-korreláció vizsgálat során.

- Az első hipotézisem beigazolódott.

A második hipotézisemnél szemléltettem, hogy az autópályák és a termőföldek között van lineáris kapcsolat, azaz, hogy egy fontos szempont a nagy forgalmi utak közelsége a termőföld árának alakulásánál, melyet sikerült is igazolnom a Spearman-korreláció segítségével.

- A második hipotézisem is beigazolódott.

A harmadik hipotézisem során a műtrágya hatását vizsgáltam a termőföldekre, mely szerint a műtrágya használata megnöveli a terméshozamot és ezzel együtt a termőföld piaci árát is, statisztikai adatokkal sikerült alátámasztanom feltételezésemet.

- Harmadik hipotézisem is beigazolódott.

Továbbá a hazai és nemzetközi szakirodalom feldolgozása alapján, nincs egységes elmélet vagy módszer, amely általánosan elfogadott alapot szolgáltatna a gyakorlati földértékeléshez. Ezen felül, Magyarországon az elavult aranykoronás rendszer helyett a D-e-Meter földértékelési rendszer bevezetését várják, amely a korábbi rendszer leváltását célozza.

A D-e-Meter földértékelési rendszer kiváló eszköz lehet a hatékony földhasznosítás előmozdítására és a közgazdasági földértékelés tekintetében is jelentős előnyöket nyújthat. Ez a rendszer hatékonyan támogathatja a megfelelő földhasználati döntéseket, valamint segíthet a földérték objektív és pontos meghatározásában. Így hozzájárulhat a fenntartható gazdálkodáshoz és a hatékony erőforrás-allokációhoz.