

A földpiaci sajátosságok és tendenciák

KURUCZ ADRIENN

Kulcsszavak: földpiac, földár, beruházás, válság, derogáció.

ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK, KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK

Az elmúlt években ugyan emelkedtek a hazai földárak, de az uniós csatlakozástól várt jelentős árnövekedés és földpiaci forgalomélénkülés elmaradt, sőt, a bérleti díjakban sem hozott átütő fordulatot. A közelmúltban erősödött a magyarországi földpiac megmozdulását várók tábor, a 2011 májusában lejáró derogáció miatt. A szakemberek optimisták, mert a lejáró derogációval kiszélesedhet a vásárlói kör. A hazai agrárgazdaság egyik legnagyobb gondja a tőkehiány, ami akadályozza a technikai és technológiai fejlesztést, az ágazat versenyképessé és jövedelmezőbbé tételét. A földpiac megnyitása becslések szerint ezer milliárd forintot hozhatna az ágazatba, hatalmas lökést adhatna az innovációnak és ugrásszerűen javíthatna az agrárgazdaságból közvetve vagy közvetlenül élők helyzetén. A fő kérdés véleményem szerint nem az, vehetnek-e külföldiek termőföldet, hanem az, milyen feltételrendszerrel lehet egyrészt megakadályozni a spekulánsok beáramlását, másrészt ösztönözni a magyar gazdálkodók földszerzését? Véleményem szerint nem kell kizárni a külföldieket a vásárlásból, mert úgy alakítható a szabályozás, hogy a magyar gazdák kerüljenek előtérbe, amire számos jó példa található tőlünk nyugatra.

BEVEZETÉS

A rendszerváltás előtti Magyarországon évtizedeken keresztül nem működött a földpiac, ezért valóságos piaci földárak sem alakulhattak ki. Ennek kedvezőtlen gazdasági hatásai közül talán a legnagyobb gondot az erőforrások (föld, munka, tőke) ésszerű társításának hiánya okozta. A rendszerváltás után a mezőgazdasági művelésbe vont földek privatizációjának folyamatát a kárpótlási törvények szabályozták, melyek eredményei ismertek. Magyarország uniós csatlakozását megelőzően sokan reménykedtek a hazai földárak látványos emelkedésében, ami azonban elmaradt, és a földpiaci forgalom is csak csendes mederben folydogált. Így a régi tagországokhoz képest napjainkban is csak lassú felzárkózásról beszélhetünk *Bíró Szabolcs*, az AKI munkatársa szerint. Ennek oka a magyar földpiacot jellemző

tényezőkben keresendő, melyeken a *Nemzeti Földalap* (NFA) felvásárlásai sem tudtak érdemben oldani. Ezzel magyarázható, hogy a megkötött ügyletek éves szinten mindössze 200-220 ezer hektár területet érintenek, ami a hazai földterület mindössze 3 százaléka (*Szilágyi, 2009*).

A bérleti díjakban sem hozott a csatlakozás átütő fordulatot. Egy hektár szántó átlagára 2008-ban Magyarország egyes területein meghaladta ugyan a 600 000 forintot, de még mindig jelentős különbség mutatkozott a magyar és a régebbi uniós országok szántóföldjeinek ára között. Ma a mezőgazdasági területek közel 60 százalékát haszonbérbe adják. A hosszabb távú megállapodást adókedvezmény ösztönzi, így ha öt évnél hosszabb időre szól a bérleti szerződés, nem kell a tulajdonosnak forrásadót fizetnie. A bérleti díjak a csatlakozást követően szintén csak kismértékben növekedtek, aminek a következményeként

ma az átlagos földbérleti díj hektáronként 18 800 forint körül alakul, amely messze elmarad az unió régi tagállamaiban szokásos bérleti díjtól.

A magyar mezőgazdaság 90-es évekbeni átalakulása kedvezőtlenül hatott az ágazat eszközfelszereltségére, a beruházásokra és a tőkehatékonyaságra is. A gondok gyökerei már a 80-as évek közepén jelentkeztek, 1990-től pedig drasztikus kereslet- és teljesítménycsökkenés következett be. A kilencvenes évek második felére teret nyert az a vélekedés is, miszerint 700–1000 milliárd forint eszközfejlesztés hiányzik az ágazatból, és ennek jelentkeznek a negatív hatásai. A mezőgazdaság legfontosabb erőforrása a termőföld. Az elmúlt másfél évtizedben hazánkban a mezőgazdasági terület csökkent. Az 1990. évi közel 6,5 millió hektáros mezőgazdasági terület 2005-ben már csak 5,9 millió hektár volt. Ezzel együtt a korábbi 15 EU-tagország közül csak az Egyesült Királyságban és Görögországban nagyobb a mezőgazdaságilag művelhető terület aránya.

Napjainkban a mezőgazdaságban is érzékelhető a recesszió, ám ez a szektor nem sínyli meg annyira a gazdasági válságot, mint sok más terület (O. Horváth, 2009). A gazdasági válság ellenére 2009 első felében növekedett a magyar mezőgazdasági export. A mezőgazdasági árukra, illetve az élelmiszerekre jelentős a kereslet a világban, sőt Magyarországnak fel kell készülnie arra, hogy az élelmiszer és a víz belátható időn belül stratégiai cikké váljon, mert csak így használhatja ki lehetőségeit.

A HAZAI FÖLDPIAC SAJÁTÓSÁGAIRÓL

A közelmúltban erősödtek azok a várakozások, amelyek a magyarországi földpiac megmozdulását várják. Ennek oka a 2011 májusában lejárat derogáció, ami felerősítheti a külföldi befektetők tőkeerős keresletét. Mint ahogy arra már utaltam, annak ellenére, hogy az utóbbi években

emelkedés tapasztalható a hazai földárakban, az uniós taggá válástól várt látványos áremelkedés és forgalomélnkülés elmaradt. A fejlettebb uniós tagállamok földárai továbbra is magasabbak a hazai földáraknál, és csak lassú árfelzárkózásra lehet számítani. Az árak legutóbbi növekedése tavalyelőtt ősszel, a válság hatására kezdődött, ettől kezdve mintegy 30-40 százalékkal emelkedtek a földárak, és ezzel 600-800 ezer forint/ha átlagárat értek el. Ez az árszint harmada az ausztriai, negyede az olasz áraknak, és csupán nyolcada a dán földáraknak. A külföldi befektetők mintegy tíz esztendeje nem vásárolnak, inkább a korábbi befektetések megtartása vagy eladása jellemző. Napjainkban elsősorban a magyar vállalkozói réteg, valamint a megerősödött agrárgazdálkodók érdeklődése tapasztalható. Az elmúlt években folyamatosan kiegyenlítődték az egyes országrészek közötti árak. Jelenleg egy győri, miskolci vagy szegedi szántó között már nem jellemző a kétszeres árdifferencia. Azoknál a földeknél, melyek területe 10 hektárnál kisebb – ilyen a területek háromnegyede –, a földár szinte sosem éri el a hektáronkénti 1 millió forintot. Ellenben – ritkának mondható – az 50-100 hektár közötti, vagy annál nagyobb földterületek ára még a 2-3 millió forintot is elérheti hektáronként, az alacsony kínálat miatt. A földeknek mindössze 10 százaléka ekkora méretű. A szakemberek várhatóan mindent megtesznek a derogáció meghosszabbításáért, ami legfeljebb további három évre kérhető. Az unióban belül szabad tőkeáramlás érvényesül, ami a földtulajdon esetében is érvényes, és hazánk már részesült egy hétéves kivételben. Ami a külföldiek földvásárlását illeti, a letelepedett uniós gazdálkodók számára lehetséges vásárlás nem jelentős mértékű, még az 1000 hektárt sem érte el 2005 és 2008 között. Ha a külföldi földvásárlók élnek elővásárlási jogukkal, akkor szerepük a földhasználatban megnövekedhet. A külföldi ér-

dekeltség jelentős Nyugat- és Dél-Dunántúlon, valamint Észak-Magyarországon. Az agrártárca felmérése alapján 2008-ban a magyarországi összes termőföld forgalma – örökléssel együtt – 212,5 ezer hektárra tehető, ami a teljes termőföldterület 2,7%-át jelentette (*Emelkedő árak, pangó földpiac, 2010*).

A szakemberek optimisták, mert a 2011-ben lejáró derogációval bővíthet a vásárlói kör.

A földpiac annyiban hasonlít a *versengő piachoz*, hogy

- az agrártermelésnek is számtalan szereplője van;
- az ár a mezőgazdasági üzemek számára is adottság; és
- az ágazatba való be- és kilépést a monopóliumok nem korlátozzák.

A földpiac „*működészavarai*” és hátrányai az alábbiak

- a túltermelés közben az erőforrások összhatékonysága nem javul;
- a mezőgazdaságban dolgozók az ágazati jövedelem-diszparitás megszüntetéséért, az önállóságért és a függetlenségért harcolnak, miközben mind több állami támogatást kérnek;
- a földnek a régi tagállamokhoz képest alacsonyabb a jövedelemtermelő képessége;
- a földbe való befektetés lassan térül meg;
- alacsonyak a területalapú támogatások;
- mérsékelten fizetőképes a földkereslet;
- magas az osztatlan tulajdonok aránya.

A termőföld sajátosságai miatt a földpiacon nem érvényesülnek a komparatív piac jellemzői a térbeli kötöttségek, a termelési és biológiai folyamatok összefonódása, a minőségi különbségek és a lassú tőkeforgás miatt (*Sóós, 2005, 32. o.*).

A földpiac elsősorban a helyi kínálati és keresleti viszonyokhoz kapcsolódik. Az eladó – eladandó földjére – csupán néhány potenciális vevő figyelmét tudja felhív-

ni. Bár ingatlanközvetítők és tanácsadók megkísérik a földpiac korlátozottságát enyhíteni, de a földforgalom ettől függetlenül is korlátozott Magyarországon, a törvényi szabályozás miatt is.

A földpiac abban a tekintetben is sajátos, hogy helyhez kötött, a termőföld térben nem mozgatható, térbeli pozíciója általában a környezet változásának függvénye. Ismeretes, hogy a befektetők spekulációs céllal vásárolnak termőföldet, vagy hogy egy-egy ipari üzem, élelmiszer-feldolgozó, kereskedelmi park vagy autópálya építése megváltoztatja a föld értékét. A földpiac sajátos jellege továbbá a föld vagyongörző képessége is (*Szűcs, 2005*), mert a termőföld nem amortizálódik, értékét megtartja, növelheti és használójának vagy tulajdonosának az egzisztenciát jelentheti. A földár meghatározása szempontjából az egyik és talán legfontosabb sajátossága az, hogy összkínálata viszonylag fixnek mondható, mennyisége nem növelhető, ha magasabb árat kínálnak érte, de akkor sem csökkenthető, ha alacsonyabbat (*Samuelson-Nordhaus, 2003*).

A FÖLDÁR ÉS A FÖLDMINŐSÉG ÖSSZEFÜGGÉSEI

A föld mint termelési eszköz sajátosságai közé tartozik, hogy a föld iránti keresletet a földön termelt termékek marginális bevételei határozzák meg. Mivel a marginális bevételek eltérőek, a különböző minőségű földek ára attól függően változik, hogy

- az adott földterületen milyen termékek termelhetők;
- milyen mennyiségi összefüggések szerint alakul a termékek marginális hozadéka (pl. fekvés, elhelyezkedés, földek minőségi különbözőségei, fogyasztási igények változásai);
- milyenek a helyi potenciális lehetőségek (pl. természetvédelmi szempontok, távlati fejlesztési elképzelések, ipari vagy

infrastruktúra fejlesztéséhez kötődő változások, belterületté vagy üdülőközponttá történő várható átminősítés);

– mennyiben érvényesülnek a spekulációs célú földvásárlás hatásai;

– különböző infrastrukturális tényezők hogyan hatnak.

A föld értékének és árának sajátos alakulásakor mindenképpen figyelembe cél-szerű venni Szűcs (2005) szerint, hogy

1. A föld minősége befolyásolja a termelt mezőgazdasági termék értékét.

2. A „föld-tőke” nem kamatozik, de járadék formájában megjelenik, melynek mértéke hosszú távon a banki kamatokhoz alkalmazkodik, bár rövid távon jelentősen eltérhet azoktól.

3. A föld termelési eszköz, de nincsen elhasználódási ideje, és ezzel természetesen amortizációja sincs. Szabad földforgalmat feltételezve mindig rendelkezésre áll, a termelésből bármikor kivethető.

4. A termőföld területe nem növelhető korlátlanul.

5. A föld termelékenységét növelő beavatkozások hatása komplexebb, mint a más jellegű befektetéseké.

6. A föld termelési eszköz szerepét az emberi munkaerő és a különböző munkaeszközök közreműködésével tölti be.

A TERMŐFÖLD ÁRA

A föld valószínűsíthető árát nem egy adott év, sőt nem is egy-egy rövidebb időtáv konjunkturális (gazdasági fejlődés) vagy dekonjunkturális (fejlődés stagnálása, visszaesése) viszonyai határozzák meg. A gazdálkodó mindig hosszabb távban gondolkodik, ha nem ezt tenné, soha nem építené hosszabb időszak alatt amortizálódó épületeket, vagy nem végezne meliorációs munkálatokat. A föld ára minden esetben egyéni kalkulációt, megítélést és döntést igényel. A vásárló érdeke – illetve

a földvásárlás melletti döntés – két tényezőhöz kapcsolódik:

– n év alatt mennyi jövedelmet tud az adott területen megtermelni, mekkora ennek a jövedelemnek a tőkésített összege és jelenértéke?

– n év múlva mennyit fog érni a megvásárolt földterület – a racionális földhasználat elveit betartva – és mennyi ennek a jelenértéke?

Vagyis a föld valószínűsíthető jövőbeli ára két tényező összegeként értelmezhető: egyrészt a várható földjövödelmek mértani sorozatából és kamatoskamatösszegzéséből számított jövőérték, másrészt a jelenlegi földár növekedéséből képződő jövőérték összegének jelenértéke. A földjövödelmek jelenértékét az évenként képződő földjövödelem (földjáradék), annak éves növekedése, a földhozadékat terhelő adók, valamint a tőkésítési és diszkontkamatláb határozzák meg (Sipos – Szűcs, 1995, 766. o.).

E két információ birtokában a vállalkozó el tudja dönteni, hogy egy adott földterület számára mennyit ér. A kétféle értékítélet általában együtt jelenik meg, hiszen a gazdálkodó évenként jövedelmet termel, a termelés (földbirtoklás) belátható időtávlátásban folyamatos kamatot hoz a föld tulajdonosának. Földje meg is marad, sőt lehet, hogy nőni is fog, tehát a termelési jövedelem mellett megjelenik a föld vagyonértéke is.

Az inflációt meghaladó mértékben, átlagosan 7%-kal növekedtek a földárak 2008-ban. Egy hektár szántóterület piaci ára átlagosan 439 000 forint volt. 2008 óta átlagosan 30-40%-kal emelkedtek az árak. A földek többsége ma a hektáronkénti 400-800 000 forintos sávban található (1-2. táblázat). Az EU-ban általában, átszámítva, 2 millió forintnál kezdődnek az árak. A földbérleti díjak 12%-kal emelkedtek 2008-ban. Egy hektár szántó bérleti díja átlagosan 22 522 forint volt.

I. táblázat

Termőföld ára régióként

(M.e.: ezer Ft/ha)

Régió	Szántó	Gyep	Szőlő	Gyümölcsös
Közép-Magyarország	449	333	471	680
Közép-Dunántúl	398	180	1030	836
Nyugat-Dunántúl	415	290	579	910
Dél-Dunántúl	596	239	1696	882
Észak-Magyarország	379	115	1945	1019
Észak-Alföld	441	127	399	832
Dél-Alföld	365	221	425	476
Magyarország	439	192	948	791

2. táblázat

A szántóföld ára aranykorona-érték és régiók szerint (ezer Ft/ha)

(M.e.: ezer Ft/ha)

Régió	17 AK alatt	17–30 AK között	30 AK felett	Átlagosan
Közép-Magyarország	383	482	590	449
Közép-Dunántúl	293	413	443	398
Nyugat-Dunántúl	368	426	466	415
Dél-Dunántúl	522	544	753	596
Észak-Magyarország	344	400	304	379
Észak-Alföld	292	444	919	441
Dél-Alföld	302	371	406	365
Magyarország	361	433	647	439

Forrás: Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium: A magyar mezőgazdaság és élelmiszeripar számokban, 2009

FÖLDÁRAK EURÓPÁBAN

Ausztriában tízmillió forint körül alakul a hektáronkénti átlagár. Hollandiában átlagosan 13,5 millió forintért cserél gazdát egy hektár föld, azaz a magyar árak mintegy hússzorosaért. Dániában tizenöt-

ször, Spanyolországban nyolcszor, Franciaországban hatszor többet kell fizetni a tulajdonjogért, mint hazánkban. Luxemburgban a legdrágább a föld, ott harmincmillió forintnyi eurót is elkérhetnek egy hektárért.

Romániában 2500–3000 euró, azaz hétszáz–nyolcszázezer forint az átlagár. Keleti szomszédunknál azonban száz–öt-száz százalékos közötti növekedést is elért a hektáronkénti ár az elmúlt években, öt évvel ezelőtt még háromszáz euróért lehetett földhöz jutni Romániában. Román szakemberek szerint további áremelkedés szükséges, hogy megállítsák a spekulációs földvásárlásokat. Sokak szerint hazánkban is hasonló tendencia lenne az ideális, mert ha az olló nem záródik, illetve ha a földvásárlási moratóriumot nem tudják meghosszabbítani, akkor külföldiek kezére kerülhet a magyar föld nagy része.

A termékárak nagyarányú drágulásával ráadásul egyre nagyobb érdeklődés mutatkozik a termőföldek vásárlása iránt Európában. Az *Egyesült Királyságban* kétszeresére emelkedtek az értékesítési árak az elmúlt másfél évben, *Lengyelországban* hatvan százalékkal kérnek többet, mint három évvel ezelőtt, ráadásul a külföldiek 2016-ig nem vásárolhatnak lengyel földet. Nyugat-Európában a támogatási jogosultság is beépül a föld vételárába, a főbb mezőgazdasági termékek árai, az egy lakosra jutó termőföld nagysága, valamint az infrastruktúra kiépítettsége mellett.

Szakemberek szerint korántsem nevezhető még igazi piacnak a magyar földpiac, így azt ezután is védeni szükséges, elsősorban a tőkeerős külföldiektől és a spekulatív szándékkal vásárlóktól, mert 2011 után mintegy tízmilliárd euró értékű termőföld válhat piacképesé (Árrobbanás előtt a hazai földpiac, 2010).

Az állami szabályozás lehetséges eszközei a földpiacon:

1. A termelés korlátozása kvótával, illetve a termőterületek csökkentésével.
2. A földtulajdon és a mezőgazdasági üzemi tevékenység befolyásolása költségvetésből származó forrásokkal.
3. A földtulajdonszerzés korlátozása.
4. Az egy üzem által hasznosítható földterület mértékének meghatározása.

5. A haszonbérlet jogintézményi szabályozásával a földtulajdonossal szemben a földhasználó, mint mezőgazdasági termelő kedvezményezése.

6. Az örökösödési jogszabályokkal a mezőgazdasági foglalkoztatású örökösök termelési biztonságának védelme.

7. Elővételi jog, amely az ésszerű üzemi méret kialakítását célozza.

A mezőgazdasági termékpiacot – és ezzel a földpiacot is – befolyásoló állami beavatkozások:

1. Az állam hatást gyakorolhat az agrártermékek termelői árára.
2. Az állam befolyásolhatja a mezőgazdasági keresletet.
3. Az állam szabályozhatja a mezőgazdasági termékínálatot (*A világ globális problémái, 2010*).

Az állam az EU országokban közvetett és közvetlen módon szabályozza és befolyásolja a mezőgazdasági termőföldek forgalmát és ezen keresztül a birtokméretek alakulását. A beavatkozás fő közgazdasági célja a hatékony birtokméret kialakítása és a birtokaprózódás megállítása vagy visszafordítása (Soós, 2005). Az állami szabályozás területei Szűcs szerint a következők a földpiacon:

- A megfelelő méretű birtokstruktúra és ezzel a piacgazdasági környezet megteremtése.
- Az agrártúltermelés szabályozása a termőföldek piacról való ideiglenes kivonásával.
- Környezetvédelem és földpiaci szabályozás (biológiai értékek megóvása).
- A földárak engedélyezése és maximalizálása (országoként eltérő).
- A földpiac tevékenységét szabályozó tevékenységek:
 - Az állam makrotevékenysége nagy szerepet játszik az osztálytársadalmi-gazdasági feltételek megteremtésében, pl. ha növeli foglalkoztatáspolitikával a munkapiacot a keresletet, többen feladják a mezőgazda-

sági termelést, és ezzel növekszik a földpiaci kínálat.

- Az állam infrastrukturális földvásárlása emeli a mezőgazdasági földárakat.

- Az állam a monetáris politikában szabályozza a kamatlábakat és ezen keresztül a földárakat is.

- Az állam inflációellenes politikája szintén befolyásolja a földpiacot. Növekvő inflációs ráta hatására növekszik a föld kereslete és ezzel a reálára, valamint az inflációs várakozások beépülnek a föld várható árába, tehát nő a föld nominális ára is.

- Az állami gazdaságpolitika befolyásolja a gazdasági növekedést, ami természetesen hat a földpiacra is. A gazdasági növekedés lassulása vagy visszaesése csökkenti a keresletet a földpiacon is, különösen visszaveti a nem mezőgazdasági földek keresletét, így a mezőgazdasági földpiacokon is csökkennek a földárak.

- Minden olyan állami beavatkozás, mely hat a mezőgazdasági termékpiacra, hat a földpiacra is.

- Az állam hat a mezőgazdasági termékek termelői árára, a különböző ártámogatásokkal, árintervenciókkal, mennyiségi, minőségi felárakkal, a maximált és limitárakkal, a védőárakkal pedig a tényleges árakra és ezzel a keresletre, mely végső soron kihathat a földárakra is, azaz a mezőgazdasági támogatások a földek árában tőkésülnek (Soós, 2005).

A FÖLDVÁSÁRLÁSI MORATÓRIUMRÓL

Magyarország 2011. május 1-ig a földpiac szabályozásában felmentést kapott egy fontos uniós alapelv – a tőke szabad áramlása – alkalmazása alól. A moratórium fenntartása melletti érv, hogy a klímaváltozás miatt a föld az élelmiszer-ellátás biztonsága szempontjából stratégiai jelentőségűvé vált (*További 3 évre lezárna a földpiacot, 2008*).

A moratóriumot támogatók fő érve a nemzeti földvagyon védelme. A mező-

gazdaság fejlettségben, termelékenységben, tőkeháttérben és szervezettségben egyaránt elmarad a régi uniós országokétól. Ebből, valamint a zárt piacból adódóan a föld nálunk rendkívül alulértékelt, és borítékolható, hogy egy nyitást követően viszonylag rövid időn belül az árak alaposan felemelkednek. Jogos tehát az aggodalom, hogy a moratórium feltételek nélküli feloldása az uniós országokból beáramló spekulációs tőke előtt is megnyitná az utat, és a földek jelentős részén külföldi befektetők nyereszkeskedhetnek. Pontosán erre az érvre alapozza a kormány is a moratórium meghosszabbítási kérelmét. A moratórium meghosszabbításának kérdésében – a választások előtt – egyetértett a kormány és az ellenzék, de kérdés, hogy az esetleges hosszabbítás valóban a földtulajdonosok és a mezőgazdaságban dolgozók többségének az érdekeit szolgálja-e?

A tőke beáramlása ugyanis önmagában nem az ördögtől való, sőt. A hazai agrár-gazdaság egyik nagy, krónikus gondja a katasztrofális tőkehiány, ami akadályozza a technikai és technológiai fejlesztést, az ágazat versenyképessé és jövedelmezőbbé tételét. A földpiac megnyitása becslések szerint ezer milliárd forintot hozhatna az ágazatba, hatalmas lökést adhatna az innovációnak, és ugrásszerűen javíthatna az agráriumból közvetve vagy közvetlenül élők helyzetén.

Tévedés azt hinni, hogy jelenleg a földtulajdonosok a mezőgazdaságban dolgoznak. Felmérések szerint több mint 60%-uk bérbe adja a földjét, és az ezért kapott díjon kívül semmi másban nem érdekelt. Többségük szívesen eladná a földjét, ha lenne rá jó áron vevő. Tőlük így nem várható el, hogy tegyenek valamit a hatékonyabb gazdálkodásért, a bérlő pedig csak addig érdekelt bármiben is, ameddig használhatja a földet. A jelenlegi birtokviszonyok mellett a gazdálkodók döntő többsége a bérleti díjra és az uniós földalapú támogatásra számít. Nem véletlen, hogy a

gazdaszervezetek támadták az új, SPS nevezetű támogatási rendszer bevezetését, amely sok egyéb változtatás mellett a pénzeket nem a tulajdonosnak, hanem a konkrét gazdálkodónak folyósítaná, ami egyébként logikusabb. A földpiac esetleges nyitása a mostaninál tisztább viszonyokat eredményezne, elindulna a birtokrendszer elkerülhetetlen átalakulása, világossá válna, hogy mi mennyit ér. A csaknem kétmillió kisbirtokos közül az, aki el akarja adni a földjét, pénzhez jutna, a mezőgazdaság egésze pedig tőkéhez. A rendezetebb háttér a banki kölcsönökhöz is fedezetet adhatna, tovább bővítve a források bevonásának lehetőségét. Mindezek mellett olyan technikai és technológiai fejlődés kezdődhetne, amire évtizedek óta nem volt példa. Ebben valószínűleg mindenki érdekelt lenne, azok is, akik az agráriumból élnek, és azok is, akiknek csupán földjük van. Kérdéses azonban az az érvelés, hogy az uniós piacnyitás a mezőgazdaságban dolgozók tömegeit veszélyeztetné, kiszolgáltatná őket a spekulánsoknak. A piacnyitással megélnék a földjelzálog-piac is, amely a cégekre vonatkozó tilalom miatt most gyakorlatilag nem létezik. A bankok valószínűleg könnyebben hiteleznének a magánembereknél hitelképebb cégeknek, ha a föld is jelzálogképes lenne.

A fő kérdés egyébként nem az, vehetnek-e külföldiek termőföldet, hanem az, milyen feltételrendszerrel tudják megakadályozni a spekulánsok beáramlását és ösztönözni a magyar gazdálkodók földszerzését. Véleményünk szerint nem kell kizárni a külföldieket a vásárlásból, de lehet úgy alakítani a szabályozást, hogy a magyar gazdák kerüljenek előtérbe.

A VÁLSÁG ÉS A FÖLDPIAC

Az OECD 2009. évi jelentése a mezőgazdaságot védettebbnek tekintette a kisebb pénzügyi kitétségeknek, illetve a kevésbé érzékeny keresletnek tulajdoníthatóan.

Ugyanakkor valószínűleg a mezőgazdaság sem kerülheti el a korrekció hatását, elsősorban a terményárak növekvő volatilitása, valamint az állami támogatási rendszerekben az apadó pénzforrások miatt várható átalakítások következtében.

Bár az állami támogatások aránya már a válságot megelőző években is csökkent az agrártermelők összbevételein belül, ezt szakemberek elsősorban az agrárárak 2007–2008-as rohamos emelkedésével magyarázzák. A 2008 második felében bekövetkezett áresés miatt viszont azt valószínűsítik az elemzés szerzői, hogy a támogatási intézkedések ismét felerősödnek.

Az Európai Unió elkészítette közös agrárpolitikájának (KAP) állapotfelmérését, és újabb lépést hajtott végre a támogatásoknak a termeléstől való elválasztása irányában. Az USA támogatáspolitikájában ugyanakkor nem hajtott végre radikális változtatásokat, csupán a szubvencióra jogosult termékek körét bővítette, és bevezetett egy anticiklikus bevételi programot. A szubvenciókat egyre nagyobb mértékben kötik olyan feltételekhez, amelyek meghatározott eljárásokat követelnek a termelőktől a környezetvédelemmel, az állatjóléttel vagy az élelmiszer-biztonsággal kapcsolatos célkitűzések teljesítése érdekében. Míg a fenti követelmények alapján nyújtott támogatások az OECD-térség összes becsült szubvenciójának csupán 4 százalékát tették ki 1986 és 1988 között, a 2006–2008-as időszakra ez az arány 32 százalékra nőtt (*Joób, 2009*).

A pénzügyi válság az európai földpiacra terelte a spekulációs tőkét, legalábbis ezt mutatja a kereslet és az árak elmúlt időszakban tapasztalt növekedése. Az Európai Unió azon országaiban, amelyekben közvetlen szabály nem korlátozza a földforgalmat, az állam az adásvétel, az öröklés, a művelés feltételeinek megszabásával terelheti agrárstratégiájával összhangban lévő pályára a földterületek felhasználását, derül ki a *Pénzügykutató Rt.* tanulmányá-

ból. *Dániában* például a földtörvény mezőgazdasági képzettséghez és 30 kilométeres körzeten belül lakáshoz köti a földtulajdonszerzést. Még ezek megléte esetén sem lehet akármekkora területet bérelni vagy vásárolni, e téren felső korlátot szab meg a jogszabály. Az öröklést 40 százalékos adó terheli, ha pedig ezt elkerülendő családon belül adnák-vennék a földeket, akkor nem a felek alkujja, hanem az állam határozza meg a birtok értékét. Egyes *angolszász* országokban, illetve *Hollandiában* jelentős a civil szervezetek, az egyház, az állam és a közintézmények földtulajdona, amelyek általában bérlőkkel műveltetik meg a földet. *Németországban* a keleti tartományok átmenetileg állami tulajdonba került földjeinek reprivatizációjára és bérbeadására külön alapot hoztak létre. Ez döntő mértékben mezőgazdasági célú használatra értékesíti a területeket, de beruházásokra is adhat földet. Az európai földpiac legjellemzőbb tendenciája az elmúlt időszakban a befektetői kereslet gyors növekedése és ezzel párhuzamosan az árak meredek emelkedése volt. A lakáspiaci buborék kipukkadása után sokan fordultak a földvásárlás felé, aminek nyomán Németországban például egy év alatt 25 százalékkal ugrott meg a termőföld hektáronkénti ára – derül ki a *European Public Real Estate Association* összesítéséből. *Nagy-Britanniában* még erőteljesebben nő a föld értéke, ami 2008 első félévében 24 százalékos volt. A vevői oldalon befektetési alapok is megjelentek, a német *Palmer Capital Partners* és a brit *Bidwells* várhatóan 300 millió eurót fektet földalapjába, így ez lesz a legnagyobb európai termőföldeket vásárló szervezet a BBC szerint. Az alap főként Lengyelországban, Magyarországon, Csehországban, Romániában keres megvásárolható területeket (*A válság a földpiacra tereli a befektetőket, 2008*).

Az elmúlt években egyre nagyobb a külföldi tőke érdeklődése a mezőgazdasági le-

hetőségek iránt, ami egyértelműen az agrárgazdaság világgazdasági felértékelődését jelzi Kiss Judit, a *Magyar Tudományos Akadémia Világgazdasági Kutatóintézetének* kutatási igazgatója szerint. A világgazdaságban 2005 és 2007 között 3,3 milliárd dollár külföldi tőke áramlott az agrárgazdaságba, és 40 milliárd dollár az élelmiszeriparba, ami a teljes külföldi tőkeáramlás 0,2, illetve 2,8 százaléka. A tőkeáramlás gyorsan növekvő tendenciát mutat, valamint egyes országokban – mint *Malawi, Kenya, Laosz és Vietnám* – a beáramló tőke nagyobb része a mezőgazdaságba áramlik. Míg a világ összes tőkeexportjának kevesebb mint fele irányul a fejlődő és a feltörekvő országokba, addig az agrárberuházások 90 százaléka ide áramlik. *A legfőbb célországok a megfelelő agrárpotenciállal, földdel, vízzel és olcsó munkaerővel rendelkező országok!* Ázsiában például Indonézia és Laosz, Latin-Amerikában pedig Brazília és Ecuador. Az összes külföldi beruházás több mint 80 százaléka a fejlett országokból ered, azonban az agrárberuházások fele-fele arányban érkeznek a fejlett és a feltörekvő országokból. A legfőbb mezőgazdasági beruházók: Kína, Malajzia, Bahrein, Dél-Korea, Katar, Líbia és Szaúd-Arábia. Ezen országok legfőbb célja a hazai élelmiszer- és bioenergia-alapanyag szükségletük kielégítése, így beruházásaik során elsősorban cukornádat, rizst, kukoricát, búzát, szóját, húst, olajos magvakat, valamint gyapotot termelnek (*Olcsó lesz 2011-ben a magyar termőföld, 2009*).

Összefoglalva megállapítható, hogy sem az állam, sem az EU nem hagyja magára sem a mezőgazdaságot, sem a földpiacot. A fentebb említett racionalizálási javaslatok eredményesen alkalmazhatók véleményem szerint a válságból kilábalni készülő magyar mezőgazdaságban és annak szabályozásában.

FORRÁSMUNKÁK JEGYZÉKE

- (1) A termelési tényezők piaca: földpiac, ingatlanpiac. http://209.85.135.132/search?q=cache:3wqQ6B6z_nsJ:www.eduline.hu/archiv/filefolder/2003-07-30-09-36-25/2004-04-14-14-20-22/mikroo3.doc+f%C3%B6ldpiac&cd=84&hl=hu&ct=clnk&gl=hu – (2) A válság a földpiacra tereli a bérlőket. 2008.10.03, napi.hu, <http://www.bankweb.hu/cikk.php?id=399> – (3) A világ globális problémái, http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:pJeNLdUf-JYJ:portal.bme.hu/C19/ingatlanszakerto/szakirodalom/foldhasznalat_ea1.doc+f%C3%B6ldpiac&cd=56&hl=hu&ct=clnk&gl=hu – (4) Árrobbanás előtt a hazai földpiac. Világ-gazdaság, 2010. 02.01., <http://www.agrotrend.hu/cgi-bin/agrotrend/index.cgi?view=ck∓nID=107074> – (5) Bezárnák még a földpiacot, de minek. 2009. október 6., <http://www.origo.hu/print/ingatlan/20091006-termofold-nem-engednenk-meg-a-piacra-a-kulfoldi-vasarlovakat.html> – (6) Emelkedő árak, pangó földpiac. <http://www.mr1-kossuth.hu/archivum/emelkedo-arak-de-pango-foldpiac.html> – (7) Földárak Európában. http://www.szaktanacsadas.hu/index.php?option=com_content&view=article&id=717:foeldarak-europaban&catid=35:hirek&Itemid=66 – (8) Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium (2009): A magyar mezőgazdaság és élelmiszeripar számokban 2009. – (9) Gráf J. (2009): A mezőgazdaság védett a válság ellen. Origo Online, 2009. február 10. <http://origo.hu/uzletinegyed/magyargazdasag/20090210-graf-szerint-a-mezogazdasag-vedett-a-valsag-ellen.html> – (10) Jávora A. (szerk.) (2005): A mezőgazdaság tőkeszükséglete és hatékonysága. DE ATC Agrárgazdasági és Vidékfejlesztési Kar – (11) Joób K. (2009): Világ-gazdaság Online, Válság-álló Agrárium. 2009. július 7., <http://vg.hu/gazdasag/valsagallo-agrarium-279912> – (12) Lengyel L. L. (2010): 2014-ben újabb sokk éri az agráriumot. Kinek jó a földvásárlási moratórium, 168 Óra Online, <http://www.168ora.hu/buxa/mezogazdasag-foldpiac-moratorium-agrartamogatasi-rendszer-termofold-vasarlas-52754.html> – (13) Magda S.: A mezőgazdasági vállalkozások tőkeigényessége. 14-22. pp. – (14) O. Horváthy György (2006): Szabad Föld Online, Új típusú finanszírozás válság idején. 2009. június 15. – (15) Olcsó lesz 2011-ben a magyar termőföld. 2009.09.17., <http://www.klikkbank.hu/bankihirek/20090917-olcso-lesz-2011ben-a-magyar-termofold.html> – (16) Samuelson-Nordhaus (2003): Közgazdaságtan. XXIII. Fejezet: Konjunktúraciklusok és az aggregált kereslet elmélete. KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 421-432. pp. – (17) Sipos A. – Szűcs I. (1995): A termőföld árának meghatározása. Közgazdasági Szemle, XLII. évf., 7-8. sz. 766-775. pp. – (18) Soós J. (szerk.) (2005): Ingatlan-gazdaságtan. VI. Fejezet: Ingatlan- és földpiac. KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 221-258. pp. – (19) Soós J. (szerk.) (2005): Ingatlan-gazdaságtan. I. Fejezet: A föld: az ingatlan-gazdaság alapja. KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 19-58. pp. – (20) Szilágyi Eta (2009): Kiugrára kész a földpiac. 2009. 02.22. <http://www.napi.news.hu/default.asp?cCenter=article.asp&nID=396097> – (21) További három évre lezárnák a földpiacot. Világ-gazdaság, 2008.09.26., <http://www.vg.hu/gazdasag/tovabbi-harom-evre-lezarnak-a-foldpiacot-241400>