

DR. VINCZE-LENDVAI EDINA*

A földvásárlás és birtoklás főbb kérdései Magyarországon

SUMMARY

In Hungary the land-purchasing is not too active business. The prices are have been growing since 2004, but they are not really high. After the EU-accession the new states got moratorium, until 2011. In the study I have analyzed the situation of the Hungarian regulation of the land-owning, the change of the land- price, the alteration of the land-market after 2004. I have examined and compared the example of the other union states.

2. BEVEZETÉS

Magyarországon a termőföld kb. 88%-a van magántulajdonban – ez a mezőgazdasági területek esetén magasabb értéket jelent (több, mint 90%). A föld nagy része nem annak a kezében van, aki használja, sokan csak spekulációs céllal vásárolták – vásárolják meg. Az országgyűlés nemrégiben módosította a Földtörvényt, s újabb változások is várhatóak. Az EU 2011-ig biztosított haladékokat a volt szocialista országoknak a földvásárlás ügyében. A KAP legújabb módosításának értelmében 2009. január 1-jétől át kell állni az SPS-re (egyeses farmtámogatási rendszer).

Ezen apropókból kiindulva mutatom be a következőkben a hazai helyzetet, a várható változásokat.

2. A FÖLDTULAJDONLÁS ÁLLAMI SZABÁLYOZÁSA HAZÁNKBAN

Az 1980-as évek végére Magyarországon – egyedülálló módon – egy sajátságos birtokviszony alakult ki: a nagyüzemi rendszerben szövetkezeti tulajdonban volt a föld, közösen, a tagok által történt a művelés. Emellett jelentős volt a kisüzemi integráció is, ahol a termelési érték 1/3-a keletkezett. A rendszerváltás után radikálisan történt meg a szövetkezeti tulajdon, elsősorban a földek privatizációja (Harsányi, 2004.).

A privatizáció során a hazai érdeklődés hiányában külföldi tőkebefektetések is lezajlottak. A mezőgazdaságba közvetlenül történő tőkebefektetések esetében decentralizációs privatizáció ment végbe, ami azt jelenti, hogy az Állami Gazdaságokat részekre bontva adták el. Ez azonban nem volt jellemző folyamat, inkább közvetett befektetésről beszélhetünk (Antal et al, 2004.).

Az 1994. évi LV. törvény kimondja, hogy termőföldet csak természetes magánszemély vásárolhat, maximum 300 ha, illetve 6000 AK értékben. Belföldi jogi személy, és jogi személyiség nélküli más szervezet, valamint a külföldiek – a törvény értelmében – egyáltalán nem vásárolhatnak földet. Külföldi magánszemély abban az esetben szerezhet földtulajdont, ha legalább 3 éve hazánkban él, és bizonyítottan mezőgazdasági tevékenységre használja a föld minimum 50%-át.

A bérbeadás időtartama maximum 20 év lehet. A bérelt terület nagysága belföldi és külföldi magánszemély esetén 300 ha (6000 AK), belföldi gazdasági társaság, szövetkezet esetében maximum 2500 ha (50 000 AK). A termőföld cseréjét készpénzzel, illetve va-

* Főiskolai docens – Szegedi Tudományegyetem Mérmöki Kar.

gyontárggyal történő értékmegtérítésben szabályozza a rendelet. Ez utóbbi témában történt nemrégiben változás, mivel igen sokan visszaéltek ezen lehetőséggel. Sokan cseréltek földet mindenféle indokkal, kis értékű tartós fogyasztási cikkekre, akár egy színes tévére is. A módosítás után már csak földre lehet cserélni a földet, de ezt is különböző megkötésekkel lehet végrehajtani. Emellett az ajándékozással kapcsolatos módosításokat is elfogadta az Országgyűlés. A változások 2008. augusztus 1-jétől léptek életbe Valószínűleg újabb módosításokat is indítványoznak majd a képviselők, mindenképp a földbérlet időtartamára, akár 50 évre is növelnék a bérlet idejét (www.agrotrend.hu).

3. A FÖLD MINŐSÍTÉSE

A termőföld minőségét kétféleképpen értelmezhetjük. Beszélhetünk természeti és ökológiai termékenységről. Az előbbi fogalom a talaj fizikai, kémiai, biológiai tulajdonságait jelenti, míg az utóbbi a természetes tulajdonságok mellett a társadalmi, gazdasági adottságokat is figyelembe veszi (Fogarassy–Villányi, 2004).

Mind a köztudatban, mind a törvényben használatos az aranykorona (AK) kifejezés. Ez a fogalom klasszikusnak tekinthető, de mára csak egy megszokott mérőszámot jelent. Eredetileg az Aranykorona az Osztrák- Magyar Monarchiában 1900. január 1-jétől bevezetett hivatalos pénznem volt (www.wikipedia.hu).

Meghatározása következőképpen történt: a földrész területe, a művelési ág, valamint a minőségi osztálya alapján értékelték. Emellett a talajt is osztályokba sorolták, művelési áganként maximum nyolc talajtípusba történhetett a besorolás. Ezen kívül figyelembe vették a földek jövedelmezőségét is, amit az átlagos terméseredmények, az átlagos termésárak és az átlagos költségek alapján határoztak meg. A kataszteri földértékelés bevezetése óta (1875) inkább csak konvencionális mutatószámként utal a földek különbözőségére, mint-hogy a föld értékét konkrétan megmutatná (Szűcs, 2001). Hazánkban 1 ha termőföld átlagos értéke 19 AK.

4. A FÖLD ÁRA

A termőföld árát több tényező jelentősen befolyásolja. Meghatározza a fekvése, a minősége, az adott ország keresleti-kínálati piaca. Emellett befolyással bír a vevő szándéka is, mire akarja felhasználni a megvásárolt földet. Hazánkban egy hektár szántóterület átlagosan 411 000 Ft volt 2007-ben. Ez az ár azonban jelentős eltérést mutat a különböző régiókban, és természetesen az eltérő minőségű földeknél.

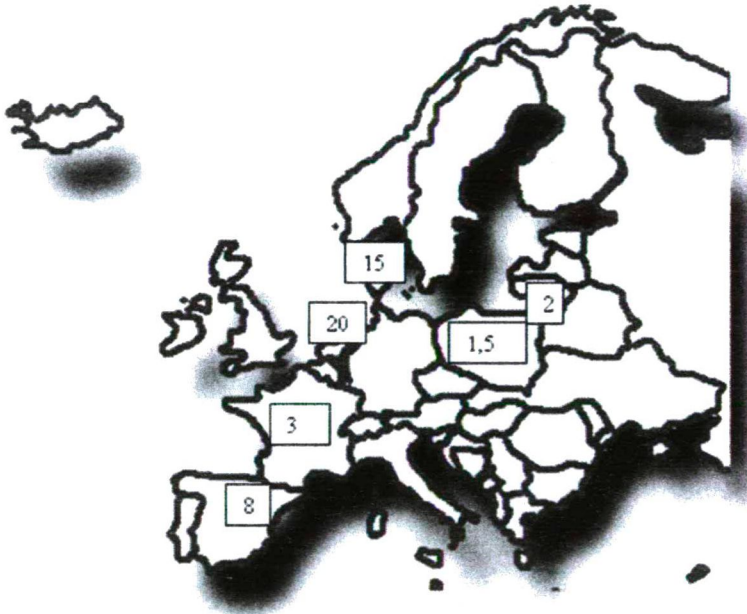
Az 1. táblázat adataiból láthatjuk, hogy a Dél-alföldi területeken a legjobb minőségű szántó is esetenként olcsóbb, vagy közel annyiba kerül, mint egy gyenge minőségűnek tartott, de előnyös helyen fekvő (Észak-Alföld) szántóterület. Egy átlagos minőséget figyelembe véve, elmondhatjuk, hogy a legalacsonyabb és a legmagasabb ár között, attól függően, hogy hazánk melyik területén található, majdnem 4-szeres a különbség – hektáronként. Régióon belül a legnagyobb eltérést az Észak-Alföldinél lehet tapasztalni, a kevésbé jó minőségű föld értéke 200 ezer Ft – hektáronként, míg a kiválóért akár 2,3 millió Ft-ot is elkérnek.

1. táblázat. Szántóföldárak régiók és földminőség szerint (ezer Ft/ha)

Régió	Gyenge	Átlagos	Jó	Kiváló
K-Mo.	200-300	350-400	600-800	800-1000
K-Drül	300-450	400-650	500-800	800-1000
Ny-Drül	200-400	300-600	450-800	500-1200
D-Drül	300-500	400-750	600-1000	800-1500
É-Mo.	150-250	250-400	300-550	400-650
É-Alföld	200-800	350-900	450-1800	550-2300
D-Alföld	150-250	300-400	450-600	600-850
Mo.	150-800	250-900	300-1800	400-2300

Forrás: www.haszonagrar.hu

A hazai földárak – bár a csatlakozás óta némi emelkedést mutatattak – még mindig alatta vannak az uniós áraknak (1. ábra). Nemcsak a nyugati országok előznek meg minket, hanem esetenként a velünk együtt csatlakozó országok is (Bíró, 2008.).



1. ábra. Egyes uniós országok átlagos termőföldárai összehasonlítva a magyar átlagos árakkal (a számérték jelentése: az ár hányszorosa a magyar árak)

(Forrás: www.parisiudvar.hu)

5. A FÖLD BÉRLÉSE

Az Unió tagországainak nagy részében a megművelt terület több mint felét bérleti rendszerben hasznosítják. Néhány országban, pl. Franciaország, Csehország, Szlovákia, Németország, a bérelt terület aránya több, mint a 75%-át adta a megművelt mezőgazdasági területnek. Ezzel szemben a délen található tagállamok: Olaszország, Portugália, Spanyolország esetében a tulajdoni arány 70%-os. Hazánkban a bérelt földterületek aránya 60%-os volt 2005-ben. A 2. táblázatban összefoglalva szemléltettem néhány tagállam földárait és bérleti díjait. A bérleti díjak az uniós államokban kevésbé szóródnak, mint a földárak (Halmi, 2007).

2. táblázat. Földárak, bérleti díjak egyes uniós államokban, 2005-ben (euró/ha)

Tagország	Földár	Bérleti díj
Belgium	20 846	208,5
Dánia	19 995	379,9
Görögország	12 600	516,6
Franciaország	4 750	128,3
Hollandia	27 962	419,4
Finnország	5 377	128,25

Forrás: Agriculture in the European Union, Európai Bizottság, 2006, saját számítás

Hazánkban – elhelyezkedéstől, minőségtől függően – 20 000 Ft körül mozogtak a bérleti díjak 2008-ban. Ez az érték 2003–2007 között mintegy 60%-kal nőtt. A növekedés elsősorban a területalapú támogatásoknak (SAPS) köszönhető. Jellemzőek az 5–10 éves időtartamú szerződések, a hosszabb időre szóló szerződéskötést még adókedvezmény is segíti (www.agrarhirek.hu³).

6. A FÖLDVÁSÁRLÁSI MORATÓRIUM

A földvásárlási haladékra a 2004-ben újonnan csatlakozó országoknak különböző engedményt adott az EU. Hazánk 2011-ig, 7 évig tartó engedményt kapott arra, hogy más tagállamok polgárai nem vásárolhatnak magyar földet. (Lengyelországban ugyanez 2015-ig van érvényben). Ezt a határidőt hosszabbítanánk meg: nemrégiben, újabb, 3 évre szóló haladéket kérünk, így 2014-ig tolná ki a hazai földek csupán belföldi lakosok tulajdonlásának lehetősége. Az FVM azért élne ezzel a lehetőséggel, mert új támogatási rendszer bevezetésére kerül sor, az SAPS-ről az SPS-re – egységes farmtámogatási rendszer – kell áttérni. Ennek alapja, hogy nem a megtermelt termékek, hanem a megművelt földterület után jár a támogatás (www.agrarhirek.hu¹).

Ugyanakkor az Európai Bizottság rendelt egy tanulmányt a Brüsszelben működő Európai Politikai Tanulmányok központjától. Ez alapján nem javasolja a tilalom megrövidítését, de néhány megfontolásra tartott ajánlást nyújtott be (www.agrarhirek.hu²):

- A moratórium csak a 10 ha-nál nagyobb területű földekre vonatkozzon,
- A 10 ha-nál kisebbeket meg lehessen vásárolni a külföldieknek
- A bérelt földeken a gazdasági épületekre lehessen tulajdont szerezni.
- Nem látja indokoltnak a haladék 2014-ig történő meghosszabbítását.

7. ÖSSZEFOGLALÁS

A kérdés tehát adott: mi várható a moratórium lejáta után? Hogyan lehetne „megvédeni” az országot a külföldiektől? Milyen intézkedéseket kell(ene) tenni annak érdekében, hogy a magyar gazdák kezében, maradjon a magyar termőföld? Hogyan kellene módosítani a jogszabályt? Engedni kellene-e a vállalkozások földszerzését?

A válasz sokféle lehet, pártállástól, hovatartozástól függően.

Az FVM mindenképpen módosítani szeretné a Földtörvényt, hiszen fel kell készülni a moratórium lejáratára. A javaslat szerint legkésőbb 2010. december 31-ig meg kell születnie az új szabályozásnak.

IRODALOMJEGYZÉK

- Antal Katalin, Guba Mária, Hodina Péter, Lámfalusi Ibolya, Rontóné Nagy Zsuzsanna* (2004): A külföldi tőke szerepe és a gazdálkodás eredményességére gyakorolt hatása a mezőgazdaságban és az élelmiszeriparban. AKI Kiadvány, Budapest.
- Bíró Sz.** (2008): Még tízszer olcsóbb, mint Nyugaton. Haszon Agrár. 2. évf. 5. szám 48–49. o. 1994. évi LV. törvény a termőföldről.
- Fogarassy Cs.–Villányi L.* (2004): Agrárgazdaságtan I. Egyetemi jegyzet. SZIE-AGRI Agrárpolitikai tanszék, Gödöllő.
- Halmi P. szerk.* (2007): Az Európai Unió agrárrendszere. Mezőgazda Kiadó, Budapest.
- Harsányi E.* (2004.): A területfejlesztés és a mezőgazdasági földhasználat összefüggései, területi monitoring. PhD értekezés, Debrecen.
- Szűcs I. szerk.* (2001.): Szemelvények az EU agrár szak- és közigazgatási képzéséhez II. Debreceni Egyetem Agrártudományi Centrum, Debrecen,
<http://www.agrotrend.hu/cgi-bin/agrotrend/index.cgi?view=ck&tID=416&nID=23886&nyelv=>
(letöltve 2009. január 15.)
- <http://www.haszon.hu/agrar/ingatlan/16-arobbanas-a-foeldberlezi-dijakban.html> (letöltve: 2009. január 16.).
- <http://hu.wikipedia.org/wiki/Aranykorona> (letöltve: 2009. január 16.).
- <http://www.parisiudvar.hu/cikkek/freytag/images/europa.jpg>.
- <http://www.agrarhirek.hu/agrarpolitika/2363.html>¹ (letöltve: 2009. január 16.).
- http://www.agrarhirek.hu/europai_unio/1871.html² (letöltve: 2009. január 16.).
- <http://www.agrarhirek.hu/gyakorlat/1795.html>³ (letöltve: 2009. január 16.).