

**EGYES FÖLDMINŐSÍTÉSI ÉS FÖLDPIACI TÉNYEZŐK ÖSSZEHASONLÍTÓ  
GAZDASÁGI ELEMZÉSE NÉMETORSZÁG ÉS FRANCIAORSZÁG PÉLDÁJÁN<sup>1</sup>**  
COMPARATIVE ECONOMIC ANALYSIS OF LAND VALUATION AND LAND  
MARKET FACTORS USING THE EXAMPLES OF GERMANY AND FRANCE

**Naárné Tóth Zsuzsanna PhD<sup>1</sup>, Orlovits Zsolt<sup>2</sup>, Naár Antal Tamás<sup>3</sup>, Sóreg Ádám Pál<sup>4</sup>**

Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar, Szent István Egyetem

<sup>1</sup>egyetemi docens, <sup>2</sup>adjunktus, <sup>3,4</sup>PhD hallgató

E-mail: [Toth.Zsuzsanna@gtk.szie.hu](mailto:Toth.Zsuzsanna@gtk.szie.hu), [Orlovits.Zsolt@gtk.szie.hu](mailto:Orlovits.Zsolt@gtk.szie.hu), [naaratamas@gmail.com](mailto:naaratamas@gmail.com),  
[adam.soereg@gmail.com](mailto:adam.soereg@gmail.com)

## **Összefoglalás**

A földértékelésre vonatkozóan nincs egységes módszer használatban az Európai Unióban, értékelési mód és cél szerint különbözik. Ez problémát jelent a termőföld közgazdasági értékének és árának meghatározásában is. Kutatásunk során két uniós tagállam, Németország és Franciaország földértékelési és –minősítési rendszerét vizsgáltuk. Véleményünk szerint az ismertetett eljárások bizonyos elemei hasznosak lehetnek a hazai föld értékelési rendszer korszerűsítése során. A földértékelési rendszereken túl a termőföld piaci árát alakító közgazdasági tényezőket és a Németországban, illetve Franciaországban kialakult piaci árakat, valamint az azokat befolyásoló tényezőket is elemeztük.

## **Summary**

There is no uniformly applied land valuation methodology in the European Union. Methods differ according to the aims and techniques of the valuation. Hence the determination of the economic value and the price of agricultural land is problematic. In our research the land valuation systems of two EU Member States (Germany and France) were examined. In our opinion, some elements of the described methods may be useful in the modernization of the Hungarian system of land valuation. In addition to the land valuation systems, the economic factors influencing the market value of agricultural land, the existing market prices and their influencing factors in Germany and France were analyzed.

**Kulcsszavak:** földminősítés, földértékelés, földár, közgazdasági tényezők, NUTS-2

**JEL besorolás:** R10, R11

**LCC kód:** HD28-9999

## **Bevezetés**

A földértékelés, földminősítés kérdésével az elméleti és gyakorlati szakemberek a világ több területén is intenzíven foglalkoztak és foglalkoznak. Megállapítható, hogy a földértékelésre vonatkozóan nincs egységes módszer használatban az Európai Unióban, értékelési mód és cél szerint különbözik (Naárné, 2006; Naárné, 2009), ami problémát jelent a közgazdasági értékének és árának meghatározásában is. Munkánk során két uniós tagállam, Németország és Franciaország földértékelési és –minősítési rendszerét vizsgáltuk annak tükrében, hogy az

---

 <sup>1</sup> EMBERI ERŐFORRÁSOK MINISZTERIUMA  
AZ EMBERI ERŐFORRÁSOK MINISZTERIUMA ÚNKP-16-4 KÓDSZÁMÚ ÚJ NEMZETI KIVÁLÓSÁG PROGRAMJÁNAK TÁMOGATÁSÁVAL KÉSZÜLT

ismertetett eljárások bizonyos elemei hasznosak lehetnek-e a hazai föld értékelési rendszer korszerűsítése során. A természeti viszonyokat kifejező talajértékszám, termőhelyi értékszám a földértékelésnek csak az egyik, elsődlegesen ökológiai szempontokat figyelembe vevő oldala. A másik a közgazdasági tényezőket kifejező értékszám. E kettő együttesen képes a föld való értékét teljes egészében kifejezni. (Naárné et al., 2016) A közgazdasági tényezők értéknövelő vagy -csökkentő szerepet játszanak a földérték meghatározásakor. Kutatásunk során vizsgáltuk a földértékelési rendszereken túl a termőföld piaci árát alakító közgazdasági tényezőket és a Németországban, illetve Franciaországban kialakult piaci árakat, valamint az azokat befolyásoló tényezőket.

### Földminősítés és földértékelés

A földminősítés egy olyan, jellemzően hatósági eljárás, amely során a termőföldek minőségi jellemzői az adott ország földügyi nyilvántartása számára megállapításra kerül. A földminősítésnek tehát két feladata lehet:

- a természeti-ökológiai jellegű minősítés (hazánkban ez a minőségi osztályba sorolással valósul meg), valamint
- a gazdasági minősítés (Magyarországon az aranykorona-érték megállapítása).

A természeti adottságokon alapuló minősítés során a talajokat azok különböző *ökológiai tulajdonságai* alapján sorolják be aszerint, hogy a vizsgált földterület művelési ágában való hasznosításához milyen *potenciális adottságokkal* rendelkeznek. Ezzel szemben a gazdasági minősítés célja a termőföldnek a *mezőgazdasági hasznosítása által várhatóan realizálható eredmény* – nem közvetlenül pénzübeli – kifejezése. Egy adott ország földminősítési rendszere tehát akkor működik hatékonyan, ha hozzájárul az *optimális termelési szerkezet kialakításához*, azaz annak eldöntéséhez, hogy a talajadottságok figyelembe vétele mellett mit és milyen ráfordítások (pl. talajerő-utánpótlás, melioráció) mellett érdemes rajta termeszteni.

A földminősítés nem azonos a földértékeléssel, mert ez utóbbi becslés nem hatósági nyilvántartási célból történik. A földértékelés *a föld pénzben kifejezett aktuális piaci értékének megállapítására* szolgál magánérdekből (pl. adásvételi vagy jelzálogkölcson ügyletet megelőzően), illetőleg közérdekből (adó- és illetékfizetési kötelezettség alapjaként). Ez azonban nem zárja ki annak lehetőségét, hogy a földértékelés során a földminősítési adatokat ne lehetne hasznosítani.

Ha a földértékelés nemzetközileg ismert modelljeit vizsgáljuk, megállapítható, hogy azok inkább a piaci tényezőket (piacon érvényesülő keresleti és kínálati földár, haszonbérleti díj nagysága, ráfordítások költségigénye stb.) veszik alapul. Ilyen általános értékelési módszerek

- a *piaci ár-összehasonlítás*on alapuló,
  - a *földbérleti díjak tökécsítésével* számoló, valamint
  - a *ráfordítás- és hozamszámítás*on alapuló elvi módszerek,
- amelyek egymással kombinálhatóak is.

A földminősítés adatainak felhasználása ezzel szemben számos problémát felvet.

- a) Az egyik ilyen, hogy a földminősítés mezőgazdászok elemző, nagy tárgyi tudást, ismereteket, laboratóriumi kapacitásokat igénylő munkája kell hogy legyen, vagyis *költségigényes*. Mivel hatósági eljárásról van szó, megfelelő állami források nélkül nem kivitelezhető.
- b) A másik szempont, hogy a keletkezett információk mennyire megbízhatóak. Ha a gyakorlatban az olyan „*kiterjesztéses módszerek*” válnak általánossá, amelyek a konkrét földrészlet minősítése helyett a velük határos, vagy a legközelebb fekvő, hasonló minőségű földrészletek értékein alapulnak, a minősítési eljárás szakmai elismertsége megkérdőjelezhetővé válik.
- c) A nemzetközi összehasonlításon alapuló modellek hiányának további oka a földminősítési rendszerek *erőteljes nemzeti karakterében* keresendő. Az eltérő skálázási, pontszámítási és vizsgálati szempontjaiban is különböző rendszerek összevetése szinte lehetetlen feladat.

Munkánk során Németország és Franciaország földminősítési rendszerét vizsgáltuk annak tükrében, hogy az ismertett eljárások bizonyos elemei hasznosak lehetnek-e a hazai földminősítési és –értékelési rendszer korszerűsítése során.

### Németország és Franciaország földminősítési rendszere

A termőföld-minősítés termelési régióként különböző módszerei használatosak **Franciaországban**. Jelenleg három fő modellt alkalmaznak, az egyes módszerek az ország különböző éghajlati és talajadottságokkal rendelkező övezeteiben jellemzőek.

*Észak-Franciaországban* a minősítési rendszert a gépesített, intenzív szántóföldi növénytermesztési rendszerekhez fejlesztették ki. Számos olyan talajjellemzőt választottak ki, amely közvetlenül befolyásolja a növény növekedését, vagy módosítja a gazdálkodási gyakorlatot. Minden egyes talajminőségi tényezőhöz bizonyos számú pontértéket párosítanak aszerint, hogy az adott növény igényeinek a talajtényező milyen mértékben felel meg. Az összesített maximális pontérték 1000 pont lehet. A kialakult aggregált pontérték tükrözi a talajtényezők termelési szempontból való alkalmasságát. Ez az összesített pontszám adja a földminősítési értéket.

*Közép-Franciaországban* a minősítési módszert az ott jellemző, kevésbé intenzív növénytermesztési rendszerekre fejlesztették ki. Az értékelésbe bevont földminőség-jellemzők a vízkapacitás, a csírázási feltételek, a termőtalaj vastagsága, az oxigén- és tápanyag-ellátottság. A felsorolt jellemzők közötti súlyozást a térségi mezőgazdasági gyakorlat alapján határozzák meg, az összesített pontszám maximuma azonban egységesen 100 lehet.

A dél-franciaországi *mediterrán térségekben* alkalmazott földminősítési rendszerben az alábbi szempontokat és pontozási rendszert használják:

- a fontosabb földminőségi jellemzőket egyenként 20 pontos skálán, míg
- a kevésbé lényeges tényezőket egyenként 5 pontos skálán minősítik.

Bizonyos korlátozó tényezők jelenléte akár negatív pontszámot is eredményezhet. A végleges földminősítési pontérték a talajjellemzők és a vizsgált korlátozó tényezők pozitív és negatív pontszámainak összesítésével alakul ki. A maximális pontérték 70 pont. (Tar, 1999)

**Németországban** 1934-ben törvényben írták elő a talajok minősítésének kötelezettségét. A jelenlegi rendszer az '50-es évektől lépett életbe, amely hazánkban a Főrizsné-Máté-Stefanovits (1971) által kidolgozott (de bevezetésre nem került) 100 pontos rendszerhez hasonló, azzal a különbséggel, hogy Németországban a talajok osztályozása 7-100 pont között változik. A 100 pontos mintaterület Magdeburg környékén található, míg az ellenpólust a

gyengébb talajok (15-20 pont), például Brandenburg tartomány egyes területei képviselik. (Gecse, 2000)

Az általunk vizsgált országokban alkalmazott földminősítési módszerek összehasonlítását az 1. táblázat szemlélteti.

**1. táblázat: A francia, német és magyar földminősítési módszerek**

ORSZÁG	FÖLDMINŐSÍTÉS IRÁNYA	AZ ALKALMAZOTT FÖLDMINŐSÍTÉSI MÓDSZER
<b>Franciaország</b>	gépesített szántóföldi	<b>1000 pontos rendszer</b>
<i>Észak-Franciaország</i>	növénytermesztési rendszerekhez fejlesztették ki	
<i>Közép-Franciaország</i>	kevésbé intenzív növénytermesztési rendszerekhez fejlesztették ki	<b>100 pontos rendszer</b>
<i>Mediterrán térségek</i>	egyes talajjellemzőkre és korlátozó tényezőkre terjed ki	<b>70 pontos rendszer</b>
<b>Németország</b>	egységes talajosztályozás	<b>7-100 pontos rendszer</b>
<b>Magyarország</b>	a) minőségi osztályba sorolás	<b>becslőjárásonként és művelési áganként legfeljebb 8 minőségi osztály</b>
	b) kataszteri tiszta jövedelem (aranykorona)	<b>eredetileg pénzben kifejezett jövedelmezőségi értékszám, szántó esetén átlagosan 20,1 AK/ha</b>

*Forrás: saját szerkesztés*

### A földpiaci árak meghatározása Németországban és Franciaországban

A földérték megállapítását szolgáló piaci tényezők közül **földár** a legjelentősebb. A vizsgált tagországok értékelési rendszere – Magyarországgal összehasonlítva – annyiban specifikus, hogy mind Németország, mind pedig Franciaország *üzemszabályozási rendszert* működtet, azaz a földet nem, vagy nem csak önmagában parcellaként, hanem a művelés szempontjából összetartozó, egy gazdasági egységet képező földterületeket egy értékelési egységként is számon tartják. (Orlovits, 2008)

**Németországban** az ingatlan- és üzemértékelés általános és speciális előírásait önálló törvényben (*Bewertungsgesetz*) szabályozzák, mégpedig a földforgalmi (adásvételi, ajándékozási, örökösödési) adók és illetékek megállapítása céljából. (Turner et al., 2006)

Az ún. *üzemi egységérték* gazdasági és lakóértékből tevődik össze, amelyből ez utóbbi az üzem területén esetlegesen található lakóház értékét jelenti. A gazdasági érték az adott üzem értéke, amelyet szükség esetén részekre bontva (parcellánként) is megállapítanak.

Az értékelési törvény alapján két értéket is meghatároznak:

- a) az üzem, illetőleg egy konkrét parcella *forgalmi értékét*, amely piaci összehasonlításon alapul, és azt mutatja, hogy szokásos üzleti forgalomban az adott ingatlan értékesítése esetén mekkora árbevétel érhető el; valamint
- b) a *jövedelmezőségi értéket*, amelyet kizárólag a 10 000 euró feletti forgalmi értékű mezőgazdasági üzemre mint forgalmi egységre határoznak meg oly módon, hogy az adott gazdasági egység által tartósan realizálható nettó jövedelmet (az árbevételből levonva az üzemi ráfordításokat és egyéb elszámolható költségtenyezőket) megszorozzák

*tizenhatalcal.* (Egyes tartományokban ez a szorzótényező nagyobb is lehet.) Az így kalkulált érték a gyakorlatban jóval a forgalmi érték alatt marad. Akkor alkalmazzák, ha az üzem hagyaték részét képezi (*Erbhof*). Mivel Németország egyes tartományaiban általánosan érvényesülő elv, hogy az *Erbhof* csak egy örökös kezébe kerülhet, az üzemet nem öröklő többi örököstárral a jövedelmezőségi érték alapján, tehát egy lényegesen kedvezményesebb értéken kell elszámolni.

Németországban az adásvétel során a felek megegyezése révén kialakult *piaci vételár* nagyságát előzetesen az illetékes tartományi hatóság is megvizsgálja. Amennyiben a szerződésben megállapított vételár *jelentősen eltér a helyben szokásos piaci viszonyoktól*, és egyben *hátrányos következményekkel jár a helyi üzemszerkezet* alakulására, úgy a tranzakció létrejöttét a földügyi szerv megakadályozza. Önmagában a túlzottan magas (vagy éppen alacsony) vételár még nem megtagadási ok, csak ha ez az adott térségben *tendenciaszerűen érvényesül*. Németország Svájjal például éppen emiatt kötött egy különmegállapodást, a két ország határövezetében lévő termőföldekre nézve. Ennek lényege, hogy a határmenti településeken *legfeljebb az előzetesen hivatalosan közzétett piaci összehasonlító ár 120%-án* lehet termőföldet, illetőleg üzemet értékesíteni. Az intézkedés célja, hogy a tőkeerős svájci termelők ne verjék fel az árakat a helyi gazdálkodók rovására. (Grimm, 2010)

Németországban a parcellák piaci forgalmának további akadályai is vannak. Ezek közül kiemelendő, hogy a földügyi hatóság akkor sem engedélyezi egy földterület értékesítését, ha az adásvételi ügylet hatására *az érintett mezőgazdasági üzem elveszítené életképességét*. Ez a megtagadási ok tehát akkor lehet hivatkozási alap, ha egy üzem területéből leválasztott földrészlet önálló értékesítésére kerülne sor. A németországi gyakorlat is rávilágít arra, hogy nemcsak önmagában a földterületek, hanem az *üzemegységek komplex értékelési rendszerének kidolgozására* is szükség volna.

A haszonbérleti díj tőkésítésével kalkulálható föld- és üzemérték-megállapítás kapcsán kiemeljük, hogy Németországban a haszonbérleti díj a piaci viszonyok alapján meghatározott. A szerződések *tartalmai vizsgálata* során a hatóság csak akkor élhet *kifogással*, ha *aránytalan a bérleti díj nagysága* a bérlet tárgyát képező földrészlet minőségéhez, illetve az üzemi leltár teljes értékéhez viszonyítva. (Grimm, 2010)

**Franciaországban** a piaci (forgalmi) értéknek van kiemelt jelentősége, de öröklés esetén ott is alkalmaznak egy kedvezményes értékelési módozatot. Az üzemet ténylegesen öröklő, bíróság által kijelölt örökösnek ugyanis joga van a forgalmi értékből az ún. *visszamenőleges munkabér (salaire diféré)* beszámításra. A szabályozás abból indul ki, hogy a birtokon szüleivel főállásban dolgozó testvér a szülők haláláig gyakorlatilag munkabér nélkül gazdálkodott, miközben a többi örökösnek módjában állt főállású munkavállalóként másutt elhelyezkedni. Ezért a hagyatéki eljárás során visszamenőleg meg kell állapítani az üzem örökösének *elmaradt munkabérét*, amit *le kell vonni* az üzem forgalmi értékéből. Így viszonylag kis birtok, vagy a szülőkkel együtt töltött hosszú időszak esetén előfordulhat, hogy az üzemet öröklőnek nem is keletkezik az örököstársaival szemben jelentős elszámolási kötelezettsége. (Somogyi, 2005)

A francia szabályozási környezet a földtulajdonszerzés szempontjából megengedőnek tűnik, ez azonban csak első látásra igaz. A földtulajdonos szabad rendelkezési joga ugyanis több szempontból is korlátozott (Orlovits-Kovács, 2015):

- a) Franciaországban – a német szabályozással szemben – nem a tulajdonszerzés, hanem *a föld használatba vétele* kötött hatósági engedélyhez, az viszont *jogcímtől függetlenül*, azaz *a használatbavétel ténye számít*, és nem az, hogy a föld a gazdálkodó tulajdonában van-e, vagy haszonbérli azt. Így könnyen előfordul olyan helyzet, amikor egy földtulajdonos művelési engedély hiányában a saját tulajdonában álló földterületét nem lesz jogosult maga megművelni, hanem *haszonbérbe adni kényszerül*. Ennek egyik oka az lehet, hogy a szóban forgó földrészlet túl messze van a bejelentett üzemközpontjától, vagy az is, ha már túlságosan nagy területen gazdálkodik, így veszélyezteti a többi környékbeli gazdálkodó fennmaradását.
- b) A francia jog elsődlegesen *a termőföld haszonbérletén alapuló gazdálkodást preferálja* abból a közgazdasági megfontolásból kiindulva, hogy a föld megvásárlása az agrárüzem számára aránytalanul nagy tőkelekötést jelent, és így csak a korszerűbb gazdálkodást eredményező *műszaki fejlesztés* elől venné el a forrásokat. A francia szabályozás tehát *a haszonbérlet jogbiztonságát védi a tulajdonos bérleti díjban megnyilvánuló járadékigényével szemben*. Ennek érdekében hatósági úton, a mezőgazdasági termények piaci árához kötötten évente közzéteszik az irányadó haszonbérleti díj minimális és maximális mértékét. Ezt mindig az új szerződésekre nézve kell betartani, és a szerződő felek csak az alsó és felső limiten belüli díjban állapodhatnak meg. A haszonbérleti díj mértékét 9 évente vizsgálhatják csak felül.

E két szabályozási sajátosság hatása az lett, hogy *pusztán befektetési célból senki sem preferálja a földvásárlást* Franciaországban, ezért a németországinál *tartósan alacsonyabb egyensúlyi földárakkal* kell számolni. Ennek legfőbb okai következők:

- a haszonbérleti díj hatóságilag alacsony szinten tartása a termőföldről más értéktárgyak felé mozdította a nem szakmai befektetőket,
- a gazdálkodókat pedig a saját üzemük körüli földek megvásárlásában teszi csak érdekeltté, azaz erőteljesen lokalizálta a piaci pozíciójukat.

### A termőföld piaci árát alakító közgazdasági tényezők áttekintése

A továbbiakban a termőföld árát alakító legfontosabb tényezőket vizsgáljuk az Európai Unió két országában, Franciaország és Németország területén. Ezen országok közös jellemzője, hogy jelentős agrár- és élelmiszergazdasági belső piaccal rendelkeznek, hiszen népességük együttesen meghaladja a 145 millió főt. Ez az Európai Unió teljes népességének közel 30 %-a. Nagy kiterjedésük miatt mindkét ország európai viszonylatban is jelentős nagyságú mezőgazdasági művelés alatt álló területtel rendelkezik, Franciaországban az Eurostat 2013. évi adatai alapján mintegy 27,7 millió hektárt, míg Németországban 16,7 millió hektárt műveltek. Az EU összes mezőgazdasági használatban álló földterülete 174 millió hektár. Míg Magyarországon az uniós mezőgazdasági területek csupán 2,6%-a, mintegy 4,6 millió hektár található, addig Franciaországon belül van az EU termőföldvagyományának 16%-a, Németországon belül mintegy 10%. Az Egyesült Királyság várható kilépése után a franciaországi termőföldek, ezzel pedig a francia mezőgazdasági vállalkozások gazdasági és érdekérvényesítése erejének súlya az EU-n belül tovább növekedhet, megközelíti majd a 18%-ot. A 2. táblázat a művelhető területek megoszlását szemlélteti Franciaország, Németország és az EU tekintetében.

**2. táblázat: Művelhető területek megoszlása Franciaországban, Németországban és az EU egészében (2013)**

	Összes terület (ezer hektár)	Mezőgazdasági művelés alatt álló terület (ezer ha)						
		összes	szántó	legelő	olivaültetvén y	szőlő	gyümölcsös s	egyéb b
Franciaország	55 170	27 739	18 466	8 242	13	794	182	42
Németország	35 711	16 700	11 876	4 621	0	99	63	40
		174	104	59		2		
Európai Unió*	437 847	238	115	564	4 156	910	2 465	1 028

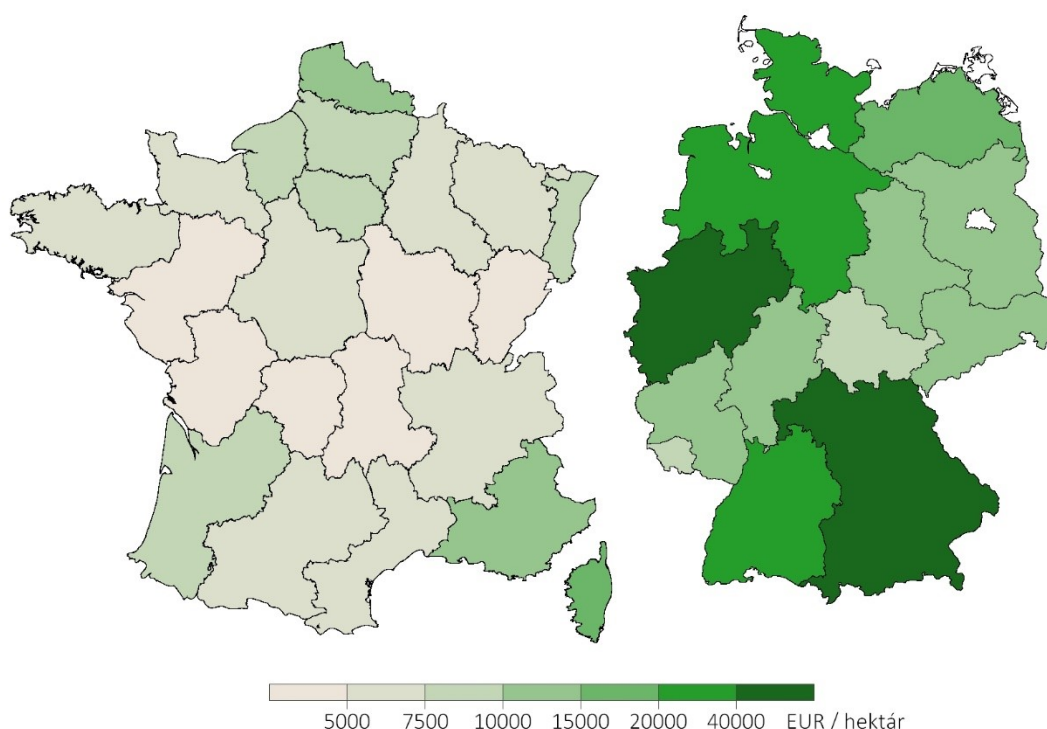
	Művelhető terület (%)	összetétel művelési ágak szerint (%)						
		összes	szántó	legelő	olivaültetvén y	szőlő	gyümölcsös s	egyéb b
Franciaország	50,3	100,0	66,6	29,7	0,05	2,9	0,7	0,2
Németország	46,8	100,0	71,1	27,7	-	0,6	0,4	0,2
Európai Unió*	39,8	100,0	59,7	34,2	2,4	1,7	1,4	0,6

\*Mezőgazdasági összterület a két mediterrán szigetország (Málta és Ciprus) termőföldjei nélkül  
*Forrás: Eurostat (2016)*

Látható, hogy mindkét ország esetében, akárcsak az EU egészében, legfontosabb művelési ág a szántó. Franciaországban és Németországban a szántóföldek az összes művelt terület 67-71%-át adják, amely arra utal, hogy ebben a két országban a szántóföldi növénytermesztési ágazat agrárszektoron belüli relatív súlya meghaladja az uniós átlagot. Ezt erősíti, hogy a legelőként funkcionáló földterületek aránya a két országban elmarad a 34,2%-os európai középértéktől. Más művelési ágak közül a két ország vonatkozásában egyedül a szőlőültetvényeket említhetjük, Franciaország adja ugyanis az EU szőlő- és bortermelésének közel 30%-át. A mediterrán országrészben a szőlő mellett – legalábbis európai viszonylatban – fontos művelési ág még az olivaültetvény.

A termőföld átlagos árszintjének alakulását művelési ágak nélküli bontásban vizsgáljuk, ebből adódóan a NUTS-2 európai statisztikai régiókra jellemző átlagár elemzésünkben fellelhető területi különbségeit és szóródását döntő részben a szántóföldek értéke határozza meg.

Franciaország és Németország között számottevő árkülönbség mutatkozik az országokon belüli regionális eltéréseken felül is. A német átlagár 2014-ben 19 754 euró, míg a franciaországi 7 371 euró volt hektáronként. Általánosságban megfigyelhető, hogy a termőföld ára a gazdasági centrumrégiókban a legmagasabb. Németországban a leginkább kiemelkedő termőföld-árak Bajorországban és Észak-Rajna-Vesztfáliában fordultak elő, mindkét térségben kevéssel 40 000 euró/hektár felett alakultak a 2014. évben. A volt keletnémet tartományok (például Szász-Anhalt, Thüringia, Brandenburg) földárai a mai napig lényegesen elmaradnak a nyugatnémet régiók árszínvonalától. Thüringia az egyetlen olyan német szövetségi tartomány, ahol 2014-ben is 10 000 euró alatt maradt a termőföld átlagos hektáronkénti piaci ára. Érdekes, hogy a német gazdaság két centrumtérsége közötti „félperiférikus övezetet” a földárak alakulását szemléltető térkép is megjeleníti, az északnyugati rész és Bajorország közötti sávban rendre 10 ezer és 15 euró/hektár közötti árakkal találkozhatunk. Az 1. ábra a termőföld átlagos piaci értékét mutatja be NUTS-2 régióként Franciaországban és Németországban.



**1. ábra: A termőföld átlagos piaci értéke NUTS-2 régióként Franciaországban és Németországban (2014)**

*Forrás: saját szerkesztés Safer-SSP-Terres d'Europe (2015), Statistisches Bundesamt Deutschland (2015), Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH (2015) adatai alapján*

Franciaországban az országos átlagnál magasabb árakkal lehet találkozni a Párizsi-medencében (Ile-de-France), Párizstól északra, egészen Calais-ig, Elzász-Lotaringia térségében a német határ mentén, illetve a délkeleti mediterrán partvidéken Provence - Cote d'Azur tartományban. Az itt felsorolt térségekben hektáronként 8-13 ezer euró a jellemző földár. A legmagasabb árszint Franciaországon belül Korzikában tapasztalható, ahol 2014-ben az átlagos hektár 17 900 euró volt.

Franciaország belső területein – a párizsi centrumtérstől eltekintve – a termőföldárak európai összehasonlításban alacsonyok. A Franche-Comté, Bourgogne, Limousin régiókban tapasztalható 3000-4000 euró/hektáros piaci átlagár – jórészt a francia szabályozási sajátosságoknak köszönhetően – lényegében a hazai földárak szintjével tekinthető azonosnak.

A termőföld értéke Franciaországban és Németországban a 2014. évi árszintek és az Eurostat 2013. évi agrárszektor-specifikus és általános gazdasági mutatóival számottevő összefüggést mutat.

A német és francia NUTS-2 régiókban belül megfigyelhető, hogy azokban a tartományokban, ahol magas a bérlők/haszonbérlők által megművelt területek aránya az összes mezőgazdasági céllal hasznosított földterületen belül, az árak számottevően alacsonyabbak lesznek. A termőföld iránt nagyobb vevőoldali kereslet ott mutatkozik, ahol a bérleti jogviszony gazdasági jelentősége kisebb, a gazdák általában saját földjeiket művelik, emiatt a birtokméret növelésére egy-egy gazdálkodónak leginkább földvásárlással nyílik lehetősége. Ezzel szemben azokban a



régiókban, ahol a bérleti piac élénk, a földforgalom intenzitása kisebb, és jellemzően az árak is alacsonyabban alakulnak.

A termőföld értékének összeurópai vizsgálata azt mutatja, hogy makrogazdasági szempontból egy erős középbirtokrendszer vezet a termőföld mint erőforrás leginkább optimális felhasználásához.<sup>2</sup> A túlzottan szétaprózódott, kisméretű birtoktestek műveléstechnikailag előnytelenek, és ebben az esetben a gépi művelésből adódó méretgazdaságosság sem érvényesül megfelelően. Ugyanakkor a 100 hektár feletti birtokok túl magas aránya csökkenti a termőföld iránt regionális szinten mutatkozó érdeklődést, ezzel a földárak is csökkennek, az alacsonyabb árszint mellett pedig olyan mezőgazdasági ágazatok kerülnek túlsúlyba, amelyek hektáronként alacsonyabb értéket állítanak elő (szántóföldi növénytermesztésen belül is kis jövedelemintenzitású kultúrák). Az egységnyi területen magasabb jövedelmet előállítani képes állattenyésztés és kertészet szerepe a nagyobb birtoktestek által uralt térségekben csekély marad.

A tagországok földhasználatának állami szabályozása a korábban történelmileg kialakult birtokpolitikán alapszik. (Burgerné, 1998) A nyugat-európai tagországok a XVIII. századtól kezdve sorozatos birtokreformokkal alakították át mezőgazdaságukat a korábbi nagy feudális birtokokból önálló családi kisbirtokokká. Németország és Franciaország földbirtok-politikája is ezt a folyamatot támogatta: egyrészt a nagybirtokok kialakulását igyekeztek megakadályozni (a birtokforgalomra és a bérletekre vonatkozó korlátozásokkal), másrészt sajátos öröklési törvényekkel gátolták a meglevő birtokok életképtelen elaprózódását. A kisbirtokok életképességét támogatják a Németországban tartományonként is eltérő, sajátos öröklési törvények (pl. Höferecht, Anerbrecht) mellett a birtokfelosztás korlátozása és a minimálisan egybetartandó birtokméret előírása is. (Kelemen, 2007)

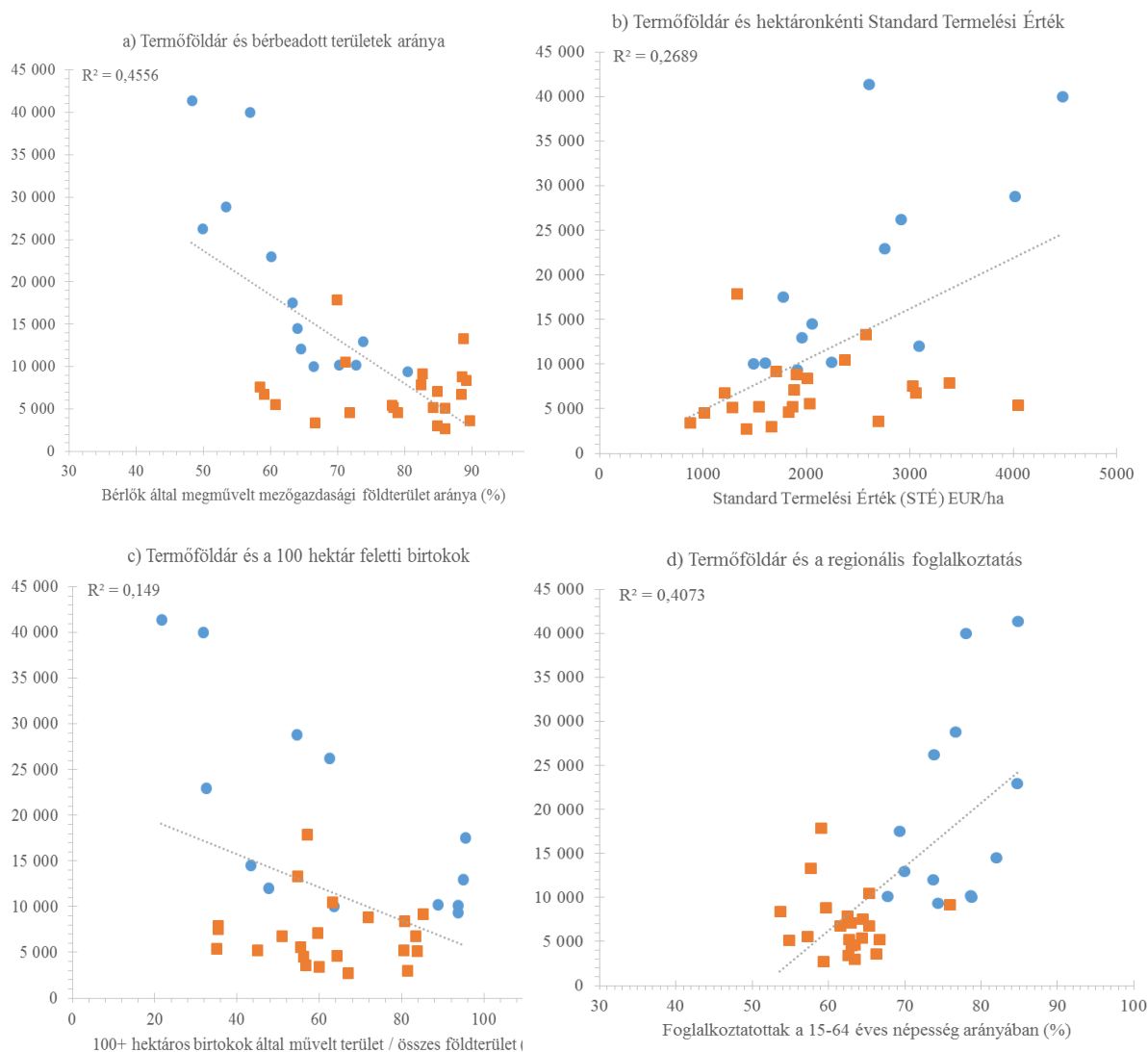
A nemzeti-tartományi szintű szabályok sok esetben ellentétbe kerültek az EU szabad piaci elveivel. Az uniós tagországok mintegy harmadának szabályozása (köztük Franciaországnak és Németországnak is) a kistulajdonosok gazdálkodását támogatja. A nagybirtokok kialakulásától tartva a birtokszabályozás keretében a kisbirtokok életképességét igyekeztek elősegíteni, ennek érdekében korlátozták:

- a megszerezhető birtoknagyságot,
- az egy gazdálkodó által birtokolható gazdaságok számát,
- a gazdaság központjától távol fekvő birtokrész szerzését,
- a nem mezőgazdasági foglalkozású, nem helyi lakosok, valamint a tőkés társaságok birtokszerzését. (Kelemen, 2007)

A 2. ábra a földár és az egyes gazdasági mutatók közötti térségi összefüggéseket szemlélteti.

---

<sup>2</sup> Hazánkban a mezőgazdaság döntően magántulajdonra épül és vegyes üzemrendszerű (Káposzta, 2016).



kek: nemet tartományok, narancssarga negyzet: francia tartományok

## 2. ábra: A termőföldár és az egyes gazdasági mutatók közötti térségi összefüggések

Forrás: saját számítás Eurostat (2016) alapján

A földárak jellemzően Németországnak azokban a tartományaiban mutatkoznak a legmagasabbnak, ahol a 100 hektárnál nagyobb birtoktestek részesedése az összes mezőgazdasági földterületből legfeljebb 25-35%. Franciaország alacsony árszínvonalú belső területein a 100 hektár feletti nagybirtokokhoz kapcsolható az összes megművelhető terület 70-80%-a. Ez alól az összefüggés alól némileg kivételt képeznek Németország keleti tartományai, ahol a nagyobb üzemterületű gazdaságok jelenléte a szocialista rendszer kollektivizációjának öröksége. Itt az árak Franciaország egyes területeihez képest magasabbak, ugyanakkor éppen a nagybirtokok elterjedtsége lehet az akadálya annak, hogy a keletnémet árak a Németország nyugati részei megfigyelt szint irányába konvergáljanak.

## Következtetések, javaslatok

Munkánk során elemeztük Németország és Franciaország földminősítési rendszerét, valamint a két ország földpiaci sajátosságait a szabályozás és az áralakulás szempontjából.

A földminősítési rendszer vizsgálata kapcsán arra a megállapításra jutottunk, hogy az ismertetett eljárások bizonyos elemei hasznosak lehetnek a hazai, elavultnak számító földminősítési rendszer korszerűsítése során.

A földár és az azt befolyásoló *szabályozási tényezők* összehasonlítása alapján megállapítottuk, hogy bár az állami beavatkozás módszerei (előzetes hatósági engedélyezés rendje, a szokásos piaci ártól jelentősen eltérő földforgalmi ügyletek kizárása) a két országban hasonlóak, a beavatkozás mélysége jelentősen különbözik, és ez a földárakra is erőteljesen rányomja a bélyegét. A francia modell a földpiacot „a gazdák piacává” tette. Szinte csak a helyi gazdálkodók érdekeltek a termőföld megvásárlásában, mégpedig azáltal, hogy az állam *erőteljesen lokalizálta a föld iránt megnyilvánuló keresletet, és a földből kinyerhető abszolút (tulajdoni) járulék mértékét.*

A földár befolyásoló *közgazdasági tényezők* kutatása során megállapítottuk, hogy míg Magyarországon az uniós mezőgazdasági területek csupán 2,6%-a, addig Franciaországon belül van az EU termőföldvagyonának 16%-a, Németországon belül mintegy 10%. Az Egyesült Királyság várható kilépése után e két, legjelentősebb agrárpotenciállal rendelkező tagállam relatív súlya az EU-n belül tovább növekszik. Franciaország és Németország között számottevő termőföldár-különbség mutatkozik az országokon belüli regionális eltéréseken felül is, ami jelentős részben *intézményi-szabályozási tényezőkre* vezethető vissza.

A német és francia NUTS-2 régiókon belül megfigyelhető, hogy azokban a tartományokban, ahol magas a bérlők/haszonbérlők által megművelt területek aránya az összes mezőgazdasági céllal hasznosított földterületen belül, a földárak számottevően alacsonyabbak.

A termőföld értékének összeurópai vizsgálata során megállapítható, hogy makrogazdasági szempontból egy erős középirtokrendszer vezet a termőföld mint erőforrás leginkább optimális felhasználásához.

## Irodalomjegyzék

1. Burgerné G. A. (1998): Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unió országaiban I.-II., Statisztikai Szemle, 76. évf. 4-5 sz., 1998. április-május, ISSN 0039 0690
2. Fórizsné – Máté F. – Stefanovits P. (1971): Talajbonitáció – földértékelés. – Az MTA Agrártudományi Osztályának Közleményei 30. (3) 359-378.p.
3. Gecse M. (2000): Hogyan alakul a földpiac ma Magyarországon? Agronapló, IV. pp. 20-21.
4. Grimm, Ch. (2010): Agrarrecht München, C.H.Beck Verlag 335p.
5. Káposzta J. (2016): Regionális összefüggések a vidékgazdaság fejlesztésében. Studia Mundi - Economica 3:(1) p 55. ISSN 2415-9395
6. Kelemen K. (2007): „Fából –vaskarika”. Kísérletek a földpiac-földár pótlására 1945-től az ezredfordulóig Magyarországon. Doktori (PhD) értekezés. Pázmány Péter Katolikus Egyetem. 179 p.
7. Naárné T. Zs. (2006): A földértékelés gyakorlata az Európai Unióban. Gazdálkodás 50:(16) pp. 114-118., ISSN 0046-5518
8. Naárné T. Zs. (2009): A termőföld közgazdasági értéke és piaci ára. Budapest, Agroinform Kiadó. 186 p. ISBN: 978-963-502-816-0
9. Zs. Tóth-Naár – M. Molnár – T. Naár - S Vinogradov (2016): Capitalization of direct payments into agricultural land prices and land rents in Hungary. In: Gyenge Balázs, Kozma Tímea (szerk.). Challenges in Process Management: Decision points, network systems and strategies in practice. 152 p. Gyöngyös: Károly Róbert Kutató-Oktató Közhasznú Nonprofit Kft., 2016. pp. 140-148. ISBN: 978-963-9941-95-3
10. Orlovits Zs. (2008): A mezőgazdasági üzem fogalmának agrárjogi értelmezése Gazdálkodás, 52. évf. 4. sz. 368-374.pp. ISSN 0039 0690

11. Orlovits Zs. – Kovács L. (2015): A mezőgazdasági üzemszabályozás adaptációs lehetőségei nyugat-európai modellek alapján *Gazdálkodás*, 59. évf. 2. sz. 127-141.pp. ISSN 0039 0690
12. Somogyi N. (2005): A mezőgazdasági birtokrendszer átalakulása Franciaországban *Gyakorlati Agrofórum*, 16.évf. 12.sz. pp.59-61.
13. Tar F. (1999): Termőföldértékelés az Európai Unióban. In: Michéli – Stevanovits (szerk.): A talajminőségre épített EU-konform földértékelés elvi alapjai és bevezetésének gyakorlati lehetősége. Budapest: Agroinform Kiadó, pp. 19-42.
14. Turner, G. – Böttger, U. – Wölflé, A. (2006): *Agrarrecht Frankfurt am Main*, DLG-Verlag 346p.