

NAGY LAJOS

## A földpiac jellemzői a piacgazdaságokban

### 1. A piacgazdasági országok földpiacának jellemzőiről

Előljáróban a fejlett piacgazdaságok földpiacának foglalkozunk, mivel a földpiac állami szabályozásának későbbi megértését ez megkönnyíti.

A piacgazdasági országok földpiacának egyik jellemzője, hogy a föld *igen kis hányada kerül a földpiacra* és még kisebb a *mezőgazdaságon belüli* földpiacra. Ez az arány 0,1–1%-a a mezőgazdasági földterületnek, amely országonként és évenként változik. Legtöbb országban azonban mintegy 0,2–0,4%-a az összes földnek a piacra kerülő hányada. Ennek egyrésze kikerül mint építési telek a mezőgazdaságból, ennek a kis mennyiségnek is 20–25%-a spekulációs vétel.

A további jellegzetessége a földpiacnak, hogy *egységessége* nem létezik. Nincs egységes ára a földnek, mert nincs teljesen azonos föld, illetve az azonos földeknek (valamilyen pontszámmal mérve) is más az ára. Ennyiben a földpiac úgy viselkedik, mint a *monopolista piac*.

Nem elhanyagolható jellemvonása az sem a földpiacnak, hogy azon belül nem az *adásvételi, hanem a bérleti piac a nagyobb súlyú és növekvő*. A földkoncentráció bérleti formája többszöröse az adásvételi koncentrációnak. Ennek oka a föld természeti-fizikai tulajdonságaiban (pl. a vagyonomegőrzés eszköze) valamint a bérlet *olcsóságában* rejlik.

A földpiacot nem utolsósorban az is jellemzi, hogy annak *minden elemére* nagy mértékben hatnak *külső tényezők*. Így *kereslete* nagyrészt *külső kereslet* (infrastrukturális föld, kivont föld, spekulációs föld). Az *árára* pedig hatnak a kivont föld árai. Pl. Németországban 1990-ben 1 ha mezőgazdasági föld 31 ezer DM-be kerül, míg 1 ha telek átlagban 900 ezer DM-be került hektáronként.<sup>1</sup>

A földpiac kínálata nem független attól, hogy mekkora a nem mezőgazdasági *ágazatok munkaszükséglete*. Ezenkívül a *földpiac és az agrárstruktúra* között is szoros az összefüggés. A mezőgazdaságon *kívüli* ágazatok munkaerőkeresletének növekedése növeli a föld kínálatát. Ha el is tűnik – a *családi üzem* "makacs" alkalmazkodási formái (a kivonulás

<sup>1</sup> Statistisches Jahrbuch für Landwirtschaft 1991. SBA 289. p.

késleltetése) jeletősen kihatnak a földpiaci kínálatra. Pl. a családi gazdaság átalakulása mellékgazdasággá visszafogja kiszorulását.

A földpiac olyan sajátos piac, ahol elvileg az *árupiaci árból* (jövedelemből) vezetődik le a *föld ára*. A tapasztalatok szerint azonban a földpiaci jelentésekre nem ez hat leginkább, hanem *az egy foglalkoztatottra jutó üzemi jövedelem*. Ez pedig viszonylag stabil foglalkoztatottság mellett az *üzemi összjövedelemtől függ*.

A földpiac jellegzetességének kell tartanunk, hogy az *elméletileg* kimutatott tényezők érvényesülését nagyon *sok tényező ellentételezi*. Ezt csak egy ténnyel kívánjuk alátámasztani. Hiába tesszük azt fel, hogy a föld korlátozott erőforrás, így alternatív felhasználásától eltekintünk, hiszen adott földkomplexumon belül is növekedhet a földkínálat. A földkínálat fő forrásai *az eladósodott* üzemek földterülete egy részének eladása valamint a *marginális üzemek* tulajdonosainak végleges kiszorulása. A termelés jövedelmeinek csökkenése miatt a föld kínálatának megnövekedése azonban gyakran nem következik be, mert az üzemek inkább hitelt vesznek fel és tovább gazdálkodnak.

## 2. Az állami szabályozás célját a földpiacon

Az állam a földpiacon hatásában a legkülönbözőbb célokat követ. Semmilyen államhatalom nem tekinthet el *politikai céljaitól*, noha ez nem kell, hogy jelentse a gazdaság túlpolitizálását. A céloknak van bizonyos preferencia skálája, amelyek sokszor inkonzisztensek.

Az állami beavatkozás ezen a területen is függ helytől és időtől. Részben attól, hogy a vegyesgazdasági rendszerben a kormányzat politikája milyen gazdaságelméletek kombinációján épül és ebben melyik a *hangsúlyosabb*. (Piaci és állami szabályozás viszonya.) Részben attól, hogy a kormányzat hogyan kívánja *integrálni* az agrárszférát a gazdasági növekedés és az egyensúly rendszerében.

Kínálja a lehetőséget az állami beavatkozásra a *földforgalom kis aránya*, korlátozza a mezőgazdasági *atomizált üzemi struktúrája*.

### *Ingyanforgalom és mezőgazdasági földforgalom*

A földpiac állami szabályozása kapcsolatban van az *ingyanforgalom méreteivel és struktúrájával*. Megfigyelhetők a következő jelenségek:

a) Az ingatlanátruházásoknak számukat tekintve, a *mezőgazdasági földforgalom csak kis részt képvisel*. Pl. Ausztriában az 1980-as években 150 ezer ingatlanátruházásból csupán 40 ezer volt a mezőgazdasági föld.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Pewetz, W.: Mezőgazdasági és földpolitika Ausztriában. Monatsbericht über den Landwirtschaft. Bécs, 1983. 12. füzet. 571–585. p.

b) Az ingatlanforgalomnak nagy hányadát a *naturális földmozgás* alkotja és ez jellemző a mezőgazdasági földekre is. Ausztriában az ingatlanok mintegy 47 %-a *átruházással*, 38 %-a az *öröklés* útján került forgalomba, csupán 10 %-a volt az *adásvétel* (árverés) útján forgalmazott föld.

c) A *földpiaci* forgalom a *területi arányt* tekintve kicsi 0,2–1,0 %-ot tesz ki a fejlett európai országokban. A gazdaságok *számához viszonyítva a földpiaci eladások száma is alacsony, általában 10 % alatt van.*

Mindezek kísértik és lehetővé is teszik, hogy az állam *beavatkozzon-szabályozzon* a földpiacon. Bár az üzemi struktúra atomizált a piacgazdasági országokban, a rendkívül kis számú és mennyiségű földeladás kedvez az állami szabályozásnak. (Az államszocializmus is mindig összesít, hogy kevéssel kevesebb baj legyen.)

### *A földbirtokstruktúra alakítása és az állam*

A földpiaci beavatkozás egyik fontos célja a *földbirtokstruktúra alakítása.*

E kérdésnél egy kis kitérőt kell tenni, mivel a marxista gazdaság elméleten nevelkedett közgazdászok gyakran értetlenül állnak az ún. koncentrációs elmélet és a fejlettipari országok agrár**irtok**struktúrájának divergenciája előtt

Mindenekelőtt megállapítható *először* is, hogy a marxi-koncentrációs elmélet a második világháború utáni nyugat-európai fejlődés nem igazolta. A családi üzem felfelé és lefelé is *kevésbé polarizálódott és nem tűnt el.*

Ennek okául két tényezőt említenek meg. Részben azt, hogy a bér munkát alkalmazó nagyobb mezőgazdasági üzemekben bár keletkezhet *skáláhozadék* (méretgazdaságosság) és ebből eredő költségcsökkenés, de azt kiegyenlíthetik sőt *túlkompenzálhatják* a nagyüzemekben keletkező ún. *tranzakciós költségek.* Ezek az információval és szervezéssel kapcsolatos költségek, amelyek üzemek *között és üzemen belül* is jelentkezhetnek. Pl. termelési, szállítási szerződések kötése az üzemek között, illetve az üzemen belül a főnök-beosztott viszonyból keletkező érdekkellentmondások felodása ösztönzési-felügyeleti rendszerekkel. Ezek mind költségigényesek.<sup>3</sup>

Részben azt, hogy a *családi üzem tartósságának* forrása nagyrányú *alkalmazkodóképesség és rugalmasság.* Pl. a főfoglalkozású üzem átalakul mellékfoglalkozású üzemmé, vagy a családi gazdaság mezőgazdaságon kívüli tevékenységet is folytat.

*Másodsor* mindez nem jelenti azt, hogy a *koncentrációs* folyamat nem halad *öles léptekkel előre.*

---

<sup>3</sup> Megjegyezzük, hogy – tudomásom szerint – nem bizonyított empirikusan, csak logikailag, hogy a nagyüzemben a tranzakciós költségek túlkompenzálják a skáláhozadék hatását.

Ennek azonban nem az a fő útja, hogy a tőkés nagyüzemek száma és nagysága nő, hanem az, hogy a *koncentráció a családi üzem talaján* halad előre.

A családi üzem méretnövekedésének ugyan gátat szab a családi munkaerő. Ez a tőkefelszereltség növekedésre sarkall miközben a technikai-technológiai szint egyébként is beleütközik a földterületnagyság korlátaiba. Ez az ellentmondás a családi üzemnek indítja a nyugat-európai agrárközgazdászokat arra a tanácsra, hogy a kelet-európai nagyüzemek *technikai-területi elaprózásának* útját járjuk. Természetesen ez nem jelenti egyfelől a magántulajdonosi érdek mellőzését, másfelől a csupán szervezetenként adminisztratív koncentrált *mamutüzemek* fenntartását, végül azt sem, hogy a magántulajdonosi családi és tőkés üzem a vállalati struktúra része legyen.

A tanulmánynak nem célja az agrárkoncentrációs folyamat újabb jelenségének tárgyalása. Ezeket a kérdéseket azért tárgyaltuk, mert a struktúra átalakítás koncentrációs probléma, és mint ilyen, hatással van a földpiacra és a földpiac állami befolyásolására.

Az egyes országokban "*Birtokstruktúra Alapok*" jönnek létre, amelyeket általában az agrárminisztériumok kezelnek és osztanak meg a települések között.<sup>4</sup> Ezeknek az alapoknak az a funkciója, hogy szabad földeket *vásárolnak-bérelnek*, és ezeket továbbadják parasztoknak, akik a területnövelést céloznak.

### *Az agrártermelés és földpiaci szabályozás*

A földpiac szabályozásának célját képezi az *agrártúltermelés csökkenése*. Az agrártúltermelés megszüntetése érdekében az állam programokat dolgoz ki, amelyeknek során földkivonás történik, vagy a termelés extenzivizálását támogatják. (Később tárgyaljuk az ún. földleállítási és extenzivizálási programokat.) Idetartozó kérdés az is, hogy az állam úgy is kívánja a túltermelést visszafogni, hogy díjazza, ha a földet nem élelmiszertermelési, hanem mondjuk keményítő vagy üzemanyag előállítására használják.

### *A környezet-(természet) védelem és a földpiaci szabályozása*

Az előzőekből következik, hogy a szabadra állított földeket a legkülönbözőbb *környezetvédelmi célokra* vegyék igénybe. Ilyenek lehetnek: idegenforgalmi célok, élelmiszertermelésre nem használható legelők, erdősítés, nemzeti parkok stb.

---

<sup>4</sup> Pl. Ausztriában 1974-ben hozták létre a "Paraszti Birtok struktúra Alapot".

Az állam a piacgazdasági viszonyok között kénytelen bizonyos *jövedelemelosztási* (újraelosztási) feladatokat magára vállalni. Ennek gyökerei az erőforrás (vagyon) felhalmozására vezethetők vissza. Ennek korlátozása több országban (Bajorország, Dánia) élnek a *földbtrtok maximum* megszabásával. Az eddig elmondott célokból is kiderül, hogy üzemméreteket növekedjenek, ugyanakkor korlátozzák ennek növekedését.

A piaci szabályozás bár igyekszik elváli a *szociális* szabályozástól. Ezt azonban még a földpiac befolyásolása során sem tudták a fellett országok kiiktatni. Több országban a nyugdíjkorhatár előtt 10 évvel a parasztnak *előnyugdíjat* kaphatnak, ha a szomszéd gazdáknak üzemnagyság növelése céljából eladásra felajánlják földjüket

### *3. Az államnak a földpiac környezetét szabályozó tevékenysége*

A földpiac alakulását, (a földek elidegenítését bérletét ezek keresletét, kínálatát és árát) több tényező szabályozza. A nemzeti állam, a szupraracionális szervezetek, a regionális szervezetek, valamint a mezőgazdaságon belüli tényezők.

A kérdéskörben érdeklődésre tarthat számot:

- a) az állam *makrotevékenysége* (pénz és költségvetési politika),
- b) az állam *agrárárupiacot* szabályozó beavatkozása.

*Nézzük az első problémát:*

Az állam makrotevékenysége nagy szerepet játszik az össztársadalmi-gazdasági feltételek megteremtésében. Így ha az állam foglalkoztatáspolitikájával növeli a *munkaerőpiac*on a keresletet, a gazdák hamarabb feladják üzemeiket, megnövelve a *földpiaci kínálatot* és csökkenti a földárakat. (Ha az államnak nem foglalkoztatást növeli aszaályozása, a földpiacon fordított jelenségek figyelhetők meg.)

Az állam jelentős infrastrukturális földvásárlása nem mezőgazdasági földpiac emeli a mezőgazdasági földárakat. A nem mezőgazdasági földkereslet és ebben az állam szerepe igen jelentős.<sup>5</sup>

Az *állam monetáris* politikájában szabályozza a *kamatlábak* nagyságát. Ha a kamatlábat növeli, akkor a tőkésítési tényező nő, ez megnöveli a földkínálatot és csökkenti az árát.

Az állam inflációellenes, így ez is befolyásolja a földpiacot.

A *növekvő inflációs ráta* kettős hatással jár. Részben mivel a földvásárlás viszonylag stabil tőkebefektetésnek számít, növekszik a föld kereslete, ezzel a föld reálára is. Részben mivel az inflációs várakozásokat beéptik a földárba, megnő a föld *nominális* ára.

---

<sup>5</sup> K. Klare – W. Peters: A mezőgazdasági földpiac árainak fejlődése az NSZK-ban. Landbauforschung Völknerode. 1980. 2. füzet 87–150 p.

Az állami gazdaságpolitika befolyásolja a gazdasági növekedést és gazdasági ingadozásokat. Ezzel keretfeltételt jelent a *földpiac számára* is. A tapasztalatok szerint a gazdasági növekedés lassulása, vagy a gazdasági visszaesés csökkenti a keresletet a földpiacon, különösen visszaveti a *nem mezőgazdasági földek keresletét*. Mivel a mezőgazdasági és nem mezőgazdasági földpiac interdependens, így a mezőgazdasági földpiacon is csökkentek az árak a fejlett piacgazdaságokban.

*Nézzük a másik problémát:*

Tudjuk, hogy a földkereslet a *mezőgazdasági árukeresletből származtatott*. A mezőgazdasági termékkereslet görbéje negatív, ereszkedő, az ára növekedése csökkenti az áru keresletet.

Bár igaz, hogy a kereslet meglehetősen rugalmatlan, ebből eredően alakul a járadék függvényéhez a földpiaci kereslet is. Tehát ha nő a mezőgazdasági termékek ára, csökken a keresletük, ez a *földkereslet csökkenésével is jár*.

Így minden olyan állami szabályozás-részvétel (beavatkozás) pl. agrárpiaci rendtartás, fogyasztói érdekvédelem, amely befolyással bír a mezőgazdasági termékpiacra, hat a földpiacra is. Az állam hathat egyfelől a mezőgazdasági termékek termelői árára. A különböző *ártámogatások, árintervenciók* (akár nemzeti, akár integrációs szinten) mennyiségi-minőségi felárak, kiegészítőárak, maximált és limit árak, védőárak hatnak a tényleges áru árakra így a keresletre, végső során a földárakra. Másfelől az állam befolyásolhatja a *mezőgazdaságt keresletet* is. Ide tartozik az állam *intervenciós* felvásárlásai, amelyek a termelés biztonságát és az árcsökkenés korlátozását célozzák. Továbbá idetartozik az állami készletek képzését szolgáló felvásárlás. De nem hagyhatjuk figyelmen kívül az állam mikrointézményei (iskolák, kórházak, szociális otthonok stb.) élelmiszerfelvásárlását sem. Végül az állami termelő-feldolgozó üzemek mezőgazdasági termékkeresletét is említenünk kell. Harmadszor az állam szabályozhatja a mezőgazdasági termékínálatot. Ennek is kiterjedt az eszköztendszere, *reál és szabályozó eszközök* egyaránt idetartoznak.

Reáleszközök lehetnek: különböző folyó termelési támogatások (a gép és anyagok ártámogatása), beruházási támogatások.

*A szabályozó eszközöz tartozik:* A kedvezményes hitel (hitelgarancia nyújtása), adókedvezmények, jövedelem kiegészítő beavatkozások. Ezek mind jövedelemnövelők, a befektetések forrásait növelik, így a termelési kínálatot ösztönzik.

#### 4. A földpiac szabályozása

##### *Az árszabályozás és a földpiac*

A fejlett piacgazdaságokban a földpiac szabályozásának fontos eszköze az árszabályozás. Ennek igen változatos formái vannak és különbözőképpen hívják ezeket, de céljaik és következményük legtöbbször hasonló. Néhány formát a német nyelvtérületről tárgyalunk:

- a) A földvásárlási hitelkedvezmények és ártámogatást stb.
- b) Az engedélyezett földárakat.

Az állami szabályozás egyik formája a földpiacon kedvező hitelek nyújtása és földvásárlási hozzájárulás. Az NSZK-ban a 80-as években a földvásárló üzemek *kamatkedvezményt*, valamint *földvásárlási hozzájárulást kaptak*. Pl. Schleswig-Holsteinben a vételár 15 %-át kapták így meg, ha-ként 1500 DM-t, üzemenként pedig 12.000 DM-t. (Az üzemek azonban *csak az egyik támogatási formát* választhatták.)

Mi volt a *célja ennek?* A mezőgazdasági tőke hiány csökkentése és intenzifikálás elősegítése, továbbá a birtoknagyságok növelése, a családi üzemek egzisztenciájának erősítése.

Hogyan hatnak az ilyen támogatások a földpiacra?

A mezőgazdasági jövedelmezőség csökkenése megnöveli a *földkínálatot* ezzel szembeni *keresletet* fokozza a *földvásárlási támogatást*. Így a földárak esetét akadályozva hozzájárul ahhoz a mikroökonómia által paradoxnak tűnő jelenséghez, hogy a piaci földárak hosszú távon is meghaladják a hozamértéket.

Ugyanakkor az állam más oldalról akadályozza is, hogy a *hozamértéket* túlságosan meghaladja a piaci ár. A német földtörvény, a *földeladást engedélyhez köti*.<sup>6</sup> Megtiltja vagy külön feltételekhez köti a földügyleteket, ha nagy az eltérés a piaci ár és a föld tényleges értéke között. Mindkét intervenciós forma növeli a föld keresletét, de a második bizonyos korlátot is állít a piaci hozamérték eltérése elé. Ez azonban kissé visszafoghatja — ha a megállapodottnál kisebb az engedélyezett földár — a földkínálatot.

### A földárak engedélyezése és maximálása

A piacgazdaságokban az állam beavatkozik nemcsak közvetve a földpiaci kínálat, kereslet és üzemi jövedelem alakulásába, hanem *közvetlenül az árba is*. Ennek egyik ismert módja az *árendélyezés, maximálás és árstop*.

A javasolt vételárat 12–24 hónapos *forgalmi átlagárakkal* vetik össze. Tehát meglehetősen hosszú idő átlagárát veszik számításba. Ezen kívül a helyi szokásokat, helyi körülményeket, a föld minőségi ismérveit, a jogi vitákat is figyelembe véve *50%-os többletárat* is engedélyezhetnek a földügyi hatóságok. Ennek az a nehézsége, hogy *megfelelő számú és minőségű földtranzakciónak* kell lebonyolódnia ahhoz, hogy elfogadható átlagárát határozzanak meg. Igen gyakran azonban *nincs elegendő számú föld adásvétel*. Ilyenkor a szomszéd föld forgalmi értékéből indulnak ki. Végül pedig — ha ez sem hoz reális árat — a hozamértékből. Ezzel is magyarázható az, hogy ahol van földpiac, ott is van valamilyen földértékelés.

---

<sup>6</sup> Az NSZK földforgalmi törvénye (1962).

Mi a célja a *földár engedélyezési* eljárásnak, amely gazdaságilag elfogadható valamilyen földár-maximalizálásnak?<sup>7</sup> Az a célja, hogy elősegítse a *födbirtok struktúra változását*, az üzemméretek növelését, azáltal, hogy a magas árak keresletkorlátozó szerepét csökkenti, földvásárlást növeli, elősegíti, illetve megakadályozza az üzemek gazdaságtalan területcsökkentését. Az is célja, hogy csökkentse ezzel a piaci és hozamár jelentős eltérést.

Hogyan hat ez a földár szabályozás a földpiacra?

Kétségtelen, hogy a földkereslet növelése irányában és főképpen a nagyobb, erősebb üzemeknek kedvez. Másfelől ez visszafogja bizonyos mértékig a kínálatot. Hiszen ha a benyújtott földár alacsonyabb, mint az engedélyezett, ez az ügyletet akadályozhatja. Végül az árengedélyezés akadályozza, hogy a *piaci érték és a hozamérték túl nagy legyen*. Mint látjuk ilyenkor "ár" alakulhat ki, a vételárjavaslat, az engedélyezett vételár, és a hozamérték-ár. Az átlagos forgalmi ár (engedélyezett ár) *azonban még mindig nagyobb* mint a hozamérték.

Láthatjuk, hogy a földpiac szabályozásának milyen bonyolult rendszere jött létre a nyugati országokban. A földárengedélyezés erősítheti a keresletet, de csökkentheti a kínálatot, így a kitűzött célokat nem érheti el. A bürokratikus, gazdaságilag erős állam bonyolult – csaknem anarchikus – viszonyokat teremt a földpiacon. Egyfelől ha szabályoz valamit, akkor az "üresen" maradt területekre új szabályt kell hozni. Másfelől a különböző szabályzások hatása eltérhet a kitűzött céltól. Harmadrészt az egyik szabály kioltja a másik hatását.

A bürokrácia szemléltetésére álljon itt a Schleswig-Holstein Mezőgazdasági Hivatal árengedélyezési procedúrája:

– A vevő és eladó által megállapított árakat csak a szerződések 50 %-ában fogadják el. (Ezek megfelelnek a "helyileg szokásos" átlagos forgalmi értéknek.)

– A többi 50%-ával a szerződéseknek az történik, hogy az 50 %-os ártöbbleti játéktérben a Hivatal válogat vagy, a szerződő felek ezen belül megállapodnak. A Hivatal megengedi az 50 %-os felárat, ha az eladás az üzem továbbvitelére, illetve új egzisztencia teremtésére irányul. Megtagadja, ha adósságtörlesztésre és új beruházásra használják fel.

– A nem elfogadott földárakat a szerződő felek a Mezőgazdasági Bírósághoz terjeszthetik fel döntésre.

– A bíróságok az 50 %-nál magasabb felárat is felszámíthatnak. Hiszen 1–2 éves *átlag* forgalmi értékről van szó, valamint a szerződés megkötése és a bírói döntés között *hosszú idő* telhet el.

Ha az említett állami árszabályozás a *legmagasabb* árat szabja meg, az *maximalizált ár*. Még sem *árstop*, hiszen a forgalmi átlagárát *folyamatosan* szabják meg. Mégis az a megállapítás, hogy ez a szabályozás "csak a tünetet kezeli és nem a hiba okát gyógyítja".<sup>8</sup> Végeredményben vagy az történik, hogy a legmagasabb árat az eladók alacsonynak tartják és visszafogják a kínálatot,

---

<sup>7</sup> B. Otto: Az állami szabályozás a mezőgazdasági földpiacon. *Betriebwirtschaftliche Mitteilungen der Landwirtschaftskammer. Schleswig-Holstein 1979/12. sz. No. 297.*

<sup>8</sup> B. Otto: i.m. 12. p..



ilyenkor ez az ár hiába növelné a föld keresletét, vagy csak *feketepénzek* ellenében adják el, ez viszont nem ösztönzi a keresletet.

### *Az adószabályzás és a földpiac*

Az EK országokban igen jelentős a külsők (nem mezőgazdasági foglalkozásúak) földvásárlása. Az említett területen a mezőgazdaság eladott földterületének csaknem felé telekeladás.<sup>9</sup> A nem mezőgazdasági földvásárlási, vagyonbefektetési és árspekulációs célokkal történik. Milyen hatással van ez a földpiacra? Kétszeresen is növeli a *keresletet*, részben azért, mert a telekár többszöröse a mezőgazdasági föld árának, amelyet a gazdák gyakran mezőgazdasági földvásárlásra használnak, részben mert ez külső keresletként jelentkezik.

A fejlett piacgazdasági országokban a külsők földvásárlásának korlátozására találták ki az ún. *földelidegenítési nyereség adóját*. A német nyelvterületeken ez igen elterjedtnek mondható, amely korábban nem mezőgazdasági ingatlanokra terjedt ki, most a mezőgazdaságiakra is.

Lényegét tekintve a következő. Megállapítják a mezőgazdasági föld ún. általányértékét (Pauschalwert), amely általában *nagyobb a piaci árnál*. A telek céljára külsőnek eladott föld ára nyilván többszöröse ennek, elidegenítési nyereség keletkezik. Ezt a nyereséget adóztatják meg különböző adókulcsokkal.

A mezőgazdaság számára bizonyos kivételek vannak, az általánoshoz viszonyítva. Melyek ezek:

a) Ha mezőgazdasági föld egy részének eladásából származó bevételt, a földvásárlásra visszafordítják vagy mezőgazdasági eszközöket vagy épületeket vásárolnak akkor nincs megadóztatva.

b) Ha az ipar-, és városfejlesztés céljából kényszereladásra készítetik a termelőket egyáltalában nem kell elidegenítési adót fizetnie, noha a forgalmi érték fölött kapnak az adóalapról.

Mi a célja a jövedelemadónak?

Az, hogy akadályozza a nagymértékű *földkiáramlást* a mezőgazdaságból. (Ha nem mezőgazdasági ingatlant ad el, adót fizet!) Az, hogy hozzájáruljon a *méretstuktúra* javításához a magas földárbevétel útján, ha mezőgazdasági ingatlant vásárolnak.

Milyen hatással van mindez a földpiacra?

Egyfelől növeli a mezőgazdasági földkeresletet nagymértékben, a nagy telekárak miatt. Másfelől növeli a földkínálatot is kisebb mértékben, mivel ezek a gazdák "fekete földárakat" is meg tudják fizetni. Azonban a "földeladás" éppen a családi üzem szívóssága miatt (pl. mellékfoglalkozású üzem) lassúbb. Harmadfelől a keresleti piachoz (eladók piaca) és magas földárakhoz vezet.

Végül azt is említnünk kell ez az állami intervenció ez is hozzájárul a vételárak és a hozamértékek eltéréséhez. A piaci árak emelkedése *nagy*

---

<sup>9</sup> B. Otto: i.m. 14. p.

*vagyonnövekedést* eredményez. Ezért jogosnak mondják az angol gazdákról, hogy "szegényen élnek, de gazdagon halnak meg".

Az *engedélyezett földár* és az elidegenítési *nyereségadó hatása azután* összekapcsolódik és kedvező hatást fejt ki a földkínálatra. Hogyan? Egyfelől az engedélyezett földár alacsonyabb mint a kínálati (hallgatólagosan magállapított) ár. Ezért kisebb lesz az értékesítési nyereség, kisebb lesz az adó. Másfelől az eladó még "fekete pénzhez" is jut, hiszen a kínálati árat kapja meg.

Az állam nem olyan "jószívű", hogy csak az eladót fejje meg. Ezt teszi a földvásárlóval is. A vevő ún. *földmegszerzési adót* fizet, amely az okmányszerűen igazolt vételár 7 %-a is lehet. Ez a vételár egy részének letagadásához vezet.

A földmegszerzési adó csökkenthetné a keresletet, ha nem alacsony földárak alapján adóznának a gazdák.

A földpiaci adószabályozók között több piacgazdasági országban bevezették (vagy tervezik) az ún. *földértéknövekedési adót*. Ennek lényege, hogy a földértéknövekedést teljesen vagy részben elvonják. Természetesen nem a forgalomba kerülő földért fizetik. Így nincs szükség a földár maximalizálására, sem földárstoppra. Így ez csillapíthatja a földárnövekedést.

Ezzel sincs azonban a földárszabályozás megoldva, ugyanis a *külső kereslet árnövelő hatása* továbbra is fennáll. Ugyanis ez a nem realizált földnyereségét terheli. *Elvonja* az egyébként is jövedelemhiányos mezőgazdaságtól a jövedelmeket, aláásva az erőforrások növekedését. Ez a jövedelmező gazdaságokban akadályozza a birtokstruktúra javítását (földkereslet), a gyenge gazdaságokban pedig növeli (földeladás miatt) a kínálatot. Ez kínálati földpiacot jelenthet csökkenthetné a földárakat, de az említett reálfolyamat nem vinné előre.

### *Az állami beavatkozás együttes hatása és a földpiac*

A két szabályozás (az ár és az adó) eszköz egymás mellett tárgyalása is bizonyos következtetések levonását teszi tehetővé magukra a szabályozott folyamatokra és a szabályozó eszközökre vonatkozóan is.

a) Az ár és adószabályozás célját egészében nem éri el (birtokstruktúra változás – egzisztenciateremtés). Bizonyos folyamatokat gyorsíthat vagy lassíthat, de ennek ellene "dolgozhatnak" a gazdaság reálfolyamatai. Pl. hiába ösztönzik a földkeresletet, ha nincs igény az iparban a munkaerőre, ez nem növeli meg a kínálatot. Ez a *szabályozók és reálfolyamatok széleskörű egymás melletti vizsgálatát* követeli meg.

b) Az állami szabályozás különböző elemei *ellentétben* hatnak, noha akkor erősebb a hatásuk, ha egy irányba működnek. Ezért a szabályok *összhangolása* mind szélesebb körben szükségszerű.

c) Sokszor nem a szabályozó, hanem a legális "*kiskapu*" *erőteljesebben* szabályoz. Ezért a földpiaci szabályozó rendszer kidolgozásánál a *szabályozó és megvalósulásának viszonyát* együttesen kell meghatározni.

d) Az elmúlt évtizedek adatai arra utalnak, hogy az állami földpiaci szabályozás, mint *egyik* tényező hozzájárult a földárak emelkedéséhez, a *piaci és hozadéki árak nagy szakadéka*hoz. Ez még ma is így van, amikor stagnál a földpiac és csökkennek a földárak.

Az erős állam beavatkozása a fenti hatásokon kívül azzal is jár, hogy megindul a *kijátszásukra* irányuló mechanizmus. Az ismertetett rendszerben az árletagadás (ha a kialakított ár alacsony) mindez *feketepénzek* keletkezéséhez vezetnek.<sup>10</sup> Továbbá nem történik más, mint az állami engedélyezési eljárást követően lemásolja a piaci folyamatokat, a forgalmi árak továbbra is a hozamérték fölött maradnak, csupán *de jure* vannak a növekvő áraknak korlátai.

Ha a *földárszabályozás* ismertetett két esetét a földvásárlási támogatást (amely közvetetten árszabályozási eszköz) és az árengedélyezést nézzük, ennek nem megfelelő hatásfoga következőkre vezethető vissza.

a) Mind a kettő a földkereslet növelését célozza. Az árengedélyezés azonban nem tölti be funkcióját, a "fekete árak" miatt. A földvásárlási támogatásnál azonban van ilyen szerepe, különösen az üzemi méretet növelő gazdák számára.

b) A föld kínálatát azonban ezek nem növelik, sőt a mezőgazdasági területeken, ahol nincsenek szabad munkahelyek, a parasztság földeladása korlátozott.

c) A vevők nem az engedélyezett árakat, hanem ennek többszörösét fizetik. Annyit, amennyit a gazdasági kényszerek miatt nekik a föld "ér".

Az állami szabályozás nehézségei különösképpen a földpiacon ütköznek ki. Mivel egyrészt a jogi szabályozás gyakran statikus és rövidtávú, az ár jövőbeli nagyságát nem láthatja. Másrészt a föld sajátos társadalmi szereppel bíró vagyontárgy is (munkahely, létfenntartási eszközök termelőhelye, lakhely, stb.), ezért a társadalom érdekében a *teljes szabályozatlanság* nem engedhető meg. Ezt a dilemmát azonban még sem a földjog, sem a közigazdaságtan nem oldotta meg. A megoldásra javasolt előbb tárgyalt *földértéknövekedési adó* sem.

### *A tagosítások és földösszevonások szerepe*

A földpiacra jelentős hatást gyakorol az állam a *tagosítással és a földösszevonásokkal*. Egyfelől úgy, hogy törvényi szabályozást vezet be ezekre a folyamatokra, másfelől úgy, hogy *országos társaságok*, illetve *részt vevő közösségek és azok szövetsége* jön létre ezek lebonyolítására. Ezek felvásárolják (előteremtik) a földeket és különböző célokra kiosztják azokat. Ennek formájáról az *előteremtett területekről és kiosztásról* mutatja a németországi adatokat az alábbi táblázat.

---

<sup>10</sup> Erre utal az, hogy a *nyílt eladások* (társaság, falusi közösség) szerződési árai megfelelnek az engedélyezett áraknak, a többi eladásoknál pedig eltérnek.

## A kiosztott új földdarabok Németországban

(Tagosítás és gyorsított összevonás keretében)

Megnevezés	1980.	1985.	1990.	Változás (1980–100%)
<b>Tagosítás</b>				
száma	221	168	148	–33
területe 1000 ha	194	142	84	–56
<b>Gyorsított összevonás</b>				
száma	30	31	23	–23
területe 1000 ha	16	15	15	–6
<b>Összesen</b> (1000 ha)	210	157	99	–53

Forrás: Statistisches Jahrbuch für Landwirtschaft 48.p.

Hogyan teremtik elő a tagosítás és az összevonás földalapját?

Részben az ún. részvételi közösségek és ezek szövetsége vásárolja fel a földeket, részben az országos társaságok. Az így előteremtett földalapot a következő célokra használják: közlekedési célokra (főként nem a helyi közlekedésre), országos vízgazdálkodási létesítményekre, városépítési célokra, környezetvédelemre, közösségi szükségletek ellátására, természet, táj és emlékműgondozásra, szabadidő és üdülési célokra. Ezek *kommunális és környezetvédelmi célok*.

A fentiekén kívül a tagosítási és gyorsított összevonási földek 1990-ben nagyrészt kommunális célokra, és csak 1/3-a megy mezőgazdasági és erdőgazdasági célokra használták.

A fenti célokra felhasznált terület 1975–90 között 2,73 mill. ha volt. Ez pl. Németországban 1987-es mezőgazdasági területnek 23 %-a, 1987-es adatokból kiindulva a kivont terület 1,12 %-a. Ez *többszöröse a mezőgazdasági földek* tényleges belső forgalmának, amely 0,1–0,3 % között van.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Ezt az adatot módosítja, hogy az így forgalmazott föld 1/3-a a mezőgazdasági földforgalomba kerül.

Hogyan hatnak ezek a földpiacra?

Látjuk, hogy a tagosítás (gyors összevonás), mivel a föld jelentős része kikerül a mezőgazdaságból, csökkenti a piaci kínálatot a mezőgazdasági földpiacon. Láthatjuk azt is, itt a vevők általában nem magánosok, hanem valamilyen társaság-közösség, s magát az eljárást *törvény szabályozza*. Ez tehát szintén növeli a kereslet és kínálat feszültségét a földpiacon.

Ehhez járul még, hogy ezeket a földeket viszonylag *magas áron* (kárpótlási ár, megemelt érték) vásárolják, ez önmagában is árfelhajtó. Továbbá ezt a hatást fokozza, hogy azok, akik az így kapott pénzért földet vásárolnak, keresőként jelenthetnek meg a mezőgazdasági földpiacon.

Összegezve, az állami beavatkozásnak a tagosítással összefüggő formája is hozzájárul mint egy tényező, a föld hozam és piaci értékének az eltéréséhez.<sup>12</sup>

LAJOS NAGY

## THE CHARACTERISTIC FEATURES OF LANDMARKET IN MARKETECONOMIES

(Summary)

The land markets are specific segments of market economies, why beside the private property there is a strong government regulation. The regulation of land market shows a close relation with most branches of the civil law (land law). It is sufficient to mention the property law and contract-law.

The first of this paper examines the characteristics of land market in the advanced countries. Out of these the most important are:

- a) the relatively small proportion of the turnover (selling and renting) of land market,
- b) the great role of the natural turnover in the land turnover,
- c) the lack of unity of land market,
- d) finally, great role of the government intervention.

Further on the article deals with a contradiction between the macroeconomic theory of land market and its experiences (That is the land

---

<sup>12</sup> Megjegyezzük, hogy a piacgazdaságokban nem ugyanazt értik tagosításon, mint korábban nálunk, tehát *naturális* földcserét a nagyüzemi földterületek koncentrációja céljából. A tagosítás itt a földek kikerülését is jelenti kommunális célokra. Bizonyos szabályozottsággal – feltéve bizonyos kisajátítási szabályokat – történik, valamint a piaci áraknak megfelelő adás-vételről van szó.

supply not entirely inelastic, and the price of land can not be simply derived from the prices of agricultural produces but rather from the per capita farm income.)

The paper than analyzes the objectives of central regulation of land market.

Stressing its role: in the change of agricultural farm structure, in fair distribution of wealth, in the decrease of agricultural overproduction.

Finally the largest part of the paper deals with the system of instruments of government regulation of the land market. Among them the most important are: a) supports for land purchase, b) regulation of land prices, c) regulation of land and income tax. These forms of regulations often are not consistent, eliminate or cross each other's effect, for example; the incentive to take the land out of cultivation for the purpose to decrease the overproduction, result in that the farmers make more intensive the cultivation and the production does not decrease.