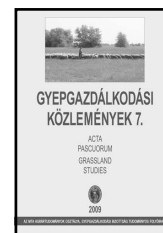


Saját tulajdonú és bérelt területek az alföldi juhászati gazdaságokban

Monori István

Debreceni Egyetem Agrár- és Gazdálkodástudományok Centruma,
Kutatási és Innovációs Központ, Karcagi Kutató Intézet, Karcag
monori@dateki.hu



ÖSSZEFOGLALÁS

Az elmúlt két évtizedben jelentős változás volt a földhasználatban, -tulajdonlásban. Szétvált a földtulajdon és a földhasználat. Magyarországon, így az Alföldön is a földbérlet vált jellemzővé, a földpiac gyakorlatilag megállt. A vizsgálataink során arra kerestük a választ, hogy a változások milyen hatással vannak a juhágazat szereplőire, és milyen további kilátásaik lehetnek a jövőben? Eredményeink azt mutatták, hogy a vizsgált juhászati területekben a bérelt földek aránya magasabb a hazai átlagnál, kiváltképpen a gyepgazdálkodás területén, ahol a bérelt területek aránya 75% körül alakult a vizsgált időszakban (2003-2006). Jelenleg a 2011-es földvásárlási moratórium lejárata előtt a legrosszabb kilátásai azoknak a gazdálkodóknak van a földvásárlás tekintetében, akik kis területen működnek, alacsony jövedelmezőségi szinten vannak (pl. juhászati). A földhasználat és a földtulajdon szétválása tovább erősödhet kiváltképpen a juhászati területekben, ami a juhágazat életképességét nagyban befolyásolhatja. A juhlétszám – az ágazat gyenge jövedelmezősége miatt és az emelkedő bérleti díjak hatására – várhatóan tovább fog csökkenni. Szükség lenne az ágazatnak olyan támogatási formára, ami a tenyésztést, annak színvonalaként, a tenyészállat használatát veszi alapul, a területalapú gyeptámogatásoknak pedig szigorúan állatlétszámmal kötöttnek kell maradni.

Kulcsszavak: földbérlet, juhágazat

SUMMARY

There have been some important changes in the land use and land possession during the last two decades. Land possession and land use were separated. Farmers typically work on rented lands all around Hungary and in the Great Plain too. The land market got frozen. During our survey we were looking for answers on the effect of transition caused to sheep branch and on the perspective the sheep farmers would have in the future. We found that the rate of rented lands was higher than the national average and the rate of rented grasslands was even more higher (75%) in the period 2003-2006. Farmers working on small lands and having low profitability (like sheep farmers) will have the worse chance to buy land after 2011, when the land market will be opened for foreigners. The land possession and the land use will be more separated for sheep farmers that reduces the viability of sheep farms. Due to the low profitability and the higher rental costs the native sheep population will decrease further. The sheep branch need a subsidy which is based on the breeding level and the bred utilization and also the SAPS or the SPS subsidy should be based on the livestock populations in case of grassland subsidy.

Keywords: land for rent, sheep branch

BEVEZETÉS

A hazai földhasználatban az elmúlt 20 évben jelentős változások mentek végbe, amelyek jelenleg is folyamatban vannak. Időrendben a következő fő változásokat követhetjük nyomon az országban:

1. A termőföld többsége az állami tulajdonból a magán tulajdonba kerül át a politikai rendszerváltást követő években.
2. Felbomlanak, vagy gazdasági társaságokká alakulnak át a Termelőszövetkezetek, ezzel párhuzamosan megjelennek az első magángazdálkodók, akik elsősorban saját területükön gazdálkodnak, míg az új, átalakult TSz-ek kizárólag bérelt területeken folytatnak mezőgazdasági tevékenységet.
3. Az ezredfordulóig állami támogatások segítségével sikerül az életképes magángazdák stabilizálódni, amely következtében ők is növelik a haszonbérbe vett területeik arányát.
4. Ebben az időben a földbérleti díjak nem magasak (átlagosan egy AK bérleti díja: 10-20 kg gabona árának felel meg).
5. Az ezredforduló környékén a további részre eső TSz-utód vállalkozások mellett megjelennek az első nagygazdák, akik több száz, -ezer hektáros területtel rendelkeznek. Ők tovább növelik a földbérlet arányát hazánkban.
6. Folyamatos birtokkoncentráció folyik hazánkban, amely eredményeképpen eltűnőben vannak az ún. nadrágszj parcellák (Kapronczai, 2006).
7. A meghatározó mezőgazdasági vállalkozások ekkorra kialakulnak. A vállalkozások vagyonának csökkenése ekkorra megszűnik, és egy tőkésedési folyamat is elindul. Ez a folyamat tovább emeli a földbérleti arányokat és a földbérleti díjakat.
8. Az Unió csatlakozás közeledésével az emberek bizalma is nő az új támogatási rendszerben, új lehetőségekben. Ez mind a termőföld árának, mind a bérleti díjak lassú emelkedésével jár.
9. Az Unió csatlakozás időszakában a hazai föld árak és földbérleti díjak messze elmaradnak az Unió átlagától, ezért hazánk az EU-tól 10 éves moratóriumot kér arra, hogy a földforgalom szabad piaca kialakuljon. Hazánk 7 éves haladékot kap a felkészülésre.
10. 2004 után a földárak robbanásszerűen növekedtek, ellenben a piac szinte megállt, alig 1%-os (AKKI) az éves termőföld forgalom.

11. A földbérleti díjak növekedése csak néhány évvel később követi a földárak növekedését. A földbérleti díjak jelentős változása 2003-2007-re tehető, ami a növekvő földérték mellett a növekvő földalapú támogatásoknak köszönhető. Ekkor a díj mértékének növekedése 60% körüli volt (Bíró, 2008). Ezzel együtt is még mindig 3-6-szorosa a különbség a magyar (67 euró) és a régi EU-os tagállamok 2005. évi bérleti díjai között: Dániában 380, Ausztriában 285, Belgiumban 200, Franciaországban 130 euró/ha volt a bérleti díj (Bíró, 2008). Ez a folyamat még inkább jelentőssé vált 2008-at követően.

12. A 2011-es moratórium lejáratásnak hatására a hazai földárak tovább növekednek, és a bérleti díjak is jelentősen nőnek. Ezzel együtt még nem érik el a külföldi árszínvonalat.

A fenti történések eredményeképpen a hazai földhasználat szerkezetet a következőképpen alakul: a 2005-ös Gazdaság szerkezeti Összeírás (AKII, 2005) alapján a mezőgazdasági területek többsége (58%) bérelt, ami meghaladja a régi EU tagállamok átlagát. A társas vállalkozások termelése bérleten alapul, míg az egyéni gazdaságok területük közel negyedét bérlik.

Befektetőknek a mai világban csak ritkán adódik lehetőség a nagy nyereség és az alacsony kockázat párosítására. A haszon és biztonság együtt van jelen a földpiacon, azaz a lehetőség a földön hever. A képzett nagybefektetők minden lehetőséget szakszerűen mérlegelnek, nekik a földpiac csak egy lehetőség a sok közül, de a családi vagy vállalkozói befektetéseknek jó formája lehet a földvásárlás.

A legnagyobb földvásárlók jelenleg még mindig a magángazdálkodók, akik bővíteni akarják földtulajdonukat, ugyanakkor a jobb helyeken lévő, vagy magasabb minőségű földeket szinte kapkodják a kifejezetten erre szakosodott – elsősorban jól informált, felső középosztálybeli – befektetők, akik között jellemzően sok ügyvéd és informatikus akad (Fűr, 2009).

Specifikusan a juhágazatra jellemző, hogy az erőforrások közül az egyik legfontosabb – a termőföld, ezen belül is kiemelten a legelőterületek – nem csak hogy rendelkezésre áll, hanem az 1,14 millió hektár gyepterületnek mintegy 45-50%-a kihasználatlan, a hasznosított terület döntő hányadán is jórészt csak a termés betakarítását végzik, és nem folytatnak szakszerű gyepegazdálkodást (Guba et al., 2000).

A termőföld-befektetés – minimális kockázattal – a banki kamatok hozamánál magasabb jövedelmet biztosít. Egy olyan befektetési formáról van ugyanis szó, amely a befektetés tárgyát képező ingatlan érték növekedése mellett évről évre realizálható, és egyre növekvő mértékű hozamot garantál. Ez kedvezőtlenül hat a haszonbérlelőkre, hiszen a növekvő termőföld alapú, jövedelempótló támogatások nem a célcsoportot érik el (mezőgazdasági termelők), hanem jelentős részben a földtulajdonosokhoz jut, akik sok esetben a földet nem termelési célból vásárolják, hanem befektetésként kezelik.

Ezt látszik alátámasztani Novák (2003), aki azt írja, hogy a földvásárlásnál nálunk – ellentétben más fejlettebb országokkal – a „jó vételi lehetőség” által befolyásolt vásárlások is szerepet játszanak.

A fenti események azoknak az ágazatoknak hátrányos, ahol alacsony a jövedelmezőségi szint, és tőkehiánnyal küzdenek, így részükre a földvásárlás egyre nehezebb. A juhágazat pontosan ebbe a kategóriába esik, pedig az Alföldi, ezen belül is a Tiszántúli gyepterületek jelentős részét kizárólag juhval hasznosítják (Csízi, 2003).

ANYAG ÉS MÓDSZER

A Debreceni Egyetem Agrár- és Műszaki Tudományok Centruma Kutatási és Innovációs Központ Karcagi Kutató Intézetében (továbbiakban: Intézet) felmérés sorozatot indítottunk, ahol arra voltunk kíváncsiak, hogy az Alföld térségében (Észak-Alföldi Régió, Dél-Alföldi Régió) működő juhászatok milyen technológiai színvonalon működnek, milyenek a termelési körülményeik, és milyen a gazdasági hatékonyságuk. A felmérés részét képezte, hogy a juhászatok gazdaságának adottságait vizsgáltuk, ezen belül a birtokszerkezetet (*1. ábra*).

1. ábra: A kérdőíves felmérés birtokszerkezetre vonatkozó része

III. Ökológiai adottságok

1. Juhászat elhelyezkedése (Jelölje x jellel!):
 1. Sík terület 2. Domboság 3. Hegyvidék

2. Csapadék adatok (ha van).....mm/év

3. Szántó terület: □□□□ha

3/1. Összesen:.....ha	3/2. Saját:.....ha	3/3. Bérelt:.....ha
-----------------------	--------------------	---------------------

4. Juhok takarmány szükségletének kielégítésére fenntartott szántó:

4/1. Saját.....ha	4/2. Bérelt.....ha
-------------------	--------------------

5. Összes gyepterület: □□□□ha
 -ebből kaszáló: □□□□ha

6. Gyepok megoszlása terület és minőségük alapján

Gyep típus	6/7 Terület nagyság (ha)	6/8 Ebből legeltetve (ha)	6/9 Tulajdoni	
			6/10 Saját %	6/11 Bérelt%
6/1. Szikes gyep				
6/2. Réti gyep				
6/3. Homoki gyep				
6/4. Lejtős, sziklás területű gyep				
6/5. Telepített gyep				
6/6. Egyéb.....				

Figure 1: The land utilization and land possession part of the questionnaire

III. Farm conditions: 1. Location of sheep farm (1. plain, 2. high land, 3. mountain), 2. Precipitation, mm/year, 3. Arable land (3/1. total land, 3/2. own land, 3/3. rented land), 4. Rented land only for sheep feeding (4/1. own land, 4/2. rented land), 5. Total grassland (hay meadow), 6. Grassland areas and quality (6/1. salt affected grassland, 6/2. meadow grassland, 6/3. grassland on sand, 6/4. grassland on slope, rocky area, 6/5. artificial grassland, 6/6. other 6/7. land area (ha), 6/8. grazed land, 6/9. possession, 6/10. owned, 6/11. rented)

A felmérést 2003-2006 között végeztük el összesen 38 olyan gazdaságban, ahol a juhágazat

meghatározó gazdasági szerepet tölt be (min. 100 anyajuh létszám gazdaságonként).

Vizsgálatunk során arra kerestük a választ, hogy hogyan változott az átlagos szántó- és legelőterület nagysága és azok tulajdonviszonya a gazdaságokban. E mellett be kívánjuk mutatni, hogy milyen a gazdálkodási forma aránya a vizsgált gazdaságokban, amely rálátást ad a juhászatok gazdálkodási jellegére, és a juhágazati vállalkozások földtulajdonlási szerkezetére. A tulajdonosi szerkezet mellett fontos, hogy bemutassuk, hogy a földek vásárlása vagy bérlete milyen terheket ró a juhászatokra.

EREDMÉNYEK

A hazai földbéreltek aránya 2003-ban 69%-os volt átlagosan az üzemmérettől és a gazdálkodási formától függetlenül. A szántók 64%-a volt bérelt terület. A gazdálkodási forma alapján történő csoportosításból kitűnik, hogy a közepes, 8-40 EUME üzemméretű és a nagy, 40 EUME feletti üzemméretű gazdaságoknál 53% és 89% volt az átlagos bérelt területek aránya (Kapronczai, 2006).

Az általunk vizsgált juhászatok meghatározó része, östermelő és egyéni vállalkozó (~84%) jelentős aránya (85%-a) a 8-40 EUME üzemi méretű gazdaságoknak felel meg, kisebbik részük a 40 EUME üzemméret feletti kategóriába esik (2. ábra). A vizsgált, juhászattal foglalkozó mezőgazdasági vállalkozások fennmaradó 16%-a (gazdasági társaság, részvénytársaság, állami cég) kizárólag a 40 EUME üzemméret feletti kategóriába tartozik.

2. ábra: A vizsgált gazdaságok vállalkozási forma szerinti megoszlása (2003-2006)

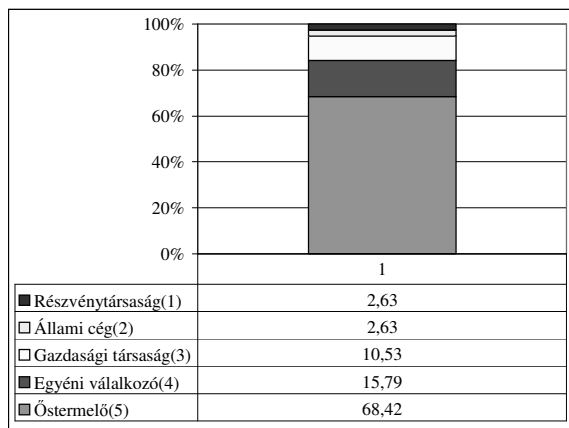


Figure 2: Types of enterprise of the tested sheep farms (2003-2006)

Incorporated company(1), State company(2), Company(3), Private contractor(4), Private grower(5)

Az általunk vizsgált juhászati gazdaságokban annak ellenére, hogy a gazdálkodók jelentős része a 8-40 EUME üzemméretű gazdaságcsoportba tartozik, a bérelt szántó- és gyepterületek aránya magasabb a hazai átlagnál (3., 4. ábra).

3. ábra: Saját tulajdonú és bérelt szántó művelési ágú földterületek megoszlása a vizsgált juhászatokban (2003-2006)

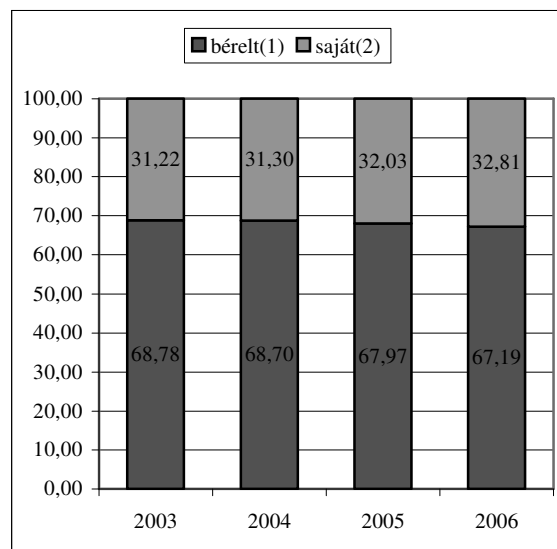


Figure 3: The possessed and rented arable land rate in the tested farms (2003-2006)

Rented arable land(1), Possessed arable land(2)

4. ábra: Saját tulajdonú és bérelt gyepterület megoszlása a vizsgált juhászatokban (2003-2006)

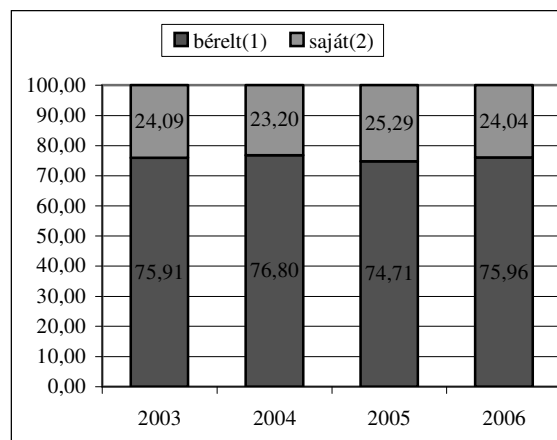


Figure 4: The possessed and rented grassland rate in the tested farms (2003-2006)

Rented grassland(1), Possessed grassland(2)

A vizsgált gazdaságokban a bérelt szántóterületek aránya kis mértékben magasabb a 2003-as hazai átlagnál (64%) (Kapronczai, 2006). A vizsgált gazdaságokban minden évben növekedett a saját tulajdonban lévő szántó művelési ágba tartozó földterület aránya. Mindemellett a bérelt szántóterületek is növekedtek a vizsgált gazdaságokban. Tehát a hazai földhasználati viszonyokra jellemzően, a kiválasztott juhászatokban a birtokkoncentráció mellett azt a folyamatot is meg lehet figyelni, hogy a legaktívabb földvásárlók a 8-40 EUME méretű gazdaságokban figyelhető meg (Kapronczai, 2006).

A vizsgálati időszakban az összes földterület a vizsgált gazdaságokban 3,63%-kal növekedett, szignifikáns különbség nem volt a négy évben a bérelt szántóterületek arányát tekintve.

A saját tulajdonú és bérelt gyepterületek mennyisége és aránya nem lineárisan változott a vizsgált gazdaságokban. 2003-hoz viszonyítva 2004-ben növekedett a bérelt és a saját tulajdonban lévő gyepterületek aránya, míg 2005-ben a saját tulajdonú gyepek aránya csökkent, addig a bérelt területek aránya tovább növekedett. 2006-ra mind a saját területek, mind a bérelt területek mennyisége csökkent, és a 2003-as szint alá esett. A négy évben nem volt szignifikáns különbség a bérelt gyepterületek arányában.

A bérelt gyepterületek aránya (76%) a vizsgálatba vont juhászatokban azonban jelentősen meghaladja az EU-15 országokban lévő átlagos bérelt területarányt (52,5% 2003-ban az összes mezőgazdasági területre vonatkoztatva). Jellemzően a földbérletre alapozott gazdálkodás egyre inkább jelen van hazánkban, míg külföldön egyre inkább a saját tulajdonú földön való gazdálkodás válik jelentőssé, és a bérletre alapozott gazdálkodás mindinkább visszaszorul (Alvincz és Tanka, 2001).

5. ábra: A földbérleti díjak alakulása a vizsgált juhászatokban (2003-2006)

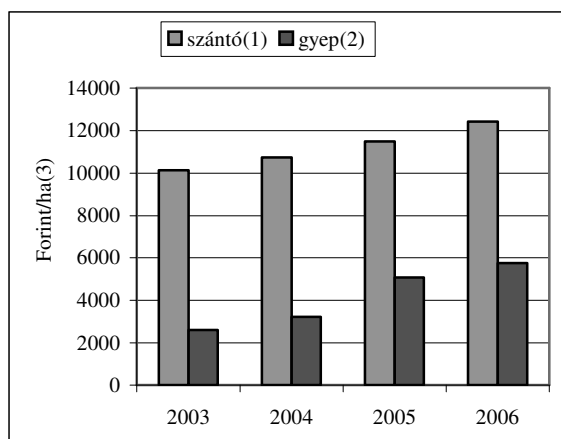


Figure 5: Rental costs in the tested sheep farms (2003-2006)
Arable land(1), Grassland(2), HUF/ha(3)

Megállapítható, hogy egy alapvetően gyepgazdálkodásra alapozott állattenyésztési ágazat jelentős része bérelt területre alapozott, ami magában hordozza a bizonytalanságot, a kiszámíthatatlanságot, valamint kizárja a stratégiai tervezést és fejlesztést. Sok esetben a földek, és elsősorban a gyepek hasznosíthatósága, támogatottsága és ez által a bérlet függ a hazai és nemzetközi jogi szabályozástól. A szabályozás kiterjed arra, hogy milyen gazdálkodási

tevékenységet folytathat rajta a gazdálkodó, mikor hasznosíthatja, milyen hatósági engedélyek szükségesek a fejlesztésekhez, milyen technológiákat alkalmazhatnak a gazdálkodók. Ezekkel együtt meghatározzák, hogy milyen jövedelempótló támogatást lehet igényelni, és azokat milyen feltételekkel lehet igénybe venni. A földtulajdonosok a földbérleti díjban próbálnak nagyobb eredményt elérni befektetésük után.

A földbérletek díjai a vizsgált időszakban folyamatosan növekedtek (5. ábra). Míg a szántó bérleti díja mindösszesen 25%-kal növekedett, addig a gyep bérleti díja több mint duplájára nőtt a vizsgálat 4 éve alatt. A juhágazat szempontjából pedig jelentős gyep bérleti díjak tovább növekedtek, ami 2008-ra elérte a 9.000 Ft/ha is. Ez részben a növekvő földalapú támogatásoknak és az egyéb kiegészítő, jövedelempótló támogatásoknak (AKG) köszönhető.

KÖVETKEZTETÉSEK ÉS JAVASLATOK

A vizsgált juhászatokban a gyepgazdálkodás alapvetően bérelt területre van alapozva. A bérelt terület bizonytalanságot okoz a vállalkozásokban, hátráltatja az innovációt. Az aránytalanul magas gyep bérlet azért is meglepő, mert a felmérésben szereplő gazdálkodók jelentős része östermelő vagy egyéni vállalkozó, akik a hazai viszonyok közt is inkább saját területen gazdálkodnak. A bérleti díjak folyamatosan emelkednek. A növekvő támogatások ellenére a támogatások egy része nem a termelőket segíti, hanem az a „befektetőkhöz” kerül, ezzel a jövedelempótló támogatások nem tudják funkciójukat teljesen ellátni. Ez a forráskiesés szintén az innovációs hajlam gyengülését eredményezi.

A juhászatoknak a plusz támogatásokért (rá vannak kényszerítve) egyre szigorúbb kritériumoknak kell megfelelniük, ami szintén nem segíti a gyepgazdálkodás fejlődését. Ezek a támogatások egyre inkább a hasznosított gyepterület után adhatóak, a tenyésztést, az innovációt motiváló támogatások gyakorlatilag nincsenek jelen. Szükség lenne a támogatások olyan differenciálására, amely azokat a tenyésztőket részesíti előnyben, akik egy hazai tenyésztési program részeseként működnek (pl. JUH-PLATFORM).

A földhasználat és a tulajdon teljes szétválása tapasztalható a vizsgált juhászatokban az Alföldön. Ez vélhetően 2011 után, amikor a földpiac liberalizálódik, még élesebben fog jelentkezni, és a földbérleti díjak is emelkedni fognak, ami a juhászatok működőképességét gyengíti.

Mindenképpen olyan támogatást kell kialakítani, ami a földhasználatot segíti és védi, elősegíti a földvásárlást és védi a befektetőktől, akik csak nyereséget látnak a termőföldben és a bérleti díjban.

IRODALOM

Alvincz J.-Tanka E. (2001): A földpolitika intézményes fejlesztése. Kézirat, AKII

Bíró Sz. (2008): Árrobbanás a földbérleti díjakban. Haszon Agrár III. évfolyam (2008/4)

Csízi I. (2003): A hasznosítás és az évjárat hatása a Karcag környéki szikes gyepek termésére. Doktori értekezés, kézirat, Debrecen

Für Z. (2009): Földpiac 2008. <http://www.foldbroker.hu/cikkek.htm>

Guba M.-Janowszky Zs.-Ráki Z. (2000): A magyar juhászat hatékonyság-növelési esélyei és a szabályozás EU-konform továbbfejlesztése. AKKI kiadvány 2000/4, Budapest

Kapronczai I. (2006): A földtulajdon, földhasználat vizsgálatának tanulságai. Gazdálkodás 50. 1. 47-65.

Novák Z. P. (2003): Felzárkózás vagy valami más? Birtokpolitika az EU tagság küszöbén. PhD értekezés, Kézirat. Budapest

AKII (2005): Gazdaság szerkezeti Összeírás, Agrárgazdasági Kutató Intézet. www.akii.hu/videkfejl