

# Miért olcsó a magyar föld?

2011. július 9. | 07:18

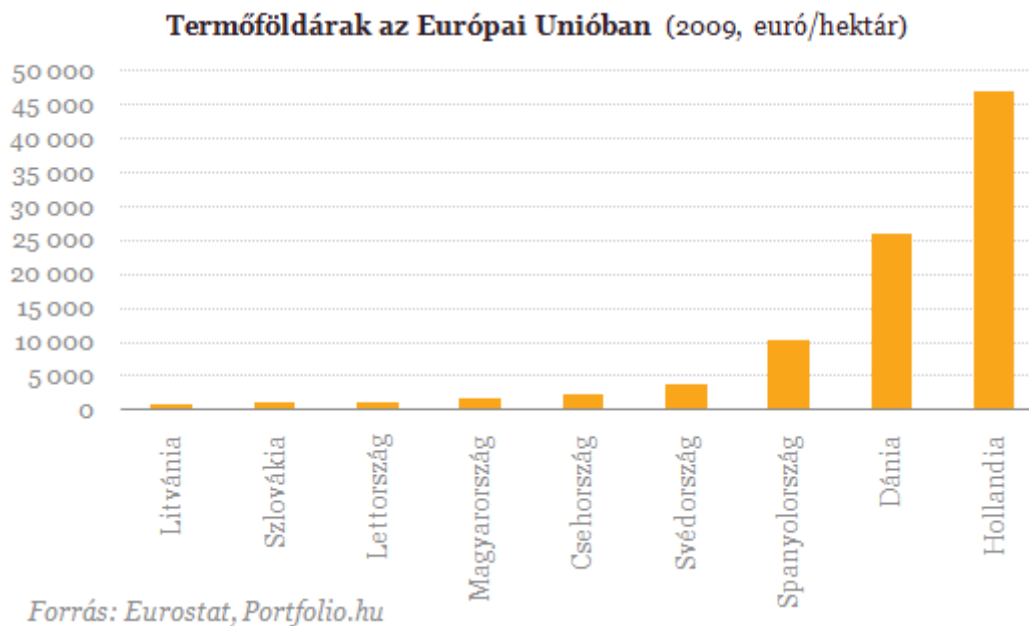
**Valóban sokkal olcsóbb a termőföld Magyarországon, mint Nyugat-Európában? Mi köze az elaprózott birtokszerkezetnek a földárakhoz? Az FHB elemzése azt vizsgálta, hogy több mint hét évvel Magyarország Európai Unió csatlakozása után miért vannak még mindig hatalmas különbségek a földárakban.**

A mezőgazdaság, valamint azon belül a termőföld-piac helyzete az európai uniós közpolitikában is hagyományosan kitüntetett figyelmet élvez. Az uniós támogatások, valamint birtokpolitika mögött meghúzódó legfőbb megfontolás az, hogy életképes birtokok jöjjenek létre, gazdasági és élelmiszerellátás-biztonsági szempontokat is szem előtt tartva. Az évtizedekre visszanyúló erőteljes közösségi támogatás (jelenleg is az EU költségvetésének több mint 40%-a megy mezőgazdasági célokra), az intenzív termelés és az ezáltal elérhető magas hozamok hatására a nyugat-európai termőföldárak magasan a közép-kelet-európai árak fölé emelkedtek.

Az új tagállamok csatlakozásakor a nyugat-európai termőföldárak az új tagállamokban tapasztalt áraknak akár több tízszeresét is elérték. Több új tagállam - nevezetesen Magyarország, Bulgária, Csehország, Észtország, Lettország, Litvánia, Lengyelország, Románia és Szlovákia - emiatt a csatlakozáskor derogációval élt, és a spekulációt elkerülendő a csatlakozás időpontjától számított hét éves (Lengyelország esetében 12 éves) időtartamra korlátozta a külföldiek tulajdonszerzését saját termőföldpiacukon. A magyar derogáció 2011 tavaszán járt volna le, a magyar kormány azonban nemrégiben elérte, hogy Brüsszel 2014 elejéig kitolja a korlátozások feloldásának határidejét.

A derogáció kettős hatása az FHB elemzése szerint az, hogy bár az árak spekulatív felfutását és a külföldiek tömeges tulajdonszerzését megakadályozta, ugyanakkor gátat szabott a fizetőképes kereslet piacélénkítő hatásainak is. Így - részben emiatt, részben más tényezők miatt - az EU bővítése után hét évvel még mindig jelentős eltéréseket tapasztalhatunk az egyes tagállamok termőföldárainak alakulásában. Egy hektár termőföld Spanyolországban 2009-ben például még mindig közel hatszor annyiba került, mint Magyarországon (egy spanyol hektár átlagosan 10 456 euróba, egy magyar a 2009.

évi euró átlagárfolyamon átszámítva 1 697 euróba került).

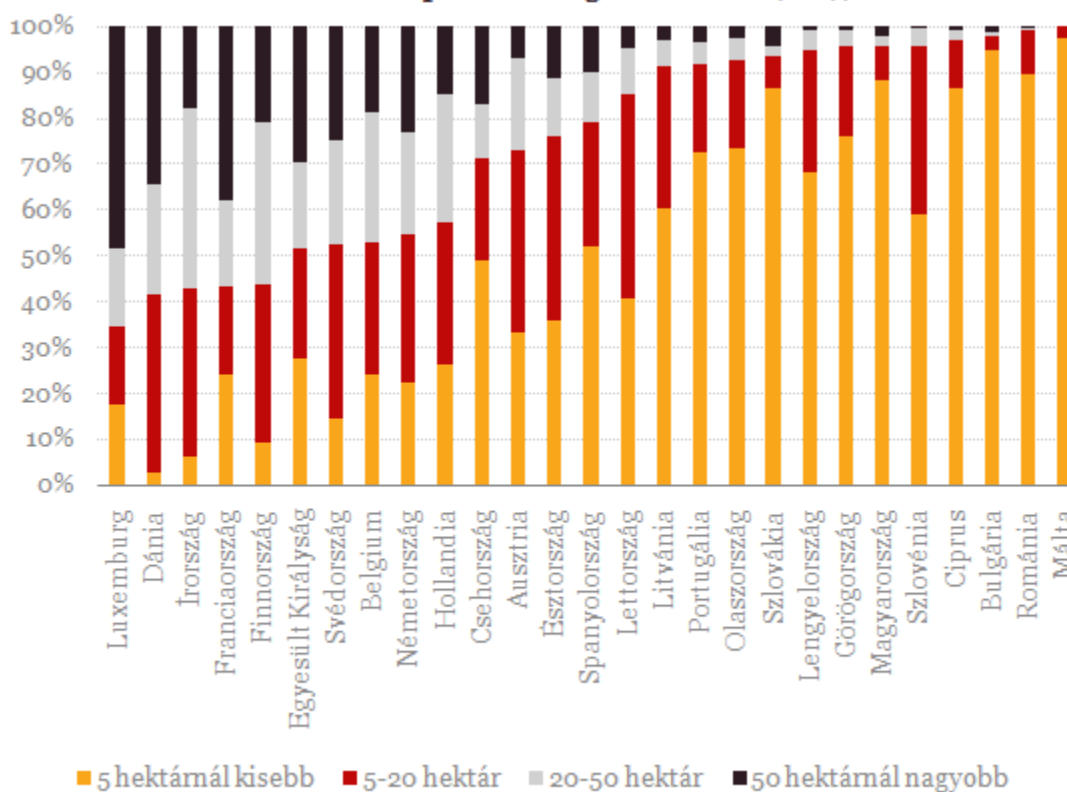


A jelentősebb mezőgazdasági szektorral bíró tagállamok közül a legmagasabb termőföldárak Hollandiát jellemzik, ahol egy hektár termőföld 2009-ben átlagosan 47 ezer euróba került (a magyarországi több mint huszonhatszereese!). Ennek okai főként a tengertől nyert termőföldek magas hozamát adó intenzív megművelésében, valamint a termőföldkínálat szűkösségében keresendők. Az elmúlt tíz évben az uniós országokban a termőföldárak szinte kivétel nélkül növekedtek. A legnagyobb árnövekedést - a lakásárakhoz hasonlóan - az elmúlt időszakban a Balti országokban mérték. Litvániában például az árak az elmúlt tíz évben 330%-os növekedést mutattak.

### **Kicsik a magyar földek**

Az FHB tanulmánya szerint a nyugat-európai áráktól messze elmaradó közép-kelet-európai termőföldárak azonban nem magyarázhatók kizárólag a külföldiek földvásárlását korlátozó szabályokkal. Az alacsony árak háttérében olyan közös jellemzők állnak, mint az elaprózott tulajdoni szerkezet vagy az intenzívebb gazdálkodást igénylő művelési ágak viszonylag alacsony aránya. Magyarországon a rendszerváltást követő földprivatizációs folyamat eredményeként a gazdaságok közel 90 %-a 5 hektárnál kisebb területet birtokol, de Szlovákiában és Romániában ez az arány még ennél is rosszabb.

**Termőföldek elaprózódtsága az EU-ban (2007)**



*Forrás: Eurostat, FHB, Portfolio.hu*

Magyarországon a megművelt mezőgazdasági terület aránya meghaladja a 60%-ot, európai uniós viszonylatban kiemelkedő (az európai átlag 40%). A földminőségről egységes európai mérőszám nem áll rendelkezésre, néhány ide kapcsolódó mutató, szakértői és befektetői vélemények a magyar termőföld jó minőségét támasztják alá. A hazai termőföldekben belül a szántóföld nagy aránya szintén hozzájárul Magyarország kedvező mezőgazdasági adottságaihoz.

Termőképesség tekintetében a közép-kelet-európai országok nem mutatnak akkora elmaradást a nyugat-európai országokhoz képest, mint ahogy azt a termőföldárak sugallják. Magyarországon 2009-ben egy hektáron átlagosan 47,9 mázsa búza termett, ez kicsivel felülmúlta Olaszországot (és megelőzte Romániát és Lengyelországot is). Az elaprózott birtokszerkezet eredményeként azonban az egységes, nagy kiterjedésű területekből fakadó méretgazdaságossági előnyök nem tudnak érvényesülni.

*Forrás: [http://www.portfolio.hu/ingatlan/termofold/miert\\_olcso\\_a\\_magyar\\_fold.151977.html](http://www.portfolio.hu/ingatlan/termofold/miert_olcso_a_magyar_fold.151977.html)*