# Tanulmány

## A FÖLDPIAC SAJÁTOSSÁGAI MAGYARORSZÁGON AZ UNIÓS CSATLAKOZÁS IDEJÉN

HAMZA ESZTER – MISKÓ KRISZTINA

**Kulcsszavak: földpiac, földforgalom, földár, földbérlet, termőföld.**

## ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK, KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK

**A felmérés tapasztalatai azt mutatják, hogy a magyarországi földpiacon[1] kivárás tapasztalható. Kereslet elsősorban az egyes megyék kiváló és jó minőségű, kedvező fekvésű területei, illetve a nagyobb kiterjedésű, egybefüggő szántók és erdők iránt van. A gyengébb minőségű, kedvezőtlen fekvésű, nehezen megközelíthető területeken, a zsáktelepülések és az elöregedő falvak környékén túlkínálat jellemző. Nehezen értékesíthetők a beékelődő, szórtan elhelyezkedő, kis méretű, illetve a rendezetlen tulajdonviszonyú (osztatlan közös tulajdonú) területek. Az eladók között nagy számban találhatók megélhetési gondokkal küzdő idősebb, illetve öröklés, vagy kárpótlás útján földhöz jutott, gazdálkodni nem kívánó tulajdonosok. A földvásárlók között egyre több tőkeerős gazdálkodó jelenik meg, akik birtoknövelési, birtokegyesítési (földcsere) szándékkal vásárolnak földet. A földvásárlók másik jelentős csoportja a nagyobb városok környékén, frekventált helyen, főutak, autópályák mellett lévő, befektetési célú területeket keresi.**

**A felmérés eredménye szerint az EU csatlakozást közvetlenül megelőző évektől a földárak és bérleti díjak jelentősen, az adottságok függvényében többszörös különbségeket mutatva növekedtek. A földárak növekedésében az uniós árakhoz való közelítés, az egységes földpiac előnyeinek majdani kihasználása jelenik meg. A bérleti díjak növekményében pedig, a földalapú támogatások bérlők és tulajdonosok közötti megosztása játszik szerepet. A földügyi szakemberek egybehangzó véleménye az, hogy a következő 5-10 évben a földpiac élénkülése, a bérleti díjak és a földárak emelkedése várható, ennek mértéke azonban ma még nem prognosztizálható.**

### BEVEZETÉS

A közelmúltban számos, a birtokpolitikát érintő, a földtulajdon, földhasználat, földpiac kérdéseit vizsgáló cikk, tanulmány látott napvilágot *(Burgerné, 2002, 2003; Dorgai et al., 2004; Szűcs – Csendes, 2002; Tanka 2000)*, azonban a magyar földpiaci folyamatokról, a termőföld forgalom mértékéről és irányairól hiányosak a tényszerű adatok, információk.

Az *Agrárgazdasági Kutató Intézet* 2004-ben kutatást indított[2], amelynek célja a hazai földpiac helyzetének feltá-

[1] Földpiac alatt jelen esetben mind az adásvételt, mind a bérletet értjük.

[2] Biró Sz. – Hamza E. – Miskó K. – Tóth E. (Edit) – Varga P.: A hazai és az európai földpiac jellemzőinek feltárása, és javaslat a rendszeres földpiaci információs rendszer kidolgozására. Kézirat. Agrárgazdasági Kutató Intézet.

rása, az EU csatlakozás körüli időszakban bekövetkezett változások elemzése, valamint a kirajzolódó tendenciák felvázolása volt. A földpiac igen hiányos statisztikai információit reprezentatívnak ugyan nem tekintjük, de az ország minden megyéjére kiterjedő, a gyakorlati szakemberek tapasztalatait összegző empirikus vizsgálattal egészítettük ki. Cikkünkben ennek fontosabb megállapításait, következtetéseit adjuk közre.

A kialakult helyzetről, a várható változásokról a megyei FM Hivatalok (Győr-Moson-Sopron, Vas, Veszprém, Tolna, Csongrád megyei), valamint a MOSZ néhány területi szervezetének szakemberei adtak tájékoztatást.

## A FÖLDFORGALOM MOTIVÁCIÓI ÉS SZEREPLŐI

A felmérés tapasztalatai általánosságban azt mutatják, hogy a magyarországi földpiacon – az élénkülés ellenére – kivárás tapasztalható. A potenciális eladók az árak emelkedésére várnak (spekulálnak), a vevők vételi szándékát pedig a tőkehiány, a tulajdonszerzés és a bérlet dilemmája korlátozza.

A kereslet-kínálat alakulását a termőföld minősége, megközelíthetősége, fekvése, területi elhelyezkedése, művelési ága és még számtalan más tényező befolyásolja. Fokozott kereslet alakult ki az egyes megyék magasabb AK értékű, kedvező fekvésű területein, illetve a nagyobb kiterjedésű szántók és erdők esetében (Győr-Moson-Sopron és Somogy megye). Ugyanakkor a gyengébb minőségű, kedvezőtlen fekvésű területeken, a zsáktelepülések és elöregedő falvak környékén, a nehezen megközelíthető helyeken a kereslet hiánya, a túlkínálat jellemző. A fentiek mellett nehezen értékesíthetők az elszórtan elhelyezkedő, kis méretű (1 hektár alatti) területek és azok, ahol a tulajdonviszony rendezetlen, például az osztatlan közös tulajdonban lévő területek.

A létrejött adásvételi szerződések jelentős része a szántó művelési ágba tartozó területeket érinti, míg a szőlő- és gyümölcsültetvények iránt igen mérsékelt kereslet tapasztalható. Kivételt képeznek ez alól a történelmi borvidékek területei, ahol egyre több az úgynevezett „presztízsvásárló”.

A mezőgazdasági területet értékesítők között elsősorban megélhetési gondokkal küzdő idősebb gazdálkodók, illetve az öröklés vagy kárpótlás útján földhöz jutott, gazdálkodni nem kívánó tulajdonosi réteg található. Az eladást motiváló tényezők között a pénzhiány, illetve az ágazat alacsony jövedelemtermelő képessége szerepel. A termékek értékesítési gondjai, illetve az értékesített termék vételárának akár a több hónapos késedelemmel történő kifizetése szintén nehéz helyzetbe sodorja a gazdálkodókat, ami könnyen eladósodáshoz vezethet.

Azok a földtulajdonosok viszont, akik bár értékesíteni kívánják földjüket, de nem kényszeríti őket anyagi helyzetük, a magasabb földárak reményében inkább kivárnak. Sokan szeretnék értékesíteni osztatlan közös tulajdonban lévő tulajdoni hányadukat is, a vevők azonban nem szívesen vásárolnak ilyen területeket.

A földvásárlók között tőkeerős gazdálkodók is megjelennek, akik birtoknövelési, birtokegyesítési (földcsere) szándékkal vásárolnak földet, közöttük sok a komoly vállalkozást folytató családi gazdálkodó. A gazdálkodást hosszú távon folytatni kívánó vásárlók közül sokan 100 hektár feletti gazdasággal rendelkeznek és céljuk a gazdaságos birtokméret kialakítása.

A földvásárlók másik jelentős csoportja befektetési és spekulációs céllal vásárol földet. Ők a nagyobb városok környékén, frekventált helyen, főutak, autópályák mellett lévő területeket keresik. Az ilyen területeken a vásárlók elsődlegesen azt veszik figyelembe, hogy a

fekvésből adódóan milyen más hasznosítási lehetőségek (például ipartelep-, üdülőövezet kialakítása) vannak. Illetve, a most alacsony áron megvásárolt területeket, a várhatóan bekövetkező jelentős mértékű áremelkedés után kívánják értékesíteni. Bizonyos értelemben ide tartoznak azok a vevők is, akik az uniós támogatások megszerzésének reményében vásárolnak területet.

## AZ ELAPRÓZOTT BIRTOKSZERKEZET ÉS AZ OSZTATLAN FÖLDTULAJDON HÁTRÁLTATJA A FÖLDPIAC MŰKÖDÉSÉT

Hazánkban a termőföld – az állami és a szövetkezeti földtulajdon túlsúlya miatt – egészen 1989-ig gyakorlatilag forgalomképtelen volt. A kilencvenes évek elején indult gazdasági-társadalmi rendszerváltással megtörtént a tulajdonviszonyok gyökeres átalakítása, a magántulajdon különböző jogcímeken történő visszaállítása. Az átalakulás megteremtette az Európai Unió gyakorlatával is egyező földmagántulajdon dominanciáját, amelynek következtében azonban rendkívül szétaprózott tulajdoni struktúra alakult ki. A termőföld privatizációja során 5,6 millió hektár került mintegy 2,6 millió magánszemély tulajdonába, tehát az így szerzett földtulajdon egy személyre jutó átlagos területe mindössze 2,2 hektár.

A földtulajdon kis mérete, esetleges szétszórtsága, több tagban való elhelyezkedése a tulajdon földpiaci értékét, a forgalmazás lehetőségét is korlátozza. A földforgalmat akadályozza a tulajdoni és használati jog tisztázatlansága, illetve a nyilvántartás szerinti tulajdonosok korlátozott elérhetősége is. A tulajdoni szerkezet sajátos problémája, hogy a termőterület egyötödén (1,5 millió hektáron) tulajdonosi közösségek jöttek létre, amelyekben az egyes tulajdonosok földtulajdona (az esetleges eladási szándék ellenére) lényegében forgalomképtelen. Az osztatlan közös tulajdon nemcsak a földforgalmat, de sokszor a művelést is akadályozza, mivel a tulajdonosok csak a legritkább esetben tudnak a közös tulajdonú tábla hasznosításáról megegyezni, jelenleg az ilyen földeket jellemzően bérbe adják.

A földterület értékesítési szándéka miatt egyre többen kérik ingatlanuk kijelölését, ezért e területek mintegy 80%-ára már érkezett a földhivatalokhoz megosztási kérelem. A földmegosztást nehezíti, hogy a tulajdonosi közösségekben igen elaprózott tulajdonrészek (1-2 AK, vagy AK fillér!) vannak, és a tulajdonosok jelentős része elérhetetlen, ismeretlen. A tulajdonosi közösségek megszüntetését (a tulajdonrészek kimérését) a végrehajtási rendelet hiányában a Ptk. szabályozza. Így a tulajdonosok kétharmados egyetértése helyett teljesen egybehangzó véleményre van szükség, amit viszont szinte lehetetlen megszerezni.

## EMELKEDŐ FÖLDÁRAK, NAGY SZÉLSŐSÉGEK

A földárak alakulását számos – térségenként eltérő – tényező befolyásolja. A válaszadók legfontosabb áralakító tényezőnek a művelési ágat, a terület fekvését, elhelyezkedését és minőségét tekintik. Az egybefüggő, nagyobb terület árfelhajtó tényező. A szigorúbb kötöttségek miatt nehezebb értékesíteni a természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy természetvédelmi területek közelében elhelyezkedő földeket. Főleg a nyugati megyékben árfelhajtó szerepet játszanak a külföldi földvásárlók is.

Mivel a földárak alakulását sok tényező befolyásolja, nem is meglepő, hogy az árak nagyon széles skálán mozognak, nemcsak a régiók között, hanem megyén belül is. A felmérés eredménye szerint a földárak általában 150 ezer és 1 millió Ft/ha között alakulnak, az országos átlag 300 ezer és 800 ezer Ft/ha körül ingadozik. Több megyéből

jeleztek 1 millió Ft/ha-os árat (Baranya, Békés, Pest, Győr-Moson-Sopron, Hajdú-Bihar, Somogy, Vas, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye), ami már eléri a francia és a finn földárak átlagát[3], de még mindig csak fele, harmada a régi tagországok (EU-15) árainak, nem is beszélve a négyszeres spanyolországi (19 046 euró), nyolcszoros hollandiai (36 439 euró) és tizenkétszeres luxemburgi (53 297 euró) árakról. A hazai átlagtól jelentős eltérések tapasztalhatók Fejér és Nógrád megyében, ahol a gyenge minőségű földekért hektáronként csupán 10 ezer–50 ezer Ft-ot adnak, valamint a hajdúsági löszháton, ahol a 42 aranykoronás területekért hektáronként akár 1,4-1,7 millió Ft-ot is kifizetnek. Szintén magasabb árat fizetnek ott, ahol a termőföldek belterületbe vonása várható (Vas megyében 1,5 millió Ft/ha, vagy gyógyfürdők közelében, például Bükön 2-3 millió Ft/ha). Minden megyében a földárak lassú növekedése tapasztalható, ami viszont megerősíti azokat, akik egyelőre – az árak emelkedésében bízva – nem adják el földjeiket.

## TERJED A FÖLDHASZONBÉRLET

Magyarországon a bérelt területek aránya növekszik a saját tulajdonú területtel szemben, jelenleg a bérelt területek aránya 52%. A földbérletek iránti keresletélénkülés főként az uniós csatlakozást megelőzően volt tapasztalható. Sokan a saját földön való gazdálkodás kudarca, a gazdálkodói tőkehiány miatt döntöttek úgy, hogy bérbe adják földjüket. A keresletnövekedéssel párhuzamosan nagy számú szerződésmegújításra is sor került, amely legfőbb motivációja a termelés kedvező finanszírozása és az 5 éven felüli bérleti szerződések adómentessége. A szerződésmegújítások alkalmával egyrészt a korábbi 1-2 éves futamidejű szerződések időtartamát hosszabbítják meg a felek jellemzően 5 évre, vagy annál hosszabb időtartamúra, másrészt a bérleti díjat növelték meg, néhol nem is kis mértékben. Szerződésbontásra elsősorban a díjfizetés, vagy a terület megművelésének elmaradása miatt került sor.

Általános gyakorlat szerint a bérleti díj összegét aranykoronánként megállapított „búza kilogrammban” (kg búza/AK/év), illetve ennek pénzben kifejezett értékében (a búza nyár közepi tőzsdei ára alapján) állapítják meg. A régebben kötött szerződésekben még gyakran a búza állami garantált ára alapján számolták ki a díj összegét. A tavalyi évtől a garantált ár helyett az intervenciós felvásárlási árat kellene figyelembe venni, ezt azonban a bérlők többsége nem hajlandó elfogadni. Az utóbbi időben megkötött szerződésekben jellemző, hogy a bérleti díjat fix összegben határozzák meg Ft/ha/év mértékegységben és azt évente növelik az infláció mértékével.

A bérleti díjak alakulását jelentősen befolyásolják a földhasználót illető földalapú támogatások is, melyek jellemzően a bérleti díjak növekedését eredményezik. A tulajdonosok általában a támogatások adott százalékában (leggyakrabban 40-50%-ában) határozzák meg a fizetendő összeget, amit be is építenek a bérleti díjba. Olyan eset is előfordul, hogy a bérleti díj helyett a teljes támogatási összeget kéri el a tulajdonos.

Napjainkban az átlagos minőségű földek bérleti díja 500-700 Ft/AK/év (25-30 kg búza/AK/év), tehát hektáronként 12 ezer Ft egy évre, jó minőségű földek esetén a díj mértéke az 1000-1200 Ft/AK/évet is eléri, gyengébb minőségű földeknél pedig a 400-500 Ft/AK/év az általános.

Az uniós csatlakozást követően a bérleti díjak jellemzően megemelkedtek, aranykoronánként átlagosan 100 Ft-tal, de a jobb minőségű földek díjai nagyobb arányban, 200-300 Ft-tal növekedtek.

[3] Az EU-15 árai 2000/2001-re vonatkoznak.

## MITŐL FÜGG A DÍJAK MÉRTÉKE?

A föld minőségén túl számos tényező befolyásolhatja a bérleti díjak alakulását. Jellemzően a díjak magasabbak a jól megközelíthető, nagyobb, önálló tulajdonú, az öntözhető, vagy az intenzív zöldség-, gyümölcstermesztésre alkalmas területek esetén.

Az, hogy az országon belül melyik régióban, megyében található a földterület, nem módosítja jelentősen a díjak mértékét. Elmondható, hogy az országos értéknél valamivel alacsonyabb Bács-Kiskun és Nógrád megyében, és kissé magasabb Fejér megyében. A díjak között jellemzően egy-egy megye területén belül sincsenek túl nagy szélsőségek. Kivételt képeznek az osztrák határhoz közel eső területek. A nyugat-dunántúli régió megyéiben a külföldi bérlők (akár magánszemélyek, akár külföldi érdekeltségű társaságok) olykor jóval magasabb – 2-3-szoros – bérleti díjat fizetnek, mint a belföldiek.

A díjtételek nagyságában és a bérleti feltételekben – néhány kivételtől eltérően – nem tapasztalhatók jelentős különbségek a jogi- és a természetes személyekkel kötött bérleti szerződések között. A természetes személyekkel való szerződéskötés általában a kisebb földterületek bérbeadása esetén jellemző, ők rugalmasabbak, könnyebben alkalmazkodnak a szerződési feltételekhez. Ezzel szemben a nagyobb területeket szívesebben adják bérbe gazdálkodó szervezeteknek, és általában a bizalom és a biztonságérzet is a gazdasági társaságok felé nagyobb, bár egyes esetekben épp a magánszemélyeket tartják a fizetés ügyében megbízhatóbbnak, de legalábbis „megfoghatóbbnak”.

Vas megyében magasabb bérleti díjat fizetnek a külföldi érdekeltségű és az újonnan alakult hazai gazdasági társaságok, míg a szövetkezetek anyagi lehetőségeik miatt hátrányban vannak. Baranya megyében az egyéni gazdálkodók tudnak több bérleti díjat fizetni. Bács-Kiskun megyében megemlítették, hogy az átalakult szövetkezetek például nyugdíjas tagjaiktól alacsonyabb bérleti díjért bérlik a földet, viszont bizonyos szociális juttatásokban részesítik őket. Hasonló a helyzet Tolna megyében, ahol az átalakult szövetkezetek és gazdasági társaságok aránya jelentős a földhasználatban, ők a nyugdíjas bérbeadóknak a bérleti díjon felül gyakran terményt is juttatnak.

A szívességi földhasználat is elterjedt még néhány településen, főként családtagok esetében. Hajdú-Bihar megyében (a kistelepüléseken) jellemző, hogy a nagyobb méretű területen gazdálkodó bérlők „kartellszerűen” összefognak a bérleti díjak alacsonyabb szinten tartására.

Általánosan, az ország egész területére elmondható, hogy a bérbe vehető állami tulajdonú termőföldek bérleti díja alacsonyabb a piaci díjtételnél. Azonban ez a tény – az állami földterületek elenyésző száma miatt – nem befolyásolja a földbérleti díjak alakulását. Az állami tulajdonú területeket többnyire a nagyobb gazdálkodó szervezetek bérlik, akik az alacsonyabb díjtételekből fakadóan gazdasági előnyre tehetnek szert a térség többi gazdálkodójával szemben.

Egy-egy térségben díjtételt befolyásoló tényező az is, amikor egy speciális, másnál jövedelmezőbb kultúra (pl. cukorrépa) termelése esetén a vetésforgó biztosítása miatt a termelő a piaci viszonyoknak megfelelő díjtételnél jóval magasabb összeget is hajlandó kifizetni.

## HOSSZABBODÓ BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

A földhaszonbérleti szerződések időtartama korábban jellemzően csupán 1-2 év volt, azonban az 5 évnél hosszabb időre kötött bérletek jövedelme utáni adómentesség bevezetésével átlagosan 5 évre emelkedett. Az 5 éves periódus

mellett szól az is, hogy a Nemzeti Vidékfejlesztési Terv célprogramjai szintén 5 éves kötelezettségvállalást írnak elő. Komárom-Esztergom és Zala megyében a bérletek zöme, 70-75%-a tíz évre szól. Jellemzően a jogi személyiségű társaságok hosszabb távra szóló szerződéseket kötnek, mint az egyéni gazdaságok.

Nem egyértelmű, hogy az uniós csatlakozás milyen irányba tereli a bérlet időtartamát. A megyei szakemberek egy része a biztonságosabb termelés miatt a haszonbérlet meghosszabbítását, mások a bérleti díjak kiszámíthatatlan alakulása miatt, a rövidebb időszakra szóló szerződések terjedését prognosztizálják.

A földügyi szakértők véleménye szerint a hatályos földbérleti szabályozás a bérlő számára csak abban az esetben nyújt megfelelő biztonságot, ha hosszabb időtávra szóló (10-15 év), határozott idejű bérleti szerződést köt. Erre azonban csak akkor van lehetősége, ha a bérbeadóval meg tud egyezni, hiszen a jelenlegi törvényi szabályozás minimális bérleti időt nem ír elő. Azokban a térségekben okoz ez nagyobb gondot, ahol a növekvő kereslet miatt a bérbeadók vannak előnyösebb alkupozícióban, így a feltételeket is ők diktálhatják. A több évre szóló bérleti szerződés a hitelfelvétel szempontjából is fontos, mivel a pénzintézetek csak hosszabb távú szerződések esetén hajlandók kölcsönt folyósítani. Összességében megállapítható tehát, hogy ültetvénytelepítésre és állattartásra a jelenlegi szabályozás nem nyújt megfelelő biztonságot.

## A FÖLDPIACOT BEFOLYÁSOLÓ INTÉZKEDÉSEK, SZABÁLYOZÁSOK

A megkérdezett szakemberek több, a jelenlegi szabályozást érintő módosítási javaslatot tettek a bérleti idővel, a díjtételekkel, a bérleti feltételekkel kapcsolatban. A bérleti időtartam minimumát – annak ellenére, hogy az adómentesség bevezetésével az átlagos 1-2 évről 5 évre emelkedett – szükségesnek tartják a Földtörvényben is meghatározni. A bérleti díjak felső határát szintén jogszabályban rögzítenék, illetőleg tájegységek szerinti iránymutatást javasolnak a díjak mértékére. Fontos lenne, hogy a bérleti díj meghatározása egységes módon, az őszibúza mindenkori intervenciós felvásárlási ára alapján történjen és a bérleti díjakban jelenjen meg az infláció követése. Javaslatot tettek a szerződéskötés bürokratikus útjának egyszerűsítésére, ami csökkentheti a szóbeli szerződések gyakoriságát. Szigorítanák a szerződésszegések szankcionálását, és hangsúlyosabbá tennék a bérlők jogi védelmét. Több uniós tagország gyakorlatához hasonlóan a termőföldbérlést a földhasználó szakmai hozzáértéséhez, képzettségi szintjéhez kötnék. A legújabban tervezett kormányintézkedések (állattartó telepek földellátása, bérlők elővásárlási joga) előreláthatólag élénkítően hatnak a földforgalomra, de a várható hatás mértéke egyelőre nehezen megítélhető és további elemzéseket tesz szükségessé.

## FÖLDPIAC VÁRHATÓ VÁLTOZÁSAI

A földügyi szakemberek egybehangzó véleménye az, hogy a földpiac élénkülése prognosztizálható. A földtulajdonszerzést motiváló tényező a földárak várható növekedése, ami a befektetési célú földvásárlásokat ösztönzi. A földvásárlást ösztönözheti az is, hogy a jelenlegi bérleti szabályozás miatt hosszútávon biztonságos termelést inkább a saját tulajdonú földön lehet végezni. Ugyanakkor az a tendencia, hogy a tulajdonosok közül egyre kevesebben választják a gazdálkodást főfoglalkozásként, a bérbeadást erősíti. A jövőben így a bérlet nagyobb arányú terjedése várható, szemben az adásvétel kismértékű növekedésével. Ezzel az állítással némileg ellentétes a

Győr-Moson-Sopron megyei szakember véleménye, aki a földbérlet jelenlegi terjedésének korlátját az ipari és egyéb célra (lakóövezet) igénybevett területek növekedésében látja. Távlatilag viszont, a gazdálkodók anyagi helyzetének javulásával, valamint a külföldiek és a gazdasági társaságok földtulajdonlásának engedélyezése esetén a földbérlet szerepének erősödését valószínűsíti.

Hosszabb, 5-10 éves távlatban, a bérleti díjak és földárak emelkedése várható. Azt azonban, hogy ez milyen mértékű lesz, és az uniós árakhoz képest hogyan alakulnak a magyarországi földárak, eltérően látják a szakemberek. Egyesek szerint még egy évtized múlva is az uniós átlag földárak alatt maradnak a hazaiak, mások viszont a jó földrajzi, éghajlati és talaj adottságaink miatt az átlagot meghaladó árszintet jósolnak. A földárak emelkedésének mértéke elsősorban a gazdálkodás eredményességétől, jövedelmezőségétől és a támogatások nagyságától függ. A bérleti díjak a földárakénál nagyobb mértékű emelkedése prognosztizálható.

Összességében elmondható, hogy az uniós csatlakozás óta eltelt rövid időszak és a támogatások körüli bizonytalanság miatt még nem érzékelhető jelentősebb változás a földpiaci viszonyokban. A bérleti díjak kismértékű növekedése már több megyében is kimutatható, de valószínűleg 2-3 évnek el kell telnie ahhoz, hogy a földpiaci mozgásokat, változásokat megbízhatóan elemezni tudjuk.

## FORRÁSMUNKÁK JEGYZÉKE

(1) Biró Sz. – Hamza E. – Miskó K. – Tóth E. (Edit) – Varga P.: A hazai és az európai földpiac jellemzőinek feltárása, és javaslat a rendszeres földpiaci információs rendszer kidolgozására. Kézirat. Agrárgazdasági Kutató Intézet. – (2) Burgerné Gimes Anna (2002): A mezőgazdasági földtulajdon és földbérlet. Akadémiai Kiadó, Budapest, 125. p. – (2) Burgerné Gimes Anna (2003.): Földhasználati és földbirtokpolitika az Európai Unióban és néhány csatlakozó országban. Közgazdasági Szemle. no. 9. 819-832. p. – (3) Dorgai et al. (2004): A magyarországi birtokstruktúra, a birtokrendezési stratégia megalapozása. Agrárgazdasági Tanulmányok no.6. AKI, Budapest. – (4) Szűcs István – Csendes Béla (2002): A földárak néhány elméleti kérdése napjaink hazai mezőgazdaságában. Gazdálkodás, no.1. 31-36. p. – (5) Tanka Endre (2000): A földhaszonbérlet korszerűsítési igényei és lehetőségei. Agrárgazdasági Tanulmányok no. 3. AKI, Budapest.