



**SZENT ISTVÁN EGYETEM
GÖDÖLLŐ**

Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola

DOKTORI (PH.D) ÉRTEKEZÉS TÉZISEI

**FÖLDTULAJDON ÉS FÖLDBIRTOKVISZONYOK ALAKULÁSA AZ EU
TAGORSZÁGOKBAN**

Készítette:
Erdélyi Tamás

Gödöllő
2009.

A Doktori Iskola megnevezése: Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola

A Doktori Iskola tudományága: Gazdálkodás- és Szervezéstudományok

A Doktori Iskola vezetője: **Dr. Szűcs István**
egyetemi tanár, MTA doktora
SZIE Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar
Gazdaságelemzési és Módszertani Intézet

Témavezető: **Dr. Szűcs István**
egyetemi tanár, MTA doktora
SZIE Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar
Gazdaságelemzési és Módszertani Intézet

.....

Az iskolavezető jóváhagyása

.....

A témavezető jóváhagyása

1. Bevezetés

1.1. A téma aktualitása

Kutatásom aktualitását az adja hogy a föld, mint elsődleges termelési tényező nem csak a múltbeli eseményekben, hanem a jövőben is jelentő szerepet fog játszani a politikai és a gazdasági életben. A föld fekvése, a klimatikus viszonyok, a talajadottságok változékonysága, az egyes országok mezőgazdaságának fejlettsége, a Föld lakosságának folyamatos növekedése, újabb földhasznosítási lehetőségek megjelenése mind nagy szerepet játszik a föld, mint korlátozottan rendelkezésre álló termelési tényező gazdaságilag hatékony hasznosításában. Ugyanakkor a mezőgazdasági célú földhasznosításban egyre nagyobb szerepet kap a biomassza termelés, ami a földtulajdonosok jövedelmében és közvetve a föld értékében is jelentős változást generál.

A gazdaság magába foglalja az emberi és anyagi erőforrásokat, vagyis a fizikai és szellemi javakat, szolgáltatásokat, gazdasági tevékenységeket, valamint ezek kapcsolatait. A gazdaság összetett és önálló rendszer, önmagában véve komplex egység, amely része a társadalomnak. A nemzetgazdaság léte és működése a termelésen és a szükséglet-kielégítésen alapul.

A termelő folyamatok feltételei, tényezői a termelés során mennyiségileg és minőségileg is átalakulnak, új alakot öltenek és új funkciójuk alakul ki. Fő színtere a vállalat, amely a termelés tényezőit, mint inputokat változtatja outputokká.

A társadalmi termelés tényezői alatt értünk minden olyan termelőeszközt, amely tartósan áll rendelkezésre, és az általa kifejtett munka hozzájárul a javak előállításához, feldolgozásához, de maga a tényező nem szűnik meg (azonnal) létezni a termelés folyamán. A közgazdaságtan jelentős alakjai a termelési tényezők csoportosítására, elnevezésére számos különböző változatot dolgoztak ki.

A természeti források talán legfontosabb eleme a föld, amely egyik speciális formája a mezőgazdasági célú termőföld, ugyanakkor a föld nemcsak a mezőgazdasági termelés eszköze, hanem szerepe a társadalom számára más területeken is megnyilvánulhat.

Földünk közel 149 millió km² szárazföldi területéből mintegy 20 millió km² művelhető, melynek közel felén nem gazdálkodnak. Ezen területeknek a hasznosítása sok esetben hatalmas befektetést igényel és nagymértékű

környezeti károkat okozhat. Az afrikai kontinens művelhető területeinek mindössze 28%-a hasznosított gabonatermesztés céljából.

1.2. A vizsgálat célja, köre

Disszertációm szakirodalmi feldolgozásának célja a termőföld, mint termelési tényező sajátosságainak vizsgálata a földhasználat és földértékelés szempontjából, továbbá bemutatom a földjáradék elméleteket, valamint a föld gazdasági értékelésének módszereit. Külön foglalkozom a földbérlet gazdasági hátterével, valamint a kötelező földpihentetéssel, mint földhasználati alternatívával. Tanulmányozom a földtulajdon és a földhasználat EU szintű és a tagországok szintjére lebontott szabályozását.

Hipotéziseim:

- H1** A Közös Agrárpolitika és az egyes tagországok földtörvényeinek hatása (földtulajdonszerzés, haszonbérlet, örökösödési törvények) érvényesül a nagyfokú birtokkoncentrációban. A birtokkoncentráció mértéke elsősorban az újonnan csatlakozott országokban jelentős mértékű.
- H2** A termőföld árának és a bérleti díj növekedése a jövőben is folytatódni fog, hazánkban a moratórium leteltével az árak az eddigieknél nagyobb ütemben változnak majd.
- H3** A csatlakozást megelőző évektől számítva az újonnan csatlakozott országok földárai közelítettek a régi tagországok áraihoz.
- H4** Nem mutatható ki összefüggés a használati forma (bérlet-saját) és a földterület nagysága között.
- H5** A földár és a földárat befolyásoló tényezők (a GDP, a támogatás, a tényező jövedelem, az infláció, a szántó aránya, az államkötvény hozama, a népsűrűség, a gabona ára) között erős korrelációs kapcsolat lelhető fel, amely azt igazolja hogy a gyakorlati adatok alapján a felsorolt tényezők alakulása hatással van a földár alakulására is.

Disszertációm kutatási céljai:

- Szekunder adatbázis felhasználásával és statisztikai módszerek alkalmazásával bemutatni és vizsgálni az EU-27 országok földhasználati sajátosságait, a birtokstruktúra, a földbérlet és a földár alakulását.
- Megvizsgálni az újonnan csatlakozott országok birtokstruktúrájának, földárának és -bérletének alakulását a csatlakozást követően.
- Megvizsgálni milyen tényezők hatnak a gyakorlatban nemzeti szinten a földárra, milyen összefüggések tárhatók fel a földár és az alakulását befolyásoló tényezők (pl. földbérlet, népsűrűség, infláció, hozamérték, tényező jövedelem) között.

2. Anyag és módszer

2.1 A vizsgálathoz felhasznált adatbázisok

Kutatási felvetésem, hogy megvizsgáljam az egyes tagországok földhasználatát különböző aspektusokból, melyek azok a tényezők amelyek befolyásolják az egyes tagországok termőföld áralakulását. A fentiek elemzéséhez a téma jellegzetessége miatt csak szekunder adatbázisokra tudok támaszkodni, melyeket az Eurostat, a KSH és a tagországok statisztikai honlapjai által közzétett adatok biztosítottak. A számszerűsített adatok mellett megismerkedtem az egyes tagországok földtulajdonát és földhasználatát szabályozó jogszabályokkal, valamint a Közös Agrárpolitika azon intézkedéseivel, amelyek közvetlenül, vagy közvetve hatást gyakorolnak a földhasználatra, a föld értékének alakulására.

2.2. Az alkalmazott adatelemzési módszerek

Kutatásom megvalósításához célul tűztem ki:

- a földhasználat elemzését a birtokstruktúra vonatkozásában, amelyhez hozzárendeltem az egyes tagországok földhasznosítási irányait;
- a bérleti díj és annak befolyásoló tényezők közötti kapcsolat vizsgálatát;
- a földár és annak befolyásoló tényezők közötti kapcsolat vizsgálatát statisztikai módszerekkel;

A földár és annak alakulását befolyásoló tényezők vizsgálatát két oldalról A földár és annak alakulását befolyásoló tényezők vizsgálatát két oldalról közelíttem meg a rendelkezésemre álló adatok felhasználásával:

- megvizsgáltam, hogy az egyes tagországokban a földár befolyásoló tényezők változásai milyen mértékben hatnak a földár alakulására. A tényezők között vizsgálok a GDP, a támogatások, a tényező jövedelem és a hozamérték hatását a földár alakulására. Azért ezeket a tényezőket választottam, mert az elméletből kiindulva, hogy a földár meghatározható, mint a földjáraadék tőkésített értéke, érdemes elemezni olyan tényezők hatását a földár alakulására, amelyek a termelő jövedelmét növelik, esetleg csökkentik. (támogatás, hozamérték). A vizsgált időszak 2001-2007, a jövedelem hatásának vizsgálatakor mindig a következő év földárát viszonyítottam a megelőző év jövedelméhez, feltételezve, hogy azok csak a következő évben fejtik ki hatásukat.
- Másodsorban megvizsgáltam, hogy milyen összefüggések tárhatók fel a tagországok viszonylatában a földár, a GDP, a támogatás, a tényező jövedelem, az infláció, a szántó aránya, az államkötvény hozama, a népsűrűség és a gabona ára között.

A szekunder adatbázisból származtatott adatok közötti összefüggésekben lévő tendenciát, az ok-okozati kapcsolatokat a regresszió-számítással, a vizsgált tényezők közötti kapcsolat erősségét, intenzitását pedig a korrelációs számítás segítségével jellemzem. E módszert alkalmaztam a földbérlet, mint használati forma és a magántulajdon közötti kapcsolat kifejezésére, továbbá a földár és annak alakulását befolyásoló tényezők kapcsolatának vizsgálatára.

Valamely sokaság egy mennyiségi ismérv szerinti elemzése irányulhat arra, hogy az értékösszeg mennyire koncentrálódik a sokaság bizonyos egységeire. A **koncentráció** a gazdasági életben lévő tömörüléseket, összpontosulásokat jelenti. E módszer segítségével vizsgáltam meg a gazdasági szervezetek földterületből való részesülésének arányát, valamint ezen szervezetek számának alakulását különböző üzemméret vonatkozásában. E módszer segítségével következtetek a birtokkoncentráció alakulására is.

A **trendszámítás** során az idősorban lévő fő tendencia, alapirányzat meghatározása volt a cél, oly módon, hogy a többi tényező hatását valamilyen módon kiszűrjük. A földár változásának múltbéli adataiból a trendszámítás módszerének alkalmazásával következtetek a jövőbeni alakulására.

A matematikai statisztikában és a leíró statisztikában a változók közötti kapcsolatok kifejezésére szolgáló korrelációs együtthatók (korrelációs számítás) egyik eleme a **parciális korreláció** együtthatója, amely két változó közötti korrelációt úgy jellemez, hogy kiszűri egy harmadik (v. akár még több) további változó közvetítő hatását, a két vizsgált változó közötti összefüggést mutatja. A földár és változását befolyásoló tényezők közötti kapcsolatot és annak erősségét vizsgálom meg e módszer segítségével.

3. Eredmények

A mezőgazdasági területek struktúrája igen heterogén képet mutat a tagországok között, ami főként a klimatikus viszonyoktól, az egyes országok területi változatosságaitól, valamint talajadottságaitól függ. Az EU-27 tagországaiban működő gazdaságok összes területének mintegy 82%-a mezőgazdasági hasznosítású, melynek 62%-a művelt terület, 31%-a gyeperős és 6%-a ültetvény (gyümölcsös, szőlő, olíva). Finnországban (99%), Dániában (93%), Svédországban (85%) és Magyarországon (85%) a legnagyobb a művelt terület aránya. A mezőgazdasági terület több mint fele gyeperős Írországban (72%), az Egyesült Királyságban (59%), Szlovéniában (56%) és Luxemburgban (52%), míg Görögországban (27%), Cipruson (26%), Spanyolországban (18%), Olaszországban (18%) és Portugáliában (17%) a legnagyobb az ültetvények aránya.

3.1. A birtokstruktúra vizsgálata

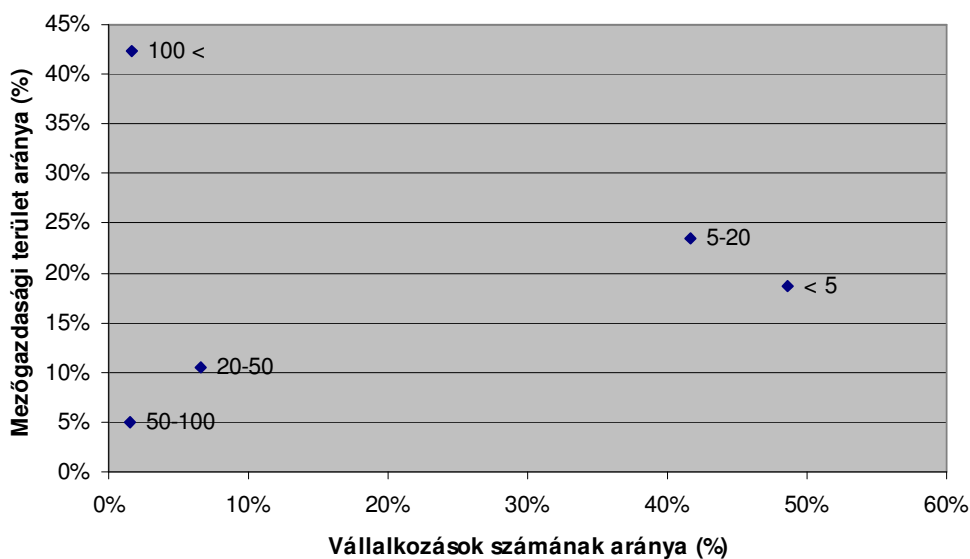
A birtokstruktúra vizsgálatával az EU 15 országok három jól elkülöníthető csoportba sorolhatók. Az első csoportra (Görögország, Portugália, Olaszország és Spanyolország) jellemző, hogy a gazdaságok nagy száma kis területen – 30 hektár alatt – gazdálkodik, amelynek elsősorban történelmi okai vannak – a késői és elégtelen földreformok, a mezőgazdasági területek és a városok összeolvadása és a gazdálkodás mellékfoglalkozásként való üzése, stb., valamint az összes művelhető terület is csekély. A mezőgazdasági tevékenységben az ültetvények játsszák a nagyobb szerepet, melyek intenzív keretek között, kis üzemméret mellett is gazdaságosan művelhetők. Ugyanakkor ezekben az országokban nagy jelentősége van a hagyományokon alapuló kis méretű családi gazdaságoknak. E három országban a kis területen gazdálkodó üzemek számát az örökösödési törvényben meghatározott, az örökösök közötti egyenlő vagyonmegosztás elve is befolyásolja. A kisbirtokok nagy száma ellenére az 50 hektárnál nagyobb területen gazdálkodó mezőgazdasági vállalkozások hasznosítják a mezőgazdasági terület több mint 50%-át, melynek elsődleges oka, hogy Spanyolországban, Olaszországban és Portugáliában a birtok méretére vonatkozó törvényi szabályozás minimális határokat állapít meg, amelynek a célja a túlzott birtokelaprózódás megakadályozása.

A második csoportba tartozó országok (Dánia, Németország, Franciaország, Svédország, Egyesült Királyság), ahol kiugró számban találhatóak 5-20, valamint 50-100 hektáron gazdálkodó üzemek, vagyis a mezőgazdasági területek hasznosítása a közepes méretű gazdaságok kezében van. A fent említett országok között találunk nagy gabonatermelő államokat – Németország, illetve Franciaország, amelyek az EU-15 gabonatermelésének

közel 53%-át adják – illetve elsősorban az állattenyésztési ágazatban működő gazdaságokkal rendelkező országokat is, melyek a termőterületeket, takarmánytermő és gyepterületekként hasznosítják. Dániában a mezőgazdasági területeken elsősorban gabonaféléket termelnek, amelyek az állattenyésztés fő takarmánybázisát jelentik. A legtöbb gazdaság specializálódott, kizárólag állattenyésztéssel, vagy növénytermeléssel foglalkozik, és jellemző rájuk a magas gépesítettség és a magas termelékenység. Ugyanakkor megfigyelhető, hogy a mezőgazdasági területek közel 60%-át ezekben az országokban is az 50 hektárnál nagyobb birtokmérettel rendelkező gazdaságok hasznosítják

A harmadik csoportba tartozó országok (Ausztria, Finnország, Hollandia, Írország, Belgium) esetében a közepes nagyságú birtokmérettel rendelkező gazdaságok dominálnak mind mennyiségben, mind pedig a mezőgazdasági területek arányát tekintve. Az osztrák szabályozás tartományonként meghatározza a legkisebb gazdasági egységet, viszont maximális birtokméretre vonatkozó előírás nincs sehol. Finnország és Hollandia esetében az örökösödési jog biztosítja az agrárhagyaték egybentartását.

Az újonnan csatlakozott országokban még mindig jelentős a birtokkoncentráció folyamata. Az új tagállamokban 382.000 gazdaság szűnt meg összesen 2005-2007 között, melyek közel 70%-a 5 hektár alatt gazdálkodott. A gazdálkodás megújítása és a technológiai fejlődés okozza a kisebb gazdaságok megszűnését és a nagyobbakba való beolvadását. A gazdasági és a jogi körülmények (pl. EU csatlakozás) hirtelen változásai felgyorsították ezt a folyamatot. Az első hipotézis ezzel igazolódott.



1. ábra *Birtokkoncentráció (új tagállamok) 2007*

Forrás: saját szerkesztés

3.2. A bérleti rendszer vizsgálata

A bérlet, mint földhasználati forma igen jelentős az EU-27 országaiban, a mezőgazdasági terület – 2007-es adatok szerint – 53,6%-a saját tulajdonú. A saját tulajdonban és a bérletként művelt területek aránya jelentősen változó, nem csak a mezőgazdasági területkategóriák tekintetében, hanem a tagállamok között is. Az összes bérelt terület arányát figyelve, elég nagy különbségek észlelhetők, mivel Bulgária, Szlovákia, és Málta esetében ez az arány 20% alatti, míg Lengyelország és Írország esetében, több mint 75%.

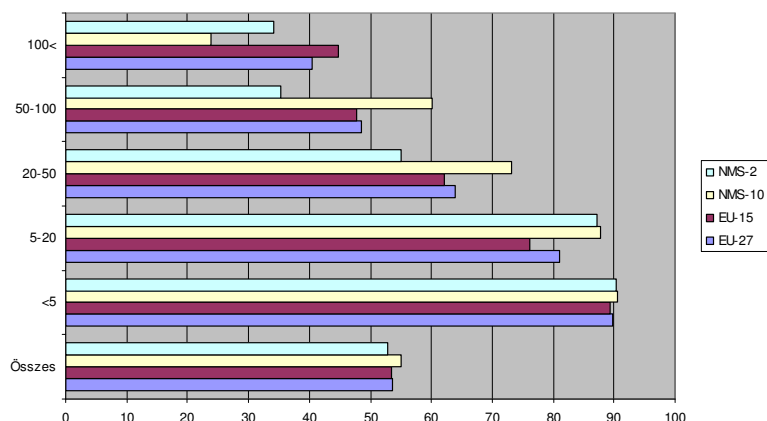
A viszonylag magas bérlet aránya az EU tagállamokban véleményem szerint a következő okokkal magyarázható:

- a bérlőt védő nemzeti jogszabályok;
- Németország esetében az újraegyesítés miatt megnövekedett területekkel;
- a magas népsűrűségű országokban igen fontos alternatívaként jelenik meg a földbérlet (Belgium, Luxemburg);
- Hollandiában és Franciaországban a kényszerhaszonbérlet.
- szántóterületek nagy aránya – jelentős gabonatermesztés – közösségi szinten mérve alacsony bérleti díjak – földterület növelésének jó alternatívája a bérlet (Franciaország, Németország);
- a földbérlet a 2004-ben csatlakozott országokban is jelentős, habár igen változatos képet mutat. Szlovákiában és a Cseh Köztársaságban 90% körüli a bérelt terület aránya, Magyarországon, Észtországban és Litvániában 50-60% közötti, míg Lettország és Lengyelország esetében 25%.

Az alacsony a bérelt területek okai:

- Lengyelországban történelmi oka van – a családi gazdaságok a szocializmusban is tovább működtek.
- Dániában (tipikus a saját földterületen (70,7%) való gazdálkodás) a haszonbérlet szabályozása kevésbé szigorúbb, mint a földtulajdonra vonatkozó szabályozás. A haszonbérlőnek sem előhaszonbérleti, sem elővásárlási joga nincs.
- Dánia, Olaszország és Írország esetében a helyi kormányzat állami alapok létrehozásával támogatja a földbérlők földtulajdonossá válását.

A bérelt területek arányát tekintve a legjelentősebb változás Írországban történt, ahol a 20. század elején a farmerek szinte csak bérelt területeken gazdálkodtak és ez az arány csökkent le napjainkra 20% körüli értékre.

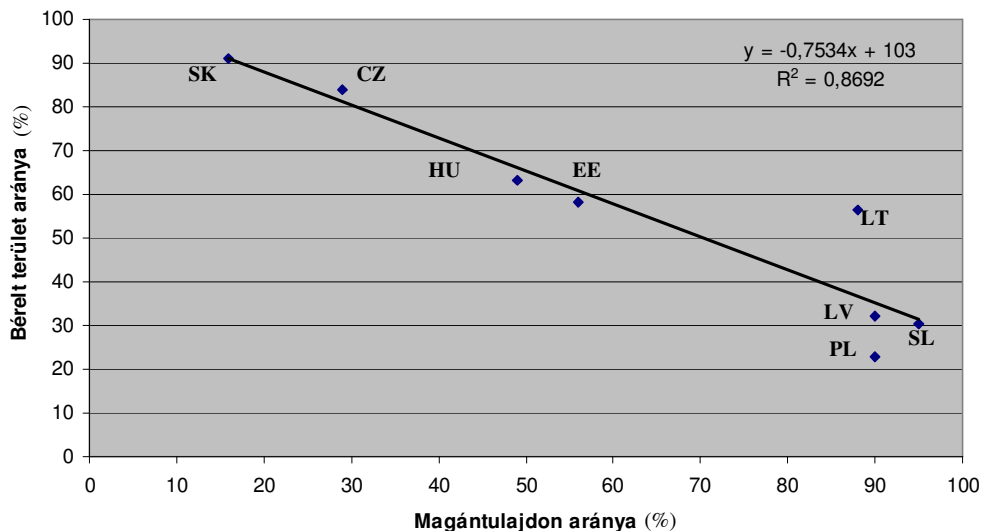


2. ábra Saját terület aránya (%)

Forrás: saját szerkesztés

Az 1990-es években végbement változások az új tagországok esetében a kárpótlások terén a földtulajdonosok új csoportját hívta életre, az átalakult szövetkezetek mellett – melyek továbbra is a mezőgazdasági célú földterületek nagy hányadát művelik – megjelent a magántulajdon is. A magas tranzakciós költségek elveszik a gazdálkodók kedvét a földhasználat megváltoztatásától, így nagy részüket bérleti formában művelik a szövetkezetek. Ugyanakkor a szövetkezetek, a nagyobb gazdaságok több információval rendelkeznek, mint a kisebb egyéni gazdaságok. A nagyobb gazdaságok jelenléte a földpiacon tökéletlen versenyt eredményezhet, ugyanis felhasználhatják piaci erőfölényüket földvásárlás, illetve földbérelt esetén.

A gazdaságok méretének növekedésével a bérelt terület aránya növekszik. Azok a gazdaságok, melyek 50 hektárnál nagyobb területen gazdálkodnak, területük nagy részét bérlik, míg a kisebb gazdaságokra jellemző a saját tulajdonú földterületen történő gazdálkodás. Ezzel a második hipotézis nem nyert igazolást.



3. ábra Korreláció a bérelt területek és a magántulajdon között
 Forrás: saját szerkesztés

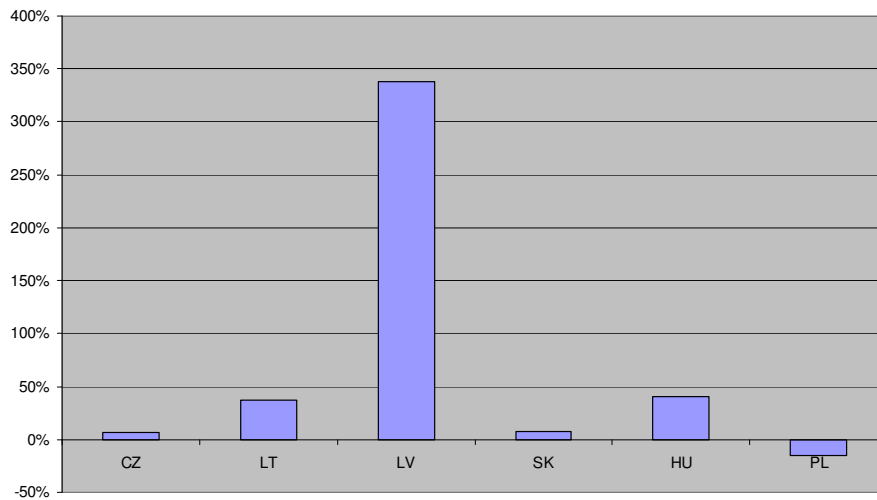
3.3. A földár változása és a földár valamint alakulását befolyásoló tényezők vizsgálata

A jövőben a földárak és a bérleti díjak további emelkedésére lehet számítani, részben a moratórium közelgő határidejének lejárata miatt. Véleményem szerint a külföldiek előtt megnyíló lehetőségek – az újonnan csatlakozott országok esetében – a földárakat emelni fogják. A földhasználatban esetlegesen bekövetkező változások – a birtokkoncentráció – hatással lesznek a termőföldek áraira.

A földárak mind a régi, mind az új tagországok esetében növekedtek. Az újonnan csatlakozott országokban a moratórium bevezetése elsősorban azt a célt szolgálta, hogy a földárak közötti különbségeket mérsékelje. Felételeztem, hogy az új tagországokban nagyobb ütemű a föld árának növekedése mint a régi tagországokban. Határozott felzárkózás nem tapasztalható, ugyanis annak ellenére, hogy minden új tagállamnál nagymértékű áremelkedés figyelhető meg, viszont a régi tagországokban is növekedtek a földárak. A harmadik hipotézis nem nyert igazolást.

A földárak és a bérleti díjak emelkedése (hol kisebb-hol nagyobb mértékben) jellemző volt minden tagországban. A jövőben a földárak és a bérleti díjak további emelkedésére lehet számítani, amelyet felgyorsíthat részben a moratórium közelgő határidejének lejárata (hasonlóan az EU-hoz való

csatlakozáskor), részben pedig a földhasználatban esetlegesen bekövetkező változások (bioenergia) miatt. A negyedik hipotézis beigazolódott.



4. ábra A földár változása a csatlakozás évében (2003-2005)

Forrás: saját szerkesztés

A földárak alakulásánál vizsgáltam, hogy különböző tényezők miként hatnak annak változására. A támogatások és a GDP növekedése 5 országban nem mutatnak szoros, vagy közepes összefüggést a földár változásával, melynek oka hogy míg a támogatások és a GDP értéke folyamatos emelkedést mutat addig a földár hol csökkent, hol növekedett a vizsgált időszakban. A hozamérték és a tényező jövedelem tekintetében a korrelációt nagymértékben befolyásolja a vizsgált időszak hozamának és jövedelmének változatos alakulása. Igazolást nyer, hogy a gazdálkodó jövedelmére ható tényezők változása, közvetlen, vagy közvetett hatást gyakorol a föld árára. Természetesen az országok között kivételek akadnak, de összességében elmondható, hogy szoros összefüggés mutatható ki a földár és a föld árát befolyásoló tényezők változása között.

A tagországok összevetésében a legszorosabb összefüggés mutatható ki a földár és a népsűrűség között, amely igazolja, hogy a sűrűbben lakott országok esetében a föld ára magasabb, mint a ritkábban lakott országokban. Az ok a kevés rendelkezésre álló földterület, valamint a föld mezőgazdasági hasznosításán túl az ipari, illetve a szolgáltatáshoz, rekreációhoz köthető földhasználat. Az újonnan csatlakozott országokban (NMS), ahol a mezőgazdaság még mindig jelentős a földár és a szántóterület aránya közötti kapcsolat erős. A farm jövedelem, a termelőknek juttatott támogatások, az államkötvény hozama az újonnan csatlakozott országok esetében jelentősen hat

a földár alakulására, vagyis azokban az országokban ahol magas ezen tényezők értéke, ott magas a földár is.

1. táblázat
Korreláció (2007)

		Népsűrűség	GDP	Jövedelem	Támogatások	Földbérlet
EU-27	Pearson Korelláció	0,811	0,639	0,141	0,034	0,195
	Szignifikancia	0	0,009	0,323	0,456	0,261
EU-15	Pearson Korelláció	0,833	0,274	-0,134	-0,422	-0,301
	Szignifikancia	0,005	0,255	0,376	0,149	0,234
NMS	Pearson Korelláció	0,628	-0,507	0,859	0,915	0,511
	Szignifikancia	0,128	0,191	0,031	0,015	0,19
		Állam-kötvény	Gabona ára	Inflációs ráta	Szántó aránya	
EU-27	Pearson Korelláció	-0,379	0,092	-0,45	0,331	
	Szignifikancia	0,101	0,382	0,062	0,135	
EU-15	Pearson Korelláció	-0,07	-0,027	-0,242	0,661	
	Szignifikancia	0,435	0,475	0,282	0,037	
NMS	Pearson Korelláció	0,713	0,158	-0,08	0,753	
	Szignifikancia	0,088	0,4	0,449	0,071	

Forrás: saját számítás

Míg az új tagállamok mindegyikében nagy jelentősége van a mezőgazdaságnak, addig a régi tagállamoknál ez változó, elsősorban az ipari és a szolgáltató szektor jelentős a gazdasági teljesítményben. Az ötödik hipotézis részben igazolódott be.

4. Következtetések, javaslatok

Az EU-27 tagországaiban a mezőgazdasági területek nagyobb hányadát a kevés, de nagy méretű 50 hektárnál nagyobb területen gazdálkodó üzemek hasznosítják, melynek okai:

- a földtulajdon és földhasználat jogi szabályozása (földtulajdon szerzésére, illetve az örökösödésre vonatkozó nemzeti jogszabályok a meglévő birtokok elaprózódását hivatottak megakadályozni),
- A jelentős agrártámogatások, melyek a fejlett, magas terméshozamot biztosító technológia alkalmazása mellett a gazdálkodókat egyre nagyobb terméshozam elérésére ösztönözi. A gazdáknak fizetett magas intervenciós ár, túltermelést eredményezett, jelentősen megnövelve az agrárszektorban a jövedelmi különbségeket, ugyanis az agrártámogatások közel 80%-át a nagyobb és termelékeny gazdaságok szerezték meg. A kisméretű gazdaságok, amelyek kis földterületen gazdálkodtak és kevés árut termelnek alacsony agrártámogatásban részesültek. Ugyanakkor egyes mezőgazdasági ágazatokban a kisbirtokok a folyamatos műszaki fejlesztés és az intenzív termelés előnyeit nem tudták kihasználni, így a nagyobb, hatékonyabb, magasabb műszaki fejlettséget magukénak tudható gazdaságok fokozatosan megszerezték azokat.
- A gazdálkodás megújítása és a technológiai fejlődés okozza a kisebb gazdaságok megszűnését és a nagyobbakba való beolvadását, amely elsősorban az újonnan csatlakozó országok gazdaságaira jellemző.
- A rendszerváltáshoz köthető dekollektivizálás eredményeként a tulajdonosok idővel megtapasztalhatták, hogy a kis területeken hatékony mezőgazdasági művelés nem valósítható meg, a tőkehiány és a megfelelő gépesítettség miatt.

A mezőgazdasági terület – az EU-27 tagállamaiban 2007-es adatok szerint – 53,6%-a saját tulajdonú, amely jelentősen változó nem csak a mezőgazdasági területkategóriák tekintetében, hanem a tagállamok között is. A gazdaságok méretének növekedésével a bérelt terület aránya növekszik. Minden tagországban azok a gazdaságok, melyek 50 hektárnál nagyobb területen gazdálkodnak, területük nagy részét bérlik, míg a kisebb gazdaságokra jellemző a saját tulajdonú földterületen történő gazdálkodás. A bérletet befolyásoló fontosabb tényezők:

- a bérlőt védő nemzeti jogszabályok (elővásárlási jog biztosítása, minimális bérleti idő meghatározása, bérleti díjak felek közötti szabad meghatározása) – kényszerhaszonbérlet (Hollandia, Franciaország); kevésbé szigorú szabályozás (Dánia), a helyi kormányzat állami alapok létrehozásával támogatja a földbérlők földtulajdonossá válását (szabályozott árak, támogatott kölcsönök, vagy adókedvezmények);

- Németország esetében részben az újraegyesítés miatt megnövekedett területekkel;
- kis ország terület – magas földár – a földtulajdonosok, a magas népsűrűségű országokban egyfajta monopolhelyzetben vannak és ezt képesek a gazdálkodóra erőltetni;
- szántóterületek nagy aránya – jelentős gabonatermesztés – közösségi szinten mérve alacsony bérleti díjak – földterület növelésének jó alternatívája a bérlet (Franciaország, Németország).
- történelmi okok (Lengyelország) a családi gazdaságok a szocializmusban is tovább működtek;

A bérleti díj, és a földárak alakulásában mind az új mind a régi EU tagországok esetében növekedés tapasztalható. A jövőben a földárak és a bérleti díjak további emelkedésére lehet számítani:

- a klímaváltozás eredményeként megváltozhatnak az egyes termőhelyek ökológiai adottságai, amely a korábban gazdaságos termelést ronthatja (öntözési kényszer, megváltozott természerkezet),
- egyes növények (repce, napraforgó) energiagazdálkodásban kikényszerített szerepe és a termesztésükhöz nyújtott támogatások hatással lehetnek a földár későbbi alakulására.

A föld árát a vizsgált tényezőkhöz kívül az adott ország mezőgazdaságának fejlettsége és a nemzetgazdaságban elfoglalt szerepe is befolyásolja.

A téma, a kutatás további folytatásának irányai lehetnek:

- a bioenergetikai célú növénytermesztés, valamint a klímaváltozás hatása a földhasználatra, a birtokszerkezetre, annak gazdasági hatásai miként jelennek meg a földárakban;
- az újonnan csatlakozott országok esetében a moratórium lejártá milyen további változásokat eredményez mind a birtokszerkezetben, a föld hasznosítási irányában, valamint a földárakban.

4.1 Új és újszerű tudományos eredmények

1. Statisztikai módszerekkel bizonyítottam, hogy a földárak és a bérleti díjak párhuzamos és exponenciális emelkedésére kell számítani a jövőben, mind az EU-15, mind az új tagországok esetében. A 2004-ben és 2007-ben csatlakozott országoknál a moratórium lejártá a földárak nagyobb ütemű emelkedését fogja eredményezni.
2. A vizsgált országokban a magántulajdon fordítottan arányos a föld bérletével. Ott ahol a magántulajdon domináns jóval kisebb jelentőséget kap a földbérlet.

3. A földár vizsgálatokor – EU-27 viszonylatában – az említett tényezők közül kiemelkedett a népsűrűség, mely az értékelés során a legmagasabb korrelációt mutatta. Az egyéb tényezők hatásai jelentős mértékben függtek a tagországok fejlettségi szintjétől, a mezőgazdaságnak a nemzetgazdaságban elfoglalt szerepétől.
4. Statisztikailag igazoltam, hogy az újonnan csatlakozott országokban, ahol a tulajdonviszonyok a kilencvenes évek elején alakultak át, ott napjainkban is megfigyelhető az erős birtokkoncentráció folyamata, mely a többi tagországban már lezajlott.

A doktori értekezés témakörében megjelent közlemények jegyzéke

Idegen nyelvű előadás és poszter

ERDÉLYI T.: Legal land regulations of the members of EU. 2nd International Conference of PhD Students, 1999. Miskolc 79-84 p.

ERDÉLYI T.: The legal land regulation in Hungary in the reflection of EU joining. 3rd International Conference of PhD Students, 2001. Miskolc 19-21 p. ISBN 963 661 480 6; ISBN 963 661 485 7

ERDÉLYI T.: Land usage in the North Hungarian Region. International Scientific Days. Nitra, 2001. ISBN 80-7137-866-6; ISBN 80-7137-868-2 (III. zv.)

ERDÉLYI T.: Characteristics of land rent in Germany. MendelNet 2002/3, 2003 Brno 55-57 p. ISBN 80-7302-045-9 (soubor); ISBN 80-7302-046-7 (1. díl)

ERDÉLYI T.: Methods of Land Evaluation. 4th International Conference of PhD Students, 2003. Miskolc 31-34 p. ISBN 963 661 585 3 ö; ISBN 963 661 586 1

Magyar nyelvű előadás és poszter

LIEBMANN L.-TÖRCSVÁRI Zs.-ERDÉLYI T.: Az üzemnagyság és a gazdaságosság összefüggései a tejtermelésben. VI. Nemzetközi Agrárökonómiai Tudományos Napok, 1998. Gyöngyös, 2. kötet, 352-357 p. ISBN 963 8140 70 4ö; ISBN 963 8140 72 0

ERDÉLYI T.-SZÚCS I.: A gyepek szerepe a harmonizált mezőgazdasági termelésben. VI. Nemzetközi Agrárökonómiai Tudományos Napok, 1998. Gyöngyös, 1. kötet, 283-288 p. ISBN 963 8140 70 4ö; ISBN 963 8140 71 2

ERDÉLYI T.: A magyarországi földbirtokszerkezet és az EU csatlakozás. VII. Ifjúsági Tudományos Fórum. Keszthely, 2001. CD kiadvány.

ERDÉLYI T.: A földtulajdon és földhasználat szabályozása Dániában. EU-napi konferencia. Mosonmagyaróvár. 2003. CD kiadvány

ERDÉLYI T.: A szövetkezetek szerepe és jelentősége az Európai Unió tagországaiban. II. Erdei Ferenc Tudományos Konferencia. Kecskemét 2003. II. kötet 142-145 p. ISBN 963 7294 46 Ö; ISBN 963 7294 48 1

ERDÉLYI T.: A földértékelés gyakorlata Dániában. In. Földminősítés és földhasználati információ a mezőgazdaság versenyképességének javításáért (szerk. Gaál Z.-Máté F.-Tóth G.). Keszthely, 2003. ISBN 963 9495 25 5

ERDÉLYI T.: Külföldiek földtulajdonszerzése az Európai Unió tagországában. X. Nemzetközi Tudományos Napok. Gyöngyös, 2006. CD kiadvány. ISBN 963 229 623 0

ERDÉLYI T.: Biomassza termelés, mint földhasznosítási alternatíva. XI. Nemzetközi Tudományos Napok, Gyöngyös, 2008., 404-407 p. ISBN 978-963-87831-2-7

ERDÉLYI T.: A földtulajdon jogi szabályozásának hatása a földbirtokstruktúra alakulására. In. Birtokpolitika és földkérdés a második ezredforduló utáni Magyarországon. Székesfehérvár, 2008. 69-72 p. ISBN 978-963-9883-01-7

Magyar nyelven megjelent lektorált, teljes terjedelmű

ERDÉLYI T.: A dán Mezőgazdasági Birtok Rendelet és a földértékelés. Gazdálkodás. 2004. XLVII. évf. 9. sz. Különkiadás 82-85 p. HU ISSN 0046-5518

Szakkönyv, szakkönyvrészlet

LIEBMANN L. – ERDÉLYI T.: Beruházások gazdaságossága. In. A mezőgazdasági vállalkozások gazdálkodásának alapjai – Mezőgazdasági vállalkozások szervezése és ökonómiája I. (szerk. Magda S.) Szaktudás kiadó Ház Rt. Budapest. 2003. 7.6. 146-156 p ISBN 963 9553 01 8

ERDÉLYI T. – HÁGEN I. Zs. – PUMMER L.: A földhasználat egy módja, a területpihentetés helye és szerepe hazánkban. In. Észak-Magyarország agrárfejlesztésének lehetőségei. Agroinform Kiadó Budapest. 2003. 200-210 p. ISBN 963 502 807 5

ERDÉLYI T. – HÁGEN I. Zs. – MILLER Gy. – VAJSZ T.: Innováció és szerepe a regionális fejlődésben. In. Észak-Magyarország agrárfejlesztésének lehetőségei. Agroinform Kiadó Budapest. 2003. 226-241 p. ISBN 963 502 807 5

Egyéb nyomtatásban vagy elektronikus formában megjelent publikáció

MARSELEK S. – ERDÉLYI T. (2000): A pénzügyi terv- 45-46 p. In: Pétervására körzete kistérségi társulás vidékfejlesztési stratégiai programja. II. SZIE Gazdálkodási és Mezőgazdasági Főiskolai Kar, Gyöngyös, 52 p.

LIEBMANN L. – ERDÉLYI T. szerk.: Melioráció. Vállalatgazdaságtan füzetek. Kézirat Gyöngyös, 2004.

ERDÉLYI T.: Projektmenedzsment. Főiskolai jegyzet. Gyöngyös, 2004. 143 p.

Külső kutatási források, megbízások

A Bioenergetikai Innovációs Klaszter létrehozása és K+F programok megvalósítása a biomassza hasznosítása területén (BIOENKRF.) Téma száma: 6.3.; Téma megnevezése: A biodízel és a bioethanol előállítás ökonómiai analízise és szintézise a bemeneti és a kimeneti jellemzőkkel és a beruházási méretnagyságokkal összefüggésben