



Ingatlan tulajdonjog biztonság és földpiacfejlesztés Bemutatkozik a Közép-Európai Földügyi Tudás Központ (CelkCenter)

Gombás L.

Közép-Európai Földügyi Tudás Központ (CelkCenter) Budapest, 1051 Sas utca 10-12.

ÖSSZEFOGLALÁS

A gazdaság egyik legfontosabb szegmensét jelentő földpiac alapvetően négy pilléren nyugszik, úgymint az ingatlan-nyilvántartás, a piaci alapú földértékelés, pénzügyi szolgáltatások, és általános tervezés. A közép kelet európai átmeneti gazdaságok a piacgazdaság felé vezető úton nagy előrelépéseket tettek az első pillér, azaz az ingatlan-nyilvántartás, és a kapcsolódó törvényi keretek továbbá intézményfejlesztés területén. A további négy lépcsőfok még csak most van kialakulóban, vagy fejlesztésre szorul. A régió országainak földpiaci helyzetét jelentősen meghatározta a tervutasításos gazdálkodás közel negyven éve, a rendszerváltást követő – nem mindig a gazdasági racionalitás talaján álló – földreform politikák (kárpótlás és privatizáció), valamint a kisüzemi gazdálkodás „erőltetése”. A régió előtt álló, fent említett feladatok megoldásához szükséges ismeretek, tapasztalatok, nemzetközi, szervezeti és szakértői kapcsolatok nagy része elvileg rendelkezésre áll. Ezek azonban többnyire rendezetlenül, rejtett módon léteznek, így nem aknázható ki a bennük rejlő lehetőség. Ez oda vezethet, hogy a kormányok, szervezetek egy probléma megoldásához újra és újra időt, energiát és pénzt fektetnek esetleg már meglévő eredmények elérésére. Megtörténhet, hogy az információ hiány miatt ugyanarra a problémára több egymástól független költséges program, projekt fut fölöslegesen, vagy éppen egymás ellen hatva. Az ilyen és hasonló helyzetek elkerülésének és kezelésének, valamint az eredményesség és hatékonyság növelésének egyik legfontosabb eszköze a tudásmenedzsment. Ezt felismerve nemzetközi kezdeményezésre jött létre 2003 februárjában a Közép-Európai Földügyi Tudás Központ (Central European Land Knowledge Center, CelkCenter). Az alábbiakban a régió előtt álló megoldandó földpiaci feladatokról és a CelkCenter által a megoldást támogató tudásmenedzsment tevékenységről olvashatunk.

(Kulcsszavak: ingatlan tulajdonjog biztonság, földpiacfejlesztés, Közép-Európai Földügyi Tudás Központ)

ABSTRACT

Safety of immovable and land market development

Introducing CelkCenter

L. Gombás

Central European Land Knowledge Center, Budapest, H-1051 Sas utca 10-12.

There is general consensus, that the land market – as one of the most important segments of economies – stands on four main pillars such as registration and cadastre, market based valuation, financial services (mortgage and credit) and general planning. The Central and Eastern European transition economies, heading for the market

economy, performed great improvements in the area of the first pillar i.e. land registration and related legal framework and institutional developments. The rest of the other three pillars however are still underdeveloped or needs further developments. It generates additional tasks that the land market situation of this region is also influenced by the forty year practices of the command economy, by those land policies of the transition processes – not always coming from economic rationality (compensation, restitution etc) – and by encouraging of the small scale farming. To manage these problems, some of the needed knowledge, practices, international and organisational connections as well as human capital are at our disposal. This, let's call it knowledge capital, is however unorganised and hidden, resulting in being useless and unable to work. There is a risk for example that several narrow and costly projects are running parallel, each trying to improve one part of the system, not necessarily taking other parts enough into consideration. All this lack of information might lead to efforts that are working against each other. To avoid these and similar situation and furthermore to improve efficiency and effectiveness, knowledge management seems to be one of the most important tools. Having realised this, the Central European Land Knowledge Center (CelkCenter) was established as a result of international initiatives in February 2003. This paper gives an insight on the land market tasks to be solved in the region and the knowledge management tools to be applied by CelkCenter.

(Keywords: safety of immovable, land market development, Central European Land Knowledge Center (CelkCenter))

ELŐZMÉNYEK

1998 és 2000 között Bécsben több nemzetközi konferenciát rendeztek az Osztrák kormány, a Világbank, az Európai Bizottság támogatásával és sok más neves szakmai és donor szervezet részvételével. A konferenciák témája a közép és kelet európai, balkáni, majd az ázsiai országok ingatlan tulajdonjog biztonságának és földpiac fejlesztésének kérdésköre volt. Az események egyik kimenetele első körben egy nemzetközi szakértői hálózat kiépítése és fenntartása, majd egy regionális tudásközpont létrehozásának javaslata volt.

A felvetésre magyar oldalról hamarosan elkészült egy az FVM Földügyi és Térképészeti Főosztálya által, a Világbank és a FAO regionális alközpontja munkatársainak közreműködésével megfogalmazott FVM világbanki projektjavaslat a budapesti székhelyű Regionális Földügyi Tudásközpont létrehozásáról. A Pénzügyminisztérium által továbbított témajavaslat – amely a tárcaközi egyeztetéseken is jó visszhangra talált – bekerült az FVM földügyi és térképészeti EU harmonizációs feladatcsomagjába (ANP) is. Fontos megemlíteni, hogy ez az első olyan szakterületi világbanki projekt, amelyben Magyarország nem csak kedvezményezett, de egyben donor szerepet is betölt, mivel a Világbank hozzájárulása mellett jelentős magyar oldali támogatásban is részesül a Központ (*Remetey-Fülöpp* 2003).

A KÖZPONT TEVÉKENYSÉGE – SZAKMAI MEGKÖZELÍTÉSEK

A Központ elnevezése szerint és missziója alapján tudásmenedzsment központ a közép és kelet európai, valamint balkáni országok (más szóval élve EU csatlakozó és jelölt, megint mással volt szocialista, vagy átmeneti gazdaságok) ingatlan tulajdonjog biztonságának és földpiac-fejlesztésének területén. Két fajta szakmai megközelítés van tehát jelen, az egyik a tudásmenedzsment, a másik a földügy.

„Where is the knowledge we have lost in information?”
T.S. Eliot: Chorus from „The Rock”

A tudásmenedzsment

Először tekintsük át a tudásmenedzsment mibenlétét általában (már amennyire ez az adott keretek között lehetséges). Nem könnyű a feladat, egyrészt mert egy új tevékenységi (ha úgy tetszik tudomány) területről van szó (bár vannak, akik szerint ez más formában és elnevezéssel mindig is jelen volt a szervezetek életében), másrészt mert sok félreértés és csúsztatás lengi körül a témát. Ez utóbbi arra vezethető vissza, hogy az egymást követő menedzsment technikák, mint a TQM (Total Quality Management), majd BPR (Business Process Re-engineering), végül a KM (Knowledge Management) sok tanácsadó és szoftverfejlesztő cég számára ugyanazon szolgáltatás, vagy termék újracímkezését és eladását jelenti.

A tudásmenedzsment „az intézményi szellemi tőke növelését célzó törekvések összessége” (Sándori, 2002). De mit is értünk szellemi tőke, tudás alatt? Alapvetően három összetevőt:

- kapcsolatok,
- strukturális tőke (szervezeti felépítés, információs rendszerek stb.),
- humán tőke.

Az utóbbi felosztható az egyének fejében rejtőző ki nem fejezett (tacit) és a már kimondott és szavakba foglalt, vagy foglalható explicit tudásra. A szervezetek életében egyik legfontosabb összetevő, az innováció alapja az összekapcsolt tacit tudás, ami becslések szerint a vállalati összes tudás 80%-át adja. E rejtett tudásnak abban áll a különlegessége, hogy ez biztosítja a másképp gondolkodás, valamint intuíció esélyét. Garai László professzor írja, hogy: „...aki ugyanúgy gondolkodik, mint ezt ő vagy másvalaki korábban tette, az nem gondolkodik, hanem működik, amint ezt bármely más automata is teszi...” (Garai, 2003). A tudásmenedzsment szempontjából a legfontosabb feladat ennek az egyéni gondolkodásból eredő, rejtett tudásnak (tacit) a felszínre hozása, egymással való összekapcsolása és így új tudás generálása, az új és meglévő tudás (explicit) megosztása, alkalmazásának ösztönzése.

A fenti, talán kissé elméleti, ha nem filozófikus megközelítés után tekintsük a probléma kézzelfoghatóbb megközelítését.

- Az intézmények nem tartják számon tudásbázisukat.
- A rendelkezésre álló ismeretek és információ nem rendezett, áttekinthetetlen és sokszor kezelhetetlen.
- A rejtett tudás felszín alatt maradása, személyhez kötöttsége súlyos érvágás, ha a személy kilép a szervezetből.
- Az információ megosztásának elégtelensége sokszor vezet oda, hogy a korábban már megoldott problémákra újra és újra megoldást keresnek, nem használják fel a megszerzett tudást. (Tipikus példái ennek a párhuzamosan futtatott projektek, illetve az egymás eredményeit és hatását figyelembe nem vevő koordinálatlan programok.)
- A meglévő adatbázisok között nincs kapcsolat, így az új információ generálásának elvész az esélye.

A fenti problémák elvi megoldásai tovább körvonalazzák a tudásmenedzsment mibenlétét.

- A meglévő tudás feltérképezése.
- Az ismeretek strukturálása, kategorizálása.
- A tudás elérhetővé tétele, megosztása.

- A rejtet ismeretek felszínre hozásával, és ezek, illetve a meglévő ismeretek összekapcsolásával a tudás újrahasznosítása, új tudás generálása.

A CelkCenter tudásmenedzsment oldalról

A Központ fő tevékenysége a régió országaiban az ingatlan tulajdonjog és földpiac fejlesztés területén kifejteni a tudásmenedzsment fent említett tevékenységét. Az újdonság és egyben a nehézség ebben az, hogy a tudásmenedzsment elmélete és gyakorlata többségében vállalati szinten érvényesül, míg a mi esetünkben nemzetközi, regionális szintről van szó, ami sokkal komplexebb kérdés nem csak a nyilvánvaló méretbeli különbségek miatt.

A kapcsolatok-strukturális-humán hármas itt is tetten érhető. Ami a kapcsolatokat illeti, a kiterjedt nemzetközi hálózat kiépítését (networking) és fenntartását értjük alatta. A kapcsolatok a vezető földügyi szakmai (pl. FAO, WPLA, FIG, EULIS stb.), kormányzati (az egyes országok földügyi szakigazgatásának legfelsőbb minisztériumi szintje), kutatási és oktatási (egyetemek, kutató centrumok), donor szervezetek (Világbank, GTZ stb.), magánszféra szereplőiből állnak.

E hálózat segítségével lehet feltérképezni a meglévő strukturális és humán tudást. Az ismeretek legkézenfekvőbb megnyilvánulása a CelkCenter által fejlesztés alatt álló tudásbázis (adatbázis és web portál).

A tudásbázis az ismeretek forrása alapján az alábbi részekből áll:

- szakértői és szervezeti adatbázis,
- dokumentum adatbázis,
- közvetlen információk,
- linkek adatbázisa,
- források adatbázisa,
- egyéb szolgáltatások (elektronikus hírlevél, levelező listák stb.).

A szakértői adatbázis

A földügy területén tevékenykedő szakemberek több szempont alapján kereshető nyilvántartása. A feltöltése web felületen keresztül történik. A szakemberek tacit és explicit tudásához való kölcsönös hozzájutáson keresztül a probléma megoldáson át egészen a piackutatásig széles a lehetséges felhasználási köre. Szervesen kapcsolódik hozzá a szervezeti adatbázis, amely a régió országainak földügyi organigrammját hivatott megadni. Természetesnek tűnik, de amíg valaki nem szembesül a problémával el sem tudja képzelni, hogy sokszor már az probléma, hogy hová és azon belül kihez forduljunk egy-egy konkrét ügyben az egyes országokban.

A dokumentum adatbázis

Az explicit tudás tárháza. Az egyszerű felsorolás helyett – ami egy bizonyos mennyiségen túl már használhatatlanná teszi az információt – a dokumentumok rendszerezve és több szempont szerint kereshetően kerülnek tárolásra. Itt nem egyszerűen csak egy adatbázisba szervezésről van szó, hanem olyan a mesterséges intelligencia irányába mutató alkalmazásról (további részletek: www.shared.de), ami képes arra, hogy egy téma mintájául megadott szövegben speciális nyelvészeti eljárással meghatározza a kulcsifejezéseket (fingerprint eljárás), majd ezeket felhasználva rendszertani pontossággal felépítsen egy taxanómiát aminek alapján a legmegfelelőbb tartalmat keresi ki a rendszer az adatbázisból, vagy az intranetről.

1. ábra

Szakértői és szervezeti adattáblák

The image shows two screenshots of database forms. The top form, titled 'Expert_Main', contains fields for personal and professional information. The bottom form, titled 'Organization_Main', contains fields for organizational details and a list of experts currently with the organization.

Expert_Main Form Data:

- First name: Gerhard
- Last name: MUGGENHUBER
- County: Austria
- City: Wien (vienna)
- Address: (empty)
- ID: 3368
- Phone: +43 1 211 76 47 0
- E-mail: geomugg@rtrfca.at
- Current organization: BEV - Federal Office of Meas
- Education degree: MA, MSc, PhD (checked)
- Languages: albanian, basque, borinan
- Area of expertise main categories: Professional Standards and Practice (checked), Professional Education, Spatial Information Management, Hydrography
- Area of expertise sub categories: Changes affecting the operation of surveying practices, this management, Ethical principles and codes of professional conduct, Guidelines relating to the provision of services, International legislation affecting the profession including the liberalisation of

Organization_Main Form Data:

- Organization Name: Center of Legal Competence (OLC)
- Organization Type: Research
- Spatial rel. of activity: regional
- County: Austria
- City: (empty)
- Address: Wohlfahrtgasse 5
- Post code: 1040
- Telephone: +43 1 503 73 35
- Fax: +43 1 503 73 36

Experts currently with the organization:

First Name	Last Name	Affiliation	Telephone
Ninel Jasmine	SADJADI	Show	+43 1 503 73 35
Mario	THURNER	Show	+43 1 503 73 36

Figure 1: Forms of the expert and organisation database

2. ábra

A „fingerprint” eljárás lépései

The screenshot displays the 'Create/Modify Search Profile' interface in three stages:

- Text Input:** A text area contains a paragraph about European countries' transition. Buttons for 'Use for Search' and 'Clear' are visible.
- Concept Selection:** A table lists concepts with their percentages and a 'del' button with a progress indicator.

del	0	25	50	75	100	Percentage	Concept
del	0	25	50	75	100	100%	Marketing
del	0	25	50	75	100	57%	Carrying
del	0	25	50	75	100	29.4%	Undertaking
del	0	25	50	75	100	26.3%	Compensation
del	0	25	50	75	100	25.5%	Indicators
del	0	25	50	75	100	24.2%	Schedules
del	0	25	50	75	100	20.2%	Insertion Sequence Elements
del	0	25	50	75	100	20.2%	Elements
- Search Results:** Shows a list of search profiles and a table of calculated results.

Search profile	del	0	25	50	75	100	Percentage	Concept
del	0	25	50	75	100	100%	Marketing	
del	0	25	50	75	100	57%	Carrying	
del	0	25	50	75	100	29.4%	Undertaking	
del	0	25	50	75	100	26.3%	Compensation	
del	0	25	50	75	100	25.5%	Indicators	
del	0	25	50	75	100	24.2%	Schedules	
del	0	25	50	75	100	20.2%	Insertion Sequence Elements	
del	0	25	50	75	100	20.2%	Elements	

Figure 2: The steps of the 'fingerprint' procedure

3. ábra

A dokumentum adatbázis beviteli táblája

Publication Name	LAND REFORM IN EASTERN EUROPE: WHERE NOW?	last modified by CEJK 08/30/03
Date published		
Author	David Harris	Authors
AuthorName	David Harris	
Description:	Land reform in Eastern Europe	
Long description:	Land reform in Eastern Europe has taken place at a frenetic pace in recent years. The emphasis has been on achieving equity in land and property ownership, mainly by restoring the rights of those who were dispossessed by the communist policy of nationalising land. It is appropriate now to take stock of what has	
Category	policy making	
Meta keywords:	land reform Central Europe	100%: Efficiency 98.8%: Europe, Eastern 93.7%: Marketing 55.2%: Ownership 55.2%: Telefacsimile
Geographical ref.		character words
Media name	LAND REFORM IN EASTERN EUROPE: WHERE NOW?	Format HTML can be converted <input type="checkbox"/>
Publication path		
Publication link	http://www.di.unimelb.edu.au/~ig7/Brighton98/Comm/Papers/5531-Harris.html	

Figure 3: The data entry form of the document database

Az dokumentumok az alábbi szempontok (metaadatok) alapján kerülnek az adatbázisunkba:

- szerző (ez kapcsolódik a szakértői adatbázishoz),
- a publikálás dátuma,
- a dokumentum típusa (word doc, ppt, pdf stb.),
- a dokumentum tartalmának rövid leírása,
- a dokumentum megjelenésének alkalma (pl.: konferencia, tanulmány stb.),
- a jellege (jogi, közgazdasági, szervezeti stb., lásd lejjebb a közvetlen info. rész alatt),
- kulcs szavak (lásd feljebb a fingerprint eljárásnál),
- földrajzi vonatkozás (ott ahol ez lehetséges a részletezett témát földrajzi helyhez kötjük, hiszen ez is egy lehetséges keresési feltétel),
- web link,
- szerzői jogokkal kapcsolatos összefoglaló (hozzájárulás publikáláshoz stb.), minden forrás szerzőjét értesítjük és engedélyt kérünk a felhasználásra, ezzel egyidőben lehetőséget biztosítunk a szakértői adatbázisba való bejelentkezéshez.

A közvetlen információk

Az ingatlan tulajdonjog és földpiac-fejlesztésről ad átfogó képet közvetlen szövegek, statisztikák, táblázatok és grafikonok segítségével. Ezt egyfelől azért tartjuk fontosnak, mert a dokumentum adatbázisban (és egyáltalán bármilyen adatbázisban) hatékonyan az tud keresni, aki „tudja”, hogy mire van szüksége. Aki azonban azonnali képet szeretne nyerni a földpiac és ingatlan tulajdonjog helyzetéről, annak ezt a szolgáltatást ajánljuk. Ennek a különlegessége, hogy egy korábbi PHARE projekt (EU ACE (Action for Co-operation in the field of Economics) P2128R programme: Emerging Land Markets in Central and Eastern Europe by the coordination of Dr. Richard Baldwin, GIS/LIS Project Director, BlomInfo A/S) által lefektetett módszertan és összehasonlító elemzés mentén mutatjuk be az országokat egyrészt regionális, másrészt országos szinten. Ehhez kapcsolódnak még a CelkCenter előzményeül szolgáló Bécsi Kezdemény Konferencia anyagok is.

Az így közrebocsátott tartalom hozzáadott értéke abban áll, hogy a különböző digitális dokumentumkezelés adta lehetőségekkel (pl. hyperlink), valamint az adatbázis más részéhez való kapcsolódással (pl. egy-egy kulcsszó mentén további dokumentumokra való utalás), az amúgy komplex és terjedelmes szöveg kezelhetőbb, átláthatóbb, gyorsabb ismeretforrássá válik. Természetesen fontos az itt közölt adatok naprakészen tartása (erről a későbbiekben olvashatunk). Az imént említett regionális és országos szintek mellett „EU szint” is található, ami egyrészt a vonatkozó legfontosabb EU direktívákat és kapcsolódási pontokat adja meg, másrészt az EU tagállamok gyakorlatába ad betekintést.

Az említett „földrajzi” strukturálás mellett tematikus felosztás is megjelenik, mely szerint a közölt ismeretek (és ez a struktúra jellemzi a dokumentum adatbázist is) az alábbi kategóriák szerint rendezhetők:

- jogi kérdések,
- közgazdasági kérdések,
- szervezeti kérdések,
- technológiai kérdések,
- történelmi kérdések,
- az átmeneti időszak kérdései,
- politikaformálás.

A linkek adatbázisa

A témába vágó portálok web címeit tartalmazza.

A források

Olyan, a papír alapú dokumentumokból jól ismert, de adatbázisba szervezett forrásokra való hivatkozást jelent, amelyekhez nem találunk digitális tartalmat (és így nem kerülhetnek bele a dokumentum adatbázisba), ám nyilvánvalóan fontos ismeret.

A portálok többségénél ismert *levelezőlisták*, *newsletter*-ek nem igényelnek bővebb ismertetést.

A KÖZPONT TEVÉKENYSÉGÉNEK FÖLDÜGYI MEGKÖZELÍTÉSE

A földpiac négy oszlopon nyugszik:

- ingatlan-nyilvántartás,
- piaci alapú földértékelés,
- pénzügyi szolgáltatások (pl. jelzálog, tőkefinanszírozás stb.),
- általános tervezés.

A rendszerváltás óta az átmeneti országok először az első pillér (ingatlan-nyilvántartás) kifejlesztésére, vagy reformálására helyezték a hangsúlyt. Jelentette ezt a törvényi keretek kialakítása, a térképi alapok megteremtésének megindítása (digitális térképésztés, alappont-hálózatok (GPS) stb.), szervezeti átalakítások, modernizálás (számítógépesítés, GIS), humán erőforrás fejlesztés (oktatás) stb. Bár nem egyforma a fejlettségi szint és mindenhol van még mit fejleszteni, mégis elmondható, hogy a régió országai ezen a területen léptek előre a legnagyobbat. Némelyik közülük (pl. Magyarország) nemzetközileg is elismert eredményekkel dicsekedhet.

A földügy – azon belül a földpiac – fejlődésében ez csupán egy állomás. A többi lépcsőfok (földértékelés, pénzügy, általános tervezés) még csak most van kialakulóban, vagy nagyon fejletlen. A régió országainak földpiaci helyzetét továbbá jelentősen meghatározta a tervutasításos gazdálkodás közel negyven éve, a rendszerváltást követő – nem mindig a gazdasági racionalitás talaján álló – földreform politikák (kárptótlás és privatizáció), valamint a kisüzemi gazdálkodás „erőltetése” olyan intézkedésekkel, mint:

- a birtokolható föld nagyságának felülről való korlátozása,
- a föld adásvételének és bérbeadásának csak falun belüli engedélyezése,
- a szövetkezeti és társasági földtulajdon tiltása, a haszonbérlet 2500 ha-os korlátozása,
- a külföldiek földtulajdonlásának tiltása,
- a föld elzálogosításának tiltása.

4. ábra

Közvetlen információ a földpiacról

The screenshot shows the website of the Central European Land Knowledge Center (CelkCenter). The header includes the center's name and its establishment by the World Bank and the Government of Hungary. The main navigation bar contains 'What is CELK?', 'Our Services', 'Event Calendar', and 'News'. Under 'Our Services', there are links for Knowledge Base, Experts, Organizations, Documents, and Cook Info. The 'EU Region' section includes links for Comparative Analysis, Market, Land Market theory and Analysis, and Glossary. The 'Countries' section lists various countries and includes a 'Comparative Analysis' link. A 'Land Market Indicators' section contains text about Hungary's land market development and mentions other countries like the Czech Republic, Poland, Slovakia, Slovenia, and Latvia.

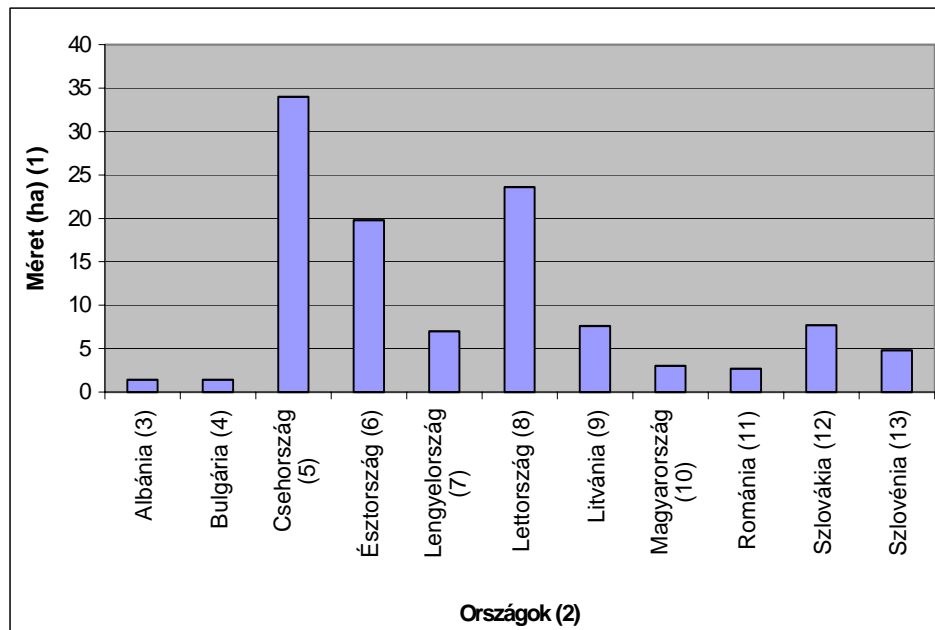
Figure 4: Direct information on land market

KÖVETKEZMÉNYEK

A földreformok eredményeként nagyszámú mini birtok jött létre. Ez tovább erősítette a földek alacsony ár és bérleti díj színvonalát, mivel a birtokméretek messze alatta maradtak a gazdaságosan művelhető méretnek (Magyarországon ez 100 ha-nál kezdődik). A kisbirtokokon pedig csak a nagy munka, szakértelem és eszközigényű főliás, dísznövény, bio, vagy herbárium termelés a megtérülő. Ma Magyarországon kb. 1,8 millió földtulajdonos van, átlagosan 4,4 ha saját földterülettel. A birtokosok 11%-ának 1 ha-nál, 60%-ának 10 ha-nál kisebb a tulajdona. Az 50 ha feletti gazdaságok az egyéni földterületnek csupán 15%-án gazdálkodnak.

5. ábra

A magángazdaságok átlagos mérete 1998-ban, hektárban



Forrás (Source): *Agricultural policies in emerging and transition economies*, OECD, 1999

Figure 5: Average size of the private farms in 1998, hectare

Area (ha)(1), Country(2) Albania(3), Bulgaria(4), Czech Republic(5), Estonia(6), Poland(7), Latvia(8), Lithuania(9), Hungary(10), Romania(11), Slovakia(12), Slovenia(13)

További probléma volt, hogy a privatizáció egy kívülálló tulajdonosi rendszert hozott létre. Az új tulajdonosok, még ha leszármazottai is voltak a régieknek, már hosszú ideje nem azon a helyen éltek, ahol visszakapták a földet, továbbá nem tudtak, vagy nem akartak gazdálkodni. Az idős korosztály pedig eszközök és tőke hiányában szintén nem tudott hatékonyan termelni. Ezek a folyamatok egyenes utat nyitottak a bérleti rendszer kialakulásához. A bérleti rendszerrel a földtulajdon élesen elvált a földhasználatától. Az

utóbbi jóval koncentráltabb képet mutat. A földterület 45%-át a termelőszövetkezetek és az azokból, illetve az állami gazdaságokból alakult gazdasági társaságok művelik bérben. Ezeknek 96%-a nagyobb 300 ha-nál. A magángazdaságok által művelt terület 48%-a 10-100 ha közötti és 17%-a nagyobb 100 ha-nál.

6. ábra

Az egy hektárosnál nagyobb gazdaságok átlagos területe, ha

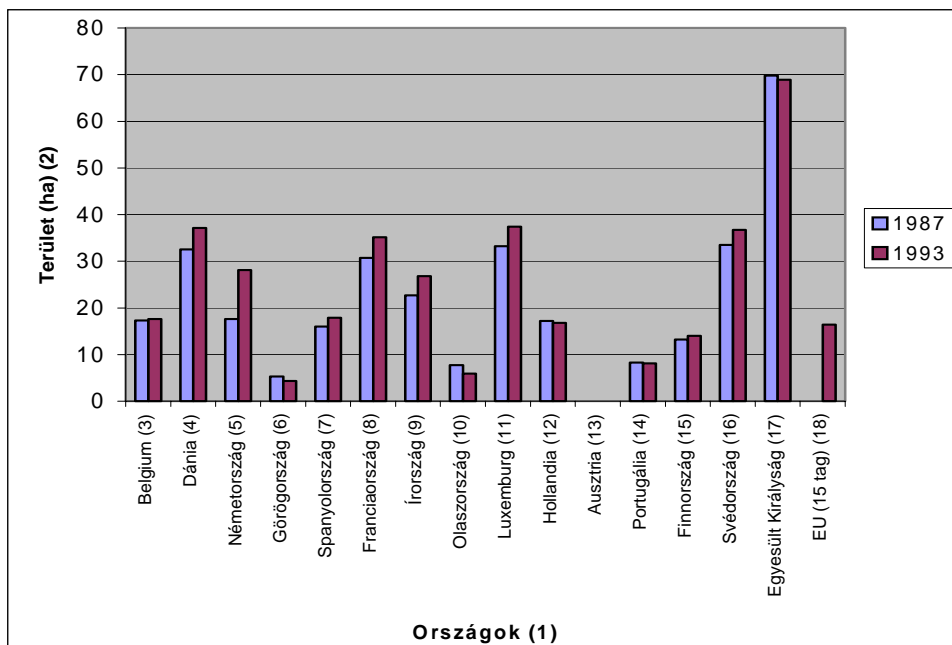


Figure 6: The average size (ha) of the more than one ha farms

Area (ha)(1), Countries(2), Belgium(3), Denmark(4), Germany(5), Greece(6), Spain(7), France(8), Ireland(9), Italy(10), Luxemburg(11), The Netherlands(12), Austria(13), Portugal(14), Finland(15), Sweden(16), The UK(17), EU 15 members(18)

A BÉRLETI DÍJ ÉS A FÖLDÁR ALAKULÁSA

A bérleti díj a mezőgazdasági jövedelem nagyságától, a kereslet és kínálat alakulásától függ. Az alacsony jövedelmezőség mellett a nagyszámú törpebirtokkal rendelkező tulajdonosok – akik nem tudtak, vagy nem akartak gazdálkodni – bérletre kínálták fel földjeiket. Fentebb említettük, hogy a földdel kapcsolatban nem lehet beszélni egy egész országra általánosan érvényes díjról, ráadásul Magyarországon nincs földár-statisztika. Így csak helyi felmérésekre lehet támaszkodni. Ennek alapján pl. Csongrád megyében (*Burgerné Gimes, 1996*) az évi aranykoronánkénti 20-37 kg búza földjáradék színvonalnak felel meg. Ez átlagosan 3685 Ft/ha díjat jelent (Szövetkezetekre és társaságokra vonatkozik, az egyéni gazdálkodók esetén még alacsonyabb!) Összehasonlításként 1 ha átlagos minőségű föld

bérleti díja az egyesített Németország nyugati felén 428 márka volt 1994-ben, míg a keleti országrészben 133 márka. A csatlakozás régiójában azonban mindkettőnél magasabbak voltak a díjak, ami azt mutatta, hogy a keletnémet földek iránti nyugati kereslet egyrészt csak a „peremvidékeket” érintette, másrészt nagy lökést adott a földpiacnak.

7. ábra

A magángazdaságok birtokmegoszlása és saját területük aránya (Magyarország)

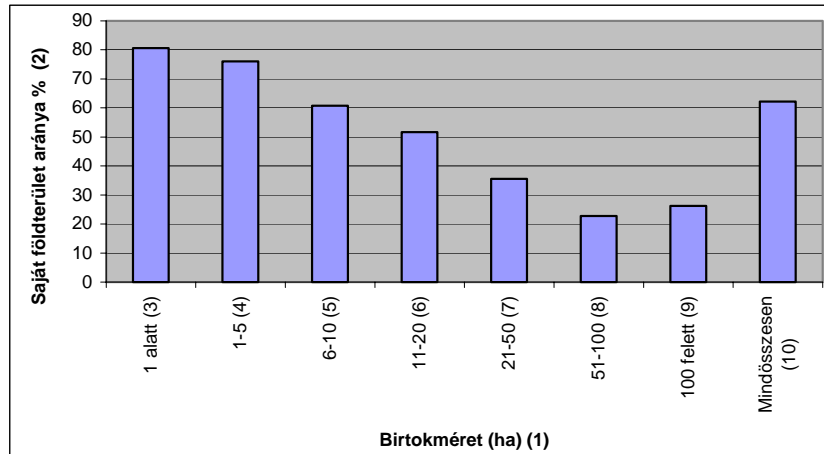


Figure 7: Land division of the private farms in Hungary (in hectare) and the rate of own territory (in percent)

Estate dimension(1), Rate of own land territory %(2), Below 1(3), Between 1 and 5(4), Between 6 and 10(5), Between 11 and 20(6), Between 21 and 50(7), Between 51 and 100(8), Over 100(9), Total(10)

Visszatérve Magyarországra, a bérleti díjak néhol nulla értéket is felvettek, sőt volt olyan, hogy a bérbeadó fizetett. Ennek oka az, hogy a vételi és kifizetési támogatásokért vállalt művelési kötelezettség sok esetben nagyobb terhet jelentett, mint fizetni a bérbeadásért.

A földárak a bérleti díjakhoz képest is alacsonyak. Vállalkozók esetén átlagosan 17078 Ft/ha, míg egyéni gazdálkodók esetén 14030 Ft/ha (KSH Csongrád Megyei Igazgatóság, 1994. május – 1995. május). Nyugat-Európában ezzel szemben a bérleti díjak alacsonyabbak a földárakhoz viszonyítva és ez utóbbiak többszöröse a magyar áraknak..

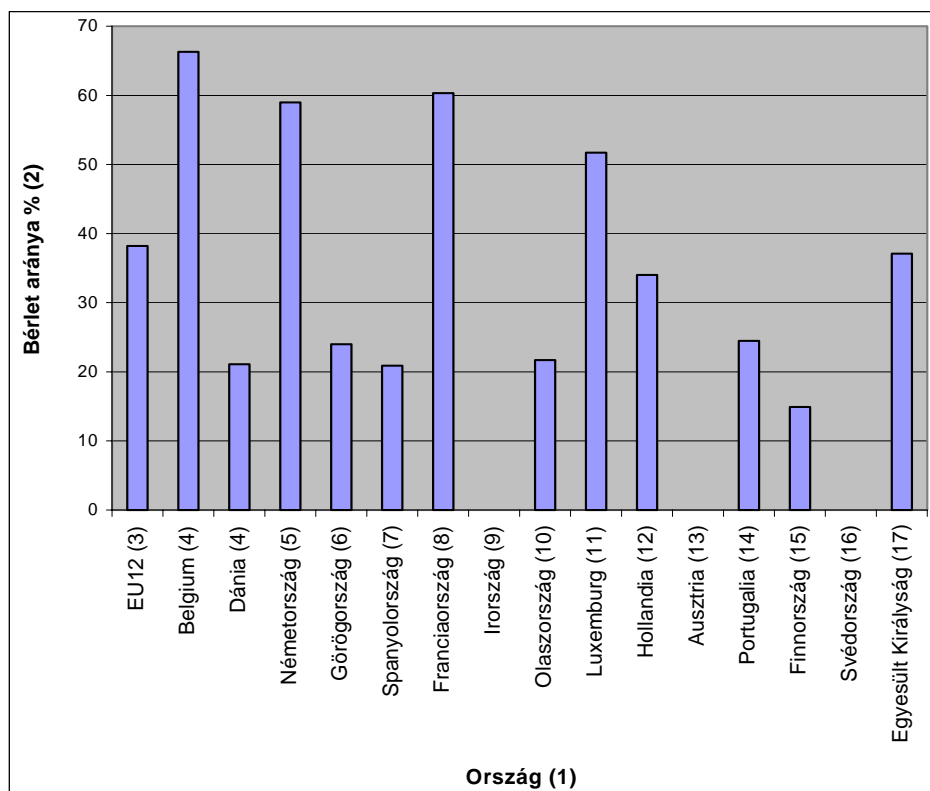
Összefoglalva a fentieket, Magyarországon (és a régió többi országában is) a földpiac még mindig nem, vagy csak nagyon szűk körben működik. Az alacsony árak és bérleti díjak kialakulását az alacsony mezőgazdasági jövedelmezőség, a kívülálló törpebirtokosok nagy kínálata és a földforgalom állami korlátozása idézte elő. A jól működő földpiac kialakulása az alábbi tényezők és intézkedések függvénye.

- A mezőgazdasági termelés fellendülése, a jövedelmezőség emelkedése.
- A földforgalom élénkítése.
- Az ingatlan tulajdonjog biztonság kialakítása és/vagy megszilárdítása.

- A régió azon országaiban, ahol ez még nem megoldott, a megfelelő térinformatikai alapú ingatlan-nyilvántartási rendszerek kialakítása és működtetése (Magyarország ezzel és a térképi alapokkal kapcsolatban nemzetközileg is elismert eredményekkel büszkélkedhet, pl. TAKAROS, TAKARNET, NKP, META stb.).
- A nyilvántartás alapjául szolgáló térképi alapok biztosítása.
- A gazdasági racionalitáson alapuló információ terjesztése és kommunikáció a gazdákkal (egyes nyugat-európai országokban külön központok működnek azzal a feladattal, hogy az EU-val kapcsolatos eseményeket, intézkedéseket időben, érthető módon és legfőképp politikai indíttatásoktól függetlenül a gazdálkodók tudomására hozzák).

8. ábra

A bérelt földterület aránya az EU-országokban (1993)



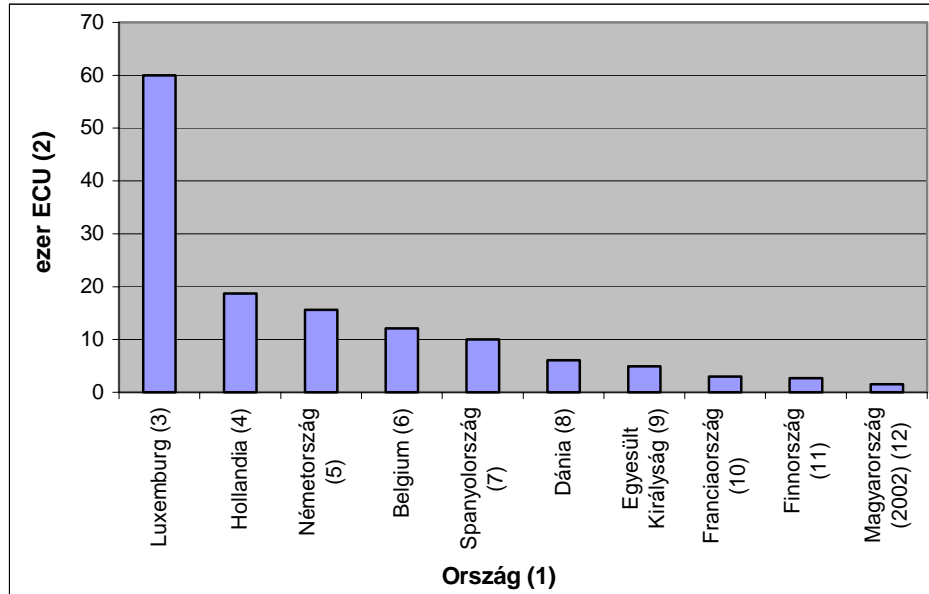
Forrás (Source): Statisztikai Évkönyv (Statistical Yearbook), 1996

Figure 8: The proportion of leased lands in the EU (1993)

Country(1), Proportion of tenancy(2), EU12(3), Belgium(4), Denmark(4), Germany(5), Greece(6), Spain(7), France(8), Ireland(9), Italy(10), Luxemburg(11), The Netherlands(12), Austria(13), Portugal(14), Finland(15), Sweden(16), The United Kingdom(17)

9. ábra

Egy hektár föld ára az EU-ban (1994)



Forrás (Source): EUROSTAT

Figure 9: The price of one ha land in the EU (1994)

Country(1), Price (thousand, ECU)(2), Luxemburg(3), The Netherlands(4), Germany(5), Belgium(6), Spain(7), Denmark(8), The United Kingdom(9), France(10), Finland(11), Hungary (2002)(12)

A CelkCenter mint tudásmenedzsment központ a fenti folyamatok pozitív irányú befolyásolásában nem csupán a korábban részletezett – és általam önkényesen „passzív” tudásmenedzsmentnek keresztelt – tevékenységgel, azaz mások tudásának feltárásával, rendszerezésével és megosztásával, de aktív közreműködéssel is részt vesz. Ez annyit jelent, hogy a Center, felhasználva egyre bővülő nemzetközi kapcsolatrendszerét, képes részt venni az adat, információ és végül a tudás generálásában is. Mivel ezek mindegyike jelenleg a projekt ötlet szakaszában van, egyelőre csupán nagy vonalakban utalunk rájuk.

A CelkCenter részt kíván venni az átmeneti országok, valamint később, a csatlakozás utáni országok földpiacának további monitorozásában, adatgyűjtésben, statisztikák, összehasonlító elemzések készítésében, vagy ezek végrehajtásának segítségével.

Hasonlóképpen részt kíván venni a FAO által kezdeményezett és jelenleg formálódó Land Tenure Database programban, mely olyan – a meglévő földügyi adatokat, adatbázisokat más, elsősorban gazdasági, szociológiai adatokkal aggregáló – információs rendszer, amely hatékonyan támogatja az egyes országok legfelső földügyi vezetését a döntéshozatalban, politika formálásban. A CelkCenter szerepe ebben a rendezvények szervezésén túl az adatgyűjtés és az eredmények megosztása lehet.

A CELKCENTER EGYÉB TEVÉKENYSÉGI TERÜLETEI

A Központ a fentiekén kívül aktívan részt vesz különböző rendezvények (konferenciák, szemináriumok, műhelyek) szervezésében, mely események a tudásmenedzsment legközvetlenebb és így talán leghatékonyabb formáját nyújtják, a személyes kommunikációt.

Végül meg kell említeni a kicsit távolabbi tevékenységeket, melyek már a pénzügyi önállóság biztosítását célozzák, a különböző projekteken való részvételt, projektkoordinációt.

IRODALOM

- Burgerné Gimes A. (1996). Magyarországi Földpiac. Statisztikai Szemle, 415.
Burgerné Gimes A. (2001). A közép-európai átalakuló országok gazdaságának és mezőgazdaságának összehasonlító elemzése, Századvég Kiadó, Budapest.
Burgerné Gimes A. (2002). Mezőgazdasági Földtulajdon és Földbérlet. Akadémiai Kiadó, Budapest.
Garai L. (2003). Identitásgazdaságtan, TAS Kiadó, Budapest.
Remetey-Fülöpp G. (2003). Ingatlan tulajdonjog és földpiacfejlesztés – tudásközpont nyílik Budapesten. (<http://www.worldbank.hu/hunweb/data/rocehun.htm>)
Sándori Zs. (2002). Mi a tudásmenedzsment. (www.mek.iif.hu/porta/szint/tarsad/konyvtar/vezetes/tudasmen/html/km4.htm)

Levelezési cím (*Corresponding author*):

Gombás László

Közép-Európai Földügyi Tudás Központ

H-1051 Budapest, Sas utca 10-12.

Central European Land Knowledge Center (CelkCenter)

H-1051 Budapest, Sas utca 10-12.

Tel: +36-1-301-8772, Fax: +36-1-301-8780

e-mail: laszlo.gombas@celk.org

web: www.celk.org