

4809-

Az
ingatlanok megterhelése
Magyarországon

IRTA

Dr. FELLNER FRIGYES



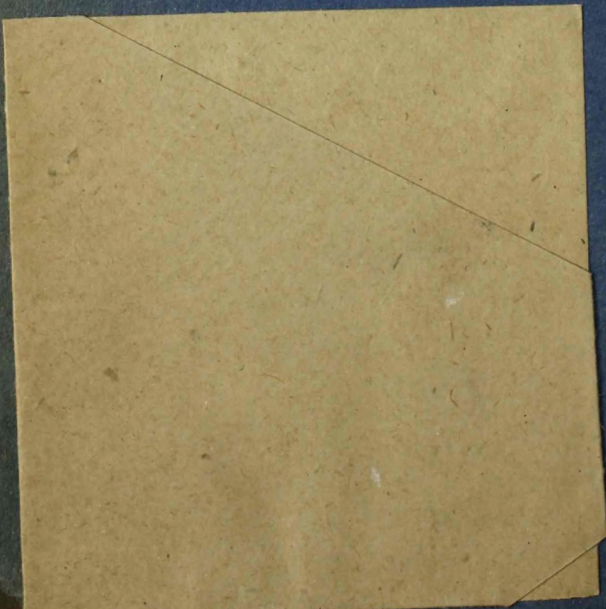
BUDAPEST,
1911.

C 4809

BCE KK



169122



Szakkönyvtár:

762-559

L.

Az
ingatlanok megterhelése
Magyarországon

IRTA

Dr. FELLNER FRIGYES



BUDAPEST,
1911.

1964

1985

2009 MÄRC



C 4809

Jelzálogadósság és ingatlanokon nyugvó közterhek Magyarországon.



Amely országban az ingatlanok jelzálogi megterheltségének kipuhatólása két szempontból fontos. Először, mert a mezőgazdaság eladósodottsági viszonyaiba enged bepillantást és ezzel a mezőgazdasági hitelpolitika irányítására szolgáltat alapot; másodsor, mert felvilágosítást nyújt a városi ingatlanok terheiről. Az ingatlanok megterhelésének aránya az ország általános gazdasági helyzetének megősmérésére is megbízható alapot szolgáltat.

Ha az ingatlanok megterheltségének arányát ősmerni akarjuk, úgy nemcsak az összes jelzálogteher mennyiségét kell megállapítanunk, hanem a jelzálogi fedezetül szolgáló ingatlanok értékét is, még pedig elkülönítve a mezőgazdaságilag hasznosított ingatlanokat és az azokon nyugvó terheket a beépített, illetve városi telkektől és az azokra bekebelezett jelzálogi adósságoktól.*

A magyar szent korona országáiban az összes jelzálogteher mennyiségét nem ősmernjük. A gazdaság-statisztikának egyik fontos feladata tehát, hogy e sok körülményt és óvatosságot igénylő problémát megoldva, az ország jelzálogos megterhelésének fontos gazdasági jelenségét megvilágítsa.

A magyarországi ingatlanokon nyugvó jelzálogi adóssá-

* Az Institut International de Statistique 1897-ben Szent-Pétervárott tartott ülésén őhajtását fejezte ki az iránt, hogy a jelzálogkölesönökről nemzetközi statisztika készíttessék. (Bulletin de l'Institut International de Statistique. XI. St.-Petersburg 1899. 230. lap.) A Budapest 1901-ben tartott ülésén ezt az őhajtását megismételte. (U. az XIII. Première livraison, Budapest 1903. 206 lap. A kérdést a berlini ülésen 1903-ban is tárgyalták (U. az XIV. Première livraison. Berlin 1905. 88 lap.)

gokat azabszolút kormány 1858-ban összeíratta s ez összeírás szerint a magyar korona országaiban ingatlan vagyona (tehát földbirtokra és épületekre) összesen 120,566.958 frt (= 241,133.916 korona) volt jelzálogilag bekebelezve. E szerint nem volna nehéz, az ezen időponttól kezdve eszközölt bekebelezések és törlések különbözeteinek összesítése által a tényleges jelzálogteher-állomány megállapítása. De sajnos, hogy a m. kir. központi (előbb országos) statisztikai hivatal csak 1875 óta mutatja ki a telekkönyvi birtoktestek telekkönyvi megterheltségében előfordult változásokat, vagyis az új terhek keletkezését, a régi terhek megszüntetését és az új és megszünt terhek különbözetét. És így 17 éven át keletkezett megterheltekről és foganatosított törlésről számot nem adhatunk. Különben is a hivatalos telekkönyvi megterhelésekben előforduló változásokra vonatkozó adatokat nagy óvatossággal kell fogadni, mert nem megbízhatók. A statisztikai hivatalnak nem áll módjában a hibás adatok jóvátétele, mert az ő anyag maga, melyet feldolgozásra kap, csaknem egészen hasznavehetetlen. Ha a tényleges jelzálogterheket ösmerni akarnánk, nem volna elegendő a telekkönyvekből kiírni és összeállítani a bekebelezett terheket, hanem minden egyes esetben ki kellene nyomozni, hogy azok fennállanak-e és ha igen, mennyiben? Mert tudvalevő, hogy főleg vidéken, a telekkönyvi állapot a tényleges állapottal igen gyakran nincs összhangban. A terhek sokszor már megszüntek és a törlés még nincs bekebelezve; a törlesztéses adósságoknál pedig az egész kölcsönösszeg erejéig marad a zálogjog bekebelezve, mindaddig, amíg csak az utolsó részlet nem törlesztetett. A biztosítéki hiteltőke bekebelezése is zavarólag hat a tényleges megterheltség megállapításánál. Ehhez járul, hogy a telekkönyvi hatóságok igen gyakran nemcsak a fő-, hanem a mellékjelzálognál is kimutatják a terheket, aminek szükségképi következménye, hogy egy és ugyanazon terhe többször jön számba, annyiszor, a hány telekkönyvi birtoktest szolgál jelzálog gyanánt. Mind e mozzanatok arra vezetnek, hogy a jelzálogi terhek a ténylegesnél sokkal nagyobb összegben vannak kimutatva.

Megbízható statisztikai adatokat tehát nem a telekkönyvi hatóságoknál, hanem a jelzáloghitelt nyújtó pénzügyintézeteknél kell keresni. Ezek az adatok azonban több szempontból szintén nem kielégítőek. Mindenek előtt nem ösmernük meg ez adatokból az ingatlanok összes megterheltségét, mert nemcsak a pénzügyintézetek, hanem fizikai és egyéb jogi személyek (káptalanok,

árvtömegek, alapok, stb.) is nyújtanak — az intézetekkel csaknem egyenlő mértékben — jelzáloghitelt. A hazai pénzintézeteken kívül továbbá külföldi (főleg osztrák) intézetek is nyújtanak hazai ingatlanokra kölcsönöket, amiknek mérvéről tudomásunk nincs. A hitelintézeti adatok legnagyobb értéke megbízhatóságukban van.

A magyarországi ingatlanokon nyugvó összes jelzálogteher mérvét nem ösmerjük; még kevésbbé a mezőgazdaságilag hasznosított földbirtokon és épületeken bekebelezett terheket elkülönítve. Ennélfogva azt a rendelkezésre álló hivatalos statisztikai adatok felhasználásával a következő módszer segítségével állapíthatjuk meg.

A telekkönyvi birtoktestek telekkönyvi megterhelésében előforduló változások pénzértéke ki van mutatva a hivatalos statisztikában.

A magyar szent korona országaiban a keletkezett és telekkönyvileg bekebelezett összes új terhek értéke az utolsó öt évben volt:*

1903-ban ...	790.861	millió korona,
1904-ben ...	790.426	„ „
1905-ben ...	903.409	„ „
1906-ban ...	855.537	„ „
1907-ben ...	952.422	„ „

Átlag 1903—1907-ben ... 858.531 millió korona.

Az évenként bekebelezett összes új jelzálogteher tehát 858.531 millió korona.

A hazai hitelintézeteknél az utolsó öt évben ujonnan folyósított jelzálogkölcsönök értéke volt:**

1903-ban ...	405.377	millió korona,
1904-ben ...	431.191	„ „
1905-ben ...	497.601	„ „
1906-ban ...	425.361	„ „
1907-ben ...	378.110	„ „

Átlag 1903—1907-ben ... 427.528 millió korona.

Ehhez még az Osztrák-Magyar Bank által magyar ingatlanokra ugyanezen időszakban évenként átlag engedélyezett

* Magyar Statisztikai Évkönyv 1907. (91. lap).

** Magyar Statisztikai Évkönyv 1903. (300. lap); Magyar Statisztikai Évkönyv 1904. (306. l.); ibidem 1905. (296. l.); ibid. 1906. (288. l.); ibid. 1907. (278. lap).

21.619 millió korona jelzálogkölcson t adva,* megtudjuk, hogy évenként 449.147 millió korona hitelintézeti jelzálogkölcson folyó-sittatik.

Ha már most ezt a 449.147 milliónyi hazai pénzüntézeti jelzálogkölcson t levonjuk a 858.531 milliónyi összes új terhek-ből, kapjuk azoknak az új kölcson terheknek összességét, melyeket a magánosok és egyéb jogi személyek (káptalanok, alapítvá-nyok, árvapénzalapok és külföldi, főleg osztrák pénzüntézetek, stb.) szóval nem a hazai hitelintézetek nyújtanak. E szerint a magánosok és egyéb jogi személyek javára évenként bekebele-zett új reálkölcson tők összessége 409.384 millió korona.

Ezekből az adatokból már most megállapítható a magáno-sok és egyéb jogi személyek nyújtotta (vagyis nem a hazai pénzüntézeti) jelzálogi kölcson terhek állománya. Mert a hazai hitelintézetek javára évenként újonnan bekebelezett jelzálog-kölcson tők értéke (449.147 millió korona) úgy aránylik a magáno-sok és egyéb jogi személyek javára évenként újonnan bekebele-zett jelzálogkölcson tők értékéhez (409.384 millió korona), valamint ezeknek összes kölcson állománya. A pénzüntézeti jelzálogkölcson-állomány értéke 1907. év végén (2,692·707 millió korona,** az Osztrák-Magyar Banké 240·123 millió korona,*** összesen tehát 2,932·830 millió korona) ösmert lévén, a magánosok és egyéb jogi személyek nyújtotta összes reálkölcson tők állománya gyanánt 2,673·186 millió korona értéket nyerünk.

Ha már most az összes intézetek jelzálogkölcson-állomá-nyát, 2,932·830 millió koronát, ehhez a 2,673·186 millió koroná-hoz adjuk, kapjuk az 5,606·016 millió koronányi összes jelzálog-kölcson-állományt, mely úgy a földbirtokon, mint az épületeken nyugvó jelzálogterheket is magában foglalja. Ha tehát külön a mezőgazdasági földbirtokon és külön az épületeken nyugvó jelzálogterheket akarjuk megösmerni, akkor ebből az 5,606·016 millió koronányi értékéből le kell ütni az épületeken nyugvó terheket. Minthogy a pénzüntézetek 2,932·830 millió koronányi jelzáloghitel-állományából 29·090/0 esik az épületekre,† ezt az

* Magyar Statisztikai Évkönyv. 1907. (286. lap).

** U. ott (278. lap.)

*** U. ott (286. lap.)

† Az 1907. év végén a hazai hitelintézetek által adott jelzálogkölcson tők-ből 1,900,951.000 korona földbirtokra és 791,756.000 korona bérházakra volt bekebelezve, míg az Osztrák-Magyar Banknak magyarországi ingatlanokra adott jelzálogkölcson tőkéből 178,586.000 korona volt földbirtokra és 61,537.000 korona bérházakra bekebelezve. (Stat. Évkönyv 1907. 278. és 286. lap.)

összes jelzáloghitel-állományra általánosítva kapunk 1,620.690 millió korona értéket, mint épület-jelzálogterhet. Ezt levonva az összes jelzáloghitel-állományból, 3,985.326 millió korona jelzálogterhet kapunk, amely a mezőgazdaságilag hasznosított földbirtokon nyugszik.

A mezőgazdasági jelzálogkölsönök összessége tehát a 4 milliárd koronát megközelíti.

Összefoglalva az eredményeket:

	millió korona
a magyarországi földbirtokon nyugvó jelzálogterhek:	3,985'326
a magyarországi épületeken nyugvó jelzálogterhek:	1,620'690
<u>az összes magyarországi ingatlanokon nyugvó jelzálogterhek:</u>	<u>5,606'016</u>
Vagyis az összes jelzálogterhek-állományból 70.906% esik a mezőgazdaságilag hasznosított ingatlanokra, míg 29'094% az épületekre.*	

Az imént kimutatott 5'606 milliárd korona jelzálogterhek csak névleg nyugszik az ingatlanokon. Tényleg tetemesen kisebb a teherállomány. Mert a kimutatott új bekebelezésekben a biztosítéki hiteltőke bekebelezése is befoglaltatik, de ez nem jelenti mindig azt, hogy annak erejéig, vagy annak keretében egyáltalán tényleges megterhelés történt, holott a statisztika ezt ilyennek tünteti fel. Egyazon kölcsöntőkének külön kimutatása a fő- és mellékjelzálogoknál a különböző telekkönyvi hatóságok által, tehát egy kölcsöntőkének többszörös számbavétele, szintén azt eredményezi, hogy a kimutatott megterhelés összege a ténylegesnél nagyobb. A kimutatott 5'606 milliárdnyi teherállomány tehát maximális és névleges megterhelés gyanánt jelentkezik.

Támpontot annak kipuhatolására, hogy mennyi a tényleg fennálló jelzálogterhek az ingatlanokon, az adóstatisztika nyújt.

Az 1883:XLVI. t.-c. 13. §-a úgy intézkedik, hogy a föld-

* Ugyanezen módszerrel, de az 1899–1903. évi adatok felhasználásával némileg kedvezőlenebb eredményt mutattunk ki ezelőtt négy évvel (Fellner F.: „A jelzálogterhekmentesítés („Új földterhekmentesítés“) kérdéséhez“ Budapest, 1905. c. dolgozatunkban). Akkor ugyanis az összes jelzálogterhek 5,948'682 millió korona volt, amelyből 4,111'135 millió földbirtokra 1,837'547 millió épületekre volt bekebelezve. Ennek a 342'6 millió tehersökkenésnek magyarázata az, hogy egyfelől a kedvezőtlen pénzügyi viszonyok folytán újabb jelzálogkölsönök engedélyezésétől általában tartózkodtak, másfelől az építkezések terén beállott és éveken át tartott pangás az építési kölcsönök folyósításának szünetelésére vezetett; de a régi kölcsönállomány után a tőketörlesztés tovább folyt. A pénzügyi intézetek által engedélyezett új kölcsönök nem új terhek keletkezésére vezettek, hanem főleg a magánosok által kedvezőlenebb feltételek mellett nyújtott jelzálogkölsönök konvertálására fordítottak.

és házbirtoknak általános jövedelmi pótdójából levonandó az illető tulajdonost bekebelezés által is terhelő kölcsön után az adóévet megelőző év végéig tényleg le nem rovott tőkemaradék egy évi kamatainak 10⁰/₀-a; föltéve, hogy a tőkével kamatok is vannak bekebelezve és a pótdó leszállítására vonatkozó igény az adóév január 31-ig bejelentetett. A hivatalos adatok szerint a föld- és házbirtokot terhelő 38,233.332·89 korona általános jövedelmi pótdójából a fentemlített kamatösszeg 10⁰/₀-a fejében 1908-ban 11,082.029·86 koronát tett a levonás.* Ennek megfelelő egy évi kamat 110,820.298·60 korona, aminek 4·5⁰/₀-os átlagos kamatlábbal való tőkésítése 2.462,673.302 koronát eredményez. A tényleg fennálló jelzálogterhek összessége eszerint 2·462 milliárd korona volna. Ez az összeg azonban a valóság alatt marad, mert nem tünteti fel azokat a jelzálogterheket, amelyeket kamatok nélkül kebeleztek be és mert igen sokan — főleg a pénzügyi törvényekben járatlan alsóbb néposztályhoz tartozó kisbirtokosok — elmulasztják igényeik érvényesítését a 10⁰/₀-os levonásra és így ezek jelzálogadósságai természetesen nem szerepelnek a 2·462 milliárdban. A minimális, tényleges 2·462 milliárd és a maximális, névleges 5·606 milliárd korona között van a valóságos megterhelés, amelyet a két összeg átlagában véve fel, 4,034·344 millió koronában állapíthatjuk meg az összes ingatlanokat terhelő jelzálogkölcsön-állományt, a melyből $70\cdot906\frac{0}{0} = 2,860\cdot502$ millió korona esik a földbirtokra, míg $29\cdot094\frac{0}{0} = 1,173\cdot842$ millió korona az épületekre.

A kimutatott 4,034·344 millió korona jelentősége, amely mint jelzálogkölcsön a magyar ingatlanokat terheli, csak úgy mérlegelhető, ha meg van az a reláció, melyben az eladósodás súlya kifejezésre jut, ha szembeállítjuk a jelzálogi fedezetül szolgáló ingatlanok értékével. Az ingatlanokon nyugvó terhek összegéből soha sem volna szabad az ingatlanok értékének egyidejű megállapítása nélkül következtetést vonni; mert az ingatlanok eladósodottságának mérlege nem pusztán passzívából áll, hanem e teher tételeknek a cselekvő értékkel való szembeállításával állítható csak fel.

Kérdés tehát, mennyi a magyarországi ingatlanok értéke? Még pedig külön a földbirtok és külön az épületek értéke?

A magyar föld értékét részletesen ösmertetett, különböző

* Egyenes adóstatistika. X. kötet. Kiadja a m. kir. pénzügyminiszterium. Budapest 1909. (97. lap).

módszerek egybevetésével 15.374,732.428 koronában állapítottuk meg.*

Ha az összes mezőgazdasági jelzálogterhet (2,860·502 millió korona) szembeállítjuk a magyar föld értékével (15.374,732.428 korona), úgy megtudjuk, hogy a mezőgazdaságilag hasznosított magyar földbirtok értékének 18·60%-áig van jelzálogadósságokkal terhelve.**

Nem szabad azonban figyelmen kívül hagyni, hogy az a 2·860 milliárd korona, mely 18·60 %-ig terheli a földet, átlagos teher. A magyar földnek ugyanis tetemes része, így az egyházi javaknak, a családi hitbizományoknak stb., szóval a kötött birtoknak, vagyis a föld 34·27%-ának legnagyobb hányada adósságmentes. A fent kimutatott tehertömeg, azaz az eladósodottság mérvét képviselő 2·860 milliárd korona tényleg szűkebb körre, kisebb területre szorul; minthogy e szerint az adósságteher kevesebb értékkel áll szemben, a valósággal eladósodott földbirtokok adósságterhének átlaga jóval magasabb. Ez számszerint kifejezést nyer abban, ha a földbirtok 15·374 milliárdnyi értékéből, a kötött birtokok értéke gyanánt, 5·268 milliárdot leütünk s az így nyert szabad forgalmi földbirtok 10·106 milliárd koronányi értékével hozzuk relációba a 2·860 milliárdnyi jelzálogteherállományt, amely 28·30% eladósodásnak felel meg.

A fent nyert 18·60%, mely a magyar földön nyugvó jelzálogteher arányát képviseli, a földbirtok tényleges megterhelésének valódi arányát még nem mutatja. Ha a földbirtok megterhelési viszonyait vizsgáljuk, úgy nem elég ismernünk a jelzálogi adósságokat, hanem a földbirtok által viselendő közterheket is ki kell nyomozni. Mert hiszen a föld hozadékának igen jelentékeny részét emésztik fel a közterhek is.

Nem hagyhatók tehát figyelmen kívül a földbirtokon nyugvó közterhek és egyéb nyilvánjellegetű kényszerszolgáltatások sem.

* F. Fellner: „L'évaluation de la richesse nationale.“ (Bulletin de l'Institut International de Statistique. Tome XIII. Deuxième livraison. Budapest 1902. 112. lap.)

** Földes tanár már 1886-ben a magyar földbirtok megterhelési arányát 20–25%-ra tette. (Magyarország statisztikája. Budapest 1885. 204. lap); Wekerle miniszterelnök 20%-ra. („Die Agrarverhältnisse in Ungarn.“ Neue Freie Presse 1896. május 1.)

Így a magyar szent korona országaiban a földadó	75,355.471 K*
ennek ált. jövedelmi pótdadója	15,331.141 „**
a II. oszt. kereseti adónak legalább $\frac{2}{3}$ része	7,030.240 „***
kis- és nagyközségek és rendezett tanácsú városok pótdadója	19,773.812 „†
vármegyei pótdadó	1,689.152 „††
a törvényhatósági joggal felruházott városok házi adója	653.774 „†††
útadó	9,775.000 „*
vizszabályozási járulék a Duna, Tisza és mellékfolyóik mentén alakult vízi társulatok által kivetve	13,543.340 „**
összesen	143,151.930 K

* Egyenesadó-Statiztika. X. kötet. Kiadja a m. kir. pénzügyminiszterium. Budapest 1909. (10. lap).

** U. az. X. köt. Budapest 1909. (97. lap). Az összes jövedelmi pótdadó a föld- és házadó után 38,233.332 K, amelyből 23,188.299 K esik a földbirtokra, amelyből még levonandó a kamatösszeg 10⁰/₀-a. A föld- és házbirtokra bekebelezett jelzálogadósság kamatösszegéből levonott 10⁰/₀ fejében 11,082.029 K, amelyből 70-90⁰/₀-ot a földbirtokra véve, 7,857.158 K volt a levonás a földbirtokra és 3,224.871 K a házbirtokra eső jövedelmi pótdából. Jövedelmi pótdadó címén tehát 15,331.141 K terheli a földbirtokot.

*** Az 1908: V. t. c. enyhítette a II. oszt. keresetadót, amely adó az 1909: IX. tc. 63. §-a értelmében 1911. január 1-től hatályon kívül lesz helyezve. A 9,306.351 K II. oszt. kereseti adóból 61⁰/₀ esik a földadót, 26⁰/₀ a házadót és 13⁰/₀ a tőkekamat és járadékadót fizetőkre, mert ez adók hozadékainak aránya egymáshoz ilyen és e három adó alapján van a II. oszt. kereseti adó kivetve. (L. id. Egyenes adóstatiztika. X. köt. 57. lap.)

† A földbirtokot terhelő községi pótdadónak közel 20 millió korona összegét a következő módszerrel állapítottuk meg: A kis- és nagyközségek és a rendezett tanácsú városok pótdadója az 1886: XXII. tc. 130. §-a és illetve az 1886: XXI. tc. 14. §-a alapján a föld-, ház-, keresetadó, a nyilvános számadásra kötelezett vállalatok és egyletek adója, bányaadó és tőkekamat- és járadékadó, mint egyenes állami adók arányában vettettek ki; a községi adókivetés alapját képező ezen állami adók 1899. évi összegéből 48,094.886 frtból a 25-996 millió frtra rugó földadóra 54⁰/₀ esik: ez a százaléktétel képviseli azt az arányt, amely az önkormányzati pótdadókból a földbirtokot terheli. Így találtuk, hogy a kis- és nagyközségek és a rendezett tanácsú városok pótdójából 16,477.589 frtból 8,897.898 frt terheli a földbirtokot, amihez még 989.008 frt kizárólag a földbirtokot terhelő pótdadó adandó, ami 9,886.906 frtot eredményez. (L. az adatokra: Magyarországon az állami egyenes adók alapján kivetett vármegyei és községi adók statiztikája az 1898–1899. évekről. Kiadja a m. kir. pénzügyminiszterium. Budapest 1904. 1742. lap.)

†† Az 1883: X'. tc. 9. és 13. §-ai értelmében az 1899. évben kivetett vármegyei pótdadó alapját képező állami egyenes adók összegéből 56,208.498

Tehát a földbirtokon nyugvó közszolgáltatások tetemesen meghaladják a 143 millió koronát. Tetemesen meghaladják, mert még számba véve nincsenek ekkor a földbirtokot terhelő egyházi szolgáltatások (párber stb.) az ingatlanok átruházása után járó illetékek, betegápolási adó, iskola-adó, stb.

Hogy ezeknek a közterheknek tőkeértékét megkaphassuk, tőkésitenünk kell a fenti 143,151.930 koronát 4% -kal s így 3.578,798.250 korona tőkeértéket nyerünk.

A 15.374 milliárd korona értékű földbirtokon nyugvó tényleges teher tehát $2.860 + 3.578 = 6.438$ milliárd korona, azaz a kölcsöntőke és közterhek tőkeértékének összössommája.

A magyar földön nyugvó átlagos összteher a földértéknek 41.87% -áig terjed; vagyis a magyar mezőgazdasági birtok értékének több mint $\frac{2}{5}$ részéig van megterhelve, részint adóságokkal, részint közterhekkkel.

Lássuk most már, hogy milyen a megterhelési arány az épületeknél? Magyarország összes épületeinek értékét 4.432,774.386 koronában állapítottuk meg részletesen indokolt becslés alapján.***

Szembe állítva az épületeken nyugvó jelzálogteher-állományt (1,173.842 millió kor.), azok értékével (4.432 milliárd korona), kitűnik, hogy a magyarországi épületek értéküknek 26.48% -áig vannak jelzálogadóssággal megterhelve.

Az épületeken nyugvó terhekhez számítandók még az adók és egyéb nyilvánjellegű szolgáltatások, amelyek a következő módon sorolhatók fel:

frtból a 31,733.143 frtnyi földadó 56% -ot képvisel, amely arányszámot a vármegye: pótdadó 1508.173 frtnyi összegére alkalmazva, kaptuk a fenti eredményt. (Az adatokra l. Ugyanott 1828. lap.)

††† Az 1886: XXI. tc. 14. §-a értelmében a törvényhatósági joggal felruházott városok házi adója alapját képező állami egyenes adók összegében 6,730.237 frtban az 1,328.753 forintnyi földadó csaknem 20% -kal szerepel, amely arányszámot, ezen városok 3,268.869 frtnyi háziadójára alkalmazva, kaptuk a fenti összeget. (U. ott 1832. lap.)

* Az útdadó 1907-ben 19.55 millió korona volt. Ennek legalább fele terheli a földbirtokot. (L. A m. kir. kormány 1907. évi működéséről és az ország közállapotairól szóló jelentés és statisztikai évkönyv Budapest 1909. 299. lap.)

** A vízi társulatokra vonatkozó statisztikai adatok. Darányi Ignác m. kir. földmivelésügyi miniszter megbízásából összeállította Kvassay Jenő miniszteri tanácsos. Bpest 1907. (131. és 135. lapokon.)

*** F. Fellner: „L'évaluation de la richesse nationale“ (id. helyen 116. lapon).

a magyar szent korona országaiban a házadó	36,557.341	K*
ennek ált. jövedelmi pótdója	11,820.162	„**
a II. oszt. keresetadónak legalább 1/4 része	2,419.560	„***
kis- és nagyközségek és rendezett tanácsú városok pótdója	4,707.378	„†
vármegyei pótdó	331.796	„††
a törvényhatósági joggal felruházott városok házi adója	2,266.572	„†††
a községi pótlék Budapesten az állami házbéradó után	4,279.202	„*
a házbérekrajcár Budapesten	3,723.983	„
telekátíratási díjak Budapesten	1,260.092	„**
összesen	67,360.086	kor.

E szerint az épületeket terhelő közszolgáltatások több mint 67 millió koronára rúgnak. Ez összegben számbavéve nincs

* L. id. Egyenesadó-Statiztika X. kötet, 34. lap.

** A föld- és házadó után az összes jövedelmi pótdó — amit tudjuk (l. jelen dolg. 10. lap 2. jegyzet) — 38,233.332 K, amelyből 15,045.033 K esik a házbirtokra; ebből még levonandó az épületekre bekebelezett jelzálogadósság kamatösszegének 10⁰/o-a, amely — a fenti módon megállapítva — 3,224.871 K. Ezt levonva a házadó alapján kivetett jövedelmi pótdóból, megtudjuk, hogy az épületeket 11,820.162 K jövedelmi pótdó terheli.

*** L. jelen dolg. 10. lap 3. jegyzet.

† A házbirtokot terhelő községi pótdónak 4·7 millió korona összegét a következő módszerrel állapítottuk meg: A kis- és nagyközségek és a rendezett tanácsú városok pótdója az 1886: XXII. t.-c. 130. §-a és illetve az 1886: XXI. t.-c. 14. §-a alapján a föld-, ház-, keresetadó, a nyilvános számadásra kötelezett vállalatok és egyletek adója, bányaadó és tőkekamat- és járadékadó, mint egyenes állami adók arányában vettettek ki; a községi adó-kivetés alapját képező ezen állami adók 1899. évi összegéből 48,094.886 frtból a 6·045 millió frtra rúgó házadóra 12·58⁰/o esik: ez a százaléktétel képvisel azt az arányt, amely az önkormányzati pótdókból a házbirtokot terheli. Így találtuk, hogy a kis- és nagyközségek és a rendezett tanácsú városok pótdójából 16,063.657 frtból 2,020.725 frt terheli a házbirtokot, amihez még 334.964 frt a házbirtokot az 1886: XXII. t.-c. 130. §-ának negyedik bekezdése szerint belendőrségi és közbiztonsági kiadásokhoz való hozzájárulás címén terhelő pótdó adandó ami 2,355.689 frtot eredményez. Ez a 334.964 frtot úgy kaptuk, hogy 1,196.335 frt pótdónak 28⁰/o-át vettük, mert a községi pótdó kivetésének alapját képező 9,012.807 frt állami egyenesadóból 2,523.049 frt házadó, vagyis 28⁰/o, (L. az adatokra: Magyarországon az állami egyenesadók alapján kivetett vármegyei és községi adók statisztikája az 1898—1899. évekről. Kiadja a m. kir. pénzügyministeriumi Budapest, 1904. 1742—174. lap.)

†† Az 1883: XV. t. c. 9. és 13. §-ai értelmében az 1899. évben kivetett vármegyei pótdó alapját képező állami egyenesadók összegéből 56,208.498 frtból a 6,172.873 frtnyi házadó 10·98⁰/o-ot képvisel, amely arányszámot a vármegyei pótdó 1,508.173 frtnyi összegére alkalmazva, kaptuk a fenti eredményt. (Az adatokra l. ugyanott 1829. lap)

††† Az 1886: XXI. t. c. 14. §-a értelmében a törvényhatósági joggal felruházott városok háziadója alapját képező állami egyenesadók összegében 6,730.237 frtban a 2,447.358 frtnyi házadó 36·3⁰/o-kal szerepel, amely arányszámot ezen városok 3,122.324 forintnyi háziadójára alkalmazva, kaptuk a fenti összeget. (L. ugyanott 1833. lap.)

* Budapest Székesfőváros Statisztikai Évkönyve. 1906. Szerkeszti dr. Thirring Gusztáv. Budapest 1908. (324. lap.)

** Ugyanott 328. lap.

az épületeket terhelő útdó, betegápolási pótdó, az egyházi szolgáltatások (párbér), a vidéki házakat terhelő átírási díjak stb.

Az épületeken nyugvó közszolgáltatások tőkeértéke (4⁰/₀-os tőkésítés alapján) 1.684,152.150 korona.

A 4.432 milliárd korona értékű házbirtokon nyugvó tényleges teher tehát $1.174 + 1.684 = 2.853$ milliárd korona, azaz a kölcsöntőke és a tőkésített közterhek összege.

A magyarországi épületek összes megterhelése azok értékének 64.46 ⁰/₀-áig terjed.

A magyar szent korona országai összes ingatlanainak megterheléséről a következő táblázat ad számot:

Ingatlanok neme	Ingatlanokat terhelő			Ingatlanok	A megter- helés aránya % ^o -ban
	milliárd koronában			értéke	
	jelzálog- kölsön	közterhek tőkeértéke	összesen		
Földbirtok	2.860	3.578	6.438	15.374	41.87
Épületek	1.174	1.684	2.858	4.432	64.46
Ingatlanok együtt	4.034	5.262	9.296	19.806	46.69

A Magyarországon lévő összes ingatlanok értéküknek 46.69⁰/₀-áig vannak megterhelve részint jelzálogos kölcsönökkel, részint közszolgáltatásokkal. Az épületek megterhelési aránya a mezőgazdaságilag hasznosított földbirtokokkal szemben kedvezőtlenebb.

Kérdés, vajjon a jelzálogadósság az utolsó 15 évben növekedett-e és ha igen, milyen jelentőséget kell ennek tulajdonitanunk.

A hivatalos statisztikában ki van mutatva az új és megszüntetett terhek különbözete, vagyis a jelzálogteher-szaporulat, amely 1893—1907-ig a magyar szent korona országaiban a következő volt:*

1893-ban	---	174.270	millió korona
1894-ben	---	136.602	„ „
1895-ben	---	231.080	„ „
1896-ban	---	234.192	„ „
1897-ben	---	267.012	„ „
1898-ban	---	214.303	„ „
1899-ben	---	275.140	„ „
1900-ban	---	329.247	„ „
1901-ben	---	148.542	„ „
1902-ben	---	194.132	„ „
1903-ban	---	260.310	„ „
1904-ben	---	212.653	„ „
1905-ben	---	222.046	„ „
1906-ban	---	230.101	„ „
1907-ben	---	391.329	„ „

összesen 3,347.679 millió korona.

Meggyőződésünk szerint ennek a 3·3 milliárd korona jelzálogteher-gyarapodásnak különösebb jelentőség nem tulajdonítható. Mert az eladósodás arányszáma a jelzálogadósság szaporodásával is kedvezőbbé válhatik, ha egyidejűleg a jelzálogi fedezetül szolgáló ingatlanok értéke megfelelően emelkedik. Gyakran tapasztalható hiba tehát a jelzálogterhek gyarapodására való utalással az eladósodás növekedésére mutatni. Az eladósodás emelkedéséről csak akkor lehet szó, ha a jelzálogadósságok szaporodásával nem jár karöltve a földbirtok értékének megfelelő emelkedése. A jelzálogterhek gyarapodása tehát még nem jelenti az eladósodás növekedését.

Mindenütt tapasztalható, általános jelenség a jelzálogterhek gyarapodása.** Ez azonban természetes következménye a megterhelési alap növekedésének, vagyis annak, hogy a fedezetül szolgáló jelzálogok értéke emelkedett. A jelzálogterhek növekedése hazánkban a nagymérvű építkezésekre és a földbirtok forgalmi értékének emelkedésére vezethető vissza.

A fent kimutatott 3·3 milliárd korona egyébiránt nem jelenti a tényleges tehernövelést, mert tudjuk, hogy a hivatalosan kimutatott bekebelezések összege mindig nagyobb a tényleges megterhelésnél. Az egyetemleges jelzálogi megterhelések folytán többször van kimutatva ugyanaz a teher és a biztosítéki zálogjogi megterhelés sem jelenti még a tényleges terhet.

A hitelszervezet fejlődése biztosította a jelzáloghitelhez való könnyebb hozzáférhetést a nép alsóbb rétegeinek is. A hitelszerzés megkönnyítése pedig nagyon előmozdítja a földbirtokszerezést a vételárhátralék jelzálogi bekebelezésével, úgy hogy a földéhségből fakadó nagymérvű kereslet a földbirtok után, ennek áremelkedésével jár. A földbirtok forgalmi értékének ezen emelkedése újabb jelzálogi fedezet gyanánt jelentkezik, tehát a földbirtokos osztály érdekében áll.

A jelzálogadósságok emelkedése önmagában véve tehát

* Magyar Statisztikai Evkönyv. 1904. (89. lap) és 1907. (91. lap.) Itt jegyezzük meg, hogy Olanesco: „La statistique internationale des prêts hypothécaires.” (1901.) c. munkájában a magyarországi ingatlanokon tényleg bekebelezett jelzálogkölesönök összességét 8,986.207.000 koronában tünteti fel. Olanesco ez összeg kiszámításánál a double employment hibájába esett, mert az intézeti új kölesönök túlnyomó részben konverzionális kölesönök, azaz régi magánkölesönök átalakítása új intézeti kölesönökké és így ezek az ingatlanok újabb megterhelését nem jelentik.

** Ausztriában az évi jelzálogtehergyarapodást 358 millió koronára teszi Inama-Sternegg, míg Dániában a jelzálogteher 1866—1895-ig 1,696.700.000 koronával emelkedett; Romániában 1890 óta az évi átlagos emelkedés 64,773.365 frank. (Gr. P. Olanesco: La statistique internationale des prêts hypothécaires. 1901. 12 lap és táblázat.)

a mezőgazdasági néposztályra és az ingatlanok tulajdonosaira nézve nem aggályos. Erre a jelenségre aggálylyal inkább a hitelező tőkésék mutathatnak, mint akik tőkéjüket a mezőgazdaság és építkezés rendelkezésére bocsátják és az aránytalan hitelezéssel tőkéjüket veszélyeztetik. Mert ha jelzálogkölcsonők, a földnek belső, reális hozadékértékét messze túlhaladó forgalmi értéke alapján nyujtatnak, úgy a földnek ily módon való nagy mérvű túlterhelése folytán a másod- és harmadhelyen biztosított hitelezőket tetemes veszteség éri azáltal, hogy kielégítési végrehajtás alkalmával, a hitelezők kielégítésére befolyt összeg elégtelensége miatt, évenként milliókra menő tehertételeket kell törölni. A hivatalos statisztika kimutatja, hogy hány esetben és mennyi összeg erejéig törölték ily módon a bekebelezett terheket. Így:

1893-ban	3486	esetben	6'390	millió	korona
1894-ben	3906	"	5'186	"	"
1895-ben	5863	"	9'606	"	"
1896-ban	4060	"	6'336	"	"
1897-ben	7498	"	7'706	"	"
1898-ban	9537	"	11'179	"	"
1899-ben	12278	"	10'939	"	"
1900-ban	4938	"	8'435	"	"
1901-ben	6574	"	23'856	"	"
1902-ben	8147	"	27'149	"	"
1903-ban	12761	"	30'004	"	"
1904-ben	18024	"	21'116	"	"
1905-ben	11946	"	19'977	"	"
1906-ban	11614	"	16'892	"	"
1907-ben	9839	"	20'504	"	"

Átlag 1893—1907-ben 8671 esetben 15'018 millió korona volt e címen a jelzáloghitelezők vesztesége.* Az utolsó 15 évben tehát 225'275 millió koronát vesztek a jelzáloghitelezők annak következtében, hogy az ingatlan túlterhelt volt.

Kérdés, mikor lehet az ingatlan túlterheléséről beszélni? A hitelező szempontjából akkor, ha a jelzálogul szolgáló ingatlan eladásából a hitelező fedezetet nem nyer. Az adós földbirtokos szempontjából al.kor, ha ez átlagos rendes tiszta hozadék a jelzálogadósság kamatoztatására nem elég, Már a fenti adatokból látható, hogy hazánkban az ingatlanok túlterheléséről nem lehet szó. Mert a gazdaságok és épületek összes számából évenként átlag igen csekély százalékra megy azon esetek száma, amikor a jelzáloghitelezőket veszteség éri a kielégítési végrehajtás alkalmával befolyt összeg elégtelensége folytán. Ugyanis

* Magyar Statisztikai Évkönyv. 1903. (87. lap) és 1907. (91. lap).

a gazdaságok száma a magyar korona országában 2,795.885.* A lakóházak száma 2,488.657.** (Ebben nem foglaltnak a gyári épületek, cselédházak, stb.) Ez alapon a jelzálogi fedezetre alkalmas ingatlanok összes száma 5,284.542. Átlag évenként pedig úgy a föld, mint a házbirtok végrehajtásánál 8671 esetben éri ilyen veszteség a hitelezőket. Tehát a hitelező szempontjából az összes ingatlanokból csak $10 \cdot 5 \frac{0}{100}$ (pro mille), jelentkezik túlterhelve. A valóságban azonban a kép kedvezőlenebb, mert csak a tényleg megterhelt ingatlanok számát kellene venni, amiről azonban adataink nincsenek. Ép úgy hiányzanak arra nézve is adatok, hogy miként oszlik meg a fent kimutatott veszteség elkülönítve a föld- és házbirtoknál.

Statisztikai vizsgálódásaink arra az eredményre vezetnek, hogy az ingatlanok általában, de főleg a mezőgazdaságilag hasznosított földbirtok egyáltalán nincs túlterhelve és hitelképessége teljes mértékben megvan.

Az ingatlanok hitelképességének emelkedését nemcsak azok értékének növekedése biztosítja, hanem az is, hogy az ingatlanokra bekebelezett jelzálogkölcsönöket egyre nagyobb arányban nyújtják a hitelintézetek, szemben a magánosokkal, a mi egyértelmű azzal, hogy a jelzálogkölcsönök egyre kedvezőbb feltételek mellett folyósíthatnak.

A magyar szent korona országainak összes pénzintézetei (bankok, takarékpénztárak, földhitelintézetek és szövetkezetek) által nyújtott jelzálogos kölcsönök növekedése és állománya az 1870. évtől kezdve a következő adatokból látható:

1870-ben	128,900.255	forint
1875-ben	208,375.763	„
1880-ban	238,088.282	„
1885-ben	340,067.127	„
1890-ben	472,425.391	„
1895-ben	1,204,904.000	korona
1900-ban	1,655,648.405	„ ***
1905-ben	2,296,336.000	„ ****
1907-ben	2,599,943.000	„

Az utolsó harminchét esztendő alatt a pénzintézetek által

* A magyar korona országainak mezőgazdasági statisztikája. IV. köt. Budapest 1900. (7. * lap.)

** A magyar szent korona országainak 1900. évi népszámlálása. Harmadik rész. Budapest 1907. (4. lap.)

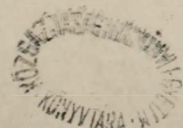
*** A kimutatott 1,722,196.000 K állományból 66,547.595 K engedményezett jelzálogkölcsönt levontunk, mert ez a 66.5 millió kétszeresen van felvéve, úgy a hitelt nyújtó, mint a hitelt közvetítő intézeteknél. (Magyar Statisztikai Évkönyv. 1901. 267. lap.)

**** Az átvállalt 92.764 millió korona kölcsön levonása után (Magyar Stat. Évkönyv. 1907. 270. lap.)

nyújtott jelzálogkölcsonök állandó gyarapodás után, több, mint tízszeresre emelkedtek, amennyiben 128·2 millió frt-ról (257,800.510 koronáról) 2·599 milliárd koronára menő növekedést mutatnak. Ebből azonban nem lehet azt a következtetést levonni, hogy az ingatlanok eladósodása is ily óriási arányban haladt előre, mert nem szabad elfelejteni, hogy a terheknek nem csekély része konvertáltatott, magánkölcsonöket intézeti kölcsonökké változtattak át. Tehát a fenti összegekben sok a régi teher, melynél csak a hitelező személye változott. Az intézeti kölcsonöknél szabály szerint súlyosabbak a magánkölcsonök. A magánszemélyek által nyújtott hitelek a mezőgazdaság szükségleteivel legkevésbé számolnak. Jogilag felmondhatók, rövid lejáratúak. Mihelyt módosítja az a magánhitelező gazdasági terveit, céljait, mihelyt megváltozik a pénzpiac helyzete, nyomban felmondja a tőkét. A pénzintézetek által eszközölt konverzió ennél fogva a földbirtokterhet enyhíti. Ebből a szempontból a pénzintézeti jelzálogteher-gyarapodás közgazdasági tekintetben még előnyös is. Hogy mennyire szorítja háttérbe a pénzintézeti jelzálogkölcson a magánjelzálogkölcson, azt a konverzióra vonatkozó adatok hiányában pontosan megállapítani nem lehet ugyan, de megkíséreljük approximative megoldani az itt felvetett kérdést, ami a következő módszer segítségével elég megbízható eredményre vezet.

Mennyiben szorítja vissza a hitelintézetek által nyújtott jelzálogkölcson mérve az egyes magánszemélyek és illetve alapok, alapítványok, káptalanok, árvatömegek s egyéb magánjogi személyek által nyújtott, szóval nem intézeti jelzálogkölcson-mennyiséget, vagyis az összes jelzálogkölcson-szükséglet mennyiben fedeztetik egyre intenzívebben a hitelintézetek által, a magánszemélyek jelzálogi hitelezésének rovására? Hogy e kérdést megoldhassuk, mindenekelőtt ösmernünk kell az évenkénti összes jelzáloghitel-szaporodást és a hitelintézetek által nyújtott jelzáloghitelnek gyarapodását.

Évi átlag	Az összes jelzáloghitelállomány változása			A pénzintézeti jelzáloghitelállomány gyarapodása
	új terhek keletkezése	régi terhek megszűnése	gyarapodás	
	— millió korona átlag			
1881—1885	424.456	271.892	152.564	40.390
1886—1890	365.976	239.066	126.910	53.342
1891—1895	506.122	344.022	162.100	82.868
1896—1900	648.241	384.263	263.978	77.000
1901—1905	748.285	537.549	210.736	122.386



Ha e táblázaton végig tekintünk, úgy már az abszolút számok elárulják, hogy a pénzüintézetek jelzáloghitelállományának gyarapodása intenzivebb volt, mint az összes jelzáloghitelállományé általában. Vagyis a pénzüintézetek nem ugyan abszolúte, de viszonylag egyre nagyobb mértékben vonják magukhoz a jelzálogkölcsonöket, úgy a keletkező, mint a meglévő hitelállományból. Mert, míg az 1881—1885-ig terjedő quinquenniumban, a hitelintézetek jelzáloghitelállományának átlagos gyarapodása az összes új jelzáloghitelteher gyarapodásának $26\cdot47\%$ -át tette, addig a következő 1886—1890 évötödben már $42\cdot03\%$ -át. Ez a rohamos térfoglalás az 1891—1895 években még fokozódott, amennyiben ez időszakban a pénzüintézeti jelzálogos hitelállomány átlagos növekedése az összes új jelzáloghitelteher átlagos növekedésének több mint felét, $51\cdot15\%$ -át tette. A következő öt évben az intézeti kölcsönök átlagos évi gyarapodása tért veszített ugyan, mert csak $29\cdot18\%$ -át tette az összes jelzálogteherszaporulatnak, de már 1901—1905-ig ez az arány $58\cdot92\%$ -ra emelkedik.

Ez az irányzat pedig azt jelenti, hogy miután az intézeti jelzáloghitelállomány növekedése viszonylag tetemesebb, intenzivebb és pedig tartósan intenzivebb, mint az összes új jelzáloghiteltek növekedése, ennek következménye, hogy a magánosok és egyéb jogi személyek által nyújtott jelzáloghitelállomány mindinkább és állandóan tért veszít, az intézeti jelzáloghitelállomány pedig, a magántökécek nyújtotta jelzáloghitel visszaszorításával egyre nagyobb tért nyer.* Ez az egészséges hitelszervezet egyik fő bizonyítéka.

* * *

Hogy Magyarország jelzálogi eladósodottságának viszonylagos jelentőségéről tájékozást nyerjünk, szükséges, hogy a hazai eredményeket összehasonlítsuk a külföldi országok jelzálogi

* Kétségtelen, hogy az imént megállapított eredmény némileg pontatlan, mert a külföldi pénzüintézetek hazai kölcsönei, mint ösmeretlen tényezők, szükségkép a magánkölcsonök tömegét növelik. Azonban a megállapított jelenség alakulásának irányát az a zavaró mozzanat nem másítja. Mert egy más módszer még élenkebben mutatja az intézeti kölcsönök előnyomulását. Az 1883. évben fogatosított próbafelvétel eredményei szerint (l. Nemzetgazdasági Szemle, 1884. évf. 610. s. köv. lapok) a 365.101 kat. holdnyi területen 11,699.130 frt reálteher volt, úgy a külsőségeken, mint a belsőségeken. Ez generalizálva 1,574.613 millió frtnyi összejelzálogterhet adna, amiből 299.806 millió frt volt intézeti hitel, v. i. $19\cdot10\%$. Ha ezzel szembe állítjuk a mai állapotot (l. fentebb), úgy azt látjuk, hogy az intézeti hitelállomány az összejelzáloghitelállománynak ma már $72\cdot70\%$ -a, oly eredmény, amely élenken mutatja a magánhitel visszanyomulását.

eladósodottsági viszonyaival. De már most meg kell jegyeznünk, hogy a jelzálogi eladósodottsági viszonyok nemzetközi összehasonlításánál nyert eredményeket kellő óvatossággal kell mérlegelni, mert a telekkönyvi rendtartásra vonatkozó jogi intézkedések eltérő volta, ennél fogva a telekkönyvek különböző berendezése az egyes államokban, befolyásolja a megterhelési statisztika lényegét és így az összehasonlítás megbízhatóságát még akkor is kérdéssé teszi, ha különben a statisztikai adatok egyenlő terjedelmű anyagot foglalnak magukban. De ha a statisztikus a tételes jogszabályok figyelembe vételével az anyagnak többé-kevésbé egyöntetűségét biztosítja is, a nemzetközi összehasonlítás érdekében elengedhetetlen, hogy egyforma terv szerint készüljön a statisztikai anyag, mert az adatok hiányában szükséges becslések így egyforma módszer alkalmazásával vihetők keresztül, ami a megbízhatóbb összehasonlítás elengedhetetlen előfeltétele.*

Az összes nagyobb államokban pedig — kivéve Olaszországot és Poroszországot — a jelzálogstatisztika anyaga oly kezdetleges, hogy a statisztikus az eladósodottság mérvének, illetve az ingatlanokon nyugvó összes jelzálogadósság mennyiségének kipuhatólása végett, többé-kevésbé megbízható becslésre van utalva.

Vizsgáljuk — ezek előrebocsátása után — milyen a jelzálogi eladósodottság mérve a külföldi országokban.

Olaszország. A jelzáloghitelstatisztikát a pénzügyminisztérium alá rendelt állami uradalmi főigazgatóság (Direction Générale des Domaines) dolgozta ki és tette közvé. Ez a hatóság 1902 előtt két ízben állapította meg a jelzálogi adósság állását közvetlen felvétel útján: először az 1861 december 31-iki állapot szerint, amikor az olasz királyság még nem foglalta magában sem a velencei, sem a római tartományt és másodsor az 1871 december 31-iki állapot szerint, az egész jelenlegi területre vonatkozólag.

Az e két határnap közé eső, valamint az 1871 december 31-ikét követő időpontokra nézve a jelzálogadósság állása az új bekebelezések és a törlések különbözete alapján állapított meg.

* A jelzálogterhek nemzetközi összehasonlítása szempontjából sok érdekes megjegyzést tesz A. de Foville: „La dette hypothécaire en France et à l'étranger.” (L'Economiste Français 1903. február 21. számában) továbbá: E. Besson: „La dette hypothécaire et les resultates des institutions de crédit foncier en France et à l'étranger. Journal de la Société de Statistique de Paris. 1900. 373. lap.

Azonban ez az eljárás nem nyújthatott pontos eredményeket és oda vezetett, hogy a jelzálogadósság kimutatott összege évről-évre nagyobb mértékben meghaladta annak valódi állását. Még pedig a következő okokból:

1. A jelzálogi adósság megszűnését nem mindig követi nyomban a vonatkozó telekkönyvi bejegyzés törlése, mert gyakran előfordul, hogy a törlés csak akkor történik meg, amikor a jelzálogilag terhelt ingatlan tulajdonosának szüksége van rá, hogy a megszűnt terhekre vonatkozó feljegyzések töröltessenek. Ugyanez áll a jelzálogi adósságok részbeni törlesztése esetén is.

2. A telekkönyvvezetőknek nem áll módjukban, hogy egy és ugyanazon kölcsönnek többszörös, fő- és mellékjelzálogi bekebelezése esetén az azonosságot megállapíthassák; ez okozza egy és ugyanazon kölcsöntőke többszörös számbavételét, ami szintén elég gyakran előfordul.

Igy azután az 1871 december 31-iki állapotból kiindulva és a következő harminc év alatt előfordult új bekebelezések és törlések összegét véve figyelembe, a következő adatokat nyerték:*

Jelzálogadósság	1871 dec. 31-iki állapot Lira	Változások 1871 – 1901 terjedő 30 év alatt		1901 dec. 31-iki állapot Lira
		gyarapodás (új bekebelezések) Lira	csökkenés (törlések) Lira	
Kamatozó jelzálogadósság összege	6.009.450.696	15.057.760.807	11.992.758.506	9.074.452.997
Nem kamatozó jelzálogadósság összege	4.582.834.409	6.634.327.117	5.839.251.595	5.377.909.931

Az olasz kormány felismerte,** hogy a jelzálogadósság így megállapított összegének a tényleges állapotnál jóval nagyobb-nak kell lennie és ezért új, közvetlen felvételt rendelt el, de megelégedett a kamatozó jelzálogadósság megállapításával, tekintettel arra, hogy a nem kamatozó jelzálogadósság csak feltételes kötelezettséget állapít meg és nem befolyásolja érzékenyebben a lekötött ingatlanok jelzálogállományát. E munkálatok eredményei 1906. évben tétettek közzé.***

* *Annuario Statistico Italiano, 1905–1907. (762. lap.)*

** L. az Állami Uradalmi Főigazgatóság (Direction Générale des Domaines) emlékiratát, *Bolletino di Statistica e di Legislazione comparata* (3. évfolyam, 1. füzet, 5–11. lap).

*** *Statistica del debito ipotecario fruttifero esistente al 31 dicembre 1903. Ministero delle Finanze. Direzione-*

Az új felvétel kiderítette, hogy a kamatozó jelzálogadósság összege 1903 december 31-én 3·042 milliárd lira volt, míg a megelőző becslések több mint 9 milliárd lirát eredményeztek.

Itt adjuk e felvétel összefoglaló adatait.

Az összes bekebelezések (kamatozó jelzálogkölcsonök) száma volt 829.259; ebből a földbirtokra 403.997, az épületekre 184.232 volt bekebelezve, míg földbirtokokra és épületekre együtt 241.030.*

Az összes kölcsönökből be volt kebelezve:

földbirtokra	797,923.194	lira
épületekre	783,664.586	„
földbirtokra és épületekre	1.460,815.013	„
összesen	3.042,402.793	lira.

A bekebelezett kamatozó jelzálogadósságok összegéből

tökére	2.674,728.678	lira,
tökésített járadékra	367,574.115	lira esett.**

Míg a bekebelezett járadékok összege 18,794.623 lira volt.

Kérdés már most, hogyan aránylik a 3·042 milliárd lira összes kamatozó jelzálogkölcson-állomány az olaszországi ingatlanok összértékéhez?

Bodio 1890. évben az olasz ingatlanok összértékét 38 milliárd lirára becsüli, mely összegből 32 milliárd esik a földbirtokra, 6 milliárd pedig a házbirtokra.*** Feltehető, hogy a földbirtok értéke azóta nem változott lényegesen, azonban a házbirtok értéke kétségkívül tetemesen emelkedett. Csakugyan, egy legutóbbi hivatalos becslés szerint † a magánosok tulajdonában lévő házbirtok értéke az 1906—1907. években több mint 12 milliárd lirára emelkedett volna (körülbelül 500 millió adóköteles jövedelem alapján számítva). Az állam, a községek és egyéb jogi személyek tulajdonában lévő házbirtokra vonatko-

generala del Demanio. Roma, 1906. (523. lap). E nagybecsű statisztikai munkálatot szépen elemzi René Gonnard: „La dette hypothécaire en Italie“ c. munkájában Revue Economique Internationale. 1908. Vol. I. 288. s. köv. lapokon.

* Id. Statistica del debito ipotecario fruttifero. 39. lapon.

** U. ott 51. lap.

*** „Di alcuni indici misuratori del movimento economico in Italia. 2-a edizione. Roma, 1891.“ c. művének „Dell'aumento della ricchezza privata“ c. fejezetében.

† Bolletino di statistica e di legislazione comparata. 9. évfolyam, 1. füzet, 87. oldal.

zólág nem állanak rendelkezésre újabb adatok; hasonló eljárással 81 millió adóköteles jövedelem alapján, hozzávetőleg talán 2 milliárd lírát kapnánk ezek értéke gyanánt. A házbirtok összes értéke tehát becslés útján (1906—1907. évekre vonatkozólag) 14 milliárdban lenne megállapítható. 1903 december 31-én, amikor a jelzálogadósság utolsó közvetlen felvétele történt, 12 és fél milliárd lehetett, ha feltesszük, hogy az évi gyarapodás 1890. évtől az 1906—1907. évekig állandó volt.

A földbirtoknak 32 milliárdban megállapított és a házbirtoknak 12 és fél milliárdban megállapított értékét összegezve, 44 és fél milliárdot kapunk, mint az összes ingatlanok értékét. Olaszországban tehát az ingatlanok értékük 7 százalékáig vannak megterhelve kamatozó jelzálogadóssággal.

Hogy mennyi a mezőgazdasági földbirtokon nyugvó jelzálogadósság, az sajnos, a meglevő adatokból pontosan meg nem állapítható, mert ámbár az új statisztikai felvétel elkülönítve tünteti fel úgy a kizárólag földbirtokon, mint a tisztán az épületeken nyugvó jelzálogadósságokat, de külön mutatja ki azokat a jelzálogterheket is, amelyek egyetemlegesen, egyszerre kebelezetnek be az ingatlanok mindkét csoportjára, vagyis a föld- és házbirtokra együtt.

Poroszország. Poroszország földbirtokának eladósodottságára vonatkozólag közvetlen és becses adatok állanak rendelkezésre, bár azok némileg elavultaknak tekinthetők és csak a mezőgazdasági ingatlanokra vonatkoznak. Bécsesek az adatok, mert kerületenkint külön-külön közvetlenül történtek felvételek a földbirtok értékének és az azon nyugvó jelzálogterheknek kipuhatólására, tekintettel a birtokok nagysági tagozatára.

Az országos gazdasági egyesület (Landesökonomie-Collegium) 1884 március 4-én elhatározta,* hogy dr. v. Miaskowski tanár terve szerint az egyes provinciákban kis tipikus kerületeket vesznek a mezőgazdasági viszonyok tekintetében vizsgálódás alá. Az így nyert becses anyagot dr. Meitzen titkos tanácsos, a kiváló agrárpolitikus, feldolgozta s arra a kedvezőtlen eredményre jutott, hogy Poroszország 10 tartományának 42 tipikus kerületében (Amtsgerichtsbezirk) a mezőgazdaságilag hasznosított földbirtokon nyugvó jelzálogteher a több mint 30

* Dickmann: „Die Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes“ etc. Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik. 1895. 84. lap.

tallér kataszteri tiszta hozadékot adó földbirtok eladási értékének átlag 39,4⁰/₀-át tette 1884-ben.*

Az 1884. évi állapot kiegészítéseül a kir. porosz statisztikai hivatal feldolgozta a következő hét évre vonatkozó jelzálogmozgalom adataiból az 1892. évi állapotot. 1882—1892-ig 1500 millió márkával gyarapodott a jelzálogi eladósodottság, az 1884. évet követő hét évben a jelzálogi bekebelezések a törléseket 1,093·05 millió márkával multák felül az említett tíz tartományban. E pótlás alapján kitűnt, hogy Poroszországban a mezőgazdasági földbirtok értékének 45·63⁰/₀-ig van eladósodva. Az eladósodottság mérve, a birtokok nagyság-kategóriái szerint, különböző :

nagybirtok	60·98 ⁰ / ₀	} átlag : 35·63 ⁰ / ₀ .
parasztbirtok	33·71 ⁰ / ₀	
kis-parasztbirtok	28·93 ⁰ / ₀	

Az 1886-tól 1902-ig eszközölt bekebelezések és törlések különbözete volt:**

	Bekebelezések	Törlések	Bekebelezési többlet
	millió márkában		
városi ingatlanoknál	27,820·71	13,657·51	14,163·20
mezőgazdasági ingatlanoknál	12,676·23	8,311·39	4,364·84
összes ingatlanoknál	40,496·94	21,968·90	18,528·04

Természetes, hogy ez a 18·5 milliárd nem jelenti azt, hogy a jelzálogadósság ennyivel szaporodott, mert az egyetemleges jelzálogi bekebelezések folytán egy és ugyanaz a teher több-

* August Meitzen: „Ermittelungen über die durchschnittliche Höhe der Grundbuchs schulden der bäuerlichen Besitzungen in 52 Amtsgerichtsbezirken des preussischen Staates von dem Stande des Jahres 1883.“ Berlin 1884 85. Az eredmények részletezve a következők: Kelet-Poroszországban: Rössel 32·5, Porosz-Holland 50·9, Gumbinnen 38·9, Angerburg 44·0. Nyugat-Poroszország: Marienburg 45·2, Neustadt 77·0, Mewe 46·7, Jastrow 43·6, Brandenburg: Jüterborgk 17·4, Kyritz 39·4, Königsberg i. M. 42·9, Kalan 35·7. Pommern: Pyritz 40·5, Sabes 47·7, Dramburg 46·7, Zanów 11·3, Bergen a. Kügen 62·8, Grimmen 67·2. Posen: Wreschen 71·2, Lissa 33·7, Wirsitz 45·3, Mogilno 63·9, Szilézia: Münsterberg 33·3, Neurode 54·5, Freistadt 42·1, Rothenburg 61·6, Tost 64·5, Falkenberg 31·2, Szászország: Gardelgen 19·6, Kalbe a. S. 30·5, Liebenwerda 32·9, Kölleda 10·2, Weissensee 15·5, Schleusingen 7·1. Schleswig-Holstein: Plön 38·3. Hannover: Lingen 7·9, Norden 21·4, Leer 12·6. Hessen-Nassau: Hadamar 5·6, Dier 2·7, Höchst a. M. 15·9, Selters 8.

** Statistisches Jahrbuch für den Preussischen Staat. 1904. Berlin 1905. (138. lap.)

szőr van kimutatva, a biztosítéki hitelre vonatkozó bekebelezések pedig nem tényleges, csak esetleges terhet jelentenek. Az időközi résztörlesztések sem szerepelnek teljes összegben a kimutatásban.

Hivatalos becslés szerint* a földbirtokra és épületekre bekebelezett jelzálogadósságok összessége Poroszországban 16·5 milliárd márka, amelynek 42 milliárd márka értékű ingatlan képezi a fedezetét, úgy, hogy az összes ingatlanok átlagos megterhelése értéküknek 39·30%-áig terjed.

Franciaország. Franciaországban a jelzálogadósság mérve két ízben lett pontosabban megállapítva: 1840-ben és 1877-ben, a jelzáloghitel ügyében tartott enquêtes alkalmával. A tényleges állapot az enquêtes által közzétett eredményekből nem tükröződik vissza, mert az adatok már elavultak.

1840-ben Franciaországban a jelzálogkölcsonállomány mérve 12.500 millió frank volt. E 12 és fél milliárdnyi tartozás nagy része a vételár-hátralék bekebelezéséből eredt.**

1877-ben a jelzálogkölcsonállomány 14·369 milliárd frank volt. Még pedig:

Bekebelezések által biztosított adósságok	
összommája	19.278,931.692 frank.
Ebből a kifizetett, de nem törölt tételek	
összege	<u>5.741,931.768 „</u>
A jelzálogadósság valószínű összege ...	13.536,999.924 frank.
Ehhez a Crédit Foncier jelzálogos kölcsöneit adva	<u>832,096.402 „</u>
	Főösszeg ... 14.369,096.326 frank.

Valamint 1840-ben, úgy 1877-ben is az adósságállomány legnagyobb része a vételárhátralék biztosítása végett történt

** Entwurf eines Ergänzungssteuergesetzes. Haus der Abgeordneten. 17. Legislaturperiode V. Session. 1892/93. No 6. (54. lap.)

** Az igazságügyminiszter rendeletére közzétett jelentés szerint: „Les transmissions d'immeubles à titres onéreux sont la source la plus abondante d'inscriptions hypothécaires, et, d'autre part, la somme des valeurs immobilières transmises par vente a été constamment en croissant.“ (Journal de la Société de Statistique de Paris. 1895. 212. lap.) Henri Lamane: „La dette hypothécaire en France.“ L. továbbá a francia jelzáloghitelstatisztikára vonatkozólag A. de Foville: „La dette hypothécaire en France et à l'Étranger“ c. becses értekezését (L'Économiste Français. 1903. 99. lap), továbbá E. Besson: „La dette hypothécaire et les résultats des institutions de crédit foncier en France et à l'Étranger.“ (Journal de la Société de Statistique de Paris 1900. 373. l.)

bekebelezésekből eredt. A nagy gyarapodás oka főleg az volt, hogy az ingatlanra vonatkozó üzletek gyakoribbakká váltak s az üzletvilágban erősen elterjedt az a szokás, mely ma már nálunk is nagyon általános, hogy meghatározott összeg erejéig nyitott hitel biztosítására az adós a hitelezőnek jelzálogul lekötötte ingatlanát.

Bennünket legfőképpen a tényleges állapot érdekel, az, hogy mennyi ma a jelzáloghitelállomány. Ennek megállapítása nem volna nehéz, ha 1877 óta exakt adatok állnának rendelkezésére a jelzálogi bekebelezések és törlések különbözeteiről. Sajnos azonban, hogy ily adatok nincsenek.

A zálogjogi bekebelezések után évenként szedett bélyegilletékek alapján eszközölt számítások lehetővé teszik ugyan az évről-évre bekebelezett mindennemű jelzálogi megterhelések megállapítását, de lehetetlen e bekebelezéseknél külön választani a jelzálogi kölcsönöket és nem lehet megállapítani az évenként foganatosított törlések értékét. Lamane 1893-ban 18.369 milliárd frankra becsülte a jelzálogadósságok állományát; * Besson 1900-ban 15—16 milliárdra. ** A. de Foville, a statisztikai tudomány egyik nagymestere, a francia gazdasági viszonyok alapos ösmerője, 13.500 milliárd frankra teszi 1902-ben. *** Ugyancsak de Foville szerint a francia ingatlanok összértéke 125 milliárd frank (75 milliárd a föld- és 50 milliárd a házbirtok értéke), ami 10·80% eladósodásnak felel meg. Ha tudni akarjuk, hogy mennyi jelzálogteher esik külön a földbirtokra és mennyi nyugszik az épületeken, úgy ezt csak hozzávetőleg állapíthatjuk meg a Crédit Foncier adataiból. A Crédit Foncier a francia jelzálogkölcsön-ügyleteknek oly nagy hányadát realizálja, hogy az üzleteredményekből kiolvasható jelenségek nemcsak részlegesen, hanem generalizálhatók is. Ez az, amiért a Crédit Foncier fennállása óta folyósított jelzálogkölcsöneinek aránya, a földbirtok és épületek szerint generalizálva, általános eredménynek vehető.

A Crédit Foncier fennállása óta folyósított jelzálogkölcsönei:

földbirtokra	1.188,233.772·10 frank	20·92%
épületekre	4.489,203.005·50 „	79·08%
összesen	5.677,436.777·60 frank	100·00%

* Id. ért. 214. lap.

** Id. ért. 376. lap.

*** Id. ért. 101. lap.

E szerint a 13.500 milliárd frank összejelzálogadósságból a földbirtokra eső jelzálogadósság állománya (20·92^{0/0}) 2·824 milliárd frank, az épületeken fekvő jelzálogteher pedig (79·08^{0/0}) 10·676 milliárd.

A francia földbirtok értéke gyanánt elfogadva a 75 milliárdot s ezzel a 2·824 milliárd jelzálogteherállományt szembeállítva, azt találjuk, hogy a francia földbirtok értékének 3·76^{0/0}-áig van eladósodva, tehát a legkedvezőbb eredményt mutatja fel.

Az épületekre bekebelezett 10·676 milliárnyi jelzálogkölcsönnek 50 milliárnyi épületérték szolgál fedezetül, ami 21·35^{0/0}-os megterheléseknek felel meg.

Összehasonlítva a vizsgáladásunk tárgyává tett országok eladósodottsági viszonyait, a következő eredményre jutunk. Az eladósodottsági arány viszonyítva az ingatlanok értékét a jelzálogkölcsönök összegéhez:

	Földbirtok 0/0	Épületek 0/0	Összes ingatlanok 0/0
Magyarország	18·60	26·48	20·37
Olaszország	—	—	7·0*
Poroszország	39·4	—	39·30
Franciaország	3·76	21·35	10·80

Látható ebből hogy a legkisebb a megterhelési arány Franciaországban, míg Poroszország mutatja a legnagyobb megterhelést. Egyedül ebből azonban a gazdasági viszonyokra következtetni nem lehet, mert amint a nagyobb megterhelés az ingatlanok értékemelkedésének lehet a következménye, úgy a jelzálogteherállomány csökkenésének nem okvetlenül a gazdasági megerősödés, hanem a kölcsönök fedezetül szolgáló ingatlanok érték hanyatlása is lehet az oka.



* Csak kamatozó kölcsönök alapján.

