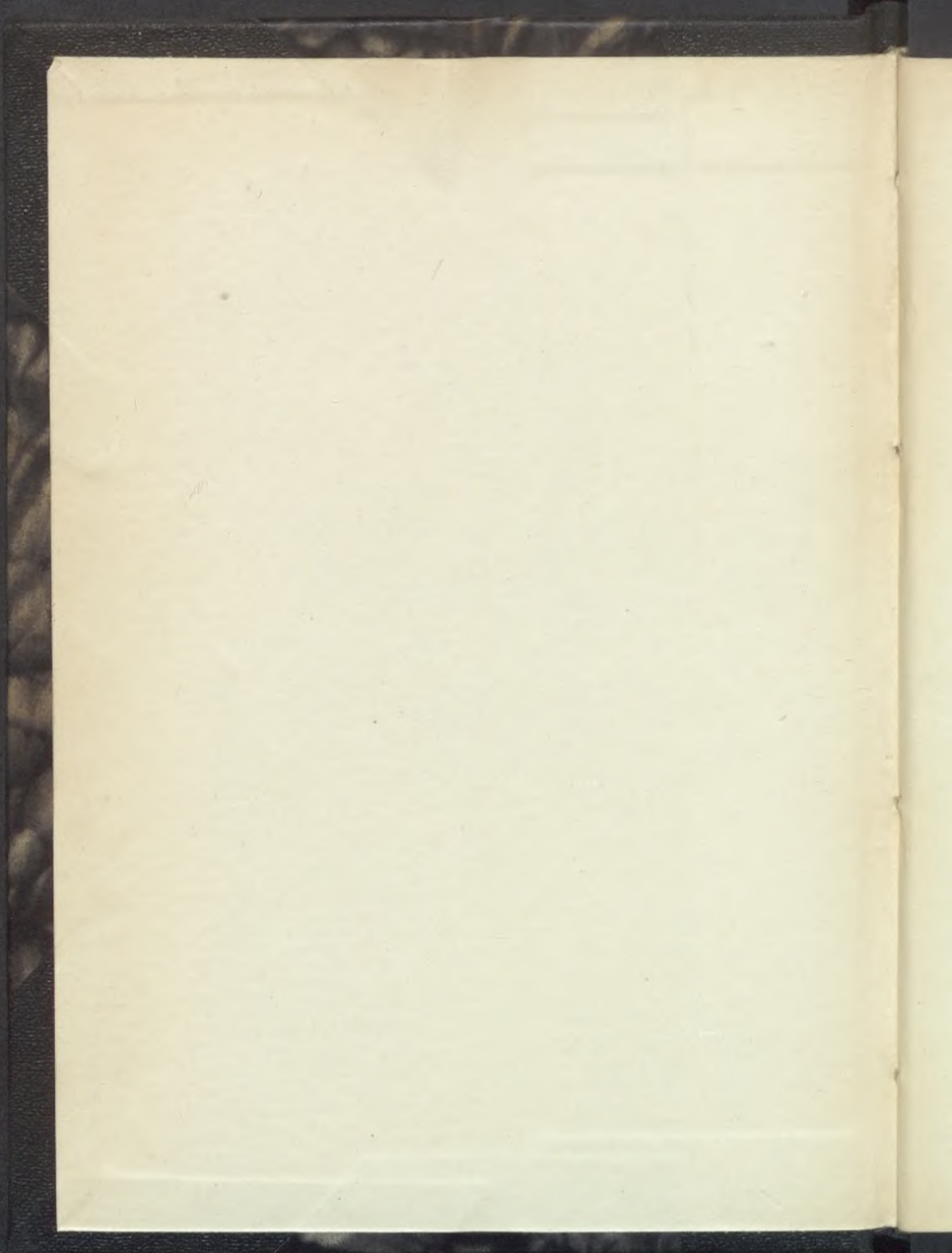


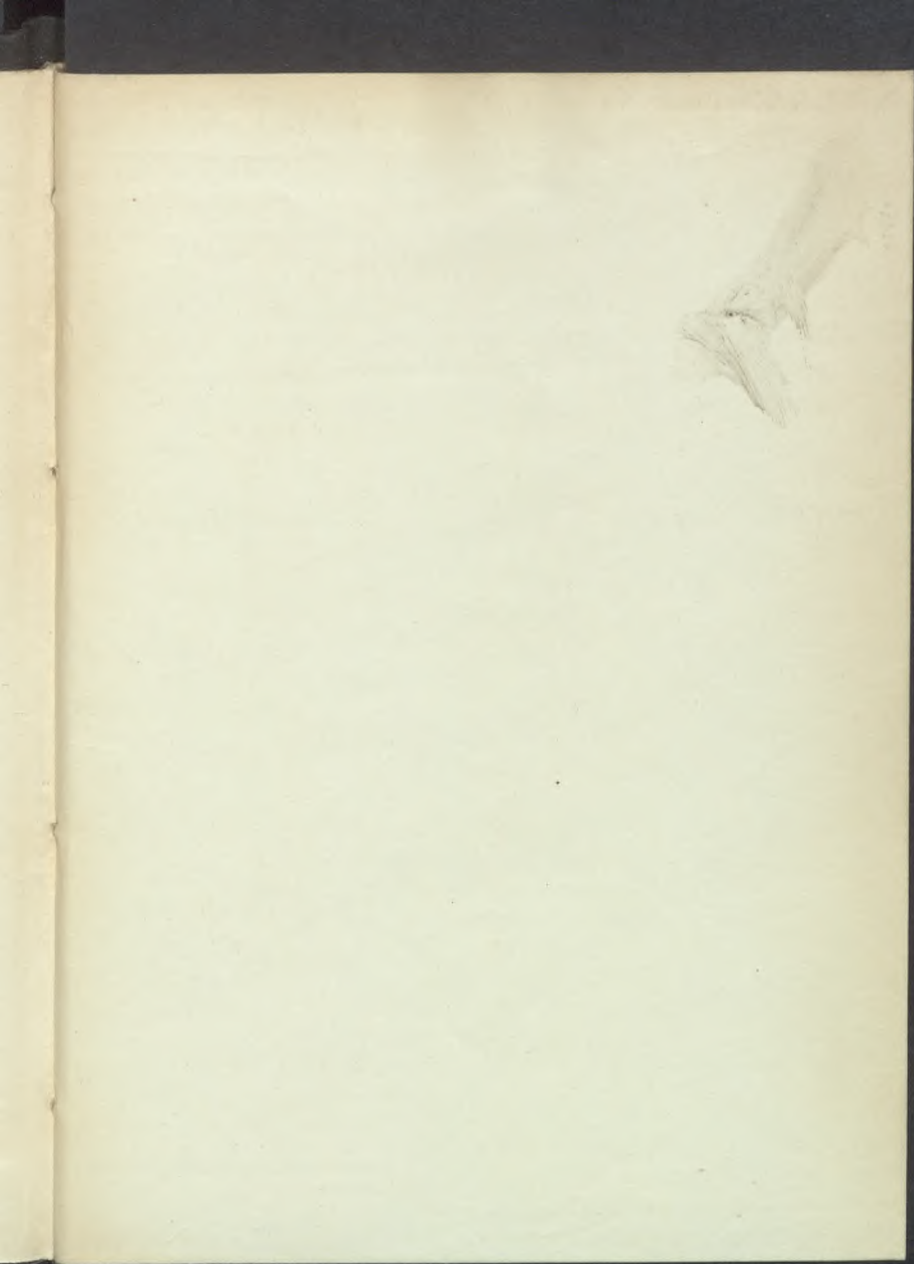
13536

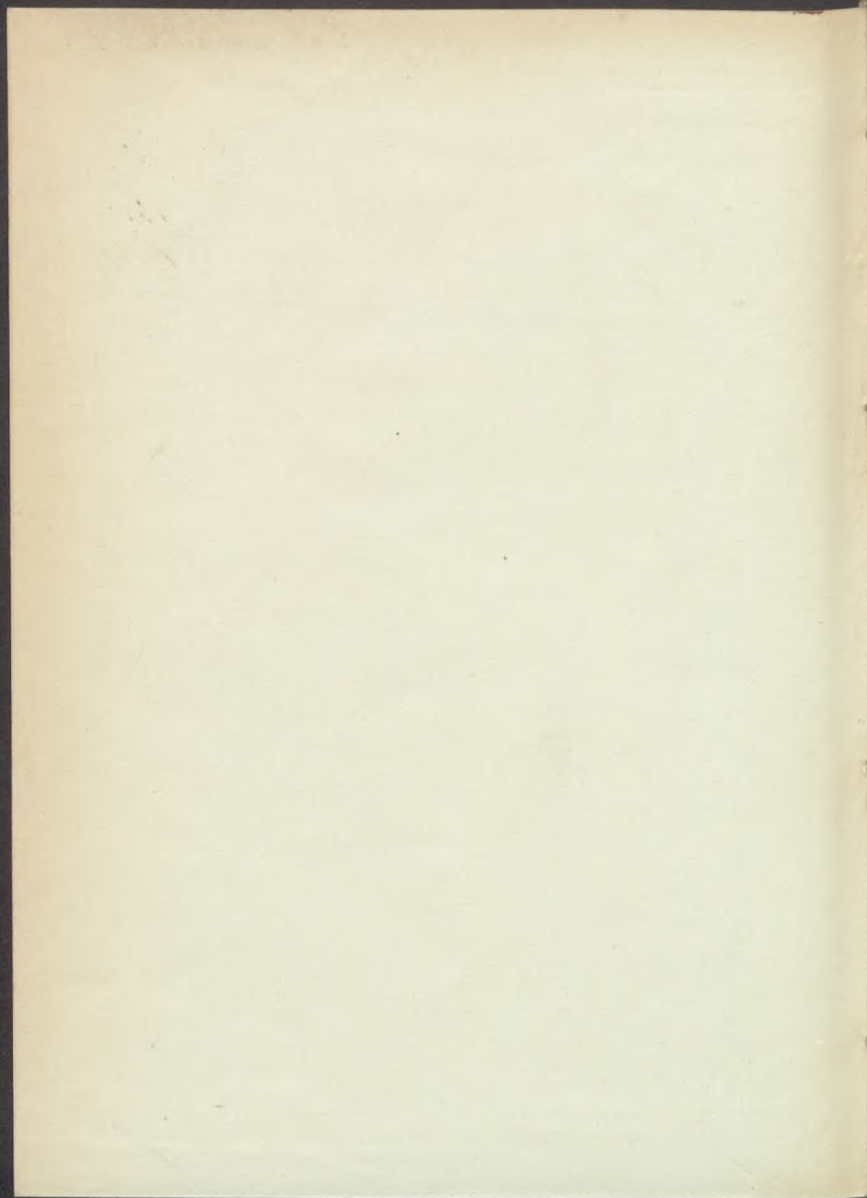
28

TEBE
KÖNYVTÁR

N. M.







TÉBE KÖNYVTÁR

28. SZÁM

MAGYARORSZÁG TERMŐFÖLDJEINEK
ÉRTÉKE ÉS TERHEI

DR. BODOR ANTAL

EGYETEMI MAGÁNTANÁR

KIADJA

A TÉBE KIADÓVÁLLALATA M. SZ.

1927.

ÁRA 1.50 P

50

A TÉBE KIADÓVÁLLALATA M. SZ.
KIADVÁNYAI:

TÉBE KÖNYVTÁR:

4. *Hantos*: A pénz problémája Közép-Európában 2.— P
5. *Meszlény*: A csődönkívüli kényszer-egyességről III. kiadás 10.— „
6. *Sichermann*: Zur Vereinheitlichung des Wechsel- und Scheckrechts 1.— „
7. *Pethő—Andreánszky*: Váltójog. A váltók iránta 4.— „
8. *Kovács*: Hiteljogi bírói gyakorlat 1914 óta. I. füzet 2.40 „
9. *Katona—Nyulászi*: A kereskedői mérleg valódisága II. KIADÁS 4.80 „
10. *Nagy*: Az értékpapír forgalmi adó 2.— „
11. *Makai*: Export- és import. üzl. finansz. .. 1.— „
15. *Mangold*: A szállítm. és berakt. ügyl. .. 4.80 „
16. *Szathmáry*: Pénzügyi ügyvitel 8.— „
17. *Kresz*: A német valor. törv. kihatása .. 1.60 „
18. *Jakab*: Rokkantellátási adó 2.— „
19. *Nagy—Tandori*: A forgalmi adóhivatalok ügykezelése 4.80 „
20. *Kovács*: Hiteljogi bírói gyakorlat II. füzet 4.— „
21. *Vadnai*: Biztosító magánvállalatok ügyvitele 10.— „

T É B E K Ö N Y V T Á R

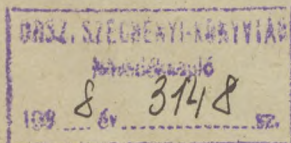
28. SZÁM

DR. BÓDOR ANTAL
EGYETEMI MAGÁNTANÁR

MAGYARORSZÁG
TERMŐFÖLDJÉNEK
ÉRTÉKE
ÉS TERHEI

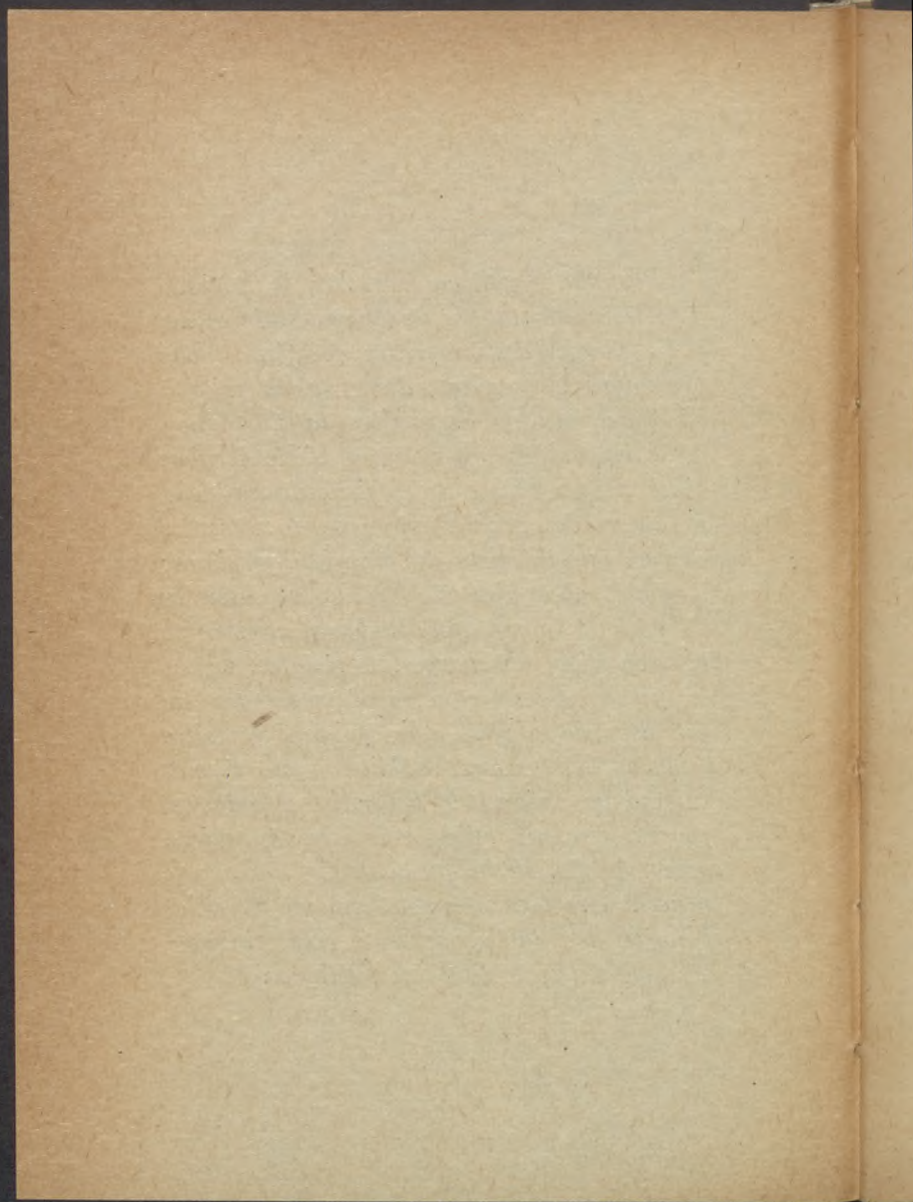
KIADJA
A T É B E K I A D Ó V Á L L A L A T A M. S Z.
1927

KÜLÖNLÉNYOMAT
A MAGYAR STATISZTIKAI SZEMLE
1927. V. SZÁMÁBÓL.



Hornýánszky Viktor R.-T., Budapest.

Résumé. En faisant ressortir la nécessité des relevements statistiques concernant la valeur et les charges des propriétés foncières, nous présentons les résultats des travaux faits à cet égard, mettant en lumière la fluctuation de la valeur des propriétés au siècle dernier, ainsi que les causes et les circonstances de la formation des prix. On projette de relever les charges hypothécaires des propriétés foncières; il serait nécessaire d'en recueillir aussi les données de valeur, afin d'établir par commune la proportion des charges. Après avoir exposé le système et les lacunes de l'établissement de la valeur de la terre, nous faisons connaître comment les valeurs, établies soigneusement, suivant les limites et les catégories de cadastre, peuvent être recueillies pour être dépouillées, avec méthode, statistiquement. Ces travaux ne peuvent être bien accomplis qu'avec la collaboration des établissements de crédit intéressés et d'autres institutions publiques.



Kitűnően kifejlesztett mezőgazdasági statisztikáinknak egymással összefüggő s eddig kevésbé gondozott két ágát, a földbirtok értékének és terheinek statisztikáját akarja e tanulmány ismertetni s néhány lépéssel előbbrevinni. A gyakorlati és a tudományos életben egyre dominálabb birtok-, hitel- és termeléspolitika sürgeti elsősorban az ezirányú adatfelvételt, de annak eredménye több rokontudomány vizsgálódási anyagát szintén gyarapítani fogja.

A földárak és földterhek időnkinti alakulása a gazdasági és népviszonyok fejlődését, vagy leromlását szembeötlően jelzi. Sokféle tényező együttes hatása alakítja ki a föld árát és az nyomban módosul, ha egyik-másik befolyás erősödik, vagy gyengül. Így egyes községekben a kivándorlók tömeges földeladása leveri, majd pár év múlva a birtokvásárlásra hazaküldött megtakarított pénzük felhajtja az árakat. Nagyobb mérvű parcellázások rendszerint lenyomják azokat és megsokszorozzák a kisgazdák adósságait, de ha helyes volt a számitás, úgy pár év múlva hatalmas gazdasági föllendülés következik.

A föld forgalmi értékét csökkenti egyebek között a pénzdrágulás, a birtokforgalom korlátozása, kedvezőtlen vámtételek, ezzel szemben emeli a tagosítás, talajjavítás, olesó kölcsön,

amerikai pénz, a nép szaporodása, jobb gazdálkodása, földéhsége, az értékesítés s a közlekedési viszonyok javulása stb.

Rendszerint több tényező egyszerre gyakorol befolyást, néhol fokozva, máskor megsemmisítve egymás hatását. Ez az oka annak, hogy községek, dűlők, művelési ágak és kataszteri osztályok szerint annyira eltérők és gyorsan változók a földárak s megállapításuk, összegyűjtésük és felhasználásuk egyaránt nehéz. Ezért nem történt meg mindeztideig a földértékadatok községenkénti részletes statisztikai felvétele. A gazdasági, nép- és pénzviszonyok átalakulása miatt folyton hullámzó földárak összegyűjtése céltalannak látszott, mert közzetételükig az adatok elavultak volna.

Most azonban, hogy pénzünk értéke megszilárdult, gazdasági életünk konszolidálódik s a birtokforgalom korlátozása a földreform befejezésével megszűnik, vagy enyhül, a földárak pedig kialakulnak, elérkezett az ideje annak, hogy felvételük megtörténjék. E munkálat végrehajtását több fontos érdek és körülmény sürgeti, egyben elő is segíti. Így a földreform alapján kiosztott földek árának helyes megállapításánál a szomszédos községek részletes adataira is szükség van. Az egyre nagyobb mértékben igénybevett jelzőlogkölcsonők engedélyezésénél pedig oly becsértéket kell megállapítani, amely gazdasági válság esetén sem módosulna lényegesen. A megfelelő módszerrel összegyűjtött adatok alapján minden község és járás termőterületének értékét ki lehet számítani s az eladósodás aránya is megállapítható.

A földbirtok telekkönyvi terheinek felvétele első ízben 1858-ban történt, amikor összesen 120 millió pengőforint bekeblezett adósságot írtak össze hazánkban, de a csak két éve elkészült telekkönyvek hiányosságai miatt az adatok nem voltak pontosak. Egy másik felvétel az 1860-ig bekeblezett új terheket mutatta ki s ezzel az adatgyűjtés hosszú időre abbamaradt. Már 1864-ben elrendelték ugyan, de rendszeresen csak 1875 óta fogatosították a telekkönyvi hivatalok ügy- és értékforgalmának statisztikáját, ennek adatai azonban a kifizetett terhek törlésének gyakori elmulasztása s a fő- és mellék-, illetve alzálogjogok összezavarása s az adatszolgáltatás más nehézségei miatt ma is csak óvatosan használhatók. Hiba volt az is, hogy elmaradt a fennálló régebbi terhek összeírása, ami kiindulási alapul szolgált volna. Ezt *Keleti Károly*, a statisztikai hivatal kiváló igazgatója javasolta ugyan 1867-ben, de a felvétel a telekkönyvek hiányosságai miatt elmaradt.

A Budapesten 1876-ban megtartott nemzetközi statisztikai kongresszuson magyar előadó, *Zlinszky Imre* ismertette a birtokforgalom és megterhelés nemzetközi adatfelvételének tervezetét, ez azonban szintén nem valósult meg. Minthogy a birtokterhek összeírását törvényhozásunk többször sürgette, 1883-ban kilenc törvényszék területén 54 községben részletes próbafelvételek történtek s a közp. statisztikai hivatal sokoldalú feldolgozása után az adatok az 1895. évi mezőgazdasági statisztika eredményeinek első kötetében jelentek meg. A telekkönyvi hivatalok

hatféle birtokkategória szerint részletezve, táblázatokon írták össze a terheket, külön feltüntetve az adósságmentes ingatlanok számát és területét is. Kimutatták 1855-től kezdve az új terhek évenkénti összegét s e számsorok szembentűnően világították meg, hogy a mezőgazdaságot ért csapások, köztük elsősorban a 1863. évi katasztrófális szárazság miként növelték a gazdaosztály eladósodását.

A kilenc különböző jellegű vidéken kiválasztott 6—6 falu termőföldjének értéke szintén megállapítást nyert s ezek szerint 1883-ban egy kat. hold átlagos becsértéke volt koronákban :

	a kat. jövedelem 20-szorosa szerint	szerződéses vételárak alapján
Nagykanizsai törvényszék területén	240 K	260 K
Fehértemplomi	212 "	210 "
Pestvidéki	206 "	416 "
Pozsonyi	200 "	656 "
Aradi	194 "	260 "
Kassai	180 "	260 "
Nagyvárad	130 "	200 "
Dési	70 "	120 "
Kolozsvári	50 "	150 "

Fenti adatok szerint a szerződési vételárak 44 évvel ezelőtt is csak egyes vidékeken egyeztek a kat. jövedelem húszszorosával s néhol annak 40—60-szorosát is túlhaladták.

A próbafelvétel sok értékes tanulságot nyújtott, az országos összeírás azonban nem történt meg. Az illetékesek célszerűbbnek tartották megvárni azt az időt, amikor a kifizetett, de nem törölt terheket is tisztázó

telekkönyvi betétszerkesztés elkészül. Az 1888-ban megkezdett munkát azonban oly lassan haladt előre, hogy 1891-ben az O. M. G. E., 1892-ben pedig a földművelésügyi miniszter úr a terhek összeírását újból megsűrgette. E felvételt 1905-ben hajtotta végre a közp. statisztikai hivatal, összeírva a 100 holdon felüli birtokok tartozásait, de az eredmény nem került nyilvánosságra.

A bekeblezett adósságok egyik részéről a Statisztikai Évkönyvek tájékoztatnak, közölve, hogy a hazai hitelintézetek jelzálogos kölcsöneiből megyék szerint mennyi terheli a földbirtokot s mi a házakat és azokra évenként mennyi új kölcsönt folyósítottak. Országos végösszegben kimutatják a követeléseknek nagyság és kamatláb szerinti megoszlását is, azonban a vételárhátralékok, továbbá a magánszemélyek, alapok és külföldi pénzintézetek, stb. kölcsönei sehol sincsenek nyilvántartva.

A hazai hitelintézetek 1917—20. évi adatai az évkönyvekből hiányoznak s az újabbak még nincsenek közzétéve. A többi évek jelzálogos kölcsönállagát és forgalmát millió papírkoronában, kikerekítve az alábbi táblázat mutatja. Az adatok 1916-ig Magyarország régi, 1921-től kezdve mai területére vonatkoznak.

I. A hazai hitelintézetek jelzálogos kölcsönei.

*Prêts hypothécaires des établissements de crédit
de Hongrie.*

É v <i>Année</i>	Házra és birtokra évi — <i>Sur maisons ou propriétés foncières</i>		Jelzálogos kölcsön- állomány csak föld- birtokon — <i>Prêts hypothécaires ne grevant que des propriétés foncières</i>
	folyósítás <i>prêts versés annuellement</i>	törlesztés <i>amortissement par an</i>	
millió koronában — <i>millions de couronnes</i>			
1915	121	215	2.369
1916	188	284	2.252
1921	420	321	975
1922	611	574	1.025
1923	830	1.276	710
1924	26.885	2.700	9.081

A Statisztikai Évkönyv kimutatja továbbá az évenként bekeblezett, illetve törölt követelések értékét és darabszámát. A birtokok és házak terheit azonban csak egyesítve s országos végösszegben közli, ezért ennek alapján sem a birtokterhek nagyságát, sem vidékek szerinti megoszlását és alakulását megállapítani nem lehet. A telekkönyvi statisztika használhatóságát növelné az, ha jövőben a gyárak, bányák és városi házak adatai a földbirtokétól elkülönítve és járásbiróságok szerint részletezve kerülnének közlésre, így a birtokok járási összértékét és terhét is össze lehetne hasonlítani. Ugyancsak kívánatos, hogy a telekkönyvi hivatalok a nagyobb összegű átírások, tehertörlések és bekeblezések adatait külön tüntessék fel, mert egy-két nagyobb uradalom átírása, lekötése vagy par-

II. Telekkönyvi zálogjogforgalmi statisztika 1921—1925-ben.

Statistique du mouvement des prêts hypothécaires inscrits par les conservateurs des hypothèques, en 1921—1925.

Zálogjog neve <i>Genre des hypothèques</i>	1921		1922		1923		1924		1925		Összesen au total	
	Bekélezés Inscriptions	Törles Inscriptions	Bekélezés Inscriptions	Törles Inscriptions	Bekélezés Inscriptions	Törles Inscriptions	Bekélezés Inscriptions	Törles Inscriptions	Bekélezés Inscriptions	Törles Inscriptions	Bekélezés Inscriptions	Törles Inscriptions
	millió aranykoronában — millions de couronnes-or											
Váltó és más bizto- síték — <i>Traites et autres garanties</i>	30.1	3.4	17.5	2.9	18.5	1.4	75.2	3.4	318.2	27.4	459.5	38.5
Zálogleveles for- galmi — <i>Valeurs hypoth.</i>	2.5	10.6	3.4	8.2	0.3	2.8	5.4	5.0	9.0	18.8	20.6	45.4
Egyéb forgalmi — <i>Autres</i>	13.1		9.0		15.5		89.4		62.2		189.2	
Összesen — <i>Autotal:</i>	45.7	14.0	29.9	11.1	34.3	4.2	170.0	8.4	389.4	46.2	669.3	83.9
Ebből Budapest Doni Budapest							75.4	4.0	125.3	12.7	200.7	16.7

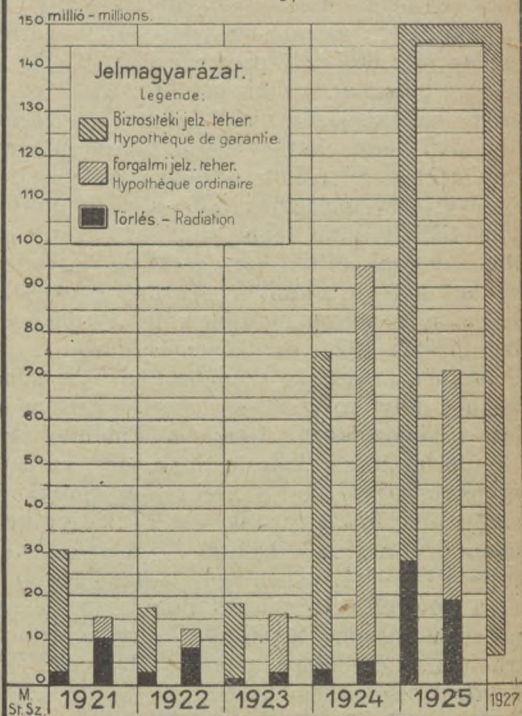
cellázása a járás évi átlagaiban nagy eltolódást okoz. A tájékozódást még jobban elősegíti az, ha Budapest adatait az évkönyv külön is feltünteti.

A telekkönyvi statisztika az 1917—20 közötti évekről hiányzik s így nem tudjuk, hogy e négy esztendő konjunktúrája a jelzálogterheket mennyivel csökkentette. Az 1921 utáni évek alább részletezett forgalmából, megbízhatóbb adatok hiányában, a földbirtokok mai terheit eléggé pontosan kiszámíthatjuk s az 1920 előtti évek forgalmára szintén következtetni tudunk.

A telekkönyvi terhek 1921—25. közötti bekeblezése 669·3 millió, törlése 83·9 millió, növekvése tehát öt esztendő alatt 585·4 millió aranykorona volt. Ebből levonva Budapestre 184 millió, 1921—23-ra 36 millió, összesen tehát 220 millió aranykoronát s a vidéki házak, gyárak, bányák, stb. terheire egy alább megindokolt arányszámítással 105·4 milliót, a fennmaradó 260 millió aranykorona az ország földbirtokainak 1921—25. közti jelzálogtehernövekedése, egyúttal az 1925. év végén fennálló összes bekeblezett adóssága is. A gazdaközönség ugyanis régebbi magas kamatú tartozásait a háború alatt és után viszfizette s 1921-ben az összes intézetek jelzálogos kölcsöne földbirtokon csak 974·6 millió korona volt. Ennek utóbb le nem törlesztett része a pengőátszámítás folytán oly csekély összegre zsugorodott, hogy számba se jöhet, miután legalább ugyanannyi visszafizetett, de nem törölt adósság maradt kimutatva az összeváltásban.

TELEKKÖNYVI JELZÁLOGJOGI BEKEBELE- ZÉSEK ÉS TÖRLÉSEK ÉVI ÖSSZEJE.

Total annuel des inscriptions
et des radiations hypothécaires.



A kizárólag földbirtokra kölcsönző két földhitelintézetünk statisztikai adatai szerint a birtokosok csak akkor kezdték törlesztéses kölcsöneiket tömegesen visszafizetni, amikor drága váltótartozásaiktól már megszabadultak. A Magyar Földhitelintézet békebeli kihelyezése 1915-ben még emelkedett s 1919-ig alig apadt, de az adósok száma 13·4 ezerről már ez idő alatt 9·8 ezerre csökkent, így a háború folyamán csaknem 30%-uk s elsősorban sok kisgazda visszafizette tartozását, a befolyt összegeket pedig az intézet néhány nagybirtokra folyósított új kölcsönbe fektette. Békebeli követeléseinek 63%-a, s a darabszám 43%-a állott fenn 1922. év végén s az állomány csak 1923-ban esett le egyetlen év alatt a felére, amikor pénzünk értékcsökkenése is a legrohamosabb volt. A tömeges visszafizetés 1924. év közepéig tartott s az állam pénzügyeinek szanálása óta lassúbb ütemben folyt tovább. A háborús esztendők alatt a Kisbirtokosok Országos Földhitelintézete törlesztéses kölcsöneinek 48 ezernyi darabszáma 28%-kal s 218 millió koronányi összege 15%-kal apadt és 17·2 ezer kisember fizette vissza tartozását. A csökkenés ott is 1923—24. évben volt a legnagyobb s ma a követelés 16%-a áll fenn, míg a megmaradt 8.449 adós 120 millió a. k. értékű birtoka terheit az átértékelési törvény alapján 2.720 pengővel vissza nem fizeti.

A termőterület 1925. évi 260 millió aranykorona összes terhében a hazai és külföldi hitelintézetek, biztosítótársulatok, alapok és magánszemélyek bekeblezett váltó- és egyéb

kölcsönei s a vételárhátralékok egyaránt benne vannak. Az 1926. évi tehernövekedést a fenti módszerrel csak akkor lehet megállapítani, ha a telekkönyvi hivatalok sokféle valutában közölt statisztikai adatai megfelelő átszámítás után nyilvánosságra jutnak. Addig Budapest s néhány vidéki telekkönyvi hivatal 1926. évi forgalma alapján arányosítással kell kiszámítani azt. ¹⁾

¹⁾ Amíg pontos adatok közölhetők, egyelőre szolgáljanak számításunk megvilágításául a következők. Az 1926. évben a fővárosban 120 millió K új terhet kebeleztek be s 40 milliót törültek, a növekedés tehát 80 millió aranykorona. Minthogy 1925-ben a többi telekkönyvi hivatalok együttvéve kétszerannyi terhet kebeleztek be, mint a budapestiek ez alapon 160 millió volna, valójában azonban legalább 240 millió aranykorona, a vidék jelzálogos terheinek 1926. évi növekedése s ennek 75%-a: 180 millió a földbirtokra esik. Budapesten ugyanis tavaly a biztosítéki bekebelezés 70%-kal csökkent s a forgalmi zálogjog törlése megkétszereződött, tehát a tehernövekvés az előző évinél sokkal kisebb mérvű volt, viszont egyes vidékek jelz. kölcsönforgalma tavaly az előző évinek 3—4—5-szörösére emelkedett. Ugyanakkor a Nemzeti Bank váltótárcája 62%-kal s a fővárosi 13 legnagyobb pénzintézet takarékbetétállománya 63%-kal növekedett s legalább ilyen mértű volt a többi hitelintézetek tőkegyarapodása. Ennek túlnyomó részét földbirtokra bekebelezett váltó- vagy más kölcsönként gyümölcsöztették s így a termőterület 1925. évi 260 millió arany K terhe 1926-ban legalább 70%-kal: 182 millióval növekedett. Illetékes forum-

nak pár hónap előtti adatgyűjtése szerint 38 város pénzintézeteinek 4·3 milliárd korona váltó- stb. ki-helyezéséből 44% mezőgazdasági célú, de ez az arány Nyíregyházán 61%, Cegléden, Gyöngyösön 65% s a falusi intézeteknél 80—90%-ot is meghalad. Ezenfelül a hat körzeti hitelszövetkezet 115 milliárd s az O. K. H. 34 milliárd koronányi kölcsönét túlnyomóan földbirtokra folyósította, így a vidék telekkönyvi terheinek növekedése az 1925. évit tetemesen felülhaladta s legalább 75% erejéig földbirtokra van bekebelezve. 180 millió aranykorona csak a hazai tőkenövekedésből kihe-lyezett új földkölcsönök összege, mert a külföldön dollár- és font-záloglevelek elhelyezésével szerzett pénzből 60 millió aranykorona szintén földbirtokra folyósított. Hat nagy fővárosi intézet a tavaly folyósított 500 milliárd kor. törlesztéses kölcsönéből egyelőre 400 milliárdot engedményezett át a közösen alapított „Magyar Pénzintézetek Zálog-levélkibocsátó Szövetkezetére“, amely egy év alatt 5.600 ezer dollár névértékű záloglevelet helyezett el külföldön. A 290 földbirtokra 1.370 milliós átlag-összegben 35 évre, a becsérték 25%-ig és 7½%-ra folyósított kölcsönök túlnyomóan a nagybirtok li-telszükségletét elégítették ki. Több fővárosi intézet külön helyezett el külföldön font- és dollárzálog-leveleket s a Magyar Földhitelintézet 432 milliárd, más öt intézet 92 milliárd törlesztéses kölcsönt nyújtott földbirtokra, tehát néhány nagy intézet egy év alatt 1024 milliárd koronával növelte a föld-birtok terheit, részben konvertálva bekebelezett váltó- és folyószámlatartozásait.

Ezek szerint a termőterület jelzálogkölcsön terhe hozzávetőleges számítással 1926. év végén 500 millió aranykoronára becsülhető és ennek 48%-a az utolsó évben keletkezett. Németországban a telekkönyvi terhek még nagyobb mérvű növekedését mutatja a porosz központi földhitelintézet 1926. évi jelentése, amely szerint az utóbbi években eladás útján tulajdonost cserélt s az intézet kölcsönével terhelt birtokok vételára és terhei közti arány a következő volt:

É v	Eladott birtokok		
	vételára	jelz. kölcsönterhek	terh a vételár %-ában
	millió aranymárka		
1924. évben . .	955	90	9.4
1925. „ . .	823	150	18.2
1926. „ . .	2.497	827	33.1

Egyelőre el kell fogadnunk a fenti számítás eredményét, míg a földbirtok terheinek tüzetes statisztikája el nem készül. Ennek adatfelvételére most legalkalmasabb az idő, mert a konjunktúrák folytán terheitől részben megszabadult földbirtokok újabb eladódása rohamosan növekszik s később mind nehezebb lesz az összeírás. A felvétel pontosságát elősegíti az a körülmény, hogy úgy a fennálló, mint a kifizetett, de nem törölt régebbi terhek az átértékelés folytán jelentéktelen összegre redukálódtak. Célszerű volna elrendelni ama régi terhek együttes törlését,

amelyek fennállását a jogositottak záros határidőn belül nem jelentik be. Ez megkönnyítené a statisztikai felvételt is. A Magyar Gazdaszövetség kezdésére már folynak az illetékes körök tárgyalásai s remélni lehet, hogy az országos felvétel eredményei egy éven belül nyilvánosságra kerülnek.

Célszerű volna ezzel kapcsolatosan a hitelintézetek jelzálogos és más mezőgazdasági kölcsöneinek részletes statisztikáját elkészíteni.

Mielőtt a magyar föld terheit s megterhelésének $\%$ -át a termőterület összértékével együtt kiszámítanók, előbb tekintsünk végig a földárak kialakulásának történetén.

A régmúlt idők birtokértékének megállapítását a terület és pénzegység eltérései nehezítik meg. Árpád-házi királyaink alatt s később is sokáig csekély volt a birtok értéke s az nem annyira a terület nagyságától, mint a hozzátartozó munkaerők számától függött. A lakosságot gyakran pusztító pestis és háború mindig lenyomta a föld árát s azt a külföldieknek időnkint szükségessé vált betelepítése növelte újból. Volt idő a XIV-ik században, amikor egy szolga ugyanannyit ért, mint egy ekealja, vagyis 150 hold föld. A török hódoltság utáni időben a császári kincstár a jogtalanul kezére kerített óriási pusztaterületeket nem adta vissza az egykori birtokosok utódainak, hanem felbecsülte, hogy árverésen vagy szabadkézből értékesítse. A becslés holdankint és minőség szerint a szántóföldet 3—5 forintra, rétet, kertet 2—4, a makkos erdőt 4—6, a legelőt 1—3 forintra értékelte. Legtöbb birtok azon-

ban jóval alacsonyabb áron kelt el, különösen a déli megyékben, ahova tetemes költséggel külföldről kellett a kipusztult lakosság helyére munkaerőket telepíteni. Schlick Lipót 1697-ben 40 ezer forintért, holdankint alig 10 krajcárért vette meg a csongrád-hódmezővásárhelyi uradalmat 2 mezővárossal, 3 faluval és 16 oly pusztával, amelyek helyén ma népes községek állanak. 1722-ben aztán eladta 30 ezerért Károlyi Sándornak, aki több régi tulajdonos család ellentmondása folytán azok részére még 222 ezer forintot fizetett ki. Békés megye csaknem egész területét 1723-ban 37.000 forintért, holdankint 15 krajcárért vásárolta Harruckern volt főhadbiztos. Grassalkovich a debrő-parádi uradalmat, amelyhez több falu és Gyöngyös város fele is tartozott, 1740-ben 77 ezer forintért vásárolta, örökösei pedig 100 év múlva 1565 ezer forintért adták el Károlyi György grófnak.

Földértékadatok rendszeres gyűjtésével hazánkban először *Galgóczy* Károly foglalkozott, aki 1855-ben megjelent „Magyarország mezőgazdasági statisztikájában” különböző vidékekről gyűjtött nagyszámú adatot közöl s az áralakulás okait is megvilágítja. Mint-hogy egy ideig csupán az irtványföldeket lehetett örökáron eladni, az úrbéres földeket pedig csak 1836-tól kezdve, így azok ára egyszerre 50%-kal emelkedett, az úrbéri felszabadítás után pedig mindenütt legalább kétszeresére, de többnyire öt-hatszorosára ugrott. Ennek *Galgóczy* szerint az úrbéri korlátozás megszűntetése mellett a közlekedés javulása

és a tagosítás volt az oka. 1855-ben országos átlagban már holdankint 70–80 pengő forintra emelkedett a földek középára, a haszonbér pedig az árak rendszerint 9–10%-a volt. Amint a földadót egyre emelték és az úrbérváltság díját szintén fizetni kellett, a földeladás mind gyakoribb lett, de zsellérek még nem vásárolhattak, mert az eladás többnyire fél- vagy negyedtelkenként és nem parcellák szerint történt.

1857-ben a bécsi nemzetközi statisztikai kongresszus alkalmából a földadókataszter adataival együtt megjelent hivatalos becslés a határőrvidék nélkül Magyarország ingatlanainak értékét 2.659 millió forintban állapította meg s ennek 4.6%-ára rúgott a 120 millió forint telekkönyvi teher. *Czoernig* Károly báró osztrák statisztikus 1858-ban „Oesterreichs Neugestaltung“ c. művében Ausztria és Magyarország egész területére a következőkben állapította meg a holdankinti földértékeket: szántó 150 forint, rét és kert 160, szőlő 300, legelő 50, erdő 40 forint. *Keleti* Károly 1868-ban megjelent „Telekadó és kataszter“ c. könyvében *Czoernig* értékadatait Magyarországra nézve magasnak tartja és egy hold termőföld értékét országos átlagban 100 forintra becsüli. *Füllungernek* „Vergleichende Statistik“ címen 1868-ban Bécsben megjelent munkája szerint Magyarországon egy hold szántóföld középértéke 130, szőlő 200, rét és kert 150, legelő 50, erdő 30 forint. Erdélyben és a határőrvidéken kb. 20–30%-kal alacsonyabbak voltak az árak, viszont Ausztria minden tartományában ma-

gasabbak, mint Magyarországon s még Gali-ciában is 150 forint a szántó, legnagyobb pedig alsó Ausztriában, átlag 350 forint.

Glatter Eduárdnak az 1861. évi Statisztikai közleményekben megjelent tanulmánya szerint Pest megyében a volt úrbéri telkek ára 1853—55. közt a magas gabonaárak miatt az 1848. évi ár 4—5-szörösére emelkedett. A volt nemesi birtokok értéke kétszerannyi volt 1848 előtt, mint az úrbér eltörlése után, 1853—55. közt 2—2 $\frac{1}{2}$ -szeresével emelkedett, de utóbb szintén visszaesett.

Keleti Károly 1868-ban egy nagyszabású mezőgazdasági statisztikai összeírás tervezetében a földárak adatgyűjtését szintén ajánlotta s hangsúlyozta, hogy a telekkönyvi teherstatisztikát a földértékstatisztikával kell összekapcsolni.

Ditz Henrik, ki a bajor kormány megbízásából tanulmányozta hazánk mezőgazdasági viszonyait, 1869 ben fordításban is megjelent „Magyar mezőgazdaság“ c. művében közli, hogy nálunk 1848 előtt lényeges különbség volt az úrbéri szolgáltatással terhelt jobbágytelkek s az ingyen robotmunkával művelt urasági birtok ára között, de mind a kettő alacsonyan állott. Tiszamentén a jobbágyföld katasztrális holdja 30, az urasági 60 pengő körül mozgott. A felszabadítás az urasággal egyenlővé tette a jobbágyföld árát, sőt azt néhol a réginek öt—hét-szeresére emelte. Az ötvenes évek elején urasági és jobbágyföldek ára 100—120 forint körül állott. A harmincas és ötvenes évek közti a búza ára s az életfenntartás költsége

megkétszereződött, a földárak növekedése azonban ennél sokkal nagyobb mérvű volt, mert mindenki a gabonaárak további emelkedésére számított. Mihelyt azonban 1857 óta a búzaárak esni kezdtek s a földadót fel-emelték, a birtokok ára néhol felényire is lesüllyedt, a nép földéhsége pedig egy időre megszűnt.

A hatvanas évek elemi csapásai, különösen az 1863. évi nagy szárazság s az 1873. évi pénzkrízis következményei a földárak jelentősebb emelkedését hosszú időre megakadályozták. Még a nyolcvanas évek elején is 150—200 forint volt a jobb földek, 50—100 forint a gyengébbek ára. A lassan, de mégis megindult emelkedést a kilencvenes évek mezőgazdasági válsága, az alacsony terményárak s más körülmények szorították újra vissza s 400—600 koronás átlagok mellett 200 és 1000 koronás szélsőségek is mutatkoztak. A földárakalakulásának megvilágítására szolgáljanak a Fejér megye feketeföldű déli síkvidékén, túlnyomóan kiskgazdák kezén levő Sárbogárd község vételárjai, amelyek alakulására rendkívüli helyi okok nem folytak be. Az adatokat a község érdemes főjegyzője követésre méltó buzgósággal 49 év óta jegyezte fel a kezén megfordult több száz adásvevési szerződés alapján. Ezek szerint a jóminőségű szántóföld kat. holdjának forgalmi értéke volt 1878-ban 400 korona, 1883-ban a vasútépítéskor 540 kor., 1890-ben és 1900-ban 800 kor., közben pedig a gabonaárak esése miatt 600 kor. is volt, 1910-ben 1100 kor., 1917-ben 1300 kor.,

1927-ben pedig 1000—1100 aranykor. az átlagos vételár.

A Magyar Földhitelintézetnek statisztikai kimutatásai szerint a kölcsönök fedezetétül lekötött ingatlanok kat. holdankinti értéke 1863-ban 120 kor., 1873-ban 135, 1883-ban 150, 1893-ban 165, 1903-ban 226, 1913-ban 282 és 1923-ban 308 korona volt. Ezek az átlagok azonban a tényleges értéknél alacsonyabbak, mert többnyire kataszteri becslésen alapulnak s a régi kölcsönök egykori alacsonyabb értékelései s a nagybirtokok nagyobb százaléku erdő-, legelő és terméketlen területei a földérték országos átlagát lenyomták. A Magyar Földhitelintézet javára lekötött ingatlanoknak ugyanis alig fele, ezzel szemben a kisgazdák birtokainak több mint fele szántóföld.

A jelen század elején aztán a mezőgazdaság érdekeit hathatósabban védő vámok, az emelkedő termény- és állatárak mellett a szokatlan pénzbőség, mely a kisembereket is olcsó törlesztéses kölcsönhöz juttatta, a földéhséget s a földárakat jelentősen felfokozta, úgyhogy 1500 s a Bácskában 2—3 ezer koronás vételárak is előfordultak. Megindult egy nagyarányú parcellázási folyamat, amely sok százezer holdat juttatott a kisgazdák kezére. A szabadjára engedett spekuláció igyekezett a kedvező alkalmat kihasználni s az olcsón összevásárolt közép- és nagybirtokokat tetemes nyereséggel darabolta szét. Az Országos Magyar Gazdasági Egyet 1909. évi adatgyűjtése szerint a parcellázott ingatlanok vétel- és eladási ára birtokkategóriák szerint a következő volt:

	a vállalkozó vételárban átlag kat. holdjáért fizetett:	kisemberek- től kapott:	különb- ség %-ban
100 holdon aluli birtok	640 K-t	960 K-t	50
100—500 hold „	520 „	700 „	34
500—1000 „ „	480 „	600 „	25
1000—2000 „ „	530 „	700 „	32
2000—5000 „ „	530 „	660 „	25
5000 holdnál nagyobb birtok	470 „	660 „	40

Az adatgyűjtés az 1900. év óta hazánkban feldarabolt kb. $1\frac{1}{2}$ millió hold tizedrészére terjedt ki. Ebből hozzávetőleg 50 ezer holdat vállalkozók vásároltak meg és parcelláztak.

A parcellázási lázat a Balkánháborúval járó pénzdrágulás csökkentette s a túlhajtott árakat is leszorította. A világháború első két esztendejében, amikor alig volt eladás, a földárak változatlanul álltak, de már 1916-ban 50%-os emelkedés mutatkozott. A munkabér felszökött ugyan, de az állat- és egyes terményárak emelkedése s a pénzleromlás fokozták a föld iránti keresletet. A parcellákat nemcsak az otthonmaradott gazdák, de a hadbavonultak asszonyai is kezdték vásárolni, a nagybirtokokat pedig a bankok és a hadigazdagok.

A birtokforgalmat egy kormányrendelet korlátozta ugyan, de 1914 júliustól 1920 végéig így is 1450 ezer hold cserélt gazdát s az árak a pénz egyre nagyobb értéksökkenése miatt papírkoronában folyton emelkedtek. Mérséklőleg hatott ugyan a földreform terve, mert attól tartva sokan eladták birtokukat, a

kisemberek pedig olcsó földosztás reményében tartózkodóan vásároltak. 1921 év tavaszán a Hegedűs-féle valutajavítás 25—50%-os áreséseket okozott, de már 1922-ben megindult a földvásárlás, különösen a megszállott területekről jó valutákkal áttelepülők részéről s az 1923 után mind rohamosabb pénzromlás papírkoronában megsokszorozta az árakat. A földárak hullámozása s vidékek szerinti alakulása egyre szeszélyesebb lett. A tőzsde konjunktúrája egyideig minden tőkét lekötött, a bessz után pedig a föld utáni kereslet oly erős lett, hogy az árak helyenkint az aranyparitás fölé emelkedtek. A terményértékesítés nehézségei a növekvő adók s a szanálással járó pénzhány megsokszorozták a kényszereladásokat s lerontották a földárakat, amelyek 1926. év őszén álltak a legalacsonyabban s inkább ott tartották magukat, ahol nagyobb volt a földéhség és népsűrűség s a kisemberek a jövedelmezőséggel arányban nem álló árat is megadták, hogy munkaerejüket értékesíteni tudják. 1927. év eleje óta a politikai és pénzügyi konszolidálódás hatására pár hónap alatt 10—20%-os földáremelkedés észlelhető. A pénzleromlás éveiben mind gyakoribb lett a vételárnak és haszonbérnek bűzában való megállapítása, amihez még ma is több vidéken ragaszkodnak a kisemberek.

A megyei és községmonografiák a birtokviszonyok ismertetése során többnyire szintén közöltek földárakat. *Rubinek* Gyula, az OMGE igazgatója szerkesztésében 1911. évben megjelent „Magyarország gazdacímtára” a jó, közepes és gyenge szántók, stb. katasztrális

holdankinti becsértékét részletezve közli, de csak megyei átlagban, s többszáz százalékos szélsőségek között.

A zálogleveles és jelzálogos kölcsönt nyújtó hitelintézetek a biztosítéku felajánlott birtokok értékét rendszerint gazdasági szakértőjük helyszíni szemléje alapján állapították meg s e becslési jegyzőkönyvek gazdag és értékes adatait érdemes volna gazdaságtörténeti célokra feldolgozni. Egyik-másik intézet a nagyobb községek dülönkinti határbecslését szakembereivel előre elkészíttette s annak alapján jelentékeny idő- és költségmegtakarítással tudta a kölcsönkérvényeket elintézni. Ez az eljárás nagy haladást jelentett, de nem nyújtott tiszta képet arról, hogy a földértékek dülönkinti eltéréseinek s a vételárak néhol indokolatlanul magas vagy alacsony voltának mi az oka. Ezek a háború előtti években gyűjtött adatok különben is elavultak, ma már csak gazdaságtörténelmi forrásul szolgálnak.

A földértékadatok gyűjtését célozta a telekkönyvi forgalmi statisztikának 1911-ben tervezett tökéletesítése, amely egyéni lapokkal akarta a tulajdonost cserélő ingatlanok becsértékét is összeírni. Egy másik terv szerint a legutóbbi 30 év alatt lebonyolított parcellázások adatait, vétel- és eladási árait gyűjtötték volna össze.

Újabban az állampénztárak a pénzügminiszter rendeletére külön jegyzékben gyűjtik a szerződési és árverési vételárakat, hogy azok segítségével összehasonlítás útján ellenőrizni tudják az illetékkiszabásra bemutatott

szerződések vételárait. E feljegyzések azonban oly hiányosak, hogy hivatásuknak aligha fognak megfelelni. A pár év előtt felállított Mezőgazdasági Üzemi Intézet szintén foglalkozik földárstatisztikai kérdésekkel, az Országos Magyar Gazdasági Egylet s az Országos Mezőgazdasági Kamara pedig időszaki jelentéseiben a földárak alakulásáról is megemlékezik.

Legszámottevőbb munkálat volt e téren az, amelynek eredményeit a m. kir. földművelésügyi minisztérium „Földárak és földhasznbérék Magyarországon 1913-ban” címen adta ki. A füzet járásonkinti átlagban közli a száz holdon aluli kisgazdák s külön a közepe- és nagybirtokosok szántó- és szőlőföldjeinek holdankinti vételárait, hasznbérét, termésátlagait s az átlagos napszámbéreket. Ezen egymásra ható tényezők adatainak szembeállítására igen helyes s belőlük értékes következtetéseket lehetne levonni, ha tudnók, hogy a járási átlagok megállapítása minő módszerrel történt.

Egyetlen falunak átlagos földárait és hasznbéréit sem könnyű helyesen meghatározni, s természetesen még nehezebb egy egész járásét, különösen ha ahhoz hegyes és sík vidéken különféle talajú, fekvésű és népösszetételű félszáz falu is tartozik. Ez a felvétel hiányosságai mellett is becses anyagot szolgáltat a tudományos vizsgálódásra, különösen, ha a népmozgalmi birtokmegosztási s más adatokkal is egybevetjük. A kat. jövedelem járási átlagait ugyanazon földek árának $\%$ -ában tüntetve fel, arányszámokat ka-

punk, amelyek vidékek szerint lényegesen eltérnek egymástól, jelezve, hogy a földek ára, illetve értéke a kataszter készítése óta az egyes járásokban különböző arányban emelkedett.

Annak idején a nagyvároshoz, főleg Bécshez, Budapesthez, továbbá a vasúthoz, víziúthoz közelfekvő, úgyszintén az elsőrendű fekete földek sokkal magasabb kat. osztályba kerültek, mint a forgalomtól, a piacóktól távolosok és a gyengébb minőségűek. Idővel azonban ide is kiépültek az utak, vasutak, kultúra alá kerültek a rosszabb földek is. A szőlőtelepítés éppen a legsilányabb immunis futóhomok árát verte fel legjobban, a többiek értéke pedig ehhez igazodott. Később a kataszteri kiigazítás inkább csak az ugyanazon községben, vagy becselőjárásban észlelt aránytalanságokat s a művelési ágakban történt változásokat helyesbítette, de az egyes járások és vidékek között az eltolódásokat ki-egyenlíteni nem tudta.

Magyarország termőterületének értéke, amíg községenként megfelelő statisztikai felvétel készülhet, egyelőre akként számítható ki, hogy a szántóföldek, rétek, stb. megyénkénti területét megszorozzuk azoknak átlagos forgalmi árával, melyet az állami gazdasági felügyelők gondos utánjárással 1926. év végén állapítottak meg. A kisgazdák szántóföldjeinek vételárai megyénként 400 és 1400 aranykorona közt mozognak s országos átlagban a kisgazdák szántóinak és rétjeinek kat. holdja 760, a középbirtokoké 570 s a nagybirtokoké 300 koronára értékelhető. Erdőtalaj és legelő holdját kisbirtoknál 200, közép-

birtoknál 150 és uradalomnál 100 aranykoronára, szőlőtalaj holdját az ültetvény egy részének hozzászámításával 1000 koronára, kertet 2000, illetve 800 koronára becsülve az összes termőterület értéke óvatos számítással 8 milliárd aranykorona. A 142 millió aranykorona kataszteri jövedelem 56-szorosával számítva 7952 millió aranykorona.

A kataszterben még terméketlennek feltüntetett, de részben termővé tett 1 millió kat. hold terület értékét holdankint 50 koronával s az $51\frac{1}{2}$ ezer hold nádist 1000 koronával, a többi területet pedig a fentebb közölt átlagértékkel számítva az egyes birtokkategóriák területe és értéke a következő. (Lásd tuloldali táblákat.)

Erre 1926 végén 500 millió aranykorona tartozás volt bekebelezve, a telekkönyvi terhelés tehát átlag $6\cdot 25\%$ -nyi.

Jóval magasabb arányszámot kapunk, ha a földterület 23% -ra rúgó s kölcsönfedezetül alig szolgáló egyházi, kincstári, községi és hitbizományi birtokok értékét leszámítjuk. Ezidőszerint a többi gazdaságoknak is alig harmada van lekötve s így 2000 millió aranykorona értékű birtokon 500 millió aranykorona a bekebelezett tartozás, ami átlag 25% -cs telekkönyvi megterhelést jelent.

A telekkönyvi forgalmi statisztika szerint ma átlag alig minden harmadik birtokon van adósság. A törlések eseteinek száma 1921—25 közti öt év alatt 312 ezer volt, de tudvalevően egy kérvény alapján több terhet szoktak törölni s a munkatorlódás miatt sok kérvény csak a következő évben nyer elintézészt.

III. A birtokok területe és száma kategóriák szerint.

Superficie et nombre des propriétés foncières, suivant les catégories.

Birtokok száma és kategóriája <i>Nombre et catégorie des propriétés f.</i>	Szántó <i>Terres labourables</i>	Rét <i>Prairies</i>	Kert <i>Jardins</i>	Legelő <i>Pâturages</i>	Szőlő <i>Vignes</i>	Erdő <i>Forêts</i>	Nádas és terméketlen <i>Roselières et inconnues</i>
terület ezer kat. holdban — superficie en milliers d'arpents cadastraux							
840.000 kisbirtok " <i>petites propriétés</i>	5.989·8	656·6	140·5	353·8	334·3	215·5	419·5
9.630 középbirtok " <i>propriétés moyennes</i>	1.380·9	165·4	12·5	570·7	24·3	284·2	216·5
1.130 nagybirtok " <i>grandes propriétés</i>	2.359·4	330·8	19·7	836·8	20·2	1.338·7	418·0
Összesen — Total	9.730·1	1.152·8	172·7	1.761·3	378·8	1.898·4	1.054·0

IV. A földbirtokok értéke kategóriák szerint 1926-ban.

Valeur des propriétés foncières suivant les catégories en 1926.

IV. A földbirtokok értéke kategóriák szerint 1926-ban. Valeur des propriétés foncières suivant les catégories en 1926.							
Birtokkategória Catégories de propriétés	Szántó Terres la- bourables	Rét Prairies	Kert Jardins	Legelő Pâtu- rages	Szőlő Vignes	Erdő Forêts	Nádas és terméketlen Roselières et inconnues
terület ért. mill. aranykoronában — valeur de la superficie en mill. de cour.-or							
Kisbirtok — Petites propriétés . . .	4.552·3	499·0	281·0	70·7	334·3	43·1	49·3
Középbirtok — Moyennes propr.	787·1	94·2	10·0	85·6	24·3	42·6	20·0
Nagybirtok — Grandes propriétés	707·8	99·2	15·7	83·7	20·2	139·9	40·0
Összesen — Total	6.047·2	692·4	306·7	240·0	378·8	225·6	109·3

Tehát a régi tartozások többnyire törölve vannak, tennálló részük pedig az átértékelés folytán oly csekély összeg lett, hogy figyelmen kívül hagyható. Más számottevő teher tehát alig van, mint az, amit 1921. év után kebleztek be. 1921—25 közti öt év alatt 374 ezer darab volt a zálogjog-bekeblezés, ebből a Budapestre kimutatott 16 ezer s a vidéki házakra eső 128 ezer esetet leszámítva, 1926. évre pedig arányosítással 130 ezret hozzáadva, a hat év alatt földbirtokra bekeblezett tehertételek száma 360 ezer.

Minthogy az új tartozásokból is sokat töröltek visszafizetés, vagy konvertálás folytán s a kimutatott terhek közül több tétel kerül gyakran ugyanazon ingatlanra, így a 840 ezer kisgazdaság, 9630 közép- és 1130 nagybirtok közül ma legfennebb csak 280 ezer, tehát az összesnek alig harmadrésze van adóssággal terhelve.

Az esetek számának évenkénti változását az alábbi kimutatás részletezi ezekben kerekítve.

1926. évről még csak Budapest adatai voltak megszerezhetők.

A földbirtok telekkönyvi megterhelésének átlaga 50% volt a háború előtt és 25% ma, de a kamatláb több mint kétakkora, mint az egykori törlesztéses kölcsöné. A gazdaosztály tehát rosszabb helyzetbe került, mint volt a háború előtt.

V. Telekkönyvi zálogjogforgalmi statisztika eseteinek száma.

Nombre de cas de la statistique du mouvement des prêts hypothécaires inscrits.

E s e t e k s z á m a N o m b r e d e c a s	1921		1922		1923		1924		1925		1926	
	Összesen Au total	Összesen Au total	Összesen Au total	Összesen Au total	Összesen Au total	Összesen Au total	Összesen Au total	Összesen Au total	Összesen Au total	Összesen Au total	Összesen Au total	Összesen Au total
Biztosítéki zálogjog bekeblezés — <i>Inscriptions hypothéc servant de garantie</i>	44.4	52.9	22.4	0.7	35.0	0.8	108.2	3.2				3.9
Forgalmi zálogjog bekeblezés — <i>Inscriptions hypothéc</i>	27.6	27.0	18.7	3.3	13.6	2.7	24.1	5.0				7.7
Bekeblezés össz. — <i>Inscriptions prises au total</i>	72.0	79.9	41.1	4.0	48.6	3.5	132.3	8.2				11.6
Törlés összesen — <i>Radiations au total</i>	74.7	75.6	79.2	6.9	42.7	6.3	39.7	4.7				6.5

e z r e k b e n — e n m i l l i e r s

Számításaim szerint 120 millió aranykoronára becsülhető a fölbirtok évi minimális közszolgáltatása. Ha ennek tőkeértékét is számításba vesszük, akkor sokkal nagyobb mérvű a magyar föld megterhelési aránya.

Magyarország termőföldjének értékét dr. *Földes Béla* 1885-ben 10 milliárd koronára, *Wekerle Sándor* 1896-ban 8 milliárdra, *Fellner Frigyes* pedig „Új földtehermentesítés“ című tanulmányában 1907-ben 15.717 millió koronára becsülte. *Fellner* professzor számítása szerint 4.111 millió korona volt a bekeblezett tartozás s a földbirtok megterhelése átlag $26\cdot17\%$, a rendszerint tehermentes korlátolt forgalmú birtokok leszámításával pedig $39\cdot8\%$. A különféle adók és más közterhek tőkésítése után a terhelés átlaga $50\cdot23\%$, de a kis- és törpebirtokoknál $57\cdot29\%$ volt. A földbirtokok összértéke a kat. jövedelem 48-szorosával $14\cdot5$ milliárd, hagyatéki értékelés alapján $20\cdot3$ milliárd s a lekötött birtokok holdankinti 230 K átlagértékével számítva $12\cdot3$ milliárd, s ezek középárányosa $15\cdot7$ milliárd volt. Mai Magyarország földértékét ugyanő 1922-ben 7.235 millió aranykoronára becsülte s kimutatta, hogy Magyarország földértékének $63\cdot49\%$ -a az elszakított részekre esett.

A termőterület értékének helyes megállapításához az eddigieknél részletesebb adatok rendszeres statisztikai felvételére van szükség, s ez csak akkor nyújt megfelelő eredményt, ha a dőlőnkint eltérő s folyton változó, emellett anyagi érdekből gyakran eltitkolt valódi értéket megfelelő módszerrel pontosan tudjuk kideríteni. A forgalmi statisztika leg-

nehezebb és legfontosabb része az ár megállapítása és ellenőrzése. A földárak alakulását különösen sokféle tényező befolyásolja, ezért az értékelés kérdésével behatóan kell foglalkoznunk, hogy legegyszerűbb módjára rájöhessünk.

Legkönnyebb, de legkevésbé megbízható eljárás a kat. jövedelem alapján való becslés, amelynek eredménye csak ritkán közelíti meg a valóságot. A pénzügyi hatóságok a háború előtt s újabban megint a kat. jövedelem huszonöttszörösét fogadják el törvényszerű legkisebb becsértékül. Az alacsony osztályozású homokvidéken azonban néhol annak kétszázszorosát is túlhaladja a tényleges érték. Országos átlagban a kisgazdák szántóföldjeinek forgalmi ára ma a kat. jövedelem százszorosa, ezt a szorzószámot azonban nem lehet általánosan alkalmazni, mert a magas osztályozású vidékeken, továbbá a közép- és nagybirtokoknál a tényleges értéket messze felülhaladná. A hitelintézetek a kat. jövedelemnek háború előtt alkalmazott húszszorosa helyett ma annak negyvenszeresét fogadják el, úgynevezett asztalmelletti becsléseknél. Ily alapon azonban az alacsony kataszteri, de belterjes kertgazdálkodásra alkalmas homokvidék hitelígényeit kielégíteni nem lehet. A föld fizikai tulajdonságait kifejezésre juttató kataszter az érték-megállapításánál figyelmen kívül nem hagyható, de éppúgy nem helyes kizárólag erre építeni.

A föld értékét a tényleges hozadék alapján meghatározni igen nehéz, mert egyre többféle a termelvény s azok ára és előállítási költsége folyton változik. Könnyebb dolog a

haszonberek alapján becsülni, azonban ezekre is hatnak a földárakat befolyásoló tényezők.

Az eddigi eljárások hiányosságainak figyelembevételével oly módszert kell tehát alkalmazni, amellyel bármely földbirtok vagy parcella értékét kevés költséggel gyorsan, pontosan meg lehet állapítani. E különleges munkát csak külön szervezet tudná elvégezni, mely a központi statisztikai hivatal irányító közreműködése mellett az érdekelt állami és társadalmi intézmények, hitelintézetek, mezőgazdasági kamarák, stb. alkalmi egyesüléseként működnek. Minél több intézmény kapcsolódik be abba, annál kevesebbe kerül s annyival tökéletesebb lesz az adatközlése.

E közös intézmény hivatása elsősorban az, hogy országos adatgyűjtéssel minden község áttekinthető állapotrajzát s az egész határ általános földbecslését kataszteri osztályok, művelési ágak és dűlők szerinti részletezéssel elkészítse s az érdekeltek használatára bocsássa. Az így összegyűjtött és helyesbített értékadatok statisztikai feldolgozása a központi statisztikai hivatal feladata volna, de a részletadatoknak az érdekeltekkel való informatív közlése a törvény értelmében nem illeszthető be annak működési körébe. Az iroda 5—10 évenként új adatfelvételt készítené s addig is nyilvántartaná és az érdekeltekkel időnkint jegyzékben közölné, hogy a földárak, haszonberek, stb. megyék és járások, illetve művelési ágak szerint hány százalékkal s mily okból emelkedtek vagy estek.

Gyakorlati felhasználásra előnyösebb, ha az egész határ értékelése egyidejűleg történik s

nem birtokonként egynek-egynek eladása vagy megterhelése alkalmával, amikor a becslést egyéni érdekek és tekintetek befolyásolhatják.

Az általános határbecslést legcélszerűbb a kataszteri osztálykivonat alapján, táblázatosan készíteni, feltüntetve, hogy művelési ágak szerint hány hold van az egyes minőségi osztályokba sorozva s meennyi azok átlagos kataszteri jövedelme.

Gazdasági szakemberek közreműködésével a községi előjáróság a részére megküldött térkép minden egyes dűlőjénél beírni annak holdankinti földértékét, a táblázatban pedig minőségi osztályok szerint az átlágárakat. A jegyző a birtokívek s a kezén megforduló szerződések alapján ezeket pontosan meg tudja állapítani. Szőlőnél külön kell kimutatni az ültetvények, erdőnél pedig az erdőhivatal közreműködésével a faállomány értékét.

Ha művelési ágak szerint megállapítjuk a földárak és kat. jövedelem közötti arányszámot, annak segítségével a kat. jövedelem végösszegéből könnyen ki lehet számítani az egész község termőföldjének értékét. Az általános határbecslést a kat. osztályozásban észlelt hibák és eltolódások feltüntetésével még tökéletesebbé lehet tenni. A kataszter csak a föld abszolút termőerejét fejezi ki, de a községhez, városi piachoz, jó úthoz való közelség értékelő, illetve a távolfekvés árcsökkenő hatását figyelembe nem veszi. Pedig a falukörüli futóhomok gyakran drágább, mint a messzefekvő elsőrendű föld. Ezért a táblázatos becslés indokolásában meg kell jelölni, hogy mely dűlők földjei, hány százalék-

kal és miért értékesebbek, illetve kisebb értékűek, mint az ugyanazon osztályú többi földek.

E körülmények elbírálását megkönnyítik az összes dűlők fekvését, talaját és holdankinti földértékeit feltüntető térképek, melyeket az iroda bocsát az érdekeltek használatára. Az állapotrajzban fel kell tüntetni a földárak alakulására beható tényezőket s a község közállapotait jellemző legfontosabb adatokat, így azt, hogy a lakosság száma félszáz év alatt hány százalékkal nőtt, a termőterület hány százaléka van a kisgazdák kezén s hány dűlőben elszórtan fekszik egy-egy földműves birtoka? Minők a gazdálkodási és értékesítési viszonyok, a munkabérek, a főbb termékek s azok termésátlagai. Elemi csapások mily gyakoriak, a kisgazdák földéhsége, vásárlóereje minő mérvű és hogyan nyer kielégítést. A közép- és nagybirtokok, mely dűlőkben fekszenek, minő osztályozásúak, a kis- és nagybirtok haszonbére és földára között hány százalék a különbség, s mi ennek az oka? Ezek az adatok a földárak eddigi és jövőbeli alakulását is megvilágítják s az érték pontos megállapításánál figyelembevételük még szakértői helyszíni becslés esetében is szükséges. Feltüntetendő a kisgazdák házas telkének átlagos ára s a közép- és nagybirtokok holt leltárának értéke is.

Minthogy a táblázatos becslés az egész területet a kisgazdák közti vételárak alapján értékeli, meg kell állapítani, hogy azoknál hány százalékkal alacsonyabb a közép- és nagybirtokok holdankinti értéke. Az állapotrajzban fel kell tüntetni a községbeli földbirtokok

eladósodásának s a holdankinti adók és víz-szabályozási díjak százalékat, a közép- és nagybirtokok utóbbi évekből való vételárát, haszonbérét s azt, hogy hány holdat, mily árban lehetne parcellázással értékesíteni s a vevők mely községből volnának.

A földek árában, haszonbérében s más viszonyaiban később történő lényeges változásokat az iroda szintén figyelemmel kíséri s a korábbi adatok százalékában kifejezve, az okok megjelölésével az illetékesekkel jegyzékben közli. E változások figyelembevételével bármikor meg lehet állapítani úgy egy-egy község, mint az egész ország termőterületének értékét, a földbirtokok eladósodásának százalékát, a földárak hullámozásának községenkénti mérvét és okait s a kis- és nagybirtok haszonbére és ára közötti különbségek helyenkint eltérő arányát, stb. A birtokok és házak járási összértékét 5—10 évenként egybehasonlítva s a telekkönyvi érték- és teherforgalmi statisztika adataival is összevetve az egyes járások anyagi gyarapodása, vagy gyöngülése szintén megvilágítható.

Az így összegyűjtött adatok az agrár- és szociálpolitika, üzemsztisztika s más tudományágak számára szintén értékes és gazdag vizsgálódási anyagot szolgáltatnak. Az időszerű kérdésekben kialakult sok hibás nézetet lehet velük helyesbíteni. Kideríthető, a birtokforgalom korlátozásának a birtokreformnak s a pénzdrágulásnak gazdasági és szociális következménye. Vizsgálni lehet, hogy a földárak és haszonbérek alakulását s a termésátlagokat mennyire befolyásolja a földek nagy-

mérvő eldaraboltsága, szétszórt fekvése, a tagosítás, a gazdálkodási rendszer, a nép földéhsége, a munkabérek nagysága, stb.

Megállapítható, hogy a vámtételek és kereskedelmi szerződések módosítása miképen változtatja meg egyes vidékek és művelési ágak jövedelmeit, földárait.

Nemzetközi megállapodás értelmében Magyarország 1929-ben nagyarányú mezőgazdasági statisztikai felvételt készít, a földértékek és terhek összeírását azonban már most kellene végrehajtani, amikor a szükség és az alkalom sürgeti. A munkálat eredményeit aztán a következő két év változásaival kiegészítve szervesen lehet a mezőgazdasági statisztika kereteibe beilleszteni s így végre megvalósulhat *Keleti* Károlynak hatvan évvel ezelőtt kidolgozott nagyszabású terve.



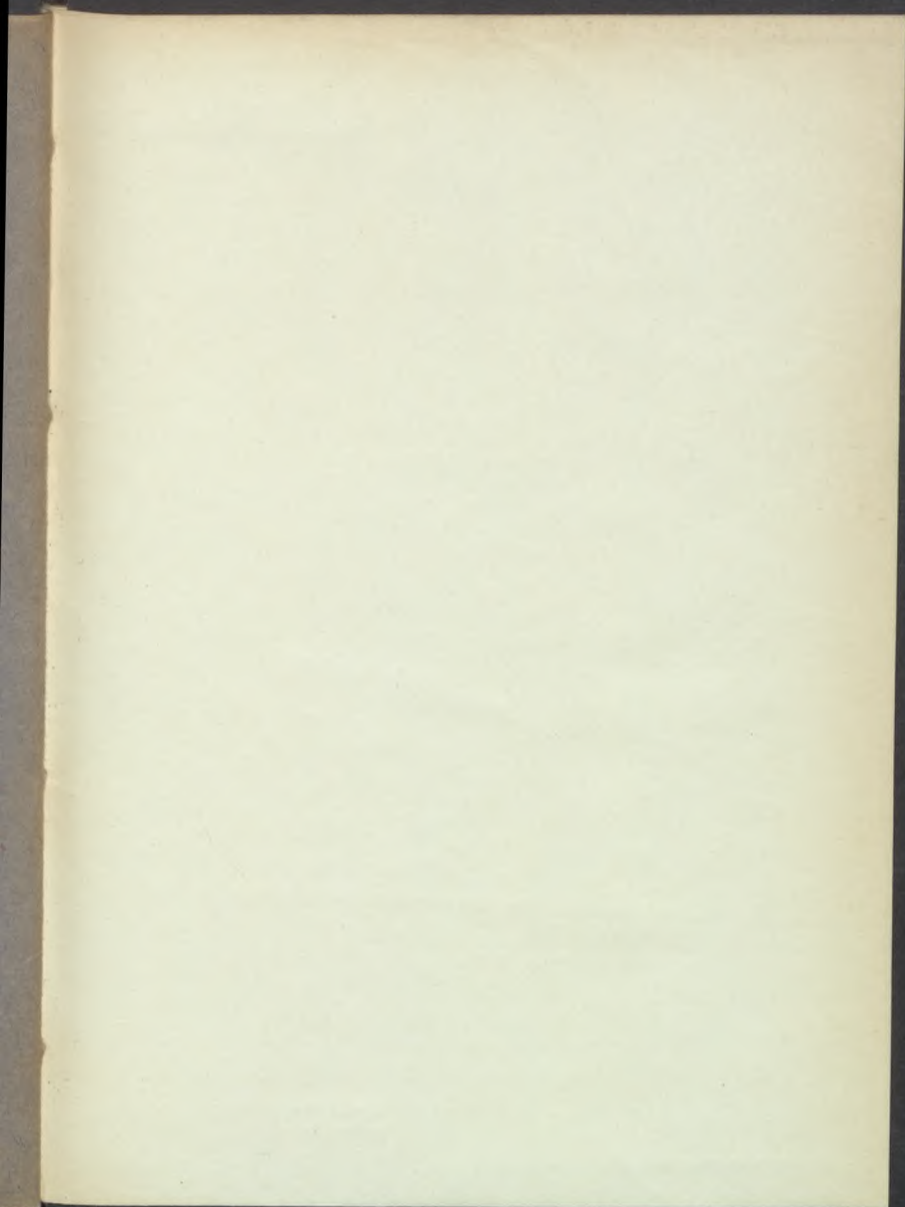
22. *Almási: A kötelmi jog. Kötve* 26.80 P
 23. *Borsos: Az 1926. évi lakásügyi rendeletek*.. .. 4.— „
 24. *Nizsalovszky: A magánalkalmazottak nyugdíjának átértékeléséről szóló 1926: XVI. t.-c. magyarázata* 6.— „
 25. *Smolka: Hitelbiztosítás* 12.— „
 26. *Sichermann: A csekkről*.. .. 1.— „
 28. *Bodor: Magyarország termőföldjeinek értéke és terhei* 1.50 „
 29. *Hamos—Balassa: Földadó* 16.— „
-

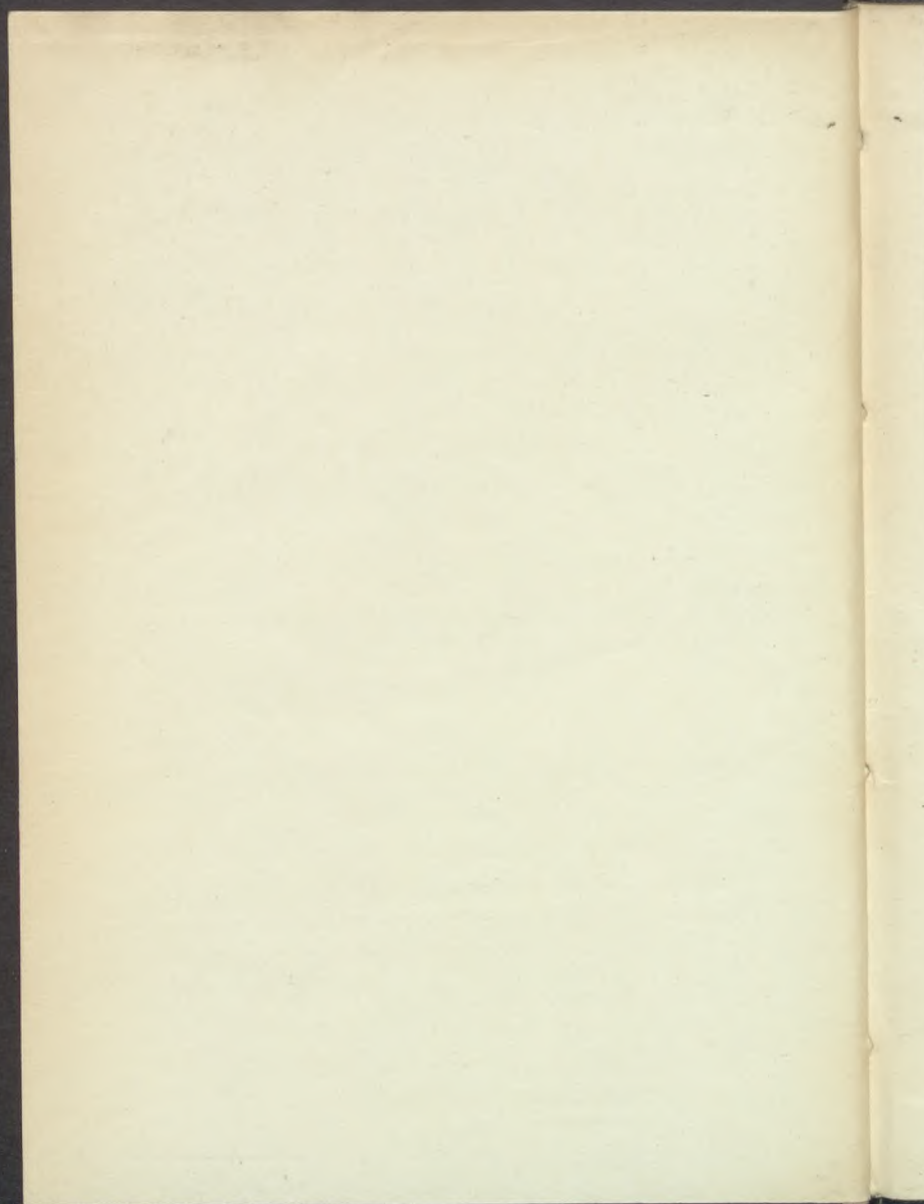
Szászy—Némethy—Végh: Budapest—Zürich

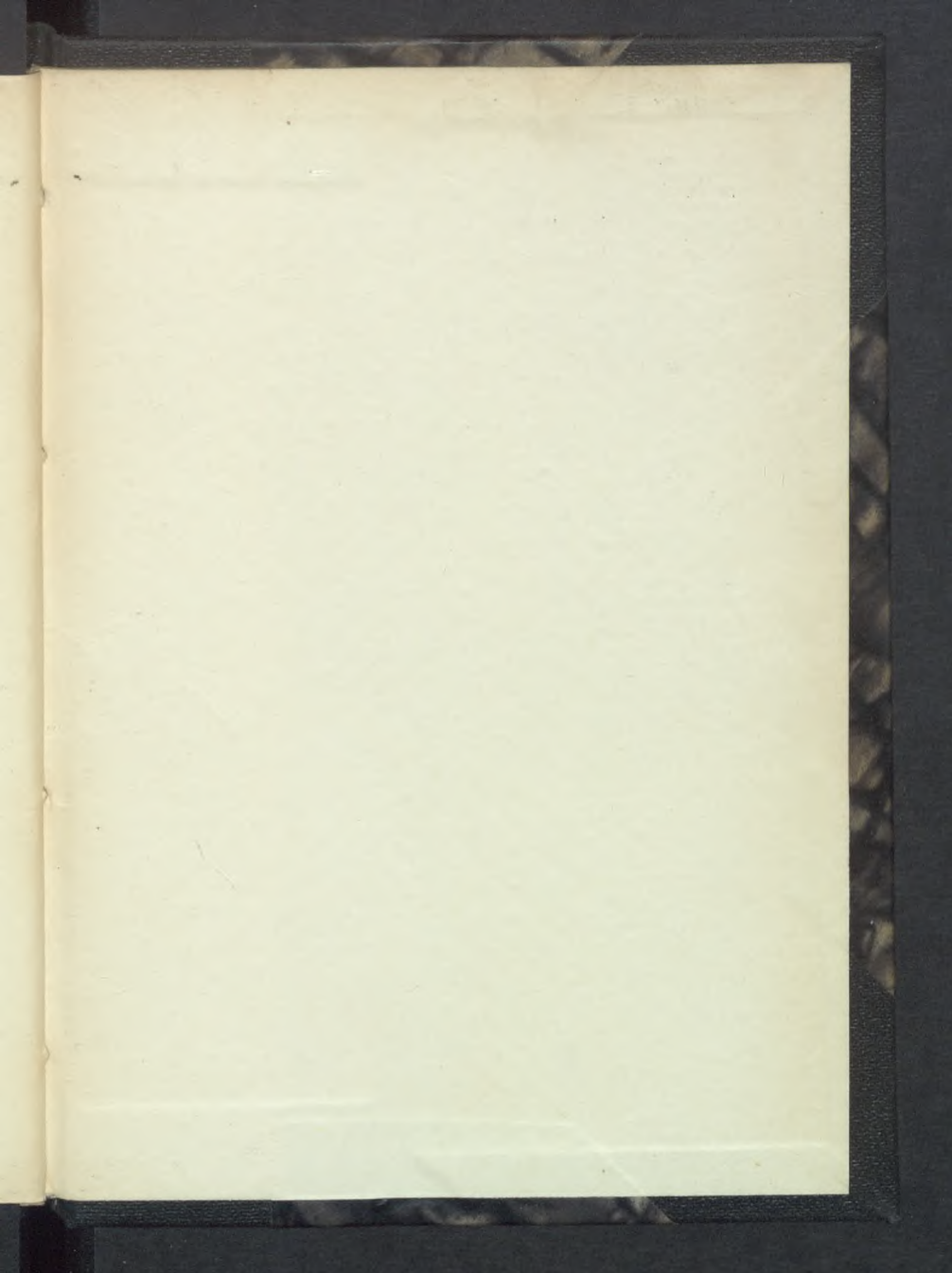
- Nemzetközi váltóárfolyamok 1914-1926. 10.— „
Kuncz: Részvénytörvénytervezet 40.— „
Sichermann: A részvénytársasági jog 2.— „
Kuncz—Balás: A tisztességtelen verseny 6.— „
Végh: Az aranykorona árfolyamai 4.— „
Menesdorfer: A kettős könyvvitel gyakorlati ismertetése.. .. 6.40 „
Tillmann: Az általános forgalmi adó 8.— „
Czeisel: A banküzem mechanizálása.. .. 10.— „
Részvénykönyv 3.— „
Kresz: Magyar Nemzeti Bank forgalma 2.— „
Fabinyi: A választott bíraskodás.. .. 10.— „
Zerkovitz: A kamatjövödelmek illetéke.. .. 2.40 „
Fluck—Nyulászi: Betűsoros illetékkalauz 2.— „
-

Az egyes művek kaphatók a könyvkereskedések útján és kiadó-vallalatunknál Budapest, V., Tisza István-utca 2. Telefon 7—62

TÉBE HÁZINYOMDA
BUDAPEST.









28