

---

## GYORS TÉNYKÉP

---

# A TŐKEÁRAMLÁS EGYIK LEHETSÉGES CSATORNÁJA A TERMŐFÖLDALAPÚ JELZÁLOGHITELEZÉS

(One of the Possible Channels of Capital Inflow is Land Based  
Mortgage Credit)

KÖKÉNYESI LÁSZLÓ

*Kulcsszavak:*

*regionális különbségek    tőkeáramlás    jelzáloghitelezés    termőföld    családi gazdaság*

*Jelen tanulmány arra a következtetésre jut, hogy a jelzáloghitelezés által létrehozott tőkeáramlásban háttérbe szorúlnak a kistelepülések. A szerző véleménye szerint a termőföldalapú jelzáloghitelezés a falvak felé fordíthatná a tőkeáramlást. A szerző a regisztrált családi gazdálkodók adataiból és az FHB hitelfeltételeiből kiindulva modellszámítást mutat be a gazdák termőföldalapú hitelezhetőségére. A modellszámítás eredménye, hogy egy átlagos gazdálkodó 6,7 M Ft termőföldalapú jelzáloghitelt lenne képes felvenni. Elégséges jövedelem igazolása nélkül 500 eFt/ha földárral számolva 10 hektár, 800 eFt/ha-os átlagárral számolva pedig 7 hektár a hitelezhetőség alsó határa. Több mint 72 Mrd Ft földalapú jelzáloghitel lenne kihelyezhető a családi gazdálkodókhöz.*

Az elmúlt években a bankrendszerben az egyik legjelentősebb növekedés a lakás-célú jelzáloghitel piacán következett be. A jelzáloglevélhez kötődő állami támogatás bevezetése és az infláció ütemének csökkenése miatti kamatlábcsökkenés – más piaci folyamatok kedvező hatásai mellett – a jelzáloghitel-állomány dinamikus növekedését idézték elő (Várhegyi 2002). A személyi jövedelemadóról szóló törvénybe épített adókedvezmény mértékének növekedése is kedvezően hatott a hitelkeresletre. A Földhitel- és Jelzálogbank Rt. – mint a hazai jelzáloghitelezés kiemelkedő intézménye – folyamatosan növelte hitelkihelyezéseit, miközben eredményessége javult, tőke-megfelelési mutatója pedig 26% fölé emelkedett (FHB Rt. 2000; 2002).

A lakás-célú kihelyezések növekedése háttérbe szorította az egyéb célú kihelyezéseket (pl. ipari ingatlan vagy termőföld fedezete mellett nyújtott hitelek). A termőföld fedezetű kintlévőség az FHB hitelportfóliójában nem éri el a 0,7%-ot.

Ha a jelzáloghitelezést, mint tőkeáramlási csatornát tekintjük, akkor vizsgálhatjuk, hogy milyen irányú tőkeáramlást hoz létre. A hitelintézetek üzleti titokra hivatkozva nem publikálnak olyan adatokat, amelyek a hitelfelvevő lakhelye szerint, illetve a finanszírozott hitelcél helye szerinti bontásban tükröznék a hitelportfóliót.

A hivatalos lakásstatisztika alapján azonban tudunk következtetni a kihelyezések területi szerkezetére. Az elmúlt évek lakásépítési adatait mutatja az 1. táblázat.

1. TÁBLÁZAT  
A lakásépítés alakulása  
(The Development of Housing)

Épített lakás, darab	1990	1995	1999	2000	2001	2002
Budapesten	6 985	2 945	2 904	3 113	4 434	6 473
A többi városban	19 640	9 494	8 635	9 760	13 685	15 853
Községben	17 146	7 884	7 748	8 710	9 935	9 185
Összesen	43 771	20 323	19 287	21 583	28 054	31 511
Épített lakás (%)	1990	1995	1999	2000	2001	2002
Budapesten	16	14	15	14	16	21
A többi városban	45	47	45	45	49	50
Községben	39	39	40	40	35	29
Összesen	100	100	100	100	100	100
Épített lakás (előző év =100%)				2000	2001	2002
Budapesten				107%	142%	146%
A többi városban				113%	140%	116%
Községben				112%	114%	92%
Összesen				112%	130%	112%
Épített lakás (1999 =100%)				2000	2001	2002
Budapesten				107%	153%	223%
A többi városban				113%	158%	184%
Községben				112%	128%	119%
Összesen				112%	145%	163%

Forrás: Saját számítások a Magyar Statisztikai Évkönyv (2002) 6.3 táblázata alapján.

Az adatok azt tükrözik, hogy 2001-ben és 2002-ben az épített lakások számát tekintve 40,2%-ról 29%-ra csökkent a községekben megvalósult kivitelezések részaránya, miközben dinamikusan nőtt a városi lakásépítések száma. Ha megyék és régiók szerint is vizsgáljuk a lakásépítések alakulását, akkor még nagyobb területi különbségek figyelhetők meg. Amint a 2. táblázat mutatja, a Győr-Moson-Sopron megyei városokban az 1000 lakosra eső épített lakások száma (7,1 lakás/efő) több mint hétszerese a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei városokban épített lakások számának (1 lakás/efő), és több mint tizennégyszer akkora, mint a Békés megyei községekben épített lakások számaránya (0,5 lakás/efő). Az is igaz, hogy vannak megyék, ahol a községek adatai jobbák a városok építési adatainál (pl. Pest és Fejér megye), de összességében mégis megállapítható, hogy lakosságszám szerint alulreprezentáltak a lakásépítésben a községek.

2. TÁBLÁZAT  
Lakásállomány és lakásépítés területi egységeként  
(Stock of Dwellings and Dwelling Construction by Regions)

Területi egység	Lakásállomány ezer darab (júniár 1.) a)		Száz lakásra jutó lakos, 2000		Épített lakások száma, ezer lakosra, 2000		Épített laká- sok átlagos alapterülete, m <sup>2</sup> , 2000		Épített lakások száma, ezer lakosra, 2002		Épített laká- sok átlagos alapterülete, m <sup>2</sup> , 2002		
	1990	2000	város	község	összesen	város	község	összesen	város	község	összesen	város	község
Budapest	794,0	824,0	220,0	1,7	1,7	101,5	3,7	3,7	81,2				
Pest	340,0	376,0	275,0	4,1	4,7	4,4	5,4	5,4	5,5				
Közép-Magyarország	1134,0	1200,0	237,0	2,2	4,7	2,7	4,55	5,6	4,60				
Fejér	150,0	159,0	268,0	1,4	1,9	1,6	1,8	3,1	2,4				
Komárom-Esztergom	115,0	119,0	260,0	1,5	1,2	1,4	1,8	1,8	1,8				
Veszprém	137,0	145,0	257,0	2,0	2,0	2,0	4,4	2,8	3,7				
Közép-Dunántúl	402,0	423,0	262,0	1,6	1,8	1,7	1,03,8	2,7	2,7				
Győr-Ménfőcsanak-Sopron	150,0	161,0	263,0	3,1	2,9	3,0	7,1	4,2	5,8				
Vas	98,0	103,0	258,0	1,9	2,8	2,3	105,9	4,2	3,4				
Zala	110,0	117,0	250,0	2,7	2,4	2,6	107,5	5,5	2,8				
Nyugat-Dunántúl	358,0	381,0	258,0	2,7	2,7	2,7	103,8	5,8	3,6				
Baranya	150,0	157,0	256,0	1,8	1,8	1,8	95,8	2,7	2,5				
Somogy	125,0	133,0	249,0	2,6	1,4	2,0	96,1	4,7	1,7				
Tolna	93,0	97,0	250,0	2,7	1,1	2,0	86,2	2,2	0,8				
Dél-Dunántúl	368,0	387,0	252,0	2,3	1,4	1,9	93,4	3,2	1,7				
Borsod-A.-Zemplén	269,0	283,0	258,0	1,0	1,6	1,3	98,6	1,0	1,2				
Héves	127,0	132,0	244,0	1,4	1,7	1,5	95,0	2,7	1,7				
Nógrád	86,0	89,0	244,0	1,1	1,5	1,3	85,0	2,3	1,4				
Észak-Magyarország	482,0	504,0	252,0	1,1	1,6	1,4	95,3	1,6	1,4				
Hajdú-Bihar	199,0	211,0	257,0	2,2	3,2	2,5	89,7	3,5	2,8				
Jász-Nagykunszabolcs-Szolnok	164,0	169,0	244,0	1,5	1,9	1,6	85,3	1,9	1,5				
Szabolcs-Sz.-Bereg	193,0	209,0	272,0	3,0	2,7	2,9	83,6	3,6	2,1				
Észak-Alföld	556,0	589,0	258,0	2,2	2,6	2,4	86,1	3,1	2,1				
Bács-Kiskun	217,0	228,0	233,0	2,3	1,4	2,0	95,4	2,9	1,1				
Békés	162,0	167,0	235,0	1,4	1,6	1,5	89,0	1,9	0,5				
Csongrád	174,0	183,0	228,0	1,5	1,3	1,4	99,5	1,7	1,2				
Dél-Alföld	553,0	578,0	232,0	1,8	1,4	1,6	94,8	2,2	1,0				
<b>Összesen</b>	<b>3853,0</b>	<b>4061,0</b>	<b>247,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4</b>	<b>2,2</b>	<b>98,4</b>	<b>3,4</b>	<b>2,6</b>	<b>3,1</b>			

a) A mindenkori közigazgatási állapot szerint.

Forrás: Magyar Statisztikai Évkönyv 2002.

Tekintettel arra, hogy az elmúlt években az épített lakások túlnyomó többsége lakáscélú hitelfelvétel mellett valósult meg, úgy gondoljuk, hogy az épített lakások területi eloszlása jó indikátor a lakáscélú hitelek áramlási irányának a meghatározásához. Szerintünk a használt lakások piacán kialakult hitelfelvétel melletti forgalom, az átlagos építési költségek területi különbségeinek alakulása csak megerősítheti azt a vélekedést, hogy a lakáscélú hitelek nem lakosságárányosan oszlanak meg. A jelzáloghitelek terén háttérbe szorulnak a kisteleplülések. A hitelállomány elsősorban a fővárosban, a megyeszékhelyeken és egyéb városokban megvalósított beruházásokat finanszíroz. *A falvakba a lakosságárányosnál kevesebb jelzáloghitel, és ezzel együtt kevesebb támogatás áramlik.*

Az állami költségvetés jelentős deficitje miatti jogszabályváltozások és más piaci folyamatok miatt várható, hogy a közeljövőben lelassul, megtorpan a lakáscélú jelzáloghitelek növekedési üteme. Ha a lakáscélú jelzáloghitelezés piacának további bővülése valóban korlátokba ütközik, miközben a hitelezők oldalán bővül a szereplők köre, akkor szükségképpen várható, hogy egyrészt erősödni fog a hitelfelvevő ügyfelekért folyó verseny, másrészt új potenciális piacok felkutatására és új célpiacok megnyitására fognak törekedni a hitelintézetek, mely változás a tőkeáramlás irányát is megváltoztathatja.

Tanulmányunkban egy lehetséges „régi-új” célpiaccal, a termőföldalapú jelzáloghitelezéssel foglalkozunk. A regisztrált családi gazdálkodókról rendelkezésünkre álló információk alapján modellszámítást végeztünk a földjelzálog-alapú finanszírozhatóságokra vonatkozóan. Az alkotott modell feltételeit a 3. táblázatban, a használatával kapott eredményeket pedig a 4. és 5. táblázatban foglaltuk össze.

A számításokhoz konstruált kétváltozós lineáris modellt egy függő változó, egy független változó valamint hét paraméter alkotja. A paraméterek között kettőnek az értéke független a hiteligénylők összetételétől és konkrét jellemzőitől. Az egyik a hitelbiztosítékiérték-arány a piaci ár százalékában kifejezve, a másik a hitelezhetőség mértéke a hitelbiztosítéki-érték (HBÉ) százalékában kifejezve. Az előző konkrét értékét a földértékelések során a szakmában elfogadott és megszokott gyakorlat alakította ki, a másik pedig a jelzálogbank által meghatározott, és a termékismertetőkből közzétett, de ugyancsak szakmai érvekre alapozott érték. E két paramétert addig, amíg a gyakorlat meg nem változik, illetve amíg a hitelfeltételeket meg nem változtatják, konstansnak is tekinthetjük. A további öt paraméter viszont „valódi” paraméternek tekinthető, és értékük annak megfelelően változik, hogy a modell alkalmazása a hiteligénylők milyen körére terjed ki, illetve, hogy a hiteligénylők milyen jellemzőkkel bírnak.

A modell a paraméterek megfelelő megválasztásával és egyszerűségénél fogva is alkalmas arra, hogy segítségével meghatározzuk egy konkrét gazda hitelezhetőségét valamely jelzálogbank adott feltételrendszerében. Alkalmazásával meghatározható a regisztrált családi gazdaságok egy részének, vagy egészének a termőföldbázis-alapú jelzálog hitelezhetősége is.

### 3. TÁBLÁZAT

*Modellszámítás a regisztrált családi gazdálkodók termőföldalapú jelzáloghitelezhetőségéről az FHB jelenlegi termépalettájának feltételei szerint  
(Model Calculation on the Land Based Mortgage Credit of Registered Farmers by the Conditions of FHB's Current Products)*

*A modell feltételei az FHB-ra vonatkozóan:*

- 1) Csak a termékismertetőben rögzített feltételeket követeli meg.
- 2) A feltételeknek megfelelő minden hiteligényt ki tud, és ki akar elégíteni, egyéb feltételt nem támaszt.
- 3) Nem alkalmazza a hitelbiztosítéki-értékre (HBÉ) vonatkozó 4 MFt-os minimális egyedi érték követelményét.

*A modell feltételei a családi gazdálkodóra vonatkozóan:*

- 1) Minden gazda, aki elfogadja a banki kondíciókat, megfizeti az egyéb díjakat.
- 2) Az életkor szerint egyenletesen oszlik el a földtulajdon.
- 3) Hiteligénylés vagy elutasítás szerint egyenletesen oszlik el a földtulajdon.
- 4) Minden gazdánál elfogadják rendszeres jövedelemszerző tevékenységének igazolását.
- 5) Minden gazda megköti a szükséges vagyonbiztosítást.
- 6) A hitelt közérkölcset nem sértő és jogszabályba nem ütköző vállalkozási célra kívánja fordítani.
- 7) A gazdálkodók az egyéb hitelnyújtási feltételeket is teljesítik.
- 8) Az életkor és a hiteligénylési szándék között nincs szignifikáns kapcsolat.

*A modell feltételei a családi gazdálkodó termőföldjére vonatkozóan:*

- 1) A családi gazdaságok termőföldjei rendezett jogi státusúak, per-, igény- és tehermentesek.
- 2) Az ingatlanok tényleges állapota egyezik az ingatlan-nyilvántartás adataival.
- 3) Minden termőföld önállóan forgalomképes és 180 napon belül értékesíthetőnek minősül.
- 4) Nincs akadálya az első ranghelyű jelzálogjog, ill. elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének.
- 5) A termőföld jellemzői és a gazda életkora között nincs szignifikáns kapcsolat.
- 6) A földterületek mérete azonos eloszlást mutat a hitelt igénylők és nem igénylők között.

*Forrás:* Saját szerkesztés.

A modell segítséget nyújthat ahhoz is, hogy a jelzáloghitelezés támogatási feltételeit kidolgozzák, hiszen használatával megbecsülhető a hitelezhető földbázis, meghatározható a várható hitelkihelyezés értéke, és ebből becsülhető a várható támogatási igény is.

Munkánkban a Földhitel- és Jelzálogbank (FHB) feltételrendszerére alapozva alkalmaztuk a modellt, és végeztük el a számításokat.

A modell változói és paramétereit az FHB hitelezési feltételeihez igazodóan a következők:

*Változók:*

- Függő változó: A termőföldfedezet mellett felvehető jelzáloghitel eFt-ban kifejezett nagysága (megjelölése: Felvehető jelzáloghitel).  
Értelmezése a független változóhoz kapcsolódik. Amely sokaságra vonatkozik a független változó, ugyanarra a sokaságra vonatkozik a függő változó értéke is.
- Független változó: Az összes földterület hektárban (jele: a).  
Attól függően töltendő ki a megfelelő értékkel, hogy egy konkrét személyre, egy átlagos gazdára, vagy az egész gazda-sokaságra, esetleg részsokaságra kívánunk-e számításokat végezni.

*Paraméterek:*

- 1) Az 5 ha egybefüggő területet elérő földek aránya %-ban (jele: b).  
Az FHB nem fogadja el fedezet gyanánt az 5 hektárnál kisebb területeket akkor sem, ha összességében jelentős méretű és jelentős értékű, ezért kell ezzel a paraméterrel leszűkíteni a művelés alatt álló összes földterületet. A paraméter értékét tizedes tört formában kell megadni.
- 2) A 18–60 év közötti gazdák aránya %-ban (jele: c).  
Szigorú feltétel, hogy a hitelfelvevő a hitel teljes futamideje alatt 65 év alatti legyen. Ha ez nem teljesül, akkor nagy értékű földterületek sem válhatnak fedezetté. Mivel 5 és 15 év közöttiek a kihelyezések, ezért a hitelbírálatkor a gazda nem töltheti be az 50. illetve a 60. évét. Ha egy konkrét személyre, vagy az átlagos személyre végzünk számítást, akkor a tényleges, illetve a számtani átlaggal számolt életkornak megfelelően kell a paraméternek értéket adni. Ha alatta marad az értéknek, akkor a paraméter értéke 100%, ha meghaladja a kritikus értéket, akkor a paramétert 0%-ra kell beállítani tizedes tört formában.
- 3) Hiteligénylők aránya a hitelezhetőek között %-ban (jele: d).  
A független változóként konkretizált potenciális földterületet az 1. és 2. pontban leszűkítettük az elfogadható, hitelezhető körre, de nem biztos, hogy közülük mindenki kér is jelzáloghitelt. Ebben a pontban szűkítjük a hiteligénylők körére. Ha egy konkrét személyre, vagy az átlagos személyre végzünk számítást, akkor kérelem esetén 100%, hitelkérelem be nem nyújtása esetén 0% a paraméter értéke, tizedes tört formában.
- 4) Hitelkapacitás kihasználása (%) (jele: e).  
Az eddig megfelelő személyek, ha adnak is be hitelkérelmet, akkor sem biztos, hogy az általuk maximálisan felvehető hitelt kérik. Tudnunk kell, hogy hány %-ban merítik ki lehetőségeiket. Ennek egyformán lehet értéket adni akkor is, ha egy-egy személyre, és akkor is, ha rész- vagy teljes sokaságra kívánunk számítást végezni. Az értéket tizedes tört formában kell megadni.

- 5) A föld átlagos piaci ára eFt/ha-ban (jele: f).  
Miután a személyek életkora és hitelfelvételi szándéka, továbbá a föld aprózottsága szerint behatároltuk a hitelezhető földterületet, most meg kell határozni az értékét is. Ehhez használjuk a hektáronkénti átlagár paramétert. Egyedi árakból, súlyozott számtani átlaggal javasolt ezt kiszámolni, és a modellhez eFt/ha-ban megadni.
- 6) Hitelbiztosítékiérték-arány a piaci ár %-ában (jele: g).  
A jelzálogbank nem a teljes aktuális piaci értéket fogadja el biztosítéki értéknek, mert adott esetben az értékesítésnek gyorsan kell megtörténnie, ami csak piacinál alacsonyabb ár elérését teszi lehetővé. Általában a piaci érték 80%-a körül határozzák meg a HBÉ-et. Amekkora arányt a konkrét esetben alkalmaznak, azt az értéket kell megadni tizedes tört formában.
- 7) Hitelezhetőség aránya a HBÉ %-ában (jele: h).  
A HBÉ-nek nem egészét hajlandó kihitelezni a jelzálogbank, csak egy részét, hogy az esetleges későbbi piaci árváltozások, árcsökkenések esetében is kellő fedezetet jelentsen az ingatlan. Jelenleg az FHB konkrét esettől függően csak a HBÉ 35–60%-áig hajlandó hitelt nyújtani.

A felsorolt paraméterek segítségével a következő matematikai formulával tudjuk kiszámítani a termőföldfedezet mellett felvehető jelzáloghitel eFt-ban kifejezett nagyságát:

$$\text{Felvehető jelzáloghitel} = a x b x c x d x e x f x g x h$$

A modell alkalmazásához vagy ismerni kell az elemzés alapjául szolgáló „gazdasokaság” pontos jellemzőit, vagy becsléseket kell végezni a modellhez fontos jellemzőkre vonatkozóan, illetve feltételezésekkel is élhetünk. Egy átlagos jellemzőkkel bíró gazda jelzáloghitel-potenciáljára vonatkozó számításoknál a következő adatokat, illetve feltételezéseket használtuk:

Az átlagos családi gazdálkodó 60 ha területen gazdálkodik, amelynek 70%-a legalább 5 ha-os egybefüggő szántóterületet alkot, földjei átlagos piaci értéke 500 eFt/ha, és a gazda életkorát tekintve megfelel az FHB feltételének. Feltételeztük továbbá, hogy egy ilyen gazda 100%-ban ki kívánja használni hitelpotenciálját, de megfelelő (számításaink szerint tízéves futamidő, 50%-os terhelhetőség és az FHB jelenlegi kondíciói mellett havi nettó 250 eFt) jövedelemigazolást nem tud becsatolni a termőföld alapú jelzáloghitel igénylése során.

A modell felhasználásával elvégzett számítások azt mutatják, hogy egy ilyen átlagos gazda 6,7 MFt jelzáloghitelt kaphatna az FHB-től (4. táblázat), feltéve, hogy a 3. táblázatban foglalt egyéb feltételek is teljesülnek. Ez az érték meghaladja a mai lakáscélú hitelek 4–5 MFt-os átlagos mértékét. Jelentős beruházáshoz ugyan nem elegendő, de például tartós forgóeszköz lekötés finanszírozásához, vagy gépvásárláshoz jó kiegészítő forrásul szolgálhatna.

4. TÁBLÁZAT  
Egy konkrét gazda hitelezési lehetősége  
(The Credit Possibilities of a Real Farmer)

A modellszámítás változói és paraméterei		Kihelyezhető jelzáloghitel számítása		
1.	Összes földterület (ha)	50	Összes földterület (ha)	60
2.	Ebből 5 ha egybefüggő szántóterületet elérő földek aránya (%)	70	Ebből 5 ha és nagyobb szántóföldterület (ha)	42
3.	18–60 év közöttiek aránya (%)	100	Ebből 18–60 év közöttiek területe (ha)	42
4.	Hitelkérők aránya (%) (hitelezhetőkön belül)	100	Ebből hitelkérők területe (ha)	42
5.	Hitelkapacitás kihasználása (%) (hitelezhetőkön és hitelkérőkön belül)	100	Hitelezhető földterület (ha)	42
6.	Föld piaci átlagára (eFt/ha)	500	Föld piaci átlagára (eFt/ha)	500
7.	HBÉ-arány (piaci ár %-a)	80	Hitelezhető földek piaci értéke (eFt)	21 000
8.	Hitelezhetőség (HBÉ %-a)	40	HBÉ-arány (piaci ár %-a)	80
			HBÉ (eFt)	16 800
			Hitelezhetőség (HBÉ %-a)	40
			Nyújtható hitel összege (eFt)	6720

A paraméterek tetszőlegesen változtathatóak.

Forrás: Alapadatok az FVM-től.

Figyelembe véve, hogy az FHB-nál az ilyen célú hitel minimális összege 1,5 MFt, így meghatározható a minimálisan szükséges földterület. Ezek szerint – továbbra is az 500 eFt/ha földárral és megfelelő jövedelemigazolás nélkül 35% hitelezhetőségi aránnyal számolva – 10 hektár alatt nem hitelképes az ügyfél. Ha viszont feltételezzük, hogy jó minőségű termőföldjének piaci értéke eléri a 800 eFt/ha-os átlagát, akkor ceteris paribus a hitelezhetőség alsó határa 7 hektárra csökken. Elégséges jövedelem igazolásával a hitelezhetőség aránya 60%, így egy 5 hektáros szántó fedezetével (kb. havi nettó 75 000 Ft jövedelemigazolás mellett) 625 eFt/ha földár esetén már van lehetőség 1,5 MFt földalapú jelzáloghitel felvételére.

A paraméterek és a modell feltételei szerint megyénként, régióként és országosan is meghatároztuk a kihelyezhető jelzáloghitel nagyságát. Azt az eredményt kaptuk, hogy összességében több mint 72 Mrd Ft jelzáloghitel lenne kihelyezhető a családi gazdálkodókhöz. Legnagyobb hitelre Észak-Alföld (16,7 Mrd Ft) és Dél-Alföld (15,1 Mrd Ft) számíthatna. A megyék közül kiemelkedik Jász-Nagykun-Szolnok megye (6,2 Mrd Ft) (5. táblázat).



5. TÁBLÁZAT  
A kihezethető jelzáloghitel nagysága megyék és régiók szerint  
(The Possible Volume of Mortgage Credit by Counties and Regions)

	Összes földterület (ha)	Ebből 5 ha és nagyobb földterület (ha)	Ebből 18-60 év közöttiek területe (ha)	Ebből hitelkerék területe (ha)	Hitelezhető földterület (ha)	Föld piaci átlagára (eF/ha)	Hitelezhető földek piaci értéke (eFt)	HBE-arány (piaci ár %-a)	HBE (eFt)	Hitelezhető ség (HBE %-a)	Nyújtható hitel összege (eFt)
Pest megye	73 032	51 122	40 897	36 808	34 968	500	17 483 861	80%	13 987 089	40%	5 594 835
<b>KÖZÉP-MAGYARORSZÁG</b>	<b>73 032</b>	<b>51 122</b>	<b>40 898</b>	<b>36 808</b>	<b>34 968</b>	<b>500</b>	<b>17 483 861</b>	<b>80%</b>	<b>13 987 089</b>	<b>40%</b>	<b>5 594 835</b>
Fejér	56 397	39 478	31 582	28 424	27 003	500	13 501 442	80%	13 501 442	40%	4 320 461
Komárom-Esztergom	22 352	15 646	12 517	11 265	10 702	500	5 351 069	80%	4 280 855	40%	1 712 342
Veszprém	31 627	22 139	17 711	15 940	15 143	500	7 571 504	80%	6 057 203	40%	2 422 881
<b>KÖZÉP-DUNÁNTÚL</b>	<b>110 376</b>	<b>77 263</b>	<b>61 811</b>	<b>55 630</b>	<b>52 848</b>	<b>500</b>	<b>26 424 014</b>	<b>80%</b>	<b>21 139 212</b>	<b>40%</b>	<b>8 455 685</b>
Győr-Ménfőcsanak-Sopron	42 291	29 604	23 683	21 315	20 249	500	10 124 465	80%	8 099 572	40%	3 239 829
Vas	25 972	18 180	14 544	13 090	12 435	500	6 217 697	80%	4 974 157	40%	1 989 663
Zala	40 409	28 286	22 629	20 366	19 348	500	9 673 915	80%	7 739 132	40%	3 095 653
<b>NYUGAT-DUNÁNTÚL</b>	<b>108 672</b>	<b>76 070</b>	<b>60 856</b>	<b>54 771</b>	<b>52 032</b>	<b>500</b>	<b>26 016 077</b>	<b>80%</b>	<b>20 812 861</b>	<b>40%</b>	<b>8 325 145</b>
Baranya	37 002	25 901	20 721	18 649	17 717	500	8 858 279	80%	7 086 623	40%	2 834 649
Somogy	50 442	35 309	28 248	25 423	24 152	500	12 075 815	80%	9 660 652	40%	3 864 261
Tolna	47 093	32 965	26 372	23 735	22 548	500	11 274 064	80%	9 019 251	40%	3 607 701
<b>DÉL-DUNÁNTÚL</b>	<b>134 537</b>	<b>94 176</b>	<b>75 341</b>	<b>67 807</b>	<b>64 416</b>	<b>500</b>	<b>32 208 158</b>	<b>80%</b>	<b>25 766 526</b>	<b>40%</b>	<b>10 306 610</b>
Borsod-Abaúj-Zemplén	54 229	37 960	30 368	27 331	25 965	500	12 982 423	80%	10 385 938	40%	4 154 375
Heves	33 691	23 584	18 867	16 980	16 131	500	8 065 625	80%	6 452 500	40%	2 581 000
Nógrád	13 480	9 436	7 549	6 794	6 454	500	3 227 112	80%	2 581 690	40%	1 032 676
<b>ÉSZAK-MAGYARORSZÁG</b>	<b>101 400</b>	<b>70 980</b>	<b>56 784</b>	<b>51 106</b>	<b>48 550</b>	<b>500</b>	<b>24 275 160</b>	<b>80%</b>	<b>19 420 128</b>	<b>40%</b>	<b>7 768 051</b>
Hajdú-Bihar	62 132	43 492	34 794	31 315	29 749	500	14 874 401	80%	11 899 521	40%	4 759 808
Jász-Nagykun-Szolnok	81 152	56 806	45 445	40 901	38 856	500	19 427 789	80%	15 542 231	40%	6 216 892
Szabolcs-Szatmár-Bereg	75 071	52 550	42 040	37 836	35 944	500	17 971 997	80%	14 377 598	40%	5 751 039
<b>ÉSZAK-ALFÖLD</b>	<b>218 355</b>	<b>152 849</b>	<b>122 279</b>	<b>110 051</b>	<b>104 548</b>	<b>500</b>	<b>52 274 187</b>	<b>80%</b>	<b>41 819 350</b>	<b>40%</b>	<b>16 727 740</b>
Bács-Kiskun	80 517	56 362	45 090	40 581	38 552	500	19 275 770	80%	15 420 616	40%	6 168 246
Békés	73 978	51 785	41 428	37 285	35 421	500	17 710 333	80%	14 168 267	40%	5 667 307
Csongrád	42 761	29 933	23 946	21 552	20 474	500	10 236 983	80%	8 189 587	40%	3 275 835
<b>DÉL-ALFÖLD</b>	<b>197 256</b>	<b>138 079</b>	<b>110 463</b>	<b>99 417</b>	<b>94 446</b>	<b>500</b>	<b>47 223 086</b>	<b>80%</b>	<b>37 778 469</b>	<b>40%</b>	<b>15 111 388</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>943 628</b>	<b>660 540</b>	<b>528 432</b>	<b>475 589</b>	<b>451 809</b>	<b>500</b>	<b>225 904 543</b>	<b>80%</b>	<b>180 723 635</b>	<b>40%</b>	<b>72 289 454</b>

Forrás: Alapadatok az EVNI-től.

A kapott eredményeket azonban óvatosan kell kezelni, mert megtévesztőek lehetnek. Egyrészt az egész ország területére nyilvánvalóan nem érvényes egyformán az 500 eFt-os hektáronkénti termőföldár. Ha pontos adataink lennének az egyes megyék átlagos földáraitól, akkor a modell alkalmas lenne annak befogadására és használatára is. Másrészt a földterületek elaprózottságának mértéke sem azonos az egyes megyékben. Ebből következően az 5 hektár alatti területek megyénként eltérő mértékben esnek ki a hitelezhető földterületek köréből. Harmadrészt a regisztrált gazdák életkora szerinti megyénkénti és régiókénti eltérések is módosíthatják a kihelyezhető jelzáloghitel értékét. Ahol a gazdák magas életkora miatt sokan esnek ki a hitelezhető körből, illetve, ahol a kieső gazdák nagyobb átlagos birtokméretekben gazdálkodnak, azokban a megyékben és régiókban jelentősen csökken a kihelyezhető hitelösszeg.

Az életkorra és a birtokméretekre vonatkozó pontos regionális egyedi alapadatok sajnos nem állnak rendelkezésünkre. A regisztráció érdekében kitöltött és benyújtott nyomtatványokon a megyei FVM hivatalokban ugyan zömmel hozzáférhetőek lennének az adatok, de a hivatalok ilyen irányú adatfeldolgozást még nem végeztek. Elsősorban a regisztrációs feltételeket ellenőrizték, illetve az FVM által megkövetelt jelentésekhez szükséges adatfeldolgozást végezték el (6. táblázat). Mindebből következően a megyénkénti és régiókénti jelzáloghitel kihelyezési lehetőség pontosabb meghatározásához az elemi adatok szintjéig, az egyéni regisztrációs lapokig lenne szükséges kiterjeszteni a vizsgálatot. Ha ezek az adatok rendelkezésünkre fognak állni, akkor a modell tovább finomítható, feltételezései pedig szűkíthetőkké válnak. A regisztrációs adathalmazból a modell finomításához a legfontosabb adatok azok lennének, amelyek a paraméterek egymáshoz való kapcsolódásáról informálnak bennünket (paraméterek közötti korrelációs együtthatók).

A modell alkalmazási feltételei között az egyik kritikus pont a földterületek életkor szerinti megoszlása. Úgy gondoljuk, hogy a földjelzálog-alapú hitelezésben nem lenne feltétlenül szükséges a gazdák életkor szerinti megkülönböztetése, de mivel a jelzálogbankok alkalmazzák ezt a differenciálást, így a Pest megyei adatok felhasználásával számításokat végeztünk e téren is.

A Pest megyében regisztrált 1292 fő családi gazdálkodó köréből 1021 fő esetén rendelkezésünkre állnak az életkori és a földhasználati adatok. Ezen adatok alapján a használt termőföld életkor szerinti megoszlására végeztünk számításokat (1., 2. ábra).

Az elemzés azt mutatja, hogy a gazdák átlagéletkora csaknem 50 év (49,71 év). Az életkor szerint normális eloszlást követve szóródik a 20 és 93 éves kor közé eső sokaság.

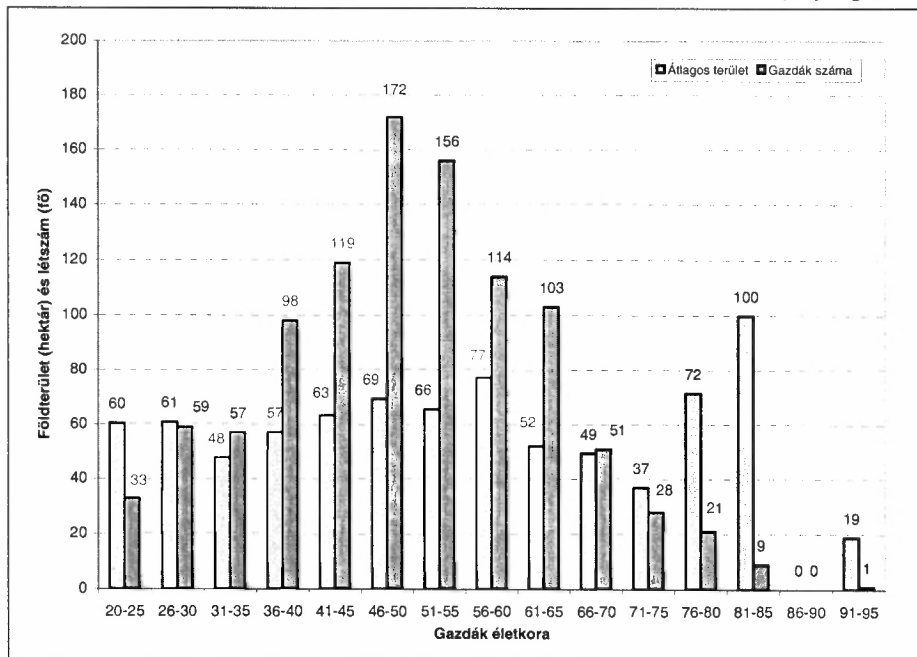
6. TÁBLÁZAT  
Kimutatás a családi gazdálkodók nyilvántartásba vételéről, 2003  
(Statement on the Farmers' Registration, 2003)

MEGYE ÉS RÉGIÓ	Családi gazdálkodók nyilvántartásában való regisztrációra irányuló kérelmek száma (db)	Családi gazdálkodók nyilvántartásában való regisztrációról kiadott elfogadó határozatok száma (db)	Részarány (%)	Elfogadó határozatok aránya (%)	Elutasító határozatok száma (db)	Családi gazdálkodók száma a családtagokat is beleértve (fő)	Átlagos létszám (fő/család)	Családi gazdaságok területe (ha)	Átlagos terület (ha/család)	1000 lakosra eső gazdák száma (fő/1000fő)
Pest megye	1 339	1 292	7,6%	96	20	3 997	3,1	73 032	56,53	1,25
KÖZÉP-MAGYARORSZÁG	1 339	1 292	7,6%	96	20	3 997	3,1	73 032	56,53	1,25
Fejér	929	901	5,3%	97	9	2 835	3,1	56 397	62,59	2,12
Komárom-Esztergom	365	359	2,1%	98	5	1 163	3,2	22 352	62,26	1,16
Veszprém	617	606	3,6%	98	2	1 970	3,3	31 627	52,19	1,62
KÖZÉP-DUNÁNTÚL	1 911	1 866	10,9%	98	16	5 968	3,2	110 376	59,15	1,68
Győr-Ménfőcsanak-Sopron	797	786	4,6%	99	2	2 344	3,0	42 291	53,81	1,85
Vas	423	418	2,5%	99	1	1 215	2,9	25 972	62,13	1,57
Zala	621	609	3,6%	98	2	1 765	2,9	40 409	66,35	2,08
NYUGAT-DUNÁNTÚL	1 841	1 813	10,6%	98	5	5 324	2,9	108 672	59,94	1,84
Baranya	643	636	3,7%	99	2	1 825	2,9	37 002	58,18	1,59
Somogy	915	897	5,3%	98	7	2 683	3,0	50 442	56,23	2,72
Tohna	709	686	4,0%	97	1	2 226	3,2	47 093	68,65	2,81
DÉL-DUNÁNTÚL	2 267	2 219	13,0%	98	10	6 734	3,0	134 537	60,63	2,28
Borsod-Abaúj-Zemplén	734	714	4,2%	97	8	2 121	3,0	54 229	75,95	0,98
Heves	607	591	3,5%	97	11	1 865	3,2	33 691	57,01	1,83
Nógrád	195	184	1,1%	94	8	511	2,8	13 480	73,26	0,85
ÉSZAK-MAGYARORSZÁG	1 536	1 489	8,7%	97	27	4 497	3,0	101 400	68,10	1,17
Hajdú-Bihar	1 312	1 294	7,6%	99	6	3 801	2,9	62 132	48,02	2,39
Jász-Nagykun-Szolnok	1 261	1 222	7,2%	97	-	3 861	3,2	81 152	66,41	2,97
Szabolcs-Szatmár-Bereg	1 907	1 872	11,0%	98	7	5 565	3,0	75 071	40,10	3,28
ÉSZAK-ALFÖLD	4 480	4 388	23,7%	98	13	13 227	3,0	218 353	49,76	2,88
Bács-Kiskun	1 600	1 560	9,1%	98	2	4 602	3,0	80 517	51,61	2,93
Békés	1 346	1 305	7,7%	97	35	3 942	3,0	73 978	56,69	3,33
Csongrád	1 160	1 123	6,6%	97	6	3 215	2,9	42 761	38,08	2,69
DÉL-ALFÖLD	4 106	3 988	23,4%	97	43	11 759	2,9	197 256	49,46	2,97
ÖSSZESEN	17 480	17 055	100,0%	98	134	51 506	3,0	943 628	55,33	2,01

Forrás: FVM adatai alapján.

## 1. ÁBRA

*Pest megyei gazdák száma és átlagos földterülete életkor szerint*  
(The Number of Farmers and Their Average Arable Land in Pest County by Age)



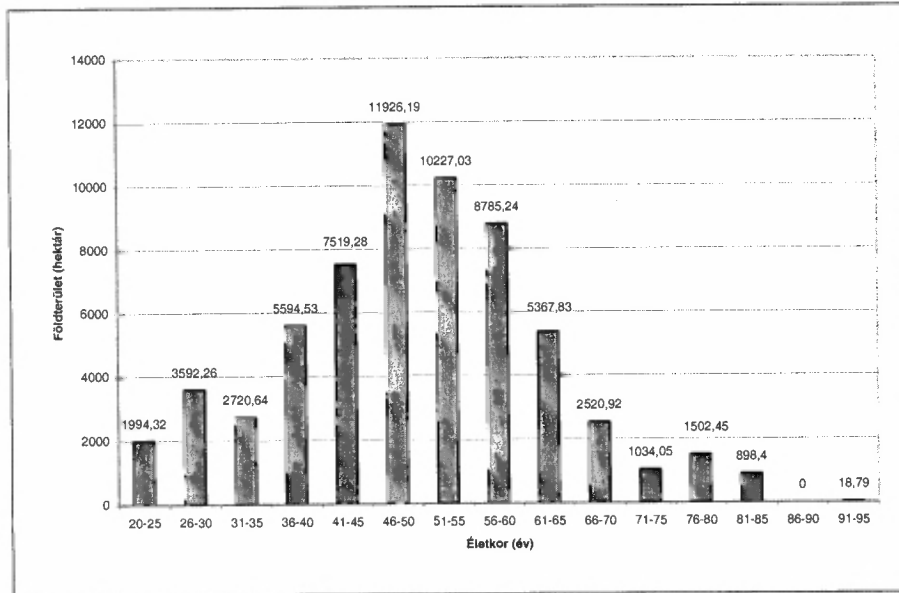
Forrás: Pest Megyei FVM Hivatal.

Figyelembe véve, hogy a 60 éven felüliek a jelenlegi feltételek szerint nem lennének hitelezhetőek, így a gazdák 20,8%-a kiesik a potenciális ügyfélkörből. Mivel azonban néhány kiugró adatot leszámítva az életkor szerinti földhasználat is normális eloszlást mutat, így velük csupán a földterületnek csak 17,8%-a kerül ki a hitelezhető körből.

A Pest megyei fenti eredményhez hasonló megoszlást mutatott egy 2000-ben Jász-Nagykun-Szolnok megyében készült, 1000 fős mintára kiterjedő vizsgálat is (Baranyi 2000). Az életkori és földhasználati kérdésekre értékelhető választ adó 590 fő vizsgálatokor 3 életkori csoportot (0–25 év, 26–61 év, 62 év és felette) alkalmaztak. Az adattáblák újraelemzésével arra a megállapításra jutottunk, hogy a Jász-Nagykun-Szolnok megyei mintában a 62 éves és idősebb gazdák aránya 12,2% volt, és az általuk használt földterület az összes használt földterület 9,33%-át tette ki. Feltételezve itt is az életkor szerinti normális eloszlást, megfogalmazható, hogy megalapozott a konstruált modell azon feltétele, miszerint a gazdák 80%-a megfelel az FHB életkor-kritériumának. A potenciális termőföldbázisnak pedig 15–17%-a esik ki a hitelezhető körből azért, mert használóik életkora a 60 évet meghaladja. Meggondolandó lenne, hogy az életkor-kritérium van-e olyan fontosságú hitelezési feltétel, hogy miatta ilyen mértékben szűküljön a hitelezhető köre.

## 2. ÁBRA

### Földterület életkor szerinti megoszlása (The Distribution of Arable Land by Age)



Forrás: Pest Megyei FVM Hivatal.

Az eddigi számítások alapján várható, hogy ekkora potenciális hitelpiacot tartósan nem fognak kihasználatlanul hagyni a jelzálogbankok. Különösen akkor lesz ez számukra kívánatos célpiac, ha megerősödnek ezek a vállalkozások, és beszűkülnek a más irányú (pl. lakáscélú) hitelkihelyezések csatornáit. Addig is kívánatos lenne, hogy lezajljódjon egy birtokrendezési folyamat, hogy a földterületek elaprózottsága miatt ne legyen korlátozva a hitelképesség. Így bővülne a hitelezhető kör, és másiktól pedig javulna a gazdák finanszírozási lehetősége is.

Az is indokolja a termőföldfedezet előtérbe kerülését, hogy létrejött a jelzáloghitel-intézetek és a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) között egy megállapodás, amely értelmében az NFA szerződésben vállalt kötelezettség szerint, előre kiszámítható értéken és kiszámítható időben megvásárolja a fedezetül szolgáló termőföldet, ha az adós nem törleszt, vagyis, ha a hiteltartozás rendezésébe a fedezet bevonásra kerül. Ez úgy válik lehetségessé, hogy a fedezetértékelést a hitelt nyújtó bank az NFA által közzétett vagyoneértékelői névjegyzéken szereplő szakértők valamelyikétől rendel meg. A fedezetértékelést az NFA saját rendszerén belül felülvizsgálja, majd nyilatkozik arról, hogy az abban foglaltakat elfogadja-e. Amennyiben igen, úgy az NFA elkötelezi magát arra, hogy szükség esetén a termőföldet az értékelés alapján megveszi. Ez a vásárlási garancia csökkenti a jelzálogbankok kockázatát és a szükséges eljárási költségeket. Közvetlenül pedig szélesítheti a jelzálogbankok célpiacát, javíthatja az agrárvállalkozók finanszírozási helyzetét, és módosíthatja a tőkeáramlás irányát.

### Irodalom

- Alvincz J. (2002) Családi a társas ellenében. – Piac és profit. 9. 4–8. o.
- Baranyi A. (2000) *Agrárvállalkozók Jász-Nagykun-Szolnok megyében*. Kézirat.
- Borszéki Éva (2003) Az agrárgazdaság jövedelmezőségi és felhalmozási viszonyai. – *Gazdálkodás*. 4. 2–14. o.
- Burgerné Gimes A. (2002) A mezőgazdaság tőkeellátottsága. – *Gazdálkodás*. 4. 22–28. o.
- FHB Rt. Éves Jelentése*. (2000; 2002) Budapest.
- Graf von Berufstoff, C. (1997) Jelzálogjog az Európai Unió államaiban. – *Magyar Jog*. 10. 613–618. o.
- Grill, W.–Perczynski, H. (1995) *Wirtschaftslehre des Kreditwesens*. Verlag Gehlen.
- Magyar Statisztikai Évkönyv. (2000; 2002) KSH, Budapest.
- Swain, N.J.–Andor M.–Kuczsi T. (1996) Agrártermelés a falvakban a '90-es évek Kelet- Európájában. – *Szociológiai Szemle*. 3–4. 125–147. o.
- Prugberger T.–Olajos I. (2002) Termőföldbirtoklás, hasznosítás és forgalmazás a családi gazdaság elősegítésének új jogi szabályozása tükrében. – *Magyar Jog*. 5. 268–294. o.
- Szűcs I. (2002) A földárak néhány elméleti kérdése napjaink hazai mezőgazdaságában. – *Gazdálkodás*. 1. 31–36. o.
- Várhegyi É. (2002) Jelzáloghitel – kockázatok és mellékhatások. – *Bank és Tőzsde*. 16. 8–9. o.