



Szántó Béla: Budapest lakásdrágaságának okai és megszüntetésének módjai*



z elmúlt évtized kommunális politikai föladatai közül a városépítés és lakáspolitikai kérdések foglalkoztatták leg-tartósabban a városokat. Nem mintha ismeretlenek lennének azon tényezők, melyek e két egymással szorosan össze-függő kérdés alakulását irányítják, hanem azért, mert a városi lakosság életviszonyaira ezek zúdították a legnyo-masztöbb terheket és mert az összesség érdekei éppen e téren ütköznek a legélesebben a városi közigazgatás irányító kisebbség érdekeivel.

A laikusok, nemkülönben a szakemberek nagy csoportjának fölfogása szerint is, a lakáskereslet és kínálatnak egymáshoz való viszonya határozzák meg a lakásbéreket és általában a lakásviszonyokat. Ezen vélemény szerint csakis fokozott lakástermelés és a telkek lehető leg-intenzívebb kihasználása, tehát a minél több emeletsorú építkezési mód alkalmas egyedül a lakásbéreknek a csökkentésére és általában a lakásviszonyok javulásának az előidézésére.

Ha a lakásbérek alakulása tényleg a lakáskínálat és kereslet viszonyától, helyesebben a lakásépítkezés mértékétől függne, akkor Budapesten nem emelkedhettek volna a lakásbérek, mert a lakások az utolsó három évtized végeredményei szerint nagyobb arányban szaporodtak mint maga a lakosság.** A főváros területén levő lakások száma ugyanis 1890-ben (104.047), az 1880-iki lakások számához (77.480), viszonyítva 34,2% emelkedést mutat, míg ugyanezen idő alatt a lakosság (1880-ban 364.487, 1890-ben 486.671) 33,5%-al szaporodott. 1900-ban a lakások száma (182.214) az előző évtizedéhez képest 75%-al, a lakosság pedig (717.681) csak 47,5%-al emelkedett. Ha mai adatainkat (1910-ben a lakások száma 202.187,*** a lakosságé pedig a most lefolytatott népszámlálás szerint

* Szerző fölolvasta a *Társadalomtudományi Társaságnak* f. évi május hó 2-iki ülésén.

** Lakás alatt nem pusztán a szoros értelemben vett lakást, hanem iroda, műterem, üzlethelyiség- stb. egyszóval bér helyiséget értünk.

*** Ezt az adatot magam állítottam össze olyként, hogy a Budapest székesfőváros statisztikai évkönyvében 1906-ik évre kimutatott 189.242 lakáshoz hozzáadtam a statisztikai havifüzetekben kimutatott, az egyes hónapokban kiadott építési engedélyek szerint keletkezett lakások számát. Ezen össze-állításkor azonban hiányzott még az 1910. november és december havi adat.

A statisztikai hivatalban nyert értesítés szerint a havifüzetek adatai hiányosak, mert nem tudták az összes idevonatkozó lapokat beszerezni, azon-

881.601) a harminc év előttiekkel összehasonlítjuk, akkor azt találjuk, hogy 1880-tól 1910-ig terjedő időközben a lakások száma 165%-al, a lakosságé pedig csak 141,9%-al szaporodott, amiből a fönti fölfogás szerint logikusan csak az következhetnék, hogy a lakásoknak ma olcsóbbaknak kellene lenniök, mint voltak harminc évvel ezelőtt.

A telek minél intenzívebb kihasználása szintén nem alkalmas a lakbérek csökkentésére és a lakásviszonyok javítására, mert hiszen amíg 1869-ben az összes épületeknek 77,5%-a földszintes ház volt, addig 1906-ban már csak 54,3%-ot mutat a földszintes házak arányszáma. A több emeletsorsú épületek arányszáma ellenben állandóan emelkedett. Így a

½ és 1 em. házak arányszáma 1869-ben még	14,5%,	1906-ban pedig már	16,7%
2	5,9%,	„	11,5%
3	1,9%,	„	14,8%
4 és 5	0,2%,	„	2,7%

A tapasztalat szerint minél intenzívebb valamely városban a telek kihasználása, tehát minél inkább túlteng a több emeletsorú építkezés, annál magasabbak a házbérek is.

A lakásviszonyok alakításában lényeges szerep jut a telektulajdonosnak, helyesebben a telekspekulánsnak, aki rendszerint nem építet, tehát nem reflektál az építéssel előálló jövedelemre, hanem kizárólag a minél magasabb telekértékemelkedésre számít. A telekspekuláns sohasem vesz drága telket és egyáltalán a legritkább esetben vásárol kész építési telket, hanem potom áron a város külső területén elterülő nagy földterületeket vásárolja össze és bevarja azt az időt, mikor a város fejlődése az építkezést a kültekkel, főképen pedig az ilyen spekulációs terület felé szorítja. Azon körülmény, hogy ez a nagy, eddig parlagon heverő mezőgazdasági terület építési területté alakul át, lényegesen növeli a telek értékét, amit a telektulajdonos igyekszik még nagyobbra növelni. Parcelláztatja tehát a földeket. Olcsón, esetleg ingyen területeket enged át közcélokra, hogy csak az építkezést erre a vidékre édesse. Amikor aztán a város fejlődése kénytelen már az ő területeit is igénybe venni, akkor lép elő a telekspekuláns igazi szerepében és srófolja a telek árát amennyire csak tudja, minél magasabbra.

A budai részen például az ú. n. Lágymányoson 35—40 évvel ezelőtt, amikor a föld itt még nem képezett építési területet, egy tőkegazdag spekuláns 100.000 négyzetöl, egy tagban álló parcellázatlan területet vásárolt meg 200.000 koronáért és kívárta, amíg a város fejlődése ezen területet érinteni kezdte és csak ekkor parcelláztatta a földeket. Nagy területeket — így például többek között az egész Átlós-utat, melyen már évek óta villamos megy keresztül—ingyen engedett át. Ezen nyugodt és tudatos spekulációnak a következménye, hogy ez a terület ma már mintegy 5 millió korona értéket képvisel.

A spekuláció azonban egymagában, tehát tisztán a saját akaratára

kívül a bontások által megszünt lakások számát nem mutatja ki. Ezen utóbbi azonban meglehetősen minimális lehet, mert az új építkezések nem annyira bontások, mint inkább parlagon álló telkek beépítése révén keletkeztek, miből, az következik, hogy az összeírás alapján kimutatható szám mindenesetre nagyobb lakásszámot eredményez majd, mint a 202.187.

támaszkodva még nem lenne képes érvényesülni, ha céljai elérésében nem állnának rendelkezésre bizonyos berendezkedések is. Az olyan városokban — például Budapesten — hol túlteng a bérkaszánya, az építési szabályzat rendszerint a spekuláció érdekeit szolgálja. Az építési szabályzat ilyen helyeken — és nálunk is — a várost építési övezetekre osztja és sablonosán megállapítja az övezeteken belül építhető házaknak a magasságát és az emeletek számát is. Az építési szabályzat ilyen rendelkezései a vizet a spekuláció malmára hajtják, mert az építési telek eladásánál a telekárát a tulajdonos mindenkor annak kihasználhatóságához képest, tehát a ráépíthető ház rentabilitása szerint szabja meg. Ha tehát az építési szabályzat lehetővé teszi valamely telekre a hat emeletes ráépítést, akkor a telektulajdonos, a telekár meghatározásánál a legnagyobb kihasználhatóság mellett elérhető legmagasabb házbérlőjövédelmet veszi alapul. Ha ellenben ugyanazon övezeten belül az építési szabályzat korlátozná a házak magasságát és mondjuk, csak három emelet építését engedné meg, akkor a kisebb telekkihasználhatóság, tehát a ráépíthető háznak a kisebb jövedelmezősége következtében alacsonyabbnak kell lennie a telek árának is. Mert a telek minél intenzívebb kihasználása, vagyis a lakások számának vertikális irányban való szaporítása a telekárak fokozását és így nem a lakásbérek csökkenését, hanem az építkezési költségek szaporításával azok emelkedését eredményezi.

Az építési szabályzattal inaugurált intenzív beépítési rendszer a lakóházépítést teljesen kiszolgáltatja a spekulációnak és néhány bank kezébe koncentrálja azt. A bérkaszányák építése ugyanis nagy tőkét igényel, mely csak keveseknek áll rendelkezésére. A szükséges tőke tehát rendszerint jelzálogkölsönök révén a bankoktól kerül elő, melyek a bérkaszányás városokban ennél fogva az építkezést szabályozzák, ügyelnek tehát arra is, nehogy olyan lakásviszonyok keletkezzenek, melyek veszélyeztetnék a már kiadott jelzálogkölsönök bonitását. A bérkaszányás városokban hasztalan várunk tehát lakásfőlöseget, az sohasem áll be, mert addig tart csak az építkezési konjunktúra, amíg a bankok jelzálogkölsönöket folyósítanak és addig folyósítanak azok jelzálogkölsönöket, amíg a lakásbéreket, a rentabilitás kiszámításánál alapul vett nívón megtarthatják.

A bérkaszányás városoknak tehát az lenne a legsürgősebb feladatuk, hogy az emeletek számát csökkentsék. A város belső területén ugyan erről már nem igen lehet szó és a lakásviszonyok javítása tekintetében sem bírna nagy súllyal az ilyenfajta intézkedés, egyrészt mert a nagyvárosok belseje rendszerint már kiépült magas bérkaszányákkal és így az esetleges intézkedések a legközelebbi 60—80 sőt 100 évre nézve hatástalanok maradnának, másrészt esztétikai szempontok is a típus megtartását követelik, végül pedig a nagy ipari és kereskedelmi centrumokat alkotó városok belseje többé-kevésbé úgyis megszűnik lakóterület lenni, mert a lakások helyét a nagy áruházak,* üzleti és

* Az áruházak és üzletek ugyan szintén áthárítják a magasabb házbéreket a lakosságra, mert az üzleti költségek szaporításával fölemelik az élelmi-szerek árát.

irodai helyiségek foglalják el. A célirányos lakáspolitikát az követeli tehát, hogy a város központjától kifelé csökkentsük az emeletek számát, hogy ezen területek irányában korlátozzuk a telek kihasználhatóságát és szorítsuk le ilyenképen a telekárakat. Mert nem a város belseje, hanem a kültek képezik a terjeszkedési területet. Ha az építkezési szabályzat az ilyen külső, még szűz területeken megtiltaná a bérkaszárnnyak építését és a minimumra redukálná az emeletek számát, akkor csökkentené az építkezési költségeket, az építkezést tehát kiemelné a nagy jelzálogbankok privilégiumából és szélesebb rétegek számára tenné azt hozzáférhetővé.

Sajnos, úgy a fővárosi közmunkák tanácsa, mint a Budapest főváros tanácsa által készített új építési szabályzattervezet is teljesen figyelmen kívül hagyják ezen szempontokat,* sőt még a Magyar Építőművészek Szövetsége sem emancipálja magát a spekulációs teória alól. A M. É. Sz. a fővároshoz juttatott javaslataival ugyanis a bérkaszárnnyarendszert nemcsak hogy továbbra is fönn kívánja tartani, hanem még fejleszteni is akarja. Pedig a bérkaszárnnyrendszer megfojtja az építőművészet fejlődését! Létrehozhat ugyan monumentális épületeket, bravúrokat követhet el a lakások elhelyezése, tehát a telek kihasználását illetőleg, de művészi értékű munkát nem igen, vagy csak nagyon is kivételesen alkothat. Hisz már maga a hangulat, de a telek körülhatárolt helyzete és elhelyezkedése előre megkötik a műépítész kezét,

* Hogy a főváros telekpolitikája mennyire kedvez a spekulációnak és az új építészeti szabályzattervezet mennyire a spekuláció szájaíze szerint készült, legjobban jellemzi a következő eset: A főváros Budán, a Rózsadombon serpentinutat épít. A „Rózsadomb és Vidéke Egyesület” azt kérte, hogy a serpentin-út alsó kanyarulatánál a Margit-utca és a Zárda-utca által határolt telkeket a főváros sajátítsa ki, az azokon álló apró dísztelen viskókat bontsa le s azok helyén létesítsen parkot. A tanács III. ügyosztály a kérésért pártolta és javasolta a telkeknek a megszerzését. A pénzügyi bizottság azonban 1911 február 3-án tartott ülésén kimondta, hogy „ama cél, hogy a kérdéses területet magas bérpalotákkal be ne építsék, park létesítése nélkül is elérhető úgy, hogy a területre nézve az épületmagasság korlátozása mellett a villaszerű építkezési mód kötelezővé tételük”, javasolja tehát a terv elejtését, mert azt a főváros pénzügyi érdekeivel összeegyeztethetőnek nem találja.

Erre a tanács III. ügyosztály előterjesztésben felelt és javaslatát így indokolta: „Megállapítani kívánjuk mindenekelőtt, hogy a pénzügyi- és gazdasági-bizottmány javaslatában említett beépítési mód a jelenleg a II. építési övezetbe tartozó telkek értékének a devalválásával járna, lévén a villaszerű és magasság tekintetében is korlátolt beépítés kevésbé hasznosító, mint a II. övezetbeli . . . Egyébiránt a tanácsnak alig áll módjában a telekérték ily devalválását a beépítési mód megváltoztatásának kezdeményezésével javasolni, mert az építészeti szabályzat reformjának tárgyalásakor is az a szempont vezette a tanácsot, hogy a telekérték leszállításra vonatkozó tervezeti intézkedéseket éppen közgazdasági okokból lehetőleg mellőzi.”

A pénzügyi- és gazdasági-bizottmány 1911 február 17-én tartott ülésén a tanács III. ügyosztályának ezen „jelentésében előadott nyomós indokokat mérlegelve”, korábbi álláspontját megváltoztatva, hozzájárult a javaslatához.

(Lásd: *Fővárosi Közlöny* 1911 március 17-én megjelent 22. szám, 677/8. oldal. A közgyűlés elfogadta 1911 március 22-én.)

a felhőkig nyúló kopasz falak és a nyomott hangulatot keltő hatalmas telektömbök kiölik belőle az invenciót, tehát nem a művészi érzés, hanem egyedül a spekuláns adja meg neki az utasításokat. A bérkaszányarendszeres építkezésnél nem az esztétikus és higiénikus városrendezés, nem a műépítészet fejlődése, hanem az „ügyes” lakáselhelyezés, az intenzív térkihasználás, tehát a minél több lakbér a fő.

Említett memorandumában a M. E. Sz. afölött zúgolódik, hogy az építkezési szabálytervezet övezetek és utcák szerint nemcsak az épületek magasságát és a belső magasságok, illetőleg világosságok minimális méreteit, hanem még az emeletek számát is meghatározza és azt kérdezi, hogy „minek egy 3 emeletes ház számára 22 méter, mikor már 16 méterből is 4 négyméteres emeletsor alakítható. Csak azért talán, hogy a levegőt, napot tényleg sikerüljön elzárni az utcától, a lakástól? Vagy azért talán, hogy mesterségesen emeljük az épület költségeit?”

Ezen kifakadásra könnyű válaszolni, mert egyszerű, világos és mindenképen könnyen érthető, hogy az olyan épület, mely 16 méter magasságban négy emeletsort ad, sokkal kevesebb levegőt tartalmaz, ennek dacára több lakót fogad magába, tehát kevesebb levegőt juttat egy lakóra, mint az olyan épület, mely ugyanazon a területen és ugyanannyi emeletsoron 22 méter magasságon belül helyezi el a lakókat. Kisebb köbtartalom és több lakó! Éppen ezt eredményezte a telek intenzív kihasználásával teremtett bérkaszányrendszer, éppen ez drágította és nehezítette meg Budapesten a lakásépítést, mely nemcsak a legdrágább, hanem emellett még a legkényelmetlenebb, legkellemetlenebb és legegészségtelenebb lakásforma is! Egyedül ennek tulajdonítható, hogy Budapest lakosságát évről-évre, jobban és jobban összezsúfolják és elvonják tőle még a levegőt is. Hisz 1880-ban Budapesten egy házban még átlag 34.56 ember lakott, 1890-ben pedig már 39.64, 1900-ban 46.57 és 1906-ban fölszökött ez a szám 51.78-ra! Az egyes kerületekben még ennél is sokkal rosszabb viszonyok uralkodnak, sőt találunk olyan kerülete részeket is, ahol egy ház átlagos lakottsága 100-on is fölülemelkedik. Az emberek máris annyira össze vannak zsúfolva, hogy egy hektár területen a pesti oldal belterületén például átlag 330 ember lakik. Amíg a Terézváros beltelkén egy hektár területen 1880-ban átlag 138.45, 1890-ben már 203.20, 1900-ban 263.47 és 1906-ban pedig már 276.40 ember lakott. Az Erzsébet-, József és Ferencváros lakásviszonyai még ennél is szomorúbb képet mutatnak, mert egy hektár területen

	1880-ban	1890-ben	1900-ban	1906-ban
Erzsébetváros beltelkén	191.74	250.31	453.85	458.9
Józsefváros	195.25	280.88	397.13	422.1
Ferencváros beltelkén	130.75	176.94	264.52	279.—

Ha tovább vizsgáljuk, hogy Budapest lakossága mennyire szűkülöködik tiszta levegőben és mennyire egymás hátán élnek az emberek, akkor azt találjuk, hogy Budapest területéből a pesti oldal beltelkén 1880-ban 59.15, 1890-ben 44.96, 1900-ban 31.89 és 1906-ban 30.30 négyzetméter terület jutott egy lakóra. Az egyes kerületekben pedig

	1880-ban	1890-ben	1900-ban	1906-ban
Belváros*	26·23	26·28	33·71	29·78
Lipótváros beltelek	80·84	72·76	62·80	55·99
Terézváros „	71·69	49·21	37·91	36·18
Erzsébetváros „	52·15	39·93	22·33	21·57
Józsefváros	51·21	35·62	25·38	23·09
Ferencváros beltelek	76·47	56·51	37·80	35·83

De lássuk, vajon a M. E. Sz. javaslatai alapján a napsugár nagyobb mértékben jut-e el a lakásokba? Miután a M. É. Sz. növelné a telek kihasználtságát, csak természetes, hogy az ilyképen épülő házak szaporítanak az udvari és csökkentenék az utcai lakások számát és Budapest lakossága még a mainál is nagyobb arányban lenne kénytelen udvari lakásokban meghúzódni, melyekbe pedig friss levegő soha, csakis romlott, udvari levegő juthat be és amelyek keresztüszellőztetése szemközti fekvő ablakok és ajtó hiányában nem is lehetséges. A bérkaszánya-rendszer és a telek intenzívitásának fokozása mellett a napsugár drága kincs és a gazdagok monopóliuma lesz, mert a szegény ember udvari lakásába csak az ételszag és egyéb kellemetlen kigőzölgések, de tiszta levegő és napsugár sohasem juthat. És még csak azzal sem vigasztalhatja magát a szegény lakó, hogy az ilyen lakás olcsóbb! Téved aki azt hiszi, hogy a telek intenzív kihasználásával, tehát a bérkaszánya-rendszerrel olcsóbbá lehet tenni az építkezést! Tévedés, hogy a telek fölött a levegő nem kerül pénzbe! Igaz, hogy így nagyobb lesz a házbérlőjévedelem, de ezen, a levegőben nyert lakások jövedelmét a telektulajdonos anticipálja a magas telekárakban. Az intenzív beépítés előnyeit nem a lakó, hanem a telektulajdonos élvezi, a bérkaszánya-rendszer tehát csak a spekulációnak, a lakónak sohasem jelent előnyt, ez annak terheit viseli csupán.

Téves az az állítás is, hogy a bérkaszánya építésének költségei sok lakásra oszlanak meg és így a lakbérek olcsóbbak lehetnek. Karl Fabariusnak ilyen szempontból folytatott vizsgálódásai** is azt bizonyítják, hogy a II. emeleten túl az építkezési költségek nem csökkennek, hanem emelkednek, ezen határon túl az emeletek számának a szaporítása az építési költségek szempontjából nem előnyt, hanem hátrányt jelent. Hogy mindennek dacára fokozza az építető az emeletek számát, erre kizárólag a telekspekuláció kényszeríti, hogy a lakbér-

* Érdekes fejlődést mutatnak a Belváros lakásviszonyai. A Belváros Budapestnek a legrégebb és legteljesebben beépített területe. Üres, beépítetlen telkekkel itt alig találkozhatunk. Budapest üzleti életének fejlődése annyira ezen kerület felé terelődik, a lakások oly rohamosan alakultak át műtermekké, irodai és üzleti helyiségekké, tehát a lakosság annyira megritkult, hogy a kerület területéből állandóan nagyobb és nagyobb terület, vagyis mindinkább több négyzetméter jut egy lakóra. Ez a nagy citysedés ugyan tovább is tart, sőt óriási mértékben fokozódott, mindazonáltal a nagy adókedvezmények következtében az új házépítkezés olyan rendkívüli nagy lendületet vett, hogy a bérkaszánya-rendszer segítségével a lakásviszonyok 1900-tól 1906-ig szokatlan mértékben rosszabbodtak, amit fönti táblázat is igazol.

** *Technisches Gemeindeblatt*, 9. Jahrgang, 1906. 39. p.

jövedelem szaporításával rekompenzálja magát az építési költségekért. Az építési költségek Fabarius szerint emeletenként ugyanis ilyen arányban oszlanak meg:

emelet	I	II	III	IV	V
arány %-ban	100	90	86	86.5	88

Nem csoda. Az ilyen hatalmas épületeknek biztos és erős alépítménnyel, vastag falakkal és egyéb olyan biztosítékokkal kell bírniok, melyek nélkül a lakosság életbiztonsága veszélyben van és amelyek mind csak drágítják az építkezés költségeit.

Látjuk tehát, hogy a lakásbérek nagyságát nem a kereslet és kínálatnak egymáshoz való viszonya, hanem az építkezési költségek mértéke határozza meg. Magas telekárak és drága építkezési rendszer mellett nem építhetők olcsó lakások, hogy ezt elérhessük, a lakáspolitikának új útjait és új irányát kell keresni.

A lakáskérdés nem tartozik azon községpolitikai kérdések közé, melyek máról-holnapra megoldhatók lennének. Mélyreható, a nagy tömegek életviszonyaira kiható átalakulásoknak a következménye a lakásnyomor, a lakáspolitiká tehát a legnagyobb körütekintést igénylő községpolitikai élelátást tételezi föl.

Miután a nagyvárosok fejlődésének sajátossága, hogy társadalmi életük átcsap a szomszédos községekre, ezen községek fejlődése szorosán összefügg tehát az anyaváros lakás- és általában megélhetési viszonyaival.

Budapest főváros és a környékbeli községek lakossága között annyira szoros a társadalmi és gazdasági kapcsolat, hogy ezen viszonybó nem nehéz arra a következtetésre jutni, hogy a kényszerűség, továbbá a főváros és a környékbeli községeknek egymásrautaltsága a fővárost és a környékbeli községeket egy községgé, egy közigazgatási területté egyesíti majd.

Amikor szemünk előtt látjuk Nagy-Budapest határvonalait és ha visszatekintünk a lefolyt 30 évre és elgondoljuk, hogy a 30 esztendő előtt még részben parlagon heverő, részben pedig akkor még mezőgazdasági területen a mai Budapestnek a legnépesebb és legforgalmasabb részei terülnek el; ha elgondoljuk továbbá, hogy a 30 évvel ezelőtt még úgyszólván megközelíthetetlen területek a mai Budapestnek legfejldöttebb részeit képezik, akkor teljes bizonyossággal állíthatjuk, hogy Budapest mai nagyarányú fejlődése, eliparosodása és citysedése mellett a környékbeli falvak 50 év múlva Budapestnek forgalmas belsejét alkotják majd. Természetesen olyannak kell lennie ezen fejlődésnek, hogy mindazok, akiket a mai lakásnyomor kikergetett Budapestről, 15, 20, esetleg 30 év múlva ne legyenek kénytelenek ugyanezen okokból újból összeszedni a sátorfájukat és vándorolni még kívülebb; hogy a lakásbérek és a túlzúfolt lakások száma ezen idő alatt ne emelkedjék, hanem csökkenjen és a lakosság elegendő levegőhöz és napsugárhoz juthasson.

Mielőtt a főváros mai lakáspolitikájából tanulságokat vonnánk le, vizsgáljuk meg miként használja föl a főváros a bérházépítkezés céljából rendelkezésére bocsájtott pénzeket. A Fővárosi Közlöny 1909 évi 54-ik számában az elnöki ügyosztály közreadja 10 bérházépítés költségvetését és jövedelmezőségi számadásait, melyek a következőket tartalmazzák:

1. <i>Berzencei-Tisza-utcai sarokháznál</i> : a beépített köb-tartalom 25.962.30 m ³ , 18 korona egységárban*	K	467.280—
2. <i>Dráva-Berzencei-utcai sarokháznál</i> : a beépített köb-tartalom 24.250.00 m ³ , 18 korona egységárban	„	436.500—
3. <i>Tisza-Berzencei-utcai sarokháznál</i> : a beépített köb-tartalom 24.993.20 m ³ , 18 korona egységárban	„	449.820—
4. <i>Vág-Berzencei-utcai sarokháznál</i> : a beépített köb-tartalom 25.241.14 m ³ , 18 korona egységárban	„	454.320—
5. <i>Hungária-út-Szörényi-utcai házaknál</i> : a beépített köb-tartalom 19.992.37 m ³ , 18 korona egységárban	„	359.820—
6. <i>Hungária-út-Juranics-utcai házaknál</i> : 3 beépített köb-tartalom 21.102.48 m ³ , 18 korona egységárban	„	379.800—
7. <i>Alföldi-utcai 18. számú háznál</i> : a beépített köb-tartalom 18.230.76 m ³ , 18 korona egységárban	„	328.140—
8. <i>Alföldi-utca 16. számú háznál</i> : a beépített köb-tartalom 18.195.48 m ³ , 18 korona egységárban	„	327.510—
9. <i>Köztemető-út-Alföldi-utcai sarokháznál</i> : a beépített köb-tartalom 38.352.13 m ³ , 18 korona egységárban	„	690.300—
10. <i>Üllői-út-Mihalkovics-utcai sarokháznál</i> : a beépített köb-tartalom 44.658.00 m ³ , 18 korona egységárban	„	803.880*—
	Összesen K	4,697.370.—

Hozzáadva egyéb költségekre 7%-ot, azaz” 328.81590

1., 2., 3. és 4. sz. a. négy bérház telke 2400 öl leltári értéke à	80 K	192.000—
5. „ „ „ „ 800 „ „ „ „ 10 ⁰ „	„	80.000—
6. „ „ „ „ 800 „ „ „ „ 100 „	„	80.000—
7. „ „ „ „ 500 „ „ „ „ 160 „	„	80.000—
8. „ „ „ „ 500 „ „ „ „ 160 „	„	80.000—
9. „ „ „ „ 1120 „ „ „ „ 200 „	„	224.000—
10. „ „ „ „ 772 „ „ „ „ egységár nélkül „	„	108.000—

Az összes befektetett építési tőke és telekérték K 5,870.18590

Ezen építkezések folytán előállott lakások a következő jövedelmet hajtják.**

*Az újabb építkezések sokkal többbe kerülnek, tehát a lakások is drágábbak, mert ezeknél a beépítési egységár köbmétere nem 18, hanem 20 korona.

** Az ügyosztály később az itt föltüntetett lakbéréknél drágábban adta ki a lakásokat, mert különben az építkezési költségek nem térültek volna meg.

48 pince	á	300	K	14.400.—
4 földszintes üzlet „		500		2.000.—
41 egyszobás lakás „		300	„	124.800.—
25 kétszobás „ „		500	„	125.000.—
40		600	„	24.000.—
51 háromszob. „ „		800	„	40.800.—
25		1100	„	27.500.—
5 négyyszobás „ „		1500		7.500.—

Ebből le 18% adó, főtartás,
víz-, gáz- és villanybevezetés,
kéményseprő, biztosítás, köz-
terhek stb. költségekre K 65.880—

összesen 839 bérhelyiség tiszta jöv. K 300.120—

A befektetett K 5,026.185.90 építési

tőke évi 5.3%-os kamata 266.387.85

A beépített K 844.000 értékű telek

évi 4%-os kamata „ 33.760—

Az összes befektetés évi kamata K 300.147.85

A főváros ezen építkezéseinek ráfizetett tehát 27 korona 85 fillért.

A főváros lakásakciójának megindításakor olyan nyomatékosan ígérték a modern lakás- és telekpolitika követelményeinek az érvényesülését, hogy abból méltán lehetett a főváros lakossága összességének érdekeivel számottartó lakáspolitikára következtetni. Sajnos, csalódtunk! Újirányú lakáspolitikának nem látjuk a nyomait! Megmaradtak a régi tényezők: a drága telek, a telek intenzív kihasználása s a bércaszárnyrendszer és a következményei: a drága lakás, a lakosság összezsúfoltága, továbbá a levegő és napsugár hiánya. Semmi sem változott. A főváros úgynevezett „nagyszabású” lakáspolitikájának éppen olyan tényezők a kísérő jelenségei, mint amilyenek a spekulációs építkezéseket meghatározzák. A különbség csupán abban nyilvánul, hogy a főváros nem uzsoráskodik, hanem a lakásokat a befektetett tőke és a beépített telek értékének kamatmegtérítése fejében adja bérbé. Ennyi az egész! De vajon ennyiből áll-e csupán a modern lakáspolitiká? Vajjon hiszi-e a főváros, hogy a modern lakáspolitiká egyedül a vállalkozói nyereség redukálásában rejlik?

Egy eredményt azonban mégis elért a főváros a lakásépítkezéseivel! Bebizonyította ugyanis a bércaszárnyrendszer teljes csődjét, bebizonyította, hogy eddigi telek- és lakáspolitikájának főtartásával éppen úgy nem nyújthat olcsóbb, jobb, egészségesebb és kellemesebb lakást, mint amennyire nem nyújthat ilyent a magánvállalkozás. Bebizonyította továbbá még, hogy az olyan lakáspolitiká, melynek a vállalkozói nyereség redukálása képezi a tengelyét, eredménytelen marad, mert ahelyett, hogy harcot jelentene a magánvállalkozás lakbér-uzsoráskodásával szemben, inkább igazolja azt, amennyiben a főváros saját építkezéseinek még pusztán az önköltségek árán sem volt képes

abszolút olcsó lakásokat produkálni. Vajjon kellenek-e súlyosabb érvek az intenzív építkezési rendszer, tehát a bércaszárnyás építkezések ellen, mint épen a főváros építkezéseinél leszűrhető tanulságok? Noha a főváros építkezéseinél a házak kivitele kevésbé költséges, mint a magánvállalkozásnál, az ajtók, ablakok és egyéb kellékek elkészítési módja egyszerűbb, olcsóbb és kerültek mindazt, ami csupán a csinosság, de nem a tartósság szempontjából emelné az építkezési költségeket, mindennek dacára csupán az önköltségek megtérítése mellett sem képes a főváros egyszobás lakást 300-400 koronánál olcsóbban adni!

A főváros kislakásépítkezésénél figyelmet érdemel még az a körülmény, hogy az nem a kislakásoknak a szaporítását szolgálja, hanem a magánvállalkozástól beszüntetett kislakásépítkezést pótolja csupán. A magánvállalkozás ugyanis mintegy két év óta, vagyis az új végrehajtási törvény életbeléptetése óta nem épít kislakásokat, mert a háztulajdonos az egyszobás lakásokban a foglalkoztatás alól kivont legszükségesebb bútordarabokon kívül rendszerint nem talál egyebet és így nem nyer semminemű biztosítékot sem arra nézve, hogy a lakó a házbért megfizesse. A főváros tehát, hacsak a lakosság tízezreit nem akarja hajléktalanul hagyni, kénytelen a magánvállalkozástól abbahagyott kislakásépítkezést átvállalni.

Budapest főváros lakáspolitikájával tehát nem lépett a kommunális politika új területére, nem hozott új irányt, hanem kényelmesen és a dicsőséget anticipáló tudattal beleilleszkedett a spekulációtól inaugurált állapotokba.

Mindenki előtt nagyon könnyen világos lehet, hogy olcsó lakások építése csakis olcsó telken lehetséges. A fővárosnak a lakásépítkezéseivel el kellett volna kerülnie a város belső területeit, ki kellett volna mennie a határba és olcsó, a spekulációtól még érintetlen területen kellett volna akcióját megalapoznia.

Egy budapesti építész a város határában nagy földterületekre nézve biztosított magának opciót (elővételi jogot) olyan feltételek mellett, hogy a parcellázás és a közterületek: terek, parkok, iskola, templom, temető stb. területeknek ingyenes átengedése után a telek négyzet-öle csak 3 koronába kerülne. Az építész pontos számításai szerint az egyes házak 200 négyzet öles területen építve, — beleértve a telekárakat, kerítést, vízvezetékét, azonkívül a lakás egyéb mellékhelyiségeit, szóval komplett — elkészítve:

1 szobás lakóház fölépítése munkások részére	K	3600—
2 „ „ „ „ „ „	„	4600—
3 „ „ „ tisztviselők „ „	„	4800—
4 „ „ „ „ „ „	„	9600—

A telep azonban nem létesülhetett, mert a bankok nem folyósítanak kölcsönöket az olyan építkezésekre, melyek régebbi jelzálogkölcsönöknek a bonitását veszélyeztető olcsó lakásokat produkálnának.

Ebből láthatjuk, hogy csakis a főváros vállalkozhat, sőt egyedül

ő hivatott az ilyen földadatok végzésére és megoldására. Budapest fővárosnak a legelső és legfontosabb kötelessége tehát az lett volna, hogy az árnyékába eső községek határában elterülő nagy, ma még mezőgazdasági területet alkotó földeket — jóllehet kívül esnek a mai Budapest határain — kivonja a spekuláció kezei alól, megvásárolja már ma azokat, hogy ez által a lakásnyomornak egyik főokát, a telekspekulációt ilyképpen lehetetlenné tegye.

A mai építkezési szabályzatnak alapvető hibája, hogy a lakásviszonyokra nézve káros telekpolitikát folytat, mert a város külső területén túl magasan állapítja meg a parcellaminimumokat. Miután nemcsak Budapest lakossága, de maga a főváros is — még ha komolyan is akarna szembeszállania a közmunkák tanácsának ezen föltétlen káros beavatkozásával — teljesen tehetetlen ezen rendelkezésekkel szemben, így már csak ebből a szempontból sem lehetséges egyéb kivezető út, mintáz, hogy a városépítés területeit kihelyezzük olyan terebélyre, ahová nem juthat el a fővárosi közmunkák tanácsának a kártékony keze.

Noha föltétlenül kívánatos, hogy az egyes lakóházak minél nagyobb parcellákon épüljenek és a házak lakóinak minél nagyobb mozgási terület álljon rendelkezésükre, a fővárosi közmunkák tanácsának telekpolitikáját mégis föltétlen hibásnak tartjuk. Mert ha még olyan nagyra is szabjuk az egyes parcellák minimumát, ha azok intenzív kihasználását megengedjük, az utcai lakásokba is alig, de az udvariakba egyáltalán nem juthat be sem a napsugár, sem pedig egészséges, tiszta levegő. Úgy a városihigénia, mint a lakásviszonyok javítása szempontjából tehát sokkal racionálisabb az olyan telek- és lakáspolitikai, mely az emeletek számát és ezzel egyidejűleg a parcellaminimumot is redukálja. Földszintes és magányos családi házakhoz nem szükséges 300, teljesen elegendő 100 négyzetöl terület is. Az ilyenképen épülő városrészekben az egyes lakásokba állandóan több, frissebb és egészségesebb levegő és napsugár jut, mint a 300 négyzetöles telkeken épült bérkaszányákban egymásrazsúfolt lakásokba.

Ha a főváros a fönti esetben bérkaszányák építésére fordított pénzüsszegeket ilyképen használta volna föl, akkor nemcsak jobb, egészségesebb, kellemesebb és olcsóbb, hanem még sokkal több lakást is produkálhatott volna. Amíg 839 bérhelyiség építésére a fönti esetben a főváros 5,870.158 korona 90 fillért fordított, addig az itt proponált esetben ezek előállítására elegendő lenne 3,691.600 K, mert 839 lakóház fölépítéséhez szükséges a 100 négyzetöl,

összesen 83.900 négyzetöl á 4.—* =	K 335.600—
839 lakóház építési költsége á 4000 korona	„ <u>3.356.600—</u>
Az összes befektetett építési tőke és telekérték	K 3,691.600—

Ezen építkezések jövedelmezősége:

* A telek árát nem 3, — noha a határban rengeteg olyan földterületet vásárolhatók, melyek a parcellázás után csak ennyibe kerülnének — hanem minden eshetőségre számítva 4 koronáért számítjuk.

839 lakás bére á 280.— korona	K	234.920
Ebből 18% adó, föntartás, közterhek stb. összes költségekre		<u>42.285—</u>
Marad tisztán	K	192.635—
A befektetett K 3,356.000— építési tőke évi 5.3%-os kamata	K	177.868—
A beépített K 335.600— értékű telek évi 4%-os kamata	„	<u>13.424—</u>
Az összes befektetés évi kamata	K	191.292—
Ha a házbérvédelemből levonjuk a befektetett tőke kamatait, vagyis	K	192.635—
Le	„	<u>191.292—</u>
akkor ezen tranzakcióval a főváros nyeresége lenne: ehhez hozzá: a főváros építkezéseinél befektetett, de itt föl nem használt K 1,670.185.90 építési tőke évi 5.3%-os kamata	„	88.519.85
a főváros építkezéseinél igen, de itt fel nem használt telek K 508.400— telek értékkülönségnek évi 4%-os kamata	„	<u>20.336—</u>
a főváros ráfizetése saját építkezéseinél összesen	K	<u>110.216.70</u>
A főváros saját építkezési módjára tehát ennyit fizetett rá. Hangsúlyozzuk, hogy a fővárosnak a lakáspolitikájával nem szabad nyereszkedési célokat követni, hanem egyedül lakosságának jó és minél olcsóbb elhelyezéséről kell gondoskodnia. Nem lehet tehát az a célunk, hogy a 839 lakás minél olcsóbb előállításának, hanem, hogy a lakásépítkezésre fordított tőkének az eddiginél intenzívebb felhasználási módjait keressük. Ha ilyen szempontból vizsgáljuk a főváros lakáspolitikáját, akkor azt látjuk, hogy a főváros a befektetett 5,870.158 korona 90 fillérért, 839 lakás helyett az itt javasolt módon 1300 lakást nyerhetne é. p.		
1300 lakóház fölépítéséhez szükséges á 100 négyzetöl, összesen 130.000 négyzetöl terület á 4.—	K	520.000—
1300 lakóház építési költsége á 4000 korona	„	<u>5,200.000—</u>
Az összes befektetett építési tőke és telekérték	K	5,720.000—
Ezen építkezések jövedelmezősége:		
1300 lakás á 300 korona	K	390.000—
Ebből le 18% adó, föntartás, közterhek stb. költségekre	„	<u>70.200—</u>
Marad tisztán	K	319.800—
A befektetett K 5,200.000— építési tőke évi 5.3%-os kamata	K	275.600—
a beépített K 520.000— értékű telek évi 4%-os kamata	„	<u>20.800—</u>
Az összes befektetés évi kamata	K	<u>296.400—</u>

Áthozat	K 296.400—
Ha a házbérfjövedelemből levonjuk a befektetett tőke kamatait, vagyis:	K 319.800—
le	<u>„ 296.400—</u>
akkor ezen tranzakciónál a főváros nyeresége lenne:	K 23.400—
ehhez hozzá: a főváros építkezéseinél igen, de itt föl nem használt telek K 324.000— telek-értékkülönbségnek évi 4%-os kamata	„ 12.960—
a főváros ráfizetése saját építkezéseinél	„ <u>27.85</u>
összesen	- 36.387.85
ebből le az itt fölhasznált K 173.814.10 építési tőketöbbletnek évi 5.3%-os kamata	K <u>9.212.15</u>
összesen	K 27.175.70

Ha a főváros által követett és az itt ajánlott építkezési rendszert, illetőleg lakáspolitikát egymással szembe állítjuk, akkor a következő mérleget nyerjük:

A főváros építkezéseinél nyert 839 bérhelyiségnek több mint a fele — 464 — egyszobás lakás, illetőleg ilyenlő egyenlő értékű pincehelyiség és csak 76 a három- és 5 a négyszobás lakás. Az itt említett módon pedig az összes lakások 2 szoba, konyha, éléskamra, pince, padlás, önálló elkerített fásított udvarral bírnának. A főváros építkezésénél az egyszobás lakások ára 300,* a kétszobásoké 500, illetőleg 600 korona, az említett módon nyert összes kétszobás lakásoknak az ára az első esetben 280, a másodikban pedig csak 300 korona lenne. A főváros csakis deficittel képes végrehajtani építkezéseit» az itt javasolt módon pedig a város jelentékeny jövedelemhez is jutna, melyet másformában szintén lakáspolitikájának elősegítésére fordíthatna. Az itt javasolt építkezési módnak az előnye a fővárosé fölött még abban is megnyilvánul, hogy a főváros még deficit mellett is alig volt képes a házbéreket némiképen redukálni, míg az itt javasolt módon a házbérek — kétszobás lakás ára 280, illetőleg 300 korona — a felénél is alacsonyabbra szállnának. Mindezek mellett nem szabad megfeledkezni azon higiénikus előnyökről sem, melyeket ezen építkezési módon nyert lakások nyújtanak a bérkaszárnyákban egymásra szűfolt, udvar nélküli, sötét, nap- és levegőhiányos lakásokkal szemben. Végül pedig ilyenirányú lakáspolitikával a főváros sikerrel vehetné fel a küzdelmet a túlszűfolt lakásokkal is és az egyszobás lakásoknak ilyen - módon lehetséges kiküszöbölésével emelné a lakásnívót, amivel csökkenené a halálozási arányszámot, a ragályos betegségek, járványok stb. terjesztését és így fontos kötelességet teljesítene a szociálhigiéniai követelményekkel szemben.

A lakásviszonyokat meghatározó tényezők megismerése után megállapíthatjuk, hogy mindaddig, amíg a lakásépítés eszközei: az épí-

* A városi építkezések befejeztével az építkezési költségek annyira fölszaporodtak, hogy a város a bérhelyiségeket nem a kalkulált, hanem magasabb árban adta bérbé. Az 1 szobás lakások bére tehát nem 300 és a 2 szobásoké, nem 500 korona, hanem jelentékenyen több.

tési telek és építési tőke spekuláció tárgyát képezhetik, a lakás-kérdés nem nyerhet megoldást, mert a lakásépítés így a lakosság kiuzsorázását szolgálhatja csak.

Nem az a döntő, hogy ki az építtető! Mellékes, hogy azt magán-személynek, vagy pedig Budapest székesfővárosnak hívják-e. Nem az építtető egyénisége, neve, társadalmi, politikai vagy jogihelyzete, hanem az építés — tehát a lakástermelés — formája határozza meg a kérdés lényegét. Ha a főváros saját építkezéseinél vállalkozói nyereségét egyedül a befektetett tőke kamatmegterítésében állapítja meg, ezzel ő nem a lakásuzsorát magát küszöböli ki, hanem csupán annak mértékét redukálja, a lakásépítkezést meghatározó eddigi tényezőket azonban továbbra is változatlanul megtartja.

Ha a főváros az olcsón vásárolt területeket — plauzibilis indokolással ugyan — később drágábban adja el, az értékemelkedést — noha azt más formában vissza is juttatja a köznek — éppen úgy bezsebeli, mint a magánember, a lakáspolitikai szempontjából tehát éppen olyan telespekuláns, mint bárki más. Ha a bérházépítkezéseihez fölhasznált területeket a főváros nem az eredeti, hanem a spekulációtól meghatározott értékben veszi a rentabilitás számítás alapjául, vagy pedig ha nem saját, hanem a spekulációtól megdrágított, vásárolt telken építet: akkor a főváros éppen úgy kénytelen a telek intenzív kihasználásához, vagyis a drága és hátrányos bércaszárnyarendszeres építkezéshez folyamodni, következésképpen a főváros éppen úgy nem produkálhat olcsó és jó lakásokat, akárcsak a magánvállalkozás.

A lakáskérdés megoldásának tehát a *conditio sine qua non*-ja a telespekuláció kiküszöbölése, vagyis az építési terület kisajátítása.

A lakásuzsora főtényezőjének, a telespekulációnak a korlátozása csakis olyként lehetséges, ha a városnak a beépítetlen, főképen pedig jövő fejlődésének a területeit elzárjuk a spekulációtól és az építési telken a mesterséges értékemelkedés produktálását lehetetlenné tesszük.

A mesterséges értékemelkedés megszüntetésének kiválóan alkalmas eszköze az épület jog, másszóval az örökbérlet (*Erbbaurecht, leasehold*), mely abban áll, hogy különválasztja a telek tulajdonjogát a telekre épített ingatlanok tulajdonjától. A telektulajdonos eszerint hosszabb időre — nálunk legföljebb 50, más országokban még ennél is nagyobb, Angliában például 99 évre — bérbeadja a telket oly célból, hogy a bérbevevő azon házat építhessen. Az épületjog eladható és örökölhető. Az örökbérbe adott telket a szerződés lejártá előtt a tulajdonos el nem adhatja, vagy ha el is adja, az épületjog továbbra is érvényben marad, mert a szerződést mindenkor telekkönyvileg is bekebelezik. A szerződés lejártakor azt vagy újból megkötik, vagy pedig, amint itt nálunk Magyarországon is történik, a telektulajdonos köteles a telekre emelt épületet becsértékén megváltani; vannak országok viszont, melyekben a szerződés lejártakor az épület tehermentesen a telektulajdonos birtokába megy át.

Újpesten, a gróf Károlyi László-féle birtokon például nagy kiterjedésű területeket adtak ki házépítés céljaira örökbérletbe és

ezen jog fejében 300 négyzetöl területért az első 25 éven át 50, a második 25 éven át pedig 63 korona évi bért kell fizetni csupán: az épületjog egész tartama alatt a telek tehát nem képezhet spekulációs területet, vagyis spekulációs úton értéknövekedést nem produkálhat.

Ha a főváros a jövő fejlődésének területeit megvásárolná és mélyen átgondolt városszabályozási terv végrehajtása után örökbérbe adná, helyesebben azokon épületjogot engedélyezne, akkor — a főnt már ismertett alacsony típusú családi házak építésével — nemcsak azok építhetnének, akik a mai nagy építkezési költségeknek, vagy pedig olyan előfeltételeknek a birtokában vannak, melyek azok előteremtését lehetővé teszik, hanem olyanoknak is, akik 5 —10—15 ezer korona fölött rendelkeznek, akik így lakásigényeiket életük egész tartamára olcsón és kellemesen kielégíthetnék.

Természetesen, a kérdést így még alig oldottuk meg, mert csak keveset tesz ki azoknak a száma, akik házépítés céljaira 10—15 ezer korona fölött rendelkeznek. Még vannak további teendők is.

Az alacsony házak csekély jövedelmezősége, főként pedig a lakáspolitikának ilyen irányú átalakulása a lakásviszonyok lényeges javulását eredményezné, a bankok tehát nagyon megszorítanak az ilyenfajta építkezésekre a jelzálogkölcsönök folyósítását. A fővárosnak tehát a főnt már érintett földek megvalósítása mellett az építési tőke megrendszabályozásán kellene folytatnia újirányú lakáspolitikáját, vagy úgy mint Ausztriában *Garantiefond* létesítésével, mely szerint a *Garantiefond* terhére garantálná egy banknál a második helyű kölcsönt, vagy pedig, ami a legcélszerűbb, hogy saját községi jelzálogbankjából maga a város folyósítsa a kölcsönt.

Az ilyen természetű lakáspolitikát megtörné az építési tőke egyeduralmát, gyökeresen fölforgatná magának a jelzálogüzletnek a mai alapjait is. Egy pillanatig sem lehet kétséges ugyanis, hogy a bankok sietnének jelzálogüzleteiket az újirányú lakáspolitikának megfelelően átszervezni, aminek első követelményeként a jelzálogkölcsönök folyósításának az előfeltétele változnék meg. Ekkor, nem úgy mint ma a tehermentes telek birtokolása, hanem már az épületjog megszerzése is elegendő lenne erre.

Ahelyett, hogy Budapest székesfőváros a lakáspolitikának itt érintett területeire lépne, már évek óta lakásügyi hivatal fölállítására készül. Nem akarom a lakáshivatal fontosságát kétségbe vonni, elismerem, hogy a lakáspolitikai szolgálatában tényleg nagy szerepet képes betölteni. A főnt vázolt földek azonban sokkal előbbre valók és sokkal nagyobb szükségességeket pótolnának. Erre szerintem csak akkor kerülhetne a sor, ha racionális lakáspolitikával a lakásviszonyokat arra a nívóra emelték volna, hogy a lakásnyilvántartás, lakásstatisztika, lakásbérdifferenciák stb. ügyek elintézésén kívül egyéb teendőre már nem lenne szükség. De mit ér a lakásnyilvántartó ma, amikor nincsen elegendő üres lakás és kilátásunk sincsen arra, hogy a mai lakáspolitikát mellett kellő számú üres lakás keletkezhessek, következésképpen nincsen és valószínű, hogy egyelőre nem is lesz mit nyilvántartani. Mit ér az, ha például a lakáshivatal meg is állapítaná ma bizonyos lakások túl-

zsfaltságát, amikor nem képes a bennük megszorult családok jobb elhelyezéséről gondoskodni? A főváros büszkén hivatkozik arra, hogy hatósági beavatkozással, illetőleg közbenjárással már eddig is jelentős eredményeket ért el. Bármennyire kutatunk is, nem igen bukkanhatunk rá ezen. „eredményekre”, hacsak a „Hétház” lakóinak kilakoltatásakor betöltött szerepét nem számítjuk a hatósági beavatkozás, vagyis a lakáshivataloszerű működés jelentős eredményének? Ez a szerep t. i. abban állott, hogy amikor a lakók száza már három napon át az utcán heverték, akkor végre egy épülőfélben levő iskola tornatermébe bújtatták őket. Üres lakásokat azonban éppen Budapest mai lakáspolitikája folytán nem tudtak részükre juttatni. Vagy a lakáshivataloszerű működés jelentős eredményét hirdeti talán a „Lepsik” esete? A „Lepsik”-nek nevezett telep ugyanis olyan egészségtelen, hogy az egész vidéket megfertőzi és amikor ennek a telepnek, de meg az egész környéknek a lakossága is a hatóságtól ezen járványfészek lebontását követelte és emiatt konfliktusba keveredtek a tulajdonossal, aki egyéb indító okokból ugyan, de mégis a Lepsik lebontására határozta el magát, akkor a főváros „lakáshivataloszerű közbenjárással” rábírta a tulajdonost, hogy ezt a járvány tanyát ne bontsa le, mert nagy botrányok kitörésének csak így tudta elejét venni, éppen azért, mert a lakókat másként tisztességes lakásokban elhelyezni nem volt képes.

Azt hisszük, hogy olyan nagy városnak — mint amilyen Budapest — a lakáspolitikai terén nemcsak az a föladata, hogy lakásügyi botrányokat intézzon el, hanem hogy azon okokat, melyekből a botrányok fakadhatnak, megszüntesse.

Éppen úgy a hosszabb időre nyújtott adókedvezmények sem sorozhatók a lakásviszonyok javítására szolgáló eszközök közé. A telektulajdonos éppen úgy mint azelőtt, most is a meglévő lakbérnívót veszi a rentabilitás kiszámításánál alapul, a telekárát tehát ehhez viszonyítva, az adómentesség mértékéhez képest állapítja meg. Azok a telkek tehát, melyek az adómentesség engedélyezése után kerülnek beépítésre, az adómentesség arányában nem olcsóbbak, hanem drágábbak lesznek. Az adómentesség nem egyéb, mint a telektulajdonosnak adott prémium, melynek előnyeit sohasem a lakók, mindig csak a telektulajdonosok élvezik. Amióta például a belvárosi építkezések 30 éves adómentességet élveznek, azóta a telek értéke éppen ennek következtében a Belvárosban lényegesen emelkedett.

A telekértékemelkedési adó behozatalától szintén nem várhatunk eredményt. Az értékemelkedési adó nem az értékemelkedés megszüntetését, hanem, az értékemelkedési adó mértékéig, magának az értékemelkedésnek a köz javára való elkobzását jelenti csupán. Az építési telek értékemelkedésének a lehetősége azonban megmarad továbbra is, mert ez nem szűnik meg azáltal, hogy az értékemelkedést a jövőben nem kizárólag a telekspekuláns vágja zsebre, hanem a város és a telektulajdonos megosztottnak rajta. Még ha progresszív mértékben alkalmazzuk is az értékemelkedési adót, amíg a telektulajdonos valamelyes értékemelkedésből is részesedik — miután ez a részesedés ránézve előnyt jelent — megtartja

a telket mindaddig, amíg a progresszió alapján fizetendő adó föl nem emészti magának a teleknek a reá eső teljes értékemelkedését. Maga az értékemelkedés azonban még akkor sem szűnik meg, megmarad az továbbra is, a különbség csupán annyi, hogy ettől a ponttól kezdve az értékemelkedés a várost illeti.

Az értékemelkedési adónak ezen hatása következtében a telkek föltétlen korábban kerülnek ugyan beépítésre, a telekár megszabásánál azonban a teletulajdonos nemcsak azt az értékemelkedést, melyben ő részesült, hanem amelyet a közpénztárba befizetett, szintén számításba veszi. A teletulajdonos tehát a lakásépítkezést meghatározó tényezők által nagyraövesztett teljes telekértéket követeli és éppen úgy, mint azelőtt, most az értékemelkedési adó mellett is a telek teljes értékemelkedését áthárítja a lakókra. Az értékemelkedési adó a kommunális politika szempontjából tehát legfőljebb mint új adónem jöhet számításba, de a lakáspolitikára nézve semmiféle különösebb jelentőséggel sem bír.

Az újirányú lakáspolitikának fönt ismertetett követelményeinek a megvalósításán kívül, a fővárosnak még magához kellene váltania a helyi közlekedés eszközeit is. Mindaddig, amíg ezek magánkézben vannak és a közlekedési útirányok, meg magának a közlekedés mértékének a meghatározása fölött is ezek rendelkeznek, a főváros lakáspolitikája — ha egyébként kifogástalan volna is — csonka marad. Ne felejtjük el, hogy a helyi közlekedési eszközöknek magánvállalkozásban való megmaradása nemcsak azt jelenti, hogy a város a közlekedés irányításába nem folyhat be és a közlekedésből származó hasznót a részvényesek vágják zsebre, hanem még a lakásnyomornak és a telekspekulációnak a táplálását is jelenti. A közúti társaságok jól értik, hogy új vonalak megépítésével értéktelen telkeiknek a rohamos értéknövekedését előidézze. Miután az ilyen közlekedési politika nagyon is jövedelmezőnek bizonyult, ne csodálkozzunk azon, hogy egyik-másik villamosvasúttársaság a kocsik szaporítása és a közlekedés javítása helyett inkább telekspekulációval és házépítkezéssel foglalkozik.

Budapest székesfővárosnak tehát, ha a mai lakásviszonyokon javítani akar, akkor nem rendőri jellegű intézkedések és a fölszínen úszkáló reformok segítségével, hanem a mai lakásviszonyokat meghatározó tényezők megváltoztatásával kellene hozzányúlnia a lakáskérdéshez. Mert mindaddig, amíg a mai csapásokon halad és nem tér rá újabb és mélyebb alapokra, a lakásviszonyok nemcsak, hogy nem javulhatnak, hanem még inkább rosszabbodni fognak.

