

A lakásügy mint közgazdasági és szociális probléma.

(Szerző felolvasta a *Társadalomtudományi Társaságnak* folyó évi május hó 14-iki ülésén.)

Nem szándékunk ezzel a tanulmánnyal szaporítani azoknak a nagyszámú cikkeknek seregét, amelyek mostanában a budapesti lakásnyomort ismertetik, avagy praktikus tanácsokat adnak a lakásépítés szervezésére vagy finanszírozására. *Célunk: a lakáskérdést Magyarország általános közgazdasági viszonyainak keretében tárgyalni*: nem mint speciálisan budapesti kérdést és nem olyan kérdés gyanánt, amelyet helyi intézkedésekkel meg lehet oldani.

A lakásnyomorúság nem speciális budapesti jelenség. *Lakás-hiány, drága, rossz és túlzásúfolt lakások jellemzik egész Magyarországot*. De a falvakban senki sem látja, senki sem törődik a lakásnyomorúsággal. Senki sem keresi, hogy a baromfi, sőt némely helyen a borjú és a kis malac is benn lakik a lakásban a zselléréknél, gazdasági cselédeknel: hogy a cselédlakásokban régen általános szokás volt két családot szállásolni el egy szobába és négy családnak adni egy konyhát.¹ Sajnos, a vidék lakásvizonyairól semmilyen rendszeres feldolgozás nem jelent meg. De némi képet nyerünk a népszámlálási statisztikának abból az adatából, hogy Magyarország összes házai közül *1910-ben 32,6% épült tisztán sárból vagy vályogból*, további 17,9%-nak csak az alapja volt kőből vagy téglából, 28,2%-nak a fala pedig fából készült; hogy 38,5%-nak nád- vagy zsupfedele van.² Ami a lakásokat illeti, 1910-ben az összes lakások 25 százaléka „gazdasági épülettel összeépített lakóház vagy cselédlak”³: 100 lakásra csak 83 konyha jut, vagyis minden ötödik lakásnak nincs külön konyhája.⁴ Nincs róla adat, de bizonyos, hogy paliozott lakószobája és konyhája a falvakban és vidéki városokban csak a vagyonosoknak van: a rendes

¹ Az 1907. évi XLV. te. 29. §-a megparancsolja, hogy a törvény életbelépése után minden családos cselédnek külön szoba és külön kamra jár: külön konyha tehát nem! De 10 évi határidőt engedélyez a gazdáknak a törvény végrehajtására. A törvényt persze nem hajtották végre: múlt évben kérelmezte az Omge „e határidőnek a háborús viszonyokra és építkezési nehézségekre való tekintettel méltányos kitolását”. (Az Omge 1916—17. évi Évkönyve 51. lap.) A kormány, úgy látjuk, hallgatólagosan beleegyezett!

² *Népszámlálás* 1910/1. 10. lap.

³ *Népszámlálás* 1910/V. 7. lap.

⁴ *Népszámlálás* 1910/V. 8. lap.

típus a „földes” szoba. Mindennapos dolog, hogy a fiatal férfiak, kocsisok, béresek az istállóban alusznak, mert ott kényelmesebben el tudnak helyezkedni, mint a túlszűfolt cselédlakásban. Ami pedig a vidéki városokat illeti, elég ha Szegedre utalunk, ahol a munkáslakta városrészben egyetlen száraz lakás sincsen, mind csupa vízfolt, penész, valóságos emberpusztító. A lakásnyomorúság egyetemes jelenség Magyarország-szegényebb néposztályai körében, amely semmikép sem tekinthető fővárosi problémának.

Lakáshiány — vagyonhiány.

A lakásszükséglet kielégítése egy fontos pontban különbözik minden más szükséglet kielégítésének lehetőségétől. Valamely ország lakossága szükségletének túlnyomó részét folytatólagosan termeli, a szükséglet felmerülése arányában. Az élelemtermelés egyéves ciklusokban történik: az iparcikktermelés gyakran még rövidebb időközökben. A házépítés technikája ellenben kizárja azt a lehetőségét, hogy a lakásszükséglet kielégítése évről évre történjék. Minden ház normális körülmények közt 50—100 évre kell hogy épüljön. *Minden házépítés azt jelenti, hogy a ma élő lakosság kénytelen munkaerejének egy részét a második-harmadik generáció javára fordítani.* Minden házépítés szükségképpen vagyonfelhalmozás, e fogalomnak nem magángazdasági, hanem reális közgazdasági értelmében.⁵ Minden házépítés ellenben valóságos tőkegyűjtés: azt jelenti, hogy a mai generáció nem fordíthatja teljes munkaerejét saját szükségleteinek kielégítésére, hanem akarva, nem akarva, kénytelen a jövő generáció számára dolgozni.

Ez az alapja a magyarországi — és tegyük hozzá, *minden szegény országbeli* — lakásnyomorúságnak. Magyarország szegény ország. Lakosságának a termelése — az egész lakosságot most még osztálykülönbség nélküli egységnek véve — csekély, az átlagos munkateljesítmény alacsony. Így szükségleteiről csak nehezen bír gondoskodni. Természetes tehát, hogy a legrosszabbul az a szükséglet nyer kielégítést, amelyet csak vagyonfelhalmozással kapcsolatban lehet kielégíteni. Mivel a lakosság munkateljesítménye nem elég nagy ahhoz, hogy saját szükségleteinek kielégítésén felül nagyarányú lakásépítést folytasson, nagy vagyont halmozzon fel a jövő generációk számára, kénytelen rossz, szűk, földes lakásokban zsúfoltan lakni. Ezt számbavéve tűnik csak ki igazán a magyarországi és különösen a budapesti építési szabályrendelet gazdasági képtelensége. Míg a gazdag Angliában, ahol az átlagos munkateljesítmény sokkal nagyobb és a vagyonosodás tempója sokkal gyorsabb, mint nálunk, szabad a nagy városokban könnyű, olcsó, 30—40 év alatt elpusztuló házakat építeni, addig nálunk hatalmas falakat, páratlan szilárdságot, két kőlépcsőt stb. ír elő az építési szabály-

⁵ Ez a megkülönböztetés fontos. A háború alatt magángazdasági szempontból sok nagy vagyon halmozódott fel, sok úgynevezett „tőké”-re tettek szert az emberek. Ámde közgazdasági szempontból az, ha valakinek sok millió névértékű hadikölcsöne van, nem számítható vagyonnak: ez csak jogi utalvány az állampolgárok által később termelendő javak megfelelő hányadrészére, de nem valóságos vagyon.

zat. Vagyis a szegény Magyarország kénytelen száz évig, kétszáz évig tartó drága házakat építeni, a negyedik-ötödik generációról gondoskodni és közben a legrettenetesebb lakásnyomoruságban élni... A háború folytán az ország még szegényebb lett, termelőképessége még jobban megcsökkent. Ha tehát igen nagyszabású reformokkal nem sikerül az ország gazdasági életét alaposan átalakítani, semmi kilátás sincs a lakásviszonyok javulására.

Magyarország szegénységének közgazdasági megnyilvánulása a magas kamatláb és a magas profitráta. Minél kevesebb valamely országban a felhalmozódó vagyon, minél kevesebb a tőke, annál magasabb kamatozás lehetséges és szokásos. A nyugati országokban az emberek megelégszenek tőkájük 3—4—5 százalékos kamatozásával. Angliában a konsol 2 $\frac{1}{2}$ %-os, Franciaországban a járadék 3%-os, nálunk ellenben 4%: persze a háború előtt. Az átlagos profitráta nálunk sokkal magasabb, mint a vagyonos országokban. Aki Budapesten bérházat akar építtetni, nem fog bele, ha saját befektetett pénze legalább 10% kamatoztatással nem kecsegtet. Ez a magyarázata annak, hogy *Budapestben a lakásépítés nem igazodik* a kölcsöntőke kamatja után, amint annak elméletileg kellene lenni és amit ezt Németországra Pohle igen szépen kimutatja.⁶ A budapesti telek- és házspekulánsnak mindegy, hogy egy százalékkal olcsóbban vagy drágábban kap-e építési kölcsönt: ő akkor építtet, amidőn a lakáshiány már évek óta tart és a *házbér monopolisztikus jellegét ölt, vagyis nem a házak termelőköltsege és a verseny által kialakított átlagos profithányad, hanem a lakók jövedelmi viszonyai irányítják az elérhető házbér magasságát*. Budapesten 1900-ban volt meg

⁶ Pohle: *Die Wohnungsfrage* I/121, Göschen.

⁷ Hogy Budapesten mennyire nem a kamatláb magasságától függ az építkezési tevékenység, a következő táblázat igazolja:

ÉV	Újonnan épület	épített lakószoba	A jegybank kamatlába évi átlagban	Üres lakások száma évi átlagban
1897	652	23.130	4,—	1481
1898	622	26.970	4,16	2875
1899	537	26.136	5,04	4180
1900	277	11.725	4,58	4883
1901	169	6.491	4,08	4294
1902	134	4.875	3,55	3185
1903	149	4.888	3,50	1902
1904	187	6.855	3,50	965
1905	205	8.188	3,70	610
1906	236	12.244	4,33	417
1907	252	10.421	4,90	390
1908	250	8.050	4,25	386
1909	392	13.092	4,—	284
1910	567	27.199	4,02	421
1911	676	32.819	4,04	891
1912	623	32.969	5,15	894
1913	373	10.,79	5,95	819
1914	305	11.677	5,04	1525
1915	139	5.856	5,14	3590
1916	49	1.186	—	1780
1917	37	364	—	300

utoljára az a 3% üresen álló lakás, amit általában szükségesnek tartanak ahhoz, hogy a házbér ne monopolisztikusan alakuljon. De noha 1901 után négy éven keresztül a bankkamatláb rendkívül alacsony volt, 3,5%; noha üres lakás alig volt, az építkezési tevékenység minimális maradt és azóta sem lendült fel; az 1910—12. évi nagyobb építkezés a városi és állami kislakásépítés folyománya.

A lakásprobléma tehát legélesebben így vethető fel: *Mi az oka annak a jelenségnek, hogy noha Budapesten és Magyarországon vidéki városaiban alacsony bankkamatláb mellett monopolisztikus házbérek voltak, a tőke még sem karolta fel a kislakásépítést?* A kérdés felvetését azért korlátozzuk a kislakásépítésre, mert nagyobb lakásokban a hiány sokkal kisebb volt, mint kislakásokban. Mielőtt a kérdésre feleletet próbálnánk adni, néhány adattal bizonyítani akarjuk, hogy a házbér tényleg monopolisztikusan alakult. Már előbb említettük, hogy 1900 óta nem volt Budapesten 3% üres lakás, sőt 1905 és 1914 közt ½% sem volt. De van erre közvetlenebb bizonyíték is: a házbérek ugrásszerű emelkedése a háborút megelőző években.

Egy szoba-konyhás lakás átlagos bérértéke Budapesten:

1906-ban ⁸	254 korona
1910-ben ⁹	344 korona

Mivel 1910-ben túlnyomórészt ugyanazokat a lakásokat adták ki, mint 1906-ban, a 35%-os emelkedés tisztán a háziurak monopóliumának eredménye.

A monopólium 1910 után még erősebben érvényesült.¹⁰ Budapesten megszámláltak 1910-ben 340.179 szobát, cselédszobák nélkül, 1911—12-ben épült 63.016 szoba, vagyis a szaporodás 18,5%.

A bevallott házbérosszeg volt 1910-ben 145-1 millió korona, 1912-ben 180-5 millió korona. *Emelkedés 24,4%.*

Az egész drágulási folyamatot talán legjobban jellemzi a következő: Ha az összes házbért felosztjuk csak a lakószobákra, úgy került egy lakószoba 1900-ban 350 koronába, 1912-ben 448 koronába.

A főproblémára, hogy monopolisztikus házbérek mellett mégis miért nem épített a tőke elégséges munkáslakást, közgazdaságilag teljesen egyértelmű felelet adható: *nyilván azért nem, mert még ilyen körülmények mellett sem látta az átlagos profithányadot biztosítva.* A kérdést tehát így kell felvetni: Miért nem tud a munkáslakások építésébe fektetett tőke még ilyen kedvező körülmények közt sem átlagos profitot hozni? Ennek a furcsa jelenségnek a főokai a következők:

1. A helytelen adórendszer. 2. A kartellek által megdrágított építkezés. 3. A magyar munkásosztály túlalacsony keresete, amely a lakásmonopólium kihasználását lehetetlenné teszi.

Vizsgáljuk meg egyenként ezeknek a tényezőknek a hatását.

⁸ *Thirring számítása:* Az 1906. évi fővárosi népszámlálás eredménye, 77. lap.

⁹ *Budapest közigazgatása és közállapota az 1909—1912. években,* 31. lap.

¹⁰ Ugyanott 18. és 187. lap, továbbá a Compass és Ferenczi adataiból kiszámítva.

Szabad, adómentes teleküzérkedés.

A házépítésnek egy nélkülözhetetlen eleme a telek. A telkek ára gazdaságilag ugyanaz, mint a föld ára: tőkésített értéke annak az évi profittöbbletnek, amellyel az illető telken házépítésbe fektetett tőke profitja az átlagos profitot felülmúlja. A telek áralakulásában azonban mindig egy spekulatív mozzanat van: a telek tulajdonosa nemcsak a ma elérhető profittöbblet tőkésített értékét óhajtja megkapni, hanem a jövőben később elérhető is. Míg más, tetszés szerint szaporítható árúknál a tulajdonosok óhaja nem áralakító tényező, a földnél, de különösen a semmiképpen sem szaporítható és alig helyettesíthető városi telkeknél igen is az. A jövőbeli haszon anticipálása árdrágító tényező mindaddig, amíg a telektulajdonos minden kockázat és minden adóteher nélkül kivárhatja az értékemelkedést. A telekérték emelkedés, a drága telek természetesen rontja a házépítés rentabilitását, illetve emeli a házbéreket. A magyar adórendszernek egyik legjellemzőbb vonása a dolgozó emberek, a termelés megadóztatása, a munkanélküli „úri” jövedelem tehermentesítése. Így van ez a telekadóztatásnál is. Az üres, parlagon heverő telek, még ha milliókat ér is, még ha évente százezrekekkel nő is az értéke, adómentes. Természetes, hogy ilyen körülmények között a teleküzérkedés, a telek üresen tartása a legkitűnőbb üzlet a világon; bárha a leg-hathatósabban hozzájárul a lakáshiányhoz és lakásnyomorúsághoz.

A telek adómentességén a — kétségtelenül nagyrészt Pikler J. Gyula fáradhatatlan agitációja folytán létesült — telekértékadó rést ütött. Nyilvánvaló azonban, hogy a telekértékadó egyedül még nem sokat javíthat a lakásviszonyokon. Ez kitűnik a következő megfontolásokból:

A legnagyobb eredmény, amit a telekérték legerélyesebb megadóztatásával el lehet érni, az, hogy az üres telkek tulajdonosai lemondanak tulajdonukról, átengedik azt a városnak vagy bárkinek, aki arra építeni szándékozik. *Más szóval a telkeknek az elkobzása, amivel a telekár a ház előállítási költségéből teljesen ki volna kapcsolva.* Ez egy megvalósíthatatlan határeset, amit csak a Kiau-Tsauí 6%-os telekértékadó közelített meg: ezenfelül viszonylag igazságtalan volna, mert legalább is a telkeknek, mint mezőgazdasági termőföldnek az értékét meg kellene a telektulajdonosoknak téríteni. Minden körülmények közt a házépítést terheli továbbá a telekárból az építés előkészítésének költsége: planírozás, a fél utca kihatása és kövezése, csatornázás, vízvezeték stb. Teljesen kiküszöbölni a telekárat még akkor sem lehet, ha georgeista szellemben a város fejlődéséből eredő minden értéksszaporulatot lefoglalunk a közösség számára. De lássuk, mit jelentene a telekérték teljes eliminálása a lakásépítkezési költségére.

Egy négyemeletes ház nagyon egyszerű beépítés mellett került négyzetméterenként *a háború előtt* 390 koronába;¹¹ vagyis egy négyzetméter lakás építése ennek az ötödrészébe, mondjuk

¹¹ Az építkezésre vonatkozó adatokat Vágó József építész úr volt oly szíves szolgálatni.

kerekszám 80 koronába. *Egy szoba-konyhás proletárlakás felülete 50 m²; építési költsége tehát kerek 4000 korona.* Ha tőkésítjük a később tárgyalandó házadóterhet, úgy bátran felvehetünk 1000 korona pluszt, vagyis 5000 koronát. *Ennyibe került volna a lakás — ha a telek semmibe sem kerülne.* Mennyivel szaporítja azt a telek ára! A telek természetesen nagyobb, mint az épület, mert hiszen udvar is kell. Az udvar a külső vidékeken az egész telek 35—50%-át foglalja el. Vegyünk 40%-ot; ez esetben minden 50 m² beépített területhez 33,3 négyzetméter udvar kell; együtt 83,3 m². Ezen a 83,3 m² telken azonban egymás felett öt lakás áll: *egy lakásra esik tehát a telekből kerek 17 m².* Ha feltesszük, hogy egy m² telek ára a háború előtt a külső városrészekben, ahol a proletárlakások zöme épül, 100 korona volt — ami az átlagot jóval fölülmúlja — úgy egy szoba-konyhás lakásra jutó telekár 1700 korona, ami az építkezés és tőkésített adóterher 5000 korona összegéhez adva 6700 koronára rúg. Ha tehát sikerülne a telekértéket az építkezés költségeiből teljesen kiküszöbölni — ami, mint fenn kifejtettük, lehetetlen —, a proletárlakások *termelési költsége kerek 25%-kal lenne kisebb.* Ha tehát a bérek a termelőköltséggel arányosan süllyednek, akkor legfeljebb 25% megtakarítás érhető el. Azonban a házbér nem süllyedhet a telekár kiküszöbölésével arányosan, mert *a telekár csak kamatköltséget igényel, ellenben az épület javítási és amortizációs költséget is.*

Összefoglalóan tehát mondhatjuk, hogy egy olyan magas telekértékadó, amely *a városi telekjáradékot teljesen elkobozná,* a telekértéket az építési költségből teljesen kiküszöbölné, a házépítés költségét legfeljebb 25%-kal csökkentené, a házbéreket pedig ennél is kisebb arányban. Mivel azonban a teleknek, mint termőföldnek az ára, továbbá a földnek házépítésre alkalmas telekké való átalakításának költsége minden körülmények közt a házépítést terheli, mivel a telekár kisebb kvótával szerepel a lakások költségében, mint az amortizációt igénylő épület költsége; végül mivel egyelőre a telek járadékot teljesen elkobzó telekértékadóról szó sincsen-, az ½ % telekértékadó egymagában a házépítés költségének a leszállítására és így a lakáskérdés megoldására nagy hatással nem lehet.

A házbéradó szerepe a lakásdrágaságban.

De egészen helytelenül fogják fel a georgeista szellemű adózást azok, akik úgy képzelik, hogy az eddigi adókhöz egy új adó járuljon, különben pedig minden a régiben maradjon: *az átháríthatatlan telekértékadó behozatalának együtt kell járni az áthárítható házbéradó — valamint a rendszer egészében minden más adó — leszállításával, illetve teljes eltörlésével.* Csak a kettő együtt teszi ki a georgeista adórendszert.

A házadó antiszociális jellegét bizonyítani teljesen fölösleges. Noha egyenesadó formája van, lényegében fogyasztási adó, mert teljes egészében áthárul a lakókra. A magyar adórendszer egész szellemére jellemző, hogy aki saját házában vagy palotájában egyedül lakik, a sokkal alacsonyabb házosztályadót fizeti, tehát kisebb adóterhet visel, mint aki bérben lakik: továbbá az a körülmény, hogy a városok bevételei nagyrészt a

házbér újabb megadóztatásából kerülnek elő. Jellemzők erre nézve Budapest adatai.

1912-ben a főváros összes házainak bérjövödelme volt:	
Adóköteles bérjövödelem	103,687.398 korona
Adómentes házak jövödelme	76,824.871 „
A házbérjövödelmet terhelte adó:	
Házbéradó	16,171.650 korona
Házbéradó után:	
Jövödelmi pótagó	3,381.422 korona
Községi házbéradó	9,091.725 „
Házbérkrajcár	6,306.184 „
Összesen	34,950.981 korona

Harmincöt millióval adóztak Budapest lakói 1912-ben: sőt valójában ennél jóval többel, mert az ideiglenesen adómentes házakban a házbérekben szintén bennfoglaltatik a házbéradó egy része a háziurak, illetve a volt telektulajdonosok javára.

A házbéradó gazdasági hatása nyilvánvalóan a házépítés rentabilitásának egynegyedrésszel való leszállítása. Ha házadó nélkül, adott építési költség mellett a befektetett tőke átlag-profitja 1000 koronás házbér mellett kikerülne: a mai adózás mellett a tőkének várni kell az építkezéssel, míg az ilyen lakásokért 1350 korona házbért lehet elérni, mert 350 koronát, egy-negyedrészt adó fejében el kell fizetnie.

A mai házbéradó abszurd volta különösen most a háború alatt tűnik ki világosan. A házadó a házbér magasságától függ: a házbér pedig elsősorban a ház termelési költségétől, tehát a telekártól és az építkezési költségétől. A két utóbbi a háború alatt megduplázódott: tehát a „tisztá házbérnek” — az adó figyelmen kívül hagyásával — is meg kell duplázódnia. *A házadó a nyers házbérjövödelem után igazodván, szintén megduplázódik.* Hogy egy példával illusztráljuk a dolgot: ha valaki a háború előtt fizetett lakásért 1000 korona tiszta házbért és 350 koronát mindenféle adó címén: a háború után újjannan épített lakásért fog fizetni 2000 korona tiszta házbért és 700 korona adót. *Az állam a lakót, aki különben is 1000 koronával több házbért kell hogy fizessen, úgy segíti, hogy újabb 350 korona adóterhet vet ki rá. Ha tehát törvényhozási intézkedésekkel akarunk a lakásínségen segíteni, úgy ennek legfőbb eszköze a házadó végleges eltörlése minden újjannan épülő háznál.* A házadó eltörlése ellen mindig azt hozzák fel, hogy ez a kedvezmény sohasem vonja maga után a házbérek megfelelő süllyedését, hanem mindig a telekárak megfelelő emelkedését, hogy nem a lakóknak, hanem elsősorban a telektulajdonosoknak nyújtott kedvezmény. Tényleg így van ez, ha egy város területének csak *egy részére és csak ideiglenesen nyújtanak ilyen kedvezményt.* Ebben az esetben semmi esetre sem követi az adóelengedést a házépítésnek olyan nagyarányú fellendülése, hogy a házbérmonopólium megszűnhetnék. A kedvezmény oly kis területre, egyes kerületekre terjed ki, hogy az egész városban nem módosítja lényegesen a lakáspiacot, hanem túlnyomóan telek járadékká alakul át: minél kisebb számú tulajdonos osztozik a kedvezményezett terület telkein, annál valószínűbb, hogy az adókedvezmény legnagyobb részét

kisajátítják a maguk részére. Másképp áll a dolog, ha valamely város egész területére minden ezentúl építendő ház teljes adómentességet élvezne. Ebben az esetben az adó végleg kiküszöbölődne az újjanban építendő házak költségéből, az építésbe befektetett tőke egyharmadrésszel több kamatozást hozna, mint a házadó mai rendszerénél, a tőke tehát igyekeznék bérházakat építeni és az építkezési tevékenység úgy fellendülne, hogy megfelelő számú üres lakás is keletkeznék, ami a monopolbérek szedését lehetetlenné tenné és a házbéreket *az átlagos profitnak megfelelő összegré* nyomná le úgy az új, mint a régi házakban. Ez persze csak úgy történhetné meg, hogy a telektulajdonosoknak ne álljon módjukban kisajátítani a maguk részére ezt a kedvezményt, ne akadályozhassák meg az építkezést oly magas telekárakkal, amelyekkel az adókedvezményt a maguk részére kisajátítják: *erre* kitűnő eszköz a telekértékadó, amely évről évre ismétlődő terhével a telektulajdonosnak előnyösebbé teszi telkét ma eladni és beépíteni, mint addig várni, amíg az általános adóelengedés folytán beállt nagyobb építkezési tevékenység ellenére monopolházbérek érvényesülnek. A házadó teljes megszüntetése kapcsolatban egy *magas* telekértékadóval volna csak alkalmas eszköz a házbérek 20—30 százalékkal való leszorítására.

Kartellprofitráta és lakásépítés.

A modern kapitalizmus egyik jellemző vonása, hogy a munkások által termelt értéktöbbleten a tőkésék nem osztozkodnak egyenletesen tőkéjük nagysága arányában. Az átlagprofithányad tendenciája megszűnt általános érvényű lenni. Azok a termelőágak, amelyek jól szervezett kartellek és védővámok révén monopóliumot élveznek a piacon, áruikat a termelői költség plusz átlagprofitnál magasabban adják el és ilyen módon külön profitot szerveznek a többi lakosság, elsősorban pedig ama termelőágak rovására, amelyek bármiféle okból kartellalakításra nem alkalmasak és így a kartellek árdrágítását nem tudják vevőikre áthárítani. Így kétféle profitráta van egymás mellett: a kartellprofitráta, amely az átlagnál magasabb és a nem kartellált termelőágak profitja, amely az átlagnál alacsonyabb.¹²

Milyen hatással van ez a tény a lakásügyre¹? A lakásépítéshez szükséges anyagok vagy korlátozott lelőhellyel bírnak, mint vas, cement, fa, vagy nagy telephely-súlyuk miatt messze szállítást nem bírnak meg, mint a téglá, tehát monopolisztikus kartellalakításra kiválóan alkalmasak. Valóban azt látjuk, hogy minden anyag, amit a házépítéshez használnak: téglá, mész, cement, vas és fa, mind hatalmas kartellek monopóliumát alkotják. Ennek természetes következménye, hogy a házépítés Magyarországon kelletnél drágább: drágább azzal a különbözettel, amely a szabadverseny melletti ár és a kartellár közt fennáll. És ez a különbség nagyon tekintélyes: 10—40%. A bérházat építő tőkésnek, hogy átlagos profithoz jusson, ezt a költség-többletet át kell hárítani felemelt házbérek alakjában a lakókra. Ez az áthárítás lehetséges a gazdag és jobbmódú lakók-

¹² Lásd részletesen: Hilferding: *Das Finanzkapital*. Wien, 1910. III. fejezet, 222. 1.

nál, de lehetetlen a kisjövedelmű munkásságnál, amint azt később részletesen kifejtiük. Ennek az a következménye, hogy a magántőke nem épít kislakásokat és a munkásság kénytelen lakásnyomorúságban élni.

Lakáskérdés és jövedelemmegoszlás.

Az adózás, a kartellek, a helytelen építkezési szabályzatok ellenére Magyarország lakásviszonyai az utóbbi évtizedekben határozott javulást mutatnak. Ez a javulás azonban a vagyonos néposztályokra szorítkozik, akiknek a jövedelme megengedi a lakásépítéssel kapcsolatos átháruló terhek viselését. A munkásosztály jövedelme ellenben ezt az áthárítást nem bírja meg. Ezért súlyosodik a lakásnyomorúság teljes egészében a munkásosztályra. Állításunkat a következő tények igazolják:

A lakóházak falazata egész Magyarországon 20 év alatt a következő arányban javult:

	1890 ¹³	1910 ¹⁴
	százalék	
Kő- vagy téglafalu ház	15,3	21,3
Faház	39,0	28,2
Vályog- vagy sárház	33,4	32,6
Vályog-, kő- vagy téglalappal	12,3	17,9

A javulás nyilvánvaló. Ugyanezt tapasztaljuk a tetőnél is; a szalma- és zsúptetőt fokozatosan kiszorítja a cserép- és zsin-delytető. Az ablakok nagysága, a fapallók száma, bárha erről nincs statisztika, a falvakban mindenütt javulást mutat. Határozott javulás mutatkozik a lakássűrűségnél is. Az idevonatkozó népszámlálási adatok a következők:

Magyar birodalom:

	Polgári lakosság száma	Magánlakások száma	Esik egy lakásra lélek
1869 ¹⁵	15,420.251	2,992.313	5,15
1890 ¹⁵	17,349.398	3,468.194	5,00
1900 ¹⁵	19,122.340	4,208.341	4,54
1910 ¹⁶	20,744.744	4,642.532	4,47

A javulás különösen 1890 és 1900 közt nagy: míg a népesség száma csak 10-3, addig a lakások száma 22,1%-kal szaporodott. Hasonlót tapasztalunk a szobáknál is. Egy szobára esett átlag lakó:

1890-ben	3,5
1900-ban	3,3
1910-ben	3,4

Húsz év alatt 10% javulás.

Ha Budapest lakosságát nem választjuk szét osztályok szerint, hanem az egész népesség lakásviszonyait vizsgáljuk, akkor Budapesten is javultak a lakásviszonyok az utóbbi évtizedekben minden lakásnyomorúság ellenére. Így az átlagos szobánkénti laksűrűség 1901-ben 2,88, 1911-ben már csak 2,60 volt.

¹³ Népszámlálás 1900/X. 29. lap.

¹⁴ Népszámlálás 1910/1.

¹⁵ Népszámlálás 1900/X. 31. lap.

¹⁸ Népszámlálás 1910/V. 9. lap.

A baj abban rejlik, hogy a lakásviszonyok átlagos megjavulása kizárólag a vagyonos néposztályok lakásviszonyainak javulása folytán mutatkozik: a szegény néposztályok lakásviszonyai ellenben javulást nem mutatnak. Sajnos, az egész ország lakásviszonyainak statisztikai feldolgozása nem nyújt módot ennek a bizonyítására, de világosan látszik ez Budapesten. Míg az összes szobákban a laksűrűség 1901 és 1911 közt 2,88-ról 2,60-ra szállt le, tehát majdnem 10%-kal javult, *addig a lakosság felének lakóhelyéül szolgáló egyszobás lakásokban a laksűrűség változatlan maradt: 1901-ben 4,34, 1911-ben 4,33.*

A szegény néposztályok lakásviszonyainak változatlan rosszására mutat továbbá a budapesti albérlők és ágyrajárok arányszámának változatlansága 1881 óta: ez az arányszám volt:

1881-ben-----	14,3
1891-ben-----	14,3
1901-ben-----	12,2
1911-ben-----	14,2

Budapesten a vagyonos és jobbmódú lakosság lakásviszonyai az utóbbi évtizedekben rohamos emelkedést mutatnak. Csak meg kell figyelni, hogy milyen volt egy úri lakás 20—30 év előtt és milyen most! Milyenek lakásluxus szempontjából a valamikor a csúcspontot jelentő Andrassy-úti bérpaloták a mostanában épült lipótvárosi palotákkal szemben. A szobák térfogata és száma megnőtt:¹⁷ lift, központi fűtés, melegvízszolgáltatás, villanyvilágítás, hall, télikert, északra és délre nyíló terasz, ott-honi tornaterem stb., stb. mutatják az uralkodó osztálynak a statisztikában ki nem mutatható lakásluxusát. Olyan ház, amely húsz év előtt még a legelegánsabb volt, ma már nem felel meg a nagyigényű budapesti előkelőknek. De javultak a jobbmódúak lakásviszonyai is, ami néhány statisztikai adatból kitűnik. Így például 1890-ben egész Budapesten csak 18.458 előszoba volt, 1900-ban már 51.673, 1910-ben pedig 63.875, ami a középosztály lakásviszonyainak a javulását mutatja.

A lakásviszonyoknak ez a fejlődése jellemző Magyarország egész társadalmi fejlődésére. Szegény ország, amelyben az átlagos produktivitás nagyon alacsony. Az országnak amúgy is túlalacsony évi értéktermeléséből a vagyonos osztály aránylag túlnagyrészt foglal le magának. Ennek a helytelen jövedelemmegoszlásnak felel meg a gazdag emberek lakásluxusának rohamos emelkedése egyfelől, a proletárok változatlan lakásnyomorusága másfelől. A helytelen jövedelemmegoszlás, a munkásság túlalacsony jövedelme a lakásprobléma gyökere: minden egyéb — magas házadó, rossz építési szabályzat, telekspekuláció — csak fokozzák a bajt. Végre is tagadhatatlan, hogy mindeme bajok ellenére az a családfő, aki 1500—2000 koronát tud évente lakásra költeni, a háború előtt mindig tudott Budapesten is kényelmes, egészséges, megfelelő lakáshoz jutni. De mi módon juthatna a munkásságnak megfelelő egészséges lakás, amidőn 1913-ban Magyarországon egy felnőtt mezőgazdasági munkásférfi, évi keresete 400 korona volt; midőn ugyanakkor a bethleni

¹⁷ 1880 óta 1911-ig: az ötnél többszobás lakások száma 1453-ról 3158-ra emelkedett!!

járásban 260, az orsovaiban 263, a marosiban 173 kor. volt ez a kereset.¹⁸ Lakhatnak-e ilyen alacsony jövedelemmel bíró emberek másképp, mint állatok módjára ólszerű odúban? Alig jobb az ipari munkások keresete. Az 1910. évi gyáripari felvétel szerint az október elsején tényleg dolgozó férfimunkások hetikeresete volt:

20 koronán alul -----	54,9%
20—30 korona -----	25,7%
30—40 korona -----	11,5%
40 koronán felül -----	7,9%

Ha számba vesszük a munkanélküliség és betegség idejét, az évi átlagos kereset jóval alatta maradt az ezer koronának. Újra elég csak felvetni a kérdést: Lakhatnak-e rendesen olyan emberek, akiknél a férfikereső bére nem éri el az ezer koronát évente? Nem természetes-e, hogy az ilyen néprétegnek összezsúfolva, albérlőkkel együttesen kell lakni, hogy előteremthessék azt a pénzt, ami — a kapitalizmus keretében a mai adózás és a magas átlagprofit mellett — feltétlenül szükséges ahhoz, hogy számukra a magántőke lakást tartson fenn. Ez a magyarázata annak a furcsa ténynek, hogy a lakásépítés Magyarországon és főleg Budapesten az 1900 óta tartó lakáshiány és lakásdrágaság ellenére sem lendült fel, hogy a magánépítkezés majdnem kizárólag a gazdag és jobbmódú rétegek számára épít lakást, a munkásság számára nem, mert a munkásság mai kereseti viszonyai mellett nem tud annyit áldozni lakásra, hogy belőle az újonnan megdrágult termelői költséggel épült házakba fektetett tőke átlagos profitja kikerüljön. A dologban pedig a legszomorúbb: az aránytalan jövedelemmegoszlásból származó rossz lakásviszonyok azzal a tendenciával bírnak, hogy ezt az állapotot folyton megújítsák. Ma már elismert tény, hogy a dolgozó emberek munkateljesítménye szoros összefüggésben van egész életszínvonalukkal. A rosszul táplálkozó, rossz lakásban zsúfoltan élő munkás munkateljesítménye kisebb, mint a jól táplálkozó, rendes lakásban élő, magas standarddal bíró munkásé. Magas munkabér, magas életszínvonal: nagy munkateljesítmény és alacsony munkaköltség — ez a nemzetek vagyonosodásának útja, ez az amerikai, angol és német közgazdaság fölénységének titka. A magyar munkásság alacsony standardja, rossz lakása akadálya a munkateljesítmény emelkedésének és vele a lakásviszonyok megjavulása lehetőségének. Egy szomorú *circulus vitiosus* ez, amelyből kiszabadulni a magyar gazdaságpolitika legfőbb feladata...

Alacsony lakásigény — rossz lakásviszonyok.

A rossz lakásviszonyok főoka a helytelen jövedelemmegoszlás, a szegényebb néposztályok csekély jövedelme, amely a produktivitás sülyedését vonja maga után és lehetetlenné teszi, hogy a magántőke a munkások számára átlagos profitráta mellett megfelelő lakást tudjon termelni. Kétségtelen azonban, hogy még a mai viszonyok közt is, legalább a hivatalnok és jobb keresetű iparos és munkásosztály jobban lakhatna, ha hajlandó volna

¹⁸ *Mezőgazdasági napszámbeérek* 1913-ban, kiadja a földmívelésügyi m. kir. minisztérium.

lakásigénye kedvéért másféle igények kielégítéséről lemondani. Ezt az állítást adatokkal bizonyítani nem tudjuk, mert nem rendelkezünk háztartási felvételekkel, amelyek más országbeli hasonló felvételekkel összehasonlíthatók volnának. De a budapesti élet elfogulatlan megfigyelése bizonyítja állításunkat. A budapesti kispolgári, hivatalnok- és jobbfejta munkáscsaládok ruhaigénye aránytalanul nagyobb, mint lakásigénye. Egyszobás lakásban szoronganak olyan családok, amelyekben az asszony évente kétszerannyit költ ruhára, mint az egész család lakásra. Ágyrajáró munkások gyakran igen jól öltözködnek, kávéházba, kocsmába járnak. Igen sok családban, különösen vidéken, most is megvan a „parádés”-szoba intézménye; a család minden tagja egy szobában alszik, míg a legjobb szobát csak akkor nyitják ki, ha vendég jön. Mindez az alacsony kultúrszínvonallal együtt-járó kifelé élésnek, a világgal való sok törődésnek a jele: míg az angol ember, még a munkás is, naponta többórát utat is hajlandó megtenni, hogy egyedül lakhassák saját házában, nálunk az emberek nem a lakásban, hanem a kávéházban, kocsmában élnek, ismerősök ott találkoznak: az emberek nem lakásukra, hanem törzskávéházukba hívnak vendéget. A munkásságnál a lakás iránti közönyt bizonyára fokozza a túlhosszú napi munkaidő, aminek folytán hétköznap csak aludni megy lakására, továbbá a nagy szegénység, ami lehetetlenné teszi a szoba rendes bebútorozását, megakadályozza, hogy a lakásból „otthon” legyen, nem pedig éjjeli szállás...

Városba tömörülés és budapesti lakáshiány.

A budapesti speciális lakáshiányra nézve sokan azt hirdetik, hogy Budapesten a lakáshiányt és vele a monopolisztikus házbéreket semmiféle eszközzel, sem adózási reformmal, sem hatósági lakásépítéssel megszüntetni nem lehet, mert mihelyt egy új lakás a fővárosban felépül, a vidéken három család mozdul meg, hogy ezt az új lakást magának lefoglalhassa. Ez az irányzat — amelyet legélesebben Szabó Imre tisztii főügyész képvisel —, a budapesti lakásínséget csak a vidékről történő bevándorlás korlátozásával véli orvosolhatónak. Ez az irányzat már gyakorlati eredményt is ért el, mert az újonnan felállított városi lakáshivatal igazolványa, engedélye szükséges ahhoz, hogy vidéki ember ezentúl a fővárosban lakást bérelhessen.

Ezt a segétségmódot nem tarthatjuk helyesnek, mert vagy csak látszatra alkalmazzák, akkor nem ér semmit, vagy általánosan és szigorúan keresztülviszik, tehát nemcsak Budapest zárkóznék el a vidéki bevándorlás elől, hanem Pozsony, Pécs, Miskolc stb. vidéki városok is, úgy ez nem jelentene, mást, mint a vidéki lakosság újbóli röghöz kötését, *a városba tömörülés és iparosodás folyamatának erőszakos megakadályozását.* Ez viszont azt jelentené, hogy az ország egész termelése kisebbedne, a vagyonfelhalmozódás folyamata meglassulna és vele az ország egészének lakásviszonyai még rosszabbak lennének. Igaz, hogy a rosszabbodás ez esetben főleg a vidéken mutatkoznék. Minden ilyenfajta megoldás kedvező lehet lokális érdekeknek, a már Budapesten lakók érdekeinek, de ellenkezik az ország egészének érdekével.

Felesleges itt szót vesztegetni a városba tömörülés közzgazda-

sági okaira. Nyilvánvaló — noha, sajnos, nem rendelkezünk erre nézve statisztikával —, hogy a vidékről a városba vagy a fővárosba költözők zöme fiatal, kenyérkereső ember, aki azért költözik ide, mert munkaerejét itt jobban tudja értékesíteni, mint vidéken. A városba tódulás mérete erősen függ az ipari konjunktúrától.¹⁹ Jó konjunktúra idején a nagyvárosok lakossága hirtelen szaporodik, a vidéki bevándorlás nagyarányú; rossz konjunktúra idején a vidéki bevándorlás szünetel és a város lakossága kisebb arányban szaporodik, mint a természetes szaporodás; visszavándorlás folyik a városból a vidékre. Ezt a népmozgalmi irányzatot csak egy módon lehetne gazdasági érdekek súlyos sérelme nélkül megmászítani: *oly az egész országra kiterjedő intézkedésekkel, amelyek a vidéki munkásság kereseti viszonyait, szabadságát és kulturlehetőségeit lényegesen megjavítanák és ezzel elvonnák a városba tódulás ingerét.* Nem feladatunk ezeket az intézkedéseket most részletezni: csak jelezzük, hogy nagyarányú demokratikus agrárreform, a földjáradék erősebb megadóztatása földértékkadó révén, minden a mezőgazdasági többtermelést előmozdító reform, a vidéki munkásság egyesülési és gyülekezési jogának törvényes és közigazgatási rendezése stb. szolgálnák ezt a célt. Ilyen gazdaságpolitikával mérsékelni a városba tódulást, helyes és kívánatos: de az a gondolat, hogy a vidékről beköltözni óhajtóknak ne adjunk engedélyt a beköltözésre, erőszakos és célra nem vezető módszer. A fővárosban dolgozni akarókat a beköltözésben megakadályozni lehetetlen. Ami pedig kívánatos volna, hogy a vidéki földesurakat, grófokat, gyárosokat és egyéb gazdagokat akadályozzuk meg abban, hogy most a fővárosban luxuslakást tartsanak, politikai okokból egyelőre kivihetetlen: a vidéki gazdag földesúr mindig keresztül tudja majd vinni, hogy lakhatási engedélyt kapjon Bulapesten!

A vidéki bevándorlás ellenfelei mindig azt hajtogatják, hogy miért éppen a fővárosba irányul a falusi bevándorlás folyama, miért nő óriásira Budapest mint egy „vízfej” és miért nem szaporodnak hasonló arányban a vidéki városok. Erre egyszerű a felelet: *különböző, itt nem részletezhető okokból, a legtöbb, nem a nyersanyag lelőhelyéhez kötött iparágak Magyarországon Budapest és környéke a legkedvezőbb telephelye:* a Duna, a vasúti hálózat centrális kiépítése, az egész kormányzat itteni összpontosítása, a tanult munkaerőnek minden más magyar várost sokszorosan felülmúló száma stb. a főokok, amelyek azt eredményezik, hogy az újonnan alapított gyárak igen nagy hányada Budapesten vagy közvetlen környékén telepszik meg: ennek folytán van itt növekvő kereseti lehetőség, ami a vidéki dolgozó nép felszívódását idézi elő. Gazdasági alaptények ezek, amelyeken erőszakos módon változtatni nem lehet, hacsak a tőkéseket nem

¹⁹ Pohle szerint Berlin lakossága a következő szaporodást mutatta évről-évre:

1889-ben	56.709	1895-ben	22 850	1901-ben	10.429
1890-ben	49 835	1896-ban	42.931	1902-ben	21.456
1891-ben	28.101	1897-ben	34.543	1903-ban	35.452
1892-ben	15.860	1898-ban	46.813	1904-ben	43.284
1893-ban	18.517	1899-ben	43.006	1905-ben	54.586
1894-ben	15.080	1900-ban	42.317		

kényszerítjük arra, hogy kedvezőtlenebb termelési költségek ellenére vidéken építsenek gyárakat, nem pedig Budapesten... A Budapest-ellenesek folytonos szörnyűködése, hogy Budapest milyen aránytalanul nagy a vidékhez képest, különben semmi komoly alappal sem bír. Íme néhány szám:²⁰

	Az ország lakossága millió	A főváros lakossága millió	A fővárosban lakik az összes népesség százaléká
Magyar birodalom . .	20·9	0·88	4·4
Ausztria	28·6	2·03	7·0
Németország	64·9	2·07	3·2 (Groß-Berlin 4—9%, 6—9%)
Franciaország	39·6	2·89	7·3
Anglia	46·6	4·52	9·7 (Nagy-London 7·25%, 15%)
Oroszország	125·7	2·02	1·6
Olaszország	35·6	0·6	1·7 (Nápoly 0·7%)
Unió	109·3	5·33	5·0
Argentina	7·47	1·56	21·0

Látnivaló, hogy a nagy nyugati államokban a főváros az ország lakosságának sokkal nagyobb hányadrésze, mint nálunk. Az európai nagyhatalmak közül csak Olaszország és Oroszország fővárosa kisebb lényegesen, a népességhez arányítva, mint Budapest: ellenben Bécs, Páris, London, Newyork lényegesen nagyobbak. Nincs tehát komoly alapja annak a vádnak, hogy Budapest az ország rovására abnormálisán nagy lesz. Hogy a vidéki városok nem fejlődnek arányosan, ennek oka Budapest jobb ipari telephelyviszonyaiban keresendő. Minden kísérlet a vidéki városok lakosságát mesterségesen fokozni a főváros rovására, gazdaságilag nem jelent egyebet, mint az ipart mesterségesen kedvezőtlenebb telephelyekre kényszeríteni, az ország produktivitását csökkenteni. Ez rossz eszköz volna a fővárosi lakásviszonyok javítására! Különben a viszonyok itt sem olyan páratlanul rosszak, mint ezt hirdetni szokták. Bécs és az osztrák vidéki városok; Paris és a francia városok nagyságviszonya alig valamivel kedvezőbb, mint Budapest és a magyar vidéki városoké!

Lakáspolitikai teendők.

Az így nyert elméleti alapon röviden megjelölhetjük a legfőbb lakáspolitikai teendőket.

1. A háború alatt az ország még jobban elszegényedett, a készletek kifogytak, a termelőszerkezet megrongálódott, a munkaerő megfogyatkozott úgy számban, mint munkateljesítőképességben. A háború utáni időszak tehát nagyarányú lakásépítésre nem lesz alkalmas. A háború utáni szegény társadalomnak nem lesz módjában munkaerejét oly módon használni fel, hogy házakat építsen 80—100 évre, vagyont halmozzon fel a második-harmadik generáció részére. Ha ez történnék, úgy csak az lenne a következménye, hogy más javakban mutatkozna még nagyobb hiány, más cikkekben még fokozottabb drágaság. A lakásépítésnek alkalmazkodnia kell a változott viszonyokhoz.

a) Meg kell engedni könnyű, olcsó anyagból készült, csak a mai generáció lakásszükségletét kielégítő, gyorsan amortizálódó házak építését.

²⁰ Adatok: Jurasebek: *Geografisch-statistische Tabellen*. 1916.

b) Meg kell tiltani egy időre mindenféle luxusépítkezést, magánpaloták, villák, nem produktív célokat szolgáló középületek építését. A háború folytán ugyanis nemcsak az ország termelőképessége lett kisebb, hanem a vagyon- és jövedelemelosztás is még jobban a vagyonos osztály javára tolódot el. Ha nem vetünk gátat a luxusépítkezésnek, úgy az országnak amúgy is csekély reális vagyonfelhalmozása nem kislakásos bérházak, hanem díszes magánházak alakjában fog végbemenni és a lakásnyomorúság még nagyobb lesz, mint valaha. A meggazdagodott agráriusoknak és hadseregszállítóknak mindegy, hogy mibe kerül az építkezés: a tőkéje kamatoztatása céljából bérházakat építő magántőkés ezekkel versenyezni képtelen. Ezért minden luxusépítkezést meg kell tiltani, amíg a nélkülözhetetlen lakásépítkezés országáig terjed; az új gazdagok túrtóztessék egy darabig élvezni vágyásukat.

c) Ugyane célból általánosan meg kell tiltani kisebb lakások egybeolvasztását nagy lakásokká; fontolóra kell venni a meglévő nagylakásoknak kisebb lakásokká való átalakításának elrendelését és ennek módzatait.

2. Minden módon törekedni kell a *többtermelésre*. Ennek eszközei az intenzívebb közoktatás, a munkafolyamat racionalizálása, a munkateljesítmény emelése. Csakis többtermelés révén érhető el, hogy a mai generáció egyéb igényeinek kielégítése után még vagyont halmozhasson fel épületek alakjában.

3. *Minden módon törekedni kell a jövedelemelosztás megjavítására*. Erre a célra szolgálhat egy demokratikus földbirtokreform, demokratikus adóreform, teljes egyesülési és gyülekezési szabadság minden munkáskategória részére úgy a városokban, mint a falvakban stb.

4. Követelni kell az újonnan építendő bérházak általános és végleges adómentességét, kapcsolatban egy magas telekértékadóval, nehogy az adómentességgel nyújtott kedvezmény telekértékké alakuljon át.²¹

5. *Igyekezni kell a lakáskultúra fokozására* az alsóbb néposztályoknál. Erre a célra szolgál a jól szervezett lakásfelügyelet, amely kioktatja a lakókat a lakás helyes, egészséges használatára, végszükség esetén kényszereszközöket alkalmaz a lakás tisztántartására: másfelől rábeszéli, szükség esetén rákényszeríti a háziurakat a ház, folyosó, félreeső helyek, vízvezeték stb. rendhagyására és tisztogatására, falak meszelésére, ablakok beépítésére stb., stb. A lakásfelügyeletnek az egész országra, különösen a cselédlakásokra, munkástelepekre, műhelyi alvóhelyekre is ki kell terjedni.

6. *Hatósági kislakásépítés szociálpolitikai szempontból*. Láttuk, hogy a kislakáshiány oka alapján az a tény, hogy a munkásság mai alacsony keresete mellett a tőke — átlagos kamatoztatás mellett — képtelen a nagyobb családú munkás számára megfelelő lakást építeni. Ennek az állapotnak megszüntetésére szolgál az itt javasolt intézkedések közül a 2. és 3. csoport.

²¹ Mivel a beépített háztelkeket is éri a telekértékadó, ezeknek a házadókat is arányosan le lehetne szállítani, mert nem volna méltányos, hogy kettősen adózzanak. Vagy esetleg meg lehetne elégedni csak az újonnan épülő kislakásos házak végleges adómentességével is.

Ámde gyors siker itt sem várható. A lakásínség pedig sürgős segítséget követel meg. Ezért szükséges a hatósági kislakásépítés nemcsak Budapesten, hanem az ország minden városában. A hatóság nem úzet adót a kislakások után; ezenfelül megelégedhetik tőkéje után átlagprofit helyett azzal a sokkal alacsonyabb bankkamatlábbal, amelyet kölcsöne után fizet. De még az esetben is, ha a hatóság *ráfizet* a kislakásépítésre, ez ellen sem emelhető elvi kifogás.

Teljesen helytelen az a felfogás, hogy nem szabad a polgárok összességének rovására és költségére olcsó lakást nyújtani egy kiváltságos kisebbségnek. A hatósági kislakásakciónál esetleg felmerülő veszteség éppen olyan jellegű kiadás, mint a csecsemő- és gyermekvédelemre, kórházakra, csatornázásra vagy egészséges vízellátásra fordított kiadás. Ha sikerül olcsó, jó lakás révén sok ezer gyermeket a haláltól vagy hosszú kórságtól megóvni, családapákat a kocsmától és az iszákosságtól elvonni, egész családokat az elzülléstől megmenteni, úgy az erre fordított kiadás közvetve sokszorosan megtérül a megóvott emberanyag fokozott munkateljesítményén; megtérül szegénységélyen, árvasegélyen, hajléktalanok menhelyén, kórházakon, rendőrségen és börtönökön. Preventív szociálpolitikai költség ez, amely a közönség számára a leghasznosabb befektetés. Minden anya- és csecsemővédelem, minden közegészségügyi törekvés csődöt mond, ha nem sikerül a lakásviszonyokat lényegesen megjavítani.

7. Végül követelni kell a mai háborús lakásbérleti rendelkezések fenntartását mindaddig, amíg megfelelő számú üres lakás nem lesz. Ez nem elvi jelentőségű követelés, hanem egyszerű védekezés az ellen, hogy a háziurak a háború folytán előállott abszolút monopóliumokat féktelenül kihasználják a lakók meg-sarcolására.

Szempontjaink és követeléseink sokban eltérnek a lakáspolitikusok álláspontjától; ennek főleg az az oka, hogy mi *nem tekintjük a lakáskérdést különálló kérdésnek*, hanem az ország gazdasági és kulturviszonyaitól el nem különíthető és külön meg nem oldható problémának.