

LAKÁSPOLITIKA ÉS ÉPÍTKEZÉS.

Az élő nemzedék életerejé és egy nemzet szaporodási lehetősége a rendelkezésre álló lakóhelyiségek egyenes függvénye. Ha nincs elegendő lakóhelyiség, nemcsak az életerő erődenedik el, de a szaporodási lehetőség csökkenése is bénítólag érezteti hatását az egész nemzet gazdasági fejlődésére.

Általánosan elfogadott tétel volt a békeévekben, hogy az úgynevezett elsőrangú életszükségletek terén az ádagember kiadásai a következő kulcs szerint oszlanak el: táplálkozásra esik 56.8%, lakásra 15.8%, fűtésre és világításra 53%, ruházkodásra 10.6%, különféle (közlekedés, művelődés stb.) 11.5%.

Ebből könnyen megállapítható, hogy ezek között a lakásigény mint az összes elsőrendű életszükségleteknek $\frac{1}{6}$ -a szerepel, tehát egy olyan kvótával, amely a táplálkozáson kívül az összes többit meghaladja. Ha ez a kulcs és táblázat jó volt a háború előtt, — semmi esetre sem fogadható el manapság, mert hiszen az egyre emelkedő lakbéreknél csak hozzávetőleges számítás szerint is, az elsőrendű életszükségletek kiadásainak legalább $\frac{1}{3}$ része manapság a lakásra esik.

Nyilvánvaló tehát, hogy egy ilyen fontos probléma megoldásán állam, közületek és magánérdekeltség egyaránt fáradozik. A kérdés most már csupán az, hogy a probléma likvidálása állami feladat-e? És ha nem az, mint ahogy tényleg nem az, akkor mi úton-módon és mily keretek között biztosítható e nagy háborús probléma megoldása?

Mint ahogy általában nem a magyar viszonyokat teszem megvilágítás tárgyává, azonképpen már itt is egész Európára alkalmazható általános irányelvek és eredmények összehasonlításával foglalkozom. Kétségtől való tény, hogy az európai nagy városok, az úgynevezett világvárosok érezték meg legjobban a világháború lakásszükségleti következményeit. Ez szinte önmagától adódik, hiszen a világváros az a pont, amely évről-évre egyre fejlődik és amely mintegy önnönmagában hordja a terjeszkedésnek és a fejlődésnek lehetőségét. Általában a lakásszükség előidézőiül a házasságkötéseket és a természetes szaporodást szokták megjelölni. A háború behatásaként járult azután ehhez még egy harmadik tényező is, nevezetesen a menekült, hontalan és kiutasított családok vándorlása és letelepülése. Ez volt az az alap, amelyen, akik akadémikusán foglalkoztak ezzel a kérdéssel, elindultak és meg tudták határozni, hogy egy ország, vagy egy város évi lakásszükséglete mily keretek között mozog. Ezt is azonban csak egy részletes, úgynevezett lakó- és lakásnépszámlálási statisztika segítségével lehetett eredményesen és intézményesen megoldani. Mint legtökéletesebbre itt is a német-

birodalmi lakó- és lakásnépszámlálásra hivatkozhatunk, amely a múlt év folyamán, május hó 16-án ment végbe. Ezt a statisztikát vették alapul a németek a háború utáni nagyszabású lakásépítési programjuk megvalósításánál és ennek eredményeül tudható be, hogy a békeévekre megállapított 250 ezernyi új lakás évi szükséglet-indexnek oly fontos szerep jutott.

A külföldi statisztikák mindenekelőtt megállapították tehát egy-egy városra és azután az egész országra nézve a legutóbbi normális év, tehát egy békeév lakásszükség indexét és ehhez mérten keresték a módot és megoldást ahhoz, hogy a lakásszükség problémáját lehetőleg rövid idő alatt likvidálják.

Ebben a helyzetben, a szükséglet ismerete alapján külföldi pénzcsoportok, vagy belföldi ad hoc egyesülések, vagy magánérdekeltségek, egy-egy korszakos, nemzetmentő ideával siettek ennek az eminenter közgazdasági és szociális problémának spekulációs üzleti lehetőségeit kiaknázni. És hogy mennyire helyes politika volt általában a közép-európai államokban ezt a problémát némileg mégis állami gyámkodás és felügyelet alá helyezni, azt éppen az igazolja, hogy a háború utáni munkás- és középosztályok, tehát a nagy világégésnek legtöbbet veszített áldozatai, állami közreműködés nélkül teljesül ki lettek volna szolgáltatva e lakáspolitikai vámszedőknek. Hogy az államnak némileg aktív szerepet kellett vállalnia a probléma megoldásánál, az szinte természetes; ez még nem jelentett etatisztikus törekvést. Ezzel nem tett egyebet, mint hogy a közgazdasági életnek eme váratlanul megnövekedett és meglepetésszerűen tényezőként fellépő probléma-komplexumát is magára vállalta, mégpedig a felelősség és az állampolgárai feletti köteles örökös elve alapján. Vannak, akik nemcsak nálunk, de általában a lakáskérdés megoldásánál keveslik az állam beavatkozását és mint mindent, úgy ennek a problémának a megoldását is, kizárólag az államtól várják.

Pedig ez az alaptétel teljesen hibás, mert a lakásépítkezés nem állami feladat. A lakásépítkezés közgazdasági probléma, amelynek következményeit és kihatásait az állam csak annyiban tartozik és köteles magára vállalni és figyelembevenni, amennyiben erre fentemlített hivatása kötelezi. De más szempontból sem minősíthető állami feladatnak, már csak természeténél fogva sem, mert minden oly ténykedés, a gazdasági élet minden oly megnyilvánulása, mely magán hordja az individuális óhaját és egyéni kényelem szempontjainak bélyegét, szinte önmagában kizárja az uniformizálásra hajlandó állami beavatkozás és adminisztráció szerepét.

Az államnak a lakáskérdés területén kettős feladat jutott osztályrészül. Egyrészt mikor a baj diagnózisát megállapította: a korlátozás, másrészt, mikor a gazdasági élet konszolidálásával a társadalmat védő imperatív keretek fenntartásának szüksége megszűnt, a lakásügyi közigazgatás megszüntetése és a lakásépítkezéseknek nem közvetlenül, de állami hitelek nyújtásával való előmozdítása. Brauns németbirodalmi munkaügyi miniszternek múlt év októberében a birodalmi gyűlés elé terjesztett emlékirata klasszikus példája annak, hogy a német előrelátás és szervező erő, mint annyi más problémát, ezt is mennyi céltudatossággal és mily reális számítások alapján oldotta meg. A német

lakásépítő tevékenység a már említett békebeli normális lakásszükség indexszám megállapításán kívül azon az összehasonlító és egyben meglepő igazságon épült föl, hogy Németország nagy városai a világ összes városai között a legtúlzásfoltabb és a lakósűrűség szempontjából a lehető legrosszabb helyzetben vannak. A birodalmi munkaügyi minisztérium évék során át feldolgozta nemcsak az európai, de az amerikai világvárosok és fontosabb gócpontok lakósűrűségi adatait, amelyekből Németországra nézve legmeglepőbb és egyben leglesújtóbb eredmény: Berlin utolsó helyre került.¹ Ez a statisztika élő bizonyítéka annak, hogy szemben a nyugateurópai, de különösen az angol, belga, dán építési politikával, úgyszintén az Amerikában dívó építkezési rendszerrel, Németország és általában Közép-Európa bérkaszánya jellegű építkezési politikája mily elhibázott, mily egészségtelen és mennyire kihat egész városok, egész országok fejlődésére. Az itt közölt statisztika, sajnos, Budapestre nézve is lesújtó igazságokat árul el. Budapest is végén szerepel a statisztikának, szinte az utolsók között, már csak Bécs, Boroszló és a már említett két német város következnek utána. Ez a német igazság tehát egyúttal magyar igazság is. De mit tettek a németek, hogy ennek az igazságnak levonják a következményeit és tettekkel bebizonyítsák annak erejét és tekintélyét? Mindenekelőtt, mint mindent, itt is racionalizálták az egész problémát és elválasztották a lakásügyeket a lakásépítkezéstől és egész lakáspolitikájuknak egy teljesen új, teljesen modern elgondolást és irányt szabtak.

Ők is abból indultak ki, hogy az építési ügy mint olyan, nem tartozik az állami szupremáda hatáskörébe. Itt az állam legfőbb csak a doktor, a gyógyító szerepét vállalhatja, csupán előmozdíthatja a megoldás megkönnyítését és mindenek fölött megszervezheti az egész társadalom, tehát az összes kompetens és tökeerős tényezők részvételét. A németbirodalmi kormány, mint azt a statisztikák is bizonyítják, nem sajátította ki a problémát, még 59%-ban sem. Már eleve arra az álláspontra helyezkedett, hogy itt a döntő szót nem az állami hozzájárulás, hanem az egyes országok, a városok, a községek, a különböző pénzintézetek (bankok, takarékok, biztosító intézetek) és nem utolsó sorban maguk az érdekeltek, a posta, a vasút és a munkáspénztárak fogják diktálni. Az 1926 évi németbirodalmi építési hitelfinanszírozás megoszlása a következő érdekes képet mutatja:

| | | |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|
| 1. A bankok, takarékok, biztosító intézetek részvétele | 545,000.000 | márka |
| 2. Posta, vasút és munkáspénztárak részvétele | 198,800.000 | „ |
| 3. Állami hozzájárulás | 157,400.000 | „ |
| 4. Egyes országok és községek részvétele | 1.870,000.000 | „ |

1. A bankok, takarékok, biztosító intézetek rész-

Ez a kimutatás mindennél világosabban beszél. Minálunk a bankok és gyáripari vállalatok 1924 évi építőtevékenysége mindössze 1.000

¹ E statisztika szerint a világ legnagyobb városainak lakósűrűsége házanként: 1. Bradford 408 (lakó esik egy házra); 2—7. Birmingham, Manchester, Bristol, Liverpool, Sheffield, Bréma 479—783; 8. London 78.9; 9. Brüsszel 85.3; 10. Csikágó 880; 11. Amszterdam 1344; 12. Frankfurt a/M. 17.09; 13. Zürich 1726; 14. Köln 18.05; ¹⁵ Newyork 20.20; 16. Genf 23.43; Koppenhága 26.60; 18. Lipcse 27.30; 19. Oslo 2921; 20. Stockhokn 32.00; 21. Drezda 34.56; 22. München 36.59; 23. Párizs 38.00; 24. Hamburg 38.66; 25. Prága 40.92; 26. Budapest 41.26; 27. Bécs 50.74; 28. Boroszló 51.97; 29. Charlottenburg 66.30; 31. Berlin 75.90.

lakás felépítésére szorított. Németországban a városok és községek részvételén van a hangsúly. Könnyen kérdezhetnők azonban, hogy miből járuljanak hozzá városaink és községeink egy ily nagyszabású akcióhoz és hogy vállaljanak abban részt a német városok és községek példájára? A felelet tényleg nehéz, mert a német városok és községek építési hitel finanszírozása, az összes összegek közt a legnagyobb:

1,870.000,000 márkányi összeg, csaknem kizárólag a régi házbérkrajcár, illetve annak jogutódjaként szerepelt házhaszonrészesedés és házbéradó (Hauszinssteuermittel) címen befolyt összegből állott elő, amely a városokat és községeket illette meg. A német községek és városok tehát ezt a pénzt használták föl az építkezni óhajtó magánosok építkezéseinek hitellel való támogatására. Azon egyszerű és logikus igazság vezette őket, hogy elsősorban a községnek és városnak érdeke, hogy az ő polgárainak lokális építkezései, amelyekhez őt a város fejlődésének, a város terjedésének érdekei is hozzáfűzik, mielőbb és minél nagyobb mértékben megvalósuljanak.

Csakis ezzel a helyes és racionális számítással következhetett be a német építőtevékenység hatalmas föllendülése, amelynek keretei között:

| | | | |
|--------------|--------------------|--------------|---------------------|
| 1918—19-ben | 56.714 lakás épült | 1924-ben ... | 106.502 lakás épült |
| 1920-ban ... | 103.092 „ „ | 1925-ben ... | 178.930 „ „ |
| 1921-ben ... | 134.223 „ „ | 1926-ban ... | 204.670 „ „ |
| 1922-ben ... | 146.615 „ „ | 1927-ben ... | 216.516 „ „ |
| 1923-ban... | 118.333 M | | |

amiből megállapítható, hogy az évi szükséglet-indexképpen megállapított 250 ezres számot a német építőtevékenység legutolsó évi eredménye már igen megközelíti és ez évben talán túl is haladja.

A német lakáspolitikája jellemzésénél, amelyet talán kissé túlrészletesen bocsátottunk előre összehasonlításképpen, még csupán két adatnak megrögzítése mutatkozik szükségesnek. Az egyik, hogy Németországban ma már a 100%-ot is meghaladó' lakbérékkel állunk szemben. Ismeretes ugyanis, hogy 1923—24-ben tért át Németország a békebeli úgynevezett aranymárkalakbér százalékszerű számítására, amikor is 25—40% között mozgott a régi lakások bére. Az új lakások béreinek megállapítását természetesen itt sem korlátozta a kormány. 1926 júliusában érte el a német házbér a békebeli bér 100%-át. 1927 áprilisában általában no, ugyanez év októberében 120, az idei év májusában pedig legnagyobbbrészt 150%-a fizetendő a békebeli bérnek. Ez a szám természetesen az egyes területek szerint változik, Poroszország és Bajorország az első és legdrágább helyen szerepelnek. Az új lakásoknál, amelyek most épülnek, már 300%-os bérmegállapítással állunk szemben, tehát egy meglehetősen irreálisan magas bérkalkulációval, amelynek létjogosultságát azonban az építési anyagárak és a munkabérek emelkedése látszólag igazolják. A német statisztika szerint 10%-os lakbéremelésnek 2%-os munkabéremelés felel meg. Ha ezt a szempontot figyelembe vesszük, ismét oly jelenséggel állunk szemben, amely megmagyarázza ennek a problémának gazdasági vonatkozásait.

De hogy ez a gazdasági vonatkozás mily nagy mértékben velejárója az egész problémának, azt még jobban bizonyítja a legutolsó

német békeesztendő építőipari forgalmi mérlege, amely szerint ebben az évben hatmilliárd márka került építési investícióra az építkezés idején, amely hárommillió embert foglalkoztatott. Ez az akció felhasználta 30%-át az összbirodalmi ipari termelés termékeinek és ezzel mintegy 44% erejéig befolyásolta az egész Németbirodalom közgazdasági vérkeringését.

Ugyanez a nagyvonalúság jellemzi különben a német telepítési politika eredményét is, amely 1924 és 1926 évek között 63 ezer millió márka segítségével 38.018 mezőgazdasági munkáslakást hozott fedél alá szinte észrevétlenül.

A magyar lakáspolitikát tehát már előre bevilágítja a német példa. Bár igaz, hogy a magyar lakásügy és a magyar lakásépítkezés egészen különleges helyzetben van és felelős tényezői is egészen különleges örökségképpen jutottak hozzá, mégis nagyon sokban már eddig is a német utakon haladt és ha az út eredménnyel járt, ez nagyrészt a német mintának köszönhető. Minálunk is először azt kell megállapítani, hogy van-e még egyáltalán szükség lakáspolitikára? Van-e még lakáskérdés, szükség van-e még lakásépítésre és egyáltalán mi a helyzet a lakásszükség, a lakásigények terén? Erre nézve azt hiszem, nagyon egyszerű a válasz, ha felsorakoztatjuk a tényeket. Három évvel ezelőtt történt, hogy az állam egy nagy bérházat épített, amelyben 98 lakás volt és erre a 98 lakásra nem kevesebb, mint 13.500 kérvényt nyújtottak be, közöttük több mint ötezer igazán súlyos helyzetben lévő és tényleg nélkülözést szenvedő egyén részéről. Két évvel ezelőtt történt, hogy a főváros 1.334 lakást épített, nyolc különböző bérpalotában, amely 1.334 lakásra 12.000 pályázó nyújtott be kérvényt. Ismeretes viszont továbbá az is, hogy a székesfőváros tavalyi lakásainál a pályázók tolongása nem csökkent és ma is oly méreteket ölt, hogy a lakásszükséggel és a lakásínséggel mint tényezővel, sajnos, még mindig számolnunk kell. Lakásszükség tehát van. Különösen Budapesten és a nagyobb vidéki városokban. Ezt a lakásszükséget másképp, mint a német példa módjára, az egész építési politika racionalizálásával, megoldani nem lehet.

Ha közelebbről megvizsgáljuk, hogy mi is az építésügy racionalizálása, a felelet igen egyszerű. Mindenekelőtt meg kell szabni az államnak, a közületeknek és az egyes tőke- és magánérdekeltségeknek a szerepét, határvonalat kell vonni és elhatárolni a feladatokat és kötelességeket. Az állam, mint említettük, tényleg nem vállalhat más szerepet, mint az irányító és a közreműködést létrehozó, a szervező szerepét, amely azonban jogi formulák kitalálásában és jogi lehetőségek megteremtésében nem merül ki, hanem anyagüag is bizonyos mértékig részt vesz az akcióban és a komoly statisztikai adatok felhasználásával, mintegy kiegyenlítő szerve az egész problémát uraló kínálat, kereslet, természetes szaporodás és évi szükséglet egymáshoz való viszonyának. Ezekon kívül az állam teendője az építésrendészet és városrendezés irányelveinek biztosítása is, elsősorban egy olyan közegészségügyi szempontokat is figyelembevevő országos érvényű lakásépítési szabályrendelet alkotása, amely mindenkire nézve egyaránt kötelező és amely éppen a szomorú statisztikai adatok eltüntetése érdekében a legtöbb, különösen vidéki építkezés megvalósítását modernné és egészségessé

teszi. További feladat a takarékosági és olcsósági szempontból szükséges műszaki beavatkozás. És itt elsősorban a családiház építkezés, kertes kolóniák tipizálása érdemel említést, amire példa nemcsak a német, de a dán, a belga és az angol „Family house“. Az állami beavatkozás itt sohasem lehet elég nagyszabású. És végül a racionalizáláshoz tartozik az építési anyagok forgalmának biztosítása és szabályozása is, az egyes gazdasági érdekeltségek, az egyes ipari kartelek versenyének, ha kell, letörése, amelynek révén meg tudja akadályozni azt, hogy ennek a problémának ipari vámszedői, — mert ilyenek is vannak, — lefölözzék mások nyomorúságából és bajából a zsiros nyereségeket.

A racionális építési hitelpolitikát is befolyásolják azonban különböző körülmények. Így nálunk nem utolsó sorban a speciális magyar helyzetből származó lokális szempontok, amelyek szükségessé teszik, hogy városként külön-külön, más és más metódusok szerint váltsuk föl aprópénzre az általános irányelvek értéktényezőit. Mert miként a német lakáspolitikának is kiinduló pontja az volt, hogy Berlinben és általában a német nagyvárosokban hány lakásban hány háztartás húzódik meg, azonképpen a magyar viszonyok helyes mérlegelését is csak akkor tudjuk eredménnyel véghezvinni, ha külföldi mintára itt is éles határvonalat vonunk az úgynevezett szubjektív és objektív lakásszükség fogalma között. A szubjektív lakásszükség jellemzésére talán nem is lehetne tökéletesebb példát találni a berlininél, amely egész bizonyosan éppen úgy megállapítható Budapesten is, hogy tudniillik mily viszonyban van egymással a lakások és az abban lévő háztartások száma? A berlini legutóbbi lakásszámlálás alapján ez a szám úgy alakult, hogy Berlin 1,179.612 lakásában 1,256.708 háztartás nyert elhelyezést, tehát csaknem százezer háztartás nem rendelkezett önálló lakással.

Ha ezt a tételt Budapesten szemügyre vennénk, féltő, hogy még a berlini kereteket is meghaladó meglepetésszerű indexet találnánk. A megszállott területről megindult vándorlási folyamat, de különösen különböző családi vagy éppen rideg okok folytán előállott kényszerűségből Budapest valóságos klinikai példa gyanánt szerepel az önálló lakással nem bíró háztartások rengetegében. Ezt bizonyítja Budapest székesfőváros részletes lakósűrűségi statisztikája is, amely szerint a már fentebb említett lakássűrűség természetes folyományaképpen a lakók szobasűrűségi indexe is talán a legmagasabb Közép-Európában (2.92). De nem éreketlen Budapest székesfőváros lakásstatisztikáját, mint az eddigi városi lakáspolitikát következményét, egyes részleteiben is szemügyre venni. Berlin több, mint egymillió lakásával szemben Budapesten mindössze 252.717 lakás van. Ebből több, mint fele 1 és 2 szobás, s a tulajdonképpen modern lakásnak nevezhető 3, 4, 5 szobás kategória alig $\frac{1}{6}$ -át teszi ki az összlétszámnak. A budapesti lakások szobánkénti statisztikája így alakul:

| | |
|---------------------------------|----------------|
| 1 szobás lakás van | 112.093 |
| 2 „ „ „ | 55.333 |
| 3 „ „ „ | 24.110 |
| 4 „ „ „ | 10.775 |
| 5 „ „ „ | 3.869 |
| 6 „ „ „ | 1.325 |

| | | |
|---|---------------------------------|-----|
| 7 | szobás lakás van | 513 |
| 8 | szobás vagy annál nagyobb | 391 |

Dr. Illyefalvy Lajos: Budapest Székesfőváros Statisztikai Évkönyve nyomán (1927)

Ezek a statisztikák, ha semmi mást nem, azt mindenesetre bizonyítják, hogy igenis van magyar lakásügy még mindig és hogy a 961.995 főt számláló fővárosunk, amelynek lakossága szaporulata 40 év alatt közel 591.000-rel növekedett, mily perspektíva elé néz, ha az ilyenformán megállapítható 12.555 főnyi évi szaporodás negligálásával nem gondoskodik már eleve a minimális számítás szerint is évenként

4.000 lakásban megállapítható lakásszükséglet-index biztosításáról. Ha még megemlítjük, hogy legalább 200 lakás céljaira alkalmas lakóházat foglalnak el jelenleg különböző irodák és hogy körülbelül 41.000 az albérlők száma, teljes képét adtuk a budapesti lakásviszonyok egyik szomorú fejezetének.

A másik fejezetbe tartozik maga a város mint közület és a háztulajdonosok. A városra hárul a feladatok legnehezebb része. Egy közel milliós világváros városrendezési politikáját és ehhez képest a telekszabályozás kialakítását nem lehet incidentaliter egyik napról a másikra megvalósítani. Hisz hogy mily nagy horderejű problémát rejt ez a városrendezés magában, ezt éppen azoknak a kérdéseknek évtizedek óta vajdó rendezetlensége bizonyítja, mint amilyenek az új két fővárosi híd (Boráros-tér és Újpest), továbbá Óbuda, Kelenföld és Tabán végleges rendezése, ez utóbbinak közműekkel való ellátása, a pályaudvarok kérdésének szabályozása, végül a Lágymányoson tervezett állandó kiállítási terület s az ehhez kapcsolódó úgynevezett tudományos kolónia (Természettudományi Telep) elhelyezésének kérdése. Ezek mind oly problémák, amelyek szorosan összefüggnek az általános lakáspolitikával és amelyek egymásra utaltságuknál és a gazdasági vérkeringés törvényeinél fogva szinte észrevétlenül megérlelik Budapest területi terjeszkedésének és ezzel kapcsolatos felépítésének nagy horderejű problémáját is.

Budapest az európai világvárosok versenyében nagyon sok téren jelentős tényezővé emelkedett. Talán egyesegyedül a lakáskérdés az, amely meglehetősen inferiőr sorrendet biztosít a számára. A legutóbbi fővárosi kimutatás szerint Budapest területén 19.506 lakóház volt, amelyből

| | | | |
|-------------------|--------|----------------------------|-------|
| földszintes | 11.623 | 3 emeletes | 2.910 |
| 1 emeletes | 3.770 | 4, vagy többemeletes | 1.482 |
| 2 „ | 2.231 | | |

Hogy ezen a téren a többi európai városokkal szemben Budapest mily lassan haladt előre, azt mi sem bizonyítja jobban, minthogy a hivatalos adatok szerint ezelőtt 18 esztendővel, tehát 1910-ben 18.035 volt a budapesti épületek összlétszáma, amely létszámban, igaz, hogy a lakóházakon kívül az egyéb épületek is bentfoglaltatnak. Az összes épületek száma a legutóbbi félszázad alatt mindössze a kétszeresére emelkedett. 1880-ban 10.880 volt az összes épületek száma s ma, 1927-ben is csak 22.016.

Az is bizonyos viszont, hogy különösen, ami az utolsó évek növekedését illeti, a szaporulat szinte kizárólag az új lakóházakra esik. Szó-

morú tény viszont azonban az is, hogy 1.287 háznak, bár téglalapzattal de vályog- és sárfalazata van még ma is és 251 ház zszindely-, illetve deszkatetővel bír. A legesújabb azonban, hogy 2.745 házban nincs vízvezeték és 5.021 házban még mindig nincs bevezetve a villanyvezeték. A gázvezeték 8.041 lakóházban hiányzik. Viszont központi fűtéssel mindössze 816 budapesti lakóház van felszerelve. Ha az amerikai viszonyokkal mindezt összehasonlítanék, bizony nagyon is inferiósus volna a helyzetünk.

Mindezek után tehát nem marad más hátra, mint az, hogy addig is, míg a magyar lakáspolitikai városi fejezetének gyökeresen új irányt adhatunk, megállapítsuk azokat a remédiumokat, amelyeknek segítségével előkészíthetjük a nagy feladat megoldását s azt hozzásegíthetjük a kialakuláshoz. Minthogy már megállapítottuk, hogy lakásügy és lakáskérdés van, következőleg mint napirenden levő kérdéssel, a lakáspolitikával is foglalkozni kell. Viszont azt is megállapítottuk, hogy a feladat nem állami feladat s hogy legfeljebb csak német módon, az állam közreműködését és irányítását célszerű itt igénybe venni. Teljesen német analógiára nem gondolhatunk, mert egyrészt minálunk ismeretlen tényező a „Hauszinssteuermittel“ milliárdos bevételi forrása és a jövedelemnek a községek rendelkezésére való bocsátása, valamint ezen összegeknek a községek általi építési investíciója.

Igaz, hogy minálunk is volt ehhez hasonló bevételi alap három-négy évvel ezelőtt, az úgynevezett kincstári házhaszonrészesezés, amelynek kivetését annak idején éppen azzal indokolták, hogy azt a lakásépítések előmozdítására, lakásépítési hitelekre fogják felhasználni. Sajnos, e kincstári házhaszonrészesezés milliárdjai nem tudtak felsorakozni a lakáskérdés megoldásának védelmére és így az elmúlt évek folyamán részben az évi budget terhére, részben a népszövetségi kölcsön beruházási tételeire kellett kiharítani 1—1 millió aranykoronát vagy pengőt, hogy ezen összegek segítségével legalább a köztisztviselői társadalom legégetőbb családi ház építkezéseit 50, illetve 60%-os építési kölcsön nyújtásával támogatni lehessen. így is nem lekicsinylendő összeg: több mint 21 millió pengő került öt év alatt szétosztásra és nem kevesebb, mint 5.750 új lakás adatott át rendeltetésének ezen állami hozzájárulás felhasználásával.

Ugyancsak figyelmet érdemel az elmúlt évek közvetlen állami lakásépítkezése is, amelynek évről-évre egyre jobban gyümölcsöző hozadéka csak most kezd igazán a maga nagyvonalúságában jelentkezni. Az 1928/29 évi költségvetésnek a népjóléti tárcánál kimutatott rendes és rendkívüli bevételi és kiadási tételei szerint a népjóléti tárca teljes központi igazgatási költségeit már csaknem fedezik az állami kislakások házbérlőjévédelmei. Mert míg e tárca központi igazgatási költségei 2,973.650 pengő tesznek ki, addig az állami kislakások házbérlőjévédelme 2,250.000 pengő bevételi forrást jelent. Megemlítésre érdemes jelenség, hogy míg az államnál így a befektetett tőke gyümölcsözőig kamatozik és rövid idő alatt amortizálódik, addig a székesfőváros bérlőházaiban jövédelme még mindig távol áll attól, hogy a házbérlők az építési tőke törlesztését és a kamatokat, valamint a telek-bérlő fedezzék.

Arra a kérdésre, hogy most már az építési politika milyen irányt vegyen és hogy a sok külföldi minta után melyik kerüljön alkalmazásra, nehéz pontosan megfelelni. Mint minden, ez is a helyi viszonyoktól függ. Lesznek városok, különösen kisebb vidéki mezővárosok, ahol az úgynevezett tisztviselői vagy kertés szövetkezeti házak, ad hoc csoportosulások, akár a társasházak is, megfelelő építkezési formának fognak bizonyulni. Viszont valószínű, hogy a fővárosban sokkal inkább a kertés családi házak építésének gondolata fog diadalt aratni. E tekintetben természetesen a legnagyobb akadály a telekspekuláció, melynek letörésén az államnak és városnak együttesen kell közreműködni. Manapság, mikor a fővárosi telekárak az előző évek árához képest körülbelül 20%-kal emelkedtek, nagyon fontos körülmény, hogy a lakásínséget leginkább megsínylelt kisexisztenciák és középosztályunk ne találja magát szemben már az első lépésnél ily akadállyal. Az első dolog tehát, hogy egészséges telekkisajátítási és parcellázási politikával a főváros környékét alkalmassá tegyük ily családi házak fölépítésére, amelyhez azután akár belföldi, akár külföldi kölcsön útján mindig meg lehet találni az előnyös és reális kölcsönnyújtás föltételeit.

Uj ideákban és eszmékben nincs hiány. Az illetékes köröket valósággal elárasztják a nagyvonalúságban és újszerűségben egymást túllicitáló honmentő gondolatokkal. E téren tényleg nincs egyébre szükség, mint hogy a városi közületek, mint amelyeknek saját érdekükben áll a lakáspolitikai egészséges mederbe való terelése, az állam erkölcsi és bizonyos mértékű anyagi hozzájárulásával most már maguk vállalkozzanak a lakáskérdés rendezésére. Társasház, kertváros és a többi új fogalom mind szép évtizedes jelszavak, de talán nem is egyebek annál. Már pedig itt nem jelszavakra van szükség. Éppen a német példa mutatja meg, hogy a közgazdasági tudatlanság által diktált versailles-i béke és a jótételi kötelezettségek ellenére is a porosz közigazgatási drillel és szinte a tized pfennigekig kicsinyes pénzügyi reálpolitika hideg és észszerű törvényeivel mint lehet ezt a megoldhatatlannak látszó súlyos problémát is csodálatosan rövid idő alatt közelebb segíteni a megoldáshoz.

CZAKÓ ISTVÁN.