

A LAKÁSKÉRDÉS

ALIGHA TÚLZÁS, ha azt állítjuk, hogy a lakáskérdés a háborút követő időeknek egyik legkomolyabb feladata lesz. A közellátás válsága valószínűleg pár év alatt rendbe jön, ha lesz munka és kereset, a szükséges enivalót mindenki megszerezheti, sőt a ruházkodás zavarai is megszűnnek majd. Más azonban a helyzet a lakáskérdés terén. A hiányt sokkal nehezebb lesz pótolni, mert az építkezéshez jelentős tőke kell, különösen olyan óriási arányú építkezéshez, amilyenre a háború után lesz szükség. És nem mindegy majd, hogyan építkezünk. Előreláthatólag nem lesz elegendő, hogy csupán egészségügyi szempontból kifogástalan lakásokat termeljünk. Sok jel arra mutat, hogy a lakás mint szociális kérdés is teljes súlyával fog jelentkezni s a nép széles rétegeiben még nagyobb erővel tör fel a vágy az otthon után, akárcsak az első világháború

végén. Nemcsak a falusi, hanem a városi népességre is gondolok. Ezzel mindenesetre számolnia kell majd a lakáspolitikának, hogy még idejében felkészülhessen a rá váró feladatokra.

A kérdés nagyon sokoldalú és bonyolult, ehhez képest a feladatok is sokfélék és súlyosak. Más alakban jelentkezik városban és falun, megint másként a majorok és tanyák világában. A munkás- és középosztály lakáskérdése is lényeges különbséget mutat. Csak egy valami közös: a lakásínség, amelynek leküzdéséhez komoly felkészüléssel kell hozzáfogni. Ezen a téren nagyon sok a tennivaló. Még egész világosan azt sem tudjuk, hogy milyen méretű problémával állunk szemben. Statisztikánk némely vonatkozásban igen részletes, sok kérdésre azonban nem ad feleletet. Tájékozatlanok vagyunk például a zsúfoltság tekintetében. Nem tudjuk megállapítani, mennyi azoknak a lakásoknak, főleg kislakásoknak a száma, amelyekben két vagy több család szorong, még kevésbé ismerjük a zsúfoltság jelentkezését a különböző társadalmi rétegekben. Nincsenek adataink arra sem, vagy legalább is eddig nem lettek feldolgozva, hogy hány családnak van saját háza vagy házrésze és hányan laktak bérlakásokban; nagyon érdekes és fontos volna tudnunk, hogy a háztulajdonos és lakásbérlő családok hogyan oszlanak meg foglalkozás és gyermekszám szerint. Az Országos Szociális Felügyelőség már megtette az első lépést ezen a téren, amikor az 1941. évi népszámlálás anyagából feldolgoztatta a sokgyermekes családok lakásvizonyaira vonatkozó adatokat, amelyek többek között a háztulajdonosok és háznélküliek arányát is mutatják.

Ha a mindennapi életben nem tapasztalnék is, a rendelkezésünkre álló adatok azt mutatják, hogy lakástermelésünk távolról sem fedezi a szükségletet. Sajnos, békeidőben is ritkán fedezte. Az első világháborút megelőző és a világháborút követő évtized második felében épült csak annyi ház és lakás, amely az állandóan jelentkező új szükségleten felül némileg lehetővé tette az előző évek hiányainak pótlását is. Egyébként a lakástermelés általában kisebb volt a kelleténél, minek következtében a feszültség városokban és falvakban is egyre nőtt. Az 1916-tól 1926-ig tartó tizenegy esztendő depressziót, amely alatt alig volt említésreméltó építkezés, még egyáltalán nem sikerült behozni. Ne tévesszenek meg bennünket a harmincas éveknek az üres lakásokra vonatkozó adatai. Hiába kínáltak 1933 és 1934 évben egyedül a fővárosban több mint 11.000 üres lakást, ez távolról sem a lakásbőség jele volt, hanem a lakosság elszegényedésének szomorú következménye: a gazdasági válság okozta munkanélküliség, a kereseti viszonyok romlása ezer meg ezer családot arra kényszerített, hogy kiköltözzék lakásából, mert a lakbért megfizetni nem tudta. Ekkor keletkeztek a főváros hírhedt nyomortelepei: a Jeruzsálem-, a Suhajda-telep, a ferencvárosi kiserdő, amelyeket csak a közelmúltban sikerült eltüntetni. Intő példa, hogy lakás kínálat mellett is lehet lakásínség, mint ahogy nem kell a szomszédba menni például annak bizonyítására, hogy élelmiszerbőségben is jelentkezhetnek a hiányos táplálkozás súlyos tünetei. Nem árt ezekre emlékezni, amikor a lakáspolitikai kérdéseiről van szó.

A lakásépítkezés terén az elmúlt évtized jelentős visszaesést mutat. Amíg 1920 és 1930 között évenként átlag 30.000 lakóház és benne 36.000 lakás volt a tiszta szaporulat, addig az utána következő évtized eredményei ennek a felét sem érik el. Igaz, hogy az első világháborút követő évtized második felében jelentkező tökebbőség éveiben a magánépítkezések addig nem tapasztalt méreteket öltöttek, és a közületi, valamint az állami támogatással ösztönzött falusi kislakásépítkezések is erre az időszakra esnek, míg a következő évtized első fele a nagy gazdasági válságban telt el, amely természetesen nem kedvezett sem a magán- sem a közületi építkezésnek; a

második felében pedig már a háborúra való készülődés, majd a háború érezte az építési kedvre is bénító hatását. Ilyen körülmények között természetesen a lakás kínálat fokozatosan megszűnt s a fővárosi 11.000 üres lakás 1941-ig 551-re fogyott, amit részben a kedvezőbb kereseti viszonyok is magyaráznak.

A lakástermelés és lakásszükséglet között jelentkező feszültséget legvilágosabban akkor állapíthatjuk meg, ha összehasonlítást teszünk az évi lakásszaporulat és a házasságkötések száma között. Természetesen figyelembe kell venni, hogy nem minden házasságkötés jelent egyszermind új lakásigényt is. A halál és elválás következtében felbomlott házasságok száma igen nagy, bár tapasztalás szerint nem minden felbomló házasság jelent felszabaduló lakást. Különösen válás esetén gyakran az a helyzet, hogy egyszerre két lakásra van szükség egy helyett. A Németbirodalomban végzett kutatások szerint száz házasságkötés 43 új lakásszükségletet von maga után. Ez az arány majdnem egyezik azzal az eredménnyel, amit akkor kapunk, ha az új házasságok számából levonjuk a halál és elválás következtében felbomlott házasságok számát. Magyarország területén az elmúlt évtizedben átlagosan évi 78.217 házasságot kötöttek. A 100:43 arány alapján tehát évente 33.540 új lakást kellett volna építeni az újonnan keletkezett családok többletének befogadására. Ezzel szemben az évi átlagos lakásszaporulat csak 17.596, tehát alig valamivel több mint a fele a szükségletnek. Tíz esztendő alatt kerekén 160.000 lakással kevesebb épült, mint amennyire ténylegesen szükség lenne. Nem javult a helyzet 1941-ben sem, amikor a tiszta lakásszaporulat 21.955 volt, ami azt jelenti, hogy a megnagyobbodott Magyarország lakástermelésének tiszta szaporulata az előző évtized évi átlagát sem érte el és az új házasságok többletének (41.282) a felét alig haladta meg. A helyzet valóban az, hogy a fiatal házások sok esetben nem is gondolhatnak arra, hogy saját lakásukba rendezkedhessenek be; ilyenkor vagy szüleiknél húzódnak meg, vagy albérleti szobába költöznek. Magától értetődik, hogy ez az állapot nem kedvez a népmozgalomnak, és meg lehet érteni, ha ilyen körülmények között a fiatal házások tartózkodnak a gyermekáldástól.

Ez azonban még nem minden. A lakáshiánnyal majdnem egy sorban lehet említeni azokat a lakásokat, amelyek emberi otthon céljára egyáltalán nem alkalmasak. Az 1930. évi népszámlálás során 2597 földalatti „lakóház”-at írtak össze, ami legalább ugyanannyi lakást jelent a benne lakó mintegy 10.000 lélek számára. Főleg barlanglakások és földkunyhók tartoznak ide, amelyek különösen Heves és Borsod-Abaúj-Zemplén megye területén, valamint az ország homokvidékein, elsősorban a Duna-Tisza közének középső részén ismeretesek. A fővárosban pedig a hírhedt ferencvárosi kiserdő nyomortelepe volt ilyen. Ezt 1940-ben likvidálták, a barlanglakások kitelepítése pedig az Országos Nép- és Családvédelmi Alap építkezései nyomán már szintén megkezdődött. Tapasztalásból tudjuk azonban, hogy ilyen földalatti és földbevéjt lakások még szép számmal vannak az ország területén, sőt az egyre növekvő lakásínség mellett számuk alighanem inkább szaporodik, mint csökken.

A lakáshiány enyhítésére a magánépítkezések sem nálunk, sem másutt nem bizonyultak elegendőnek. A lakásnak mint elsőrangú életszükségletnek egészségügyi, morális és szociális jelentőségét tekintve, egyáltalán nem közömbös az államra, polgárai hogyan laknak, elegendő-e a lakástermelés a népesség befogadására, a lakásszükséglet és igény összhangban van-e a lakosság általános gazdasági, szociális és kulturális fejlődésével? A lakáskérdés megoldása tehát távolról sem magánügy, hanem a legfontosabb közérdek. Ezért már a szabadelvély gazdasági korszakban is az állam köte-

lességének tartotta, hogy a lakásviszonyokba beavatkozzék és közvetlenül vagy közvetve előmozdítsa a szegényebb társadalmi rétegek lakásszükségletének kielégítését.

A közületi támogatással folytatott lakóházépítkezések nálunk csak az első világháború után bontakoztak ki. Azt megelőzőleg nem sok történt ezen a téren. A székesfőváros ugyan már a kilencvenes években elhatározta, hogy a nagyarányú bevándorlás okozta lakásínség enyhítése érdekében maga is a kislakásépítés terére lép, egyelőre azonban baraklakások és menhelyek építésével próbálta a nyomasztó lakáshiányt csökkenteni. A komoly lakáspolitikai első kezdeményezése az 1909-ben kidolgozott háromosztendős lakásépítési program volt, amelynek végrehajtásával 20 darab emeletes kislakásos bérházban és 21 földszintes kislakásos telepen 6120 kislakás épült. Majdnem egyidejűleg — a tiszántúli munkásmozgalmak hatása alatt — az állam is a cselekvés terére lépett és néhány évi kísérletezés után 1907-ben intézményes gazdasági munkásházépítési akciót indított. Ennek eredményeként a világháború kitöréséig kb. 6000 munkásház épült ugyanannyi lakással, tehát valamivel kevesebb, mint amennyit a főváros épített.

A világháborút követően közel másfélévtizedes pangás után megint csaknem egyszerre indult meg közületi támogatással a fővárosban és vidéken a kislakások építése. A főváros nem tudta kivárni, amíg a magántőke bekapcsolódásával nagyobbarányú lakóházépítési tevékenység indul meg, 1925-ben megint kezdeményezőleg lépett fel és attól kezdve — a gazdasági válság éveit leszámítva — kisebb-nagyobb mértékben maga is résztvett a lakástermelésben. A legutóbbi időkig részben az Országos Társadalombiztosító Intézet tőkájének felhasználásával 7040, kisebb részben két, nagyobb részben egyszobás kislakást és részben szükséglakásokat épített s megkezdte a nyomortelepek lebontását. A nyomasztó lakásínség következtében a háború okozta nehézségek mellett is tovább folyik a főváros lakásépítési tevékenysége és ezidőszert a Magdolnavárosban épül 1852 kislakás, mintegy 50 millió pengő költséggel.

A társadalombiztosító intézetek, OTI, MABI, OMBI és az országban jelenleg működő 95 elismert vállalati nyugdíjpénztár — százezeresre emelő járuléktartalékaikból különösen az utóbbi években nagyrészt a főváros területén jelentékeny összegeket fektettek építkezésekbe, bár gyakran vásárolnak kész bérházakat is. A szociális lakástermelést ezek közül főleg az OTI mozdította elő részint kislakásos bérházak és kertes családi lakóházak (Albertfalva, Pócsmegyer) építésével, részint azáltal, hogy tartaléktőkéiből közületeknek (főváros) és lakásépítéssel foglalkozó szövetkezeteknek (Országos Lakásépítési Szövetkezet) kölcsönt nyújt.

A szociális lakásépítés terén különleges szerepet tölt be az 1930-ban alakult Országos Lakásépítési Szövetkezet, amely a közismert LÁB-kölcsönöket folyósítja. Eleinte inkább közalkalmazottak részesültek LÁB-kölcsönben családi lakóházak építésére, később munkások is kaphattak ilyen kölcsönt, 1942 óta pedig ipari, kereskedelmi és bányavállalatok, illetve ezek elismert nyugdíjpénztárai is igénybe vehetik munkáslakóházak építésére. A szövetkezet 1942 végéig 5449 családi ház, továbbá 89 társasház építésére kerekén 46 millió pengő kölcsönt folyósított. A családi lakóházak egyharmadrészt Budapesten, kétharmadrészt vidéken épültek.

A legszegényebb vidéki lakosság építési törekvésének előmozdítására alakult 1927-ben, tehát a legnagyobb lakásínség idején, az Országos Falusi Kislakásépítési Szövetkezet, amely 1942 végéig kerekén 45.000 családi ház építésére nyújtott kölcsönt 62 millió pengő összegben.

A kislakásépítési akciók során szerzett tapasztalatok és tanulságok felhasználásával folyik 1941 óta az Országos Nép- és Családvédelmi Alap kertés családházépítési tevékenysége, amelyet a városi és vármegyei közjóléti szövetkezetek végeznek. Három év alatt kereken 11.000 lakóház épült fel és van részben épülőfélben sokgyermes, szegénysorsú falusi és városi családok, továbbá hadigondozottak részére. Az építkezésekre fordított összeg meghaladja a 80 millió pengőt.

Itt kell megemlíteni az árvíz- és belvízkárosultak támogatására lebonyolított építőtevékenység eredményét is. Az 1940—42. években sokezer lakóház dült össze és sok tízezer rongálódott meg főleg a Duna és Tisza áradásai, valamint a példátlan arányú belvizek pusztításai következtében. Természetesen a legszegényebb rétegek többnyire mély fekvésű helyen épült, amúgy is elavult sár- és vályogviskói szenvedtek legtöbbit. A társadalmi gyűjtésből befolyt 10 millió és 50 millió pengő állami kölcsön felhasználásával nagyszabású újjáépítési tevékenység indult meg, amelyet 1940-ben külön kormánybiztos, a következő két évben pedig az Országos Szociális Felügyelőség szervezett meg és a törvényhatóságok hajtottak végre. Ennek eredményeképpen kereken 14.500 új lakóház épült, részben áttelepítéssel, 46.000 vízrongálta lakóházat pedig aláfalazással kijavítottak. Bár ez a jelentős építési tevékenység a lakóháztermelés terén többletet nem jelent, a sok ezer család megsegítésének tényétől eltekintve, komoly eredménynek számít, mert ócska házak helyett szilárd alapozással és szigeteléssel ellátott s az egészségügyi követelményeknek egyébként is megfelelő új hajlékok épültek, amelyekhez a régi házakat nem is lehet hasonlítani.

Ebből látható, hogy a lakástermelésbe a közületek mind nagyobb mértékben vesznek részt, hogy a nyomasztó lakásínségen enyhítsenek. Ez az irányzat a jövőben minden bizonnyal erősödik, mert a tapasztalatok azt mutatják, hogy a lakáshiányt pusztán magánépítkezésekkel leküzdeni ezután sem lesz lehetséges. A szociális lakáspolitikai új korszaka áll előttünk olyan feladatokkal, amelyek a legnagyobbak közé tartoznak.

Rámutattunk már, hogy adatok hiányában a sötétben tapogatózunk. Különböző számításokkal hozzávetőlegesen megállapíthatjuk ugyan az évenként keletkező új lakásigényt, a tényleges szükségletről azonban fogalmunk is alig van. Azt a felfogást, hogy csak építkezünk, mert hiány mindenütt van, nem oszthatjuk, mert a bizonytalanra tervszerű lakáspolitikát felépíteni nem lehet. Elmúltak azok az idők, amikor ötletszerű megoldásokkal kísérletezhettünk. Bebizonyosodott, hogy ez az irány nem volt helyes a múltban sem, még kevésbé állhat meg afjövőben, amikor egy nagyszabású és egész szociális helyzetünkre kiható program megszervezése áll előttünk. Feltétlenül ismernünk kell a zsúfoltság mérvét, területi és társadalmi megoszlását, hogy ott kezdhezzük meg először és olyan mértékben az építő tevékenységet, ahol és amilyen mérvben arra szükség van. A szükségletnek is vannak ugyanis fokozatai s ha ezeket — megbízható adatok hiányában — nem lehet áttekinteni, akkor természetesen a sorrend megállapítása és a munka beosztása sem lehet igazságos. Mivel a jövő építési tevékenységében a közpénzek minden bizonnyal jelentős szerepet játszanak, a mindenfelől egyszerre jelentkező igények között teljes lehetetlenség lesz először a legsürgősebbeket kielégíteni, ha nem a valóságos helyzet ismerete, hanem — ennek hiányában — esetleg különböző befolyások érvényesülhetnek. Kellő tájékozottság nélkül a városi és vidéki építkezéseket sem lehet összhangba hozni. Ezért szükséges tudni a saját lakóházat nélkülöző családok számát, társadalmi rétegződését, területi elhelyezkedését, a gyermekek számát stb. Óriási könnyebbséget jelent pl. az Országos Szociális Felügyelőségnek, hogy pontos adatai vannak a sok-

gyermekes családok körülményeiről, tervszerűen dolgozhat, mert tudja, hogy az országban 402.308 sokgyermekes család van (amelyekben a gyermekek száma legalább négy), ebből 267.581 háztulajdonos, 25.502 háztulajdonos családtagja, 49.908 főbérő, 59.353 természetbeni lakás élvezője, 381 pedig albérletben lakik; tudja, hogy a háztulajdonnal rendelkező családok országosan 66-4%-ához képest községekben ez az arány 70-9%-ra emelkedik, a megyei városokban pedig 45-8, a thj. városokban pedig 38-1%-ra csökken. Különösen fontos azért, hogy a szegénysorsú sokgyermekes családok 332.694 főre menő számából 215.812 volt háztulajdonos, 21.719 háztulajdonos családtagja, 41.437 főbérő, 53.305 természetbeni lakás élvezője és 341 albérő. Közel 100.000 sokgyermekes család saját otthonhoz jutását kell tehát fokozatosan elősegíteni, mert a szociális lakáspolitikai célja alig lehet más, mint hogy minden családnak — elsősorban a sokgyermekeseknek — segítségére legyen kis családi háztulajdon megszerzésében. Az 1941. évi népszámlálás anyagából bizonyára fel lehetne dolgoztatni a többi család hasonló adatait is, hogy — az időközben bekövetkező változások figyelembevételével — megközelítő pontossággal lehessen megállapítani a lakáspolitikai feladatait. Persze ez nem minden. A cselédlakások és az időszaki (vándor) munkások szállásai statisztikailag szintén feldolgozatlanok, az átépítésre és gyökeres javításra váró házak tekintetében is tájékozatlanok vagyunk, pedig ezek éppen úgy a közel jövő lakáspolitikai feladatai körébe tartoznak, mint az új lakások termelése.

A lakásépítési politika elvi kérdései között eldöntésre vár, hogy a bérkaszárnya-rendszer mellett maradjunk-e, vagy a kertes családi otthonok építésére térjünk rá a nagyobb városokban is. Itt meg kell állni egy pillanatra, mert sokkal többről van szó, mint város politikai vagy célszerűségi kérdéssről. A kapitalista fejlődés és ennek nyomán a nagyvárosok kialakulása millió meg millió embert szakított el a földtől és tett gyökértelessé. Ezekben a tömegekben lazultak meg a nemzeti közösséghez fűződő szálak és halványodott el a haza tudata; ezekkel a tömegekkel lehetett legkönnyebben elfogadtatni a nemzetköziség gondolatát. Talán egészen másként alakul az emberiség történelme, ha a kapitalizmus idejében felismeri azt a veszedelmet, amit a gyökértelessé vált milliók jelentenek saját létére, ha nem bérkaszárnyákba szorítja a városba özönlő tömegeket, hanem lehetőséget nyújt nekik a tulajdonszerzésre legalább egy-egy kis kertes családi otthon erejéig. Egy kis ház, amibe az ember megkapaszkodhat, amelyet sajátjának mondhat, csodát tud művelni, nemcsak a család gyökértelességét szünteti meg, de átalakítja a nemzeti közösséghez és a hazához való viszonyát is. A proletárból is polgár lesz s ezzel megszűnik a társadalomnak az a labilitása, amit a nagy tömegek proletár állapota jelent. Ez az állapot korunk egyik legnagyobb veszedelme, állandó forrongásban és nyugtalanságban tartja a társadalmat. A magyar ember természetének nem felel meg a proletár állapot. Kikívánkozik belőle, mint azokból a bérkaszárnyákból is, ahova a kapitalista kor helytelen fejlődése kényszerítette. Ha értékeli is a városi élet nagyobb kényelmét és a jobb szórakozási lehetőségeket, sohasem pusztul ki belőle az a törekvés, hogy kikerüljön a körengtegből és egy kis saját házat szerezzen magának. Fővárosunk lakosságának kitelepülési mozgalmát, amely annyira erős, hogy a városi politika már nem nézi jó szemmel, ez a törekvés táplálja. Ezer meg ezer kisember szerzett telket a pestkörnyéki parcellázások során hosszú évekig tartó részletre vagy önmegtágadással elért megtakarításokból, amelyekből annyi lelkiismeretlen spekuláns gazdagodott meg, mindannyian azzal a szándékkal, hogy majdan egy kis családi házat építhetnek maguknak. Sok ezer lakóház valóban meg is épült. Az utóbbi évtizedek házépítési statisztikája is azt mutatja, hogy

nálunk túlnyomólag az egylakásos földszintes házak száma szaporodott a fővárosban és környékén is. Magyarországon a lakóházak általában kicsinyek, minden két házra még ma is csak három lakás esik. Házainknak több mint 98%-a olyan földszintes ház, amely csak egyetlenegy lakást foglal magában. Még a fővárosi lakóházak fele is földszintes.

Csak a szűk látókörű és egyoldalú szemlélet tarthatja ezt a folyamatot primitívnek. Az okos és előrelátó lakáspolitikai nem akarhat mást, mint minél több családnak lehetővé tenni — még jelentős áldozatok árán is — a saját kertes otthonok építését. Ennek fontossága felmérhetetlen. Minden esetre eltörpül mellette az az aggodalom, hogy mi lesz a városokkal, ha kitelepül belőlük a lakosság. Ez nem megy olyan gyorsan, lesz idő rá felkészülni. A bérházakat különben sem lehet máról holnapra lebontani és a lakosságnak egy része mindig városlakó marad. Sajnos, a kertes családi házak építése, különösen a fővárosi lakosság számára, nem csupán a helyes belátáson múlik. Megint olyan időknél nézünk elébe, amikor egyszerre kell majd olcsón, gyorsan, nagytömegben lakást termelni, mert a nyomászto lakásínség mellett nem lehet kivárni a lassúbb, költségesebb és körülményesebb kertes kislakásépítkezést. Óriási és helyrehozhatatlan lépés volna azonban, amely minden józan szociális megfontolásnak ellentmond, ha a városi lakáspolitikai — a költségekkel való takarékoság okából — a futószalagon épülő, egyforma lakásos bérkaszányakkal akarná a lakáskérdést megoldani.

A lakáskérdéshez fűződő szociális érdek pedig nemcsak azt javallja, hogy minél több család minél előbb saját kis kertes lakóházában rendezkedhessék be, hanem egyidejűleg a lakbérkérdés rendezését is sürgeti. Minden szociálpolitikus egyetért abban, hogy a lakbérének arányban kell lenniök a lakók jövedelmével. Általában azt tartják helyes aránynak, ha a lakbér nem haladja meg a kereset 20%-át. Ez az arány mindenesetre vitatható; a városi elemek, de ezek között is inkább a jobb jövedelműek, talán elbírnának ekkora lakbért, a falusi tömegek azonban semmi esetre sem. A harmincas évek gazdasági válsága idején, amikor egy falusi munkáscsalád évi jövedelme 5—600 pengőre rúgott, az Országos Falusi Kislakásépítési Szövetkezet kölcsöneinek évi in pengős törlesztőrészlete elviselhetetlen megterhelést jelentett. A szövetkezet adószai tömegesen maradtak hátralékban, ami kétségtelenül annak bizonyítéka volt, hogy az évi annuitás, ami körülbelül egy kertes lakóház bérének felelt meg, meghaladta fizetőképességüket. Az átlagos falusi munkás, törpebirtokos és kisiparos, akinek évi keresete a fent említett összeg körül mozgott, évi 50—60 pengő lakbért fizetett; ez volt általánosságban a legszerényebb igényű szoba-konyhás kislakások bére a faluvéteken. Tulajdonképpen ez is több volt, mint amennyit akkoriban nélkülözni tudtak a még előbbrevaló mindennapi kenyérrelalóbból, mert hiszen a létminimum alatt minden kiadás, még a lakbér is, az élet fenntartására szükséges .kalória rovására megy. Azóta is, hogy a gazdasági viszonyok javultak és a falusi lakosság életszínvonala valamennyire emelkedett, a tapasztalás azt mutatja, hogy a lakbér ezekben a rétegekben a jövedelem 10%-a körül mozog. A szociálpolitikusok által elfogadott egyötöd arány tehát csak a jobbkeresetű munkások és egyéb rétegek körében állhat meg és valószínűleg a mi viszonyainktól lényegesen eltérő külföldi számításokon alapul, de semmi esetre sem érvényes olyan körülmények között, ahol a kereset a létminimumot is alig éri el. Igen lényegesen kellene emelkedni nálunk a reálbéreknek ahhoz, hogy ipari és földmunkástömegeink keresetük egyötödét lakásra tudják fordítani.

A lakáspolitikai szempontjából fontos kérdés ez, megérdemelné a fáradságot, hogy — külföldi eredmények szolgálai átvétele helyett — magyar

városi és falusi viszonylatban széles körre kiterjedő alapos vizsgálat állapítaná meg, hogy mi volna a helyes arány a jövedelem és lakbér között, hogyan változik az arány, mert változik, az alacsonyabb és magasabb jövedelmi kategóriákban, milyen befolyással van erre a családtagok száma stb. Amióta a családvédelem gondolata mindinkább tért hódít a magyar szociálpolitikában, a gyermekek száma a lakbérek megállapításában is kezd szerepet játszani. A főváros például 1939-ben közgyűlési határozatot hozott, hogy az újonnan épített kislakásokat elsősorban sokgyermekes családoknak adja és négy nem kereső gyermek után 20, öt nem kereső gyermek után 25 és hat vagy ennél több nem kereső gyermek után 50% lakbérengedményt nyújt. Ez az elv intézményessé vált az Országos Népi és Családvédelmi Alap kertes családiházépítési politikájában. A sokgyermekes családok, városiak és falusiak egyaránt, akiket az Alap intézőszervei alapos környezetanulmányozás alapján támogatásra reászorultaknak és érdemesnek tartanak, a kertes lakóházat egyelőre csak bérbe kapják, a lakbérrel együtt azonban a ház vételárát is törlesztik (lakbéres törlesztés). Elvileg csak akkor kerül az ingatlan nevükre, ha a vételárát egészen letörlesztették, ha azonban bizonyos ideig kötelezettségeiknek rendszeren eleget tesznek és egyéb feltételek betartásával is a juttatásra méltónak bizonyulnak, a ház tulajdonjogát előbb is megszerezhetik. Az évi lakbér (törlesztés) kiszámításánál kamat nem játszik szerepet, sőt a sokgyermekes családok a telekérték, valamint a lakóház és melléképületek (árnyékszék, sertés-, baromfiól, kút és kerítés) építési költségéből a negyedik és minden következő 18 éven aluli gyermek után 10—10% engedményben részesülnek, az engedmény legmagasabb összege azonban az ingatlan értékének 70%-át nem haladhatja meg. Ilyen maximális kedvezmény azoknak jár, akiknek a családjában legalább 10 gyermek él, ha ezek között legalább hét alatta van a 18 életévnek. A kamatmentesség és gyermekkedvezmény teszi lehetővé, hogy az évi törlesztőrészlet még az ugrásszerűen emelkedő építési költségek mellett is elviselhető megterhelést jelent.

És még valami: a kert. Ennek jelentőségét nem lehet eléggé értékelni. Az ONCSA-házakhoz 200—400 négyszögöl hasznos kert is tartozik, városokban — a telek drágasága és a házhely megszerzésének nehézsége, valamint egyéb okokból — ennél kisebb. A kert a házkörül gazdaság alapja, olyan jövedelemnek a forrása, amelyet igen sokra kell becsülni. Például Túrkevény 1941-ben épült 11 házhoz tartozó 350—400 öles kertek hozama összesen 2347 pengőre rúgott, ezzel szemben a juttatásban részesített sokgyermekes családoknak törlesztés fejében mindössze 1462 pengőt kellett fizetniük; vagyis a kertből elért jövedelem 70%-kal haladta meg az évi törlesztőrészleteket. Ez egyáltalán nem különleges eset, mert az időjárás abban az évben elég kedvezőtlen volt és a közjóléti szövetkezet a kerti gazdálkodást sem szervezte még meg. Ha majd ezekben a kertekben a tervbevett belterjes kerti művelés megindul, a gyümölcsfák teremnek, az epersövény kifejlődésével a selyemhernyótenyésztés is jövedelmez, a kert aprójószágartással együtt olyan hátvédet jelent a sokgyermekes család számára, hogy még a viszonyok kedvezőtlen alakulásakor sem kell a hozzájuttatás sikereit féltetni. Íme a kert, mint jövedelmi tényező, új lehetőségeket nyújt a kislakásépítő politikának. Nemcsak falun, hanem sok városban, sőt a nagyvárosi lakosság egy részének kitelepülési mozgalmában is. A magyar város lakó egész bizonyosan szíves-örömmel cseréli fel a bérkaszányát a kertes családi otthonnal, amely egyoldalú napi munkája után testi-lelki felüdülést jelent számára, korcsmázás helyett a kert még jövedelmet is hoz s ügyes gazdálkodással lényegesen megkönnyíti a ház tulajdoni megszerzését. Nem tudunk elképzelni erkölcsi, egészségügyi és szociális

kihatásaiban nagyobb horderejű cselekedetet, mint amely széles néprétegek számára megnyitná a kertés családi lakóházak megszerzésének lehetőségét. A család annyit propagált gondolatának is ez felel meg legjobban. Bizonyítják ezt a német nagyvárosokból kitelepített ipari munkások népmozgalmi adatai.¹ Meglepő módon emelkedett ezeknek a kertés munkástelepeknek a népszaporulata, ami kétségtelenül azt mutatja, hogy városi munkásság tartózkodását a gyermekáldástól elsősorban bércaszárnyarendszer és az ezzel járó kedvezőtlen lakásviszonyok okozzák. A kert és a kisállattartás jövedelmező háztáji foglalkozást nyújt a háziasszonynak s e mellett inkább tudja vállalni a gyereket, mintha gyárban kellene dolgoznia. Fővárosunk kertés kislakásos telepein is érdemes volna ezt a kérdést vizsgálat tárgyává tenni.

A kertés lakóház tagadhatatlanul költségesebb megoldás, mint a bércaszárnya. A telek egységára ugyan a nagyvárosok belterületétől távolabb lényegesen kisebb, de mivel egy-egy lakáshoz sokkal nagyobb terület tartozik, a telekérték is magasabb, az építési költség pedig a főváros építkezéseinél szerzett tapasztalat szerint 40—50%-kal több, mint a bércaszárnyalakásé. A háború után, amikor gyorsan, sok lakást és a lehető legolcsóbban kell építeni, a kertés kislakások, sajnos, ezen a téren a bércaszárnyával nem versenyezhetnek. A nehézségek elől azonban nem szabad meghátrálni és feladni a kertés saját otthon gondolatát, amely a szociális lakásépítés egyetlen helyes irányát képviseli. Tulajdonképpen csak a fővárosról van szó, mert vidéken feltétlenül ragaszkodni kell — még a törvényhatósági városokban is — a kertés kislakások építéséhez. Az ONCSA következetesen ezt az irányt követi és, nagyon helyesen, a régi és új ipari vállalatok is; az ipar szétpontosítása erre jó alkalmat nyújt. A fővárosban legnehezebb ez a kérdés. A bércaszárnya és az egyalakásos kertés családi ház között nagyon sok közbenső változat lehetséges, amely átmeneti megoldást jelenthet. A földszintes kertés lakótelepek építését azonban egy évig sem szabadna szüneteltetni, már csak azért sem, hogy ide lehessen fokozatosan kitelepíteni, illetve háztulajdonhoz juttatni a sokgyermekes munkás- és tisztviselőcsaládokat, mert ezeknél különösen fontos, hogy a gyermekek szabad levegőn, tágasabb környezetben nőhessenek fel. A megfelelő lakóháztervek kidolgozása s általában a szociális és építészeti szempontból legcélszerűbb megoldások kimunkálása nagyon sürgős feladat. Nem győzöm eléggé hangsúlyozni, hogy a jövő lakáspolitikájában a szociális elem lesz az uralkodó tényező, nem szabad tehát csupán a pillanatnyi feszültség enyhítésére törekedni, hanem messzeteleket tekintő szerves programot kell már most kidolgozni és annak tervszerű végrehajtását megkezdeni.

Az elmondottakból következik, hogy a lakáspolitikai irányítását az államnak kézben kell tartani és a lakástermelésben is a közületeknek tevékenyen részt kell venniük. Elmúltak azok az idők, amikor a lakóházépítkezés pusztán magángazdasági megfontoláson múlt és pusztán üzleti érdek, a nyereség, sőt a nyereszkedés szempontja döntötte el, hogy hol, mennyi és milyen lakóházak épülnek, a lakásbérek pedig kizárólag a tőke kalkulációs bázisához igazodtak. Szociális lakáspolitikai mellett a lakbér nem függhet a kereslet és kínálat esetlegességeitől, és a kisjövedelmű rétegek nem lehetnek kiszolgáltatva a tőke kénye-kedvének. Mivel pedig a magántőke bekapcsolódására csak akkor lehet számítani, ha a befektetés jövedelmezősége biztosítottnak látszik, a két ellentétes érdeket valamiképpen ki kell egyenlíteni. A magántőkének ugyan mindig megmarad a nagyobb

¹ Ruisz Rezső: A korszerű iparosítás útjai a városokban. Honi Ipar, 1943. év 19. szám.

lakásos bérházak építése, a háború után azonban a kislakástermelés sürgősebb feladat lesz s ebben a magántőke részvételét aligha lehet nélkülözni. Hogy a kislakások bérét kellő szinten lehessen megállapítani és a tőke is megtalálja a számítását, ezért a közületeknek áldozatot kell hozniok, akár kamatkülönbözet vállalásával, akár egyéb kedvezmények nyújtásával. A szociális lakástermelésben azonban legnagyobb szerep azoknak a tőkéknek jut, amelyek felhasználására az államnak és egyéb közületeknek bizonyos befolyásuk van. Ide tartoznak az ONCSA, a társadalombiztosítás járuléktartalékai, az elismert nyugdíjpénztárak tartaléktőkéi, amelyek már eddig is többé-kevésbé résztvettek a szociális lakástermelésben. Az óriási szükséglethez képest azonban valószínűleg egyéb tőkeforrásokat is igénybe kell venni és végső esetben még céladó bevezetésétől sem szabadna visszariadni. Ezek mind olyan kérdések, amelyek alapos megfontolást igényelnek. A megfontolás azonban ne jelentsen elodázást vagy kitérést a nehézségek elől, mert a feladat minden nappal égetőbb és egy nagyvonalú lakásépítési tevékenység részletes kidolgozását nem volna okos dolog sokáig halogatni.

A lakásépítési politika körébe tartozó kérdések tehát nem maradhatnak tovább gazdátlanok. Olyan központi intéző szervre van szükség, amely az egész országra szóló lakáspolitikai irányítására hivatott, haladéktalanul megindítja az előkészítő munkálatokat, kidolgozza az irányelveket, biztosítja a lakásépítési tevékenység egységét és összhangját. Nem túlzásba vitt központosításról van szó, de az sem lehet, hogy minden közület és minden lakásépítéssel foglalkozó intézmény egymástól függetlenül, gyakran egymás utait és törekvéseit keresztezve folytassa a maga külön lakáspolitikáját. Ma nagy zűrzavar uralkodik ezen a téren. Ennek az a következménye, hogy azonos szociális körülmények között élő családok is lényegesen eltérő feltételekkel jutnak lakáshoz vagy lakóházhoz, aszerint, hogy a véletlen egyik vagy másik családot hova sodorta. Feltétlenül kívánatos, hogy a szociális lakástermeléssel foglalkozó közületek, szervek és intézmények, amelyek közpénzekkel, köztámogatással dolgoznak vagy egyéb jelentős kedvezményeket élveznek, építési tevékenységükben egységes szempontok szerint járjanak el. A múlthoz képest nagy előny az ONCSA egész országot behálózó közjóléti szövetkezeti szervezete, amely a kertes lakóházak építésében már tapasztalatokkal rendelkezik és mindenképpen alkalmas arra, hogy szélesebb alapokon nyugvó lakásépítési tevékenység hordozója legyen. Természetesen egyéb bevált szervek és intézmények közreműködésére is szükség lesz, hiszen a tennivaló olyan sok, hogy csak győzzük elvégezni¹...

KERÉK MIHÁLY

¹A magyar lakáskérdést részletesen a szerzőnek előkészületben lévő és az új év elején megjelenő könyve tárgyalja.