

LAKÁSHIÁNY BUDAPESTEN

A HÁBORÚVAL JÁRÓ nehézségek közé tartozik a lakáspiac normális helyzetének felborulása is, a nagyvárosokban egyre komolyabb mértékben jelentkező lakásínségnek mind súlyosabb tényében. A lakásínség jelenleg még csak mint másodlagos függvénye jelentkezik a háborúnak, mert a lakóház építkezés üteme csak elenyésző mértékben esett vissza, miután 1941 első nyolc hónapjában is 2524 új lakás készült Budapesten, vagyis alig kevesebb, mint az utolsó békeévben, 1937-ben, amikor augusztus végére még csak 3010 új lakásnak elkészültéről számoltak be építészeink. Még inkább a lakásépítkezés folyamatosságát látjuk azonban akkor, ha azt is közöljük, hogy amíg az utolsó békeévben augusztus végéig átépítés, vagy bontás következtében 763 lakás szűnt meg, addig 1941-ben ilyen módon csak 245-tel csökkent a főváros lakásállománya, vagyis az 1937 évi (január—augusztus) 2247 darabos lakásszaporulattal szemben 1941-ben 2279 darabos lakás szaporulat áll, ami szerint a háború harmadik évében Budapesten több lakás épült, mint az utolsó normálisnak mondott békeesztendőben.

Hogy a lakáshiány a fokozott építkezés ellenére is csaknem fenyegető mértékben jelentkezik és kormányintézkedésekkel kényszerültünk a budapesti lakáspiac megrendszabályozására, az annak a háborús konjunktúrának hatására vezethető vissza, amely párosulva az ország megnagyobbodásával nemcsak Budapesten, hanem országos viszonylatban is jelentős mértékű népi életszint emelkedésében jutott kifejezésre.

A háború okozta gazdasági konjunktúra következtében teljesen megszűnt az ipari munkanélküliség. A hadfelszereléssel foglalkozó ipartelepék minden munkakínálat felvételére alkalmasak, ugyanekkor pedig a blokád-háború hatása alatt kialakult pót- és műanyagiparok is jelentős munkáskéz számára teremtettek munkát, biztosítottak nagyobb tömegeknek rendes kenyeret és megélhetést. Mindezekhez járult hazánk örvendetes területi megnagyobbodása, ami ugyancsak számos munkaalkalmat biztosított az iparban, a kereskedelemben, az igazgatási életben és a szellemi pályákon egyaránt, ami végeredményében mind az életszint fokozására vezetett és ennek kapcsán többek között a lakásínségben jutott kifejezésre.

Ahhoz, hogy a lakáspiacnak ilyen formák között való kialakulását megismerjük, célszerűnek mutatkozik a budapesti lakásépítkezés és lakásforgalomnak helyzetét a múlt világháborútól kezdve vizsgálni.

Az első világháború alatt — szemben a jelenlegivel — Budapesten a lakásépítkezés csaknem teljes mértékben szünetelt. Az első világháború kitörésének évében Budapesten még 303 új lakóház építkezése nyert befejezést és 1915-ben is még 144 lakóházat építettek fel. Ezzel szemben 1916-ban megkezdődött a budapesti építkezések csaknem teljes szünete, úgyhogy Budapesten 1916—20 között öt év alatt mindössze 181 lakóház építése fejeződött be, sőt a következő két esztendőben is csak 102 lakóház építését fejezték be.

Ez az időszak: a világháború és az utána következő évek, összesen hét év, mérhetetlen kiesést eredményezett Budapest lakástermelésében. Az építkezések ilyen arányú kiesése addig ismeretlen volt, mert még 1876—1880 között is 408 új lakóház épült Budapesten 3236 lakással, szemben az 1916—20-as évek 1134 új lakásával.

A lakásínség Budapesten a világháború utolsó éveiben, majd az azt követő években egészen 1926-ig, tetemesen jelentősebb volt, mint ma. Az építkezési dekonjunktura tulajdonképpen csak 1926-ban szűnt meg, hogy ettől kezdve egészen 1935-ig, tehát tíz éven keresztül egyenletesen fejlődő építkezési lendületnek adja át helyét.

A lakóházépítkezések 1926-ban közületi ösztönzésre indultak meg. Először a főváros, később maga az állam vállalt mind fokozottabb szerepet abban, hogy a Budapesten mutakozó lakásínség megszűnjék, így 1926-ban a lakóházépítkezésekre fordított kiadásoknak 22.4 %-át, 1927-ben 19.1 %-át a főváros fedezte, 1928-ban pedig ezeknek a kiadásoknak 19.5%-át az állam biztosította, illetve folyósította. A közületi lakóházépítkezés e hároméves terv végrehajtása után azonban megszűnt és amíg eddig évenként a közületek lakóházépítkezésre 20—25 millió pengőt fordítottak, addig 1930 és 1938 között együttesen sem fektettek ilyen összeget budapesti lakóházak építésébe, mert csak 1939-ben jelentkezik ismét komolyabb összeggel a főváros lakásépítési politikája.

A közületi lakóházépítkezések hatása alatt a magánosok építkezési tevékenysége csak átmenetileg buzdult fel. Amint a közületi építkezések aránya csökken, azonnal csökken a magánépítkezések aránya is és így amíg 1928-ban száz millió pengőnél többet fektetnek budapesti lakóházépítkezésekbe, addig 1930-ban az e címen kiadott összegek aránya már az ötven millió pengőt sem érte el.

A lakóházépítkezési tevékenység végeredményében a lakások számának emelkedésében jut kifejezésre, aminek viszont hatással kell lenni a lakáspiac alakulására:

Budapesten 1925-ben 212.215 lakás, 1930-ban 244.251 lakás, 1935-ben 268.125 lakás volt a népszámlálásokkal kapcsolatban felvett lakásstatisztika szerint, míg az 1939. évi november 18-án végrehajtott népösszeírás előzetes eredményei szerint a főváros területén 297.274 lakás és lakott egyéb bérlemény volt, ami azért mutat csak feltűnőbb emelkedést, mert azonos megnevezés alatt 1935-ben is 280.556 tétel összeírás alá. Emez adatok szerint a főváros lakásállománya a század harmadik tizedének második feléből kerekén 15.1%-kal, a negyedik tized első felében 9.8%-kal és ennél nem egészen teljes második felében 6.0%-kal növekedett.

A főváros lakáspiac általános fejlődése szempontjából lényegtelen, hogy hol keletkeztek inkább az új lakások, de a kérdéssel foglalkozva mégis rá kell mutatnunk arra, hogy milyen területi fejlődés ment végbe a vizsgált időszak alatt. Első megállapításunk az lehet, hogy a budai oldal lakástermelése az első világháború óta lényegesen erősebb, mint a pesti oldalé, annak ellenére azonban, hogy a pesti oldal népességszáma fejlődik inkább. A budai oldalon leginkább a kelenföldi és lágymányosi részek épültek be, Óbuda fejlődése szabályozatlansága következtében visszamaradt. A pesti oldalon az ú. n. alsórákosi rétek betelepülése ment végbe a legjelentősebb

mértékben, majd később az ú. n. Szent István-város gyors fejlődése emelkedik ki.

Mint már fentebb említettük, az első világháború következtében elmaradt építkezések csak 1926 után indulnak meg. Az első évek vontatottabb lakástermelése után, 1928-tól kezdve, közületi támogatással jelentős építkezés folyik, aminek révén a lakáspiacon is jelentős változások indulnak meg.

Az építkezések megindulásának idején 1928. III-ik bérévnegyedében Budapesten mindössze 152 lakás volt üres, ami természetesen közelről sem fedezte a mutatkozó szükségletet, hiszen általános megállapítás szerint normális lakás piac csak akkor alakulhat ki, ha a rendelkezésre álló összes lakásoknak legalább három százaléka üres, amivel szemben az 1928. III-ik bérévnegyedben kimutatott üres lakások száma az összes lakásoknak mindössze 0.01%-avolt csak. A normális lakáspiachoz ebben az időben legalább 6—7000 üres lakás kellett volna.

A lakás piac helyzete igen lassan alakult át a következő évek folyamán is. Hiába épült azonban évenként Budapesten két-háromezer új lakás, a lakás piac kiegyenlítődése rendkívül nehezen ment csak végbe olyannyira, hogy 1929-ben is még csak 685 darabos lakáskínálattal (az összes lakásoknak 0.2%-a), 1930-ban 718 darabos (0.3%), 1931-ben is csak 3799 darabos 1.6%-os) lakáskínálattal állunk szemben és csak 1932-ben jelentkezik végre a lakás piacon 10.219 darab lakás üresen, ami az összes lakások számának 4.2%-a volt.

Ma már nagyon jól tudjuk, hogy a lakás piacnak a kívánatosra való zökkenése nem a lakástermelés fejlődésének volt következménye, hanem annak az általános gazdasági válságnak, amely végeredményében már 1931-ben megkezdődött, de 1932 harmadik negyedére olyan mértékben jutott kifejezésre, hogy a csökkenő építkezési konjunktúra ellenére is lakástülkínálatot eredményezett. Ezzel aztán megkezdődött a lakástermelés és a lakásszükséglet kölcsönhatásának játéka; a lakástermelés vontatottan igyekezett már csak a szükségletet követni, úgyhogy 1933-ban a kínálat az összes lakásoknak 4.9%-a, 1934-ben 4.8%-a, 1935-ben 3.2%-a, 1936-ban 2.7%-a, 1937-ben 21%-a és 1938-ban már csak 1.5 %-a volt csak, sőt 1939-ben a kínálat az összes lakásoknak már csak mindössze 0.8%-a és 1940-ben pedig mindössze 0.2%-a. Ez más szóval azt jelenti, hogy elértük ismét az 1929 évi lakás piaci helyzetet, ami fentiek szerint bizony nagyon távol állott a kívánatostól. És tekintve azt, hogy jelenleg a lakáshiány a számszerűen kielégítő építkezések ellenére következett be, ez egyben azt jelenti, hogy sokkal nagyobb szükséglettel is kell számolni, mint a múlt lakásválság idejében, tehát az élénk tornyosuló feladatok jelenleg nagyobbak, mint annak idején voltak.

Budapesten, mint fentebb is említettük, 1940 III. lakásnegyedében mindössze 972 kibéreletlen lakás volt, az összes lakásoknak 0.2 %-a, ami azt jelenti, hogy a tényleges lakásszükséglet és a kínálat között kerekén hétezer darab lakás hiánya mutatkozik. Hogy mikorra lehet számítani ilyen körülmények között a lakás piac kiegyenlítésére, az kissé nehezen határozható meg, de tény annyi, hogy legalább is éveknek kell elmúlni ahhoz, hogy a lakáskínálat utolérje a szükségletet.

Elsősorban is szükséges a lakás piac kiegyenlítődése érdekében megállapítani a tényleges lakásszükségletet. Ennek céljaira a népmozgalmi statisztikát kell alapul venni, mert hiszen a lakásszükséglet többé kevésbé azzal van kapcsolatban, hogy házasságkötések révén egyrészt, házasságok felbomlásával (halál, válás) másrészt milyen lakásszükséglet mutatkozik. Nagyvárosokban, amelyeknek felszívó hatása is van, természetesen szerepet játszik a lakásszükséglet alakulásában az is, hogy a város lélekszáma miként emelkedik a bevándorlás következtében és hogy ez mit jelent a háztartások számában.

Budapesten az utóbbi évek átlagában kereken négyezerben lehet megállapítani a házasságkötési többletet, vagyis azt, hogy a házasságok kötése és felbontása következtében mennyivel növekszik a házaspárok száma. Meg kell ezzel kapcsolatban jegyezni, hogy 1930 és 1935 között a házasságok száma messze ez alatt maradt, ami azonban kifejezetten a gazdasági válság következménye volt csak, amivel mint átmeneti jelenséggel nem számolhatunk. Nem is szabad számítani, sőt az önálló háztartások számának szaporulatát többre kell értékelní a bevándorlási nyereség és a felbontott házasságokkal felgyarapodott háztartások számának emelkedése következtében.

Budapesten a lakásszaporulat 1930 és 1935 között 24.000 volt. Ugyanezen időszak alatt fentiek szerint számítva a háztartások száma Budapesten 18.500-al szaporodott, tehát a lakásszaporulat meghaladta az önálló háztartások számának emelkedését. Az üres lakások száma igazolja a számítás helyességét, hiszen 1935 III-ik lakbérnegyedében Budapesten 11.793 lakás állott üresen.

Ezzel szemben 1935 és 1940 között fentiek szerint számítva, az önálló új háztartások száma ismét kereken 24.000, ugyanekkor csaknem ennyi új lakás keletkezett, tehát a lakáspiac állandóságát kellene ma tapasztalni és ugyanannyi üres lakásnak kellene lenni, mint 1935 HI. negyedében volt. Ezzel szemben az üres lakások száma egy tizede csak az öt év előttinek. Igen ám, de a gazdasági fellendülés hatása az önálló háztartások számának további szaporodásához vezetett. Amíg a múltban az új házások gyakran a szülők egyikénél maradtak, addig most mindinkább tapasztalható, hogy új lakásba költöznek. A garszón-lakók száma is emelkedett, növekedett a háztartások száma a válások gyakoriságának fokozódása következtében és végül, de nem utolsó sorban a betelepülés komoly fejlődésének hatása alatt. Ne feledjük azt, hogy Budapest és környéke egyre nagyobb szerepet tölt be az ország gazdasági életében és ennek arányában fokozza felszívó hatását is. A Budapestre betelepültek száma az utolsó öt év alatt kereken hetvenezer fő, ami legalább tizenötezer háztartást is jelent, amelynek önálló lakás iránti igényei vannak.

Így alakult ki Budapest mai lakásszükséglete. 1941 II. bérnegyedében a szezonszerű hatás ellenére is Budapesten mindössze 642 kibérletlen lakás volt csak, szemben az előző esztendőben kimutatott 1097-tel. Ez már praktikusán teljes lakáshiányt jelent, amivel szemben a már kimutatható hiány és újabb szükségletnövekedés áll fent, tehát Budapesten sürgősen mintegy 20.000 lakás építését kellene befejezni, majd a jövő esztendő folyamán újabb nyolc-tízezer lakást kellene építeni. Ilyen arányú építkezés ma szinte elképzelhetetlen. A háború elsődleges hatásai is jelentkeznek már, nyersanyag- és nem végső sorban munkaerőhiány lehetetlenné teszi az építkezéseknek ilyen iramú fokozását, a magánépítkezést pedig különösen megakadályozza az építési költségeknek számottevő emelkedése.

Amíg 1939-ben a budapesti lakóházépítkezési költségek alapján megállapíthatóan 32.53 pengő volt egy köbméter beépítési költsége, addig ma már kb. 50 pengős átlaggal kell számolni, sőt a korszerűen felszerelt házak építési költsége szakértők szerint megközelíti köbméterenként a 80 pengőt is.

Ilyen körülmények között nemcsak a lakáshiány súlyossága, hanem az újonnan épülő házak lakásainak horribilisán magas bérértéke is hozzájárul a családalapítási nehézségek fokozásához és a piac további súlyos egyenlenségeihez. A még üresen álló lakások bére, ha ezek új épületekben vannak és így szabad bérmegállapítás tárgyát képezik, nem egy esetben háromszorosára emelkednek a régi házakban lévő és kötött bérű lakások bérének. Ennek eredménye a lakáslelépési díjak rendszere, a különböző formájú burkolt lakbéremelések, amelyeket nem lehet elég súlyosan büntetni, hogy újra meg újra fel ne üssék fejüket.

Budapesten különben is magas lakbérek vannak. Normális lakáspiaci és gazdasági viszonyok között az átlagkereset egy harmadát fordítják a városlakók lakásbérekre. Ma a nagy tömeg bizonyára kevesebbet költ lakásra, mint jövedelmének egyharmadát, de nem szabad figyelmen kívül hagyni azt, hogy most az élelmiszerárak magasabb voltával egyidejűen a kötött lakbérek jelentősen alatta maradnak a viszonylagos normális értéknek és pusztán ennek következményeként alakul jobban a helyzet. Budapesten egy egyszobás lakás átlagos bérértéke 444 pengő, egy kétszobásé 911 pengő, egy háromszobásé 1363 pengő és egy négyszobás lakásé 1806 pengő. Tekintve hogy ezek az átlagszámok rendkívül kirívó ellentétekből alakulnak, nem szabad őket sokra értékelnünk, de mégis figyelembe kell venni. Normális bérviszonyok és jövedelmi viszonyok között tehát nagyon kevesen lesznek azok, akik 1500 pengőnél többet költhetnek lakásra, pedig a három-négyszobás lakás már a családfejlesztés szempontjaiból kívánatos lehet a nagyvárosokban és a még a kétszobás lakás bére is nehezen fizethető meg. Ha ehhez azután hozzászámítjuk még azt, hogy a korszerű lakások száma milyen kicsi és ezeknek bére mennyivel kiemelkedik az átlagos érték fölé, akkor tiszta képünk lehet Budapest lakáskultúrájának válságáról.

A budapesti lakáskultúra válsága végeredményében a háztulajdonosok túlzott kihasználási rendszeréből folyik. A háztulajdonosok ezzel szemben ugyanazzal védekeznek, hogy a háztulajdon viseli a legnagyobb adóterheket. Ez igaz is, de ezzel szemben áll, hogy a háztulajdon a legbiztosabb tőkebefektetés és a háztulajdon, mint tőke viszonylag a legkevesebb gondozást igényli. Vegyük csak figyelembe, hogy a földtulajdon, mint tőke milyen súlyos gondokat jelent. Az időjárás is veszélyezteti a hozamot és kellő kimunkálás rendkívül súlyos gondokkal jár. Ezzel szemben a háztulajdon mint tőke először is biztos hozadékot jelent, másodsor a legcsekélyebb fáradtsággal kimunkálható.

Ezen utóbbi előnnyel azután a háztulajdonosok többsége vissza is él. A karbantartás, a lakáskorszerűsítés annyira elmaradt a budapesti bérházaknál, hogy már szinte ismeretlen fogalom. A budapesti bérházak jelentős száma elavult, korszerűtlen, ősi lakásokkal van túltömve. Az ú. n. „komfort“ teljes hiánya jellemzi bérházaink nagy számát, a lakótér nem alakult át a régi házakban sehol sem, vagy csak nagy ritkán, annak ellenére, hogy a múlt század végén épült budapesti bérházak korántsem felelnek meg a mai igényeknek.

A háztulajdonosokat azonban mindenkor ez a gondolat vezette és vezeti: Minek átépíteni, minek korszerűsíteni, minek a hiányzó „komfortot“ megszerezni? A lakás úgyis értékesíthető! És még hozzá jó bérért. Ennek eredményeként tapasztaljuk ma azt, hogy különösen korszerű lakásokban mutatkozik jelentős hiány és ennek a hiánynak hatása alatt emelkednek a lakbérek a szabad bérmegállapítású házakban a csillagászati számok felé.

Ma persze nehéz a kérdést megoldani. Amikor új házak építéséhez sincs elegendő nyersanyag, akkor jogos az a megállapítás, hogy a régi házak modernizálása nem sürgető szükség. Ma meg kell elégedni átmeneti megoldásokkal, amelyek ideig-óráig csökkentik azt a rendkívüli súlyos helyzetet, amelyben élünk, de a jövőben komoly és számottevő lakásépítőtervet kell végrehajtani.

Az átmeneti megoldások közül a lakásbérek rögzítése, a felmondások korlátozása, a nem lakott lakások igénybevételének lehetősége már érvényben vannak. Ezek révén nem sokkal szaporodott a rendelkezésre álló lakások száma, legfeljebb csak a súlyos helyzetből alakulható visszásságok maradtak el. A további lépések a nagy lakások kötelező felosztásában, vagy az ilyen

felosztások után nyerhető adókedvezmény biztosításában jelentkezhetnek, de jelentős mértékben javítana a helyzeten a lakáscsere-hivatalnak hatósági jelleggel való megszervezése is.

Ezen utóbbi gondolattal részleteiben is foglalkozni szükséges. A lakás-piac súlyos válságában fontos szerepet játszik, hogy megszűnt a lakáscsere lehetősége is. Ahhoz, hogy normális lakáscsere alakuljon ki, az Összes lakások számának 3—4%-os üresedése szükséges. Minthogy ettől ma igen távol vagyunk, nem lehet lakást cserélni sem. Nemcsak új lakáshoz nem lehet jutni és új háztartást alapítani, hanem a nagyvároson belül nem lehet lakást sem cserélni. Már pedig a nagyvárosi lakosság lakáscseréje természetes folyamat és ezt megakadályozni csak súlyos károkkal lehet. Különösen fontos volna a bőséges lakáscsere-lehetőség a most kialakult új gazdasági rendben. A lakás-piac válsága akkor lépett fel, amikor még a gazdasági élet fellendülése és újjáalakulása nem ment végbe teljes mértékben. Nagyon sok városi munkás cserélte munkahelyét az utóbbi években, részben azért, mert munkanélküliből dolgozóvá vált, részben azért, mert a blokádnak hatása alatt egyes iparok megszűntek, mások — az ú. n. műanyagiparok — pedig kialakultak. Ezeknek a munkásoknak nem volt módjuk új munkahelyüknek megfelelő lakást keresni és ennek következtében nemcsak jelentős időt veszítenek állandó utazásaikkal, hanem hihetetlen mértékben megrontják a belső városi közlekedést is. A villamosok túlszűfolttsága — már az autbuszkorlátozás előtt — jelentős mértékben arra volt visszavezethető, hogy a lakáscsere minden lehetősége megszűnt és ilyen módon tényleges károkat vált ki a lakáshiány.

A villamosközlekedés javítása érdekében, de nem utolsó sorban bizonyos iparágak (költöztető vállalatok, takarítók-vállalatok, szobafestők, asztalosok stb.) érdekében is fontos volna, a lakáshiány ellenére, biztosítani a lakáscsere lehetőségét. Hatósági hivatal a cserejelentkezők nyilvántartásával tökéletesen meg tudna felelni a kívánalmaknak és sikerülne biztosítani a szükséges lakáscsereket annak ellenére, hogy üres lakáskínálat a piacon ma már egyáltalán nincs.

Más kérdés a lakás-piac helyzetének jövőbeli biztosítása. E téren különösen sok mondanivaló volna, de talán elég most csak a fontosabbakat kiemelni.

Mint már fentebb láttuk, a lakástermelés — a lakás-piac súlyos válsága után — csak közületi ösztönzésre indulhat meg. A közületi ösztönzésnek azonban igen sok módja lehet, kezdve attól, hogy a közületek maguk építenek házakat, vagy a házépítést különböző eszközökkel elősegítik. A házépítést elősegítő közületi eszközök ismét többfélék, vagy pozitív vagy negatív támogatást nyújtanak. A negatív támogatásnak formája az adókedvezmény, építési telkek átengedése stb., a pozitív rendszerben pedig az építkezési kölcsönök biztosítása játszik leginkább szerepet. Az adókedvezmény túlságosan kapitalista eszköz, mert a jobb jövedelmezőség biztosítását szolgálja. Már pedig a lakáskérdésből nem szabad tökékdést csinálni, mert ebből indullak ki általában a lakás-kiuzsorázási törekvések, amelyeknek a jövőben nem szabad megismétlődniük.

Külföldi példák bizonyítják a legjobban, hogy a lakásépítési tevékenységet leghelyesebb építési kölcsönök nyújtásával előmozdítani. Az építési kölcsönök révén a közületeknek nemcsak az építkezések számszerűségét sikerült fokozni, hanem minőségét is. A kölcsönnyújtás feltételei között szerepelnek az építési feltételek is. Csak korszerű, a városrendezési törekvéseknek megfelelő, egészséges lakóházak létesülhetnek kölcsönök révén. Ilyen módon eszközök állanak rendelkezésre az építkezések fokozására, de egyben a szebb városkép kialakításához, éppúgy mint az egészséges lakóházak építésére.

A házépítés fokozására kölcsönöket folyósítottak már a háború előtt a Németbirodalomban, Dániában, Svédországban és Norvégiában. A Németbirodalomban egy 185 millió márkás alapból indult meg a házépítési akció, amely^izóta már jelentősen megnövekedett. A házépítési kölcsön alapja rendkívül csekélynek látszik, de figyelembe kell venni azt, hogy a visszafizetés viszonylag gyors és így állandó körforgást kap ez az összeg, amely körforgás minden fázisa újabb építkezést eredményez. És tekintetbe kell venni azt is, hogy a birodalmi kölcsönhöz városi, községi támogatás is járul, ami már rendszerint nem készpénz, hanem telek vagy építési anyag formájában jut kifejezésre. Hogy ezek a kölcsönök milyen eredményes munkát végeznek, arra elegendő az újabb német városrészek fényképeit vizsgálni.

De nemcsak Németország, hanem az északi országok is a lakásépítési kölcsönök segítségével fokozzák a lakástermelést. Dánia az építési költségek 95%-át hajlandó kölcsönözni a családház-építetőnek és a kölcsön törlesztését 36 év alatt kéri. A kölcsön mindössze 4.5%-kal kamatozik és csak akkor emelkedik a kamatteher, ha a házat nem maga az építető lakja. Svédországban az építési összeg kétharmadát adja kölcsön az állam. Egy év alatt (1936-ban) e címen nem kevesebb mint 360 millió svéd koronát helyeztek ki. Norvégiában az építkezést nem az állam, hanem a helyi közületek támogatják hasonló módon és ennek eredményeként alakulnak ki a korszerű, egészséges városi lakótelepek, amelyek nagyrészen családi házakból állanak.

Ma az építkezéseket több ok mellett az építési anyagok hiánya hátráltatja. Az anyagiánnyal azonban csak átmenetileg kell számolni; megszűnté után készen kell lenni azokkal a tervekkel is, amelyek a budapesti lakásínség gyors megszüntéhez vezethetnek. E tervek alapja az építési költségek biztosítása, de fontos feltétele az építkezési szabályok, az építkezési területek stb. előírása is. Budapesten a következő öt évben kb. 50.000 lakásra lesz szükség, a betelepülésnek a legutóbbi öt évben kialakult mérvét tekintve. Ez az 50.000 új lakás a főváros egész képének átformálására is alkalmas, tehát gondosan kell ezt a kérdést előkészíteni akkor, ha egy szebb és fejlődőbb fővárost kívánunk kiépíteni.

RUISZ REZSŐ