

# A FŐVÁROS LAKÁSPOLITIKÁJA

ÍRTA:  
SZENDY KÁROLY

**K**étségtelen, hogy a fejlődő társadalmakban a lakáskérdésnek igen nagy a szociális és gazdasági jelentősége és annak helyes megoldása a társadalom rendjére és életére lényeges befolyással bír.

A társadalom alapja a család, amely életét otthonában éh. Ennek megfelelően a lakáskérdés főképpen abban jut kifejezésre: van-e elegendő, otthon céljára alkalmas, megfelelő lakás. Elegendő, amely a felmerülő szükségletet fedezi és megfelelő, vagyis olcsó és egészséges; olcsó, amelynek bére a kereseti viszonyokkal arányban áll; egészséges, vagyis világos, napfényben gazdag, száraz, levegős, tiszta és nyugalmas. A megfelelő lakás ugyanis előfeltétele a családvédelemnek, az életszínvonal emelkedésének, a népegészségügy érvényesülésének és általában a társadalom egészséges fejlődésének.

A lakáskérdésnek ez a jelentősége teszi szükségessé azt, hogy a lakáspolitikai irányítását, a lakás-szükséglet helyes kielégítésének biztosítását a közület elsőrendű feladatának tekintse.

A lakástermelés rendes körülmények között a magántőke feladata. A magántőke azonban a lakásépítkezésben a gazdaságosságot keresi. Akkor épít, ha a befektetett tőke megfelelő hozadékát a vállalkozásban biztosítva látja és ezért olyan, főként nagy és luxuslakások építésére vállalkozik, amelyeknél számítását megtalálja. Ennek a következménye az, hogy a lakáskérdéssel kapcsolatban a társadalomnak egy jelentős rétege, és pedig a más vonatkozásban is védelemre szoruló kisjöveldelmű munkásréteg kerül abba a helyzetbe, amelyben a közület közbelépésére elengedhetetlenül szüksége van és amit egyébként a társadalom érdekei is kötelezően kívánnak meg.

A probléma a lakáspiac egyensúlyának felbomlásából keletkezett, nyilvánvaló, hogy az egyensúlyt a szükségletnek megfelelő lakások termelésével kell helyreállítani. A közületnek erre szolgáló eszközei: elsősorban a magánépítkezés fokozására nyújtott azok az adókedvezmények, amelyek mellett a befektetett tőke megfelelő hozadéka alacsonyabb bérszint mellett is elérhető. Másodsorban a telekvizonyok rendezése, esetleg közületi telkek kedvezményes eladásával. Harmadsorban a hatósági lakásépítkezés, amelyet azonban csak rendkívüli körülmények között, akkor tanácsos igénybevenni, ha a lakásépítkezést a magánvállalkozás számára nyújtott kedvezmények sem segítik elő és amikor nagyobb társadalmi károk megelőzése érdekében arra feltétlenül szükség van.

A lakáspolitikai első nyomait Budapesten az 1885-ben készült szabályrendeletben láthatjuk, amelyben a főváros adókedvezmények nyújtásával igyekezett az iparosodással kapcsolatban megszorított kisexisztenciák számára a lakásépítkezést előmozdítani. A fővárosnak ez a kezdeményezése azonban nem vezetett kellő eredményre, úgyhogy 1897-ben a főváros már maga kényszerült lakásépítésre, amikor felépítette az első 120 lakásos minta-munkáslakástelepét. Az 1900-as évek elején a kislakás iránti kereslet némileg megcsökkent, ami azonban nem annyira az építkezések fokozódásának, mint inkább a vidéki munkakeresők beáramlásában észlelt visszaesésnek volt az eredménye. 1905-től kezdve azonban ismét megújultak a lakásügyi panaszok, amelyek már a kormányzatot is beavatkozásra készítették. Ennek eredményeképpen az 1907. évi III. és XLIII. törvénycikkek adókedvezményt biztosítottak a gyáraknak munkáslakásépítkezések céljára. E törvények alapján a főváros területén mintegy 600 munkáslakás épült.

A magánvállalkozás azonban az építkezésre semmi hajlandóságot nem mutatott. Az épített lakások csekély száma a lakáskérdésben úgyszólván semmi enyhülést nem hozott. Ezért elkerülhetlenné vált a hatósági építkezések megindítása.

A főváros közgyűlése 1909 tavaszán tárgyalta az úgynevezett Bárczy-programot, amely a lakás- és telekpolitika egész rendszerét felölelő elvi jelentőségű intézkedéseket helyezett kilátásba. Az építkezések már 1909 tavaszán megindultak és annak keretében a világháború kitöréséig körülbelül 5500 egy-háromszobás kislakás és 560 szükség-lakás épült fel. A főváros ezeknek a lakásoknak kiadásánál önköltségi elv alapján megállapított bérek mellett a sokgyermekes kisjöveldelmű családokat részesítette előnyben.

Az építkezések a világháború alatt teljesen szüneteltek és ugyanakkor az ellenség által veszélyeztetett területek menekült tömegei a főváros felé húzódtak, majd a munkakeresőknek a háború után megindult városbaözlése, valamint a megszállott területekről menekült tömegek lakáskereslete az addig sem kielégítő lakásvizonyokat még súlyosabbá tette. Ezen a helyzeten a kormányzat is segíteni igyekezett és a háború alatt létesült ideiglenes kórházakat az Augusztá-, Mária Valéria- és Zita- volt kórháztelepeket lakás céljára alakította át.

A törvényhozás 1921-ben lakóházépítkezés céljára nagyobb összegeket bocsátott a kormány ren-

delkezésére, a nagyobb arányú építkezés azonban az előirányzott költségösszegeknek a pénzérték leromlása következtében beállott csökkenése miatt lehetetlenné vált. 1923-ban újabb törvény jelent meg, amely felhatalmazta a pénzügyminisztert, hogy a lakásépítő érdekeltségek részére adó- és illetékkedvezményeket engedélyezhessen, 1923/24-ben pedig két állami telep is létesült körülbelül 500 lakással. Az állam lakáspolitikai tevékenysége ezek után lassúbb ütemet vett, de ugyanakkor az állami tevékenység pótlására a főváros indított erőteljesebb tevékenységet. 1925-ben öt évre terjedő nagyszabású építkezési programot dolgozott ki egyrészt a magánépítkezések előmozdítására, másrészt a hatósági lakásépítkezések lefolytatására. Ezen terv keretében 1926-ban hét bérház épült több mint 1000 lakással. 1927-ben a banképítkezés keretében körülbelül 2500, 1929-ben pedig további 300 lakás létesült. Az ebben az építkezési keretben megépített lakások a szerényebb jövedelmű középosztálybeli rétegek és a munkásság számára létesültek. A főváros tehát a világháborút közvetlenül megelőző és a világháborút követő két építkezési ciklusban közel 10.000 kislakást épített.

1930-tól kezdve, a gazdasági válság következtében a lakásigények fokozatosan összezsugorodtak és egyre több és több család kényszerült kisebb lakás bérlésére vagy összeköltözésre, bódételepek keletkeztek s ezzel kapcsolatban mind több és több lakás maradt üresen. 1932-ben 2000, 1935-ben pedig már körülbelül 5000 lakás állott üresen és ugyanakkor a lakások zsúfoltsága és a hajléktalan családok száma egyre növekedett. A lakásviszonyoknak ez a rendkívüli alakulása az eddigiektől eltérő intézkedéseket tett szükségessé, amelyeknek célja egyrészt a hajléktalanság megszüntetése, másrészt a munkanélküliség csökkentése volt.

A főváros új szükséglakásokat építtetett, támogatta a társasház építési akciókat és megkezdte a Városszéli-telep építését. A pénzügyi kormányzat pedig a tatarozási és átépítési munkálatok előmozdítására ideiglenes adómentességet adott s emellett a kötött forgalmú lakások jogviszonyát is szabályozta, hogy ne akadályozzák meg az építő tevékenység folytatását.

A magánvállalkozás azonban főként abból a célból, hogy a lakáspiacon az árszintet fenntartsa, a lakásépítkezésektől teljesen elállott, számításon kívül hagyva azt, hogy az építőtevékenység szüneteltetése a munkanélküliséget, a fizetőképesség további romlását és a bérek további lemorzsolását hozta magával.

A gazdasági válság 1932 őszén érte el mélypontját. Ettől kezdve lassú javulás volt észlelhető. A gazdasági viszonyok javulásával együtt a kislakás iránti kereslet is megélné, az eddig üresen

állott lakások száma fokozatosan csökkent, mintegy előrevetve árnyékát annak a lakáshiánynak, amely a kislakásokban a legutóbbi időben beállott. A magánvállalkozás által létesített egyszobás lakások úgyszólván kivétel nélkül összkomfortos luxuslakások voltak és bérük messze meghaladta a szegényebb néprétegek fizetőképességét.

A főváros eme tények hatása alatt ez alkalommal is két irányban foglalkozott a lakáskérdés megoldásával. Egyrészt felkérte a kormányt a házadómentesség kiterjesztésére, hogy ezáltal a magánvállalkozás számára az olcsóbéru kislakások építését lehetővé tegye, másrészt részletes kislakásépítő programot dolgozott ki.

Ez a lakásügyi program ismét a hármas feladat megvalósítását tűzte ki célul. Először a hajléktalanok elhelyezésének biztosítását, másodsor a magánépítkezés előmozdítását, harmadszor olcsóbéru fővárosi kislakások építését. Ennek a programnak alapján 1937/38-ban közel 1000 kislakás és 300 új szükséglakás épült.

De emellett rámutatott a székesfőváros a kormány előtt az egészségtelen lakásviszonyoknak az ipari népesség korai megrokkolásával való összefüggésére is és az OTI-nak és a MABI-nak a kislakásépítő tevékenységbe való bekapcsolását kérte.

A kormányzat a főváros által létesítendő kislakásokra az adómentességet megadta, a magánvállalkozás által létesítendő kislakásokra azonban nem. Ennek következményeképpen a főváros területén 1937/38-ban a főváros által létesített kb. 1000 kislakáson kívül olcsóbéru kislakás úgyszólván nem is létesült. A lakások zsúfoltsága és a kislakások béreinek további emelkedése tehát ezután is probléma maradt. Sőt a szociális bajokon felül a lakáshiány és a lakástermelés pangásának gazdasági hátrányai is jelentkeztek. A bérfizetésre képtelen munkanélküliek mellett az ipari munkások és kistisztviselők állandó keresettel bíró csoportja sem tudott jogos igényének és fizetőképességének megfelelő lakást találni s mind nagyobb tömegekben indult meg a kereső néprétegeknek az elővárosokba való áramlása, a főváros fogyasztó és adózó rétegeinek megfogyatkozása.

A fővárosi lakáspiac alakulását a kormányhatóság is élénk figyelemmel kísérve már a maga részéről is szükségesnek tartotta a kislakások szaporítását. Ezt bizonyítja az a tény, hogy a közeljövőben építeti fel az 1930: XI. t.-c. alapján létesítendő azt az 1000 kertes kislakást, amely a főmértőségű Kormányzó Úrról kapja elnevezését.

Ezzel egyidejűen a főváros újabb 3000 kislakás építését határozta el, amellyel a legkisebb jövedelmű munkásréteg lakásproblémáját kívánja orvosolni. Ennek a célnak megfelelően a lakástípusok kiválasztásánál, valamint az építkezés elő-

feltételeinek megteremtésénél már a lakásigénylők bérfizetési képességét is figyelembe vette. A lakástípusok közül egyrészt az egyszoba-lakókonyhas típusú és kisebb számban a kétszobás-félkomfortos lakástípust jelölte ki kivitelezésre. A belügyminiszter úr a lakásépítkezés céljára 4%-os kamatozású 20.000.000 P-s OTI kölcsönt biztosított. A kölcsön annuitása 5%, ami azt jelenti, hogy a fővárosnak 40 éven keresztül évi 1.000.000 P-t kell fizetni a kölcsön törlesztésére. Ha tehát a telek hozadékát nem számítjuk, akkor az építkezésre kapott 40 éves adómentesség mellett előreláthatóan az egyszobás lakástípus bére 33, a kétszobás lakás bére pedig 40-42 P-ben állapítható meg.

Ha ezek után végigtekintünk az elmúlt évek eseményein, megállapíthatjuk, hogy a fővárosnak a lakásviszonyok javítása érdekében igen aktív tevékenységet kellett kifejtenie és éveken át egyre fokozódó újabb és újabb áldozatokat kellett vállalnia. Láthatjuk azt is, hogy a lakásprobléma, ha közvetlenül a lakáspiac egyensúlyának felbomlásából származott is, eredendő oka a magánvállalkozás hiánya vagy elégtelensége volt. A főváros minden közbelépésével elsősorban a vállalkozási kedvet akarta megteremteni és a magántőke számára igényelt kedvező feltételek biztosítása érdekében minden lehető eszközt igénybevett. A magántőke érdekeinek szem előtt tartása mellett azonban éberem örködött afelett is, hogy a közönségnek a lakáskérdéssel kapcsolatos elsőrendű érdekei egyszerű üzleti ügygé ne váljanak. Lakáspolitikájának minden megnyilatkozásában arra törekedett, hogy a lakáskérdésben érdekeltkeket összehangba hozza, hogy a lakásszükséglet megfelelő kielégítését a társadalom minden rétege számára érdeksérelmek nélkül biztosítsa.

Ezt a törekvést tükrözi vissza a főváros 1938-ban megalkotott új lakásbérleti szabályrendelete, amellyel a lakásviszonyok terén észlelt jogbizony-

talanság megszüntetése mellett, a gazdaságilag gyengébb fél oltalmát is szolgálni kívánta. Hogy ezt a célt a főváros mennyiben éri el, azt az élet mutatja meg, de a siker záloga az a kormányhatósági elismerés, amit a szabályrendelet jóváhagyása alkalmával a belügyminiszter úr kifejezett.

Az az irány, amelyben a főváros lakáspolitikai tevékenysége eddig haladt, kétségkívül irány marad a jövő számára is. Ezzel a lakáspolitikai tevékenységgel kapcsolatban azonban a legutóbbi időben olyan kérdések merültek fel, amelyek mielőbbi feleletre várnak.

A lakástermelést általában a magántőke feladatának kell tekinteni. Egyes lakástípusok - nevezetesen az olcsóbérű munkáslakások - építésére azonban a magántőke messzemenő kedvezmények biztosítása mellett is eddig csak szórványosan vállalkozott. Ezért a már égető fontosságúvá lett hiányokat mindig a közület kényszerült szűksegmoldásokkal pótolni.

Véleményem szerint a jövő lakáspolitikájának lesz a szerepe megállapítani azt a határt, amely a lakásépítő tevékenységben a magántőke és a közület feladatkörét meghatározza. A jövő szociálpolitikájának lesz a szerepe megjelölni azokat az eszközöket és módokat, amelyek alkalmasak a magántőkét is rábírní, a közület lakástermelő feladatteljesítése mellett, a maga elengedhetetlen és nélkülözhetetlen kötelességének teljesítésére.

Elképzelhetetlennek tartom ugyanis azt, hogy az egészséges munkáskislakások építésével továbbra is csak egyedül a közületek foglalkozzanak és hiszem, hogy a magyar társadalom arra hivatott szerveivel együttesen sikerül majd megtalálni azokat a már elengedhetetlenül időszerűvé vált intézkedéseket, amelyek a magyar munkásságnak és kisjövödelmű existenciáknak egészséges kislakásokat biztosítanak.