

# KÖZGAZDASÁG.

## Telekárak és lakásbérek.

A székesfőváros fejlődésénél, ha visszatekintünk annak egyes korszakaira, vajmi ritkán találjuk meg azt az összhangot, mely a lakáskereslet és az építőipar tevékenysége közt fönáll. Rendes körülmények között városokban akkor ölt nagyobb arányokat az építkezési tevékenység, ha az üres lakások száma csökken. Nálunk ellenben éppen azt láttuk az elmúlt tíz év alatt, hogy minél jobban apadt az üres lakások száma, annál inkább csökkent az építkezési tevékenység. Igaz ugyan, hogy ennek okát leginkább a kedvezőtlen pénzvviszonyokban, a munkaadók s a munkások közötti folytonos harcokban s a vállalkozási kedv hiányában kell keresnünk. Ezek a körülmények azután azt eredményezték, hogy Budapesten, ebben a millióhoz közel járó lakosságú nagyvárosban az üresen álló lakások száma közel járt a kétszáz-as számhoz. Hogy ez a helyzet milyen alkalmat adott a lakásbérek fölhajlására, arról szükségtelen külön megemlékeznünk; ezt Budapesten mindenki tudja és érzi.

Mikor azonban a székesfőváros az adókedvezményekkel megadta a lökést a magánépítkezés megindítására, akkor nemcsak az építkezési tevékenység kapott lábra, hanem a telekcsere is olyan mértéket öltött, mely sem a hihetetlenül fölhajlott lakásbéreket fizető lakosságnak nem jelenti a lakásbérek kedvezőbb alakulását, sem pedig a kereskedőknek nem adja meg a reményt arra, hogy a boltbérek ára esetleg mérsékeltebb lehetne.

Az utolsó két esztendőben egymásután jöttek létre azok a telekvásárlások a város legbelsőbb területén, melyek szinte meglepték a közvéleményt nagy áraikkal. A Pesti hazai első takarékpénztár a Váci-utca és Gizella-tér sarkán fölépülő palotájának telkéért négyszögölenként négyezer koronát fizetett. Ugyanannyit fizettek a Magyar bank és kereskedelmi részvénytársaság és a Belvárosi takarékpénztár a váci-köruti, illetve koronaherceg-utcai saroktelekért. Azonban ezeket is felülmúlja a két legutóbbi belvárosi telekvásárlás, melynél hat-ezer koronát fizettek négyszögölenként. Ezek a Váci-utca és a Türr István-utcai s a Szervita-téri saroktelkek. El lehetünk azonban készülve arra is, hogy még ezeknél nagyobb árakat is fogunk látni mihamarabb, ha az a néhány belvárosi telek, mely alku tárgya, szintén gazdát cserél a közel jövőben. Hol vagyunk ma már attól az időtől, mikor a Gizella-téri Haaspalota telkének négyszögöleért fizetett 1100 forint évekig szóbeszéd tárgya volt.

Azonban nemcsak a telekárak tulságos emelkedése eredményezte a bérösszegek rendkívüli emelkedését, hanem maga az építkezés is nagyon megdrágult. Az építető csupa kartellel találja magát szemben, mihelyt az első lépést megteszi az építkezéshez. A téglakartel ma árakat diktál s e mellett az is kérdéses, hogy a kívánt időre szállíthatja-e a téglákat az óriás kereslet következtében. A többi építkezési anyag szállítói szintén kartelben vannak. A vasrészeket a vaskartel szállítja jó nagyra megszabott árakon, az épületfák és gerendák szállítói, a faiparosok most léptek kartelbe, melynek szintén az árak fölemelése volt a célja. Az üveg-, a lakatos- s a cserépáru szintén többé-kevésbé karteláron szerezhető be, nem is szólva a munkabérekről, melyek olyan nagyra emelkedtek a folytonos harcok elkerülése végett, hogy alig van iparág, melynek munkabérei megközelítenék az építőipari munkabéreket. E mellett a folytonosan megújuló ellentétek a munkaadók és munkások között örökösen a munkabeszüntetés veszedelmével fenyegetnek. Most például a lakatosmunkások sztrájkja van készülöben, és ha az ellentéteket nem sikerül kiegyenlíteni, akkor a sztrájk a közeli napokban már ki is

## Szigorlatokra

és az összes jogi vizsgákra legrövidebb idő alatt előkészít a hatodik évi működő **Kolozsvári Jogi Szeminárium** (Igazgató Köpöcsy Dezső dr.) Kolozsvár, Deák Ferenc-u. 19. Tájékoztató ingyen! Tájékoztató ingyen!

törhet s a lakatosmunkák az építkezések körül egy időre megszűnnek.

Az ilyen drágaság mellett megindult nagyarányú építkezési tevékenységnek sokan rossz véget jósolnak. A fényüzési árákig fölhajtott telekárak s a rendkívül megdrágult építkezések olyan bolt- és lakásbérek fizetését kívánják meg, melyek arányban állanak azzal a tőkével, melyet az építkezésbe belefektettek. Ezzel szemben csak azt a kérdést vethetjük föl, hogy akad-e kereskedő vagy lakos, a ki ilyen nagy bért fizethet. Választ erre adni azok vannak leginkább hivatva, kik ezeket a nagy lakásbéreket megfizetik, vagy azok a kereskedők, kik azért, hogy a Belvárosban boltjuk lehessen, a bolti-béreket fölverik.

A legutóbbi telekvásárlásoknál, melyeknél rekordárakat fizettek, azt láttuk, hogy a vásárlók leginkább pénzintézetek, vagy biztosítótársaságok, melyek részben számolva üzleti érdekeikkel, részben pedig azzal, hogy a városi telekárak hosszabb időközökben mindig emelkedést mutattak, a mostani túlnagy árakat nem tartják túlnagyoknak. Ugyancsak a kereskedők is mindenképpen arra törekednek, hogy a város legforgalmasabb pontjain tarthassák üzlethelyiségeiket. Számításuk alapja az, hogy inkább fizetnek nagy boltbéreket, csak élénk forgalmu ponton lehessen üzleti helyiségük, mint jóval kisebb boltbért olyan helyen, a hol nincsen forgalom. Ugyanerre törekszik az ügyvéd, az orvos és a finomabb vevőközönsséggel bíró iparos is s ezek üzleti érdekből is szívesebben fizetik meg a nagy lakásbéreket a nagyobb kereset reményében.

Ezek a jelenségek mind megadják annak a lehetőségét, hogy a Belvárosban a drága bolti és lakásárak fönmaradjanak. Az építkezési spekuláció csak ott fog számításaiban csalódni, a hol az építkezés tulságos lendületet vett, a nélkül, hogy azokon a helyeken s a városrészeken a lakáskereset megokolt volna. Az általános törekvés odairányul, hogy mindenki minél jobb lakhassék s ha külsőbb részekre telepszik, akkor legalább is oly helyen választja meg lakását, hol a közlekedés kitünő. A lakás-szaporulatnál először is tehát azok a külsőbb részekben fekvő házak maradnak üresen, melyek nem fekszenek a főbb közlekedési vonalakon. A reakció, mely ezt a nagyon föllendült építkezési tevékenységet követni fogja, itt fog beállani s ha ezeken a helyeken a spekuláció gyöngye alapokon nyugszik, akkor esetleg több bukás is lehet belőle. Építkezési válságot jósolni azonban egyelőre még nem lehet. A lakáshiány oly nagy volt, hogy a míg az egészséges lakásviszonyoknak megfelelő néhány ezer üres lakáshoz eljutunk, addig még az építkezési tevékenységet itt Budapesten nem lehet abbahagyni. Ha megfelelő számú üres lakás fog kinálkozni a lakáskeresőknek, akkor majd akad a szerényebb igényűeknek olcsóbb lakás is, melyeket a mai rendes átlagáraknál is alacsonyabban lehet bérbe venni.