



Budapestre vonatkozó újságcikk

Osztályozás

383.16

Szerző:

Cím:

ma

Forrás:

(Hely)

(Idő)

(Köt. v. füz.)

(Oldal)

Hely

Idő

Szerző

Pang az ingatlanok forgalma

Csak vevő van — eladó ingatlan nincs. — A múlt évben harmadára csökkent a forgalom. — Mérsékelt béremelés várható.

— Az Újság tudósítójától. —

Nap-nap után fantasztikus híreket hallunk arról, hogy a ház- és földbirtokárok az utóbbi hetekben milyen szertelenül ugrálnak egymás hegyin-hátán a magasba. Hogy a hirtelen ár-emelkedés okát kapjuk, fölkerestük *Heltai* Béla urat, a Háztulajdonosok Szövetségének igazgatóját, ki a következőket mondotta:

— Az utóbbi időben a közönség körében az a tévhit él, hogy az ingatlanok értéke aránytalanul emelkedett és állandóan fokozatosan emelkedőben van, holott nem az ingatlan értéke emelkedik, hanem a pénzértéke csökken. Az ingatlan nem műtárgy, melynek hozadéka nincsen, hanem befektetés, melynek megfelelő jövedelemmel kell járnia. Az ingatlan értékelése tehát szorosan összefüggésben van a hozadékkal. A hozadék az ingatlan értékmérője. Minden egyéb értékelés ártó.

Az én véleményem szerint az ingatlanok ára soha olyan olcsó nem volt, mint éppen most, de mikor egy dollár majdnem 300 koronát ér a hékebeli 5 koronával szemben, magától értetődő dolog, hogy az ingatlan természetesen legvédekezik a pénz leromlásával szemben és éppen olyan természetes, hogy a mikor az ingatlan tulajdonos megváltik ingatlanától, akkor nem a koronát nézi, hanem a dollárt és a svájci frankot. Eppen ezért ezúton is felhívom a kormány figyelmét arra, hogy az ingatlanok szempontjából is mennyire veszélyes lehet az entente egy gazdasági betörésének a lehetősége, mely felhasználva a korona mai hallatlanul csekély értékét, poton áron szerezze össze ingatlanokat és vagyont nyér rajta akkorára, mikorra nem valuta-hazárdirozás, hanem újra a hozadék nagysága lesz az ingatlan értékmérője. Entente-tökek köréből máris szá-

mos érdeklődő érkezik Budapestre és — a mi a nemzeti vagyon szempontjából feltétlenül káros — ezek az idegen tőkek elhelyezkedést akarnak és tudnak is találni a pesti ingatlanpiacon.

Egyébként a forgalom ma nem nagy s a kereslet messze túlhaladja a kínálatot. Ennek oka egyrészt a kereskedelem és vállalkozás majdnem teljes hiánya, mely sok heverő tőkét szabadít rá az ingatlanra. Ugyancsak ez oka a tőzsdejáték elfajulásának és annak a házardériának is, mely most a budapesti házakra verítette magát. Mi sem bizonyítja ezt jobban, mint az, hogy míg a háború előtt 4-5-6%-os jövedelmezőség mellett cseréltek gazdát az ingatlanok, ma előnyös vételnek tartják, ha a vett ingatlan hozadéka a vételár 1-1½%-át eléri.

A mi pedig a lanyha kínálatot illeti, ez egyrészt a magyar árszint leli abban, hogy senki sem vállalkozik meg szívesen ingatlanát a háztulajdonosoknak még az a többsége is, a mely kizárólag házának hozadékaiból él, ragaszkodik hozzá, mert reméli, hogy a békés jövődő meg fog hozni számára háza után azt a szerény megélhetési lehetőséget, melyet a háború őt esztendeje alatt annyira nélkülözött. Hogy mégis kik azok, a kik eladnak? Leginkább kereskedők, a kik a pénzt jövedelmezőbb forgathatják.

A házaknál a tavalyihoz képest körülbelül 33% az áremelkedés, természetesen a kommunális idők óta tavaly előtt, mert a kommunális idők óta a mai 60%-kal volt olcsóbb az ingatlan. Ennek oka az általános bizonytalanságban, ijedségben s a telekkönyvi átírások tilalmában leli magyarázatát.

S bizonyítására annak, hogy az ingatlanok látszólagos értékelődésével szemben tulajdonképpen értékesüléssel állunk szemben, szolgáljon a következő példa: A *Palatinus* háztömbje becslésem szerint 80 millió koronát ér. Már most ha jön egy amerikai pénzember — még csak milliomosnak sem kell lennie — és így a *Palatinus* házáért nem 80, hanem 90

millió koronát, akkor háromszázezer dollárért megcserezte az ingatlan komplexumot. Pedig ez a háromszázezer dollár nem is olyan régen másfél millió koronának felelt meg, a minél még a beépítetlen telek is többé került annak idején!

Végül még a budapesti ingatlanforgalmi adásvételről a következő statisztikát adhatom:

		Ingatlanok száma	Vételár
1915-ben	Budán	369	10,921.580.56
	Pesten	338	20,756.226.50
		707	31,677.807.06
1916-ban	Budán	619	36,786.871.—
	Pesten	643	122.688.341.—
		1262	159.475.212.—
1917-ben	Budán	1297	90.426.719.—
	Pesten	1293	391.301.317.—
		2590	481.728.036.—
1918-ban	Budán	1725	152.175.024.—
	Pesten	1628	482.410.283.—
		3353	634.585.307.—
1919-ben	Budán	451	31.327.102.—
	Pesten	543	77.552.618.—
		994	108.879.720.—

A házbéremelés dolgában *Heltai* igazgató ur megnyugtató, hogy ha a közeljövőre vannak is ilyen kilátások, csak egészen mérsékelt stáigerolásról lehet szó.

Simán.