

„FIGYELŐ“
UJSÁGSZELVÉNY VÁLLALAT
BUDAPEST
Telefon: 971—46.

Lap: **Budapesti Hírlap**

Megjelent:

1933. apr. 16.

Hogyan változtatja arcát Budapest?

Telek-árak, amelyek híven tükrözik a város életkedvét
Az arisztokrata-negyeden át tör be a vidék a fővárosba

Budapest arra a háború kitörésétől egészen a forradalmak lezajlásáig olyan volt, mint a gutaütötté: mozdulatlan, élettelen, változatlan. Ennek az évtizednek elején kezdett újra visszatérni az élet a rég ismert, kedves vonásokba; az építkezés itt-ott megindult, de tétován, lassú ütemben, nagy visszaesésekkel. Mintegy próbálkozott a hatalmas szervezet: vajjon tud-e még élni, tudja-e erejét használni, megindulhat-e újra a régi pezsgés a bémult erekben. A pengő-korszakkal együtt aztán rohamosan, szinte lázasan kezdett hatni az eddig elfojtott életérő; a házak a földből bujtak ki, még pedig egészen váratlan helyeken; amit régen értékek tartottunk, arról kiderült, hogy az új mérték fájdalmas itéletet mondott fölé, a régen elhanyagolt részek pedig bámulatos életre keltek: a város az újjáéledés első éveit alatti lehetetlenül megváltozott s lassanként alig ismerünk rá.

Aki mindig idebent élt a város szívében, annak mindez fel sem tűnik. Az úgy járhatja az utcákat és tereket, mintha semmiféle változott volna, mert itt nem is változott semmi. Budapest tiz év alatt 5517 lakóház épült, de ebből a pesti belterületen mindössze 164. Csak minden harmadik új ház! Mi épült a Belvárosban? Mi épült a belső Lipótvárosban, mi a nagy-körúton belül? Mindemitt a régi házak, amelyek még a békebeli építészeti képét hordozzák magukon — és még mindig azok a régi problémák, amelyeknek megoldásán már a békebeli építészeti és városrendezés is törte a fejét. A belső Budapest úgy alszik, mint Csipkerózsika s a királyfiak mind másfelé járnak, más alvókat költögetnek. A királyfiak a város külső részeit tették királyi kertekké: aki Bécs felől érkezik a városba este, vagy aki hajón jön a Gellérthegy alá, azt hűzi, álomképeket lát maga előtt; kivirágzottak, milliónyi csillogat hordanak a budai hegyek és amit csak a repülő élvezhet igazán: a világító ablakok miriádja terült el a sík pesti részekben; a Rózsadombról nézve esténként olyan a pesti oldal, mint gízsi fény-legyező, a távolba elvesző utcákon a lámpasorok mutatják a tündérkirályfiak lábnyomát s megzámoltatják a fény-

pont azokat a helyeket, amelyeket az arany-sarkantyú megérintett...

Az új főváros a lakóké

Az ám, — telekspekuláció és telekügynök. Az átalakuló fővárosnak ezek voltak a szállásainálói, ők tágitották a közműve khalózatát, ők járták ki, hogy a főváros építési szabályrendeletei mégis tűrhető tempóban igazodjanak az élet szükségleteihez. S amikor a belváros hanyatlott, ők igyekeztek megkeresni a maguk hasznát azon, hogy a perifériák meg fellendültek és beépültek.

A régi főváros a dolgozó város volt: fejlődés-ne kitémet a gyárak, meg a kereskedések szabták meg, a házépítésnek ez volt az alapja, nem a lakó, aki vándorol. Az új főváros a alkó és ott fejlődött, ahol a lakók voltak. Régen az alkó a város szívében volt, a nagyváros képen, hogy a dolgozó embernek minél közelebb kell lennie a munkahelyéhez, az új Budapest elég nagy úr ahhoz, hogy a jó levegőt keresse. Budapest a lázas ütemű nagyvárosból hatalmas Gráccá fejlődött: Budapestben talán minden ötödik ember nyugdíjas, tőkepénzes, magánzó. És mennyien vannak ezenkívül, akik kényszerűségből magánzanak?

A mai helyzet az utolsó hét-nyolc év műve. Ezt az új helyzetet az jellemzi, hogy a város régen nagyjából belső részei mélyen lehanyatlottak és azt, amit itt vesztett a város, nem pótolta a külső részekben.

A mai helyzet az utolsó hét-nyolc év műve. Ezt az új helyzetet az jellemzi, hogy a város régen nagyjából belső részei mélyen lehanyatlottak és azt, amit itt vesztett a város, nem pótolta a külső részekben.

részekben kifejlődött magas árak. Amikor a telekértékkadó céljaira a telkek becslése elkészült, a városnak nem egészen a tizedrészét számították belteleknek, de erre a tizedrészre a fővárosi telekértékek kétharmada esett.

Mit jelentene a telekértékkadó?

Mi lehet ma a helyzet? Ezt a legjobban tudja Gerlóczy Tamás műszaki főtanácsos, a fővárosi Telekértékvizsgáló Hivatalának vezetője Gerlóczy főtanácsos ezeket mondta el a B. H. munkatársának arról a felfordulásról, ami a főváros belső szerkezetét ebben a vonatkozásban jellemzi:

— Körülbelül három éve annak, hogy a közgyűlésen interpelláció formájában újra felbukkant a telekértékkadó ügye. Akkor becslést készítettünk arról, hogy az akkori viszonyok között mennyit lehetett volna várni ebből az adóból. 1918-ban 16 millió pengőben irányoztuk elő ezt az összeget és most három éve, alapos számítások és becslések után, amelyek azonban nem voltak és nem is lehetnek olyan részletesek, mint az 1918—1921. évi számítások, arra az eredményre jutottam, hogy legfeljebb a felére, 8 millió pengőre lehetne ma tenni az adó hozamát, amelyet a telek értékeinek évi fél százalékaiban állapított meg az adókulcs.

— Ez az eredmény úgy alakult ki, hogy a belterületen a telkek a régi értékek körülbelül a felét érthették, a főútvonalakon 55—60%-ot, a budai főútvonalakon 80%-ot; a külterületeken általában 100—120%-ot is elért a telek ár, vagyis itt nemcsak megtartotta régi értékét, de még bizonyos ar. emelkedést is meg lehetett állapítani.

— De ma már ez a becslés sem állja meg a helyét. A belterületen ma alig lehet a telek értékét megbecsülni. Amikor a Belvárosban üzletso-rok állnak üresen, a régi nagy cégek helyén ne megy helyen olyan kis alkalmi üzletek vannak, amelyeket azelőtt csak a külső helyeken lehetett látni, amikor maguk az üzlet tulajdonosok az üzletükkel is, a lakásukkal is mind kisebb-kisebb méretekre zsugorodnak össze, a telek kalkulációjának nincs többé szilárd alapja. Régen, mikor minden üzletnyilván megvolt a maga szilárd ára, amikor a félelemlen is üzletek voltak, az első emeleten jól fizető irodák és a felsőbb sorokon kedvelt, elegáns, öt- és nyolcszobás lakások, a telek ára is szilárd volt. Most azt kell mondanom, a telket visszafelé kell kalkulálni: kiszámítani, vajjon egy telken mit lehetne építeni, ehhez a szükséges tőkének milyen kamatozását biztosítani és így visszafelé kivetni, hogy mit is érhet hát ennek a számításnak a világításában a telek. Ed ilyen ma nincs is, — a Belváros nem építkezik. Ha régen az Astoria telke 13.000 korona volt és a Kossuth Lajos-utcai telkeket még általában 4500 korona körül értékeltük, akkor ma kérdés, hogy akadna-e valaki, aki egy ilyen telekért ezer pengőt megadhatna.

A 100—150 pengős telekben van csak üzlet

— A helyzet mégis az, hogy a telek ára utat-kepen megvan, csak nem érvényesül. Más, ha valaki eladja a telkét, mert el kell adnia, és más, ha megint keresne valaki telket. A Belvárosban ma nem keresnek telket, de azért a telkek, ha szilárd kézen vannak, türelmesen várják a fordulatot. Azt alapjában véve minden telektulajdonos tudja, hogy ez nem lehet végleges helyzet.

— A külterületeken van teleküzlet és van értékelkedés is. Ez függ az útvonalaktól a közmű-velátjárásuktól. A város egyes részei részei nagyon fellendültek. A Krausz—Mayer-féle telkeket a főváros 14 koornás áron vette és ma közműves telket azon a vidéken ennél kétségtelenül nagyobb összegért adnak-vesznek. Az Andrassy—Csávolszky-féle telkek is 15—20 korona körül voltak. Ezeken a részekben ma a kisemberek építenek és ezt az tette lehetővé, hogy a főváros új építési szabályzatokat készített amelyek a régi 200—250 öles telkek helyett 60—70 öles telkek vételét is lehetővé teszik. Ezért emelkedhetett a telkek ára. Ma körülbelül az a helyzet, hogy azok a telkek cserélődnek, amelyek ma 100—150 pengőért nem tess többet.

Bad-Nauheim

A világ szívgyógyfürdője.

Felülmúlhatatlan eredmények, továbbá érmegbetegedéseknél rheuma-, bronchitis-, hátgerinc- és idegbajoknál.

Természetes melegű szénsavdús konyhasóforrások.

Különböző fürdők — Gyönyörű gyógypark — Változatos szórakozások — Hangversenyek — Sport

40 percre a Frankfurt am Meintől.

Felvilágosításokat nyújt a Kurverwaltung és az utazási irodák.