

Iktatószám

Budapestre vonatkozó ujságrikkák

Osztályozás

383.16



Szerző

Cím A főváros telkei.

Hely

Idő

1913⁴

Forrás:

Budapesti hírlap.

Személy

Bp.

1913 4/ii

Helyszám

(Hely)

(Idő)

(Köt. v. füz.)

FŐVÁROSI ÜGYEK.

A főváros telkei.

Budapest székesfőváros telkeinek számára és értékére nézve egyike a világ legszerencésebb városainak. A legújabb leltár szerint ugyanis a főváros 14.5 millió négyszögöl telek boldog tulajdonosa, s a telkeknek a leltári értéke is többre rug 204 millió koronánál. Mivel azonban a valódi forgalmi érték legálább is 400 millió koronára tehető, látnivaló, hogy Budapest bonításában lekötött telekvagyona is tekintélyes szerepét játsszik.

Ekkora vagyontömeget a főváros gazdasági életének élő és eleven hatóerejévé tenni nem köznapí kommunális politika lenne. E politika kardinális vezérlő elvét oly programban lehetne összefoglalni, mely a perifériák olcsó telkeinek megszerzésével és közművekkel értékben való emelésével karöltve a belső telkek fokozatos értékesítésére, közvetett és közvetlen beépítésére igyekezne. Ez az egyedül helyes telekpolitika egyfelől megtartaná a helyes egyensúlyban a főváros telekvagyonának mérlegét. Félmilliárdnyi vagyont tenne holt és deficités nyügből gazdasági hatóerővé. Rengeteg föl nem számított interkaláris kamat terhétől mentesítené a fővárosi. Szóval 14.5 millió négyszögöl területet tenne cselekvő vagyonná. Oly erő ez, mely a helyes irányba terelve és öntudatos politikával fölhasználva Budapest egész fejlesztésének ügyét irányítaná és táplálná is, mert esereforgalomból annyi értékfölösleg is maradna a főváros háztartásának, a mennyivel a jövő beruházó akció minden anyagi gondja fedezetet találna.

Nagy dolgok ezek és öntudatos szervező kéz kellene ide! Ma 1793 kisebb-nagyobb telektömbje van a fővárosnak, néhol egész városrésnyi területtel. Így például a Tabánban, a Fehérvári-uton, a Szemere-utcában, a Ferencvárosnak a köruton túl fekvő részén. Továbbá egymagukban milliókat érő Kálvin-téri, Rákóczi-uti, Wesselényi-utcai és a többi telkek!

Ma az összes telkeknek csak három százalékán van épület, a többi 97 százalék nincsen beépítve. Ezeknek a bérbeadott telkeknek a mostani forgalmi értéke csak 0.1 százalékot hajt. Hát nem hallatlan gazdálkodás ez?! Gondoljuk csak még, hogy a főváros telkeinek jövedelmezőségét fokozva minden százalék jövedelemszaporulat 4.000.000 korona bevételt jelentene! Ha pedig a főváros megtalálná a módját annak, hogy telkeit legalább 4 százalékkal jövedelmeztesse, ez 16.000.000 korona új évi jövedelmet jelentene. Mi mindent kezdhetne az ekkora jövedelemszaporulattal megizmosodott községi élet!

A telkek jövedelmeztetésére a legtermészetesebb mód a telkek közvetlen beépítése lenne. A főváros telkeinek nagyrésze ugyanis oly vidéken (főforgalmi utvonalon, villámos vonal mentén és a többi) van, hogy a jövedelemmel kecsegtető beépítésnek semmi akadálya sem lenne. A periférián fekvő telkeket is értékesíteni lehetne így, ha beépítésök a városfejlesztés átgondolt programjába belevág. Sőt valószínű, hogyha telkeiből némelyiket így beépítené maga a főváros, a szomszédos telkeket már a beépítés kötelezettségével el is tudná adni. Ez gyökeres fordulat lenne azzal a mai állapottal szemben, hogy külső telkeket a főváros csak földmivelés céljára bírja bérbe adni. Azt is sokkal olcsóbban, mint például Sza-

badka vagy más vidéki város teszi. Pedig ott nincs is meg a termények értékesítésének az a könnyüése, mint például Budapestben.

Ezekekről a nagyfotosságu és egymással, valamint a főváros háztartásával összefüggő kérdésekről ma Kabdebo Gyula műszaki tanácsossal beszélgettünk, a ki a telekprobléma alapos ismeretével a következő érdekes dolgokat mondta:

— A főváros lakásépítkezése, illetve a vele kapcsolatos telekértékesítő akciója során legkivált a bérházak bizonyultak minden tekintetben célszerűnek. Városfejlesztő a szerepük és a telkek jövedelmeztetése szempontjából máris számottevő eredményt mutatnak föl. A négy év alatt épített 6000 városi lakásból kerekén 2000 van bérházakban, a

többi kislakásos telepeken. A bérházak lakásai legnagyobb részt 2—3 szobásak, lakói pedig leginkább tisztviselők, tanítók, nyugdíjasok, katonatisztek és a többi. A telepek lakói leginkább munkások, postások, vagy rendőrök.

Majdnem kivétel nélkül ugy a bérházak, mint a telepek lakói sokgyermekesek. A lakásszükség és a fővárosi lakások iránti kereslet egy cseppet sem fogy. Legutóbb az egyik bérház 90 lakására 970 előjegyzés, tehát tizszeres tulajegyzés történt. Sőt a kereslet mindig nagyobb, mert az első esztendő bérházainál még csak három-négyszeres volt a tulajegyzés a lakásokhoz képest. Nagy szerepe van a városi lakásoknak a kisipar és kiskereskedelem szempontjából. Minden épületben egy csomó különböző kiskereskedelem, műhely és a többi van, a melyeknek révén számos egzisztencia keletkezett. Ezek jóformán magából a házakból és közvetlen környezetökből élnek meg és a leghasznosabb adózó polgárok közé tartoznak. Szorgalmasak, csendesek, konzervatívok.

Az eddig épített 22 bérház kerekén 17.000 négyszögöl telket foglalt le. Ennek a teleksorozatnak évi jövedelme az eddigi fölhasználás mellett igen kevés volt. A 22 telékből összesen 9 volt bérbeadva, 7 kü-

INDOZO KÖZCELRA VOLT IETOGIATVA (KÖZEL, GYERMEK-JÁTSZÓHELY ÉS A TÖBBI VOLT RAJTA). VÉGÜL 6 TELJESEN PARLAGON HEVERT. AZ AZELŐTTI 5—6000 KORONA JÖVEDELEMSEL SZEMBEN MOST ÉRTÉKÉNEK 4 SZÁZALÉKÁVAL, TÖBB MINT 100.000 KORONÁT JÖVEDELMEZNEK. A WEKERLE-FÉLE TÖRVÉNY TUDVALEVŐEN A KISLAKÁSOS BÉRHAZAKNÁL A TELEKNEK LEGFÖLJEBB 4 SZÁZALÉKKAL VALÓ JÖVEDELMEZTETÉSÉT ENGEDI MEG. AZÉRT A BÉREK IS UGY VANNAK MEGSZABVA, HOGY A JÖVEDELMEZŐSÉG SZÁMITÁSÁNÁL A TELEKÉRTÉKET 4 SZÁZALÉKKAL VESZIK FÖL.

A TELKEN ÁLLÓ ÉPÜLETEK KÖLTSÉGÉT A TÖRVÉNY 6 SZÁZALÉKKAL ENGEDI KAMATOZTATNI. EBZEN A 6 SZÁZALÉKBAN BENNE VAN A HÁZAK FÖNTARTÁSA ÉS KEZELÉSE IS, A MI TELJESEN ELEGENDŐ VOLT, HA SZÁMBAVESSZÜK, HOGY A FŐVÁROS EDDIGI KÖLCSÖNEI 4 ÉS FÉL SZÁZALÉK KAMATLÁB ALAPJÁN ÁLLOTTAK.

ÖTVEN ESZTENDŐ MULVA AZ ÉPÜLETEK TELJESEN JETÖRLESZTVE INGYEN ÁLLNAK A FŐVÁROS RENDELKEZÉSÉRE. PEDIG AKKOR IS SZÁMOTTEVŐ ÉRTÉKET FOGNAK KÉPVISELNI. HISZEN PÉLDÁUL A FERENCIEK-BAZÁRJA IS MOST, ÖTVEN ÉV MULVA INGYEN SZÁLLOTT VISSZA A TULAJDONOSOKRA ÉS IGEN SZÉP JÖVEDELMET HAJT. HA PEDIG EGY ILYEN ÖTVEN ÉVES HÁZAT MEGUJITANAK, AJTÓT, ABLAKOT, PADLÓT, FÜRDŐ ÉS EGYÉB BERENDEZÉST TELJESEN KICSERÉLNEK, AZ ÉPÜLET, FÖLTÉVE, HOGY SZOLIDAN ÉPÜLT, MAJDNEM TELJESEN UJ ÉS MODERN LEHET. AZ ILYEN MEGUJÍTÁS PEDIG AZ ÉPÜLET KÖLTSÉGÉNEK 25—30 SZÁZALÉKÁVAL VÉGEZHETŐ.

Mindez azt mutatja, hogy a tovaros telkeknek bérházakkal való beépítése új és számottevő jövedelem nyújtására alkalmas.

Ha pedig a főváros maga nem tartja célszerűnek az építkezést, olyan érdekesoportokra bizhatná azt, a melyek hajlandók volnának ebbe a sok milliós vállalatba belemenni. A főváros telkeinek értékével venne részt e vállalkozásban és ilyen módon biztosíthatná magának a felügyelet jogát és a bérek szabályozását. Azt is el lehetne érni, hogy ilyen esetekben, a mikor nem a hatóság maga épít, a törvény valamivel magasabb kamatoztatását engedné meg a telkeknek. Ha például ugy lehetne megoldani a dolgot, hogy a mostani 6 százalék építési tőke és 4 százalék telekérték helyett a telek után is 6 százalékot, vagy pedig az építés tőkéje után 7 százalékot lehetne szedni. A lakások még mindig igen olcsók lehetnének, mert a magánbérházak az építés tőkéje után 8—9 százalékot, a telekérték után pedig 10—11 százalékot szednek.

Kabdebó műszaki tanácsos fejtegetése mindenestre egyik módját adná annak, hogy a főváros parlagon heverő telkei értékesíthetők legyenek. Kár, hogy ennek a módnak annyi elérhetetlen sine qua non-ja van, részint a mostani gazdasági helyzetben, részint a Városháza mostani vezetőségében. Mert gondoljunk csak vissza: Budapesten a legegészségebb ideából is könnyen lesz — Piccadilly . . .