



# Budapestre vonatkozó ujságcikk

Osztályozás

383.16

Szerző: *Dengler Lajos*Cím: *Nagy-Budapest és a telekárak alakulása*

Hely

Idő

"1944"

Forrás: *Ujság*

Személy

*Dr.*  
(Hely)*944. T. 26.*  
(Idő)

(Köt. v. füz.)

(Oldal)

Helyszám

## Nagy-Budapest és a telekárak alakulása

Iráta DENGLER LAJOS

Nagy-Budapest megoldásának a kérdése, illetően Budapest és a környező községek viszonyának rendezésére a kezdeményező lépések újabb ismét megtörténtek. Az illetékesek határozottan kijelentették, hogy a perifériáknak Budapesthez való viszonyát most már feltétlenül *rendezni kell*. Végre tehát mégis számolhatunk azzal, hogy belátható időn belül teljesül az a mindinkább sürgetett szükségszerűség, hogy a környékbeli városok és falvak egyöntetűséget nélkülöző, önálló és programmszerűtlen ténykedése megszűnik.

Ennek a nagy feladatnak megoldása közben előrelátható igen

### sok mesterséges akadály

merül majd fel. A nagy közös érdekek azonban messze tulszárnyalják az egyes községek helyi érdekeit. Ezért a teljes központosítás érdekében *minden akadályt el kell háritani*, hogy a közfeladatok egységesen, a gyakorlati élet követelményeinek szem előtt tartásával megoldhatók legyenek.

Budapest a környékbeli városokkal és falvakkal földrajzilag úgy-

szólván *összenőtt*. Ezt a helyzetet a gyakorlati élet az utóbbi négy évtized alatt maga alakította ki. A gazdasági kapcsolat már erősen kiépült, mert a környék termékeit a főváros felveszi és a munkások főleg innen rekrutálódnak. A határok tehát csak közigazgatási szempontból állanak fenn.

Nagy-Budapest kialakítása a közlekedési eszközök fejlesztése, új autóbusszonalak létesítése, helyi vonatok beállítása és a vasutak közelforgalmának helyes kiépítése *nélkül* el sem képzelhető. A közlekedő eszközöknek a városban dolgozók részéről való igénybevétele a külföldi nagy városok mintájára olcsó munkásjegyek és bérletjegyek kiadásával történhetik. A közlekedő időnek az ipar és a kereskedelem viszonyaihoz való fokozottabb alkalmazkodása szintén igen fontos tényező. Végül röviden rá kell mutatni arra is, hogy a fővároshoz csatolandó városok és községek nagyrésze *nincsen* egészséges ivóvize, nincsenek jó utjaik és főleg a lakásviszonyok egészségügyi nézőpontból *nem* elégték.

Mennél távolabb esik a lakás a foglalkoztatási helytől, annál na-

gyobb nehézségbe ütközik az ebédszünetnek a család körében való eltöltése. A nagy külföldi városokban, ahol a terjeszkedés már oly méreteket öltött, hogy a külső övezetekben lakók munkahelyeiket még a jó közlekedési eszközök igénybevételével sem érhetik el rövidebb időn belül, ha „osztatlan” munkaidőre tértek át. Az osztatlan munkaidővel általában igen jó tapasztalatokat szereztek, mert a tisztviselők és munkások így a nagy város külső övezetében, *egészségesebb* életfeltételek mellett, aránylag olcsóbban laktak és körülbelül két órával korábban kerülnek vissza otthonukba.

A jövő Nagy-Budapestnek, csak hozzávetőlegesen becslés szerint

### 1.8 millió lakosa

lenne. Összterülete pedig közel 360 négyzetkilométer. Összehasonlítás céljából néhány alább felsorolt adat szolgáljon. Kár, hogy ezek az adatok még 1920. év körüliek, de így is némi tájékoztatást adnak. Páris 470 négyzetkilométer kiterjedésű és közel 4.3 millió lakosa van. London (a grófság tanácsa) 305 négyzetkilométeres területén 4.6 millió lakosa él. Newyork város területe

840 négyzetkilométer és 5.6 millió a lakosainak száma. Nagy-Berlin lakosainak száma 4 milliónál valamivel több és 750 négyzetkilométer a területe.

Ha minden érdekelt elsősorban Nagy-Budapest összes polgárainak közös érdekét tartja szem előtt és magasabb szempontokat kitző rendezést kíván, úgy remélhető, hogy Nagy-Budapest lakásviszonyai javulásának alapfeltételei adva lesznek. A mai állapotnak — melynél mindenegyes község saját rendezési elgondolását juttatja érvényre. tekintet nélkül a szomszéd község viszonyaira és építkezéseire — véget vetnének. Így *egységes, nagyvonalú célokat szemelőtt tartó, lakáspolitikai keresztülviteléhez nyitva állana* az ut.

A város bővítések, illetően a környező községeknek a főváros-hoz való csatolásakor, elsősorban nagy súlyt kell vetni arra, hogy megfelelő nagyságu, lakóházak részére alkalmas,

### olcsóbb területek

álljanak rendelkezésre. Tekintetbe kell venni azt a fontos körülményt is, hogy a város belsejében lévő bérkaszánya-lakásrendszertől *eltérően*, az új területen *egészségesebb* bérházak, de főleg családi lakóházak részére lényegesen nagyobb területre lesz szükség. A városi nagy lakáshiány megoldása — a jelen-

legi építőanyaghiánytól és a drágaságtól eltekintve — tisztán műszaki természetű kérdés. Elsősorban tehát a telek, illetve a házhely megszerzésének módja és feltételei a fontosak.

Abból az egyszerű tényből kiindulva, hogyha nagy tömegek elhelyezésére szükséges házhelyek nyeresére nagy a kereslet, ugy a kereslet és kínálat közötti árszabályozó törvényszerűség azonnal *felbomlik*. A kereslet itt olyan vagyontárgyra vonatkozik, amely elmozdíthatatlan, nem sokszorosítható, nem romlandó áru és ezért kockázat nélkül visszatartható, mindaddig, míg a megkívánt árat tulajdonosa el nem éri. Ezek a jelenségek még jobban összekuszálódnak azért, hogy az elmozdíthatatlan árunál bizonyosfoku *spekulációs bizonytalansággal* állunk szemben. Ez más árunál nem áll fenn, mert a szállítási költség a fogyasztóig már előre kiszámítható. A teleknél viszont a döntő árki alakítást *kizáróan* a hely, illetően a jövő közlekedő viszonyainak kedvező volta dönti el. Annyi bizonyos hogy szép tájékon, jó kilátással rendelkező telekért, ha az közlekedési nézőpontból is megfelelő, lényegesen *magasabb* árat fizetnek a telekvásárlók, mert az alkalmas fekvés az építendő lakóház hozadékát és ezzel értékét is növeli. A városbővítéssel és rendezéssel kapcsola-

tos tervek általában értékes uimutatásul szolgálnak, mert azok segítségével a telkek' és házhelyek jövőbeli értékét nagy általánosságban meg lehet állapítani. A városbővítéssel kapcsolatos első szükség-szerű építészeti előírások még így is bőven nyújthatnak lehetőséget a telkek túlzott, üzletszerű kihasználására.

A telek, illetve házhely mint kereskedelmi áru, az ingatlanforgalom útján kézzől-kézre kerül és így vég-eredményében a spekuláció alakítja ki végleges árát. Sajátságos azonban, hogy kivétel nélkül magukkal rántják rendszerint azokat az ingatlanokat is, melyek az ingatlanfor-galomtól mindvégig érintetlenek maradtak.

Ha a városbővítés szabályozási tervei még nem ismertek, akkor

### **a telekvásárlás körüli lényegesen súlyosabb a helyzet,**

mert a közlekedésre és rendezésre vonatkozó intézkedések, amelyek a telekásra befolyást gyakorolnak, csak sejtéseken alapulnak s így a telek a spekulációnak szabad prédája lehet. Még 1942. év eleje óta a fővárosban és a környéken a telekárak megokolatlanul soha nem remélt magasságra szöktek fel. Az emelkedés csak az elmúlt év másod-ik felében 250—350% volt. Ezt az aránylag rövid időn belüli túlzott telekár-emelkedést főleg a *tőkebefek-tetés* céljait szolgáló nagymérvű telekvásárlásoknak tulajdoníthatjuk. E megokolatlanul magas telekárak kedvezőtlenül befolyásolják, *sőt meg is béníthatják az égetően fontos lakóházépítkezéseket.* A családi lakóházépítkezéseket pedig, tekintettel arra, hogy a kis telekegységek még aránytalanabban drágábbak, *majd-nem lehetetlenné teszik.*

Ugy látszik, a legtöbb tőkebefek-tető telekvásárló nem tudja, vagy talán nem törődik vele, hogy a mai nagy lakásszükséglet idővel

megesappanhat és ezzel csökken majd a telkek, illetően a házhelyek iránti érdeklődés is. De más előbb nem látható körülmények is kedvezőtlenül befolyásolhatják a telek értékét. A szabályozás révén tervezett utak vagy terek, esetleg közúti vasutvonalak, autóbusszjáratok, stb. kiépítése, illetően bevezetése *elmaradhat s ez a lehetőség is lényegesen csökkentheti a remélt hasznot.* Volt már példa arra is, hogy nagyobb veszteséggel volt kénytelen a tulajdonos a túlzott áron vásárolt telkeitől megválni.

Fenti megállapítás, amely egy-uttal figyelmeztetés is, főleg

### **az alkalmi telek-spekulánsokra**

vonatkozik. Most ezek vannak többségben. A hivatásos teleküzereket nem kell féltetni, azok értik ezt az üzletágot és jól tudják, mikor és mit kell és szabad megvásárolni és főleg mikor kell eladni. Ezenkívül kitünően értenek ahhoz is, hogyan lehet a telkeket, illetően a házhelyeket minden tekintetben a legjobban kihasználni.

Ezeknek előrebocsátása után kétségtelen, hogy a spekuláció a városbővítéssel kapcsolatban az aránylag még olcsóbban összevásárolt város-környéki telkeket, a népegészség-nézőpontból nem kívánatos, sőt ka-ros, tömör, sokemeletes lakóházak építésére tartogatja. Amint látjuk tehát, a vezérelv ebben az esetben a telkek legnagyobbfokú kihasználása. A városbővítés révén érintett környező községek területén *rend-kívül nagyhorderejű kérdéssé válik* az, hogy az adott gazdasági előfel-tételek mellett a telek ára és nagy-sága, valamint a háztípus és a lakó-bér között milyen mérvű a viszony-lagosság.