

# LAKÁSÉPÍTÉS ROMÁNIÁBAN

A LAKÁST a háború utáni közel két évtized egyik igen fontos problémájává tette világszerte a föllépő lakásválság, a gazdasági helyzet és a társadalmi viszonyok megváltozása, az építési technika fejlődése, stb. A nagy világegés után általában az építő munka cserélte fel a rombolást és a pusztuló vagy stagnáló városokban új lüktetésbe kezd az élet. Az általános gazdasági fellendülés befolyásolja az építési tevékenységet, s megkísérlem annak erősségét és hullámzását bemutatni először a fővárosban, ahol a legnagyobb méretű (s így a különböző jelenségeket kissé felnagyítva könnyebben megfigyelhetjük, azután a 40 ezernél nagyobb lakosságú vidéki városokban, megyeszékhelyeken (v. ö. túloldali táblázatunkkal).

A megnagyobbodott országhoz viszonyítva túl kicsire méretezett főváros 1920-ban nagy fejlődésnek indul és a központosító rendszer következtében — az egész ország közigazgatási, ipari és kereskedelmi központjává lévén — elsősorban éppen az építkezés lendül föl. Az 1919-től eltelt tizenhat év alatt București lakossága csaknem megkétszereződik: 1930-ig a szaporulat számbelileg közel egyenlő a többi összehasonlításul vett 19 vidéki város együttes szaporulatával, 1930—31. évi válság után azonban a vidékről mind többen költöznek Bucureştibe s így a harmincas években a növekedés átlag nagyobb, mint a vidéken. Ennek a népmozgalmi ténynek természetes következménye s ezért egyáltalában nem feltűnő, hogy a háború után Bucureştiben kb. ugyanannyit építettek, mint a többi vidéki városokban együttvéve. Táblázatunk végső százalékait összehasonlítva láthatjuk, hogy 1919 és 1934 között Bucureştiben bár csaknem félfannyi lakóház, mégis közel ugyanannyi lakás épül, mint a vidéki városokban, ami azt jelenti, hogy itt több a többlakásos, tehát magasabb ház; hogy bár a fővárosban kevesebb ház és lakás épült, mint a vidéken, az azokba befektetett tőke mégis nagyobb, amiből következik, hogy itt drágább a lakás és általában drágább az építkezés.

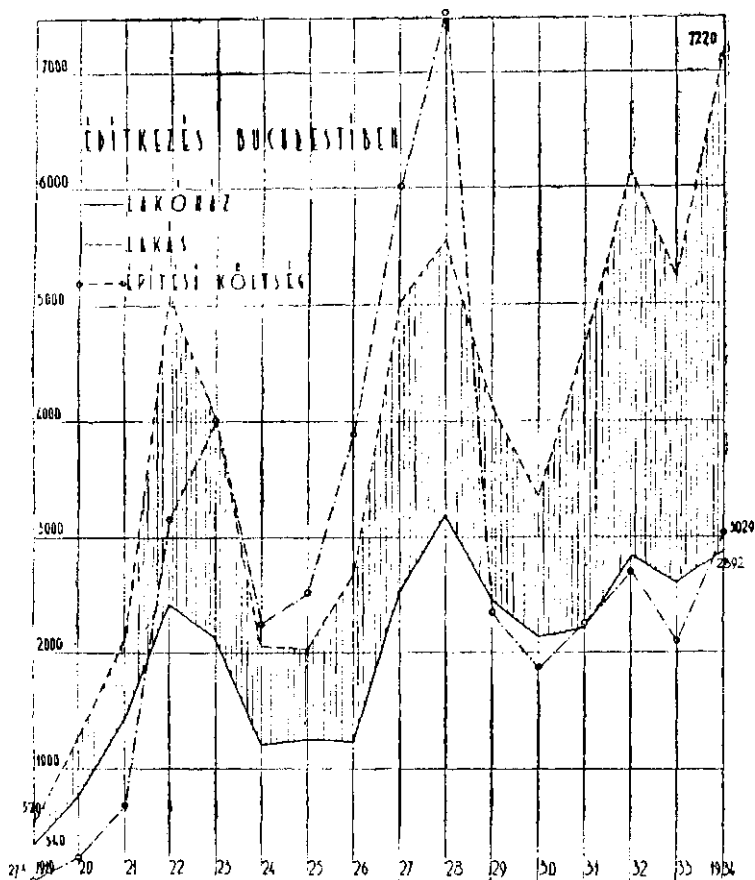
Ha megfigyeljük az építkezés évenkénti változását, láthatjuk, hogy a hullámzás kifejezettebb a fővárosban és kevésbé érezhető a vidéken, hol a különböző tényezőkre, befolyásokra való visszahatás is olyan lassú, csendes, mint maga a vidéki ember, míg a főváros hullámvonala ideges, gyorsan változó, hirtelen felugrik és ugyanolyan váratlanul esik le ismét, mintegy kifejezi a főváros gyorsabb lüktetésű, magasabb érverésű életét.

A csúcspontok szerint három időszakra oszthatjuk be a tizenhat évet: az első tart 1922-ig, a második 1928-ig, az utolsó pedig 1934-ig.

## ROMÁNIA NAGYOBB VÁROSAIBAN ÉPÜLT LAKÓHÁZAK TÁBLÁZATA

B u c u r e ș t i				19 vidéki város			Ö s s z e s e n		
Évszám	Új lakóház	Lakás	Érték stabilizált millió lej	Új lakóház	Lakás	Érték stabilizált millió lej	Új lakóház	Lakás	Érték stabilizált millió lej
1919	340	520	27.4	374	438	12.9	714	958	40.3
1920	777	1207	230.0	698	849	113.6	1475	2056	343.6
1921	1398	2078	663.3	1122	1363	372.5	2520	3441	1035.8
1922	2526	5103	3157.7	2197	2572	1266.4	4723	7675	4424.1
1923	2135	4050	4033.8	3203	3895	3708.4	5338	7945	7742.2
1924	1208	2055	2247.1	3245	3893	3030.4	4453	5948	5277.5
1925	1235	2035	2535.6	3506	4408	4015.5	4741	6443	6551.1
1926	1232	2685	3886.8	4646	5737	5728.0	5878	8422	9614.8
1927	2544	5009	6010.3	4177	5426	4187.0	6721	10435	10197.3
1928	3205	5560	7510.9	4857	6259	5140.7	8062	11819	12651.6
1929	2455	4113	2352.6	4256	5875	2952.8	6711	9988	5305.4
1930	2154	3388	1864.0	4170	5515	2684.4	6324	8903	4548.4
1931	2225	4645	2230.0	3711	5519	2316.9	5936	10164	4546.9
1932	2868	6152	2706.8	4349	5996	2299.2	7217	12148	5006.0
1933	2624	5240	2106.0	3748	5220	1856.5	6372	10460	3962.5
1934	2892	7220	3029.0	4171	6589	2255.8	7063	13809	5284.8
1919-1934	31818	61060	44591.3	52430	69554	41942.0	84248	130614	86532.3
%	37.78	47.00	51.50	62.22	53.25	48.50	100.00	100.00	100.00

A FŐVÁROSRA vonatkozóan a lakóházak változásait jelző görbe (l. alábbi grafikonunkat) aránylag kisebb kilengéseket mutat és átlag évi 2000—3000 között mozog. 1920 után csak 1924—25-ben esik le közel 1000-re és egyetlen egyszer, 1928-ban, haladja meg a 3000-et. A lakások görbéje már nagyobb ingadozásokat jelez és csaknem mértani szabályossággal rajzolja ki a három hullámhegyet és völgyet. A csúcspontokon évenként 5—5000, az utolsó évben 7000 új lakást ad, s 1924-ben sem esik 2000 alá. A



legmeredekebben az 1922. évben emelkedik kétezerről egyszerre ötezerre. Azután 1927-ben és 1934-ben ér el egyszerre két-kétezres többletet. A lakóházak és lakások görbéje közötti távolság mintegy a ház magasságának változását szemlélteti. Világosan látszik, hogy 1930-tól rohamosan nő az emeletek száma. 1919-től 1931-ig 100 házra átlag 181 lakás esik a fővárosban és 128 a vidéken.

A lakások árának görbéje csak két hullámhegyet ér el 1922 és 1928-ban. 1923 és 1928 között állandóan a lakások görbéje fe-

lett van és ebben az időközben aránylag drágább az építkezés, azután mélyen alul kerül és a lakások rohamos növekedése ellenére sem emelkedik fel ismét.

Az 1922. és 1928. évi emelkedés összeesik a háború utáni általános gazdasági fellendüléssel. A nagyiparban például 1922-1927-ig a vállalatok száma 40%-kal emelkedik, a termelés értéke pedig 134%-kal. 1927—1931-ig pedig a vállalatok száma 15%-ot, a termelés értéke pedig 44%-ot esik. 1932-től a pár évi válság után újból gazdasági fellendülés következik. Az építkezés már 1930-tól megindult (vidéken csak 1931-től) és egy az eddiginél tartósabb és nagyobb erősségű lendület következik, amelyet különböző okok idéznek elő és tartanak fenn. Első helyen áll a pénz értéktelenedésétől való félelem. A pénzpolitika bizonytalansága és a bankbetétekkel kapcsolatos szomorú tapasztalatok egyenesen az építkezés felé irányítják a szabad tőkét, ahol eleinte még magas kamatot és ez izgató bizonytalanság elől biztos menedéket talál. Emellett a fővárosban új, az építkezésre kedvező jelenségek lépnek fel:

1. A régi házak elértektelenednek. A lakbérek 1929—1932-ig 18%-ot, 1935-ig pedig 44%-ot esnek, a régi házaknál még többet, 44, illetve 62%-ot. Az új házak adómentessége mellett a régiak 24%-os adóterhet viselnek s különben sem felelnek meg a modern igényeknek (a fürdőszoba hiányzik), s így teljesen elértektelenedve föltétlen szükségessé válik az átalakításuk. Ebben az időben az egész város területén megkezdik a régi házak lebontását és szemünk előtt tűnik el a magántőke és a spekulációs törekvések szerencsés találkozásának segítségével a régi város, hogy helyét amerikai ütemben épülő új metropolis foglalja el a maga modern vonalú, tizemeletes bérpalotáival és különböző stílusban épült villanegyedeivel.

2. A több lakásos bérházakat 1930 után kezdik nyugati értelemben bevezetni és a külön eladható örök-lakások módszerével lehetővé válik a kisebb tőkéknek is épületbe való összpontosítása. Ez olyan előnyöket biztosít, hogy nemcsak a helyben található szabad, még elhelyezést nem talált tőkét szívja fel, hanem vonzereje kihát a vidékre is. Az utóbbi években még a vidékiek is itt vesznek lakást, amivel egyrészt hozzájárulnak a főváros amúgy is lendületes építési tevékenysége növeléséhez, másrészt pedig elvonják tőkéjüket a vidék fejlődésétől.

3. Az emeletek növekedése révén a terület ára több tulajdonos között oszlik meg s így kezdetét veszi az eddig nagy szabad területekből álló belváros beépítése. A vasbeton váz alkalmazása pedig (csak 2—3 helyen használtak vasvázat) kevesbíti az építési anyagokat s az általános áresés mellett ez is olcsóbbá teszi az építkezést. Ezért 1932 után az épületanyagok eladása nem növekedik arányosan az építkezés rohamos fellendülésével.

A tőkének az épületekbe való ilyen nagy mértékű befektetése káros hatással lehet az ipar fejlődésére. Jelen esetben azonban főleg olyan tőkéről volt szó, amely amúgy sem keresi az iparban való elhelyezkedést, hanem jórészt a bankok felé irányult

volna. Így éppen ez a magán-tőke járult hozzá a háború utáni nagy lakásválság és munkanélküliség enyhítéséhez, amelyet az új házak adómentességén kívül az állam semmivel sem támogatott. (Tudott dolog, hogy más országokban ezeknek a problémáknak a megoldására az állam maga volt kénytelen vállalkozni.)

Az utóbbi két évre 1935 és 1936-ra nincsenek még pontos adatok, de a jelek szerint forduloponthoz jutottunk és újabb esés következik. Az építési engedélyek száma 1934-ben a fővárosban 2736, 1935-ben 2473 és 1936-ban (őszig) 1490. És ez utóbbi évben már feltűnően előtörnek ismét az egyalakos kis házak a bérpaloták rovására.

E változásnak az oka abban keresendő, hogy az építkezés kezd kevésbé jövedelmező lenni:

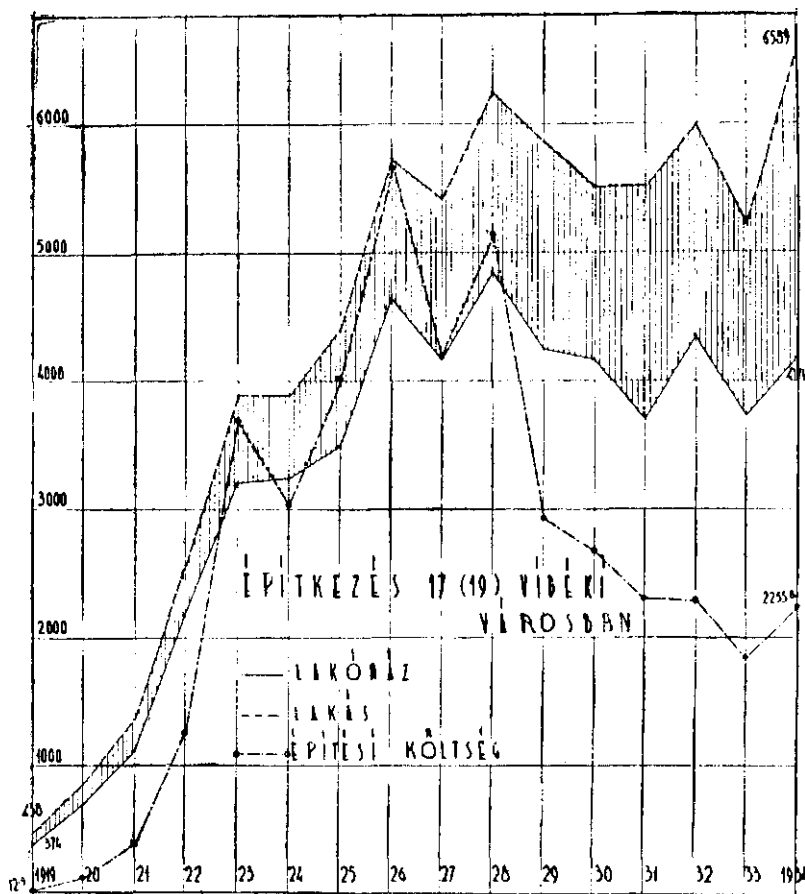
1. 1934 augusztus 1-től az új házak adókedvezménye megszűnik.

2. A világító udvarok használatát és a túlzó területspekulációt részben megakadályozó új városrendezési terv, azután a közlekedési vonalak fejlődése s a már beépült városrészek mind hozzájárulnak a terület árdragulásához. Mindez a nagy hullámmás után egy nyugodtabb ütemű természetes városfejlődést készít elő.

A VIDÉKI VÁROSOK<sup>1</sup> építkezése szempontjából lassabb, kevésbé ingadozó tevékenységgel találkozunk. Ennek az egyik oka az, hogy vidéken a lakóház más hivatást tölt be, mint a fővárosban. 1933-ban pl. vidéken csak 6% a három- vagy többalakos és 69% az egyalakos ház. Ugyanakkor Bucureștiben 26%-ban épült három- vagy többalakos és csak 48%-ban egyalakos ház. A kétlakos ház csaknem egyenlő arányú: vidéken 22%, a fővárosban 26%. Míg vidéken az új épületbe általában maga a tulajdonos költözik be, a fővárosban 65% bérbeadásra készült. A lakbérek vagy az épület rentabilitásának változása nem különösebb hatásvényező a vidéki építkezés szempontjából.

A főváros ábrájával összehasonlítva feltűnő, hogy itt: vidéken a lakóházak és lakások görbéje közel párhuzamos és közöttük kisebb a távolság, ez ismét a fentebbi megállapítást bizonyítja, mely szerint a vidéki városban a ház csaknem egyet jelent szám szerint a lakással. E két görbe azonban már 1919-től csaknem matematikai pontossággal állandóan távolodik egymástól. A vidéki város fejlődése természetszerűleg vonja maga után a többalakos ház terjedését. A fővárosi példára 1935-36-ban kezdenek márbérpalotákkal kísérletezni. Eleinte a lakbéres lakásokban elhelyezett hivatalnokok igyekeztek magánlakásokat építeni, később anyagilag megerősödve már bérbeadás céljából is építenek többalakos házakat.

<sup>1</sup> A 19 vidéki város a következő: Cluj, Timișoara, Iași, Galați, Cernăuți, Oradea, Brașov, Constanța, Ploești, Sibiu, Arad, Tg.-Mureș, Satu-Mare, Brăila, Craiova, Chișinău, Bacău, Cetatea-Albă, Bălți.



A lakások árát jelző görbe állandóan a lakások vonala alatt van. Ez is mutatja, hogy vidéken az építkezés aránylag olcsóbb. Egy lakás ára átlag stabilizált lejtben

	București-ben	vidéken
1926—1928	1.310.000	864.000
1929—1931	530.000	470.000
1932—1934	420.000	360.000

Az egy évben befektetett tőke csak 1926-ban és 1928-ban haladja meg az 5 milliárdot; 1922 után csak 1933-ban esik valamivel a 2 milliárd alá.

Míg 1934-ig a vidéki építkezés lassacskán követi a főváros ütemét 1935-től felcserélődik a szerep: a főváros építkezése kezd lassabbá válni, míg a vidék lendülete most élénkebb. Amíg 1935 első negyedében az építkezési engedélyek száma Bucureștiben az 1934. év megfelelő időszakához viszonyítva 17%-kal nő, addig ugyanebben az időben a növekedés Timișoara-n 102%, Șighișoara-n 72%, Sfântu Gheorghe-n 46%, Sibiu-ban 87%.

NEM KEVÉSBÉ ÉRDEKES az, ha a vidéki városokat külön-külön és egymáshoz viszonyítva is megvizsgáljuk.

Város	Lakosság 1930-ban	1919—1934 között épült	
		lakóház	lakás
<b>București</b>	<b>631.288</b>	<b>31.818</b>	<b>61.060</b>
Cluj	98.569	4.044	6.750
Timișoara	91.866	3.542	6.728
Iași	102.595	4.637	6.369
Galați	101.148	4.573	5.361
Cernăuți	111.470	3.739	5.083
Oradea	82.355	3.342	4.915
Brașov	59.234	3.400	4.351
Constanța	58.258	3.919	4.280
Ploești	77.325	3.785	4.164
Sibiu	48.013	3.137	3.680
Arad	77.225	2.812	3.371
Tg. Mureș	38.116	2.353	3.303
Satu-Mare	49.917	2.175	3.047
Brăila	68.310	2.037	2.550
Craiova	63.063	2.159	2.329
Chișinău	117.016	1.686	2.047
Bacău	31.264	602	686
Cetatea Albă	33.495	289	320
Bălți	30.667	199	220
<b>A 19 vidéki város összesen:</b>	<b>1.219.905</b>	<b>52.430</b>	<b>69.554</b>

Láthatjuk, hogy a lakások száma nem a város nagyságával vagy pedig a lakosság számával nő arányosan. Az építkezést más természetű, elsősorban gazdasági tényezők irányítják. Egy kisebb lakosságú, de nagyobb jövedelmet hozó, nagyobb forgalmú városban több ház épül, mint egy nagy lakosságú, de lanyhább ipari vagy kereskedelmi életű városban. Chișinău-ban, a legnépesebb vidéki városban, épült a legkevesebb lakás. Brăila-n, Aradon, Cernăuți-on is kevesebb lakás épült, mint más kisebb lakosságú városokban. Ezzel szemben szép fejlődést mutat az építkezés terén Tg-Mureș, Satu-Mare, Sibiu, Constanța és Brașov. A hasonló népességűek között több lakás készült Cluj-on, azután Timișoara-n, Galați-on és Iași-ban.

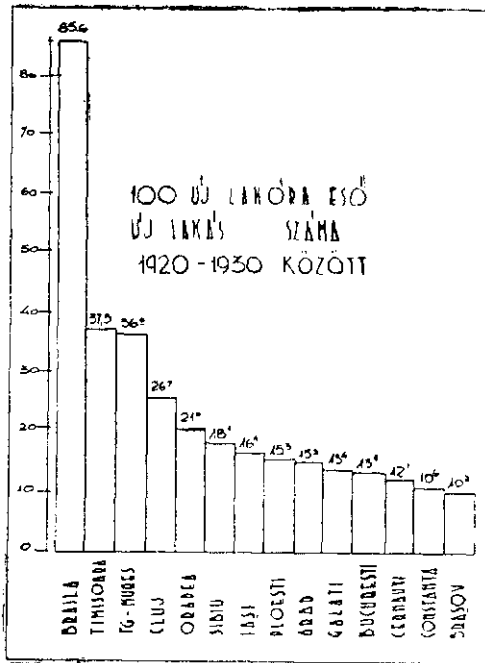
Egészen más sorrendet kapunk, ha a lakásnövekedést a lakosság szaporulatához viszonyítva vizsgáljuk meg. A lakosságra csak 1920 és 1930 évekre vannak adataink, ezért a lakásnövekedést is csak erre az évtizedre vesszük számításba. (Brăila, Constanța, Galați, Iași, és Ploești városoknál az 1915 és 1930 évi népességi adatokat használtuk fel.) E szerint a legtöbb új lakást a kisebb szaporulatú, így főleg a Kárpátokon túli városokban találjuk. Timișoara-n 100 új lakónak megfelel 37,3 új lakás. Következik Târgu-Mureș 36,0, Cluj, 26,7, Oradea 21,0, Sibiu 18,1 új lakás-

### Lakóház-építés országok szerint

Ország vagy város	Alap-egység	Az építkezés menete				Lakbér változás 1929=100		
		1929	1932	1935	1932—1935	1932	1935	1932—1935
Ausztrália	építési engedély utáni érték	100	135.8	478.9	+ 343.1	77	80	+ 3
Nagy-Británia	—	100	128.1	222.3	+ 94.2	101	103	+ 2
Olaszország	építési engedély	100	45.1	104.8	59.7	120	111.3	— 9.3
București	építési engedély m <sup>3</sup>	100	116.0	156.0	+ 40.0	75	64	— 11
Németország	lakószoba	100	35.8	69.2	+ 33.4	96	96	0
Egyesült-Államok	beépített m <sup>2</sup>	100	19.6	31.9	+ 12.3	81	67	— 14
Norvégia	lakás	100	154.8	165.8	+ 11.0	98	94	— 4
Budapest	új ház	100	73.8	52.2	— 21.6	—	—	—
Franciaország	építési engedély	100	81.3	55.7	— 25.6	113	118	+ 5
Svájc	új lakás	100	141.8	71.4	— 70.4	104	101	— 3
Csehszlovákia	új ház	100	119.7	43.7	— 76.0	152	168	+ 16



sal. A sorozat végén vannak a nagyon (40—60—100%-kal) megnövekedett népességű városok. Braşov-ban 100 új lakásra csak 10,2 új lakás esik, Constanţa-n 10,6, Cernăuţi-on 12,1, Bucureşti-ben is csak 13,3. Ezekből az eredményekből még további következtetéseket is vonhatunk. Ez magyarázza meg azt is, hogy a nagy építkezés ellenére is a lakásviszonyok csak kisebb mértékben javultak a fővárosban. Így Bucureşti 1913. évi helyiségenkénti laksűrűsége 1,56; 1930-ban ez az arányszám csak 1,40-re javul, ami még mindig túlzásfolttságot jelez.



EZEK UTÁN hasonlítsuk össze a hazai építkezést a világ többi államaiban folyó építkezési tevékenységgel. Más államokban is általános jellemvonás, hogy 1929-ig a gazdasági fellendülésnek megfelelően mindenhol emelkedik a hullámvonal és 1929-ben, ugyancsak az általános világválságot megérezve, esni kezd. Ez az esés azután rövidebb-hosszabb ideig tart. 1932-ben általában meglássul az esés; stagnálás vagy éppen újabb fellendülés indul meg. Tovább esik Svájcban, Csehszlovákiában, Franciaországban, Magyarországon (Budapest). Ezzel szemben Romániában (Bucureşti-ben) már 1930-ban ismét fölfelé emelkedik, 1931-ben Nagy-Britanniában, 1932-ben pedig Olasz- és Németországban is. Általában megállapítható, hogy Romániában világviszonylatban is nagy lakásépítési tevékenység volt a háború után, bár ez a többi országokkal ellentétben itt kizárólag a magántökére volt utalva. Ezért épültek főleg közepes és nagyobb lakások, ezért nem javulhatott a kis lakások terén az eddigi állapot, viszont külföldön éppen ezen a téren fejtettek ki nagyobb tevékenységet. Míg tizenhat év alatt a felsorolt hús városban összesen 130.614 lakás épült, addig Angliában a háború utáni tíz évben egymillió néplakást építettek (ebből 700.000-et állami segíttel), Németországban pedig 1928-ig az állam 600.000 lakás felépítését segítette elő, míg a többi hivatalos közegek más 200.000 lakás felépítéséhez járultak hozzá.

VÉGŐL megemlíthetjük, hogy az építési anyagok nagyrésze belföldön kapható, az építkezésbe befektetett 86 milliárd stabilizált lej tehát jórészt belföldi vállalatokat, gyárat és iparosokat foglalkoztatott. Igen jelentős gazdasági szempont ez. S ha adatfel-

dolgozásunk szigorú statisztikai kerete megengedné, kínálkozó volna kitérni más, hasonló gazdaságpolitikai következményekre. Sőt külön érdekességgel bírna az építészeti, társadalmi és egészségügyi részletkérdések tárgyalása. Azonban — úgy hisszük — már a felsorolt száraz adatok is sokban hozzájárulnak ezeknek a problémáknak megvilágításához.

\*

*Forrásmunkák:* Buletinul Institutului Românesc de Conjunctura 1933—34—35. évi számok; Urbanism c. folyóirat; Anuarul Statistic al României; Revue de la Situation économique mondiale, 1935—36; Buletin Mensuel de statistique, 1936; E. C. Decusară: O anchetă asupra construcțiilor de clădiri noi în orașele municipii dela 1919—1928; E. C. Decusară: Construcțiunile pentru locuințe în orașele municipii 1929—1933.

KATONA JÓZSEF.