

Statist. o.

997/54
/4

STATISZTIKAI KÖZLEMÉNYEK

SZERKESZTI: DR. ILLYEFALVI L. LAJOS

A LAKBÉRVISZONYOK ALAKULÁSA BUDAPESTEN

ÍRTA

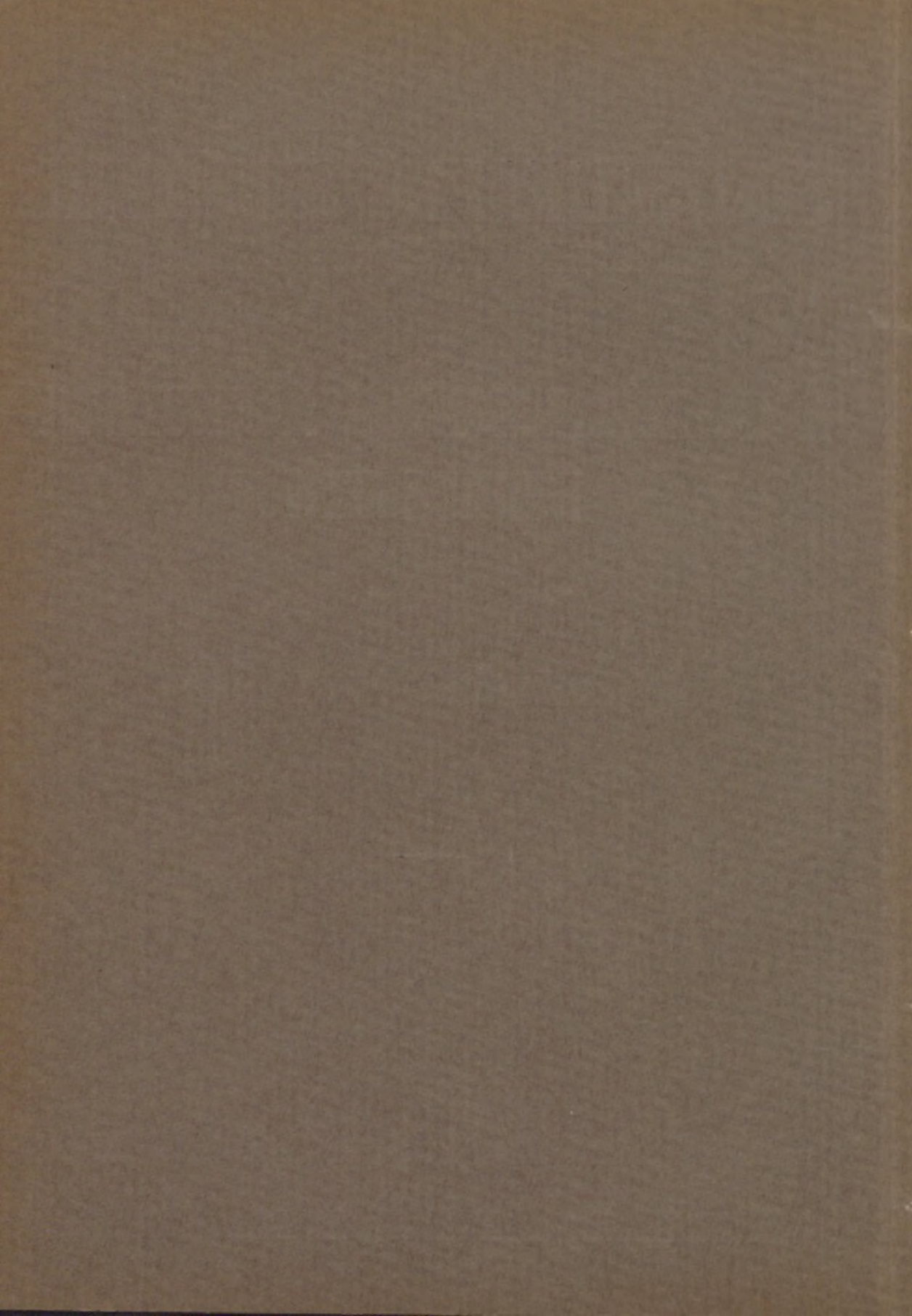
DR. SZÁDECZKY-KARDOSS TIBOR

54. KÖTET

4. SZÁM

KIADJA: BUDAPEST SZÉKESFŐVÁROS STATISZTIKAI HIVATALA

Ara 5 pengő



STATISZTIKAI KÖZLEMÉNYEK

SZERKESZTI: DR. ILLYEFALVI L. LAJOS

A LAKBÉRVISZONYOK ALAKULÁSA BUDAPESTEN

ÍRTA

DR. SZÁDECZKY-KARDOSS TIBOR

BUDAPEST SZÉKESFŐVÁROS HÁZINTOMDÁJA

M. T. AKAD. ISKOLTÁRA
Nyelvtudományi
1934. évi 1647. sz.

I. Bevezetés.

A lakbérviszonyoknak beható, az összes társadalmi rétegekre kiterjedő vizsgálatával nálunk a tudományos kutatás mindezekig adós maradt. E kérdés kellő megvilágítása, részleteinek feltárása a közgazdaságtan, a társadalompolitika és a pénzügyi politika szempontjából egyaránt nagy jelentőséggel bír.

A lakbérviszonyok kutatásával a *közgazdaságtan* több szempontból foglalkozhat. Normális időben a lakbér a lakáspiacon a kereslet és a kínálat törvényei szerint alakul ki. A lakáspiacon a kereslet és a kínálat oldalán számos tényező gyakorol hatást. A *kereslet* oldalán a lakáskeresők száma, jövedelme, szubjektív értékelése, szokásai, társadalmi kényszere, továbbá a ház fekvése és minősége, a lakás fekvése, állapota, összetétele, felszerelése, kényelmi berendezései stb. érdemelnek említést. A *kínálat* oldalán pedig az üresen álló lakások száma, a ház előállítási költségei, valamint az évenként megismétlődő karbantartási és kezelési költségek, a biztosítási díjak, az esetleges kölcsöntőke törlesztése és kamatai, a ház értékcsökkenése, a behajthatatlan lakbérek kockázata, az üresen álló lakások bérértékének vesztesége, a közterhek stb. jöhetnek számításba. Mindezen tényezők mögött a lakbérek alakulását a kereslet és a kínálat oldalán számos más tényező is érinti: így például a kereslet oldalán érvényesülő egyik fontos tényezőt: a lakáskeresők számát valamely városban a népesség természetes szaporodása, a ki-, be- és visszavándorlók, a házasságkötések, az önálló háztartást kezdő nem házasok száma is befolyásolja. A lakbérek alakulásának az *árelmélet* körében való vizsgálata sok érdekes problémát vet fel.

A kereslet és a kínálat törvényének érvényesülését a lakáspiacon rendkívüli viszonyok idején hatósági intézkedések megakadályozhatják. A kötött lakásforgalom esetén a lakbérek alakulása nem a kereslet és a kínálat törvényei szerint történik. Kötött lakásforgalom volt a világháború alatt a hadviselő államokban és több úgynevezett semleges államban is, s az maradt a világháború után — éveken át. Most, amidőn nálunk Csonka-Magyarországon fokozatosan visszajutunk a szabad lakásforgalomhoz, újra vizsgálhatjuk azt a kérdést is, hogy a lakáspiacon a gazdasági viszonyok változásai mily befolyást gyakorolnak a lakbérek alakulására.



A lakások bérértékét egyesek felfogása szerint a *nemzeti jövedelem* becslésénél számításba kell venni; e tekintetben is hasznos eredménnyel járhat a lakbérviszonyok beható tanulmányozása.

De nem kevésbé fontosak e probléma *társadalompolitikai* vonatkozásai. A lakberek alkotják a megélhetési költségek jelentékeny hányadát. Megállapítandó tehát az, hogy a különféle társadalmi rétegek, foglalkozási ágak, illetve jövedelmi csoportok szerint hogyan alakulnak abszolút értékben és az összes megélhetési költségekhez képest arányszámokban a lakbérköltségek. A társadalompolitika egyik ága: a lakáspolitika sem nélkülözheti a lakbérviszonyok vizsgálatának főbb eredményeit.

A *pénzügyi politika* szempontjából a lakberek mint bőséges közületi bevételi források érdemelnek figyelmet.

Indokolt tehát, hogy a rendelkezésünkre álló legújabb gazdag fővárosi statisztikai anyag módszeres feldolgozása alapján részletesen megvilágítsuk a budapesti lakbérviszonyok alakulását. A lakbéradatoknak statisztikai módszerekkel való kutatásából kétségtelenül sok tanulságot meríthetünk. De számolnunk kell azzal, hogy a lakberek alakulására befolyással levő tényezőket statisztikailag nem lehet mind megragadni.

II. A lakbérviszonyok vizsgálatának módszertani problémái.

A lakbérviszonyokat a lakásstatisztikával kapcsolatosan vizsgálhatjuk. A lakásstatisztikának eme ága nemcsak Magyarországon, de a többi kultúrállamokban sincs kellően kiépítve. *A lakbérstatisztika fejlesztése nemcsak tudományos, hanem gyakorlati szempontból is fontos feladat.*

A lakbérstatisztika tárgya: a lakás ára. Kérdés azonban, hogy mi szolgáljon e statisztikai megfigyelések alapjául. Csupán a lakásért fizetett árat, vagy pedig a lakónak a lakás használatával kapcsolatos egyéb költségeit, például a lakásban és a mosókonyhában fogyasztott víz díját, a lépcsőház és a folyosók világításáért, a külső helyiségek tisztogatásáért, a mosókonyha, a padlás, a felvonó, a központi fűtés használatáért fizetett összegeket is figyelembe vegyük-e? Ha a most felsorolt, különféle költségeket a lakbértől elkülöníthetjük, helyesnek véljük, hogy a lakbért külön ragadjuk meg statisztikailag és a lakáshasználattal kapcsolatos egyéb, a főbérlő által fizetendő költségeket esetleg külön jegyezzük fel. Ennek megvalósítása azonban nehézségekbe ütközhetik, mert például Magyarországon a főbérlői lakás bére rendszerint magában foglalja a lakás vízdíjának, a lépcsőház és a folyosók világításának költségeit is; viszont a főbérlő a központi fűtésért előre meghatározott összeget, a külső helyiségek takarításáért a lakás helyiségeinek száma szerint változó úgynevezett szemétpénzt, a padlás és a mosókonyha használatáért különféleképen megszabott összegeket fizet.

A lakbérstatisztikánál felmerülő további módszertani kérdés, vajjon az összes használt lakások lakbérértékét vagy csupán a *bérbeadott lakások tényleges lakbérét* tegyük-e kutatás tárgyává. Történtek oly lakásstatisztikai felvételek (így például a budapesti 1906. évi, a baseli 1910. évi, a berlini 1910. évi, a stockholmi 1910. és 1920. évi adatgyűjtések), melyeknél a felvétel körét a tulajdonos által használt, valamint a természetbeni és egyéb címen ingyen átengedett lakások *bérértékének* számbavételére is kiterjesztették.

Külön megfigyelés tárgyává tehetjük az *üresen álló lakásoknak* a háztulajdonos által megjelölt (fiktív) lakbérértékét. Az üresen álló lakások száma bizonyos körülmények között befolyást gyakorol a lakberek alakulására. Ezért az üresen álló lakások számának feljegyzése nem felesleges ugyan, de e lakások fiktív lakbéradatainak a ténylegesen fizetett lakberekével való egybevonásából nyert eredmények helytelen következtetésekhez vezethetnek. Normális lakásviszonyok esetén ugyanis az üresen álló lakások fiktív lakbérének alapul vétele megtévesztő képet nyújthat, mert a lakáspiacon többnyire a drága (főleg nagy) lakások és a rossz minőségű, hiányosan felszerelt, kedvezőtlen helyen fekvő, alacsony áron kínált régi lakások iránt mutatkozik csekélyebb kereslet.

Nehéz feladat előtt áll a statisztikus akkor, ha az adatgyűjtés alkalmával üzlettel vagy műhellyel kapcsolatos lakással van dolga. Ilyen lakás bérenek az üzlet-, ill. műhelybértől való széjjelválasztása gyakran alig lehetséges. Már pedig a lakbéréktől élesen meg kell különböztetnünk az üzlet- és műhelybéreket. Egyfelől a lakberek, másfelől az üzlet- és műhelybérek közgazdaságilag lényegesen más szempontok szerint mérlegelendők. A *lakbér* a létfenntartási költségek egyik fontos része, a legszorosabb értelemben vett testi szükséglet kielégítésének költségei, melyek elsősorban a lakás bérlőjének jövedelmétől függenek. Ezzel szemben az *üzlet- és műhelybérek* produktív célok szolgálatában állanak, a vállalkozó (kereskedő, iparos stb.) üzemi költségeihez tartoznak; a magasabb üzlet- és műhelybért nagyobb forgalommal ki lehet egyenlíteni.¹⁾ E lényeges különbségek indokolják tehát, hogy ha a népesség *lakbér-költségeit* akarjuk megállapítani, akkor a vizsgálat alapjául szolgáló statisztikai anyagból az üzlet- és műhelybérekre, valamint az üzlettel, műhellyel kapcsolatos lakások béreire vonatkozó adatokat lehetőleg ki kell küszöbölnünk. Egyes külföldi statisztikai felvételeknél ugyan a lakbérstatisztikai anyag gyűjtése alkalmával az üzleti helyiségekkel összefüggő lakások béreit is számbavették, de az erre vonatkozó adatokat az üzlet-helyiségekkel nem kapcsolatos lakások béradataitól elkülönítve mutatták ki.²⁾

¹⁾ V. ö. *Wilhelm Lexis*: Allgemeine Volkswirtschaftslehre. 2. javított kiadás. Leipzig, Berlin 1913. 180—181. l.

²⁾ Így pl. Szászország 14 városában az 1904. évben végrehajtott lakbérstatisztikai adatgyűjtéseknél; lásd: Zeitschrift des K. Sächsischen Statistischen Bureaus 1904. évi 3—4. füzetét (Wohnungsstatistik einiger Mittel- und Kleinstädte nach einer Erhebung vom Jahre 1904.).

A lakbérstatisztikai anyagot különféle szempontok szerint lehet gyűjteni és feldolgozni. Az adatokat mindenekelőtt a *lakberek nagysága* szerint csoportosíthatjuk. A hivatalos adatfeldolgozások eredményei e tekintetben rendszerint nagyon részletes tagolást nyújtanak, s ennek folytán lehetővé válik a beható kutatás. Itt is érvényesek azok a szabályok, melyeket általában minden statisztikai csoportképzés követelményeiként felállíthatunk.

A lakberek vizsgálatánál egyik döntő szempont a *lakás nagysága*. A lakás nagyságának megállapítása nélkül végrehajtott lakbérstatisztikai felvételek nem vezethetnek a tudományos igényeket is kielégítő eredményekhez. Ily hiányos adatgyűjtéseket végeztek a világháború előtt egyes német nagyvárosokban (például Berlinben az 1890. évi felvétel alkalmával)¹⁾. E tekintetben a megfigyelés egységéül a *lakószobák száma* vagy általában a *helyiségek száma* szolgálhat. Nem volt megfelelő az egyes német városok adatgyűjtésénél 1908-ig alkalmazott megfigyelési egység: a *lakás a fűthető szobák száma* szerint vagy a *fűthető szoba*. E módszer alkalmazásánál az olyan helyiségeket, melyeket korábban a mellékhelyiségek közé soroztak, utóbb a fűthető szobák között jegyezték fel és így a fűthető szobák nagyarányú emelkedéséről számoltak be, ami azonban a valóságnak nem felelt meg. A központi fűtési berendezéssel utóbb felszerelt házakban ugyanis a megfigyelés köréből addig kimaradt mellékhelyiségeket az újabb adatgyűjtések alkalmával a fűthető szobák között vették számba. Viszont a nem fűthető szobákat teljesen figyelmen kívül hagyták, bár a mellékhelyiségek száma és minősége is befolyást gyakorol a lakberek alakulására. Ezért utóbb, 1910-től kezdve a német városok a lakásstatisztikai felvételek alkalmával a lakásokat és azok lakbérét a lakóhelyiségek (Wohnraum) szerint csoportosítják: mindazokat a helyiségeket, amelyekben egy ágyat fel lehet állítani és amelyek a német építés-rendőrségi szabályzat szerint az emberek állandó tartózkodásra alkalmasak, lakóhelyiségnek tekintik.²⁾

De nem helyes az a módszer, amely a lakásokat nagyság szerint általában a *helyiségek száma* alapján csoportosítja és nem veszi figyelembe, hogy az egyes lakásokban mennyi a lakószobák és mennyi az egyéb helyiségek száma. E helytelen módszer alapján dolgozták fel pl. a budapesti 1906. évi népszámlálással kapcsolatban gyűjtött lakbérstatisztikai anyagot is. Kívánatos, hogy a lakbérstatisztika külön mutassa ki a lakószobák és külön a mellékhelyiségek (előszoba, konyha, cselédszoba, fürdőszoba stb.) számát. Ebből a célból a felvételek alapjául szolgáló kérdőívekben pontosan megjelölendő, hogy mely helyiségeket kell a mellékhelyiségek között számbavenni (például az éléskamrát a legtöbb statisztikai anyagban nem sorolják fel a lakás »egyéb helyiségei« között). A legmegfelelőbbnek tartjuk azt a módszert, mely

¹⁾ R. Böckh: Die Bevölkerungs- und Wohnungs-Aufnahme vom 1. December 1890. Berlin 1893.

²⁾ Siegfried Ascher: Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910. Berlin 1918. 14. l.

minden lakásnál a tényleges használat szerint figyelembe veszi a lakószobák és az egyéb helyiségek számát s az anyag feldolgozásánál a lakbéreket a lakások különféle összetételei szerint részletezi a lakószobák számának és az egyéb helyiségek (előszoba, konyha, cselédszoba, fürdőszoba) adatainak megjelölésével. E módszert alkalmazták sikerrel a vizsgálódásaink alapjául szolgáló budapesti 1930. évvégi lakásstatisztikai felvételnél és több külföldi adatgyűjtésnél is.¹⁾

Mindezeideig csak kevés lakbérstatisztikai felvétel terjeszkedett ki a lakbéreknek a *lakás minősége, felszerelése* (pl. fűtési berendezések) szerint való tudakolására. Pedig e részletek megvilágításának is meg van a jelentősége. A lakbéreknek a lakások fűtési berendezése (központi fűtés stb.) szerint való részletezésére csak kivételesen találunk külföldi példákat.²⁾

A lakbérek alakulására *a statisztikailag megfogható tényezők* közül a lakás nagyságán, minőségén, felszerelésén kívül jelentékeny befolyást gyakorol a *ház fekvése* (városrész, utca, beltelek vagy kültelek), továbbá a *lakás fekvése* is (földszinti, emeleti, pince-, padlás-, valamint utcai vagy udvari lakás). Mindezen különféle szempontokat néhány külföldi statisztikai hivatal és legújabbán a székesfővárosi statisztikai hivatal (az 1930. évvégi népszámlálással kapcsolatban végzett) adatgyűjtésénél figyelembe vette. E tekintetben tiszta képet csak a most említett szempontok szerint feldolgozott statisztikai anyag beható tanulmányozása alapján lehet alkotni és annak eredményeképpen szabályszerűségeket megállapítani. Ezt azért hangsúlyozzuk, mert az elméletileg talán helyesen elgondolt megállapításokat a részletes statisztikai anyagvizsgálatának eredményeiből leszűrődő tanulságok nem mindig igazolják.

Wieser pl. a városi telekjáradék elméletéről írt kitűnő tanulmányában foglalkozik azokkal a tényezőkkel, amelyek a lakbérek alakulására a *lakás horizontális és vertikális fekvése*, valamint a *lakás minősége* szerint befolyással vannak és megállapítja, hogy a lakáspiacon a lakók túlkínálatának (Übergebot) emelkedő vonala kettős irányban halad: *horizontálisan* városnegyedek szerint kívülről befelé és *vertikálisan* minden háznál emeletek szerint felülről lefelé; hozzáfűzi ehhez még azt, hogy »mindkét lánc mindig kiegyenlíti egymást.«³⁾ *E megállapítások a budapesti legújabb lakbérviszonyokra* — amint az részletes kutatásaink eredményeiből alább kitűnik — *alig érvé-*

¹⁾ Lásd pl. : Ergebnisse der Volkszählung vom 31. Dezember 1910. Österreichische Statistik új sorozat 4. kötet 2. füzet. Kiadta a K. K. Statistische Zentralkommission. Wien 1914. — Résultats du recensement des immeubles et des logements de Varsovie en 1919. 2. kötet. Statistique des logements. Publication du Bureau de statistique de la ville de Varsovie. No. 2. Varsovie 1923.

²⁾ Az erre vonatkozó legújabb adatgyűjtések közül megemlítjük : Loyer et logement en Novembre 1930. Danmarks Statistik : Communications Statistiques. 4. sorozat, 89. kötet, 5. füzet. Kobenhavn 1932. 240. lap. (Dán nyelven, francia táblafejekkel.)

³⁾ *Friedrich Freih. v. Wieser*: Die Theorie der städtischen Grundrente. Wiener Staatswissenschaftliche Studien. IX. köt. 1. füzet. Wien und Leipzig 1909. XXII. 1.

nyesek. Viszont általánosságban igaza van Wiesernek abban, hogy a lakások bérénel a bérlők mérlegelik egyfelől a más utcákban és városnegyedekben hasonló emeleti lakásokért (illetve ugyanazon társadalmi osztály által használt magasabb és alacsonyabb emeleteken fekvő lakásokért) fizetett lakbéreket, másfelől azokat is, melyeket ugyanazon házban az alsóbb és felsőbb emeleteken fekvő lakásokért fizetnek; arra is helyesen mutat rá, hogy a lakások béreinek bizonyos magassága mellett növekedik a városi lakosságnak a perifériákra való törekvése. A kérdés fontosságára való tekintettel a lakbérviszonyok alakulásának e részleteit tanulmányunk a fővárosi statisztikai adatok alapján tüzetesen fel fogja tárni.

A lakbérek alakulásánál *a házak fennállásának időtartama* is szerepet játszik. Már a világháború előtt is lényeges különbségek mutatkoztak a lakások béreinek megállapításánál a házak fennállásának időtartama szerint. A régi házak elavult felszerelésű, az újabb követelményeknek nem teljesen megfelelő lakásai iránt általában csekélyebb kereslet mutatkozott s így azok bérei rendszerint a modern lakásokénál alacsonyabbak voltak. De különösen a világháború befejezése óta kiéleződtek a régebbi és újabb házak lakásainak bérei közötti különbségek nemcsak azokban az országokban, ahol — mint például nálunk — a világháború után is a régebbi lakóházak béreit hatósági rendelkezések éveken át szabályozták s ezzel szemben az új lakóházak lakásforgalmát és lakbéreinek megállapítását szabadon hagyták, hanem még azokban az országokban is, ahol a lakbéreket korlátozó intézkedések már teljesen megszűntek vagy egyáltalán fenn sem állottak. A háború után épült házak előállítási költségei közül az építkezési költségek, az esetleges kölcsöntőke kamatai és törlesztései általában jóval nagyobbak, mint a világháború előtt épült házaké. *A lakbérviszonyok helyes megítélése céljából ezért a statisztikai felvételeknél szükséges a lakóházak építési idejének megállapítása is.*

Társadalmi szempontból fontos, hogy a lakbéreket az egyes lakások lakóinak számával párhuzamba állíthassuk. E kérdés vizsgálatának fokozottabb jelentőséget tulajdoníthatunk Csonka-Magyarországon, ahol a világháború utáni nyomorúság nem csupán a legalsó társadalmi rétegeket, hanem számos középosztálybeli családot is arra kényszerített, hogy főleg a közeli családtagok, de olykor egymással rokonságban nem álló családok közös lakásba költözzenek. E szomorú jelenséget nálunk főleg a fővárosban nemcsak az összeomlást követő lakásínség idején észlelték gyakran, hanem a jelenlegi világgazdasági válság kimélyülése óta a legutóbbi években is, amikor a lényegesen megromlott jövedelmi viszonyok miatt egyes családok közös lakás kibérlésére s a lakásszükséglet költségeinek ily módon való csökkentésére kényszerültek.

Csak kevés lakbérstatisztikában találjuk a lakbéreket *a lakók számával* egybevetve. Nem elegendő, ha statisztikai felvételeknél csupán az albérlők és az ágybérlők számának megállapítására szorítkoznak.

További érdekes kutatási terület kínálkozik az *albérlők és ágybérlők által fizetett lakbéréknek* a főbérlők lakásbéreivel való szembeállításánál. A lakásprobléma egyik sötét részletéhez vezetnek el e vizsgálódások. E kérdés felderítésével a tudományos irodalom már hosszabb idő óta foglalkozik. Így például a Verein für Socialpolitik-nak a lakáskérdésről 1901. szeptemberében megtartott tanácskozásai alkalmából H. Lindemann a bécsi és budapesti lakásstatisztikáról írt rövid tanulmányt és ebben néhány adatot közölt arról, hogy Budapesten a múlt század végén (az időpont közelebbi megjelölése nélkül) az albérlők által fizetett lakbérék a főbérlők lakbérének hány százalékát alkották; a rendelkezésére állott hiányos adatokból azt a következtetést vonta le, hogy akkor Budapesten a lakókkal túlszűfolt lakások nagy részében lakászsora volt.¹⁾ A szászországi statisztikai hivatal 1910. évi adatgyűjtései alapján 19 szászországi közép- és kisváros lakásviszonyaival kapcsolatban az albérlők által fizetett lakbérékről is beszámolt.²⁾

A budapesti 1906. évi népszámlálással kapcsolatban végzett adatgyűjtések eredményei is tartalmaznak adatokat az albérlők és ágybérlők lakbérviszonyairól.³⁾ Budapesten a háború után végzett lakásstatisztikai összeírásoknál szintén számbavették az albérlők és ágybérlők lakbérviszonyait, s azokat a főbérlők béreivel állították szembe. E problémának megbízható adatok segítségével való megvilágítása társadalompolitikai szempontból annál inkább figyelmet érdemel, mert *egyres esetekben a főbérlők saját szükségletüknél nagyobb lakást bérelnek abból a célból, hogy a nélkülözhető helyiségeket albérlőknek vagy ágybérlőknek adják ki s e gazdaságilag gyengébb rétegek kihasználásával jövedelemhez jussanak; vagy pedig egyes főbérlőket jövedelmi viszonyaik romlása utóbb kényszeríti albérlők, esetleg ágybérlők tartására. A nagyvárosokban nem csekély azoknak a főbérlőknek a száma, akiknek az albérlőktől és az ágybérlőktől szedett lakbérbevételei a főbérlői lakás bérösszegét is felülmúlják.*

A lakbérstatisztika módszertani problémáinak rövid tárgyalása során ezzel eljutottunk a *lakbérék és a jövedelmi viszonyok közötti kapcsolat* kérdéséhez. Mint e tanulmány bevezető soraiból kitűnt, a lakás árára a lakáspiacon a kereslet oldalán befolyást gyakorló tényezők között fontos szerepet játszik a *lakók jövedelme*. A lakás bére és a lakók jövedelme közötti kapcsolat kutatása a tudományos irodalomban már több, mint félszázados multra tekinthet vissza. Ennek az összefüggésnek beható vizsgálatával először Schwabe, a berlini statisztikai hivatal egykori vezetője foglalkozott, aki azt állította, hogy minél jobbmódú valamely család, annál nagyobb összeget

¹⁾ Die Wohnungsstatistik von Wien und Budapest. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. XCVIII. köt. Leipzig 1902. 392. l.

²⁾ Lásd: Zeitschrift des Kgl. Sächsischen Stat. Landesamtes 1914. évf. 123. l.

³⁾ Thirring Gusztáv: Az 1906. népszámlálás eredményei. Budapest Székesfőváros Statisztikai Közleményei. 43. köt. Budapest 1914. 88*—96*. lapok.

fordít a lakbérre, de az összkiadásokhoz képest százalékosan annál kevesebbet. (Berliner Gemeinde-Kalender und städtisches Jahrbuch, 1868.) E tételt róla az Engel-féle törvényhez hasonlóan — »Schwabe-féle törvénynek« neveztek el. Később e »törvényt« Laspeyres és Hampke vizsgálódásai azzal egészítették ki, hogy Németországra vonatkozólag a lakbérnek a jövedelemhez viszonyított hányada csak az évi 3—4000 márkánál magasabb jövedelmen túl kezd csökkenni, addig körülbelül azonos szinten mozog. Más kutatók rámutattak arra, hogy megfelelőnek látszik, ha a lakbér átlagosan a jövedelem 20%-át teszi; e hányad azonban az évek során jelentékenyen megnőtt: például Berlinben a világháború előtt a lakbérek lényegesen nagyobb mértékben emelkedtek, mint az egyéb létszükségletek fedezésére fordított költségek, vagy általában a jövedelem.¹⁾

Az úgynevezett Schwabe-féle törvényt azonban nem tekinthetjük teljes érvényűnek. A lakbérviszonyok lényegesen eltérően alakulnak — mint ismeretes — város és vidék szerint, az egyes városokon belül pedig a ház fekvése (városrész, utca), a ház építésének ideje, a lakás fekvése (földszinti, emeleti, utcai, udvari), a lakás minősége, felszerelése stb. szerint is. A lakbérviszonyok társadalmi rétegenként, foglalkozási csoportonként szintén más és más képet nyújtanak. A Schwabe-féle törvény nem érvényes pl. azoknak a köz- és magántisztviselőknek s általában középosztálybelieknek lakbérviszonyaira, akiknek viszonylag csekély jövedelmük, de nagyobb lakásigényeik vannak.

A német birodalmi statisztikai hivatal 1907. és 1927/1928. évi családi háztartási statisztikai adataiból kitűnik, hogy a Schwabe-féle törvény Németországra vonatkozólag csak a mezőgazdasági és városi munkásságnál érvényes, kisebb mértékben az alkalmazottaknál (Angestellte), ezzel szemben egyáltalában nem érvényes a közepes és a magasabb jövedelmű tisztviselők-nél. *Lütge* e német családi háztartási számadások alapján a Schwabe-féle törvény mellé a »társadalmilag megszabott lakásköltségek törvényét« (Gesetz des sozialbedingten Wohnungsaufwandes) állította; e szerint minél magasabban helyezkedik el a társadalmi rétegződésben valamely társadalmi csoport (osztály), annál nagyobbak a lakásszükséglet kielégítésére fordított viszonylagos költségek.²⁾ Nem állott azonban rendelkezésre társadalmi rétegenként kellően tagolt statisztikai anyag, amelynek segítségével tételének érvényességét teljesen bizonyíthatta volna.

A Schwabe-féle törvénnyel kapcsolatban megemlítjük, hogy a lakás nagysága nemcsak a *jövedelem nagyságától*, hanem a *családtagok számától* is függ. Az erre vonatkozó vizsgálatok alapján csak úgy lehet megbízható

¹⁾ Ascher id. m. 90. l.

²⁾ Friedrich Lütge: Die Wohnungsausgaben und das Schwabesche Gesetz in den letzten grossen haushaltungsstatistischen Erhebungen. Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik. III. 78. kötet 275—282. lapok.

eredményhez jutni, ha a feldolgozott anyag egyfelől a lakbéreket, másfelől az egy-egy lakásban lakók számát a lakás nagysága, valamint a főbérlő foglalkozása illetve társadalmi állása szerint is kellően részletezi. Bár elméletileg helyes az a tétel, hogy a lakás nagysága a család tagjainak számától függ, mégsem szabad megfeledkeznünk arról, hogy az egyes lakások *laksűrűsége* a különböző társadalmi rétegek jövedelme és szokása szerint is változik.

A gyermekszám befolyása a családi háztartások lakásköltségeire csak kevés statisztikai anyagban nyer megvilágítást. A német munkáscsaládok 1927—1928. évi háztartási számadásainak eredményei nem mutatnak e tekintetben határozott irányzatot; általánosságban nem lehet a német munkáscsaládok gyermekszámának emelkedésével a lakásra fordított kiadások növekedését megállapítani.¹⁾

*Seutemann*²⁾ a hannoveri statisztika alapján vizsgálva a családtagok számának a jövedelem és a lakbér közötti arányára gyakorolt befolyását, arra a megállapításra jutott, hogy bizonyos társadalmi rétegeknél a lakásszükséglet költségei nagyobb gyermekszám esetén nem emelkednek — mint gondolni lehetne —, hanem ellenkezőleg a lakbérnek az összjövedelemhez való aránya oly mértékben csökken, amint a család tagjainak száma növekedik. Ennek a sajátságos jelenségnek magyarázata az lehet, hogy *bizonyos társadalmi rétegeket az alacsonyabb jövedelmi kategóriákban az egyéb, fontos létszükségletek többnyire a lakásszükséglet költségeinek csökkentésére kényszerítik*. Viszont ezekben az alsóbb társadalmi rétegekben a több gyermekkel bíró családoknál — természetesen normális gazdasági viszonyokat feltételezve — a gyermekeknek keresőképes korba való jutásával rendszerint a keresők száma és annak megfelelően a család összjövedelme is emelkedik.

A Schwabe-féle törvényt ki kell egészítenünk még azzal is, hogy a kislakások bére olykor viszonylag magasabb, mint a nagyobb lakásoké. A kislakások előállításának és fenntartásának költségei — a nyilván rosszabb berendezés és felszerelés ellenére — aránylag nagyobbak (t. i. az útépitéssel, a csatornázással, a vízvezetékekkel, a tűzbiztosítással stb. kapcsolatos költségek, valamint a kezelési költségek), továbbá a kislakásoknál a lakberek beszedése nehezebb, a kifizetetlen lakberek kockázata nagyobb. Kétségtelen az is, hogy a túlsűrűn lakott kislakásokat kevésbé kímélik, a lakók nagy száma és a gyakoribb költözködés folytán nagyobb mértékben rongálják. A kislakások kezelésének tagadhatatlan nehézségei és kellemetlenségei, valamint a lakberek behajtásának nagyobb kockázata miatt e lakások

¹⁾ Der Einfluss der Kinderzahl auf die Ausgabengestaltung in Arbeiterhaushaltungen. *Wirtschaft und Statistik*. 1930. évi 10. évf. 3. szám. 79—81. lapok.

²⁾ Einfluss der Familienstärke auf das Verhältnis zwischen Einkommen und Miete (in Hannover). *Zeitschrift für Verwaltung und Statistik*. 1914. évi IV. évf. 2. szám. — Cit. *Ascher* id. m. 94. l.

kínálata a lakáspiacon viszonylag csekélyebb ; a kislakások iránt mutatkozó erősebb kereslet esetén természetesen lakbéreik emelkednek.¹⁾

A Schwabe-féle törvényt tehát jelenlegi lakbérviszonyainkra csak lényeges megszorításokkal, az imént felsorolt szempontok figyelembevételével alkalmazhatjuk.

Egyébként nehéz feladat annak megbízható, pontos megállapítása, hogy a különféle foglalkozási ágak, társadalmi rétegek lakásszükségletének költségei a jövedelemnek mekkora hányadát veszik igénybe. E problémát csak úgy lehet a tudományos követelményeknek is megfelelően tárgyalni, ha elegendő számú megfigyelési eset pontos adatai állanak rendelkezésre ; a kérdés vizsgálata céljából többféle módszert alkalmazhatunk.

A jövedelmi viszonyokról a jövedelemadóstatisztika segítségével lehet tájékozódást szerezni.²⁾ A jövedelemadó-összeírással azonban nehezen kapcsolhatjuk egybe a lakbérstatisztikai felvételt. A tudományos irodalomban csak kivételesen történt kísérlet arra, hogy a jövedelemadóstatisztika és a lakbérstatisztika eredményeinek egybevetése alapján e kérdést megvilágítsák. A szászországi statisztikai hivatalnak a lakásviszonyokról végzett adatgyűjtései és a szászországi jövedelemadóstatisztika feldolgozása alapján *R. Steinbach* igyekezett a lakbérköltségek és a jövedelem közötti arányt megállapítani.³⁾

Több sikerrel biztat a családi háztartási számadások tanulmányozása ; ezek az adatok a statisztikai felvétel körébe vont családok összes bevételeiről és kiadásairól (köztük a lakbérköltségekről is) pontosan beszámolnak. A dolog természeténél fogva azonban az ily részletes családi háztartási számadásokhoz az össznépeséghez képest viszonylag csak csekély számban juthatunk. Így például a német birodalmi statisztikai hivatal a német városi statisztikai hivatalok közreműködésével 1907-ben végrehajtott széleskörű felvétele alapján 852 családi háztartási számadás adatait dolgozta fel ; a számítások eredményeiből kitűnt, hogy — eltekintve a legalacsonyabb jövedelmi fokozattól — az úgynevezett középosztályba tartozó családok fordították jövedelmük legnagyobb arányát a lakásszükséglet költségeire.⁴⁾ A hasonló széleskörű, külföldi felvételek közül megemlíthjük még az Amerikai Egyesült-Államokban már a világháború előtt (1903-ban), majd az 1918—19. években végzett adatgyűjtéseket,⁵⁾ továbbá a svájci szövetségi statisztikai hivatal

¹⁾ V. ö. *W. Lexis*: id. m. 182. 1. — *Carl Johannes Fuchs*: Wohnungsfrage und Wohnungswesen. Handwb. d. Staatsw. 4. kiadásának kiegészítő kötete. Jena 1929. 1111. l.

²⁾ V. ö. *Szerző*: A közterhek alakulása Csonka-Magyarországon. Különlenyomat a Közgazdasági Szemle 1933. évfolyamából. Budapest 1933. 37—48. lapok.

³⁾ Wohnungsstatistik sächsischer Städte nach der Erhebung vom 1. Dezember 1905. Zweiter Teil. Zeitschrift des K. Sächsischen Statistischen Landesamtes 1907. évi 2. füzet. 227—242. lapok.

⁴⁾ Erhebung von Wirtschaftsrechnungen minderbemittelter Familien im Deutschen Reiche. Reichsarbeitsblatt. 1909. évi 2. különfüzete.

⁵⁾ *William A. Berridge, Emma A. Winslow, Richard A. Flinn*: Purchasing Power of the Consumer. A Statistical Index. Chicago & New York 1925. 272—277. lapok.

1919. évi felvételét¹⁾ és a németbirodalmi statisztikai hivatal 1927—1928. évi — már idézett — részletes adatgyűjtéseit.

Magyarországon az első ilyenmű rendszeres felvételt a székesfővárosi statisztikai hivatal — kitűnő igazgatójának, *Illyefalvi I. Lajosnak* tervei és irányítása mellett — 1929-ben hajtotta végre 50 munkás- és kisiparoscsalád háztartását felölelve. *A családi háztartási számadások tanulságai sem igazolták teljesen a Schwabe-féle törvény érvényességét.*

Több vonatkozásban érintettük már azt a kérdést, *hogy a lakbérviszonyok társadalmi rétegek, illetőleg foglalkozási ágak szerint is eltérően alakulnak.* Minden széleskörű lakbérstatisztikai felvételnél tehát e fontos szempontokra is ki kell terjeszkedni. Kívánatos volna, hogy a társadalmi rétegenként, illetőleg foglalkozási áganként gyűjtött statisztikai adatokat a feldolgozás során ne csupán a lakbér nagysága, hanem más szempontok (a lakás nagysága, összetétele stb.) szerint is egybevessék. Külföldön ez irányban már a világháború előtt elég gazdag anyag állott rendelkezésre. Például a berlini 1890. évi december havi népszámlálás és lakásstatisztikai felvétel eredményeiben a lakbér nagysága és a családfők foglalkozása szerint egybevetett, részletes táblázatokot találunk.²⁾ A drezdai 1905. évi lakásstatisztikai felvétel anyagából a világháború alatt nyilvánosságra került adatok a lakbéreket a családfő társadalmi állása szerint is részletezik 10 csoportban, minden csoportnál a lakbérköltséget a családfő és a családtagjainak jövedelméhez viszonyítva.³⁾ Georg *Neuhaus* Köln város jubileumi kiadványában közölt tanulmányában⁴⁾ a város lakbéradatait a lakbér nagysága, a lakás nagysága, a főbérnök társadalmi állása (Berufsstellung) és jövedelme szerint egybevetve dolgozta fel. A világháború után erre vonatkozólag különösen Svédország, Norvégia és Dánia⁵⁾ statisztikai hivatalai szolgáltattak értékes adalékokat.

A budapesti 1930. évvégi népszámlálással kapcsolatban végrehajtott lakásösszeírás eredményei alapján alábbiakban fogjuk a fővárosi lakbérviszonyokat a főbérnök társadalmi rétegződése szerint is behatóan vizsgálni. E kérdés részletes megvilágítása tanulmányunk egyik fontos feladatát alkotja.

Mindezeknek a különféle szempontoknak a lakbérstatisztikai felvételeknél való figyelembevétele kétségtelenül fontos tanulságokhoz vezethet. Ezzel szemben oly felesleges kérdések feltevése, amelyekre megbízható választ úgy sem kaphatunk — aminő volt pl. a világháború előtt az augsburgi

¹⁾ Haushaltungsrechnungen Schweizerischer Familien aus dem Jahre 1919. Schweizerische Statistische Mitteilungen IV. évf. 1. füzet. Bern 1922.

²⁾ R. Böckh id. m. IV. Abtheilung. 80—83. lapok.

³⁾ Statistisches Jahrbuch der Stadt Dresden für 1913. 15. évf. Dresden 1915. 278—283. lapok.

⁴⁾ Die Stadt Cöln 1815—1915. 2. kötet. Das Wohnungswesen. Cöln 1915, 419—437. lapok.

⁵⁾ Lásd pl. Loyer et logement en Novembre 1930. Danmarks Statistik id. füzet 237. lapját.

és a nürnbergi lakás-enqueteknél annak tudakolása, hogy a lakbér magában foglal-e egy ú. n. »felhasználási hányadot« (Abnutzungsquote) ¹⁾ — megnehezíti az adatszolgáltatást és veszélyezteti az adatgyűjtés eredményességét.

A lakbérek területileg nemcsak az egyes nagyvárosokon belül városrészek és utcák szerint, hanem valamely országon belül az egyes városok szerint, valamint város és vidék szerint is lényeges eltéréseket mutatnak. A nagyvárosok lakbérviszonyainak nemzetközi összehasonlítására irányuló törekvések mindezekig nem vezettek kielégítő eredményekhez.²⁾ A különféle országokban a lakbérstatisztikai adatokat rendszerint nem egységes alapon és nem mindig azonos szempontok szerint gyűjtik és dolgozzák fel. Feltéve, hogyha a nemzetközi adatok azonos szempontok szerint, egységes alapon feldolgozva rendelkezésre állanának, a statisztikai felvételek többnyire eltérő időpontjai, az egyes országok pénzürtékének vásárló erejében mutatkozó különbségek is megnehezítenék a lakbér adatok nemzetközi egybevetését. *A lakbérstatisztika fejlődésének jelenlegi fokán egyelőre még nem fűzhetünk sok reményt a városi lakbérviszonyok megbízható — s a tudomány követelményeinek megfelelő — nemzetközi összehasonlításához.*

III. A lakbérstatisztika forrásai Magyarországon.

A lakbérstatisztika forrásai nálunk és külföldön is főleg a népszámlálásokkal kapcsolatban vagy önállóan végzett *lakásstatisztikai felvételek*. Felhasználták a lakbérstatisztika forrásául az *adóztatás* céljára szolgáló lakbérvallomásokot is;³⁾ az ily, pénzügypolitikai célokból gyűjtött anyag azonban nem nyújthatja azt a széleskörű statisztikát, amelyre szükség van akkor, ha az előző fejezetben kifejtett szempontok szerint a lakbérviszonyok minden részletének megvilágítását tűzzük ki feladatul. Ezzel szemben a *megélhetési költségek indexének* kiszámításánál felesleges a részletes lakbérstatisztika; a lakás költségeinek az összes megélhetési költségek keretében való havonkinti megállapításánál elegendő néhány jellemző adat alapul vétele az átlagos lakbérszínvonal *irányzatának* szemléltetése céljából.

Hazánkban a lakbérstatisztika művelésére az országos statisztikai felvételek mindezekig nem terjeszkedtek ki. Csupán a budapesti székesfővárosi statisztikai hivatal munkakörében foglal helyet a lakásstatisztikának ezen ága.

¹⁾ V. ö. *Bernhard Franke*: Grundstücks- und Wohnungsstatistik. Die Statistik in Deutschland nach ihrem heutigen Stand. Georg v. Mayr bei der Feier seines 70. Geburtstages am 12. Februar 1911., als Ehrengabe dargebracht (Szerk. *Friedrich Zahn*) II. köt. München und Berlin 1911. 903. I.

²⁾ Az erre vonatkozó javaslatokat lásd *K. Pribram*: Rapport sur l'uniformisation internationale des statistiques de l'habitation urbaine. Bulletin de l'Institut International de Statistique. XXIV. köt. 2. füzet. Varsovie 1930. 528. és köv. lapokon.

³⁾ Pl.: Statistik der hauszinzsteuerpflichtigen Wohnungen nach dem Stande für 1908. Publikation des K. K. Finanzministeriums. Wien 1910.

1. A világháború előtti felvételek.

Már a mult század 80-as éveitől kezdve a budapesti építkezési statisztika keretében a székesfővárosi statisztikai hivatal adatokat gyűjtött az *üresen álló lakások bérvizonyairól*. A hivatal Havi Füzeteiben, Évkönyveiben és Közleményeiben ¹⁾ kimutatásokat közölt az üresen állott lakások megoszlásáról évi bériük nagysága szerint. Az erre vonatkozó adatok azonban — mint azt a módszertani problémák tárgyalásának során már kifejtettük — a *tényleges lakbérvizonyok* jellemzésére nem alkalmasak. Az üresen álló fővárosi lakások fiktív béreinek megállapításával a hivatal nyilván nem pótolhatta a *lakott lakások* bért statisztikájának hiányát.

A *lakott lakások* bérvizonyait a hivatal első ízben az 1906. évi budapesti népszámlálás alkalmával tudakolta; a begyűjtött gazdag anyag feldolgozása alkalmával — mint ismeretes — a lakbér és a lakás nagyságának egybevetésénél a lakásokat nem a *szobák* és *egyéb helyiségek* száma, hanem általában a *»helyiségek«* száma szerint csoportosították, — helyiségek közé számítva a szobát, előszobát, cselédszobát, konyhát, hálófülkét és boltot, »ha utóbbi lakva volt.« ²⁾ A közölt adatokból nem tűnik ki, hogy a lakás nagysága szerint részletezett különböző csoportokban hány *lakószobából* áll egy-egy lakás. Ezzel a módszerrel nem lehet megbízható képet nyújtani a lakbér és a lakás nagysága közötti összefüggésről, mert pl. a »lakás négy helyiséggel« csoportjába került az egy szobából, előszobából, cselédszobából és konyhából, továbbá a két szobából, előszobából és konyhából, vagy a három szobából és konyhából álló lakás stb. Pedig mindhárom példakép említett esetben a lakbér rendszerint lényegesen eltérően alakulhat. Ennek a módszernek alkalmazása annál inkább szembetűnő, mert a fővárosi statisztikai hivatal az *üresen álló lakások* béreiről 1906 előtt éveken át gyűjtött adatokat a *szobák* száma szerint dolgozta fel. A székesfővárosi statisztikai hivatal az 1906. évi népszámlálás alkalmával begyűjtött egész lakbért statisztikai anyagot a *szobák* száma szerint is feldolgozhatta volna, amint az — sajnos — csupán egy táblázatból kitűnik: az egyszoba-konyhából álló lakások »átlagos évi bérértékét« kerületek, bel- és kültelek szerint kimutatták (id. m. 80*. 1.).

A budapesti 1906. évi népszámlálás alkalmával nyert lakbért statisztikai anyagot parti részek, kerületek, bel- és kültelek szerint, valamint a konyhás és konyhanélküli lakások megkülönböztetésével dolgozták fel s az adatokat mindvégig a lakás *helyiségeinek* száma szerint részletezték. A begyűjtött anyagot nyilván nem rostálták meg elég szigorúan, mert az átlagos lakbér adatok alapján ahhoz a sajátságos eredményhez jutottak, hogy Budapesten 1906-ban a konyhanélküli lakások — a lakás helyiségei-

¹⁾ *Kőrösy József*: Az 1896—1900. évi építkezések. Budapest székesfőváros statisztikai hivatalának közleményei. XXXII. köt. Budapest 1903. 35. lap.

²⁾ *Thirring Gusztáv* id. m. 74*. 1.

nek azonos száma mellett — jóval drágábbak voltak, mint a konyhás lakások. Az előbbi kategóriába sorolt lakások ugyanis nem lakás céljára szolgáltak. Ezzel kapcsolatban a vonatkozó statisztikai anyag eredményeit ismertető közlemény szerzője: Thirring Gusztáv rámutat arra, hogy »a konyhatlan lakások tulajdonképpen nem lakás céljaira, hanem különleges költséges berendezésüknél fogva más célokra szolgálnak és csak melleleg laknak benne emberek is (túlnyomólag valószínűleg szolgák, örök stb.)«¹⁾ s épen ezért az átlagos lakbérek további vizsgálatánál csupán a konyhás lakásokat vette alapul. Kérdés azonban, hogy nem lett volna-e helyesebb, ha a *nem lakás céljára szolgált*, konyhanélküli lakások béradatait a vizsgálódás köréből teljesen kiküszöbölték volna.

Az 1906. évi budapesti lakásstatisztika a »rendes lakások átlagos évi bérértékét« is feltünteti a lakások helyiségeinek száma szerint tagolva. A feldolgozás eredményei azonban nem »a fizetett lakbérek« összegéről adnak számot, amint azt a kötet egyik fejezetcíme megjelöli (id. m. 87.* lapon), hanem egyrészt az 1906. évi népszámlálással kapcsolatos lakásstatisztikai felvételnél bevallott *lakbéréket*, másrészt a háztulajdonosok lakásainak, a hivatalos vagy más természetbeni lakásoknak ú. n. *bérértékét* ölelik fel; az utóbbi kategóriát a feldolgozásnál nem különítették el, hanem a bevallott *tényleges lakbérékkel* együttesen közölték.

Az adatgyűjtés eredményeinek feldolgozása során az albérlők és ágybérlők lakbérviszonyait a főbérlői lakások évi lakbéreivel vetették egybe.

Fenntartással kell fogadnunk az idézett fővárosi statisztikai kiadványban a nemzetközi összehasonlítások céljára készült táblázatokat. Budapestnek és egyes külföldi városoknak egymástól eltérő módszerek alapján nyert átlagos lakbéradatait aligha lehet megfelelően összehasonlítani. Módszertani szempontból nem kifogástalan az, hogy egyes külföldi városoknak a *lakott* lakásokra vonatkozó és a *fűthető szobák* száma szerint részletezett átlagos évi lakbérét az *üresen állott* budapesti lakásoknak a *szobák* (tekintet nélkül arra, hogy fűthetők-e vagy sem a szobák) száma szerint kimutatott évi lakbérátlagával állították szembe (id. m. 83.* lap). Az ily módon készült statisztikai táblázatokból nem vonhatunk biztos következtetéseket.

Thirring Gusztáv érdeme, hogy Magyarországon a lakbérstatisztika terén úttörő munkát végzett.

A székesfővárosi statisztikai hivatal a lakbérviszonyokról másodízben az 1910. évi népszámlálással kapcsolatban gyűjtött adatokat, de azok mindezeideig nem kerültek nyilvánosságra. Ez a hiány nagy veszteséget jelent, mert nem áll rendelkezésünkre a világháború előtti utolsó fővárosi lakásösszeírás lakbérstatisztikája, amelyből részletes tájékozódást szerezhettünk volna a budapesti lakbérviszonyok háború előtti alakulásáról.

¹⁾ Imént id. m. 77*. 1.

2. A világháború utáni felvételek.

a) Az 1920—1929. évi adatok.

A világháború után Budapesten az 1920. és az 1925. évi lakás- és épületösszeírás alkalmával gyűjtött lakbérstatisztikai adatokat a székesfővárosi statisztikai hivatal azonos szempontok szerint dolgozta fel: a negyedévi lakbérek nagyságát a rendes lakások nagysága és fekvése (parti részek, bel- és kültelek, közigazgatási kerületek) szerint részletezve.¹⁾ A fővárosi lakbérstatisztika háború utáni anyaga az 1906. évvel szemben változást mutat annyiban, hogy a tulajdonos által lakott, a természetbeni lakások és az üresen álló lakások bérértékét nem öleli fel, hanem csupán a bérbeadott lakásokért ténylegesen fizetett lakbéreket. Az 1920. és 1925. évi lakbérstatisztikai adatok azonban a kötött lakásforgalom következtében abnormális lakbérviszonyokat tükröznek vissza. Az 1920. évi összeírás eredményei az albérlők és ágyrajárók havi béreiről is tájékoztatnak.

A lakásforgalom fokozatos felszabadítása a lakbérstatisztika jelentőségét újra előtérbe tolta. Illyefalvi igazgató a kérdés fontosságára való tekintettel a fővárosban két ízben: 1927. május és 1929. április havában önálló lakbérstatisztikai összeírást végeztetett. E két felvétel eredményeképpen a Budapest Székesfőváros Statisztikai és Közigazgatási Évkönyveiben közölt adatok a bérbeadott rendes lakások *negyedévi bérének nagyságát a lakások összetétele* szerint részletezik. Mindkét összeírás alkalmával, valamint 1930. decemberében az üzlet-, műhely-, raktár- és istállóbéreket, 1929. áprilisában és 1930. decemberében a gépkocsiszínbéreket is számbavették s a begyűjtött adatokat a negyedévi bér nagysága és közigazgatási kerületek szerint dolgozták fel.²⁾

b) Az 1930. évi lakbérstatisztika.

Az 1930. évvégi népszámlálás alkalmával Budapesten a székesfővárosi statisztikai hivatal a lakbérviszonyokról oly széleskörű adatgyűjtést végzett, amelyhez hasonlólt külföldön is alig találunk. A budapesti lakbérstatisztika sok irányban bővült és feldolgozási módszere tökéletesedett. Az 1930. évvégi statisztikai felvétel sem terjeszkedett ki a háztulajdonosok, a háztulajdonosok családtagjai által lakott, a természetbeni és egyéb címen ingyenes lakások bérértékének számbavételére, hanem a *bérbeadott lakások tényleges lakbéreit* állapította meg. Ily módon a fővárosi lakbérek 1930. évvégi alakulásáról egységes alapon gyűjtött, megbízható adatok segítségével részletes képet nyújthatunk.

¹⁾ Budapest épület- és lakásviszonyai az 1920. és 1925. években. Első kötet. Statisztikai Közlemények 54. kötet. Budapest (évszám nélkül) 60—61. és 290—301. lapok.

²⁾ Budapest Székesfőváros Statisztikai és Közigazgatási Évkönyve. (Szerkeszti: Illyefalvi I. Lajos.) XV. évf. Budapest, 1927. 66—70. lapok. — U. a. XVII. évf. Budapest 1929. 48—53. lapok. — U. a. XX. évf. Budapest 1932. 56—59. lapok.

A budapesti főbérleti lakások bérvizonyait több szempontból tehetjük kutatás tárgyává. *Horizontális* irányban a *lakberek nagyságát* parti részek, bel- és kültelek, a régi és az új közigazgatási kerületek szerint, *vertikális* irányban pedig a lakások fekvése (a pincében, az alagsorban, a földszinten, a különféle emeleteken és a padláson levő lakások) szerint tagolhatjuk. A lakberek nagyságát a lakásnak a szobák száma szerint kimutatott nagyságával vethetjük egybe. A fővárosi 1930. évi lakbérvizonyokat a *kifizetett lakberek összege* alapján is vizsgálhatjuk és a lakberek összegét ugyancsak a már említett különféle szempontok szerint részletezhetjük. Ezáltal az *átlagos évi lakberek* kiszámítása válik lehetségessé. Az átlagos évi lakbereknek horizontális és vertikális irányú feldolgozásával további érdekes kutatási terület nyílik.

Az 1930. évvégi fővárosi lakbéradatokat a *házak építési ideje* szerint két részre tagolhatjuk: 1. az 1920. évig épült házak, 2. az 1921—1930. években épült házak szerint. A statisztikai anyag ily módon történt feldolgozásának nagy jelentősége van, mert az 1930. év végén érvényben volt kormányrendeletük szerint az 1920. április 10. előtt épült vagy átalakított házakban levő lakás kötött forgalmú volt, abban az esetben, ha olyan bérlő lakott benne, akinek bérlete 1927. november előtt keletkezett; a lakás kötöttsége pedig csak addig tartott, amíg e bérleti viszony fennállott, mert annak megszűntével a lakás szabad rendelkezés alá került.¹⁾

A budapesti 1930. évvégi lakásstatisztikai összeírásnál az adatokat nem gyűjtötték a kötött és szabad forgalmú lakások szerint részletezve, a statisztikai anyagnak ily szempontból való feldolgozása egyébként nehézségekbe ütközött volna. De a fővárosi legújabb lakbérstatisztikai adatoknak a házak építési ideje szerint két csoportra történt széjjelbontása lehetővé teszi, hogy statisztikailag kimutassuk azokat a nagy különbségeket, amelyek Budapesten a vizsgálat időpontjában általában az 1920-ig és az 1920 óta épült házakban levő főbérleti lakások bérei között mutatkoznak. E csoportosítás mellett a lakbérstatisztikai adatokat a házak építési idejére való tekintet nélkül egybefoglalva is vizsgáljuk.

Szociális szempontból különösen fontos, hogy a fővárosi lakbérvizonyokat az 1930. évvégi összeírás alapján *társadalmi rétegenként* is tüzetesen megvilágíthatjuk. Néhány társadalmi réteg budapesti 1928. évi lakbéreiről már korábban nyilvánosságra kerültek a lakás nagysága szerint feldolgozott adatok,²⁾ de a *főbérleti lakásokban élő budapesti népesség lakbér-*

¹⁾ *Borsos Endre*: Érvényes lakásrendeletek 1929. TÉBE-könyvtár 51. szám Budapest 1929. 11. 1.

²⁾ Lásd pl. *Laky Dezső*: Az iparosok szociális és gazdasági viszonyai Budapesten. Statisztikai Közlemények (Szerkeszti: *Illyefalvi I. Lajos*), 60. köt. 3. szám. Kiadja a Budapest székesfőváros statisztikai hivatala. Budapest, 1930. 344—351. lapok. — *U. a.* A kereskedők szociális és gazdasági viszonyai Budapesten. U. o. 61. köt. 4. szám. 240—248. lapok.

viszonyairól társadalmi rétegződés szerint e tanulmányunk nyújt első ízben átfogó képet. Tizenegy csoportra tagolva külön-külön is vizsgáljuk az egyes társadalmi rétegek lakbérviszonyait; főbérleti lakásaik számát a lakbér és a lakás nagysága szerint, az átlagos évi lakbéradatokat pedig ugyancsak a lakás nagysága és a főbérlet társadalmi állása szerint részletezve dolgozzuk fel.

E tanulmány szűk keretében a lakbérek alakulását érintő más tényezőkkel (így pl. a telekárakkal, a házak építési költségeivel stb.) nem foglalkozhatunk, hanem azon tényezők szerepének kidomborítására szorítkozunk, amelyekre vonatkozólag az 1930. évvégi részletes budapesti lakbérstatisztika alapján megbízható, hivatalos adatok állanak rendelkezésünkre.

*

A budapesti lakbérviszonyok időbeli változásairól csak hiányos képet kapunk a meglevő hivatalos adatokból. Az 1906. évi felvétel eredményeit ugyanis nem lehet a háború utáni adatokkal összehasonlítani, mert a lakástípusok megállapítása 1906-ban — mint ismeretes — nem a szobák száma, hanem a helyiségek száma szerint történt. Az 1920. és az 1925. évi anyagot ugyan egységes alapon, a szobák száma szerint dolgozták fel, de az adatok abnormális lakbérviszonyokra vonatkoznak, mert mindkét felvétel idején Budapesten kötött lakásforgalom volt. Az akkor érvényben volt kormányrendeletek értelmében az 1917. november 1-i lakbérek meghatározott százalékát kellett fizetni.

Az 1927. és az 1929. évi lakbérstatisztikai összeírások már a kötött lakásforgalom fokozatos felszabadításának idejére estek, de a begyűjtött adatok erre vonatkozólag nem nyújthatnak kellő tájékoztatást, mert a statisztikai anyagot a házak építésének időpontjára való tekintet nélkül dolgozták fel. Ennélfogva az 1927. és az 1929. évi lakbéradatoknak az 1930. évvégi részletes eredményekkel való szembeállítására alapján csak nagy óvatossággal lehet a fővárosi lakbérviszonyok időbeli alakulásából megbízható következtetést vonni.

IV. A budapesti lakásstatisztika néhány fontos adata az 1880—1930. évekből.

Mielőtt az 1930. évi fővárosi lakbérviszonyok beható tanulmányozására térnénk, retrospektív képet nyújtunk a budapesti lakáspiacon a kereslet és a kínálat oldalán döntő hatást gyakorló tényezők közül a népesség, az összes rendes lakások, a lakott lakások számadatairól, valamint a lakások és lakók megoszlásáról a bérlemények jellege szerint. *Az adatokból vont tanulságok a budapesti lakbérviszonyok mérlegelése szempontjából nagy fontossággal bírnak.*

Először a *fővárosi népesség* és a *rendes lakások* számának félszázados fejlődését ¹⁾ és a növekedés arányát tüntetjük fel.

Év	A népesség s z á m a	A rendes lakások	A népesség számának fejlődése indexszámában (1880. év = 100)	A rendes lakások fejlődése
1880.	364.487	71.638	100-0	100-0
1890.	486.671	100.949	133-5	140-9
1900.	717.681	155.114	196-9	216-5
1910.	880.371	174.256	241-5	243-2
1920.	928.996	206.467	254-9	288-2
1925.	960.995	212.215	263-7	296-2
1930.	1,006.393	244.251	276-1	341-0

A fenti számsorok éles megvilágításba helyezik a székesfőváros népességének és a rendes lakások számának hatalmas arányú fejlődését az 1880—1930. években. Budapest népességének félszázados fejlődésével e tanulmány keretében nem foglalkozhatunk. Itt csupán a népesség fejlődése és a lakásviszonyok közötti összefüggés kérdésének rövid tárgyalására szorítkozhatunk.

A két indexszámsor összehasonlításából kitűnik, hogy az 1880. évhez viszonyítva Budapest lakástermelése a vizsgált öt évtized népszámlálásainak időpontjában mindig nagyobb arányú volt, mint a népesség fejlődése. Míg 1880-tól 1930-ig a népesség száma 176-1 százalékkal gyarapodott, a rendes lakások állománya 241 százalékkal növekedett.

Ha adatainkat részekre tagoljuk és az egyes népszámlálások között eltelt évtizedek, illetve a háború utáni két lustrum fejlődését külön-külön vizsgáljuk, a *székesfőváros népességének fejlődése és a lakástermelés aránya* között mutatkozó eltéréseket a következő növekedési arányszámokkal fejezhetjük ki:

	A népesség számának	A rendes lakások százalékos növekedése
1880—1890-ig	33-5	40-9
1890—1900 «	47-5	53-7
1900—1910 «	22-7	12-3
1910—1920 «	5-5	18-5
1920—1925 «	3-4	2-8
1925—1930 «	4-7	15-1

A vizsgált időszakok közül Budapest lakásszaporulata csak 1900-tól 1910-ig volt számottevően kisebb arányú a népesség számbeli gyarapodásánál. A lakásszaporulat arányszámái visszatükrözik azt, hogy Budapesten

¹⁾ Budapest Székesfőváros Statisztikai és Közigazgatási Évkönyve XX. évf. id. kötet 22. l. — A hivatal a fővárosi népesség 1930. évi számát a lakásívek alapján állapította meg s ez okból az adat eltér a más helyen kimutatott népszámtól. Az 1930. évi adatokban benne foglaltatnak t. i. az 1930. évi XVIII. t.-c. által Budapesthez csatolt Budakeszi erdő és a csepeli állami kikötő adatai.

1880-tól a múlt század végéig egyre növekedő építkezési mozgalom volt. Az építkezési konjunktúra székesfővárosunkban a millenáris évet megelőző és azt követő években kulminált. A 20. század elején azonban a budapesti építkezés aránya egyszerre csökkent és csak 1905 után következett fellendülés, amely kisebb mérvű volt, mint a múlt század utolsó éveiben.¹⁾ Az 1910—1920. évek lakástermelése — túlnyomórészt az 1911—1914. évi építkezések következtében — lényegesen felülmúlta a népesség csekély szaporodási arányszámát. Az 1920—1925. években a fővárosi lakástermelés terén ismét nagy pangásnak lehettünk tanui. Viszont az összeomlás után Budapest népességének száma — főleg a Nagy-Magyarország megszállott területeiről menekültek tömegei révén — erősen megduzzadt. Mindez részben magyarázatát adja a háború utáni nagy lakásínségnek, amely a kötött lakásforgalom fenntartását hosszú időn át szükségessé tette. Az 1927—1929. években fővárosunkban kibontakozott nagy építkezési konjunktúra, a családi házépítkezéseknek állami kölcsönökkel való támogatása már 1930. év végéig is hatalmas lakásszaporulatot eredményezett. Ennek folytán lehetővé vált a *kötött lakásforgalom fokozatos felszabadítása*. Az 1926. óta észlelt jelentékeny mérvű lakástermelést Budapesten a házadómentesség nagyban előmozdította. Az élénk házépítkezési tevékenység Budapesten az 1931—1933. években tovább folytatódott.

A fővárosi népesség és a lakásállomány szaporodási arányszámainak vizsgálatánál nem feledkezhetünk meg arról, hogy *normális körülmények között a lakástermelésnek meg kell előznie a lakásszükséglet várható emelkedését,*²⁾ sőt kívánatos, hogy a népesség lakásváltoztatásának könnyűvé tétele és a lakbérek szabályozása céljából a lakásállománynak bizonyos százaléka üresen álljon. Rendkívüli viszonyok esetén persze ez az általános megállapítás nem érvényes. Így például a házépítési tevékenység pangása Budapesten a világháború után nem akadályozta meg a főváros népességének bevándorlás útján történt tényleges szaporodását, hanem a lakásínség fokozásához járult.

A tudományos irodalomban még nem alakult ki arra vonatkozólag egyöntetű felfogás, hogy az összes lakásoknak milyen aránya legyen üres. Hasse professzor véleménye szerint normálisan az összes lakások 3 százalékának kell üresen állania (ú. n. Hasse-féle szabály)³⁾; mások ezt a hányadot túl-

¹⁾ *Laky Dezső*: Budapest székesfőváros népességének fejlődése 1900-tól 1920-ig, különös tekintettel a fejlődés gazdasági rúgóira. Első rész. Statisztikai Közlemények. (Szerk.: *Illyefalvi I. Lajos*). Kiadta Budapest székesfőváros statisztikai hivatala. 55. kötet, 2. szám. Budapest 1927. 157. l.

²⁾ A lakástermelés és a lakásszükséglet kérdéseit részletesen megvilágítja *Adolf Weber*: Die Wohnungsproduktion c. tanulmánya. Grundriss der Sozialökonomik. VI. 2. kiadás. Tübingen 1923. 258—293 lapok.

³⁾ *Johannes Müller*: Grundriss der deutschen Statistik. II. Teil. Deutsche Wirtschafts-Statistik. Jena 1925. 299. l.

ságosan magasnak tartják. Véleményünk szerint *nem lehet általánosan meghatározott arányszámban megállapítani az üres lakásoknak azt a hányadát, amely a lakók és a háztulajdonosok érdekeit egyaránt kielégíti.* A szükségesnek vélt százalékot csak esetenként lehetne valamely város nagyságának, fejlődési lehetőségeinek, gazdasági, társadalmi és lakásviszonyainak kellő mérlegelésével megjelölni. Az üres lakások arányszáma a nagyvárosokon belül városrészek és lakástípusok szerint ingadozik.

A lakástermelés és az üres lakások aránya normális viszonyok között befolyást gyakorol a lakbérek alakulására. Ebből a szempontból érdeklődésre tarthatnak számot a Budapesten lakott rendes lakásoknak és lakóinak adatai az 1880—1930. évekről. A *laksűrűség* változásáról az egy-egy lakásra és egy-egy szobára eső átlagos lélekszám tájékoztató.

Év	A lakott rendes lakások száma	lakóinak száma	Lakásonkinti átlagos laksűrűség	Szobánkinti átlagos laksűrűség
1880.	68.535	342.426	5·00	2·51
1890.	94.359	468.759	4·97	2·47
1900.	144.125	694.107	4·82	2·48
1910.	169.034	803.828	4·76	2·60
1920.	203.993	858.369	4·21	2·33
1925.	209.874	868.016	4·14	2·29
1930.	239.508	916.210	3·83	2·13

Az *összes lakások és a lakott lakások* számsorának egybevetése azt mutatja, hogy Budapesten az 1880—1900. évi népszámlálások időpontjában az üres lakások aránya rendkívül magas volt (4·3—7·1%). Az *üres lakásoknak e túlságos nagy hányada közgazdasági, társadalmi és pénzügypolitikai szempontból egészségtelen és káros.* A világháború előtt 1910-ben az üres lakások aránya a lakásépítő tevékenységnek e század első éveiben történt csökkenése folytán 3 százalékra szállott alá. Bár ez az arányszám Hasse professzor felfogása szerint normálisnak tekintendő, elméleti megállapítása Budapesten a gyakorlatban nem nyert igazolást, mert a lakásviszonyok javítása céljából 1910-ben — a székesfőváros törvényhatóságának határozata alapján — nagyjelentőségű hatósági lakásépítő akció megvalósítása kezdődött.

A világháború után a budapesti súlyos lakásínség az üresen állott lakások arányának 1920—1925. évi összezsugorodásában is kifejezésre jut. Főleg az 1927—1930. évi nagy lakástermelés eredményeképpen az üresen állott lakások aránya emelkedett (1·9%). Ennek ellenére *Budapest lakásállományának 1930-ban még nem sikerült az abszolút lakásszükségletet normálisan kielégítenie.* Budapesten 1930 óta azonban a legutóbbi évek nagy lakástermelése és a népesség jövedelmi viszonyainak rosszabbodása következtében az üres lakások száma erősen megnövekedett.¹⁾

¹⁾ Budapesten a kibérelt lakások száma az 1932. év harmadik negyedében 7206, egy évvel utóbb már 12.097 volt. (Lásd: Budapest székesfőváros Statisztikai Havi-füzetek 1933. decemberi számát 14. l.)

A budapesti rendes lakások átlagos laksűrűsége a legutóbbi félszázad alatt némileg javult, de a szobánkinti átlag csekély változásából arra következtethetünk, hogy a székesfőváros népességének egy része túlszűfolt lakásokban él. (1930. év végén Budapesten az egyszobás főbérleti lakások átlagos laksűrűsége 3-48 volt).

A budapesti lakásviszonyok általános áttekintésénél végül arra mutatunk rá, hogy Budapest népességének egy töredéke nem rendes lakásokban, hanem rendkívüli (intézeti) háztartásokban vagy egyéb bérleményekben lakik. A lakások és lakóinak tagozódása a bérlemények jellege szerint Budapesten az 1880—1930. években a következőképen alakult:

Év	Rendes lakások	Rendkívüli háztartások	Egyéb bérlemények	Összesen
a) Száma.				
1880.	71.638	3.018	2.824	77.480
1890.	100.949	745	2.353	104.047
1900.	155.114	820	26.280	182.214
1910.	174.256	328	27.259	201.843
1920.	206.467	530	33.643	240.640
1925.	212.215	469	40.033	252.717
1930.	244.251	556	41.625	286.432
b) Lakóinak száma.				
1880.	342.426	12.232	9.829	364.487
1890.	468.759	11.274	6.638	486.671
1900.	694.107	12.919	10.655	717.681
1910.	803.828	39.232	37.311	880.371
1920.	858.369	46.346	24.281	928.996
1925.	868.016	38.365	54.614	960.995
1930.	916.210	41.542	48.641	1.006.393

Székesfővárosunkban a rendkívüli (intézeti) háztartások arányszáma csekély; lakóinak száma az 1910—1930. években nem mutat nagy ingadozást. A fővárosi lakásviszonyok egyik sötét oldalára világítanak rá az egyéb bérlemények¹⁾ adatai. 1930-ban még mindig 48.641 lélek nem kizárólag lakás céljára szolgáló helyiségben, hanem üzlettel vagy műhellyel kapcsolatos lakásokban, raktárakban, istállóknban, vagonokban stb. húzódt meg.

Nem vizsgálhatjuk tovább a székesfőváros 1880—1930. évi lakásstatisztikai anyagának egyéb, érdekes részleteit. A lakásstatisztika adalékai kétségtelenül bizonyítják, hogy Budapesten még a legutóbbi népszámlálás idején is a kislakásokban élő, szegényes néprétegek lakásviszonyai kedvezőtlenek voltak. A fővárosi lakáskérdésnek tehát társadalmi, közegészségügyi és erkölcsi szempontból még mindig sok megoldásra váró feladata van.

¹⁾ A régebbi népszámlálások a rendes lakásokon kívül kimutatott egyéb bérleményeket hiányosan és nem egyöntetűen írták össze.

V. A rendes lakások lakásbérleti viszonyai.

A lakásstatistikának egyik fontos kutatási szempontja az, hogy a rendes lakásokat (tehát nem intézeti háztartásokat vagy egyéb bérleményeket) milyen címen használják: a tulajdonos vagy annak családtagja lakik-e benne, főbérlet, természetbeni lakás vagy más címen használják-e. Bár e tanulmányban a fővárosi lakbérviszonyokat a bérbeadott lakások *tényleges* lakbérei alapján vizsgáljuk és figyelmen kívül hagyjuk a háztulajdonos, a háztulajdonos családtagjai által lakott, a természetbeni és az egyéb címen ingyenes lakások ú. n. bérértékét, mégis fontos annak megismerése, hogyan tagozódott Budapesten 1930-ban a bérbevett és az egyéb címen használt *rendes lakások* száma városrészek, közigazgatási kerületek szerint. (L. I. tábla.)

Budapesten a legutóbbi népszámlálás alkalmával végzett lakásösszeírás eredménye szerint az összes lakott rendes lakásoknak (tehát nem intézeti háztartások vagy egyéb bérlemények) 83%-a *főbérleti lakás*, körülbelül $\frac{1}{9}$ -e *természetbeni lakás* volt, míg a *háztulajdonosok és családtagjaik által használt lakások* aránya együttesen alig haladta meg az $\frac{1}{20}$ -ad részt; azoknak a lakásoknak hányada pedig, melyekért egyéb címen nem fizettek bért, elenyészően csekély (0.4%) volt.

Ha városrészenként vizsgáljuk a lakott rendes lakások e különféle kategóriáinak megoszlását, a legelső fontos tanulság az, hogy a *főváros jobbpartján jóval alacsonyabb az összes lakott lakások számából a főbérleti lakások részesedése, mint a balparton*, ezzel szemben a *budai és óbudai városrészekben a háztulajdonosok és családtagjaik által használt lakások aránya körülbelül háromszor akkora, mint a Duna balpartján elterülő városrészekben*. Budán és Óbudán aránylag sokan élnek a főváros népességének szerencsésebb rétegei saját vagy hozzátartozójuk tulajdonában levő lakásban. Ezek a városrészek nyilván nagyobb lehetőséget nyújtanak a családi- és társasházak építésére. A jelenlegi nehéz megélhetési viszonyok között fokozottabb mértékben tulajdoníthatunk fontosságot annak, hogy a lakosság egy része mentesül a lakbérfizetési gondoktól, — feltéve, hogy a saját vagy a család tulajdonában levő lakás nem jelent egyben birtokosa számára az évek óta tartó súlyos hitelviszonyok mellett nehezen elviselhető terhet, amint az a legutóbbi években a családi- és társas-házépítkezésekkel kapcsolatban, sajnos, gyakori jelenség.

A jobbparton a *természetbeni lakások* arányszáma is magasabb, mint a pesti oldalon. Budán és Óbudán 1930. év végén az összes rendes lakások közül minden hetediket e címen használták.

A túloldalon levő adatokból leszűrődő további fontos tanulság az, hogy *a főváros beltelkein lényegesen nagyobb a főbérleti lakások aránya, mint a kültelken*. A beltelken az összes használt, rendes lakásoknak közel $\frac{9}{10}$ része bérebe volt adva, a kültelken csupán 74%-a. Viszont a kültelken a természetbeni lakások

1. tábla. A lakott rendes lakások száma Budapesten 1930. év végén a lakásbérleti viszony szerint.

Városrész	A lakott lakások közül					Összes lakott rendes lakás
	háztulajdonos által lakott	háztulajdonos családtagjai által lakott	természetbeni lakás	lakója egyéb címen nem fizet bért	főbérleti lakás	
	a) Abszolút számokban.					
Jobbpart	5.200	1.161	8.217	678	40.582	55.838
Balpart	5.182	1.087	18.854	378	158.169	183.670
Beltelek	4.943	1.245	16.370	909	148.651	172.118
Kültelek	5.439	1.003	10.701	147	50.100	67.390
Jobbpart beltelek	2.860	652	5.112	647	34.722	43.993
« kültelek	2.340	509	3.105	31	5.860	11.845
Balpart körúton belül	700	217	4.623	155	34.101	39.796
« « kívül	1.383	376	6.635	107	79.828	88.329
« kültelek	3.099	494	7.596	116	44.240	55.545
Közigazg. kerületek szerint :						
I. kerület	2.483	549	4.228	556	19.819	27.635
II. «	1.062	235	1.623	79	9.712	12.711
III. «	1.655	377	2.366	43	11.051	15.492
IV. «	147	42	839	9	4.530	5.567
V. «	198	60	2.444	28	16.018	18.748
VI. «	1.349	304	3.682	53	35.793	41.181
VII. «	1.569	289	3.569	174	38.694	44.295
VIII. «	548	122	2.726	27	29.939	33.362
IX. «	315	82	2.251	68	20.265	22.981
X. «	1.056	188	3.343	19	12.930	17.536
Budapest összesen	10.382	2.248	27.071	1.056	198.751	239.508
	b) Százalékokban.					
Jobbpart	9.3	2.1	14.7	1.2	72.7	100.0
Balpart	2.8	0.6	10.3	0.2	86.1	100.0
Beltelek	2.9	0.7	9.5	0.5	86.4	100.0
Kültelek	8.1	1.5	15.9	0.2	74.3	100.0
Jobbpart beltelek	6.5	1.5	11.6	1.4	79.0	100.0
« kültelek	19.8	4.3	26.2	0.2	49.5	100.0
Balpart körúton belül	1.8	0.5	11.6	0.4	85.7	100.0
« « kívül	1.6	0.4	7.5	0.1	90.4	100.0
« kültelek	5.6	0.9	13.7	0.2	79.6	100.0
Közigazg. kerületek szerint :						
I. kerület	9.0	2.0	15.3	2.0	71.7	100.0
II. «	8.3	1.8	12.9	0.6	76.4	100.0
III. «	10.7	2.4	15.3	0.3	71.3	100.0
IV. «	2.7	0.8	15.1	0.1	81.3	100.0
V. «	1.1	0.3	13.0	0.1	85.5	100.0
VI. «	3.4	0.7	8.9	0.1	86.9	100.0
VII. «	3.5	0.7	8.0	0.4	87.4	100.0
VIII. «	1.6	0.4	8.2	0.1	89.7	100.0
IX. «	1.4	0.4	9.8	0.3	88.1	100.0
X. «	6.0	1.1	19.1	0.1	73.7	100.0
Budapest együtt	4.4	0.9	11.3	0.4	83.0	100.0

az összes használt, rendes lakásoknak körülbelül egyhatodát, a beltelken egytizedét sem alkotják. A főváros külső részeinek olcsóbb telkein nagyobb számban építettek az elmúlt évtizedben az alacsonyabbrangú közszolgálati és magánalkalmazottak, valamint gyáripari munkások számára természetbeni lakásokat.

Budapest periferiáin a háztulajdonosok és családtagjaik által használt lakások hányada közel háromszor nagyobb, mint a főváros belső részein. Az olcsóbb kültelken épült, kis családi házak jelentékeny számában kereshetjük ennek a feltűnő eltérésnek magyarázatát.

A lakásbérleti viszony alapján részletezett fővárosi lakáscsoportok arányszámai között még nagyobb különbségeket észlelhetünk, ha az adatokat *parti részek*, valamint *bel- és kültelkek* szerint egybevetve tesszük vizsgálat tárgyává. A használt, rendes lakások egyes kategóriáinak százalékos megoszlásánál a fővárosi végső eredményektől a legnagyobb eltéréseket a jobbpart kültelki városrésze mutatja: 1930. év végén itt az összes használt lakások közül a főbérleti lakások arányszáma az 50%-ot sem érte el, ezzel szemben a természetbeni lakások hányada körülbelül egynegyedrészt (26·2%), a háztulajdonosok vagy családtagjaik által használt lakásoké pedig egyötöd-rész volt. A főbérleti lakások legnagyobb hányadát a pesti beltelkeknek a Nagykorúton kívül eső területén írták össze (90·4%). Ellenben a balpart kültelkein, sőt a jobbpart beltelkein sem képviselt a főbérleti lakások aránya négyötöd-részt. A háztulajdonosok és családtagjaik által használt lakások részesedése szembeötlően alacsony a pesti beltelkeken; itt van fővárosunk *city-képződése*, ahol a hatalmas bérpalotákban főbérleti lakások és irodahelyiségek vannak. Viszont a budai és óbudai kültelkeken az összes használt rendes lakásoknak körülbelül egynegyedében a háztulajdonosok vagy családtagjaik laknak.

Az egyes *közigazgatási kerületek* közül Óbuda tűnik ki a főbérleti lakások legkisebb és egyben a háztulajdonosok, valamint családtagjaik által használt lakások legnagyobb hányadával. Nyomába lép a rendes lakások e kategóriáinak nagyjában hasonló arányszámával a Vár, Tabán, Krisztinaváros, Kelenföld és Lágymányos vidéke. A fővárosi vagyonosabb rétegek települési viszonyai szempontjából figyelemreméltó, hogy ezekben a jobbparti kerületekben találjuk a legnagyobb számban azokat, akiknek otthona a saját vagy családjuk tulajdonában levő lakás. A pesti kerületek közül Kőbányán a legmagasabb a természetbeni és a háztulajdonosok, illetőleg családtagjaik által használt lakások aránya, másrészt ennek megfelelően a legalacsonyabb (73·7) a főbérleti lakások százaléka. Eltekintve Kőbányának eme kirívóan eltérő arányszámaitól, a többi pesti kerületekben a főbérleti lakások hányada 1930. év végén 80—90 százalék között mozgott.

E rövid áttekintés után a *főbérleti lakások* tényleges bérvizsnyainak tanulmányozásából nyert fontosabb eredmények összefoglalásához kezdünk.

VI. A lakbérviszonyok Budapesten az 1930. év végén.

1. A főbérleti lakások számának tagozódása a lakbér nagysága és városrészek szerint.

A legutóbbi népszámlálással kapcsolatban végrehajtott budapesti lakásösszeírás lakbérstatisztikai anyagát először a házak építési ideje szempontjából dolgoztuk fel. A főbérleti lakások számát az *évi lakásbér nagysága* és az egyes *városrészek* szerint 1. az 1920. évig épült házakban és 2. az 1921—1930. években épült házakban a 2. táblázatunk tünteti fel.¹⁾

Budapesten a legutóbbi népszámlálás idején *az 1921 előtt épült házak főbérleti lakásai általában alacsonyabb lakbérkategóriákban helyezkedtek el, mint az 1921—1930. évek alatt épült házak főbérleti lakásai.* Mint ismeretes, nemcsak nálunk, hanem a külföldön is a világháború óta épült házak építési költségei többnyire jóval nagyobbak a békebelinél. De a fővárosi házak építési ideje szerint tagolt két nagy csoportjának lakbérviszonyainál 1930. év végén észlelt éles különbségek oka az is, hogy a statisztikai felvétel idején érvényben volt lakásügyi rendeletek szerint az 1920. április 10. óta épült házak lakásainak forgalma és bérmegállapítása korlátlan volt, ezzel szemben a korábban épült házakban a lakásforgalom — bizonyos, már fentebb említett esetekben — kötött volt és utóbbi lakások béreire vonatkozólag az 1917. novemberi alapbérek voltak irányadók.²⁾

Az 1930. évvégi lakásösszeírás időpontjában tehát az előbbi kategóriába tartozó összes lakások béreinek alakulásánál a lakáspiacon a kereslet és a kínálat törvényei már szabadon érvényesülhettek, míg a másik csoportba tartozó főbérleti lakások egy részénél a bérviszonyok még nem alakultak normálisan. Mivel az 1930. évvégi lakbéradatoknál nincs megkülönböztetés a kötött- és szabadforgalmú lakások szerint, hiányzik a megbízható statisztikai anyag a lakások e két kategóriájának bérnívója között fennállott eltérések pontos megállapítása céljából. Kétségtelen azonban, hogy az

¹⁾ Vizsgálódásaink alapjául a lakott, *ismert lakbérű* fővárosi lakások béradatai szolgálnak. Azoknak a bérbeadott lakásoknak arányszáma, melyeknek bérét a székesfővárosi statisztikai hivatal az 1930. évvégi lakásösszeírás alkalmával nem tudta megállapítani, mindössze 0·2%.

²⁾ 1930. év végén Budapesten a szabad rendelkezés alatt nem állott lakások bére általában annyi pengő volt, ahány korona az 1917. novemberi bérek alapján megállapított s aranykorona értékűnek tekintett alapbér volt. E szabály alól a lakásrendeletek két kivételt tettek: A 8888/1927. M. E. sz. rendelet 12. §-ában szabályozott felmondás hatálytalanítható volt az alapbér 100%-ának felajánlásával. A 4444/1929. M. E. sz. rendelet 5. §-a megengedte a hat és ennél több szobából álló lakások felmondását azzal a korlátozással azonban, hogy a felmondás hatálytalaná vált, ha a bérlő az alapbér 100%-ának fizetésére kötelezettséget vállalt; ezek a bérlők is a felmondás közlését követő bérnegyedről kezdve az alapbér 100%-ának megfelelő bért voltak kötelesek fizetni. (Lásd: *Borsos Endre* id. füzetének 16—17. lapjait.)

2. tábla. A főbérleti lakások számának megoszlása az évi lakbér nagysága és városrészek szerint.

Évi lakbér (pengő)	Jobbpart	Balpart	Bellek	Küttelek	Jobbpart		Balpart			Budapest összesen
					bellek	küttelek	környon		Küttelek	
							belül	kívül		
A) Abszolút számok.										
a) Az 1920. évig épült házakban.										
— 200	2.159	5.031	2.763	4.427	1.765	394	160	838	4.033	7.190
201— 300	5.028	11.527	7.172	9.383	3.987	1.041	483	2.702	8.342	16.555
301— 400	5.106	18.302	13.281	10.127	4.111	995	1.164	8.006	9.132	23.408
401— 500	3.155	20.306	17.469	5.992	2.549	606	2.266	12.654	5.386	23.461
501— 600	2.594	16.672	15.626	3.640	2.183	411	2.604	10.839	3.229	19.266
601— 800	3.510	18.769	19.534	2.745	3.133	377	4.313	12.088	2.368	22.279
801—1.000	2.725	13.703	15.192	1.236	2.575	150	3.998	8.619	1.086	16.428
1.001—1.200	2.193	9.382	10.908	667	2.080	113	3.160	5.668	554	11.575
1.201—1.400	1.814	6.585	7.976	423	1.748	66	2.378	3.850	357	8.399
1.401—1.600	1.504	5.803	6.999	308	1.444	60	2.364	3.191	248	7.307
1.601—1.800	1.003	4.052	4.858	197	966	37	1.745	2.147	160	5.055
1.801—2.000	843	3.139	3.835	147	803	40	1.528	1.504	107	3.982
2.001—2.400	901	3.531	4.283	149	862	39	1.890	1.531	110	4.432
2.401—3.000	699	3.256	3.814	141	675	24	1.985	1.154	117	3.955
3.001—	440	3.152	3.439	153	412	28	2.290	737	125	3.592
Ismert bérrel össz.	33.674	143.210	137.149	39.735	29.293	4.381	32.328	75.528	35.354	176.884
Ismeretlen bérrel .	89	298	314	73	76	13	97	141	60	387
b) Az 1921—1930. években épült házakban.										
— 200	72	620	29	663	27	45	1	1	618	692
201— 300	177	1.222	87	1.312	66	111	11	10	1.201	1.399
301— 400	248	804	135	917	90	158	11	34	759	1.052
401— 500	292	1.044	163	1.173	95	197	16	52	976	1.336
501— 600	571	2.210	850	1.931	381	190	73	396	1.741	2.781
601— 800	671	1.924	899	1.696	510	161	64	325	1.535	2.595
801—1.000	721	1.253	1.041	933	592	129	58	391	804	1.974
1.001—1.200	515	691	862	344	438	77	122	302	267	1.206
1.201—1.400	459	712	853	318	382	77	134	337	241	1.171
1.401—1.600	546	904	1.100	350	452	94	164	484	256	1.450
1.601—1.800	535	587	960	162	488	47	115	357	115	1.122
1.801—2.000	412	541	832	121	372	40	156	304	81	953
2.001—2.400	631	759	1.251	139	582	49	218	451	90	1.390
2.401—3.000	597	776	1.266	107	551	46	276	439	61	1.373
3.001—	355	593	841	107	316	39	253	272	68	948
Ismert bérrel össz.	6.802	14.640	11.169	10.273	5.342	1.460	1.672	4.155	8.813	21.442
Ismeretlen bérrel .	17	27	19	19	11	6	4	4	13	38

1921 óta épült fővárosi házakban levő főbérleti lakások átlagosan jóval magasabb béreit nemcsak a lakóházak építési költségeinek a háború utáni évtizedben bekövetkezett nagymérvű emelkedésével, hanem azzal is magyarázhatjuk, hogy a kutatásaink alapjául szolgáló statisztikai anyag gyűjtése idején az 1920. április előtt épült házakban a főbérleti lakások egy részénél a vonatkozó kormányrendeletek a lakbéréket igen alacsony színvonalon tartották.

Míg az 1920. évig épült házakban az összes főbérleti lakásoknak több, mint felénél az évi lakbér nem haladta meg a 600 pengőt és egyötöd részüknél 601—1000 pengő között mozgott, addig az 1921—1930. években épült házakban a főbérleti lakásoknak csak egyharmadéért fizettek 601 pengőnél kisebb lakbért, viszont az egyharmadrészt meghaladta az 1001—2400 pengős és körülbelül egytizedrésznyi volt a drágább lakások képviselője.

A legutóbbi népszámlálás idején az 1920. évig épült házakban a lakberek alakulásánál *parti részek* szerint nem mutatkoztak nagy eltérések: mindkét oldalon a főbérleti lakások túlnyomó részének (körülbelül négyötödének) évi bére 1200 pengőnél kevesebb és csupán egyötödének ennél magasabb összegű volt. Ezzel szemben jóval nagyobbak a főbérleti lakások bérei közötti különbségek fővárosunkban *bel- és kültelek* szerint. Nagy általánosságban az a szabályszerűség érvényesül, hogy *minél inkább távolodunk a főváros belteleiről a kültelek felé, az átlagos lakberek annál inkább csökkennek*. Budapest lakbérviszonyaira csak megfelelő módosítással alkalmazhatjuk Wiesernek a városi telekjáradék elméletéről szóló tanulmányában kifejtett azt a tételét, hogy a városi lakáspiacon a lakók túlkinálatának emelkedő vonala horizontálisan »városnegyedek szerint kívülről befelé« halad.¹⁾

A nagyvárosi lakás kiválasztásánál — bár rendszerint szerepet játszik a főbérlet, illetve a lakók foglalkozási helye, ez a szempont nem kizárólagosan döntő — más tényezők mérlegelése (például a ház fekvése, környezete, a lakásnak a gyermekek iskolájához, a közlekedési útvonalakhoz való közelsége stb.) előtérbe nyomul. A székesfőváros lakásviszonyainál a legutóbbi évtizedben a villamos- és autbusz közlekedés fejlődésével párhuzamosan egyre erősebben érvényesült a lakosság egy részének az a törekvése, hogy a jó levegőjű, napfényes városrészekben, távol a nagyváros központjától juthasson otthonhoz. Az egészségesebb városnegyedek modern, jól felszerelt lakásai iránt fokozódó kereslet következtében e lakások bérei olykor magasabbak, mint az azonos lakástípusba tartozó belvárosi lakásoké. Valószínű, hogy általában hasonló irányzat érvényesül jelenleg már más, külföldi nagyvárosok lakbérviszonyainál is. Hangsúlyoznunk kell tehát, hogy *nem a városnegyednek a nagyváros központjától való távolsága a döntő tényező e tekintetben, hanem a városrész jellege (beltelek vagy kültelek), egészséges vagy kevésbé egész-*

¹⁾ Wieser: Die Theorie der städtischen Grundrente id. m. XXII. 1.

séges környezete, a lakás nagysága, minősége, felszerelése, kényelmi berendezései és a lakáspiacon a lakás értékelésénél befolyást gyakorló egyéb tényezők.

A fővárosi lakbérek alakulásának változatos képe még sokkal élesebben kidomborodik, ha adatainkat parti részek, valamint bel- és kültelek szerint egybevetve vizsgáljuk. A legutóbbi népszámlálás idején az 1920-ig épült házakban Budán a beltelken a főbérleti lakások fele a 601 pengőn aluli évi bércategóriákba, kb. egyharmada a 601—1400 és egyhatoda az 1400 pengőnél magasabb évi bércsoportokba tartozott. Viszont ugyanakkor a budai és óbudai kültelken a főbérleti lakásoknak körülbelül négyötödét a 601 pengőn aluli és csupán egyhetedét a 601—1200 pengős évi bércategóriákban írták össze; ennél magasabb évi lakbért a budai kültelek régebbi házaiban csak kevés esetben, kivételképen fizettek.

A pesti oldalon még nagyobbak a beltelki és kültelki lakások bérvizonyai közötti különbségek. A részletes lakbérstatisztika alapján a balparti beltelken a Nagykörúton belül és kívül levő városrészek szerint is lényeges eltéréseket állapíthatunk meg. A Nagykörúton belül a gazdasági élet központjához közel fekvő s a közlekedés szempontjából is előnyös bérházak túlnyomó részében a jóminőségű lakásokért átlagosan nagyobb lakbéreket fizetnek, mint a Nagykörúton kívül, a gazdasági élet centrumától távolabb eső, a közlekedés szempontjából többnyire előnytelenebb fekvésű házakban levő főbérleti lakásokért, melyek jelentékeny részének minősége, felszerelése sem mindig a legmegfelelőbb. Ha mindezeket a körülményeket figyelembe vesszük, könnyen érthető, hogy a Nagykörúton belül az 1920. évig épült házakban a főbérleti lakások több mint felének (53,6%-ának) évi bére 1000 pengőnél, sőt egyötödének 2000 pengőnél is nagyobb volt, ellenben a Nagykörúton kívül fekvő házaknál e két lakbércategóriában a lakásoknak csupán 26,1, illetve 4,5%-át találjuk. A balparti lakbérek horizontális alakulásának vizsgálatánál tehát a Nagykörút alkalmas határvonalul szolgál; a Nagykörúton belül és kívül elterülő városrészek lakbéradataiból alkotott statisztikai sorokban jelentős különbségek vannak.

Ha a jobb- és balparton levő kültelki lakások évi bércategóriáinak százalékos megoszlását szembeállítjuk, arra következtethetünk, hogy a régebbi házakban Pesten a kültelki lakásokért általában kevesebbet fizetnek, mint Budán.

Az 1921—1930. években épült fővárosi házak főbérleti lakásainak 1930. évi bérszínvonala a jobb- és balparton, valamint a bel- és kültelken egyaránt jelentékenyen magasabb volt, mint az 1920. évig épült házakban. A főbérleti lakások számának lakbércategóriák szerint való megoszlásából azt a fontos tanulságot is meríthetjük, hogy az 1921—1930. években épült házak lakásainak bérei egyfelől a parti részek, másfelől a bel- és kültelek szerint jóval nagyobb eltéréseket mutatnak, mint a korábban épült házak azonos városrészeinél. Az 1920. évig épült házak főbérleti lakásainak bércategóriáinkint

való tagozódásánál parti részek szerint nincsenek számottevő különbségek, ezzel szemben az elmúlt évtizedben felépített házaknál Budán általában jóval nagyobb lakbérekről ad számot a statisztika, mint Pesten. Eme új házakban — a legutóbbi statisztikai felvétel szerint — a *jobbparton* 1600 pengőnél magasabb évi bért a lakásoknak közel kétötödéréért, *Pesten* csupán 22·3%-áért fizettek.

Azt a körülményt, hogy a főváros *beltelkein 1920 óta felépült házak* főbérleti lakásainak bérei többszörösen felülmúlják az ugyanakkor épült *kültelki házak* főbérleti lakásainak béreit, az ismert tényezők hatása mellett a beltelken bérbeadott modern, nagyobb igényeket kielégítő lakások magas előállítási költségeivel is magyarázhatjuk. Az 1930. év végén a beltelki lakások közel felének (46·1%-ának) évi bére 1600 pengőnél magasabb volt, ugyanakkor a kültelki lakások körülbelül háromötödérének évi bére 600 pengőn alul mozgott. A lakbérkülönbségek e tekintetben is tehát lényegesen nagyobbak, mint az 1920 előtt épült házak csoportjában a bel- és kültelki lakások szerint.

A 2. táblázatban általunk már összevont statisztikai anyag eredményeinek könnyebb áttekinthetősége céljából kiszámítottuk a budapesti főbérleti lakások 1930. évi lakbérének *mediánértékét* is; ezek az ideális középpértékek az évi lakbérek nagysága szerint rendezett statisztikai sorokban a középen talált lakás évi bérét fejezik ki, a házak építési ideje és a városrészek szerint részletezve.

3. tábla. A főbérleti lakások évi lakbérének mediánértékei Budapesten az 1930. évvégi állapot szerint.

Városrészek	Az 1920-ig épült házakban az évi lakbér medián-értéke pengőben	Az 1921—1930. években
Jobbpart	553·5	1.258·4
Balpart	598·6	747·6
Beltelék	725·6	1.521·0
Kültelék	359·8	555·5
Jobbpart beltelék	603·3	1.439·8
◊ kültelék	375·9	636·0
Balpart körúton belül ...	1.074·4	1.885·9
◊ ◊ kívül ...	645·1	1.494·8
◊ kültelék	358·1	549·0
Budapest	592·5	887·7

Az évi lakbérek mediánértékei szembetűnően mutatják a budapesti lakbérek alakulásánál egyfelől az 1920 előtt és az 1921—1930. években épült házakban levő főbérleti lakások, másfelől a különböző városrészek szerint a legutóbbi népszámlálás idején fennállott nagy különbségeket. E mediánértékek tanulságai is a fővárosi lakbérviszonyok vizsgálatánál fentebb megállapított szabályszerűségek érvényesülését igazolják.

2. A főbérleti lakások béreinek alakulása a lakás nagysága szerint.

Eddig a fővárosi lakbérviszonyok tanulmányozásánál nem voltunk tekintettel a lakások nagyságára. Mivel a lakbérek alakulásánál a lakás nagysága egyik legfontosabb tényező, a következő táblázatban összefoglaltuk azokat az adatokat, amelyek a főbérleti lakások számának tagozódását a lakás és az évi lakbér nagysága szerint tüntetik fel. Az egyes lakástípusok béradatait e táblázatban csupán a *szobák száma* (illetőleg a konyhából álló lakás) szerint közöljük; az egyes lakástípusokon belül a több helyiségből álló lakások *összetételének* részletezéséről itt — a rendelkezésünkre álló hely szűk terjedelme miatt — le kell mondanunk. A lakbérek alakulását a különféle lakástípusok összetétele szerint alább néhány jellemző *középtérték* segítségével fogjuk megvilágítani. (Lásd a 4. táblát.)

Társadalmi szempontból nagy figyelmet érdemel a lakásstatisztikának az a feltűnő adata, hogy *Budapesten a legutóbbi népszámlálás idején a főbérleti lakások nagyobbik fele csupán egyszobás volt. A fővárosi népesség jelentékeny része kénytelen a létfenntartási költségek közül a lakásszükségletre fordított kiadásokat oly módon a lehető legalacsonyabbra szorítani, hogy kislakásokba költözik vagy háztartások összeolvadnak.*

A kétszobás főbérleti lakások aránya a 30 százalékot sem éri el (28·3, illetőleg 29·7%) és az 1920. évig épült házakban csupán minden nyolcadik, az újabban épült házakban pedig minden hetedik bérbeadott lakás áll *három szobából. A világháború után a nagyobb bérlakások iránt a kereslet csökkent: az 1921 óta felépült házakban a háromnál több szobás főbérleti lakások aránya rendre kisebb, mint az 1920. évig épült házakban.*

A fővárosi lakosság nagy részének nehéz megélhetési viszonyaira következtethetünk abból, hogy a *főbérleti lakások körülbelül négyötöde legfeljebb kétszobás* és aránylag csak kevés család van abban a helyzetben, hogy nagy anyagi áldozatok árán a polgári jómódot jelentő négyszobás vagy annál tágasabb lakást bérelhessen.

A főbérleti lakások számának *a lakás és a lakbér nagysága* szerint részletezett adataiból több fontos tanulságot meríthetünk. Bár természetesen a fenti statisztikai sorokban is érvényesül az a szabályszerűség, hogy a *nagyobb, értékesebb lakások bérei általában magasabbak, de a lakbérek nem emelkednek a lakás nagyságával egyenlő arányban.*

Mielőtt e kérdés közelebbi tanulmányozásához kezdenénk, röviden meg kell emlékeznünk a *csak konyhából álló* főbérleti lakásoknak — fővárosunkban egyébként csekély számú — csoportjáról. Mint kirívó adatot jegyezhetjük fel, hogy ennél a legkezdetlegesebb lakástípusnál az 1930. évvégi felvétel eredménye szerint 800 pengőig terjedő évi lakbérek is akadtak. Sajátos, rendkívüli körülményeknek kellett közrejátszaniuk — ha csak szórványosan — abban, hogy ezekért a lakószobát nélkülöző lakásokért

4. tábla. A főbérleti lakások számának megoszlása a lakás és az évi lakbér nagysága szerint.

Évi lakbér (pengő)	Könyvtől álló lakás	1	2	3	4	5	6	7	8	8-nál több	Együtt
		sz o b á s l a k á s									
A) Abszolút számok.											
a) Az 1920. évig épült házakban.											
— 200	104	6.889	197	—	—	—	—	—	—	—	7.190
201— 300	141	16.021	382	11	—	—	—	—	—	—	16.555
301— 400	58	22.004	1.307	39	—	—	—	—	—	—	23.408
401— 500	59	20.568	2.745	86	3	—	—	—	—	—	23.461
501— 600	23	14.056	5.040	132	15	—	—	—	—	—	19.266
601— 800	21	8.687	12.756	755	48	12	—	—	—	—	22.279
801—1.000	—	1.958	12.845	1.476	132	13	4	—	—	—	16.428
1.001—1.200	—	521	7.686	3.123	226	18	1	—	—	—	11.575
1.201—1.400	—	232	3.451	4.287	409	18	2	—	—	—	8.399
1.401—1.600	—	78	1.996	4.264	901	57	10	1	—	—	7.307
1.601—2.000	—	24	1.391	4.708	2.620	261	22	3	4	4	9.037
2.001—2.400	—	—	234	1.632	2.081	431	42	11	1	—	4.432
2.401—3.000	—	—	61	843	2.036	851	130	24	5	5	3.955
3.001—5.000	—	—	12	156	927	1.320	501	123	37	8	3.084
5.001—	—	—	—	3	26	106	155	124	48	46	508
Ismert bérral összesen	406	91.038	50.103	21.515	9.424	3.087	867	286	95	63	176.884
Ismeretlen bérral	7	177	103	42	25	15	14	2	1	1	387
b) Az 1921—1930. években épült házakban.											
— 200	5	687	—	—	—	—	—	—	—	—	692
201— 300	13	1.374	12	—	—	—	—	—	—	—	1.399
301— 400	6	1.017	28	1	—	—	—	—	—	—	1.052
401— 500	2	1.144	186	4	—	—	—	—	—	—	1.336
501— 600	3	2.675	97	6	—	—	—	—	—	—	2.781
601— 800	—	2.050	477	64	4	—	—	—	—	—	2.595
801—1.000	—	892	1.055	23	4	—	—	—	—	—	1.974
1.001—1.200	—	533	615	51	6	1	—	—	—	—	1.206
1.201—1.400	—	368	647	148	7	1	—	—	—	—	1.171
1.401—1.600	—	143	1.022	261	23	1	—	—	—	—	1.450
1.601—2.000	—	31	1.537	441	58	8	—	—	—	—	2.075
2.001—2.400	—	—	551	760	63	14	2	—	—	—	1.390
2.401—3.000	—	—	126	1.013	216	14	3	1	—	—	1.373
3.001—5.000	—	—	12	269	434	132	20	7	1	1	876
5.001—	—	—	—	4	16	31	9	6	4	2	72
Ismert bérral összesen	29	10.914	6.365	3.045	831	202	34	14	5	3	21.442
Ismeretlen bérral	—	16	15	5	2	—	—	—	—	—	38

4. tábla. A főbérleti lakások számának megoszlása a lakás és az évi lakbér nagysága szerint. (Vége.)

Évi lakbér (pengő)	Konyhából álló lakás	1	2	3	4	5	6	7	8	8-nál több	Együtt
		s z o b á s l a k á s									
B) Százalékok.											
a) Az 1920. évig épült házakban.											
— 200	25·6	7·6	0·4	—	—	—	—	—	—	—	4·1
201— 300	34·7	17·6	0·7	0·1	—	—	—	—	—	—	9·4
301— 400	14·3	24·1	2·6	0·2	—	—	—	—	—	—	13·3
401— 500	14·5	22·6	5·5	0·4	0·0	—	—	—	—	—	13·2
501— 600	5·7	15·4	10·1	0·6	0·2	—	—	—	—	—	10·9
601— 800	5·2	9·5	25·4	3·5	0·5	0·4	—	—	—	—	12·6
801—1.000	—	2·2	25·7	6·9	1·5	0·5	0·5	—	—	—	9·3
1.001—1.200	—	0·6	15·3	14·6	2·4	0·6	0·1	—	—	—	6·5
1.201—1.400	—	0·3	6·9	19·9	4·3	0·6	0·2	—	—	—	4·7
1.401—1.600	—	0·1	4·0	19·8	9·6	1·8	1·2	0·4	—	—	4·1
1.601—2.000	—	0·0	2·8	21·9	27·8	8·4	2·6	1·1	4·2	6·4	5·1
2.001—2.400	—	—	0·5	7·5	22·1	13·9	4·8	3·8	1·1	—	2·5
2.401—3.000	—	—	0·1	3·9	21·6	27·6	14·9	8·4	5·3	7·9	2·3
3.001—5.000	—	—	0·0	0·7	9·8	42·7	57·8	43·0	38·9	12·7	1·7
5.001—	—	—	—	0·0	0·2	3·5	17·9	43·3	50·5	73·0	0·3
Összesen	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0
b) Az 1921—1930. években épült házakban.											
— 200	17·3	6·3	—	—	—	—	—	—	—	—	3·2
201— 300	44·8	12·6	0·2	—	—	—	—	—	—	—	6·5
301— 400	20·6	9·4	0·4	0·0	—	—	—	—	—	—	5·0
401— 500	7·0	10·5	3·0	0·1	—	—	—	—	—	—	6·2
501— 600	10·3	24·5	1·5	0·2	—	—	—	—	—	—	13·0
601— 800	—	18·8	7·5	2·1	0·5	—	—	—	—	—	12·1
801—1.000	—	8·2	16·6	0·8	0·5	—	—	—	—	—	9·2
1.001—1.200	—	4·8	9·7	1·7	0·7	0·5	—	—	—	—	5·6
1.201—1.400	—	3·3	10·1	4·9	0·8	0·5	—	—	—	—	5·4
1.401—1.600	—	1·3	16·0	8·6	2·7	0·5	—	—	—	—	6·8
1.601—2.000	—	0·3	24·1	14·4	7·0	4·0	—	—	—	—	9·7
2.001—2.400	—	—	8·7	25·0	7·6	6·9	5·8	—	—	—	6·5
2.401—3.000	—	—	2·0	33·2	26·0	6·9	8·8	7·1	—	—	6·3
3.001—5.000	—	—	0·2	8·9	52·3	65·3	58·9	50·0	20·0	33·4	4·2
5.001—	—	—	—	0·1	1·9	15·4	26·5	42·9	80·0	66·6	0·3
Összesen	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0

ily magas lakbéreket állapítottak meg. A csak konyhából álló lakások medián évi bérértéke 1930. év végén a legutóbbi évtized alatt épült házakban 273·1 pengő, a régebbi házakban pedig 207 pengő volt.

Vizsgáljuk most előbb az 1920. évig épült házakban levő főbérleti lakások bérvizonyait a lakás nagysága szerint. E házakban az *egyszobás* lakások legjellemzőbb csoportjainak évi bére 301—400 és 401—500 pengő. A legutóbbi népszámlálás idején e házcsoporthoz az egyszobás lakások zömének (62·1%-ának) évi bére 301—600 pengő közt mozgott; körülbelül minden hatodik egyszobás lakásért 201—300 pengő és minden tizedikért 601—800 pengő évi bért fizettek. A 200 pengőn aluli és a 800 pengőn felüli lakbérek arányszáma e lakástípusnál elenyésző. Az egyszobás lakások medián évi bérértéke az 1920. előtt épült házakban 402·9 pengő. Nyilván a már hosszabb idő óta bérelt, a statisztikai felvétel idején még kötött forgalmú lakások túlnyomó részének alacsony lakbér-színvonala alakítja ki ezt a szerény középértéket.

A *kétszobás* lakások leggyakoribb évi bére e házakban 1930. év végén 601—1000 pengő közé esik. A kétszobás lakások háromnegyedrésze (76·5%-a) az 501—1200 pengős és csupán egytizede az 1201—1600 pengős évi bércsoportokba tartozott. De akadnak e lakástípusnál 1601—2000 pengős, sőt kivételesen 2000 pengőt meghaladó évi lakbérek is. A kétszobás lakások medián bérértéke azonban csak 840·6 pengő.

A *háromszobás* lakások legsűrűbb bércsoportja az 1601—2000 pengős kategória: e lakástípus túlnyomó részéért (76·2%) a főbérletők 1001—2000 pengő, egytizedéért 601—1000 pengő és egykilencedrészéért (11·4%) 2001—3000 pengő évi bért fizettek. A háromszobás lakások évi bérértékének mediánja az 1920. évig épült házakban 1439·8 pengő, tehát 71·3 százalékkal magasabb, mint a kétszobás lakásoké.

Minél feljebb haladunk a nagyobb főbérleti lakástípusoknál, bérvizonyaik vizsgálatából a magasabb bércsoportok egyre erősebb képviselése bontakozik ki: az 1930. évvégi állapot szerint a *négyszobás* lakások 71·5 százaléka az 1601—3000 pengős, az *ötszobás* lakások 84·2 százaléka a 2001—5000 pengős, a *hatszobás* lakások háromnegyedrésze a 2400—5000 pengős évi bércsoportokban tömörült.

A nagyobb lakások drágább bérei jutnak kifejezésre a medián bérértékekben is:

	P
Négyszobás lakás évi medián bérértéke	2.068·8
Ötszobás „ „ „ „	2.917·5
Hatszobás „ „ „ „	3.888·2
Hétszobás „ „ „ „	4.691·0
Nyolcszobás „ „ „ „	5.035·7
Nyolcnál több szobás lakás évi medián bérértéke	5.966·7

A hétnél több szobás lakások évi medián bérértékei már nem emelkednek oly mértékben, mint az alacsonyabb lakástípusoké. Meg kell jegyeznünk,

hogy a 4. tábla összevont adataiból a legnagyobb s egyben legdrágább lakások bérvizonyainak változatai nem domborodhatnak ki eléggé, mert a 3000 pengőnél magasabb lakbérkategóriákat — a drága lakásoknak az összes főbérleti lakásokéhoz képest viszonylag csekély száma miatt — csak két csoportra (a 3001—5000 pengős és az annál magasabb évi bércategóriákra) tagoltuk.

Nagyjában hasonló szabályszerűségek szerint tagozódnak az 1921—1930. években épült házak lakásainak különféle nagyságtípusai is az egyes lakbér-csoportokban, azzal az eltéréssel, hogy itt az összes lakástípusoknál a domináló arányszámokat magasabb lakbércsoportokban találjuk, mint az 1920 előtt épült házak főbérleti lakásainak azonos nagyságú lakástípusainál. Így például az újabb házakban az *egyszobás lakások* túlnyomó része (62·0%-a) nem a 301—600 pengős, hanem a 401—1000 pengős évi bércategóriákban, a *kétszobás lakások* háromnegyedrésze nem az 501—1200 pengős, hanem a 801—2000 pengős, a *háromszobás lakásoknak* csaknem hasonló hányada (72·6%-a) pedig nem az 1201—2000 pengős, hanem az 1601—3000 pengős lakbércsoportokban helyezkedik el.

A házak építési ideje szerint szétválasztott e két nagy lakáscsoport lakbérei között az 1930. év végén észlelt különbségeket a medián bérértékek is szembetűnően mutatják. Az 1921—1930. években épült házak főbérleti lakásainak az egyes lakástípusok szerint kiszámított 1930. évi medián bérértékei a következők:

	P
Csak konyhából álló lakás	273·1
Egyszobás lakás	546·2
Kétszobás «	1.412·8
Háromszobás «	2.275·5
Négyszobás «	3.159·0
Ötszobás «	3.939·4
Hatszobás «	4.200·0
Hétszobás «	4.714·3
Nyolcszobás «	6.250·0

Az 1921—1930. években és a korábban épült házak főbérleti lakásainak medián bérértékei között a különbségek főleg a két- és a háromszobás lakástípusoknál nagyok. Az 1920 óta épült házakban a kétszobás lakások medián bérértéke például 68 százalékkal, a háromszobás lakásoké pedig 58 százalékkal magasabb, mint a korábban épült házak azonos lakástípusainak mediánja. Ennek oka az lehet, hogy míg a régebbi házakban e kislakásokat a statisztikai felvétel időpontjában többnyire hosszabb idő óta bérelték s így azokért az érvényben volt rendeletek értelmében az 1917. novemberi (koronaértékű) lakbéreket pengőben fizették, tehát e lakások bérei az újabban épült házak lakbéreihez képest igen alacsonyak voltak, addig az elmúlt évtizedben épített házak béreit a felek szabad megegyezése alapján állapították meg. Aki a nagy költségekkel felépített modern házak — többnyire minden kényelmi berendezéssel ellátott — két- vagy három-



szobás lakásaiba költözött, annak kétségtelenül viszonylag nagy anyagi áldozatot kellett hoznia. *A legutóbbi népszámlálás óta a népesség jövedelmi viszonyainak további általános rosszabbodása folytán megindult lakbérnövekedési irányzat persze az új házak modern lakásainak bérszínvonalánál is érvényesül.* Bizonyosra vehetjük, hogy a jelenlegi (1933. évvégi) lakbérviszonyok alapján végzendő statisztikai felvétel az új házak két- és háromszobás főbérleti lakásainak is jóval alacsonyabb béreiről fog beszámolni.

A lakbérviszonyoknak a lakás és a lakbér nagysága szerint történt kutatása is megerősíti tehát azt a megállapításunkat, hogy az 1930. év végén az egy évtizeden belül épített házakban a főbértek általában magasabb béreket fizettek, mint a korábban felépült házakban.

3. A lakberek alakulása a lakás összetétele szerint.

A lakbereknek az egyes lakástípusok különféle összetétele szerint megfigyelt változatait is a medián számítás eredményei alapján mutatjuk be. Az egyszobás lakások 1930. évi medián bérértékei a lakás összetétele szerint a fővárosi házak két nagy csoportjánál következőképpen alakulnak:

	Az 1920. évig épült házakban az évi medián lakbérérték pengő	Az 1921—1930. években épült házakban az évi medián lakbérérték pengő
Egyszoba-konyhás lakás	411·9	537·4
Egyszoba-konyhás, előszobás lakás	527·7	576·4
Egyszoba-konyhás, előszobás, fürdőszobás lakás	759·4	1.044·2
Egyszoba-konyhás, előszobás, cselédszobás lakás	644·8	684·4
Egyszoba-konyhás, előszobás, cselédszobás és fürdőszobás lakás	880·0	1.272·4
Csak egyszobás lakás	282·1	348·9
Egyszobás, előszobás lakás	490·6	630·0
Egyszobás, előszobás, fürdőszobás lakás	891·0	1.126·0

Az évi medián lakbérértékekben rejlő szabályszerűségek kutatása előtt az egyszobás főbérleti lakások különböző összetételének gyakoriságát néhány adattal világítjuk meg. A legutóbbi népszámlálás idején az 1920. évig épült házakban az összes egyszobás főbérleti lakások négyötöde csak szoba-konyhából állott és egynyolcadához konyha sem tartozott. Ezzel szemben az 1921—1930. években épült házakban a legutóbbi népszámlálás idején az összes egyszobás főbérleti lakások közül a szoba-konyhás lakásokra már csupán kétötöd rész jutott. Mindkét házcsoportban jóval kevesebb azoknak az egyszobás lakásoknak az arányszáma, amelyeket előszoba tesz kényelmesebbé. Az 1920. évig épült házakban viszonylag igen kevés egyszobás főbérleti lakáshoz tartozik fürdőszoba; az újabb házakban gyakoribb a fürdőszobával is felszerelt egyszobás lakás. *A világháború óta a házépítkezéseknél általában nagyobb súlyt helyeznek arra, hogy a kislakásokat is a kényelem, a higiéné követelményeinek megfelelően építsék.* De szinte kivétel-számba mennek a cselédszobával is kiegészített egyszobás lakások. Nyilván-

való, hogy aki az egyszobás lakás bérét nehezen tudja előteremteni, az háztartási alkalmazottat aligha tarthat s ennél fogva a cselédszobát könnyen nélkülözheti.

Az *egyszobás* lakástípuson belül a lakbérek alakulását a *lakások különféle összetétele* szerint vizsgálva, a medián bérértékek mindkét házcsoportnál annak az általános szabályszerűségnek érvényesülését mutatják, hogy *minél kényelmesebb, jobban felszerelt valamely lakás, annál magasabb a bére. Különösen a fürdőszoba kényelmét kell a főbérlőknek drágán megfizetniük.* A fürdőszobával ellátott egyszoba-konyhás, előszobás lakások 1930. évi medián bérértéke az 1920 előtt épült házakban 43·9 százalékkal, az újabb házakban pedig 81·1 százalékkal nagyobb, mint a fürdőszobát nélkülöző egyszoba-konyhás, előszobás lakásoké. Nem okozhat az sem meglepetést, hogy az összes mellékhelyiségekkel (tehát konyhával, előszobával, fürdőszobával és cselédszobával is) rendelkező egyszobás lakások bérének középértéke kétszeresnél is magasabb, mint általában az egyszobás lakások medián bére. A konyha nélküli egyszobás előszobás és fürdőszobás lakások föltűnően magas medián bérértékeit azzal magyarázhatjuk, hogy ezek a számok a kényelmes, modern úgynevezett »garszon lakások« bérviszonyait fejezik ki. A világháború óta nálunk Csonka-Magyarországon megnőtt e »garszon lakások« iránt való kereslet. 1930. év végén Budapesten már 20.030 konyha nélküli egyszobás (kisebb részben előszobás, fürdőszobás) lakást írtak össze.

A lakás összetétele szerint mutatkozó különbségek a *kétszobás lakások* különféle típusainak medián bérértékeiben is jelentkeznek:

	Az 1920. évig épült házakban az évi medián lakbérérték pengőben	Az 1921—1930. években Az évi medián lakbérérték pengőben
Kétszoba-konyhás lakás	629·2	802·9
Kétszoba-konyhás, fürdőszobás lakás	783·5	1.020·0
Kétszoba-konyhás, előszobás lakás	770·5	858·5
Kétszoba-konyhás, előszobás, fürdőszobás lakás ...	940·7	1.346·4
Kétszoba-konyhás, előszobás, cselédszobás lakás ...	929·0	963·6
Kétszoba-konyhás, előszobás, cselédszobás és fürdőszobás lakás	1.118·8	1.682·1
Csak kétszobás lakás	580·0	825·0
Kétszobás, előszobás lakás	795·1	1.000·0
Kétszobás, előszobás, fürdőszobás lakás	1.063·2	1.515·4

A *kétszobás lakások* különféle összetételét feltüntető statisztikai adatok a főbérleti lakásviszonyokról már kedvezőbb képet nyújtanak. Főleg a világháború után épített házakban a kétszobás lakásokat is mind kényelmesebben, jobban szerelik fel. Az 1920 előtt épült házakban az összes kétszobás lakásoknak közel egyharmadához (31·6%-ához) csupán konyha tartozik, viszont az újabb házakban e kezdetleges lakástípust alig öt százalék képviseli és jóval nagyobb a fürdőszobás lakások arányszáma. *Magyarország jelenlegi területén s különösen Budapesten az 1918. évi összeomlás óta a népességnek egyre szélesebb rétegei kénytelenek a jövedelmi és vagyoni viszonyok romlása miatt kisebb lakásokba költözni, de — főleg a középosztály tagjai — a kisebb*

lakások összetételében is azt a viszonylagos kényelmet keresik, amelyhez korábban, a jobb időkben hozzászoktak. Az újabb házépítéseknel e körülményt kétségtelenül figyelembe veszik. *Budapesten mind nagyobb tért hódít a tökéletesen felszerelt kislakások száma.* Az 1930. évvégi lakásösszeírás eredménye szerint az 1920. évig épült házakban az összes kétszobás főbérleti lakásoknak csak egyötödéhez, az azóta épült házakban már több, mint feléhez tartozott konyha, előszoba, cselédszoba és fürdőszoba is. Igaz ugyan, hogy *e lakások bére, különösen az utóbbi házsoportban, aránylag drága volt.* Az 1600—1700 pengős évi bér ily kétszobás lakásért az alacsonyabb jövedelmi kategóriákba tartozók számára valóban súlyos terhet jelent: *ez szociális szempontból a fővárosi lakás piac egyik sajnálatos árnyoldala volt 1930-ban.* A legutóbbi népszámlálás idején az 1921—1930. években épült házakban pontosan száz oly konyhanélküli kétszobás főbérleti lakást írtak össze, amelyhez előszoba és fürdőszoba tartozik. Feltűnő, hogy *e »garszon lakások«* medián bérértéke közeljár a teljes összetételű, tehát konyhával és cselédszobával is ellátott lakások középpértékéhez. E drága kétszobás főbérleti lakások többsége a minőség, a felszerelés, a kényelmi berendezések és a ház fekvése szempontjából is a legjobbak közé tartozik.

A háromszobás főbérleti lakások jelentékeny része modern, jól felszerelt. Az 1921—1930. években épült házakban a háromszobás főbérleti lakásoknak több, mint kilenctizedéhez az összes mellékhelyiségek kapcsolódnak; ennél az épületcsoportnál a többi — hiányosabb összetételű — háromszobás lakások medián bérértékének feltüntetése nem látszik indokoltnak, mert a csekélyszámú, kivételes esetek lakbéreinek középpértékéből nem lehet helyes következtetést vonni. Ezért itt most csak az 1920. évig épült házakban levő háromszobás főbérleti lakások 1930. évi medián bérértékeit soroljuk fel a lakás különböző összetétele szerint:

	P
Háromszoba-konyhás lakás	819.4
Háromszoba-konyhás, fürdőszobás lakás.....	1.103.8
Háromszoba-konyhás, előszobás lakás	1.004.5
Háromszoba-konyhás, előszobás, fürdőszobás lakás	1.267.4
Háromszoba-konyhás, előszobás, cselédszobás lakás.....	1.206.7
Háromszoba-konyhás, előszobás, cselédszobás és fürdőszobás lakás.....	1.522.8
Háromszobás, előszobás lakás	1.311.1
Háromszobás, előszobás, fürdőszobás lakás	1.533.3

Az 1920. évig épült házak háromszobás főbérleti lakásainak háromnegyedrészé az összes mellékhelyiségekkel rendelkezik; e lakástípus medián bérértéke (1522.8 pengő) jelzi a modern, háromszobás főbérleti lakások többségének magas bérszínvonalát. Még egy háromszobás lakástípus kiugró medián bérértéke vonja magára a figyelmet: a háromszobás, (konyha nélküli) előszobás és fürdőszobás, garszon lakásoké, melyeknek túlnyomó többségéért 1930-ban a régebbi házakban 1500 pengőnél magasabb évi bért fizettek.

Az 1921—1930. években épült házak háromszobás, minden mellékhelyiséggel ellátott lakásainak évi medián bérértéke (2336·9 pengő) nem sokkal tér el a ház-csoport összes háromszobás főbérleti lakásainak bérmediánjától (2275·5 pengő).

A négy- és többszobás lakások túlnyomó része szintén minden mellékhelyiséggel fel van szerelve; e nagyobb lakások összetételének részletezését és a mediánszámok közlését is mellőzhetjük.

Az 1—3 szobás főbérleti lakások bérvizonyainak a különböző összetételű lakástípusok szerint való kutatásából tehát kitűnik, hogy a lakószoba vagy lakószobák száma mellett a mellékhelyiségek száma és minősége is lényegesen befolyásolja a lakberek kialakulását. A fürdőszobás lakások általánosságban jóval drágábbak, mint az ugyanolyan nagyságú, de fürdőszobával nem rendelkező lakások. A szabad lakásforgalom esetén bizonyos nagyságú lakáskategórián belül a lakberek megállapításánál a lakás fekvése, felszerelése, modern vagy kevésbé modern volta, kényelmi berendezései döntő hatást gyakorolnak.

4. A fizetett lakberek összege a főbérleti lakások nagysága szerint.

A legutóbbi statisztikai felvétel alapján a fizetett évi lakberek összegének megállapítása is lehetővé vált. Az 1930. évi összlakbér a budapesti főbérleti lakások nagysága és a házak építési ideje szerint a következőképen alakult.

5. tábla. A fizetett lakberek összegének alakulása Budapesten 1930-ban a főbérleti lakások¹⁾ nagysága szerint.

A lakás nagysága	Az 1920. évig	Az 1921—1930. években	Általában, tekintet nélkül az építési évre
	épült házakban		
a fizetett lakberek évi összege			
a) Ezer pengőben.			
Konyhából álló lakás	138·7	8·8	147·5
1 szobás lakás	39.585·3	6.494·3	46.079·6
2 « «	45.706·5	8.978·7	54.685·2
3 « «	33.049·1	6.974·0	40.023·1
4 « «	21.045·6	2.625·5	23.671·1
5 « «	9.605·8	812·7	10.418·5
6 « «	3.549·9	148·5	3.698·4
7 « «	1.435·1	67·4	1.502·5
8 « «	552·0	35·7	587·7
8-nál több szobás lakás	412·0	17·4	429·4
Együtt	155.080·0	26.163·0	181.243·0
b) Százalékokban.			
Konyhából álló lakás	0·1	0·0	0·1
1 szobás lakás	25·5	24·8	25·4
2 « «	29·5	34·3	30·2
3 « «	21·3	26·7	22·1
4 « «	13·6	10·0	13·1
5 « «	6·2	3·1	5·7
6 « «	2·3	0·6	2·1
7 « «	0·9	0·3	0·8
8 « «	0·4	0·1	0·3
8-nál több szobás lakás	0·2	0·1	0·2
Együtt	100·0	100·0	100·0

¹⁾ Csak a lakott, ismert lakbérű főbérleti lakások.

Az 1930. évvégi állapot szerint a *lakott, ismert bérű főbérleti lakások évi bérösszege* Budapesten 181 millió pengő volt, amelyhez az 1920. évig épült házak lakásainak főbérlei 155 millió pengővel, az utóbb épített házak főbérlei pedig kb. 26 millió pengővel járultak. E hatalmas lakbérösszeg több szempontból nagy jelentőségű: mint a *főbérleti lakásokban élő fővárosi népesség megélhetési költségeinek egyik jelentékeny tétele*, továbbá mint a *fővárosi háztulajdonosok jövedelmének forrása* s végül mint az *állam és a főváros adóztatásának egyik gazdag alapja*.

A háztulajdonosok lakbérjövödelmével kapcsolatban e helyen is tárgyilagosan megállapíthatjuk, hogy a *legutóbbi években a házbirtokra egyre súlyosabb adóteher nehezedik.*¹⁾ A házbirtokot közvetlenül és közvetve sujtó közterhek adóköteles háznál 1931-ben a nyers házbérbevétel 44·3 százalékát, 1932-ben már 52·1 százalékát vették igénybe. Bár a nagy bérházak tulajdonosai például a földbirtokosokkal szemben a jövedelem szempontjából jelenleg kétségtelenül előnyösebb helyzetben vannak, viszont nem szabad megfeledkeznünk arról sem, hogy a *világháború alatt és az összeomlás után éveken át a kötött lakásforgalom idején a házbirtokosoknak alig volt jövedelmük. Pénzünk értékének fokozatos romlása idején a papírkoronában* (az 1917. november elseji bérösszeg bizonyos százalékában) *megállapított lakbérek a házbirtokosok közterheit és a házak fenntartási költségeit sem fedezték.*

A legutóbbi években, amikor az általános gazdasági helyzet rosszabbodása folytán a közületek közszolgáltatási bevételei többnyire jelentékenyen csökkentek, az *állam és a főváros adóztatása szempontjából a budapesti házbérjövödelmek egyre fokozódó jelentőségre tettek szert.*

A fenti adatok a kifizetett lakbérek összegének a *pénzügyi politika* szempontjából való nagy fontosságát is kidomborítják.

Az 5. táblázatban kimutatott 181 millió pengőnyi évi lakbérösszegeből — tekintettel a főbérleti kislakások számának túlsúlyára — az 1—3 szobás lakások főbérlei viselték a legnagyobb hányadot. Ha a fizetett lakbérek összegét a házak építési ideje szerint tagolt két nagy épülecsoportban különkülön vizsgáljuk, azt látjuk, hogy a kisebb (1—3 szobás) lakások főbérlei az 1921—1930. években épült házakban közel kilenctizedrésszel, az 1920-ig épült házakban pedig csak háromnegyedrésszel járultak a főbérleti lakások bérösszegéhez. Bár az elmúlt évtized alatt felépített házakban a lakbérek 1930. év végén általában drágábbak voltak, mint a régebbi házakban, viszont a másik épülecsoportban a háromnál több szobás főbérleti lakások jelentékenyebb arányszámot képviseltek.

A *kifizetett lakbérek összegének a lakás nagysága szerint való tagozódása tehát a különböző nagyságú lakások előfordulásának gyakorisága és az egyes lakástípusok átlagos lakbérszívnvonalára irányítja.*

¹⁾ V. ö. Szerző: A közterhek alakulása Csonka-Magyarországon id. m. 57. l.

5. A főbérleti lakások bérvizonyainak alakulása társadalmi tagozódás szerint.

a) Általánosságban.

A fővárosi lakbérvizonyok tanulmányozása során most ahhoz az érdekes és szociális szempontból különösen fontos kérdéshez jutottunk el: hogyan alakulnak az egyes *társadalmi rétegek* főbérleti lakásainak bérei. A különböző társadalmi rétegek budapesti lakbérvizonyainak az 1930. évvégi széleskörű statisztikai anyag alapján végzett beható kutatásáról az alábbi fejtegetéseink számolnak be. Az adatok az egyes társadalmi rétegek *főbérleti* lakás- és lakbérvizonyait világítják meg; ennek révén a megfigyelt társadalmi rétegek életviszonyainak egyik részletébe nyerünk betekintést.

A vizsgálódásaink alapjául szolgáló gazdag statisztikai anyag a fővárosi népesség társadalmi tagozódásának csaknem teljesen kimerítő részletezését nyújtja. Az őanyag feldolgozásánál a székesfővárosi statisztikai hivatal a főszólyt a *társadalmi rétegekre* és nem a foglalkozási csoportokra fektette. Egyes foglalkozási csoportokat (pl. az őstermelés körébe tartozó földbirtokosokat, földműveseket, kertészeket stb.), akik Budapest népességében csekély számban vannak képviselve, a székesfővárosi statisztikai hivatal a lakbéradatoknak társadalmi rétegenként való részletezésénél külön nem vett figyelembe. Budapest főbérelőinek társadalmi rétegeződés szerint 11 csoportra való tagolása a lakbérvizonyoknak e szempontból alapos, átfogó vizsgálatát teszi lehetővé.

Hangsúlyoznunk kell azonban, hogy az egyes társadalmi rétegek *főbérleti lakás- és lakbérvizonyainak* alakulása nem lehet általában eléggé jellemző a társadalmi rétegek *megélhetési viszonyaira*; utóbbi kérdés vizsgálatához nemcsak az összes társadalmi rétegek lakásviszonyainak részletesebb feltárására volna szükség, hanem a jövedelmi és vagyoni viszonyok megállapítására, a családi háztartási számadások adatainak gyűjtésére és feldolgozására stb. Ezzel kapcsolatban persze sok oly probléma vetődik fel, amelyekre a statisztika nem is képes megbízható, pontos választ adni.

De az egyes társadalmi rétegek *lakásviszonyainak* megvilágításánál nem szorítkozhatunk csupán a *főbérleti* lakásokra. A főbérleti lakások mellett a háztulajdonosok vagy családtagjaik által lakott, továbbá a természetbeni és egyéb címen ingyenes lakások számának társadalmi tagozódását is vizsgálat tárgyává kell tennünk. Utóbbi szempontok egybevetésével részletezi a 6. táblázat a Budapesten 1930. év végén lakott, rendes lakások számát.

A különböző társadalmi rétegek közül a *nyugdíjasok és vagyonukból élők* együttes csoportjánál a legnagyobb a *háztulajdonosok által lakott lakások* hányada; a nyugdíjasok és a vagyonukból élők lakásai közül a legutóbbi népszámlálás idején körülbelül minden kilencedik a lakó tulajdonában volt.

6. tábla. A lakott, rendes lakások számának megoszlása a lakásbérleti viszony és társadalmi rétegek szerint.

Társadalmi rétegek	A lakott lakások közül					Összes lakott lakás
	háztulajdonos által lakott	háztulajdonos családjánál lakott	természetbeni lakás	lakója egyéb címen nem fizet bért	főbérleti lakás	
	a) Abszolút számokban.					
Iparosok	858	129	524	27	12.410	13.948
Kereskedők	525	99	60	18	8.951	9.653
Piaci és utcai árusok	67	7	39	3	3.204	3.320
Kereskedelmi alkalmazottak	110	67	291	10	9.854	10.332
Magántisztviselők	1.108	339	1.588	103	24.445	27.583
Köztisztviselők	1.081	288	1.697	173	17.044	20.283
Közzszolgálati altisztek	569	30	4.031	28	9.268	13.926
Munkások	1.649	464	12.939	164	64.933	80.149
Szabadfoglalkozásúak	508	152	112	36	7.204	8.012
Nyugdíjasok és vagyonukból élők	2.909	378	845	389	22.330	26.851
Egyéb és ismeretlen foglalkozásúak ..	998	295	4.945	105	19.108	25.451
Együtt	10.382	2.248	27.071	1.056	198.751	239.508
	b) Százalékokban.					
Iparosok	6-1	0-9	3-8	0-2	89-0	100-0
Kereskedők	5-5	1-0	0-6	0-2	92-7	100-0
Piaci és utcai árusok	2-0	0-2	1-2	0-1	96-5	100-0
Kereskedelmi alkalmazottak	1-1	0-6	2-8	0-1	95-4	100-0
Magántisztviselők	4-0	1-2	5-8	0-4	88-6	100-0
Köztisztviselők	5-3	1-4	8-4	0-9	84-0	100-0
Közzszolgálati altisztek	4-1	0-2	28-9	0-2	66-6	100-0
Munkások	2-1	0-6	16-1	0-2	81-0	100-0
Szabadfoglalkozásúak	6-4	1-9	1-4	0-4	89-9	100-0
Nyugdíjasok és vagyonukból élők	10-8	1-4	3-1	1-5	83-2	100-0
Egyéb és ismeretlen foglalkozásúak ..	3-9	1-2	19-4	0-4	75-1	100-0
Együtt	4-4	0-9	11-3	0-4	83-0	100-0

Nyilván a vagyonukból élő fővárosi házbirtokosok erős képvisellete rúg-tatja fel ily magasra az arányszámot. A szabadfoglalkozásúak, az iparosok, a kereskedők és a köztisztviselők következnek ezután a saját tulajdonukban levő lakásuknak egyre csökkenő százalékával; e számok a felsorolt társadalmi rétegek azon szerencsésebb tagjainak lakásviszonyait tükrözik vissza, akik öröklés, vétel, házasság stb. révén Budapesten házat vagy öröklakást mondhatnak magukénak.

A jövedelemeloszlás jelenlegi rendszere mellett a munkásoknál és a gazdasági élet egyéb proletár rétegeinél (a piaci és utcai árusoknál) a legkisebb a házbirtok vagy az öröklakás előfordulásának valószínűsége. Hasonlóképpen igen kevés lehetőség nyílik erre a kereskedelmi alkalmazottaknál; utóbbi társadalmi réteg lakásainak csupán egy százaléka tartozik tulajdonukba.

Azok a társadalmi rétegek, amelyeknél gyakoribb a háztulajdon (a szabadfoglalkozásúak, a vagyonukból élők és a köztisztviselők) természetesen könnyebben nyújthatnak a tulajdonukban levő házakban családtagjaik

számára is otthont. Így ezeknél a társadalmi rétegeknél viszonylag nagyobb — bár általában nem jelentékeny — a háztulajdonos családtagjai által használt lakások arányszáma.

A természetbeni lakásokban Budapesten leginkább a közszolgálati altisztek és főleg a munkások laknak. Az állam és az egyéb közületek már a világháború előtt is nagy mértékben gondoskodtak — főleg a katonai, csendőrségi, rendőrségi és egyéb — közszolgálati altisztek részére a lakbér levonása fejében megfelelő, egészséges lakásról. Ezek az állami és városi lakásépítő akciók Budapesten a világháború után sem szüneteltek. Így például a legutóbbi évtizedben épültek fel Budapesten a rendőrségi altisztek számára a Fehérvári-út 37. és a Dagály-utca 11/22. szám alatti terjedelmes rendőrtelpek.

Az 1930. év végén Budapesten a főbérleti munkáslakások közül csak minden hatodik volt természetbeni lakás. Szerencsés fejlődés volna, ha főleg a nagyobb munkáslétszámmal dolgozó gyárak vezetősége a jövőben fokozottabb mértékben gondoskodnék a munkásság jólétének és egészségügyének előmozdítása céljából napfényes, egészséges munkáslakások építéséről és ily lakásoknak az állandó munkástörzs részére lehetőleg ingyenes vagy legfeljebb mérsékelt lakbér fizetése fejében való átengedéséről. A gyári munkáslakásokra nemcsak a vidéken, a községektől messze fekvő ipartelepeken van nagy szükség, hanem a városokban és főleg fővárosunkban is, ahol a munkásoknak még mindig jelentékeny része a sötét, egészségtelen, de mégis viszonylag drága lakásokban tengődik.

A legutóbbi népszámlálás alkalmával összeírt budapesti munkáslakások négyötödrésze főbérleti lakás volt. Ezzel szemben a közszolgálati altisztek természetbeni lakásainak nagy hányada következtében összes lakásaiknak csupán kétharmada főbérleti lakás. A vizsgált egyéb társadalmi rétegek közül a bérbetett lakások legnagyobb arányszámát a piaci és utcai árusoknál, valamint a kereskedelmi alkalmazottaknál találjuk; ezeknél az alsóbb társadalmi rétegeknél igen ritka a saját tulajdonban levő vagy a természetbeni lakás.

Vizsgálódásainkat most már a főbérleti lakások adataira irányítva, a különböző társadalmi rétegek főbérleti lakásainak a lakás nagysága szerint való csoportosulását vesszük szemügyre. (L. a 7. táblázatot.)

Az egyes társadalmi rétegek főbérleti lakásainak a lakás nagysága szerint részletezett adatai alapján a lakbérstatisztika szempontjából is fontos tanulságokat állapíthatunk meg.

A budapesti iparosság főbérleti lakásviszonyai túlnyomórészt nem a legkedvezőbbek. A kislakástípusok arányszámának dominálásából a fővárosi iparosok zömének nehéz megélhetési viszonyaira következtethetünk. Főbérleti lakásaiknak négyötöde egy vagy két szobából áll és csak körülbelül minden hetedik iparoslakás háromszobás. A legutóbbi évek egyre rosszabbodó gazdasági viszonyai között valóban aránylag kevés budapesti

7. tábla. A főberletli lakások számának megoszlása a lakás nagysága és társadalmi rétegek szerint.

Megnevezés	főberletli lakásai										
	Iparosok	Kereskedők	Piaci és utcai árusok	Kereskedelmi alkalmazottak	Magán-tisztviselők	Köztisztviselők	Közforgalmi altiszttek	Munkások	Szabad-foglalkozásúak	Nyugdíjasok és vagyonukból élők	Egyéb és ismeretlen foglalkozásúak
Konyhaból álló lakás	43	9	7	10	3	2	15	311	2	13	27
1 szobás lakás.....	5.311	1.773	2.277	4.143	6.024	3.844	8.080	55.026	705	6.051	8.911
2 « «	4.689	3.405	802	3.969	10.372	7.548	1.104	8.908	1.733	7.926	6.130
3 « «	1.635	2.269	109	1.298	5.169	3.872	65	650	1.900	5.046	2.594
4 « «	544	1.085	9	349	1.984	1.361	4	35	1.603	2.340	978
5 « «	129	319	—	75	630	331	—	2	828	677	313
6 « «	39	63	—	8	169	59	—	1	289	199	88
7 « «	13	18	—	2	68	22	—	—	96	47	37
8 « «	6	5	—	—	16	4	—	—	37	18	15
8-nál több szobás lakás	1	5	—	—	10	11	—	—	12	13	15
Összesen	12.410	8.951	3.204	9.854	24.445	17.044	9.268	64.933	7.204	22.330	19.108
b) Százalékokban.											
Konyhaból álló lakás	0-3	0-1	0-2	0-1	0-0	0-0	0-2	0-5	0-0	0-1	0-2
1 szobás lakás.....	428	198	71-1	420	246	226	872	847	9-8	27-1	46-6
2 « «	378	380	25-0	40-3	42-5	44-3	11-9	13-7	24-1	35-5	32-0
3 « «	132	253	3-4	132	21-1	22-7	0-7	1-0	26-4	22-5	13-6
4 « «	4-4	12-1	0-3	3-5	8-1	7-9	0-0	0-1	22-3	10-5	5-1
5 « «	1-0	3-6	—	0-8	2-6	2-0	—	0-0	11-5	3-0	1-6
6 « «	0-3	0-7	—	0-1	0-7	0-3	—	0-0	4-0	0-9	0-5
7 « «	0-1	0-2	—	0-0	0-3	0-1	—	—	1-3	0-2	0-2
8 « «	0-1	0-1	—	—	0-1	0-0	—	—	0-5	0-1	0-1
8-nál több szobás lakás	0-0	0-1	—	—	0-0	0-1	—	—	0-1	0-1	0-1
Összesen	100-0	100-0	100-0	100-0	100-0	100-0	100-0	100-0	100-0	100-0	100-0

iparos tudja a maga és családja számára a polgári jólét kényelmét biztosítani. A budapesti iparosok főbérleti lakásainak alig valamivel több, mint egyhuszada volt 1930. év végén négy- vagy többszobás lakás.

A fővárosi *kereskedők* főbérleti lakásviszonyai kétségtelenül előnyösebben alakulnak. Főbérleti lakásaiknál az egyszobás lakások aránya felénél is kisebb, mint az iparosokénál (19,8, 42,8%). Viszont minden negyedik kereskedőnek a legutóbbi népszámlálás idején háromszobás és csaknem minden nyolcadiknak négyszobás főbérleti lakása volt. Figyelemreméltó, hogy 1930. év végén, amikor az általános gazdasági válság a kereskedelemben is éreztette egyre nyomasztóbb hatását, Budapesten még 410 kereskedő ötszobás, vagy annál tágasabb lakást tudott bérelni. Ez az adat persze a budapesti kereskedőtársadalom legjobban szituált képviselőinek kivételesen előnyös helyzetét tükrözi vissza. Azóta a gazdasági és pénzügyi viszonyok további romlása következtében bizonyára jóval kevesebb fővárosi kereskedő van abban a helyzetben, hogy nagylakást tarthasson. De nem szabad megfeledkeznünk az 1930. évi lakásstatisztika árnyoldaláról sem. A fővárosi kereskedők főbérleti lakásainak egyötöde szerény egyszobás lakás és több, mint fele (57,9%-a) legfeljebb kétszobás. A budapesti kereskedők többségének főbérleti lakásviszonyai tehát szintén nem a legjobbak.

A gazdasági életben tevékeny, alsóbb társadalmi rétegek: a *kereskedelmi alkalmazottak*, valamint a *piaci és utcai árusok* lakásviszonyai még rosszabb osztályzatot érdemelnek. A budapesti *kereskedelmi alkalmazottak* főbérleti lakásainak például több, mint négyötöd része nem volt kétszobásnál nagyobb és csak minden hetedik-nyolcadik kereskedelmi alkalmazott bérelt 1930. év végén háromszobás lakást. Kérdés, vajon milyen nagy erőfeszítések és esetleg más tekintetben lemondások árán voltak képesek e kereskedelmi alkalmazottak a drágább, háromszobás főbérleti lakás bérét előteremteni. A négyszobás, vagy még tágasabb lakások e társadalmi réteg között persze kivételszámba mennek. Azon sem csodálkozhatunk, hogy Budapesten a *piaci és utcai árusok* túlnyomó részének (71,1%) csak egyszobás főbérleti lakása van és csupán minden negyedik főbérleti lakásuk áll két szobából.

A *magántisztviselők* csoportja különböző vagyoni és jövedelmi viszonyok közt levő középosztálybelieket foglal egybe; főbérleti lakásaik közül a nagyobb lakástípusok a most vizsgált társadalmi rétegekénél erősebb képviselőhöz jutnak. A budapesti magántisztviselők főbérleti lakásainak — a munkáslakások után legtömörebb — számából egynegyedrész az egyszobás lakásokra, körülbelül kétötöd a kétszobásokra, egyötödrész a háromszobás kategóriára esik és minden tizenkettedik főbérleti lakás négyszobás. Sőt közel 900 fővárosi magántisztviselőnek 1930. év végén még ötszobás vagy annál nagyobb főbérleti lakása volt; a nagyvállalatok vezetői, a bankigazgatók és egyéb dúsjövedelmű magántisztviselők tartozhatnak a főbérleti e szerencsés kategóriájába.

A budapesti *köztisztviselők* főberleti lakásainak az egyes lakástípusok szerint való tagozódása alapján, sajnos, azt kell megállapítanunk, hogy többségüknek főberleti lakásviszonyai nem kielégítőek. Már a legutóbbi népszámlálás idején — vagyis akkor, amidőn a köztisztviselők ismételt fizetésescsökentései még nem következtek be — *főberleti lakásaiknak kétharmada legfeljebb kétszobás volt. A köztisztviselői társadalom nagy részének jövedelme tehát csupán a lakásszükséglet szerény kielégítésére elegendő.* Annál inkább örvendetes, hogy a legutóbbi népszámlálással kapcsolatban szép számban írtak össze Budapesten oly köztisztviselőket is, akik a polgári jómódnak megfelelően négyszobás vagy annál nagyobb főberleti lakásban éltek. Nyilvánvaló, hogy azok a köztisztviselők (közel százan), akik 1930. év végén hatszobás vagy még tágasabb lakásban laktak, állami javadalmazásuk mellett egyéb, külön jövedelemforrások felett is rendelkeztek.

A *közszolgálati altisztek* lakásigényei természetesen általában szerények. Főberleti lakásaiknak közel kilenctizedrésze egyszobás, körülbelül egy-nyolcada pedig kétszobás; csak kivételesen akadnak e rétegnél háromszobás (s mindössze négy esetben négyszobás) főberleti lakások. A közszolgálati altisztek főberleti lakásainak lakástípusok szerint való tagozódásától valóban nem is várhatunk jobb eredményt.

A budapesti *munkásság* zömének szűkös életviszonyai sem engedik meg a nagyobb, kényelmesebb, jól felszerelt lakások kibérlését. Vizsgálódásaink e fejezetének egyik legsajnálatosabb tanulságaként azt jegyezhetjük fel, hogy Budapesten a legutóbbi népszámlálás idején 300-nál több főberleti munkáslakás pusztán konyhából (lakószoba nélkül) állott. A leggyakoribb az egyszobás munkáslakás. 1930. év végén fővárosunkban minden hetedik főberleti munkáslakás kétszobás volt. Valószínűleg a jól díjazott előmunkásokat és szakmunkásokat találták a számláló biztosok a háromszobás lakásokban. De vajjon tényleg munkásoké-e vagy talán a gyárak művezetői a hivatalosan kimutatott négyszobás (sőt három esetben öt-, ill. hatszobás) munkáslakások főberlői?

A legkedvezőbben alakulnak a vizsgált társadalmi rétegek közül a fővárosi *szabadfoglalkozásúak* főberleti lakásviszonyai. Budapesten a szabadfoglalkozásúak az összes többi társadalmi rétegekéhez képest *az egyszobás főberleti lakások legkisebb és viszont a kettőnél több szobás főberleti lakások legnagyobb hányadával szerepelnek.* 1930. év végén főberleti lakásaiknak csak egytizede volt egyszobás, egynegyede kétszobás, valamivel nagyobb része (26.4%) háromszobás és viszont kétötöde négy-, vagy annál több szobás lakás. *Mégsem volna helyes a fenti adatok alapján az összes eddig felsorolt társadalmi rétegek közül általánosságban a szabadfoglalkozásúak legjobb megélhetési viszonyaira következtetni, mert a szabadfoglalkozásúak többségénél (az orvosoknál, az ügyvédeknel, a festő- és szobrászművészeknél, az ének- és zenetanároknál, a magánmérnököknél stb.) a nagyobb lakás egy részét*

a hivatás teszi szükségessé. E társadalmi rétegnél tehát a tágasabb főbérleti lakástípusok nagyobb aránya általában nem jelent több kényelmet, kedvezőbb jövedelmi viszonyokat, hanem az csupán foglalkozásuk gyakorlásának szükség-szerű következménye.

A nyugdíjasok és vagyonukból élők csoportjában ellentétes jövedelmi kategóriák egyesülnek: egyfelől a túlnyomórészt alacsony nyugdíjból élők tömege és másrészt a — nem ritkán nagy jövedelmű — tőkepénzesek, házbirtokosok, életjáradékosok, a vagyonos magánzók stb. A nyugdíjasok és vagyonukból élők együttes csoportjának főbérleti lakásviszonyai tehát változatosak. E heterogén társadalmi réteg főbérleti lakásai közül ugyan a legtöbb az egy-, két- és háromszobás, de abszolút szám szerint e csoportban a legtömörebb a négyszobás lakástípus benépesültsége. Mivel a nyugdíjasok és vagyonukból élők csoportja a szerény jövedelmi viszonyok között tengődők nagy többsége mellett a legnagyobb jólétben élő — jelenleg már egyre ritkább — egyéneket is felöleli, érthetőleg az eddig vizsgált társadalmi rétegek közül itt a legmagasabb a nyolcnál több szobás főbérleti lakások abszolút száma.

Feltűnő a hivatalos statisztikai anyag feldolgozásának eredményében az »egyéb és ismeretlen foglalkozásúak« főbérleti lakásainak jelentékeny száma. A székesfővárosi statisztikai hivatal ugyanis e csoportba foglalta össze az eddig fel nem sorolt egyéb foglalkozási ágak (a földbirtokosok, a földmunkások, a kertészek stb.), továbbá az úgynevezett háztartásbeliek, a gyámolításból élők és az ismeretlen foglalkozásúak adatait.

A főbérleti lakásviszonyokról társadalmi tagozódás szerint nagy vonásokban nyújtott áttekintésünk után az egyes társadalmi rétegeken belül az évi lakbérkategóriák százalékos megoszlását adjuk. (L. a 8. táblázatot.)

A 8. táblázatban foglalt statisztikai sorok tanulságainak társadalmi rétegenként való kutatása előtt általánosságban rá kell mutatnunk arra, hogy az egyes társadalmi rétegek főbérleti lakásainak a lakbérkategóriák szerint egymástól eltérő csoportosulását főleg a lakástípusok különböző arányú képviselete irányítja. A főbérleti lakások számának a lakás és az évi lakbér nagysága szerint való megoszlását alább az összes figyelembe vett társadalmi rétegeknél külön-külön feltüntetjük.

Az iparosok főbérleti lakásainak leggyakoribb évi bére 1930. év végén 601—800 pengő volt és ugyanakkor az alsóbb, 301—600 pengős bérű lakások is sűrűn fordultak elő; minden nyolcadik iparoslakásért 801—1000 pengő és körülbelül minden hetedikért 1001—1400 pengő évi bért fizettek. A budapesti iparosok általánosan alacsonyabb lakbérszívnvonalára kitűnik abból is, hogy 1930-ban főbérleti lakásaiknak mindössze 17·2 százaléka került az 1400 pengőnél magasabb évi bércategóriákba. Az alsó bércsoportok túltengő arányszámának oka főleg az, hogy a fővárosi iparosok főbérleti lakásainak négyötödresze legfeljebb kétszobából áll.

8. tábla. A főbérleti lakások¹⁾ számának megoszlása az évi lakbér nagysága és társadalmi rétegek szerint.

Évi lakbér (pengő)	főbérleti lakásai számának megoszlása százalékokban										
	Iparosok	Kereskedők	Piaci és utcai árusok	Kereskedelmi alkalmazottak	Magán- tisztviselők	Köztisztviselők	Közfoglalkoztató altisztek	Munkások	Szabad- foglalkozásúak	Nyugdíjasok és vagyonutból élők	Egyéb és ismeretlen foglalkozásúak
— 200	1.7	0.6	3.2	1.3	0.7	0.7	6.4	8.5	0.3	1.8	3.0
201— 300	4.2	1.7	7.0	2.9	2.2	2.7	21.0	17.4	0.7	5.9	6.2
301— 400	9.3	3.1	14.2	6.7	4.2	4.5	24.4	21.8	1.0	7.2	10.9
401— 500	11.9	5.3	21.5	10.7	5.9	7.1	18.4	19.2	1.9	7.7	12.8
501— 600	12.2	5.8	19.7	12.5	7.1	7.6	16.7	15.0	2.6	7.2	11.0
601— 800	17.1	10.7	18.2	17.8	13.3	14.6	9.3	11.2	4.9	11.4	14.7
801—1.000	12.5	12.9	9.5	15.5	14.1	14.8	2.2	4.0	6.7	11.4	10.9
1.001—1.200	8.4	10.4	3.4	9.7	11.7	10.8	0.8	1.6	7.2	9.4	7.2
1.201—1.400	5.5	9.0	1.3	6.7	8.7	8.9	0.4	0.6	7.3	8.0	5.2
1.401—1.600	4.7	8.6	0.9	5.6	8.1	8.1	0.2	0.4	8.4	7.7	4.4
1.601—1.800	3.3	6.9	0.5	3.4	5.4	5.8	0.1	0.2	8.0	5.3	3.2
1.801—2.000	2.5	5.5	0.2	2.2	4.4	4.1	0.1	0.1	8.0	4.4	2.9
2.001—2.400	2.6	7.4	0.2	2.4	5.1	4.6	0.0	0.0	11.5	5.1	2.9
2.401—3.000	2.3	6.6	0.2	1.9	4.7	3.6	0.0	0.0	14.9	4.4	2.4
3.001—	1.8	5.5	—	0.7	4.4	2.1	—	0.0	16.6	3.1	2.3
Összesen	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

A kereskedők főbérleti lakásai az egyes bércsoportokban egyenletesebben helyezkednek el: egyhatodik a 600 pengőn alúli, egyharmaduk a 601—1200 pengős, 30 százaléuk az 1201—2000 pengős és egyötödük a 2000 pengőn felüli évi bércatégoriákba tartozik. Tehát nemcsak a lakás-, hanem a lakbérstatisztika adatai is arra vallanak, hogy Budapesten 1930. év végén a kereskedők általában jóval kedvezőbb helyzetben voltak, mint az iparosok.

A piaci és utcai árusok főbérleti lakásainak túlnyomó többsége (93.3%-a) az 1000 pengőn aluli lakbércsoportokban tömörül. E társadalmi rétegnél ugyanis — mint ismeretes — a szerény, egyszobás lakástípus a legjellemzőbb és főbérleti lakásuknak csupán egynegyede áll kétszobásból.

A kereskedelmi alkalmazottak főbérleti lakásai általában már drágábbak. Bár e társadalmi rétegnél is az egy- és kétszobás lakástípus a leggyakoribb és csak körülbelül minden hetedik kereskedelmi alkalmazott bérel háromszobás lakást, mégis főbérleti lakásaiknak közel egynegyedrézéréért (22.9%-áért) 1200 pengőnél nagyobb, sőt több, mint egytizedéért 1600 pengőnél is magasabb évi lakbért fizettek. A legutóbbi fővárosi lakásstatisztikai összeírás eredménye szerint a kereskedelmi alkalmazottak egyrésze a modern, jól felszerelt, kényelmesebb és ennek megfelelően drágább lakásokban élt.

¹⁾ Csak a lakott, ismert lakbérű lakások.

A *magántisztviselők* főbérleti lakásainak 1930. évi leggyakoribb lakbérét a 601—1200 pengős kategóriákban találjuk. Mivel sok magántisztviselőnek a vizsgálat időpontjában négy-, ötszobás, sőt annál tágasabb lakása volt, körülbelül minden hetedik főbérleti lakásuk 2000 pengőn felüli évi bércategóriákba kerül.

A *köztisztviselők* főbérleti lakásainak bérszerint való tagozódása a magántisztviselőkével szemben főleg annyiban mutat eltolódást, hogy a köztisztviselők lakásai között az évi 1000 pengőn aluli lakbérének van nagyobb jelentőségük, viszont a magántisztviselők főbérleti lakásait az 1800 pengőn felüli évi lakbércsoportokban a köztisztviselőkénél rendre magasabb arányszámok képviselik. A budapesti köztisztviselők főbérleti lakásainak száma főleg az alsó és a középső lakbércategóriákban a legtömöttebb; a 601—1600 pengős évi bére főbérleti lakásuknak magas arányszámát (57·2%) az egy-, két- és háromszobás lakástípusok főszerepével magyarázhatjuk. A köztisztviselők többségének lakbérviszonyai tehát — a lakás szerényebb összetételének megfelelően — mérsékeltek.

A *közszolgálati altisztek* főbérleti lakásainak közel kilenctizedrésze a legutóbbi népszámlálás idején 601 pengőnél kevesebb évi bére volt; lakbérviszonyaiknak alakulására az egyszobás, olcsó lakások döntő hatást gyakorolnak.

Hasonló szabályszerűség érvényesül a *munkáslakásoknak* bérszerint való megoszlásánál is. A többnyire nehéz helyzetben levő munkásság mostohább lakásviszonyaira vall, hogy körülbelül minden tizenkettedik főbérleti munkáslakásért Budapesten 1930. év végén nem fizettek évi 200 pengőnél többet. A fővárosi munkáslakások túlnyomó többségének évi bére ugyanakkor 201 és 800 pengő között mozgott. Csak kivételes a drágább bére munkáslakás.

Az összes vizsgált társadalmi rétegek közül a *szabadfoglalkozásúak* főbérleti lakásai — a nagyobb lakástípusok gyakoribb előfordulása következtében — a felső lakbércategóriák legerősebb képviselőivel tűnnek ki. 1930. év végén Budapesten a szabadfoglalkozásúak főbérleti lakásainak csupán egynegyede helyezkedett el a 601—1000 pengős évi bércsoportokban, ellenben közel kétötödösze 1001—2000 pengős, egynegyede 2001—3000 pengős, sőt egyhatoda épenséggel 3000 pengőnél magasabb lakbércategóriákban. Jellemző a szabadfoglalkozásúak lakásviszonyaira az is, hogy főbérleti lakásaik az 1600 pengőnél magasabb lakbércsoportokban — a többi társadalmi rétegeket rendre meghaladó — legmagasabb arányszámmal szerepelnek.

A *nyugdíjasok és vagyonukból élők* főbérleti lakásainál épen úgy számottevő az alacsony, mint a közepesen drága lakberek arányszáma. A legdrágább lakásokra is itt viszonylag elég tekintélyes hányad jut, mivel a vagyonukból élők tehetős tagjai közt nem ritka a legnagyobb, luxuslakások bérelete.

A különböző társadalmi rétegek főbérleti lakásai béreinek évi mediánértékeit is kiszámítottuk az 1930. évvégi állapot szerint:

	P
Iparosok lakásai	724.4
Kereskedők lakásai	1.187.8
Piaci és utcai árusok lakásai	520.8
Kereskedelmi alkalmazottak lakásai	778.0
Magántisztviselők lakásai	1.042.1
Köztisztviselők lakásai	970.1
Közszolgálati altisztek lakásai	392.3
Munkások lakásai	412.2
Szabadfoglalkozásúak lakásai	1.825.4
Nyugdíjasok és vagyonukból élők lakásai ...	877.7

A medián lakbérértékek szembenőően mutatják az egyes társadalmi rétegek lakbérviszonyai között fennálló jelentékeny különbségeket. E medián-számok nagysága szerint kialakuló sorrenddel kapcsolatban meg kell jegyeznünk, hogy a közszolgálati altisztek lakbéreinek középértéke azért alacsonyabb a munkásokénál, mert a vizsgálat időpontjában Budapesten a munkáslakások között a drágább (évi 600 pengőn felüli) lakberek gyakoribbak voltak, mint a közszolgálati altiszteké között. A szabadfoglalkozásúak főbérleti lakásainak kiugró, magas mediánértékét a fentebb vázolt, sajátos lakásviszonyaikra vezethetjük vissza.

A lakbéradatoknak társadalmi tagozódása szerint végzett összehasonlító vizsgálata tehát alátámasztja azt a megállapítást, hogy *a lakbérviszonyok alakulásánál a lakáspiacon érvényesülő különféle tényezők mellett a főbérleti társadalmi állásának, foglalkozásának szerepét is figyelembe kell venni.* Budapesten a különböző társadalmi rétegek közül általában a szabadfoglalkozásúak költenek a lakbérükre legtöbbet. Ennek magyarázata is az, hogy *e társadalmi rétegnek a foglalkozás gyakorlása céljából többnyire nagyobb lakásra van szüksége.*

Az általános áttekintés után az egyes társadalmi rétegek lakbérviszonyainak részletesebb kutatására térünk át. Alábbiakban a különféle társadalmi rétegek főbérleti lakásai számának az évi *lakbér* és a *lakás nagysága* szerint való megoszlását fogjuk vizsgálni. A kisebb (1—3 szobás) lakástípusoknál a *lakás különféle összetételére* is figyelemmel leszünk, bár az erre vonatkozó statisztikai táblázatokat a hely szűke miatt nem közölhetjük.

b) Az iparosok lakbérviszonyai.

A budapesti iparosok főbérleti lakásai az 1930. évi lakbér és a lakás nagysága szerint a következőképpen csoportosulnak:

9. tábla. Az iparosok főbérleti lakásainak százalékos megoszlása a lakás és az évi lakbér nagysága szerint.

Évi lakbér (pengő)	Konyhából álló lakás	1	2	3	4	5	6	7	8	8-nál több	Összes lakások
		szobás lakás									
— 200	10.3	3.8	0.2	—	—	—	—	—	—	—	1.7
201— 300	38.4	9.2	0.4	—	—	—	—	—	—	—	4.2
301— 400	7.7	20.3	1.6	0.3	—	—	—	—	—	—	9.3
401— 500	10.3	24.5	3.7	0.4	—	—	—	—	—	—	11.9
501— 600	17.9	19.8	9.3	0.7	0.2	—	—	—	—	—	12.2
601— 800	15.4	15.3	26.5	3.1	0.9	—	—	—	—	—	17.1
801—1.000	—	4.5	25.0	8.1	1.1	—	—	—	—	—	12.5
1.001—1.200	—	1.5	15.2	14.0	2.6	0.8	—	—	—	—	8.4
1.201—1.400	—	0.7	7.4	15.8	5.2	2.4	—	—	—	—	5.5
1.401—1.600	—	0.3	5.1	17.9	6.3	3.2	—	—	—	—	4.7
1.601—1.800	—	0.1	2.7	12.7	11.6	4.7	2.6	—	—	—	3.3
1.801—2.000	—	—	1.4	9.1	15.0	4.7	5.1	—	—	—	2.5
2.001—2.400	—	—	1.1	9.4	19.9	11.0	5.2	—	—	—	2.6
2.401—3.000	—	—	0.3	6.6	23.6	26.8	12.8	15.4	—	—	2.3
3.001—	—	—	0.1	1.9	13.6	46.4	74.3	84.6	100.0	100.0	7.8
Együtt	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

A legkezdetlegesebb lakástípus: a *csak konyhából álló* (lakószoba nélküli) főbérleti lakások szerepe e társadalmi rétegnél ugyan csekély (0.3%), de felőtli, hogy az ily nyomorúságos iparoslakások egyhatodáért 1930. év végén 501—600 pengő és csaknem hasonló hányadáért 601—800 pengő évi bért fizettek. Vajjon ezen meglepő adatok mögött nem a súlyos gondokkal küzdő, rossz kereseti viszonyok közt tengődő budapesti kisiparosok szorult helyzetének kihasználása rejlik-e? A legcsekélyebb kényelmet sem nyújtó iparoslakások viszonylag túlságosan magas lakbéreinek csak az lehet némileg a magyarázata, hogy talán e lakások egyben a *kisiparosok műhelyeül* is szolgálnak; erre vonatkozólag azonban a hivatalos statisztika felvilágosítást nem nyújt. Ha feltevésünk helyes, akkor valószínű, hogy az érintett kisiparosok rendes vásárlóközönségük megtartása céljából ragaszkodtak a kényelmetlen, szűk, de mégis aránylag igen drága lakásukhoz.

Fentebb általánosságban már rámutattunk arra, hogy a fővárosi iparosság főbérleti lakásainál a kis (1—2 szobás) lakástípusok a legjellemzőbbek. A részletes adatok vizsgálata alapján a budapesti iparosság főbérleti lakásviszonyairól még kedvezőtlenebb osztályzatot állíthatunk ki: *főbérleti kislakásaiknak túlnyomó része ugyanis a legszerényebb összetételű. Az egyszobás főbérleti iparoslakások négyötödéhez a lakószobán kívül csupán konyha tartozik, sőt körülbelül minden tizenkettedik lakásnak még konyhája sincsen. Az egyszobás iparoslakások évi bérei azonban a legalsóbb fokozatoktól kezdve 1800 pengőig emelkednek. Tehát e lakástípus lakbérviszonyainál nagy szélsőségeket is észlelhetünk.*

A kétszobás iparoslakások közül szintén a csupán konyhával felszerelt lakások vannak a legnagyobb számban. Ezek a legszerényebb igényeket kielégítő iparoslakások persze alacsony bérűek. A részletes lakbérstatisztikának az a tanulsága, hogy a budapesti iparosok főbérleti kislakásai között a legkezdetlegesebb összetételű, kényelmetlen, de olcsó lakások dominálnak, egyben annak bizonyossága is, hogy az *iparostársadalom jelentékeny részének kereseti viszonyai már 1930. év végén kedvezőtlenül alakultak.*

Az iparosok részletes lakbérstatisztikájában is annak az általános szabályszerűségnek érvényesülését látjuk, hogy minél kényelmesebb, jobb összetételű valamely lakás, annál drágább. Így például az összes kétszobás főbérleti lakásaik kétharmadának évi bére a legutóbbi felvétel időpontjában nem haladta meg az 1000 pengőt, viszont a teljes összetételű (előszobás, konyhás, cselédszobás és fürdőszobás) kétszobás iparoslakások háromnegyed-részének évi bére 1000 pengőnél magasabb volt.

Hasonló különbségek mutatkoznak a háromszobás iparoslakások bérvizonyainál is a lakás különféle összetétele szerint. E lakástípusban leggyakoribbak az összes mellékhelyiségekkel ellátott lakások. Azok a fővárosi iparosok, akiknek már háromszobás főbérleti lakásra telik, a magasabb lakbérköltség ellenértéke fejében a lakás kényelmére súlyt helyeznek s mivel többnyire háztartási alkalmazottat is tartanak, a cselédszobát sem nélkülözhetik. Az összes mellékhelyiségekkel felszerelt háromszobás iparoslakások évi bérei nagy ingadozást mutatnak; a legsűrűbbek az 1401—2400 pengős évi bércsoportok, de akadnak 2401—3000 pengős, sőt ennél magasabb bérű háromszobás iparoslakások is. Az utóbbi, drága iparoslakások többsége az 1920 óta épített modern házakban van.

A legutóbbi népszámlálás idején a budapesti iparosságnak csak kis töredéke élhetett még polgári jómódban, a nagyobb főbérleti lakásokban. Az iparostársadalom e kivételes tagjai a tágasabb otthon kényelméért igen különböző nagyságú anyagi áldozatot hoztak. Így például számbavettek 1930. év végén 1200 pengőnél alacsonyabb évi bérű négyszobás iparoslakásokat is. Az ötszobás iparoslakások között sem volt ritka a 2000 pengőnél kevesebb évi bérű. Vajjon milyen lakások lehettek azok? Bizonyára az ósdi házakban levő, elhanyagolt lakások, melyeket már hosszabb idő óta béreltek. Viszont a másik végletre is sok példát hozhatnánk fel: a legutóbbi statisztikai felvétel eredménye szerint a négy- és ötszobás iparoslakások évi bére számos esetben 3000 pengőnél drágább volt; e lakásoknak nagyobb részét az 1920 óta épült házakban írták össze.

A hat-, vagy annál többszobás iparoslakások tipikus bércsoportjai szintén az évi 3000 pengőnél magasabb bércategóriákban helyezkednek el.

Végeredményben *a budapesti iparosok főbérleti lakásainak bérvizonyainál a kislakástípusok kiemelkedő hányada folytán az alsó és középső lakbércsoportok a legjellegzetesebbek.*

c) A kereskedők lakbérviszonyai.

A fővárosi kereskedőknek az iparosokénál általában kedvezőbb életviszonyaira következtethetünk a lakbérstatisztika részletei alapján is. Budapesten a kereskedők főbérleti lakásai között jelentékenyebb arányszámot képviselnek a nagyobb lakástípusok és ennek megfelelően a magasabb lakbérek; továbbá a kisebb (két- vagy háromszobás) lakástípusokon belül a kényelmesebb, jobban felszerelt főbérleti lakások a kereskedőknél gyakoribbak, mint az iparosoknál.

10. tábla. A kereskedők főbérleti lakásainak százalékos megoszlása a lakás és az évi lakbér nagysága szerint.

Évi lakbér (pengő)	Konyhából álló lakás	1	2	3	4	5	6	7	8	8-nál több	Összes lakások
		szobás lakás									
— 200	11.1	3.2	—	—	—	—	—	—	—	—	0.6
201— 300	11.1	8.0	0.2	—	—	—	—	—	—	—	1.7
301— 400	—	14.9	0.5	0.0	—	—	—	—	—	—	3.1
401— 500	55.6	22.4	1.9	0.2	—	—	—	—	—	—	5.3
501— 600	11.1	20.2	4.4	0.3	0.3	—	—	—	—	—	5.8
601— 800	11.1	18.6	17.7	1.4	—	—	—	—	—	—	10.7
801—1.000	—	7.5	27.6	3.6	0.4	—	—	—	—	—	12.9
1.001—1.200	—	2.6	20.4	7.5	1.5	0.3	—	—	—	—	10.4
1.201—1.400	—	1.5	10.2	17.1	3.5	—	—	—	—	—	9.0
1.401—1.600	—	0.6	7.1	19.2	6.2	1.9	3.3	—	—	—	8.6
1.601—1.800	—	0.5	4.2	15.4	10.1	1.3	1.7	—	—	20.0	6.9
1.801—2.000	—	0.0	2.8	11.5	10.9	6.0	1.7	—	—	—	5.5
2.001—2.400	—	—	2.3	12.9	23.0	12.2	1.7	5.5	—	—	7.4
2.401—3.000	—	—	0.6	8.4	26.3	24.9	11.7	5.5	—	—	6.6
3.001—	—	—	0.1	2.5	17.8	53.4	79.9	89.0	100.0	80.0	5.5
Együtt ...	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

A kereskedők szobanélküli, pusztán konyhából álló főbérleti lakásainak kis csoportjában az évi bérek 1930-ban többnyire 401—500 pengő között mozogtak. Az egyszobás főbérleti lakásaik túlnyomó része csak szobakonyhából áll; e lakások bérszínvonala alacsony (évi 301—800 pengő). A drágább (1200 pengőnél magasabb évi bérű) egyszobás főbérleti kereskedőlakások ritkán fordulnak elő s csaknem kizárólag mind modern, fürdőszobás lakások.

E társadalmi réteg kétszobás főbérleti lakásainak 63.7 százalékához fürdőszoba is tartozik (az iparosokénak csupán 40.4 százalékához). A kereskedők kétszobás főbérleti lakásainak legnagyobb csoportja a fürdőszoba mellett konyhával, előszobával és cselédszobával is el van látva. Az összes kétszobás lakásaiknál a 601—1200 pengős bércategóriák a legtömörebbek. Ha a kivételszámba menő, szélsőséges esetektől eltekintünk, a budapesti kereskedők kisebb (egy- vagy kétszobás) főbérleti lakásainak bérviszonyait általánosságban mérsékelteknek mondhatjuk.

A *csak konyhából álló* főbérleti lakás ennél a társadalmi rétegnél is kivételszámba megy. E legprimitívebb lakástípus évi bére 1930-ban egy esetben sem haladta meg az 500 pengőt; a budapesti piaci és utcai árusok *lakószoba nélküli* lakásainak bérvizonyainál tehát nincsenek oly feltűnő szélsőségek, mint azt az iparosokénál láttuk.

A piaci és utcai árusok *egyszobás* főbérleti lakásainak több, mint négyötödrésznél a lakószobát csak konyha egészíti ki. E társadalmi réteg kislakásait összetételük alapján a legrosszabbak közé sorozhatjuk. Erre vall alacsony lakbérszínvonaluk is: az egyszoba-konyhás lakásaiknak évi bére 1930. végén többnyire 301—700 pengő között ingadozott. E társadalmi réteget a kevés és bizonytalan kereset a lakásszükséglet igényeinek legszerényebb kielégítésére kényszeríti. Csak kevés utcai és piaci árus engedheti meg magának a fürdőszoba és előszoba kényelmét s természetesen cseléd-szobára alig van szükségük.

E társadalmi réteg *kétszobás* főbérleti lakásai közül is a legtöbbször csupán konyhája van; ez az oka annak, hogy e lakástípusban a leggyakoribbak az 501—1000 pengős évi bérkategóriák. Csodálkozhatunk-e azon, hogy a piaci és utcai árusok kétszobás főbérleti lakásai között a jobb minőségű, kedvezőbb fekvésű lakások szerepe csekély?

E társadalmi rétegnél ritkábban előforduló *három- és négyszobás* főbérleti lakások bérei sem túlságosan drágák. A budapesti piaci és utcai árusok kedvezőtlen lakásviszonyairól megállapított eredményt alig javítja meg az a körülmény, hogy a valamivel több, mint száz háromszobás főbérleti lakásuknak fele az összes mellékhelyiségekkel el van látva. Sőt ez az adat sem előnyükre szól, mert az 1930. évvégi állapot szerint a háromszobás főbérleti lakástípusban a teljes összetételű lakások aránya — a munkásokét és a közszolgálati altisztekét kivéve — a többi társadalmi rétegnél nagyobb, mint a piaci és az utcai árusokénál.

A piaci és utcai árusok alacsony életszínvonalára tehát nemcsak az jellemző, hogy főbérleti lakásaiknak legnagyobb része (71,1%-a) a szegényes egyszobás lakástípusból kerül ki és mindössze egynegyede kétszobás, de még inkább az, hogy e lakástípusnál túlnyomó a legkezdetlegesebb összetételű (szoba-konyhás, illetve kétszoba-konyhás) lakás. Ha e körülményeket mind mérlegeljük, önként adódik ezirányú statisztikai vizsgálódásaink további tanulsága: *a budapesti piaci és utcai árusok lakbérszínvonala az átlagosnál jóval alacsonyabb.*

e) A kereskedelmi alkalmazottak lakbérvizonyai.

Az egyes társadalmi rétegek lakás- és lakbérvizonyainál jelentkező különbségeket élesen kidomboríthatjuk azzal, hogy például egyrészt a piaci és utcai árusok, másrészt a kereskedelmi alkalmazottak adatait egybevetjük. A gazdasági életben boldogulást kereső e két társadalmi réteg közül tanul-

mányunk minden vonatkozásában a piaci és utcai árusok hátrányosabb helyzete tűnik szembe. Míg e társadalmi réteg legjellegzetesebb lakástípusa az olcsó egyszoba-konyhás lakás, a kereskedelmi alkalmazottak főbérleti lakásainak 42 százaléka a közepesen drága háromszobás és körülbelül egyhete a még drágább négyszobás lakás. A kereskedelmi alkalmazottaknak a piaci árusokéval szemben nagyobb igényeire vall az is, hogy 1930. év végén a kereskedelmi alkalmazottak főbérleti lakásainak kétötöde (39·2%-a) fürdőszobás volt, ezzel szemben a piaci és utcai árusok főbérleti lakásai közül csupán minden tizedik nyújtotta e kényelmet.

12. tábla. A kereskedelmi alkalmazottak főbérleti lakásainak százalékos megoszlása a lakás és az évi lakbér nagysága szerint.

Évi lakbér (pengő)	Konyhából álló lakás	1	2	3	4	5	6	7	Összes lakások
		szobás lakás							
— 200	—	3·0	0·0	—	—	—	—	—	1·3
201— 300	50·0	6·7	0·2	—	—	—	—	—	2·9
301— 400	10·0	15·1	0·9	—	—	—	—	—	6·7
401— 500	20·0	23·4	2·1	—	—	—	—	—	10·7
501— 600	—	23·4	6·6	0·2	—	—	—	—	12·5
601— 700	10·0	8·7	8·8	0·4	—	—	—	—	7·3
701— 800	10·0	9·8	15·3	1·8	—	—	—	—	10·5
801—1.000	—	6·3	29·6	7·1	1·5	—	—	—	15·5
1.001—1.200	—	2·0	17·1	14·5	2·3	1·3	—	—	9·7
1.201—1.400	—	1·2	8·8	18·9	4·9	—	—	—	6·7
1.401—1.600	—	0·3	5·7	21·5	8·8	1·3	—	—	5·6
1.601—1.800	—	0·1	2·8	13·2	12·3	6·7	—	—	3·4
1.801—2.000	—	—	1·1	8·1	16·6	5·3	—	—	2·2
2.001—2.400	—	—	0·8	8·3	25·5	17·3	25·0	—	2·4
2.401—3.000	—	—	0·2	5·3	20·5	44·1	25·0	—	1·9
3.001—	—	—	0·0	0·7	7·6	24·0	50·0	100·0	0·7
Együtt	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0

A kereskedelmi alkalmazottak egyszobás főbérleti lakásai közül is a legtöbb az egyszoba-konyhás lakás, épen úgy, mint a piaci és utcai árusokénál. A kereskedelmi alkalmazottak e szerény összetételű lakásainak bérszerint való tagozódása azonban jóval szélesebb skálájú: a 201—1000 pengős évi bérkategóriák mindenikében elég nagy számmal szerepelnek — jeléül annak, hogy kislakásaik között a rosszabb felszerelésű, perifériákon fekvő olcsóbb lakások és a jobb minőségű, a fekvés (városrész, emelet stb.) szerint is kedvezőbb, tehát drágább lakások egyaránt előfordulnak.

A kétszobás főbérleti lakásaiknak egynegyede a lakószobákon kívül csak konyhából áll, de ezt a kedvezőtlen körülményt ellensúlyozza az, hogy hasonló hányadot alkot az összes mellékhelyiségekkel rendelkező kétszobás lakások csoportja. A budapesti kereskedelmi alkalmazottak közül sokan csak kislakást tudnak ugyan bérelni, de a fürdőszoba és az előszoba kényelméről nem mondanak le; e lakástípusban a cselédszoba is elég gyakori, bár a háztartási alkalmazott felfogadása e társadalmi rétegnél sokszor nagy

A magántisztviselők összes főbérleti lakásainak egynegyede szerény, *egyszobás* lakás. E társadalmi réteg legalsó fokán álló tagjainak lakásviszonyai a lakás összetétele szempontjából alig állják ki a bírálatot, hiszen az egyszobás lakásaiknak kétharmada csak szoba-konyhás. Így könnyen magyarázatát adhatjuk annak, hogy a magántisztviselők egyszobás lakásainak évi bérei túlnyomólag olcsók (301—800 pengő). De az itt is kisebb arányszámot képviselő modern egyszobás-fürdőszobás lakások már a magasabb bércsoportokban tünedeznek fel.

E társadalmi réteg *kétszobás* lakásai közül nagyobb hányad jut a felsőbb lakbérkategóriákba, mint például a kereskedelmi alkalmazottak vagy a piaci és utcai árusok lakásai közül. Ennek oka az, hogy a magántisztviselők kétszobás főbérleti lakásai között jóval több — a modern lakásegészségügy követelményeinek megfelelő — fürdőszobás, tehát drágább lakást találunk, mint a most említett társadalmi rétegekenél. A magántisztviselők kétszobás lakásainál a jobb minőségű, kedvezőbb fekvésű lakások nagyobb aránya következtében a 601—1600 pengős évi bércsoportok a legtömörebbek.

A magántisztviselők kedvezőbb lakásviszonyai még élesebben tükröződnek vissza a *háromszobás* és tágasabb lakások béradataiból. Az 1930. évvégi részletes lakásstatisztika szerint a magántisztviselők háromszobás főbérleti lakásainak körülbelül kilenczederésze jó felszerelésű, nagyobb igényeket kielégítő; ezek közül is meglehetősen sok lakás az 1920. óta épült modern házakban volt. Ha mérlegeljük is e körülményeket, a magántisztviselők jellegzetes lakástípusának magas lakbéradatai mellett mégsem haladhatunk tovább megjegyzés nélkül. Összehasonlítva ezeket az adatokat a háború előtti fővárosi lakbérekével, kétségtelenül abnormálisnak tekinthetjük azt, hogy e társadalmi osztály a háromszobás főbérleti lakásoknak több, mint egyötödéért 1930-ban 2000 pengőnél nagyobb évi bért fizetett. Hasonló kiugrásokat látunk a négyszobás lakásaik bér szerint való megoszlásában (körülbelül kétötödük 2400 pengőnél magasabb évi bérű). A magántisztviselők lakbérstatisztikájának e meglepő tanulsága is annak bizonyossága, hogy *Budapest 1930. végén a közepes nagyságú (három-négyszobás) modern, jó-minőségű lakások egy része még túlzottan drága volt. A jövedelmi viszonyoknak a legutóbbi népszámlálás óta bekövetkezett további általános romlása azonban szükségszerűen lezörpítette a fővárosi lakbérek átlagos színvonalát.* Valószínű, hogy a jövőben végzendő budapesti lakbérstatisztikai kutatás már ritkábban fog ily drága lakások béradataira találni. A magántisztviselők nagyobb főbérleti lakásainak bérvizonyai már nem annyira kirívók.

E társadalmi réteg kétszobás és annál tágasabb lakásai között tehát a jobb összetételű lakások vannak többségben. Ebben a körülményben leli magyarázatát az, hogy a *magántisztviselők főbérleti lakásainak 1930. évvégi bérszínvonala az átlagosnál magasabb volt.*

g) A köztisztviselők lakbérviszonyai.

A középosztály egyik főoszlopának: a budapesti köztisztviselői társadalomnak lakbérviszonyairól is csak a végső, összevont arányszámokat közölhetjük.

14. tábla. A köztisztviselők főbérleti lakásainak százalékos megoszlása a lakás és az évi lakbér nagysága szerint.

Évi lakbér (pengő)	Konyhából álló lakás	1	2	3	4	5	6	7	8	8-nál több	Összes lakások
		szobás lakás									
— 200	50-0	2-9	0-3	—	—	—	—	—	—	—	0-7
201— 300	50-0	11-6	0-4	0-0	—	—	—	—	—	—	2-7
301— 400	—	16-7	1-7	0-2	—	—	—	—	—	—	4-5
401— 500	—	16-9	7-2	0-5	—	—	—	—	—	—	7-1
501— 600	—	18-0	7-6	0-7	0-2	—	—	—	—	—	7-6
601— 800	—	19-2	20-3	5-1	0-4	0-9	—	—	—	—	14-6
801—1.000	—	8-1	25-7	6-4	2-1	0-9	—	—	—	—	14-8
1.001—1.200	—	3-8	14-3	14-1	3-7	1-2	—	—	—	—	10-8
1.201—1.400	—	2-1	8-2	19-4	5-7	0-9	—	—	—	—	8-9
1.401—1.600	—	0-5	6-2	18-2	13-3	2-1	1-7	—	—	—	8-1
1.601—1.800	—	0-1	4-1	11-5	15-1	3-3	—	—	—	18-2	5-8
1.801—2.000	—	0-1	2-4	7-6	13-4	7-6	—	—	—	—	4-1
2.001—2.400	—	—	1-4	9-1	20-3	17-7	3-4	4-5	—	—	4-6
2.401—3.000	—	—	0-2	6-1	17-0	30-4	23-8	9-1	—	9-1	3-6
3.001—	—	—	0-0	1-1	8-8	35-0	71-1	86-4	100-0	72-7	2-1
Együtt ...	100-0	100-0	100-0	100-0	100-0	100-0	100-0	100-0	100-0	100-0	100-0

A fővárosi köztisztviselők alsóbb rétegeinek kétségtelenül nyomorúságos helyzetére vall az, hogy 1930-ban háromezernél több köztisztviselőnek csak *egyszoba-konyha* és legfeljebb előszobás főbérleti lakása volt. A legalacsonyabb fizetési osztályokba sorolt köztisztviselőknek még az ismételt fizetéscsökkentések előtt sem volt annyi lakbérük, hogy abból a jobb minőségű, kényelmesebb lakás kibérelésére telt volna. E kislakásaik az összetétel szempontjából különösen sok kívánni valót hagynak hátra. Sajnálatos jelenség például az, hogy az egyszobás főbérleti lakásokban meghúzódó budapesti köztisztviselők jelentős része (85-7%-a) nélkülözi a fürdőszobát. Ennek ellenére a köztisztviselők összes egyszobás főbérleti lakásai közül körülbelül minden hetedik a 801—1400 pengős évi bérkategóriákba tartozik.

A budapesti köztisztviselők főbérleti lakásainak 44-3 százalékával képviselt *kétszobás* lakások között már gyakoribb a fürdőszobás lakás (58-9%). Az összes kétszobás főbérleti lakásaik legsűrűbb értékét a 801—1000 pengős bérkategóriában találjuk, akár csak a magántisztviselőknél. E lakástípus aránylag magas bérei a köztisztviselői társadalom alsóbb rétegeinek fizetési viszonyaihoz képest valóban súlyos megterhelést jelentenek.

A *háromszobás* köztisztviselői lakások béradatai még inkább arra mutatnak, hogy *fővárosunkban a legutóbbi népszámlálás idején a lakáspiacon még nem alakult ki a középosztály szerény jövedelmi viszonyainak megfelelő átlagos lakbérszínvonal*. A budapesti köztisztviselők háromszobás főbérleti lakásainak egyharmadnál nagyobb részéért 1930-ban még 1601—3000 pengős évi béreket fizettek. Igaz ugyan, hogy e lakástípusban a túlnyomó többség az összes mellékhelyiségekkel fel van szerelve.

A lakbéradatok vizsgálata alapján megérthetjük tehát, hogy a köztisztviselők gyakran fizetésükből kénytelenek pótolni az államtól vagy más közülettől kapott és a háztulajdonosnak fizetett lakbér közötti különbséget azért, hogy a középosztály társadalmi szokásai szerint némileg jobb, egészségesebb és kényelmesebb otthonban élhessenek.

A budapesti köztisztviselői osztálynak az a kisebb része, amely valóban a polgári jómód követelményeinek megfelelően *négyszobás* vagy tágasabb lakást bérelhetett, a lakás nagyságával arányosan súlyos anyagi áldozatot hozott.

Ha a középosztály két fontos ágának: a magántisztviselők és a köztisztviselők budapesti lakbérviszonyainak alakulásából leszűrődő tanulságokat összehasonlítjuk, a végső eredményeknél meglepő hasonlatosságokat fedezhetünk fel. Mindkét társadalmi réteg főbérleti lakásainak többsége Budapesten 1930-ban a középső bércategóriákban (601—1600 pengő évi béru csoportokban) tömörült; a két szélső végletnél (a legalacsonyabb és a legmagasabb lakbércsoportoknál) az arányszámok csaknem szabályszerűséggel egyre csökkenő irányzatot mutatnak. A különbség e két társadalmi réteg lakbérviszonyai között csupán az, hogy a legalsóbb lakbércategóriák aránya a köztisztviselőknél, a legfelső bércsoportoké pedig a magántisztviselőknél nagyobbak. Budapesten tehát a magántisztviselők főbérleti lakásainak tömegében gyakoribb a drága nagylakás, ezzel szemben a köztisztviselők közül aránylag többen kénytelenek az olcsóbb kislakásokban meghúzódní, mint a magántisztviselők közül.

h) A közszolgálati altisztek lakbérviszonyai.

A közszolgálati altisztek csoportja a társadalmi állás és az életviszonyok szempontjából nagyjában homogén tömeget alkot. A főbérleti lakásaiknak a bérek nagysága szerint való tagozódása is sokkal egységesebb képet nyújt, mint az eddig vizsgált társadalmi rétegeké.

Mivel a legutóbbi népszámlálással kapcsolatos lakásstatisztikai felvétel mindössze 15 közszolgálati altisztet talált Budapesten *csak konyhából álló* főbérleti lakásban, ily kevés megfigyelési esetből alkotott statisztikai sorban mutatkozó kivételes kilengéseknek (501—800 pengős évi béradatoknak) különös fontosságot nem tulajdoníthatunk.

15. tábla. A közszerológálati altisztek főbérletli lakásainak százálékos megoszlása a lakás és az évi lakbér nagysága szerint.

Évi lakbér (pengő)	Konyhából álló lakás	1	2	3	4	Összes lakások
		szobás lakás				
— 200	33.2	7.0	1.6	—	—	6.4
201— 300	13.4	23.8	2.4	—	—	21.0
301— 400	40.0	26.4	10.5	6.3	—	24.4
401— 500	—	18.6	18.5	6.2	—	18.4
501— 600	6.7	16.6	18.3	7.8	—	16.7
601— 800	6.7	6.7	28.1	10.9	—	9.3
801—1.000	—	0.7	12.0	14.0	—	2.2
1.001—1.200	—	0.1	4.9	17.1	—	0.8
1.201—1.400	—	0.1	2.2	12.5	—	0.4
1.401—1.600	—	0.0	0.6	9.4	—	0.2
1.601—	—	—	0.9	15.8	100.0	0.2
Együtt	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

A közszerológálati altiszteknél főleg két lakástípus bérviszonyai vonják magukra a figyelmet: az egy- és a kétszobás lakásoké. A közszerológálati altisztek helyzetét ismerve természetesnek látszik, hogy főbérletli lakásaiknak körülbelül kilenczetedét alkotó *egyszobás* lakástípusban a legszerényebb összetételű: szoba-konyhás olcsó (201—600 pengős évi bérű) lakások a leggyakoribbak. A közszerológálati altisztek e jellegzetes lakásainak szerény bérviszonyai arányban állanak a lakás minimális összetételével.

A *kétszobás* főbérletli lakásaik között is a legkezdetlegesebb összetételű (kétszoba-konyhás) lakások túltengő aránya eredményezi az ugyancsak alacsony lakbér-színvonal kialakulását. Az összes kétszobás lakásaik több, mint négyötödrészének évi bére nem haladja meg a 800 pengőt.

Hasonlóképen a nem nagy számban összeírt *háromszobás* főbérletli lakásaiknak lakbérei szintén mérsékelték (legnagyobb részüknek évi bére 1400 pengőnél kevesebb). A lakásstatisztika részleteinek tanulmányozása alapján ezt teljesen indokoltnak véljük, mert a közszerológálati altisztek háromszobás lakásai is többnyire hiányos összetételűek. Jellemző szerény igényeikre s egyben kedvezőtlen lakásviszonyaikra az, hogy még a háromszobás lakásaiknak is körülbelül csak fele fürdőszobás.

A szórványosan észlelt *négyszobás* közszerológálati altiszti lakások béradataitól, mint kivételes esetektől, eltekinthetünk.

Az állami és fővárosi altisztek főbérletli lakásainak általánosan alacsony bérszínvonala nemcsak arra mutat, hogy lakásaik a nagyság és az összetétel, hanem valószínűleg a fekvés és a minőség szempontjából is a rosszabbak közé tartoznak.

i) A munkások lakbérviszonyai.

A munkásosztály lakbérstatisztikájának áttekintésénél szem előtt kell tartanunk azt, hogy az alábbi táblázat a rendszerint jól díjazott előmunkások és szakmunkások, a kevésbé jól fizetett tanult és tanulatlan munkások, továbbá a napszámosok,¹⁾ valamint a teljesen bizonytalan existenciájú, úgynevezett fizikai munkanélküliek csoportjainak együttes adatait is magában foglalja.

16. tábla. A munkások főbérleti lakásainak százalékos megoszlása a lakás és az évi lakbér nagysága szerint.

Évi lakbér (pengő)	Konyhából álló lakás	1	2	3	4	5	6	Összes lakások
		szobás lakás						
— 200	27.6	9.7	1.2	—	—	—	—	8.5
201— 250	18.2	8.2	0.5	—	—	—	—	7.1
251— 300	18.8	11.8	1.2	0.8	—	—	—	10.3
301— 350	6.2	8.5	1.6	—	—	—	—	7.5
351— 400	9.4	16.1	4.3	0.5	—	—	—	14.3
401— 450	7.1	9.4	2.3	0.3	—	—	—	8.3
451— 500	6.8	11.8	5.6	1.5	—	—	—	10.9
501— 600	3.6	15.0	16.2	1.7	—	—	—	15.0
601— 800	2.3	7.9	31.8	9.1	2.9	—	—	11.2
801—1.000	—	1.3	20.4	15.8	5.8	—	—	4.0
1.001—1.200	—	0.2	8.8	20.2	5.8	—	—	1.6
1.201—1.400	—	0.1	3.0	14.9	11.4	—	—	0.6
1.401—1.600	—	0.0	1.9	15.7	22.8	—	—	0.4
1.601—	—	0.0	1.2	19.5	51.3	100.0	100.0	0.3
Együtt	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

A vizsgált összes társadalmi rétegek közül a munkások főbérleti lakásainál a legnagyobb abszolútszám és arányszám szerint is a puszta konyhából álló főbérleti lakások kategóriája. A lakásstatisztika e szomorú eredményét súlyosbítja az, hogy a lakószoba nélküli főbérleti lakásban szorongó fővárosi munkások egyötöde 1930-ban viszonylag sokat (400 pengőnél magasabb évi bért) volt kénytelen lakbér fejében fizetni. Ez az adat a legszívárabb kereseti viszonyok közt élő munkások súlyos lakbérgondjára világít.

Az egyszobás főbérleti munkáslakások hatalmas tömegében a szobakonyhás lakások mellett a jobb összetételű (fürdőszobás, előszobás) lakások

¹⁾ V. ö. Szerző: Adalékok a budapesti ipari munkabérek statisztikájához. Statisztikai Közlemények. 59. kötet, 1. szám. Kiadta Budapest székesfőváros statisztikai hivatala. Budapest 1930. 238—245. és 323—337. lapok.

száma szinte eltörpül. A fürdőszobával ellátott egyszobás munkáslakások aránya az egy százalékot sem éri el. Feltűnő azonban, hogy az összes egyszobás főbérleti munkáslakások közel egyhatodrészének még konyhája sincs. Így természetes, hogy e munkáslakástípus zömét a legalsóbb bércsoportokban találjuk.

A kétszobás munkáslakások összetétele sem sokkal kedvezőbb. A kétszoba-konyhás lakások túlnyomó többsége mellett csak kisebb számban vannak előszobával és fürdőszobával is kiegészített munkáslakások. E lakástípus bérvizonyait nagy egyenlőtlenések jellemzik. A munkásság létfenntartási költségeinek alakulása szempontjából különösen kedvezőtlen jelenség az, hogy például a kétszobás főbérleti munkáslakások közül minden hetediknek évi bére 1930-ban ezer pengőnél drágább volt.

A fővárosi munkásság lakásviszonyaiban jóval kisebb szerepet játszó háromszobás főbérleti lakásoknak értékét az összetétel szempontjából növeli az, hogy e lakástípus több, mint kétötöd részéhez (43-8%-ához) az összes mellékhelyiségek tartoznak. Ennek ellenére e munkáslakások bérvizonyai is jobbára mérsékeltek, mivel a budapesti munkásság általában a szegényebb városnegyedekben, a perifériákon, az olcsóbb lakásokban lakik.

A négyszobás főbérleti munkáslakás már ritka; az 1200 és 2000 pengő közt mozgó évi béreik alapján arra következtethetünk, hogy e tágasabb munkáslakások minősége, felszerelése többnyire szintén nem kifogástalan.

Az egész kivételesen megfigyelt öt- és hatszobás munkáslakások béradatai természetesen nem lehetnek irányadók a legalsóbb társadalmi réteg átlagos lakbérvizonyainak megítélésére. Az olvasót joggal meglepheti az, hogy a székesfővárosi statisztikai hivatal a legutóbbi népszámlálás alkalmával a munkásság képviselőit ily tágas, a középosztály számára jómódot jelentő főbérleti lakásokban is számbavehette. E megfigyelt esetek különleges, egyéni körülményeit nem ismerjük s így a budapesti munkások lakásviszonyainak e kirívó adataiból nem vonunk következtetést.

A budapesti munkásság főbérleti lakásainak bérvizonyai tehát sokkal változatosabban alakulnak, mint a többi alsó társadalmi rétegeké: a közszolgálati altisztoké vagy az utcai és piaci árusoké.

j) A szabadfoglalkozásúak lakbérvizonyai.

A lakásstatisztika részletei alapján már kimutattuk, hogy Budapesten az összes társadalmi rétegek közül a szabadfoglalkozásúaknak van viszonylag a legtöbb nagylakásuk. Felvetődhetik most már az a kérdés, vajon e társadalmi réteg lakásviszonyainak a lakásnagyság szerint mutatkozó döntő fölénye kifejezésre jut-e az egyes lakástípusok bér szerint való megoszlásában is.

17. tábla. A szabadfoglalkozásúak főbérleti lakásainak százalékos megoszlása a lakás és az évi lakbér nagysága szerint.

Évi lakbér (pengő)	Konyhából álló lakás	1	2	3	4	5	6	7	8	8-nál több	Összes lakások
		szobás lakás									
— 200	—	2.9	—	—	—	—	—	—	—	—	0.3
201— 300	50.0	7.0	0.1	—	—	—	—	—	—	—	0.7
301— 400	—	8.3	0.5	—	—	—	—	—	—	—	1.0
401— 500	—	15.1	1.7	0.1	—	—	—	—	—	—	1.9
501— 600	—	17.4	3.8	—	0.1	—	—	—	—	—	2.6
601— 800	50.0	17.9	11.8	0.7	0.3	—	—	—	—	—	4.9
801—1.000	—	11.5	19.5	2.8	0.9	0.1	—	—	—	—	6.7
1.001—1.200	—	9.6	16.4	7.8	0.9	0.2	—	—	—	—	7.2
1.201—1.400	—	6.4	11.7	13.1	1.8	0.2	—	—	—	—	7.3
1.401—1.600	—	3.3	11.4	15.5	5.1	0.9	0.6	—	—	—	8.4
1.601—1.800	—	0.5	8.6	13.2	9.4	2.1	0.3	—	2.7	—	8.0
1.801—2.000	—	0.1	7.3	11.7	11.4	4.3	1.7	2.1	5.4	—	8.0
2.001—2.400	—	—	5.0	15.7	21.3	10.3	4.6	6.4	—	—	11.5
2.401—3.000	—	—	1.9	15.0	29.8	26.5	14.7	10.6	5.4	8.3	14.9
3.001—	—	—	0.3	4.4	19.0	55.4	78.1	80.9	86.5	91.7	16.6
Együtt ...	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

A szabadfoglalkozásúak kis (1—2 szobás) lakástípusaiban gyakoribb a jobb összetételű, a forgalmi központokban, a belső városrészekben fekvő lakás, mint például a köztisztviselőkénél vagy a magántisztviselőkénél. Így adhatjuk magyarázatát annak, hogy a szabadfoglalkozásúak egy- és kétszobás főbérleti lakásainak nagyobb hányada kerül a felső lakbérkategóriákba, mint a most említett társadalmi rétegeké vagy akár az iparosoké, a kereskedőké. A legutóbbi népszámlálás idején a szabadfoglalkozásúak *egyszobás* főbérleti lakásainak egyötöde az 1001—2000 pengős és a *kétszobás* lakásoknak közel fele (46.2%-a) az 1200 pengőn felüli évi bércsoportba tartozott.

A *három-* és a *négyszobás* lakástípusoknál is érvényesül a lakbérstatistikának ez a szabályszerűsége, mert hiszen a szabadfoglalkozásúak (főleg az orvosok, az ügyvédek, a magánmérnökök) épen foglalkozásuk gyakorlása céljából többnyire a forgalmasabb, belső városnegyedekben fekvő, könnyen megközelíthető, nagyobb lakásokat bérlik. Ennélfogva e társadalmi réteg három- és négyszobás főbérleti lakásai is túlnyomólag drágábbak.

Az egyes társadalmi rétegek lakbérviszonyainál e tekintetben megfigyelt különbségeket néhány megoszlási viszonyzámmal szemléltetjük. A *háromszobás* főbérleti lakások közül a 2000 pengőnél magasabb évi bérűek a szabadfoglalkozásúak főbérleti lakásainak több, mint egyharmadát (35.1%-át), a köztisztviselőkének egyhatodát és a kereskedőkének körülbelül egynegyedrészt teszik. Hasonlóképpen a négyszobás főbérleti lakások közül a 2400 pengőn felüli lakbércsoportokra a szabadfoglalkozásúak főbérlet

lakásainak fele, ezzel szemben például a köztisztviselőknél csupán egy-negyede esik.

Az ötszobás és nagyobb főbérleti lakások bér szerint való tagozódásánál a legfelső lakbércsoportokban már nem a szabadfoglalkozásúak szerepelnek a legnagyobb arányszámokkal. A fővárosi lakbérstatisztikának ez az újabb, fontos tanulsága megerősíti azt a felfogásunkat, hogy *bár a szabadfoglalkozásúak főbérleti lakásai között gyakoribb a nagylakás, ez mégsem a több kényelem, az egyéb társadalmi rétegeknél átlagosan jobb megélhetési viszonyok jele.*

Budapest különböző társadalmi rétegeinek 1930. évi lakbérstatisztikájából tehát kitűnik, hogy *a kis és közepes (1—4 szobás) lakástípusokban a szabadfoglalkozásúak főbérleti lakásainak bérei az átlagosnál drágábbak, ezzel szemben a tágasabb, — többnyire minden kényelmi berendezéssel felszerelt — legdrágább luxuslakások kategóriájában az első hely nem a szabadfoglalkozásúakat illeti.*

k) A nyugdíjasok és a vagyonukból élők lakbérviszonyai.

A társadalmi állás, a vagyoni és kereseti viszonyok szempontjából különösen heterogén rétegek főbérleti lakásainak bér szerint való csoportosulását a következő arányszámok jelzik :

18. tábla. A nyugdíjasok és a vagyonukból élők főbérleti lakásainak százalékos megoszlása a lakás és az évi lakbér nagysága szerint.

Évi lakbér (pengő)	Konyhából álló lakás	1	2	3	4	5	6	7	8	8-nál több	Összes lakások
		szobás lakás									
— 200	38.5	6.3	0.3	—	—	—	—	—	—	—	1.8
201— 300	23.0	20.6	0.7	0.1	—	—	—	—	—	—	5.9
301— 400	—	23.1	2.6	0.1	—	—	—	—	—	—	7.2
401— 500	15.4	19.2	6.8	0.5	—	—	—	—	—	—	7.7
501— 600	15.4	13.8	9.3	0.5	0.3	—	—	—	—	—	7.2
601— 800	7.7	10.6	20.8	4.1	0.8	1.1	—	—	—	—	11.4
801—1.000	—	3.1	25.1	6.3	2.0	0.5	1.5	—	—	—	11.4
1.001—1.200	—	1.7	14.7	15.0	3.0	1.0	0.5	—	—	—	9.4
1.201—1.400	—	1.1	6.8	20.3	5.2	0.4	1.0	—	—	—	8.0
1.401—1.600	—	0.5	5.4	18.8	12.9	2.1	1.5	—	—	—	7.7
1.601—1.800	—	0.0	3.4	11.2	13.9	2.3	—	—	5.9	—	5.3
1.801—2.000	—	—	2.3	7.0	16.5	5.9	2.0	—	—	—	4.4
2.001—2.400	—	—	1.5	8.0	20.1	19.1	6.5	6.4	—	—	5.1
2.401—3.000	—	—	0.3	6.7	16.9	26.9	17.8	8.5	11.8	23.1	4.4
3.001—	—	—	0.0	1.4	8.4	40.7	69.2	85.1	82.3	76.9	3.1
Együtt ...	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Valószínűleg a nyugdíjasok legmostohább tagjai húzódnak meg e társadalmi csoportnál megfigyelt *csupán konyhából álló* főbérleti lakásokban. Szociális szempontból elszomorító jelenség, hogy azok közül, akik dolgos élet

után nyugdíjas éveiket a legkezdetlegesebb hajlékban kénytelenek tengetni, egyesek — bár csak kivételes esetekben — viszonylag sokat (évi 400—800 pengőt) költenek lakbérré.

E társadalmi csoport *egyszobás* főbérleti lakásainak körülbelül négyötöde csak szoba-konyhás; a fürdőszobás lakások arányszáma pedig mindössze 6%. Annál inkább feltűnő, hogy e szerény lakástípusban a lakás összetételével arányban nem álló magasabb lakbérek is elég sűrűn fordulnak elő: például egyhatodrészüeknek évi bére a 600 pengőt meghaladta.

A nyugdíjasok és a vagyonukból élők együttes csoportjának legjellegzetesebb *kétszobás* főbérleti lakáskategóriájában a lakás összetétele már jóval kedvezőbb: az összes mellékhelyiségekkel ellátott lakásokat találjuk a legnagyobb számban. E lakástípus háromötödének bérvizsgálatai mérsékeltek (évi 601—1200 pengő) és csupán egyötödének évi bére volt 1930-ban 1200 pengőn felül.

A *háromszobás* főbérleti lakásaiknál a legjobb összetételű lakások arányszáma 80% körül mozog. A lakás nagyságának és összetételének megfelelően e lakástípusban a magasabb lakbérkategóriák fokozódó szerephez jutnak. A *háromszobás* főbérleti lakásaik egyhatodának évi bére 2000 pengőnél, a *négyosztobás* lakások egynegyedének bére pedig a 2400 pengőnél is drágább volt.

E társadalmi csoport *ötszobás és tágasabb* főbérleti lakásainak béradatainál is általában az emelkedő szobaszám mellett a lakbérek nagysága fokozódik. De nem feledkezhetünk meg e szabályszerűséggel ellentétben álló néhány kivételtől sem. Így az ötszobás főbérleti lakásaiknak körülbelül egyhuszada 1930. végén még 1601 pengőnél is olcsóbb volt; a hatszobás lakásoknak körülbelül hasonló hányada az évi 801—1600 pengős és a nyolcszobás lakások 5-9%-a az 1601—1800 pengős lakbérkategóriákba tartozott. Nyilván a hosszabb idő óta bérelt főbérleti nagylakások rendkívül alacsony béradataival állunk szemben. Bár ezek — hangsúlyozzuk — már kivételes eseteknek tekintendők, mégis feljegyzésre méltó adatai a háború alatt és a háború után éveken át Magyarországon is észlelt abnormális lakbérviszonyok alakulásának, amely a bérházakba fektetett vagyon rentabilitását hosszú ideig kétségessé tette.

6. Az átlagos évi lakbérek alakulása.

a) Általánosságban.

Az egyes főbérleti lakástípusok *átlagos béreinek* nagyságáról megbízható tájékozódást szerezhetünk oly módon, hogy a székesfővárosi statisztikai hivatal kimutatásaiban szereplő fizetett lakbérek évi összegét az egyes csoportokba tartozó lakások számával elosztjuk.

A budapesti 1930. évi átlagos lakbérek egyfelől a lakás nagysága, másfelől a parti részek, valamint bel- és kültelek szerint részletezve, a következőképen alakultak:

19. tábla. Az átlagos évi lakbér alakulása a főbérleti lakások nagysága és parti részek, valamint bel- és kültelek szerint.

Parti részek, bel- és kültelek	Konyhából álló lakás	1	2	3	4	5	6	7	8	8-nál több	Összes főbérleti lakások
		szobás lakás									
		átlagos évi lakbére pengőben									
Jobbpart, beltelek ...	306	427	1.007	1.639	2.225	2.971	3.911	4.522	6.164	7.524	984
« kültelek ...	247	393	868	1.497	2.321	2.793	2.696	5.962	3.715	3.500	645
Balpart, körúton belül	499	581	1.077	1.729	2.458	3.331	4.176	5.141	5.781	6.009	1.450
« körúton kívül	413	511	970	1.602	2.215	2.989	4.244	4.892	6.051	7.319	905
« kültelek	239	371	746	1.334	2.185	3.137	3.499	4.753	7.240	6.050	498
Budapest	339	452	968	1.630	2.308	3.168	4.105	5.008	5.877	6.506	914

Az átlagos lakbérek adatai is igazolják azoknak a szabályszerűségeknek érvényesülését, amelyekre a főbérleti lakások számának az egyes lakbér csoportokban való tagozódása alapján már rámutattunk. *A főváros beltelekein fekvő főbérleti lakások átlagos bérei többnyire lényegesen meghaladják a kültelki lakások bérátlagát.*

Az átlagos lakbérének parti részek, valamint bel- és kültelek szerint részletezett adataiból kitűnik, hogy a jobbparti beltelek főbérleti lakásainak lakbér színvonala túlnyomórészt alacsonyabban mozog, mint a pesti oldalon a Nagykörúton belül fekvő házak lakásai; e tekintetben eltérések csak a legmagasabb lakástípusok (a hétnél több szobás lakások) átlagos béreinél mutatkoznak. *Budapesten a hétszobás és annál kisebb lakástípusokban a főbérleti lakások általában a Nagykörúton belül elterülő városrészekben a legdrágábbak.* Az egyes városrészek bérvizonyainak változatos alakulását alább, az új közigazgatási kerületek szerint tagolt adatok alapján tüzetesebben is meg fogjuk világítani.

A két parti rész kültelki átlagos lakbéradataiból túlnyomólag a pesti oldal alacsonyabb bérnívója bontakozik ki. A kültelki lakásviszonyokra jellegzetes kislakástípusoknál (a csak konyhából álló és az 1—3 szobás lakásoknál), sőt még e városrészekben már kevésbé gyakori négy-szobás lakásoknál is mindvégig a pesti perifériák lakbérátlaga a mérsékeltebb. Csupán a kültelkeken már jóval ritkább felső lakástípusok némelyikében (az öt-, a hat-, a nyolc- és többszobás lakáscsoportoknál) a budai és óbudai kültelki átlagos lakbérek felülmúlják az ugyanolyan nagyságú pesti kültelki lakások átlagos bérét. Ezek a kivételek azonban alig változtatják meg a két parti rész kültelki lakbérviszonyainál észlelt általános szabályszerűség alakulását.

Az 1930. évi budapesti részletes lakbérstatisztika alapján végzett kutatásunk tanulsága nem erősíti meg azt az általánosan elterjedt s a tudományos irodalomban is kifejezésre jutó felfogást, hogy a főbérleti lakások egy-egy szobájára eső bérátlag a nagyobb lakástípusokban csökken, vagyis a kis lakások viszonylag drágábbak.¹⁾ E kérdés tisztázása céljából kiszámítottuk az egy-egy szobára eső 1930. évi budapesti átlagos lakbéreket városrészek és lakástípusok szerint tagolva.

20. tábla. A főbérleti lakások szobánkénti átlagos évi lakbére.

	Jobbparton		Balparton		külfelken	Budapesten általában
	bel- telken	kül- telken	a belül	a Nagykörúton kívül		
	a főbérleti lakások		szobánkénti átlagos évi lakbére		pengőben	
Egyszobás lakásoknál	427-0	393-0	581-0	511-0	371-0	452-0
Kétszobás	503-5	434-0	538-5	485-0	373-0	484-0
Háromszobás	546-3	499-0	576-3	533-9	444-7	543-3
Négyoszobás	556-2	580-3	614-5	553-8	546-3	577-0
Ötszobás	594-2	558-6	666-2	597-8	627-4	633-6
Hatszobás	651-8	449-3	696-0	707-3	583-2	684-2
Hétszobás	646-0	851-7	734-4	698-9	679-0	715-4
Nyolcszobás	770-5	464-4	722-6	864-4	905-0	734-6

E számításaink eredményei világosan mutatják, hogy Budapesten 1930-ban a főbérleti lakások egy-egy szobájára eső lakbér átlaga a nagyobb lakástípusokban többnyire fokozatosan növekszik. Csak kivételesen találunk eltéréseket, mégpedig főleg azokban a városrészekben és oly lakástípusoknál, melyek a főbérleti lakások tömegében csekély arányszámot képviselnek. Így például a budai és óbudai beltelken a hatszobás lakások szobánkénti bérátlaga árnyalatnyilag magasabb a hétszobás lakásokénál; ezzel szemben ugyanott a nyolcszobás lakástípus szobánkénti bérátlagánál nagy kiugrást észlelhetünk. Nem lényeges a budai és óbudai külfelkeni nagylakások (5—8 szobás lakások) egy-egy szobájára eső bérátlagának szabálytalan ingadozása sem, mert ezek az átlagok is aránylag kevés megfigyelési eseten alapulnak. Hasonló elbírálást igényelnek a balparton, a Nagykörúton kívül eső házak hétszobás és a pesti perifériák hatszobás főbérleti lakásainak kivételes esetei is. Még a Nagykörúton belül fekvő házak nyolcszobás főbérleti lakásainak szobánkénti bérátlaga is a lakbérstatisztikai sorokban kifejezésre jutó általános szabályszerűség megtörését jelzi; bár e szóbanlevő főbérleti lakások sem gyakoriak, mégis meg kell jegyeznünk, hogy — mint azt már más vonatkozásban kifejtettük — a legmagasabb lakástípusok bérei nem emelkednek mindig a lakás nagyságával arányosan. A legutóbbi években már annyira csökkent a nyolcszobás és még tágasabb lakások iránt való kereslet, hogy a háztulajdonosok valóban örvendenek, ha egyáltalán akad e luxuslakásokra főbérlet s hajlandók azt viszonylag mérsékelt bérösszegért is kiadni.

¹⁾ Ezt írja — a nélkül, hogy állítását adatokkal bizonyítaná — pl. Carl Johannes Fuchs: Wohnungsfrage und Wohnungswesen id. tanulmányában id. hely 1111. l.

A Budapesten 1930. év végén lakott főbérleti lakások együttes fösszegét alapul véve, az átlagszámítás eredményei határozottan azt bizonyítják, hogy kivétel nélkül mindenik lakástípusnál az emelkedő lakószoba száma mellett a szobánkinti átlagos évi bér növekszik, vagyis a nagyobb lakások főbérleti viszonylag is súlyosabb lakbérterhet viselnek.

Szociális szempontból különösen fontos, más probléma az, hogy a kislakásokban élő, legalsó jövedelmi kategóriákba tartozó népesség rendszerint összjövedelmének nagyobb hányadát fordítja a lakásszükséglet költségeire, mint a magas jövedelműek. A jövedelmi viszonyok és a lakbérköltségek közötti összefüggés tárgyalására azonban e tanulmány keretében a szükséges részletes hazai adatok hiánya miatt, sajnos, nincs módunk.

b) *Az átlagos évi lakbérek alakulása közigazgatási kerületek szerint.*

A lakbérviszonyok horizontális irányú kutatásának további fejezetéhez jutottunk el. A következő táblázatban a különböző lakástípusok átlagos évi béreit az új közigazgatási kerületek,¹⁾ valamint bel- és kültelek szerint egybevetve adjuk. Az erre vonatkozó érdekes statisztikai anyag közlésénél a házak építési idejét is figyelembe vesszük. (Lásd a 21. táblát.)

Az átlagszámítás eredményei szerint is *Budapesten a legutóbbi népszámlálás idején az 1921—1930. években épült házak főbérleti lakásainak átlagos bérszínvonala jóval magasabb volt, mint a korábban felépült házak főbérleti lakásaié.* Ezzel az általános szabályszerűséggel szemben szintén csak kivételesen mutatkoznak eltérések. Így az 1921. óta épült házakban ritkán előforduló lakástípusok: a pusztán konyhából álló, valamint a másik végletet képviselő hétszobás és nyolcnál több szobás lakások átlagos bérei alacsonyabbak a régebbi házak megfelelő lakástípusainak bérátlagánál. *Mindkét épüle csoportban a főbérleti lakások szobánkinti évi bérátlaga a különböző lakástípusoknál többnyire a növekedő szobaszám mellett emelkedik,* csupán az 1921—1930. években épült házak hatszobás és tágasabb lakásainak egy-egy szobájára eső bérátlaga alakul e tekintetben is szabálytalanul.

Most az átlagos lakbérek közigazgatási kerületenkint való alakulását a házak építési ideje szerint tagolt két nagy csoportban külön-külön tesszük vizsgálat tárgyává. Az adatok tanulságának rövid összefoglalásánál elegendő, hogy csak az összes főbérleti lakások végső bérátlagára leszünk itt tekintettel. A különböző lakástípusok bérátlagainak közigazgatási kerületenkint kimutatott változatait az érdeklődő a 21. táblázat anyagából figyelemmel kísérheti.

¹⁾ Ezek az adatok csak Budapest új közigazgatási kerületei szerint részletezve állanak rendelkezésünkre. E szempontból történt feldolgozásnak előnye az, hogy az egyes városrészek lakbérviszonyainak változatos alakulását így élesebben kidomboríthatjuk.

21. tábla. Az átlagos évi lakbér alakulása a főbérleti lakások nagysága és városrészek szerint.

a) Az 1920. évig épült házakban.

Új közigazgatási kerületek és városrészek	Konyhából álló lakás	1	2	3	4	5	6	7	8	8-nál több	Az összes főbérleti lakások
		szobás lakás									
átlagos évi lakbére pengőben											
I. kerület	700	385	833	1.433	2.114	2.765	3.565	4.273	5.777	7.216	991
II. ker. Beltelek	321	442	914	1.519	2.142	2.791	3.987	4.556	6.400	8.572	1.066
Kültelek	240	440	1.018	1.560	2.338	3.160	—	6.350	—	—	982
III. ker. Beltelek	230	325	807	1.237	1.616	2.166	—	—	—	—	436
Kültelek	179	294	492	801	1.571	2.192	2.600	—	—	—	380
XI. ker. Beltelek	282	378	998	1.545	2.147	2.948	3.937	4.879	4.000	—	1.175
Kültelek	302	377	705	1.097	1.841	2.000	4.000	2.200	—	—	487
XII. ker. Beltelek	520	517	942	1.424	1.969	2.707	3.673	4.600	7.200	6.000	950
Kültelek	232	378	855	1.484	2.065	2.292	2.156	12.000	3.715	3.500	704
IV. kerület	300	589	1.171	1.862	2.641	3.649	4.502	5.419	7.181	6.764	1.816
V. ker. Beltelek 1 ...	680	574	1.121	1.821	2.713	3.552	4.367	5.228	5.681	5.713	1.961
« 2 ...	302	491	1.068	1.702	2.321	2.992	3.779	4.239	—	—	1.185
VI. ker. Beltelek 1 ...	516	580	1.015	1.643	2.343	3.128	3.932	5.319	4.482	5.400	1.348
« 2 ...	394	526	944	1.542	2.205	3.240	4.733	5.449	6.496	7.657	1.049
VII. ker. Beltelek 1 ...	543	548	987	1.596	2.167	2.851	3.299	4.800	3.600	—	1.083
« 2 ...	433	540	951	1.560	2.161	2.680	3.533	3.397	—	6.500	930
« 3 ...	513	492	903	1.452	1.993	2.725	4.098	3.233	—	3.400	831
VIII. ker. Beltelek 1 ...	310	572	1.002	1.603	2.243	2.966	3.777	3.953	6.547	5.036	1.321
« 2 ...	378	520	926	1.482	2.052	2.758	3.368	—	2.300	—	871
« 3 ...	414	483	865	1.374	1.973	2.752	3.548	3.750	4.200	—	664
IX. ker. Beltelek 1 ...	400	521	979	1.509	2.079	2.626	3.270	3.589	6.533	9.400	1.116
« 2 ...	386	460	870	1.374	1.892	2.479	3.805	3.800	—	—	671
Kültelek 1 ...	170	258	592	1.188	1.641	2.000	2.290	—	—	1.700	348
« 2 ...	—	240	348	—	—	—	—	—	—	—	245
X. ker. Kültelek 1 ...	310	285	585	1.010	2.106	2.608	3.596	4.000	—	—	409
« 2 ...	151	311	584	1.015	1.409	1.895	2.124	2.000	—	—	405
XIII. ker. Kültelek 1 ...	339	352	544	980	2.000	2.800	—	—	—	—	382
« 2 ...	277	372	594	1.072	1.539	1.685	2.850	—	—	—	409
XIV. ker. Kültelek 1 ...	274	316	735	1.098	991	2.220	—	—	—	—	406
« 2 ...	286	415	875	1.437	2.373	3.341	3.937	4.993	8.000	7.500	695
« 3 ...	210	328	601	994	780	—	—	—	—	—	361
Budapesten	342	435	912	1.536	2.233	3.112	4.094	5.018	5.810	6.539	877

21. tábla. Az átlagos évi lakbér alakulása a főbérleti lakások nagysága és városrészek szerint.
b) Az 1921—1930. években épült házakban. (Vége.)

Új közigazgatási kerületek és városrészek	Könyvtárolt álló lakás	1	2	3	4	5	6	7	8	8-nál több	Az összes főbérleti lakások	
		szobás lakás										
		átlagos évi lakbére pengőben										
I. kerület	480	977	1.676	2.430	3.030	4.166	4.250	—	8.000	—	1.952	
II. ker. Beltelek	—	1.088	1.804	2.660	3.380	4.416	5.800	5.273	9.000	—	2.233	
Kültelek	—	577	1.256	2.483	3.245	3.260	4.500	—	—	—	1.666	
III. ker. Beltelek	504	641	1.144	1.709	2.226	4.000	—	—	—	—	967	
Kültelek	253	415	1.025	1.425	2.800	4.500	4.500	3.300	—	—	597	
XI. ker. Beltelek	389	733	1.475	2.258	3.016	3.948	4.033	4.667	5.000	—	1.485	
Kültelek	260	577	1.256	1.806	2.281	3.200	—	—	—	—	899	
XII. ker. Beltelek	500	854	1.610	2.156	2.890	3.552	4.040	2.700	—	6.400	1.641	
Kültelek	—	548	1.395	1.962	2.291	3.680	2.200	—	—	—	1.242	
IV. kerület	—	972	1.680	2.788	3.883	3.629	4.918	—	—	5.500	2.390	
V. ker. Beltelek 1 ...	—	1.209	2.046	2.985	3.793	4.838	4.250	5.555	—	—	2.509	
« 2 ...	—	983	1.733	2.590	3.342	4.003	4.640	—	—	—	1.971	
VI. ker. Beltelek 1 ...	—	1.018	1.993	3.088	4.221	3.540	—	—	—	—	1.941	
« 2 ...	600	874	1.320	2.026	3.352	4.856	5.750	—	—	—	1.705	
VII. ker. Beltelek 1 ...	—	881	1.853	2.601	3.347	3.563	2.600	—	—	—	1.720	
« 2 ...	—	671	1.156	1.899	2.698	—	—	—	—	—	1.232	
« 3 ...	—	1.138	1.674	2.485	3.808	4.157	—	—	—	—	1.980	
VIII. ker. Beltelek 1 ...	—	971	1.569	2.664	3.444	2.500	—	—	—	—	2.105	
« 2 ...	—	987	1.695	2.340	3.065	—	—	—	—	—	1.601	
« 3 ...	—	777	1.498	2.529	3.525	3.529	—	—	—	—	1.461	
IX. ker. Beltelek 1 ...	—	1.049	1.615	2.214	2.868	3.200	—	—	—	—	1.827	
« 2 ...	—	702	1.277	1.620	2.038	—	—	—	—	—	1.051	
Kültelek 1 ...	—	508	1.265	1.928	2.000	—	—	—	—	—	723	
« 2 ...	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
X. ker. Kültelek 1 ...	—	296	650	941	1.832	—	—	—	—	—	642	
« 2 ...	291	354	889	1.363	1.550	—	—	—	—	—	460	
XIII. ker. Kültelek 1 ...	—	566	1.300	—	—	—	—	—	—	—	571	
« 2 ...	—	561	1.030	1.622	1.000	—	—	—	—	—	646	
XIV. ker. Kültelek 1 ...	288	386	1.104	1.686	2.567	2.400	—	—	—	—	470	
« 2 ...	226	547	1.212	2.070	2.950	3.951	3.000	5.550	6.860	—	936	
« 3 ...	330	429	775	1.015	1.620	—	—	—	—	—	510	
Budapesten	304	595	1.411	2.290	3.159	4.023	4.367	4.817	7.144	5.800	1.220	

Budapesten az 1920. évig épült házakban a főbérleti lakások átlagos bére — az 1930. évvégi állapot szerint — a gazdasági élet központjában, a Lipótváros belső körzetében a legdrágább. Az itt épült nagy bérpaloták jól felszerelt, az összes kényelmi berendezésekkel ellátott főbérleti lakásaiért a kiváltságos jómódú polgárok a legnagyobb lakbérköltséget is nyilván könnyebben tudják viselni, mint a középosztály egyéb, alacsonyabb jövedelmű rétegei a szerény lakások kisebb béreit. A Lipótváros után a Belváros bérházai következnek jelentékeny átlagos bérszínvonalukkal. E városrészek összes főbérleti lakásainak együttesen kiszámított magas bérátlagát az is okozza, hogy a fővárosnak e részében a leggyakoribbak a nagylakások.

A Terézvárosnak és a Józsefvárosnak a *Nagykörúton belül* fekvő területe is nagy lakbérátlagokkal tűnik ki; de e városrészek régebbi házcsoportjában a főbérleti lakások átlagos bérei jóval alacsonyabbak voltak a legdrágább lipótvárosi lakások azonos típusainak átlagánál. A *Nagykörúton belül* fekvő pesti városrészek főbérleti lakásainak e határvonalon kívül eső balparti városrészekénél általánosan magasabb lakbérszínvonala a közigazgatási kerületek szerint feldolgozott lakbérstatisztikai adatokban még határozottabb körvonalakban rajzolódik ki. (Egyes kivételekről alább még megemlékezünk.) A *pesti* oldalon a főbérleti lakások bérátlagai a Ferencváros és Zugló külterkein, valamint Kőbányán és Angyalföldön a legalacsonyabbak. Főleg Kőbánya és Angyalföld lakásviszonyaira a kisebb (1—3 szobás) olcsó főbérleti lakások túltengő arányszáma nyomja rá bélyegét.

A megfigyelés időpontjában *Budán az 1920. évig épült házak* főbérleti lakásainak átlagos bérszínvonala a Gellért-hegy, Lágymányos és Kelenföld beltelkein volt a legmagasabb, de nem sokkal maradt alatta a Víziváros beltelkeinek bérátlagja. Feltűnő, hogy a Vár, a Tabán és a Krisztinaváros 1—5 szobás főbérleti lakásainak 1930. évi átlagos béreit rendre alacsonyabban tünteti fel a hivatalos statisztika, mint a Víziváros periferiáin fekvő lakásokét. Budapest jobbpartján e régebbi épületcsoportban a főbérleti lakások legkisebb bérátlagát a főváros centrumától, a közúti közlekedés fővonalaitól távol eső, szegényes Óbudán találjuk.

A fenti adatokból folyó tanulságok könnyebb áttekinthetősége céljából fővárosunk területét *az 1920. évig épült házak főbérleti lakásainak 1930. évi átlagos bérei* alapján nagy vonásokkal bizonyos körzetekre oszthatjuk:

I. Az első körzetet alkotja a Lipótváros belső része és a Belváros, ahol a főbérleti lakások többnyire a legdrágábbak.

II. Az átlagos lakbérek csökkenő sorrendje szerint a következő körzetbe sorolhatjuk egyfelől a pesti oldalon a Lipótváros másik felét, valamint a Terézvárosnak, Erzsébetvárosnak, Józsefvárosnak és Ferencvárosnak a Nagykörúton belül elterülő részeit, másfelől a budai oldalon a Víziváros, a Gellért-hegy, Lágymányos és Kelenföld beltelkeit. Kivételt alkot a Terézvárosnak a Nagykörúton kívül fekvő Andrassy-úti része és környéke, továbbá

a Stefánia-úti s általában a városligeti villanegyed, ahol a nagy, többnyire luxuslakások bérszínvonala az átlagosnál magasabb.

III. A harmadik körzetbe foglalhatjuk egybe a Duna baloldalán a Nagykörúton kívül fekvő egyéb beltelkeket, valamint a jobboldalon a Vár, Tabán és Krisztinaváros összefüggő területét és a Viziváros külső részét is.

IV. A Vártól nyugatra és északnyugatra fekvő úgynevezett Hegyvidék (az új XII. közigazgatási kerület) beltelke az 1920. évig épült házak lakbéreinek nagysága szerint átmenetet alkot: e kerületben a közepesen drága és az olcsóbb főbérleti lakások váltakoznak.

V. Végül Óbudát és a főváros összes többi kültelkeit legalacsonyabb átlagos lakbérszínvonalukkal az utolsó körzetnek tekinthetjük.

Természetesen a felsorolt körzeteken belül is az egyes lakástípusoknál — a lakás minősége, felszerelése, kényelmi berendezései szerint — mutatkoznak kivételesen magas vagy alacsony lakbérátlagok.

Az 1921 óta épült budapesti házak főbérleti lakásainak adatai a lakás-kereslet terén a világháború óta történt változásokat is visszatükrözik: egyrészt a legkezdetlegesebb lakástípus: a csak konyhából álló lakószoba nélküli lakások, másrészt a nagy (hatszobás és tágasabb) lakások iránt a szükséglet egyre csökken.

Az 1921—1930. években épült házak főbérleti lakásai bérátlagának vizsgálatánál elsősorban arra kell felhívni a figyelmet, hogy az újabb épületek főbérleti lakásainak 1930. évi átlagos bérei nemcsak a világháború előtti normális lakbérekéhez, hanem az 1921. előtt épült házak 1930. évi lakbéreihez képest is aránytalanul drágábbak voltak. *A szegénysorsúak lakásvizonyaira jellemző egyszobás főbérleti lakások 600 pengő körül mozgó évi bére, úgyszintén a két-, három- és négyszobás lakástípusok 1930. évi bérátlagja (1411, 2290, 3159 pengő) kétségtelenül nem áll arányban a fővárosi népesség széles rétegeinek lecsökkent jövedelmi viszonyaival.* Az 1920—1930. években épült házak modern, minden kényelemmel ellátott (többnyire központi fűtéses, melegvizet is szolgáltató) háromszobás főbérleti lakásainak átlagos bére 1930-ban gyakran meghaladta a régebbi házak négyszobás lakásainak bérátlagát.

De ezen újabb épületek főbérleti lakásainak bérvizonyai abban a tekintetben is különböznek a régi házakéitól, hogy az átlagos lakberek nagysága szerint az imént megállapított fővárosi körzetek sorrendje némileg másképpen alakul az újabb házak lakbéradatai alapján. A budapesti lakbérvizonyokat e szempontból vizsgálva főleg két irányban észlelhetünk eltérést. Egyrészt azok a városrészek, amelyekben az új házak építésének lehetősége már kisebb (mint pl. a Vár, Tabán és Krisztinaváros együttesen figyelembevett területe), másrészt a fővárosnak a világháború óta nagyobb arányban fejlődő egyes közzetei (pl. a Rózsadomb vidéke) az újabb házak főbérleti lakásainak átlagos bérszínvonala alapján felállítható sorrendben

előbbre kerülnek, mint az 1921. előtt épült házak átlagos lakbérei szerint történt felsorolásnál. A főváros lakbérviszonyainak horizontális irányú megvilágításánál különösen az utóbbi eltolódásnak tulajdoníthatunk nagy jelentőséget, mert abban kifejezésre jut *a fővárosi lakáspiacon a fejlődő budai városrészek egészségesebb, szép vidékein újabban épült házak főbérleti lakásai iránt egyre fokozódó kereslet, amely lakbérszívnvonaluk nagyobb arányú emelkedésével járt.* Így például az 1921—1930. években épült házak egyes kétszobás főbérleti lakásainak átlagos bére az 1930. évvégi hivatalos adatgyűjtés eredménye szerint a Viziváros beltelkén drágább volt, mint a Belvárosban.

A budapesti legújabb lakbérstatisztika anyagának ezirányú feldolgozásából tehát kitűnik, hogy *a lakáskereslet oldalán érvényesülő különféle tényezők közül a ház fekvésének (bellek vagy kültek, a vidék jellegének stb.) mérlegetése is fontos szerepet játszik. Budapest lakosságának egyrésze a főváros központjához közel fekvő lakásokkal szemben immár előnyben részesíti a távolabbi, egészségesebb, napos budai részeken újabban épült modern házak lakásait.* Ily módon más oldalról is bebizonyítottuk azt, hogy *a fővárosi lakáspiacon a főbérletők túlkínálatának emelkedő vonala horizontálisan nem városnegyedek szerint kívülről bejéle halad, amint azt Wieser idézett munkájában állította.*

A székesfőváros lakbérviszonyainak horizontálisan változatos alakulására kétségtelenül nagy befolyást gyakorol az is, hogy *Budapest egyes városrészei a társadalmi tagozódás, a jövedelmi és vagyoni viszonyok, a házak építési jellege szerint lényegesen különböznek egymástól.*

c) Az átlagos évi lakberek alakulása a lakás fekvése szerint.

A főbérleti lakások béreinek értékelésénél további fontos szempont a *lakás fekvése.* Lássuk most már, hogyan alakultak Budapesten a főbérleti lakások 1930. évi átlagos bérei a lakás fekvése és nagysága szerint. Mivel az 1920. évig és az azóta épített házak átlagos béreinél e szempontból azonos szabályszerűségek mutatkoznak, adatainkat csupán egyesítve, a *házak építési idejére való tekintet nélkül* közöljük. (L. a 22. táblázatot.)

A főbérleti lakások átlagos béreinek a *lakás nagysága és fekvése* szerint feldolgozott adataiból levont tanulságokat röviden a következőkben foglalhatjuk össze.

A lakók legalacsonyabban értékelik a pincében fekvő főbérleti lakásokat. Budapesten 1930-ban *a legolcsóbbak voltak a pincében fekvő, szegényes lakások.* A pincelakások nemcsak fekvésük szempontjából a legkedvezőtlenebbek, hanem minden bizonnyal felszerelésük, minőségük is a legsilányabb; az természetes, hogy e lakások összetétele is túlnyomórészt a legkezdetlegesebb.

22. tábla. Az átlagos évi lakbér alakulása a főbérleti lakások nagysága és fekvése szerint.

A lakás fekvése	Konyhából álló lakás	1	2	3	4	5	6	7	8	8-nál több	Az összes főbérleti lakások	
		szobás lakás										
		átlagos évi lakbére pengőben										
Pincében utcai lakás ...	—	378	553	—	—	—	—	—	—	—	386	
Pincében udvari lakás ..	452	361	520	800	—	—	—	—	—	—	369	
Pincében vegyes lakás ..	—	—	576	1.350	—	—	—	—	—	—	695	
Alagsoron utcai lakás ...	—	450	755	1.020	1.000	—	—	—	—	—	493	
Alagsoron udvari lakás ...	257	432	933	1.283	2.000	—	—	—	—	—	506	
Alagsoron vegyes lakás .	—	—	870	767	1.684	—	—	—	—	—	1.079	
Földszinten utcai lakás .	—	431	952	1.561	2.163	3.047	5.233	5.500	6.000	11000	655	
Földszinten udvari lakás	320	389	783	1.331	1.993	2.676	3.271	5.317	7.650	—	467	
Földszinten vegyes lakás	—	—	689	1.378	1.962	2.881	3.815	4.969	6.418	6.415	1.302	
Félemeleten utcai lakás .	—	561	1.247	2.036	2.607	3.520	3.725	—	—	—	1.230	
Félemeleten udvari lakás	281	507	1.031	1.680	2.488	2.040	2.602	—	5.000	—	795	
Félemeleten vegyes lakás	—	—	912	1.915	2.604	3.174	3.814	5.000	8.567	—	2.153	
I. emeleten utcai lakás	—	517	1.090	1.719	2.510	3.341	4.410	5.309	7.247	11480	1.085	
I. emeleten udvari lakás	404	466	886	1.366	2.190	2.911	3.498	5.525	3.200	—	657	
I. emeleten vegyes lakás	—	—	790	1.578	2.347	3.140	4.075	5.121	5.809	6.697	1.928	
II. emeleten utcai lakás .	—	553	1.115	1.716	2.448	3.428	4.319	5.706	9.724	—	1.211	
II. emeleten udvari lakás	408	509	897	1.333	2.049	2.914	3.418	3.800	—	—	718	
II. emeleten vegyes lakás	—	—	806	1.606	2.255	3.179	4.120	5.014	5.593	5.576	1.976	
III. emeleten utcai lakás .	—	571	1.148	1.701	2.383	3.299	4.582	4.488	—	—	1.309	
III. emeleten udvari lakás	382	530	916	1.358	1.908	2.928	3.120	—	8.000	—	766	
III. emeleten vegyes lakás	—	—	877	1.589	2.193	3.037	4.170	4.637	4.768	5.573	1.955	
IV. emeleten utcai lakás .	—	664	1.352	1.870	2.499	3.294	4.497	6.000	5.633	—	1.652	
IV. emeleten udvari lakás	432	629	1.094	1.530	1.897	2.403	4.000	—	—	—	996	
IV. emeleten vegyes lakás	—	—	1.158	1.801	2.345	3.151	3.819	4.849	5.070	1.700	2.215	
V. emeleten utcai lakás .	—	898	1.597	2.072	2.740	3.537	3.820	—	—	—	1.815	
V. emeleten udvari lakás	192	672	1.268	1.722	1.998	—	—	—	—	—	1.001	
V. emeleten vegyes lakás	—	—	1.320	1.937	2.398	3.188	3.933	4.225	5.000	—	2.098	
VI. emeleten utcai lakás .	—	1.044	1.665	2.023	2.495	—	—	—	—	—	1.690	
VI. emeleten udvari lakás	—	697	1.425	1.899	2.510	3.200	—	—	—	—	986	
VI. emeleten vegyes lakás	—	—	1.212	2.292	3.138	2.500	2.380	—	—	—	2.308	
Több emeleten utcai lakás	—	—	1.220	1.742	—	2.200	—	—	—	8.000	1.924	
Több emeleten udv. lakás	—	—	1.428	2.013	2.450	4.400	—	8.784	4.500	—	2.807	
Több emeleten vegy. lakás	—	—	—	2.100	2.093	3.500	4.380	4.500	2.146	7.663	4.674	
Padlásan utcai lakás	—	552	1.200	1.800	800	—	—	—	—	—	654	
Padlásan udvari lakás ...	—	442	1.213	—	—	—	—	—	—	—	601	
Padlásan vegyes lakás ...	—	—	1.000	—	—	—	—	—	—	—	1.000	
Budapesten	339	452	968	1.630	2.308	3.168	4.105	5.008	5.877	6.506	914	

A pincelakásokénál némileg magasabbak az *alagsoron fekvő főbérleti lakások* átlagos bérei; e lakások a minőség, a felszerelés, a kényelem szempontjából szintén sok kívánni valót hagynak hátra. Az alagsoron fekvő főbérleti lakások túlnyomórésze a kis (1—3 szobás) lakástípusokba tartozik.

A rosszabb lakástípust képviselik még az egy- és kétszobás *padlás-lakások* is, amelyeknek *átlagos bérszínvonala magasabban mozog, mint a pincében vagy az alagsoron fekvő lakásoké*. A székesfővárosi statisztikai hivatal az 1930. évi népszámlálás idején összeírt három- és négyszobás padláslakásokat is, ezek azonban ritka esetek. Valószínűleg a jobb minőségű háromszobás úgynevezett mansardlakások bérszínvonalát fejezi ki a meglepően magas, 1800 pengős átlag.

A *földszinti lakások* bérei többnyire olcsóbbak a félemeleti vagy az emeleti lakásokénál; csupán a nagy (hatszobás vagy még tágasabb) lakások bérátlagánál látunk e tekintetben eltéréseket; az utóbbi adatokból azonban — a megfigyelt esetek csekély száma miatt — eltekinthetünk.

Talán első pillanatra feltűnőek a budapesti lakbérstatisztikának azok az adalékai, melyek szerint az 1—5 szobás főbérleti lakástípusok mindenképpen a *félemeleti lakások* átlagos bérszínvonala meghaladja az első emeleti lakások azonos típusának béreit. A félemeleti lakások e bérátlagainak mérlegelésénél azonban tekintetbe kell vennünk, hogy főleg az újabb építkezéseknél a nagy bérházakban a félemelet megjelölés tulajdonképpen az első emeletnek felel meg.

A különböző emeletek magassága szerint részletezett átlagos lakbérek alakulásánál már nem lehet az összes lakástípusokra érvényes általános szabályszerűségeket megállapítani. Az átlagszámítás eredményei arra mutatnak, hogy Budapesten *minél magasabban fekszenek az egy- és kétszobás főbérleti lakások, annál drágábbak*; a lakbérviszonyoknak ez az irányzata az utcai és az udvari egy- vagy kétszobás főbérleti lakásoknál egyaránt érvényesül. *Ez a szabályszerűség határozottan ellentmond Wieser ama másik tételének, hogy a városi lakáspiacon a lakók túlkínálatának emelkedő vonala vertikálisan minden háznál emeletek szerint felülről lefelé halad.*

A háromszobás és annál nagyobb főbérleti lakások bérátlagai ingadoznak. A három- és négyszobás főbérleti lakások átlagos bérei a 3—5. emeleten fekvő lakásoknál növekvő, majd a magasabban fekvő lakásoknál ismét csökkenő irányzatot mutatnak. A harmadik emeleten vagy fentebb fekvő nagy (ötszobás és tágasabb) lakások bérátlagai pedig teljesen szabálytalanul alakulnak.

A fővárosi átlagos lakbéradatoknak vertikális irányú feldolgozása tehát élesen megvilágítja a *lakás fekvésének a lakbérviszonyokra gyakorolt döntő hatását*.

Nem szenved kétséget, hogy a főbérleti lakások fekvésének mérlegelésénél a lakáskeresők egyrésze szívesebben választja a magasabb emeleteken levő, világosabb, az utca zajától távolabb eső és többnyire tisztább levegőjű lakásokat. Mivel az újabban épült nagy bérházakban a felvonó általános, a főbérletők a magasabb emeleteken fekvő lakás hátrányait az említett előnyökkel szemben kevésbé érzik.

d) Az átlagos évi lakbérek alakulása társadalmi rétegek szerint.

E tanulmányunkban végül a budapesti főbérleti lakások 1930. évi átlagos lakbéradatairól társadalmi rétegenként nyújtunk képet. A statisztikai anyag ezirányú megmunkálásának eredményeképpen a 23. táblázatban az átlagos évi lakbéreket hármas tagolással: 1. az 1920. évig épült házakban, 2. az 1921—1930. években épült házakban levő főbérleti lakások szerint és 3. általában, tekintet nélkül a házak építési idejére, részletezzük. (Lásd a 23. táblázatot.)

A társadalmi rétegenként kiszámított lakbérátlagok azt bizonyítják, hogy Budapesten 1930. év végén az összes társadalmi rétegeknél egyrészt a főbérleti lakások bére az 1920. évig épült házakban alacsonyabb volt, mint a XX. század harmadik évtizede folyamán felépült házakban, másrészt a főbérleti lakások szobánkénti bérátllaga az emelkedő szobaszám mellett többnyire növekvő irányzatot mutatott.

A különböző társadalmi rétegek főbérleti lakásainak 1930. évi átlagos lakbérei alapján felállítható sorrend nagyjában úgy alakul, mint a medián lakbérértékek nagysága szerint. A fővárosi házak építési idejére való tekintet nélkül feldolgozott lakbéradatokból azt állapíthatjuk meg, hogy az átlagos lakbérek és a medián lakbérértékek sorrendje szerint is Budapesten 1930-ban a legalacsonyabb volt a közszolgálati altisztek főbérleti lakásainak bérszínvonalára, kissé magasabb a munkásoké, majd ezt követte a piaci és utcai árusoké; viszont legmagasabb volt a szabadfoglalkozásúak átlagos, illetőleg medián lakbére és jóval mögötte maradt a kereskedőké, valamint a magántisztviselőké.

A fővárosi házak építési ideje alapján széjjelválasztott két nagy épületcsoportban: az 1920. évig épült és az 1921—1930. években épült házakban levő összes főbérleti lakások 1930. évi bérátllagának társadalmi rétegek szerint való sorrendje alig különbözik egymástól. Figyelmen kívül hagyva itt az »egyéb és ismeretlen foglalkozásúak« heterogén kategóriájának adatait, e tekintetben említésre méltó különbség csupán az, hogy az 1921—1930. években épült házak főbérleti lakásainak legkisebb bérátllaga nem a közszolgálati altiszteké, hanem a munkásoké; e két társadalmi réteg lakásviszonyaira legjellegzetesebb egyszobás főbérleti lakások évi bére ugyanis a statisztikai felvétel idején az 1921. óta épült házak csoportjában a munkásoknál volt a legolcsóbb.

23. tábla. Az átlagos évi lakbér alakulása a lakott főbérleti lakások nagysága és a főbérletők társadalmi állása szerint.

A lakás nagysága	Iparosok	Kereskedők	Piaci és utcai árusok	Kereskedelmi alkalmazottak	Magán-tisztviselők	Közisztviselők	Közszolgálati altisztek	Munkások	Szabadfoglalkozásúak	Nyugdíjasok és vagyonukból élők	Egyéb és ismeretlen foglalkozásúak	Összes lakott főbérleti lakások
	főbérleti lakásainak											
	átlagos évi bére pengőben											
a) Az 1920. évig épült házakban.												
Konyhából álló lakás .	440	450	379	468	453	210	328	316	478	356	371	342
1 szobás lakás.....	503	545	475	530	546	508	388	402	628	435	457	435
2 « «	932	1.042	822	960	994	919	648	746	1.187	910	911	972
3 « «	1.553	1.676	1.299	1.516	1.558	1.457	1.094	1.282	1.802	1.473	1.510	1.536
4 « «	2.257	2.376	1.806	2.130	2.327	2.046	2.110	1.796	2.451	2.074	2.213	2.233
5 « «	3.010	3.207	—	2.828	3.260	2.856	—	2.807	3.242	2.945	3.137	3.112
6 « «	3.970	4.374	—	3.671	4.510	4.051	—	3.700	3.949	3.899	4.220	4.094
7 « «	4.610	5.310	—	5.400	5.443	4.982	—	—	4.543	5.020	5.502	5.018
8 « «	7.808	4.999	—	—	6.354	6.310	—	—	4.965	6.224	6.360	6.810
8-nál több szobás lakás	8.200	5.898	—	—	8.340	5.183	—	—	5.300	6.255	7.533	6.539
Együtt	927	1.376	595	921	1.241	1.125	427	461	2.072	1.148	912	877
b) Az 1921—1930. években épült házakban.												
Konyhából álló lakás .	180	—	—	240	—	—	336	296	—	514	240	304
1 szobás lakás.....	667	827	499	727	835	766	500	456	954	734	675	595
2 « «	1.476	1.652	1.023	1.507	1.493	1.263	813	1.061	1.650	1.440	1.508	1.411
3 « «	2.417	2.618	1.600	2.444	2.369	2.007	1.891	2.028	2.467	2.284	2.265	2.290
4 « «	3.352	3.443	—	3.253	3.257	2.686	—	1.400	3.413	3.060	3.252	3.159
5 « «	3.724	3.857	—	4.700	4.393	3.541	—	—	4.241	3.803	3.831	4.023
6 « «	—	4.417	—	2.600	4.408	4.500	—	—	4.393	4.235	4.433	4.367
7 « «	—	2.966	—	—	5.450	3.650	—	—	4.360	5.267	7.888	4.877
8 « «	—	—	—	—	6.000	—	—	—	—	5.000	8.240	7.144
8-nál több szobás lakás	—	5.000	—	—	—	—	—	—	6.200	—	—	5.800
Együtt	1.348	2.064	565	1.204	1.583	1.352	527	501	2.105	1.583	1.458	1.220
c) Általában, tekintet nélkül a házak építési évére.												
Konyhából álló lakás .	433	450	379	445	453	210	329	315	478	381	366	339
1 szobás lakás.....	515	573	475	552	607	572	404	407	711	467	473	452
2 « «	962	1.101	823	995	1.077	993	662	759	1.289	971	953	968
3 « «	1.629	1.765	1.304	1.577	1.679	1.556	1.143	1.300	1.910	1.563	1.587	1.630
4 « «	2.314	2.459	1.806	2.185	2.417	2.120	2.110	1.785	2.528	2.135	2.303	2.308
5 « «	3.066	3.308	—	2.878	3.350	2.885	—	2.807	3.282	2.980	3.178	3.168
6 « «	3.970	4.380	—	3.538	4.505	4.059	—	3.700	3.961	3.906	4.239	4.105
7 « «	4.610	5.049	—	5.400	5.444	4.861	—	—	4.539	5.035	5.568	5.008
8 « «	7.808	4.999	—	—	6.332	6.310	—	—	4.965	6.152	6.736	5.877
8-nál több szobás lakás	8.200	5.716	—	—	8.340	5.183	—	—	5.450	6.255	7.533	6.506
Együtt	954	1.442	594	945	1.297	1.171	441	464	2.077	1.193	952	914

A különböző lakástípusok átlagos lakbéreinek alakulásánál az egyes *társadalmi rétegeken belül* a már megállapított szabályszerűségekkel szemben a fenti statisztikai sorokban eltéréseket csak ott észlelhetünk, ahol kevés megfigyelési eset alapján történt az átlagszámítás. Így pl. az iparosok, a kereskedők és a köztisztviselők főbérleti lakásai között elenyésző csekély számmal (0.1, illetve 0.2%-kal) képviselt nyolcszobás és tágasabb lakások, valamint a munkások lakásviszonyainál ritkán előforduló négy-, ötszobás lakások stb. bérátlagai kirívóan alakulnak. Hasonlóképpen nem lehet jellemző a budapesti lakbérviszonyokra a régebbi épülecsoportban a köztisztviselők, az újabb épülecsoportban pedig az iparosok, a kereskedelmi alkalmazottak, továbbá az egyéb és ismeretlen foglalkozásúak főbérleti lakásai között egészen kivételesen (egy-két esetben) összeírt csak konyhából álló lakások feltűnően alacsony lakbérátlaga sem.

A budapesti főbérleti lakások most vizsgált átlagos lakbéradatai élesen visszatükrözik a lakbérviszonyoknál társadalmi rétegenként mutatózó jelentékeny különbségeket.

VII. Befejezés.

Fejtegetéseink során részletesen megvilágítottuk a budapesti lakbérviszonyokat a házak építési ideje, városrészek (parti részek, bel- és kültelek), közigazgatási kerületek, a főbérleti lakások nagysága, összetétele, horizontális és vertikális fekvése, a főbérlet társadalmi rétegződése szerint, valamint e különféle szempontok egybevetése alapján.

Vizsgálódásainkat ezzel befejeztük. Emlékeztetnünk kell az olvasót még arra, hogy a feldolgozott statisztika a fővárosi lakbéradatokat 1930. év végén, tehát oly időpontban jegyezte fel, amikor a szabadforgalmú, főleg az 1921. óta épült házakban levő modern, kényelmi berendezésekkel ellátott főbérleti lakások bérszínvonalát a lakáspiacon a kereslet és a kínálat a világháború előtti állapothoz képest túlságosan magasan alakította ki. De azóta napjainkig (1933. év végéig) Budapesten a nagyarányú lakóházépítkezések és a népesség jövedelmi viszonyainak általános romlása következtében az egyre fokozódó lakáskínálat nemcsak a szabad rendelkezés, hanem a hatósági korlátozás alá eső lakások béreinek színvonalát is leszorította.

A levont tanulságok tudományos és gyakorlati szempontból egyaránt indokolják a fővárosi lakbérstatisztikának a jövőben rendszeres művelését és a begyűjtendő anyagnak további módszeres feldolgozását.



Magyar Tudományos Akadémia
Könyvtára 55369/195. 1. sz.

Magyar Tudományos Akadémia
Könyvtára /195. sz.

TARTALOMJEGYZÉK.

	Oldal
I. Bevezetés	3
II. A lakbérviszonyok vizsgálatának módszertani problémái	4
III. A lakbérstatisztika forrásai Magyarországon	14
1. <i>A világháború előtti felvételek</i>	15
2. <i>A világháború utáni felvételek</i>	17
a) Az 1920—1929. évi adatok	17
b) Az 1930. évi lakbérstatisztika	17
IV. A budapesti lakásstatisztika néhány fontos adata az 1880—1930. évekből	19
V. A rendes lakások lakásbérleti viszonyai	24
VI. A lakbérviszonyok Budapesten az 1930. év végén	27
1. <i>A főbérleti lakások számának tagozódása a lakbér nagysága és városrészek szerint</i>	27
2. <i>A főbérleti lakások béreinek alakulása a lakás nagysága szerint</i>	33
3. <i>A lakbérek alakulása a lakás összetétele szerint</i>	38
4. <i>A fizetett lakbérek összege a főbérleti lakások nagysága szerint</i>	41
5. <i>A főbérleti lakások bérvizonyainak alakulása társadalmi tagozódás szerint</i> ...	43
a) Általánosságban	43
b) Az iparosok lakbérviszonyai	52
c) A kereskedők lakbérviszonyai	55
d) A piaci és utcai árusok lakbérviszonyai	56
e) A kereskedelmi alkalmazottak lakbérviszonyai	57
f) A magántisztviselők lakbérviszonyai	59
g) A köztisztviselők lakbérviszonyai	61
h) A közszoigazgatási altisztek lakbérviszonyai	62
i) A munkások lakbérviszonyai	64
j) A szabadfoglalkozásúak lakbérviszonyai	65
k) A nyugdíjasok és a vagyonukból élők lakbérviszonyai	67
6. <i>Az átlagos évi lakbérek alakulása</i>	68
a) Általánosságban	68
b) Az átlagos évi lakbérek alakulása közigazgatási kerületek szerint	71
c) Az átlagos évi lakbérek alakulása a lakás fekvése szerint	76
d) Az átlagos évi lakbérek alakulása társadalmi rétegek szerint	79
VII. Befejezés	81

