92:2

# STATISZTIKAI KÖZLEMÉNYEK

SZERKESZTI: Dr ILLYEFALVI I. LAJOS

# MENNYIT ÉR BUDAPEST FÖLDJE?

ÍRTA

Dr ÁFRA NAGY JÁNOS

92. KÖTET 2. SZÁM

KIADJA: BUDAPEST SZÉKESFŐVÁROS STATISZTIKAI HIVATALA

*Ára 5 pengő*

STATISZTIKAI KÖZLEMÉNYEK
SZERKESZTI: Dr ILLYEFALVI I. LAJOS

# MENNYIT ÉR BUDAPEST FÖLDJE?

ÍRTA
Dr ÁFRA NAGY JÁNOS

BUDAPEST SZÉKESFŐVÁROS HÁZINYOMDÁJA

303853

M. T. AKAD. KÖNYVTÁRA
Növedéknapló
1940 év 3556 sz.

Budapest székesfőváros házinyomdája 1940 — 5812 — Felelős nyomdavezető: Kurfürst István vezérigazgató.

# I. RÉSZ.

## A budapesti ingatlanpiaci viszonyok általános áttekintése.

### 1. Bevezetés.

A Városi Szemle XX. évfolyamának 3. és 4. számában jelent meg előző tanulmányom, amely elsőízben kísérelte meg a főváros ingatlanpiaci forgalmának rendszeres statisztikai számbavételét, illetőleg áttekintését.

Ez a mostani tanulmány a fővárosi ingatlanforgalomról 1934. óta folytatólagosan gyüjtött adataim feldolgozását közli. Ezúttal is főleg a »Magyarság« c. napilap »Ingatlanforgalmi rovatában« közölt adatokra támaszkodtam. Hivatalos ingatlanforgalmi statisztikánk rendszere ugyanis az utóbbi években sem változott. Egyetlen hivatalos statisztikai forrásunk a fővárosi ingatlanpiaci forgalom alakulásáról még ma is csak a telekkönyvi hatóságok ügyforgalmi kimutatása, amelyet a m. kir. Központi Statisztikai Hivatal törvényhatósági összefoglalásban (Budapestre nézve tehát egyetlen végösszegben) közölt adatai publikálnak. A belső közigazgatási célokra gyüjtött és nyilvántartott ingatlanforgalmi adatokat nem nyilvános jellegük miatt statisztikai célokra kevésbbé használhatjuk fel.

Nem kívánok ehelyütt ismételten kiterjeszkedni azokra az indokolásokra, amelyek a városi — különösen a fővárosi — ingatlanok piaci forgalmának és értékalakulásának rendszeres statisztikai számbavétele érdekében előző tanulmányomban olvashatók[1]). Nyilvánvaló ugyanis, hogy az ingatlanpiaci forgalom rendszeres statisztikai figyelemmel kísérése az anyagi fedezet rendelkezésre állásán fordul meg, már pedig semmilyen meggyőző érvelés nem teremtheti meg az ehhez szükséges és most még hiányzó költségfedezetet.

A fővárosi ingatlanforgalom alakulására vonatkozó megfigyeléseim tehát ezúttal is elsősorban az említett hírlapi közleményekre támaszkodnak. A Magyarság közleményei nemcsak rendszeres megjelenésük miatt alkal-

[1]) Városi Szemle, XX. évf. 400. l.

masak az adatgyüjtésre (a lap ugyanis minden vasárnap közli az előző héten tulajdonost cserélt ingatlanok fekvését, adásvételi árát, teleknagyságát, az eladó és a vevő nevét), hanem azért is, mert az eladott ingatlanokról *a terület nagyságát* is közli négyszögölekben, szemben pl. a Fővárosi Közlönyben szintén hetenkint megjelenő, egyébként hiteles ingatlanforgalmi kimutatásokkal, amelyekből éppen a legfontosabb adatok, t. i. az ingatlan *nagysága*, továbbá üres, vagy beépített voltának megjelölése hiányzik.

Nagy hiánya viszont a Magyarság utóbbi időben megjelent közleményeinek is, hogy nem lehet belőlük *minden* esetben teljes határozottsággal megállapítani, hogy az eladott ingatlan beépített vagy üres telek volt-e. Régebben rendszerint feltüntette a közlemény, hogy »bérház«, »ház«, »családi ház« vagy »telek« a szóbanforgó ingatlan, de az 1937. évi lapközlemények legtöbb esetben már nem tartalmazzák ezt a megjelölést. Amellett az ingatlan mivoltára vonatkozó közlés se mindig fedte a való állapotot, mert rendszerint csak a telekkönyvi adatokat tüntették fel. Így előfordulhat, hogy »telek«-nek jelez a lap közlése olyan ingatlant, amelyen újabban létesült épület, de ezt telekkönyvileg még nem jegyezték fel. Máskor viszont a telekkönyvi állapotnak megfelelően »ház«-at jelez olyan ingatlanon, amelyet időközben lebontottak, vagy amelyet lebontási szándékkal vettek meg s így az épületnek rendszerint semmi értéke nincs. Különösen a város belső részein forgalomba kerülő ingatlanoknál találkozunk ilyen esetekkel. Ha a lap például egy Rákóczi-úti ház eladását közli, csak helyszini szemlével lehetne — több-kevesebb biztonsággal — eldönteni, hogy az adott esetben nem egy lebontásra váró régi házról van-e szó. Ez esetben az adásvételi esetet a *telek*-eladások sorában kellene számbavenni s az ilyen ingatlanokért fizetett vételárat is figyelembevenni a telekegységárak kiszámításánál.

Mindezeken az itt csak röviden vázolt nehézségeken olyan primärjellegű adatgyüjtéssel lehetne segíteni, amilyen az építkezések vagy a házlebontások statisztikai számbavételénél rendelkezésünkre áll. Az ilyen primär-adatgyüjtés figyelembe vehetné, hogy a szóbanforgó ingatlanon egy lebontásra ítélt régi ház áll-e, illetőleg, hogy a telekkönyvi feljegyzéssel ellentétben van-e ház a telken.

Ilyen megbízható tájékoztatás hiányában különösen a belső városrészeken fekvő ingatlanok csoportosításánál találkozunk nehézségekkel, bár végeredményben az átlagos telekárak számításánál a határozatlan esetek értékösszege rendszerint kiegyenlíti egymást. Annál is inkább, mert a határozatlan jellegű adatokkal szemben a kétségtelen jellegű adatok túlnyomó többsége áll s így az általános kép a nagyszámok törvényének érvényesülése mellett végeredményben reális helyzetet mutat. Több ezer adat feldolgozása alapján nyert eredményeink a fővárosi ingatlanpiaci forgalom lényeges mozzanatait így is jól megrögzítik.

Az ingatlanpiaci forgalomban egyébként elégséges is a nagyobbmérvű változások figyelembevétele, mert az itteni értékalakulás, de maga a forgalom kerete is sokkal nagyobb stabilitást mutat, mint bármilyen más áru piaci forgalma. Éppen ez a változatlanság, a kisméretű kilengések között lebonyolódó, bár állandó forgalom jellemző az ingatlanpiacra. Előző és mostani tanulmányom összesen 9 évi forgalom megfigyelésének eredményeit közli. E 9 évi időszak során csak az 1931. évi bankzárlat és pénzügyi válság nyomán támadt ingatlanpiaci konjunktúra vetett nagyobb hullámokat a forgalom egyébként alig mozduló, egyhangú tengerén. De ha változatos fordulatokról nem is számolhat be a városi ingatlanforgalomról szóló tanulmány, az állandó jellegű forgalomnak is vannak olyan megfigyelésre érdemes tanulságai, amelyek az ezzel kapcsolatos fáradságot értékesen jutalmazzák és hasznossá teszik.

Magábanvéve a forgalom alapján gyüjtött ár-feljegyzések, a telekárak *helyi* és *időbeli* eltérésének megrögzítése is becses adatforrása lehet egy későbbi gazdaságtörténetnek, vagy városmonográfiának. Ha egy évtizedes időszakon belül nem is figyelhetők meg e tekintetben jelentős eltolódások, egy évszázad során nagyarányú változások következnek be az ingatlanárak értékalakulásában is. Főleg *ebből* a szempontból tartom becsesnek a telekárak alakulásának minél részletesebb elemzését a jelen tanulmányban, amely egyébként, nagy vonalakban, az előző tanulmány rendszerét és beosztását követi. Az általános szempontokat rövidebben tárgyalja ugyan (utalva az olvasót az előző tanulmány részletesebb fejtegetéseire), viszont a telekárak elemzésében részletesebb vizsgálatokat végez. Külföldi adatokat ezúttal bővebben ismertetünk, de a beépített ingatlanok (házak, stb.) ingatlanpiaci forgalmával ez a tanulmány sem foglalkozik részletesen.

A fővárosi ingatlanforgalomra vonatkozó adatok teljes részletességű közlése, különösen az abszolútszámok részletezése, természetesen felülmúlná e tanulmány kereteit. Ezért csak a legfontosabb eredmények összefoglalását nyujtom, leginkább csak százalékos arányszámokat tartalmazó táblázatok kapcsán. Az abszolútszámokat csak szükség esetén, illetőleg csak végösszegekben és az összefoglaló fejezetek tárgyalása során közlöm.

## 2. Az ingatlanpiaci forgalom áttekintése.

Mielőtt a Magyarság ingatlanforgalmi adatainak elemzéséhez fognánk, röviden át kell tekintenünk *a hivatalos tekekkönyvi ügyforgalmi statisztikának problémánkra vonatkozó adatait.*

A telekkönyvi hatóságok kimutatásai alapján az 1. sz. táblán foglaltuk össze az 1924—1937. évek folyamán visszterhes jogügylettel tulajdonost cserélt budapesti ingatlanok számát. Ugyanezen a táblázaton feltüntetjük

a fővárosban kiadott építkezési engedélyek és a befejezett lakóházépítések számát, amelyek rendszerint szoros korrelációban vannak az ingatlanpiacon adásvételre kerülő ingatlanok számával.

**1. Az ingatlan adás-vételek, az új lakóházak, a kiadott építési engedélyek és a befejezett lakóházépítések száma a fővárosban. 1924—1937.**

| Év | 1 | 2 | 3 | A | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2. | 3. | |
| | Ingatlan adás-vételek | Építési engedélyek | Befejezett új lakóház-építések | hasábban foglalt számok | | |
| | | | | az 1. | | a 2. |
| | száma | | | hasáb %-ában | | |
| 1924 | 1.469 | 370 | 248 | 25·2 | 16·9 | 67·0 |
| 1925 | 1.597 | 341 | 206 | 21·4 | 12·9 | 60·4 |
| 1926 | 2.355 | 614 | 352 | 26·1 | 14·9 | 57·3 |
| 1927 | 2.544 | 929 | 677 | 36·5 | 26·6 | 72·9 |
| 1928 | 2.599 | 1.259 | 1.039 | 48·4 | 40·0 | 82·5 |
| 1929 | 1.770 | 1.046 | 969 | 59·1 | 54·8 | 92·6 |
| 1930 | 2.158 | 907 | 817 | 42·0 | 37·9 | 90·1 |
| 1931 | 2.990 | 1.182 | 952 | 39·5 | 31·8 | 80·5 |
| 1932 | 2.869 | 1.249 | 1.169 | 43·5 | 40·7 | 93·6 |
| 1933 | 2.003 | 1.207 | 1.103 | 60·3 | 55·1 | 91·4 |
| 1934 | 1.389 | 633 | 970 | 45·6 | 69·8 | 153·2 |
| 1935 | 2.212 | 921 | 775 | 41·6 | 35·0 | 84·2 |
| 1936 | 2.342 | 929 | 994 | 39·7 | 42·4 | 107·0 |
| 1937 | 1.956 | 874 | 880 | 44·7 | 45·0 | 100·7 |
| | Átlag | | | | | |
| 1926—1930 | 2.285 | 951 | 771 | 41·6 | 33·7 | 81·0 |
| 1931—1936 | 2.301 | 1.020 | 994 | 44·3 | 43·2 | 97·5 |
| 1926—1936 | 2.294 | 989 | 892 | 43·1 | 38·9 | 90·2 |

A háborút követő inflációs években, különösen 1922/23-ban igen nagyarányú volt a fővárosban az ingatlanforgalom. 1922-ben 3784, 1923-ban 3209 ingatlanátírás történt. Az inflációs évek elmultával, a pénzérték állandósítása nyomán hirtelen összezsugorodott a forgalom. 1924-ben már csak 1469, 1925-ben 1597 ingatlaneladást jegyeztek fel a fővárosban. A pengőérték bevezetése s az ennek nyomán megélénkülő építkezések hatása alatt 1927. óta állandó emelkedést mutat ismét a tulajdonostcserélő budapesti ingatlanok száma. Az ekkor megélénkülő építkezési tevékenység adataiból is következtethetünk arra, hogy a növekvő ingatlanpiaci forgalomban mind nagyobb rész esett a beépületlen házhelyekre, amelyek növekvő kereslete állandóan emelte a telekárakat. Ha az egyes években kiadott építési engedélyek számát az ingatlaneladások számához viszonyítjuk, úgy ebben a javuló konjunktúrájú időben *állandóan növekvő arányszámot találunk.*

1924-ben 25·2%, 1925-ben 21·4% (deflációs tőkehiány!), 1926-ban 26·1%, 1927-ben 36·5%, 1928-ban 48·4%, 1929-ben 59·1% volt az építési

engedélyek arányszáma az ingatlaneladások számához viszonyítva. Minthogy építési engedélyt nemcsak olyan telkekre kérnek, amelyeket éppen megelőzőleg vásároltak, ezekből az arányszámokból csak nagy általánosságban következtethetünk arra, hogy az ekkori ingatlanforgalomból évről-évre nagyobb arány esett a *beépítetlen* üres telkekre. Sajnos, azt nem tudjuk a hiányos hivatalos adatokból megállapítani, hogy *ténylegesen* mennyi volt az adásvételi esetek számából az üres és mennyi a beépített ingatlanok forgalma. Azt azonban kétségtelenül megállapíthatjuk a táblázat adatainak párhuzamba-állítása segítségével, hogy az ingatlanpiaci forgalom alakulása milyen szoros összefüggésben van az építkezési tevékenység megélénkülésével, vagy ellanyhulásával, ami viszont a gazdasági viszonyok mindenkori alakulásának szoros függvénye.

A kedvező gazdasági viszonyok között növekvő lakáskereslet nemcsak az építkezéseket serkenti, (ami hozzájárul a telekforgalom megélénküléséhez), hanem a meglévő lakóházak jövedelmezőségét is fokozza és ezek keresletét is fellendíti, ami az ingatlanforgalom megélénkülésében mutatkozik.

Az ingatlanpiaci forgalom hanyatlása, az adásvételi esetek számának csökkenése és az ingatlanárak esése mindenkor a gazdasági válság előjele, illetve egyik jellegzetes tünete. Ezt látjuk a fővárosi ingatlanpiac 1929. évi ellanyhulásán. Ekkor jóval 2000 alá esett az adásvételi esetek száma a budapesti ingatlanpiacon, amit párhuzamosan követett az építkezési tevékenység csökkenése. Ez az utóbbi még 1930-ban is hanyatló irányt mutatott, miközben az ingatlanpiac — leginkább vagyonbiztosító vásárlások miatt — ismét megélénkült. Az 1931. és 1932. évben az adásvételi esetek száma már megközelítette a 3000-et. 1931 után — ugyancsak értékbiztosítási céllal — az építkezés is új erőre kapott, ami különösen a befejezett lakóházépítkezések számának erőteljes növekedésében mutatkozott. 1932-ben 1169 új lakóház építésével addig sohasem tapasztalt magasságot ért el a budapesti építkezések évi száma. Ez évek ingatlanpiaci forgalmát és az építkezési tevékenységet is jórészt az akkoriban kirobbant pénzügyi válság indokolja. A pénzérték állandóságába vetett hit hirtelen megrendült ebben az időben s ez a bizalmi válság erősen megnövelte az ingatlanpiacon a keresletet. Amint ez a veszély mulni látszott — s ezzel egyidőben tőkehiány is jelentkezett — az ingatlanpiaci forgalom megint összezsugorodott. 1933-ban és 1934-ben se telkek, se beépített ingatlanok iránt nem mutatkozott a korábbi nagy kereslet. Az utóbbi évben úgy az eladott ingatlanok, mint az igényelt építési engedélyek száma *mélypontra* hanyatlott. A befejezett lakóházépítkezések száma a következő évben esett a legalacsonyabb mértékre, amikor mindössze 775 új lakóház létesült Budapesten.

A gazdasági viszonyok javulását ebben az évben ismét az ingatlan adásvételi esetek és az építkezési engedélyek számának erőteljes emelkedése

mutatja, amelyek — bár már sokkal lassúbb ütemben — 1936-ban is folytatódtak.

| | Az ingatlanadásvételi esetek száma | Az építkezés engedélyek nőtt |
|---|---|---|
| 1934—1935 között | 59·2%-kal | 45·4%-kal |
| 1935—1936 « | 5.9%-kal | 0·9%-kal |

Az 1935. évi fellendüléssel kb. az 1926—28-as évek színvonalát érte el a budapesti ingatlanpiaci forgalom s mint alább még látni fogjuk, az ingatlanpiaci, pontosabban a telekpiaci árak is kb. ugyanazon a színvonalon állottak 1935/1936-ban, mint a válságot megelőző 1928/1929-es évek során. Az 1935—1936. évi forgalom számszerű nagysága átlag 91·1%-a volt az 1926—28. évi forgalomnak, az 1936. évi pedig 94%-át érte el a válság előtti időszaknak. Ugyanekkor az építkezési engedélyek száma mindössze egy százalékkal volt kisebb, mint 1926—28-ban. Az adott gazdasági és társadalmi viszonyok között ez a mérték látszik a budapesti ingatlanpiac optimális keretének, amit az is mutat, hogy 1936-ban már alig látunk emelkedést az előző évi színvonalhoz képest, az 1937. évben pedig az ingatlanpiacon már megint *visszaesés* állott elő. A visszterhes jogügylettel eladott ingatlanok száma az előző évi 2342-ről — mintegy hatodrésznyi csökkenéssel — 1956-ra esett vissza. A kiesés 16·5%. Különösen erős volt a forgalom hanyatlása a pesti oldalon, ahol az adásvételi esetek száma 23%-kal csökkent. Ezzel szemben a budai oldalon csak 11·4%-os volt az adásvételi esetek számának hanyatlása.

A fentiekben csupán *a visszterhes jogügylettel* szabadkézből történő adásvételi esetek számát tekintettük át. A budapesti ingatlanforgalomnak azonban ezek a visszterhes esetek csak mintegy 60—65%-át teszik, mint ezt az 1931—1937. évekre vonatkozó következő (2. számú) táblázatunk feltünteti.

Általában az ingatlanpiaci tulajdonoscseréknek csak mintegy kétharmadrésze esik a visszterhes adásvételi szerződés alapján eszközölt tulajdonos változásokra. Körülbelül egy negyed—egyötöd része az ingatlanoknak öröklés, vagy hagyomány útján száll át új tulajdonosra, 7—8% ajándékozás vagy más ingyenes jogügylet révén, 3—4% árverés és végrehajtás, 1·7% pedig egyéb címen (kisajátítás, kiigazítás, elbirtoklás, stb.) cserél gazdát.

A hivatalos ingatlanforgalmi statisztika csupán a visszterhes jogügylettel eladott és az árverés során gazdátcserélő ingatlanok forgalmi *értékét* közli. Reálisan föltehető, hogy a nem visszterhes jogügylettel tulajdonost cserélő ingatlanok *átlagos ára* is annyi, mint a piacon eladott ingatlanoké. Ezen az alapon kiszámíthatjuk, hogy milyen értéket képviselnek az összes jogcímeken évente tulajdonost cserélő budapesti ingatlanok. A számítások eredménye szerint 1931-ben kb. 139 millió pengő, 1932-ben kb. 133 millió pengő, 1933-ban kb. 86 millió pengő, 1934-ben kb. 118 millió pengő, 1935-ben kb. 101 millió pengő, 1936-ban kb. 103 millió pengő, 1937-ben kb. 68 millió pengő értékű lehetett az összes jogcímeken új tulajdonos nevére átírt budapesti ingatlanok

**2. A tulajdonost cserélő budapesti ingatlanok száma a tulajdoncsere jogcíme szerint részletezve. 1931—1937.**

| A tulajdoncsere jogcíme | 1931 | 1932 | 1933 | 1934 | 1935 | 1936 | 1937 | Átlag 1931—1937 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | évben | | | | | | | |
| Visszterhes adásvételi jogügylet | 2.990 | 2.869 | 2.003 | 1.389 | 2.212 | 2.342 | 1.956 | 2.252 |
| Ingyenes jogügylet (ajándékozás stb.) | 322 | 231 | 324 | 208 | 349 | 205 | 223 | 266 |
| Végrehajtás | — | — | 1 | 6 | 3 | — | — | 2 |
| Árverés | 75 | 95 | 110 | 129 | 217 | 184 | 153 | 136 |
| Öröklés vagy hagyomány | 712 | 773 | 1.179 | 550 | 664 | 861 | 483 | 746 |
| Egyéb jogcím | 34 | 163 | 43 | 31 | 38 | 52 | 55 | 60 |
| **Összesen** | **4.133** | **4.131** | **3.660** | **2.313** | **3.483** | **3.644** | **2.870** | **3.642** |
| | *Százalékban.* | | | | | | | |
| Visszterhes adásvételi jogügylet | 72·3 | 69·4 | 54·7 | 60·0 | 63·5 | 64·3 | 68·1 | 65·1 |
| Ingyenes jogügylet (ajándékozás stb.) | 7·8 | 5·6 | 8·9 | 9·0 | 10·0 | 5·6 | 7·3 | 7·7 |
| Végrehajtás | — | — | 0·0 | 0·3 | 0·1 | — | — | 0·1 |
| Árverés | 1·8 | 2·3 | 3·0 | 5·6 | 6·2 | 5·1 | 5·3 | 3·9 |
| Öröklés vagy hagyomány | 17·2 | 18·7 | 32·2 | 23·8 | 19·1 | 23·6 | 16·9 | 21·5 |
| Egyéb jogcím | 0·9 | 4·0 | 1·2 | 1·3 | 1·1 | 1·4 | 1·9 | 1·7 |
| **Összesen** | **100·0** | **100·0** | **100·0** | **100·0** | **100·0** | **100·0** | **100·0** | **100·0** |
| | *A vételárak összege (millió pengő).* | | | | | | | |
| Adásvételi jogügyletek | 100·7 | 92·2 | 46·7 | 70·5 | 64·2 | 66·3 | 46·1 | . |
| Árverési vételek | 4·3 | 4·1 | 2·7 | 2·6 | 5·7 | 5·1 | 4·1 | . |
| **Együtt** | **105·0** | **96·3** | **49·4** | **73·1** | **69·9** | **71·4** | **50·2** | . |

értéke.[1]) Ha viszont a városi vagyonátruházási illeték befolyt összegét tőkésítjük, — amely 1931. évi július 1 óta a szerződésszerű vételár 2·75%-a — azt találjuk, hogy 1932-ben 175·5 millió pengő, 1933-ban 110·0 millió pengő, 1934-ben 102·5 millió pengő, 1935-ben 136·5 millió pengő, 1936-ban 144·8 millió pengő, 1937-ben pedig 130·0 pengő ingatlanérték szolgált az illetékkiszabás alapjául.

Ezek az utóbbi értékek tehát általában 30—40%-kal (1937-ben csaknem 100%-kal) *magasabbak*, mint a telekkönyvi adatok alapján kiszámított valószínű érték.

Tudjuk azonban, hogy a városi ingatlanvagyon-átruházási illeték címén befolyó összegekben jelentős mérvű késedelmi kamatok is szerepelnek, sőt ebben van kimutatva az ú. n. engedelmi díj is. Ez okozza, hogy az ennek alapján számított összes forgalmiérték mintegy harmadrésszel magasabb a telekkönyvi értékadatoknál. Megközelítő értéket kapunk ezért az évente Budapesten tulajdonost cserélő összes ingatlanok értékéről, hogy ha a kétféle eredmény középarányosát vesszük, amely 1932-ben 155·3 millió, 1933-ban 98·0 millió, 1934-ben 110·3 millió, 1935-ben 118·8 millió, 1936-ban 123·9 millió, 1937-ben 100·0 millió pengőnek felel meg.[2])

Ha ezeket a megközelítően reális értékeket elosztjuk az évenkint tulajdonost cserélő ingatlanok számával, az egy-egy ingatlanra eső átlagos érték a következőképen alakul:

| Év | Egységár *a)* | Ebből visszterhes átlagérték *b)* | Indexérték *a)* | *b)* |
|---|---|---|---|---|
| 1932. | 37.600 | 32.120 | 100·0 | 100·0 |
| 1933. | 26.800 | 23.300 | 71·2 | 72·5 |
| 1934. | 47.700 | 50.750 | 127·0 | 158·0 |
| 1935. | 34.100 | 29.000 | 90·6 | 90·2 |
| 1936. | 34.000 | 28.300 | 90·3 | 88·0 |
| 1937. | 35.000 | [3]) | 93·0 | [3]) |

[1]) Igen feltűnő az értékforgalmi összegek 1937. évi hanyatlása a hivatalos telekkönyvi statisztika szerint. A visszterhes jogügyleteknél 20·2 millió pengővel kevesebb vételárat mutat ki e statisztika 1937-ben, mint az előző esztendőben. Olyan nagyarányú ez az értékcsökkenés (30·5%), hogy egészen kétségessé teszi a telekkönyvi hivatalok értékösszeállításának megbízhatóságát.

Ha ugyanis a főváros pénztárába 1937-ben befolyt vagyonátruházási illeték összegét tőkésítjük, ennek 1937. évi összege csak 10%-kal alacsonyabb forgalmi értéket mutat, mint az előző évi eredmény. Ez mindenesetre reálisabb értéknek látszik, mint a telekkönyvi hatóságok kimutatása, amely szerint az így kapott 130 milliós értéknek alig fele összege lett volna csak az 1937. évi egész ingatlanforgalom értéke. (68 millió pengő.)

[2]) Csak az 1934. évi adatok jelentenek kivételt, amikor a városi ingatlanvagyon-átruházási illeték tőkésítése alapján nyert érték kb. 13%-kal kisebb, mint a telekkönyvi eredmény.

[3]) Az 1937. évi átlagár azonban a telekkönyvi hatóság által túlságosan alacsonyan kimutatott értékösszeg miatt nem látszik reálisnak. Ezért az egységár kiszámítását mellőztük is.

Bár ezek a nyers átlagárak csak nagy vonásokban tájékoztatnak a budapesti ingatlanok értékalakulásáról, feltűnő, hogy 1934-ben milyen erősen felszökik az átlagos egységár. Ebben az évben az összes esetekből csak 60% esett a visszterhes jogügylettel eladott ingatlanok számára. Ebből a 60%-ból is a nagyobb rész a beépített ingatlanok, házak adásvételére esett, amit abból következtethetünk, hogy az építkezési engedélyek száma ebben az évben mindössze 45·6%-a volt az ingatlan-adásvételek számának, tehát telekvétel kisebb számban szerepelhetett az összes forgalomban. Ez okozza a nyers átlagárak 1934. évi hirtelen felszökését, amely után ismét visszahanyatlottak ezek az árak az 1932. évi ár 90%-ára, csak 1937-ben fordultak megint javuló irányba.

Itt csak röviden utalva erre az értékalakulásra, szólani kívánunk még e helyen a városi ingatlanvagyonátruházási illetékről, amelynek a főváros adópénztáraiba befolyt összegét a fentiekben számításaink alapjául felhasználtunk.

A jelenlegi fővárosi ingatlanvagyon átruházási illeték jogalapja az 1920. évi XXXIV. t.-c. 117. §-a alapján kiadott 1921. évi 347. és 1177. kgy. számú szabályrendelet, amelyet azóta újabb szabályrendeletek módosítottak. Az illeték eredeti kulcsa 1·5% volt, amelyet az átruházott ingatlan szerződés szerinti forgalmi értéke, illetőleg becsértéke után kellett fizetni. Ezt az illetékkulcsot az 1931. évi XIII. t.-c. 7. §-a alapján az állami ingatlanvagyon átruházási illeték kiszabásának alapját képező érték 2·75%-ára emelték. Ez az 50%-kal felemelt illetékkulcs azonban csak arra az időre van engedélyezve, amíg az említett 1931. évi törvény 7. §-a (2) bekezdésének 2. pontján alapuló kötelezettség — t. i. a Boráros-téri és az Óbudai Duna-hidak felépítése — teljesítési ideje tart.[1]) E kötelezettség szerint a székesfőváros 1931. július 1-től kezdődően évi 2 millió pengős hozzájárulást tartozik fizetni a két Dunahíd építési költségeihez mindaddig, amíg az építési költségek teljes mértékben meg nem térülnek.

Mivel a főváros évi hozzájárulása a hídépítési költségekhez fix összegben van megállapítva, viszont az érték-forgalom nem állandó nagyságú, a forgalom, illetőleg az ingatlanárak csökkenése esetén a fővárosnak maradó illetékbevétel olykor jelentős mértékben leapad. A mellékelt 3. számú tábla — a Fővárosi Közlöny hivatalos adatai alapján — 1931. óta negyedévi, félévi és egész évi összefoglalásban mutatja a főváros pénztárába befolyt vagyonátruházási illeték (és engedelmi díj) összegét. A forgalom arányai szerint ez az összeg meglehetősen változó. 1932-ben (4·83 millió pengővel) a legmagasabb összeget érte el, 1934-ben 2·82 millió pengőre hanyatlott, azután két éven át újból emelkedett. Az 1937. évi összeg megint mintegy

[1]) Fővárosi Közlöny, 1937. február 19., II. melléklet. 12. sz.

3. A városi ingatlanvagyonátruházási illeték és engedelmi díj befolyt összege 1931—1937. (ezer pengőben).

| Megnevezés | 1931 | 1932 | 1933 | 1934 | 1935 | 1936 | 1937 | Összesen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Negyedév:* | | | | | | | | |
| I. ..... | 473·9 | 1.017·7 | 847·4 | 758·0 | 899·8 | 890·6 | 1.091·1 | 5.978·5 |
| II. ..... | 763·8 | 1.536·2 | 818·9 | 795·0 | 1.049·2 | 1.267·3 | 993·4 | 7.223·8 |
| III. ..... | 463·0 | 1.230·6 | 631·2 | 639·0 | 934·5 | 940·6 | 713·6 | 5.552·5 |
| IV. ..... | 815·3 | 1.041·8 | 724·3 | 628·0 | 870·1 | 888·0 | 785·5 | 5.753·0 |
| *Félév:* | | | | | | | | |
| I. ..... | 1.237·7 | 2.553·9 | 1.666·3 | 1.553·0 | 1.949·0 | 2.157·9 | 2.084·5 | 13.202·3 |
| II. ..... | 1.278·3 | 2.272·4 | 1.355·5 | 1.267·0 | 1.804·6 | 1.828·6 | 1.499·1 | 11.305·5 |
| *Egész év:* | | | | | | | | |
| Év ..... | 2.516·0 | 4.826·3 | 3.021·8 | 2.820·0 | 3.753·6 | 3.986·5 | 3.583·6 | 24.567·8 |
| Az államot illető rész ..... | 1.000·0 | 2.000·0 | 2.000·0 | 2.000·0 | 2.000·0 | 2.000·0 | 2.000·0 | 13.000·0 |
| A fővárosnak marad ..... | **1.516·0** | **2.826·3** | **1.021·8** | **820·0** | **1.753·6** | **1.986·5** | **1.583·6** | **11.507·8** |

10%-os csökkenést mutat. Ennek megfelelően a fővárosnak maradó hányad is 1934-ben volt a legkisebb (0·82 millió pengő), de — 1932 kivételével, amikor részben az 1931. évi magasabb kivetések folytak be — egyik évben sem éri el (még kevésbbé haladja meg) — az évi kétmillió pengőt, amennyit az illeték kulcs felemelése *előtt* a főváros e jövedelmi forrásból bevett. (1929-ben 2·11 millió pengő, 1930-ban 2·41 millió pengő.). Az 1931—1937. években 11·57 millió pengő volt a fővárosnak e forrásból származó összes bevétele, kb. 2·5 millióval kevesebb, mintha évente átlag 2 millió pengőt vett volna be e címen a legutóbbi 7 év során. Ezért is sérelmes a fővárosra az 1934. évi 11.150 M. E. számú rendeletnek ama intézkedése, amely a városi ingatlanvagyonátruházási illetéket a haszonélvezeti jog után megszüntette. 1935. január 1-től különben az állam pénzügyi hatóságai szabják ki a városi illetéket is, amelynek kezeléséért is térítést tartozik fizetni a főváros.[1])

### 3. Az üres és beépített telkek aránya a fővárosi ingatlanforgalomban.

A telekkönyvi hivatalos statisztika alapján nincs módunk a fővárosi ingatlanforgalom viszonyait továbbmenően részletesebben vizsgálni. Rátérhetünk a Magyarság közleményeiből nyert adatok tanulmányozására. A 4. számú táblánk 1929-ig visszamenően tekinti át a Magyarság közleményei alapján feldolgozott ingatlan-adásvételi esetek számát. E kilencéves időszak alatt több mint 12.600 adásvételi esetet közölt a lap. Ezek 65·7%-a a főváros budai oldalára, 34·3%-a a pesti oldalra esett. A hivatalos telekkönyvi statisztika szerint, amely föltehetően hitelesebb és hiánytalanabb, a fővárosi ingatlan-

[1]) Székesfőv. Stat. és Közig. Évkönyv, 1936. 71. l. (8900/1934. M. E. sz. rend.)

**4. A főváros területén tulajdonost cserélt ingatlanok száma. 1929—1937.**
(A Magyarságban közölt ingatlanforgalmi esetek száma.)

| Év | Az év folyamán tulajdonost cserélt | | | | | | | | | A beépítetlen ingatlanok %-a az összes forgalomban | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | összes | | | beépített | | | beépítetlen | | | | | |
| | ingatlanok száma | | | | | | | | | | | |
| | Budán | Pesten | Budapesten | Budán | Pesten | Budapesten | Budán | Pesten | Budapesten | Budán | Pesten | Budapesten |
| 1929 ..... | 688 | 862 | 1.550 | 186 | 312 | 498 | 502 | 550 | 1.052 | 73·0 | 63·8 | 67·8 |
| 1930 ..... | 923 | 718 | 1.641 | 265 | 349 | 614 | 658 | 369 | 1.027 | 71·3 | 51·4 | 62·6 |
| 1931 ..... | 741 | 448 | 1.189 | 233 | 257 | 490 | 508 | 191 | 699 | 68·6 | 42·6 | 58·8 |
| 1932 ..... | 906 | 455 | 1.361 | 257 | 213 | 470 | 649 | 242 | 891 | 71·6 | 53·2 | 65·5 |
| 1933 ..... | 864 | 441 | 1.305 | 295 | 197 | 492 | 569 | 244 | 813 | 65·9 | 55·3 | 62·3 |
| 1934 ..... | 857 | 277 | 1.134 | 328 | 136 | 464 | 529 | 141 | 670 | 61·7 | 50·9 | 59·0 |
| 1935 ..... | 1.238 | 377 | 1.610 | 360 | 185 | 545 | 878 | 192 | 1.070 | 70·9 | 50·9 | 66·5 |
| 1936 ..... | 1.146 | 394 | 1.540 | 359 | 213 | 572 | 787 | 181 | 968 | 68·7 | 45·9 | 62·8 |
| 1937 ..... | 958 | 366 | 1.324 | 364 | 181 | 545 | 594 | 185 | 779 | 62·0 | 50·5 | 58·8 |
| **Összesen** ..... | **8.321** | **4.338** | **12.659** | **2.647** | **2.043** | **4.690** | **5.674** | **2.295** | **7.969** | **68·3** | **52·9** | **62·9** |

adásvételi esetek számának az 1929—1937. években általában csak 56%-a esik a budai oldalra. (L.: az 5. számú táblát.) Ez az utóbbi arány nagyjában megfelel a területeloszlási viszonyoknak. A főváros — Dunafelszín nélkül számított — egész területének ugyanis 53·5%-a fekszik a Duna jobbpartján, Budán. A főváros 1918. évi telekértékadó kivetési statisztikája szerint a 44·45 millió négyszögöl kiterjedésű összes budapesti telekterületnek 56·7%-a, a telkek számának 55·4%-a esett Budára. Tekintettel azonban arra a körülményre, hogy az utolsó 20 év alatt parcellázások révén a budai oldalon rengeteg új telek keletkezett, illetőleg különült el, egy mai felvétel minden bizonnyal nagyobbnak találná a Budán fekvő üres és beépített ingatlanok számát, mint az 1918. évi összeírás. Ezért nem látszik túlzottan aránytalannak az a kb. $^2/_3$ részes arány, amely — a Magyarság közleményei szerint — a budai oldal részesedését mutatja az egész fővárosi ingatlanforgalomban. Kétségtelen azonban, amit a hivatalos ügyforgalmi statisztikai adatai is mutatnak, hogy a Magyarságban közölt adatok sokkal teljesebbnek tekinthetők a budai oldal, mint a pesti oldal tekintetében.

Ha a hivatalos ügyforgalmi statisztikát vesszük alapul, az ujságközleményekből összeírt adásvételi esetek *száma* ehhez viszonyítva átlag

kétharmadrészt képviselt. Ez a mintegy 64%-os arány reprezentativ célokra kétségtelenül elég kedvező. A budai oldal tekintetében pedig még ennél is nagyobb, 75·5%-os a Magyarságban közölt átírások arányszáma. Az 1931. és 1932. évi adatok figyelmen kívül hagyása esetén, a többi években az átlagos arány is eléri a 70—80%-ot, sőt a budai oldal tekintetében a 90—100%-ot is.

**5. A Budán és a Pesten átírt ingatlanok száma[1]) összevetve a Magyarságban közölt esetek számával. — 1929—1937.**

| Év | Budán | Pesten | Budapesten | A Magyarságban közölt adatok hány %-át tették a | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | átírt ingatlanok száma | | | Budán | Pesten | Budapesten |
| | | | | átírt ingatlanok számának | | |
| 1929 | 1.055 | 715 | 1.770 | 65·2 | 120·6 | 87·6 |
| 1930 | 1.098 | 1.060 | 2.158 | 84·1 | 67·7 | 76·0 |
| 1931 | 1.570 | 1.420 | 2.990 | 47·2 | 31·6 | 39·8 |
| 1932 | 1.525 | 1.344 | 2.869 | 59·4 | 33·9 | 47·4 |
| 1933 | 1.186 | 817 | 2.003 | 72·8 | 54·0 | 65·1 |
| 1934 | 835 | 554 | 1.389 | 102·7 | 50·0 | 81·8 |
| 1935 | 1.283 | 929 | 2.212 | 96·5 | 40·6 | 73·0 |
| 1936 | 1.312 | 1.030 | 2.342 | 87·3 | 38·2 | 65·8 |
| 1937 | 1.163 | 793 | 1.956 | 82·4 | 46·2 | 67·6 |
| Összesen | **11.027** | **8.662** | **19.689** | **75·5** | **50·1** | **64·3** |
| Százalékos megoszlás | 56% | 44% | 100·0% | — | — | — |
| A Magyarságban közölt esetek száma (1929—1937) | 8.321 | 4.338 | 12.659 | 75·5 | 50·1 | 64·3 |

A Magyarság adatainak számszerű mennyisége tehát általában elég megnyugtató alapot nyujt a részletesebb vizsgálatokra. Az abszolút számok hiányossága miatt mégis inkább az átlagok és a különböző arányszámok nyujtanak a budapesti ingatlanforgalomra nézve értékes tájékoztatást. Az abszolútszámokat ezért csak ott mutatjuk be, ahol szükség van az esetek számát illető felvilágosításra.

Ezek után megvizsgálhatjuk, hogy milyen arányban szerepelnek Budán és Pesten, illetve a főváros egész területén *a beépített és az üres ingatlanok az összes forgalomban.* A továbbiak során leginkább csak az üres telkek forgalmi adataival kívánunk foglalkozni, úgy hogy ezzel a mostani elkülönítéssel a beépített ingatlanokat ki is hagyjuk a részletesebb vizsgálat köréből. A most szóban forgó adatokat is a 4. számú táblázatban foglaltuk össze.

Az 1929—1937. évi átlag szerint a *budai* oldal ingatlanforgalmának 68·3%-a, a *pesti* oldalnak 52.9%-a, az egész fővárosi forgalomnak általában

[1]) A telekkönyvi statisztika szerint.

62·9%-a esett a telek-adásvételekre.[1]) Az átlagnál alacsonyabb százalékokat Budán az 1933., 1934. és 1937. évben találunk, Pesten a legutóbbi négy évben. Olyan időben, amikor az építkezési tevékenység csökken, az építőtelek utáni kereslet is hanyatlik. Ez mutatkozik meg az üres telkek arányszámának hanyatlásán. Gazdasági dekonjunktúra vagy válság idején általában inkább a házak forgalma emelkedik. Ebből a szempontból jellegzetes az 1931. és az 1937. év adata, amikor az egész budapesti forgalomnak — a két évben pontosan egyezően — csak 58·8%-a volt telek-adásvétel.

Hasonlóan válságos viszonyokra mutat az 1934. év arányszáma is, amikor a gazdasági helyzet bizonytalansága miatt a forgalom általában is mélypontot mutatott, ami leginkább a telekpiacon volt észrevehető. Ebben az időben — mint már előbb, az átlagos ingatlan-egységárak 1934. évi magas értékénél említettük — leginkább épületek cseréltek gazdát, mert az építkezési tevékenység ellanyhulása miatt építőtelkek iránt csak a következő évben kezdett megélénkülni a kereslet. Ekkor hirtelen megnőtt a telekeladások száma (1070 eset az előző évi 670-nel szemben), különösen a budai oldalon. Ugyanekkor a kikért engedélyek száma is erősen emelkedett. A budai oldalon a telekarány 71·1%-ra nőtt s még a következő 1936. évben is 68·7%-on állott. A legutóbbi években tehát a budai oldal ingatlanforgalmának mintegy héttized része az üres telkek adásvételére esett, míg a pesti oldalon 50% körül hullámzik ez az arányszám.

Ha az ingatlanokért fizetett összegeket vizsgáljuk, (l. 6. sz. tábla) ezeknek az utóbbi évek során kb. 19—22%-a — átlag 20·3%-a — esett az üres telkek vételárára. Csak a legutolsó 1937. évben emelkedett ez az arányszám 28·4%-ra. Természetes, hogy az érték-arány a telkek oldalán kisebb, mint amennyi az esetek számából a telekeladásokra jut, hiszen a beépített ingatlanok sokkal magasabb átlagos vételáron cserélnek gazdát, mint az üres telkek. A 6. számú táblázaton azt is feltüntettük egyébként, hogy a Magyarság közleményeiből nyert vételárösszegek évenkint hány százalékát jelentették a hiteles telekkönyvi statisztika alapján közölt értékforgalomnak. Az 1931. és 1934. év kivételével, amikor ez az arány 50% alatt volt, a többi években 80%-nál magasabb arányt jelenetett a Magyarság közleményeinek értékösszege.

---

[1]) A 10 legnagyobb német város 1934. évi ingatlanforgalmában München 68·0, Berlin 58·8, Dortmund 56·5, Boroszló 55·8, Köln 53·5, Frankfurt a M. 52·7, Lipcse 44·4, Drezda 43·6, Essen 37·6, Hamburg 22·1%-os telekarányt mutat.

A németbirodalmi városi ingatlanstatisztikai adatgyüjtésben résztvevő városok 1927—1936. évi ingatlanforgalmi adatai szerint az átlagos telekarány 55·5% volt.

Nagy-Berlin 1927—1930. évi ingatlanforgalmában évről-évre növekvő arányú volt a telekeladások száma. Az említett évek során: 59·7, 63·8, 69·0, 70·1% (Stat. Jahrb. d. St. Berlin, 1930—1932. évf. 4/a táblázat.)

6. Az eladott budapesti ingatlanok összes vételára.

| Év | Beépített | Beépítetlen | Összes | Telekár %-ban | Forgalmi érték a telekkvi statisztika szerint (millió P) | A Magyarság érték-forgalma %-ban |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ingatlanok vételára (millió P)[1] | | | | | |
| 1929 | 49·90 | 14·31 | 64·21 | 22·3 | 75·39 | 85·2 |
| 1930 | 55·75 | 10·94 | 66·69 | 16·4 | 77·94 | 85·6 |
| 1931 | 39·57 | 8·35 | 47·92 | 17·4 | 100·68 | 47·6 |
| 1932 | 49·13 | 11·10 | 60·23 | 18·4 | 92·16 | 65·4 |
| 1933 | 37·38 | 8·59 | 45·97 | 18·7 | 46·68 | 98·5 |
| 1934 | 23·95 | 6·60 | 30·55 | 21·6 | 70·52 | 43·4 |
| 1935 | 41·38 | 11·64 | 53·02 | 22·0 | 64·15 | 82·7 |
| 1936 | 42·09 | 11·32 | 53·41 | 21·2 | 66·15 | 80·8 |
| 1937 | 26·22 | 10·41 | 36·63 | 28·4 | 46·08 | 79·5 |
| Összesen | **365·37** | **93·26** | **458·63** | **20·3** | **639·75** | **71·7** |
| Évi átlag | 40·6 | 10·3 | 50·9 | 20·3 | 71·08 | 71·7 |
| %-ban | 79·7 | 20·3 | 100·0 | — | — | — |

A telekarány közigazgatási kerületek szerint való alakulását, illetőleg az eladott ingatlanok kerületi számát a 7. sz. táblázatunk tartalmazza az utóbbi évekre nézve. (Az 1929—1932. évi adatokat lásd előző tanulmányunkban.)

Az 1933—1937. években, tehát a legutóbbi 5 év alatt összesen 6918 ingatlan adásvételét közölte a Magyarság. Ebből 4300 volt beépületlen telek, ami 62·1%-os arányt jelent. Ez átlagos aránnyal szemben kerületenkint igen változó a telekarány az illető városrész beépítettségi foka szerint. A balparti belső városrészeken, tehát a IV., V., VI., VIII. és IX. kerületben általában csak 29·3%-os a telekarány. A III. és a X. kerületben csaknem egyezően 72% fölött van. Itt tehát az ingatlanoknak csaknem $^3/_4$ része mint üres telek cserélt gazdát.

De nem sokkal alacsonyabb, 68·8% az I. kerületi arány sem, amelyet nagyságrendben a VII. kerület 61·5%-os aránya, majd a II. kerület 43·1%-os aránya követ. Budán az adásvételre kerülő ingatlanoknak átlag $^2/_3$ része, (66·3%) Pesten csak a fele (50·8%) volt beépítettlen ingatlan az utóbbi évek folyamán.

Ha évenkint vizsgáljuk a telekarány változását, a következő figyelemreméltó adatokat állapíthatjuk meg. A budai oldal kerületeiben az 1935. és 1936. évben volt magasabb a telekarány az ötéves átlagnál azokban az években, amikor élénk volt az építési tevékenység. Pesten általában 1933-ban volt a legmagasabb és 1936-ban a legalacsonyabb. A VII. kerületben 1933. óta állandóan esik a telekarány, ami azt mutatja, hogy e kerületnek egyébként is hanyatló irányzatú ingatlanforgalmában mind kisebb számmal szerepel-

[1]) A Magyarság adatai alapján.

## 7. Az 1933—1937. évi budapesti ingatlanforgalom áttekintése kerületi részletezésben. (A Magyarság adatai alapján)

| Megnevezés | 1933 | | | 1934 | | | 1935 | | | 1936 | | | 1937 | | | 1933—1937 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Összes ingatlan | Telek | %-ban | Összes ingatlan | Telek | %-ban | Összes ingatlan | Telek | %-ban | Összes ingatlan | Telek | %-ban | Összes ingatlan | Telek | %-ban | Összes ingatlan | Telek | %-ban | Ház | %-ban |
| I. kerület | 509 | 359 | 70·6 | 507 | 311 | 61·3 | 642 | 472 | 73·5 | 615 | 443 | 72·0 | 531 | 344 | 64·8 | 2.804 | 1.929 | 68·8 | 875 | 31·2 |
| II. « | 136 | 55 | 40·4 | 99 | 41 | 41·4 | 199 | 87 | 43·7 | 172 | 81 | 47·1 | 120 | 49 | 40·8 | 726 | 313 | 43·1 | 413 | 56·9 |
| III. « | 219 | 155 | 70·8 | 251 | 177 | 70·5 | 397 | 319 | 80·3 | 359 | 263 | 73·2 | 307 | 201 | 65·5 | 1.533 | 1.115 | 72·7 | 418 | 27·3 |
| **Jobbpart** | **864** | **569** | **65·9** | **857** | **529** | **61·7** | **1.238** | **878** | **70·9** | **1.146** | **787** | **68·7** | **958** | **594** | **62·0** | **5.063** | **3.357** | **66·3** | **1.706** | **33·7** |
| IV. kerület | 8 | — | — | 4 | — | — | 10 | — | — | 10 | — | — | 9 | 3 | 33·3 | 41 | 3 | 7·3 | 38 | 92·7 |
| V. « | 32 | 5 | 15·6 | 32 | 15 | 46·8 | 36 | 13 | 36·1 | 32 | 8 | 25·0 | 53 | 18 | 34·0 | 185 | 59 | 31·9 | 126 | 68·1 |
| VI. « | 74 | 35 | 47·3 | 50 | 16 | 32·0 | 53 | 28 | 52·8 | 56 | 22 | 39·3 | 51 | 27 | 52·9 | 284 | 128 | 45·0 | 156 | 55·0 |
| VII. « | 212 | 154 | 72·6 | 121 | 75 | 62·0 | 173 | 101 | 58·3 | 184 | 105 | 57·0 | 142 | 77 | 54·2 | 832 | 512 | 61·5 | 320 | 38·5 |
| VIII. « | 27 | — | — | 16 | — | — | 23 | — | — | 32 | — | — | 26 | 4 | 15·4 | 124 | 4 | 3·2 | 120 | 96·8 |
| IX. « | 15 | — | — | 6 | — | — | 14 | 3 | 21·4 | 26 | 8 | 30·7 | 24 | 6 | 25·0 | 85 | 17 | 20·0 | 68 | 80·0 |
| X. « | 73 | 50 | 68·5 | 48 | 35 | 72·9 | 68 | 47 | 69·1 | 54 | 38 | 70·4 | 61 | 50 | 81·9 | 304 | 220 | 72·3 | 84 | 27·7 |
| **Balpart** | **441** | **244** | **55·3** | **277** | **141** | **50·9** | **377** | **192** | **50·9** | **394** | **181** | **45·9** | **366** | **185** | **50·5** | **1.855** | **943** | **50·8** | **912** | **49·2** |
| **Budapest** | **1.305** | **813** | **62·3** | **1.134** | **670** | **59.0** | **1.615** | **1.070** | **66·3** | **1.540** | **968** | **62·8** | **1.324** | **779** | **58·8** | **6.918** | **4.300** | **62·1** | **2.618** | **37·9** |

nek a beépületlen telkek. Az itteni viszonylag drága telkek iránt állandóan csökkenő kereslet mutatkozik. Hasonlóképen egyre sorvad a X. kerületben is az ingatlanforgalom, ahol az utolsó öt év során adataink szerint évente átlag csak 61 ingatlan cserélt gazdát.

Ha az 1933. évet megelőző négy év állapotára visszatekintünk, azt látjuk, hogy — különösen Budán — a telekarány mindig magasabb volt, mint az utóbbi öt évben. Az 1929—1932-ős évek aránylag nagymértékű építkezési tevékenysége idején természetszerűleg nagyobb volt az építőtelkek iránti kereslet is. Egyedül az 1931. év kivétel ez alól, amikor inkább az épületek iránt mutatkozott nagyobbarányú kereslet. Az I. kerületben a gazdasági válság előtti időben 74—77%-os volt a telekarány az utolsó évek 69%-os arányával szemben. A II. kerületben régebben 47—59%, újabban csak 43%-os ez az arány. Az óbudai részek ingatlanviszonyainak rendezettlensége miatt meglehetősen egyenetlenül alakul a szóbanforgó telekarány: egyik évben a beépített, másikban az üres telkek kereslete jelentkezik erősebb mértékben. Általában a főváros minden kerületére, a kisebb méretű ingatlanforgalmat mutató pesti városrészekre nézve is megállapítható, hogy amint az építkezési tevékenység elakad, a telkek iránti kereslet meglassulása nyomán nyomban hanyatlik az üres telkekre eső részesedési arány.

### 4. Az ingatlanforgalom területi elosztása a fővárosban.

Igen becses tájékoztatást nyujtanak a budapesti ingatlanforgalomról a telekeladások *kerületi* eloszlásáról szóló adatok. Ezek az adatok leginkább fedik a valóságos helyzetet, mert az ingatlanok fekvésének helyrajzi meghatározása annyira prominens jellegű, hogy e tekintetben tévedés még a nem hivatalos ujságközleményekben is csak ritkán állhat elő.

A 8. számú táblán mindamellett itt is csak a százalékos arányszámokat közöljük külön a telkekre és külön a beépített ingatlanokra nézve. Az utolsó öt év átlaga szerint a telkek *számából* 77·7%, a beépült ingatlanok *számából* 65·2% esik a budai oldalra és 22·3, illetve 34·7% Pestre. Az előző időszakban (1929—1932) még jóval alacsonyabb volt a budai oldal részesedése a fővárosi ingatlanforgalomban, bár már ekkor is megfigyelhető volt, hogy évről-évre nő a budai oldal arányszáma. Az 1935-ben eladott telkeknek már 82%-a esett a budai oldalra, azóta azonban esik a budai arányszám éspedig — mint a kerületi részletezésből kitűnik — leginkább a III. kerület telekforgalmának hanyatlása miatt.

Az I. kerület arányszáma 1931. óta állandóan 44—46%-ot mutat, a II. kerületé is csaknem állandóan 6—8% között váltakozik, a III. kerület részesedési aránya azonban az 1932. évi 17·0%-ról 1935-ben 29·8%-ra emelkedett fel, bár azóta ismét hanyatlásnak indult.

8. A fővárosi ingatlanforgalom kerületi elosztása. — 1929—1937.

| Év | A székesfőváros kerületére esett az adásvételi esetek számából %-ban | | | | | | | | | | Eladott ingatlanok száma összesen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | I. | II. | III. | I—III. | VI. | VII. | X. | IV., V., VIII., IX. | IV—X. | I—X. | |
| | a) *Beépületlen ingatlanok (Telkek).* | | | | | | | | | | |
| 1929 | 25·1 | 4·3 | 18·3 | 47·7 | 8·1 | 29·9 | 13·0 | 1·3 | 52·3 | 100·0 | 1.052 |
| 1930 | 37·8 | 5·1 | 21·2 | 64·1 | 3·3 | 21·2 | 10·7 | 0·7 | 35·9 | 100·0 | 1.027 |
| 1931 | 43·6 | 9·5 | 19·6 | 72·7 | 5·3 | 14·7 | 6·4 | 0·9 | 27·3 | 100·0 | 699 |
| 1932 | 45·1 | 10·7 | 17·0 | 72·8 | 4·1 | 10·8 | 10·9 | 1·4 | 27·2 | 100·0 | 891 |
| 1933 | 44·2 | 6·7 | 19·1 | 7·0 | 4·3 | 18·9 | 6·2 | 0·6 | 30·0 | 100·0 | 813 |
| 1934 | 46·4 | 6·1 | 26·4 | 78·9 | 2·4 | 11·2 | 5·2 | 2·3 | 21·1 | 100·0 | 670 |
| 1935 | 44·1 | 8·1 | 29·8 | 82·0 | 2·6 | 9·5 | 4·4 | 1·5 | 18·0 | 100·0 | 1.070 |
| 1936 | 45·7 | 8·4 | 27·2 | 81·3 | 2·3 | 10·9 | 3·9 | 1·6 | 18·7 | 100·0 | 968 |
| 1937 | 44·2 | 6·3 | 25·8 | 76·3 | 3·4 | 9·9 | 6·4 | 4·0 | 23·7 | 100·0 | 779 |
| 1933—1937 átlag . | **44·9** | **7·1** | **25·7** | **77·7** | **3·0** | **12·1** | **5·2** | **2·0** | **2·23** | **100·0** | **4.300** |
| | b) *Beépített ingatlanok (házak, stb.)* | | | | | | | | | | |
| 1929 | 16·7 | 10·0 | 10·6 | 37·3 | 17·1 | 16·9 | 7·2 | 21·5 | 62·7 | 100·0 | 498 |
| 1930 | 19·7 | 9·6 | 13·9 | 43·2 | 13·8 | 19·0 | 7·3 | 16·7 | 56·8 | 100·0 | 614 |
| 1931 | 21·4 | 13·3 | 12·9 | 47·6 | 12·0 | 18·8 | 5·5 | 16·1 | 52·4 | 100·0 | 490 |
| 1932 | 26·0 | 13·8 | 14·9 | 54·7 | 8·5 | 15·1 | 4·5 | 17·2 | 45·3 | 100·0 | 470 |
| 1933 | 32·3 | 15·5 | 12·3 | 60·0 | 7·9 | 11·8 | 4·4 | 15·9 | 40·0 | 100·0 | 492 |
| 1934 | 42·3 | 12·5 | 15·9 | 70·7 | 7·3 | 9·9 | 2·8 | 9·3 | 29·3 | 100·0 | 464 |
| 1935 | 30·8 | 20·8 | 14·4 | 66·0 | 4·6 | 13·1 | 3·9 | 12·4 | 34·0 | 100·0 | 545 |
| 1936 | 30·1 | 15·9 | 16·8 | 62·8 | 5·9 | 13·8 | 3·0 | 14·5 | 37·2 | 100·0 | 572 |
| 1937 | 34·3 | 13·0 | 19·5 | 66·8 | 4·4 | 11·9 | 2·0 | 14·9 | 33·2 | 100·0 | 545 |
| 1933—1937 átlag . | **3·40** | **15·5** | **15·8** | **65·2** | **6·0** | **12·1** | **3·2** | **13·4** | **34·7** | **100·0** | **2.618** |

A főváros területén eladott ingatlanoknak újabban csak mintegy ötödrésze esik a pesti oldalra. Az 1930-as évek elején még 27—36%-os volt ez az arányszám, de azóta a budai oldal méginkább magához vonzotta a telekvásárlók érdeklődését. Csak a legutolsó években esett vissza a budai arányszám az óbudai ingatlanforgalom már említett hanyatlása miatt. A pesti oldalon számszerint a legtöbb telek a VII. kerületben cserélt gazdát. Itt fekszik a legtöbb beépítésre váró üres telek. Az utóbbi években azonban úgy itt, mint a X. kerületben átlag felére csökkent a forgalom értéke. A többi pesti kerületekben egészen jelentéktelen számú telek kerül eladásra. Itt viszont a *beépített* ingatlanok forgalma jelentősebb, amelyek forgalmából az utolsó öt év során átlag 35% esett a pesti oldal ingatlanaira. Még e tekintetben is domináló azonban a budai oldal részesedése annak ellenére, hogy itt jóval kevesebb a lakóházak és egyéb épületek száma, mint Pesten. (1935-ben Budán 11.873, Pesten 15.115 lakóház állott, amelyekben Budán 66.465, Pesten 201.660 lakás volt.)

A *beépített* ingatlanok eladási számából pontosan harmadrész esik az utolsó öt év átlaga szerint az I. kerületre, míg a telkekből 44·9% az I. kerület részesedése. A II. kerületben inkább beépített ingatlanok, az I. és III. kerület-

ben inkább az üres telkek forgalma jellemzi a piacot. Természetes következménye ez az egyes kerületek beépítettségi fokának. A II. kerületben 260·4 lakóház jut egy hektárra, az I. kerületben csak 102·3, a III. kerületben is csak 110·6. A korábban ritkán lakott kerületek beépülése nyomán az I. és a III. kerületben is növekedőben van a beépített ingatlanok adásvételi forgalma. Az 1929—1932. időszakban például még csak 17—26% esett a főváros területén eladott lakóházakból az I. kerületre, az utolsó öt évben már átlag 44·2%. Ugyanígy megnövekedett a II. és III. kerület részesedési aránya is a beépített ingatlanok forgalmában.

A budai oldal egyre növekvő részesedésével szemben állandóan csökken a pesti részek aránya, amely az utolsó években az egész fővárosi forgalomnak már csak egyharmad részét képviselte. Az említett belső városrészek 1929-ben pl. még 38·6%-ot jelentettek az épületek adásvételi forgalmában, de az utolsó öt évben már csak 19·4% esett ezekre a kerületekre.

Arra nézve, hogy a beépített ingatlanok adásvételi forgalma melyik kerületben milyen erősségű, alkalmas mérőszámnak látszik az egyes kerületekben lévő *lakóházak számával* való aránybaállítása az eladott ingatlanoknak. Ezt a viszonyítást tartalmazza a 9. számú tábla, amely egyben a kerületek lakóház-sűrűségét, illetőleg lakás-sűrűségét is feltünteti a lakóterület egy hektáros egységéhez viszonyítva.

**9. A lakóház- és lakássűrűség Budapest egyes közigazgatási kerületeiben.**

| Megnevezés | Terület ha[1]) | Lakóházak száma 1935 | Lakások száma 1935 | 100 ha-ra esik | | Az 1933—1937-ben eladott beépített ingatlanok | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Lakóház | Lakás | száma | 1000 lakóházra |
| I. kerület ..... | 5.757·32 | 5.889 | 33.716 | 102·3 | 585·0 | 875 | 148·4 |
| II. « ..... | 856·26 | 2.230 | 15.356 | 260·4 | 1.792·0 | 413 | 185·1 |
| III. « ..... | 3.394·74 | 3.754 | 17.393 | 110·6 | 512·0 | 418 | 111·2 |
| **Buda együtt ..... | **10.008·32** | **11.873** | **66.465** | **118·6** | **664·0** | **1.706** | **143·8** |
| IV. kerület ..... | 78·12 | 458 | 6.518 | 586·3 | 8.343·0 | 38 | 83·0 |
| V. « ..... | 527·29 | 987 | 22.239 | 187·2 | 4.217·0 | 126 | 127·8 |
| VI. « ..... | 1.392·54 | 3.605 | 45.053 | 259·0 | 3.235·0 | 156 | 43·3 |
| VII. « ..... | 1.163·52 | 4.236 | 48.768 | 364·0 | 4.191·0 | 320 | 75·5 |
| VIII. « ..... | 333·82 | 1.727 | 35.101 | 517·2 | 10.514·0 | 120 | 69·5 |
| IX. « ..... | 1.131·18 | 1.085 | 24.148 | 95·9 | 2.135·0 | 68 | 62·6 |
| X. « ..... | 4.051·53 | 3.017 | 19.833 | 74·5 | 489·0 | 84 | 27·8 |
| **Pest együtt ..... | **8.678·00** | **15.115** | **201.660** | **174·2** | **2.324·0** | **912** | **60·3** |
| Budapest ..... | 18.686·32 | 26.988 | 268.125 | 144·5 | 1.438·0 | 2.618 | 97·0 |

[1]) Duna-terület nélkül.

Ezek szerint a budai oldalon 100 ha-ra 119 lakóház, Pesten 174 esik, a fővárosi átlag 145. A lakás-sűrűség is a pesti oldalon erősebb, csaknem négyszeres a budai oldalhoz viszonyítva, ahol 100 ha területre 664 lakás jut, a pesti oldal 2334-es arányával szemben. Ennek ellenére is a budai oldalon intenzívebb az épületek adásvételi forgalma. Az itt fekvő 1000 lakóházhoz viszonyítva az 1933—1937. év során eladott lakóházak száma 144-es értéket mutat, míg a pesti oldalon csak 60-at. Évi átlagban a budai lakóházak közül 29 ezrelék cserél gazdát, a pesti oldalon lévő házak közül csak 12 ezrelék.

Ez érthető is, ha arra gondolunk, hogy a többemeletes lakóházak eladására általában ritkábban kerül sor, mint a kisebb tőkékkel is megvásárolható családiházak, villák stb. vételére. Már pedig a lakássűrűségre vonatkozó adatokból látjuk, hogy a pesti oldal lakóházai csaknem háromszor nagyobb lakássűrűséget képviselnek, mint a budai oldaléi. Ezek a nagyobb bérházak azért ritkábban is cserélnek gazdát, mert tulajdonosaik számára elég jól biztosított jövedelmi forrást jelentenek. Csökkenti amellett a nagyobbértékű ingatlanok forgalmát az a körülmény is, hogy aránylag sok ilyen ingatlan van jogi személyek kezén. A jogi személyek birtokában lévő házak, különösen a köztestületek házai (állam, főváros, stb.) évtizedekig, sokszor évszázadokig sem cserélnek gazdát. A részvénytársaságok kezén lévő házak pedig a részvények átadásával kerülnek új tulajdonos kezébe, tehát tulajdonképen telekkönyvön kívül cserélnek birtokost. Mellékesen jegyezzük meg, hogy az ilyen részvény-kötegek megvásárlásával megszerzett házak vevője tulajdonképen elkerüli az ingatlanvagyonátruházási illeték megfizetését is, bár a kincstár szempontjából az *illeték-egyenérték* ezt a veszteséget pótolja.

Tudjuk azt is, hogy a budai oldal inkább a kis családiházak és villák területe, a pesti rész pedig a bérházaké, különösen a belső városrészeken. 1935-ben a budai épületeknek 62·6%-a, a pestieknek csak 51·7%-a volt földszintes, a budaiaknak 28·4%-a, a pestieknek 23·3%-a egy- és kétemeletes, végül a budai épületek 9%-a, a pestieknek 25·0%-a három- és többemeletes. Az ilyen többemeletes házak tulajdonosai között jóval magasabb arányszámmal szerepelnek a jogi személyek, különösen a részvénytársaságok, mint a magánosok (fizikai személyek). Az 1935. évi épületstatisztikából tudjuk azt is, hogy

| | A fizikai személyek tulajdonában lévő házak | A jogi személyek tulajdonában lévő házak |
|---|---|---|
| Földszintes és egyemeletes volt | 76·7% | 54·0% |
| Két- és háromemeletes volt | 18·1% | 28·4% |
| Négy- és többemeletes volt | 5·2% | 17·6% |

Mint látjuk, a jogi személyek kezén vannak a legnagyobb épületek, amelyek így csak ritkán kerülnek szabad piaci forgalomba.[1])

Azt is tudjuk, hogy a fővárosban lévő 30.317 épület közül összesen 5178 van jogi személyek kezén, ami az összes épületek egyhatod részét jelenti.[2]) Ezeknek viszonylagos forgalmi kötöttsége eléggé megérzik az ingatlanpiacon, ahol 100.000 pengőnél értékesebb épületek egészen szórványos esetekben cserélnek gazdát.

Különösen a pesti oldal beépített ingatlanforgalmán érzik meg a jogi személyek nagyarányú részesedése a háztulajdonban. A budai oldal intenzívebb ingatlanforgalma éppen azzal magyarázható, hogy itt többségben vannak a szabadkezű kisebb családi házak és egyéb beépített ingatlanok. Jellemző, hogy Budán is a II. kerületben látjuk a legélénkebb épület adásvételi forgalmat, ahol 1000 lakóházra 5 év alatt 185·1 tulajdonoscsere esett. Az I. kerületben is intenzívebb az ingatlanforgalom, mint a pesti oldalon legélénkebb adásvételi forgalmat mutató V. kerületben.

A budapesti főátlag szerint 1000 lakóház közül 5 év alatt 97 került eladásra, vagyis egy év alatt átlag 20. Ez mindössze 2%-os mobilitást jelent, vagyis azt, hogy 100 budapesti lakóház közül évente átlag csak 2 kerül új tulajdonos kezére. A budai részeken 3%-os, Pesten azonban mindössze 1·2%-os a mobilitás.

A *telkek* adásvételi forgalma sűrűségének lemérésére nem rendelkezünk olyan jó alappal, mint a házak forgalmánál. Nem ismerjük ugyanis az összes telekparcellák számát, még kevésbbé ezeknek kerületek szerinti megoszlását. Van ugyan egy 1918-ban, tehát 20 év előtt készített telekstatisztikai össze-

---

[1]) Ama 78 budapesti ház közül, amelynek évi bérjövedelme 100.000 pengőn felül van, 53, vagyis 67·9% van jogi személyek (ebből 21, 26·9% részvénytársaságok) birtokában és csak 25 fizikai személy tulajdonában.

Ama 620 ház közül, amelynek évi bérjövedelme 50.001—100.000 pengő, 281, tehát 45·3% van jogi személyek (ebből 157, vagyis 25·3% részvénytársaságok) birtokában.

[2]) A jogi személyek kezén lévő 5178 ház megoszlása a következő:

| | |
|---|---|
| Állami és városi hatóságok | 1.921 |
| Egyházközségek | 185 |
| Szerzetesrendek | 82 |
| Alapok és alapítványok | 121 |
| Testületek | 3 |
| Részvénytársaságok | 2.064 |
| Szövetkezetek | 145 |
| Társasház-szövetkezetek | 63 |
| Ipartestületek | 21 |
| Betegsegélyzőpénztárak | 47 |
| Egyesületek | 526 |

Budapest Székesfőváros Statisztikai Évkönyve, 1937. 8—20. o.

írásunk, amely a parcellák akkori számát kerületenkint is pontosan részletezi, de ezek az adatok azóta már elavultak. Egyéb összehasonlítási alap híján megkíséreljük mégis ehhez a 20 év előtti állapothoz viszonyítani a legutóbbi évek során eladott telkek számát. Történeti érdekességük miatt is érdemes följegyezni ezeket az 1918. évi adatokat, amelyek egy ma már nagyon nehezen hozzáférhető kiadványban tétettek annakidején közzé.[1])

| Megnevezés | A telekparcellák száma | % | Az 1933—1937. években eladott telkek száma | % | Az 1918. évi parcella-számok százalékában |
|---|---|---|---|---|---|
| I. kerület | 9.475 | 25·2 | 1.929 | 44·9 | 20·4 |
| II. « | 2.642 | 7·0 | 313 | 7·3 | 11·9 |
| III. « | 8.715 | 23·2 | 1.115 | 25·9 | 12·8 |
| I—III. Jobbpart | **20.832** | **55·4** | **3.357** | **78·1** | **16·1** |
| IV. kerület | 536 | 1·4 | 3 | 0·1 | 0·6 |
| V. « | 1.296 | 3·5 | 59 | 1·3 | 4·6 |
| VI. « | 3.518 | 9·3 | 128 | 3·0 | 3·6 |
| VII. « | 3.902 | 10·4 | 512 | 11·9 | 13·1 |
| VIII. « | 2.122 | 5·6 | 4 | 1·9 | 0·2 |
| IX. « | 1.344 | 3·6 | 17 | 1·9 | 1·3 |
| X. « | 4.082 | 10·8 | 220 | 5·1 | 5·4 |
| Balpart | **16.800** | **44·6** | **943** | **21·9** | **5·6** |
| Budapest | **37.632** | **100·0** | **4.300** | **100·0** | **11·4** |

Az 1918. évi adatokról tudnunk kell, hogy azok nemcsak az üres, hanem a beépített parcellákat is számbaveszik. Az összes telkek számából akkor 55·4% esett a budai és 44·6% a pesti oldalra. Ezekkel az 1918. évi adatokkal való viszonyítás azt mutatja, hogy Budán az összes telkek számából 3·22%, Pesten 1·12% cserél gazdát évente. A budai oldal forgalma tehát — ez adatok szerint is — majdnem háromszoros intenzitású, mint a pesti oldalé. Legmagasabb a forgalom sűrűségét mutató arányszám az I. kerületben, legkisebb a teljesen beépített VIII. és IV. kerületben. Az 1918. évi adatokkal való egybevetés sokkal reálisabb képet nyujt, ha nem a parcellák *számához*, hanem a telkek, illetve a városrész *területéhez* viszonyítjuk az eladott telkek területét. Itt viszont az zavarja az összehasonlítást, hogy az 1918. évi adatok úgy a beépített, mint az üres telkek területét felölelik, viszont az utóbbi évek során eladott telkek csak a beépítettlen ingatlanokra vonatkoznak. Általános tájékoztatásra azonban ez a viszonyítás is kielégítő eredménnyel szolgálhat. A telkek összes területét ugyanis pontosan ismerjük úgy 1918-ból, mint 1938-ból, mégpedig kerületi részletezés szerint is. 1918-ban a Duna

[1]) Budapest székesfőváros 1919—1921. évi városi telekértékadó kivetése. Tájékoztató forgalmi telekértékek, stb. (Bp. 1920. Szfőv. Házinyomda.)

vízterülete, az utak, utcák, közterek és parkok területének figyelmen kívül hagyásával 44·45 millió négyszögölnyi kiterjedésű telket vettek számba. Az 1938. évi adatnál a Dunaterület szintén le van ugyan számítva, de a közterületeket nem vonhattuk le, mert erre vonatkozó adataink hiányoznak. Az ilyenmódon maradó 18.651 ha-nyi szárazföldi terület 51·88 millió négyszögölet képvisel, amely terület azonos tehát a főváros határain belül ezidőszerint fekvő telekállománnyal. Ez az 52 millió négyszögöl terület, valamint az 1918-ban számbavett 44·45 millió négyszögölnyi kiterjedésű terület a következőképpen oszlik meg a főváros egyes kerületei között.

**10. A budapesti telekállomány megoszlása közigazgatási kerületek szerint 1918-ban és 1938-ban.**

| Megnevezés | Telekállomány | | | |
|---|---|---|---|---|
| | közterület nélkül | | közterülettel együtt | |
| | az 1918. évi telekstatisztikai felvétel | | az 1938. évi állapot | |
| | szerint | | | |
| | millió négyszögöl | %-ban | millió négyszögöl | %-ban |
| I. kerület ..... | 13·85 | 31·2 | 16·03 | 30·9 |
| II. « ..... | 2·32 | 5·2 | 2·38 | 4·6 |
| III. « ..... | 8·50 | 19·1 | 9·36 | 18·0 |
| I—III. Jobbpart..... | **24·67** | **56·5** | **27·77** | **53·5** |
| IV. kerület ..... | 0·14 | 0·3 | 0·22 | 0·4 |
| V. « ..... | 0·99 | 2·2 | 1·46 | 2·8 |
| VI. « ..... | 2·88 | 6·5 | 3·84 | 7·4 |
| VII. « ..... | 2·53 | 5·7 | 3·24 | 6·3 |
| VIII. « ..... | 0·71 | 1·6 | 0·94 | 1·8 |
| IX. « ..... | 2·36 | 5·3 | 3·15 | 6·1 |
| X. « ..... | 10·17 | 22·9 | 11·26 | 21·7 |
| IV—X. Balpart ..... | **19·78** | **44·5** | **24·11** | **46·5** |
| Budapest ..... | **44·45** | **100·0** | **51·88** | **100·0** |

A területmegoszlásra vonatkozó kerületi arányszámok nem mutatnak lényeges eltérést a két számsor között. A különbség csak abból adódik, hogy a 20 év előtti adatokban nincs fölvéve a közterület, az 1938. évi állapot pedig a közterületekkel *együtt* mutatja az egyes területek kiterjedését. Minthogy a beépített és az üres telekterületeket egymástól elkülönítve sem az 1918. évi, sem az 1938. évi adatok alapján nem ismerjük, csak az egész területhez viszonyíthatjuk az adásvételi forgalomban tulajdonost cserélt telkek területét. Ilyen módon is megállapíthatjuk, hogy a fővárosnak melyik kerületében legélénkebb viszonylagosan a telkek adásvételi forgalma.

## 11. A telekforgalom intenzitása a főváros egyes közigazgatási kerületeiben (1929—1937).[1]

| Megnevezés | Az oldalt jelzett közigazgatási kerületben eladott telek-négyszögölek száma | | | | | | | százalékban az (a) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | az 1929—1932. évi (I.) időszakban | | az 1933—1937. évi (II.) időszakban | | összesen (1929—1937.) | | Évi átlagban (1929—1937) | I. | II. | I. és II. időszakban az | |
| | | | | | | | | | | 1938. | 1918. |
| | 1000 négyszög-öl | %-ban | 1000 négyszög-öl | %-ban | 1000 négyszög-öl | %-ban | 1000 négy-szögöl | évi egész telekterülethez viszonyítva | | | |
| I. kerület ..... | 614·4 | 40·0 | 858·6 | 47·7 | 1.473·0 | 44·2 | 163·7 | 0·96 | 1·07 | 1·02 | 1·18 |
| II. « ..... | 121·1 | 7·9 | 102·2 | 5·7 | 223·3 | 6·7 | 24·8 | 1·27 | 0·86 | 1·04 | 1·07 |
| III. « ..... | 447·7 | 29·2 | 644·9 | 35·9 | 1.092·6 | 32·8 | 121·4 | 1·19 | 1·38 | 1·30 | 1·53 |
| Jobbpart ..... | **1.183·2** | **77·1** | **1.605·7** | **89·3** | **2.788·9** | **83·7** | **309·9** | **1·06** | **1·16** | **1·12** | **1·26** |
| IV.,V.,VI.,VIII.,IX. | 61·3 | 4·0 | 52·7 | 2·9 | 114·0 | 3·4 | 12·7 | 0·16 | 0·11 | 0·13 | 0·18 |
| VII. és X. kerület | [2] 289·7 | 18·9 | 140·7 | 7·8 | 430·4 | 12·9 | 47·8 | 0·50 | 0·19 | 0·33 | 0·38 |
| Balpart ..... | **351·0** | **22·9** | **193·4** | **10·7** | **544·4** | **16·3** | **60·5** | **0·34** | **0·16** | **0·25** | **0·31** |
| Budapest ..... | **1.534·2** | **100·0** | **1.799·1** | **100·0** | **3.333·3** | **100·0** | **370·4** | **0·74** | **0·70** | **0·72** | **0·83** |

A 11. számú táblázat mindenekelőtt összefoglalja az 1929—1932. évi I. időszak és az 1933—1937. évi II. időszak folyamán a főváros egyes közigazgatási kerületeiben (a Magyarság közlései szerint) eladott üres telkek négyszögöleinek számát. Az első időszakban összesen 1·53 millió négyszögölnyi, a másodikban 1·80 millió négyszögölnyi üres telek került piacra. Eszerint az évi átlag az első, négyéves időszakban 383.600 négyszögöl, a másodikban 359.800 négyszögöl, tehát ez utóbbi mintegy 6%-kal alacsonyabb. A 9 évi átlag az ezidő alatt eladott 3·33 millió négyszögölnyi terület alapulvételével 370.400 négyszögöl.

A területi megoszlás szerint a budai oldal régebbi 77·1%-os részesedése a II. időszakban 89·3%-ra emelkedett. A főváros telekforgalmának területileg kilenctized része esik a budai oldalra. Ha azonban az itt fekvő telkek egész területéhez viszonyítjuk az eladott négyszögölek számát, nem ilyen kirívó az aránytalanság. A 9 éves időszak évi átlaga, 370.400 négyszögöl, a főváros 1938. évi (szárazföldi) területének mindössze 0·72%-a. A budai oldal területéhez viszonyítva 1·12%-ot képvisel az évi átlagban forgalombakerülő négyszög-

[1]) A táblázat az 1918. évi (közterület nélkül számított) területhez viszonyítva is feltünteti az egyes kerületek és városrészek telekpiaci forgalmának intenzitását. Az arányszámok így természetesen magasabbak valamivel (átlag 15%-kal, a pesti oldalon 24, a budai oldalon 12%-kal), de az egyes kerületek sorrendje a telekforgalom sűrűsége tekintetében ugyanaz. Egyedül az I. kerület kivétel, amely az 1918. évi területhez viszonyított arányszámok szerint megelőzi a II. kerületet, míg az 1938. évi (közterülettel együtt számított) arányszámával a harmadik helyet foglalja el a budai kerületek között.

[2]) Ebből 170.100 □-öl (11.1%) a VII. ker.

ölek területe (309.900 négyszögöl), Pesten csak 0·25%-os ez az arány. A budai oldal telekforgalmának *sűrűsége* eszerint négy és félszer erősebb, mint a pesti oldalé. Ez a települési viszonyok mellett természetes és érthető is, hiszen Budán még aránytalanul nagy területek állanak beépítés nélkül, míg a pesti oldal csak a városszélek felé kínál újabb letelepülési lehetőséget.

Adataink szerint a meglévő területhez viszonyítva Óbudán legerősebb aránylag a telekforgalom, amely azonban itt sem haladja meg az összes terület 1·3—1·5%-át. Az I. kerületben évente kb. 1·1%-a, a II. kerületben 1·05%-a kerül forgalomba az egész területnek. Ha arra gondolunk, hogy a Magyarság adatai talán nem százszázalékosan adnak számot az egész eladott területről, akkor sem igen emelhetjük ezeket az arányszámokat, átlag másfél százaléknál magasabbra a budai kerületekben.

A pesti oldalon még a legnagyobb forgalmat mutató (összevont) VII. és X. kerületben is csak 0·33—0·38%-os a forgalom sűrűségét mutató arányszám, a többi, belső fekvésű pesti kerületekben pedig ennek az alacsony hányadnak csak a fele, 0·13—0·18%. Olyan alacsony arányszámok ezek, hogy szinte egészen *mozdulatlannak* lehet tekinteni a pesti oldal telekforgalmát, hiszen ilyen gyakoriság mellett még száz év alatt is csak a 13—18%-a cserél gazdát a pesti oldal területének. Budán viszont száz év alatt az egész ingatlanterület gazdát cserél, abban az értelemben természetesen, hogy az ennyi idő alatt eladott telkek összes területe meghaladja a városrész telkeinek egész területét.

A táblázat azt is feltünteti, hogy az 1929—1932. évi I. időszak és az 1933—1937. évi II. időszak során külön-külön milyen arányú volt az egyes közigazgatási kerületekben a telekforgalom intenzitása. Ezek az arányszámok a budai oldalon általában növekvőnek mutatják a forgalom intenzitását (kivéve a II. kerületet), míg a pesti oldalon (különösen a VII. és X. kerületben) erősen hanyatlik a forgalom élénksége.

### 5. A forgalomba került telkek átlagos nagysága.

A telekpiacon eladott fővárosi telkek nagyságának lemérésére kétféle módot is alkalmazhatunk. Egyrészt megállapíthatjuk a főváros egész területére, illetőleg egyes kerületeire nézve az eladott telkek átlagos nagyságát (összes eladott terület osztva az eladott telkek számával), másrészt nagyságkategóriák szerint részletezhetjük a telkeket.

A főváros egyes építési övezeteiben engedélyezhető telekminimumokat az építésügyi szabályrendelet rendezi. Részben ez a szabályozás befolyásolja

az egyes városrészekben forgalombakerülő telkek átlagos nagyságát. Ez a telekminimum, tapasztalat szerint, rendszerint jóval alatta van egy-egy kerület átlagos teleknagyságának, minthogy természetszerűleg az engedélyezett minimumnál nagyobb telkek is cserélnek gazdát, sőt a többség ilyenekből áll. Minél jobban beépített és minél sűrűbben lakott egy-egy városrész, vagy kerület, annál inkább megközelíti az átlagos teleknagyság is a telekminimumot.

**12. Átlagos teleknagyságok az egyes közigazgatási kerületekben.**

| Év (időszak) | I. | II. | III. | I—III. | VII. | X. | IV—X. | I—X. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | közigazgatási kerületben eladott telkek *átlagos* nagysága négyszögöl | | | | | | | |
| 1929/1933. átlag .... | 466 | 468 | 635 | 517 | 225 | 301 | 252 | 422 |
| 1933 ..... | 485 | 371 | 639 | 515 | 125 | 199 | 153 | 408 |
| 1934 ..... | 414 | 330 | 641 | 483 | 200 | 272 | 259 | 437 |
| 1935 ..... | 367 | 274 | 526 | 416 | 154 | 182 | 167 | 371 |
| 1936 ..... | 402 | 336 | 493 | 426 | 194 | 224 | 196 | 383 |
| 1937 ..... | 441 | 367 | 652 | 506 | 209 | 176 | 210 | 437 |
| | *Index-számokban (1929/1933. évi átlag = 100·0)* | | | | | | | |
| 1933 ..... | 104·0 | 79·3 | 100·7 | 99·6 | 55·5 | 66·1 | 60·7 | 96·6 |
| 1934 ..... | 88·8 | 70·5 | 101·0 | 93·4 | 88·8 | 90·4 | 102·8 | 103·6 |
| 1935 ..... | 78·8 | 58·5 | 82·8 | 80·4 | 68·4 | 60·5 | 66·3 | 87·9 |
| 1936 ..... | 86·2 | 71·8 | 77·7 | 82·4 | 86·3 | 74·4 | 77·7 | 90·8 |
| 1937 ..... | 94·6 | 78·4 | 102·7 | 97·8 | 92·8 | 58·4 | 83·4 | 103·6 |

A főváros területén eladásra kerülő telkek átlagos kiterjedése az utolsó évtizedben általában elég nagynak mondható. Az 1929—1937. évi adatok szerint átlag 400 négyszögöl körül volt egy-egy eladott telek nagysága, ami egynegyed kat. holdnak felel meg. Ez az átlagos teleknagyság — a megfigyelt 9 éves időszak alatt — alig mutat valami csökkenést. Némely években alacsonyabb ugyan a fővárosi átlag, másokban azonban, pl. az elmult 1937. évben is, magasabb az átlagnál. Budán általában jóval nagyobbak a telkek, mint Pesten. A szélső határértékeket itt 410—510 négyszögöl, Pesten csak 150—250 négyszögöl jelzi az egyes kerületekben. Különösen a III. kerületben nagy a telkek átlagos kiterjedése: 490—650 négyszögöl között váltakozott az elmult 9 év során. Az I. kerület telkei már kisebbek: itt 360—460 négyszögöles nagyságokkal találkozunk. Még kisebb az átlagos teleknagyság a II. kerületben, ahol 270—370 négyszögöles határok között váltakozott a legutóbbi évek során.

A táblázat II. része az 1929—30. évi átlagos nagyságok alapulvételével indexszámokban is bemutatja az évenkint kialakult átlagos teleknagyságot. Az utóbbi években általában kisebb területűek voltak az eladott telkek, mint az 1929—1933. évek átlagos teleknagyságai, bár némely kerületben a

százas indexértéket meghaladó átlagokkal is találkozunk. Budán, ahol még sok friss, felparcellázatlan terület áll rendelkezésre, az átlagos teleknagyság lassabban hanyatlik, mint Pesten, ahol új építési parcellákat csak a régi, nagyobb telkek feldarabolásával lehet létesíteni. Ezért olyan nagyarányú az elaprózódás a X. kerület telkeinél, ahol újabban 170—270 négyszögöles határ jelzi a parcellák átlagos nagyságát. Ennél is kisebb a parcellanagyság a VII. kerületben (120—220 négyszögöl). Itt látjuk egyébként a legnagyobb arányú elaprózódást, amellyel szemben az óbudai városrészen még 3—4-szeresen nagyobb kiterjedésű a telkek átlagos nagysága.

Az 1918. évi telekstatisztikai felvétel megállapítja az egyes kerületek átlagos teleknagyságát is. Ha a legutóbbi, 1933—1937. évi forgalomban résztvevő telkek átlagos nagyságát ezekhez az 1918. évi átlagokhoz viszonyítjuk, igen értékes eredményekhez jutunk. Volt ugyanis az átlagos teleknagyság:

| Megnevezés | 1918. | 1933—1937. négyszögölekben | az 1918. évi nagysághoz viszonyítva (%) |
|---|---|---|---|
| I. kerület | 1.462 | 441 | 30·2 |
| II. « | 877 | 367 | 41·8 |
| III. « | 974 | 652 | 66·9 |
| I—III. Jobbpart | 1.184 | 506 | 42·7 |
| VII. kerület | 649 | 209 | 32·2 |
| X. « | 2.492 | 176 | 7·1 |
| IV—X. Balpart | 1.180 | 210 | 17·8 |
| I—X. Budapest | 1.181 | 437 | 37·0 |

Az összehasonlítás értékelésénél meg kell jegyeznünk, hogy az 1918. évi adatok a teljes telekállományra, tehát a mozdulatlanul fekvő nagykiterjedésű községi és egyéb területekre is vonatkozó átlagot mutatják, míg a legutóbbi évekre vonatkozó adatok csak a ténylegesen eladott telkek nagyságára vonatkoznak. Így is megállapítható azonban az elaprózódás rohamossága, különösen a X. és az I. kerületben. Ezzel szemben a III. kerületben csökken leglassúbb ütemben a telkek átlagos nagysága.

Természetes, hogy a telkek a város legbelsőbb részein a legjobban elaprózódtak, míg a városszélek felé még nagyobb tömbökben fekvő parcellázatlan területek találhatók. Erre nézve az 1918. évi telekstatisztikai fölvétel egészen jellegzetes adatokkal szolgált. Akkor a Nagykörúton belüli átlagos teleknagyság 321 négyszögöl volt, a Nagykörúton kívüli belterületeké 356 négyszögöl, míg a kültelkeknél 1586 négyszögöl volt az átlagos kiterjedés. Kerületek szerint a legkisebb parcellák a II., IV., VI. és VII. kerület körúton belüli részein feküdtek, ahol 240—270 négyszögöl volt a telkek területe. A körúton kívüleső *beltelkek* 290—330 négyszögölesek voltak. A körúton belüli telkek már ekkor is csak 27·2%-át érték el az átlagos fővárosi teleknagyság-

nak, viszont a külterületi telkek 34·3%-kal voltak magasabbak, mint az 1181 négyszögölben megállapított fővárosi átlag.

A teleknagyság megfigyelésének másik módja, ha a telkeket nagyságuk szerint csoportokba osztályozzuk. Az erre vonatkozó adatokat a 13. számú táblázatunk közli, de csak a százalékos megoszlás arányszámai szerint éspedig a főváros egész területére vonatkozó adatokban. A táblázat utolsó függőleges rovatában, illetőleg utolsó vízszintes sorában az alapszámokat jelentő abszolút számokat is feltüntettük.

**13. Az 1933—1937-ben eladott budapesti telkek megoszlása nagyság-csoportok szerint.**

| Teleknagyságcsoportok (négyszögöl) | A z | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1933. | 1934. | 1935. | 1936. | 1937. | 1933—1937. |
| | évben Budapesten eladott telkek | | | | | |
| | közül az oldalt jelzett nagyságcsoportba tartozott (százalékban) | | | | | száma |
| — 100 | 16·0 | 14·8 | 14·5 | 13·0 | 12·2 | 14·1 | 601 |
| 101— 200 | 29·9 | 27·9 | 30·2 | 26·4 | 28·0 | 28·5 | 1.218 |
| 201— 300 | 13·7 | 16·0 | 15·7 | 17·8 | 15·8 | 15·9 | 677 |
| 301— 400 | 15·7 | 14·6 | 16·5 | 17·1 | 15·1 | 16·0 | 681 |
| 401— 500 | 5·5 | 5·2 | 4·7 | 4·7 | 6·2 | 5·2 | 222 |
| 501— 600 | 3·1 | 3·7 | 4·1 | 4·4 | 4·6 | 4·0 | 171 |
| 601— 800 | 5·1 | 6·3 | 3·9 | 5·9 | 7·1 | 5·5 | .236 |
| 801—1.000 | 3·1 | 4·6 | 3·2 | 2·1 | 3·1 | 3·1 | 134 |
| 1.001—1.600 | 5·3 | 4·6 | 4·5 | 5·1 | 3·9 | 4·7 | 200 |
| 1.601—2.000 | 0·6 | 0·3 | 0·7 | 1·2 | 1·9 | 0·9 | 40 |
| 2.001— | 2·0 | 2·0 | 2·0 | 2·3 | 2·1 | 2·1 | 89 |
| Összesen .. | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 4.269 |
| Szám szerint . | 813 | 670 | 1.070 | 937 | 779 | 4.269 | . |

Az utóbbi öt évről 4269 telek adatait dolgoztuk fel e táblázatban. Látjuk ebből, hogy a leggyakoribb teleknagyság a 101—200 négyszögöles. Ilyen volt az utolsó években eladott budapesti telkeknek 28—30%-a, közel egyharmadrésze. A legkisebb, 100 négyszögöl alatti nagyságú, valamint a nagyság szerint következő 201—300 és a 301—400 négyszögöles telkekre általában egyhatod-egyheted része esik az összes telkeknek, kb. 14—16%. Figyelemreméltó ezeknek az arányszámoknak változatlansága. Éveken keresztül sem mutatnak nagyobb eltolódást a budapesti telkek nagyság-szerinti megoszlására vonatkozó százalékok. Még az egészen kis arányszámokkal szereplő nagyobb kiterjedésű telkek arányszáma is szinte változatlan.

Ebből az állandóságból indokoltan következtethetünk arra, hogy a főváros egész telekállományának ezidőszerinti megoszlása a táblázatban szereplő nagyságkategóriáknak megfelelő lehet. Minthogy az egész telekállomány ilyen strukturáját egyébként nem ismerjük, ez a telekforgalmi

statisztika ebben a tekintetben is értékes tájékoztatással szolgál. Egyben arra is alkalmas a helyzetnek ez a megrögzítése, hogy a nagyságszerinti megoszlásban *hosszabb idő alatt* lassan bekövetkező változás ezen a réven megfigyelhető legyen.

A régebbi állapotra nézve csak néhány kevésbbé részletezett adatunk van, de az ezekkel való egybevetésből is látható a budapesti telkek állandóan tartó eldarabolása. A főváros településre alkalmas területének állandóan tartó városiasodása, beépülése, termőterületből vagy terméketlen földből lakóterületté válásának jellegzetes kisérője ez a folyamat. Ennek során nemcsak a mezőgazdasági művelés alatt álló szántóföldek és zöldségeskertek alakulnak át házhelyekké, hanem a régebben alig művelt homokos területek, terméketlen vagy bozótos hegyoldalak, mocsaras lapályok is művelés alá fogott kertekké, vagy sűrűn beépített, kikövezett utcájú lakóterületté változnak át.

Ha egymásmellé állítjuk az 1910. évi budapesti épületstatisztikának a fővárosi telkek akkori nagyság szerinti megoszlására vonatkozó adatait az 1929—1933., illetve az 1933—1937. évi fővárosi telekforgalomból gyüjtött adatokkal — az 1910. évi adatok hiányossága ellenére is — jól megfigyelhetjük ezt az elaprózódási folyamatot.

**14. A budapesti telkek nagyság szerinti megoszlása 1910-ben és 1929—1937-ben.[1])**

| Teleknagyság (négyszögöl) | 1910[1]) | 1929—1933 (átlag) | 1933 | 1934 | 1935 | 1936 | 1937 | 1933—1937 (átlag) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | években a telkek összes számából az oldalt jelzett nagyságcsoportokba tartozott (százalékban) | | | | | | | |
| — 200 ..... | 33·4 | 45·7 | 45·9 | 42·7 | 44·7 | 39·4 | 40·2 | 42·6 |
| 201— 500 ..... | 43·3 | 35·9 | 34·9 | 35·8 | 36·9 | 39·6 | 37·1 | 36·9 |
| 501—1.000 ..... | 11·5 | 11·6 | 11·3 | 14·6 | 11·2 | 12·4 | 14·8 | 12·9 |
| 1.001—2.000 ..... | 5·5 | 4·8 | 5·9 | 4·9 | 5·2 | 6·3 | 5·8 | 5·6 |
| 2.001— ..... | [1]) 6·3 | 2·0 | 2·0 | 2·0 | 2·0 | 2·3 | 2·1 | 2·1 |
| Összesen ... | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 |

Annak ellenére, hogy az 1910. évi adatok a beépített telkekre vonatkoznak, a többiek pedig a még be nem épített telkekre, amely utóbbiak között ennélfogva nagyobb kiterjedésű mezőgazdasági parcellák is előfordulnak, látjuk, hogy a legalacsonyabb nagyságkategóriában 33·4%-ról 45·7,

[1]) Az 1910. évi adatok forrása Szfőv. Stat. Évkönyv. 1913—1920. évf. 13. l. Ebben a kimutatásban azonban az esetek 11·5%-a »ismeretlen« volt. Ezt a magas »ismeretlen« hányadot a későbbi adatokkal való összehasonlíthatóság érdekében az arányszámok nagysága szerint szétbontottuk s az így megmaradt »ismeretlen« százalékot a 2001 négyszögölnél nagyobb telkek arányszámával *együtt* mutatjuk ki. Ez okozza részben ennek az arányszámnak viszonylagos magasságát (6·3%). Az 1929—1937. évi adatok a *Magyarság* közleményei alapján.

illetve 42·6%-ra emelkedett 1910. óta az arányszám. A 201—500 négyszögöles telkek arányszáma viszont csökkent. Minthogy az 500 négyszögölön felüli kiterjedésű parcellák aránya nagyjából változatlan, föltehető, hogy a legkisebb parcellák száma a közepes nagyságú telkek eldarabolódása folytán jön létre, illetőleg, hogy a parcellák elaprózódása fokozatosan következik be. A legnagyobb kiterjedésű telkekből nem közvetlenül keletkeznek a legkisebb parcellák. Az első osztási hányados legfeljebb 2—3, s ebben az arányban darabolódik fel továbbra is a korábban esetleg mezőgazdasági célokra használt terület. Általában az 1000 négyszögöles kiterjedés az a felső határ, amely a fővárosi viszonyok között az építőtelkek maximumát jelöli. Ott, ahol tervszerű parcellázás történik, a nagyobb, esetleg több kat. holdnyi kiterjedésű ingatlan egységes területe közvetlenül is szétparcellázódik a megengedett minimális teleknagyságokra. De ilyen nagykiterjedésű, parcellázásra váró területek mind kisebb számban találhatók a főváros határain belül. Új parcellák ezért főleg csak a középnagyságú telkek osztásából keletkeznek.

Az évek szerint részletezett adatokból az látszik, hogy a legkisebb telkek arányszáma hanyatló irányzatú s hogy újabban a 201—500 négyszögöles telkek aránya nő. Ez az egészséges folyamat nyilván a városszabályozási és beépítési előírások fokozatos szigorításának eredménye. Ezért látjuk, hogy az 1933—1937. időszakban 38·1%-ra emelkedett e középnagyságú telkek korábbi 35·9%-os aránya. Sőt az 500 négyszögölön felüli telkek is nagyobb számmal cseréltek gazdát az utóbbi évek során. Ezzel szemben az egészséges településre legkevésbbé alkalmas 100 négyszögölnél kisebb nagyságú telkek aránya 1933. óta 16·0%-ról fokozatosan 12·2%-ra hanyatlott. Ugyanígy lecsökkent az előző időszak 34·6%-os arányáról 28·5%-ra a 101—200 négyszögöles nagyságú telkek száma. A túlságos telekelaprózódás mintha megtorpant volna, mert az utóbbi években már levegősebb, tágasabb telkek kerülnek forgalomba.

A telkek nagyságának szabályozása egyik legfontosabb közigazgatási feladat, s ebből a szempontból is becses tájékoztatással szolgálnak adataink. Érdemes itt megjegyezni, hogy az 1927. évben közgyűlési indítvány hangzott el a főváros törvényhatósági bizottságában arról, hogy »a Tanács készítsen Budapest telkeiről statisztikát, amelynek alapján megállapítható lesz, hogy a telekértékadó felújítása mily összegű bevételt jelentene a fővárosnak bizonyos minimális terjedelmű (!) telkeknek az adótól való mentesítése esetén.«[1]) Eltekintve attól, hogy egy esetleges telekértékadó-mentesség alapjául *semmiképen sem szolgálhatna* a telkek kisebb terjedelme, ez az elhangzott indítvány is igazolja, mennyire fontos közigazgatási feladat a telkek állományának és egyenkinti kiterjedésének statisztikai számbavétele.

---

[1]) Szfőv. Stat. és Közig. Évkönyv, 1928. 107. l.

## 6. Az ingatlanforgalom terület és érték szerinti eloszlása a főváros egyes közigazgatási kerületeiben.

A 15. számú táblán évenkinti részletezésben feltüntettük, hogy a Budapest területén eladott üres házhelyek négyszögöleinek számából mennyi esik a főváros egyes közigazgatási kerületeire. A táblázat utolsó függőleges rovatában közölt abszolutszámokból a kerületi arányszámok segítségével könnyen kiszámítható az egyes kerületekre eső tényleges eladott terület. A 9 év folyamán a főváros egész területén összesen 3·33 millió négyszögölnyi telekterület cserélt gazdát a Magyarság-ban közölt adatok szerint. A táblázat utolsó vízszintes sora feltünteti, hogy az évi átlagban 370.400 négyszögölnyi telekforgalomból mennyi volt abszolutszámban, illetőleg százalékszámban az egyes közigazgatási kerületek részesedése.

**15. Az eladott üres házhelyek (telkek) területének megoszlása a fővárosban (1929—1937).**

| Év | A székesfőváros | | | | | | | | | Összes terület 1000 négyszög-öl |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | I. | II. | III. | I—III. | VII. | X. | IV., V., VI., VIII. IX. | IV—X. | I—X. | |
| | közigazgatási kerületére esett a forgalomba került telkek területéből % | | | | | | | | | |
| 1929 | 32·1 | 5·4 | 25·6 | 63·1 | 16·2 | 13·4 | 7·3 | 36·9 | 100·0 | 470·9 |
| 1930 | 41·4 | 5·6 | 31·3 | 78·3 | 12·6 | 6·6 | 2·5 | 21·7 | 100·0 | 415·5 |
| 1931 | 45·1 | 11·1 | 28·2 | 84·4 | 8·9 | 3·5 | 3·2 | 15·6 | 100·0 | 269·1 |
| 1932 | 44·8 | 11·3 | 32·0 | 88·1 | 4·6 | 5·2 | 2·1 | 11·9 | 100·0 | 378·7 |
| 1933 | 52·8 | 6·5 | 29·6 | 88·9 | 5·7 | 3·0 | 2·4 | 11·1 | 100·0 | 342·9 |
| 1934 | 44·1 | 4·5 | 38·8 | 87·4 | 5·2 | 3·3 | 4·1 | 12·6 | 100·0 | 291·1 |
| 1935 | 43·6 | 6·0 | 42·3 | 91·9 | 3·9 | 2·1 | 2·1 | 8·1 | 100·0 | 397·1 |
| 1936 | 52·7 | 6·4 | 30·6 | 89·7 | 4·8 | 3·9 | 1·6 | 10·3 | 100·0 | 424·3 |
| 1937 | 44·1 | 5·2 | 38·2 | 87·5 | 4·8 | 2·6 | 5·1 | 12·5 | 100·0 | 343·7 |
| 1929—1937 | **44·5** | **6·9** | **33·0** | **84·4** | **12·2** | | **3·4** | **15·6** | **100·0** | **3.333·3** |

Az arányszámok 1935-ig a budai részek egyre növekvő hányadát mutatják. Az utóbbi két évben azonban csökkent a budai arányszám és csekély mértékben emelkedett a pesti kerületek részesedése, amely azonban még most is messze áll az 1929—1930-as évek forgalmának nagyságától. Általában a budai oldalra esik az egész fővárosban eladott telekterületnek 84%-a. Ennek a telekmennyiségnek több mint a fele, az egész forgalom 44·2%-a az I. kerületre esik. Némely években az egész forgalomnak több mint 50%-át képviselte az I. kerületben eladott telkek kiterjedése. A II. kerületben 5—7%-os a részesedés, a III. kerületben 30—40% között váltakozik. A pesti oldalon fekvő kerületek részesedési arányszámai is ugyanilyen állandóságot mutatnak. Ezek az évenkint alig változó arányszámok is mutatják, hogy

mennyire *állandó méretű* az egyes közigazgatási kerületek ingatlanpiaci forgalma. A 10 éven keresztül megfigyelt arányszámok évenkint alig mutatnak valami eltérést az átlagos részesedési aránytól.

**16. Az ingatlanpiaci értékforgalom területi eloszlása a fővárosban. 1929—1937.**

| Félév (év) | A székesfőváros közigazgatási kerületére esett az eladott ingatlanok árából % | | | | | | | | | | | | Összes értékforgalom millió P |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | I. | II. | III. | I—III. | IV. | V. | VI. | VII. | VIII. | IX. | X. | IV—X. | |
| | a) *Beépített ingatlanok. (Házak, épületek.)* | | | | | | | | | | | | |
| 1933 I. | 27·1 | 21·1 | 3·5 | 51·7 | 2·0 | 8·8 | 16·3 | 10·7 | 7·2 | 2·2 | 1·1 | 48·3 | 18·38 |
| 1933 II. | 49·0 | 11·0 | 2·6 | 62·6 | 1·7 | 11·8 | 9·6 | 5·2 | 6·0 | 1·5 | 1·6 | 37·4 | 19·00 |
| 1934 I. | 42·7 | 13·4 | 4·5 | 60·6 | 2·5 | 7·9 | 13·6 | 7·6 | 5·0 | 2·3 | 0·5 | 39·4 | 17·59 |
| 1934 II. | 16·5 | 18·9 | 8·8 | 44·2 | 4·1 | 25·8 | 9·1 | 7·9 | 4·1 | 3·3 | 1·5 | 55·8 | 6·36 |
| 1935 I. | 27·5 | 11·7 | 2·6 | 41·8 | 7·5 | 22·3 | 5·4 | 15·8 | 3·8 | 3·1 | 0·3 | 58·2 | 24·04 |
| 1935 II. | 33·3 | 17·1 | 4·9 | 55·3 | 4·7 | 6·8 | 5·2 | 17·7 | 3·6 | 2·0 | 4·7 | 44·7 | 17·34 |
| 1936 I. | 21·5 | 19·1 | 2·8 | 43·4 | 9·4 | 14·5 | 7·8 | 18·1 | 4·0 | 2·0 | 0·8 | 56·6 | 22·54 |
| 1936 II. | 21·2 | 13·1 | 9·3 | 43·6 | 9·2 | 10·3 | 10·1 | 13·7 | 5·7 | 6·6 | 0·8 | 56·4 | 19·55 |
| 1937 I. | 28·9 | 15·1 | 6·8 | 50·8 | 1·4 | 16·9 | 3·1 | 15·9 | 7·5 | 3·0 | 1·4 | 49·2 | 16·57 |
| 1937 II. | 26·2 | 12·9 | 14·2 | 53·3 | 3·4 | 11·6 | 7·9 | 13·4 | 6·4 | 2·8 | 1·2 | 46·7 | 9·65 |
| | b) *Beépítetlen telkek.* | | | | | | | | | | | | |
| 1933 I. | 55·3 | 12·3 | 11·0 | 78·6 | — | 2·7 | 4·3 | 11·2 | — | — | 3·2 | 21·4 | 4·38 |
| 1933 II. | 56·2 | 13·5 | 8·0 | 77·7 | — | 0·4 | 5·4 | 13·2 | — | — | 3·3 | 22·3 | 4·21 |
| 1934 I. | 58·5 | 7·4 | 13·5 | 79·4 | — | 3·8 | 6·5 | 8·2 | — | — | 2·1 | 20·6 | 3·40 |
| 1934 II. | 44·7 | 10·0 | 13·8 | 68·5 | — | 5·3 | 6·2 | 15·9 | — | — | 4·1 | 31·5 | 3·20 |
| 1935 I. | 47·7 | 15·7 | 15·6 | 79·0 | — | 2·1 | 4·9 | 9·7 | — | 1·3 | 3·0 | 21·0 | 5·28 |
| 1935 II. | 44·3 | 15·1 | 13·7 | 73·1 | — | 14·3 | 3·9 | 6·9 | — | — | 1·8 | 26·9 | 6·36 |
| 1936 I. | 55·3 | 13·6 | 18·3 | 87·2 | — | 1·9 | 1·5 | 6·7 | — | 0·9 | 1·8 | 12·8 | 5·46 |
| 1936 II. | 54·4 | 11·7 | 15·4 | 81·5 | — | 1·4 | 3·0 | 9·2 | — | 1·3 | 3·6 | 18·5 | 5·86 |
| 1937 I. | 47·9 | 14·2 | 10·6 | 72·7 | 3·1 | 6·3 | 5·5 | 6·5 | 0·9 | 1·9 | 3·1 | 27·3 | 6·12 |
| 1937 II. | 38·4 | 8·8 | 19·7 | 66·9 | — | 10·5 | 9·7 | 5·5 | 4·3 | 0·7 | 2·4 | 33·1 | 4·28 |
| | c) *Összes értékforgalom.* | | | | | | | | | | | | |
| 1929 | 21·6 | 5·2 | 3·6 | 30·4 | 14·3 | 10·7 | 13·7 | 16·5 | 5·4 | 3·9 | 5·1 | 69·6 | 64·21 |
| 1930 | 22·5 | 9·7 | 5·7 | 37·9 | 2·5 | 10·4 | 13·0 | 19·1 | 7·7 | 5·0 | 4·4 | 62·1 | 66·69 |
| 1931 | 27·6 | 12·7 | 5·7 | 46·0 | 3·7 | 6·3 | 11·9 | 13·7 | 11·9 | 3·7 | 2·8 | 54·0 | 47·92 |
| 1932 | 28·5 | 14·7 | 5·6 | 48·8 | 4·8 | 8·9 | 5·6 | 16·7 | 8·7 | 4·3 | 2·2 | 51·2 | 60·23 |
| 1933 | 41·5 | 15·4 | 4·2 | 61·1 | 1·5 | 8·7 | 11·4 | 8·7 | 5·4 | 1·5 | 1·7 | 38·9 | 45·97 |
| 1934 | 39·2 | 13·5 | 7·4 | 60·1 | 2·3 | 10·9 | 11·1 | 8·6 | 3·7 | 2·0 | 1·3 | 39·9 | 30·55 |
| 1935 | 33·4 | 14·3 | 5·9 | 53·6 | 5·0 | 14·2 | 5·1 | 14·8 | 2·9 | 2·2 | 2·2 | 46·4 | 53·02 |
| 1936 | 28·4 | 15·5 | 8·1 | 52·0 | 7·3 | 10·3 | 7·5 | 14·4 | 3·8 | 3·5 | 1·2 | 48·0 | 53·41 |
| 1937 | 30·1 | 12·9 | 10·4 | 53·4 | 1·9 | 12·7 | 5·2 | 12·9 | 9·9 | 2·4 | 1·6 | 46·6 | 36·63 |

A területi részesedéssel szemben az ingatlanpiaci *értékforgalom* arányszámai némileg más mérték szerint oszlanak meg az egyes fővárosi kerületek között. A budai oldal részesedése valamivel alacsonyabb arányú az értékforgalomban, a területi részesedést tekintve, mivel a budai telkek általában olcsóbbak, mint a pestiek. A 16. számú táblázat tartalmazza — félévi részletezésben — külön a beépített és külön a beépítettlen telkek

adásvételi árából az egyes kerületekben fekvő ingatlanokért kifizetett összegek százalékos arányszámát. A táblázat c.) része viszont az *egész* értékforgalom kerületi elosztását mutatja évenkinti összesítésben, mindenütt a Magyarságban foglalt adásvételi árak összegezése alapján. E táblázat adataiból emeljük ki pl. a budai oldal ingatlanforgalmának arányszámait a legutolsó négy esztendőről:

| Év | | Az összes területből a budai oldalra esett százalékban | Az összes értékforgalomból a budai oldalra esett százalékban |
|---|---|---|---|
| 1934 | I. félév | 87·4 | 79·4 |
| | II. « | | 68·5 |
| 1935 | I. « | 91·9 | 79·0 |
| | II. « | | 73·1 |
| 1936 | I. « | 89·7 | 87·2 |
| | II. « | | 81·5 |
| 1937 | I. « | 87·5 | 72·7 |
| | II. « | | 66·9 |

Hasonló a viszony a III. kerületben is, amelyre a forgalomba-került telkek területéből nagyobb hányad esik, mint az értékforgalomból. Viszont az I. és II. kerületben, ahol sokkal drágábbak a telkek, a területi részesedés kisebb, mint az értékhányad. Így az I. kerület részletes adatai a következők:

| Év | | Az összes területből az I. kerületre esett százalékban | Az összes értékforgalomból az I. kerületre esett százalékban |
|---|---|---|---|
| 1934 | I. félév | 44·1 | 58·5 |
| | II. « | | 44·7 |
| 1935 | I. « | 43·6 | 47·7 |
| | II. « | | 44·3 |
| 1936 | I. « | 52·7 | 55·3 |
| | II. « | | 54·4 |
| 1937 | I. « | 44·1 | 47·9 |
| | II. « | | 38·4 |

A pesti oldalon az értékarány általában magasabb, mint a területi részesedés. Az utolsó (1937.) évben forgalombakerült telkek területének pl. csak egy nyolcadrésze (12·5%-a) esett a pesti oldalra, az értékforgalomnak azonban 27·3%-a, sőt a II. félévben 33·1%-a.

A beépített ingatlanokért (házakért, stb.) kifizetett vételárak eloszlása a két dunaparti városrész között 40—60%-os határok között váltakozik. Az 1937. évben pl. a budai oldal 52%-át, a pesti oldal 48%-át adta az ingatlanforgalomnak, bár ez arányszámok mérlegelésénél is emlékezetbe kell idézni azt, hogy a Magyarság közleményei a pesti oldal ingatlanforgalmát általában jóval hiányosabban adják, mint a budai oldalét. Ez adatok szerint például az eladott beépített ingatlanok számából kétharmadrész esett a budai oldalra, míg az értékforgalomnak csak a fele. Ez is mutatja, hogy a nagyobbértékű

házak a pesti oldalon cserélnek gazdát, ami felemeli a pesti oldal részesedését az értékforgalomban. A régebbi évek eredményeihez viszonyítva azonban hanyatlik a pesti oldal aránya.

Ha az összes értékforgalom (beépített és üres ingatlanok) területi eloszlását vizsgáljuk (l. a 16. sz. tábla III. részét) itt is megfigyelhető, hogy 1929. óta, amikor az értékforgalom 70%-a esett a pesti oldalra, állandóan nő a budai oldal részesedése. Az 1933—1934. évi gazdasági válság idején érte el ez a városrész a legmagasabb arányszámokat. Azóta hanyatlik ugyan a budai oldal arányszáma, de a pesti oldal még a legutolsó évben is csak 47%-kal részesedett az összes értékforgalomból az 1929. évi 70%-kal szemben. Az ingatlanforgalom súlypontja ezek szerint is mindjobban áttolódik a budai oldalra.

Az egyes kerületek részletes adatai mindenütt párhuzamos vonalban haladnak a városrészek arányszámaival. Az I. kerületben is 1933—1934-ben emelkedett legmagasabbra az értékforgalom aránya (39—41%), azóta fokozatosan hanyatlott egészen a mult évig, amikor ismét magasabb volt az arányszám. Az egész ingatlanforgalomból a 10%-os (átlagos) részesedési arányt a pesti kerületek között csak az V. és VII. kerület haladja meg. A budai kerületek mindenike több mint 10%-kal részesedik az ingatlanpiaci értékforgalomból. Az I. kerület egymagában 30%-át képviseli az egész értékforgalomnak. Az elmult évi 36·6 millió pengős vételárösszegből kb. 11 millió pengőt az I. kerületben fekvő ingatlanokért fizettek ki.

### 7. Az ingatlanpiaci forgalom időszaki eloszlása.

A fővárosi ingatlanforgalom időszaki elosztására vonatkozó megfigyelésünk alapja a Magyarság ingatlanforgalmi közleményeinek *kelte*. Egy-egy ilyen — vasárnaponkint megjelenő — közlemény mindenkor »az elmult héten« tulajdonost cserélt ingatlanok felsorolását tartalmazza. Eme időmegjelölésen a telekkönyvi tulajdonjogbekebelezés dátumát kell értenünk.

Az évenkinti kisebb ingadozások mellett az ingatlanpiaci forgalom csaknem teljesen egyenletesen oszlik el az év folyamán. Ezt állapíthatjuk meg a 9 éves időszak mintegy 4700 beépített és kb. 7800 üres telkének átírási időpontja kapcsán. Naptári hónapok szerint az év első felében valamivel több ingatlan cserél gazdát, a tavaszi hónapok nagyobb forgalma miatt, mint a második félévben. A beépített ingatlanok adásvételének 52·0%-a, az üres telkekének 51·%-a esik az év első felére.

A negyedévi csoportosítás szerint viszont az utolsó évnegyed (okt.—dec. hó) telekkönyvi átírási forgalma legerősebb, a nyári hónapoké a legkisebb. Ez részben a telekkönyvi nyári szünet következménye, mert az ilyenkor létre-

jött adásvételi ügyletek telekkönyvi feljegyzése is csak az év utolsó negyedében történik meg. Az év II. negyedének forgalma is erősebb valamivel, mint az I. negyedé. Nagy eltérés azonban itt sincsen. Ha nem évnegyedek szerint, hanem *évszakok* szerint csoportosítjuk az átírások számát, valamivel élesebb határok mutatkoznak az ingatlanforgalom időszaki eloszlásában. A beépített ingatlanok átírása eszerint leggyakoribb tavasszal, március—május hóban, amikor az ilyen ingatlanoknak — a több évi átlag szerint — 27·4%-a került átírásra. A telekátírások gyakorisága pedig az őszi hónapokban a legkiemelkedőbb. A szeptember—novemberi hónapokra esik ugyanis az összes átírások 28%-a. A nyári hónapok átírási forgalma e csoportosítás szerint is a legcsekélyebb.

**17. A budapesti ingatlanforgalom időszaki eloszlása évszakok szerint az 1929—1937. évi forgalom alapján.**

| Évszak | A tulajdonjogi átírások egészévi számából az oldaltjelzett évszakokra esett %-ban | | Indexérték, ha a negyedévi átlag (25% = 100·0) | |
|---|---|---|---|---|
| | Beépített ingatlanoknál | Üres | Beépített ingatlanoknál | Üres |
| Tavasz (március—május) | 27·4 | 25·8 | 109·5 | 103·2 |
| Nyár (június—augusztus) | 21·5 | 22·3 | 86·0 | 89·2 |
| Ősz (szeptember—november) | 25·5 | 28·0 | 102·0 | 112·0 |
| Tél (december—február) | 25·6 | 23·9 | 102·4 | 95·6 |

A hónapok szerint részletezett forgalomban a beépített ingatlanoknál a májusi átírások a leggyakoribbak, az átlagos havi arányszámot 31%-kal meghaladók. De az átlagosnál 10—15%-kal erősebb még az év három utolsó hónapjának és a márciusi hónap átírási forgalma is. A telkek átírása októberben és novemberben leggyakoribb, minthogy a nyári vételek nagyrészét is ekkor telekkönyvezik. Áprilisban — a rendszerint erre a hónapra eső húsvéti ünnepek miatt — legkisebb a forgalom.

Ha az 1929—1937. közötti éveket egyenkint tekintjük, így is csak kisebbarányú változásokat látunk az átlagokhoz viszonyítva. Minden évben megfigyelhető a forgalom nyári elapadása úgy a beépített, mint az üres ingatlanoknál. Az év utolsó negyedében a forgalom rendszerint magasabb az átlagnál, különösen az 1933. óta eltelt évek során. A II. évnegyed forgalma a másodlagos csúcspontot képviseli, az I. évnegyedé pedig a másodlagos mélypontot.

A *telkek* átírási forgalma általában kisebbarányú ingadozást mutat az időszaki eloszlás tekintetében az elmult évek során, mint a házaké. Erre nézve bemutatjuk az I. évnegyed forgalma alapján az esetek százalékos eloszlását és ennek indexértékeit, amelyek 1929. óta így alakultak.

**18. Az I. negyedévi ingatlanforgalom alakulása Budapesten az 1929—1937. évek során.**

| Év | A tulajdonjogi átírások egész évi számából az év I. negyedévre esett a) beépített, b) üres ingatlanoknál | | | |
|---|---|---|---|---|
| | százalékban | | indexértékben (25·0% = 100·0) | |
| | a) | b) | a) | b) |
| 1929—1933. átlag ..... | **29·2** | **28·7** | **116·8** | **114·8** |
| 1933. « ..... | 20·9 | 24·6 | 83·6 | 98·4 |
| 1934. « ..... | 29·3 | 24·9 | 117·2 | 99·6 |
| 1935. « ..... | 23·0 | 23·8 | 92·0 | 95·3 |
| 1936. « ..... | 25·0 | 21·4 | 100·0 | 85·6 |
| 1937. « ..... | 24·4 | 23·0 | 97·6 | 92·0 |
| 1929—1937. átlag ..... | **25·2** | **24·3** | **100·8** | **97·2** |

A *beépített ingatlanok* I. negyedévi aránya eszerint egyes években felülmúlja, máskor nem éri el az átlagot, míg az üres telkeké (1933. óta) állandóan az átlag alatt marad. Ugyanezt figyelhetjük meg a csúcsforgalmat képviselő IV. évnegyedben is, amikor viszont az üres ingatlanok százalékindexe haladja meg állandóan a 100·0 értéket, a beépített ingatlanoknál azonban hol alatta áll, hol fölé emelkedik ennek az értéknek.

Bár az ingatlanforgalom időszakos elosztására vonatkozó eme megfigyeléseknek nincs különösebb tudományos becse — ezért is mellőzzük a részletesebb adatok közlését — gyakorlati szempontokból (az ingatlanforgalom kereskedelmi lebonyolítása, hirdetési tevékenység, stb.) mégis érdemesnek tartottuk az erre vonatkozólag gyüjtött adataink főeredményeit fentiekben röviden bemutatni.

II. RÉSZ.

# Adalékok a fővárosi ingatlanárak alakulásához.

## 1. Bevezetés.

A fővárosi ingatlanpiac forgalmi viszonyainak általános áttekintése után rátérhetünk az árviszonyok részletesebb vizsgálatára. Ezúttal is főleg *a be nem épített telkek* áralakulását kívánjuk vizsgálni, de több oldalú szempontok alapján mint előző tanulmányunkban tettük.

A telkek áralakulásának vizsgálatánál számbavehetjük:

*a)* a telkenkinti átlagos vételárat (kerületenkint és városrészenkint is részletezve),

*b)* a négyszögölenkinti nyers átlagárat (ezt is területi részletezés szerint),

*c)* a négyszögölenkinti mérlegelt átlagárat (területi részletezésben),

*d)* a négyszögölenkinti nyers átlagárak egyenkinti vizsgálata alapján megállapíthatjuk egy-egy kerületben (városrészben) és a város egész területére nézve is a nyers egységárak között szereplő medián-értéket (középértéket), továbbá az I. és a III. negyedes értéket (quartálist), amelyeken alul, illetve fölül a szélsőséges legkisebb és legnagyobb egységárú telkek helyezkednek el.

*e)* az egységárak csoportonkinti számbavétele alapján megállapíthatjuk a leggyakoribb egységár-értékeket, illetőleg a különböző egységárak előfordulásának gyakoriságát.

Alábbi vizsgálataink (illetőleg táblázataink) mindeme szempontokat feldolgozzák, hogy minél behatóbb tájékoztatást nyerjünk a budapesti telekárak alakulására nézve. Nem kétséges, hogy ilyen részletesen elemzett telekár-statisztikája ezidőszerint a világ egyetlen nagy városának sincs.

## 2. A négyszögölenkinti nyers átlagárak alakulása.

Nem szükséges bővebben magyarázni a 19. számú tábla adatait, amelyek a négyszögölenkinti nyers átlagárak áttekintését tartalmazzák az 1929—1937. évi budapesti telekpiaci forgalom alapján.

**19. A négyszögölenkinti nyers átlagár alakulása az összes telekforgalomban.**

| Időszak | 1929 | 1930 | 1931 | 1932 | 1933 | 1934 | 1935 | 1936 | 1937 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Évnegyed | | | | | | | | | |
| I. | 35·90 | 22·90 | 31·30 | 42·50 | 20·28 | 28·20 | 25·05 | 20·00 | . |
| II. | 33·40 | 26·90 | 24·40 | 26·40 | 22·50 | 22·30 | 27·84 | 33·90 | . |
| III. | 27·50 | 30·20 | 29·40 | 21·30 | 31·40 | 18·00 | 46·40 | 26·90 | . |
| IV. | 28·30 | 29·30 | 55·00 | 27·10 | 24·70 | 21·90 | 24·36 | 26·40 | . |
| Félév | | | | | | | | | |
| I. | 34·00 | 24·10 | 28·30 | 33·50 | 21·80 | 24·70 | 26·50 | 26·10 | 24·50 |
| II. | 28·00 | 28·20 | 37·00 | 24·10 | 27·50 | 20·70 | 32·10 | 26·50 | 26·10 |
| Év | 30·40 | 27·00 | 31·00 | 29·30 | 24·20 | 22·50 | 29·30 | 26·35 | 25·30 |

Az egész fővárosra vonatkozó összesítő évi nyersátlag ez adatok szerint 1929. óta a következőképpen alakult:

| Év | Nyers egységár pengőben | Indexérték, ha az 1929. évi 30·40 pengő = 100·0 |
|---|---|---|
| 1929 | 30·40 | 100·0 |
| 1930 | 27·— | 88·8 |
| 1931 | 31·— | 102·0 |
| 1932 | 29·30 | 96·4 |
| 1933 | 24·20 | 79·6 |
| 1934 | 22·50 | 74·0 |
| 1935 | 29·30 | 96·4 |
| 1936 | 26·35 | 86·7 |
| 1937 | 25·30 | 83·2 |

Bár a nyers átlagérték — különösen az egész főváros forgalmára vonatkozó nyers átlagár — csak főbb vonásokban érzékelteti az ingatlanpiaci értékalakulásra ható gazdasági tényezők befolyását, mégis világosan felismerhető eme átlagárak alakulásán is az utolsó 9 év változó gazdasági viszonyainak hatása. A gazdasági válságot megelőző 1929. év nyers átlagára jó összehasonlítású alapot nyujt a későbbi értékek lemérésére. Az 1930-ban mutatkozó 11%-os értékhanyatlás már jelzi a gazdasági válság közeledését, amely 1931-ben teljes erővel kitört, de ellenkező irányba lendítette az ingatlanpiaci áralakulást. Az elértéktelenedéstől félő mobil tőke mohón kereste ekkor a biztosnak látszó elhelyezkedést, ami erősen felnövelte a telekpiaci árakat. Az előző évhez viszonyítva 15%-os a nyers átlagár emelkedése, amely természetszerűleg csak elmosódottan jelzi a nagy megrázkódtatást. Az egyes kerületek nyers átlagárainak alakulásánál sokkal erősebb kilengést okozott az 1931. évi pénzügyi válság, mint ezt a 20. táblázat részletes adatai tanusítják.

Még 1932-ben is a pénzügyi bizalmatlanság tartotta magasan a telekárakat, amelyek aztán az 1933. és 1934. évben, mikor a valutáris válság már elmult, de a gazdasági válság méginkább kibontakozott, az 1929. évi alapértéknek 74%-ára hanyatlottak vissza. *Általában 1934-ben voltak legalacsonyabbak a budapesti telekárak*, ennek az évnek is a II. felében, amikor a nyersátlag mindössze kétharmad része volt az 1929. évi értéknek. A gazdasági válság elmultával, az építkezések megindulása nyomán 1935-ben már erőteljes árjavulást látunk a telekpiacon. A nyers átlagár ekkor pontosan egybeesett az 1932. évi 29·30 pengővel, sőt az év II. felében 5·5%-kal meg is haladta azt. De ez az árjavulás nem bizonyult tartósnak, mert a következő két évben ismét ellanyhult a telekpiaci forgalom s ennek nyomán előbb 87%-ra, majd 1937-ben 83%-ra esett a nyers átlagár az 1929. évi alapösszeghez viszonyítva.

Ezeket az egész évi fővárosi átlagokat a 19. számú tábla félévi, illetőleg negyedévi részletekre is felbontja, hogy az árváltozások időpontját pontosabban megfigyelhessük. Természetesen minél kisebb tömegre vonatkozik a megfigyelés, a nagyszámok törvénye annál kevésbbé érvényesül, s a szabályszerűségeket háttérbe szorítja az esetlegesség. (Ezt a szempontot a 20. tábla kerületi részletezésénél is figyelembe kell venni.)

A *félévi* időszakokra csoportosított adatok azonban még elég nagy tömeget ölelnek fel ahhoz, hogy ez a szabályszerűség kielégítően érvényesüljön. Ezeken a félévi adatokon szorosabban követhetjük az 1929—1937. évek gazdasági viszonyainak hatását. Az 1929. évi magas átlagárakat tulajdonképen ennek az évnek első fele, az akkori magas egységár alakította ki. Már az év második felében 28 pengőre esik a nyers átlagár, a következő félévben pedig 24 pengőre. De már 1930. II. felében megindul a piacon az árjavulás,

mint a közeledő pénzügyi válság jelzője. Az 1931. év I. felében is ugyanezen a színvonalon marad az ár, hogy a II. félévben, tehát az emlékezetes júliusi bankzárlatot követő időben, egészen 37 pengőig ugorjék fel. Az 1932. év I. felében némileg megnyugszik a piac, de még ekkor is 33·50 pengős átlagárat látunk. Az ekkor már mindjobban érvényesülő gazdasági válság az év II. felében, különösen a következő év I. felében már mélyen leszorítja a nyers átlagárakat, amely kisebbarányú emelkedések ellenére sem tud 1935-ig tartósan javulni. Sőt az 1934. év II. felében 20·70 pengőig hanyatlik a nyers átlagár, olyan *alacsonyra*, amilyen sem megelőzőleg, sem azóta nem volt. Ezután erőteljesebb árjavulás csak 1935. II. felében jelentkezik, amely azonban szintén nem bizonyult tartósnak. Az utolsó hat félévben már alig haladta meg a nyers átlagár a 25—26 pengőt, szemben az 1929. évi 30·40 pengővel.

A *negyedévek* szerint részletezett adatok még szorosabb időrendben követik az egykorú gazdasági viszonyok hatását. Már az 1929. évben negyedévről-negyedévre haladva nyomon követhetjük az árak lemorzsolódását. Az 1930. év I. negyedében 22·90 pengőig esik a nyers egységár. Innen kezdve bizonytalan az áralakulás. Egy időben emelkedő, majd 1931. nyarán, a legválságosabb időben hanyatló az irányzat. Az év utolsó negyedében és az 1932. év I. negyedében bontakozik ki legszembetűnőbben az akkori pénzügyi válság hatása. 1931. végén 55 pengőre ugrik a nyers átlagár, amely még a következő év elején is 42·50 pengőt mutat. Tulajdonképpen ez a két negyedév volt a legválságosabb idő, pontosabban az 1931. év II. fele, minthogy az ingatlanforgalmi statisztika — a telekkönyvi átírások későbbi eszközlése és a hírlapi publikáció elhúzódása miatt — rendszerint néhány hónappal *később*en rögzíti meg a telekpiaci forgalomban jelentkező erők hatását.

Az 1932. év II. negyedében már elcsendesedik a nagylendületű ingatlankereslet. Az áralakulás megint határozatlanná válik. Negyedévenkint hol le-, hol felmennek az árak. Általában csökkenő az irányzat, amely 1934-ben éri el a mélypontot, amely ekkor 18—25 pengő között váltakozó átlagárakat mutat. Az újabb áremelkedés csak 1935. II. negyedében jelentkezik, amely azonban, mint már említettük, ekkor még nem bizonyult tartósnak.

A nyers átlagárak *kerületenkinti* alakulását részletesen ismerteti a 20. sz. táblázatunk. Itt emlékeztetnünk kell arra, hogy a telekforgalom mennyire egyenetlenül oszlik el a főváros egyes közigazgatási kerületei között. Az adásvételi esetek számából átlag 45% esik az I. kerületre, 78% pedig a budai oldalra, amivel szemben a pesti oldalon csak a VII. kerületben van számottevőbb telekforgalom, amely azonban a X. kerülettel együtt sem haladja meg az összes esetek egyhatod részét.

A nyers átlagárak kerületenkinti alakulásának megfigyelésére tehát csak azokat a kerületeket használhatjuk fel, ahol nagyobb arányú az ingatlanforgalom.

## 20. A négyszögölenkinti nyers átlagárak alakulása az egyes közigazgatási kerületekben. (1929—1937.)

| Időszak (év, félév) | Az üres telkek (házhelyek) nyers átlagára négyszögölenkint pengőben | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | a főváros | | | | | | | | |
| | I. | II. | III. | I—III. | IV., V., VI. | VII. | (VIII., IX.) X. | IV—X. | I—X. |
| | közigazgatási kerületében | | | | | | | | |
| 1929 ..... | 35·80 | 35·10 | 9·80 | 25·20 | 61·50 | 33·10 | 35·70 | 39·30 | 30·40 |
| 1930 ..... | 30·00 | 38·30 | 11·10 | 23·80 | 61·90 | 33·90 | 38·40 | 38·30 | 27·00 |
| 1931 ..... | 33·70 | 50·50 | 12·90 | 29·00 | 66·10 | 40·10 | 29·90 | 42·40 | 31·00 |
| 1932 ..... | 34·10 | 46·40 | 8·80 | 26·50 | 98·80 | 49·30 | 31·30 | 50·10 | 29·30 |
| 1933 ..... | 25·60 | 48·00 | 7·80 | 21·30 | 65·80 | 51·30 | 26·50 | 47·60 | 24·20 |
| 1934 ..... | 26·50 | 42·00 | 7·96 | 19·10 | 59·70 | 54·70 | 20·70 | 46·70 | 22·50 |
| 1935 ..... | 30·80 | 75·30 | 10·00 | 24·15 | 204·00 | 61·00 | 37·90 | 88·00 | 29·30 |
| 1936 ..... | 27·75 | 52·40 | 14·60 | 25·10 | 82·00 | 44·70 | 18·30 | 36·10 | 26·35 |
| 1937 ..... | 24·40 | 54·80 | 9·95 | 19·90 | 133·20 | 32·25 | 26·60 | 67·20 | 25·30 |
| 1933 I. .... | 22·10 | 38·90 | 8·60 | 19·20 | 65·40 | 55·80 | 21·30 | 42·60 | 21·80 |
| 1933 II. .... | 30·40 | 61·90 | 6·90 | 24·10 | 65·10 | 57·80 | 35·60 | 54·00 | 27·50 |
| 1934 I. .... | 30·10 | 40·20 | 9·30 | 22·20 | 40·00 | 55·70 | 33·90 | 44·30 | 24·70 |
| 1934 II. .... | 22·70 | 43·40 | 6·90 | 16·30 | 113·00 | 51·40 | 17·30 | 48·60 | 20·70 |
| 1935 I. .... | 28·30 | 73·90 | 9·73 | 22·60 | 123·40 | 71·60 | 45·20 | 72·90 | 26·50 |
| 1935 II. .... | 33·50 | 76·50 | 10·30 | 25·70 | 258·00 | 52·10 | 28·20 | 102·00 | 32·10 |
| 1936 I. .... | 28·30 | 54·20 | 14·30 | 25·00 | 76·80 | 53·20 | 15·85 | 37·50 | 26·10 |
| 1936 II. .... | 27·30 | 50·70 | 15·10 | 25·10 | 86·00 | 40·40 | 19·90 | 35·30 | 26·50 |
| 1937 I. .... | 23·10 | 60·40 | 7·80 | 19·70 | 132·50 | 44·00 | 23·80 | 66·70 | 24·50 |
| 1937 II. .... | 26·30 | 47·70 | 11·60 | 20·00 | 133·70 | 24·60 | 30·10 | 67·60 | 26·10 |

| Év (félév) | Indexérték, ha 1929 = 100·0 az (a) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | I—X. | I. | II. | III. | IV., V., VI. | VII. | X. |
| | közigazgatási kerületben | | | | | | |
| 1929 ..... | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 |
| 1930 ..... | 88·8 | 83·8 | 109·2 | 113·3 | 100·7 | 102·4 | 107·6 |
| 1931 ..... | 102·0 | 94·1 | 143·8 | 131·6 | 107·3 | 121·1 | 83·8 |
| 1932 ..... | 96·4 | 95·2 | 132·2 | 89·8 | 160·7 | 149·0 | 87·7 |
| 1933 ..... | 79·6 | 71·5 | 136·7 | 79·6 | 106·9 | 155·0 | 74·2 |
| 1934 ..... | 74·0 | 74·0 | 119·6 | 81·2 | 97·0 | 165·2 | 57·9 |
| 1935 ..... | 96·4 | 86·1 | 214·4 | 102·0 | 331·3 | 184·2 | 106·2 |
| 1936 ..... | 86·7 | 77·5 | 149·2 | 149·0 | 133·2 | 135·0 | 51·3 |
| 1937 ..... | 83·2 | 68·2 | 156·0 | 101·5 | 216·8 | 97·4 | 74·5 |
| 1933 I. .... | 71·7 | 61·7 | 110·8 | 87·7 | 106·3 | 168·6 | 59·6 |
| 1933 II. .... | 90·5 | 85·0 | 176·2 | 70·4 | 105·8 | 174·6 | 99·7 |
| 1934 I. .... | 81·2 | 84·1 | 114·4 | 94·9 | 65·0 | 168·2 | 94·9 |
| 1934 II. .... | 68·0 | 63·4 | 123·6 | 70·4 | 183·7 | 155·2 | 48·4 |
| 1935 I. .... | 87·1 | 79·1 | 210·4 | 99·2 | 200·8 | 216·2 | 126·7 |
| 1935 II. .... | 105·5 | 93·6 | 217·8 | 105·0 | 419·0 | 157·4 | 79·0 |
| 1936 I. .... | 85·8 | 79·1 | 154·3 | 145·8 | 124·8 | 160·8 | 44·4 |
| 1936 II. .... | 87·1 | 76·2 | 144·3 | 154·0 | 139·8 | 122·0 | 55·7 |
| 1937 I. .... | 80·6 | 64·5 | 172·0 | 79·6 | 215·5 | 133·0 | 66·7 |
| 1937 II. .... | 85·8 | 73·4 | 136·0 | 118·2 | 217·3 | 74·3 | 84·3 |

Az *I. kerület* 1929. évi viszonylag magas egységára miatt az azóta eltelt évek során egyszer sem érte el ezt a nyers átlagárat. Nem lehetetlen, hogy az 1929. évi adatok között nagyobb számmal szerepelnek teleknek besorozott beépített ingatlanok, amelyek miatt az ez évi átlagár olyan magasra emelkedik. Így azután a válságos 1931. és 1932. évben kialakult I. kerületi telekárak is csak 94—95%-át érték el az 1929. évi átlagnak. Itt is megfigyelhetjük az 1935. évben jelentkező kedvező árfejlődést, amely azonban azóta visszájára fordult és lassú ütemben a nyers átlagárak lemorzsolódását mutatja. Az 1937. évi átlagár pl. mindössze 68%-a volt az 1929. évinek, amely alacsony átlagár kialakulásában viszont talán annak is része van, hogy az 1937. évi adatok csoportosításánál a bizonytalan meghatározású magasabb egységárú ingatlanokat inkább a beépített ingatlanok csoportjába soroztuk.

A *II. kerület* telekforgalma, ahol tudvalévőleg a magas egységárú, előkelő villatelkek fekszenek, jóval erősebben reagált az 1931., 1932. évi pénzügyi viszonyok hatására. Az árak itt általában 44%-kal emelkedtek ebben az időben, s még 1932—1933-ban is 32—37%-kal állottak magasabban, mint 1929-ben. A jómódú társadalmi rétegek elsősorban itt kerestek ebben az időben értékálló ingatlanokat. Ez a kereslet csak 1934-ben lassult meg, de 1935-ben ismét erősen felfokozódott (különösen a II. félévben), aminek nyomán a telekárak nyers átlaga több mint 100%-kal állott magasabban, mint 1929-ben. Bár az utolsó két évben itt is megfigyelhető az árak visszaesése, még akkor is 50—55%-kal volt magasabb a II. kerületi egységár, mint 1929-ben, pedig az akkori árak is konjunkturális színvonalat képviseltek.

A *III. kerületben* 32%-kal emelkedett 1931-ben a nyers átlagár az 1929. évi alaphoz viszonyítva. A gazdasági válság éveiben ezen a vidéken, ahol leginkább a kistőkéjű tisztviselő- és iparososztály keresi a telkeket, erősen visszahanyatlottak az árak. Az 1933—1934. évben átlag csak 20%-kal volt alacsonyabb a nyers átlagár, mint a válság előtt. Ezzel szemben 1936-ban egy erős konjunkturális hullám csaknem 50%-kal emelte fel az 1929. évi átlagárhoz viszonyítva a III. kerületi telkek árát. A legutolsó évben azonban itt is elakadt ez a kedvező fejlődés, mégpedig nem utolsó sorban az óbudai telekrendezési viszonyok és építkezési lehetőségek *bizonytalansága* miatt.

Mindezek ellenére is magasabban állottak az óbudai telkek árai mint 1929-ben. (Ezzel szemben az I. kerületben, ahol a beépítésre elsősorban kínálkozó telkek jórészt már elfogytak, az 1937. évi átlagár csak 68%-a volt az 1929. évinek.)

A *VII. kerület* telkeinél 1929—1935-ig állandó, egyenletes árfejlődést mutat indexünk. Ezidő alatt mintegy 84%-kal emelkedtek az itteni telekárak, amelyek nyers átlaga 1935-ben már 61 pengő volt négyszögölenkint. Ez időtől fogva azonban igen kedvezőtlen fordulatot vett az áralakulás, úgyhogy az 1937. évi átlag már az 1929. évi színvonal alá esett.

A *X. kerület* áralakulása teljesen egyenetlen. Egy érdeklődésnélküli, pangó árupiac viszonyait tükrözteti. Itt még az 1931—1932. évi pénzügyi krízis sem tudott élénkséget teremteni, mert nem talált elhelyezkedést kereső tőkefeleslegeket. Az 1934-ben tetőpontján álló gazdasági válság (munkanélküliség, stb.) annál jobban rányomta bélyegét a kőbányai kerület ingatlanpiacának áralakulására. Egyetlen kerületben sem estek ez időben (és máskor sem az elmult 9 év során) olyan mélyre a telekárak, mint a X. kerületben. 1935-ben itt is volt némi élénkülés, de ez sem volt tartós. A következő két évben ismét visszahanyatlottak az árak. Egyébként is olyan kisarányú — legalább a Magyarság közlései szerint — az itteni telekforgalom (évente átlag csak 25 telek cserél gazdát), hogy az áralakulás megfigyelésére ez a forgalom alig elégséges. Még ennél is kisebb arányú a többi pesti kerületek telekforgalma, amelyek egyenetlen áralakulása épen ennek a körülménynek tulajdonítható.

### 3. A telekeladások száma a négyszögölenkinti egységárak szerint csoportosítva.

Az egy számból álló nyers átlagár, mint említettük, nem jellemzi kielégítően és eléggé érzékenyen az árszínvonal alakulását. Közelebbi tájékoztatáshoz jutunk, ha a telekeladásokat a vételnél elért négyszögölenkinti nyers egységárak nagysága szerint *csoportosítjuk*. Ezt a csoportosítást tartalmazza — de csak százalékszámokban — a 21. számú tábla a főváros egész területére, összes telekforgalmára vonatkoztatva félévenkinti, illetőleg évenkinti csoportosításban. Az értékcsoportokat 60 pengőig 5 pengős kategóriákban, 60 pengőn felül három összevont kategóriában állapítja meg a táblázat, amely ezenkívül 15 pengős, illetőleg 30 pengős összevont értékkategóriákat is közöl.

Ezek az adatok nemcsak arról tájékoztatnak, hogy milyen a forgalomba kerülő budapesti telkek ár-struktúrája egy-egy évben, hanem több évi megfigyelés alapján az árfejlődést is érzékeltetik. Ennek az árfejlődésnek áttekintése a nagyobb térfogatú értékkategóriákban könnyebb, mint a táblázat 5 pengős részletezésű első soraiban, s ezért ezeken az összefoglaló kategóriákon kezdjük a vizsgálatot. Fokozhatjuk az áttekinthetőséget, ha nem a félévi, hanem az egész évi adatok alapján nyert százalékok vizsgálatával kezdjük a munkát.

Eszerint az 1929—1933. évek átlagában az eladott budapesti telkek számából 49% esett a 30 pengőnél olcsóbb egységárú telkekre. (A részletes adatokat lásd előző tanulmányomban.) Ez az arányszám azóta általában magasabb, ami azt jelenti, hogy a telkek általános árszínvonala, ha nem is jelentős mértékben, az említett I. időszakhoz képest *hanyatlott*, amit a nyers átlagárak alakulásánál is megállapítottunk már.

## 21. Az eladott fővárosi telkek %-os megoszlása értékcsoportok szerint.

| Négyszögölenkinti egységár (pengő) | 1929—1933. átlag[1]) | 1933. I. | 1933. II. | 1934. I. | 1934. II. | 1935. I. | 1935. II. | 1936. I. | 1936. II. | 1933. | 1934. | 1935. | 1936. | 1937. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | félévben | | | | | | | | évben | | | | |
| | | százalékban | | | | | | | | | | | | |
| — 4·99 | 9·6 | 13·0 | 8·2 | 16·5 | 16·9 | 19·3 | 12·0 | 13·8 | 7·4 | 10·6 | 16·7 | 15·3 | 10·4 | 11·6 |
| 5·00— 9·99 | 7·6 | 8·3 | 7·4 | 8·3 | 12·7 | 10·5 | 6·9 | 5·7 | 9·4 | 7·8 | 10·4 | 8·6 | 7·6 | 9·9 |
| 10·00—14·99 | 7·5 | 8·8 | 6·7 | 5·6 | 8·8 | 5·5 | 9·3 | 9·5 | 6·3 | 7·8 | 7·2 | 7·6 | 7·9 | 9·2 |
| 15·00—19·99 | 7·3 | 5·7 | 4·2 | 9·4 | 5·8 | 5·5 | 5·1 | 6·0 | 7·4 | 4·9 | 7·6 | 5·3 | 6·7 | 7·1 |
| 20·00—24·99 | 9·8 | 8·8 | 4·5 | 6·5 | 7·2 | 5·3 | 8·3 | 5·8 | 8·2 | 6·6 | 6·9 | 6·9 | 7·0 | 7·3 |
| 25·00—29·99 | 6·9 | 6·9 | 4·9 | 7·1 | 6·3 | 6·8 | 6·9 | 3·0 | 8·1 | 5·9 | 6·7 | 6·9 | 5·7 | 6·6 |
| 30·00—34·99 | 7·9 | 8·1 | 5·4 | 3·6 | 6·0 | 4·5 | 5·4 | 3·9 | 8·1 | 6·7 | 4·8 | 5·0 | 6·1 | 6·8 |
| 35·00—39·99 | 6·2 | 4·7 | 3·7 | 4·4 | 3·3 | 3·1 | 4·5 | 5·5 | 4·8 | 4·2 | 3·9 | 3·8 | 5·2 | 5·5 |
| 40·00—44·99 | 5·8 | 3·9 | 4·9 | 4·7 | 2·7 | 3·2 | 2·2 | 2·4 | 5·2 | 4·4 | 3·7 | 2·7 | 3·8 | 5·9 |
| 45·00—49·99 | 3·8 | 2·9 | 4·9 | 3·5 | 5·5 | 3·7 | 4·2 | 4·1 | 6·2 | 4·0 | 4·5 | 3·9 | 5·2 | 4·2 |
| 50·00—54·99 | 4·4 | 4·4 | 5·9 | 4·4 | 2·7 | 2·0 | 2·8 | 3·9 | 3·4 | 5·2 | 3·6 | 2·4 | 3·6 | 2·6 |
| 55·00—59·99 | 3·1 | 3·7 | 5·0 | 2·1 | 2·1 | 2·0 | 1·5 | 5·0 | 2·4 | 4·3 | 2·1 | 1·8 | 3·6 | 2·5 |
| 60·00—64·99 | | | | | | | | | | | | | | |
| 65·00—69·99 | 7·2 | 5·6 | 13·6 | 8·0 | 6·7 | 10·1 | 7·5 | 8·8 | 6·0 | | | | | |
| 70·00—74·99 | | | | | | | | | | | | | | |
| 75·00—79·99 | | | | | | | | | | | | | | |
| 80·00—84·99 | | | | | | | | | | | | | | |
| 85·00—89·99 | 6·6 | 7·4 | 10·6 | 5·9 | 3·3 | 5·9 | 7·8 | 8·2 | 7·9 | 18·6 | 11·9 | 15·6 | 15·4 | 13·2 |
| 90·00—94·99 | | | | | | | | | | | | | | |
| 95·00—99·99 | | | | | | | | | | | | | | |
| 100·00— | 6·3 | 7·8 | 10·1 | 10·0 | 10·0 | 12·6 | 15·6 | 14·4 | 9·2 | 9·0 | 10·0 | 14·2 | 11·8 | 7·6 |
| Összesen | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 |
| —14·99 | 24·7 | 30·1 | 22·3 | 30·4 | 38·4 | 35·3 | 28·2 | 29·0 | 23·1 | 26·2 | 34·3 | 31·5 | 25·9 | 30·7 |
| 15·00—29·99 | 24·0 | 21·4 | 13·6 | 23·0 | 19·3 | 17·6 | 20·3 | 14·8 | 23·7 | 17·4 | 21·2 | 19·1 | 19·4 | 21·0 |
| 30·00—44·99 | 19·9 | 16·7 | 14·0 | 12·7 | 12·0 | 10·8 | 12·1 | 11·8 | 18·1 | 15·3 | 12·4 | 11·5 | 15·1 | 18·2 |
| 45·00—59·99 | 11·3 | 11·0 | 15·8 | 10·0 | 10·3 | 7·7 | 8·5 | 13·0 | 12·0 | 13·5 | 10·2 | 8·1 | 12·4 | 9·3 |
| 60·00— | 20·1 | 20·8 | 34·3 | 23·9 | 20·0 | 28·6 | 30·9 | 31·4 | 23·1 | 27·6 | 21·9 | 29·8 | 27·2 | 20·8 |
| —29·99 | 48·7 | 51·5 | 35·9 | 53·4 | 57·7 | 52·9 | 48·5 | 43·8 | 46·8 | 43·6 | 55·5 | 50·6 | 45·3 | 51·7 |
| 30·00—59·99 | 31·2 | 27·7 | 29·8 | 22·7 | 22·3 | 18·5 | 20·6 | 24·8 | 30·1 | 28·8 | 22·6 | 19·6 | 27·5 | 27·5 |
| 60·00—99·99 | 13·8 | 13·0 | 24·2 | 13·9 | 10·0 | 16·0 | 15·3 | 17·0 | 13·9 | 18·6 | 11·9 | 15·6 | 15·4 | 13·2 |
| 100·00— | 6·3 | 7·8 | 10·1 | 10·0 | 10·0 | 12·6 | 15·6 | 14·4 | 9·2 | 9·0 | 10·0 | 14·2 | 11·8 | 7·6 |

Különösen alacsony volt az árszínvonal 1934-ben, amikor az összes telkek 55·5%-a 30 pengős értéken *alul* cserélt gazdát. A következő években fokozatosan javul az árszínvonal: az olcsóbb telkek arányszáma csökken, a drágábbaké növekszik. Különösen kedvező volt a helyzet az 1936. évben, amikor a 30 pengőn aluli telkek aránya alacsonyabb volt, mint az I. időszakban. De 1937-ben ismét megnőtt az olcsóbb telkek aránya.

A legdrágább, 100 pengőn felüli egységáru telkek átlagos arányszáma 1929—1933-ban csak 6·3% volt. Az azóta eltelt években mindig magasabb volt ennél. 1935-ben pl. minden hetedik budapesti telek 100 pengőn felüli egységáron cserélt gazdát. A 30—100 pengős telkekre az 1929—1933. években eladott esetek 45%-a jutott. A gazdasági válság éveiben az ilyen áru telkek részben az olcsóbb, részben a legdrágább telkek kategóriájába tolódtak át.

[1]) Az itt említett 1929—1933. évi átlag csak a főváros I., III., VII. és X. kerületében eladott telkek egységárai alapján van számítva, amelyek azonban számszerint 86%-át képviselték a jelzett időszakban forgalombakerült telkek számának. Az 1929—1933. évi *átlagnál* 1933-ból csak az I. félévi adatok vannak számításbavéve. Lásd *dr. Ajra*, id. mű 16. sz. táblán. Az 1933—1937. évi adatok az *összes* budapesti eladott telkekre vonatkoznak.

A középosztály által keresett telkek csak alacsonyabb áron voltak eladhatók, a jobbmódu felső társadalmi rétegek pedig jobban megfizették a nagy kereslet közepette a drágább telkeket. Az 1937. évi kedvezőtlen viszonyok miatt azonban megint az olcsóbb telkek adásvétele került túlsúlyba. A legdrágább telkek arányszáma feltűnő mértékben visszaesett.

A középértékű telkek közül 1935-ben a drágább, 60—100 pengős, 1936-ban már ismét az olcsóbb, 30—60 pengős telkek iránti kereslet volt erősebb. Ez a hanyatló tendenciájú árfejlődés vezetett oda, hogy 1937-ben, mint említettük, ismét a legolcsóbb telkek iránt volt csak kereslet, illetőleg fizetőkészség és képesség. A 60 pengőnél drágább egységárú telkekre már csak 20·8% esett az 1936. évi 27·2, illetőleg az 1935. évi 29·8%-kal szemben. Az életszínvonal s bizonyos mértékben a gazdagság hanyatlása világosan felismerhető ezeknek az arányszámoknak csökkenő irányzatán.

Jól megfigyelhetjük ezt a folyamatot a 15 pengőnél olcsóbb egységárú telkek arányszámának alakulásán is. Az 1929—1933. évi 24·7%-os arányszámmal szemben 1934-ben, amikor legalacsonyabbak voltak a budapesti telekárak, egészen 34·3%-ig *emelkedett* a 15 pengőn aluli árú telkek aránya. A következő 2 évben, a javuló gazdasági viszonyok idején, csökkent ezek arányszáma, de 1937-ben már ismét megerősödik.

Ha még alacsonyabb értékhatárig szállunk le, a 10 pengőnél, illetőleg 5 pengőnél olcsóbb egységárú telkek arányszámának alakulása is pontosan ezt a hullámvonalat mutatja.

| Év | 10 pengő alatti egységárú telkek aránya | 5 pengő |
|---|---|---|
| 1929—1933. átlag | 17·2% | 9·6% |
| 1933. « | 18·4% | 10·6% |
| 1934. « | 27·1% | 16·7% |
| 1935. « | 23·9% | 15·3% |
| 1936. « | 18·0% | 10·4% |
| 1937. « | 21·5% | 11·6% |

Az adatok *félévi* részletezéséből kiderül, hogy az 1934. év II. felében és az 1935. év I. felében volt legmagasabb, majdnem 30%-os arányú a 10 pengőnél olcsóbb egységárú telkek száma. Ezzel szemben az 1929—1933. évi átlag, mint láttuk, 17·2% volt. A 15 pengőnél olcsóbb telkek arányát összefoglalva, az említett két legkedvezőtlenebb félévben 38·4 és 35·3%-os arányt kapunk, holott korábban csak 24·7% volt ez az arány. Ugyanekkor a 15—30 pengős értékű telkek száma visszaesett. Ez világosan mutatja az akkori piaci helyzetet: olyan telkek, amelyekért korábban 15 pengőn felüli árakat fizettek, e válságos években a 15 pengőn aluli értékcsoportban cseréltek gazdát.

A 30 pengős értékhatáron aluli telkek arányszáma is az 1934. év II. felében emelkedett a legmagasabbra, 57·7%-ra. Ezt követően három

féléven át egyre kisebbedett ez az arány, tehát mindig jobb árakat sikerült elérni a telkekért, de az 1936. év II. felében már megint a 30 pengőn aluli telkek irányában nőtt meg a kereslet. A következő 1937. évben pedig ez a kereslet, tehát az árszínvonal csökkenése is még tovább fokozódott.

A 30—60 pengős egységárú telkeket a jobb fekvésű, közműves területeken főleg értékesebb családiházak és kisebb villák számára vásárolja a jobbmódú polgári középosztály. Egy átlagos nagyságú telek ára ebben az értékkategóriában 9000—18.000 pengő. Viszonylag nagy érték ez, úgyhogy csak a pénzesebb polgári osztály tagjai tudják megfizetni. Érdekes ezért megfigyelni e telkek keresleténél az 1933. utáni viszonyok hatását. Az 1929/1933. évi időszakban még majdnem minden harmadik telek ebbe az értékcsoportba tartozott. De az 1933. év II. felében már csak 29·8, 1934-ben 22·6, 1935-ben pedig csupán 19·6% volt az ilyen 30—60 pengős telkek aránya. Az 1936. évi átmeneti javulás után 1937-ben ismét visszaesett az arány. Teljesen hasonlóan alakult a 60 pengőn felüli egységáron elkelt telkek arányának változása is. A válságos 1933/1934. évben erősen visszaesett ezeknek a legdrágább telkeknek forgalma. De 1935. elején már megélénkült a kereslet s mind több telket sikerült ilyen magas áron értékesíteni. A jövedelmi viszonyok rosszabbodása nyomán azonban az 1937. évben már ismét 20·8%-ra esett le az ilyen telkek aránya s a piacon megint az olcsóbb, illetőleg a legolcsóbb telek iránt mutatkozott csak érdeklődés.

Az értékcsoportok közigazgatási kerületek szerint való alakulását a jelentősebb forgalmat mutató I., III., VII. és X. kerületre nézve összevont értékcsoportokban a 22. számú táblázat tartalmazza. Ezek az adatok viszont 1929-ig tekintik át az áralakulást, tehát 9 év változó viszonyait tükrözik.

Ezek a részletes adatok is minden tekintetben megerősítik a főváros egész területére vonatkozó átlagokban ismertetett eredményeket. Ha például az I. kerület adatainál tekintjük a 60 pengőn felüli egységárú telkek arányának az elmúlt 9 év alatti változását, jól látjuk, mint esett vissza az 1929. évi magas arány 21—22%-ra. Az 1931. évi s különösen az 1932. évi pénzügyi válság egész 34·6%-ra szökteti fel ezt az arányt, amely még 1930-ban is elég magasan áll. Ekkor azonban újabb mélyhullám következik az 1934. évi 24·7%-kal. Az 1935. évi átmeneti, bár erős arányú javulás után az utolsó két évben megint rohamosan visszahanyatlott az I. kerületben a drága telkek utáni kereslet. A kisebb fizetőképesség, a 30—60 pengős telkek arányszámának emelésében jelentkezik, amely az utolsó 3 évben állandó növekedést mutat.

Ha e 30 pengős értékcsoportokat két 15 pengős kategóriára bontjuk, megfigyelhetjük, hogy az 1931. évben a 45—60 pengős értékcsoport aránya javult erősebben az olcsóbb (30—45 pengős) értékcsoport rovására. Viszont

**22. A főváros I., III., VII. és X. kerületében eladott telkek számának megoszlása négyszögölenkinti egységárak szerint. 1929—1937. (Régi közig. beosztás szerint.)**

| Négyszögölenkinti egységár P | Az I. kerületben az | | | | | | | | | A III. kerületben az | | | | | | | | | A VII. kerületben az | | | | | A VII. és X. kerületben az | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1929 | 1930 | 1931 | 1932 | 1933 | 1934 | 1935 | 1936 | 1937 | 1929 | 1930 | 1931 | 1932 | 1933 | 1934 | 1935 | 1936 | 1937 | 1929 | 1930 | 1931 | 1932 | 1933 | 1934 | 1935 | 1936 | 1937 |
| | évben eladott telkek közül oldalt jelzett négyszögölenkinti egységárú volt az esetek %-ában | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| —14·99 | 15·9 | 18·8 | 19·3 | 13·1 | 23·6 | 28·6 | 23·2 | 22·1 | 24·7 | 59·8 | 61·0 | 43·0 | 52·4 | 72·6 | 68·4 | 64·3 | 53·7 | 60·7 | 13·9 | 6·0 | 4·8 | 7·3 | 1·7 | 11·8 | 8·8 | 10·8 | 17·3 |
| 15·00—29·99 | 32·9 | 23·8 | 19·0 | 13·4 | 15·0 | 20·9 | 18·3 | 20·5 | 22·1 | 20·4 | 17·9 | 23·4 | 20·8 | 14·6 | 20·3 | 17·7 | 20·2 | 19·4 | 34·9 | 28·2 | 30·1 | 16·4 | 23·6 | 21·8 | 27·7 | 28·7 | 32·3 |
| 30·00—44·99 | 14·0 | 26·1 | 25·0 | 24·7 | 17·1 | 15·8 | 16·0 | 19·3 | 20·6 | 8·3 | 14·2 | 21·9 | 14·0 | 7·3 | 5·1 | 5·6 | 9·1 | 11·9 | 20·7 | 24·4 | 12·6 | 19·6 | 18·4 | 14·5 | 18·2 | 22·5 | 23·6 |
| 45·00—59·99 | 8·7 | 9·9 | 14·4 | 14·2 | 14·0 | 10·0 | 8·5 | 11·6 | 11·6 | 5·2 | 3·2 | 6·6 | 4·8 | 1·2 | 2·8 | 4·0 | 9·5 | 2·5 | 12·0 | 19·8 | 17·5 | 18·6 | 24·7 | 20·9 | 10·8 | 14·7 | 11·0 |
| 60·00—99·99 | 16·7 | 12·7 | 14·3 | 19·2 | 19·7 | 13·5 | 20·6 | 19·8 | 14·8 | 6·3 | 3·7 | 5·1 | 8·0 | 3·7 | 1·1 | 5·0 | 4·7 | 5·5 | 12·3 | 18·4 | 32·1 | 30·9 | 25·3 | 24·5 | 20·3 | 19·4 | 12·6 |
| 100·00— | 11·8 | 8·7 | 8·0 | 15·4 | 10·6 | 11·2 | 13·4 | 6·7 | 6·2 | | | | | 0·6 | 2·3 | 3·4 | 2·8 | — | 6·2 | 3·2 | 2·9 | 7·2 | 6·3 | 6·5 | 14·2 | 3·9 | 3·2 |
| —29·99 | 48·8 | 42·6 | 38·3 | 26·5 | 38·6 | 49·5 | 41·5 | 42·6 | 46·8 | 80·2 | 78·9 | 66·4 | 73·2 | 87·2 | 88·7 | 82·0 | 73·9 | 80·1 | 48·8 | 34·2 | 34·9 | 23·7 | 25·3 | 33·6 | 36·5 | 39·5 | 49·6 |
| 30·00—59·99 | 22·7 | 36·0 | 39·4 | 38·9 | 31·1 | 25·8 | 24·5 | 30·9 | 32·2 | 13·5 | 17·4 | 28·5 | 18·8 | 8·5 | 7·9 | 9·6 | 18·6 | 14·4 | 32·7 | 44·2 | 30·1 | 38·2 | 43·1 | 35·4 | 29·0 | 37·2 | 34·6 |
| 60·00— | 28·5 | 21·4 | 22·3 | 34·6 | 30·3 | 24·7 | 34·0 | 26·5 | 21·0 | 6·3 | 3·7 | 5·1 | 8·0 | 4·3 | 3·4 | 8·4 | 7·5 | 5·5 | 18·5 | 21·6 | 35·0 | 38·1 | 31·6 | 31·0 | 34·5 | 23·3 | 15·8 |

az 1934. utáni javulást fordítva, az olcsóbb telkek növekvő kereslete idézte elő. Az eladott telkek legnagyobb hányada az I. kerületben is a 30 pengőn aluli értékcsoportra esik. A legutolsó évben 46·8% volt ennek a kategóriának arányszáma, amely az 1934. évi kedvezőtlen piaci viszonyok kezdetén egészen 49·5%-ig emelkedett. Legalacsonyabb volt 1932-ben, amikor a kispolgári és kistisztviselői osztály alig jelentkezett keresletével a telekpiacon.

A 15 pengőn aluli értékcsoport aránya 1933 előtt mindig 20% alatt volt az I. kerületben. Azóta mindig magasabb ez az arány 20%-nál, jelezve azt az elszegényedési folyamatot, amely miatt a kereslet mind kisebb vásárlóerővel jelentkezik a telekpiacon. Általában az I. kerületben is a 60 pengőnél olcsóbb telkek aránya dominál és emelkedik az utolsó években. Az ezeknél drágább telkek aránya 1929-ben még 28·5% volt, 1937-ben már csak 21% Különösen a legdrágább, 100 pengőn felüli telkek iránti kereslet csökkent erősen. Még a 30 pengőn aluli értékcsoportban is a 15 pengőnél olcsóbb telkek aránya emelkedett, a 15—30 pengős drágább telkeké pedig mintegy harmadrésszel csökkent.

A III. kerületi telkek 80%-a esik a 30 pengőn aluli értékcsoportba, 60%-a pedig a 15 pengőn aluli kategóriába. Az 1937. évi árstruktura csaknem pontosan egyezik az 1929. évi viszonyokkal. Eltérés csak annyiban mutatkozik, hogy a legdrágább telkek itt is ritkábban találnak vevőre, illetve a régebben 45 pengőnél magasabb áron eladott telkeket újabban csak ez értékhatáron alul lehet értékesíteni. Ezek a drágább telkek a 30—45 pengős értékcsoportba tolódtak át, amelynek arányszáma ennek megfelelően emelkedett. A közbeeső évek során a III. kerület telkei is mutatják az 1930—1932. évek válságos viszonyait, amikor erősen megnőtt a drága telkek arányszáma. 1933-ban és 1934-ben viszont az olcsóbb telkek jellemezték a forgalmat.

A VII. és X. kerület adatait a szórványos esetek miatt csak tájékoztató jellegűnek tekinthetjük. Az utolsó négy év adatainál össze is vontuk a két terület telekeladásainak számát, hogy a megfigyelést az esetek nagyobb száma támassza alá. A legutóbbi év ártagozódása itt is megfelel nagyjából az 1929. évviszonyoknak. Itt kb. a telkek fele tartozik a 30 pengőnél olcsóbb egységárú csoportba. Az árviszonyok nagyjából megegyeznek a budai I. kerület viszonyaival, bár itt, a pesti oldalon kevesebb a legolcsóbb és a legdrágább telkek aránya, mint az I. kerületben. A legdrágább telkek forgalma a VII. és X. kerületben is erősen megritkult és újabban az olcsó telkek dominálják a forgalmat. Az 1937. évben eladott telkeknek pl. 49·6%-a volt 30 pengőnél olcsóbb e két pesti kerületben, a 60 pengőnél drágább telkek aránya pedig 15·8%-ra hanyatlott vissza.

## 4. Az egységárak összefüggése a telek nagyságával.

Már volt alkalmunk utalni arra a körülményre, hogy a nagyobb kiterjedésű parcellák egy-egy négyszögöléért fizetett egységár jelentősen alacsonyabb, mint a kisebb, bár egyébként ugyanolyan fekvésű, ugyanolyan minőségű telekparcellák egységára. Minél nagyobb parcellában kerül eladásra egy-egy telek, annál előnyösebb a vevőre nézve a vásárlás, ami ugyan azzal a hátránnyal is jár, hogy a nagyban vásárolt telek rendszerint még »nyers«, nincs szabályozva, közművekkel ellátva s így az azonnali betelepítés szempontjából kisebb értékű.

A telekegységáraknak a telkek kiterjedésével való szoros összefüggését a 23. és 24. számú táblázatunk tünteti fel, amely az évenkinti adatok mellőzésével csak az 1933—1936. évi összevont négyéves átlageredményeket mutatja százalékos arányszámokban. Az értékcsoportokat 10 pengős kategóriákban, a kombinációba állított teleknégyszögöleket pedig 0—300, 301—600, 601—1000 és 1000 négyszögölön felüli csoportokban állapítottuk meg. A táblázatból szembetűnően leolvasható, hogy minél magasabb értékcsoportok, négyszögölenkinti egységárak felé haladunk, annál inkább nő a kisebb telkek arányszáma. A 100 pengőnél drágább telkeknek pl. 92·0%-a volt kisebb 300 négyszögölnél, míg a 10 pengőn aluli értékű telkeknek csak 20·4%-a. Viszont a 100 pengős telkek között csak 1·3% volt 600 négyszögölnél nagyobb, a 10 pengőn aluli telkeknek pedig 49·3%-a tartozott az ilyen nagy telkek közé. A 30 pengőnél olcsóbb telkeknek 40·3%-a volt kisebb 300 négyszögölnél, a 100 pengőnél drágább telkeknek 92·0%-a.

**23. Az egyes értékcsoportokba tartozó telkek megoszlása teleknagyság szerint. (Az 1933—1937. évi forgalom alapján.)**

| Teleknagyságcsoport (négyszögöl) | Az oldalt jelzett teleknagyságcsoportba tartozott a (az) | | | | | | | | | | | | Összesen %-ban |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | —9·99 | 10·00—19·99 | 20·00—29·99 | 30·00—39·99 | 40·00—49·99 | 50·00—59·99 | 60·00—74·99 | 75·00—99·99 | 100·00— | —29·99 | 30·00—59·99 | 60·00—99·99 | |
| | pengős egységárú telkek közül (százalékban) | | | | | | | | | | | | |
| — 300 .. | 20·4 | 46·1 | 67·4 | 69·1 | 71·3 | 73·2 | 78·2 | 79·0 | 92·0 | 40·3 | 70·9 | 78·6 | 59·3 |
| 301— 600 .. | 30·3 | 34·5 | 23·5 | 27·2 | 26·9 | 25·0 | 20·1 | 19·4 | 6·7 | 29·6 | 26·6 | 19·7 | 24·8 |
| 601—1.000 .. | 23·3 | 12·0 | 5·6 | 2·0 | 1·4 | 1·3 | 1·0 | 1·2 | 1·3 | 15·4 | 1·6 | 1·1 | 8·3 |
| 1.001— .. | 26·0 | 7·4 | 3·5 | 1·7 | 0·4 | 0·5 | 0·7 | 0·4 | — | 14·7 | 0·9 | 0·6 | 7·6 |
| Összesen ..... | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 | 100·0 |
| Egységek száma | 769 | 475 | 460 | 349 | 282 | 224 | 289 | 248 | 375 | 1.704 | 855 | 537 | 3.471 |

Még világosabb az összefüggés, ha a teleknagyságkategóriából indulunk ki. A 300 négyszögölnél kisebb területű telkeknek csak egyharmada volt olcsóbb 30 pengőnél, az 1000 négyszögölnél nagyobb telkeknek 95·8%-a tartozott ebbe az értékkategóriába. 10 pengőnél olcsóbb a 300 négyszögölön aluli telkeknek csak 7·6%-a volt, az 1000 négyszögölön felülieknek 10-szer ekkora hányada, 76·4%.

**24. Az egyes nagyságcsoportokba tartozó telkek megoszlása értékcsoportok szerint.**

| Teleknagyságcsoport (négyszögöl) | Az oldalt jelzett nagyságcsoportba tartozó telkek közül | | | | | | | | | | | | | Összesen %-ban |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | —9·99 | 10·00—19·99 | 20·00—29·99 | 30·00—39·99 | 40·00—49·99 | 50·00—59·99 | 60·00—74·99 | 75·00—99·99 | 100·00— | —29·99 | 30·00—59·99 | 60·00—99·99 | | |
| | pengős egységáron kelt el (százalékban) | | | | | | | | | | | | | |
| — 300 .. | 7·6 | 10·6 | 15·1 | 11·7 | 9·7 | 8·0 | 11·0 | 9·5 | 16·8 | 33·3 | 29·4 | 20·5 | | 100·0 |
| 301— 600 .. | 27·0 | 19·0 | 12·5 | 11·0 | 8·8 | 6·5 | 6·7 | 5·6 | 2·9 | 58·5 | 26·3 | 12·3 | | 100·0 |
| 601—1.000 .. | 62·3 | 19·9 | 9·1 | 2·4 | 1·4 | 1·1 | 1·1 | 1·0 | 1·7 | 91·3 | 4·9 | 2·1 | | 100·0 |
| 1.001— .. | 76·4 | 13·3 | 6·1 | 2·3 | 0·4 | 0·4 | 0·7 | 0·4 | — | 95·8 | 3·1 | 1·1 | | 100·0 |
| Átlag ... | **22·1** | **13·7** | **13·3** | **10·0** | **8·1** | **6·5** | **8·3** | **7·2** | **10·8** | **49·1** | **24·6** | **15·5** | | **100·0** |

A két táblázat arányszámai — negyedfélezer telekeladás megfigyelése alapján — világosan mutatják, hogy minél jobban elaprózódik a városi telek, annál inkább emelkedik az ára, pontosabban: abban a mértékben, amint a városi földterület a beépülésre megérik, (aminek egyik jellegzetes tünete a minimális parcella-terület elérése,) annál jobban emelkedik az értéke is. Amikor a telekparcella eléri az engedélyezett minimális mértéket, további árfejlődése is rendszerint megáll, különösen, ha már közművekkel is el volt előzőleg látva. Ha pedig a telek beépül, az épület értéke rendszerint fölszívja, magábaolvasztja a telek külön értékét.

A teleknagyság és a telek-egységár közötti ellentétes korreláció olyan szigorúan érvényesül, hogy ahol e szabálytól eltérő eseteket látunk, ott szinte teljes bizonyossággal föltehető, hogy a nagyobb kiterjedésű telken valamilyen épület, gyár, vagy már értékes ingatlan áll. Az 1937. évi forgalom alapján egyenkint is kiszámítottuk a különböző parcellanagyságokba tartozó telkek átlagos négyszögölenkinti árát. Itt egészen határozottan érvényesül az a szabályszerűség, hogy minél nagyobb kiterjedésű a parcella, annál alacsonyabb

az egységára, illetve megfordítva. A kiszámított 1937. évi adatok ugyanis a következő képet mutatják:

| A parcellák nagysága | Összes vételár 1000 P | Összes terület 1000 négyszögöl | Négyszögölenkinti egységár P |
|---|---|---|---|
| —100 négyszögöl ..... | 529 | 7·0 | 75·70 |
| 101—200 « ..... | 1.905 | 31·4 | 60·70 |
| 201—300 « ..... | 1.398 | 31·1 | 45·— |
| 301—400 « ..... | 1.421 | 39·8 | 35·70 |
| 401—500 « ..... | 599 | 23·5 | 25·50 |
| 501—600 « ..... | 551 | 22·2 | 24·80 |
| 601—800 « ..... | 866 | 37·1 | 23·30 |
| 801—1.000 « ..... | 639 | 20·6 | 31·— |
| 1.001—1.600 « ..... | 333 | 36·4 | 9·15 |
| 1.601—2.000 « ..... | 183 | 24·3 | 7·55 |
| 2.001— « ..... | 1.982 | 70·3 | 28·20 |
| Összesen .... | **10.406** | **343·7** | **30·25** |

A szabály alól két helyen látunk kivételt. Ha a részletes adatokban ezeknek utánanézünk, megtaláljuk az Országos Társadalombiztosító Intézet nagyarányú telekvásárlását a VIII. ker., Tisza Kálmán-téren, ahol egy tételben 1·53 millió pengős vételárat találunk egy, a vásárláskor ugyan beépített, de lebontásra szánt ingatlan vételára fejében, amelynek együttes kiterjedése 3732 négyszögöl volt. E vásárlás figyelmen kívül hagyása esetén a 2000 négyszögölön felüli parcellák négyszögölenkinti egységára mindössze 6·78 pengőre rúg.

### 5. Az áralakulás megfigyelése a középső érték (median) és a negyedes értékek (quartalisok) változása alapján.

A nyers átlagár, ez a kiszámított, elméleti érték nem mindig tájékoztat kellően az áralakulásról. Előfordulhat, hogy egy-egy időszakban, vagy egy-egy környéken rendkívüli körülmények hatása alatt (például egy nagykiterjedésű terméketlen terület alacsony áron való eladása esetén) a telkek összességének nyers átlagára csökken. Ebből helytelen dolog volna még az áralakulás általános irányzatára következtetni.

Ezzel szemben a *középső érték* és a *negyedes értékek* megfigyelése a forgalomban ténylegesen előfordult jellegzetes egységárak följegyzéséhez vezet. Ezek kikeresése tudvalevőleg úgy történik, hogy az előfordult négyszögölenkinti egységárakat növekvő nagyságrendbe sorozzuk s megállapítjuk ennek a sorozatnak a középső tagját. Ez a középérték, vagy medián. A mediánnal két részre osztott sorozatot kettéválasztó tagokat nevezzük az I. és a III. negyedes (quartalis) értéknek. A középső érték rendszerint közeláll a nyers átlagárhoz. A quartalisok között viszont a telek számának fele helyezkedik el, mert ezek az értékek azt a határt jelölik, amelyen *alul* az összes esetek számának *negyedrészét* jelentő legolcsóbb telkek, illetőleg amelyen *felül* az ugyancsak negyedrészt képviselő legdrágább egységárú telkek helyezkednek el. Ez a két szélsőséges értékcsoport együttvéve szintén felét teszi az összes esetek számának.

Nyilvánvaló, hogy a telekárak emelkedő irányzata esetén úgy a negyedes, mint a középső értékek magasabb, növekvő összeget jeleznek az előző időszakhoz viszonyítva. Lehetséges azonban, hogy nem mind a három jellegzetes határérték emelkedik. Miközben a III. negyedes érték változatlanul egy színvonalon áll, az I. negyedes értékemelkedést mutat, ami azt jelenti, hogy a legolcsóbb telkek értékhatára magasabban helyezkedik el, tehát ezeknél drágulás mutatkozik.

A 25. és 26. számú táblán legelőször a főváros egész területére, illetőleg telekforgalmára vonatkozó középső és negyedes értékeket foglaltuk egybe éspedig *a)* az egy-egy évben, *b)* az egy-egy félévben és *c)* az egy-egy negyedévben eladott telkek egységárainak nagyságrendbe sorozása alapján. Természetes, hogy minél több tagból áll az a sorozat, amelynek határértékeit kijelöljük, annál jellegzetesebb, reálisabb és tájékoztatóbb a határérték. A táblázatba egyébként az összehasonlíthatás érdekében feltüntettük a nyers átlagárakat is, amelyek rendszerint alacsonyabbak a középső értéknél. Ez azért van így, mert az általában alacsony egységáru, nagyobb kiterjedésű telkek leszorítják a telkek összességének átlagárát. A középső érték kikeresésével azonban kiküszöbölhetjük az ilyen nagykiterjedésű olcsó telkek árleszorító hatását, ami a nyers átlagárnál magasabb összegű médiánértékben mutatkozik.

Az adatok szerint, mint ezt 25. táblánk jól szemlélteti, az utolsó 5 év során csak az 1935. évben volt valamivel magasabb a nyers átlagár, mint a médiánérték. Ez a megfigyelés teljes összhangban van azzal a korábbi megállapításunkkal, hogy ebben az évben igen magas volt a drága egységárakon elkelt telkek aránya. Ez emelte föl kivételesen a nyers átlagárat ebben az évben a középsőérték fölé, amelynek egyébként rendszerint alatta szokott maradni.

Ez a médiánérték egyébként a főváros egész területére vonatkozó adatok egybefoglalása szerint a 30 pengős egységár körül hullámzik. Ez az adat is megfelel annak a korábbi megállapításunknak, hogy a budapesti telkek adásvételének kb. a fele 30 pengőn aluli egységárakon történik. (1937-ben pl. 51·7%-a). Az 1933. évben a médiánérték egészen 34·50 pengőig emelkedett, mert még ezidőben is elég erős volt a 60—100 pengős telkek iránti kereslet. Ugyanekkor a nyers átlagár csak 24·20 pengő volt, amiatt, mert nagyobb kiterjedésű olcsó parcellák is keltek el ebben az évben alacsony átlagáron. A következő, 1934. évben már csökken ez a nagy távolság a médián és a nyers átlagár között és pedig a középsőérték hanyatlása következtében, amiatt, hogy a drága telkek már jóval kisebb számban találtak vevőre, mint a megelőző évek során. Az 1935. és 1936. évben az általános drágulási irányzatot tükröztetve, már ismét emelkedő irányt vett a középsőérték, de 1937-ben ismét 30 pengő alá esett.

## 25. A főváros területén eladott telkek fontosabb egységárértékei az 1933—1937. évi forgalom alapján.

| Megnevezés | Az 1933. év | | | | Az 1934. év | | | | Az 1935. év | | | | Az 1936. év | | | | 1937. év | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | I. | II. | III. | IV. | I. | II. | III. | IV. | I. | II. | III. | IV. | I. | II. | III. | IV. | I. | II. | III. | IV. |
| | évnegyedében a főváros egész területén eladott telkek négyszögölenkénti egységárainak határértékei | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| I. negyedes érték (quartalis) ..... | 9·35 | 12·58 | 20·70 | 15·57 | 15·21 | 9·79 | 9·04 | 7·82 | 4·72 | 12·04 | 18·76 | 11·40 | 11·69 | 11·99 | 14·79 | 15·30 | 10·12 | 12·95 | 10·21 | 12·90 |
| Középső érték (median) ..... | 25·34 | 30·— | 48·22 | 40·77 | 29·43 | 24·55 | 26·30 | 22·25 | 23·64 | 30·30 | 32·10 | 29·— | 35·86 | 34·13 | 27·21 | 33·— | 29·65 | 28·83 | 26·80 | 29·66 |
| Nyers átlagár érték ..... | 20·28 | 22·50 | 31·40 | 24·70 | 28·20 | 22·30 | 18·— | 21·90 | 25·05 | 27.84 | 46·40 | 24·36 | 20·— | 33·90 | 26·90 | 26·40 | 24·52 | | 26·10 | |
| III. negyedes érték (quartalis) ..... | 52·48 | 55·82 | 70·87 | 68·07 | 60·10 | 58·50 | 51·— | 49·68 | 64·50 | 68·20 | 73·40 | 62·70 | 70·30 | 60·— | 46·74 | 58·— | 58·80 | 50·— | 44·42 | 50·30 |

## 26. A négyszögölenkinti egységárak fontosabb határértékei egyes kerületekben (1933—1937).

| Határértékek — megnevezése | 1933 | 1934 | 1935 | 1936 | 1937 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Egész budapesti forgalomban.** | | | | |
| | *Félévi értékek:* | | | | |
| Az I. negyedes érték.. I. félév | 11·82 | 10·28 | 8·03 | 11·88 | 11·59 |
| Az I. negyedes érték.. II. « | 18·57 | 8·18 | 12·70 | 15·05 | 12·18 |
| A középső (medián) .. I. « | 28·03 | 27·40 | 27·77 | 35·10 | 29·30 |
| A középső (medián) .. II. « | 45·00 | 24·10 | 30·00 | 30·60 | 28·50 |
| A nyers átlagár ..... I. « | 21·80 | 24·70 | 26·50 | 26·10 | 24·52 |
| A nyers átlagár ..... II. « | 27·50 | 20·70 | 32·10 | 26·50 | 26·10 |
| A III. negyedes érték . I. « | 54·02 | 59·90 | 65·10 | 65·30 | 54·70 |
| A III. negyedes érték . II. « | 69·36 | 49·68 | 66·66 | 53·50 | 45·10 |
| | *Egész évi értékek:* | | | | |
| Az I. negyedes érték ..... | 14·00 | 9·13 | 10·26 | 12·96 | 11·93 |
| A középső (medián) ..... | 34·53 | 25·90 | 29·00 | 32·14 | 28·88 |
| A nyers átlagár ..... | 24·20 | 22·50 | 29·30 | 26·35 | 25·30 |
| A III. negyedes érték ..... | 63·15 | 53·10 | 66·66 | 59·66 | 50·10 |
| | *Az I. kerületi forgalomban.* | | | | |
| Az I. negyedes érték ..... | 17·03 | 12·92 | 17·40 | 16·89 | 15·00 |
| A középső (median) ..... | 37·98 | 30·00 | 37·42 | 36·00 | 31·80 |
| A nyers átlagár ..... | 25·60 | 26·50 | 30·80 | 27·75 | 24·40 |
| A III. negyedes érték ..... | 67·48 | 60·00 | 70·35 | 62·65 | 51·54 |
| | *A II. kerületi forgalomban.* | | | | |
| Az I. negyedes érték ..... | 25·52 | 20·85 | 27·05 | 31·39 | 36·60 |
| A középső (median) ..... | 56·60 | 35·30 | 66·50 | 71·85 | 49·95 |
| A nyers átlagár ..... | 48·00 | 42·00 | 75·30 | 52·40 | — |
| A III. negyedes érték ..... | 83·60 | 60·00 | 175·00 | 118·94 | 83·30 |
| | *A III. kerületi forgalomban.* | | | | |
| Az I. negyedes érték ..... | 2·92 | 3·16 | 4·00 | 4·70 | 3·92 |
| A középső (median) ..... | 8·02 | 8·86 | 9·00 | 12·87 | 10·60 |
| A nyers átlagár ..... | 7·80 | 7·96 | 10·00 | 14·60 | 9·91 |
| A III. negyedes érték ..... | 17·00 | 17·86 | 22·00 | 32·30 | 25·80 |
| | *Az I—III. kerületi forgalomban.* | | | | |
| Az I. negyedes érték ..... | 9·86 | 6·51 | 7·85 | 11·13 | 8·50 |
| A középső (median) ..... | 28·57 | 20·85 | 25·40 | 30·00 | 24·90 |
| A nyers átlagár ..... | 21·30 | 19·10 | 24·15 | 25·10 | 19·90 |
| A III. negyedes érték ..... | 60·00 | 45·45 | 62·45 | 58·00 | 45·30 |
| | *A IV—X. kerületi forgalomban.* | | | | |
| Az I. negyedes érték ..... | 26·64 | 26·15 | 25·80 | 24·68 | 23·38 |
| A középső (median) ..... | 48·00 | 48·30 | 46·45 | 40·85 | 40·70 |
| A nyers átlagár ..... | 47·60 | 46·70 | 88·00 | 36·10 | 67·20 |
| A III. negyedes érték ..... | 66·43 | 80·00 | 88·73 | 65·30 | 69·95 |

Az I. negyedes érték az utolsó évek során 10 pengő körül mozgott. Ez azt jelenti, hogy a budapesti telkek negyedrésze 10 pengőnél olcsóbb egységáron cserél gazdát. Az 1933. évben még ez az érték is elég magasan állott (14 pengő), de 1934-ben ez is lezuhant. Ebben az évben az összes pesti telkeknek 27·1%-a kelt el 10 pengőn aluli egységáron. Az I. negyedes érték éppen ezért 9·13 pengőre esett. A következő két év általános árjavulását az I. negyedes érték emelkedése is világosan jelzi, mint ahogy az 1937. évi visszaesés is jól felismerhető a negyedes érték hanyatlásán.

Egészen szembetűnően mutatja a drágább telkek iránti kereslet rohamos csökkenését az utolsó két évben a III. (felső) negyedes érték hanyatlása. Ezt a felsőnegyedest a 60 pengős értékhatáron látjuk elhelyezkedni, de 1935-ben, amikor olyan hirtelen megnőtt a drága telkek iránti kereslet, egészen 66—67 pengőig emelkedett ez a határérték. Viszont 1936-ban már csak 60 pengőn állott, a mult évben 50 pengőre zuhant vissza, jelezve, hogy a viszonyok rosszabbodása, különösen az építkezési kedv ellanyhulása miatt mennyire összezsugorodott a legdrágább telkek iránti kereslet.

A félévenkint csoportosított adatokból (l. a 26. táblázatot) a megfigyelt időszak során három periódust látunk kibontakozni. Az 1933. év II. felének magas értékei a következő év II. felében mélypontra süllyednek. Ez a három félév alkotja az első, hanyatló irányzatú periódust. A következő másfél év alatt az értékek fokozatosan emelkednek, a legutolsó három félév alatt pedig újból fokról-fokra hanyatlanak. Különösen erősen visszaesik az 1937. év II. felében a III. negyedes, egészen 45 pengőig.

A félévenkint kiszámított nyers átlagár is elég jól mutatja e három periódus áralakulásának irányzatát, mindenütt szorosan követve a médián mozgását. Megállapíthatjuk azonban, hogy az utolsó 5 év során alig változott a budapesti telkek árszínvonala. Az alsónegyedes határ csak az 1934. év II. és az 1935. év I. felében süllyedt a 10 pengős színvonal alá, azóta mindig e fölött áll. A középső érték és a nyers átlagár sem alacsonyabb 1937-ben, mint 1933-ban volt. Csak a felsőnegyedes nagyarányú esése feltűnő, ami azonban részben annak tudható be, hogy az utolsó évi adatgyüjtésnél a magasabb egységárú és bizonytalan jellegű ingatlanokat inkább a beépített telkek csoportjába osztottuk be.

Ha negyedévi tagoltságban vizsgáljuk az értékszínvonal alakulását, feltűnő az 1933. év III. negyedének kiemelkedő árszínvonala. A következő 1934. év utolsó hónapjaiban állott legmélyebben a telkek határértéke. 1935-ben három negyedéven keresztül tartott az árfejlődés, olyképen, hogy ez év nyarán voltak legmagasabbak az árak. De már az év utolsó negyedében megtört ez az emelkedő irányzat és az áralakulás bizonytalanná vált. 1936 elején még tartott volt az árszínvonal, de az év második felében már fokozatos a visszaesés, amely átnyúlik az 1937. évbe is, amikor minden negyedév

kisebb és kisebb határértékeket tüntet fel. Érdekes azonban, hogy az év utolsó negyedében már megállt az árszínvonal hanyatlása. Hogy ez nemcsak átmeneti tünet, hanem egy kedvezőbb árfejlődésű periódus kezdete, az következtethető a gazdasági viszonyok javulásának egyéb tüneteiből is. Ez év II. felében már a nyers átlagár is 26·10 pengőre emelkedett az előző félév 24·52 pengős átlagáráról.

Természetes, hogy a határértékek elhelyezkedése, illetőleg eltolódása az *egyes kerületekben* párhuzamosan követi a fővárosi összesített értékek változásának irányát. A legtöbb adásvételi esettel szereplő I. kerület médiánértékei 4—5 pengővel magasabbak a fővárosi médiánnál, amely utóbbit a III. kerület értékei szorítják le. Az I. kerületi középső- és quartalisértékek 1933 óta lépcsőzetesen esnek. Itt is látjuk az 1934. évi rendkívüli árhanyatlást. De ettől eltekintve is lassú, állandóan süllyedő irányzatot mutat az I. kerületi árszínvonal. Ennek magyarázatául megemlítettük már, hogy az értékesebb telkek beépülése után a kínálat főleg kevéssé »érett« telkekben jelentkezik, másrészt a fizetőképesség is csökken a telekpiacon.

A félévi részletezés szerint az I. kerületi telekárszínvonal is az 1935. évi I. és II. felében és az 1936. év I. felében állott a legmagasabban, legmélyebben pedig az 1934. év II. felében. A legutolsó félévben itt is észrevehető némi szilárdulás, de csak az olcsóbb telkek piacán, mert a drágább telkek értékesítése a régi árakon egyre kevésbbé sikerül.

A kisebbforgalmú II. kerületre nézve csak néhány szóval említjük meg, hogy itt is 1934-ben állottak legmélyebben az árszínvonalat jelző értékek. 1935-ben itt is jelentkezett a kedvező konjunktura, de 1936 óta hanyatló irányba fordultak az árak, kivéve a legolcsóbb telkeket, amelyek árszínvonala emelkedett.

A III. kerületben csak a legutolsó évben látunk visszaesést, de ennek ellenére is magasabbak az 1937. évi árhatárértékek, mint a megelőző években. A nyers átlagár pl. 9·90 pengő, az 1933. évi 7·80 pengővel szemben, a középső-érték pedig 10·60 pengő, a korábbi 8·00 pengővel szemben. Az itteni telekárak, mint ezek az adatok is mutatják, még mindig olyan alacsonyak, hogy igen nagy fejlődési lehetőségeket rejtenek. Kedvező közlekedési és települési viszonyok teremtése esetén rohamos fejlődés vár a III. kerületi telekárakra. Ma még a legdrágább itteni telkek sem érik el a fővárosi 30 pengős átlagárat.

A pesti oldal kevésszámú eseteiből csak nagy vonásokban állapíthatjuk meg az itteni árszínvonal folytonos süllyedését. Az itteni határértékek elég magasak, különösen a III. kerületi árakhoz viszonyítva s ez az oka, hogy az utóbbi évek kedvezőtlen gazdasági viszonyai mellett alig van jelentősebb kereslet az itteni telkek iránt. A többi pesti kerület kisszámú eladási eseteiből nem kerestük ki a határértékeket, így csak az egész pesti oldal

adatait említjük még meg, amelyek az utóbbi időben általában erősen hanyatló árirányzatot mutatnak. Így az alsónegyedes érték 26·60 pengőről 23·38 pengőre, a középsőérték 48·00 pengőről 40·70 pengőre esett az utolsó négy év során.

Előző tanulmányunkban a legjelentősebb forgalommal szereplő I., III., VII. és X. kerületre nézve az 1929—1933. évek forgalma alapján szintén kimutattuk e jellegzetes határértékek alakulását. Mellőzve itt a részletes adatok ismertetését, csak az I. kerületre vonatkozólag kívánjuk röviden áttekinteni, miként alakult az 1929—1937. évek során e legnagyobb telekforgalommal szereplő kerületben a határértékek elhelyezkedése. A bankzárlatot megelőző időkben az I. kerületi alsónegyedes érték 20 pengő körül állott. A bankzárlat idején 35 pengőre ugrott ez az érték, majd a következő félévekben 33 pengő, illetőleg 26 pengőre esett vissza. Az árhanyatlás a következő félévekben is szünet nélkül folytatódott, úgyhogy egészen 8—13 pengőig esett vissza az alsónegyedes érték s csak 1935. II. felében érte el megint a 20 pengőt. Az utolsó négy félév újra csak 15 pengő körüli értéket mutat. Eszerint mintegy 25%-kal alacsonyabb volt az utóbbi években az I. kerületi negyedes érték, mint 1929—1930-ban.

Ezzel szemben a középsőérték ma is kb. a régi, 35 pengő körüli szinten áll. Nem látunk süllyedést a felsőnegyedesnél sem, amely 1929-ben kb. 59 pengő volt, de 1930—1931-ben 50—55 pengőre hanyatlott s az utolsó három félévben is pontosan ezen a színvonalon állott. Az kétségtelenül megállapítható, hogy az 1931/32. évi magas árakhoz képest a legutolsó két évben hanyatlott az I. kerületi árszínvonal, de az 1929/30. évi árakhoz képest szinte változatlan. A pénzügyi válság éveiben átmenetileg hirtelenül felduzzadt telekárak mintegy megnyugodtak és normális színvonalra szállottak le az utolsó két év során, különösen a legdrágább telkek csoportjában.

Ugyanezt az árhullámzást figyelhetjük meg a többi városrészek áralakulásánál is. A III. kerületi telkek alsónegyedese legutóbb is azon a 4—5 pengős értékhatáron belül mozgott, mint 1929—1930-ban. A médiánérték szintén e régi színvonalon áll az 1931. évi 20—30 pengős kiugrás után. Az 1929/30. évi árszínvonallal való összehasonlítás tehát azt mutatja, hogy az 1937. évi budapesti telekárak általában *változatlanok*, illetőleg csak valamivel állanak a bankválságot megelőző színvonal *alatt*. Kisebb áremelkedést az 1935/36. évi javuló gazdasági helyzet idézett elő, de ez nem volt tartós. A telekárak ezután visszaestek az 1931 előtti mértékre. Ha az 1937. évi bizonytalan gazdasági viszonyokat, amelyeket az építési tevékenység elapadása olyannyira jellemzett, kedvezőbb gazdasági viszonyok váltják föl, remélni lehet, hogy a telekárak megint elérik az 1929—1930. évi kedvező színvonalat, sőt annál magasabbra is emelkednek.

## 6. Kísérlet a budapesti telkek összértékének becslésszerű megállapítására.

A földterület minden formájában becses része a nemzeti vagyonnak. A fentiek során láttuk, hogy a beépítésre alkalmas telkek értéke sokszorosa az ugyanolyan kiterjedésű mezőgazdasági területeknek. Annak ellenére, hogy rendszerint semmi jövedelmet nem hajtanak. Minthogy azonban birtoklásuk az elsőrendű életszükségleteket kielégítő lakásépítés lehetőségét nyujtja s amellett nem is szaporíthatók, monopolisztikus jellegüknél fogva rendszerint magas piaci vételárakon cserélnek gazdát.

Nem érdektelen, sőt elsőrangú probléma ezért a városi ingatlanok értékét, mint a nemzeti vagyon egyik legfontosabb alkotórészének értékét, számbavenni. A beépített ingatlanok (házak, stb.) értékét jövedelmezőségük, illetőleg beszámított bérértékük alapján az adóstatisztika jóvoltából meglehetősen pontosan ismerjük. Annál kevésbbé kielégítő az üres városi telkek értékéről való tájékozottságunk. Ehhez elsősorban a telkek területi állományát kellene ismernünk. Már itt jelentkezik az első nehézség, minthogy rendszeres telekállomány-statisztika hiányában nagyon nehéz számbavenni az állandóan változó telekállományt. Különösen nehéz elválasztani a beépített és az üres telkeket, úgyhogy rendszerint csak összevont egészükben értékelhetjük a beépített és a még beépítésre váró telekállományt.

A következőkben egy ilyen hozzávetőleges értékbecslést kísérelünk meg az 1929—1937. évi budapesti telekforgalomban kialakult árak alapulvétele mellett. A becslésnél figyelmenkívül hagyjuk, hogy a főváros egész területéből mennyi esik beépített vagy üres telkekre, illetőleg az egész területet úgy tekintjük, mintha egyáltalában nem lenne beépítve. A becsléshez a terület ismeretén kívül csak a forgalmi egységárak ismerete szükséges. Minthogy a városterületet egészen pontosan ismerjük, kerületi részletezés szerint is, az *alkalmazandó egységár tekintetében* gondosabb mérlegelést és részletezést tartunk szükségesnek. Legegyszerűbb volna az utóbbi évek forgalmában kialakult átlagos nyers egységárral beszorozni az egész szárazföldi területet. Az 1933—1936. évi időszakban mintegy 1·4 millió négyszögölnyi üres terület cserélt tulajdonost 24·50 pengős nyers átlagáron. Ezzel számítva 1·16 milliárd pengős érték adódik a főváros egész területének becsértékeként.

Jobban megközelíthetjük azonban a reális vagyonértéket, ha legalább a budai és a pesti oldal nyers átlagára alapján két részletben számítjuk a becsértéket, amely ez esetben 1·59 milliárd pengő. Minél kisebb területi egységekre vonatkozó nyers átlagárakat alkalmazunk, annál reálisabb a becslés. A közigazgatási kerületek *nyers átlagárai* alapján a budai oldal telekértékét 0·60 milliárd pengőre, a pesti oldalét 1·18 milliárd, az egész városét összesen 1·78 milliárd pengőre becsülhetjük.

Az egyes kerületek földjének becsértékét az előzőekben részletezett *csoportátlagok* alapján is kiszámíthatjuk. Szinte meglepő, hogy az így nyert

becsértékek egészen pontosan egyeznek a kerületi nyers átlagárak alapján kapott eredményekkel. A budai becsérték eszerint 591 millió pengő, a nyers átlagár alapján kapott 595 millió pengővel szemben, a pesti oldalé pedig 1186 millió pengő az előzőleg nyert 1184 millióval szemben. Végeredményben mindössze 2 millió pengő az eltérés. Ez az egyező eredmény meggyőzően igazolja, hogy a kerületi nyers átlagárak is egészen jól használható támpontot nyujtanak az értékbecsléshez. Legfeljebb az a probléma vetődhetik még fel, hogy kielégítő nagyságú-e az a forgalom, amelyből a nyers átlagárat kapjuk, illetőleg a csoportátlagokat kiszámítottuk. Kétségtelen, hogy minél homogénebb valamely áru, annál kisebb egysége szükséges, annál kevesebb tömege elég az egész mennyiség értékének felbecsüléséhez. Egy mázsa búza árából könnyűszerrel kiszámítható az ország egész búzatermésének értéke. A házhely, a telek azonban korántsem ennyire egynemű, sőt igen nagy értékhatárok között elhelyezkedő áru. Tanulmányunk során láttuk, hogy az az egész terület, amely a fővárosban évente gazdátcserél, még egy százaléka sincs az egész városhatárnak. Csak kis hányad tehát az, amelynek áralakulását ennél az annyira eltérő jellegű árunál a becslés alapjául vehettünk. Viszont azt is láttuk, hogy egy évtized során alig van valami lényegesebb eltolódás a telekárak tekintetében. Föltehető, hogy normális viszonyok esetén hosszabb időn keresztül, pl. 30—40 év alatt sem változnak jelentősebb mértékben a telekárak, ilyen hosszú idő alatt pedig már elég jelentős hányada cserél gazdát a telekállománynak. Ezért véljük, hogy a 9—10 évi értékforgalom alapján nyert nyersátlagok, illetőleg mérlegelt átlagok felhasználása reális eredményhez vezet, amikor a megfigyelt, bár kis terjedelmű forgalom alapján az egész telekállomány értékének megállapítására teszünk kísérletet.

A mérlegelt vagy csoportátlagok rendszerével egyébként a következőképen történik az egyes kerületek telekállományának felértékelése. Elsősorban az évi telekforgalmat értékcsoportok szerint részleteztük, megállapítva, hogy mennyi esik az 1933—1936. évi forgalomból 0·01—9·99 pengős, 10·00—19·99 pengős, stb. egységáron elkelt területekre. Minden értékcsoportra nézve külön-külön kiszámítottuk a négyszögölenkinti egységárat, majd az egész eladott területnek az ily módon kiszámított csoportegységárakon elkelt hányadát. Példaképen bemutatjuk az I kerület ily módon végzett értékbecslését. (Lásd a 27. számú táblázatot.)

Így állapítottuk meg, hogy az 1933—1936. évben az I. kerületben eladott telekterületnek 41·2%-a 4 pengős átlagos egységáron, 20·2%-a 14 pengős átlagos egységáron, stb. cserélt gazdát. Ezeket az arányszámokat hasonlóképen kiszámítottuk a többi kerületre is, a budai és a pesti oldalra, végül az egész városterületre vonatkozó végeredményekben is. Az évenkinti részletezés elhagyásával csak a négyéves főátlagokat mutatjuk be az itt következő 28. számú táblázaton.

## 27. Az I. kerületben eladott telkek megoszlása értékcsoportok szerint a mérlegelt egységárak kiszámításával.

| Értékcsoport | Az 1933—1936. évi forgalom során az oldalt jelzett értékcsoportba tartozó egységáron elkelt I. kerületi telkek | | | |
|---|---|---|---|---|
| | összes | | négyszögölenkinti egységára | |
| | vételára 1000 P | négyszögöle 1000 négyszögöl | pontosan P | kikerekítve P |
| — 9·99 P ..... | 1.200 | 285 | 4·21 | 4·00 |
| 10·00—19·99 « ..... | 1.994 | 140 | 14·23 | 14·00 |
| 20·00—29·99 « ..... | 1.616 | 66 | 24·47 | 24·50 |
| 30·00—39·99 « ..... | 1.918 | 56 | 34·23 | 34·00 |
| 40·00—49·99 « ..... | 1.434 | 31 | 46·28 | 46·50 |
| 50·00—59·99 « ..... | 1.380 | 26 | 53·05 | 53·00 |
| 60·00—74·99 « ..... | 1.838 | 28 | 65·55 | 65·50 |
| 75·00—99·99 « ..... | 2.794 | 35 | 79·80 | 80·00 |
| 100·00— « ..... | 3.915 | 26 | 150·50 | 150·50 |
| Összesen ..... | **18·088** | **692** | **26·12** | **26·00** |

## 28. A mérlegelt egységárak alakulása kerületenkint és a telekforgalom megoszlása a mérlegelt átlagárak szerint.

| Értékcsoport | Az 1933—1936. évi forgalom alapján kiszámított mérlegelt átlagok[1]) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | I. | II. | III. | I—III. | VII. és X. | Többi pesti | IV—X. | I—X. |
| | kerület pengő | | | | | | | |
| — 9·99 P ..... | 4·00 | 6·50 | 3·50 | 4·00 | 5·00 | 9·00 | 5·50 | 4·00 |
| 10·00—19·99 « ..... | 14·00 | 15·50 | 13·50 | 14·00 | 14·00 | 15·00 | 14·00 | 14·00 |
| 20·00—29·99 « ..... | 24·50 | 23·50 | 23·50 | 24·00 | 23·50 | 22·50 | 23·00 | 24·00 |
| 30·00—39·99 « ..... | 34·00 | 35·00 | 36·50 | 34·50 | 34·50 | 37·50 | 35·00 | 34·50 |
| 40·00—49·99 « ..... | 46·50 | 44·50 | 45·00 | 46·00 | 44·00 | 45·00 | 44·00 | 45·50 |
| 50·00—59·99 « ..... | 53·00 | 55·00 | 54·00 | 53·50 | 54·50 | 53·50 | 54·50 | 53·50 |
| 60·00—74·99 « ..... | 65·50 | 66·00 | 65·00 | 65·50 | 66·50 | 66·00 | 66·50 | 66·00 |
| 75·00—99·99 « ..... | 80·00 | 86·50 | 80·00 | 81·00 | 82·00 | 82·00 | 82·50 | 81·50 |
| 100·00— « ..... | 150·50 | 180·00 | 117·50 | 156·00 | 150·00 | 205·00 | 183·00 | 163·50 |
| Átlagos ár ..... | **26·00** | **57·00** | **9·50** | **21·50** | **37·50** | **84·00** | **48·00** | **24·50** |
| Értékcsoport | Az eladott telkek területéből a fent részletezett mérlegelt átlagáron cserélt tulajdonost (%-ban) | | | | | | | |
| — 9·99 P ..... | 41·2 | 12·0 | 71·9 | 51·2 | 18·6 | 2·1 | 15·0 | 47·2 |
| 10·00—19·99 « ..... | 20·2 | 12·9 | 15·6 | 17·9 | 15·6 | 2·5 | 12·7 | 17·4 |
| 20·00—29·99 « ..... | 9·5 | 18·4 | 6·5 | 8·9 | 19·5 | 28·4 | 21·4 | 10·3 |
| 30·00—39·99 « ..... | 8·1 | 8·1 | 1·8 | 5·7 | 9·1 | 8·3 | 9·0 | 6·0 |
| 40·00—49·99 « ..... | 4·5 | 7·3 | 1·5 | 3·5 | 8·4 | 11·0 | 9·0 | 4·1 |
| 50·00—59·99 « ..... | 3·7 | 8·1 | 1·2 | 3·1 | 7·2 | 5·4 | 6·8 | 3·5 |
| 60·00—74·99 « ..... | 4·0 | 8·8 | 0·5 | 2·9 | 10·7 | 10·4 | 10·6 | 3·8 |
| 75·00—99·99 « ..... | 5·1 | 10·9 | 0·4 | 3·6 | 6·0 | 5·2 | 5·8 | 3·8 |
| 100·00— « ..... | 3·7 | 13·5 | 0·6 | 3·2 | 4·9 | 26·7 | 9·7 | 3·9 |
| Összesen ..... | **100·0** | **100·0** | **100·0** | **100·0** | **100·0** | **100·0** | **100·0** | **100·0** |

[1]) A csoport átlagszámításoknál a fillér-értékeket 50 fillérre kikerekítve számítottuk, éspedig 01—24 fillér = 0 fillér, 25—74 fillér = 50 fillér, 75—99 fillér = 1 P.

A feladat további része már könnyebb volt. Minden kerület egész területét felosztottuk ama százalékos kulcsarány szerint, amely azt mutatja, hogy az illető kerületben eladott telkek összes területéből hány százalék kelt el a csoportátlagokban megjelölt egységárakon. Az így kapott területrészeket megszoroztuk a reájuk vonatkozó átlagos egységárakkal. Az eljárás szemléltetésére ezúttal is az I. kerület példáját mutatjuk be, amelynek 14·88 millió négyszögöles területét a következőképen értékeltük fel.

**29. A mérlegelt átlagok alapján való értékbecslés módja. (Az I. kerület telkeinek értékbecslése.)**

| 1. Mérlegelt átlagárak (1 négyszögöl P | 2. Az 1933—1936-ban eladott telekterületnek hány %-a kelt el az 1. rovatban jelzett átlagáron? | 3. Az egész kerület telekterülete felosztva a 2. rovatban foglalt %-os arány szerint (millió négyszögöl) | 4. A 3. rovatban foglalt területrészek beszorozva az 1. rovatban jelzett mérlegelt átlagokkal (millió pengő) |
|---|---|---|---|
| 4·— P | 41·2% | 6·13 | 24·52 |
| 14·— « | 20·2% | 3·02 | 42·28 |
| 24·50 « | 9·5% | 1·41 | 34·55 |
| 34·— « | 8·1% | 1·20 | 40·80 |
| 46·50 « | 4·5% | 0·67 | 31·16 |
| 53·— « | 3·7% | 0·55 | 29·15 |
| 65·50 « | 4·0% | 0·59 | 38·64 |
| 80·— « | 5·1% | 0·76 | 60·80 |
| 150·50 « | 3·7% | 0·55 | 82·75 |
| 26·— P | 100·0% | 14·88 | 386·88 |

A többi kerület hasonló módon kiszámított eredményeit összegezve a következő táblázaton mutatjuk be.

**30. A budapesti telekterület értékbecslésére vonatkozó eredmények áttekintése.**

| Kerület | Terület (millió négyszögöl) | Nyers egységár négyszögölenkint P | Becsérték (millió P) *a)* a nyers átlagár *b)* a csoportátlag alapján számítva | |
|---|---|---|---|---|
| I. | 14·88 | 26·10 | 388·40 | 384·82 |
| II. | 2·13 | 57·20 | 121·80 | 122·04 |
| III. | 8·87 | 9·50 | 84·50 | 83·91 |
| VII. és X. | 13·39 | 37·50 | 502·50 | 505·84 |
| Többi pesti kerület | 8·11 | 84·— | 681·50 | 680·18 |

**31. A budapesti telekterület értékbecslése a csoport-átlagárak és a kerületi nyers egységárak alapján (1933—1936).**

| városrész | A városrész telkeinek összes becsértéke (millió P) | | | | a | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 3. | 4. |
| | a kerületi becsértékek összegezése alapján | | az egy tömbben az egész városrészre vonatkozó | | rovat-érték | |
| | | | | | az 1. | a 2. |
| | mérlegelt | nyers | mérlegelt | nyers | rovat-érték százalékában | |
| | átlagárakkal számítva | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | | |
| Buda | 591 | 595 | 563 | 561 | 95·3 | 94·3 |
| Pest | 1.186 | 1.184 | 1.032 | 1.032 | 87·0 | 87·1 |
| Budapest | 1.777 | 1.779 | *a)* 1.116 | 1.162 | 62·7 | 65·3 |
| | | | *b)* 1.595 | 1.593 | 89·7 | 89·6 |

*a)* az egész Budapestre vonatkozólag egy tömbben számított értékbecslés alapján.
*b)* a budai és a pesti eredmények összegezése alapján.

Az összefoglaló városi főeredmények a különböző becslési módok alapján a következők: Az összefoglaló végeredmények szerint a legkisebb, 1162 milliós és a legnagyobb, 1779 milliós eredmény között elég jelentős, mintegy 35%-os különbség mutatkozik. Az alacsonyabb érték a főváros egész területére vonatkozó nyers átlagár alapján kihozott eredmény, amely azért ilyen alacsony, mert a becslés alapjául szolgáló forgalomnak mintegy 90%-a a budai oldalra esik, ahol a telekárak általában alacsonyabbak. Az itteni alacsony átlagár nyomja rá a bélyegét az ilyen nyers értékbecslés eredményére is, hiszen a főváros területének csak 55%-a esik a budai oldalra, míg a 45%-os pesti oldal magasabb átlagára a kisebb-arányú forgalom miatt nem érvényesül eléggé átütőerővel. Ha a két városrész nyers átlagárát különválasztjuk s külön számítjuk ki a budai és a pesti oldal értékét, az így kapott becsérték, 1593 millió pengő, már mindössze 10%-kal alacsonyabb annál az értéknél, amelyet a kerületenkint részletesen kiszámított eredmények összegezése mutat.

Igen érdekes ezt a hosszas számításokkal nyert becsértéket az 1918. évi hivatalos értékbecslés eredményével összehasonlítani. Az akkori becslés mintegy 44·5 millió négyszögöles területre vonatkozott, amelynek értékét 4·84 milliárd koronára becsülték. Aranykoronában ez az érték 2·20 milliárdnak, pengő értékben pedig 2·55 milliárd pengőnek felel meg. (1918-ban egy aranykorona = 2·20 koronával, ma egy aranykorona = 1·16 pengővel.)

Az általunk most megállapított legmagasabb érték, az 1·78 milliárd pengő, csak mintegy 70%-a a 20 év előtt hivatalosan megállapított értéknek. Ez is igazolja értékbecslésünk helyességét, mert előző tanulmányunkban — másirányú vizsgálódással — kimutattuk, hogy a magánkézben lévő ingatlanok 1933-ban általában 35%-kal értek kevesebbet, mint a háború idején.

Az 1933. óta bekövetkezett lassú árfejlődés (a nagyobb kiterjedésű olcsó telkeknél) t. i. megnövelte az egész városterület telekértékét, amelyet ezidő szerint kereken 1·8 milliárd pengő értékűre kell becsülnünk, természetesen a felépítmények értékének figyelmen kívül hagyása mellett. *A főváros földje ezek szerint kb. 4 millió kat. hold átlagos minőségű mezőgazdasági termőföld értékével egyenlő*, ami az egész magyar szántóföldi területnek egy negyedrésze. Mivel a főváros egész szárazföldi területe kb. 30.000 kat. hold, ennek a területnek minden holdja kb. 135-szörösen drágább átlag mint egy hold szántóföld. A mezőgazdasági földbirtokok átlagos ára ugyanis az 1933/34. évben 452 pengő volt országos viszonylatban.

A Székesfővárosi Telekértéknyilvántartó Hivatal 1928-ban 1940 millió pengőre becsülte a főváros egész telekértékét. A mi mostani eredményünk mindössze 7%-kal alacsonyabb ennél a hivatalos becslésnél. Minthogy 1929/30-ban a telekárak fejlődése már megállt, az akkori összes érték 1900 millió pengőnél nem volt több. Ehhez viszonyítva a mostani értékbecslés csak mintegy 5%-kal alacsonyabb. Ugyanezt az eredményt láttuk a telekegységárak vizsgálatánál is, amely szerint az 1933/36. évi átlagos árszínvonal mindössze 5—10%-kal volt alacsonyabb, mint a gazdasági válság kitörése előtt, amikor a budapesti telekárak a háború utáni legmagasabb szintet érték el.

Mint említettük, ez az értékbecslés kizárólag a főváros építési célra felhasználható területének becslésére vonatkozik. Az *épületek értéke nem szerepel* az 1·8 milliárd összegű eredményben, viszont az a telekterület, amelyeken a házak állanak, fel van becsülve. Fellner Frigyes Magyarország nemzeti vagyonának felértékelése során (l.: Magyar Statisztikai Szemle 1929. évi 288. l.) azt találta, hogy Budapest összes épületeinek értéke 2·88 milliárd pengő. Ebből az értékből mintegy 330 millió pengőt levonva a telkek értékére, (amelyet egyébként — tapasztalat szerint — az épület értéke rendszerint nagyrészben abszorbeál) azt találjuk, hogy

| | | |
|---|---|---|
| a budapesti építőterület becsértéke ..... | 1·80 | milliárd P |
| a budapesti épületek becsértéke ..... | 2·50 | « « |
| vagyis a főváros egész ingatlanállományának értéke. | 4·30 | « « |

szélesebb határok között becsülve 4—5 milliárd pengő. Ezzel szemben a berlini ingatlanok összes értékét 1936-ban 16·70 milliárd pengőre becsülték. (L.: Városi Szemle 1936. évi 947. lapján a »Mennyit ér Berlin?« c. közleményt.) Tudnunk kell ehhez, hogy Berlin egész területe 88.360 ha, Budapesté csak 19.444.28 ha[1]). Ez a különbség egymagában is indokolná az ingatlanérték négyszeres magasságát Berlinre nézve. De a népesség is kb. négyszer nagyobb Berlinben, mint Budapesten. Mindebből

[1]) Budapest Székesfőváros Statisztikai Zsebkönyve, 1937. 15. és 278. l. Szerk. *Dr. Illyefalvi I. Lajos.*

arra következtethetünk, hogy az ingatlanok átlagos ára Berlinben sem nagyobb mint Budapesten. Ez viszont azt jelenti, hogy az itteni ingatlanárak — legalább is a német városokhoz viszonyítva — rendkívüli magas színvonalon állanak. A magas ingatlanárakat csak magas lakbérek mellett lehet fenntartani, ami viszont a jövedelemelosztási viszonyok kedvezőtlen alakulását vonja maga után. Ismeretes, hogy a budapesti lakásbérek milyen súlyosan nehezednek nemcsak a családi háztartásokra, hanem az ipar és kereskedelem tevékenységére is az üzlethelyiségek magas bére miatt. E tekintetben még rendkívül súlyos kötelességei vannak egy szociálisabb szellemű társadalom- és gazdaságpolitikának, különösen, ha arra gondolunk, hogy a háztulajdon elosztása nem minden tekintetben megnyugtató a polgárság rétegeződése szempontjából.

### 7. Az értékbecslés ellenőrzése a főváros községi vagyonleltárában lévő telkek hivatalos értékbecslése alapján.

Amikor a fővárosi telekterület egészének értékbecslésével foglalkozunk, helytelen lenne figyelmen kívül hagyni a községi vagyonleltárban szereplő nagykiterjedésű beépítettlen területek hivatalos értékbecslésének eredményeit. Annál is inkább, mert a főváros területének mintegy 30%-a a községi vagyonleltárhoz tartozik és ez a nagy telekterület a legkülönbözőbb közigazgatási kerületekben szétszórva fekszik.

A főváros Duna-felület nélkül és az utcák, terek, stb. közterülete nélkül számított egész beépíthető földje 17.023 ha, vagyis 29.595 kat. hold, azaz 42·38 millió négyszögöl. Ebből a területből az 1936. évi vagyonleltár szerint 14·27 millió négyszögöl volt városi birtok. Az 1934. évi 14·05 millió négyszögöles községi területnek 11·95 millió négyszögöles része volt beépítettlen telek, amelynek összes becsértéke 298·2 millió pengő volt, míg a 2·10 millió négyszögölnyi beépített községi területé, természetesen az épületekkel együtt, 728·3 millió pengő. Ezek szerint egy négyszögöl községi tulajdont képviselő beépítettlen telekterület nyers átlagára 1934-ben 24·93 pengő volt, az 1930—1934. évi átlag szerint 24·82 pengő, ami alig különbözik attól a 24·50 pengős egységártól, amelyet az 1933—1936. évi piaciforgalom árelemzése alapján nyertünk. Ha az üres községi területek 298·2 milliós pengős becsértékét az egész fővárosi területre átszámítjuk, 1·18 milliárd pengős értéket kapunk. Ha pedig a 24·82 pengős egységárat szorozzuk be az egész területtel, az eredmény 1175 millió pengő, amely alig különbözik a főváros egész telekterületére nézve a forgalmi *nyers átlagár* alapján nyert 1162 millió pengős legalacsonyabb eredményünktől.

Ezek az adatok is igazolják tehát számításaink megbízhatóságát, bár a részletes számítások eredményeként, mint láttuk, végeredményben 1·8 milliárd pengőre becsültük a főváros egész telekértékét. Ez érthető is, ha

tudjuk, hogy a főváros birtokában lévő nagykiterjedésű erdőterületek, szántóföldek, temetők, gyakorlóterek, stb. átlagos négyszögölenkinti egységára jóval alacsonyabb, mint a magánosok kezén lévő telekparcellák értéke.

Ha kerületenkint hasonlítjuk össze a községi vagyonleltárban szereplő telkek egységárát a szabadforgalomban tulajdonost cserélt ingatlanok egységáraival, néhol igen lényeges különbségeket látunk. Így az I. kerületben fekvő községi birtokok átlagos egységára 14·52 pengő volt az 1930—1933. évi becsérték szerint, ugyanakkor a szabadforgalmi egységár 26—34 pengő között váltakozott. A III. kerületben 7 pengős a községi birtokok telekára, a szabadforgalmú telkeké átlag 9·50 pengő. Bár egyes kerületekben magasabb becsértékűek a községi telkek, mint a magántulajdonban lévők, de ezek az egész területnek csak kis hányadát képviselik. A nagykiterjedésű s még parcellázatlan, lakatlan községi területek alacsony átlagára végeredményben leszorítja a községi tulajdonban lévő *egész* terület átlagárát. Az 1930—1934. években a következőképen alakult a kétféle telekkategória nyers átlagára:

| Év | Szabadforgalomban eladott telkek négyszögölenkinti nyers átlagára pengőben | Községi tulajdonban lévő telkek |
|---|---|---|
| 1930 | 27·— | 24·73 |
| 1931 | 31·— | 24·86 |
| 1932 | 29·30 | 24·86 |
| 1933 | 24·20 | 24·72 |
| 1934 | 22·50 | 24·93 |

Csak az utolsó két évben *magasabb* tehát a községi telkek becsértéke, mint a szabadforgalomban gazdát cserélő területeké, aminek egyszerű technikai magyarázata az, hogy a községi vagyonbecslés nem követi elég rugalmasan a piaci árak hanyatlását.

Egyébként nemcsak a hivatalos értékbecslés adatai erősítik meg a mi magánadatgyüjtésünk eredményeit, hanem fordítva, *az általunk feldolgozott ingatlanpiaci értékadatok is megerősítik a hivatalos értékbecslés helyességét és realitását.* Az 1933—1936. évi forgalom számbavétele alapján mi 24·50 pengő értékűnek találtuk egy-egy négyszögölnyi budapesti telek egységárát, az 1930—1934. évi hivatalos értékbecslés viszont 24·82 pengőre becsülte egy négyszögöl községi birtokot képező telekterület becsértékét. *Annak ellenére, hogy a két eredmény egymástól teljesen független számításokon alapul, mindössze néhány fillérnyi eltérés mutatkozik bennük.*

Minthogy a főváros területének 30%-át képviselő községi telekvagyon értékét ezek szerint nyugodtan elfogadhatjuk a hivatalos értékbecslés összegével, a magántulajdonban lévő 70%-nyi terület értékbecslésével kellene még külön foglalkoznunk. Ebből is le kell vonni a 2·1 millió négyszögölnyi beépített községi területet. Az így megmaradó 33·33 millió négyszögölnyi *nem községi*

terület részletes becslésének eredménye 1191·8 millió pengő. Ehhez hozzáadva a községi üres telkek 298·2 millió pengős becsértékét és a 2·1 milliónyi beépített terület — négyszögölenkint átlag 100 pengővel felvett — telekértékét,[1]) az összesített eredmény kereken 1·7 milliárd pengő, amelyből községi vagyon 0·5 milliárd, nem községi 1·2 milliárd pengő. Jelentéktelen eltéréssel ez az eredmény is egyezik korábbi számításunkkal, amelynek legmagasabb eredménye 1·78 milliárd pengő volt a város egész területére nézve. Az 1·7 milliárd pengős ingatlanértéknek 70·1%-a esik a nem községi vagyonra és 29·9%-a a községi birtokok értékére. Ez a részesedési arány egészen pontosan egyezik a terület-részesedéssel, amely szerint. mint láttuk, az egész fővárosi területnek 29·7%-a volt községi vagyon. Átlagban tehát a községi telekterületek sem értékesebbek, mint a szabadforgalomban tulajdonost cserélő telkek, mert bár a főváros nagykiterjedésű városszéli területei nem képviselnek olyan értéket, mint a lakottabb belső területek, viszont e belső városrészeken is elég jelentős és magas forgalmi értékű területek vannak a főváros birtokában. Ezek a szélsőséges értékek az átlagos egységárban végeredményben kiegyenlítik egymást.

A községi vagyonleltárban szereplő ingatlanok régebbi időre visszanyúló értékbecslése alapján módunk van arra is, hogy *néhány évtizedre visszamenőleg áttekintsük a fővárosi telekárak alakulását.* Ezek, mint már említettük, csak hosszabb időn keresztül mutatnak lényegesebb változást, mert a szinte észrevételenül történő áremelkedés eredménye csak nagyobb időközökben okoz jelentős árkülönbségeket. Igen becses adalékkal igazolja ezt a tényt dr. *Wildner* Ödön cikkének[2]) 2. táblázata, amely a főváros zárszámadásai és a Székesfővárosi Statisztikai Évkönyvek alapján kimutatja a községi tulajdonban lévő üres telkek területének és becsárának alakulását 1874-től 1935-ig. A táblázat adatait pengőértékre és négyszögölekre átszámítva azt találjuk, hogy

| Év | Egy négyszögöl üres telek átlagos ára volt | Év | Egy négyszögöl üres telek átlagos ára volt |
|---|---|---|---|
| 1874-ben ..... | 5·41 P | 1905-ben ..... | 13·20 P |
| 1876-ban ..... | 5·28 « | 1910-ben ..... | 16·36 « |
| 1880-ban ..... | 4·73 « | 1913-ban ..... | 15·53 « |
| 1885-ben ..... | 7·19 « | 1915-ben ..... | 15·36 « |
| 1890-ben ..... | 9·30 « | 1918-ban ..... | 15·43 « |
| 1892-ben ..... | 11·40 « | 1930-ban ..... | 23·66 « |
| 1895-ben ..... | 12·03 « | 1935-ben ..... | 19·32 « |
| 1900-ban ..... | 12·40 « | 1936-ban ..... | . « |

[1]) E számítás alapja, hogy a beépített területek négyszögölenkinti nyers átlagára kb. 14-szerese az üres területekének. Ebből tízszeres érték vehető a felépítmény értékére, négyszeres a telekértékre. Az üres telkek négyszögöle pedig kb. 25 pengő volt.

[2]) *Dr. Wildner Ödön:* A főváros ingatlantulajdona. Városi Szemle. 1938. 11. o.

Meg kell jegyeznünk, hogy a főváros vagyonleltárában szereplő üres telkek állománya *nem mindig ugyanaz* az egymást követő vagyonbecslésnél, vagy értékszámításoknál. Vétel és eladás, illetőleg más jogügyletek révén a főváros birtokában lévő telekállomány szinte napról-napra változik. Emiatt a nagyobb időközökben eszközölt értékbecslés rendszerint nem ugyanazokra a telkekre vonatkozik, még ha a felbecsült telkek összes területe egyébként nagyjából egyezik is. A főváros telekpolitikáját régóta az az elv vezeti, hogy az olcsón (nagyban) vásárolt telkek lehetőleg a főváros kezében »érjenek meg« betelepítési célokra. Ezért a már »megért« telkek eladása után újabb, rendszerint olcsóbb telkek vásárlásával állítja helyre a főváros a telekállományt, miáltal az *egész* állomány becsértéke természetesen csökken, illetőleg nem mutat emelkedést. Ezért látjuk, hogy az egymáshoz közeleső időkből származó becsléseknél a becsérték gyakran hanyatlik. 1876-ban például 5·28 pengő, 1880-ban 4·73 pengő volt egy négyszögöl községi telekterület becsértéke, 1910-ben 16·36 pengő, 1913-ban 15·53 pengő, tehát bizonyos, bár csak látszólagos, értékhanyatlás mutatkozik, Ugyanez a helyzet az 1930. és az 1935. évi becsértéknél is. Itt a 20·40 pengős átlagár 16·65 pengőre esett, míg ugyanakkor a szabadpiaci forgalomban kialakult áraknál 27·00 pengőről 29·30 pengőre emelkedett egy-egy négyszögölnyi terület átlagára.

Nagyobb időközöket áttekintve mégis állandó értékemelkedést látunk a telekáraknál. Tízéves időszakonkint áttekintve az árakat, azt látjuk, hogy 1880-ban 4·73 pengő, 1890-ben 9·30 pengő, 1900-ban 2·40 pengő, 1910-ben 16·36 pengő, 1930-ban 20·40 pengő volt egy-egy négyszögöl községi telek nyers átlagára. Az 50 év alatti átlagos áremelkedés 330%-nak felel meg, ami azt jelenti, hogy az átlagos telekár — a községi birtokban lévő telkek becsértékének fejlődését véve alapul — 50 év alatt 4·3-szorosra emelkedett. Az évenkinti átlagos árfejlődés 6·6%-ot jelent e félszázados időszak alapulvétel mellett. Ez a 6·6%-os előrelátott, biztos értékfejlődés tehát jóval kedvezőbb kamatozását jelenti az ingatlanvásárlásba fektetett tőkéknek, mint a kockázatosabb liquid elhelyezés. Ez a nyereségtöbblet volt mindenkor a telekpiaci spekuláció alapja, bár ez a spekuláció nemcsak a telkek természetes érdeklődését aknázza ki nyereségének biztosítása érdekében. Mint Molnár Béla dr. megjegyzi[1]), a háború előtt a fővárosban a telkek adásvétele valósággal az üzérkedés tárgya lett.

Ha az 50 éves időszakot 10 éves szakaszokra bontjuk, az évenkinti átlagos értéknövekedés 1880—1890 között 9·65%, 1890— '00 között 3·32%, 1900—1910 között 3·18%, 1910—1930 között 1·24% volt.

[1]) »Telekpolitika« c. cikkében. Városi Szemle 1938. 36. l.

Ez arányszámok szerint tehát az árfejlődés *degresszív* jelleget mutat, s a legutolsó évtizedekben jóval kisebb arányú, mint a mult század 80-as éveiben volt, amikor a népesség is legrohamosabban gyarapodott Budapesten. Itt is utalnunk kell azonban arra, hogy ez a degresszív áralakulás jórészben annak tulajdonítható, hogy az újabban szerzett, nagykiterjedésű, de alacsonyabb átlagértékű telkek becsértéke leszorítja az egész községi telekállomány átlagos értékét, ami nem jelenti a községi kézben lévő többi telkek árának *tényleges* áresését, illetőleg árfejlődésének ilyen degresszív jellegét. Ebből a szempontból ugyanis a szabadpiaci forgalomban kialakuló árak jobb tájékoztatással szolgálnak, mint a főváros vagyonleltárában szereplő ingatlanok becslése a községi leltárban szereplő telekállomány folytonos változása miatt.

Világosan igazolja e szempont helyességét a községi tulajdonban lévő *beépített* ingatlanok becsérték-alakulásának vizsgálata. *Dr. Wildner* adatai szerint (l.: id. hely 12—13. l.) a beépített ingatlanok egy négyszögölnek 1874. évi becsértéke 114·30 pengő volt, 1935-ben pedig csak 44·00 pengő, amiatt, mert a főváros tulajdonában lévő beépített ingatlanok területe 60 év alatt csaknem 24-szeresre nőtt (0·32 millió m² 7·60 millió m²-re). A becsérték fejlődése ezidő alatt csak kb. 9-szeres volt. Itt sem az épületek becsértéke esett vissza, (bár a régi, elavult épületeknél ez is bekövetkezik) hanem amiatt állt elő az átlagos értékcsökkenés, mert a beépített ingatlan-állomány-leltárba újabban nagykiterjedésű telekkel bíró, nagy területeken álló épületek is kerültek, amelyeknek a területegységre számított értéke természetszerűleg alacsonyabb.

## 8. Néhány adat a beépített ingatlanok áralakulásáról.

A telekárak alakulásának részletes vizsgálata után némi tájékoztatás érdekében a beépített ingatlanok áralakulásáról is közlünk néhány részletet az 1937. évi ingatlanforgalom alapján. Ez évben 545 *beépített* ingatlan cserélt gazdát a fővárosban, amelyek számának kerületi elosztását és értékcsoportok szerinti elhelyezkedését következő 32. számú táblázatunk szemlélteti.

Ez az 545 ingatlan 26·22 millió pengős értékben cserélt gazdát, összes területe 95·200 négyszögöl volt. Az egy négyszögölre eső egységár tehát 275 pengő, több mint tízszer nagyobb, mint az üres telkek ez évi átlagára. (25·30 P.) Ebben a magas egységárban benne van az épületek értéke is, ami eléggé indokolja a tízszeres különbséget.

**32. A forgalombakerült beépített budapesti ingatlanok értékcsoportok szerint. (1937.)**

| Kerület | Az egyes közigazgatási kerületekben eladott pengő értékű beépített ingatlanok száma | | | | | | | | | | Összesen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | —10.000 | 10.001—20.000 | 20.001—30.000 | 30.001—40.000 | 40.001—50.000 | 50.001—60.000 | 60.001—100.000 | 100.000—200.000 | 200.001—1,000.000 | 1,000.001— | |
| | a) *Szám szerint.* | | | | | | | | | | |
| I. ..... | 54 | 27 | 28 | 20 | 14 | 11 | 22 | 6 | 5 | — | 187 |
| II. ..... | 8 | 11 | 13 | 4 | 7 | 1 | 16 | 10 | 1 | — | 71 |
| III. ..... | 29 | 39 | 19 | 5 | 5 | 2 | 4 | 3 | — | — | 106 |
| I—III. ..... | 91 | 77 | 60 | 29 | 26 | 14 | 42 | 19 | 6 | — | 364 |
| IV—X. ..... | 36 | 35 | 18 | 15 | 10 | 7 | 26 | 18 | 15 | 1 | 181 |
| I—X. ..... | 127 | 112 | 78 | 44 | 36 | 21 | 68 | 37 | 21 | 1 | 545 |
| | b) *Százalékos megoszlás szerint.* | | | | | | | | | | |
| I. ..... | 28·9 | 14·4 | 15·0 | 10·7 | 7·5 | 5·9 | 11·7 | 3·2 | 2·7 | — | 100·0 |
| II. ..... | 11·3 | 15·5 | 18·3 | 5·6 | 9·9 | 1·4 | 22·5 | 14·1 | 1·4 | — | 100·0 |
| III. ..... | 27·4 | 36·8 | 17·9 | 4·7 | 4·7 | 1·9 | 3·8 | 2·8 | — | — | 100·0 |
| I—III. ..... | 25·0 | 21·2 | 16·5 | 8·0 | 7·1 | 3·8 | 11·5 | 5·2 | 1·7 | — | 100·0 |
| IV—X. ..... | 19·9 | 19·4 | 9·9 | 8·3 | 5·5 | 3·9 | 14·4 | 9·9 | 8·3 | 0·5 | 100·0 |
| I—X. ..... | 23·3 | 20·6 | 14·3 | 8·1 | 6·6 | 3·9 | 12·4 | 6·8 | 3·8 | 0·2 | 100·0 |

Ha az 545 beépített ingatlant értékcsoportok szerint részletezzük, meg lehet állapítani, hogy

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| — | 10.000 P értékű volt ..... | 127 | ingatlan | vagyis | 23·3% |
| 10.001— | 20.000 « « « ..... | 112 | « | « | 20·6% |
| 20.001— | 30.000 « « « ..... | 78 | « | « | 14·3% |
| 30.001— | 40.000 « « « ..... | 44 | « | « | 8·1% |
| 40.001— | 50.000 « « « ..... | 36 | « | « | 6·6% |
| 50.001— | 60.000 « « « ..... | 21 | « | « | 3·9% |
| 60.001— | 100.000 « « « ..... | 68 | « | « | 12·4% |
| 100.001— | 200.000 « « « ..... | 37 | « | « | 6·8% |
| 200.001— | 1,000.000 « « « ..... | 21 | « | « | 3·8% |
| 1,000.001— | « « « ..... | 1 | « | « | 0·2% |
| | Összesen ..... ..... | 545 | ingatlan | vagyis | 100·0 |

E csoportosításból kiderül, hogy a budapesti piacon forgalombakerült *beépített* ingatlanok 73%-ának értéke 50.000 pengő alatt marad. Százezer pengőn felüli értékű ingatlan csak 11%-os arányban szerepel az eladott ingatlanok között.

A budai és a pesti oldal e tekintetben is erősen *eltérő* jelleget mutat. Pesten nagyobb arányú az 50 ezer és a százezer pengőn felüli értékben eladott házak száma. Budán a kisebb családi házak és villák nagyobb-arányú forgalma miatt az ingatlanoknak 78%-a volt olcsóbb 50.000 pengőnél, Pesten csak 63%. Viszont a pesti oldalon a házak 19%-a, a budai oldalon csak 7%-a haladta meg a százezer pengős vételárat. Legmagasabb a kisértékű házak aránya a III. kerületben, 91·5%. Az I. kerületben 76·5%, a II.-ban 60·6% ez az arány. Viszont a százezer pengőn felüli értékek aránya a II. kerületben 15·5, az I.-ben 5·9, a III.-ban csak 2·8%. Ez arányszámoknak megfelelően a II. kerületben 52.600 pengő volt a beépített ingatlanok átlagos vételára, az I. kerületben 39.100 pengő, a III.-ban 23.600 pengő. A legmagasabb egységárakkal az V., továbbá a IV. és VIII. kerületben találkozunk.

Ezek az értékek általában összhangban vannak azokkal a megfigyeléseinkkel és ismereteinkkel, amelyek a budapesti lakóházak kerületek szerint változó nagyságáról szólanak. A beépített ingatlanok áralakulásának részletes elemzése azonban a közelebbi lényeges adatok ismerete nélkül nem vezetne értékes eredményekre.

## 9. Külföldi nagyvárosok telekárai.

Ha azt keressük, hogy egy nagyváros telekpiaci árai magasak-e vagy alacsonyak, *objektív* és *viszonylagos* szempontból vizsgálhatjuk a kérdést. Az objektív-irányú vizsgálat jórészt csak *elméleti* jellegű eredményekhez vezethet. Azt kell itt megállapítani, mekkora lehet az a tőke, amelyet egy bizonyos ingatlanba fektetve, előreláthatólag kellően gyümölcsöztetni lehet. Ez a tőke két részre oszlik: a telek és a felépítmény árára. Az eladó részéről minél magasabb telekár elérése a cél. A kereslet részéről csak annyit lehet a telekért kínálni, mennyi a gyümölcsözően elhelyezhető tőkéből — a felépítmény költségeinek levonása után — a telekre juthat. Ezért alakulnak ki a belső városrészeken, ahol a lakás- és üzlethelyiség utáni kereslet összpontosul, szinte hihetelen összegű telekárak. A népsűrűség és az üzleti forgalom csökkenése irányában a telekárak is arányosan hanyatlanak.

Azt, hogy *viszonylagosan* magasak-e az egy város területén kialakuló telekárak, más külföldi nagyvárosok telekpiaci áraival való összehasonlítás útján mérhetjük le. A telekárak rendszeres megfigyelése azonban a külföldi nagyvárosokban is meglehetősen hézagos. Néhány adat alapján mégis megkísérelhetjük a budapesti és a külföldi telekárak vázlatos összehasonlítását.

*Bécs* városának ingatlanforgalmáról semmi adatot nem találunk az ottani statisztikai évkönyvekben. Az évkönyv csupán a város tulajdonában lévő telekterületekről közöl adatot, de ezt is minden értékjelzés nélkül.

*Prága* város ingatlanforgalmáról elég jól részletezett adatokat közöl az 1926—1929. évi városi évkönyv. Eszerint Prága területe 1929-ben 17.210·1 ha volt, (Budapesté a Duna nélkül 18.686·32 ha) amelyből azonban 80·5% »termő« területnek van jelezve, 8·2% beépült és 10·3% közterület volt.[1]) Az itt kimutatott ingatlanforgalom az élők közötti és a halálesetből származó öröklési esetek számát együttesen tünteti fel. Ez az ingatlanforgalom a jelzett években a következő volt:

| Év | Átruházások száma | Terület 1000 négyszögöl | Összes vételár millió P | Négyszögölenkint egységár |
|---|---|---|---|---|
| 1926 | 1.450 | 479·1 | 12·38 | 25·80 |
| 1927 | 2.009 | 988·8 | 19·80 | 20·— |
| 1928 | 1.797 | 673·0 | 17·85 | 26·55 |
| 1929 | 1.913 | 695·1 | 19·87 | 28·60 |

Az eredeti adatok forrásunkban m²-ben és csehkorona értékben vannak közölve. Ezeket négyszögölre és egykorú pengőértékre számítottuk át. (3·597 m² = 1 négyszögöl, 100 csehk. = 16·91 P.) Az egyes közigazgatási kerületekben itt is nagy eltéréseket látunk a telekegységárak tekintetében. A négy évi összesített nyers átlagár 24·61 pengő. Ennél magasabb egységárakkal találkozunk az I—VII. kerületben (Belváros), a XII—XI., X. és XIX. kerületben. A belvárosi átlagár 119·60 pengő, a XII. kerületi 61·00 pengő, a többi kerületeké 33—34 pengő. Az átlagon aluli egységárakat mutató kerületekben 11 pengőtől 23 pengőig váltakoznak a telekárak. Általában a népsűrűséggel arányosan csökkennek ezek az egységárak, bár kivételekkel úgy az átlagon aluli, mint az azon felüli telekárakat mutató városrészekben is találkozunk.

A budapesti adatokkal csak az 1929-es prágai telekárat tudjuk összehasonlítani, amely 28·60 pengő volt az akkori budapesti 30·40 pengővel szemben. Általában tehát kb. ugyanolyan magasságú telekárakat találunk ebben az évben Prágában, mint Budapesten. A csekély különbség talán a magasabb budapesti népsűrűségnek tulajdonítható (56·8, a prágai 48·4-gyel szemben.). A prágai telkek átlagos *nagysága* kisebb, mint a budapestieké, tehát itt jobban el van aprózódva a föld, minthogy a városi jellegű település is sokkal messzebb időre nyúlik vissza, mint Budapesten. A telekforgalom is sűrűbb, intenzívebb. Az évenkint eladott telekterület 1·48%-a a prágai városterületnek, Budapesten (az 1933—1936. évben) csak 0·52% Még, ha

[1]) (Annuaire Statistique de la Ville de Prague, 1926—1929. 9. és 318. o.)

tekintetbe vesszük is, hogy a budapesti adatokban nincs benne az öröklés és más nem visszterhes jogügylettel tulajdonost cserélő telkek területe, sőt az adásvételi szerződéssel eladott területek is hiányosan szerepelnek, legalább *kétszer* olyan arányúnak találjuk a prágai ingatlanpiacon az adásvételi forgalom *sűrűségét*, mint Budapesten.

*Berlin* ingatlanforgalmáról csak annyit tudunk, hogy negyedévenkint hány beépített és hány üres telek cserél gazdát, de ezeket sem részletezhetük a különböző *jogcímek* szerint. Bár az adatok kerületek szerint is részletezve vannak, de sem a telkek kiterjedéséről, sem áráról nem találunk az évkönyvekben adatot. Annyi megállapítható, hogy itt is a tavaszi és a nyári hónapok féléve során kerül eladásra a telkeknek mintegy kétharmad része. A Városi Szemle már említett közleménye szerint Berlinben összesen 136.000 ingatlan van, amelyek összes értéke 12·25 milliárd R. M. A belső városrészek ingatlanai itt is sokkal értékesebbek, mint a városszéleké.

A *Vierteljahrshefte z. Stat. d. Deutschen Reichs* c. kiadványban, valamint a *Wirtschaft und Statistik* c. folyóiratban újabban a legnagyobb német városok ingatlanpiaci forgalmáról igen jól tájékoztató adatokat találunk. E kiadványok 51 városról közlik az eladott ingatlanok számát, különválasztva a beépített és üres telkeket, közölve ezek területét, összes és négyszögölenkinti egységárát. Az 1933—1936. évekről szóló összesített adatok a következők:

| Év | Telekeladások száma | Területe 1000 m | Területe 1000 □-öl | Ára 1000 R. M. | Ára 1000 P | □-ölenkinti egységár P |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1933 ..... | 17.128 | 25·43 | 7·07 | 61·04 | 83·20 | 11·80 |
| 1934 ..... | 20.067 | 30.05 | 8·36 | 89.03 | 121·20 | 14·50 |
| 1935 ..... | 23.265 | 50·10 | 13·90 | 141·05 | 192·20 | 13·80 |
| 1936 ..... | 25.457 | 48·83 | 13·48 | 165·30 | 225·20 | 16·70 |
| **Átlag ..... | **21.480** | **38·60** | **10·70** | **114·11** | **155·45** | **14·53** |

A német városokban eladott telkek átlagos nagysága 400—600 négyszögöl között váltakozik. Nálunk 1929—1933-ban átlag 422 négyszögölesek voltak az eladott telkek. 1933-ban, amikor a legmagasabb volt az átlag, 455 négyszögöles volt egy parcella átlagos nagysága. A német városokban, amikor a legkisebb volt az átlagos nagyság, 410—420 között állott. A fővárosi lakóterület tehát sokkal inkább el van aprózódva, mint a német városok területe, ahol — úgy látszik — szigorúbb előírások szabják meg az újabban forgalomba került.

Berlin város ingatlanforgalmáról ezekben a kiadványokban sem találunk érték- és területi adatokat. Ilyen adatok csak a következő 37 nagy német városra nézve találhatók forrásunkban:

| Város | Lakosok száma millió | 1 négyszögöl telekterület átlagos ára pengő |
|---|---|---|
| Hamburg | 1·13 | 26·10 P |
| Köln | 0·76 | 15·50 « |
| München | 0·74 | 25·90 « |
| Leipzig | 0·71 | 12·20 « |
| Essen | 0·65 | 29·40 « |
| Dresden | 0·64 | 19·50 « |
| Breslau | 0·63 | 13·50 « |
| Frankfurt a M. | 0·56 | 17·50 « |
| Dortmund | 0·54 | 17·80 « |
| Düsseldorf | 0·50 | 22·70 « |
| Hannover | 0·44 | 18·30 « |
| Duisburg | 0·44 | 33·70 « |
| Stuttgart | 0·42 | 42·80 « |
| Nürnberg | 0·41 | 18·30 « |
| Wuppertal | 0·41 | 9·50 « |
| Chemnitz | 0·35 | 16·30 « |
| Gelselkirchen | 0·33 | 9·40 « |
| Bremen | 0·32 | 27·20 « |
| Königsberg | 0·32 | 17·30 « |
| Bochum | 0·31 | 8·30 « |
| Magdeburg | 0·31 | 6·29 « |
| Mannheim | 0·28 | 16·40 « |
| Stettin | 0·27 | 18·90 « |
| Kiel | 0·22 | 10·20 « |
| Halle | 0·21 | 11·90 « |
| Kassel | 0·18 | 22·30 « |
| Krefeld | 0·17 | 6·— « |
| Achen | 0·16 | 20·50 « |
| Wiesbaden | 0·16 | 9·53 « |
| Mainz | 0·14 | 9·72 « |
| Mülheim | 0·13 | 8·28 « |
| Lübeck | 0·13 | 30·30 « |
| Freiburg | . | 13·10 « |
| Ludwigshafen | . | 11·10 « |
| Oldenburg | . | 2·72 « |
| Trier | . | 4·50 « |
| Waldsbeck | . | 9·60 « |
| Átlag | | 13·80 P |

Ez a felsorolás a német városok lélekszámának nagyságrendjében tartalmazza az üres telkek négyszögölenkinti egységárát pengőértékre átszámítva. Hamburgban, amely Berlin után (a régi) Németország legnagyobb városa volt, 26·10 pengős átlagárat találunk az 1935. évi forgalomban. A következő legnagyobb városokban igen különböző az egységár, de Leipzig és Breslau kivételével mindenütt magasabb, mint a 37 városra vonatkozó átlag. A kisebb,

— de magyar városainkhoz képest elég tekintélyes — német városokban azok a városok kivételek, ahol a nyers átlagár *fölötte* áll az átlagnak. A telekár sokkal inkább a népsűrűség, mint a lélekszám függvénye. Ez lehet a magyarázata annak, hogy a német városokban sem követi az egységárak sorrendje a lélekszám szerinti városrendet.

## 10. Befejezés.

Az a kilenc esztendő, amelynek budapesti ingatlanpiaci forgalmát a Magyarság közleményei alapján előző és mostani tanulmányunk során megfigyeltük, a háború utáni magyar gazdaságtörténetnek egyik jellegzetes időszakát fogja át. Megfigyelésünk kezdetén (1929. elején) az 1926-ban kezdődő gazdasági konjunktúra már túljutott csúcspontján és a gazdasági depresszió első jelei mutatkoznak. Az árak emelkedése, amely 1926-tól 1929-ig szakadatlanul növekvő indexszámokban mutatkozott, ebben az időpontban már megállt. Az ingatlanpiacon az 1929. év I. felében még alig volt észrevehető az árdepresszió. A budapesti ingatlanárak 1928. II. felében és 1929. I. felében álltak a háború utáni időkben a legmagasabb színvonalon. Az 1929. év I. felében az átlagos budapesti telekegységár 34 pengő volt, a II. félévben már csak 28 pengő.

Mivel a Magyarság részletes ingatlanpiaci közlései csak 1929 márciusában indultak meg, az 1926-tól 1929-ig tartó gazdasági fellendülés ingatlanpiaci árviszonyait nem kísérhettük figyelemmel. Adatgyüjtésünk első időszaka ennek az árfejlődésnek s egyáltalában az ingatlanárak háború utáni árfejlődésének csak végső eredményeit rögzíthette meg. Annál szorosabban nyomon követhettük azonban az árfejlődést az 1929-től 1933 végéig tartó depressziós időszak és az 1934-ben megindult s az 1937-ben is tartó kibontakozási időszak folyamán. Előző tanulmányunk a gazdasági válság éveinek (1929—1933.) ingatlanpiaci forgalmát vizsgálta, ez a mostani a válságból való lassú kiemelkedés és gazdasági javulás négy évének (1934—1937) ingatlanforgalmát vette a rendelkezésre álló nem hivatalos jellegű adatok alapján beható elemzés alá.

Arra a kérdésre, hogy alkalmas megfigyelési terület-e az ingatlanpiaci forgalom a konjunkturális változások vizsgálatára, tanulmányunk eredményei alapján határozottan azt felelhetjük, hogy alkalmas. Bármennyire eltérő jellegűek is az ingatlanforgalomban szereplő városi telkek érték, nagyság, fekvés, közművekkel való ellátottság, stb. tekintetében, a nagy gazdasági változásokat áralakulásuk mintegy összefolyó képben mégis híven tükrözteti. Ha az ingatlanforgalom keretei és az áralakulás nem is reagálnak olyan gyorsan és érzékenyen az általános gazdasági helyzet változására, mint a tőzsdei árfolyamok indexe, sok tekintetben mégis jellegzetes az ingatlanpiac viselkedése ezekkel a változásokkal szemben. Azt mondhatnók, hogy nem a

gyors és felszínes, mint inkább a lassú, de *mélyreható* változások rögzítenek jellegzetes vonalakat a városi ingatlanforgalom alakulására. Ebben a tekintetben annyira meggyőző megfigyeléseink tanulsága, hogy *nem mulaszthatjuk el ezúttal sem felhívni a figyelmet, ha lehet még nagyobb nyomatékkal, az ingatlanpiaci forgalom állandó, szakszerűen gondos és minél behatóbb statisztikai és gazdasági megfigyelésének fontosságára.*

A gazdasági konjunktúra változásainak megfigyelésére nemkevésbbé alkalmas a városi ingatlanpiac mozzanatainak szemmeltartása, mint bármely más, ú. n. »konjunktúra-érzékeny« gazdasági tényezők viselkedésének megfigyelése. Természetes, hogy minél inkább ki lenne dolgozva az ingatlanpiaci forgalom statisztikai megfigyelése, annál gyorsabban és annál részletesebben tájékoztató lehetne ez a konjunktúra-vizsgálódás is. De nemcsak ebből a szempontból becses a városi ingatlanpiaci forgalom figyelemmel kísérése.

Láttuk, milyen roppant vagyoni értéket képvisel a főváros egész ingatlanállománya. Ennek a nagy vagyonnak csak kis töredéke cserél ugyan egy-egy évben gazdát, mégsem lehet közömbös, hogy az *évtizedek során* milyen irányban helyezkedik el és milyen kezekben gyűlik össze ennek a városi ingatlanvagyonnak egy-egy számottevő része. A német hatóságok gondosan számontartják pl. a külföldi és hazai személyek (jogi személyek) közötti ingatlancseréket, mert ezek végeredményben a nemzeti vagyon és a nemzeti jövedelem síkján éreztetik hatásukat. Nálunk sem közömbös, se nemzeti, se társadalmi szempontból, kiknek a kezén van az az óriási vagyonérték, s ennek nemkevésbbé jelentős hozadéka, amelyet a városi — elsősorban a fővárosi — ingatlanállomány képvisel. Csak néhány adatot hozunk fel összehasonlítás céljából arra, hogy ennek az ingatlanvagyonnak hatalmas arányait érzékeltessük:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Magyarország tiszta nemzeti vagyona 1930 körül | 32.080·5 | millió | P |
| A budapesti telkek és házak együttes becsértéke (1930—1935) | 4—5.000·0 | « | « |
| Magyarország nemzeti jövedelme (1936) | 3.385·6 | « | « |
| A magyar gyáripari termelés értéke (1936) | 2.582·5 | « | « |
| A magyarországi hitelintézetek váltótárcája (1936) | 2,518·0 | « | « |
| A magyar szántóföldi termelés maximális értéke (1928) | 2.484·0 | « | « |
| A magyar külkereskedelmi forgalom összes maximális értéke (1929) | 2.102·2 | « | « |
| A magyar államadósságok álladéka (1936—1937) | 1.885·9 | « | « |
| A budapesti telkek becsértéke (1935 körül) | 1.800·0 | « | « |
| A magyarországi hitelintézetek összes betétállománya, takarék- és folyószámlabetét (1937) | 1.499·8 | « | « |
| A magyar állam összes közigazgatási és üzemi kiadása 1936—1937-ben | 1.304·6 | « | « |
| A külkereskedelmi forgalom összes értéke 1937-ben | 1.064·1 | « | « |
| A magyar állam közigazgatási bevétele az 1937—1938. évi költségvetés szerint | 805·3 | « | « |
| Magyarország nemzetközi tartozása a fizetési mérleg szerint (1935) | 498·4 | « | « |
| A magyarországi bankjegyforgalom összege (1937) | 466·2 | « | « |

Talán elég, ha e beszédes összehasonlításból csak azt ragadjuk ki, hogy *a budapesti ingatlanok* (telkek és házak) összes becsértéke meghaladja az ország egy évi egész nemzeti jövedelmét, mintegy kétszerese ez a vagyonérték az egész magyar gyáripari, illetőleg szántóföldi termelés értékének, kétszeres fedezet a pénzintézeti váltótartozásokhoz viszonyítva stb. Maga a lakóterület, a *telekérték* is felér az egész magyar államadósság összegével, jóval több mint az összes magyar pénzintézeti betétállomány, illetőleg az az összeg, amely a magyar államháztartás egész évi szükségletére kell az üzemek ellátásával együtt.

Közömbös lehet-e ezek után akár a gazdasági és társadalmi élet kívánatos egyensúlya, akár a nemzeti gazdálkodás és jövedelemeloszlás szempontjából ennek a hatalmas vagyoni erőnek sorsa, amely teherbíró képességénél fogva elsősorban hivatott a szociális feladatok szolgálatára is. Nem kellene-e a leggondosabb számontartást érvényesíteni ezzel a vagyoni erővel szemben, s ebből a célból nem volna-e szükség a fővárosi ingatlanvagyon állományának s az állomány tulajdonjogi viszonyaiban beálló változásoknak leggondosabb figyelemmel kísérésére.

Mi úgy véljük, elsőrendű közérdek a városi ingatlanok statisztikájának tökéletesítése és piaci forgalmának állandó számbavétele, mert enélkül semmiképen sem szolgálhatjuk a városi ingatlanvagyon birtoklásához fűződő nagy nemzeti érdekeinket.

Magyar Tudományos Akadémia
Könyvtára 55329/1951. sz.

# TARTALOMJEGYZÉK.

## I. RÉSZ.

**A budapesti ingatlanpiaci viszonyok általános áttekintése.**


Oldal

1. Bevezetés ..... 3
2. Az ingatlanpiaci forgalom áttekintése ..... 5
3. Az üres és beépített telkek aránya a fővárosi ingatlanforgalomban ..... 12
4. Az ingatlanforgalom területi elosztása a fővárosban ..... 18
5. A forgalomba került telkek átlagos nagysága ..... 26
6. Az ingatlanforgalom terület és érték szerinti eloszlása a főváros egyes közigazgatási kerületeiben ..... 32
7. Az ingatlanpiaci forgalom időszaki eloszlása ..... 35


## II. RÉSZ.

**Adalékok a fővárosi ingatlanárak alakulásához.**


1. Bevezetés ..... 38
2. A négyszögölenkinti nyers átlagárak alakulása ..... 39
3. A telekeladások száma a négyszögölenkinti egységárak szerint csoportosítva 44
4. Az egységárak összefüggése a telek nagyságával ..... 50
5. Az áralakulás megfigyelése a középső érték (median) és a negyedes értékek (quartalisok) változása alapján ..... 52
6. Kísérlet a budapesti telkek összértékének becslésszerű megállapítására ..... 59
7. Az értékbecslés ellenőrzése a főváros községi vagyonleltárában lévő telkek hivatalos értékbecslése alapján ..... 65
8. Néhány adat a beépített ingatlanok áralakulásáról ..... 69
9. A külföldi nagyvárosok telekárai ..... 71
10. Befejezés ..... 75