

A
BUDAPESTI
BÉRHÁZ-
ÉPÍTÉS
ARANYKORA



A
BUDAPESTI
BÉRHAZ-
ÉPÍTÉS
ARANYKORA



INGATLANFEJLESZTŐI
KEREKASZTAL EGYESÜLET
PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!

www.ifk-egyesulet.hu

BUDAPEST MMXV

Írta:

Körner Zsuzsa PhD

Lektorálta:

Dr. Locsmándi Gábor,

ny. egyetemi docens,

Urbanisztika Tanszék

Tervezte:

Vargha Balázs (Stalker Studio)

A kötet az Ingatlanfejlesztői

Kerekasztal Egyesület

„Ingatlanfejlesztés anno” című sorozata

keretében kerül kiadásra

A címlapon:

Az Andrássy út 3.

homlokzati részlete

Nyomás:

Conint-Print Kft.

Tartalom

- 4 Előszó
- 7 Bevezető
- 8 Földbirtok vagy bérház?
- 10 Előzmény: reformkori bérházak
- 13 A bérházépítés aranykora
- 15 Építetők
- 19 Finanszírozás
- 22 Tiszta bérjövdelem
- 23 Jövedelmezőség
- 26 Kockázatok és veszélyforrások
- 28 Kisajátítás
- 30 Nagyléptékű magánérs ingatlanfejlesztési kísérlet: Andrassy út
- 35 Építés szabályozása
- 37 Palotabérházak, bérpaloták
- 43 Polgári-kispolgári háztípus
- 45 Munkásházak, bérkaszárnnyák
- 49 Bérvillák és szabadonálló munkásházak
- 52 Kiszolgáló terek
- 53 A lakások megközelítése
- 55 A komfortszint növekedése
- 58 Változások a századforduló után
- 62 Felhasznált irodalom
- 64 Képek forrása
- 66 Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület rövid bemutatása

Tisztelt Olvasó!

A III. Ingatlanfejlesztés Napja tiszteletére, a Lánchíd történetéről szóló első kötet (2013), majd a Budapesti Központi Vásárcsarnok létesítését bemutató második kötet (2014) után a „Ingatlanfejlesztés anno” könyvsorozatunk ezúttal a budapesti bérházépítés aranykorát ismerteti meg az olvasóval. Első állandó Duna hidunk és Budapest első „plázája”, a Központi Vásárcsarnok után tehát a pesti bérházak története kerül bemutatásra.

Témaválasztásunkat jelentősen megkönnyítette, hogy a budapesti lakáspiacon, a több évig elhúzódó recessziót követően ismét élenkülő kereslet mutatkozik. Fővárosunk – az Európai Unió forrásoknak köszönhetően – infrastrukturális fejlesztések konjunktúrájában fürdik, Budapest, a Közép-Kelet Európai régió legkedveltebb turisztikai célpontja, a városrégió pedig, statisztikai adatai alapján Európa legfejlettebb gazdasági régióihoz sorolható. Mindeközben az újonnan átadott lakások száma negatív rekordot dönt, és továbbra sincs megfelelően szabályozott és nagytömegek számára megoldást kínáló bérlakás-piac.

Jelen helyzetben tehát úgy gondoljuk, hasznos lehet megismerni Budapest egyik legintenzívebb lakásállomány-növekedési korszakát, az ott igénybe vett szabályozási és finanszírozási módokat, valamint az ekkor megépített épületek főbb típusait. A tanulságok levonását ezúttal is az olvasókra bízuk annak reményében, hogy ők is felismerik a magántőke és a professzionális fejlesztők jelentőségét a lakásállomány növelésében és megújításában, valamint egy Európai Unió tagállamhoz méltó bérlakás-politika megteremtésében.

2015. november 20.



dr. Takács Ernő

elnök

Ingyatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület



Yrtokuber. hlt.

Bevezető

A 19. században a bérházépítés a városok dinamikus népesség-növekedésével együtt járó olyan ellentmondásos tevékenység lett, mely a lakáskereslet és kínálat közötti szakadékot kívánta szűkíteni. A lakbérjövedelem erősítette az urbanizációs folyamatokat, ennek következtében nőtt a belvárosok és az azokhoz közel fekvő külvárosi területek beépítésének intenzitása, a külvárosokból fokozatosan eltűntek a kertek. A bérház újszerűsége abban rejlett, hogy fizikai keretet adott a társadalom különböző rétegeinek együttéléséhez, de arra is lehetőséget kínált, hogy fenntartsa a nagypolgárság és az arisztokrácia elkülönülését. A század utolsó negyedében állami szabályozás hiányában az építést egyedül a piac vezérelte. Nem hozhatunk fel korabeli példákat olyan napjainkban használatos fogalmakra, mint bérlővédelem vagy értékesíthető bérlői jogok, és nem volt szükség a bérlők kivásárlására sem. Milyenek is voltak akkoriban a telkenként épülő pesti bérházak? Milyen mechanizmusok hozták létre? Miért van az, hogy ezek a nagyvárosok arculatát meghatározó épületek a legváltozatosabb érzéseket váltják ki a mai városlakókból: csodálatot, szomorúságot, lelkesedést és elutasítást? Erre próbálunk választ találni a következőkben.

Földbirtok vagy bérház?



ORCZY-HÁZ
(FORTEPAN)

Az arisztokrácia körében a gyors vagyonnövelés vágya már a 16-17. században jelentkezett. Európa-szerte a földtulajdon évente mintegy négy százalék haszonnal fizette vissza a ráfordított költségeket. Pénykölcsönzéssel ennél jóval nagyobb jövedelemre, nyolc- vagy akár tízszázalékos nyereségre is szert lehetett tenni. Bár a 18. század során a kamatok csökkentek, ők továbbra sem birtokvásárlásba, hanem államkölcsönökbe, értékpapírokba fektették pénzüket. Új jövedelemforrást jelentett a bérházépítés, mely a vidéki birtokokhoz képest kedvezőbb jövedelmet ígért. Ezzel Széchenyi is számolt, mivel – ahogy azt Wesselényinek írt, 1827-es levelében is jelezte – uradalmi befektetések ellenére sem jövedelmeztek „illendő kamattal”. Ugyan éves összjövedelmének mintegy negyede értékpapírjaiból származott, jószágigazgatójának, Lunkányi Jánosnak 1833-ban írt leveleiben többször kitért a háztulajdon előnyeire. Ezt írta: „egy bécsi vagy pesti ház értékesebb, mint egy jószág” és „egy csinos bérház Pesten és némi tőke és készpénz segítene rajtam és családomon”, illetve ha eladná csokonyai birtokát, az ár ötödét mindenféleképpen bérházba fektetné. 1845-re már állt a gróf háromemeletes bérháza

GYERTYÁNFY-
HÁZ 1890-BEN
(FORTEPAN)



a mai Széchenyi-tér mentén. A város vagyonos kereskedői és hivatalnokai is tudatában voltak annak, hogy míg az értékpapírok adás-vételéből származó nyereség szintje mindig bizonytalan, addig Magyarországon egy bérház tisztességes „4 percent” tőkeamatot hozhat. Széchenyi István 60.000 forintos éves jövedelméhez képest meghökkentő, hogy egyedül a reformkori város legnagyobb bérházából, a 48 lakásos Orczy-házból 1822-ben mintegy 41.000 forint ház- és üzletbér jövedelem folyt be. Az 1815-ben épült négyemeletes, Anker-udvarként is ismeretes Gyertyánffy-ház bérbevétele is kiugróan magas volt. A Budapesten letelepedett Franz Schams szőlész és író, aki 1821-ben jelentette meg Pest német nyelvű leírását, könyvében ezt közölte: „egy pesti belvárosi ház, legyen az két- vagy háromemeletes, mindig meghozza tulajdonosának az évi 10-15 000 forintnyi bért [. . .]. De még az sem ritkaság, ha egy pesti ház 30-40 000 forintot jövedelmez”. Arany János a pesti házúr mibenlétéről 1852-ben tréfás-komolyan azt írta egykori tanártársának, hogy „Hadd lássa mindenki a gömbölyű testen / Hogy te legalábbis háziúr vagy Pesten, / Ki semmit sem téve, nagy boldogságban él, / Még csak nem is olvas egyebet a pénznél.”

Előzmény: reformkori bérházak



A JÓZSEFFIAK
(JÓZSEF NÁDOR
TÉR) LÁTKÉPE
1838-BAN (BFL)

A 18. század végén és a 19. század elején a város népesség-növekedésével együtt nőtt az építési kedv is, a bérházépítési hajlandóságot igazolták az épülettoldások, a házak magassításai, új lépcsőházak beépítése. Megjelent az első háromemeletes épület a Belvárosban, a Régiposta utcában, melyet Pollack Mihály tervezett 1805 táján. A külvárosokat, – ahol ugyan a század első felében kétszeresére-háromszorosára nőtt a napszámos, kézműves, kiskereskedő és fuvaros bérlők száma – alig érintette az urbanizáció, ugyanakkor nagy számban épültek földszintes bérházak. A Terézvárosban ez időben mindössze hét háromemeletes házat tartottak nyilván, ezek a városrész ütőerének számító Király utcát gazdagították, a Ferencváros falusias, földszintes jellegét ugyanakkor alig törte meg az egytucatnyi egy- kétemeletes ház. Pest a 18. században szerezte meg a városfalaktól, a mai Deák Ferenc utcától északra lévő területek tulajdonjogát. A vásárforgalom



és a Belváros népességének növekedése új városrész kialakítását igényelte, melyet itt hoztak létre. Schilson János kamarai adminisztrátor tervét, mely az akkor már elkészült, katonai funkciót betöltő Újépületig széles utakra, rendezett tömbökre és házhelyekre osztotta fel a határt, 1787-ben fogadta el a Helytartótanács. Az 1789-es első telekaukción a városfal és a mai József nádor tér közötti terület parcelláira lehetett licitálni. A vásárlók viszonylag olcsón, 18-21 forintos négyszögöláron jutottak építési telekhez. Pest városa 1789-1793 között 134 telket értékesített. Hild János 1805-ben készítette el a „régiváros” (Belváros), az „Újváros” (Lipótváros) és a külvárosok (Teréz-, József- és Ferencváros) rendezési tervét, ebben rögzült például a József nádor tér és a Vörösmarty tér helye. 1802-ben már 208 ház állt az Újvárosban. A „közárverések” az 1820-as években is folytatódtak. Az új tulajdonosoknak

LIPÓTVÁROS ÉS
TERÉZVÁROS
BEÉPÍTÉSE PEST
1878-AS TÉRKÉPÉN
(BFL)



a vételár 1/3-át készpénzben kellett befizetni a városi pénztárba, a fennmaradt összegre kedvező, 5%-os kamattal részletfizetési kedvezményt kaptak. A lakóházakat négy éven belül fel kellett építeni. A telekértékek gyors emelkedése következtében többen kettő-négy év múltán a vételi ár kétszereséért adták tovább ingatlanukat. A Dunára néző Diana fürdő telkét már 90 bécsi forint/négyszögöl áron, a Libasinszky-ház telkét 1825-ben 25 bécsi forint 32 krajcár/négyszögölért vették meg a leendő tulajdonosok. A felépített házak jól megőrzött állapotban jelzi, hogy a kétemeletesek jelentős részét néhány évvel az építési munkák befejezése után egy szinttel megmagasították. A városnegyedben vállalkozó típusú, módos görög, német és zsidó kereskedők, értelmiségiek, magas rangú hivatalnokok, nagybirtokos grófok építkeztek. 1848-ban Pest-Budán már 28 háromemeletes ház állt, többsége a Lipótvárosban. A reformkor legszebb tere, a maga kétemeletes elegáns klasszicista palotáival az 1820-as és 1830-as években formálódó Duna-parti Kirakodó-tér lett, melynek a hatalmas, 162 szobás Nákó-bérház is részét képezte. Az Eötvös tértől délre épült ki az Aldunásor (ma Apáczai Csere János utca) háromemeletes házsora, benne Pollack két épületével, a Kardetter- és Neumayer-házakkal.

A bérházépítés aranykora

Az 1867-es kiegyezés és a századforduló közötti időszakban Budapest közlekedési és kereskedelmi központ lett, modern gyáripár jött létre. A gyors urbanizációs folyamatok, a népességszám dinamikus növekedése, az ebből adódó lakásigények hatására megepezdült a lakáspiac. Az Osztrák-Magyar Monarchia létrejöttét követően a stabil gazdaság és a pénzbőség következtében a betéti kamatok csökkentek, s ezek az állampapírok és részvények kedvezőbb hozama mellett nem jelentettek vonzóerőt. Az 1867-1873 közötti időszak a lázas vállalat alapítások időszaka, a többszáz új hitelintézet mellett 170 új ipari vállalkozás kezdett működni. Budapest legnagyobb adófizetői (virilistái) körében a jövedelem óriási többsége már háztulajdonból származott, sokuk esetében ez jelentette a kizárólagos adóforrást.

Buda, Pest és Óbuda lakosszáma dinamikusan nőtt: míg a három város együtt 1868-ban 280.349 főt számlált, s a századfordulót megelőző évekre jellemző intenzív bevándorlás következtében 732.332-t, 1910-ben már 880.000-t tett ki. 1870-ben mintegy 5200 ház állt Pesten, ennek 73%-a földszintes, 14,7%-a egyemeletes, 8,7%-a kéteemeletes, 3,3%-a háromemeletes, négyemeletes mindössze 17 volt. Az újonnan

NÉGYEMELETES
HADIK-BARKÓCZY-
BÉRHÁZ A KÁROLY
KÖRÚTON A
SZÁZADFORDULÓN
(FORTEPAN)





BAROSS ÉS
KOSZORÚ UTCÁK
KERESZTEZŐDÉSE
1900 KÖRÜL
(SZE BGY)

épített lakóházak éves száma 1880 előtt még csak 70 volt, ez a század utolsó öt évében megötszöröződött. Egyedül 1885-ben 835 építési engedélyt adtak ki a fővárosban. Mivel Lipótváros urbánus jellege már a reformkorban kialakult, az új többemeletes bérházak elsősorban a kiegyezés előtt még zömmel földszintes épületekkel teli Teréz- és Józsefváros provinciális városképét alakították át, ahol a kis házak a kilencvenes években négy-ötemeletes házakra cserélődtek le. A Terézvárosból 1873-ban kiváló Erzsébetváros épületállományában a kezdeti 18%-ról 38%-ra nőtt a két- háromemeletes házak aránya. A fővárosban új bérházas negyed formálódott, a „Csikágó”. Területén, a Damjanich utca és a Thököly út között csak az 1880-as években kezdték megnyitni az utcákat, melyek mentén néhány éven belül már három-négyemeletes házak magasodtak. Budapesten a 19. század utolsó három évében csökken az építkezési láz, a lakásberuházások pangása és az üres lakások számának gyors ütemű növekedése az aranykor végét jelezte, bár egyes vidéki városokban a problémák csak öt-hét évvel később jelentkeztek.

Építetők

Terézvárosban, Józsefvárosban és a Ferencvárosban elsősorban a tőkeerős kisiparosok, nagykereskedők és hivatalnokok, a Belvárosban és a Lipótvárosban, valamint a Nagykörút és a Sugárút mentén az arisztokrácia tagjai, császári királyi tanácsosok, kamarások, bankárok és gazdag iparosok építkeztek. Az értelmiség vagyonosabb tagjai is házakat emeltek. A magánépítetőkön kívül más építetők is hozzájárultak a bérházállomány növekedéséhez. Egy részük, így a pénzintézetek, biztosítótársaságok és nyugdíjintézetek a tőke értékének megőrzése és növelése végett fektettek ingatlanokba. Budapest magas presztízsű területein emelt, lakásokkal kiegészített székházaikat, bérpalotáikat igényes anyaghasználat és jó lakásösszetétel jellemezte. Ybl Miklós tervezte a városban több fióképülettel rendelkező Pesti Hazai Első

MAGYARORSZÁGI
MUNKÁSOK
ROKKANT-
ÉS NYUGDÍJ
EGYESÜLETÉNEK
BÉRHÁZA (ÉPIP)





Takarékpénztár központi, Károlyi Mihály utcai székházát és Kálvin téri épületét, az utóbbi egyik harmadik emeleti lakásában lakott ő maga is. A MÁV Nyugdíjintézete több Andrassy úti telket megvásárolt, s 1881 után bérpalotákat építtetett az Operával szemközt (Drechsler palota), illetve a Körönd két oldalán (Andrassy út 88-90., valamint 83-85.). A Fonciére Biztosító Társaság az Andrassy út elején, a New York Biztosító Társaság a Nagykörúton emelt egy-egy fényűző házat a századfordulón. A kulturális intézmények, a különböző szakmai egyletek és az egyházak biztonságos műkö-

PESTI HAZAI ELSŐ
TAKARÉKPÉNZTÁR
KÁLVIN TÉRI
BÉRHÁZÁNAK
1873-AS
HOMLOKZATTERVE
(BFL ÉB)



FONACIÉRE
BIZTOSÍTÓ
TÁRSASÁG
BÉRPALOTJA
AZ ANDRÁSSY
ÚTON

MAGYARORSZÁGI
HÍRLAPÍRÓK
NYUGDÍJ-
INTÉZETÉNEK
BÉRHÁZA
AZ ALKOTMÁNY
UTCÁBAN



désüket segítő bevételforrásnak tekintették a bérházakat. Ennek köszönhető például, hogy a Kerepesi (Rákóczi) út elején egykor szabadon álló régi Nemzeti Színházat 1875-ben a Színházi Alap két oldalról hatalmas lakóépületekkel fogta közre. A telektulajdonos egyházak néha még építéshez szükséges kezdőtőkével sem rendelkeztek. Ezért többek között a ferences rend és a szlovák ajkú evangélikus egyházközösség helyett más vállalkozók emeltek lakóházakat, akik cserébe több évtizedes „laktérhasználatot” jutottak. Így jött létre például a Ferences bazár.



Finanszírozás

A 18. század végén a legfontosabb hitelezők között találjuk az egyházakat és a városi hivatalokat. Az utóbbiak különböző alapjaikat használták fel kölcsönügyleteikhez. Az általuk nyújtott hiteltől egy-egy kisebb belvárosi ingatlan megszerzésére is mód nyílt. A 19. században a hitelezők többségét a magánosok (nemesek, kereskedők, tisztviselők, értelmiségiek) képviselték, de a „nagyhitelezői” szerepvállalásuk folyamatosan csökkent, helyükre léptek az 1840-es éveket követően alakuló pénzintézetek. A század derekán már jelentős hitelállományt mutattak fel a Budai- és Pesti Takarékpénztárak, melyek akár 10.000 forintos összegeket is folyósítottak. Az 1840. évi XXI. törvénycikk lehetővé tette a jelzáloghitelezés elterjedését, mely korábban telekkönyvek hiányában nem tudott megindulni. Míg 1853 után a viszonylag könnyen felmondható magánkölcsönök felvételénél csak a kezesség adott biztosítékot, addig az ekkor bevezetett „betáblázás” intézménye már egy olyan biztosítási módot jelentett, amikor az adós birtokának értéke szolgált a pénzbeli követelés zálogaként. A jogszabály a szabad királyi városok számára kötelezővé tette a telekkönyv („Grundbuch”) vezetését. (Általános bevezetésére csak egy 1853-as igazságügyi miniszteri rendelet kibocsátását követően került sor). Ettől kezdve a bankok úgy adhattak kölcsönöket a birtokosoknak, hogy az adósok ingatlanának egy részére jelzálogjogot szereztek. Ezzel egyidejűleg jelzálogleveleket bocsátottak ki, így lényegében az azokat megvásárlók nyújtottak hitelt az ingatlan tulajdonosának, a bank a műveletben közvetítő szerepet játszott. Építés alatt álló házra bejegyzendő jelzáloghitel-kérelemhez költségvetést és lakbérbecslést, vagy ahogy akkoriban mondták „házbérvédelemi vallomást” is kellett csatolni. Ha az építető olyan területen kívánt bérházat létesíteni, ahol még folyamatban voltak a városrendezési szabályozások, meg kellett várnia a telek telekkönyvi bejegyzését, ami a jelzálog felvételének kritériuma lett. A hitel háttérében álló ingatlanfe-

A BELVÁROSI TAKARÉKPÉNZTÁR
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Budapest, IV. kerület, Koronaherczeg-utca 3. szám.
Részvénytőke 2.500.000 forint.
Elegendő betétet takarékpénztári könyvekre, piacijegyre és cseque-munkára.
Leszámlát váltókat. Előleget ad értékpapirokra.
Értékpapírok vételét és eladását lelkülemertelen és a legelőnyösebb feltételek mellett eszközöl.
Jelzálog-kölcsönöket — megfelelő mutatókon bűntől mentes és a leggyorsabban lejáró b. mellett eszközöl.
4 1/2 % -os adómentes záloglevelei
legjobb és legbiztosabb tőkebefektetést képeznek.
IGAZGATÓSÁG:
Dr. Mészáros Árpád, elnök Radnóti Károly Füst János Budai György Ferenc Les
Friedländer Kálmán, alelnök Borsák Samu Grünbaum Miksa Székely Ferenc, vezérig.
Dr. Kiss Már, alelnök. Eperjesi Gyula, k. igazgató. Horváth József Lajos Róth János
Eötvös Lajos Csengédy Ferenc István Nagyvári Károly Lajos Záhonyi Dr. Magdolna.

Budapesti házakat
ajánlok megvételre,
szőlők és új építkezés 1—4 emeletes, leg-
előnyösebb kiállításnál, mint parnyuták-
kal, körpontosított falakkal, fűrdőszobával stb.
igen jó árkéremmel, 15—20 érig adómentes,
7—10%-nyi tiszta jövedelemre
30,000 forinttól feljebb 1,000,000 forintig,
jó fizetési feltételekkel kevés közzafizetéssel.
Cserébe veszek
vidéki házat vagy földbirtokot.
Büvélet
LÖWY EMIL
hatóságilag engedélyezett és bejegyzett
ingatlanok forgalmi ügynökségének
Budapest, V., Mária-tervező-utca 4. sz.
Levéltag. is.

1882-ES
HIRDETÉS
(BCL)

1894-ES
HIRDETÉS
(BCL)

dezet kis kockázatot jelentett a bankok számára, ezért a kamat szintjét viszonylag alacsony szinten tartották. Az árvászekék által kezelt pénzek „gyümölcsöző” kihelyezését az 1877. évi XX. tc. tette lehetővé törlesztéses kölcsön formájában. Budapest Főváros Gyámpéztára is adhatott a meg-
lévő vagy épülő ház értékének harmadával megegyező hitelt, de egy 1882-es fővárosi szabályrendeletnek megfelelően jelzálog bejegyzése ellenében, és max. 100.000 forint erejéig. Az építettők a különböző pénzügyintézetek és árvászekék által ajánlott törlesztési hányadok alapján vagy maguk, vagy kisebb ingatlanforgalmazó cégek segítségével válasz-
tották ki a nekik megfelelőt.

Tanulságos néhány pénzügyintézet korabeli hitelezési gyakorlatát bemu-
tatni. Az 1860-as években például a Pécsi Takarékpéztár 23 évre adott jelzálogot 6% kamat és 2% törlesztési jutalék mellett. A bécsi tőzsdé-
krach 10% közelébe repítette a kamatokat, mely csak az 1880-as évek nemzetközi hitelbővsége után csökkent újra. 1890-ben a Pesti Hazai
Első Takarékpéztár 20, 34, 40 és 50 évi törlesztésre kínált jelzáloghitelt szilárd építőanyagból készült vagy épülőfélben lévő házakra 8; 6,3; 6;
illetve 5,7%-os kamatra, mely magában foglalta a kamatot és a tőke-
törlesztést. Az 1869 óta működő Magyar Jelzálog Hitelbank 1880-ban
bérházépítéshez adott jelzálogkölcsönt 24 évre, 8%-os törlesztés mellett.
A jelzáloghitel az 1873-es tőzsdékrach előtt még az ingatlan értékének
70-80%-át is elérhette, az azt követő óvatosabb hitelezési politika miatt
már csak az érték 50-60%-át tette ki.

MAGYAR ÁLTALÁNOS
TAKARÉKPÉNZTÁR
RÉSZVÉNY-TÁRSULAT

Budapest, V. József-tér 8. sz.

Teljesen befizetett részvénytőkéje :

1.000,000 forint osztr. ért.

A legelőnyesebb feltételek mellett elfogad :

*betéteket betéti könyvekre, pénztárijegyekre
vagy folyó számlára; leszámítol váltókat;
előleget ad tőzsdén jegyzett, valamint tőzsdén
nem jegyzett értékekre, kölcsönöket jel-
zálogokra; elfogad megbízásokat értékpapi-
rok bizományszerű megvétele és eladása
iránt.*

Tiszta bérjövedelem

AZ 1820-as években a bérjövedelem utáni adó a nagyvárosokban 10% volt. 1848 után azok a települések voltak fizetésre kötelezettek, ahol a házak fele bérbé adva (Pest, Pozsony, Buda, Lendva, Sárvár, stb., de Debrecen és Eger nem). Új helyzetet teremtett az 1868. július 9-i országgyűlés, mely nagy viták után rögzítette a Pesten, Budán és a kisebb településeken kiróható adó mértékét. Az adózás tárgyát képező „nyers” bérjövedelem kiszámításánál a szorosan vett lakbért, a bérlő által fizetett személszállítási, vízvezetéki, éjjeli világítási díjakat (mellékköltségeket) és megelőlegezett javítási költségeit vették számításba. A házbérkrajcár, mint a személszállítási díj őse a fővárosra kivetett egyenes adók közé tartozott, és 1873 után a lakbér 3%-át kitevő adónemként épült be a lakberekbe. Az adó kiszámítása során a nyers jövedelemből le kellett vonni a kezdetben 30, később 20%-t kitevő épületfenntartási és értéktörlesztési költségeket. A fizetendő adólab 1868-ban Buda-Pesten 24%, 1883 után az egyesített városban (Óbuda kivételével) 20% volt (1909-ben a fővárosban már csak 16%). 1875-ben bevezették az ún. általános jövedelmi pótdadót, ami lényegében még egyszer megadóztatta a bevételeket. E címen be kellett fizetni a házbérre kivetett egyenes adó 30%-át. Az ideiglenes adómentességben részesülő házak tulajdonosai sem voltak kivételezett helyzetben: a rájuk kirótt pótdadó annak az összegnek a 20%-át tette ki, melyet a folyó évre kivetettek volna, ha nem lett volna mentesség. 1900-ban Budapesten 100 korona házbérjövedelemre átlag 33,8 korona házbéradó jutott, ami állami és községi adóból, valamint a házbérkrajcárból képződött. Mivel a községi adó szintje településenként tág határok között mozgott, a századfordulót követő években a bérjövedelemnek akár 40%-át elvihették a befizetési kötelezettségek. Az adó lerovása után maradt összeg lett a tiszta jövedelem.

Jövedelmezőség

FÉLIG ELBONTOTT
SAROKHÁZ
A HATVANI UTCA
SZÉLESÍTÉSE
IDEJÉN (VÚ)



A háziurak a bérháztulajdontól a bankbetétekhez képest kedvezőbb hozadékot vártak el. A jövedelmezőség „mibenléte” szempontjából tanulságos elolvasni a Tudományok Akadémia 1865. év elejei igazgatósági ülésének jegyzőkönyvét. Ebben rögzítették az Akadémia építkezéseiről beszámoló elnök, gróf Dessewffy Emil szavait, aki kitért a székház mögött emelt bérház költségeire és jövedelmeire. Azt mondta, hogy „az akadémiai bérházért az építőmesternek kapnia kell a végelszámolás szerint 179.367 ft és 62 kr-t” a „felebbi sommához adván a telekárát, mely tesz 64.000 forintot, előáll egy 243.967 ft. és 62 krnyi somma, melytől fizet a bérlő évenként 7%-ot, azaz [...] 17.77 ft. 73 kr. bérleti sommát”. Utóbbiból ugyan át kellett adni az akadémiai befektetések kamatát, vagyis 9580 forintot, de ezt követően is maradt „felesleg”. Dessewffy büszkén említette, hogy a négyemeletes bérházat sze-



TUDOMÁNYOS
AKADÉMIA
BÉRHÁZA
(FORTEPAN)

rencsés módon egyben átvevő bérlő által fizetett bér még „bizonyos költségek” levonása után is évi 6,5 %-nál magasabb kamatot hozna tőkeelhelyezés esetén, ugyanakkor az Akadémia korábbi tőkeelhelyezései csak 5-6%-al kamatoztak.

Jó befektetés esetén az ingatlan forgalmi értéke növekedett, s a bevétel is kedvezően alakult. Erre utalt például 1895-ben az Országos Erdészeti Egyesület bérlakásokat is tartalmazó székházának helyzete kapcsán az egyesület elnöke, gróf Tisza Lajos, amikor kilenc évvel az épület felavatása után megállapította, hogy a ház „25-30%-kal nagyobb értéket képvisel, mint amennyi az előállítási ár volt”, és mely „már jövedelmez legalább annyit, ha nem többet, mint amennyit a tőke hozna akkor, ha értékpapírokban volna elhelyezve”. 1904-ben két fővárosi beruházásban létesített nagykörúti bérház (Szent István körút 17. és 7.) ügyében a közgyűlés jegyzőkönyvben rögzítette, hogy mindkettő „jövedelmezősége kedvező eredményt mutat”, mivel a „nagyobbik bérház az 1,100.572 K 25 f-nyi befekte-

ORSZÁGOS
ERDÉSZETI
EGYESÜLET
SZÉKHÁZA
(FORTEPAN)



tésnek tisztán 5,04%-át”, a „kisebb bérház pedig 684.006 K 17 f-nyi befektetésnek 4,58%-át jövedelmezi”.

A bérházak jövedelmezősége és lakásösszetétele szoros összefüggésben állt. Bár a szoba-konyhás kislakások egy m²-re vetített bére a három-ötoszobás lakásoknál magasabb volt, az építetők az igénynél jóval kevesebbet építettek, mivel tartottak a bizonytalanul fizető bérlőktől és az úri lakók ellenállásától. Az üzletekből tekintélyes jövedelme származott házárnak és bérlőnek egyaránt. Nem véletlen, hogy a Hatvani (Kossuth Lajos) utca 19. század végi szélesítése során a Vasárnapi Újságban bemutatott kiürített, félig lebontott sarokház üzlet-bérlői az utolsó pillanatig tevékenykedhettek. Ha a lakbéradók emelkedtek, a tulajdonosok azonnal emelték a béreket jövedelmeik szintjének megőrzése érdekében. Az 1868-as házadó-törvény előkészítése során még Lónyay Menyhért pénzügyminiszter is elismerte, hogy számolnak az adó bérlőkre történő áthárításának lehetőségével. Ez meg is történt, egy év alatt a lakbérek 13%-al növekedtek.

Kockázatok és veszélyforrások

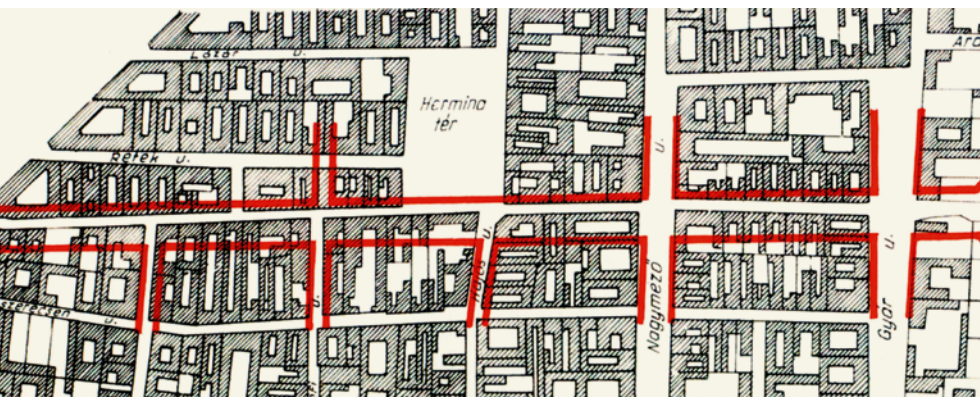
A bérházépítés és -tulajdon kockázatot jelentett mind az építető, mind a kivitelező számára. Az építetők bérijövedelme szempontjából elsősorban a „túlépítés”, azzal összefüggésben a kiadatlan lakások és üzlethelyiségek volumene, az adóemelések, valamint a nem fizető lakók jelentettek veszélyt. Gyakran előfordult, hogy a kiszámított bérszinten nem tudták kiadni a lakásokat, ilyen esetben engedni kellett a bérből. A túlkínálatot jelzi, hogy 1886 és 1899 között hatszorosára növekedett az üres lakások száma, ezért nagy különbség alakulhatott ki a tervezett és az elért lakbérek között. A századfordulón a helyzet még a Statisztikai Hivatal álláspontja szerint is „válságos” lett: nehézségekbe ütközött a bérházak „benépesítése”. Különösen érzékenyen érintette ez azokat a befektetőket, akik egyik bérházukra felvett kölcsönből fizették másik háztulajdonuk jelzálogkölcsönét. A tulajdonos számára a béremelés és felmondás hatósági korlátozása is csökkenthette a bevételhez fűzött reményeiket. Bár a hatósági lakáspolitikai csak a századforduló után kezdett kibontakozni, egyik első jeleként Győr 1893-as rendelete az alacsonyjövedelműek érdekében nem engedte a téli lakbérnegyed idején történő lakbéremeléseket.

KÖLTÖZÉS
LAKBÉRNEGYED
IDEJÉN (VÚ)



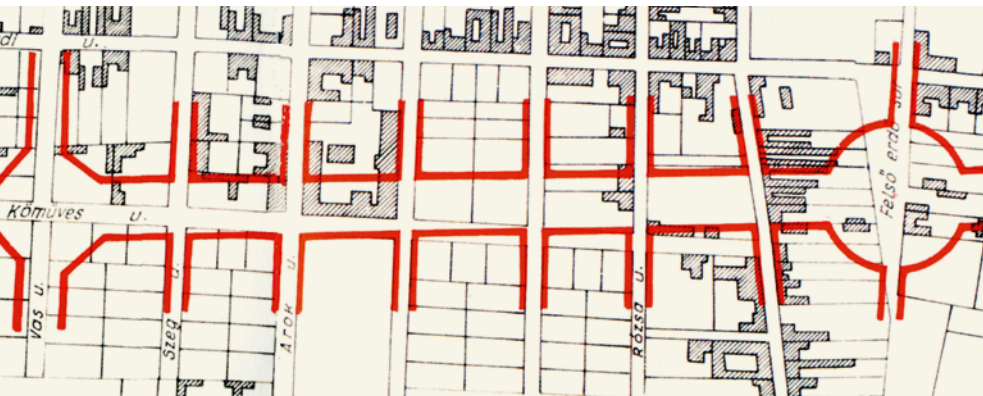
(Ha a lakók nem tudták vállalni az emelt összegeket, ki kellett költözniük, nemfizetés esetén pedig bírói beavatkozás nélkül is fel lehetett mondani.) Kivitelezői oldalról a tisztességtelenül fellépő és nehezen fizető spekulációs építetők jelentettek veszélyt. A vállalkozó-iparos három részletben kapta meg az építési költséget. A beruházó, aki a harmadik részletet általában újabb befektetésre kívánta felhasználni, bizonyos építési munkákat kifogásolva visszatartotta a pénzt, ezért a kivitelező gyakran évekig tartó pereskedésre kényszerült, hogy megkapja a neki járó összeget. A bonyodalmat az okozta, hogy a per végére egyes építetők adósságokat terheltek valamelyik családtagjuknak átjártott ingatlanukra, így a vállalkozó nemigen tudta behajtani követelését.

Kisajátítás



ANDRÁSSY ÚT
BAJCSY-ZSILINSZKY
ÚT ÉS KÖRÖND
KÖZÖTTI
SZAKASZÁNAK
SZABÁLYOZÁSA
A KORABELI
BEÉPÍTÉS
FELTÜNTETÉSÉVEL
(PREISICH)

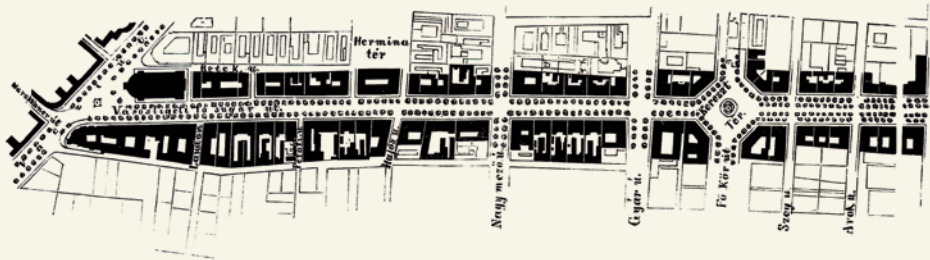
1868 után a közérdekű városrendezési feladatok végrehajtását, köztük a vasútvonalak és közutak kiépítését már „általános” kisajátítási törvények segítették. 1881 után az új közművelődési létesítmények is eljárási jogalapot képezhettek. A fővárosban a Sugárút (Andrássy út) és a Nagykorút építési munkálatainak megkezdése során is az érvényes jogszabályoknak megfelelően először megállapították a „kisajátítási jogot”, majd elkészítették az ún. kisajátítási tervet (átnézeti tervrajz és területkimutatás). Ezen a tervezett útvonal nyomvonalát, a tulajdonosok nevét, az érintett telkek „kataszteri térfogatát” és a felajánlott kártalanítási összegeket tüntették fel. A dokumentációt beküldték a közlekedési miniszterhez, a törvényhatóság közigazgatási bizottsága pedig „barátságos egyezsége” törekedve tárgyalást szervezett az összes érdekelt meghívásával. Ennek végén a tervet „egységgel” illetve „végérvényes határozattal” zárták le. A jogerőre emelkedést követően kezdődött meg a kártalanítási eljárás. A „kisajátító vállalat” (mindkét esetben a Közmunkák Tanácsa) a kártalanítást a helybeli telekárak, illetve a bérházak tiszta jövedelmének figyelembe vételével megállapított becsértéken fizette. Ha a tulajdonos ezt nem fogadta el,



bírósághoz fordulhatott. Az említett törvények alapján az útvonalak építési munkálatait a kisajátítási jog elnyerését követően, de már a kártalanítási eljárás megkezdése előtt, és a tulajdonosok beleegyezése nélkül meg lehetett kezdeni. Jelzáloggal terhelt ingatlan esetén a felajánlott összeget bírói letétbe kellett helyezni. A „vállalat” kérésére a kisajátítási jogot a telekkönyvbe bejegyezték. A bérleti szerződések a kisajátítással egyidejűleg megszűntek, a bérlők minimális kártérítést igényelhettek a háziúrtól.

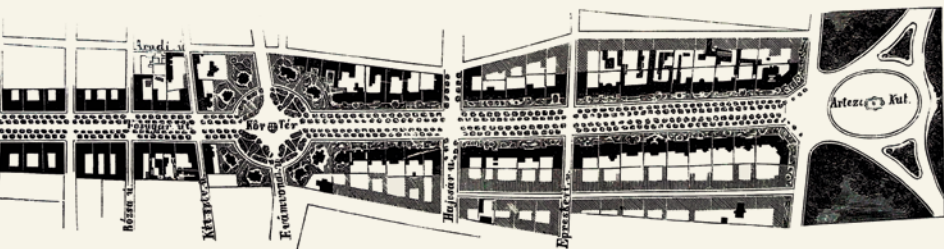
A közérdekű munkálatok finanszírozását segítő „betterment” – az infrastrukturális befektetésekből adódó telekérték-növekedés elvonása – korai jeleivel találkozhatunk a Nagykörút létesítésével foglalkozó törvényekben. Az 1871. évi XLII. tc. 7.§-a például az útvonal menti építetőköt például arra kötelezte, hogy a kiépítéshez $\frac{1}{4}$ részben járuljanak hozzá. A Körút folyamatosan fennálló finanszírozási nehézségei miatt az 1884. évi XVIII. tc. 3.§-a alapján végül a homlokzattal bíró házak tulajdonosait ölenként 288 forint és 16 krajcár ún. kisajátítási járulék fizetésére kötelezték. Az összeget akkor kellett letenni, amikor a törvényben meghatározott útszakaszok elkészültek.

Nagyléptékű magánereős ingatlanfejlesztési kísérlet: Andrassy út



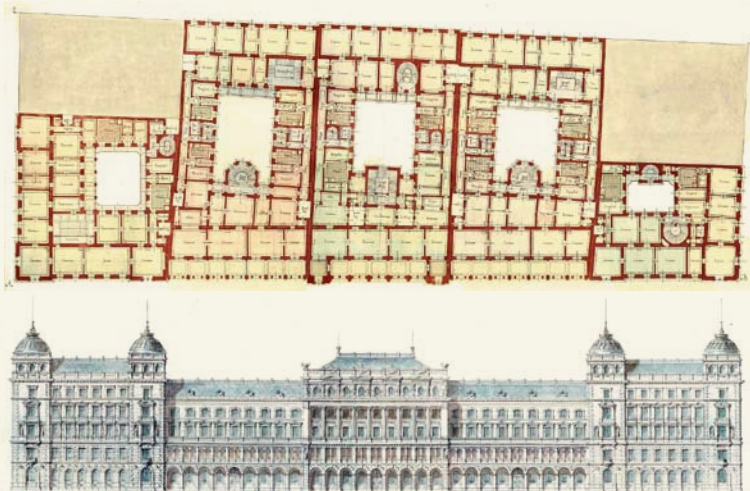
AZ ANDRÁSSY ÚT
ELSŐ BEÉPÍTÉSI
VÁLTOZATA
(HAZÁNK ÉS
A KÜLFÖLD)

A Nagykörút és az Andrassy út kiépítéséhez nagyban hozzájárult az 1868-as kisajátítási törvény. Ez kimondta, hogy a tulajdonosok kérhetik a házak egészének „kisajátítási tervbe” történő felvételét, amennyiben azok eredeti rendeltetésüknek megfelelően többé nem használhatók, és őket teljes kártalanítás illette meg. A lakóknak – az ingatlan eladásához hasonlóan – a felmondási idő leteltével ki kellett költözniük. A képviselőház 231 igen és 60 nem szavazattal 1870-ben fogadta el azt a pénzügyi konstrukciót, amely lehetővé tette a „főváros északkeleti részében tervezett nagy közlekedési sugarút” kiépítésének megkezdését. Az 1870. évi LX. tc. az adókból 3,3 millió forintot, kölcsönként 4,8 millió forintot nyújtott a munkálatok elvégzésére. A Közmunkák Tanácsa 1871-ben kezdte meg a Terézváros sűrű városszövetének fellazítását és a Városliget jobb megközelítését szolgáló útvonal sávjába eső telkek kisajátítását. Új helyzet állt elő 1872-ben, ami-



kor a finanszírozást a Franco-Magyar Bank által alapított, közösségi beruházásokat előtérbe helyező Általános Magyar Munkás Hitelintézet vállalta, mely átvette a Közmunkák Tanácsától az addig kisajátított telkeket, s kapott az út építésére 1 millió 38 ezer forintot. Az út és az infrastruktúra kiépítése, valamint a telkek értékesítése a hitelintézet, a Franco-Magyar bank, és az Erlanger és Fiai frankfurti bankház tulajdonában lévő Sugárúti Építő Vállalat feladata lett. Annak ellenére, hogy az új útvonalat kialakult utcák vonalában alakították ki, a nagy szabályozási szélesség miatt 219 telket kellett kisajátítani. A Sugárút hosszában 169 épületet bontottak le.

A Tanács koncepciója – miszerint a lipótvárosi templom (Bazilika) és a Nyolcszögű tér (Oktogon) között zártsorú, három-négyemeletes, az Oktogon és a Körönd között két-háromemeletes, majd a Bajza utcáig előkertes, maximum háromszintes, végül a Városli-



YBL MIKLÓS
JAVASLATA
A NAGYMEZŐ
ÉS JÓKAI UTCÁK
KÖZÖTTI TÖMBRE
(1872) (BFL YBL)

getig villás beépítést tesznek kötelezővé – már 1871-ben kialakult, későbbiekben csak a villanegyed határvonalaiával kapcsolatban kellett eseti állásfoglalásokat hozni. A változó keresztmetszvényű (18, 24, 30 öl – 1 öl kb. 1,9 méter) fásított útvonal menti épületeket palota-jelleggel kívánták kialakítani. Ybl Miklós két tömb utcaké-
pére adott javaslatot.

A Sugárúti Rt. néhány villát emelt a Városliget közelében, ő építtette többek között az Oktogon térfalait képező négy lakóépületet, az Andrassy út 30. alatti bérházat, s megkezdte a Nagymező és Jókai utca közötti hét ház munkálatait. E tömbre Ybl Miklós több javaslatot adott. 1874-ben a bécsi tőzsdekrach után nehezen haladt előre az értékesítés. Az építés finanszírozási nehézségeitől és a három éves beépítési kötelezettségtől tartva többen visszaadták a megvett ingatlant. Ebben az évben még 204 üres telek volt az útvonal mentén, 1882-re ez lecsökkent

ANDRÁSSY
ÚT 23.



ANDRÁSSY
ÚT 12.



ANDRÁSSY
ÚT 19.

25-30-ra. A tőzsdeválságot követően megrendült hitelintézetek közé tartozott a Franco-Magyar Bank is, a Munkácsy Mihály utcai Művelődési Ház felújítását kezdeményezte. A Művelődési Ház felújítását kezdeményezte. A kormány utasítására a Közmunkák Tanácsa felbontotta a szerződést, visszavásárolta a kisajátított ingatlanokat, s maga folytatta az út kiépítését és a telkek értékesítését. A Tanács 1879-ben pályázatot írt ki a Körönd rendezésére. A díjnyertes Petschacher Gusztáv megvalósított kompozíciójában az utakkal négy részre osztott köralakú tér térfa-lait cour d'honneur-ökkel fellazított házak képezték. A Vasárnapi Újság 1882-ben beszámolt arról, hogy a sugárúti telkek négyszög-ölenként 18 és 600 forint közötti áron keltek el, és a legdrágább ház, telekkel együtt 800.000 forintba került. 1885-re az út teljes hosszában beépült.

Építés szabályozása

A 19. századi fővárosi építési szabályzatok az európai gyakorlatnak megfelelően kedvező talajt biztosítottak a spekulatív célú bérházépítéseknek. Az 1839-es „Közönséges Építési Rendszabás”-t tekintjük a főváros első építési szabályzatának, ez még nem szabályozta a telkek beépítettségét. Az előírásokban ugyan megjelent egy olyan igény, hogy „egészségi okokból azoknak az udvaroknak, melyekre szobák néznek, kielégítő nagysággal kell bírnia”, de nem közölték minimális méreteiket, ezért a zsúfolt telekbeépítéseknek semmi sem szabott gátat. A Szépítő Bizottmány és a városvezetőség is fontosnak tartotta, hogy – a mintául szolgáló bécsi szabályrendelettel ellentétben, mely négyemeletes házakat is engedett építeni – a házak szintszáma földszinttel együtt ne haladja meg a négyet, a tervezők vegyék figyelembe a szomszédos házak magasságát, és a lépcsők, valamint a folyosók kőből készüljenek. A legkisebb lakás egy szoba-konyhás lett, a szobák méretét 18x15 lábban (5,7x4,75 m) állapították meg. A legfelső szint falvastagságát 2 lábban (64 cm) rögzítették, s az alsó falakat szintenként fél lábbal kellett vastagítani. Az emeletmagasság 3,5 méternél kisebb nem lehetett, de a mai Kiskörúton kívül fekvő külvárosokban csökkentett méreteket is engedélyeztek.

Az újonnan alakuló Építési Bizottmány 1870-ben adta ki a város második építő szabályzatát, mely 8 ölnél (15,37 m) szélesebb utcákban négyemeletes, maximum 22 m magas lakóházakat engedett építeni, s előírta a pincelakások „űrbeni fél magassággal” az utca „lejtszíné” fölé emelését. Látható, hogy a Bizottmány a bécsi hatóságoknál óvatosabb volt a szintszámok megállapításánál, mivel ott már az 1770-es évek elején is engedtek négyemeletes bérházat emelni a Grabenen (Trattnerhof). 1875-ben már a Közmunkák Tanácsa bocsátotta közre az „*Ideiglenes utasítás Buda és Pest városok középítészeti bizottmányai számára az építkezés ügyében*” című szabálygyűjteményét, mely az épületek magasságát az utcaszélességekhez igazította. Bár jogilag nem lépett érvénybe, mert a főváros nem hagyta jóvá, az építkezések mégis ez alapján történtek.

Az 1886-os – tervezetben maradt – „*Az építési ügyet a fővárosban szabályozó utasítás*” az egész város területén egységesen a telkek 15%-ában rögzítette az udvarok minimális felületét. Ezt csak némileg szigorították az 1894-es jóváhagyott építési előírások, melyek négyemeletes ház létesítése esetén 20%-ra növelték a telk szabadon hagyandó részét. Ilyen udvarméretek mellett nemhogy az udvari lakások benapozásáról, de még az alsó szintek megfelelő megvilágításáról sem lehetett szó. Az 1914-ig érvényben maradó szabálygyűjtemény előírta, hogy 22 m (földszinttel együtt öt szint) magas épületet csak 15 m-nél szélesebb utcában szabad létesíteni. Szigorú előírások születtek a falak és fedélszékek kialakítási módjaira. Ötemeletes házak építésére csak a századfordulót követő években kerülhetett sor, akkor is csak az „üzleti érdekek intenzív kielégítése” érdekében. A Közmunkák Tanácsának mérnöki osztálya már az 1880-as években készített egy-egy tömbre olyan beépítési terveket, melyekben előremutató módon korlátozták a telkek mélységi beépítését, és kötelezővé tették az udvarok csatlakoztatását.

Palotabérházak, bérpaloták

KRAUSZ-PALOTA
ANDRÁSSY ÚTI
HOMLOKZATA
(KÖNIG)



A bécsi Ring fejlesztési területén az 1860-as években létesített nagypolgári és arisztokrata házak mintául szolgáltak Budapest magas presztízsű területein építkező virilistáknak, a gazdag kereskedő-bankároknak és vállalat-tulajdonosoknak, de a magas bérbevétel reményében a nyugdíjintézetek is építettek betéteikből igényes házakat. A francia és olasz reneszánsz stílust felidéző, vagy a neobarokk jegyében emelt épületek három típust alkotnak: egyrészt a városi palotát és a bérházat egyesítő palotabérházakat, másrészt az olyan a kizárólag luxuslakásokat tartalmazó házakat, mint amelyet Pallavicini Sándor őrgróf emelt az Andrásy úton, és végül azokat a bérpalotákat, amelyek a tulajdonos fényűző lakosztálya feletti szinteken a felső-középosztály számára kínáltak lakásokat. Átme-



SAXLEHNER-
PALOTA METSZETE
(ÉPIP)

neti típusok is kialakultak, ide tartoztak többek között a szintenként egy lakást tartalmazó ún. etage-házak (Róth-ház a Múzeum körúton). Mindegyiket a belső terek igényes anyaghasználata és gazdag ornamentika jellemezte.

A század végére palotabérházak sorakoztak többek között a pesti és budai Duna-parton, a józsefvárosi mágnásnegyedben és az Andrassy út mentén. A főúri lakók igyekeztek elkülönülni a középosztályos bérlőiktől. Andrassy Adél Fő utcai és gróf Károlyi György Ráday utcai palotáiban például a díszlépcső csak a tulajdonos „bel étage”-on kialakított lakosztályáig vezetett, a kisebb lakásokat másik lépcsőházból közelítették meg. Az Odescalchi Gyula herceg által építtetett Degenfeld-Schomburg palotabérház első tervvariációjában még külön udvar köré szerveződött az Ybl Miklós által tervezett, egymás mellé helyezett bérház és hercegi

ANDRÁSSY
ÚT 3.



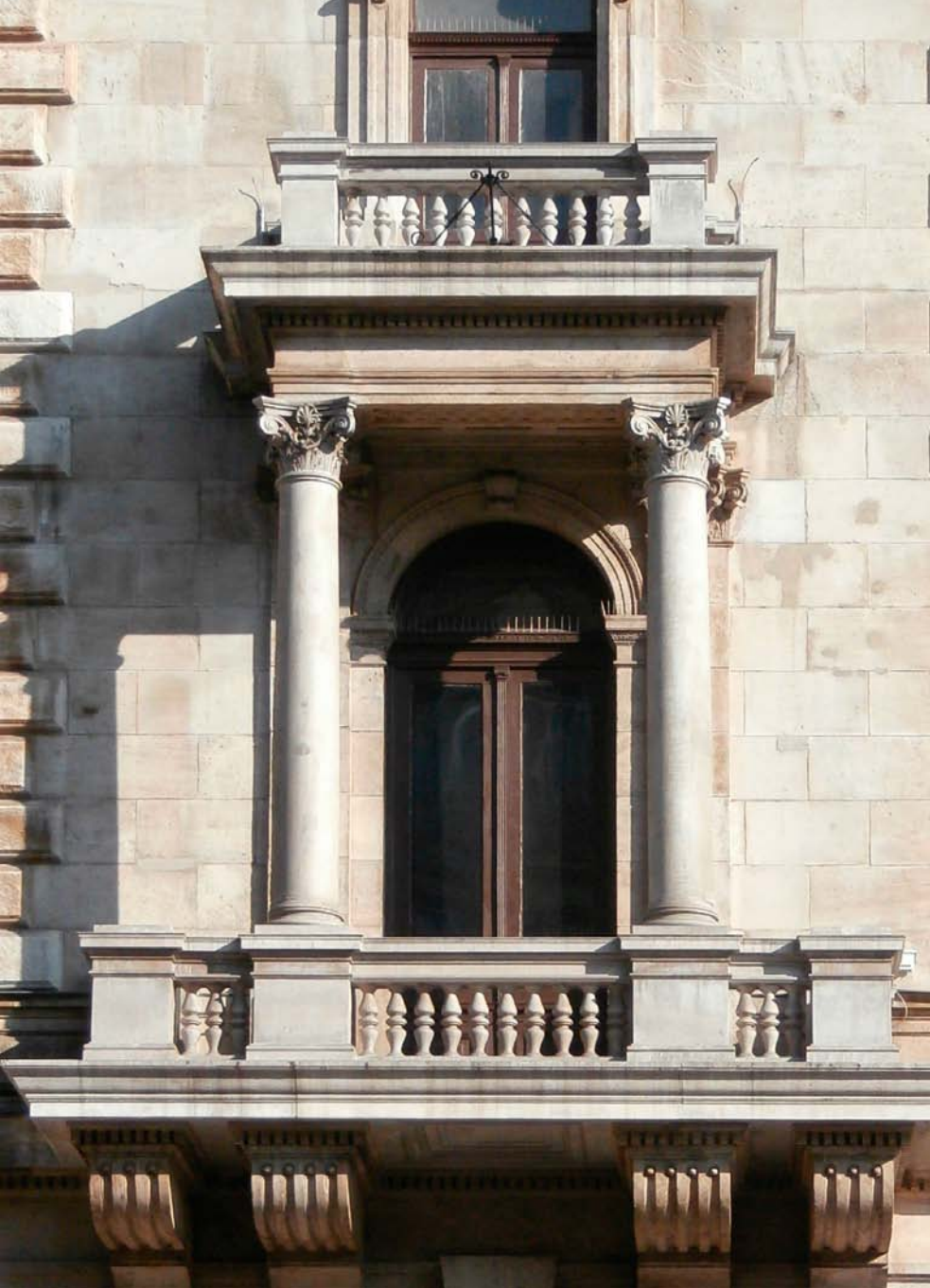
SAXLEHNER-
PALOTA ANDRÁSSY
ÚTI HOMLOKZATA
(ÉPÍP)



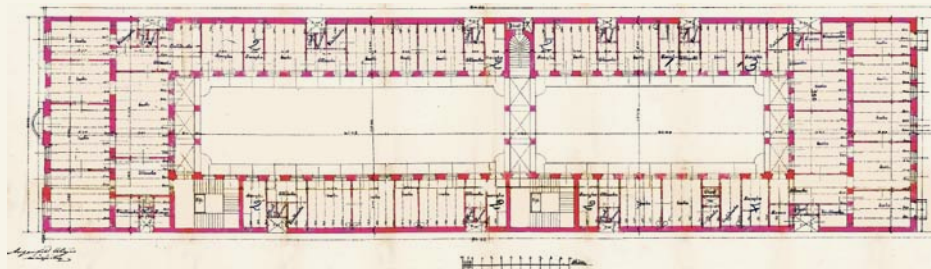
rezidencia. Ybl a két rész párkányvonalát az egységesség érdekében egy vonalba hozta. Erre azért volt szükség, mivel a jövedelmezőség céljából kezdetben a bérházoldalt három, a palotát kétemeletes formában kívánták megépíteni. A jóváhagyott tervben a szintszámok kiegyenlítődték, de maradt a külön bejárat és a külön lépcsőház, s a palotaszárny harmadik emeletére is lakások kerültek.

Az Andrássy úti Krausz- és Wahrmann-paloták első emeleti lakásai a nagypolgári lakosztályokra jellemző funkcionális elrendezéssel jöttek létre, bennük elkülönültek a reprezentáció és a magánélet terei. A Wahrmann lakás hatalmas saroktermében egykor bálokat is rendeztek. A fogadóterek faragott kandallója, a mennyezet kazettás faburkolata, a gazdag gipsz stukkók a tulajdonosi lakrészek jellegzetes kellékei közé tartoz-

tak. A Buda-környéki keserűvízforrások palackozásából vagyont szerző Saxlehner András Andrássy út 3. alatti palotájában Róth Miksa készítette az ebédlő üvegablakait, a kapualjat Lotz Károly gyógyfürdőzést dicsőítő freskói díszítik, s a bejárati ajtón a tulajdonos monogramja látható. Saxlehner lakása a cselédszobát nem számítva tízsobás volt, a reprezentatív szférához tartozott a zeneterem, az olvasóterem, a szalon és az úriszoba, a magán-szféra tereit a hálók, a gyerekszoba, a budoár és a dolgozószoba alkották. Már a 20. század elején sokan – a „vakolat–kariatidák” és az „irdatlan balkonok” láttán – elhatárolódtak attól, hogy a téglából és habarcsból alkotott, „renaissance-palotákat mímelő” házak mindegyikét palotának nevezzék, s azt hangoztatták, hogy bár az Andrássy utat „fényes palotasornak szánták”, de azok zömmel „másolatok”, „habarcspaloták” lettek. Ma nem ilyen szigorú a közvélekedés, a historizáló stílust használó, kizárólag komfortos polgári és nagypolgári lakásokat tartalmazó házak a bérpaloták körébe sorolhatók.



Polgári- kispolgári háztípus



DR DICK VILMOS
BÉRHÁZÁNAK ELSŐ
EMELETI ALAPRAJZA
(DAMJANICH U. 32.)
(BFL MT)

Ez alkotta a pesti történeti bérházállomány túlnyomó részét. Az Andrassy úti bérpalotáknál gyengébb lakásösszetételű nagykörúti zártudvaros házak jelentős része, a Jókai utca 1880-as évek elején emelt bérházai, s a századfordulón épített Gozdsu-udvar e kategória felső zónájába tartoztak, a másik véglet azok a polgári-félproletár kisbérházak képezték, melyekből sok épült a Ferencvárosban és a Terézvárosban, ezek lakásösszetételében az egy-kétszobás lakások domináltak. A zártudvaros többemeletes házakban a középosztályt szolgálták az utcai szárnyak többnyire háromszobás, esetleg ebédlős, cselédszobás lakásai, a körfolyosóról nyíltak a kevésbé komfortos, gyakran belső WC-t nélküli kisebb bérlemények. Az utcai lakók a díszes fölépcsőházat, a cselédek a hátsó, szűkösön kialakított, puritán lépcsőházat használták. Tipikus polgári-kispolgári háznak tekinthető például a Dob utca 69. alatti

DAMJANICH
U. 32.



1872-ben épült háromudvaros, kétemeletes ház, a maga egy nyolc-szobás, négy háromszobás, 21 kétszobás, s mindössze öt szoba-konyhas lakásával. Az 1870-es évekre jellemző módon, a középosztály jelenlétére itt még nem a fürdőszobák utaltak, hanem az előszobák, a kocsizsín és az istálló. A polgári lakásokban az 1880-as években már volt fürdőszoba és gyakran csengővel hívták be a cselédet. A Damjanich utca 32. alatti hatalmas bérházban is a négyszobás utcai lakások teljes komforttal rendelkeztek, ugyanakkor a kétszobás udvari lakások alsó-középosztályos bérlői és az „úri” lakásokban szolgáló cselédek a konyhában mosakodtak. Terézváros és Józsefváros körfolyosós házainak többségében csak az utcai lakásokban volt belső illemhely, ezért mind a szolgálók, mind az udvari kislakások bérlői az udvarok hátsó szegletébe, többnyire a cselédlépcsők mellé helyezett WC-csoportokat használták.



Munkásházak, bérkaszárnnyák

A munkásház, mint egyszerű kivitelű, többnyire csak szobakonyhas lakrészeket tartalmazó épület, az ipari forradalom idején terjedt el a munkaerőt megkötni kívánó új ipari vállalkozások vonzáskörzetében. A 19. században nagy számban épültek a paternalista gyárosok és a közhasznú társaságok telepszerű építési akcióinak keretében, valamint az egészséges lakókörülményeket negligáló spekulációs ingatlanfejlesztők vállalkozásában. A fővárosban a 19. század második felében kevés építető emelt a legelesettebbek számára házakat, de a típus megjelenik az igényes háztervek sorát készítő Ybl Miklós és Wellisch Alfréd munkásságában is. Az építési kérelmekben munkásházként megnevezett épületek általában a szokottnál szerényebb falvastagságokat és az előírtaknál kisebb belmagasságokat takartak. A Visegrádi utcában számos szobakonyhas lakást tartalmazó munkásház is állt, a legelsőt Ybl tervezte a Pesti Építő Társulat számára 1869-ben. 1887-ben a Thököly út mentén is megjelent néhány egyemeletes munkásház. A század végén ezek már nagyobb épületcsoportokat, mi több teljes tömböket alkottak a Nyugati pályaudvar szomszédságában, Angyalföldön és a Józsefvárosban. Az Andrássy úton 1883-ban kéteemeletes házat vásárló vagyonos Temesváry Zsófia például a MÁV-nál dolgozó nagyszámú vidékivel számolva építtetett a század végén a pályaudvar-közei Epreskert (ma Munkácsy Mihály) utcában három, egyenként mintegy 50 (!) szoba-konyhas lakást tartalmazó bérházat, melyek



A PESTI ÉPÍTŐ
TÁRSULAT
MUNKÁSHÁZA
A VISEGRÁDI U.
22-26. ALATT
(FORTEPAN)

a szomszédos MÁV munkásházakkal együtt tekintélyes kiterjedésű csoportot alkottak. Két – szintén ez idő tájt kiépülő – Váci út menti szomszédos tömböt, a rossz lakáskörülményei miatt szociográfiai tanulmányok célpontjává váló Tizenháromházat és Hétházat a 20. század elején már a város szegényfoltjaiként tartották nyilván. A bércaszárnya, mint a nagy bérház szinonimája nem volt egzakt fogalom. Németországban azokat a katonai szállások középfolysós megoldását átvevő házakat tekintik előképeiknek, ahol a szobákat és a konyhákat meglepő módon egy közösen használt folyosó választotta el egymástól. Ilyen középfolysós elrendezés nálunk csak a már említett Ybl-féle épület egyik szárnyában volt látható. A Statisztikai Hivatal igazgatója, Kőrösy József nem értett egyet azzal a közvélekedéssel, hogy a nagy lakásszámú, többszáz lakót számon tartó bérházak (tömegebérházak) eleve rossz lakáskörülményeket teremtenének, de tudomásul vette, hogy itthon a bércaszárnyát egy méreteiben tekintélyes, ugyanakkor kedvezőtlen lakásösszetételű,

ERDÉLYI
U. 11.





SZERDAHELYI
U. 12.

nagyszámú udvari lakást tartalmazó épülettel azonosítják. A színműveket és tárcákat jegyző Kabos Ede is a többség véleményét képviselte, amikor azt írta 1898-ban az Országos Hírlapban, hogy „a bérkaszárnnyák legfőbb ambíciója, hogy ne legyen bennük olyan talpalatnyi hely, amelyre a háziúr némi szemrehányással nézhetne, mivel éppen semmit sem jövedelmez. Vannak tehát bérkaszárnnyák, amelyekben száznál több család fizeti hetenkint a házbért, vannak olyanok is, amelyekben feltűnést kelt, ha valamelyik lakónak függöny is van az ablakán (mert ugyan mit is takargat a szomszédság elől ez a Krözus?)”.

Bérvillák és szabadonálló munkásházak



BULYOVSZKY-
VILLA (WIK)

A 19. században a fővárosban a szabadonálló ház fogalma sokáig a nyaraló szóval volt egyenértékű, függetlenül attól, hogy többségük egész évben lakott volt, vagy hogy az épület több bérlakást tartalmazott. Budapest első bérlakásokat is tartalmazó villanegyede így nyaralóövezetként jött létre az Andrásy út mentén az 1870-es években, a korábban kiépülő Városligeti fasor kertjeinek szomszédságában. Bár az új útvonal külső szakaszán az 1880-as években döntően egyemeletes egy-lakásos nagypolgári házak épültek, de az itteni Ray-, Bulyovszky-, Gferer- és Déry-házak a századforduló egyik jellemző háztípu-



sának, a többlakásos bérvillának előfutárai lettek. Nyaralóterületeket határoltak le a Városliget határvonalai mentén, a budai hegyvidéken és az 1860-as években még beépítetlen Thököly út mentén is. Az utóbbi Aréna út (Dózsa György út) környéki szakasza a Lóverseny tér oldalán már nem tartozott a magas presztízsű városterületek közé, ezért a nyaralóövezet-szomszédság dacára itt egyszerű földszintes vagy egyemeletes, szoba-konyhás lakásokat tartalmazó munkásházak épültek az 1880-as években szabadonálló formában.

DÉRY-VILLA
1893-AS
HOMLOKZAT-
TERVE (BFL)



NAGS. DÉRY KÁROLY ÚR ÉPÍTKEZÉSE... VI. BULYOSZKY U. 13.

BULYOSZKY UTCAI HOMLOKZAT-ÁBRÁJELKÉPES.

Kiszolgáló terek



KOCSISZÍN
A DEGENFELD-
SCHOMBURG
PALOTA-
BÉRHÁZBAN

KOCSISZÍN AJTAJA
A KAZINCZY U. 56.
UDVARÁN

Pest-Budán 1866 előtt nem volt tömegközlekedés. Ekkor jelent meg a lóvasút, melynek hálózata ugyan folyamatosan bővült, de az 1880-as évek végéig, a villamosok megjelenéséig, aki csak tehetett, magánhasználatú fogatokkal, lóhátton, vagy bérkocsival közlekedett a városban. Ez a magyarázata annak, hogy a többemeletes házak földszintjeiről nem hiányozhattak a kocsiszínek és istállók, egyes esetekben a takarmánytároló helyiségek és a kocsisszobák, melyek Lipótváros reformkori és dualista bérházállományának jellegzetes elemei voltak, de megjelentek többek között a Rákóczi úti házakban is. Az építési szabályzatok lehetővé tették a lovak pincszinti elhelyezését is. Az előkelő Andrassy úti paloták udvaraiba, így például az 1884-ben épített Krausz-házba többnyire be lehetett hajtani, a nyitott tér és a lépcsőház forgalmát a házmester-portás ellenőrizte. A mosókonyhát eleinte a földszinti kút közelében, később a padlástérben alakították ki, ahol a lakóknak hatalmas üst és mosóteknő állt rendelkezésére. A ruhák szárítása is a padlástérben történt.

A lakások megközelítése

BRÓDY
SÁNDOR U. 14.

OKTÓBER 6.
U. 3.



A 19. századi bérházalaprajzok a lépcsőházak és a lakások közötti kapcsolatra többféle megoldást kínáltak. Az egyik csoportot a függőfolyosókat, a fedett, árka-doldzsás közlekedőket, vagy a zárt folyosókat tartalmazó házak alkotják, a másiból mindezek hiányoznak, mivel a tervezők a lakásokat közvetlenül a lépcsőházakhoz kapcsolták. E két alaprajzi rendszernek számos átmeneti változata alakult ki, vagyis csak itt-ott, korlátozott hosszban jelent meg a „gang”. Ha az építető csak két-három nagyméretű lakást kívánt szintenként kialakítani, nem volt szükség folyosókra, de amennyiben az udvart sok kislakás övezte, nem jöhetett szóba a közvetlen lépcsőházi bejárás. A történeti városszövet jellegzetes ún. körülépített udvaros bérházaiban az udvarteret általában négy oldalról vették körbe a kezdetben kő-, később acélkonzolos függőfolyosók. A szintenként végigfutó közlekedők elhagyására a viszonylag sűrűn épített lépcsőházak is lehetőséget kínáltak. Bár ez a megoldás a berlini „tömegbérházakban” nem



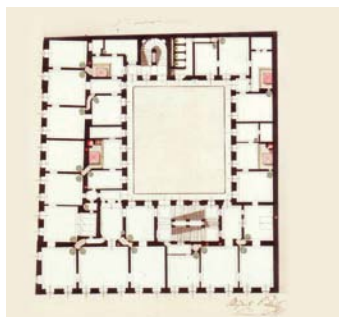
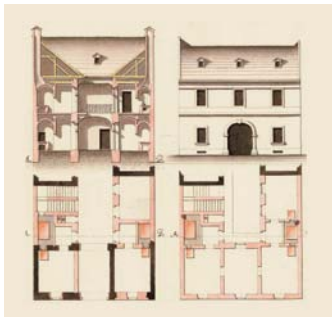
volt szokatlan, nálunk az építési költségek redukálása miatt ritkán használt tervezési eszköz volt. Az utcai lakások közelében helyezték el a kényelmes karszélességű, díszes korlátokkal ellátott főlépcsőházat, az udvar hátsó végébe került a kis alapterületű cselédlépcső, a maga egyszerű pálcasorból készült rácsával.

A komfortszint növekedése

Az 1860-as évek előtt a bérházakban a vezetékes ivóvíz hiánya miatt nem épültek fürdőszobák, a WC-k a lépcsőházakhoz kapcsolódtak. Még a lipótvárosi Diana fürdő is csak a Duna vizét használta. A környéken építkező módos arisztokraták és kereskedők sokszobás emeleti lakásaiban a fürdéshez a cselédek által az udvari kutakból felvitt vízzel megtöltött kancsókat és a mosdótálatkat használták. A lépcsőház mellé telepített illemhelyek nyílásából szagelzáró szerkezet hiányában feljött az utcai csatorna szaga, hiába öntötték a lefolyókba időről időre vedernyi vizet. A reformkorban a szobai cserépkályhákat a cselédek nem előlről, hanem hátulról, a keskeny, 2-4 m hosszú ún. fűtőfolyosók felől fűtötték, melyek indulási pontja vagy a konyha, vagy az előszoba volt. A kis közlekedők áttörték az utcai szárnyak középső főfalát, ahogy ez többek között Pollack Mihály terveiben is látható (saját Nádor utcai háza, Kossuth Lajos utcai Horváth-ház, Kováts-ház, stb.). A 19. század első éveiben épített egyemeletes, három-öt lakást tartalmazó kisbérházak konyháiban még nyitott tűzhelyeket használtak, melyek füstelvezetését kiöblösödő kürtőkkel oldották meg. Előrelépést jelentettek a mozgatható- vagy a rakott, koksszal és fával fűtött tűzhelyek. A század

TABÁNI
FÜSTÖSKONYHÁS
KISBÉRHÁZ
1814-ES TERVE
(BFL BC)

KOVÁTS-HÁZ
ELSŐ EMELETI,
ALAPRAJZA
1812-BŐL
(BFL SZB)



BELVÁROSI
BÉRHÁZUDVAR
KÜTTAL ÉS
KOCISZÍNNEEL
AZ 1860-AS ÉVEK
VÉGEN (VÜ)



második felében megjelentek a légszesszel fűthető takaréktűzhelyek, ennek ellenére a gázt alapvetően világításra használták. A század derekán a Duna-víz már ívársra alkalmatlan volt, ezért a lipótvárosi bérházak lakói az udvari kutakból nyert vizet használták. Bár 1868-ban átadták a pesti oldal ideiglenes vízművét, de még 1870-ben is csak a Lipótváros Hold utcáig terjedő része kapott vezetékes ivóvizet. Ekkorra a Belváros vezetékes vízellátása a gyakori vízminőségi problémáktól eltekintve megoldódott, így növekedett a vízöblítéses WC-k száma. Ezek kialakítását először 1875-ben tette kötelezővé a tanács, majd az 1886-ban „Az építésügyet a fővárosban szabályozó utasítás” is rögzítette, hogy a vízhálózatba kötött bérházak tulajdonosainak alkalmazni kell e megoldást. A század utolsó két évtizedében a fürdőszoba a polgári lakások nélkülözhetetlen része lett.

KÚT A
HERCEGPRÍMÁS
U. 3. UDVARÁN



Változások a századforduló után



SZENT ISTVÁN
PARK LÁTKÉPE
(FORTEPAN)

1930-ra a „békebeli”, vagyis 1913-as tényleges lakbérek Budapesten és a vidéki városokban átlagosan 47%-al, a határ menti településeken ennél is erőteljesebben emelkedtek. A szociális lakásépítést az állam és a városi hatóságok is felkarolták, az új építésű házakkal a magántőke a középosztályt célozta meg. Bár a háborús években a hatósági bérlővédelem miatt a háztulajdonosoknak jelentős bérvesztéseik voltak, az első világháború utáni pénzinfláció idején aranykoronában felvett kölcsöneiket „lerongyolódott” papírkoronában fizették ki, így idő előtt tehermentesíteni tudták ingatlanaikat. A pénz 1925-ös stabilizálását követően fokozatosan feloldották az első világháború idején bevezetett lakbérkorlátozásokat, ami az újra megnövelt lakbéradóval együtt béremelésekhez vezetett.

A századfordulón egyre kevesebben kívántak függőfolyosós házakban lakást bérelni. Ezért olyan új telekbeépítési formák alakultak ki, melyek minden lakószobának biztosították az intimitást. A „franciaudvarok”, a szomszédos házak egymáshoz illesztett oldalkertjei arra is lehetőséget adtak, hogy kis zöldfelületekre nézzenek a lakások. Nagy előre-



ÁTRIUM-HÁZ
(TF)

lépést jelentett az ún. csatlakozó udvaros beépítés hivatalossá tétele az 1920-as években, ennek alapján a beépítési tervek csak a telkek korlátozott részét engedték beépíteni. A keretes beépítésekben már hátsó oldalszárnyakat nélkülöző és komfortos lakásokat tartalmazó lakóházakat emeltek a tömbök utcai határvonalai mentén. Elterjedésükben fontos szerepet játszott az az 1934-es pénzügyminiszteri rendelet, mely az építtetők számára a „rendes”, 15 éves adómentességen túlmenően a községi adó fizetése alóli felmentést is megadta. A beépített városszövetben építkezőknek alkalmazkodniuk kellett a Közmunkák Tanácsa által előírt épületmagasságokhoz, és hatósági utcanyitás esetén a kisajátítással kapcsolatos költségek telekre eső részét meg kellett fizetniük. A tőkekihelyezésben továbbra is érdekelt nyugdíjintézetek, egyesületek és iparvállalatok is igénybe vették a jövedelmezőséget javító lehetőséget. Tőkeerős reprezentánsaik a modern házak felszerelési tárgyait, valamint burkolatait a reprezentáció igényével választották ki. Az újonnan épített többszintes bérházak lakásösszetételében nagy változások mentek végbe az 1920-as években. Teret nyertek az értelmiségiek,



magánosok, gyermektelen tisztviselők és nyugdíjasok körében kedvelt kis teakonyhás, fürdőszobás garzonok, ugyanakkor a fizetőképesség csökkenése miatt alig épült négy-hatszobás lakás. Az épületelmiségek növekedésével megjelentek a modern bérház felső kategóriáját jelentő két-háromszobás lakások alapterületét növelő hалlok, melyek legkisebb méretét az említett rendelet a szobákkal azonos módon 15 m²-ben állapította meg. A jövedelmezőség továbbra is alapvető szempont volt a tervezésnél. Bierbauer Virgil, a kor ismert építész-publicistája 1936-ban azt írta, hogy egy keretes beépítésű tömb átlagos méretű telken emelt hatemeletes új ház teljes beruházási költsége 297.000 pengőre becsülhető, építtetője jövedelme pedig az adómentesség figyelembe vételével elérheti az évi 27-30.000 pengőt.

Az 1934-es rendelkezések nyomán átalakult a Margit körút kisvárosias arculata, melynek emblematikus modern épületei Kozma Lajos építész Átrium-háza, a Weiss Manfréd Vállalatok Elismert Nyugdíjpénztárának és a Trust Nyugdíjgyesület Rt. bérházai lettek. (Előbbit Hofstätter Béla és Domány Ferenc, utóbbit Platschek Imre tervezte.) Az 1920-as évek végétől látványosan fejlődött az Újlipótváros. A fatelepek és raktárak felszámolását követően a Hegedüs Gyula utca és a Duna-part között egymás után épültek a keretes beépítésű tömbök. Magas színvonalú hallos lakásai és az összefüggő teret alkotó tömbbelsőik rövid időn belül a város egyik legmagasabb presztízsű területévé tették a városrészt.

POZSONYI ÚT
32. (TF)



Felhasznált irodalom

- Bácskai Vera: *A görög kereskedők szerepe a város polgárosodásában*. In: Budapesti Negyed 14. évf. 4. (54.) szám, 2006, p. 9-20.
- Bácskai Vera: *Városok és városi társadalom Magyarországon a XIX. század elején*. Akadémiai kiadó, Budapest, 1988.
- Bierbauer Virgil: *Az 1838. évi árvíz hatása Pest építészetére*. Különnyomat a *Pest-Budai árvíz 1838-ban* c. műből. Budapest székesfőváros házinyomdája, 1938.
- Déry Attila: *Budapest építészeti topográfia 2. V. kerület, Belváros-Lipótváros*. Terc, Budapest, 2005.
- Ferkai András: *Buda építészete a két világháború között*. MTA Művészet-történeti Kutató Intézet, Budapest, 1995.
- Fülep Lajos: *Magyar építészet*. In: Nyugat, 1918/18.
- Hanák Péter (szerk.): *Polgári lakáskultúra a századfordulón*. Budapest, MTA TTI, 1992. (Társadalom- és művelődéstörténeti tanulmányok 10.)
- Kabdebő Gyula: *A városok építése. 1. Budapest*. In: *Városi Szemle*, 1908/2, p. 95-103.
- Kemény Mária. *Az Akadémia bérházának sorsa*. In: *Művészettörténeti Értesítő* 43., 1994, 1/2.
- Kovrig Béla: *A szociális lakáspolitiká*. Pesti könyvnyomda Rt., Budapest, 1929.
- Körner Zsuzsa: *Városias beépítési formák, bérház- és lakástípusok*. Terc, Budapest, 2010.

Lengyel György: *Vállalkozók, bankárok, kereskedők*. In: Kövér György szerk.: *Magyarország társadalomtörténete: szöveggyűjtemény, 1/2. köt. A reformkortól az első világháborúig*. Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 1995, p. 400-415.

Neményi Ambrus: *A budapesti lakáskérdés* (a Fővárosi Lakbizottság megbízásából). Grill Károly könyvkereskedése, Budapest, 1883.

Palóczy Antal: *A főváros extenzív terjeszkedése*. In: *Építő Ipar*, 1896, p. 126-127.

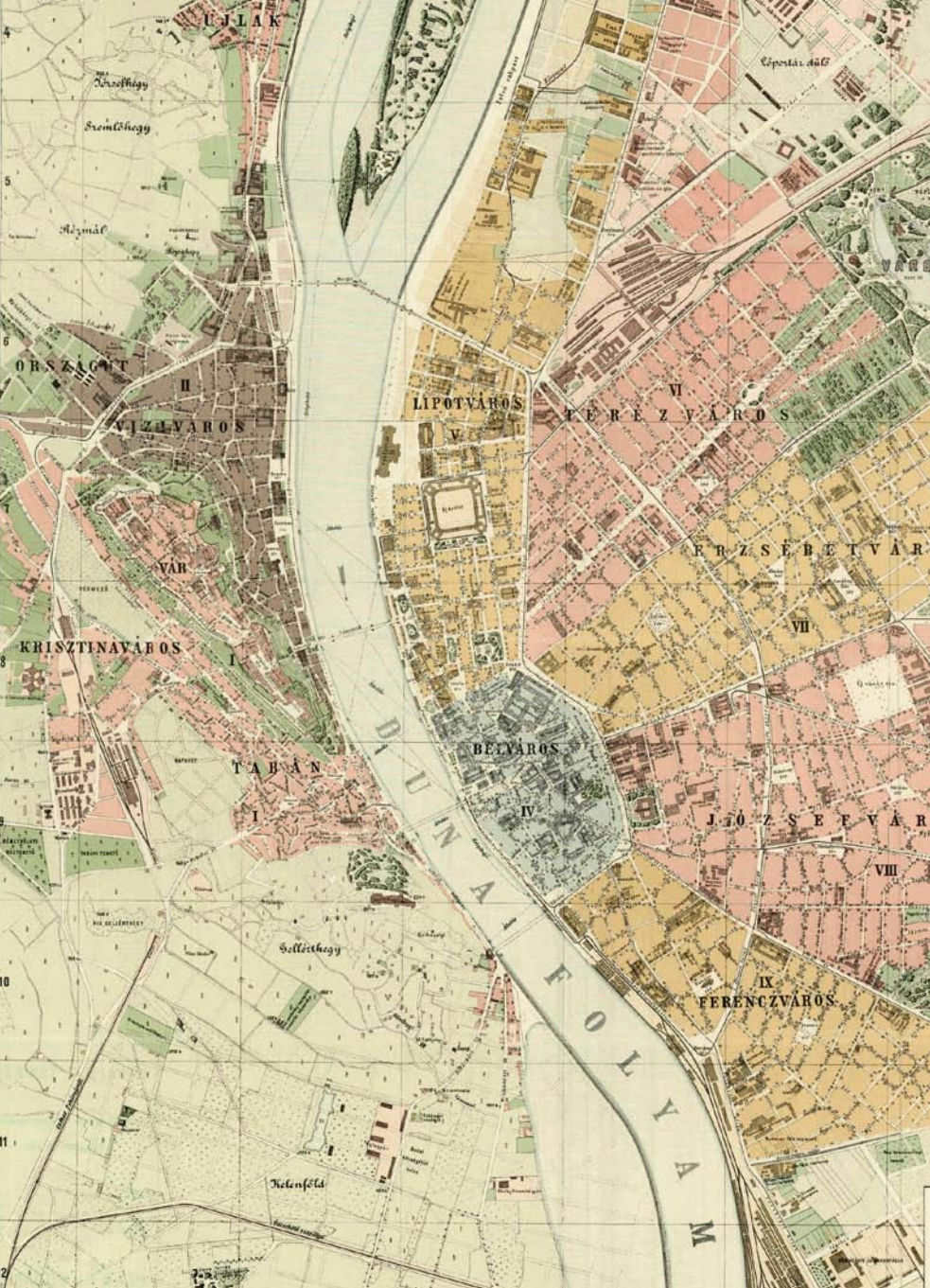
Preisich Gábor: *Budapest városépítésének története: Buda visszafoglalásától a II. világháború végéig*. Terc, Budapest, 2004.

Rexa Dezső: *A Gránátos-utca és épületei*. In: 13. Tanulmányok Budapest múltjából X., p. 177-208.

Rokken Ferenc: *A Ferencz József-tér*. In: 5. Tanulmányok Budapest múltjából II., p. 40-62.

Vörös Károly: *Budapest legnagyobb adófizetői 1873-ban: adalékok Budapest társadalomtörténetéhez a dualizmus korában*. In: Tanulmányok Budapest múltjából, 1971/18. sz. p. 249-308.

BCL	Budapesti Czim- és Lakjegyzék
BFL BC	Buda levéltárából a Baucomissio működése idején benyújtott tervek a Budapest Főváros Levéltárában
BFL ÉB	Budapest Főváros Levéltára, az Építési Bizottmány tervanyaga
BFL MT	Budapest Főváros Levéltára, Magasépítési Tervtár
BFL SZB	Budapest Főváros Levéltára, a Szépítő Bizottmány tervanyaga
BFL Ybl	Budapest Főváros Levéltára, Ybl tervek
Éplp	Építő Ipar
fortepan	Budapest Főváros Levéltára, levéltári jelzetek: HU.BFL.XV.19.d.1.07.183; HU.BFL.XV.19.d.1.08.147; HU.BFL.XV.19.d.1.07.067; HU.BFL.XV.19.d.1.05.064; HU.BFL.XV.19.d.1.07.145; Angyalföldi Helytörténeti Gyűjtemény, Visegrádi u. 22-26.; képszám: 77921
Kőnig	Kőnig és Wagner Építész iroda által rendelkezésre bocsátott tervlap
Preisich	<i>Budapest városépítésének története: Buda visszafoglalásától a II. világháború végéig.</i> Terc, Budapest, 2004.
SZE BGY	Szabó Ervin Könyvtár Budapest Gyűjtemény
TF	Tér és Forma
VÚ	Vasárnapi Újság
Wik	Wikimedia Commons



ÚJLAK

Cépostás dűlő

Tereshegy

Szentlőky

Árnyás

ORSZÁGOT

VIZIVÁROS

LIPÓTVÁROS

TÉREZVÁROS

VÁR

FRZSÉBETVÁR

KRISZTINAVÁROS

TABÁN

BÉLVÁROS

JÓZSEFVÁR

Solláthy

FERENCZVÁROS

Nelenfeld

DUNA FOLYAM

Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület rövid bemutatása

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület munkájával arra törekszik 2009 óta, hogy a magyarországi ingatlanfejlesztéseket világos szabályrendszer alapján, a funkcionalitás szempontjainak szem előtt tartásával, esztétikusan és gazdaságosan lehessen megvalósítani a tulajdonosok, a felhasználók és az épített környezet használói érdekében. Ezt a célt az IFK elsődlegesen az alábbi programok megvalósításán keresztül kívánja elérni:

- világos, átlátható és kiszámítható településfejlesztési, építéshatósági szabályrendszer elérése;
- a tagvállalatok társadalmi felelősségvállalási tevékenységének kiterjesztése, az épített környezethez kapcsolódó társadalmi értékek fokozott védelme;
- szakmai kapcsolatok kiépítése és ápolása itthon és nemzetközi szinten egyaránt, az ingatlanpiaci szereplők között, az ingatlanpiac és a gazdaság egyéb ágainak szervezetei között;
- az ingatlanfejlesztés szakmai színvonalának emelése;
- közös fellépés a hatóságok által szervezett nyílt, az épített környezettel kapcsolatos tanácskozásokon;
- az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos oktatási programok támogatása.



FUTUREAL

GRAPHISOFTPARK



HB REAVIS
REAL ESTATE



HORIZON
DEVELOPMENT



infogroup



otp Ingatlan



PROLOGIS.

SKANSKA

talentis
Invest in Talent. Invest in Life.

TRIGRANIT

WHITE STAR
REAL ESTATE

WING



INGATLANFEJLESZTŐI
KEREKASZTAL EGYESÜLET
PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!

www.ifk-egyesulet.hu

BUDAPEST MMXV