

Érdekes számok

Szeged birtokforgalmáról és földáralakulásáról

Dr. Król Oszvánd műszaki tanácsos tanulmánya

(A Délmagyarország munkatársától.) A „Magyar Gazdák Szemléjében,” mely a Darányi Ignácra elnevezett Agrártudományos Társaság kiadásában jelenik meg, dr. ing. Król Oszvánd Szeged sz. kir. város műszaki tanácsosa tollából figyelemreméltó tanulmány látott legutóbb napvilágot Szeged birtokforgalmáról és földáralakulásáról. Dr. Król Oszvánd nevével az utóbbi években mindsűrűbben találkozunk a szakirodalomban; 1935-ben felhívást keltő tanulmányt írt ezen a címmel: „Belső telepítés a Duna-Tisza közén.” 1936-ban ezt követte az ugyancsak érdekes tanulmánya a Szeged-vidéki öntözőberendezések gazdaságosságáról. Most pedig a Magyar Gazdák Szemléjében gondos tanulmányozásra és utánjárásra mutató cikket írt a szegedi birtokforgalomról és földáralakulásról.

Tanulmányának bevezetőjében megemlíti dr. Król Oszvánd, hogy

1926-tól 1935-ig csak egyetlen 50 holdon felüli birtok cserélt gazdát Szegeden.

Az Országos Mezőgazdasági Üzemi Intézetnek, mely a mezőgazdasági ingatlanforgalmat megfigyeli, ezen megfigyelése csak az ötven holdat meghaladó ingatlanokra terjed ki, így Szeged vidéke birtokforgalma tekintetében az intézet nem nyújt tájékoztatást. Eppen ezért, külön is figyelemreméltó dr. Król Oszvánd tanulmánya.

A tanulmány a mezőgazdasági birtokforgalom időbeli alakulását három részre osztja. Az első az 1926—1929, a második az 1930—1933, a harmadik pedig az 1934—1935 esztendőket öleli fel.

Rmutat arra, hogy

a mezőgazdaság válságos időszaka csak 1929 után kezdődött.

A bekövetkezett hallatlan árhatatlanság pedig a mezőgazdasági tultermelés és a nemzetközi árucserforgalom megbénulása okozta. Fokozták a mezőgazdaság nehézségeit a magas munkabérek, az üzemanyag drágasága, a súlyos közterhek és a kibírhatatlan magas hitelkamatok, vagyis a magas termelési költségek. Az 1930. évre esik az agrárkrízis tulajdonképpen kezdete, mely egész 1933-ig tovább mélyült. Ebben az évben súlyodt a buza ára 10.83, illetve 5.65 pengőre.

A szemléltető kimutatásból meg lehet állapítani, hogy a szóbanforgó jelenségek mennyi befolyásolták Szegeden az ingatlanforgalmat. A kimutatás szerint

1926-ban 314 ingatlan, 668 katasztrális holdnyi területtel cserélt gazdát négyszögölenként 92 fillérért.

1927-ben 404 ingatlan, 95 filléres négyszögölenkénti áron cserélt tulajdonost,

1928-ban már 121 filléres,

1929-ben 129 filléres,

1930-ban 104 filléres,

1931-ben 76 filléres,

1932-ben 69 filléres,

1933-ban 56 filléres,

1934-ben 54 filléres,

1935-ben 45 filléres négyszögölenkénti áron cseréltek gazdát Szegeden az ingatlanok. Érdekes megfigyelni azt is, hogy

1933-tól emelkedett az átruházott ingatlanok területe,

1935-ben például 1909 katasztrális holdnyi terület cserélt gazdát.

Megállapítható a kimutatásból az is, hogy

az 1926—35 esztendőben Szeged város határában kerekén 3600,

évente tehát összesen 360 ingatlant cserélt gazdát.

Ezzelszemben az 1906—1910. évi időszakban évente átlag több, mint 1300 birtokforgalmi eset fordult elő. A birtokforgalom tehát a háboruelőtti negyedére esett vissza. Érdekes a birtokforgalom áralakulása is; az 1926—27. években majdnem álltak az árak, 1928-ban azonban 27 százalékkal, 1929-ben még mindig 2 százalékkal javultak az árak az előző évvel szemben. Megállapítható, hogy a földárakat nem érintette a buza és rozsárak 1928. évi nagy áresése. De az agrárkrízis 1930. évi kezdetét az ingatlanárak is megéreztek, melyek ezévből 19 százalékkal estek és az árhatatlanság később is folytatódott.

Külön kimutatás foglalkozik a tanulmányban, hogy a településmentes övezetben, valamint a tanyás övezetben milyen volt a birtokforgalom és az áralakulás. A városalatti övezetben 900, a várostávoli övezetben pedig 2700 ingatlan cserélt gazdát 1926—35-ös években. Az arány tehát 1:3.

Megállapítja a kimutatás, hogy a földárak tekintetében is érdekes különbség mutatkozik a kérdéses zónákban. A tanyás övezetben ugyanis négyszögölenként átlag 72 fillért, a településmentes zónában pedig ennek több, mint kétszeresét fizették.

A tanulmány kiterjed arra is, hogy a földárak és a város által megállapított hasznberek között milyen volt az arány az egyes években. Az 1928—29 és 1932—34 esztendőben bérbeadott területek hasznbérére a tanyás övezet átlagos földárának átlag 1.5 százaléka ért el.

Külön kimutatás foglalkozik a beruházatlan ingatlanok földáralakulásával is. A tanyás övezetben elidegenített ingatlanok 72.7 százaléka beruházatlan, 14.5 százaléka szőlő és 12.8 százaléka lakó és gazdasági épületekkel volt ellátva.

Az egyes ingatlankategóriák

árkülönbözete a következő volt:

Míg a beruházatlan ingatlanokért négyszögölenként 65 fillért fizettek, addig önálló gazdaságok 82, szőlők pedig 112 fillérért cseréltek tulajdonost. Egy katasztrális hold szőlő beruházását tehát átlag 752 pengőre értékelték. Az értékelés azonban jóformán évenként változott Szeged környékén. Az árkülönbség beruházatlan ingatlanok és önálló gazdaságok között az 1926—1929 években átlag még 42

MNB. eng. sz. 737.

Német nyelvtanfolyammal egybekötött ausztriai nyaralások

A Magyar-Oszták Társaság védnöksége alatt német nyelvtanfolyammal egybekötött nyaralási akciót rendez a Transcontinent Utazási Iroda a romantikus Karinthiában, a gyönyörű Wörthi-tó partján, Mária-Wörthben, Johann O. Trebitz német nyelvtanár vezetése mellett.

RÉSZTVEVÉLI DÍJAK: 1 hétre P 138.— 2 hétre P 189.—, 3 hétre P 239.—, 4 hétre P 286.—

A résztvételi díjakban bennfoglaltatik: utiköltség Budapesttől — Budapestig, kifogásatlan lakás és ellátás, nyelvtanítási díj, strandfürdő-bérlet, gyógydíjak, borravalók és podgyászszállítás. INDULÁS: augusztus 1-én, augusztus 8-án és augusztus 15-én.

Részletes prospektussal szívesen szolgál a **Délmagyarország** kiadó-hivatala.

2 hét Párisban

tökéletes programmal, kitűnő elszállásolással, igen olcsó árakon.

Névnapi

a legkedvesebb ajándék:

Mülhoffertől

egy szép ékszer, el nem mulo örök emlék.

Tört arany beváltás és átcserelés! Előnyös részletfizetés. Nagy választék brilliáns és gyémánt ékszerekben.

Olcsó árak.

százalék, az 1930—35 években azonban már csak 12 százalék volt. A beruházatlan ingatlanok és szőlők közötti árdifferencia az évek folyamán szintén csökkent és pedig az 1926—30. évi 52 százalékról az 1931—35. évi 42 százalékra.

Külön nagy részletességgel foglalkozik dr. Król Oszvánd a birtokforgalom térbeli alakulásával. Ennek a jelenségnek az ábrázolására kartogramokat készített és ezekből nagyon szemléltetően meg lehet állapítani, hogy a birtokforgalmi esetek hol halmozódtak.

Tanulmányának végén dr. Król Oszvánd foglalkozik még

az 1936. évi birtokforgalommal

is és a következő jellemzést mondja:

— 1936-ban a földárak jelentékeny mértékben emelkedtek ugyan, de a birtokforgalom újra megesappant. Ez az áremelkedés 51 százalékos ért el, minután az elmúlt esztendőben az egész határ ölenkénti átlagára 45 fillérről 68 fillérre emelkedett. Ezzelszemben viszont lepadt a tulajdonost cserélt ingatlanok száma 25, az elidegenített terület pedig 38 százalékkal.

Érdekes különbségek állapíthatók meg a településmentes és a tanyás övezet között az 1936. évben is. A buzazónában a földárak csak 17, a rozsövezetben pedig 52 százalékkal emelkedtek. Vizsgálva a városalatti zónában majdnem pontosan ugyanannyi birtokforgalmi eset fordult elő az utolsó évben, mint az 1935. évben és az elidegenített terület is mindkét évben egyenlő volt. Ezzelszemben a tanyás övezetben a nagy áremelkedés folytán a tulajdonos cserélt ingatlanok száma 21, azok területe pedig 43 százalékkal csökkent. Hogy a tanyás övezetben beállott nagy áremelkedés a mezőgazdaság gazdasági erejét még felülmúlta, az abban a körülményben is megnyilvánul, hogy az elidegenített ingatlanok átlagterülete 3.0 katasztrális holdról 2.2-re, vagyis 27 százalékkal apadt le. Összefoglalóan meg lehet állapítani, hogy az elmúlt évben a birtokforgalom visszaféjlődött, de az ingatlanárak többé-kevésbé nagymértékben emelkedtek.

Dr. ing. Król Oszvánd műszaki tanácsos az a reménykedéssel zárja érdekes tanulmányát, hogy „az áremelkedés a jövőben is folytatódni fog és belátható időn belül olyan ingatlanárak alakulnak majd ki, melyek az áldott magyar föld igazi értékének megfelelnek.”