

A LAKÓTELEPEK HELYZETE – kiskedvencb l mostohagyerek?

Bevezetés

Lakótelepek gyakorlatilag a világ minden táján épültek az elmúlt száz év során, politikai-gazdasági rendszert l és fejlettségt l függetlenül. Jelent ségük, a lakásállományban játszott szerepük azonban közel sem egyforma az egyes kontinensek régióiban és országaiban. Európa azon kontinensek közé tartozik, ahol jelent s lakótelepi lakásállomány található, hiszen megközelít leg 56 millió lakótelepi lakásban közel 176 millió ember él.

Hazánk azon országok közé tartozik, ahol a lakásállománynak és a népességnek jelent s része koncentráliódik lakótelepeken. Nem véletlen tehát, hogy a lakótelepek kérdése a közelmúltban – a II. világháború utáni fejl dés során nem el ször – ismételt en a szakmai és politikai érdekl dés középpontjába került. A jelenleg zajló kutatások, viták és lakótelepekkel kapcsolatos tervek azonban a korábbi évtizedekt l eltér en már nem az építést, hanem – nagyon helyesen – a lakótelepek épített és társadalmi környezetének megújítását veszik célba. Ez mindenképpen üdvözlend , hiszen a lakótelepi környezet felújítása terén több évtizedes lemaradást kell pótolnunk. Közben mégis mindenkinek ott motoszkál a fejében a gondolat, hogy vajon mi lesz a lakótelepekkel? Érdemes-e egyáltalán id t, pénzt és energiát fektetni a lakótelepek megmentésébe?

Jelen cikkünk célja, hogy a lakótelepek kialakulásával, helyzetével, megítélésével, társadalmának rendszerváltozás utáni átalakulásával és a lakótelep-rehabilitációval kapcsolatos ismereteinket b vítse. Ezek az információk talán hozzájárulhatnak ahhoz, hogy a lakótelepekkel kapcsolatos kérdéseinkre választ kapjunk és idejekorán sommás ítéletet mondjunk a lakótelepek fölött. Mindennapi életünk során ugyanis a lakótelepekr l gyakran olyan téves elképzelések, el ítéletek és sztereotípiák vesznek körül bennünket, amelyek a közhiedelem ellenére kevésbé állják meg a helyüket és téves következtetések levonásához vezethetnek.

Mit nevezünk lakótelepnek?

A lakótelep meghatározása az elmúlt évtizedekben többször változott, s a napjainkban használt definíció alig tíz éves. 1980-ban a népszámláláskor a KSH által alkalmazott meghatározás szerint a lakótelep a település közigazgatási területén elkülönül - többnyire forgalmi utakkal határolt - településrész, amelyben összefügg egységet alkotó lakóházcsoport van és amelyhez általában magas és mélyépítés létesítmények kapcsolódnak. Emellett legalább egy számlálókörzetet kellett tartalmaznia és önálló névvel kellett rendelkeznie. Az évtized második felében már más definíciót alkalmaztak a szakemberek: A lakótelep egységes terv alapján, szervezett formában, általában títustervek alapján megvalósuló lakásépítési forma, rendszerint közös telkeken elhelyezked többszintes lakóépületekkel. A kilencvenes években a lakótelep, mint fogalom lényegesen leegyszer sődött: Az 1996-os mikrocenzus alkalmával az utóbbi évtizedekben, többnyire házigyári technológiával épített középmagas és magas lakóházak, házsorok együttesét tekintették lakótelepnek, s máig ez a meghatározás él.

Ha nemzetközi szintre tekintünk ki, megállapíthatjuk, hogy jelenleg nincs egységesen használt definíció a lakótelepekre, ugyanakkor külföldön általában sokkal pontosabban és gyakorlatorientáltabban határozzák meg a lakótelep fogalmát, mint hazánkban.

A lakótelepek kialakulása

A lakótelepi gondolat megjelenésében és elterjedésében több társadalmi, gazdasági és építészeti folyamat együttes hatása ismerhet fel. Ezek különböző módon és eltérő mélységben befolyásolták a lakótelepek kialakulását és fejlődését, azonban egyikük nélkül sem nyerhették volna el mai formájukat korunk lakótelepei. Jelentőségüket a különböző szakirodalmak eltérően értékelik meg, nagyjából azonban egyetértenek abban, hogy a lakótelepek kialakulásában a legfontosabb szerepet az ipari forradalom utáni fellendülés Angliában, a Chicagói építészeti iskola és a funkcionalizmus, a taylorizmus és a fordizmus, a kertvárosi mozgalom, a vasbeton, mint építészeti technológia megjelenése, a Deutscher Werkbund és a Bauhaus, a CIAM és az Athéni Charta, valamint a szovjet avantgarde urbanisztika játszották.

A 19. században bekövetkező iparosodás és robbanásszerű urbanizáció a városi munkásság életkörülményeinek drasztikus romlásához vezetett. A lakáskérdés egyre inkább szociális problémaként jelentkezett, aminek megoldására megjelentek az első lakásépítési tervek és koncepciók. A súlyosbodó lakáshiány csökkentésére azonban igazából csak az I. világháború után került sor, ekkor valósultak meg a munkásság lakáshelyzetét javítani hivatott tömeges lakásépítések Európában.

A lakótelepek építésének kérdése az 1920-as években került előtérbe, ekkor kapnak megbízást lakótelepek építésére a Bauhaus neves képviselői, többek között Ernst May, Bruno Taut, Ludwig Mies van der Rohe és maga Gropius is az iskola megalapítója. Az 1920-as években alakult ki az a sajátos környezeti kultúra, amit lakótelepnek hívnak. Az évtized második felében már léteztek azok az építészeti megoldások, amelyek a II. világháború utáni lakótelepeket is jellemzik majd, vagyis a többszintes, hosszú magasházak lapostetivel, zöldterületekkel.

Európa keleti és nyugati felének lakótelepei között - legalábbis építészeti szempontból - ekkor sokkal több a hasonlóság, mint a különbség. A lakótelepek eredete közös, felépítésük szükségszerűen következett be, és az okok között nem fedezhetők fel alapvető eltérések. Felépítésükhöz mind nyugaton, mind keleten a lakáshiány vezetett, melyet lehetőségek szerint rövid távon kezelni kellett. Ha megvizsgáljuk a tömeges lakásépítési programok építészeti fejlődését a II. világháború után, azt tapasztalhatjuk, hogy azok bizonyos fókig megismétlik az I. világháború utáni helyzetet: a kertvárosi jelleg városrészeket fokozatosan jutnak el a városzélig nagy lakótelepekig, és ugyanez mondható el az alkalmazott városépítészeti ideológiákról és építészeti technológiákról is. A nyugat-európai országok és a kelet-európai volt szocialista országok lakótelepeinek különbségei elsősorban méretükben, felépítésük utáni továbbfejlődésükben, a lakosság összetételében és lakáspiacon játszott szerepükben keresendők.

Lakótelepek Nyugat- és Kelet-Európában

A súlyos lakáshiány csökkentésére az 1960-as és 1970-es években Nyugat-Európában is hódított az előre gyártott elemekkel történő építkezés. Egyre nagyobb tömegben épültek állami pénzből lakótelepi lakások, a paneles építkezés gyorsasága és gazdaságossága a nyugati országokban is kedvező visszhangra talált. Ezen építkezések volumenét és elterjedtségét mutatja, hogy Európa nyugati felén napjainkban megközelít legfeljebb 2,6 millió lakótelepi lakásban mintegy 6 millió ember él. A lakásállomány átlag 3-7 %-a található 2.500 lakásosnál nagyobb lakótelepeken, közöttük legfeljebb a kis és közepes méretűek vannak túlsúlyban, a 10.000 lakásosnál nagyobb lakótelep-monstrumokon élők aránya alacsony.

Az 1970-es években azonban Nyugaton mind a sajtó, mind a társadalom részéről egyre több kritika érte a lakótelepeket. A technológiai, technikai, városépítészeti, szociális és lakáspiaci problémák következtében az évtized közepétől a lakónegyedekkel. A migrációs folyamatok miatt egyre romlott a lakónépeség szociális összetétele, megindult a tehetősebb rétegek és a középosztály képviselőinek folyamatos elköltözése, és feltűnt

megemelkedett a szociális segélyen vagy alkalmi munkából élők, a nyugdíjasok, a bevándorlók és a tartós munkanélküliek aránya. A bűnözés, a vandalizmus és a betörések lassan mindennapossá váltak ezeken a lakótelepeken. A szociális státusz csökkenése törvényszeresen vezetett a lakások piaci leértékeléséhez a nyugati országokban. Nem véletlen, hogy a lakótelepeken Nyugaton lényegesen magasabb a szociális lakások aránya. Az 1970-es évek második felében, illetve a 80-as évek elején nagyobb beruházásba már nem kezdtek, és az 1980-as évek elején majdnem mindegyik nyugat-európai kormány kísérletet tett egy átfogó lakótelep-rehabilitációs program megvalósítására.

Európa keleti felén - köszönhetően elsősorban a II. világháború után bekövetkezett politikai-gazdasági átalakulásnak és a nyugat-európai modelltől eltérő, több évtizedes államszocialista fejlődésnek - a lakótelepi lakások sokkal inkább meghatározó szerepet játszanak a lakáspiacon, arányuk a lakásállományon belül figyelemre méltó. A kelet-európai és keletközép-európai országokban a II. világháború után a lakótelepi építkezés vált meghatározóvá és majd négy évtizeden keresztül vezető szerepet játszott. A lakótelepi lakások tömeges építése a volt szocialista államokban azonban nemcsak a súlyos lakáshiány enyhítésére szolgált, hanem fontos ideológiai kérdésként is szerepelt. A pártállami vezetés ugyanis a lakások tömeges és gyors építésével a szocialista gazdaság teljesítőképességét is igyekezett alátámasztani, továbbá a lakótelepi lakások jellegüknek fogva a „mindenki egyenlő” elv érvényesítésén keresztül lehetőséget teremtettek a szocialista embereszmény és családmódel megvalósításához. A többnyire városszéli lakótelepek és új, szocialista városok ugyanakkor jelentős változásokat hoztak a településszerkezetben is. Nem feledkezhetünk meg arról, hogy abban az időszakban alapvetően hozzájárultak a városodás folyamatához és az infrastruktúra szintjének emelkedéséhez, sok millió ember számára teremtve meg a lehetőséget a korábbiakhoz képest jobb lakásviszonyokhoz.

Az egyes országok lakásállományában természetesen jelentős különbségek mutatkoznak, összességében azonban megállapítható, hogy a volt szocialista országok lakásállományában a lakótelepi lakások sokkal nagyobb arányt képviselnek, mint a nyugati államokban. Ezekben az országokban a lakásállomány 20-40 %-a 2500 lakásosnál nagyobb lakótelepen található (a volt Szovjetunió tagállamai nélkül), egyes városokban és régiókban a lakótelepi lakások aránya elérheti a 70 %-ot is. A telepek átlagos mérete lényegesen meghaladja nyugati rokonait, hiszen jóval magasabb arányban épültek közepes és nagy lakótelepek. A 10.000 lakásosnál nagyobb lakótelepek száma Európa keleti felén meghaladja a hatszázat. A volt Szovjetuniót is beleértve Kelet- és Közép-Európában mintegy 53 millió lakásban megközelítőleg 170 millió ember él lakótelepeken.

Ha megvizsgáljuk a volt szocialista országokban a lakásépítések számát, azt tapasztaljuk, hogy a 60-as évek közepétől a 80-as évek elejéig különösen sok lakás épült ezekben az államokban. Ez nagyjából egybeesik a nagy szociálpolitikai és lakásépítési programokkal, melyek ezekben az országokban gyakorlatilag kivétel nélkül bevezetésre kerültek. A nagyarányú lakótelep-építések következtében az épített környezet problémái a kelet-európai országokban halmozottan jelentkeztek, mivel az állam évtizedeken keresztül nem fordított kellő figyelmet a technológia okozta hiányosságok kezelésére, az épületállomány karbantartására és a szükséges felújítások elvégzésére. Mindezek következtében a rendszerváltáskor a lakótelepi lakásállomány jelentős hátránnyal indult a lakáspiacon, és főleg a 70-es évtizedben épült lakások gyors leértékelésének lehettünk tanúi ezekben az országokban. A korábban nagy elnyelők számító kiegyenlített szociális struktúra is gyorsan bomlásnak indult, és elkezdődött a tehetősebb rétegek elköltözése a lakótelepekről.

Lakótelep-generációk Magyarországon

Bár a mai értelemben vett lakótelepek építése hazánkban csak a II. világháború után

indult meg, a telepes építkezés megjelenése korábbra tehető. A 19. század utolsó harmadában elsősorban a főváros népessége – többek között a gazdasági fellendülésnek köszönhetően –, viharos gyorsasággal gyarapodott. A népesedési folyamatok addig nem tapasztalt lakáshiány kialakulásához vezettek, mely elsősorban a munkásokat és az alsóbb rétegeket érintette rendkívül súlyosan. A 20. század első éveiben, az I. világháborúig terjedő időszakban jelentek meg a szociális lakások és a telepszerű építkezések első csírái. Az 1908-tól felépült kislakásos munkáslakótelepekkel (például Wekerle-telep, Gyáli úti lakótelep Budapesten) megszűnt a bércaszárnyák kizárólagossága, és némi javulás állt be az alsóbb néprétegek lakáshelyzetében. A két háború között már drámai méreteket öltött a lakáshiány és a lakások túlszűfoaltsága. Az 1920-as években a lakáshelyzet további javítására több barakktelep is épült a fővárosban, és 1932-ben 18 telep közel 6400 komfort nélküli, egyszobás lakásában mintegy 40 000 ember nyomorgott embertelen körülmények között. Bár e telepeket ideiglenes jelleggel építették, sajnos jóval „életképesebbek” voltak, és csak a II. világháború után került sor lebontásukra.

A szakemberek gyakran felhívják a figyelmet arra, hogy nincs két egyforma lakótelep, de hasonlóságaik alapján azért bizonyos fokú csoportosításukra mégis nyílik lehetőség. A II. világháború után felépült lakótelepeket ennek megfelelően különböző generációkba sorolhatjuk¹. Ezek megkülönböztetése indokolt, mert építészeti és társadalmi értelemben is különböző típusú képviselnek és a lakáspiacon is eltérő pozíciót foglalnak el az itt található lakások.

Az 1950-es évek lakótelepei

A lakótelepek kijelölésekor az ötvenes években a tervezők arra törekedtek, hogy az építkezés a legkisebb járulékos költségekkel járjon, ezért ezek a lakótelepek leggyakrabban a belső városrészeket övező, közmunkával már ellátott vagy könnyen ellátható területeken épültek fel. Az 1950-es évek lakótelepei „emberi léptékű” méretükkel tűntek ki, a lakások száma általában 300–800 között alakult. A legtöbb lakótelep jól illeszkedett történetileg kialakult környezetéhez. Ezt az építési stílust (szocialista realizmus) a hagyományos, téglafalás teherhordó szerkezet, a magastet, viszonylag kis ablakok, a homlokzaton klasszicizáló motívumok, valamint a keretes beépítési típus jellemezték. Az épületek magassága a 3–4 szintet ritkán haladta meg, így kedvező arányok alakultak ki a körülhatárolt terek és épületek között. Az 1950-es években megépült lakótelepi lakások javulást hoztak az emberek életébe. Igaz, az egyszobás lakások aránya rendkívül magas volt, a komfortfokozat azonban összességében javult, hiszen az átadott lakások legtöbbször már fürdőszobával rendelkezett. Az évtized második felében a szocialista realizmus megszűnt, és helyébe a modern építészeti ideológia lépett. Megjelent a típustervezés, amely nagyban hozzájárult a lakótelepek építészeti színvonalának csökkenéséhez.

Az 1960-as évek lakótelepei

Az 1960-as évtized mind az épített lakások mennyiségében, mind az építkezések jellegében alapvető változásokat hozott. 1960-ban elindult a „15 éves lakásépítési program”, amely összesen egymillió lakás megépítését irányozta elő, ebből 1 250 ezer lakásét Budapesten. Az 1960-ban meghirdetett 15 éves lakásépítési program célkitűzéseit a hagyományos építési technológiákkal nem lehetett volna teljesíteni. Az évtized második felében az építőipari vállalatok megvásárolták az első házgyárakat, ami a paneles technológia elterjedését hozta magával. Az 1960-as évtizedben a lakásépítésben általánossá vált különböző normák, valamint típustervek felállítása és alkalmazása is. Az egyes

¹ A lakótelep-generáció a nagyjából azonos évtizedben, azonos építési technológiával épült lakótelepek összességét jelenti, melyeket elsősorban az épített környezetükben tapasztalható hasonlóságok alapján sorolhatunk egy csoportba.

házgyárak csupán néhány típusépületet gyártottak, amelyeket a hatóságok kötelez en el írtak. Az 1960-as évek lakótelepeit három épülettípus jellemzi: a 4–5 szintes, általában három lépcs ház as É–D-i, vagy K–Ny-i tájolású sávház, a kockaház, és a kezdetben 4–5, kés bb 9–10 emeletes pontház. A keretes beépítést az egymással párhuzamos sávházak és a pontházak váltották fel, a bels udvarok elt ntek, helyettük nagyobb szabad területeket találunk. A lakótelepek átlagos nagysága 1000–1500 lakásra n tt.

Az évtized lakótelepei els sorban a bels városrészek körüli átmeneti zónában épültek fel, megindult tehát a lakótelepi építkezések kifelé tolódása. Viszonylag kedvez en alakult a lakások összetétele, hiszen megn tt a kétszobás, a fürd szobás és a központi f téssel ellátott lakások aránya. E lakótelepek presztízse lényegesen magasabb a következ évtizedben építettekénél. Az 1960-as években ugyanis a társadalom magasan kvalifikált, vezet beosztású és értelmiségi rétegei, többgyerekes fiatal családjai a bels városrészekb l f ként ezekre az új lakótelepekre költöztek át.

Az 1970-es évek lakótelepei

Az 1970-es évtized lakásépítés szempontjából a lakótelepek történetének legeredményesebb id szaka volt. Ebben az évtizedben épült meg ugyanis jelenlegi lakótelepi lakásállományunk 42,1 %-a. Az új, házgyári technológia sikerein felbuzdulva meghirdették a második 15 éves lakásépítési programot, mely már 1,2 millió lakás megépítését célozta 1990-ig. Az 1970-es évek lakótelepeinek beépítési módját és építészeti karakterét egyre inkább a szovjet mintájú nagypaneles technológia határozta meg, ami sikeresen hozzájárult az egyik er tetett célkit zés megvalósításához: a lakások el állítási árának minimalizálásához. Így válhatott gyakorlattá a hibás lakások átadása és átvétele, majd kés bbi, beköltözés utáni kijavítása. Az 1970-es években felépített állami lakásoknak már több mint 70%-a házgyári technológiával készült, ez az építkezés vált egyeduralkodóvá. Óriási lakótelepmonstrumok épültek ebben az id ben 5–15 ezer lakással, gyakran 35–40 ezer lakost tömörítve (1. táblázat). Ekkor váltak meghatározóvá a 10 emeletes sávházak, amelyek sokak fejében a „tipikus lakótelep” képét testesítik meg. Az átlagosan öt év alatt felépül lakótelepek egyre inkább a város szélére szorultak, ahol még nagy, eddig „feltáratlan” területek kínáltak olcsó beépítési lehet séget.

*1. táblázat Magyarország legnagyobb lakótelepei a f városban és vidéken**

Város	Lakótelep	Lakásállomány	Lakónépesség
Budapest	Újpest Városcsözpont (I-II. ütem)	16.800	46.900
Budapest	Újpalotai ltp.	15.900	45.700
Budapest	Óbuda Városcsözpont	13.700	36.000
Budapest	Békásmegyeri ltp.	13.400	40.600
Budapest	Füredi úti ltp	12.200	30.200
Budapest	Kispest Városcsözpont	12.000	32.900
Budapest	Csepel Városcsözpont (I-V. ütem)	10.950	32.000
Pécs	Kertváros	15.900	44.900
Miskolc	Avas	11.500	34.700
Pécs	Uránváros	9.700	22.300
Tatabánya	Újváros	8.900	21.300
Kecskemét	Széchenyi város ltp.	8.700	35.000

* saját adatgy jtés

Az 1970-es évek végét l a mennyiségit egyre inkább felváltotta a min ségi szemlélet. Örvedetes tény, hogy az el z évtizedhez képest minimálisra csökkent az egyszobás, s jelent sen megn tt a két- és háromszobás lakások aránya. A komfortszínvonal is emelkedett, s az általánossá váló központi és távf téssel az összkomfortosság sokáig e lakások legfontosabb min ségi jellemz jének számított.

Az id szak a felépül lakótelepek társadalmi összetételében is változásokat hozott. Az 1971. évi lakásrendelet a lakáskiutalást meghatározott jövedelemszinthez, illetve szociális helyzethez – els sorban a gyermekek számához – kötötte, így szegényebb rétegek is lakótelepi lakásokhoz juthattak. Az új lakótelepek társadalmi státusa ennek megfelelő en csökkent. Jelenleg az 1970-es évek lakótelepei küzdenek a legtöbb problémával, s bár az ebben az évtizedben megépült lakások az állomány relatív színvonal-emelkedését eredményezték, napjainkra a lakásállomány legkisebb értéket képvisel részévé váltak.

Az 1980-as évek lakótelepei

Az 1980-as évtizedben egyre inkább próbáltak szakítani az el z évtized lakótelepeinek sematizmusával. A házgyárak – követve az újabb elvárásokat – fokozatosan tértek át többféle magasságú, változatosabb épülettípusok gyártására. Újra megjelentek a lakótelepeken az alacsonyabb, 4–5 szintes házak, s t kísérleti jelleggel 1–2 szintes paneles sorházak is épültek ebben az id ben. A monotonitást a homlokzatok fantáziadúsabb, játékosabb kialakításával (például fogazott, színes homlokzatok), igényesebb bejáratokkal, a sarokszekciók révén kialakított bels udvarok parkosításával próbálták feloldani. Ekkor terjedt el a sokkal látványosabb és problémamentesebb magastet s panelházak építése is. A lakótelepek mérete a 2–3 ezer lakást ritkán haladta meg, kivételt képeznek talán az el z évtizedben megkezdett lakótelepek befejezései. Összességében lakótelepi lakásállományunkból minden harmadik lakás ebben az évtizedben került átadásra. A lakások mind nagyobb arányban épültek a magánér bevonásával, szövetkezeti lakásként, vagy OTP-támogatással öröklakásként. Természetesen ezek a lakótelepek kedveltebbek is voltak a korábban építetteknel, presztízsük is meghaladja azokat.

Az 1980-as évek közepét l az állami lakásépítések és lakásberuházások jelent sen visszaestek, ez a kedvez tlen folyamat különösen az 1990-es években vált jellemz vé (Heged s, 1998). A nyolcvanas évek végével a lakótelepi építkezések lezárultak Magyarországon, csak néhány kisebb volumen beruházás befejezése húzódott még át a kilencvenes évek elejére.

A kilencvenes években jelentek meg hazánkban és új színfoltot képviselnek az egyre nagyobb számban épül és népszerű lakóparkok, amelyeket a lakótelepek következő generációjának tekinthetünk. Sok szakember felhívja a figyelmet arra, hogy a piaci elvárásokhoz jobban illeszked , magasabb színvonalú lakások és a kedvez bb lakókörnyezet ellenére gyakorlatilag újra lakótelepeket építünk, csak „kicsit másképpen”, ami a jöv ben ismételtlen problémákat hívhat el .

A lakótelepek el fordulása Magyarországon

Bár Magyarország a kelet-európai modellhez áll közelebb, helyzete a lakótelepek tekintetében átmenetet képez a nyugati és keleti országok között. Lakásállományában ugyanis nagyobb arányt képviselnek a lakótelepek, mint a nyugat-európai országokban, ugyanakkor különbözik a tipikus keleti (szovjet) modellt l is, hiszen a lakótelepi lakások aránya elmarad a keleti országok átlagától és hiányoznak az ott tipikus több tízezer lakásos óriás-lakótelepek.

Magyarországon a 4 millió 65 ezer lakásból 837 ezer található lakótelepeken, ebb l 772 ezer lakott. A lakótelepi lakásokban jelenleg közel 1,9 millió ember él. A lakótelepek regionális megoszlása jelent s különbségeket mutat, így egyes településeken és régiókban még nagyobb jelent séggel bírnak a lakótelepek. Budapest 121 lakótelepén 260 ezer lakásban (a lakott lakások 34,8 %-a) mintegy 622 ezer ember él. A lakótelepi lakások alapvet en a pesti oldalon találhatóak, a kerületek közül pedig a III., IV., X., és XV. kerületek lakásállományának közel kétharmada lakótelepen van. A megyei jogú városokban a budapestinél magasabb arányokat találunk, mivel a lakások 43,3 %-a van

lakótelepi környezetben. Mindez nem véletlen, hiszen a 70-es és 80-as években a lakótelepi építkezések a megyeszékhelyekre koncentráltak. Példaként említhetők Miskolc és Tatabánya, ahol a lakások rendkívül magas aránya található lakótelepeken (61 %). A regionális viszonyokat vizsgálva megállapíthatjuk, hogy Közép-Dunántúlon, illetve Észak-Magyarországon – azaz a korábbi hagyományosan nehézipari területeken – vannak jelentős arányba a lakótelepi lakások. Érdekes szót ejteni a panellakások elfordulásáról is, mivel a lakótelepeket sokan a paneles lakótelepekkel azonosítják. Ez tévedés, hiszen a lakótelepi lakásoknak csak körülbelül 62 %-a, összesen 517 ezer lakás épült házgyári paneles technológiával. Panelépületekkel leggyakrabban a fő városban és a 100 ezer főnél népesebb nagyvárosokban találkozhatunk. Az a tény, hogy hazánkban minden ötödik, a fő városban minden harmadik, egyes megyeszékhelyeken pedig minden második lakás és lakos lakótelepeken található, rámutat a lakótelepek kérdésének jelentőségére.

A lakótelepek helyzete a lakáspiacon

A rendszerváltozás után bekövetkezett átalakulás egyik legfontosabb mozzanata a lakásprivatizáció volt. Ebbe a folyamatba természetesen a lakótelepek is bekerültek, s napjainkra országos szinten a lakótelepi lakásállomány mindössze 5-6 %-a maradt önkormányzati kézben. Összességében megállapítható, hogy a lakótelepek a privatizáció veszteségeinek tekinthetők. Erre utal az a tény is, hogy a 90-es évek első felében a lakótelepi lakások ára a névérték emelkedése ellenére mintegy 50 %-os reálérték-vesztést mutatott. A különböző generációjú lakótelepek piaci megítélése azonban korántsem volt egyforma. A rendszerváltozás után a lakáspiac differenciáló hatására az egyes lakótelepeken tapasztalható lakásárak eltávolodtak egymástól. Az épített környezet állapota, a lakókörnyezet jellege és státusza, a társadalmi összetétel, a lakótelep imázsa mind-mind hozzájárultak ahhoz, hogy az egyes lakótelepek eltérő eséllyel indulnak a piaccgazdaságba. Legkedvezőbb helyzetben a 80-as évek elitlakótelepei voltak, az itt található lakások ára ugyanis lépést tudott tartani az inflációval. A többi generáció esetében már egyértelmű reálérték-csökkenésről beszélhetünk. A lakáspiaci leértékelés különösen a hetvenes években épült paneles lakótelepek esetében volt szembevetendő, s jelenleg ezek küzdenek a legtöbb problémával. Megvizsgálva a lakótelepi lakásárak változását megállapíthatjuk, hogy a panellakások piaci megítélése a kilencvenes évek elején meglehetősen egységes volt. Az átlagárak sávja 1994-95-ben kezdett szélesedni, majd az évtized végére az egyes telepek között az egységár a 100.000 Ft-os különbséget is meghaladta. A lakáspiaci árnövekedés a panellakásokat 2000. év második felében érte el. Az árvaltozás a legkevésbé sikeres lakótelepeken (pl. Havanna, Kőbánya, Békásmegyér, Újpest) esetében is elérte az 1990-es szint háromszorosát, míg a sztár lakótelepeken (pl. Centenárium, Római úti ltp.) a lakásárak az egy évtizeddel korábbinak több mint ötszörösére növekedtek.

Jelentős probléma a lakótelepeken, hogy a lakásállomány privatizációjával tömegesen jöttek létre vegyes lakástulajdonú épületek, ahol egyre nagyobb feszültséget okozott a közös költségek és a lakbérek összehangolása. Sokan voltak ugyanis, akik utolsó fillérjeiket fordították a lakás tulajdonjogának megszerzésére, s a közös költségeket később már nem tudták - vagy nem is akarták - fizetni. Ez jelentős konfliktusokhoz vezetett egyrészt a tulajdonosok, másrészt a tulajdonosok és a bérlők között. Emellett a lakótelepeket - különösen a rehabilitációval, hitelfelvételekkel kapcsolatos döntéshozatal során - rendkívül hátrányosan érintette a korábbi társasházi törvény, ami a 2004. évi reform előtt a társasházak esetében 100 %-os egyetértést írt elő a döntéshozatalhoz, ami egy 60 lakásos épület esetében gyakorlatilag kivitelezhetetlen volt.

A rendszerváltozás után a lakáspiacon jelentkező erős polarizációnak köszönhetően a magasabb kereset rétegeknek lehetőségek nyíltak, hogy az alacsonyabb státuszú lakótelepekről elköltözzenek, ahol többnyire szegényebb rétegek maradtak hátra.

Ugyanakkor az elitlakótelepekre a szegényebbeknek esélyük sem volt beköltözni, illetve folyamatosan kiszorulnak a magasabb státuszú telepekre. A társadalmi polarizáció és a magyar lakáspiac másik – immár tradicionálisnak nevezhet – problémája, az alacsony lakásmobilitás, véleményem szerint egyrészt a különböző státuszú lakótelepek egymástól való folyamatos eltávolodásának veszélyét hordozzák magukban, másrészt az egyes lakótelepek társadalmának “megmerevedését” vetítik elre.

A lakótelepek megítélése a lakosság körében

A lakótelepek presztízse a rendszerváltozás óta jelentősen csökkent. A presztízsvesztés részben objektív okokra vezethető vissza (lakáspiaci leértékelés, lakókörnyezeti problémák), véleményem szerint azonban ebben a folyamatban a média által sugárzott negatív imázs széleskörű elterjedése is szerepet játszott. Az átlagember ugyanis a lakótelepet a hetvenes évek betonrengetegével azonosítja, de – ismerve a lakótelepi generációk jelentős különbségeit – a valóságos helyzet ennél lényegesen árnyaltabb. A lakótelepi életnek ugyanis sokak szerint van pozitívuma és értelme, nem véletlen, hogy a közvélekedés ellenére sokan igenis szívesen laknak lakótelepen.

Röviden érinteni szeretném, hogy felméréseink szerint mit tekintenek pozitívumnak és negatívumnak a lakótelepen élők, illetve ez hogyan befolyásolja költözési és helyben maradási szándékukat? A lakótelepek esetében az emberek a komfortot és a kényelmet általában pozitívumként élik meg, s mint a lakótelepi élet pozitívumait emelik ki. Ezek szerint az összkomfortos lakások még mindig fontos tényezőként szerepelnek a lakók értékítéletében. Meglepő módon gyakori a szolgáltatások elnyújtott feltűntetése ezekben a lakónegyedekben. Itt azonban elsősorban a szolgáltatásoknak csak egy szűk szegmensére, a bevásárlásra, a napi fogyasztási cikkek beszerzésére kell gondolnunk. A nyugalom és csend a kisebb és korábban felépült lakótelepek esetében jelentkezik pozitívumként. A lakótelepi élet negatívumai közül a szennyezett környezetet, a rossz lakókörnyezetet, a hiányos közbiztonságot, a rossz szociális környezetet lehet kiemelni. Ezek különösen a hetvenes években felépült lakótelepeket jellemzik napjainkban. Ez az uniformizált lakóépületek és lakások, az ingerszegény lakókörnyezet, a rossz építészeti, épülettechnikai és gépészeti megoldások közös eredménye. Emellett felsorakoznak még a lakótelepen tapasztalható különböző szociális problémák, melyek együttesen hozzák létre azt a jelenséget, amelyet összefoglalóan a 70-es évek lakótelepi szindrómájaként tartunk számon.

A lakótelepi élettel való elégedettségül tájékoztat a lakók elköltözési szándéka. A magyar lakótelepeken az elköltözni szándékozók aránya rendkívül magas: minden harmadik ember elköltözne, ha erre lehetősége nyílna. Az elköltözési szándék okai között az egyes lakótelep-generációk között – legyen az az 1970-es évek rossz hírű lakótelepe, vagy az 1980-as évek végi elitlakótelep – jelentős különbségek nem tapasztalhatók. Összességében a lakások túl kicsi mérete a tervezett elköltözés legfőbb oka. Az elköltözési szándék további okai közül kiemelhetjük még az önállóvá válás és az új saját lakás utáni vágyakozást. A paneles lakótelepeken a lakókörnyezettel való elégedetlenség az elköltözési szándékban is kifejeződik. A 70-es évek generációját képviselő telepeken a tervezett elköltözés okai között első helyen szerepel a rossz lakókörnyezet. A paneles lakókörnyezet másik tipikusnak mondható problémája is kirajzolódik az elköltözési szándékban: a nagyon magas rezsi költségek, melyek a rendszerváltozás után drasztikus mértékben emelkedtek. Mindez elsősorban az energia- és a közüzemi díjak drámai megemelkedésére vezethető vissza, s jelenleg rezsi költségek tekintetben alig létezik drágább lakhatási mód, mint a paneles lakótelep egycsöves fűtési rendszerrel. Megállapíthatjuk, hogy a rossz lakókörnyezet, a magas rezsi és a lakások méretével való elégedetlenség a paneles lakótelepek válságához nagy mértékben hozzájárulnak. Emellett nem elhanyagolható az a tény sem, hogy legkevesebb a paneles lakótelepeken tudták az

emberek valóra váltani az új lakással, lakókörnyezettel kapcsolatos vágyaikat, elképzeléseiket. Súlyos problémaként említhet, hogy éppen a legmagasabb végzettségűek, illetve a legmagasabb egy f re jutó keresettel rendelkező családok szándékoznak elköltözni jelenlegi lakóhelyükről. A felső fokú végzettséggel rendelkező lakók elvándorlása a lakótelepekről a rendszerváltozás után különösen a paneles telepeken rendkívül szembe nem fordított helyüket elsősorban a legalacsonyabb végzettségűek foglalják el. Amennyiben ez a negatív tendencia jellemző marad erre a lakótelepi generációra, hosszú távon számolni kell a gettósodás folyamatának felerősödésével, ami egyes telepeken már napjainkban is tapasztalható.

A népesség - elsősorban a középkorúak - nem elhanyagolható része ugyanakkor a telepen maradna, bizonyítva, hogy a lakótelep nem kizárólag a szociálisan gyenge rétegek számára jelenthet vonzó tényezőt. A fenti lakók közül sokak számára a lakótelep "életvitellé" vált, amit később sem adtak fel. Ezek a rétegek alkotják a napjainkra egyre jobban kirajzolódó "lakótelepi társadalom" törzsét. Ehhez az egyes lakótelepi generációk esetében különböző státuszú rétegek csatlakoznak a lakótelepek presztízsétől függően, aminek következtében ezen lakótelepek társadalmi összetétele jelentős eltéréseket mutathat. A lakótelepen maradásban fontos szerepet játszanak még az életkor (a lakók idősebb koruk miatt már nem terveznek költözést), az anyagi okok, a pénzhiány (a népesség széles rétegeinek nehezebb anyagi helyzete ezt nem teszi lehetővé), valamint az erős tulajdoni alapú költözés a lakótelephez (saját tulajdonú lakás), ami sokkal kisebb mobilitást tesz lehetővé, mint a bérlakásszektorban.

A lakótelepek társadalmi környezetének átalakulása a rendszerváltozás után

A lakótelepek már a szocialista időkben is kitűntek sajátos társadalmi viszonyaikkal, a "lakótelepi társadalom" és lakótelepi életmód ugyanis korábban nem tapasztalt jelenségként tűntek fel Magyarországon.

A lakótelepek fejlődésében a rendszerváltozás törést eredményezett, és a lakótelepi élet presztízsége egyértelműen csökkent. Bizonyítja ezt egyrészt a lakásmobilitás felgyorsulása, a lakónépesség gyors fluktuációja ezekben a lakónegyedekben, másrészt a nagyarányú elköltözési szándék ezekről a lakótelepekről. A rendszerváltozás után a fenti folyamatoknak is köszönhetően a lakótelepi népesség jelentős része kicserélődött, és megindult a társadalmi környezet átalakulása a lakótelepeken. Ennek kézzelfogható bizonyítéka volt, hogy kezdetét vette a jobban kereső 35-45 éves korosztály elköltözése ezekben a lakónegyedekben, és helyükre gyakran 20-30 év közötti kevésbé tehetősebb rétegek érkeztek. A beköltözési arány a különböző lakótelepi generációkba feltűnő hasonlóságot mutat a lakásár-változások alapján felállított presztízs sorrendjével, és az újonnan beköltözött aránya még a legalacsonyabb értéket mutató hetvenes években felépült lakótelepeken is eléri a 30 %-ot. Ezzel egyfajta "kilúgozó" folyamat – szaknyelven lefelé filtrálódás – vette kezdetét a magyar lakótelepeken, és a korábban nagy elnyelőképességű kiegészítő szociális struktúra felbomlása is megindult.

1995 és 2000 között tehát a lakásmobilitás felgyorsulásának lehettünk tanúi a lakótelepeken. Szembesít, hogy ez a folyamat nem közvetlenül a rendszerváltozás után és a lakásállomány privatizációjának éveiben ment végbe, amiből arra következtethetünk, hogy a privatizálók jelentős része röviddel megvásárlása után áruba bocsátotta lakását és elköltözött a lakótelepről.

A lakótelepekre beköltöző népességben mindvégig túlréprezentáltak voltak a fiatal családok, de arányuk különösen a 90-es évek második felében növekedett gyorsan. Ez elsősorban nem azért ment végbe, mert a lakótelepek még napjainkban is töretlen népszerűségnek örvendenek, hanem sokkal inkább köszönhető annak, hogy a fiatalok számára a lakótelepi olcsó lakások belépési lehetőséget kínáltak a lakáspiacra. A fiatalok tömeges beáramlása a lakótelepekre azonban több veszélyt is rejteget magában. Mivel

nemcsak a magyar társadalom, hanem a lakótelepi népesség is öregedési tendenciát mutat, különösen az 50-es és 60-as évek lakótelepein lehet számolni az öregedési folyamat közeli felgyorsulásával. Ezekben a lakónegyedekben az egymás mellett élő fiatal és egyre idősebb korosztályok között az eltérő életvitelen, életfelfogáson, a lakókörnyezettel kapcsolatos elvárásokon és szükségleteken keresztül kiéleződhetnek az ellentétek a különböző generációk között.

A lakótelepi népesség összetételének egyik tipikus jellemzője a demográfiai összetétel kiegyensúlyozatlansága, amely nemcsak a magyar lakótelepekre, hanem általában erre a lakókörnyezeti típusra jellemző. Az egyes lakótelepi generációk között természetesen vannak különbségek a népesség kor szerinti összetételében, hiszen általában minél később épült a lakótelep, annál fiatalabb korstruktúra jellemző rá. A lakótelepek népességére jellemző a demográfiai hullámok megléte, és a lakónegyed öregedésével ezek eltolódása az idősebb korosztályok irányába. A lakótelepek népessége tehát folyamatosan öregszik, és minél régebben épült egy lakótelep, annál idősebb korstruktúra jellemző rá.

A lakótelepi népességben belül az országos és fővárosi viszonyokhoz képest általában magasabb az aktív korúak és aktív keresők aránya, ami a fiatalabb korstruktúrára vezethető vissza. Az inaktívok csoportját az 50-es és 60-as évek generációjánál inkább nyugdíjasok, a későbbi generációknál pedig a gyermekek és fiatalok (tanulók) képezik. A lakótelepek jelenlegi népességének iskolai végzettség szerinti összetétele - bár ez teljesen más történeti folyamatok eredményeképpen is létrejöhet - nagyon hasonló, és a lakótelepi élet folyamatos leértékelődésére ellenére még mindig magasabb, mint más lakókörnyezeti típusokban. Összességében a 70-es évek lakótelepi generációjának népessége rendelkezik a legalacsonyabb, a 80-as évek generációjának lakónépessége pedig a legmagasabb iskolai végzettséggel. A háztartás szerinti összetételt megvizsgálva megállapíthatjuk, hogy a panel lakótelepeken nagyobb arányban koncentrálnak a gyermekeiket egyedül nevelő szülők, ami egyértelműen a háttérben meghúzódó szociális problémákra utalhat.

A 20. század végére kialakult a magyar társadalmon belül egy réteg, amely alapvetően lakótelepi életmódhoz szokott és ilyen környezetben tervezi leélni életét. Bizonyítja ezt többek között az is, hogy eredményeink tanúsága szerint a 80-as évek végétől megindult és a 90-es években felgyorsult a lakótelepek közötti vándorlás, ami gyakran az alacsonyabbról a magasabb presztízs lakótelepre történő átköltözést jelent. A lakótelep-generációk között már most egyértelmű különbségek fedezhetőek fel a beköltöző népesség jövedelmi viszonyait tekintve, ugyanis szemben a különböző jövedelmi rétegek eltérő lakótelepi generációkba történő költözésével. Ez a folyamat azonban még kevésbé érzékelhető a demográfiai összetétel egyéb mutatóinak változásában (pl. iskolai végzettség). A fenti folyamatokban jelentős szerepet játszhat az is, hogy a lakótelepekre történő költözéssel a lakók többségének teljesültek elképzelései és vágyai.

A lakótelepek társadalmának átalakulása a rendszerváltozás után felgyorsult, a korábban elnyert emlegetett kevert szociális struktúra felbomlott. Ez a különböző lakótelepi generációkban eltérő gyorsasággal és módon megy végbe, így az egyes lakótelepi generációk társadalmi összetételében már most alapvető különbségek fedezhetőek fel. A lakótelepek társadalmi homogénizálódik, és a folyamat végén meghatározható azon társadalmi rétegek és csoportok köre, amelyek ezt a "lakótelepi társadalmat" alkotják. Ennek következtében a lakótelepek a jövőben önálló lakásosztályokká² válnak. Ez a folyamat jelenleg még kezdeti stádiumában van, de megjelentek a tendencia első jelei. Nemcsak egy "lakótelepi" lakásosztály megjelenésével kell számolni, hanem az egyes lakótelepi generációk is külön osztályokként viselkedhetnek a jövőben, melyek között bizonyos átjárás lehetséges. Ez ismételtén rámutat arra, hogy a lakótelepeket általában

² A lakásállomány azonos piaci helyzetű lakásokból álló szegmense, amely a társadalmi hierarchia azonos szintjén álló társadalmi rétegek és csoportok számára kínál lakáslehetőséget. Az azonos lakásosztályokban élő társadalmi csoportok lakáspiaci helyzete tehát közel azonos és hasonló piaci érdekekkel, illetve értékítéllettel bírnak.

véve sem gazdasági, sem társadalmi értelemben nem írhatjuk le.

A lakótelep-generációk társadalmának aktuális és jövőbeli fejlődési tendenciái

Eddigi gondolatainkat összegzend az egyes lakótelepi generációk társadalmáról a következőképpen rajzolható meg:

Az 50-es évek lakótelepei a többi generációhoz viszonyítva kedvező helyzetben lévő rétegek győztes helyévé váltak, ahol – bár el fordulnak – a kispénzű nyugdíjasok éppúgy nem mondhatók tipikusnak, mint a nélkülözés, fiatal, kisgyermekes családok. A korstruktúra erősen öregedő, bár ezen valamelyest enyhített a 90-es években a fiatal, jól kereső rétegek beköltözése. Az itt élő népesség alapvetően elégedett lakókörnyezetével és lakótelepi lakásával, s bár az elköltözési szándék viszonylag nagy, – a hazai lakásmobilitási viszonyokat is tekintetbe véve – a közeljövőben nem várható jelentős tömegek elköltözése ebből a lakótelepi generációból.

A 60-as évek lakótelepei demográfiai mutatók tekintetében (jelenleg még) rendkívül hasonló képet mutatnak az előző generációhoz, lakáspiaci tekintetben azonban erősen különböznek tőle. Az itt élő korosztályok jövedelmi helyzete kedvező tendenciákkal rendelkezik. Megfigyelhető a gyengébb anyagi kondíciókkal, de magasabb végzettséggel rendelkező rétegek beáramlása ezen lakótelepekre. E többnyire fiatal rétegek – képzettségüknél, ismereteiknél fogva – inkább választják a 60-as évek lakótelepeit, mint a 70-es évek panelrengetegét. Ebben fontos szerepet játszik az épített környezet viszonylag jó állapota is. E telepek népessége alapvetően elégedett lakókörnyezetével és lakásával, s – a magas elköltözési szándék ellenére – elsősorban anyagi lehetőségek hiányában jelentős arányú elköltözés ebből a lakótelepi generációból sem várható.

A 70-es évek lakótelepei hordozzák magukban a legtöbb veszélyt a társadalmi változások irányát tekintve. Ezek a lakótelepek – demográfiai mutatóikat vizsgálva – kedvezőtlenebb helyzetből indultak fejlődésnek, s ez a rendszerváltozás után sem változott meg alapvetően. Nem véletlen, hogy ezek a lakótelepek mutatnak még ma is leginkább „munkáslakótelep” jellegű³. Bár e lakótelepek népessége sok tekintetben még homogén képet mutat, ami kitörési pontként is szolgálhat, a felújítási lépések elmaradása esetén kedvezőtlenebb változások megindulására lehet számítani. A lakáspiacon olcsóbbnak mondható lakások ugyanis sok ember számára belépési lehetőséget jelentenek a lakáspiacra, azonban kérdés, hogy sikerül-e innen továbblépniük? Tapasztalataink azt mutatják, hogy aki teheti, elköltözik (vagy már elköltözött) ezekről a telepekről, a többség azonban erre képtelen. Ezek a paneles lakótelepek ezért sok ember számára egyben lakáskarrierjük végét is jelentik.

A 80-as évek lakótelepeinek népességében városföldrajzi értelemben rendkívüli tartalékok rejtőznek. Köszönhetően elsősorban a jó és rendezett anyagi háttérrel rendelkező aktív korú rétegnek. Problémaként merülhet fel ezeken a lakótelepeken, hogy a lakókörnyezeti típus megítélése a népesség körében (döntően az iskolai végzettség függvényében) a többi lakótelep-generációhoz viszonyítva rendkívüli szélsőségeket mutat. Annak ellenére, hogy a hazai szakirodalom is elitlakótelepekről beszél, mikor ezeket a lakótelepeket említi, feltűnően magas az elköltözni szándékozók aránya. Ez azonban – objektívan szemlélve – nem a lakókörnyezet nyújtotta tényleges viszonyokra, hanem sokkal inkább a magasabb státuszú rétegek környezetükkel szembeni erősebb kritikájára és magasabb elvárásaira vezethető vissza. Amennyiben az itt élő társadalom elvárásainak és igényeinek megfelelő lakókörnyezeti rehabilitáció és átalakítások nem történnek meg, számítani lehet a magasabb státuszú rétegek elköltözésére a hasonló lakótelepekről.

³ A kedvezőbb végzettségi és foglalkoztatottsági adatok arra utalnak, hogy a politikai és köznyelvben újonnan elterjedt, pejoratív értelmű „panelproli” kifejezés kevésbé helytálló.

Egy lehetséges kiút: a lakótelep-rehabilitáció

A lakótelepi környezet felújítása Magyarországon még gyerekcipőben jár. Természetesen vannak lokális eredmények, de például a németországihoz hasonló országos szintű rehabilitációs program nem létezik. A rehabilitáció mielőbbi elindítása azonban feltétlenül indokolt, ugyanis a lakásállomány és a lakókörnyezet felújítása, feljavítása meghatározó szerepet fog játszani a lakótelepek jövőjében.

Sokan tartanak attól és hitelt adnak annak a szóbeszédnek, hogy a panelépületek elbűvölőbbé válnak. Ehhez tudni kell, hogy a paneles lakóépületek élettartamát alapvetően a teherhordó szerkezetek élettartama határozza meg. Igaz, hogy a lakótelepi panelépületek élettartamát kb. 30 évre becsülték, azonban bebizonyosodott, hogy élettartamuk ennél jóval hosszabb. Ez annak köszönhető, hogy míg a panel élettartama 5-30 év, a vasbeton vázszerkezet gyakorlatilag elpusztíthatatlan. Így a teherhordó szerkezetek várható élettartama 80-100 év között várható, ennél lényegesen rövidebb azonban az alrendszerek és rendszeralkotók élettartama, mely általában 5-30 év között változik.

Az 1990-es évek közepéig csak viszonylag kevés lakás teljes felújítása vált szükségessé, az ezredfordulóra azonban a részben felújításra szoruló lakások száma becslések szerint már elérte a 18 ezret. A felújítási munkálatokkal azért sem lenne szabad tovább késlekedni, mert évezredünk második évtizedének végére több százezer panellakás válhat lakhatatlanná (2. táblázat). A hazai lakótelep-felújítások területén jelentős lépések még nem történtek napjainkig, a tervezett felújítások túlnyomó része még pályázati, vagy tervezési szakaszban van.

2. táblázat A felújítandó lakások várható számának alakulása 2020-ig
(30 éves felújítási ciklus esetén)

	1991-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020	Összesen
Budapest	1.850	15.956	41.324	52.023	51.441	28.627	191.221
Vidék	746	15.139	70.779	101.106	78.534	50.345	316.649
Összesen	2.596	31.095	112.103	153.129	129.975	78.972	507.870

Forrás: Dési alapján (a KSH 2001. évi népszámlálási adataitól eltérő adatokat tartalmaz)

A lakótelepek felújításának kérdése a közelmúltban azonban egyre inkább a politikusok és a szakemberek érdeklődésének a középpontjába került. A kérdéssel állami szinten a kilencvenes évek közepe óta foglalkoznak komolyabban, ettől kezdve többkevesebb sikerrel mindegyik kormányzat tett lépéseket a lakótelepek helyzetének javítására. A paneltelepek felújítására az állam 1995-ben programot hirdetett, melyhez rendkívül kedvező német hitelt is felvett. A program legnagyobb eredményeként valósult meg Szegeden 8 épületben 968 önkormányzati lakás felújítása. További pozitív lépésként értékelhető, hogy 2001. februárjában a kormány a Széchenyi Terv keretében elindította az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítését és felújítását támogató programot, aminek keretében az önkormányzatok vissza nem térítendő állami támogatásra pályázhatnak. A 2002. évi közepi adatok szerint a Széchenyi Terv keretében eddig 605,1 millió Ft értékben összesen 6256 lakás kapott támogatást döntően a szigetelési munkálatok kivitelezésére. A programhoz kapcsolódó első sikeres panelfelújítás Kaposváron valósult meg, a lakásokat 2002. áprilisában adták át. A jelenlegi kormányzat is kiemelt figyelemmel kezeli a lakótelep-rehabilitáció kérdéskörét, hiszen a közeljövőben remélhetőleg elfogadásra kerül a Nemzeti Lakásprogram is tartalmazza a lakótelepek felújításával kapcsolatos elremutató lépéseket. Az ehhez kapcsolódó konkrét eredményekre azonban még várni kell.

A F városi Önkormányzatnak nincs önálló programja a panelrekonstrukcióra, de pályázati úton támogatja a társasházak felújítását, illetve a kerületek többsége is évente jelent s összegeket különít el a társasházak felújítására (többnyire homlokzati felújításokra, épületgépészeti korszer sítésekre és a szigetelési problémák megoldására). Legnagyobb gondot az okozza, hogy vagy az önkormányzat nem tud kell anyagi támogatást nyújtani a beérkezett pályázatokra, azaz a pályázati összegek lényegesen meghaladják a kiírt támogatás mértékét, vagy a lakóközösségek nem tudnak pályázni, mert nem képesek el teremti az önrészt. Feltétlenül meg kell említeni a F városi Önkormányzat Szociális városrehabilitációs programját, ami 2005. év elején indult és három kerület legproblematikusabb lakónegyedének átfogó rehabilitációját t zte ki célul. A VIII. kerületi Magdolna-negyed, a IX. kerületi Dzsumbuj és a X. kerületi Bihari utca 8. lakónegyedek sikeres felújítása mintaprojektként szolgálhat a jöv ben megvalósítandó rehabilitációs programok számára.

A lakótelep-rehabilitáció egyik kulcskérdése a lakótelepi népesség elkötelezettsége a felújítás iránt. Az emberek dönt többsége fontosnak ítéli meg lakókörnyezete megújulását, azonban azok aránya, akik ennek érdekében anyagi áldozatot is vállalnának, már lényegesen alacsonyabb. Egy 2002-ben Csepel-Városcsözpont paneles lakótelepén végzett szociológiai felmérés eredményei szerint ugyanis a havi 140.000 Ft-nál magasabb nettó jövedelemmel rendelkező háztartások közel kilenc tizedének van a lakással kapcsolatos hiteltörlesztési kötelezettsége, míg ugyanez az alacsony nettó bevételi kategóriák esetében 20-30 % körül alakul. Az alacsonyabb jövedelem tehát nem kedvez sem a hitelfelvételi hajlandóságnak, sem a hitelfelveti képességnek. Az alacsonyabb végzettség ek és kisebb jövedelemmel rendelkezők ennek megfelelően lényegesen kevesebbet hajlandók és tudnak áldozni a rehabilitációra. A városrehabilitációval kapcsolatban kérdésként fogalmazódik meg, hogy a magasabb jövedelemmel rendelkezők hajlandóak-e további hitelfelvétellel terhelni családi kasszájukat, illetve hogy az alacsonyabb jövedelmek hajlandóak-e felvenni és egyáltalán kapnak-e hiteleket a megújulási folyamathoz? Aggodalmaink nem alaptalanok, ugyanis a felmérés eredményei szerint a paneles lakótelepen élők közül csak minden ötödik ember hozna anyagi áldozatot a felújítási munkálatok sikere érdekében, s csak a 180.000 Ft-nál magasabb nettó jövedelmű háztartások esetében lépi át a hajlandósági mutató az 50 %-ot.

Több szakember kétségbe vonja a lakótelep-rehabilitáció kiemelt állami támogatásának szükségességét és jogosságát. Véleményük helytálló abban a tekintetben, hogy a lakótelepeken túlnyomórészt éppúgy magántulajdonú lakások találhatók, mint más lakókörnyezetben, ahol ugyanúgy támogatásra lennének jogosultak a tulajdonosok. Ebben a tekintetben mindenképpen szerencsés lenne az átfogó rehabilitációs stratégiába és programba a lakótelepek mellett a többi lakókörnyezeti típust is valamilyen formában integrálni. Ugyanakkor nem szabad megfeledkeznünk arról, hogy – els sorban a paneles - lakótelepeken a lakásállomány és a népesség jelent s része koncentrálódik, illetve a társadalmi és építészeti problémák is lényegesen nagyobb arányban fordulnak el .

A lakótelepekkel kapcsolatban általában mindenkiben felvet dik a kérdés: bontsunk, vagy újítsunk? Nyugati tapasztalatokra hivatkozva elmondhatjuk, hogy igenis lehetséges sikeres lakótelep-rehabilitáció folytatása, azonban tudomásul kell vennünk azt a tényt is, hogy minden lakótelepünk valószínűleg nem fogja túlélni a lakáspiaci versenyt, s a lakótelepek megújulása mellett hosszú távon számolni kell egyes telepek és épületcsoportok felszámolásával is. Ez a folyamat els sorban a f város, a megyeszékhelyek és az ún. szocialista városok paneltelepeit érintheti. Ugyanakkor nem feledkezhethetünk meg arról, hogy a paneles lakótelepek rehabilitálása és revitalizálása lényegesen olcsóbb, mint a szanálásos lebontás és új lakónegyedek felépítése, s már minimális költségfordításokkal is jelent s eredményeket lehet elérni a lakókörnyezet javításában.

A lakótelepek helyzetének javításához a következő feladatok várnak minél el bbi

megoldásra: a) a funkcionális és lakásállományi problémák megszüntetése, b) a lakókörnyezet átalakítása az elvárásoknak megfelelően, c) a lakókörnyezet és az épület külső megjelenésének javítása, d) a szolgáltatások és kiskereskedelmi egységek helyzetének javítása, az ellátottság növelése, e) a közd szociális infrastruktúra kialakítása, f) a közlekedési problémák kezelése, a tömegközlekedés javítása. Kiemelt figyelmet kell szentelni ezek közül a hetvenes évek paneltelepein jellemző korszerűtlen, egycsöves fűtési rendszer energiatakarékos átalakításának (a szabályozhatóság és a fogyasztás felhasználónkénti mérésének megteremtését), hiszen alapvetően ez húzódik meg a magas rezsiköltségek hátterében. Legnagyobb akadálya ennek, hogy ezeket az átalakításokat egy adott tömbben (lépcsőházban) egyszerre érdemes végrehajtani, ami azonban nagyon ritkán kivitelezhető. Gondoljunk csak arra, hogy a lakóépülettel és lakásokkal kapcsolatos felújítási feladatok költségei lakásonként megközelítik legfeljebb 1,5-2 millió forintot, amit sokan még hitelből sem tudnának finanszírozni.

Problémaként jelentkezik a hazai lakótelepi és általában a városrehabilitációs programok esetében, hogy ezek szinte kizárólag az épített környezet megújítására koncentrálnak. Több nyugat-európai példa is azt mutatja, hogy bár rendkívül fontos az épített környezet rehabilitációja, önmagában nem elegendő a problémák megoldására. A lakótelep ugyanis elsősorban nem építészeti, hanem társadalmi probléma. A szociális egyensúly a magyar lakótelepeken egyidejűleg magában hordozza a továbbfejlesztés és az eddigi struktúrák felbomlásának veszélyét is. Mindez egyértelművé teszi, hogy a lakótelepek sikeressége nagyban függ majd attól is, hogy a fizikai-környezeti rehabilitációt mennyire sikerül összekapcsolni a terület gazdasági és szociális rehabilitációjával.

A lakótelepi rehabilitáció sikerességéhez nélkülözhetetlen az eredeti lakosság bizonyos szintű megőrzése. Amellett, hogy a lakótelep rehabilitációja a lakosságcsere nélkülözhetően felborítja a korábban kialakult lakóközösségeket, a jobb lakáskörülmények, az új környezet és közösség több alkalmazkodást követel a lakosoktól, és szociális feszültségek megjelenésére is számítani lehet az új lakóközösségekben belül. További fontos lépés a lakótelepek közösségi életének felépítése és erősítése, a helyi társadalom és civil szervezetek aktivitásának emelése a folyamatokban. Hazánk lakótelepeit ezen a téren jelentős lemaradás jellemzi, hiányzik egyrészt a feladatot felvállaló civil szervezetek hálózata, másrészt az egyén szintjén is lényegesen kisebb igény és érdeklődés mutatkozik erre, mint egyes nyugat-európai lakónegyedekben. A probléma megoldásához nélkülözhetetlen a lakótelep külső és belső imázsának javítása, ami sikeresen hozzájárulhat a lakótelep „normális városrészé” alakulásához. Természetesen nem szabad megfeledkezni a lakónegyedek városépítészeti és városrendezési továbbfejlesztéséről sem (a munkahelyi, szolgáltatási és egyéb funkciók erősítése a lakófunkcióval szemben). Különösen olyan intézkedések lehetnek sikeresek, ahol maguk a lakók is aktívan részt vesznek a végrehajtásban. Eddigi tapasztalatok szerint viszont akkor lehet igazán aktivizálni a helyi közösség tagjait, ha a lakókörnyezet feljavítására tett lépések eredménye a mindennapi életben közvetlenül is érezhető. Tény, hogy a lakótelepek helyzetének pozitív irányba történő elmozdításához nélkülözhetetlen egy átfogó önkormányzati koncepció kidolgozása, ami nem korlátozódik kizárólag a lakótelepekre, hanem a városrészek, kerületek egészére ad útmutatást.

Összefoglalás

A lakótelepek jövője nagyban függ majd attól, hogy hogyan, és milyen formában képesek alternatívát kínálni a szuburbiában gombamódrán szaporodó családi házas övezetekkel, a terjeszkedő lakóparkokkal és a rehabilitált belvárosi lakónegyedekkel szemben. Kétségtelen tény, hogy a lakótelepi lakások napjainkban széles társadalmi rétegek számára teremtenek lakáslehetőséget. A lakások iránti kereslet csökkenése a városokban ezért sem mennyiségi, sem minőségi értelemben nem várható a közeljövőben,

a lakótelepek lebontása ezért kevésbé célravezető megoldás. A lakótelepek megtartása mellett szól az a tény is, hogy a rehabilitációs költségek csak körülbelül egyharmadára rúgnak annak az összköltségnek, mintha e telepeket lebontanák és helyükön új lakónegyedeket építenének fel. A lakótelepi környezet felújítása ennek ellenére Magyarországon még gyerekcipőben jár, s bár vannak lokális eredmények, egyelőre hiányzik az országos szintű rehabilitációs program. Ennek mielőbbi kidolgozása és elindítása lényeges, hiszen a lakásállomány és a lakókörnyezet felújítása meghatározó szerepet fog játszani a lakótelepek jövőjével kapcsolatban. Bizonyítja ezt többek között a lakók elköltözési szándéka is, hiszen a magyar lakótelepeken jelenleg minden harmadik ember elköltözné, ha erre lehetősége nyílna. Természetesen azok aránya, akik ezt ténylegesen megtehetik, lényegesen alacsonyabb, a magas érték azonban mindenképpen jelzi, hogy a lakótelepi élet presztízse a rendszerváltozás óta egyértelműen csökkent.

Mind a nyugati, mind az első hazai városrehabilitációs tapasztalatok egyértelműen bizonyították, hogy a lakótelepek rehabilitációja nem lehet sikeres, ha az építészeti-környezeti rehabilitáció nem kapcsolódik össze a terület szociális és gazdasági rehabilitációjával. Ehhez nélkülözhetetlen egy olyan, az építészeti rehabilitációhoz kapcsolódó szociális rehabilitációs stratégia kidolgozása, amely tartalmazza a városrész társadalmi megújításának elképzeléseit és szociális integrációs programját, valamint az utólagos monitoring kérdéseit.

A társadalmon belül egyre jobban kirajzolódik azoknak a rétegeknek a köre, akik lakótelepi környezetben tervezik vagy kényszerülnek leélni életüket. Az elköltözési szándék és a ténylegesen lezajló folyamatok azt mutatják, hogy a lakótelepek népességében – az egyes generációk esetében eltérő gyorsasággal és módon – egyfajta stabilizálódási folyamat játszódik le, aminek következtében a lakótelepek egyre inkább önálló lakásosztályokká válnak. Az erre utaló tendenciák már napjainkban egyértelműen megrajzolhatók, de a rendszerváltozás óta eltelt néhány év kevés arra, hogy a lakásosztályokat pontosan körülhatároljuk és jellemezzük. Hogy ez a folyamat meddig tart, s a lakótelepek fejlődése alapvetően pozitív, vagy negatív irányt vesz az elkövetkező években, nagyjában függ majd a lakótelepek megmentését, feljavítását célzó intézkedések meghozatalától, vagy elmaradásától. A jelenlegi tendenciák azt mutatják, hogy a döntéshozók lassan felismerik a kérdések jelentőségét, de az igazi áttörésre még várni kell.

Válogatott irodalom

- CSIZMADY A. 2003 A lakótelep – Budapest, Gondolat, 317 p.
- DÉSI A. – KISSOMLYÓI ZS. GY. – MAKRA M. 1996 Panelépület-felújítási ABC - Építési Piac különszáma, Gyorsjelentés Kiadó Kft., Budapest, 128 p.
- EGEDY T. 2001 A lakótelepek társadalmi környezetének átalakulása a rendszerváltozás után - Földrajzi Értesít 50., 1-4., pp. 271-283.
- EGEDY T. 2001 A lakótelepek helyzete Magyarországon - Területi Statisztika, 4. (41.), 2., pp. 143-159.
- FARKAS E. J. - SZABÓ M. 1995 Privatizáció és szociális lakás-gazdálkodás - Statisztikai szemle, 73., 12., pp. 999-1014.
- GYÁNI G. 1992 Bérkaszárnya és nyomortelep - Magvet Kiadó, Budapest, 213 p.
- HEGED S J. 1998 A magyar lakásszektor piaci átalakulásának ellentmondásos folyamata - Info-Társadalomtudomány, 43., pp. 49-58.
- KEMPEN R. van – WASSENBERG F. 1998 A future for large housing estates - European strategies for prefabricated housing estates in central and eastern Europe - European Academy of the Urban Environment, Berlin, 172 p.
- KOVÁCS Z. - DOUGLAS M. 1996 A városépítés id zített bombája - avagy a magyar lakótelepszindróma társadalomföldrajzi megközelítésben - Földrajzi értesít , 45., 1-2., pp. 101-117.
- PREISICH G. 1998 Budapest városépítésének története 1945-1990 - M szaki Könyvkiadó, Budapest, 284 p.
- RIETDORF W. (Hrsg.) 1997 Weiter wohnen in der Platte: Probleme der Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern - Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, Ed. Sigma, Berlin, 256 p.
- SZELÉNYI I. 1990 Városi társadalmi egyenl tlen ségek - Akadémiai Kiadó, Budapest, 183 p.
- SZELÉNYI I. – KONRÁD GY. 1969 Az új lakótelepek szociológiai problémái - Akadémiai Kiadó, Budapest, 212 p.
- TURKINGTON R. - KEMPEN R. van - WASSENBERG F. (eds.) 2004 High-rise Housing in Europe: Current Trends and Future Prospects - Housing and Urban Policy Studies 28. - Delft University Press, Delft