

## A magyar lakótelepek helyzetének értékelése

EGEDY TAMÁS<sup>1</sup>

### Bevezetés

A II. világháborús pusztítások, valamint az 1930-as és 1940-es években visszaszorult lakásépítések következtében a háború után gyakorlatilag Európa minden országában jelentős lakáshiány mutatkozott. A súlyos lakáshelyzetet tovább élezte a meginduló vándorlási folyamatok is, amelyek során nemcsak politikai menekültek százai váltottak lakóhelyet, hanem a mezőgazdaság modernizálása következtében rengetegen érkeztek a falvakból a városokba. A végbemenet iparosítás minden országban együtt járt az iparban foglalkoztatott tömegek elhelyezését szolgáló új városok és városrészek tervszerű kialakításával. A világháború után kialakult helyzet nem véletlenül vezetett Európa államaiban nagy lakótelepek kialakulásához. A szükségletek ugyanis találtak a 20. század első felének városépítési ideológiájával (funkcionális város), számos, a társadalmat megreformálni akaró humanisztikus elképzeléssel, valamint a CIAM és az Athéni Charta alig több mint egy évtizede megfogalmazott célkitűzéseivel (IRION, I.–SIEVERTS, T. 1991).

A közép- és kelet-európai országokban a II. világháború után a lakótelepi építkezés vált meghatározóvá és majd 4 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 megfelelően teremtettek a szocialista embereszmény és családmodell megvalósításához (RIETDORF, W. 1997). A többnyire városszéli lakótelepek és új, szocialista városok felépítése ugyanakkor jelentős változásokat hozott a településszerkezetben is. Alapvetően hozzájárultak a városodás folyamatához és az infrastruktúra szintjének emelkedéséhez az adott országokban, sok millió ember számára teremtve meg a lehetőséget a korábbiakhoz képest jobb lakásviszonyokhoz.

### A lakótelepek kialakulása és fejlődése Magyarországon

#### *A telepés építkezés kezdete a századforduló után*

Bár a mai értelemben vett lakótelepek építése hazánkban csak a II. világháború után indult meg, a telepés építkezés megjelenése korábbra tehető. A 19. század utolsó harmadában elsősorban a nagyvárosok népessége – többek között a gazdasági fellendülésnek köszönhetően – viharos gyorsasággal gyarapodott. A népesedési folyamatok eddig nem

---

<sup>1</sup> MTA Földrajztudományi Kutatóintézet 1112 Budapest, Budaörsi út 45. A tanulmány az F 029 781 sz. OTKA téma keretében készült.

tapasztalt mérték lakáshiány kialakulásához vezettek, amely els sorban a munkásokat és az alsóbb rétegeket érintette rendkívül súlyosan.

A századfordulótól az I. világháborúig terjedő id szakban jelentek meg a szociális lakások és a telepszer építkezések első csúcsai. Az 1908-tól felépült kislakásos munkáslakótelepekkel<sup>2</sup> (pl. Wekerle-telep, Gyáli úti lakótelep Budapesten) megszűnt a bércaszárnyák kizárólagossága, s némi javulás állt be az alsóbb néprétegek lakáshelyzetében.

A két háború között drámai méreteket öltött a lakáshiány és a lakások túlzásúfolttsága. Az 1920-as években a lakáshelyzet további javítására több barakktelep is épült a fő városban, s 1932-ben 18 telep közel 6400 lakásában mintegy 40 ezer ember nyomorgott embertelen körülmények között a komfort nélküli, egyszobás lakásokban. Bár e telepeket ideiglenes jelleggel építették, sajnos jóval „életképesebbek” voltak, s csak a II. világháború után került sor lebontásukra (GYÁNI G. 1992). Az 1930-as és 1940-es években erősen visszaszorult az állami lakásépítés, ami tovább élezte az amúgy is kritikus helyzetet.

### **Lakótelepi építkezések a II. világháborútól a rendszerváltozásig**

#### *Az 1950-es évek lakótelepei*

A II. világháború utáni első évek a helyreállítási munkálatok keretében teltek el. 1949-ig hazánkban lakótelepek nem épültek, bár 1949-ben és 1950-ben már megjelentek az első – a modern építészet hatásait tükröző – többemeletes lakóépületek.

Az 1950-es évek első éveiben a lakásépítés minimálisra csökkent, s 1953-ban mélypontot ért el. Jóllehet, az állami lakások döntő többsége már ebben az időben is lakótelepeken épült, a lakótelepi lakások aránya az újonnan épült lakásokból országos szinten még a 10%-ot sem érte el. A lakásépítésekre fordított állami pénzek összege 1953-tól kezdett jelentősen emelkedni, nem véletlen, hogy az évtized végéig a lakótelepszer módon épült lakások aránya jelentősen megnőtt. (PREISICH G. 1998).

A lakótelepek kijelölésekor a tervezők törekedtek arra, hogy az építkezés a legkisebb járulékos költségekkel járjon, ezért ezek a lakótelepek leggyakrabban a belső városrészeket övező, közmelegedővel már ellátott, vagy könnyen ellátható területeken épültek fel. Az 1950-es évek lakótelepei „emberi léptékű” mérettel rendelkeztek, a beépített 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 magastetű, viszonylag kis ablakok, a homlokzaton klasszicizáló motívumok jellemezték keretes beépítési típussal, ahol az épületek udvarokat, tereket ölelnek körül. Az épületek magassága nem haladta meg a 3–4 szintet, így kedvező arányok alakultak ki a lehatárolt terek és épületek között.

---

<sup>2</sup> A fő városban két jelentősebb állami lakásépítési akció zajlott le 1909 és 1914, valamint 1925 és 1929 között.

Az évtized második felében a „szocialista realizmus” megszűnt, s helyébe a modern építészeti ideológia lépett. Megjelent a típustervezés, amely nagyban hozzájárult ezen lakótelepek építészeti színvonalának csökkenéséhez.

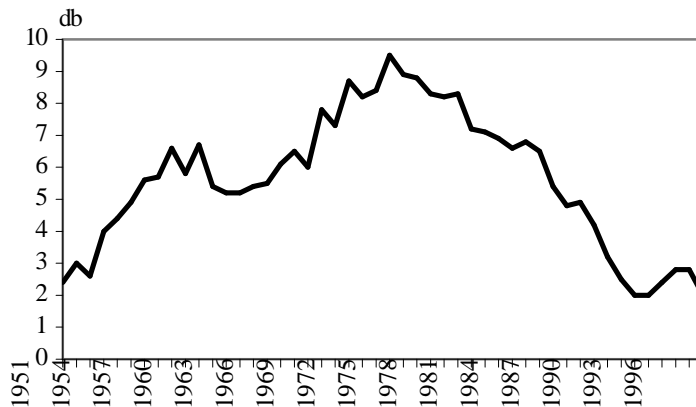
Az 1950-es években megépült lakótelepi lakások javulást hoztak az emberek életében. Igaz, az egyszobás lakások aránya rendkívül magas volt (52%), lakásnagyság tekintetében tehát semmiképpen sem beszélhetünk elrelépésről. A lakások komfortfokozata azonban összességében javult, hiszen az átadott lakások legtöbbször már fürdőszobával rendelkezett.

### 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 lakásfejlesztési program”, amely összesen egymillió lakás megépítését irányozta elő, ebből 1,250 ezret Budapesten. Az évtizedben a lakásépítést erős hullámváz jellemezte. Az évtized közepére a lakásépítés megtorpant, 1965-től aztán megint nagyobb lendületet vett (1. ábra).

Míg az 1950-es években a lakásépítésben az állami és magánszektort kiegyenlített arányok jellemezték, ez egyre inkább eltolódott az állami szektor javára. Az évtized lakótelepei elsősorban a belvárosrészek körüli átmeneti zónában épültek fel, megindult tehát a lakótelepi építkezések kifelé tolódása. Kedvezően alakult a lakások összetétele: megnőtt a kétszobás, a fürdőszobás és a központi fűtessel ellátott lakások aránya.

Az 1960-ban meghirdetett 15 éves lakásépítési program célkitűzéseit a hagyományos építési technológiákkal nem lehetett volna teljesíteni. Az évtized második felében és az 1970-es évek elején megvásárolták az első házgyárakat, ami a paneles technológia elterjedését hozta magával. Az egyes házgyarak csupán néhány típusépületet gyár-



1. ábra. Az 1000 lakosra jutó lakásépítés Magyarországon 1951–1998  
Number of newly built dwellings per 1000 inhabitants in Hungary, 1951–1998

tottak, amelyek használatát a hatóságok kötelezően elírták. Az 1960-as évtizedben általánossá vált a lakásépítésben különböző normák, valamint típusstervek felállítása és alkalmazása is.

Ebben az évtizedben terjedt el a modern építészet elveinek alkalmazása. A keletes beépítést az egymással párhuzamos sávházak és pontházak váltották fel, a bels udvarok eltűntek, helyettük nagyobb szabad területeket találsunk. Az 1960-as évek lakótelepeit három épülettípus jellemzi: a 4–5 szintes, általában három lépcsős házaz É-D-i, vagy K-Ny-i tájolású sávház, a kockaház, és a kezdetben 4–5, később 9–10 emeletes pontház (IVÁN L. 1996). A lakótelepek átlagos nagysága 1000–1500 lakásra ntt.

E lakótelepek presztízse lényegesen magasabb a következő évtizedben felépültekénél. Az 1960-as években ugyanis a budapesti társadalom magasán kvalifikált, vezető beosztású és értelmiségi rétegei, többgyerekes fiatal családok a bels városrészekből fűként ezekre az új lakótelepekre költöztek be.

#### *Az 1970-es évek lakótelepei*

Az 1970-es évtized lakásépítés szempontjából a lakótelepek történetének legeredményesebb időszak volt (*1. táblázat*). Az új, házgyári technológia sikerein felbuzdulva meghirdették a második 15 éves lakásépítési programot, amely már 1,2 millió lakás megépítését célozta 1990-ig. Az államilag finanszírozott lakótelepi lakásépítések különösen Budapesten voltak sikeresek, ahol összesen mintegy 116 ezer házgyári lakás épült az évtized során, s a lakásépítések száma a 10 ezer db-ot minden évben meghaladta.

*1. táblázat. A lakott lakások építési év szerint*

Építési év	Összesen, db	Összesen, %	Lakótelepen, db	Lakótelepen, %
1945 előtt	1 072 728	28,5	12 156	1,6
1945–1959	450 204	12,0	27 111	3,6
1960–1969	579 570	15,4	109 555	14,6
1970–1979	828 900	22,0	335 800	44,7
1980–1989	683 506	18,1	255 454	34,0
1990–1996	152 199	4,0	11 064	1,5
<i>Összesen:</i>	<i>3 767 107</i>	<i>100,0</i>	<i>751 140</i>	<i>100,0</i>

Forrás: KSH - Mikrocenzus, 1996

Az 1970-es évek lakótelepeinek beépítési módját és építészeti karakterét egyre inkább a szovjet mintájú nagypaneles technológia határozta meg, ami sikeresen hozzájárult az egyik elterjedt célkitűzés megvalósításához: a lakások elállítási árának minimalizálásához. Az 1970-es években felépített állami lakásoknak már több mint 70%-a házgyári technológiával készült, ez az építkezési forma vált egyeduralgódóvá. Óriási, öt-éves átfutású lakótelepmonstrumok épültek ekkoriban 5–15 ezer lakással, gyakran 35–40 ezer lakost tömörítve. A 10 emeletes sávházak váltak meghatározóvá leggyakrabban 5 lépcsős házzal, de elfordult tízlépcsős házaz megoldás is (IVÁN L. 1996). A

felépül lakótelepek egyre inkább a város szélére szorultak, ahol még nagy, eddig „feltáratlan” területek kínáltak olcsó beépítési lehetőséget.

Az 1970-es években központi kérdéssé vált az átadott lakások száma, így válhatott gyakorlattá a hibás lakások átadása és átvétele, majd a hibák későbbi, beköltözés utáni kijavítása. A költségek minimalizálása miatt központi kérdéssé vált a fajlagos költségek kérdése, amelyet a szanálási költségek, az új közlekedési és közüzemi beruházások, valamint a megépítendő közintézmények létesítési költségei nagyban befolyásoltak. Költségcsökkentés egyedül a közintézmények megépítésének elhagyásával volt lehetséges, amit sajnos egyre általánosabban alkalmaztak, s később ez a mulasztás a lakótelepek egyik legsúlyosabb hiányosságává lépett elő.

Az 1970-es évek végétől azonban a mennyiségit egyre inkább felváltotta a minőségi szemlélet. Öröndetes tény, hogy az előző évtizedhez képest minimálisra csökkent az egyszobás, s jelentősen megnőtt a két- és háromszobás lakások aránya. A komfortszínvonal is emelkedett, az általánossá váló központi és távfűtéssel az összkomfortosság sokáig a lakások legfontosabb minőségi jellemzőjének számított.

Az időszak a felépülő lakótelepek társadalmi összetételében is változásokat hozott. Az 1971. évi lakásrendelet a lakáskiutalást meghatározott jövedelemszinthez, ill. szociális helyzethez – elsősorban a gyermekek számához – kötötte. Így szegényebb rétegek is lakótelepi lakásokhoz juthattak, az új lakótelepek társadalmi státusa ennek megfelelően 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, jelenleg a lakásállomány legkisebb értékét képviselő részévé váltak (FARKAS E. J. 1993).

#### *Az 1980-as évek lakótelepei*

Az 1980-as évek lakásépítését mind országos, mind fővárosi szinten az állami lakásépítés folyamatos csökkenése és a magánépítkezések növekedése jellemezte. A háború óta ebben az évtizedben fordult elő először, hogy a magánforrásból épített lakások száma meghaladta az állami erővel építettekét.

Az 1980-as évtizedben egyre jobban próbálták szakítani az előző évtized lakótelepeinek szemérmiségével. A házigyárak – követve az újabb elvárásokat – fokozatosan tértek át többféle magasságú, változatosabb épülettípusok gyártására. Újra megjelentek a lakótelepeken az alacsonyabb, 4–5 szintes házak, s kísérleti jelleggel 1–2 szintes paneles sorházak is épültek ebben az időben. A monotonitást a homlokzatok fantáziadúsabb, játékosabb kialakításával (pl. fogazott, színes homlokzatok), igényesebb bejáratokkal, a sarokszekciók segítségével kialakított belső udvarok parkosításával próbálták feloldani (PREISICH, G. 1998). Ekkor terjedt el a sokkal látványosabb és problémamentesebb magastetűs panelházak építése is.

A lakótelepek mérete a 2–3 ezer lakást ritkán haladta meg, kivételt képeznek talán az előző évtizedben megkezdett lakótelepek befejezései. A lakások mind nagyobb arányban épültek a magánépítés bevonásával, szövetkezeti lakásként, vagy OTP-

támogatással öröklakásként. Természetesen ezek a lakótelepek kedveltebbek is voltak el z társaiknál, presztízsük egyértelm en meghaladja az 1970-es években épültekét.

Az 1980-as évek közepét l a lakásépítések és lakásberuházások jelent sen visszaestek, s a folyamat különösen az 1990-es években gyorsult fel (HEGED S J. 1998). Az 1980-as évek végével gyakorlatilag a lakótelepi építkezések is lezárultak Magyarországon, csak néhány kisebb volumen beruházás befejezése húzódott még át az 1990-es évek elejére.

## **A lakótelepek területi elhelyezkedése Magyarországon**

### *A lakótelepek száma és mérete*

Az els kérdés, ami e témakör tárgyalásánál felvet dik, hogy tulajdonképpen mit is tekintenek lakótelepnek Magyarországon. A lakótelep – a magyar lakótelepek 1980-as népszámlálás keretében elvégzett els és mindeddig utolsó teljes kör felmérése szerint – a település közigazgatási területén elkülönül – többnyire forgalmi utakkal határolt – településrész, amelyben összefügg egységet alkotó lakóházcsoport van, és amelyhez általában magas és mélyépítés létesítmények kapcsolódnak. A lakótelepeknek ugyanakkor legalább egy számlálókörzetet kellett alkotniuk és önálló névvel kellett rendelkezniük.

Az 1996-os mikrocenzus meghatározása szerint a lakótelep az utóbbi évtizedekben, többnyire házgyári technológiával épített középmagas és magas lakóházak, házsorok együttese.

A lakótelep az Urbanisztikai kézikönyv (PERÉNYI I. 1987) megfogalmazása szerint egységes terv alapján, szervezett formában, általában típustervek alapján megvalósuló lakásépítési forma, rendszerint közös telkeken elhelyezked többszintes lakóépületekkel. Tartozékai a lakóépületek kiszolgálásához szükséges utak, gépjárm tároló helyek, az épületekben lakók ellátását biztosító intézmények, zöldterületek és egyéb közterületek.

Mint látható, nincs egységesen használt definíció, s nemzetközi összehasonlításban is elég „felületes” a lakótelep meghatározása Magyarországon.

A magyar lakótelepek teljes kör felmérése utoljára az 1980-as népszámlálás keretében történt meg. Azóta hasonló jelleg átfogó statisztikai felmérés nem készült, ami megnehezíti a magyar lakótelepi helyzet áttekintését. Hogy mégis valamiféle betekintést nyerjek a magyarországi viszonyokba, elvégeztem az 1000 lakásosnál – tehát átlagosnál<sup>3</sup> – nagyobb lakótelepek összeírását hazánkban. Kiindulási alapul véve az 1980-as összeírás adatait, s használva az 1996-os mikrocenzus és saját felmérésem eredményeit, adható egy viszonylag jó értékelés a hazai lakótelep-állományról.

---

<sup>3</sup> Az 1980-as népszámlálás szerint a lakótelepek átlagos lakásszáma Magyarországon 1270 lakás (Budapesten 1950 lakás, egyéb városokban 1069 lakás), ami az elmúlt két évtizedben biztosan nem emelkedett tovább.

A Központi Statisztikai Hivatal 1996-ban végzett mikrocenzusa szerint Magyarország 4 millió lakásából megközelít leg 786 ezer lakás, vagyis a lakásállomány egyötöde található lakótelepeken. A lakótelepi lakásállomány dönt többsége (mintegy 79%-a) az 1970-es és 1980-as évtizedben épült fel, túlnyomórészt házigyári technológiával, el re gyártott panelelemekből. Az 1990-es évtizedben a lakótelepi építkezések minimálisra csökkentek, az átadott lakások száma összességében nem érte el a 15 ezer lakást. A legkevesebb lakótelepi lakás tehát az elmúlt tíz évben épült, még az 1950-es évekbeli szintet sem közelítette meg. A mikrocenzus szerint a lakótelepen él népesség Magyarországon 1 906 344 f , felméréseink és számolásaink azonban arra utalnak, hogy hazánkban ennél lényegesen többen, megközelít leg 2,3 millióan élnek lakótelepeken<sup>4</sup>.

1980-ban a KSH meghatározása szerint 469 lakótelep volt az országban: 93 Budapesten, 315 vidéki városokban, 61 pedig községekben. Jelenleg csak elvétve akad olyan város, ahol ne lenne lakótelep, községekben viszont nagyon ritkán fordul el . Ha figyelembe vesszük, hogy felmérésünk szerint az 1980-as évtizedben 27 db 1000 lakásosnál nagyobb lakótelep építése kezd dött meg, valószínű sítethet , hogy Magyarországon a lakótelepek száma nem haladja meg a 600-at.

Hazánkban az 1000 lakásosnál nagyobb lakótelepek száma 174 (2. ábra). Habár ez a magyar lakótelepeknek alig harmada, ezeken a telepeken koncentrálódik a lakásállomány 76,7%-a, s e lakóhelyek hasonló arányban részesednek a lakótelepi népességből is. Az 1000 lakásosnál nagyobb lakótelepek lakásszámok szerinti megoszlását vizsgálva megállapíthatjuk, hogy Magyarországon a volt szocialista országokhoz viszonyítva kevés (mindössze 9) 10 ezer lakásosnál nagyobb lakótelep-óriás található (2. táblázat). Ezek az óriás-lakótelepek egyértelm en a f városra koncentrálódnak, hiszen Budapesten kívül csak Miskolcon és Pécsen fordul el egy-egy ilyen lakótelep-monstrum (3. ábra).

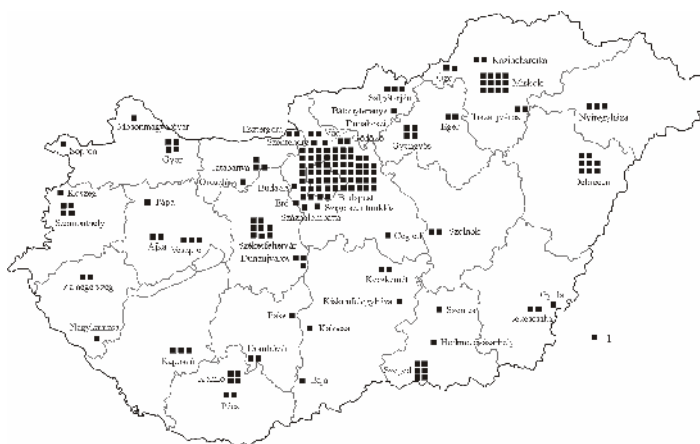
Hangsúlyoznunk kell, hogy bár méretük nemzetközi összehasonlításban messze elmarad a volt keleti blokk egyes országainak (pl. Németország keleti tartományai, Oroszország) több tízezer lakásos lakótelepei mögött, mégis jelent s lakásállomány és népesség koncentrálódik ezeken a telepeken: arányuk mindkét esetben meghaladja a 15%-ot.

Az 5000–7500 lakásos telepek – a f város mellett – alapvet en a nagyvárosokban, megyeszékhelyeken található. Hasonló arányokban részesülnek a lakásállományból és lakónépességből, mint a 2500–5000 lakásos telepek, amelyek a fenti városkategóriákon kívül a 25 ezer f nél népesebb középvárosokban (pl. Sopron, Gyöngyös) és korábban er teljesen iparosított településeken (pl. Ajka, Ózd) is megtalálhatók.

Az 1000–2500 lakásos, tehát átlagosnak mondható lakótelepek száma Magyarországon 95. Minden ötödik lakás ilyen lakótelepen található, s minden ötödik

---

<sup>4</sup> A több százezer f s különbség a lakónépességben felmérésmetodikai különbségekre is visszavezethető, ugyanis a mikrocenzus nem számolja bele a lakónépességbe azokat, akik máshol ideiglenesen lakcímrel rendelkeznek. Az egyes lakótelepi kategóriák népességének ismertetésénél saját adatunkat vettük alapul.



2 ábra. Az 1000 lakásnál nagyobb lakótelepek Magyarországon. – 1 = lakótelep  
Housing estates with more than 1000 dwellings in Hungary. – 1 = housing estate

lakótelepi lakos ilyen telepen éli életét. Az ebbe a kategóriába sorolható lakótelepek több mint egyharmada Budapestre, ill. tágabb agglomerációjára koncentrálódik.

2. táblázat. A magyar lakótelepek megoszlása nagyság és lakónépeség szerint

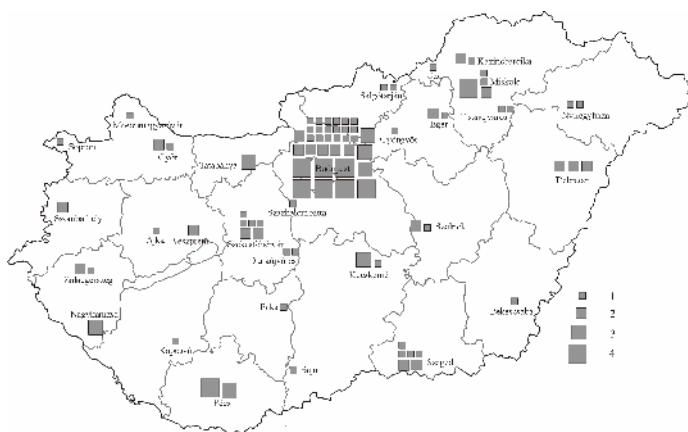
Lakótelep mérete, lakásszám	Lakótelepek száma, db	Lakások száma, db	Lakások aránya, %	Lakónépeség, f	Lakónépeség aránya, %
10 000 <	9	121 865	15,5	342 880	15,1
7 500–10 000	7	61 404	7,8	164 332	7,2
5 000–7 500	21	131 821	16,8	388 750	17,2
2 500–5 000	41	137 851	17,5	375 860	16,6
1 000–2 500	96	159 497	19,1	443 822	19,6
1 000 >	427*	183 364	23,3	549 654*	24,3
<i>Összesen</i>	<i>600*</i>	<i>786 802</i>	<i>100,0</i>	<i>2 265 298*</i>	<i>100,0</i>

\* Becsült, számolt adat

Az 1000 lakásnál kisebb lakótelepek mind számukat, mind lakásállományukat és az itt él népesség arányát tekintve a magyar lakótelepi állomány legfontosabb kategóriája. A falvak kivételével gyakorlatilag alig akad város, amelyben legalább néhány tízlakásos lakóteleppel ne találkoznánk. Többek között éppen ez teszi rendkívül nehézé összeírásukat és áttekintésüket. Azt azonban nyugodtan állíthatjuk, hogy felmérésünk eredményeit összegezve Magyarországot méltán nevezhetnénk a kislakótelepek országának.

Sok település van, amelynek lakótelepein a lakásszám nem éri el az átlagot, a lakótelepi lakások az adott település lakásállományában mégis jelentős arányt képviselnek. Példaként említhet Komló (szocialista bányaváros Dél-Dunántúlon), ahol





3. ábra. A 2500 lakásosnál nagyobb lakótelepek Magyarországon. – 1 = 2500–5000; 2 = 5000–7500; 3 = 7500–10 000; 4 = 10 000 < lakás

Housing estates with more than 2500 dwellings in Hungary. – 1 = 2500–5000; 2 = 5000–7500; 3 = 7500–10 000; 4 = 10 000 < dwellings

jelentebb méretű lakótelep nem található, a lakótelepi lakások aránya a városban mégis meghaladja a 60%-ot.

A lakóépületek méretét és felépítését alapvetően meghatározza az építési technológia. Míg az 1950-es években a hagyományos téglafalás építkezés volt jellemző, aminek következtében az épületek magassága a 3–4 szintet nem haladta meg, az 1960-as években bevezetett blokkos építési technológiának<sup>5</sup> köszönhetően megindult a lakóépületek „felmagasodása”.

Az 1960-as évekre jellemző 4–5 szintes épületek mellett az évtized második felében megjelentek a 9–10 emeletes lakóházak is. Az 1960-as évek közepétől kezdve Budapesten és több megyeszékhelyen folyamatosan kezdték meg a házgyárak<sup>6</sup>, aminek köszönhetően az 1970-es években gyorsan elterjedt az előre gyártott, emeletmagasságú panelelemekből történő építkezés. E technológia segítségével gyorsan és kedvező költségekkel nagy számú lakást lehetett építeni. Az évtized a 10 emeletes lakóépületek elterjedését hozta magával. Ugyanakkor Magyarországon a tizenhat- és huszonöt-emeletes toronyházak elterjedése lakótelepi környezetben ritkaságszámba megy.

Az 1980-as évtized első felében folytatódtak az 1970-es évekre jellemző tendenciák, majd az évtized második felében – köszönhetően a lakótelepek humanizálására tett törekvéseknek – újra megjelentek az emberibb léptékű 3–4 szintes panelházak.

<sup>5</sup> A blokkos és paneles technológia között alapvetően az építési elemek méretében és súlyában van különbség.

<sup>6</sup> Magyarországon 1966 és 1976 között folyamatosan álltak munkába a házgyárak. A 10 házgyár (4 Budapesten, 1–1 Győrben, Veszprémben, Miskolcon, Szegeden, Debrecenben és Kecskeméten) kettő kivételével gyakorlatilag a rendszerváltásig működött.

Panellakások különösen nagy arányban fordulnak el Budapest és egyes megyeszékhelyek (pl. Miskolc, Székesfehérvár, Szeged, Debrecen) lakásállományában, regionális viszonylatban pedig a Központi régióban, valamint az Alföld É-i és D-i nagytérségében.

#### A lakótelepek regionális megoszlása

Magyarországon, mint azt az előző fejezetben is láthattuk, elsősorban a településkategóriák szintjén jelentkeznek szembetűnő eltérések: a nagyobb lakótelepeket Budapesten, a megyeszékhelyeken és az úgynevezett szocialista városokban találjuk.

Magyarországon a legtöbb és legnagyobb lakóteleppel a fővárosban találkozhatunk (3. táblázat). Budapesten a lakótelepként nyilvántartott lakónegyedek száma 121, ezek közül 34 telepen haladja meg a lakások száma a 2500-at, s összesen 7 óriás-lakótelep van (4. ábra). A tipizált, azonos technológiával történő tömeges lakásépítés Budapesten a háborús károk és erőszakos bevándorlás következtében fellépő lakáshiány miatt már röviddel a II. világháború után elterjedt. Ebből kifolyólag az 1960-as években épült lakótelepi lakások aránya a többi településtípushoz viszonyítva a fővárosban volt a legmagasabb (7%).

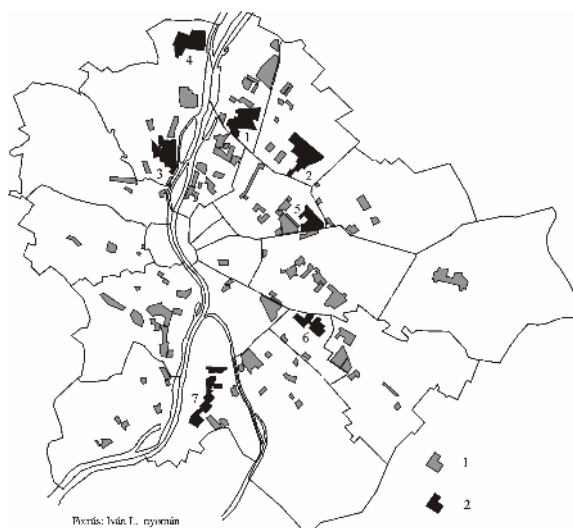
3. táblázat. Magyarország legnagyobb lakótelepei a fővárosban és vidéken

Város	Lakótelep	Lakásállomány, db	Lakónépesség, f
Budapest	Újpest városközpont (I–II. ütem) (1)*	16 832	46 846
Budapest	Újpalotai ltp. (2)	15 886	45 669
Budapest	Óbuda városközpont (3)	13 736	35 950
Budapest	Békásmegyeri ltp. (4)	13 394	40 581
Budapest	Füredi úti ltp. (5)	12 233	30 230
Pécs	Kertváros	15 856	44 861
Miskolc	Avas	11 498	34 695
Pécs	Uránváros	9 651	22 345
Tatabánya	Újváros	8 862	21 275
Kecskemét	Széchenyi város ltp.	8 673	35 000

\* 1. még a 4. ábrán

Az 1970-es években a paneles technológia erőteljesebb térhódításával különösen a fővárosban, de a vidéki nagyvárosokban is gomba módra szaporodtak a lakótelepek. Ez nagyban kihatott a lakásállomány jelenlegi összetételének alakulására is: a lakótelepi lakások aránya országos szinten megközelíti a 20%-ot, Budapesten meghaladja a 33%-ot, míg a megyeszékhelyek esetében még ennél is magasabb értékeket találunk (4. táblázat).

A budapesti lakótelepek városon belüli elhelyezkedéséről megállapíthatjuk, hogy míg egyes kelet-európai nagyvárosokban a városközpontokhoz egészen közel is találkozunk kisebb lakótelepekkel, ill. a belvárosban is felfedezhetjük a foghíjtelkek utólagos paneles beépítésének nyomait, Budapesten ez nem jellemző, hiszen itt a városközpontot és a belvárosi lakónegyedeket szinte kizárólagosan a történeti beépítés jellemzi.



4. ábra. 1945 után épült lakótelepek (1) és óriás lakótelepek (2) Budapesten

Housing estates (1) and extra large (2) housing estates in Budapest built after 1945

4. táblázat. A lakott lakások településtípusok szerint, 1996.

Településtípus	Összesen, db	%	Ebb 1 lakótelepen, db	%
Budapest	777 253	20,6	257 271	33,1
Megyeszékhely	676 279	18,0	283 361	41,9
Többi város	977 424	25,9	196 462	20,1
Község	1 336 151	35,5	13 361	1,0
<i>Összesen</i>	<i>3 767 107</i>	<i>100,0</i>	<i>750 455</i>	<i>19,9</i>

Forrás: KSH – Mikrocenzus, 1996.

Összehasonlítva a fővárost a vidéki nagyvárosokkal megállapíthatjuk, hogy az elavult városrészek az 1970-es évek közepétől elterjedt szanálásuk, s ennek keretében a peremkerületi városközpontok lakótelepi formában történő átépítése Budapestet sokkal erősebben érintette. A zöldmezős lakótelep-építések mellett tehát ezek is jelentősen megemelték a külső városrészek, kerületek lakótelepi lakásainak arányát.

A volt keleti blokk országokban több évtizeden keresztül uralkodott a szovjet mintájú építési koncepció, vagyis az É-D-i irányú szalagvárossá történő átalakítás. Ez Budapesten, mint fővárosban sokkal erőteljesebben érvényesült, nyomai máig felfedezhetők a városszerkezetben. Emellett Budapest esetében karakterisztikusabban jelentkeznek a telepek gyors elhelyezkedése, ami szemléletesen támasztja alá a telepés építkezések folyamatos kifelé, a peremkerületek irányába történő toródását. Itt kell megemlíteni azt is, hogy a korábban bemutatott lakótelepi generációk Budapest esetében hiánytalanul megvannak.

A lakótelepi lakások aránya Magyarországon a különböző régiókban is mutat eltéréseket: Budapesten, Nyugat-Magyarországon és a Közép-Dunántúlon a legmagasabb, a két alföldi régióban a legalacsonyabb. A Közép-Dunántúl megyeszékhelyein (Veszprém, Tatabánya, Székesfehérvár) a lakótelepi lakások aránya 59%, ez az arány az észak-magyarországi régió megyeszékhelyein (Eger, Salgótarján, Miskolc) is magas, értéke eléri a 48%-ot. Ugyanakkor az Alföld északi régiójának megyeszékhelyein (Debrecen, Nyíregyháza, Szolnok) csak minden harmadik lakás lakótelepi.

Vannak kisvárosok, amelyekben a lakótelepi építkezés volt a meghatározó. Elsősorban azok a települések sorolhatók ide, amelyek az 1950-es években az erszakos iparosítás következtében rendkívül gyorsan növekedtek, és ahol már az 1980-as népszámláláskor is nagyon magas volt a lakótelepi lakások aránya (Dunaújváros 91,1%, Komló 65,7%, Ózd 35,1%, Várpalota 23,4%) (LAKATOS M. 1998).

Amennyiben az 1000 lakásosnál nagyobb lakótelepek elfordulását megvizsgáljuk, kirajzolódik elttünk egy, a f város és agglomerációja, valamint a Központi régió által dominált ÉK–DNY-i irányú tengely, amely nagyjából egybe esik a szocialista évtizedekben er teljesebben fejlesztett ipari tengellyel. Emellett kiemelhet k az Alföld déli részének nagyobb városai, ezek lakótelepei rajzolják ki a másik jelent s lakótelepi halmazt hazánkban.

Az egyes településkategóriák között nemcsak a lakótelepi lakások arányában, hanem a lakásállomány összetételében is mutatkoznak különbségek. A magyar lakótelepeken az 50–59 m<sup>2</sup> alapterület lakás a tipikus (44%), míg 80 m<sup>2</sup>-nél nagyobb lakás csak elvétve akad (1,8%). Mint azt kutatásaink mutatták, többek között éppen a lakásállomány ezen egyhangúsága, a kis lakások magas aránya áll a lakók kritikájának középpontjában.

A f városban a lakótelepi lakások átlagos alapterülete ráadásul kisebb, mint a megyeszékhelyeken és a többi városban. Köszönhet ez egyrészt annak, hogy Budapesten az 1950-es években épült egyszobás lakások lényegesen magasabb arányban részesülnek a lakásállományból, másrészt a vidéki városokban már a korábbi évtizedekben is nagyobb alapterület lakások épültek. Összességében megállapítható, hogy minél később épültek a lakótelepi lakások, átlagos alapterületük annál nagyobb.

A lakótelepi lakások komfortfokozatáról elmondható, hogy az mindig is magasabb volt, mint a nem lakótelepi lakások esetében. Többek között éppen ez volt az a vonzer, ami a fiatal népet az elmúlt évtizedekben a lakótelepekre csábította. Ugyanakkor nem felejthetjük el, hogy az 1970-es és 1980-as évek lakótelepeinek összkomfortossága a rendszerváltozás utáni drasztikus áremelkedések miatt e telepek egyik jelent s hátrányává vált.

### **Aktuális fejl dési tendenciák**

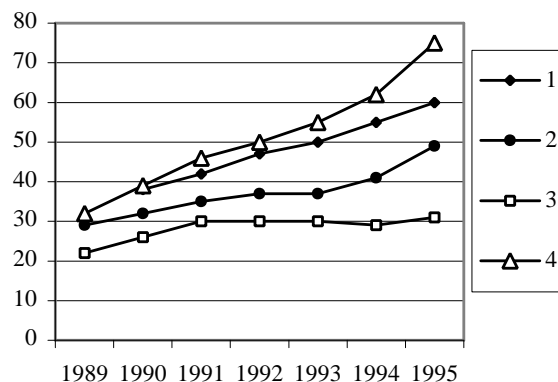
#### *Lakótelepi lakások az 1990-es évek lakáspiacán*

A rendszerváltozás után bekövetkezett átalakulás egyik legfontosabb mozzanata a lakásállomány privatizációja volt. Ebbe a folyamatba természetesen a lakótelepek is

bekerültek, s 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 az 1990-es évek első felében a lakótelepi lakások ára a névérték emelkedése ellenére mintegy 50%-os reálérték-veszteséget mutatott.

A különböző generációjú lakótelepek piaci megítélése azonban korántsem volt egyforma (5. ábra). Legkedvezőbb helyzetben az 1980-as évek elitlakótelepei voltak, az itt található lakások ára ugyanis lépést tudott tartani az inflációval. A többi generáció esetében már egyértelmű reálérték-csökkenésről beszélhetünk. Meglepő az 1950-es évekbeli lakótelepek viszonylag kedvező helyzete, ami többek között a telepek tradicionális építési technológiájára, emberi léptékére, kedvező fekvésére vezethető vissza. A lakáspiaci leértékelés különösen az 1970-es években felépült lakótelepek esetében volt szembevetendő, jelenleg ezek küzdenek a legtöbb problémával ezen a téren (KOVÁCS Z.–DOUGLAS M. 1996).

A lakótelepi lakásállomány privatizációjának volt néhány egyéb következménye is. A lakások megvásárlását a privatizáció során a kedvező vételáron kívül a kényszer is motiválhatta: a bérlők tartották a bérleti díjak drasztikus emelkedését, másrészt aggódtak amiatt, hogy nem kell-e majd elköltözniük a privatizációval nagy tömegben létrejött vegyes tulajdonú házakból (FARKAS E. J.–VAJDA Á.–VITA L. 1995). A vegyes tulajdonú épületekben ugyanis egyre nagyobb feszültségek forrásává válik a közös költségek és a lakbérék összehangolása. Emellett sokan voltak, akik utolsó filléreiket fordították a lakás tulajdonjogának megszerzésére, s a közös költségeket már nem tudják – és gyakran nem is akarják – fizetni. Mindez jelentős konfliktusokhoz vezet



5. ábra. Különböző lakótelepi generációk lakásárainak változása 1989–1995. – 1 = 1950-es; 2 = 1960-as; 3 = 1970-es; 4 = 1980-as évek

Sales prices of different housing estates generations dwellings, 1989–1995. – 1 =1950s; 2 = 1960s; 3 = 1970s; 4 =1980s

egyrészt a tulajdonosok és a bérlők, másrészt a tulajdonosok között is (FARKAS E. J.–SZABÓ M. 1995).

A lakáspiaci átalakulás egy további problémája a szociális lakáshelyzet romlása a rendszerváltozás után. A lakhatás kiadásai a rendszerváltozás után ugyanis – különösen a nagypaneles technológiával épült telepeken – viharos sebességgel emelkedtek. Míg az 1980-as években a háztartás összjövedelmének 10–12%-át tették ki, addig ez napjainkra elérte a 25–30%-ot, szegényebb családok esetében megközelítheti a 45–50%-ot is. Mindez elsősorban az energia- és a közüzemi díjak drámai megemelkedésére vezethető vissza, ami a technológiai hiányosságok miatt elsősorban az 1970-es években épült házi lakótelepeket érintette rendkívül hátrányosan (HEGEDŰ S. J. 1998).

A magyar lakáspiac két további jellemzője az erős polarizáció és a rendkívül alacsony lakásmobilitás is hatással vannak a lakótelepekre. A polarizáció elsősorban arra vezethető vissza, hogy a társadalmon belüli jövedelmi különbségek jelentősen megnöttek a rendszerváltozás után. Ennek köszönhetően a magasabb keresetű rétegeknek lehetőségek nyíltak, hogy az alacsonyabb – de nem ritkán a magasabb – státusú lakótelepekre is elköltözzenek, ahol szegényebb rétegek maradtak hátra. Ugyanakkor az elitlakótelepekre a szegényebbeknek esélyük sem volt beköltözni, ill. folyamatosan kiszorulnak a magasabb státusú telepekre is.

Az alacsony lakásmobilitás már-már a magyar lakáspiac tradicionális jellemzőjének mondható. Az életcélként szereplő lakástól az emberek nem szívesen válnak meg, arra még mindig úgy tekintenek, mint az egyik legbiztosabb beruházásra, holott a lakóingatlanok többsége mára már elvesztette ezt a szerepét (HEGEDŰ S. J.–VÁRHEGYI É. 1999). Mindez oda vezetett, hogy a legtehetősebb rétegek kivételével senki sem válik meg könnyen nehezen megszerzett lakásától, és az esetleges költözést is rendkívül körültekintően tervezi meg és viszi véghez.

A polarizáció és az alacsony lakásmobilitás véleményem szerint egyrészt a különböző státusú lakótelepek egymástól való folyamatos eltávolodásának veszélyét hordozza magában, másrészt az egyes lakótelepek társadalmának megmerevedését vetíti előre.

### *Mi lesz a lakótelepekkkel?*

A nagy arányú lakótelep-építések következtében az épített környezet problémái a kelet-európai országokban halmozottan jelentkeztek. Az állam évtizedeken keresztül nem fordított kellő figyelmet a technológia okozta hiányosságok kezelésére, az épületállomány karbantartására és a szükséges felújítások elvégzésére. Mindezek következtében a rendszerváltozáskor a lakótelepi lakásállomány jelentős hátránnyal indult a lakáspiacra, és főleg az 1970-es évtizedben épült lakótelepek gyors leértékelésének lehetünk tanúi ezekben az országokban. Megindult a lakótelepeken a korábban nagy elnyelőképességű kiegészítő szociális struktúra gyors felbomlása is, és elkezdődött a tehetősebb rétegek elköltözése a lakótelepekre is.

A lakótelepek szociális struktúrája kezdett 1 fogva különbözött a többi lakó-környezetét 1, s ez ma sincs másképp. A demográfiai struktúra kiegyensúlyozatlansága nemcsak a magyar lakótelepekre, hanem általában erre a lakókörnyezeti típusra tipikusan jellemző. Ez egyrészt azt jelenti, hogy a lakótelepek népességében az idősök – 60 év felettiak – alulreprezentáltak (az országos átlag 20% helyett csak 13%), másrészt lényegesen magasabb a fiatalabbak – elsősorban a 15–29 és a 40–49 éves korosztályok – aránya (az országos átlag 22% és 16% helyett 26%, ill. 18%). 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.

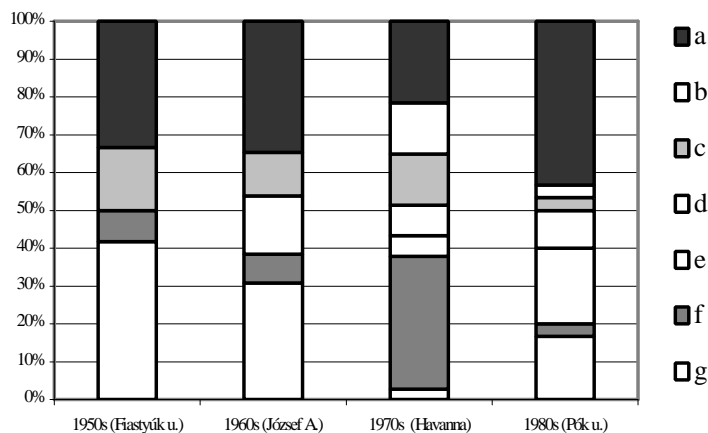
Tekintetbe véve azokat a tényeket, hogy egyrészt nemcsak a magyar társadalom, hanem a lakótelepi népesség is öregedési tendenciát mutat, másrészt a különböző generációk népessége körében végzett felmérésünk szerint az elköltözési szándék a kor előrehaladtával erősen csökken, különösen az 1950-es és 1960-as évek lakótelepein kell számolni az öregedési folyamat közeljövőben várható felgyorsulásával. A háztartások szerinti összetételben a lakótelepek esetében – különösen az 1970-es és 1980-as években felépülteknél – nagyobb arányban fordulnak elő csonka családok (egyszülős család), ami társadalmi és szociális problémák jelenlétét mutatja és jövőbeli megjelenését jelezheti előre.

A népesség összetételét tekintve kiemelendő még az iskolai végzettség kérdésköre. Magyarországon a lakótelepi népesség átlagosnál magasabb iskolai végzettséggel rendelkezik, az egyes lakótelepi generációk helyzete azonban korántsem hasonló. Az 1950-es években épült telepek népessége rendelkezik a legalacsonyabb, az 1980-as évek végi és 1990-es évek eleji lakótelepek népessége pedig a legmagasabb végzettséggel.

Legfőbb problémaként az említhető, hogy az egyes lakótelep-generációk esetében éppen a legmagasabb végzettségűek, ill. a legmagasabb egy főre jutó keresettel rendelkező családok szándékoznak elköltözni jelenlegi lakókörnyezetükből. Várható tehát, hogy anyagi lehetőségük függvényében ezek a rétegek elköltöznek a lakótelepekről, s egyfajta „kilúgozódsági” folyamat indul meg a magyar lakótelepeken. E folyamatot azonban az épített környezet állapota alapvetően lassíthatja, vagy felgyorsíthatja.

A lakótelepi környezet felújítása Magyarországon sajnos még gyerekcipőben jár. Természetesen vannak lokális eredmények, de pl. a németországihoz hasonló országos szintű rehabilitációs program nem létezik. Kutatásaink arról tanúskodnak, hogy a lakásállomány és a lakókörnyezet felújítása, feljavítása meghatározó szerepet fog játszani a lakótelepek jövőjével szemben. Bizonyítja ezt többek között a lakók elköltözési szándékának alaposabb szemügyre vétele is. A magyar lakótelepekről jelenleg minden harmadik-negyedik ember elköltöznék, ha erre lehetőség 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.

Az elköltözési szándék okai között az egyes lakótelep-generációk között – legyen az 1970-es évek rossz hírű lakótelepe, vagy az 1980-as évek végi elitlakótelep – jelentős különbségek nem tapasztalhatók. Mindegyik esetében a lakások túl kicsi mérete a tervezett elköltözés legfőbb oka (6. ábra).



6. ábra. Az elköltözési szándék okai különböző generációjú budapesti lakótelepeken. – a = túl kicsi lakás; b = magas rezsi; c = önállóvá válás; d = új saját lakás; e = más családi ok; f = rossz lakókörnyezet; g = egyéb

The main reasons for intention of out-migration in the different housing estate generations of Budapest. – a = too small dwelling b = high costs; c = set up for oneself; d = new own flat; e = other family reason; f = inconvenient environment; g = others;

A lakótelepi lakásállomány összetételének egyhangúsága az épített környezet egyik legjelentősebb problémája, holott pl. a paneles építési technológia is lehetne biztonságosabb változatosabb alapterület és felszereltség lakások építésére. Ez azonban az elmúlt évtizedekben költség-megtakarítási okokból nem következett be. A lakás kínálat átalakításával, változatosabb lakásösszetétel megteremtésével (pl. lakások egybenyitásával) ezeken a lakótelepeken valószínűleg legjelentősen csökkenteni lehetne az elköltözési szándékot.

A lakóépületek állapota különösen az 1970-es években épült lakótelepek esetében hagyja a legtöbb kívánnivalót maga után. A technológiai problémák, a jelentős homlokzati és tetőszerkezeti, vezetékrendszeri hiányosságok, a nagyon rossz hő- és zajszigetelés elsősorban ennél a generációnál jelentkeznek. Emellett a szabályozhatatlan távfűtés okozta magas lakhatási költségek is ezeket a lakótelepeket sújtják leginkább.

E problémák kiküszöbölése jelentős pluszterheket ró a lakónépességre, amelyet természetesen nem képes mindenki saját erejéből finanszírozni. Nem véletlen, hogy a többihez viszonyítva a lakótelepek általában rosszabb állapotban vannak, és felújítási munkálatok is jelentős késésben vannak a többi generációhoz képest. A rossz lakókörnyezetet is éppen az 1970-es évek lakótelepeinek lakói jelölik meg az elköltözési szándék egyik legfőbb okaként.

A lakótelepi társadalom szociológiai kutatásokból ismert problémái mellett a lakókörnyezet rossz állapotának objektív okai is vannak. Ezek között említhető pl. a tulajdonviszonyok rendezetlen helyzete. Ez alatt azt értem, hogy a lakóépületek körül hiányzik a Nyugaton létező privát tulajdon, vagyis a házak körüli terület máig állami



(önkormányzati) kézben van. A lakásokhoz tehát ritkán tartozik olyan zöldterület, virágoskert, pihen parkocska stb., amelyek ápolásáért, fenntartásáért az ott lakók lennének felelősek. Természetesen mindez oda vezet, hogy a lakók kevésbé érzik magukénak lakókörnyezetüket. Öröndetes tény ugyanakkor, hogy a helyi önkormányzatok egyre inkább felismerik a lakókörnyezet jelentőségét, s a feszített költségvetés ellenére évről évre jelentős összeget áldoznak ezen területek karbantartására.

Felvetődik a kérdés, hogy a fent említett problémák ellenére mégis miért maradnak a lakótelepeken az emberek? Magyarország esetében az okok alapvetően három csoportba sorolhatók: *a)* az életkor (a lakók idősebb koruk miatt már nem terveznek költözést), *b)* anyagi okok (a pénzhiány, a népesség széles rétegeinek nehezebb anyagi helyzete ezt nem teszi lehetővé), *c)* a terület tulajdoni alapú költözés és a lakótelepekhez (saját tulajdonú lakás).

A társadalmon belül egyre jobban kirajzolódik azoknak a rétegeknek a köre, akik lakótelepi környezetben tervezik 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. Azt azonban, hogy a folyamat meddig tart, alapvetően pozitív, vagy negatív irányt vesz az elkövetkező években, nagyjában függ az a lakótelepek megmentésére, feljavítására teendő intézkedések meghozatalától, vagy elmaradásától. Sajnos, a jelenlegi tendenciák azt mutatják, hogy a döntéshozók még nem ismerték fel a kérdések jelentőségét, az igazi áttörésre még várni kell.

### Összefoglalás

A II. világháború utáni évtizedekben – a lakásszámok kedvező alakulása ellenére – Magyarországon nem következett be alapvető változás a lakáshelyzetben, az országra a lakáshiány továbbra is jellemző maradt. Az 1980-as évek végén a lakáshozjutás csaknem olyan reménytelen volt, mint három évtizeddel korábban. A felesleges, s amúgy sem megfelelő központi szabályozás, a rossz lakbérpolitika, a lakástulajdon és a lakáscsere korlátozása miatt a nagyütemű lakásépítés nem tudta ellensúlyozni a rendszerhiányosságait.

Az 1990-ig terjedő időszakot a lakótelepi lakások építésének túlsúlya jellemezte. Különösen az 1970-es években volt rendkívül magas a lakótelepen épült lakások aránya, amelyek azonban társadalmi, építészeti, műszaki, kivitelezési, városépítési szempontból köztudottan a legtöbb kívánnivalót hagyják maguk után. A múlt négy évtized egyetlen kiemelkedő eredményeként a lakások minőségének javulását lehet megemlíteni: 1949 és 1990 között nőtt a lakások átlagos alapterülete és jelentősen emelkedett a lakások komfortfokozata.

A lakótelepek az 1950-es években még jelentős társadalmi elvárásokat testesítettek meg, presztízsük azonban a következő évtizedekben folyamatosan csökkent. A lakótelepi életmód folyamatos leértékelődésében csak az 1980-as évek végén megjelent

elitlakótelepek hoztak valamelyest változást, a rendszerváltozás után azonban a negatív tendencia tovább folytatódott.

A lakótelepek Magyarországon alapvetően a városokra – azokon belül is elsősorban Budapestre és a megyeszékhelyekre – koncentrálódnak, megoszlásuk inkább a településkategóriák szintjén mutat jelentős eltéréseket, de regionális különbségek is felfedezhetők. Budapestnek, az ország fő városának meghatározó szerepe van a magyar lakótelepi állományban, hiszen itt található a legtöbb és legnagyobb lakótelep az országban. Magyarországon a kis és közepes lakótelepek a jellemzők, a lakásállomány és a lakónépség legnagyobb arányban a 2500 lakásosnál kisebb lakótelepeken koncentrálódik.

A lakótelepek további fejlődése nagyban függ majd attól, hogyan, milyen lépésekkel, és milyen formában sikerül visszaintegrálni őket a lakáspiacra. Mint azt kutatásaink mutatták, a lakáskínálat átalakításával ezeken a lakótelepeken valószínűleg jelentősen csökkenteni lehetne az elköltözési szándékot. Egy másik rendkívül fontos feladat lenne a lakókörnyezet további javítása, különben a rossz lakókörnyezet továbbra is a legfontosabb elköltözési okok egyike marad. Habár a folyamat a különböző generációjú magyar lakótelepeken eltérő sebességgel megy végbe, egyre inkább úgy tűnik, hogy ezek a lakótelepek az idővel rehaladtával lakásosztályokká válnak.

Mára egyértelművé vált, hogy a lakótelepi életmód a társadalom meghatározott rétegeinek igényeit elégíti ki. Jelenleg Magyarországon minden ötödik, Budapesten minden harmadik ember lakótelepen él. Kérdés, hogy milyen új folyamatok indulnak meg az új évezred küszöbén, és mi lesz ezek hatása? Mi lesz a lakótelepeken lakó sok százezer emberrel? Mindenki sajnós nem költözhet zöldövezeti lakásba, kertvárosi luxusvillába, a lakótelepekkel tehát a lakáspiacon még hosszú ideig számolni kell.

#### IRODALOM

- FARKAS E. J. 1993. Az önkormányzati tulajdonú bérlakások eladása. – Statisztikai Szemle, 71. 8–9. pp. 739–740.
- FARKAS E. J.–VAJDA Á.–VITA L. 1995. A budapesti lakáspiac kutatása – Statisztikai Szemle, 73. 3. pp. 242–265.
- FARKAS E. J.–SZABÓ M. 1995. Privatizáció és szociálislakás-gazdálkodás – Statisztikai Szemle, 73. 12. pp. 999–1014.
- GYÁNI G. 1992. Bérkaszánya és nyomortelep – Magvet Kiadó, Budapest, 213 p.
- HEGEDŰ S. J. 1998. A magyar lakásszektor piaci átalakulásának ellentmondásos folyamata – Info-Társadalomtudomány, 43. pp. 49–58.
- HEGEDŰ S. J.–VÁRHEGYI É. 1999. A lakásfinanszírozás válsága – Közgazdasági Szemle, 46. 2. pp. 101–120.
- IRION, I.–SIEVERTS, T. 1991. Neue Städte – Experimentierfeld der Moderne. – Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart, 296 p.
- IVÁN L. 1996. Mégegyszer a budapesti lakótelepekről – In: DÖVÉNYI Z. (szerk.): Tér-Gazdaság-Társadalom – Huszonkét tanulmány Berényi Istvánnak, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Bp. pp. 49–80.
- KOVÁCS Z.–DOUGLAS M. 1996. A városépítés időzített bombája – avagy a magyar lakótelepszindróma társadalomföldrajzi megközelítésben – Földr. Ért. 45., 1–2., pp. 101–117.

- LAKATOS M. 1998 A lakótelepi lakások és lakóik – Mikrocenzus 1996 – Központi Statisztikai Hivatal, Bp., 177 p.
- PERÉNYI I. 1987. Urbanisztikai kézikönyv – Építészeti Tájékoztatói Központ, Bp., 446 p.
- PREISICH G. 1998. Budapest városépítésének története 1945–1990 – M szaki Könyvkiadó, Bp., 284 p.
- RIETDORF, W. 1997. Zur Situation der Großwohnsiedlungen ehemals sozialistischer Länder und zur Entwicklung der Großwohnsiedlungen im östlichen Deutschland – In: MÜLLER E. (Hrsg.): Großwohnsiedlungen in europäischen Städten, Beiträge zur regionalen Geographie, Heft 45., Selbstverlag Institut für Länderkunde, Leipzig, pp. 7–16.

## THE SITUATION OF HIGH-RISE HOUSING ESTATES IN HUNGARY

by *T. Egedy*

### S u m m a r y

In the Central and East European countries housing estates became widespread and after World War II they had kept on dominating the housing market for almost forty years. The frequent occurrence of this building type in the former eastern bloc had served not only as a remedy from housing shortage, but fulfilled an important ideological role as well. They also contributed to the process of urbanisation and the development of infrastructure, giving a chance for millions of people to enjoy better living conditions than previously.

During the decades after World War II – in spite of a growth in the number of flats –there was no fundamental change in the housing situation in Hungary. At the end of the 1980s acquiring a flat was still as hopeless as three decades before. This paper presents the short historical development, characteristics (number, size, regional distribution) and recent development trends of Hungarian housing estates. By now it has become a fact, that the “estate-life” satisfies the requirements of a certain group of the society. Nowadays in Hungary every fifth, in Budapest every third person lives in housing estates. The main question is what kind of processes will start at the turn of the new millennium and what will be their outcome? What will be the destiny of several hundred thousand people, living in housing estates?

Translated by the author

## A Földtudományi Kutatóközpont beszámoló ülése az Akadémián

Lassan már hagyomány teremtődött azzal, hogy az 1998-ban Földtudományi Kutatóközponttá (FKK) szervezett akadémiai kutatóhelyek (MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, MTA Geodéziai és Geofizikai Kutatóintézet [Sopron], MTA Geokémiai Kutatólaboratórium) minden év februárjában közös tudományos rendezvény keretében adnak számot az elzárult év folyamán – jelen esetben 1999-ben – született legfontosabb kutatási eredményekről.

2000. febr. 21-én az MTA Földtudományok Osztálya által szervezett beszámoló ülésre az Akadémia felolvasótermében került sor nagy számú hallgatóság jelenlétében.

PANTÓ György akadémiai rendes tagnak, az FKK főigazgatójának megnyitója után elsőnek HUSZÁR Tamás (MTA FKI) számolt be azokról a korszerű módszerekkel végzett talajeróziós mérésekről és modellekről, amelyeket megfelelő módon kiválasztott mintaterületeken kísérleteztek ki SZALAI Zoltán és SZENDE Kristóf kutatókkal együtt. A második előadást szintén intézetünk két munkatársa tartotta. BALOGH János és JUHÁSZ Ágoston az FKI-ban több évtizedes hagyományokra visszanyúló, ám módszertanában folyamatosan korszerűsödő és gazdagodó geomorfológiai és domborzatminősítésterképezésnek a gyakorlat és a tervezés szolgálatában betöltött szerepéről számolt be, konkrét példákkal támasztva alá az ilyen fajta természetföldrajzi vizsgálatok nélkülözhetetlenségét a nagyberuházások telephelyválasztásának tudományos megalapozásában.

Az intézetünkben folyó idegenforgalmi földrajzi kutatások folyamatosan bővülő eszköztárára hívta fel a figyelmet MICHALKÓ Gábor, aki a Társadalomföldrajzi Osztály kutatójaként érdekes előadásban mutatta be a földrajztudománynak a turizmus kutatásában betöltött változó szerepét, számos magyarországi példával érzékeltetve a változások fő tendenciáit.

A Geokémiai Kutatólaboratórium 1999-ben megjelent legújabb témáról két előadás számolt be. Először TÓTH Mária a járási emléktemplomról készített fényképek segítségével mutatta be az épített környezetben bekövetkező mállási folyamatokat, majd DOBOSI Gábor a Pannon-medence alatti felszínközeli geokémiai vizsgálata során született legfrissebb eredményekről számolt be ugyancsak számos vetített képpel kiegészített előadásában.

Az ülésszak utolsó három előadója a soproni kutatóhely tagjaiból került ki. ÁDÁM Antal akadémiai rendes tag a lineáris földtani szerkezetek elektromágneses kutatásának legújabb eredményeiről számolt be, majd VARGA Péter, az MTA doktora mutatta be azokat a – BÁNYAI Lászlóval és MENTES Gyulával közösen kidolgozott – legfrissebb geodinamikai kutatási módszereket, amelyek széles körben felhasználhatók a természeti és az épített környezetben lejátszódó folyamatok geofizikai vizsgálatára. Utolsónak TÓTH László és ZSÍROS Tibor szeizmológusok ismertették a földrengéskockázat-számítások továbbfejlesztése, ill. finomítása terén született legújabb hazai eredményeket, amelyeket nemzetközi tudományos együttműködés keretében értek el a GGKI kutatói. Az előadások után lehetőség nyílt az előadóknak címzett kérdések feltételére, ill. az egyes előadások tartalmához való hozzászólásokra, amely lehetőséget a szakmai közönség nagyszámú részvételével is használta.

A földtudományok területén 1999 során született tudományos eredmények sokszínűsége, az e területen folyó magas szintű kutatómunka és az egyes kutatók megfelelő szakmai felkészültsége a garancia arra, hogy az FKK-ba tömörült intézmények „tudományos optimizmussal” és a szakterület jelentőségének növekedésébe vetett hittel lépjenek a 21. századba – hangsúlyozta zárszavában PANTÓ György, aki máris meghívott minden jelenlévőt az egy év múlva ugyanitt rendezendő, hasonló célú tudományos tanácskozásra.

TINER TIBOR