

Tévedések vígjátéka? – Hírek és álhírek a lakótelepekről

A rendszerváltozás óta a lakótelepek megítélése a lakosság körében jelentős változáson ment keresztül. Ebben szerepet játszottak a lakók saját tapasztalatai is, de talán még nagyobb jelentősége volt a közvéleményben széles körben elterjedt – s gyakran a média által is sugallt – téves elítéléseknek, sztereotípiáknak. Írásunkban megpróbáljuk megválaszolni azokat a kérdéseket, melyek manapság leggyakrabban felmerülnek a lakótelepekkel kapcsolatban, s talán sikerül eloszlatni néhány téves feltételezést a lakótelepekről, illetve a lakótelepi életéről.

A lakótelep tényleg a „kommunista gazdaságpolitika találmánya”? Szó sincs erről, hiszen lakótelepek gyakorlatilag a világ minden táján épültek az elmúlt száz évben, politikai-gazdasági rendszertől és fejlettségtől függetlenül. Sőt bizony állíthatjuk, hogy a lakótelep inkább „nyugati találmány”, hiszen a lakótelepek kialakulásához vezető építészeti és technológiai megoldások, valamint a telepés építkezés elterjedését sürgető rossz életkörülmények mind-mind Nyugat-Európában, illetve az USA-ban jelentek meg először. A modern értelemben vett első lakótelepek egyébként az 1920-as években jelentek meg Németországban, s innen indultak hódító útjukra Európa más országaiba, majd a tengerentúlra.

Van-e különbség a „keleti” és a „nyugati” lakótelepek között? A kérdés megválaszolásához maradjunk Európában, ahol jelentős különbségek mutatkoznak a telepek számában és méretében, valamint az ott élők társadalmi összetételében. Európa nyugati felén napjainkban 2,6 millió lakótelepi lakásban mintegy 6 millió ember él, ugyanakkor Kelet- és Közép-Európában 53 millió lakásban megközelítőleg 170 millió ember lakik. E nagy különbség arra vezethető vissza, hogy a kelet- és keletközép-európai országokban – köztük Magyarországon – a II. világháború után részben gazdasági (lakáshiány csökkentése), részben ideológiai célból (lásd a szocialista embereszményt, ahol mindenki egyenlő) a lakótelepi építkezés vált meghatározóvá az állami szférában. Ennek köszönhetően nyugaton a lakásállománynak átlagosan csak 3-7 %-a található lakótelepeken, keleten ez az arány viszont 20-40 % között van. Nem véletlen, hogy Európa keleti felén sokkal gyakrabban találkozunk több tízezer lakásos óriás-lakótelepekkel. További különbség, hogy a nyugati telepeken sokkal magasabb a bérlakások aránya, amelyek gyakran az alacsonyabb státuszú társadalmi osztályok, vendégmunkások, bevándorlók és szociálisan hátrányos helyzetű népesség otthonául szolgálnak. Keleten ezzel szemben a lakótelepeken többnyire az alsó-közép- és középosztály képviselői laknak.

Magyarország a lakótelepek helyzetét, méretét és a lakótelepi lakások arányát tekintve egyfajta átmenetet képez Nyugat- és Kelet-Európa között, hiszen nálunk egyrészt hiányoznak a több tízezer lakásos lakótelepmonstrumok (legnagyobb lakótelepünk Újpest-Városközpont 16.800 lakással), illetve hazánkban csak minden ötödik lakás található lakótelepen. E lakónegyedek jelentőségét mutatja ugyanakkor, hogy hazánkban körülbelül 2 millió ember él lakótelepeken.

Lakótelep=panel? A „lakótelep” kifejezést sokan a „paneles lakótelep” kifejezéssel azonosítják, holott hazánkban a 837 ezer lakótelepi lakásnak csak alig kétharmada, mintegy 520 ezer lakás épült házigyári paneles technológiával. Ez a média által is tévesen sugallt sztereotípiát talán arra vezethető vissza, hogy arányuknak köszönhetően sokkal gyakrabban találkozhatunk az 1970-es években és az 1980-as évek első felében felépült panellakásokkal, illetve a lakótelepekre jellemző építészeti és társadalmi problémák is általában a paneles lakótelepekhez köthetők. Érdekes azonban megkülönböztetni az eltérő évtizedekben, különböző technológiával felépült lakótelep-generációkat, hiszen egyrészt az 1950-es, 1960-as, 1970-es, majd az 1980-as években épült lakótelepi lakások másképp viselkednek a lakáspiacon, másrészt az egyes lakótelepek kedveltségét és népszerűségét az építés ideje alapvetően befolyásolja.

A lakótelepek felett eljárt az idő? Amikor a lakótelepek épültek, az adott kor szintjén az átlagosnál magasabb színvonalat és minőséget képviseltek, s alapvetően hozzájárultak a lakáshelyzet és lakásminőség javulásához. Idővel azonban a helyzet megváltozott, s a rendszerváltozás után a lakótelepek megítélése jelentősen romlott. A presztízsvésztés részben objektív okokra vezethető vissza (lakáspiaci leértékelés, lakókörnyezeti problémák), de ebben szerepet játszott a médiából rendszeresen visszaköszönő negatív imázs is. Különösen a paneles lakótelepeken esett vissza a lakások ára jelentősen, köszönhetően a „rossz lakókörnyezetnek”, a magas rezsinek és az egyre erőteljesebben jelentkező építészeti és technológiai problémáknak. A közvéleményben elterjedt az a téves nézet is, hogy a (paneles) lakótelepeket 30 évre tervezték, tehát lejárt a szavatosságuk és akár össze is dőlhetnek a lakóépületek. Ez koránt sincs így, hiszen a vasbeton váz akár 100 évet is kibír, igaz a szigetelést, nyílászárókat, vezetékeket és egyéb épületgépészeti berendezéseket legalább 25-30 évenként cserélni kellene. Az 1990-es évek közepén meg is indult a lakótelepi épületek felújítása, ami az ezredforduló után nagyobb lendületet vett. Ez viszont még mindig elmarad a szükséges mértéktől, hiszen a felújított lakásállomány aránya nem éri el a 10 %-ot.

Az emberek menekülnek a lakótelepekről?! Ez így ebben a formában nem igaz. Nagyon sokféle lakótelep létezik, a nagyon rossz állapotú, elhanyagolt teleptől kezdve a jó lakókörnyezetet biztosító, magas lakásárakat mutató lakónegyedig. A felmérések azt mutatják, hogy általában minden harmadik ember elköltözné a lakótelepről, ha tehetné. Ugyanakkor nagy arányban vannak olyanok, akik igenis szeretnek lakótelepen élni. Sokak szerint tehát a lakótelepi életnek igenis vannak előnyei. Úgy néz ki, hogy a lakótelepi lakások az elmúlt években – különösen a fiatal családok körében –, a panelepeken tapasztalható alacsonyabb lakásáraknak is köszönhetően egyre kedveltebbek. Nem várható tehát, hogy a lakótelepi lakások hosszú távon eltűnjenek a lakáspiacról. S ne feledjük, hogy napjainkban – főleg a fővárosban, igaz más technológiával – gyakorlatilag újra több száz lakásos lakótelepeket (lakóparkokat, lakókerteket) építünk, ahol a lakások minősége néha a korábbi lakótelepek színvonalát sem éri el.

Miért olyan magas a rezszi a lakótelepeken? Pontosítani érdemes, mert nem minden lakótelepen magasak a rezsiköltségek. Az 1970-es években, majd a következő évtized első felében a házigyári lakások körülbelül felénél az egycsöves főtési rendszert alkalmazták (egyetlen cső keringett kigyó módjára az egész épületben és szállította a főtéshez szükséges forróvizet), amely nem tette lehetővé a főtés lakásonkénti szabályozását és az elhasznált energia lakásonkénti mérését. Ez a rendszerváltozás után ezeknek a lakásoknak az egyik legnagyobb hátrányává vált. A magas rezszi tehát csak ezeken a lakótelepeken jellemző. Ezen a téren történt előrelépés az elmúlt évtizedben, ami javított a panellakások megítélésén. Emellett a kormányzatok is egyre nagyobb figyelmet és pénzt szenteltek a panellakások energiatakarékos átalakítására.

Kik azok a panelprolik? A politikai köznyelvben az elmúlt években elterjedt ez a pejoratív jelző. A lakótelepeken a rendszerváltozás előtt nagyon kevert volt a népesség társadalmi összetétele, azaz a legszegényebektől a leggazdagabbakig minden réteg képviselője előfordult ezekben a lakónegyedekben. A rendszerváltozás után megindult a magasabb státuszú, képzettebb és jobb keresetű rétegek elköltözése a lakótelepekről, s ez a folyamat különösen a hetvenes években épült panelepeken volt jellemző. Az egyre alacsonyabbá váló lakásáraknak is köszönhetően ugyanakkor megindult a kevésbé tehetősegek, illetve az olcsó lakást kereső fiatalok beáramlása ezekre a telepekre. Egyfajta népességkicserélődés játszódott le tehát ezeken a lakótelepeken, amelynek köszönhetően megnőtt a középiskolai végzettségűek (első sorban szakmunkások, illetve érettségizettek) aránya ezekben a lakónegyedekben. Ebből sokan arra téves következtetésre jutottak, hogy a paneles lakótelepek a „munkásosztály” fellegvárai.

Reméljük sikerült új információkkal bővíteni Olvasóink eddigi ismereteit a lakótelepekről,

s így el tudtuk osztani néhány téves el ítéletet ezekkel a lakónegyedekkel kapcsolatban. Talán arra is sikerült ráirányítani a figyelmet, hogy nem szabad idejekorán sommás véleményt mondani a lakótelepekről, hiszen mindegyik lakótelep-generáció más és nincs két egyforma lakótelep hazánkban. Mindegyiknek megvannak a maga szépségei, hibái, elnyei és hátrányai... Akárcsak bármelyik más lakónegyednek...

Egedy Tamás