

## **I. BEVEZETÉS**

Lakótelepek a világ minden táján épültek az elmúlt száz év során, politikai-gazdasági rendszertől és fejlettségtől függetlenül. Jelentőségük, a lakásállományban játszott szerepük azonban közel sem egyforma az egyes kontinensek régióiban és országaiban. Európa azon földrészek közé tartozik, ahol jelentős lakótelepi lakásállomány található, hiszen megközelítőleg 56 millió lakótelepi lakásban közel 176 millió ember él. Európa keleti felén - köszönhetően elsősorban a II. világháború után bekövetkezett politikai és gazdasági átalakulásnak, valamint a nyugat-európai modelltől eltérő, többévtizedes államszocialista fejlődésnek - a lakótelepi lakások sokkal inkább meghatározó szerepet játszanak a lakáspiacon, arányuk a lakásállományon belül figyelemre méltó. A kelet- és közép-európai országok - köztük Magyarország - ezáltal rendkívüli lehetőségeket kínálnak a lakótelepi kutatások iránt érdeklődő szakemberek számára.

## **II. TÉMAVÁLASZTÁS ÉS CÉLKITŰZÉS**

A lakótelepi lakások számát, a lakásállományban játszott szerepét és a lakótelepek méretét tekintve Magyarország egyfajta átmenetet képvisel a nyugati és a tipikus keleti (szovjet) modell között, s ennek az átmeneti modellnek a mélyebb megismerése mindenképpen alátámasztja a lakótelepi kutatások szükségességét. A lakótelepek kutatásának jelentőségét gazdasági és társadalmi okokkal is magyarázhatjuk. Egyrészt az elmúlt évtizedekben az állami beruházások jelentős része lakótelep-építések formájában valósult meg, nem kis nemzeti értéket koncentrálnak a lakótelepi lakásállományba, másrészt a lakótelepi lakásállomány továbbra is jelentős arányt képvisel az ország lakáspiacán. Országos szinten a lakások egyötöde, a fővárosban a lakásállomány egyharmada még ma is lakótelepeken található.

A lakótelepek már a szocialista időkben is kitüntetett társadalmi viszonyaikkal, a kevert szociális struktúrával, a "lakótelepi társadalom" és lakótelepi életmód ugyanis korábban nem tapasztalt jelenségként tűnt fel. A rendszerváltozás után a lakótelepek társadalmában megindult változásokra már több kutató felhívta a figyelmet, azonban a mai napig nem történt ilyen irányú mélyreható vizsgálat. Itt kell megemlíteni azt a tényt is, hogy a fent említett okok ellenére az utóbbi időben kissé háttérbe szorultak a lakótelep-kutatások, ami ugyancsak aktuálissá teszi az ilyen lakótelepekben zajló folyamatok pontosabb megismerését.

A kutatás alaphipotézisei az épített, társadalmi és természeti környezetre vonatkozóan az alábbiak szerint foglalhatók össze:

- A lakótelepek felépítésével az emberek lakáshelyzete alapvetően javult, a lakónegyedek presztízse azonban a rendszerváltozás után a piaci viszonyok megjelenésével jelentősen csökkent. A jövőben éppen ezért nem várható hagyományos értelemben vett lakótelepek építése, ami átfogó stratégia és beruházások nélkül hosszú távon konzerválhatja a lakáspiaci feszültségeket.
- Az építési mód meghatározó a lakótelepek mai helyzetét tekintve és ennek alapján az épített környezetet összehasonlítva megrajzolható egy állapotlejt a hagyományos → blokkos → paneles építési mód mentén.
- Az épített környezet rehabilitációjával a lakótelepek lakáspiaci helyzete és társadalmi megítélése jelentősen javítható. A rossz állapotú, alacsony státuszú lakótelepek bontásos felszámolása nem célravezető. A lakótelepekről hazánk a lakótelepi lakásállomány aránya miatt nem mondható, helyzetük rendezését kiemelt feladatként kell kezelni.
- 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 generációk társadalmi összetételében már most alapvető különbségek fedezhetők fel. A lakótelepek társadalma homogenizálódik, s a folyamat végén meghatározható azon társadalmi rétegek és csoportok köre, amelyek ezt a "lakótelepi társadalmat" alkotják.
- A lakótelepek a jövőben egységes lakásosztályokká 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.
- A lakótelepi népesség kor szerinti összetétele kiegyensúlyozatlan, s öregedési tendenciát mutat. A korstruktúra változása miatt egyre nagyobb arányban élnek egymás mellett a fiatal és idős korosztály tagjai, ami hosszú távon társadalmi feszültségek megjelenéséhez vezethet a lakótelepeken.
- A szolgáltatások és a kiskereskedelem színvonala a rendszerváltozás után alapvetően javult. Mivel azonban a pozitív irányú változás első sorban nem strukturális téren következett be, hanem a már korábban is meglévő szolgáltatásokat érintette, a lakótelepek továbbra is jelentős hiányosságokkal küzdenek ezen a téren.

- Az egyes lakótelepi generációk természeti környezetében (pl. zöldterületek) is felfedezhetők különbségek, ezek azonban kevésbé tipikusak és jellemzőek, mint az épített környezet esetében.
- A lakótelepek természeti környezetének gyors javulása a közeljövőben - elsősorban anyagi források hiánya miatt - nem várható. A természeti környezetet az épített környezettel összhangban egységes stratégia alapján érdemes kezelni.
- A természeti környezet állapotának javulását vagy romlását alapvetően meghatározza az adott lakótelep vagy lakótelepi generáció fejlődési iránya.

A disszertáció a fenti problémakörök vizsgálatára és részletes elemzésére vállalkozik, bemutatva az egyes lakótelepi generációk épített, társadalmi és természeti környezetében tapasztalható alapvető különbségeket és hasonlóságokat. A dolgozat átfogó képet próbál adni a magyar lakótelepek társadalomföldrajzi helyzetéről, a települések múltjáról, jelenéről és jövőjéről.

### **III. A KUTATÁS EREDMÉNYEI**

#### **Az épített környezet kutatásában elért tudományos eredmények**

Az 1970-es évek első felében - a lakótelepi építkezések mennyiségi értelemben vett legsikeresebb időszakában - elsősorban a műszaki és technikai jellegű kutatások kerültek előtérbe és a rendelkezésre álló szakirodalomban felkavargott az e témában elért tudományos eredményekben (Balló 1970, Perényi 1976). Ugyancsak a 70-es években jelentős számú kutatási eredmény került publikálásra a lakótelepek műszaki infrastruktúrájának vizsgálatában. A kutatások a paneles építészet általános gyakorlatának bemutatásától kezdve (Sebestyén 1967, Dávid 1977), a mélyépítési munkálatok kérdéseinek feltárásán át (Goschy 1974, Oelberg 1977), az épületgépészeti vizsgálatokon keresztül (Both 1975, Kontra 1976) a különböző környezet- és épületfizikai vizsgálatokig (Póta 1974, Pék 1985, Hunyadi 1997) széles skálán mozogtak. A kutatások és tanulmányok harmadik csoportját a házigyári technológia hazai eredményeinek esettanulmányos bemutatásai képezik. Ezek egy jelentős része a hazai házigyárak leíró jellegű ismertetésére szorítkozik (Rikker - Tillai 1972, Kordik 1973, Kiss 1976), míg a tanulmányok másik csoportja a felépült lakótelepek helyzetéről ad jelentést (Klein 1972, Lipp 1978).

A lakótelepek felújítása, korszerűsítése és rehabilitálása témakörben már a 70-es években is jelentek meg magas színvonalú tanulmányok (Preisich 1975, Weigand 1977). A problémák egyre szembetűnőbbé válásával a 80-as években

megszaporodtak az ilyen irányú kutatások és publikációk (Gádorosi 1981, Vámosy 1989), igazi áttörés azonban ezen a téren a rendszerváltozás után következett be. A lakáspiac átalakulásával ugyanis el térbe került a lakótelepi lakásállomány megújításának kérdése, s jelentős számban képviseltették magukat a szakirodalomban a gyakorlatorientált magyar és idegen nyelvű tanulmányok (Birghoffer - Hikich - Ambró 1994, Dési - Ambró 1996, Horváth - Kelemen - Sebestyén 1998). A lakótelepek felújításával kapcsolatos nemzetközi irodalom hazainál lényegesen gazdagabb, különösen a német és holland szakirodalom tartalmaz a hazai viszonyokra könnyen és jól adaptálható kutatási eredményeket (Seggern 1986, Knorr-Siedow 1997, Müller 1997, Rietdorf 1992, 1997). A 90-es években - a lakótelepi környezet rehabilitációjával foglalkozó munkák kivételével - a korábbiakhoz képest gyakorlatilag minden téren háttérbe szorultak a lakótelepi kutatások.

A rendszerváltozás után a gazdasági átalakulás folyamatát elemző, valamint annak lakáspiaci és lakáspolitikai következményeit feltáró vizsgálatok felé fordult a szakemberek érdeklődése. A lakáskérdés mélyreható vizsgálata többek között Berey K. munkásságához is kapcsolható, aki a lakásépítés településfejlődésben játszott szerepének vizsgálatán kívül szociológiai elemzéseivel is kitűnik (Berey 1988). Ugyancsak a 80-as években jelent meg Fóti P. "Röpirat a lakáshelyzetről I" c. könyve, amelyben a II. világháború utáni évtizedek lakáshelyzetének és lakáspolitikájának legfontosabb változásait vázolja fel (Fóti 1988). A hazai lakáspiaci folyamatok egyik legismertebb kutatója Hegedűs J., aki egyúttal a 90-es évek leggyakrabban hivatkozott szakemberei közé sorolható (Hegedűs 1987, 1998, Hegedűs - Erdősi 1997, Hegedűs - Várhegyi 1999). Hegedűs J. mellett megemlíthető Farkas E. J. is, aki az önkormányzati lakásállomány privatizációjáról és helyzetéről írt tanulmányaival tűnik ki (Farkas 1993, Farkas - Szabó 1995, Farkas - Vajda - Vita 1995). A geográfusok közül Kovács Z. munkássága emelhető ki, aki a lakáspiac és lakásmobilitás kérdésein kívül a lakótelepek helyzetének társadalomföldrajzi értékelésével is foglalkozott (Kovács 1989, 1998, Kovács - Douglas 1996).

### **A társadalmi környezet kutatásában elért tudományos eredmények**

A lakótelepek társadalmi környezetét vizsgáló első jelentős szociológiai tanulmányok az 1960-as években jelentek meg a hazai szakirodalomban. Mérföldkőnek számított ebben a tekintetben Szelényi I. és Konrád Gy. munkássága, akik a 60-as évek végén és 70-es évek elején megírták máig alapműveknek számító tanulmányaikat. Ezek közül "Az új lakótelepek

szociológiai problémái” c. művek, melyben pécsi, debreceni, budapesti és szegedi lakótelepek társadalmi szerkezetének átalakulását, illetve az urbanizáció életforma-alakító szerepét vizsgálták, máig a leggyakrabban forgatott lakótelepszociológiai írások közé tartozik (Szelényi - Konrád 1969). A 70-es években írt tanulmányaikban a szocialista városfejlés és társadalom számtalan problémájára rámutattak (Konrád - Szelényi 1971, Szelényi 1971, 1973). Említést érdemel még a 60-as években Kárpáti A. több publikációja, melyek között nem csak szociológiai írások szerepelnek, hanem a szerző behatóan foglalkozott a lakótelepi lakások és kapcsolódó létesítmények kapacitásával és kihasználtságával is (Kárpáti 1964, 1967, Kárpáti – Konrád 1966). Fodor L. ugyanebben az évtizedben több budapesti lakótelepen végzett körkörös felmérést a demográfiai összetételre, lakáskihasználtságra és elköltözési szándéokra vonatkozóan (Fodor 1965).

A 70-es években jelentek meg Csereghy É. írásai a lakótelepi gyerekek és iskolások helyzetéről (Csereghy 1978). További szerzők is említhetők, akik a lakótelepszociológiai kutatásokban jelentős eredményeket értek el. Béres Cs. több munkájában foglalkozott a lakótelepi élet társadalmi problémáival (Béres 1979, 1986), valamint Szirmai V. is hosszú évek óta képviselteti magát a lakótelepi szociológiai irodalomban (Szirmai 1988). Az általános, áttekinthető művek közül ide kívánkozik az Eckler - Nagy szerzőpáros “A budapesti lakótelepek társadalmi kérdései” c. írása (Eckler - Nagy 1985) és Kissné N. É. a lakótelepi életmódról írt tanulmánya (Kissné 1985), valamint Gyöngyösi P. több szociológiai publikációja is (Gyöngyösi 1980, 1988).

A 90-es években visszaszorultak a lakótelepszociológiai kutatások, bár az évtized során több átfogó szociológiai munka is megjelent. Talán az egyik legjelentősebb írás, melyben – többek között – a lakótelepek társadalmának átalakulásáról és változásairól olvashatunk, a Csanádi – Ladányi szociológus páros nevéhez fűződik. “Budapest térbeli-társadalmi szerkezetének változásai” c. könyvükben részletes, empirikus vizsgálatokkal is alátámasztott leírását adják több fővárosi élettértípusnak (Csanádi – Ladányi 1992). Sajnos a rendszerváltozás után nagyon kevés kutatási eredmény született, mely a lakótelepek társadalmi átalakulását mutatja be, holott ezen a téren véleményünk szerint sokkal gyorsabb és látványosabb folyamatok indultak meg, mint az épített vagy a természeti környezetben.

## **A természeti környezet kutatásában elért tudományos eredmények**

A lakótelepek természeti környezetének, azonbelül a lakótelepi zöldterületek helyzetének kutatása Magyarországon gyerekcipőben jár. A három környezeti alrendszer közül az erre vonatkozó vizsgálatok hiányoznak leginkább a palettáról. A hazai szakirodalomban minimálisra tehető azoknak a tanulmányoknak a száma, melyek konkrétan a lakótelepi zöldfelületek helyzetével foglalkoznak. Olyan kutatási eredmények és publikációk azonban, melyek témája általában véve a városi zöldterületi rendszerek helyzete és fenntartása, szerencsére nagyobb számban állnak rendelkezésre. A szerzők közül Radó D. neve említhető meg, aki már a 80-as években a városi zöldterületek ismert kutatójának számított (Radó 1981, 1983, 1988). Jániné P. I. kutatásainak középpontjában elsősorban a zöldfelületi rendszerekkel kapcsolatos gazdálkodási és gazdasági kérdések álltak (Jániné 1989, 1992). Hasonló témában publikált Kocsis L. is (Kocsis 1992), illetve említésre érdemes még Terpó A. összefoglaló műve a 70-es évek végéről (Terpó 1978). A lakótelepi zöldterületek helyzetével kapcsolatos konkrét kutatási eredményekről többek között a Szent István Egyetem (volt Kertészeti és Élelmiszeripari Egyetem) központi könyvtárában található néhány diplomadolgozat (Tóth 1997, Füsi 1999).

## **IV. A KUTATÁS MÓDSZERTANI HÁTTERE**

### **A mintaterületek kiválasztása**

A mintaterületként szolgáló lakótelepek kiválasztása során a következő szempontokat vettük figyelembe:

- A mintaterületeket úgy kellett kiválasztani, hogy közöttük szerepeljenek a különböző lakótelepi generációk képviselői.
- A lakótelepek reprezentálják az általuk képviselt lakótelepi generáció egészét.
- A minta nagyságára gondolva a kiválasztandó lakótelepek lehetséges méretét 3000-6000 lakásban határoztuk meg.
- A mintalakótelepről álljanak rendelkezésre kutatási eredmények.

A fenti szempontok alapján az alábbi lakónegyedek kerültek kiválasztásra:

1. mintaterület (1950-es évek): Fiastyúk utcai lakótelep (XIII. kerület)
2. mintaterület (1960-as évek): József Attila lakótelep (IX. kerület)
3. mintaterület (1970-es évek): Havanna lakótelep (XVIII. kerület)
4. mintaterület (1980-as évek): Pók utcai lakótelep (III. kerület)

### **A kutatás során alkalmazott vizsgálati módszerek**

- Makrostatisztikai adatok elemzése
- Kérd ív a lakótelepi lakásállomány felmérésére
- Kvantitatív háztartási kérd ív
- Kvalitatív mélyinterjú
- Felmér lap (kritérium-katalógus)
- Interjú helyi döntéshozókkal és szakemberekkel

A *makrostatisztikai adatok* felhasználása nélkülözhetetlen a kutatás során, saját felméréseinknek is az alapvázát képezték. A *lakótelepek lakásállományának felmérésére vonatkozó kérd ívet* megadott szempontrendszer szerint kiválasztott önkormányzatoknak juttatuk el, ezáltal lehet vé vált az 1000 lakásosnál nagyobb lakótelepek országos szint összeírása. A kérdez biztosok által végzett *kvantitatív lakossági kérd ív* segítségével a megkérdezett lakótelepi háztartások lakáshelyzetét, lakásviszonyainak változását mértük fel. Emellett felmérésre kerültek a lakással és lakókönyezettel való elégedettség, a lakótelepi élet pozitív és negatív vonásai, az elköltözési szándék és legfontosabb okai, valamint a háztartásf k demográfiai háttere is. A *kvalitatív mélyinterjúk* a lakótelepi roma és magyar népesség életkörülményeiben tapasztalható különbségek feltárására irányult, ezáltal a lakótelepi társadalmi kirekesztési és szegregációs folyamatokba próbáltunk bepillantást nyerni. A lakótelepek épületállományának, köz- és zöldterületeinek, valamint a szolgáltatások és a kiskereskedelem kvantitatív felvételezésére *felmér lapot (kritérium-katalógus)* állítottunk össze. A *helyi döntéshozókkal és szakemberekkel készített interjúk* részinformációi ugyancsak nagyban hozzájárultak kutatásaink sikerességéhez.

A felmérések során felhalmozott adatokból a nemzetközi kódolás szabályait követve számítógépes adatbázist hoztunk létre. Az adatbázist alapvet matematikai és statisztikai eljárások (pl. számtani átlag, szórás, relatív szórás, trendek) segítségével vizsgáltuk, eredményeink els sorban ezek tudományos igény elemzéseib l származnak.

## V. A KUTATÁS LEGFONTOSABB EREDMÉNYEI

A lakótelepek Magyarországon alapvetően a városokra koncentrálódnak, s mint kutatásaink bizonyították, megoszlásuk a regionális különbségek ellenére elsősorban **a településkategóriák szintjén** mutat jelentős eltéréseket. Budapestnek, az ország fő városának meghatározó szerepe van a magyar lakótelepi állományban, hiszen itt található a legtöbb és legnagyobb lakótelep az országban (1. ábra), illetve az 1000 lakásosnál nagyobb lakótelepek is alapvetően a fő városra és agglomerációjára koncentrálódnak (2. ábra). Hazánkban ugyanakkor **a kis és közepes lakótelepek a jellemzők**, a lakásállomány és a lakónépesség legnagyobb arányban a 2.500 lakásosnál kisebb lakótelepekre koncentrálódnak (1. táblázat).

### 1. táblázat

#### A magyar lakótelepek megoszlása nagyság és lakónépesség szerint

| Lakótelep mérete (lakásszám) | Lakótelepek száma (db) | Lakások száma (db) | Lakások aránya (%) | Lakónépesség (f) | Lakónépesség aránya (%) |
|------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|------------------|-------------------------|
| 10.000 <                     | 9                      | 121.865            | 15,5               | 342.880          | 15,2                    |
| 7.500 – 10.000               | 7                      | 61.404             | 7,8                | 164.332          | 7,3                     |
| 5.000 – 7.500                | 21                     | 131.821            | 16,8               | 388.750          | 17,2                    |
| 2.500 – 5.000                | 41                     | 137.851            | 17,6               | 375.860          | 16,6                    |
| 1.000 – 2.500                | 95                     | 149.146            | 19,0               | 440.622          | 19,4                    |
| 1.000 >                      | ~ 427*                 | 183.364            | 23,3               | 549.654*         | 24,3                    |
| Összesen                     | ~ 600*                 | 785.451            | 100,0              | 2.262.098*       | 100,0                   |

\* becslött, számolt adat

A lakótelepek egy alapvetően urbánus életvitel megteremtését tették lehetővé városainkban, amihez hozzájárult többek között az is, hogy a lakótelepekre beköltözött emberek mennyiségi, vagy minőségi, de gyakran mindkét értelemben **jobb lakáshoz jutottak**, s ezzel életkörülményeik is jelentősen javultak.

A lakótelepek fejlődésében **a rendszerváltozás egyértelműen törést eredményezett**. Köszönhető ez többek között annak, hogy a nagy arányú lakótelep-építés következtében az épített környezet problémái halmozottan jelentkeztek, s az állam évtizedeken keresztül nem fordított kellő figyelmet a technológia okozta hiányosságok kezelésére, az épületállomány karbantartására és a szükséges felújítások elvégzésére. Ennek következtében a rendszerváltozáskor a lakótelepi lakásállomány jelentős hátránnyal indult a lakáspiacon. A lakótelepi élet presztízsének visszaesését bizonyítja egyrészt **a lakásmobilitás felgyorsulása**, **a lakónépesség gyors fluktuációja** ezekben a lakónegyedekben, másrészt a **nagyarányú elköltözési szándék** ezekről a lakótelepekről.



A rendszerváltozás után megindult a társadalmi környezet átalakulása a lakótelepeken. Ennek kézzelfogható bizonyítéka volt, hogy kezdetét vette a jobban kereső 35-45 éves korosztály elköltözése ezekből a lakónegyedekből, s helyükre gyakran 20-30 év közötti kevésbé tehető rétegek érkeztek. Ezzel egyfajta „kilúgozódási” (filtering down) folyamat vette kezdetét a magyar lakótelepeken, s a korábban nagy elnyelők számító **kiegyenlített szociális struktúra felbomlása** is megindult. Ez azonban az egyes lakótelepi generációkban eltérő sebességgel megy végbe. A középkorúak nem elhanyagolható része ugyanakkor a telepen maradt, 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. Ezen rétegek alkotják a napjainkra egyre jobban kirajzolódó „lakótelepi társadalom” törzsét. E társadalmi csoportokhoz az egyes lakótelepi generációk esetében különböző státuszú rétegek csatlakoznak a lakótelepek presztízsétől függően, aminek következtében ezen lakótelepek társadalmi összetétele jelentős eltéréseket mutathat. A lakótelepen maradásnak természetesen egyéb okai is vannak. Fontos szerepet játszanak ebben **az életkor** (a lakók idősebb koruk miatt már nem terveznek költözést), **az anyagi okok**, a pénzügyi hiány (a népesség széles rétegeinek nehezebb anyagi helyzete ezt nem teszi lehetővé), valamint **az erős tulajdoni alapú költözés** a lakótelepekhez (saját tulajdonú lakás), ami sokkal kisebb mobilitást tesz lehetővé, mint a bérlakásszektorban.

A lakótelepek szociális struktúrája kezdettől fogva különbözött a többi lakónegyedtől, s ez ma sincs másképp. A lakótelepi népesség összetételének egyik tipikus jellemzője **a demográfiai struktúra 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. 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 50-es és 60-as évek lakótelepein lehet számolni az öregedési folyamat közeli felgyorsulásával. Kutatási eredményeink arról tanúskodnak, hogy a lakótelepek népességének háztartások szerinti összetételében – különösen a 70-es és 80-as évek generációjánál – nagyobb arányban fordulnak elő csonka családok (egyszülős család), ami társadalmi és szociális problémák jelenlétét mutatja.

A népesség összetételét tekintve kiemelend még az iskolai végzettség kérdésköre. Magyarországon a lakótelepi népesség *átlagosnál magasabb iskolai végzettséggel* rendelkezik, az egyes lakótelepi generációk helyzete azonban a hasonlóságok ellenére valamelyest mégiscsak eltér. A 70-es években épült telepek népessége rendelkezik a legalacsonyabb, a 80-as évek végén és 90-es évek elején átadott lakótelepek népessége pedig a legmagasabb iskolai végzettséggel. Legfőbb problémaként az említhet meg, hogy az egyes lakótelepek esetében éppen a legmagasabb végzettségűek, illetve a legmagasabb egy főre jutó keresettel rendelkező családok szándékoznak elköltözni jelenlegi lakóhelyükről. Várható tehát, hogy anyagi lehetőségük függvényében folytatódik ezen rétegek elköltözése a lakótelepekről. E folyamatot azonban az épített környezet állapota alapvetően lassíthatja, vagy felgyorsíthatja.

Kutatási eredményeink azt kiindulási hipotézisünket, miszerint megrajzolható egy állapotlejt a hagyományos → blokkos → paneles építési mód mentén, nem támasztották alá egyértelműen. Ez többek között azzal magyarázható, hogy a lakóépületek állapotát több tényező is befolyásolja, melyeket együttesen kell értékelni. Döntő tényező természetesen az építési mód, de emellett olyan fontos tényezőket sem szabad figyelmen kívül hagyni, mint a lakóépület építési ideje, a lakás- és épületfelújítások végrehajtása vagy elmaradása, vagy a lakónépesség összetétele, helyzete, életmódja. Ilyen szempontból egy nyolcvanas évek végén épült lakótelep felújítatlan épületeinek állapota már csak koránál fogva is lényegesen jobb lehet egy ötvenes évekbeli lakótelep felújítatlan épületeinél, viszont ez az állítás már nem biztos, hogy megállja a helyét egy frissen rehabilitált ötvenes évekbeli lakótelep épületeivel szemben. Az építési mód szerinti állapotlejt tehát csak *hasonló felújítási és társadalmi körülmények között lévő lakótelepek esetében rajzolható meg* egyértelműen.

A vizsgált lakótelepi generációk közül a lakóépületek állapota különösen a 70-es években épült lakótelepek esetében hagy sok kívánni valót maga után. A technológia 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, melyet természetesen nem képes mindenki saját erejéből finanszírozni. A többihez viszonyítva ezek a lakótelepek általában rosszabb állapotban vannak, és a felújítási munkálatok is jelentős késésben vannak a többi generációhoz képest. Nem véletlen, hogy *a rossz lakókörnyezetet* is éppen a 70-es évek lakótelepeinek lakói jelölik meg az elköltözési szándék egyik legfőbb okaként.

A természeti környezet állapota, ezen belül a zöldterületek helyzete jelentős szerepet játszik a lakótelepi környezet megítélésében. Bár az egyes lakótelepek zöldterületei között jellemző különbségek felfedezhetők, ez elsősorban nem jellegükre, hanem **állapotukra és tisztaságukra** vonatkozik. A legtöbb eltérést a 70-es és a 80-as évek lakótelepi generációja mutatja, hiszen előbbinél nagy kiterjedésű, legfeljebb közepes állapotú zöldterületekkel találkozhatunk, míg utóbbinál a kisebb kiterjedésű, kiváló állapotú és tisztaságú zöldfelületek jellemzőek. Abban a tekintetben azonban a lakótelepek egységes képet mutatnak, hogy az erősen igénybe vett zöldterületek állapota és tisztasága kimutathatóan rosszabb a többi zöldfelületénél. A zöldterületi rehabilitációs tevékenységet tehát ezekre a területekre kell koncentrálni.

A lakótelepi élet minőségét a természeti környezeten kívül alapvetően meghatározza az elérhető szolgáltatások és kiskereskedelmi egységek jellege és száma is. Az 50-es évek szolgáltatásokkal és kiskereskedelmi egységekkel rosszul ellátott lakótelepei után a 60-as évek lakótelepein egyrészt a választék bővülése volt jellemző, másrészt ezek fokozatos koncentrálódása ment végbe. Megjelentek a szolgáltatóházak, és a rendszerváltás után a lakásokba is egyre gyakrabban települtek szolgáltatások. Ugyanakkor a 60-as évek lakótelepeire az épületek strukturája miatt jellemzőek a lakóházak alsó szintjébe települt szolgáltatások és üzletek. A 70-es évek telepein a lakosság ellátásában fontos szerepe volt a központi fekvésű üzletközpontnak, valamint az épületek aljában elhelyezkedő - elsősorban a napi fogyasztási cikket árusító és rövidtávú szükségleteket fedező - üzleteknek, melyek máig fennmaradtak. A 80-as évek lakótelepein a földszinten, gyakran garázsokban, tárolóhelyiségekben kialakított szolgáltató és üzlethelyiségek a tipikusak. Nem elsősorban a napi igényeket fedező üzletekről van szó, hanem túlnyomórészt a fogyasztókat magasabb színvonalon ellátó, kiegészítő és luxusszolgáltatásokról. A lakások hasonló célokra történő igénybevétele és átalakítása ugyanakkor ezeken a lakótelepeken minimális. Eredményeink arról tanúskodnak, hogy a rendszerváltás óta a szolgáltatások strukturája nem változott meg alapvetően, és a színvonal emelkedése ellenére máig nagy **hiányosságok mutatkoznak a postai-távközlési, idegenforgalmi és biztosítási szolgáltatások terén.**

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 tehát semmiképpen sem kerülhet szóba. A lakótelepek megtartása mellett szól az a tény is, hogy a rehabilitációs költségek csak körülbelül egyharmadára rúgnak annak az összköltségnek, mintha a telepeket

lebontanák és helyükön új lakónegyedeket építenének fel. A lakótelepi környezet felújítása ennek ellenére Magyarországon még gyerekcipőben jár. Természetesen vannak lokális eredmények, de például a németországihoz hasonló országos szintű rehabilitációs program nem létezik. Kutatásaink szerint a lakásállomány és a lakókörnyezet felújítása, feljavítása meghatározó szerepet fog játszani a lakótelepek jövőjén. Bizonyítja ezt többek között a lakók elköltözési szándéka, hiszen **a magyar lakótelepekről jelenleg minden harmadik ember elköltözne**, ha erre lehetőségek 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 szándékokai között az egyes lakótelepgenerációk között – legyen az az 1970-es évek rossz hírű lakótelepe, vagy az 1980-as évek végi elitlakótelep – jelentős különbségek nem tapasztalhatók.

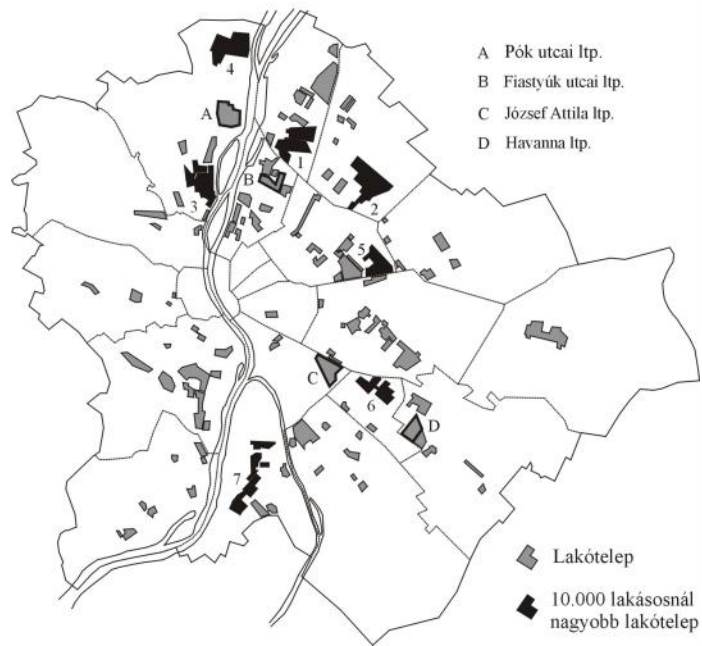
A lakótelepek esetében **a lakások túl kicsi mérete a tervezett elköltözés legfőbb oka** (3. ábra). A lakótelepi lakásállomány összetétele és annak egyhangúsága az épített környezet egyik legjelentősebb problémája, holott például a paneles építési technológia is lehetőséget biztosított volna változatosabb alapterület és felszereltségű lakások építésére. Ez azonban az elmúlt évtizedekben költség-megtakarítási okokból nem következett be. A lakáskínálat átalakításával, változatosabb lakásösszetétel megteremtésével (például lakások egybenyitásával) ezeken a lakótelepeken valószínűleg jelentősen csökkenteni lehetne az elköltözési szándékot.

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 lakóosztályokká válnak** (4. ábra). Az erre utaló tendenciák már napjainkban egyértelműen megrajzolhatók, de a rendszerváltozás óta eltelt néhány év kevés arra, hogy a lakóosztályokat pontosan körülhatároljuk és jellemezzük. Hogy ez a folyamat meddig tart, és a lakótelepek fejlődése alapvetően pozitív, vagy negatív irányt vesz az elkövetkező években, nagyban függ majd a lakótelepek megmentését, feljavítását célzó intézkedések meghozatalától, vagy elmaradásától. A jelenlegi tendenciák azt mutatják, hogy a döntéshozók még nem ismerték fel a kérdések jelentőségét, az igazi áttörésre még várni kell.

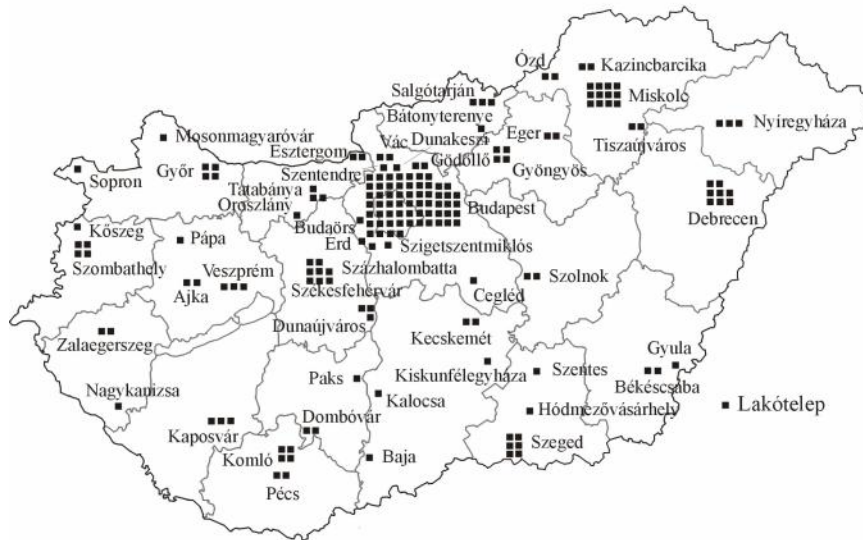
## VI. A TÉMÁBAN MEGJELENT PUBLIKÁCIÓK JEGYZÉKE

- EGEDY T. 1998 A városi zöldterületek hazánkban. In: Tóth József - Wilhelm Zoltán: A társadalmi-gazdasági aktivitás területi-környezeti problémái, JPTE, Pécs, pp. 400-411.
- EGEDY T. 1999 High-rise housing estates as vehicle of social exclusion in post-socialist cities - AESOP PhD Workshop Book, AESOP - Department of Geography of the University of Bergen, Bergen, pp. 91-97.
- EGEDY T. 1999 A lakótelepek eltér sajátosságai Németország keleti és nyugati tartományaiban - Földrajzi Értesít 48., 1-2., pp. 217-226.
- EGEDY T. 2000 The situation of high-rise housing estates in Hungary - In: Z. Kovacs (ed): Hungary towards the 21 st century - The human geography of transition, Studies in Geography in Hungary, Geographical Research Institute, Hungarian Academy of Sciences, Budapest, 31., pp. 169-185.
- EGEDY T. 2000 A magyar lakótelepek helyzetének értékelése - Földrajzi Értesít 49., 3-4., pp. 265-283.
- EGEDY T. 2000 A lakótelepek helyzete Németország és Magyarország lakáspiacán - Tér és Társadalom 14., 2-3., pp. 147-157.
- EGEDY T. 2000 Szegregáció és társadalmi kirekesztés nagyvárosi lakótelepeken - Földrajzi Közlemények, 124., 1-4., pp. 93-108.
- EGEDY T. 2000 Az épített környezet néhány sajátossága a kelet- és nyugatnémet tartományok lakótelepein - In: Süli-Zakar I. (szerk.): A földrajz jövője, a jövő földrajzosa, Debreceni Egyetem TTK, Földrajzi Tanszékcsoport, Debrecen, pp. 217-221.
- EGEDY T. 2000 A lakótelepek generációi Budapesten - történeti áttekintés - In: Dormány G. (szerk.): A táj és az ember - geográfus szemmel, Szegedi Tudományegyetem Természeti Földrajzi Tanszék, Szeged, (megjelent CD adathordozón)
- EGEDY T. 2001 A lakótelepek helyzete Magyarországon - Területi Statisztika 4. (41.), 2., pp. 143-159.
- Megjelenés alatt:
- EGEDY T. 2001 A társadalmi kirekesztés nagyvárosi lakótelepeken - Tér és Társadalom 15., 1.

**1. ábra**  
**Budapest 1945 után épült lakótelepei**



**2. ábra**  
**Az 1000 lakásosnál nagyobb lakótelepek Magyarországon**



**3. ábra**  
**A tervezett elköltözés oka**

