

# A NAGYVÁROSI LAKÓTELEPEK KOMPLEX TÁRSADALOMFÖLDRAJZI VIZSGÁLATA BUDAPESTI MINTATERÜLETEKEN

TÉMAVEZET : EGEDY TAMÁS

## Záróbeszámoló

### I. A kutatás célja

A kutatás elsődleges célja az volt, hogy a lakótelepi generációk épített, társadalmi és természeti környezetének alapvető hasonlóságait és különbségeit budapesti mintaterületeken végzett kvantitatív és kvalitatív vizsgálati módszerek alkalmazásával feltárjuk, illetve a kapott eredmények segítségével meghatározzuk a generációk fejlődési irányait és annak alternatív lehetőségeit.

### II. A kutatási program és a kutatási tevékenység rövid ismertetése

A kutatási programban (szerződésben) tervezett és a ténylegesen végrehajtott feladatok összefoglalása éves bontásban:

#### 1999. kutatási évre tervezett és végrehajtott feladatok

Tervezett feladatok, tevékenységek	Végrehajtott feladatok, tevékenységek
<i>Az épített környezet vizsgálata</i>	Az épített környezet felmérésére vonatkozó vizsgálatokat elvégeztem, kiértékelésükre a következő kutatási évben került sor
A mintaterületek építési körülményeinek feltárása	A teljes kutatási jelentés történeti részében az alátámasztó részek kidolgozásra kerültek.
Az épületállomány felmérése, fizikai állapotának értékelése	Elkészült 8 lakótelep épített környezetének felmérése saját kidolgozású kritériumkatalógussal, ebből 14 lakótelep eredményei kerültek végleges feldolgozásra és kiértékelésre. Ezen kívül elkészült Lipcse Grünau WK7 lakótelep teljes felmérése a nemzetközi összehasonlító vizsgálatok keretében.
A lakásállomány és lakáshelyzet értékelése	A kutatás keretében Magyarországon 386, Németországban 265 kvantitatív háztartási kérdőív került kitöltésre a lakásállomány és a lakáshelyzet felmérésére. A kérdőív a társadalmi környezetre vonatkozó kérdéseket is tartalmazott.
Egyéb infrastrukturális vizsgálatok	Kritériumkatalógussal összeírásra kerültek a lakótelepek szolgáltatási és kiskereskedelmi hálózatai.

Ezen kívül önkormányzati kérdőívek segítségével összeírásra kerültek az 1000 lakásosnál nagyobb hazai (és fővárosi) lakótelepek, ami rendkívüli jelentőséggel bír, hiszen az 1980-as népszámlálás óta nem történt hasonló jellegű átfogó felmérés. Ugyanebben a kutatási évben a társadalmi környezet felméréséhez kvalitatív mélyinterjú vizsgálatokat végeztem a Havanna lakótelepen a szegregációs folyamatok feltárására.

## 2000. kutatási évre tervezett és végrehajtott feladatok

Tervezett feladatok	Végrehajtott feladatok
<i>A társadalmi környezet vizsgálata</i>	A társadalmi környezet vizsgálatára vonatkozó felmérések az el z kutatási évben kivitelezésre kerültek, ebben az évben pótlólagos, kiegészít felmérések készültek, illetve megtörtént a kérd ívek, mélyinterjúk és kritériumkatalógusok feldolgozása és kiértékelése
A lakótelepek demográfiai vizsgálata	A lakótelepek demográfiai vizsgálata részben statisztikai források, részben saját felméréseink eredményeinek segítségével megvalósult.
A lakókörnyezet és az egyén kapcsolata	A feladat az 1999-ben végzett kérd ívezés során felvételezésre került, külön vizsgálatokat nem kellett végezni. Kiegészít jelleggel további 70 háztartási kérd ív került kitöltésre.
A közlekedés, szabadid s tevékenységek, helyi társadalom	A tervezett feladat csak érint legesen valósult meg, mivel a kutatás során utólagosan úgy ítéltém meg, hogy e témakörök feldolgozása nem kapcsolódik szorosan a kutatás célkit zéséhez.

Még a 2000. kutatási évben elkészült a lakótelepek természeti környezetének értékeléséhez a kritériumkatalógus, illetve sszel felmérésre kerültek a lakótelepi zöldterületek. Ekkor készült el a lakótelepek épített és természeti környezetét bemutató fotógy jtemény is.

## 2001. kutatási évre tervezett és végrehajtott feladatok

Tervezett feladatok	Végrehajtott feladatok
<i>A természeti környezet vizsgálata</i>	A természeti környezet vizsgálatára vonatkozó felmérések már a korábbi kutatási években megtörténtek. Ebben az évben került sor az eredmények kiértékelésére.
A zöldterületek helyzete és állapota, aránya és jellege	A felmérés 2000. kutatási évben saját összeállítású kritériumkatalógus segítségével megtörtént.
A környezeti problémák értékelése	Az környezeti problémák aktuális helyzete, a lakók szubjektív véleménye az 1999. évi háztartási kérd ívekben felmérésre került.

### **III. A tárgykörben kidolgozott elméletek, módszerek és eljárások**

#### ***Elmélet és kutatási hipotézis***

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

- A lakótelepek felépítésével az emberek lakáshelyzete alapvet en javult, e lakónegyedek presztízse azonban a rendszerváltozás után a piaci viszonyok megjelenésével jelent sen csökkent. A jöv ben 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 mondhat le, helyzetük rendezését kiemelt feladatként kell kezelni.
- A lakótelepek társadalmának átalakulása a rendszerváltozás után felgyorsult, a korábban elnyeltek 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 társadalmi homogenizálódik, és 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 e 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, és 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 - első sorban 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 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
- Kérdőív a lakótelepi lakásállomány felmérésére
- Kvantitatív háztartási kérdőív
- Kvalitatív mélyinterjú
- Felmérőlap (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 kérdőívet** megadott szempontrendszer szerint kiválasztott önkormányzatoknak juttattuk el, ezáltal lehet vélt az 1000 lakásosnál nagyobb lakótelepek országos szintű összeírása. A kérdezőbiztosok által végzett **kvantitatív lakossági kérdőív** segítségével a megkérdezett lakótelepi háztartások lakáshelyzetét, lakásviszonyainak változását mértük fel. Emellett felmérésre kerültek a lakással és lakókörnyezettel való elégedettség, a lakótelepi élet pozitív és negatív vonásai, az elköltözési szándék és legfontosabb okai, valamint a háztartások 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 **felmérőlapot (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 alapvető matematikai és statisztikai eljárások (pl. számtani átlag, szórás, relatív szórás, trendek) segítségével vizsgáltuk, eredményeink elsősorban ezek tudományos igényű elemzéseiből származnak.

#### *IV. Új ismeretek, összefüggések*

A kutatás során végzett vizsgálatok legfontosabb eredményei a következők:

A lakótelepek Magyarországon alapvetően a városokra koncentrálódnak, s mint kutatásaink bebizonyították, 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, illetve az 1000 lakásosnál nagyobb lakótelepek is alapvetően a fő városra és agglomerációjára koncentrálódnak. 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 urbanus 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 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 lakótelepekben, 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 ezekről a lakótelepekről, s helyükre gyakran 20-30 év közötti kevésbé tehető rétegek érkeztek. Ezzel egyfajta „kilúgozódási” (filtering down) folyamatot kezdett 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 pénzhiány (a népesség széles rétegeinek nehezebb anyagi helyzete ezt nem teszi lehetővé), valamint **az erős tulajdoni alapú kötődés** a lakótelepekhez (saját tulajdonú lakás), ami sokkal kisebb mobilitást tesz lehetővé, mint a bérlakásszektorban.

A lakótelepek szociális strukturája kezdett 1 fogva különbözött a többi lakónegyedét 1, 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 kiemelendő 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 említhető meg, hogy az egyes lakótelepek esetében éppen a legmagasabb végzettségűek, illetve a legmagasabb egyéni juttatással rendelkező családok szándékoznak elköltözni jelenlegi lakóhelyükről. Várható tehát, hogy anyagi lehetőséjük 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 épület-felújítások 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 nagy kívánni valót maga után. A technológiai problémák, a jelentős homlokzati és tetőszerkezeti, vezetékhálószerkezeti 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 pluszterheléssel terheli a lakónépességet, melyet természetesen nem képes mindenki saját erejéből finanszírozni. A többihez viszonyítva a lakótelepek általában rosszabb állapotban vannak, s 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

jellemz 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 rendszerváltozás után a lakásokba is egyre gyakrabban települtek szolgáltatások. Ugyanakkor a 60-as évek lakótelepeire az épületek strukturája miatt nem jellemzőek a lakóházak alsó szintjébe települő 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 cikkek 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 rendszerváltozás 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 jövőjében. Bizonyítja ezt többek között a lakók elköltözési szándéka, hiszen **a magyar lakótelepekről jelenleg minden harmadik ember elköltözné**, ha erre lehetősége nyílna. Természetesen azok aránya, akik ezt ténylegesen megtehetik, lényegesen alacsonyabb, a magas érték azonban mindenképpen jelzi, hogy a lakótelepi élet presztízse a rendszerváltozás óta egyértelműen csökkent. Az elköltözési szándék okai között az egyes lakótelep-generációk között – legyen az az 1970-es évek rossz hírű lakótelepe, vagy az 1980-as évek végi elitlakótelep – jelentős különbségek nem tapasztalhatók.

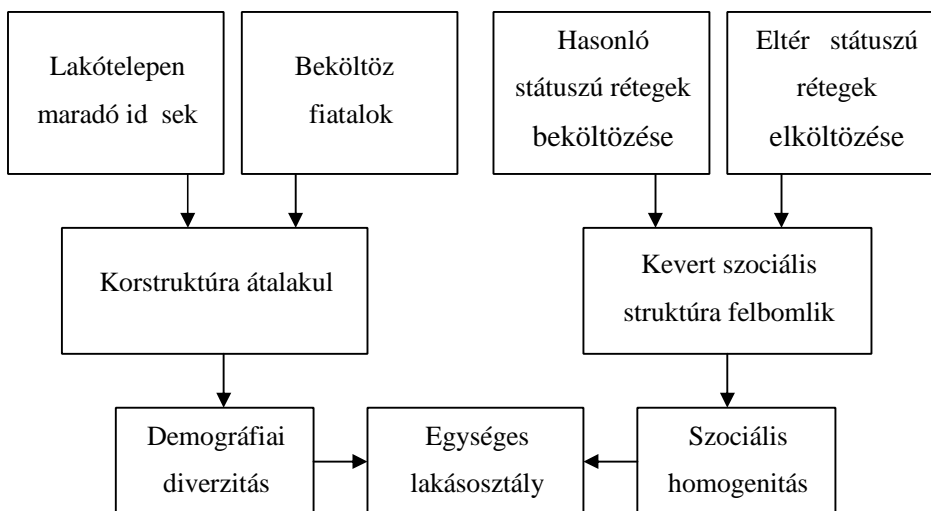
A lakótelepek esetében **a lakások túl kicsi mérete a tervezett elköltözés legfőbb oka.** A lakótelepi lakásállomány összetétele és annak egyhangúsága az épített környezet egyik legjelentősebb problémája, holott például a paneles építési technológia is lehetőséget biztosított volna változatosabb alapterületű 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 lakásosztályokká válnak** (1. ábra). Az erre utaló tendenciák már napjainkban egyértelműen megrajzolhatók, de a rendszerváltozás óta eltelt néhány év kevés arra, hogy a lakásosztályokat pontosan körülhatároljuk és jellemezzük. Hogy ez a folyamat meddig tart, 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.

**1. ábra**

*Az egységes lakásosztályt alkotó „lakótelepi társadalom” kialakulásának folyamata*



A nemzetközi összehasonlító vizsgálatok eredményei bebizonyították, hogy bár a házigyári technológia alapjaiban meghatározta a lakásállomány összetételét és jellegét, mégis lehetőséget adhatott volna bizonyos mozgástérre a lakások kialakítását tekintve. Ezt bizonyítja többek között a két vizsgált lakótelep lakásállományának eltérő összetétele is. Kétségtelen, hogy a 70-es és 80-as években felépült lakótelepi lakások egyértelműen pozitív változásokat hoztak az adott országok lakáshelyzetében, hiszen a lakótelepekre költöző népesség magasabb komfortfokozatú, mindegyik jobban, gyakran nagyobb lakáshoz jutott. A 70-es években és a 80-as évek elején épült német és magyar lakótelepek népessége (társadalmi környezete) mutatja a legnagyobb eltéréseket, ami elsősorban nem a körstruktúrára, hanem a háztartások szerinti összetételre vonatkozik. Ez a tény is utal arra, hogy az egyes lakótelepek társadalmi és lakáspiaci helyzete, illetve a lakáspiacon játszott szerepe között szoros összefüggés van. A vizsgált lakótelepi generáció leggyakrabban emlegetett problémái, vagyis az épített környezetben tapasztalható hiányosságok egyértelműen kimutathatók a lakók elégedettségében és elköltözési szándékában. Úgy tűnik, ez független nemcsak a vizsgált ország helyzetétől és a rendszerváltozás óta bekövetkezett változásoktól, de a vizsgált lakótelepek népességének összetételétől is.



## **V. *Részvétel nemzetközi együttm ködésben***

A kutatás szorosan kapcsolódott az 1998/99-ben futott „Vergleichende Analyse der Stadtentwicklung in Budapest und Leipzig im Prozess der Transformation” DAAD-MÖB német-magyar projekthez, amelyben a két nagyváros lakótelepeinek épített, társadalmi és természeti környezetét vizsgáltam és ennek megfelel en a hazai kutatás tapasztalatait és részeredményeit közvetlenül felhasználhattam. A közös kutatás eredményeinek publikálása - az OTKA támogatás megjelölésével - folyamatban van, a kötet megjelenése 2002. évben várható.

2001. decemberében indult az Európai Unió 5. Keretprogramja által finanszírozott „Neighbourhood Housing Models” (NEHOM) nemzetközi kutatás, amely 8 európai ország lakáshelyzetét vizsgálja innovatív lakásprogramok összehasonlításán keresztül, s célja nemzetközileg alkalmazható lakáspiaci modellek kidolgozása. A NEHOM-projektben az OTKA által támogatott kutatás eredményei a Havanna lakótelepen végzett esettanulmányon keresztül közvetlenül is hasznosultak és alkalmazásra kerültek.

## **VI. *Referenciák, szakért i vélemények, hivatkozások***

Kutatási eredményeimet többször hivatkozták külföldi szakirodalomban:

- a) Holt-Jensen, A. 2000 Evaluating housing and neighbourhood initiatives to improve the quality of life in deprived urban areas, 51. 4., pp. 281-291. (hivatkozások a 286. és 287. oldalakon)
- b) Kovacs Z. (ed) 2001 Housing policy and social exclusion - Neighbourhood Housing Models (NEHOM) Report - Project under the EU 5<sup>th</sup> Framework Programme: Improving the quality of urban life, Department of Geography, University of Bergen, Bergen (hivatkozások a 7. oldalon)

A hazai nyomtatott sajtóban két alkalommal jelent meg terjedelmes cikk kutatási eredményeimről:

- a) Népszabadság, 2001. szeptember 10. (Budapest melléklet)
- b) Heti Világgazdaság, 2001. december 1. (Ingatlanüzlet melléklet)

## **VII. *A kutatási téma további lehetséges irányai, az eredmények felhasználása és hasznosítása***

A kutatási téma további lehetséges irányai közül a lakótelepek és lakótelep-generációk épített környezetére vonatkozóan kiemelve a lakótelep-rehabilitáció lehet ségeinek további feltárása és jövőbeli alakulásának figyelemmel kísérése, ugyanis mint az kutatásaim során kiderült, a lakótelepek építészeti rehabilitációja meghatározó szerepet játszik majd ezen lakótelepek jövőjével illet en. Javasolt kutatási téma lehet a lakótelep-rehabilitáció elrehaladása és problematikája hazánkban. A lakótelepek felújítására tett lépések hazánkban még csak gyerekcipőben járnak, azonban a szakemberek ennek szükségességét már felismerték és hangsúlyozzák, illetve megtörténtek az első kormányzati és önkormányzati lépések a folyamat elindítására és finanszírozására. Jelenleg azonban a rehabilitáció még csak kezdeti stádiumában van (pályázati szakasz), ezért ennek a kutatási témának a keretében részletes körüljárása nem volt lehetséges.

A társadalmi környezet vizsgálatának témakörében további kutatásokat igényelne a lakótelepi lakásosztályok formálódása, jövőbeli helyzete a lakáspiacon, ugyanis a folyamat napjainkban egyértelműen kimutatható, azonban a rendszerváltozás óta eltelt rövid idő miatt a folyamat tendenciája és sebessége, valamint „végső állapota” jelenleg még csak körülírható. A társadalmi környezet esetében mélyebb vizsgálatokat érdemelnének a lakótelepi mobilitási folyamatok, azaz a be- és kiköltözéssel járó népesség mozgásának legfontosabb mozgatórugói és irányai. Ez hasznos eredményekkel szolgálhatna a városgazdálkodásban, városrendezésben és városfejlesztésben tevékenykedő szakemberek számára is.

A természeti környezet esetében további kitörési pontként szolgálhatnak a városi és azon belül lakótelepi zöldterületek hatásainak vizsgálata a lakónépességre, a zöldterületek használatának jellemzői, valamint fejlesztési lehetőségei a fent említett lakónegyedekben.

A kutatás eredmények hasznosításának néhány lehetősége:

- A lakótelep-generációk helyzetelemzésének eredményeivel lakáspiaci folyamatok előrejelzése.
- A lakáspiaci folyamatokon keresztül társadalmi folyamatok előrejelzése az egyes lakótelepi generációkban.
- A vizsgált lakótelepi mintaterületeken a felújítandó lakóépületek kijelölése.
- A lakótelep-rehabilitáció nyugati tapasztalatainak hazai adaptálása.
- A kutatási eredmények segítségével megállapítható, hogy az egyes lakótelepi generációkban elsősorban mely szolgáltatások és hol fejleszteszünk.
- A felmérések eredményein keresztül meghatározható, hogy az egyes lakótelepi generációk esetében mely társadalmi rétegek beáramlására lehet számítani, a lakókörnyezetet érintő döntések pedig ennek megfelelően alakíthatók.
- A lakótelepi népesség lakásáról és lakókörnyezetéről alkotott véleményének ismeretében meghatározható, hogy az önkormányzati fejlesztéseket mely területre kell koncentrálni (pl. közbiztonság, zöldterületek fejlesztése, esetleg szórakozási és szabadidős lehetőségek biztosítása).
- A kutatási eredmények rámutattak az elköltözési szándék okaira, amelyek jövőbeli megfigyelésével a szakembereknek lehetőségük nyílik a vándorlási és ezen keresztül a lakásmobilitási folyamatok kedvező irányú befolyásolására.
- A természeti környezet vizsgálati eredményei által meghatározható, hogy az adott lakónegyedekben általában hova kell koncentrálni a zöldterületi rehabilitációs tevékenységet és természetvédelmi tevékenységet.

„A nagyvárosi lakótelepek komplex társadalomföldrajzi vizsgálata budapesti mintaterületeken” c. OTKA kutatás képezte az alapját doktori kutatásaimnak. Az OTKA támogatásával megszületett kutatási eredmények alapvetően hozzájárultak doktori kutatásaim sikerességéhez, aminek köszönhetően 2001. májusában benyújtottam, 2001. novemberében pedig megvédtem „A lakótelepek épített, társadalmi és természeti környezetének földrajzi szempontú értékelése” c. doktori (PhD) disszertációmát. 2002. február 12-én az ELTE Doktori Tanácsának döntése alapján megkaptam a doktori (PhD) fokozatot.