

# Helyzetkép a magyar és német lakótelepekről – budapesti és lipcsei esettanulmányok

EGEDY TAMÁS<sup>1</sup>

## Bevezetés

Európa keleti és nyugati felének lakótelepei között – legalábbis építészeti szempontból – sokkal több a hasonlóság, mint a különbség. A lakótelepek eredete közös, hiszen építésük az 1920-as években került először előtérbe; az 1920-as évek végére elsőként Németországban, majd a világ más államaiban is kialakult az a sajátos környezeti kultúra, amelyet lakótelepnek hívnak. Felépítésükre is hasonló okok miatt került sor, mert elterjedésükhöz nyugaton és keleten is főként a lakáshiány vezetett, amelyet rövidtávon kezelni kellett.

A nyugati és a volt szocialista országok lakótelepeinek különbségei főként méretükben, felépítésük utáni továbbfejlődésükben, lakáspiaci szerepükben és a lakosság összetételében keresendők (CSIZMADY A. 2003; KEMPEN, R.–WASSENBERG, F. 1998). Ennek oka, hogy a lakótelepi lakásépítés a volt szocialista államokban nemcsak a súlyos lakáshiány enyhítésére szolgált, hanem fontos ideológiai szerepet is betöltött. A pártállam a tömeges és gyors lakáépítéssel a szocialista gazdaság teljesítőképességét is igyekezett alátámasztani, emellett a lakótelepek lehetőséget teremtettek a szocialista embereszmény és új családmodell megvalósításához (MÜLLER, E. 1997). A későbbi gondok ellenére a kor szintjén a lakótelepek hozzájárultak a városodáshoz és az infrastruktúra javulásához. Milliók számára teremtettek a korábbiakhoz képest sokkal jobb lakásviszonyokat, mivel a lakótelepekre költöző népesség magasabb komfortfokozatú, minőségileg jobb, gyakran nagyobb lakáshoz jutott (RIETDORF, W.–LIEBMANN, H.–KNORR-SIEDOW, T. 1994).

## Korunk lakótelepei Németországban és Magyarországon

### *Regionális különbségek a lakótelepek elterjedésében*

A Német Szövetségi Köztársaságban a 2500 lakásosnál nagyobb lakótelepek száma jelenleg meghaladja a kétszázötvenet, az itt található lakásoké pedig az 1,6 milliót. Megoszlásuk a nyugati és keleti tartományok között azonban jelentős eltéréseket mutat (1. táblázat).

<sup>1</sup> MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, H-1112 Budapest, Budaörsi út 45.

1. táblázat A nyugati és keleti tartományok lakótelepeinek néhány összehasonlító adata

lakások száma	Nyugat-német lakótelepek			Kelet-német lakótelepek		
	lakótelepek száma (db)	lakások száma (db)	lakónépesség aránya (%)	lakótelepek száma (db)	lakások száma (db)	lakónépesség aránya (%)
10 000 lakás <	9	122 900	0,4	28	611 600	12
5 000 lakás <	25	235 900	0,8	71	903 400	18
2 500 lakás <	110	516 900	1,7	156	1 198 700	23

Forrás: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1997

A lakásszámokat megvizsgálva jelentős „méretbeli” eltéréseket fedezhetünk fel a két ország rész lakótelepei között. Míg nyugaton a kis- és közepes lakótelepek vannak túlsúlyban, a keleti tartományokban a 10 000 lakásosnál nagyobb, igazi lakótelepmonstrumok is megtalálhatók, szerepük a lakásállományt tekintve jelentős. A tartományok közül kiemelhető Szászország 554 000 lakótelepi lakásával, illetve Kelet-Berlin, ahol a lakásállomány közel 46%-a található lakótelepeken (FUHRICH, M.–MANNERT, H. 1994).

Magyarországon a 4 millió 65 ezer lakásból 837 ezer található lakótelepeken, ebből 772 ezer lakott, s a lakótelepi lakásokban a 2001. évi népszámlálás adatai szerint közel 1,9 millió ember él. Hazánkban az 1000 lakásosnál nagyobb lakótelepek száma 173. Habár ez a magyar lakótelepeknek alig harmada, ezeken a telepeken koncentrálódik lakásállomány 76,7%-a, s hasonló arányban részesednek a lakótelepi népességből is. Magyarországon a volt szocialista országokhoz viszonyítva kevés, mindössze kilenc 10 000 lakásosnál nagyobb lakótelep-óriás található (2–3. táblázat). Ezek az óriás-lakótelepek egyértelműen a fővárosra koncentrálódnak, hiszen Budapesten kívül csak Miskolcon

2. táblázat A magyar lakótelepek megoszlása nagyság és lakónépesség szerint, 2001

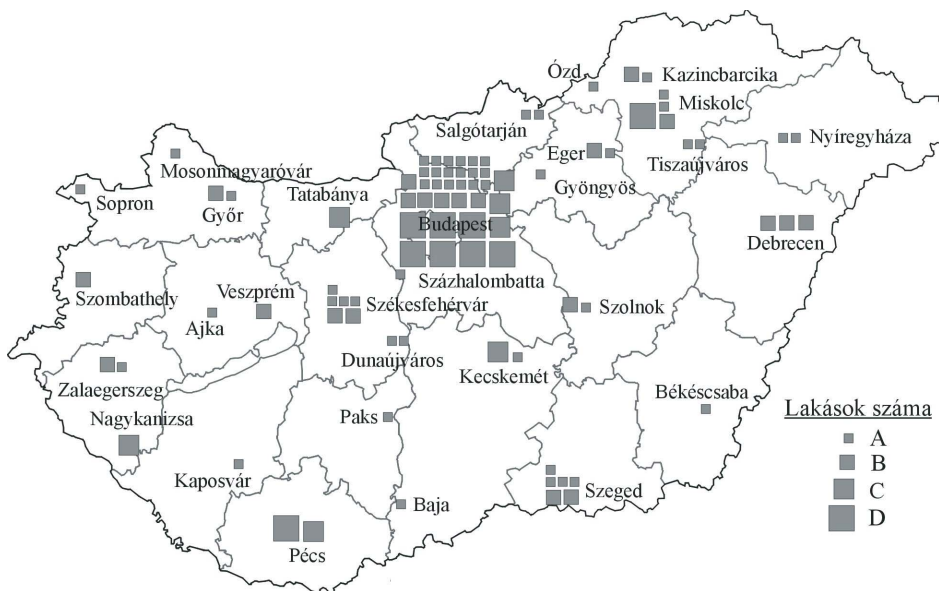
Lakótelep mérete (lakásszám)	lakótelepek száma (db)	Lakások száma (db)	Lakások aránya (%)	Lakónépesség (fő)	Lakónépesség aránya (%)
10 000 <	9	121 900	15,5	342 900	15,2
7 500–10 000	7	61 400	7,8	164 300	7,3
5 000–7 500	21	131 800	16,8	388 800	17,2
2 500–5 000	41	137 900	17,6	375 900	16,6
1 000–2 500	95	149 100	19,0	440 600	19,4
1 000 >	~ 427*	183 400	23,3	549 700	24,3
Összesen:	~ 600*	785 500	100,0	2 262 100*	100,0

\* becsült, számított adat saját felmérések alapján

3. táblázat Magyarország legnagyobb lakótelepei a fővárosban és vidéken

Város	Lakótelep	Lakásállomány	Lakónépesség
Budapest	Újpest városközpont (I–II. ütem)	16 832	46 846
Budapest	Újpalotai ltp.	15 886	45 669
Budapest	Óbuda városközpont	13 736	35 950
Budapest	Békásmegyeri ltp.	13 394	40 581
Budapest	Füredi úti ltp.	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

Forrás: saját felmérés



1. ábra A 2500 lakásosnál nagyobb lakótelepek Magyarországon. – A = 2500–5000 lakás; B = 5000–7500 lakás; C = 7500–10 000 lakás; D = 10 000 < lakás

Forrás: saját felmérés

és Pécsen fordul elő egy-egy ilyen lakótelepmonstrum (1. ábra). Az 1 000 lakásosnál kisebb lakótelepek mind számukat, mind lakásállományukat és az itt élő népesség arányát tekintve a magyar lakótelepi állomány legfontosabb kategóriája (EGEDY T. 2001a).



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 34%-ot, míg a megyeszékhelyek esetében még ennél is magasabb értékeket találunk (LAKATOS M. 2006).

### *A német és a magyar lakótelepek néhány különbsége*

A lakástulajdonosi formákat megvizsgálva alapvető különbségek fedezhetők fel Németország, illetve általában a nyugati országok és Magyarország között. Magyarországon a lakott lakásoknak alapvetően két fő formája létezik: a tulajdonos által lakott lakások (magántulajdonú társasházakban, szövetkezeti lakásokban, családi házakban) és a helyi önkormányzatoktól bérelt lakások. Emellett a magyar lakótelepeken és általában a magyar lakáspiacon ismeretlenek a Németországban megtalálható társasház-tulajdonos és a Zwischenerwerber kategóriák.

Nyugaton a fő lakásmód ezzel szemben a magántulajdonban levő lakások bérelte, az önkormányzat kezében levő lakások pedig sokkal inkább szociális lakásként funkcionálnak. Ennek megfelelően természetesen a lakónépeség összetétele is jelentős különbségeket mutat, hiszen a nyugat-európai lakótelepek és az ott élő népeség társadalmi státusa egyértelműen alacsonyabb.

Jelentős különbségek fedezhetők fel a két ország között a lakótelepek felújításában, modernizálásában és revitalizációjában, ami nagyban meghatározza majd a települések jövőbeli fejlődését is. Németországban már felismerték a lakótelepek fontosságát, különösen a keleti tartományok lakásállományában játszott szerepét és ennek megfelelően megtették az első lépéseket. 1993-ban indították el azt az állami támogatási programot, amelybe 1995 végéig az új tartományok 123 városának 157 lakótelepét vették fel mintegy 832 000 lakással (Bund-Länder-Förderprogramm 1996).

E program keretében az állam – a tartománnyal és helyi önkormányzattal együttműködve – anyagi támogatást nyújt az adott lakótelepek építészeti, városrendezési fejlesztéséhez, megteremtve ezáltal a lehetőséget ezen lakónegyedek modernizálásához és felzárkóztatásához (RIETDORF, W. 1997).

Magyarországon hasonló jellegű országos koncepció és fejlesztési program még nem készült, bár az állam és az önkormányzatok anyagi lehetőségeikhez mérten pályázati úton támogatják a lakótelepek felújítását. A fentiek ismeretében várható, hogy a magyar lakótelepi élet minősége a némethez képest romlani fog, és a magyar lakótelepek fejlődési üteme is lassúbb lesz német rokonaikénál.



## Budapest és Lipcse lakótelepei

Lipcseben összesen 30 lakótelep található, ezek közül a 2 500 lakásosnál nagyobb lakótelepek száma mindössze 6. E nagyobb – kizárólag paneles technológiával felépült – telepek közül kiemelkedik Grünau városrész, amelyhez hasonló méretű és jelentőségű a magyar fővárosban nem található. Lipcseben a lakótelepi lakások nagy része ezen a lakótelepen koncentrálódik, a többi nagyobb telep mérete meg sem közelíti a 10 000 lakást. Budapesten ugyanakkor – a város méretéből is következően – a kizárólag lakótelepként számon tartott lakónegyedek száma 121, s ezek közül 34 telepen haladja meg a lakások száma a kétezer-ötszázat. Ezen belül összesen 7 olyan óriás-lakótelep van, amelyen a lakások száma meghaladja a tízezret. A fővárosi lakótelepeken található 260 ezer lakásban (a lakott lakások 34,8%-a) mintegy 622 ezer ember él.

Nemcsak a lakótelepek számában, de a városon belüli elhelyezkedésükben is fedezhetünk fel különbségeket a két település között. Míg Lipcseben a városközpontoz közel is találkozunk kisebb lakótelepekkel, illetve a belvárosban felfedezhetjük a foghíjtelkek utólagos paneles beépítésének nyomait, Budapestről ez nem állítható, hiszen itt a városközpontot és a belső lakónegyedeket szinte kizárólagosan a történeti beépítés jellemzi. További különbségként említhető, hogy az elavult városrészek 1970-es évek elejétől kezdődő „szanálása”, s ennek keretében a peremkerületi városközpontok lakótelepi formában történő átépítése Budapestet sokkal erősebben érintette.

### *Esettanulmány: Lipcse-Grünau WK7 és Havanna a budapesti lakótelep*

A lakótelepek helyzetének jobb megismeréséhez kiválasztottuk Lipcse-Grünau WK7 és a budapesti Havanna lakótelepeket (4. táblázat).

Lipcse Grünau városrészét az 1970-es évek második felében kezdték építeni. Klasszikus zöldmezős beruházás volt ez a város peremén, hiszen a

4. táblázat A felmért lakótelepek összehasonlító adatai

Megnevezés	Grünau WK7	Havanna
Építési idő	1982–1984 (1976–1988)	1976–1981, 1987–1988
Terület	0,9 km <sup>2</sup>	0,6 km <sup>2</sup>
Épületek száma	423	140
Emeletek száma	5 és 10	10
Lakások száma	7 135	6 230
a városrész/kerület arányában	19,80%	16,60%
Lakónépség	15 200	19 400
a városrész/kerület arányában	19,90%	19,30%
Távolság a centrumtól	8,5 km	10,5 km



lakótelep mai területén túlnyomórészt mezőgazdasági területek húzódtak, igaz három kisebb település is létezett itt korábban. Az 1976-os alapkövetétel után házigyári technológiával láttak neki az épületek felhúzásának, s 1988-ig 423 öt-, hat-, tíz- és tizenhat-emelletes épületben mintegy 36 000 lakást adtak át. Lakásállományával és több mint 76 000 lakosával Grünau jelenleg Németország ötödik legnagyobb lakótelepe. Az 1980-as évek elején felépült Grünau WK7, amely a lakónegyed észak-nyugati részén fekszik, 7 200 lakásával és 15 000 lakosával a telepet alkotó lakóegységek (Wohnkomplex) méretét tekintve a harmadik helyet foglalja el.

Az I. világháború előtt a XVIII. kerületi Havanna lakótelep helyén még gyár állt. Az 1920-as években a gyár helyiségeit szükséglakásokká alakították át a szegényebb rétegek lakáshelyzetének javítására, számtalan munkanélkülinek, hadirokkantnak és menekültnek szobakonyhás vagy szerényebb lakást biztosítva ezáltal. A fallal körülvett lakótelepen – amely gyakorlatilag külön városrészként funkcionált Állami lakótelep néven – az 1930-as évek végén már mintegy 10 000 ember élt nagyon egészségtelen körülmények között. A II. világháború után a telepet lebontották, s helyén építették fel a mai Havanna lakótelepet. A házigyári technológiával készült tízemeletes épületek két ütemben készültek el: 1976 és 1981 között megépült a telep nagyobbik része, majd 1987–1988-ban újabb épületeket húztak fel a területen. A Havanna lakótelep népessége megközelítőleg 19 400 fő, vagyis a kerület lakónépességének 19%-a él itt.

Az épített környezet összehasonlításánál mindenképpen érdemes szót ejteni a két lakótelep épületeinek állapotáról. Mint arra az előző fejezetben is kitértem, Magyarországon a lakótelepek felújítása a német állapotokhoz képest gyerekcipőben jár, amit Grünau WK7 és Havanna összevetése is alátámaszt. Grünau WK7 lakótelepen a felújítási folyamatok évek óta tartanak, aminek következtében az épületek állaga messze meghaladja a Havanna lakótelepét.

A telepre történő beköltözéssel mindkét lakótelep esetében jelentős minőségbeli változások álltak be a háztartások életében. Grünau WK7 esetében két folyamat játszódhatott le a költözés folyamán: a beköltözők vagy kisebb, de komfortfokozatában és felszereltségében jobb lakásba kerültek, vagy a komfortfokozat megtartása mellett nagyobb alapterületű lakásba költöztek be. A Havanna lakótelepen ettől eltérő folyamatokat tapasztalhatunk: a beköltözéssel a kis alapterületű lakásokban élő háztartások száma csökkent, míg a 40–60 m<sup>2</sup>-es – vagyis a lakótelepen tipikus – lakásban élők aránya emelkedett. A Havannára történő beköltözéssel sok család korábbi egyszobás lakását a lakótelepen jellemző másfélszobás, illetve egy és két félszobás lakásra váltotta.

A lakótelepek egyik legjellemzőbb tulajdonsága a népesség kiegyenlítettlen kor szerinti megoszlása. A lakótelepek tipikus korstruktúráján eszerint két csúcs található: egy a fiatal szülők generációjánál (30–40 év), egy pedig a szülők gyerekeinél (0–10 év). Teljesen hasonló kor szerinti struktúra jellemzi



WK7 és a Havanna lakótelepet is annyi különbséggel, hogy – mivel utóbbi öt évvel korábban kezdett kiépülni – itt a demográfiai hullámok is eltolódtak az idősebb korosztályok irányába (EGEDY T. 2001b).

Megvizsgálva a két lakótelep háztartások szerinti összetételét, jelentős különbségek tárulnak szemünk elé. Grünau WK7 háztartások szerinti összetétele jelentős aránytalanságokat mutat, míg a Havannáéra kiegyenlített struktúra jellemző. Grünau WK7-ben az egyszemélyes háztartások vannak túlsúlyban, de magas a kétszemélyes háztartások aránya is. A Havanna esetében e háztartástípusok együttesen csak 32%-ot tesznek ki. Itt a gyerekes családok nagyobb arányt képviselnek, illetve a többgenerációs háztartások aránya többszörösen meghaladja a német lakótelepen felmért értéket. Grünau esetében a rendszerváltozás után gyorsan emelkedett a telepre beköltöző fiatal egyetemisták és szakmai képzésben résztvevő, illetve frissen munkába állt fiatalok száma, akik a lakótelepi lakást átmeneti jellegűnek tekintik, s a körükben tapasztalható fluktuáció is lényegesen nagyobb.

A két lakótelep jelenét, de különösen jövőjét alapvetően befolyásolja a lakónépesség elégedettsége a lakókörnyezettel, illetve az elköltözési szándék. Ebben a tekintetben meghatározó különbségeket fedezhetünk fel Grünau WK7 és a Havanna között, ami a két ország lakáspiacának és lakáshelyzetének eltérő vonásaira is rámutat.

Mint azt felméréseink mutatták, a magyar lakótelepek lakói mind lakásukkal, mind lakókörnyezetükkel elégedetlenebbek. Bár a lakással és lakókörnyezettel való elégedetlenség – mint az mindkét lakótelep esetében kiderült – döntő tényező az elköltözési szándékot tekintve, a magyarok nagyobb elégedetlensége ellenére náluk az elköltözési szándék mégis alacsonyabb. Ez is alátámasztja a korábban említetteket, miszerint a magyar lakótelepi népesség – de általában az egész népesség – lakáspiaci mobilitása sokkal alacsonyabb. Ebben szerepet játszik, hogy Magyarországon a saját tulajdonú lakás továbbra is meghatározó szerepet játszik a lakáspiacon, s a Havannán is a „jó felszereltségű lakás” mellett ez szerepel a telepen maradás leggyakoribb okaként. Ezzel ellentétben Grünau WK7 esetében a telepen maradás leggyakoribb oka a kedvező lakbér.

Mind Grünau WK7-ben, mind a Havanna lakótelepen a túl kicsi lakások és a rossz lakókörnyezet a tervezett elköltözés leggyakoribb okai. Az elköltözési szándék azonban a kor, a képzettség és jövedelem szerint eltéréseket mutat. Általában megállapíthatjuk, hogy az elköltözési szándék a képzettség és jövedelem emelkedésével nő, az életkor előrehaladtával csökken.

Az 1970-es évek lakótelepein köztudottan sok problémát jelent a szolgáltatások hiányossága. Gyakorlattá vált ezekben a lakónegyedekben, hogy a lakásokban, illetve az emeletes házak földszintjén az erre a célra kialakított helyiségekben különböző szolgáltatások és kiskereskedelmi egységek telepednek meg. Grünau WK7-ben a szolgáltatások a lakótelep közepén található





szolgáltatási centrumban (Jupiter center) és környékén koncentrálnak legtöbbször önálló épületben. Jellemző, hogy itt viszonylag kevés szolgáltatást találunk lakásokban és a lakóépületek földszintjén kialakított helyiségekben. A Havannán a szolgáltatások két helyre koncentrálnak: a lakótelep centrumában található üzletsorra, illetve az északi részen található kisebb üzletcsoportosulásra. Emellett számtalan kisüzlet található a lakóépületek földszintjén, amelyek szerepet játszanak a helyi lakosság napi ellátásában. A Havanna lakótelepen ugyanakkor nagy hiányosságok mutatkoznak a biztosítási, szociális és postai-távközlési szolgáltatások terén (EGEDY T. 2001c).

## Összefoglalás

Mint kutatásaink megmutatták, a vizsgált, 1970-es években és az 1980-as évek elején épült lakótelepek esetében a népességük (társadalmi környezetük) összetétele mutatja a legnagyobb eltéréseket. Ez elsősorban nem a népesség korstruktúrájára, hanem háztartások szerinti összetételére vonatkozik. Ez a tény is utal arra, hogy az egyes lakótelepek társadalma és lakáspiaci helyzete, illetve 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 országok helyzetétől és a rendszerváltozás óta bekövetkezett változásoktól, de a lakótelepek népességének összetételétől is. Többek között ezért is rendkívül fontosak az épített környezet javítására tett és a jövőben teendő lépések. Ezen a téren azonban már jelentős különbség fedezhető fel Németország és Magyarország között.

A lakáskínálat átalakításával 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. Fontos kihangsúlyozni, hogy a hasonló generációjú lakótelepek helyzete Magyarországon sokkal kritikusabb, ezért nagyon fontos lenne e lakótelepek felújításának és rehabilitálásának az irányába megtenni az első szükséges lépéseket. Mint azt felméréseink is bizonyították, a lakótelepek korábban oly gyakran pozitívan emlegetett kevert szociális összetétele folyamatosan felbomlóban van. Habár ez a folyamat Németországban és Magyarországon eltérő sebességgel megy végbe, úgy tűnik, hogy a lakótelepek az idő előrehaladtával egyre inkább egységes lakásosztályokká válnak.

A nyugati országokban a lakótelepek építése már viszonylag korán, az 1970-es években visszaszorult. Ez a folyamat a keleti országokban a rendszerváltozás után gyorsult fel, s napjainkban is tart. Mára egyértelművé vált,





hogy a lakótelepi élet a társadalom meghatározott rétegeinek igényeit elégíti ki. Kérdés, hogy milyen új folyamatok indulnak meg az új évezredben, s mi lesz ezek hatása? Mi lesz a lakótelepeken lakó sok százezer emberrel? Mindenki sajnos nem költözhet zöldövezeti lakásba, kertvárosi luxusvillába, a lakótelepekkel tehát a lakáspiacon még hosszú ideig számolni kell.

#### IRODALOM

- CSIZMADY A. 2003: A lakótelep – Budapest, Gondolat, 317 p.
- EGEDY T. 2001a: A lakótelepek helyzete Magyarországon – Területi Statisztika, 4. (41.), 2. pp. 143–159.
- EGEDY T. 2001b: A lakótelepek társadalmi környezetének átalakulása a rendszerváltozás után. – Földrajzi Értesítő 50. 1–4. pp. 271–283.
- EGEDY T. 2001c: A lakótelepek épített, társadalmi és természeti környezetének földrajzi szempontú értékelése, Budapest, 150 p. (doktori értekezés)
- FUHRICH, M.–MANNERT, H. 1994: Großwohnsiedlungen – Gestern, Heute, Morgen. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9., pp. 567–585.
- KEMPEN R., VAN-WASSENBERG, F. 1998: A future for large housing estates – European strategies for prefabricated housing estates in central and eastern Europe – European Academy of the Urban Environment, Berlin, 172 p.
- LAKATOS M. 2006: A budapesti lakótelepi lakások és lakóik főbb jellemzői a 2001. évi népszámlálás alapján. Területi Statisztika. 9/1. pp. 25–46.
- MÜLLER, E. (szerk.) 1997: Großwohnsiedlungen in europäischen Städten – Beiträge zur regionalen Geographie, Heft 45., Selbstverlag Institut für Länderkunde, Leipzig, 104 p.
- RIETDORF, W. (szerk.) 1997: Weiter wohnen in der Platte: Probleme der Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern – Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, Ed. Sigma, Berlin, 256 p.
- RIETDORF, W.–LIEBMANN, H.–KNORR-SIEDOW, T. 1994: Großsiedlungen in Mittel- und Osteuropa. – Regio, Beiträge des IRS, 4., Berlin, 147 p.

