

## A paneles lakótelepek jövője<sup>1</sup>

CSIZMADY ADRIENNE

### Bevezetés

A városrekonstrukció kifejezést Budapesten az 1980-as évek elejétől kezdve főleg a századfordulón épített belvárosi bérházak felújítási munkáival kapcsolatban emlegették. A szakmai közvélemény a megvalósítás lehetőségeire, és az azt követő társadalmi változásokra összpontosított. A rendszerváltás óta azonban egyre többet hallani arról, hogy az 1960–1970-es években épült lakótelepekkel is bajok lesznek. A probléma megjelenését a nagyobb napilapok cikkei is jelzik, amelyek egy-egy konkrét eset tárgyalásán keresztül a műszaki, illetve társadalmi problémák felerősödésére világítanak rá. A hazai szakirodalomban ezzel szemben eddig nem kapott nagy figyelmet a probléma. Az ezzel kapcsolatos tanulmányok főleg a műszaki kérdésekre helyezték a hangsúlyt, a társadalmi tényezőt inkább csak másodlagos kérdésként kezelték. Az elmúlt egy-két évben azonban változott a helyzet és a társadalmi problémák kezelésének szükségességére is egyre nagyobb figyelem irányul. Még mindig tisztázatlan azonban az a kérdés, hogy egy sikeres rehabilitációhoz milyen arányban kell figyelembe venni a két tényezőt. Elég csak a műszaki kérdések és az ehhez szükséges anyagi források körét tisztázni, vagy ennél bonyolultabb és összetettebb problémáról van szó?

E tanulmány keretein belül azt kívánjuk körbejárni, hogy mennyiben képzelhető el a nyugat-európai gyakorlat egészének, vagy részeinek átvétele, hogy milyen faktorokat kell egy átfogó lakótelep rehabilitációhoz figyelembe venni, illetve hogy milyen megoldási módokra, „taktikákra” van szükség egy sikeres rehabilitációs terv kidolgozásához. Mindezen kérdések megválaszolásához elsősorban berlini és budapesti kutatásainkra és példáinkra támaszkodunk.

### A lakótelepek felújításának jelentősége

A lakótelepek fizikai felújítása természetesen elsősorban a műszaki hibák, hiányosságok megoldását jelenti. A kialakult helyzet azonban nem olyan egyszerű, hogy

<sup>1</sup> A tanulmány alapját „A lakótelepek térbeni-társadalmi szerkezetének változásai 1960–1999” című doktori disszertációnál hasonló című fejezete képezi, amelynek anyaga a disszertáció óta eltelt időben folytatott kutatásaim eredményeivel bővült. A tanulmány OTKA posztdoktori kutatás keretében készült.



a fizikai problémák megoldása egymagában jelenthetné a rekonstrukciót és jelenthetné a lakótelepek körül kialakult problémahalmaz teljes körű rendezését. A jól látható fizikai hiányosságok mellé kevésbé látható, ámde egyre súlyosbodó gazdasági és társadalmi problémák társulnak. A három tényező között olyan szoros a kölcsönhatás, hogy egyáltalán nem könnyű megtalálni a probléma gyökerét. Vajon azért van baj a lakótelepekkel, mert az ott élők jelentős része nem fizeti ki a számláit, s olyan helyzetbe került, hogy anyagilag nem tud hozzájárulni a felújítási költségekhez? Vagy a lakótelepek megépítésüktől kezdve önmagukban hordozták a rendszerváltozás által felszínre hozott szociális csapda lehetőségét, ahonnan a népesség nem talál kiutat és egy önmagát gerjesztő lefelé húzó spirálba kerül?

Hazánkban a rendszerváltozás után több mint egy évtizeddel sem találunk a nyugat-európai értelemben elslumosodott lakótelepeket. A fizikai és társadalmi leromlás azonban olyan mértékben előre haladt, hogy – a lakáspiac problémájával foglalkozó kutatók szerint – nincs még egy évtizednyi gondolkodási idő annak eldöntésére, hogy milyen irányba és milyen eszközökkel kezdjük meg a rehabilitációt.<sup>2</sup>

A lakótelepek rekonstrukciójának Nyugat-Európában közel másfél évtizede kialakult gyakorlata van és a kérdéssel széleskörű szakirodalom foglalkozik. Zárójelben meg kell jegyeznünk, hogy a témakörben született tanulmányok jelentős részének súlypontja itt is – a társadalmi és gazdasági tényezők háttérbe szorulásával – a fizikai környezet hiányosságai felé tolódik el. E hiányosságok ellenére a problémát komolyan kezelő hazai várostervezők körében már évekkel ezelőtt felvetődött, hogy a nyugati gyakorlatot egyszerűen csak át kellene emelni a hazai viszonyok közé. Mi azonban megkérdőjelezzük, hogy a valóságban ilyen egyszerűen megoldható lenne a panelházak rekonstrukciójához szükséges módszer kidolgozása. Tesszük mindezt azért, mert jelentősen eltérőnek látjuk az Európa két felén épült telepeket. Ahhoz, hogy a problémát minden oldalról megvilágíthassuk, tisztáznunk kell, hogy amelyek azok a dimenziók, amelyek mentén egyformának, és melyek azok, amelyek mentén eltérőnek tekinthetjük a nyugat-európai és a kelet-európai lakótelepeket. Arra keressük tehát a választ, hogy egyformák-e a felmerülő műszaki és társadalmi problémák, minden nehézség nélkül alkalmazhatóak-e a már jól „bejáratott” megoldási módok?

### **A lakótelepek fizikai környezete**

A nyugat- és közép-kelet európai nagyvárosok lakótelepei fizikai megjelenésüket tekintve sok hasonlóságot mutatnak. Mi sem példázza ezt jobban, mint néhány fotó például egy hamburgi és egy budapesti hasonló népességszámú lakótelepről. Ha ezeket

<sup>2</sup> Magyarország lakásállományának 19,3%-a (780 000 lakás) épült paneles technológiával, és ezekben a lakásokban kétmillió ember él. Budapest lakásállományának jelentős része, egynegyede paneles lakótelepeken található, a rendszerváltozáskor a valamivel kétmillió fölötti lakosságának 22,9%-a (mintegy 460 ezer fő) élt itt. Ez az arány az elmúlt 10–12 évben sem változott jelentősen.



a légifelveleket, vagy a házokról készült fotókat egymás mellé tennénk, nem tudnánk egykönnyen megmondani, hogy az adott kép melyik város, melyik lakótelepén készült. Abban is hasonlóságot találunk, hogy mindkét város esetében vannak jobban és rosszabbul „sikerült” lakótelepek és az idő előre haladtával egyre jobb fizikai megjelenésű házak épültek fel. Elmondhatjuk, hogy a piacgazdaság országaiban jobban ügyeltek a kivitelezés pontosságára, jobb minőségű anyagok kerültek beépítésre, komfortosabb a környezett és színvonalasabb az elátottság<sup>3</sup>. Mivel a panel élettartamát nagyban befolyásolja a beépített anyag és a tartószerkezetek minősége, ezért ez a különbség nem elhanyagolható.

Budapesten több vizsgálatot is végeztek a tartószerkezetek állapotának felmérésére és arra a következtetésre jutottak, hogy a panelek életkora – ha a jelenlegi állapotban hirtelen változás nem következik be – 80–100 esztendőre tehető<sup>4</sup>. Ennek értelmében tehát a főváros paneles lakótelep állománya további 50–90 évig nyújthat otthont a lakosság jelentős részének. Lényegesen rövidebb (5–30 év közötti) azonban a lakóházak épületgépészeti és elektromos rendszereinek és egyéb felszereléseinek élettartama (BIRGHOFFER P.–HIKISCH L. 1994). Természetesen ezt a szép kort csak akkor érhetik meg a hazai panelek, ha karbantartásuk folyamatos és az előírt felújításokat is elvégzik. A panel szerkezetes épületeket az építéstől számított 30 év elteltével mindenképpen fel kellene újítani, tehát az 1960-as évek elején épült telepek felújítását már el kellett volna kezdeni, az 1970-es években épült lakótelepek felújítására pedig az elkövetkezendő 10 évben folyamatosan kellene sort keríteni. Mivel az elmúlt évtizedben csak elvétele és egy-egy házra korlátozódva történt valamilyen részfelújítás, ez tíz év alatt valamivel több, mint kétszáz-ezer lakás felújítását jelenti csak a fővárosban (1. táblázat).

1. táblázat A fővárosi paneles lakótelepi és a teljes lakásállomány megoszlása építési idő és a felújítás várható ideje szerint

Építési idő	–1959	1960–1969	1970–1979	1980–1989	1990–1996	Összesen
Paneles lakás	0	17 806	93 347	80 068	805	192026
Összes lakás	396 595	94 382	149 519	120 534	16 223	777253
„tervezett” felújítási idő	–	1991–1999	2000–2010	2011–2015	2016–2020	–

Több szakértői forrásból is hallottuk már, hogy a lakótelepi házak felújítása sokkal egyszerűbb, mint a hagyományos technológiával épült házaké, főleg a szerek-lőkákban elhelyezett hideg- és melegvízvezetékek, szellőzőrendszerek stb. miatt. Az utólagos hőszigetelés, a tetőráépítés, a távfűtés korszerűsítése előtt sem állhat semmilyen fizikai akadály. Hátrányt jelent viszont, hogy ezeket a felújításokat az egész épületben egyszerre kell elvégezni, még akkor is, ha a folyamat szakaszosan, lépcsőházanként is lebonyolítható. A munkák felgyorsítását éppen a paneles építkezés tipizált volta eredményezheti, hiszen az azonos tervek alapján épült lakóházak esetében

<sup>3</sup> Bár itt is találunk kivételeket: Bécsben például a hazaihoz megdöbbentően hasonló kivitelezési problémákról számolnak be az építészek. (Forrás: Bécsben készített saját interjúk nyomán).

<sup>4</sup> Legkritikusabb részt az előregyártott elemek csatlakozásánál, az építés helyszínén kialakított ún. monolit vasbeton csomópontok képezik.



a műszaki megoldások nagy számban ismétlődő alkalmazására van lehetőség. A paneles épületek jelentős részénél, ahogyan nyugaton, úgy Magyarországon sem lesz szükség a tartószerkezetek javítására, megerősítésére. Jelentős feladatnak ígérkezik ugyanakkor a homlokzatok, a tetők, a pincefödémek utólagos hőszigetelése, amellyel tetemes mértékben csökkenthető az épületek közismerten magas fűtési energia fogyasztása. A technikai megoldásokat tekintve bizonyos mértékben adaptálhatók a nyugati módszerek és érdemes a legmodernebb környezetbarát és energiatakarékos anyagokat és technikákat átvenni. Követendő példának tartjuk azt a nyugati gyakorlatot is, amely a felújítások alkalmával a korábbi egységes, uniformizált megoldások helyett a lakók egyéni igényeit is figyelembe veszi és a lehetőségekhez mérten, megpróbálja a házak külsejét is megváltoztatni, illetve az épületek által körbezárt udvarok átalakításával a lakókhöz „közelebb vinni” saját környezetüket. A lakásszerkezet bizonyos mértékű átalakításra is lehetőség nyílik ekkor, hiszen két kis lakás egybenyitásával egy nagyobb család helyigényét is ki lehet elégíteni<sup>5</sup>. Ezzel pedig feloldhatóvá válik a paneles lakások kis alapterületéből fakadó probléma, fővárosi viszonylatban ugyanis a lakótelepek igen rossz pozícióiban vannak az övezetek között (2. táblázat).

2. táblázat A lakások nagyság szerinti megoszlása Budapesten övezeti bontásban (1996), %

Övezet	-39 m <sup>2</sup>	40-49 m <sup>2</sup>	50-59 m <sup>2</sup>	60-79 m <sup>2</sup>	80- m <sup>2</sup>	100% N
1. Városközpont	25,8	14,0	16,0	21,9	22,4	264 567
2. Kolónia, ipari övezet	51,4	23,7	7,3	7,7	10,9	21 972
3. Lakótelepi övezet	19,5	16,9	38,4	23,0	2,2	257 163
4. Társasházi és üdülőövezet	15,1	17,1	19,9	22,0	25,9	63 395
5. Családiház, kertvárosi övezet	15,9	10,9	12,3	21,1	39,7	170 156
Budapest összesen:	21,3	14,7	22,7	21,8	19,5	777 253

Mikrocenzus, KSH, 1996.

A többi övezethez képest a lakótelepeken a legmagasabb a közepes méretű (50-59 m<sup>2</sup>-es) és legalacsonyabb a 80 m<sup>2</sup> feletti lakások aránya<sup>6</sup>. A kisebb lakások aránya a fővárosi átlaggal egyezik meg. (Egyötöd az ún. garzonlakások aránya, egyhatod a kis méretű lakások és valamivel több, mint egyötöd a 60-79 m<sup>2</sup> közötti lakások aránya.) A lakások több mint egyharmada tehát a közepes méretű lakásokhoz tartozik. Sokan azért kedvelik a lakótelepi lakásokat, mert a többi övezet lakásaihoz képest jobb be-

<sup>5</sup> Természetesen ez bonyolult szervezést és lakáscseréket igényel, hiszen a bentlakóknak meg kell vásárolniuk a saját lakásuk melletti lakást.

<sup>6</sup> A társasházis övezet az az övezet, ahol a lakásnagyság a többi övezethez képest a legkiegyensúlyozottabb, vagyis a különböző méretű lakások hasonló arányban található meg. A városközpont lakásai között a közepes méretűek aránya alacsonyabb, az egész kicsi és nagy lakások aránya megfelel a fővárosi átlagnak. Nem csodálkozhatunk azon, hogy az ipari övezet lakásainak fele 39 m<sup>2</sup> alatti alapterületű, közel egynegyede pedig 40-49 m<sup>2</sup> közötti, hiszen ezek a lakások nagyrészt csak szükséglakásként használhatók. A családi házas övezetben a többi övezethez képest kiugróan magas a legnagyobb méretű lakások aránya, illetve alacsonyabb – egytized körüli – a kis és közepes lakások aránya.





osztásúak, ami alatt ebben az esetben leginkább az adott területre eső magas szobaszámot kell érteni<sup>7</sup>. Biztos, hogy a mérete szempontjából előnyös egy belvárosi századfordulós bérház utcai lakása, azonban a beosztás szempontjából gyakran előnytelen, hiszen ezek a lakások általában kevés számú, de nagy méretű, egymásba nyíló szobával rendelkeznek. Ezzel szemben – akár egy kisebb – lakótelepi lakásban mindenkinek juthat szoba, még ha ez a szoba adott esetben csak egy kis „lyuk” is<sup>8</sup>. Ezek a lakások hosszú távon azonban csak a korlátozott lehetőségeik miatt megalkudni kényszerülő közép-, illetve alsóközép rétegeknek nyújthatnak elfogadható otthont. A legmagasabb státusú társadalmi csoportok viszont vagy egyáltalán nem kerülnek a lakótelepekre, vagy legfeljebb viszonylag rövid ideig laknak ott. Ennek okát – többek között – a nagy méretű lakások teljes hiányában kell keresni. A lakások mérete és szobaszáma tehát olyan tényezőt jelent, amely a folytonosan átalakuló szerkezetű lakáspiacon bizonyos rétegek számára előnyös, mások számára előnytelen helyzetbe hozza a lakótelepeket.

Mindezekon túlmenően a rekonstrukcióra szoruló paneles lakótelepi lakások jelentős része fizikai állagát tekintve halmozottan rossz állapotban van. Az elmúlt évtizedekben ugyanis általában csak azok a hibák kerültek kijavításra, amelyek valamilyen módon közvetlenül akadályozták a lakások használatát. A tetőket például csak akkor javították ki, ha valaki beázott, de a javítási munkálatok az esetek jelentős részében csak a sérült részre koncentráltak, s a lapos tetők teljes felújítására igen ritkán került sor. Ez a kezelési eljárás más-más okokból ugyan, de egyaránt jellemző volt a tanácsi bérlakásokra és a magántulajdonú lakásokra is. Az állami beruházásban elkészült, majd magántulajdonba került lakások karbantartásáról és későbbi felújításáról nem az állam, hanem a lakásszövetkezetek, illetve a magántulajdonosok voltak kötelesek gondoskodni. Ők az akkori hiánygazdaságban, a karbantartáshoz szükséges anyagok megszerzésének területén bizonyos értelemben hátrányba kerültek az állami kezelésű házakkal szemben. Ez a hátrány viszont „kiegyenlítőddt”, mégpedig azért, mert a Fővárosi Ingatlan Kezelő Vállalat a tanácsi bérlakások lakbéréből befolyt összegből csak a ház működéséhez elengedhetetlenül szükséges területeken keletkezett hibákat javította ki. Ezenkívül azonban semmilyen felújítási munkálatot nem végzett el. Ennek következtében a többségében, vagy teljesen magántulajdonosi, illetve szövetkezeti tulajdonú társasházak jobb állapotban voltak, mint a tanácsi bérlakások házai. Ezt gyakran a tulajdonosi szemlélet fontosságával is magyarázzák, de nem egyszerűen a tulajdoni forma, hanem a társadalmi összetétel a döntő tényező. Azon házak esetében, ahol magántulajdonban lévő lakások vannak, a beköltözött lakók társadalmi státusa meglehetősen homogén (közepes vagy magas), míg az állami bérlakásokban élők státusa, éppen a kiutalásban érvényesülő gyakorlat miatt heterogénebb, és összességében az előbbinél valamivel alacsonyabb. Ezt tovább árnyalja az is, hogy

<sup>7</sup> Nem ritka a 39 m<sup>2</sup>-es másfél szobás, és az 54 m<sup>2</sup> egy plusz félszobás, étkezős lakás sem.

<sup>8</sup> Míg a városközpont övezetében az egyszobás lakások aránya 31,5%-, a családi házas területeken egynegyed, a társasházak területeken egyötöd, addig a lakótelepi övezetben csak 14,5%. A lakótelepek esetében a legmagasabb a másfél és a két szobás lakások aránya.



milyen utat járt be a lakóhelyre került család. Más helyzetet eredményezett ugyanis, amikor például korábbi munkáskolóniák felszámolása miatt kényszerűségből költöztek a város másik végén lévő lakótelepre és mást akkor, amikor a fővárosba költözés első lépcsőjét jelentette a lakótelepi lakás.

A külföldi szakirodalomban megjelenő tapasztalatok szerint az alacsonyabb státusú és heterogénebb házakban nehezebben alakul ki egy jól működő közösség, mint a magasabb státusú homogénebb lakóközösségek esetében. Szerintünk a házak rendjének fenntartásában a kialakult közösség szorossága meghatározóan fontos szerepet játszik. A fentieket módosítja ezen a ponton egy látszólag másodlagos tényező, a házak mérete. Úgy látszik, hogy a közösségek kialakulása egy négy emeletes házban – hasonló társadalmi összetétel mellett, már csak a lakók száma miatt is – sokkal egyszerűbb, mint egy tízemeletes házban. A lakók személyes ismeretsége, a gyakori interakciók pedig egy szorosabb közösség kialakulásához vezethetnek, amelynek az is eredménye lesz, hogy a lakók inkább érzik magukénak a lakáson kívüli környezetüket is. Empirikus tapasztalataink is megerősítik ezt a feltevést: a privatizáció előtt és után is inkább azt látni, hogy az alacsonyabb házakat az ott élő lakók tisztábban tartják és jobban figyelnek arra, hogy kik jönnek be a házba, mint a tízemeletes házakban élők, akik nem ritkán még látásból sem ismerik egymást.

A nyugati és hazai lakótelepek között jelentős hasonlóságokat találunk. A hasonlóságok ellenére a felújítások műszaki része más dimenzióban jelent problémát a piacgazdaság országaiban, mint a volt szocialista országokban. A finanszírozás tényezőit figyelmen kívül hagyva az első és legszembevetőbb különbséget a rendelkezésre álló gépparkban, a beépítendő anyagok minőségében és a mindezekhez szükséges szakértelem hiányában látjuk. A más jellegű munkakultúra miatt még a legjobb alapanyagok és módszerek átvételével sem lehet ugyanazt az eredményt elérni.

Ugyanakkor – ahogyan a nyugati példa is mutatja – nem létezik önmagában megálló műszaki felújítás. A munkák összehangolt elvégzéséhez arra is szükség van, hogy a lakókat már a tervezés fázisától bevonják az építkezésbe. Míg a fizikai felújítás nyugati gyakorlatát fenntartásaink ellenére is elméletileg átvehetőnek ítéljük, sokkal pesszimistábbak vagyunk a lakók aktív közreműködésével történő rekonstrukció adaptálhatóságával szemben. Ennek megértéséhez vizsgáljuk meg a nyugati és keleti paneles lakótelepek kialakulásának ideológiai hátterét és társadalmi szerkezetének eltéréseit.

## **A lakótelepek társadalmi környezete**

### *A lakótelep-építés célcsoportja és a lakáskiutalás gyakorlata*

A lakótelepi lakásépítés ideológiája és célcsoportja merőben eltérő volt a szocialista és a nyugat-európai országok esetében. Míg utóbbiaknál a lakások jelentős része egy jól körülhatárolt, hátrányos helyzetű réteg lakásigényeinek szociális szem-



pontú megoldására szolgált, addig a szocialista országokban a privilegizáltság bizonyos formáját jelentette egy modern összkomfortos lakótelepi lakás kiutalása. Valójában mindkét esetben az igények szűkített formájú kielégítése történt meg. Az egyik esetben ez a társadalom hátrányos helyzetű rétegei felé irányult, a másik esetben a társadalom egésze felé, de a lakáskiutalások korlátozott száma miatt valamiféle „jutalom” jelleget öltve.

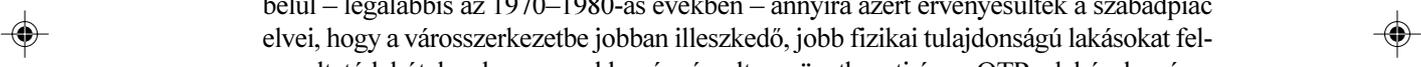
Magyarországon a paneles lakótelepi lakás ugyanis nem csak azt jelentette, hogy a család új lakáshoz jut, hanem azt is, hogy kedvezmények egész sorát kapja. Mivel a szocialista tervgazdálkodás nem támogatta – sőt hosszú ideig bizonyos mértékben még akadályozta is – a magán-lakásépítést, a lakáshoz jutás kérdése a rendszerváltás előtti évtizedek nagy részében igen nehezen megoldható problémának számított. A társadalom jelentős hányada – a lakáspolitikai elvei miatt – nem számíthatott arra, hogy állami beruházásban épült szövetkezeti lakás, vagy tanácsi bérlakás kiutalásában fog részesülni. Nem maradt más út a számára, mint hogy saját anyagi erejéből – szinte gépek segítségével nélkül, igen gyakran kalákában – építse fel lakását, házát. Az így elkészült lakások komfortfokozata nagy átlagban az 1980-as évek közepéig jelentősen elmaradt a paneles lakás nyújtotta komforttól. A fő különbséget azonban nem is annyira a komfortfokozatban mutatkozó különbség jelentette, hanem az, hogy a lakótelepen élők ehhez a komforthoz szinte „ingyen” jutottak hozzá. Az állandó melegvízellátásért és a távfűtésért az igen magas állami dotáció miatt csak minimális mértékű térítést kellett fizetniük. A családi házak esetében egy ugyanilyen összkomfortú lakás építési és fenntartási költségei a megfizethetetlen kategóriába tartoztak.

Aki tehát állami beruházás keretén belül felépült tanácsi bérlakáshoz jutott, annak az állam fedezte a lakásépítés költségét és ellentételezésként csak egy igen alacsony mértékű lakbért kellett fizetnie. Az állami beruházásban készült szövetkezeti lakások a tulajdonhoz jutás és ezen keresztül a gazdagodás igen rentábilis lehetőségét kínálták. Ezekhez a lakásokhoz ugyanis igen kedvező hitelfeltételekkel lehetett hozzájutni. Ugyanakkor a tanácsi bérlakáshoz képest a szövetkezeti lakás – az állami szubvenció hasonló mértéke miatt – jó ugródeszka volt a legmagasabb státusúak lakta családi- és társasházai övezet felé. Az 1980-as évektől a tanácsi bérlakások mellett, a szövetkezeti lakások utódaiként egyre nagyobb számban jelentek meg az OTP-lakások. Az OTP volt az egyetlen állami bank, amely a szocializmus keretei között magán-lakásépítéssel foglalkozott. Kihasználva az állami támogatás lehetőségét, kedvező feltételekkel nyújtott hiteleket a lakások megvásárlásához. A hitelek kamatait nem a piaci viszonyok, hanem a központi elosztás határozta meg. Így ha rejtetten is, de az állami szubvenciónak egy további formáját jelentették. Ezeket a lakásokat a társadalmi hierarchia közepén álló csoportok kapták meg, a vételár töredékének befizetésével és több évre szóló igen kedvezményes kamatú hitellel. Az így megszerzett államilag erősen szubvencionált lakásokat – már a szocializmus évtizedei alatt is – jelentős haszonnal lehetett továbbadni a kialakuló lakáspiacon. Ugyanakkor ebben a konstrukcióban akkor sem jutottak lakáshoz az alacsonyabb státusú rétegek, ha a lakások vételárát egy összegben ki tudták volna fizetni .



Ezzel szemben például Németországban a nyugat-berlini lakótelepi lakások túlnyomórészt állami támogatással épültek és szociális bérlakásként kerültek kiutalásra. A szociális bérlakáshoz jutásnak megvoltak a törvényileg szabályozott feltételei, amelyeknek részletes ismertetésétől most eltekintünk és a továbbiakban csak néhány lényeges vonást emelünk ki. A bérlakáshoz jutást egyrészt a jövedelem nagysága alapján szabályozták, másrészt megkülönböztettek előnyt élvező jogosultsági csoportokat. Ennek következtében a lakótelepi szociális bérlakásba kerülők között a népesség egészéhez képest nagyobb arányban voltak jelen az alacsony státusú, hátrányos helyzetű családok (pl. alacsony jövedelműek, segélyben részesülő háztartások, egyszemélyes háztartások, külföldi vendégmunkások és nagycsaládosok).

#### *A lakótelepi népesség összetétele a lakások első kiutalása után*



A szinte állandó lakáshiány, a korlátozott mértékű állami lakásépítés és a nem piaci tényezők vezérelte lakáspiac miatt a paneles lakás keletkezésétől kezdve sokkal magasabb státusúnak számított, mint Nyugat-Európában. Ezt támasztják alá a lakótelepek népességének összetételével kapcsolatos vizsgálataink is. A szocialista lakáspolitikának köszönhetően igen változatos társadalmi összetételű lakótelepek jöttek létre. A lakótelep város szerkezeti helye szoros kapcsolatban állt az ott épülő lakások tulajdonviszonyával és az oda kerülő népesség társadalmi összetételével. A szocialista piacgazdaságon belül – legalábbis az 1970–1980-as években – annyira azért érvényesültek a szabadpiaci elvei, hogy a város szerkezetbe jobban illeszkedő, jobb fizikai tulajdonságú lakásokat felvonultató lakótelepeken nagyobb arányú volt a szövetkezeti és az OTP-s lakások száma (pl. Római úti lakótelep). Ennek köszönhetően ezeken a területeken inkább a magasabb státusú népesség kapott lakást. Ezzel szemben a város külsőbb részein épült lakótelepeken igen magas volt a tanácsi bérlakások aránya (pl. Csepel). Ezeken a területeken nagyrészt a szocialista lakáspolitikát által megcélzott rétegek jutottak lakáshoz. Gyakran akciószerű „betelepítések” keretében kaptak itt lakást a szanáltak, vagy a nagycsaládosok (pl. Újpalota, Békásmegyér). Ezekben az esetekben beszélhetünk a nyugat-európaival párhuzamba állítható szociális típusú bérlakásokról. Az összehasonlításnál nem szabad megfeledkezni arról, hogy a nyugat-európai lakótelepek olyan szociálisan hátrányos helyzetben lévő rétegek (munkanélküliek, vendégmunkások, bevándorlók, szociális segélyezettek, stb.) lakáshelyzetének megoldására szolgáltak, amelyek csak igen kis arányban fordultak elő a szocialista társadalomban. Ettől eltekintve a nagy népességszámú, túlnyomórészt tanácsi bérlakásos lakótelepek és a nyugat-európai lakótelepek között annyiban párhuzam vonható, hogy már születésük pillanatában sem voltak az adott ország, illetve város térbeli-társadalmi szerkezetén belül jó pozícióban. Fejlődésük azonban már nem állítható ilyen egyszerűen párhuzamba. Míg a nyugati lakótelepeken a felerősödő szegregáció és a slumosodás oda vezetett, hogy üres lakások, sőt házak jelentek meg és a probléma kezelésére központi forrásokat kellett megmozgatni, addig Budapesten ilyen jelenségeknek eddig még nem lehettünk tanúi.



SZELÉNYI-ék feltételezésével szemben (SZELÉNYI I.–KONRÁD GY. 1969) – a paneles lakótelepek sohasem voltak a legmagasabb státusúak lakóhelyei és sohasem koncentráltak alacsony státusú népességet. (Legfeljebb a rendszer önmagáról hirdetett képben szerepeltek a lakótelepek a „szocialista életformával” leginkább adekvát városi lakókörzetekként.) A három évtizeden keresztül folyamatosan épített fővárosi paneles lakótelepek státusa – mind a lakótelepek egymáshoz viszonyított piacán, mind pedig a város „lakáspiacán” – folytonos változásban volt. Bizonyos értelemben a teljes lakáspiacra belül egy önálló lakótelepi alpiacról is beszélhetünk (EGEDY T. 2001). Ezt a jelentős lakótelepi szektoron belüli költözési arányok is jól alátámasztják. A lakótelepek lakáspiacán belül az újabb lakótelepek megjelenése a régebbi építésűek státusát kisebb-nagyobb mértékben csökkentette. A folyamat egészen az 1990-es évek elejéig folytatódott, amikor is a lakótelep „utánpótlás” megszűnt, mivel a rendszerváltozás után a korábbi, szocialista értelemben vett lakótelep nem épült többé. Helyüket az ún. lakóparkok váltották fel, amelyek sem megjelenésükben, sem a megcélzott csoportok társadalmi összetételében nem jelentik a lakótelepi lakásforma továbbélését, hanem egy egészen más típusú lakásforma megjelenését hozták magukkal. Mára tehát a lakótelepi lakáspiac a már meglévő lakásállományra korlátozódik. A lakások ingatlanpiaci helyzetét nem befolyásolja új telepek megjelenése. A státus változását ezért már csak két tényező idézheti elő: Az egyik a fizikai környezet romlásának üteme és megjelenésének intenzitása, a másik pedig a lakásprivatizáció nyomán felgyorsuló lakosságcsere, és az így átalakuló társadalmi státus. Jóllehet a lakást keresők fejében igen fontos szempont a fizikai környezet minősége, azonban még ennél is fontosabb a kiválasztott lakótelepen élő emberek látható társadalmi státusa. A „rossz” társadalmi környezet könnyen felülírhatja az előnyös fizikai megjelenést és vezethet a népesség összetételének negatív irányú változásához. A rendszerváltozás után néhány lakótelep esetében már találhatunk erre utaló jeleket.

Ezzel szemben nyugat-Európában – mint a fentiekben már kifejtettük – nem utolsó sorban a lakótelepek eltérő társadalmi szerkezete miatt korábban megjelentek az – országonként különböző mértékben fokozódó – fizikai és társadalmi problémák. Már az 1970-es évek utolsó harmadára világossá vált, hogy a paneles építési technika jelentős kívánni valókat hagy maga után. Még a jól megépített épületek is gyors fizikai romlást mutattak, amely nagyban hozzájárult az ott élő népesség társadalmi státusának negatív irányú változásához. A lakótelepi lakások megépülésükkor a viszonylag alacsony lakbérszínvonal miatt gyorsan bérlőre találtak. Bár a lakások nagy része szociális bérlakás volt, ennek ellenére az első bérbeadásakor nem csak a szociálisan leghátrányosabb helyzetű (pl. munkanélküli, bevándorló) rétegek kaptak lakást. Természetesen ez a lakásforma – éppen az igények szűkített kielégítésének megcélzása miatt – a magasabb státusú népesség esetében szóba sem jöhetett. A közepes státusú népesség vagy nem szorult ilyen lakásra, vagy ha mégis ilyen lakótelepre került, akkor a fizikai környezet romlása miatt, illetve a lakbér színvonala és a lakókörnyezet sajátosságai közötti összhang hiánya miatt gyorsan odébb állt. Ezt a folyamatot felgyorsította az, hogy az 1980-as évek elejére a lakásokért fizetendő lakbér mértéke megközelítette a szabadpiaci lakbéreket, sőt néhány esetben meg is ha-



ladta azokat. Ugyanakkor ezen a lakbérszínvonalon a lakótelep építészeti sajátosságai és az ott élő népesség társadalmi összetétele nem vehette fel a versenyt a belső városrészek kedvezőbb lakbérű, illetve a szuburbiákban újonnan épült lakások hasonló árfekvésű, de kedvezőbb tulajdonságú lakásaival. Mindez oda vezetett, hogy a közepes jövedelemmel rendelkező és ezért mobilabb családok a korábbi lakótelepi lakásaiknál jobb lakásokat találtak és elköltöztek. Összességében tehát a lakáspiaci mozgások, a lakótelepek fizikai és társadalmi környezetének negatív irányú változásai járultak hozzá ahhoz, hogy a lakások egy része a korábbi lakbérszínvonal mellett kiadhatatlanná vált, és a népesség összetétele fokozatosan a hátrányos helyzetű népesség szegregációjának irányába mozdult el. A lakótelepi problémakör leglátványosabb jelei az angliai és hollandiai lakótelepek hosszú távon üresen álló lakásai és házai voltak. A lakótelepek felújítását a fizikai környezet javításával kezdték meg, amelybe bevonták a lakótelepen élő népességet is. Ezzel párhuzamosan a lakáspolitikai intézkedések felülvizsgálatát is elvégezték, ezzel próbálván szabályozni a bérlőként szóba jöhető rétegek társadalmi összetételét. Ezek az intézkedések és a lakáspiacon bekövetkezett változások együttesen járultak hozzá ahhoz, hogy az 1990-es évek végére a lakótelepek jelentős része visszanyerte korábbi státusát, sőt egyes lakótelepeken meg is haladta azt (pl. a berlini Märkisches Viertel).

#### *A társadalmi környezet változásai*

Jóllehet ma még nem találkozunk olyan lakóteleppel, amely a nyugat-európai, vagy amerikai telepekhez hasonló slum lenne, azonban néhány lakótelep esetében a fizikai leromlás és az ott lakók társadalmi státusának süllyedése olyan mértékű és intenzitású, hogy a slumosodás elmélyülése joggal feltételezhető. A helyzet kialakulásához nagyrészt a rendszerváltozás utáni társadalmi-gazdasági folyamatok vezettek.

A lakótelepek jelentős részénél a lakosságcsere már a szocializmus utolsó két évtizedében is igen jelentős volt és ezt a privatizáció még jobban felerősítette. A magasabb státusú rétegek ugyanis a tanácsi bérlakásokat, illetve a szövetkezeti és OTP-s lakásokat már nagyrészt a rendszerváltás előtt ugródeszkeként felhasználva – a magas állami szubvenciótartalmat kihasználva – „olcsóbban” tudtak magasabb státusú lakásosztályokba lépni. Akik korábban nem éltek ezzel a lehetőséggel azok még közvetlenül a rendszerváltás után is jól tudták értékesíteni lakásaikat a lakáspiacon. Ez hozzásegítette őket ahhoz, hogy jó helyzetüket konzerválják, esetleg tovább erősítsék. A lakótelepen élő felsőközép- és középrétegek jelentős része valószínűleg nem tudta lakását olyan jól „felhasználni”, hogy ezzel magasabb lakásosztályba lépjen. Sokan a lakótelepeken ragadtak, vagy – jobb lehetőség híján – a város külső kerületeinek családi házas övezetébe, illetve a szuburbia felé mozdultak tovább. Ezzel szemben az alsóközép-rétegek és az alacsony státusú rétegek, akik szintén részesültek az állami beruházásokban épült tanácsi lakásokból, nem tudtak olyan jól élni a „szubven-



ciótartalommal”: nem tudták megtartani a lakótelepek által a szocializmus alatt megtestesített jó lakáspiaci helyzetüket, sőt csapdába estek ebben a lakásosztályban. Úgy is fogalmazhatnánk, hogy miközben ők a társadalmi ranglétrán nem mozdultak el, ez a lakásosztály lefelé mozdult alattuk és őket is elkezdte lejjebb húzni. Ennek nem utolsó sorban az az oka, hogy az ide tartozó lakások fenntartása – főleg más lakásosztálybeli, ugyanilyen paraméterű lakásokhoz képest – fajlagosan drágább. Gondolunk főleg a rezsire, illetve az egyre szükségesebbé váló felújításokra. Természetesen annyiban az alacsonyabb státusú rétegek is részesültek a „nemzeti ajándékból”, hogy az esetek többségében igen kedvező áron megvehették lakásaikat. Azonban még ez az igen kedvező ár és az alacsony és kedvező kamatozású hitel törlesztése is túl nagy terhet jelentett az alacsony és nem ritkán még a közepes jövedelmű családoknak is. Ezt az anyagi terhet tovább növelte a lakótelepi lakások – főleg a távfűtés miatti – igen magas fenntartási költsége. Mindez a rendszerváltozás után a korábban kedvezményezett rétegeket – önhibájukon kívül – igen kedvezőtlen helyzetbe hozta. Az állam egyrészt szinte teljesen megszüntette az infrastrukturális alapú szubvenciók rendszerét – a távfűtőszolgáltatás állami szubvenciótartalmának folyamatos csökkenése oda vezetett, hogy a távfűtéses lakótelepi lakások fenntartása fajlagosan a legdrágábbá vált –, másrészt a lakások privatizációjával megszűnt az igen alacsony lakbér. A lakások megvásárlóit a hitel törlesztése és a gyakran igen magas közösköltség fizetése sújtotta, azokat pedig, akik nem voltak képesek – vagy nem akarták – megvenni lakásaikat, a magasabb lakbér terheli.

A fenti tényezők miatt a veszélyeztetett lakótelepek esetében a szociális problémák megjelenését követően egy önmagát gerjesztő folyamat jöhet – és részben már jött is – létre. A lakótelep olyan szociális csapdává válhat, ahonnan nincs menekülés. A folyamatosan növekvő infláció és csökkenő életszínvonal mellett a lakás megvételével vállalt anyagi áldozat akkora részt jelent a család „költségvetési mérlegén”, amelyet az esetek többségében csak a közüzemi díjak kiegyenlítésének „halogatásával” lehet megoldani. Nem véletlen, hogy a lakótelepi díjhátralékos családok száma egyre nő<sup>9</sup>. Ebben a lakáskonstrukciós formában ugyanis nem jöhetnek számításba, azok az eljárások – a fogyasztás csökkentése, más típusú fűtés, világítás alkalmazása – amelyek más esetben úgymond kitolhatják a díjhátralékosá válás időpontját. Ennek okát pedig leginkább a központi fűtés magyarországi konstrukciójában kell keresni. Ennél a technikai megoldásnál ugyanis a fogyasztás mérésére és szabályozására most még nincs olcsó lehetőség, így megtakarítást egyedül a háztartás áramfogyasztásának radikális korlátozásával lehet elérni. A közüzemi kiadásokban azonban nem annyira az áramszámla, mint inkább a melegvíz szolgáltatás, illetve a központi fűtés költségeinek kiegyenlítése jelent nagyobb terhet. A szolgáltatásért ugyanis nem a fogyasztás alapján, hanem a lakás légköbmétere szerint megállapított díj függvényében kell fizetni

<sup>9</sup> Országos szinten jelenleg 200–250 ezer olyan család van, amely nem tudja a lakáshitel részleteit, illetve a közüzemi díjakat fizetni. Egy részük ellen már jogerős bírói ítélet is született. (2002. októberében a „Panelházak jövője – sok kérdőjellel” című konferencián elhangzott adat).



(a melegvíz előállításának költségét és a fűtéshez kapcsolódó készenléti díjat természetesen a fűtési időnyen kívül is fizetni kell). Természetesen technikailag, kisebb átalakításokkal, lehetőségessé válna a szolgáltatás lakásonkénti mérése és az ennek megfelelő számlázás is, ám ehhez több százezer forintos költséggel egyéni mérőórát és hőfokszabályozó rendszert kellene beépíteni. Erre eddig még csak kevesen vállalkoztak, így a többség kénytelen az átalánydíjat fizetni. A rendszer hátránya viszont rövidtávú „előnyt” is hordozott magában, hiszen aki díjhátralékosná vált, az sem maradt szolgáltatás nélkül, mivel a távfűtést nem lehetett egyetlen lakásban kikapcsolni. A megélhetési nehézségekkel küzdő háztartások tehát – ha kényszerű okból is – legkönnyebben annak a szolgáltatásnak a számláit nem fizetik ki, amelyet nem lehet megszüntetni<sup>10</sup>. A díjhátralékosokkal szembeni fellépés az utóbbi időben egyre „drasztikusabb” formákat kezd ölteni, s egy jól működő szociális háló nélkül a probléma kezelhetetlenné fog válni. A jelentős mértékben felhalmozódott tartozások mellett az adós, ha akarna sem tudna már kitörni ebből a helyzetből, még azzal sem, ha lakását értékesítené. Hiszen egy olcsóbb lakótelepi lakás esetében az eladásból befolyt összegből a hitelek és tartozások után nem maradna annyi, amennyiből egy másik lakást tudna vásárolni. A családok nagy része ragaszkodik az összkomforthoz és nem szívesen költözne el a maradék pénzen megvehető sokkal kisebb komfort nélküli lakásba. Ez viszont a slumosodás mélyülését hozhatja magával.

1997-ben a folyamatokat vizsgálva még azt gondoltuk, hogy az első változatnak kisebb esélye van és lehetséges, hogy ez az elszegényedési folyamat nem jut el a fent vázolt következményekig. Az alacsony státusú családok még idejében próbálnak túladni lakásukon akkor amikor még az eladási árból az adósságok törlesztése után is tudnak lakást vásárolni. A lakáspiaci árak ismeretében ez a lakás valahol Budapestnek egy sokkal alacsonyabb státusú helyén, vagy a fővárostól távolabb lehetne. Ez a folyamat a mostaninál magasabb státusú családok beköltözését eredményezné, hiszen csak számukra lenne lehetséges a magas fenntartási költségekkel rendelkező lakás megvásárlása. Ez hosszú távon a lakótelepek felértékelődéséhez vezetne addig, amíg a lakáspiacon nagy tömegű és kedvezőbb helyzetű lakás nem jelenne meg.

A 21. évezred elején a két scenárió közül hosszabb távon inkább az első megvalósulása látszik valószínűbbnek. Míg az alsóközép osztályhoz tartozók egy része mobilabb volt, és képes volt lakását még a megfelelő időben értékesíteni és másik lakásba költözni, addig a legelesettebbek erre nem voltak képesek. A kisebb mértékű – néhány százezer forintos – tartozást felhalmozók esetében a lakás eladása tehát járható út lett volna. (A jövedelemhez viszonyítva ez a tartozás nagy mértékű, viszont egy átlagos lakótelepi lakás árának „csak” 1–5%-át teszi ki.) „Racionálisan” gondolkozva a lakás eladásával a hátralék kifizethető lenne és a család egy másik, kisebb rezsijú, de még azo-

<sup>10</sup> Ezt a problémát néhány vidéki városban a szolgáltató úgy próbálta meg áthidalni, hogy egy egész lakótömb fűtését kikapcsolta, így akarván rákényszeríteni a nemfizetőket a számlák kiegyenlítésére.



nos lakásosztályhoz tartozó lakásba költözhetne, hiszen 10%-os lakásár különbség esetén még könnyű azonos lakásosztályhoz tartozó lakást találni. Sajnos azonban – különösen az alacsonyabb státusú csoportok esetében – a középosztályi logika szerint természetesen tűnő racionális megfontolások nem merülnek fel, és tanácsként sem kerülnek megfontolásra (CSANÁDI G.–CSIZMADY A. 2002).

Úgy tűnik tehát, hogy az alacsony státusú lakótelepek helyzetének megmegevedését tovább fokozza az ott élők mozdulni képtelensége, illetve az, hogy a lakótelep társadalmi státusa illetve annak változása meghatározólag hat ingatlanpiaci árára és ezen keresztül a be- és kiköltözők összetétele (EGEDY T. 1998).

A nyugat-európai lakótelepek esetében természetesen az 1990-es évek nem játszottak olyan szerepet, mint Kelet-Európában. Azok a problémák viszont, amelyek nálunk napjainkban jelentkeznek, nyugaton már egy-másfél évtizeddel ezelőtt felszínre kerültek. Az 1970-es években a nyugat-berlini lakáspiaci mozgásoknak köszönhetően a túlkínálat mutatkozott a lakótelepi lakásokban. Ez előmozdította azt a folyamatot, amelynek során az első kiutalásakor a fokozottan hátrányos helyzetű csoportok a szokottnál is nagyobb arányban jutottak lakáshoz a lakótelepeken, s – mint a német szociológiai vizsgálatok is jelezték – a beilleszkedési problémákon túl hosszabb távú negatív hatással is járt. Az első kiutalás során „rossz hírűvé” vált lakótelepek státusát a későbbiekben a népesség cserélődése sem tudta megváltoztatni és ez tartósan rossz lakáspiaci helyzetben tartotta az adott lakótelepet, amit csak később a felújítás oldott fel.

Az 1980-as évek elején jelentős lakáspiaci mozgások indultak meg, amelyeket több tényező is indukált. Az egyik ilyen jelentős tényező a belső városrészek rehabilitációjának felgyorsulása volt, a másik pedig a magánlakás piac megélénkülése. Ennek köszönhetően a lakáspiacon tömegesen jelentek meg a magas forgalmi értékű magánérem építkezés során készült lakások és állami támogatással rehabilitált lakások. A nagyobb választék pedig azt jelentette, hogy – a lakáshiányos időszakkal ellentétben – a lakások lakáspiaci helyzetét most már kizárólag a lakbér és a lakás értéke között fennálló egyensúly határozta meg.

Ez az egyensúly viszont a lakótelepek esetében – az 1970-es évek jelentős lakbéremelkedése miatt – felborult. A lakótelepi lakbérek a lakások „használati értékéhez” képest túl magasra nőttek, így a lakótelepi lakások keresettsége fokozatosan csökkent. A szociális bérlakások (és nem szociális bérlakások) bérlőinek felső, még jobb jövedelmi helyzetben lévő része kedvezőbb konstrukciójú lakást tudott bérelni magának, amelynek következtében néhány lakótelepről megindult ezen rétegek elvándorlása. Az elvándorlást még az is felerősítette, hogy bevezették a jövedelemfüggő lakbért: a magasabb jövedelműek számára drágult a lakás, míg az alacsony jövedelműek továbbra is lakbértámogatást kaptak. Tulajdonképpen ezek a folyamatok vezettek oda, hogy néhány lakótelep esetében tartósan üresen álló lakások jelentek meg, amelyek a lakótelep slumosodásának veszélyét hordozták magukban. Annyi mindenesetre a kutatásokból bizonyos, hogy néhány lakótelep esetében jelentősen megnövekedett az alacsony jövedelmű, lakbértámogatásban, szociális segélyben részesülő háztartá-



sok, illetve az olyan háztartások aránya, amelyek a lakótelepi lakást lakáshelyzetük átmeneti megoldására kívánták felhasználni.

Az 1980-as évek vége újabb változás hozott a lakáspiaci mozgásokban. Egyrészt csökkent a lakásépítkezések száma, másrészt nőtt a vidékről, illetve külföldről városba költözők száma. A kereslet növekedésére válaszul a magántulajdonú bérlakások lakbéré jelentősen emelkedett, aminek következtében az alacsonyabb státusú háztartások egyre nehezebben találtak maguknak lakást. Ismét felerősödött tehát az érdeklődés a szociális bérlakások iránt, amit csak tovább fokozott az, hogy az állam a szociális bérlakások esetében lakbérsökkentő intézkedéseket is bevezetett. Ne feledjük, hogy nyugaton a lakótelepi lakások jelentős hányada szociális bérlakás.

A lakáspiaci változások az 1980-as évek végén tehát úgy alakultak, hogy ismét kedvezőbbé tették a lakótelepi lakások helyzetét. Az 1990-es évek elején azonban ismét jelentősen változott a helyzet és újra kedvezőtlenebb tendenciák kerültek felszínre. Berlin egyesülésével ugyanis a – főleg problémás – lakótelepi lakások aránya megnövekedett. Egy városban egyesült a szocialista és a kapitalista típusú lakásgazdálkodás által létrehozott lakótelepi problémacsoport, amely újabb és igen érdekes helyzetet teremtett.

## A lakótelepek rehabilitációjának társadalmi és gazdasági kérdései

### *A lakásprivatizáció hatása*

A fizikai környezet, az ideológiai háttér és a kialakuló társadalmi státus összehasonlítása egyaránt jelzi, hogy a különbségek sokkal jelentősebbek annál, mint hogy a nyugat-európai rehabilitációs gyakorlatot változatlanul, vagy esetleges kisebb módosítások után fel lehetne használni. A lakótelepen élők összetétele annyira különbözik egymástól, hogy a felújítás társadalmi problémák kezelésére kidolgozott gyakorlata legfeljebb csak néhány – a nyugatihoz hasonló státusú és népesség összetételű – lakótelep esetében lenne alkalmazható. Azonban ezt az alkalmazhatóságot még ezekben az esetekben is megkérdőjelezi a tulajdonviszony szerinti összetétel. Míg a nyugat-német lakótelepek lakásai ugyanis egy-egy kézben összpontosulnak (állami, önkormányzati vagy egy-egy olyan magán tulajdonos kezében, aki több házat is birtokol), addig a hazai lakótelepek tulajdonviszonyait teljesen megváltoztatták és szétaprózták a privatizációs folyamatok. A fővárosi paneles lakásállomány a rendszerváltozáskor 46–54%-os arányban oszlott magántulajdonú és állami tulajdonú lakásokra. A rendszerváltás környékén meginduló privatizáció – ahogyan a főváros többi részén, úgy – a paneles lakótelepeken is minimálisra (10% körülire) csökkentette az önkormányzati bérlakások arányát. A bérlők a lakások piaci értékének töredékéért (15–30%) vehették meg az általuk bérelt lakásokat. A vételárnak csak egy kis részét kellett egy összegben kifizetni, a fennmaradó részt pedig hosszú távú és igen kedvező kamatozású hitellel lehetett törleszteni. Első látásra úgy tűnhet tehát, hogy



a bérlakások lakói „nemzeti ajándékot” kaptak azzal, hogy ilyen feltételek mellett juttattak saját tulajdonú lakáshoz. Az elmúlt években azonban mindenki számára világossá vált, hogy a privatizáció nem ajándékosztás volt, hanem a lakásállomány többé-kevésbé elhanyagolt részének az állam fennhatósága alól magánszemélyek fennhatósága alá történő átcsoportosítása. Ezzel az állam látszólag megszabadult a megoldhatatlannak tűnő felújítási munkálatok terhéértől. A vásárlók viszont olyan lakásokhoz juttak, amelyek felújítása meghaladja anyagi erejüket. Az előzetes számítások szerint a panelházak teljes körű felújításakor az egy lakásra jutó költség olyan magas, amely megfelel egy kisebb alapterületű, alacsony komfortfokozatú lakás vételárának. Egy ilyen anyagi áldozat vállalására az új tulajdonosok jelentős része még kedvező kamatozású hitelek segítségével sem lenne képes. Ráadásul egyelőre még nem is állnak rendelkezésre ilyen kedvező felújítási hitelek, illetve a felújításra jelenleg felvehető hitelek feltételei nehezen teljesíthetők.

A karbantartáshoz szükséges anyagi fedezet megteremtésére mégis van egy járható út. A társasházak úgynevezett felújítási alapot képezhetnek, mellyel az évek során a munkálatokhoz, vagy legalábbis az ahhoz szükséges pénz megpályázásához „jogot” nyernek. Az alap képzés mértékét azonban törvényileg nem szabályozták, illetve nem tették kötelezővé, így a legtöbb társasház esetében az így összegyűlt pénzeszközök igen szűkösek. A közös költségből befolyt pénz jelentős része, vagy teljes hányada az üzemeltetésre megy el, hiszen a lakótelepi házak – különösen a középmagas épületek – üzemeltetése a hagyományos és kisebb épületekhez képest viszonylag sokba kerül<sup>11</sup>.

Az épületek fenntartását, állagmegóvását és korszerűsítését az anyagi korlátok mellett bizonyos esetekben tovább nehezítik a még mindig létező vegyes tulajdoni formák is. A lakótelepi lakások bizonyos része – a legrosszabb lakótelepeken lévő, legrosszabb lakások – még mindig Önkormányzati tulajdonban vannak. Az esetek egy részében egy házon belül egyaránt megtalálhatók az önkormányzati és magántulajdonú lakások, ami a korszerűsítési munkák megszervezését és elvégzését is nehezíti. A problémát tovább súlyosbítja, hogy a paneles lakótelepi lakásoknak éppen az a része volt tanácsi bérlakás, amelynek felújítására a közeljövőben mindenképpen sort kellene keríteni.

Az elmúlt néhány évben a lakótelepi lakások szinte 100%-ban magántulajdonba kerültek. Így a rehabilitációt nem lehet központilag elrendelve és irányítva, központi forrásokból finanszírozva végrehajtani. Egy ház esetében nem egy, hanem – legrosszabb esetben – 200–300 olyan tulajdonossal van dolgunk, aki eltérő anyagi lehetőségekkel és eltérő igényekkel, elképzelésekkel rendelkezik. Eddigi elemzésünk egyre erősebben megerősíti azt a feltevést, miszerint a hazai rehabilitációhoz – az itthoni adottságokhoz és körülményekhez jobban illeszkedő – egyéni tervet kell kidolgozni, amelynek megalkotásánál érdemes a nyugati rehabilitáció sikeres elemeit beépíteni.

<sup>11</sup> Jelentős költségnövelő tényezőt jelent az, hogy a lépcsőházak és sok esetben a konyhák csak mesterségesen világíthatók meg, illetve szellőztethetők. A szellőzőventillátorok és liftek karbantartása szintén jelentős költségnövelő tényező.



### *A lakótelepi rekonstrukció eddigi formái, lehetőségei és buktatói*

Jóllehet különösen az 1970-es években épült paneles lakótelepek esetében a fizikai problémák egyre „láthatóbbakká” válnak, a fővárosban még nem végeztek teljes, egész épületre kiterjedő felújítási munkálatokat. Tudunk néhány olyan tanulmányról, amelyek a lakótelepek felújításának lehetőségére a III. és IV. kerületben készültek, de ezek nyomán eddig még jelentősebb munkálatok nem indultak meg. A vidéki városok között is csak két-három olyan van (pl. Szeged), ahol önkormányzati segítséggel átfogó felújítást végeztek.

A rehabilitáció nehéz beindulásának legsúlyosabb okát a gazdasági erőforrások hiányában látjuk. A lakók nem tudják felvállalni ezt a terhet, az önkormányzatoknak pedig nincsen megfelelő anyagi erejük hitelek folyósítására. Létezik ugyan külső, külföldi segítség, azonban a gyakorlatban eddig ez sem mutatkozott életképesnek. Ennek legjobb példája az a 3 milliárd forintos német hitel, amelyet 1996-ban panellakások felújítására lehetett volna felvenni. Az Ipari és Kereskedelmi Minisztérium akkori felmérése szerint, az épület korát és állapotát figyelembe véve a teljes körű felújításához lakásonként 200–800 ezer forintra lett volna szükség. (Ezt az összeget azonban a családok nagy része még kölcsönökkel sem tudta volna megfizetni, hiszen ekkor az alkalmazásban állók nettó átlagkeresete 30 ezer Ft körül mozgott.) Ez azt jelenti, hogy a kb. 780 ezer magyarországi panellakásból talán 5 ezret lehetett volna felújítani, ez a hitel tehát csak néhány ház problémáját oldotta volna meg.

Ugyanakkor a felújítás anyagi lehetőségei miatt úgy tűnik, hogy a régebben épült és ezen belül alacsonyabb státusú lakótelepek, illetve a lakótelep alacsonyabb státusú házai – éppen emiatt a felújítási kényszer miatt – hátrányosabb helyzetbe kerülnek. A lakónépesség összetétele miatt valószínűleg a magasabb státusú lakótelepek, és a magasabb státusú házak kerülhetnek felújításra, hiszen a hitel felvételére eddig csak akkor volt lehetőség, ha a ház minden lakója kérte és minden lakó hitelképes is volt. Ez azonban azt a veszélyes folyamatot indíthatja el, hogy a házak állapotának romlása magával hozza a lakótelepek közötti és a lakótelepeken belül a házak közötti különbségek felerősödését. Ennek nyomán a rosszabb fizikai környezetű területről a magasabb társadalmi státusú családok folyamatosan elköltözhetnek, helyüket pedig alacsonyabb státusú családok vehetik át. Ők viszont alacsony jövedelmi szintjük folyamán még kevesebbet tudnának lakásuk felújítására költeni, ami tovább fokozhatja a leromlás ütemét. Ez a folyamat – ha kisebb léptékben is – már jól látható például a Havanna és a Békásmegyeryi lakótelep egyes házaiban. Ahhoz viszont, hogy a fenti folyamat ne gyorsuljon fel és a lakótelepek státusukat, ha más nem leghalább megtartsák, mindenképpen szükség lenne a lakótelepek „célirányos”, társadalmilag is megtervezett felújítására és megfelelő támogatási formák, hitelkonstrukciók kidolgozására.

A nyugat-európai lakótelepek esetében már többé-kevésbé jól működő rekonstrukciós gyakorlattal találkozunk. A berlini lakótelepek problémáiról számos építészeti és szociológiai tanulmány készült. Mivel tanulmányunknak nem célja a teljes

problémakör és a megoldás módozatainak elemzése, ezért csak néhány főbb problémát szeretnénk megjeleníteni egy másik ország problémakezelő gyakorlatából.

A különböző tanulmányok a lakótelepi problémakör kialakulásának általában a két fő ok-csoportját különböztetik meg:

– Fizikai problémák: A házak technikai állapotának rohamos romlása, amelynek előrehaladtához nagyban hozzájárult az is, hogy a rendelkezésre álló összegeket általában a belső városrészek felújítására fordították.

– Társadalmi problémák: A szociális problémákkal küzdő, csökkenő vagy stagnáló jövedelmű csoportok arányának növekedése, ami a díjhátralékosság megjelenését hozta magával. A folyamat a lakónépesség összetételének megváltozásához vezetett: a lakótelepek nagy részéről a magasabb jövedelmű családok jobb helyen lévő területekre (pl. családiházak környék) költöztek. Fokozódott a társadalmi és etnikai szegregáció is.

(Ha egy pillanatra kitekintünk a magyarországi és ezen belül a budapesti viszonyokra, akkor azt kell mondanunk, hogy a fenti problémák kisebb-nagyobb mértékben megtalálhatók lakótelepeink esetében.)

A nyugati szakirodalom azonban nem csak a hátrányokat, hanem igen gyakran az előnyöket is kiemeli:

- A házak – más városrészekhez képest – viszonylag jó technikai állapota.
- Jó infrastruktúrával rendelkező épületek.
- A nagy szabad területek, amelyek – akár a lakók közreműködésével – otthonosabbá tehetik a lakótelepeket.
- A lakótelepen belüli csekély forgalom, jó parkolási lehetőségek.
- A város szélén fekvő lakótelepeknél a „vidék” közelsége.
- Jól felszerelt, összkomfortos lakások, az itt lakók magas elégedettségi szintje saját lakásukkal.
- A lakások – éppen az építészeti technikából fakadóan – könnyen átalakíthatók az egyes használói csoportok igényeinek megfelelően.
- A személyi tulajdonú lakások alacsony aránya miatt a bérlakások rendszerével a kiutalás szabályozásán keresztül a lakónépesség összetétele szabályozhatóvá válik.

A berlini építészek egy jelentős csoportja úgy gondolja, hogy éppen ezekből a pozitív vonásokból fakadóan az 1960–1970-es években épült lakótelepek további fejlődése nem vezet szükségszerűen a szociális problémák felerősödéséhez és az alacsonyabb jövedelmű rétegek szegregálódásához. Mindenképpen el kell kerülni a lakótelep bontásokat, mivel azok, ahogyan azt az 1980-as években Angliában és Hollandiában már láthattuk, nem vezettek igazi eredményre. Ezt nem csak a módszer drasztikussága miatt nem lehet végrehajtani, hanem azért sem, mert Németországban a lakótelepi területek a lakosság széles rétegeinek lakásigényét elégítik ki.<sup>12</sup> Jóllehet a

<sup>12</sup> Az 1980-as évek végén Nyugat-Németország 25 legnagyobb lakótelep 303 000 lakásából 89% bérlakás volt. A bérlakások 31%-a 1, illetve 2 szobás, 54%-a pedig 3 vagy 4 szobás volt.



házak jellemzői – magasság, építészeti technika – nem egyeznek meg éppen a lakosság által elképzelt optimális lakókörnyezettel, több felmérés is azt bizonyítja, hogy az általános közvélekedéssel szemben az itt lakók jelentős hányada elégedett lakóhelyzetével. Mindezek miatt a lakótelepekkel kapcsolatban felmerült negatív és pozitív vonások úgy egyenlítik ki egymást, hogy belőlük sem arra nem lehet következtetni, hogy a több emeletes épületeket le kell bontani, sem arra, hogy az elégedettség szintje miatt a meglévő problémák „helyileg” megoldhatók és nincs szükség átfogó program kidolgozására.

A problémák sokrétősége miatt többféle eljárást dolgoztak ki a lakótelepi kérdés megoldására, amelyeket a kiépítés, átépítés, leépítés, lebontás, feljavítás címszavak jellemeznek a legjobban. Berlinben már született néhány olyan megoldás, amely biztos pozitív eredménnyel kecsegtet. Ezeknek a módoszatoknak az „ideáltípusait” a következőképpen írják le (GIBBINS O. 1988):

#### 1. Null megoldás – lassú leromlás

Ebben az esetben a problémák elmélyülését a tulajdonosok által végletekig elhanyagolt karbantartás és elodázott felújítás okozza. Az építészeti és az emberi tényező elhanyagolása nem lassú leromláshoz vezet, hanem felgyorsítja az állagromlást, a szociális eróziót és a még rendelkezésre álló népgazdasági tőkét is megsemmisíti.

#### 2. Minimális megoldás – csak állagmegóvás

Az előzetes költségszámítások szerint egy lakótelep felújítása a tulajdonosnak olyan anyagi terhet jelentene, amely meghozatalára nem képesek, ezért megoldásként a folyamatos állagmegóvás jöhet szóba. Az aktuálisan szükséges építési hibák kijavítása azonban még nem járul hozzá a szociális és gazdasági téren fellépő problémák megoldásához, sőt inkább jelenti egy átfogó felújítás és az ehhez kapcsolódó beruházás időbeli kitolását. A már problémákkal küzdő lakótelepek szétesésének, további romlásának folyamatát ez a megoldás csak lassítja.

#### 3. Átépítés, hozzáigazítás, kiépítés – a lakótelepek átfogó modernizálása és továbbfejlesztése

Az építészeti, városfejlesztési, szociális és lakáspolitikai átfogó intézkedések sikeresnek ígérkeznek. Ugyanakkor nem zárják ki az épületekben sürgősen elvégzendő javításokat és egyes épületek emeletszámának csökkentését vagy lebontását, ha kevésbé drasztikus megoldásmódok már nem jelentenek segítséget.

A lépcsőzetesen integrált felújítási koncepció időt enged a lakótelep városépítészeti integrációjához kapcsolódó intézkedések elvégzésére is (pl. funkciókeverés), és lehetővé teszi a látens szociális- strukturális értelemben vett hibák teljes kifejlődésének elkerülését.

Az átfogó modernizálás vázlatpontjai:

- A bérlő-bérbeadó viszony megváltoztatása.
- A lakónépesség struktúrájának egyensúlyba állítása.

- A lakáskínálatnak a várható igényekhez való átalakítása.
- Építészeti intézkedések, munkálatok.
- A lakóterület, a szabad területek kihasználhatóságának fokozása.
- Városépítészeti integráció, funkciókeverés, szerves kapcsolat a városi infrastruktúra hálózattal.

#### 4. Az emeletek számának csökkentése és épületek lebontása

A több emeletes épületek esetében számot kell vetni azzal, hogy bizonyos esetekben a javítás már nem jelent megfelelő megoldást, ezért előtérbe kerülhet néhány emelet lebontása. Ebben az esetben nem teljesen megoldottak még a technikai problémák és a lakástulajdonos is hátrányt szenved a megszűnő lakások lakbérjövödelmének kiesése miatt. Ez a stratégia még nem ítéltető meg pontosan, mivel kevés az európai példa: Németországban eddig a Dorsten-Wuffeln-i META-Stadt az egyetlen sikeres projekt.

A lakosság célzott kérdőíves felmérése arra enged következtetni, hogy az erősen stigmatizált épületek lebontása, akár szimbolikus értelemben is, hozzájárulhat az átfogó felújítás sikeréhez. A lebontás nem csak a lakóházak esetében jelenthet szobajövő megoldást. Az üres parkolóházak és a lakók által nem használt bevásárlóközpontok esetében az átalakítás kiesése miatt csak a lebontás marad, ami egyben hozzájárul a terület dimenziójának megváltoztatásához is.

Az eddigi elemzésből úgy tűnhetett, hogy a nyugat-európai lakótelepek fizikai és társadalmi jellemzőiket tekintve sokkal „egyszerűbbek”, ezért a rehabilitáció is sokkal egyszerűbben megvalósítható. A fenti leírás jól szemléltette, hogy egy viszonylag egyszerűen leírható probléma megoldásához is többféle „taktika” kidolgozása szükséges. Ezért természetes, hogy a magyarországi, sokkal bonyolultabb helyzet esetében még körültekintőbben kell eljárni.

#### *A lakótelep-rehabilitációs terv kidolgozásának tényezői*

A rehabilitáció során nem szabad figyelmen kívül hagyni a lakótelepek heterogenitását. Nem lehet olyan univerzális stratégiákat kidolgozni, amelyek az ország összes lakótelepe esetében sikerrel alkalmazhatóak. Szem előtt kell tartani egyrészt a lakótelepek státusát meghatározó tényezőket, másrészt pedig a helyi jellegzetességeket. Az előbbi – a lakótelepek státusa – többé-kevésbé jól meghatározható és ennek megfelelően általános stratégiai elvek is jól kidolgozhatóak. Az utóbbi – a helyi jellegzetességek – meghatározása és figyelembe vétele már nehezebb, és körültekintőbb, központilag kevésbé irányítható beavatkozást igényel.

A lakótelepek státusát meghatározó tényezők három nagy csoportba oszthatóak:

1. városszerkezeti hely, építészeti jelleg, fizikai tényezők,
2. a népesség társadalmi összetétele,
3. a lakótelep ingatlanpiacon elfoglalt helye.



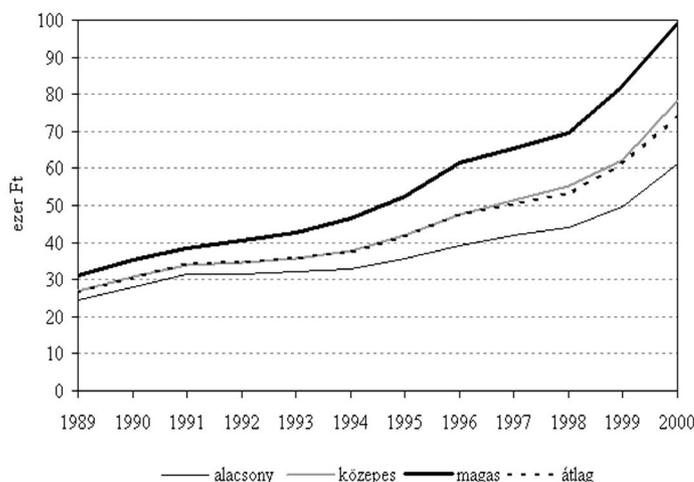
Mindhárom tényező szoros kapcsolatban áll egymással. A lakótelepeket e tényezők szerint sorba rendezve viszonylag erős rangkorrelációt tapasztalhatunk, de a három tényezőnek önállóan is lényeges szerepe van akkor, amikor például az eltérő lakótelepi státus által előidézett problémák megjelenéséről (és pl. a megfelelő felújítási stratégiáról) gondolkozunk<sup>13</sup>. A dimenziók közötti kapcsolatot jól illusztrálja a lakótelepek ingatlanpiaci helyzetének és társadalmi státusának összefüggése<sup>14</sup>.

A szocialista lakáspolitikai eredményeként kialakult társadalmi státus és a rendszerváltás privatizációs hullámával szerzett előnyök, illetve hátrányok a lakáspiacon manifesztálódtak. A lakótelepek első „betelepítések” kialakult társadalmi státusában a rendszerváltás még nem okozott hirtelen, vagy jelentős változást, a rendszerváltás óta eltelt időben pedig minden lakótelep csak kisebb-nagyobb mértékű árváltozáson ment keresztül. Az alacsony és magas társadalmi státusú lakótelepek csoportja között a négyzetméterár különbség a rendszerváltáskor még viszonylag kicsi volt, 2000-re azonban már jelentős mértékűre növekedett. Ennek okát az ingatlanárak változásának ütemében kell keresnünk (*1. ábra*).

Az alacsony státusú csoport esetében az elmúlt tíz év áremelkedése a kiinduló, 1989-es árat kevesebb, mint kétszeresére, a közepes státusú csoport esetében kétszeresére, a magas státusú csoport esetében pedig több mint kétszeresére emelte. Az emelkedés üteme azonban a különböző években nem volt egyforma mértékű. 1989–1991 között az árkülönbség mértéke alig változott. A magasabb társadalmi státusú lakótelepek lakásárának növekedésével még lépést tudott tartani az alacsony társadalmi státusú lakótelepeken megfigyelhető érték, tehát ezek a lakótelepek ebben

<sup>13</sup> Budapest egyik tradicionálisan lelegegánsabb villaövezetének határán, a természeti környezet tekintetében is igen hasonló helyen található a fővárosi lakótelepek egyik legmagasabb és egyik legalacsonyabb státusú példája. A hasonló városzerkezeti helyen megtalálható eltérő társadalmi státus oka a szocialista várostervezés jellegzetességeiben található. Az egyik lakótelepet a nagycsaládok és szanáltak számára építették az 1970-es években és a telekpiaci szempontok ekkor még egyáltalán nem számítottak. A másik lakótelep – több mint egy évtizeddel később – hangsúlyozottan magas státusúaknak épült. Ekkor a kedvező ökológiai pozíció – ha kimondatlanul is – már lényeges szempont volt, a lakótelepi lakások elosztásánál pedig a magas státusúakat előnyben részesítő adminisztratív szempontok keveredtek össze a szocialista lakás piac „üzleti” szempontjaival.

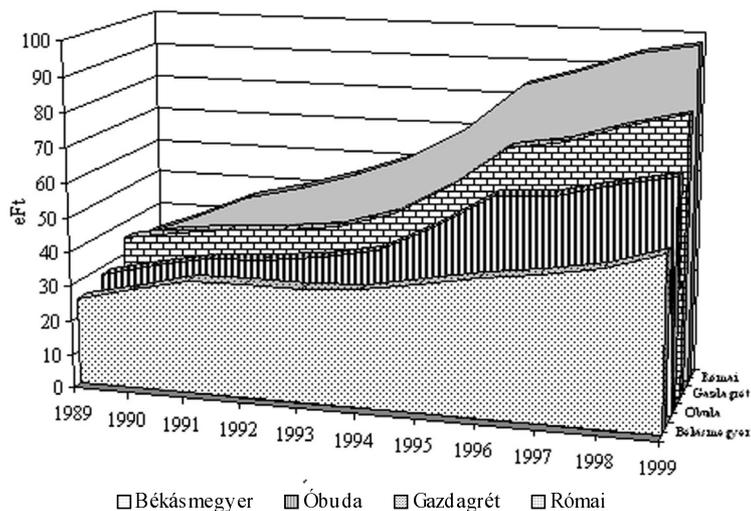
<sup>14</sup> A lakótelepek ingatlanpiacon betöltött helyzetének változását a társadalmi státus függvényében vizsgáltuk. Ehhez összesen 11 státusjelző dimenzió használtunk fel és segítségükkel a lakótelepeket három csoportba soroltuk. A csoportosítás alapján azonban úgy tűnik, hogy a csoportok létrehozásánál a legfontosabb szerepet a vezető és értelmiségi, illetve a betanított- és segédmunkás arány játszotta. Így a csoportok létrehozásánál meghúzott határokat ezekkel jellemeztük. A magas társadalmi státusú csoporthoz az a tíz lakótelep tartozik, ahol a vezető és értelmiségi arány 21–35% közötti, illetve a betanított- és segédmunkás arány 8–15% között van. A közepes társadalmi státusú csoporthoz az a tíz lakótelep került, amely esetében a vezető és értelmiségi arány 14–20% között mozog, illetve a betanított- és segédmunkás arány 16–20% között van. Az alacsony társadalmi státusú lakótelepi csoporthoz pedig azok a lakótelepek kerültek, amelyek esetében a vezető és értelmiségi arány nem éri el a 14%-ot, illetve a betanított- és segédmunkás arány 20% felett van.



1. ábra Az áremelkedés tendenciája az átlagos m<sup>2</sup> ár alapján a vizsgált lakótelepek státuscsoportjaiban (1989–2000). Forrás: Saját számítások

az időszakban relatív státusukból nem vesztek. A következő három évben (1991–1994) a csoportok egymástól való távolodása megindult, de a különbségek növekedése még nem volt különösen gyors. Erre az időszakra elsősorban az a jellemző, hogy a lakótelepi lakások négyzetméterárai az alacsony társadalmi státusú lakótelepeken szinte egyáltalán nem növekedtek, miközben a közepes és a magas társadalmi státusú lakótelepeken számottevő növekedést tapasztalhattunk. A harmadik időszakban, az 1990-es évek közepétől kezdődően mind a három lakótelepi státuscsoportban tovább emelkedtek az árak. Az 1999-es évben – az ingatlanpiaci mozgásoknak megfelelően – a lakótelepi lakások árai is jelentősen megugrottak és az alacsony és magas státusú lakótelepek négyzetméter ára közötti olló tovább nyílt (2. ábra).

Mind a három státuscsoport belső rétegződését részletesen is megvizsgálva azt tapasztaltuk, hogy a csoport ingatlanpiaci státusát alapvetően meghatározza a társadalmi státus és ehhez képest minden más jellemző (pl. fizikai státus, városszerkezetben elfoglalt hely stb.) csak kismértékű módosító tényezőként hathat. Az ingatlanpiacon az esetek jelentős részében a kiinduló magas társadalmi státus fokozódó előnyt jelent. A lakótelepek nagy része az ott élő népesség társadalmi státusát jelző mutatónak megfelelően viselkedik, vagyis a magasabb társadalmi státusú lakótelepek csoportjának lakáspiaci helyzete nagyobb ütemben változik pozitív irányban, mint az alacsonyabb társadalmi státusú lakótelepeké. Ezt jelzi az is, hogy míg a társadalmi státus alapján létrehozott három csoport ingatlanpiaci státusa közötti különbség a rendszerváltáskor igen kicsi volt, ez a különbség az elmúlt tíz év alatt jelentősen nőtt. Adataink is azt bizonyították, hogy az utóbbi években a társadalmi státusbeli különbségek az ingatlanpiacon egyre erőteljesebben „válthatók át készpénzre”.



2. ábra Néhány lakótelep ingatlanpiaci árainak változása

Természetesen ez alól a tendencia alól minden státuscsoportban vannak kivételek, hiszen mindig találunk néhány olyan lakótelepet, amely nemcsak a csoport átlagától, hanem a többi lakótelep viselkedésétől is jelentősen eltér. Ezek az esetek a másodlagos tényezők szerepére utalnak. A magas társadalmi státusú csoportból például a Római úti lakótelep pozitív irányban tér el. Városszerkezeti elhelyezkedése igen kedvező, a Duna-parton egy villanegyed mellett, politikai döntés eredményeként „született”.<sup>15</sup> Ezt tükrözi az is, hogy lakásainak majdnem a teljes lakásállomány magántulajdonúként épült és a bérlőkijelölési jogát államhatalmi szervek kapták meg. Magas társadalmi státusának kialakulását főleg a második ütemben, az 1980-as évek legvégén épült házak fizikai megjelenése és a lakásnagyság szerinti összetétel is elősegítette. A fizikai és társadalmi környezet tehát egyaránt kedvező jellemzőkkel rendelkezett. Van azonban olyan példa is, ahol a kedvezőtlen fizikai környezet kedvező társadalmi összetétellel találkozott és ezért a lakótelep ingatlanpiaci státusa alacsony. Az első kiutaláskor a lakások jelentős részét ugyan a magasabb társadalmi státusú csoportok kapták meg, a kedvezőtlen lakásösszetétel, és/vagy a kedvezőtlen városszerkezeti elhelyezkedés miatt azonban a népesség összetétele lassan átalakult. A fizikai környezet tehát visszahúzó erőként hatott és a társadalmi összetételből fakadó előny hosszabb távon megszűnt. Feltételezhető, hogy a fizikai környezet további romlásával párhuzamosan a társadalmi státus gyorsuló ütemben fog csökkenni.

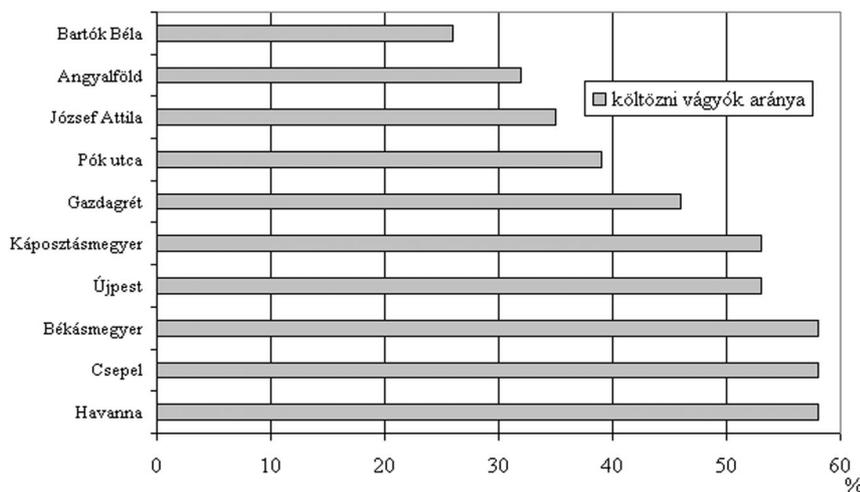
Ilyen irányú tendenciákat már korábbi vizsgálatainkban is megfigyeltünk. Az 1970-es években épült lakótelepek – akkor igen jónak tartott – lakásai például az

<sup>15</sup> Az 1980-as évek első harmadában döntöttek úgy, hogy a korábban mocsaras területre nem villanegyedet, hanem lakótelepet építenek.

1990-es években már nem olyan kedveltek, s elvesztették összkomfortosságukból fakadó értéküket. A lakáspiacon ma már ugyanolyan magas komfortfokozatú, de sokkal jobb beosztású lakások is jelen vannak. A lakások mellett a státust jelentősen befolyásoló tényező lehet a lakótelep közvetlen környezete is. A magas társadalmi státusú bérházas, családiházas környezet megemelheti a lakótelepek társadalmi státusát. Az alacsony társadalmi státusú, leromló környezet viszont jelentősen csökkenti a lakótelep státusát. Ez utóbbit jól példázza a VIII. kerületi Szigony utcai lakótelep.

A lakótelepek ingatlanpiaci helyzetét – mint láttuk – több tényező együttesen befolyásolja. A városszerkezeti elhelyezkedés mellett természetesen meghatározó tényező magának a lakótelepnek és az ott lévő lakásoknak a fizikai jellemzői, amelyeket azonban a társadalmi környezet sajátosságai felülbírálhatnak. Mivel a lakótelepek fizikai állapota folyamatosan romlik, ezért a felújítások elmaradása halmozódóan negatív hatással jár, s növekszik az ott élők „elköltözési” vágya.

A költözési hajlandóság a lakótelep státusával egyenes arányban változik, vagyis minél magasabb az általános státus, ez az arány annál alacsonyabb. Azonban még azokon a helyeken is, ahol mind a fizikai, mind a társadalmi környezet kedvező jellemzőkkel rendelkezik, a fővárosi átlagnál magasabb a költözési hajlandóság. A rosszabb fizikai, de jó társadalmi jellemzőkkel rendelkező helyeken már a népesség közel fele, a rossz fizikai és rossz társadalmi „környezetből” pedig majdnem 60%-a szeretne elköltözni. A ténylegesen elköltözők szinte minden esetben a magasabb státusú családok közé tartoznak. E jelenség hatása letragikusabban a slumosodó lakótelepeknél jelentkezik, hiszen itt a szegregáció tovább erősödik, a slumosodás még „láthatóbbá” válik, a bűnözés növekszik. Ezeknél a lakótelepeknél a fizikai környezet az egyetlen olyan jellemző, amelynek stabilizálásával, vagy esetleges javításával a helyzet befolyásolható lenne (3. ábra).



3. ábra Elköltözési szándék a lakók önbevallása szerint (1999)

## Javaslat egy lehetséges rehabilitációs sémára

A fenti dimenziókat figyelembe véve a rehabilitációs program kidolgozásakor abból kell kiindulni, hogy a lakótelepek eltérő fizikai és társadalmi státussal rendelkeznek. Több kutatóval szemben azonban azt gondoljuk, hogy közöttük nem csak annyiban kell különbséget tenni, hogy az eltérő státusú lakótelepeken a rehabilitációt eltérő mértékben kell támogatni és eltérő támogatási és hitelezési konstrukciókat kell kidolgozni, hanem abban is, hogy az ott élő népességet a munkálatokba eltérő mértékben lehet és kell bevonni. A sikeres rehabilitációnak tehát a három alapvető lakótelepi státuscsoportozás kellene illeszkednie, az alábbi tényezők figyelembe vételével:

### 1. Magas státusú lakótelep

A magas státusú lakótelepek esetében „halogatható” legtovább a felújítás. Ezek a lakótelepek mind fizikailag, mind társadalmi státusukat tekintve még viszonylag jó helyzetben vannak. Nem szabad azonban szem elől téveszteni, hogy az itt élő népesség – éppen státusából fakadóan – mobilabb, költözésre „hajlamos”, az új építendő lakóparkok és szuburbán lakóhelyek potenciális vásárlója. A rehabilitáció tehát itt sem halogatható túl sokáig, hiszen ezzel növelhető a terület népességmegtartó ereje. Ennek megfelelően ebben az esetben státusemelő, *presztízs-növelő* rehabilitációt kell tervezni és végrehajtani. A cél az, hogy olyan lakások és lakókörnyezet alakuljon ki, amely ennek a rétegnek piacközeli megoldásokat nyújt, illetve a lakótelepi lakást továbbra is az ingatlanpiac felső harmadában tartja.

### 2. Közepes státusú lakótelep

A közepes státusú lakótelepek helyzete már igen sok kérdőjelet hordoz magában. Ezek azok a telepek, ahol a közepes státusú népesség szívesen keres magának lakást. Az itt élők és beköltözők között még mindig magas az elsőgenerációs értelmiségiek, illetve a vidékről fővárosba költözők aránya. Ezek a rétegek viszont – ahogyan Hegedűs József kutatásai is bizonyítják – csak átmeneti megoldásnak tekintik a lakótelepi lakást útban egy másik, jobb lakásosztály felé. Ezért itt a rehabilitációnak egy olyan *együttműködő* formáját kell megvalósítani, ahol a népesség és a lakóhely között szoros kötődést lehet kialakítani. Erre jó példát szolgáltatnak a Németországban felújított, hasonló státusú lakótelepek esetei. Az együttműködésre hajlamos, lakókörnyezete iránt érdeklődő csoportoknak már a tervezés folyamán aktív részvételt kell biztosítani, nem csak a házak külsejének megtervezése, hanem a belső udvarok tervezése és kialakítása során is.

### 3. Alacsony státusú lakótelep

Az alacsony státusú lakótelepek esetében a legkritikusabb a helyzet. Ezek azok a telepek, ahol a beavatkozás elmaradása a slumosodási folyamatok visszafordíthatatlanságát eredményezheti. Itt már elodázhatatlan a *komplex* és minél gyorsabb *vész-elhárítás*, amelyben nem csak állami támogatásra és kedvező hitelkonstrukciókra,

hanem a népesség aktív bevonására is szükség van. Aktív bevonás alatt nem csak a lakók elképzeléseinek figyelembe vételét, illetve az önként vállalt munkát értjük, mint az előző esetben. Az itt élő népesség jelentős része ugyanis munkanélküli, akiknek a felújítási munkálatok „legális” munkavállalási lehetőséget – és ezen keresztül stabil jövedelmet – jelenthetnének. Az így létesített munkahelyekhez pedig jelentős mértékű EU támogatás is igényelhető. A felújítás tehát nem csak a környezet megújítását, hanem az itt élő emberek megélhetési lehetőségeinek javítását is jelentheti.

A probléma lényege, hogy a különböző státusú lakótelepek esetében különböző programokat kell kidolgozni, amelyek az egyedi lehetőségek figyelembe vételével rugalmasan alakíthatóak és amelyek nem csak az anyagi támogatási konstrukciójukat, hanem az ott élő lakók bevonását tekintve is differenciáltak. Míg a magas státusú lakótelepeken a lakókat kevésbé lehet bevonni, addig a közepes státusúakon a lakók sokkal jobban motiválhatók, az alacsony státusúakon pedig a munkába is bevonhatók új munkahelyek teremtésével. Ennek megvalósításához természetesen nem csak programot kell kidolgozni, hanem olyan programirodát is létre kellene hozni, amely – a nyugati példa alapján – hozzáértő személyzet segítségével tájékoztatja a lakosságot és tartja a kapcsolatot a lakókkal. A rehabilitációs akciótervet a lehető leggyorsabban ki kell dolgozni és egy mintaprojekten keresztül bemutatni, mert csak így maradhat a lakótelep elég vonzó a mobilabb rétegek számára is.

Ez a tanulmány nem tűzhet ki célul azt, hogy a lakótelepek felújítási tipológiáját részletesen bemutassa, csupán a tipológia kialakításának fontosabb dimenziót sorolta fel, illetve bemutatta, hogy ez a tipológia alkalmas arra, hogy a különböző stratégiák kidolgozásának háttéréül szolgáljon. E stratégiák lényeges dimenziói ugyan hasonlóak az egyes lakótelepi típusokban, de figyelembe veszik az eltérő pozíciókat és ezek összefüggéseit is. Ez a fajta tipizálás alkalmas lehet arra is, hogy a nyugati országokban kidolgozott stratégiákat társadalmi és technikai környezetüket figyelembe véve értékeljük és a strukturált magyar lakótelepi helyzethez adaptáljuk. A nyugaton sikeres lakótelep-rehabilitációs beavatkozások fő pozitívuma ugyanis éppen az volt, hogy a konkrét lakótelepi társadalmi helyzetet is figyelembe vették, míg a sikertelenségek legnagyobb részének oka a túlzottan általános, a helyzethez nehezen alkalmazkodni képes stratégia felülről történő kikényszerítése volt.

## Összefoglalás

A tanulmány arra vállalkozott, hogy részletes képet adjon a budapesti és nyugat-berlini lakótelepek helyzetéről. Elsődleges célunk az volt, hogy bizonyítsuk, a külsőre hasonló lakótelepeket nem lehet egyfomának tekinteni. A hasonló fizikai megjelenés, és műszaki tulajdonságok ellenére jelentős különbségeket találtunk a lakások célcsoportjai, a népesség társadalmi összetétele, a szegregáció előrehaladottsága és a lakások ingatlanpiaci helyzete között. Ezért erősen megkérdőjelezhető a sikeres rehabilitációs gyakorlat változtatások nélküli átvétele és egyszerű adaptációja, hiszen a



látszólagos hasonlóságok mögött lényegi különbségek húzódnak meg. A magyarországi (illetve budapesti) lakótelepek eltérnek a fizikailag hasonló nyugat-európaiaktól, ami más jellegű problémákat generál és más jellegű megoldási módokat követel. Ez természetesen nem azt jelenti, hogy a Nyugat-Európában követett megoldásokat ne kellene tanulmányozni, hanem azt, hogy azok kudarcai és sikerei csak a társadalmi-gazdasági kontextussal együttesen érthetők meg. Ebből következően a feladat természetesen bonyolultabb annál, mint ha egyszerű know-how átvételéről lenne szó, ugyanakkor a hasonló mechanizmusokon alapuló technikák felhasználására kedvezőbb lehetőség nyílik akkor, ha a lakótelepek társadalmi problémáit szélesebb összefüggésben próbáljuk meg értelmezni és értékelni.

#### IRODALOM

- BIRGHOFFER P.–HIKISCH L. (szerk.): 1994. A panelos lakóépületek felújítása. – Műszaki Könyvkiadó, Budapest.
- CSANÁDI G.–CSIZMADY A. 2002. Szuburbanizáció és várostervezés, – Kézirat.
- EGEDY T. 2000. Szegregáció és társadalmi kirekesztés a nagyvárosi lakótelepeken. – Földrajzi Közlemények, 124., 1–4., pp. 93–108.
- EGEDY T. 2001 A lakótelepek társadalmi környezetének átalakulása a rendszerváltozás után. – Földrajzi Értesítő 50., 1–4., pp. 271–283.
- GIBBINS, O. 1988. Großsiedlungen – Bestandspflege und Weiterentwicklung. – Verlag Callwey, München.
- KSH 1983. 1980. évi népszámlálás 35. kötet. A lakótelepek főbb adatai. – Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH 1994. 1990. évi népszámlálás adatai. CD-rom. – Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- Mikrocenzus KSH 1996. 1998. A lakótelepi lakások és lakóik. – Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- SZELÉNYI I.–KONRÁD GY. 1969. Az új lakótelepek szociológiai problémái. – Akadémiai Kiadó, Budapest.