

**Eötvös Lóránd Tudományegyetem
Társadalomtudományi Kar**

**„ÉLETKÖRÜLMÉNYEK”
(Lakáshelyzet és települési környezet)**

Tanulmány

**Fundamentum 15.
2004.**

Tartalomjegyzék

Bevezetés	1
1. Összefoglalás	2
2. A tárgyalt témakör főbb vizsgálati szempontjai, területei	5
2.1. A város és lakáspolitikai összefüggései	5
2.2. A regionális versenyképesség	5
2.3. Az ingatlanpiac összefüggései	7
3. A vizsgált területek főbb trendjei	8
3.1. A város és lakáspolitikai összefüggései	8
3.1.1. A tervekészítés folyamata, hibái	8
3.1.2. A nem megfelelő lakáspolitikai következményei	8
3.2. Regionális versenyképesség	9
3.2.1. A város funkció hiánya	9
3.2.2. Az erőforrások hiánya	10
3.2.3. Társulások, és támogatási formák	10
3.2.4. A közlekedés, az elérhetőség	11
3.2.5. Idegenforgalom, szabadidő, kultúra	11
3.2.6. A lakónépesség megtartása	11
3.2.7. A versenyképesség javítása	12
3.3. Az ingatlanpiac összefüggései	13
3.3.1. Tervezhetőség	13
3.3.2. A lakáshoz jutás problémája, és a lakásmobilitás	14
3.3.3. Szegregáció, rossz lakásállomány, telepek, gettósodó térségek	14
3.3.4. Élhető város	15
3.3.5. Élhető lakások, élhető környezet	16
4. A feltárt trendek főbb okai, mozgatórugói	18
4.1. A város és lakáspolitikai összefüggései	18
4.1.1. A tervekészítés folyamata, hibái	18
4.1.2. A nem megfelelő lakáspolitikai következményei	18
4.2. Regionális versenyképesség	19
4.2.2. Az erőforrások hiánya	19
4.2.7. A versenyképesség javítása	19
4.3. Az ingatlanpiac összefüggései	21
4.3.1. Tervezhetőség	21
4.3.3. Szegregáció, rossz lakásállomány, telepek, gettósodó térségek	21
5. A területet meghatározó állami szerepvállalás	23
5.1. A város és lakáspolitikai összefüggései	23
5.1.1. A tervekészítési folyamat hibái	23
5.1.2. A nem megfelelő lakáspolitikai következményei	23
5.2. Regionális versenyképesség	24
5.2.4. A közlekedés, az elérhetőség	24
5.3. Az ingatlanpiac összefüggései	24
5.3.1. Tervezhetőség	24
7. A megfigyelt folyamatok várható jövőbeli alakulásának lehetséges forgatókönyvei	26
7.1. A város és lakáspolitikai összefüggései	26
7.1.1. A tervekészítési folyamat hibái	26
7.1.2. A nem megfelelő lakáspolitikai következményei	26

7.2. Regionális versenyképesség	28
7.2.1. A városi funkciók hiánya	28
7.2.3. Társulások és támogatási formák	28
7.2.7. A versenyképesség javítása	29
7.3. Az ingatlanpiac összefüggései	30
7.3.2. A lakáshoz jutás problémája, és a lakásmobilitás	30
7.3.3. Szegregáció, rossz lakásállomány, telepek, gettósodó térségek	30
7.3.5. Élhető lakások, élhető környezet	31
8. Javaslatok a II. Nemzeti Fejlesztési Terv számára	32
8.1. A város és lakáspolitikai összefüggései	32
8.1.1. A tervekészítési folyamat hibái	32
8.1.2. A nem megfelelő lakáspolitikai következményei	33
8.2. Regionális versenyképesség	34
8.2.2. Az erőforrások hiánya	34
8.2.3. Társulások és támogatási formák	34
8.2.4. A közlekedés, az elérhetőség	35
8.3. Az ingatlanpiac összefüggései	35
8.3.1. Tervezhetőség	35
8.3.4. Élhető város	36
9. A téma szakirodalmának meghatározó munkái, információ forrásai	37

Bevezetés

Mint a tervezés elméletének irodalmából viszonylag régóta tudjuk nem egyszerűen technikai kérdés az, hogy milyen problémákkal és milyen módon foglalkozik a különböző szinteken működő tervezési apparátus. Tekintve, hogy maga a tervezés szoros összefüggésben van a hatalmi-politikai és szakpolitikai szférákkal is, nyilvánvaló, hogy az ezeken a területeken működő érdekkonfliktusok, értékviszonyok ma jelentősen befolyásolják azt, hogy milyen kérdéseket és milyen módon „kezel” a tervezés. Ezért a tervezést magát, mint vizsgálandó társadalmi folyamatot értelmezve több jellegzetes tervezési eljárást ismernek. Ezek jelentősen különböznek hatékonyságuk, nyitottságuk, demokratizmusuk az alkalmazott technológiák, stb. szempontjából is. A jelen esetben alkalmazott szakértői fókuszcsoportos beszélgetés az eltérő típusú tervezési rendszerekbe is különböző hatékonysággal épülhet be. Azokkal más-más mértékben konzisztens, más-más szerepet tölt be működésükben. A jelenlegi tanulmánynak természetesen nem célja az, hogy a most létrejövő tervezési rendszert szociológiai szempontból elemezze, de talán érdemes a műhelybeszélgetés eredményeinek értelmezéséhez néhány megfontolást végiggondolni. A vitában résztvevőket¹ – a mellett, hogy természetesen arra törekedtünk, hogy a szakma legszínvonalasabb képviselőiből válasszunk – azon szempont alapján hívtuk össze, hogy viszonylag különböző megközelítéseket ütköztethessünk a vita során. Így vannak olyanok, akik jelentős piaci-tervezői gyakorlat és az ingatlanpiaci gyakorlat során szerzett tapasztalatok alapján fogalmazzák meg, hogy mit tartanak szakterületük problémáinak, és milyen állami lépéseket képzelnek el ahhoz, hogy e problémák kezelhetővé váljanak. Jól látható, hogy nézőpontjuk szükségszerűen különbözik azokétól, akik hosszú ideig gyakorló állami, illetve fővárosi tervezői szerepkörből foglalkoztak hasonló problémákkal, vagy azokétól, akik közelebb állnak a szakpolitikai döntések mindennapjaihoz. Harmadik csoportnak tekinthetjük talán azokat, akik – ha nem is kizárólagosan, de elsősorban – elemzőként, tudományos kutatóként fogalmazzák meg az általuk lényegesnek tartott problémákat. E strukturált összetétel előnye éppen a szempontok különbözőségében rejlik, de nyilvánvaló az is, hogy ez a módszer csupán arra lehet alkalmas, hogy felvessen lehetséges problémákat, felvillantson elképzelhető alternatívákat, amelyek szisztematikus elemzése és értékelése, valamint döntésre történő előkészítése más jellegű tevékenységet igényel.

¹ Az összefoglaló tanulmány a 2005. január 4.-i műhelyvita alapján készült.

1. Összefoglalás

Az NFT-2 előkészítéséhez kapcsolódóan, a Fundamentum 15. – Életkörülmények (lakáshelyzet és települési környezet) alcímet viselő műhelybeszélgetésre 2005. január 4.-én került sor. A tanulmány e műhelyvita alapján készült.

A vitában résztvevő szakértők három fő területet jelöltek meg, mint az életkörülmények szempontjából determinálóakat. Ezek a **várospolitikai, illetve lakáspolitikai, a regionális versenyképesség, és az ingatlanpiaci folyamatok.** Mind a három fő területen belül további alterületek kerültek megvitatásra.

A város- és lakáspolitikai jelentősen befolyásolja életkörülményeinket, különösen a lakóhelyet, a települési környezetet. A **tervkészítés folyamata** során hozott döntések hatása évtizedekig érezhető. Éppen ezért nagyon fontos, hogy jól előkészített, és átgondolt tervek születessenek. Az NFT-2. tervkészítése során létrehozott, és műhelybeszélgetések céljára kiválasztott altémák tagolása a cél eléréséhez nem látszik megfelelőnek. A külföldi gyakorlat már igazolta, hogy e fölött a módszer fölött mára már eljárt az idő. Más típusú gondolkodási és elemzési sémákra lenne szükség. A komplex gondolkodásmód szükségességét támasztja alá az is, hogy a minket ért és folyamatosan érő változások a vártnál sokkal szélesebb körűek. A tervkészítés folyamata során nem szabad szem elől téveszteni, hogy a lakáskérdést a város (település) kontextusában kell megoldani. A lakásból kiindulva nem lehet megoldani a város problémáit.

Az utóbbi 10 év **kidolgozatlan lakáspolitikájának** köszönhetően a települések nem tudatosan gazdálkodtak területükkel, hanem azokat, anyagi forrásként használva, kiárusították. Ennek eredményeként nem volt ráhatásuk a befektetőkre. A piac formálta a mai városokat, és nem a tervezők jelölték ki azokat a kereteket, amin belül a piac mozoghatott volna.

Ahhoz, hogy a jövőben elkerülhetőek legyenek a tervezési folyamat hiányosságaiból fakadó hibák, az NFT-2 megalkotása előtt elemezni kellene az NFT-1 tanulságait, eredményeit. A településpolitika esetében pedig nem lehet tovább halogatni a közigazgatási reformot. Ez sem a nagyobb városok, sem a kisebb települések esetében nem kerülhető ki.

A **regionális versenyképesség** egy kicsit kitágítja az életkörülmények vizsgálatának területét, nagyobb léptékűvé teszi. A versenyképesség vizsgálatakor általában kihagyják a társadalomtudományok és műszaki tudományok művelőit, és az előkészítő beszélgetéseken inkább csak a gazdasági tudományok képviselői vesznek részt. A regionális versenyképességnek pedig ilyen jellegű aspektusait sem szabad figyelmen kívül hagyni.

A települési hálózatunk egyik legnagyobb hibája, a **város funkció hiánya.** Jóllehet az elmúlt években egyre több település kapott városi rangot, valódi városi funkciókkal (melyek a városi életkörülményeket és életmódot biztosítják) nem rendelkeznek. A városi rangú települések képtelenek szervezni, dinamizálni a körülöttük lévő kisebb települések hétköznapjait. „Döglődő” térségek alakultak ki,

ahol a szegregáció nem csak társadalmi szegregációt, hanem közlekedési elzártságot is jelent

Az **erőforrások hiánya** természetesen egyszerre határozza meg a helyzetet és egyszerre következménye is annak. Az önkormányzati finanszírozás rendszere nem megfelelő. A települések jelentős részének nem elég a rendelkezésére álló forrás ahhoz, hogy megfelelően üzemeljen. (Sem a gazdagabb, sem a szegényebb önkormányzatok nem tudnak gazdaságosan működni.) A helyzet megoldására, a nyugati mintájú városmenedzselést kellene bevezetni. Ugyanakkor a települési szintű fejlesztéseknél át kellene térni a beruházás alapú fejlesztésekről a földalapú fejlesztésekre.

Örvendetes folyamat, hogy önkéntes **társulások** jönnek létre, melyek működőképesnek is bizonyulnak. Az állami finanszírozás azonban nem ezeket, hanem az adminisztratív úton, egy-egy projektre létrehozott társulásokat támogatja, aminek következtében a spontán társulások gyakran felbomlanak. Az ilyen jellegű finanszírozás sikertelenségét az is bizonyítja, hogy a projektekre létrejött társulások sem hosszú életűek. Az NFT-nek elő kellene segítenie az önkéntes társulásokat, és ezek lehetnének az EU felé a pályázati egységek, melyek így közvetlenül részesülhetnének a **támogatásokból**.

A **közlekedés** egyrészt jelenti a településen belüli biztonságos és gyors haladást, másrészt pedig a városok közötti **elérhetőséget**. A leszakadó térségekben a hátrányos helyzetet tovább erősíti az, hogy a települések teljesen elzáródnak a külvilágtól, eltávolodnak a nagyobb városoktól. Megszűnik a tömegközlekedés a területről kivonul a MÁV és a VOLÁN. Az EU-s infrastrukturális fejlesztésekre lehívható forrásokat arra kellene használni, hogy városrégiókat alakítsanak ki. Egy központi funkciókkal rendelkező település köré sugarasan fűzzék fel a kisebb településeket is. E mellett mellék-központokat is alakítsanak ki. Ez által a térség önmagát dinamizálhatja.

A **szabadidő eltöltése**, a **kultúra** és a szórakozás mind része mindennapi életünknek. Az, hogy ezeket milyen módon és milyen gyakran vesszük igénybe erősen meghatározzák életmódunkat. Mind ezek a jellemzők azok, melyek a hazai és nemzetközi **idegenforgalom** alapját is képezhetnék. Addig azonban, amíg például a falusi turizmus célpontjainak számító alföldi településeken az infrastruktúra és a társadalmi környezet „nem megfelelő”, addig a turisták nem fogják kihasználni a természeti környezetben rejlő lehetőségeket.

A regionális versenyképességhez szorosan kapcsolódik, hogy egy település, kistérség **meg tudja-e tartani lakosságát**. Vagy fordítva is lehet nézni a lakosság meg tudja-e tartani a települést? A politikának döntést kell hoznia arról, hogy mennyire kell ellene hatnia egyes területek kiüresedése ellen, és mennyire kell támogatnia a népesség városok felé áramlását.

A **versenyképesség javítása** valószínűleg nem oldható meg egyetlen terv keretében, ez egy hosszabb folyamat eredménye lehet csak. Jelenleg a tapasztalatok azt mutatják, hogy fejlődésre csak a dinamikus térségekben van lehetőség. A leszakadó térségek hátránya hatványozottan nő.

Az **ingatlanpiac összefüggéseinek** vizsgálata bármilyen életkörülménnyel foglalkozó szakág esetében fontos lehet, hiszen a lakáspiaci, mobilitási folyamatok mögött többek között ennek hatása áll. Hosszabb távon akár a

lakáspolitikai, akár a fejlesztési terveket nézzük, tisztában kell lenni a folyamatokkal.

Ahhoz azonban, hogy ezeket a folyamatok **tervezhetőek** legyenek ismerni kell az életkörülményeket, a lakáspiacot, és az ingatlanpiaci tendenciákat. Ehhez azonban egyelőre sem átfogó elemzések, sem pedig adatbázisok (pl. ingatlanpiaci árak) nem állnak rendelkezésre. A tervezőnek szüksége lehet ilyen adatokra, hiszen csak ezek ismeretével tudja például befolyásolni a szegregációs és migrációs folyamatokat.

Az **élhető város** jelenleg csak álom. Városaink jelenlegi formáikban nem működőképesek. A fejlesztőknek, politikusoknak nem is annyira városokban, mint inkább városrégiókban kellene gondolkozniuk. A lakáspiaci és **lakásmobilitási** folyamatok ismeretében **élhetőbb lakásokat** és élhetőbb **környezetet** hozhatnának létre. Szükség lenne rá, hogy intézkedéseikkel csökkentse a **szegregációt**, felszámolják a rossz lakásállományt, a telepeket, és elősegítsék a gettósodó térségek megszüntetését.

2. A tárgyalt témakör főbb vizsgálati szempontjai, területei

A műhelybeszélgetés során kisebb vita alakult ki arról, hogy mit is kell pontosan „Életkörülmények” alatt érteni. Mik azok a tényezők, melyek részletezésével támpontot lehetne adni az NFT minél jobb kidolgozásához. Az egyik vélemény szerint ez alatt a címszó alatt nem annyira a mai, mint inkább a jövőbeli életkörülményekről és az életminőségről kellene beszélni, és ezért hosszabb távon jó lenne jövőkutatókkal és pszichológusokkal is értekezni. A témának az ilyen jellegű megközelítése is a település, a lakáshelyzet felé vezet. Minden résztvevő egyetértett abban, hogy az életkörülményeket lehetetlen úgy vizsgálni, hogy a hangsúlyt ne a környezeti, a lakókörnyezeti körülményekre fektessük. „Városban kell gondolkodni, annak részeként jelenik meg a lakás, mikor fog működni a város és környéke? Ha ezt vesszük, akkor nyilván a gazdaság ott áll a háta mögött.” A várost, gazdaságot, és a környezetet nem lehet egymástól elválasztani, nem lehet külön témaként kezelni őket.

A vitában résztvevő szakértők az alábbi területeket jelölték meg, mint a hazai fejlesztéspolitika számára relevánsakat:

2.1. A város és lakáspolitikai összefüggései

Az életkörülményekről nem lehet a nélkül beszélni, hogy kihagynánk a mindennek keretet adó városi teret és az ehhez kapcsolódó szabályozásokat, terveket, amelyek alakítják, változtatják a kereteket. „Mert Budapestnek az volt a legnagyobb kínja, mondhatjátok azt, hogy kutyaszar, meg büdös, meg minden, de azért a legnagyobb probléma szerintem ott volt lakáspolitikai szempontból, hogy egyszerűen nincs lakásépítési terület.”

A téma alfejezetei:

- 1.1. A tervkészítési folyamata, hibái
- 1.2. A nem megfelelő lakáspolitikai következményei

2.2. A regionális versenyképesség

A versenyképesség az életkörülményekhez kapcsolódóan is fontos dimenzió. „*Tapasztalatom ugyanakkor meg az, hogyha versenyképességről kezdünk beszélni más hasonló körökben, akkor nem is mi vagyunk ott, hanem különböző informatikusok, kereskedelmi kamarák és miegymások, és akkor a gazdaságról beszélnek.*” Pedig ebben a témakörben is fontos a versenyképesség fogalmának bevezetése.

A témakörön belül a következő altémákhoz kapcsolódóan ismertetjük a felmerült szempontokat:

1. A városi funkciók hiánya
2. Az erőforrások hiánya
3. Társulások és támogatási formák
4. A közlekedés, az elérhetőség
5. Idegenforgalom, szabadidő, kultúra

6. A lakónépesség megtartása

7. A versenyképesség javítása

2.3. Az ingatlanpiac összefüggései

Az ingatlanpiac igen fontos tényező, hiszen a lakáspiaci, mobilitási folyamatok mögött többek között ennek hatása áll. Hosszabb távon akár a lakáspolitikai, akár a fejlesztési terveket nézzük, tisztában kell lenni a folyamatokkal.

- 1. Tervezhetőség**
- 2. A lakáshoz jutás problémája, és a lakásmobilitás**
- 3. Szegregáció, rossz lakásállomány, telepek, gettósodó térségek**
- 4. Élhető város**
- 5. Élhető lakások, élhető környezet**

A megjelölt területekből természetesen nem mind került részletes megvitatásra. Csak néhány, az életkörülmények témája szempontjából legrelevánsabbak kerültek mélyebb megbeszélésre. Ennek megfelelően az egyes fejezetek alfejezetei nem minden esetben tartalmaznak bejegyzéseket.

3. A vizsgált területek főbb trendjei

3.1. A város és lakáspolitikai összefüggései

3.1.1. A tervekészítés folyamata, hibái

Az NFT-2 tervekészítése során létrehozott, és műhelybeszélgetések céljára kiválasztott altémák tagolása a cél eléréséhez nem látszik megfelelőnek. E fölött a módszer fölött mára már eljárt az idő *„ahogy az elefánt föl van transzírozva, tipikusan egy régi típusú megközelítés, én szerintem ez nem működik.”* A tervekészítéshez más típusú gondolkozási, elemzési sémákat kellene alapul venni. Nem szabad elfelejteni, hogy a lakáskérdést a város (település) kontextusában kell megoldani. A lakásból kiindulva nem lehet megoldani a város problémáit. *„Tehát én ezért azt mondom, hogy ez így szerintem nem is tárgyalható, nem is kezelhető, és egy teljesen rossz beidegződése a valamikor volt, régi tervezési rendszerben olyan fragmentumokat hozok létre, amiktől nem jön létre az együttműködés. Vidékfejlesztésről fognak beszélni. Akkor a vidékfejlesztésről muszáj beszélni. Ezáltal tulajdonképpen helyzetben van a vidékfejlesztés, (...) Nem transzírozva nem lehet létrehozni jó lakáspolitikát. Nem létezik.”*

3.1.2. A nem megfelelő lakáspolitikai következményei

A komplex gondolkodás mód szükségességét támasztja alá az is, hogy a minket ért és folyamatosan érő változások a vártnál sokkal szélesebb körűek. Ráadásul ez a változás véletlenül egybeesik azzal a liberalizációs időszakkal, amikor mi is megváltozunk. *„Itt zajlik a világban folyó nagy változás, amikor új osztályok jelennek meg, ezáltal új igények jelennek meg. A lényegi változás alapvetően az, (...), hogy egy kreatív osztály van kialakulóban, akinek egészen más igényrendszere van, mint annak a, bocsánat, szociális lakást igénylőnek, és ha nem elégítem ezt ki, itt hagy a francba és kiköltözik, ott kint lakik, (...)”* Az értelmiségnek egy olyan új igénye jelenik meg, amit egyelőre még csak távlati programban próbálnak valamilyen módon kielégíteni. Ha minél előbb nem tudják megállapítani azt, hogy mire van szükség, mire van igény, miért kell másfajta környezetet teremteni, akkor nem fogunk tudni jobb környezetet teremteni. Az eddigi kísérletek nem váltották be a hozzájuk fűzött reményeket. Csak lakással nem lehet megoldani a problémát. Ráadásul az épülő lakások összetétele sem megfelelő. *„(...) a várostervezés területén lényeges, hogy hogyan tudom ezt ott megoldani, hogy állandóan rendelkezésre álljon kellő számú, és minőségű modern, meg exkluzív lakás egymás mellett. Budapest ezt nem oldotta meg. Az exkluzív lakást elfelejtette, és ezért volt a sprawl”*

3.2. Regionális versenyképesség

A települési és településhálózati problémák között feltűnő hasonlóság van. A távolságok nőttek, ezeket le kellene csökkenteni. A homogén szegény, meg a homogén gazdag környezet nem működőképes együtt.

3.2.1. A város funkció hiánya

A legnagyobb probléma talán az, hogy manapság minden település városi rangot kap. Valódi városi funkciókkal rendelkező településből viszont igen kevés van. Ide sorolható Budapest, de ugyanezek a feltételek már a megyeközpontok esetében sem jellemzik az összes települést. A városi funkciók hiánya a településfejlesztésre visszahúzó erőként hat. *„Tehát rendkívül kicsi azoknak a településeknek a hatóköre, térszervező ereje, amelyekre mi számítanánk akkor, amikor az ország településhálózatát kellene valamilyen módon létrehozni. És ez a másik oldalról azt jelenti, hogy a távolságok bizony megnöttek, illetve relativizálódtak azokon a területeken, illetve azokban a térségekben, amelyek mondjuk így perifériára szorultak, te Zalahalápot mondtad, de én mondhatnám Alsómocsoládot is.”*

Regionális szinten a legnagyobb probléma az, hogy a települési funkciók tekintetében hihetetlen mértékű differenciálódás, illetve térbeli differenciálódás megy végbe. *„Ez alatt azt értem, hogy vannak olyan terek, ezeket nevezem részben döglődő tereknek, (...), ahol gyakorlatilag nincs gazdaság.”* Az különíti el a szuburbanizációs teret a döglődő tértől, hogy a szuburb. térből be tudnak menni a városba, használni tudják a város gazdaságát, de ugyanakkor csak a lakófunkció működik igazán, szinte semmi más. Van a döglődő tereknek egy másik típusa, (ez tipikusan aprófalvas, meg tanyai tér), ahol a rekreációs funkciók, vagy ilyesmifélek működnek. Ezek azonban szintén nem képesek arra, hogy dinamizálják a térséget. *„Tudom, hogy Jászkarajenő határában ott 26 holland vett tanyát, mert az nekik forgalom persze, ilyen szempontból lehet mondani, hogy ott van egy ilyen típusú piac. De a települést nem dinamizálja, és a környezetét nem dinamizálja ...”*, Még nincs megoldás, policy arra, hogy ezt a problémát, a funkciók beszűkülését, és térbeli differenciálódását, hogyan lehet megoldani. Különösen olyan körülmények között, amikor a tömegközlekedés, az összekapcsoló szálak társadalmiasult formája lefelé szálló ágba van, és nincsenek források.

Ezekben a terekben az öt kilométeres távolság megtétele is hihetetlen problémát tud okozni azoknak, akik ott élnek, míg más terekben, például a szuburb-terekben akár egy-két óra utazási távolságra is kitolódik a bejárt tér. Tehát a térhasználat abszolút relatív és fejlettségfüggő.

Magyarországon körülbelül a kistérségeknek a 20-30 százaléka szegregált, és a népességnek körülbelül 20-30 százaléka él leszakadó térségekben, tehát az északkelet-magyarországi, illetve a délnyugat-magyarországi helyzet katasztrofális. Veszélyezteteti a teljes régiót. Pécs döglődik és fuldoklik amiatt, hogy olyan a környezete, amilyen, és nincs hova „menni”. Ha épülne egy autópálya Pécsre, Pécsig Budapestről, akkor se volna ennek olyan túl nagy értelme, mert Pécsről nincs hova autózni.

3.2.2. Az erőforrások hiánya

A másik jelentős probléma az erőforrások kérdése. Az önkormányzati finanszírozás rendszere nem megfelelő. A települések jelentős részének nem elég a rendelkezésre álló forrás ahhoz, hogy megfelelően üzemeljen. Másrészt sem a gazdag, sem a szegény önkormányzatok nem tudnak megfelelően, gazdaságosan működni. A legnagyobb probléma a forráshiány kérdése. Ez mindjárt visszavezet egy teoretikus problémára, vagyis arra, hogy kinek kellene „csinálni” a hazai településpolitikát? *„Pusztán arról beszélek, hogy a magyarországi önkormányzati struktúráról 14 év elteltével kiderült, hogy ebben az állapotában nem működőképes, ráadásul nem korszerű, ezért mindenféle bajaink vannak. És elhangzott már egy halom nálamnál okosabbtól, ennek az egyik problémája az, hogy a településeken nincs elegendő forrás.”*

„Itt ugyanaz a helyzet jelenik meg, hogy ebben az esetben a településeknél, hogy úgy mondjam, abszolút nincs jelen a fejlesztési gondolkodás, csak egy eltartó, üzemeltető gondolkodás Budapesten is.(...) És amíg üzemeltető gondolkodás van, azt mondom, hogy elég pénzt kapnak. A fejlesztéshez nem kapnak pénzt, de a fejlesztésben vannak, akik ezt elő tudnák állítani. Sőt, kár, hogy nem állítják elő.”

„Itt álljunk meg. Pontosan miköztünk ez a vita. Azt mondom, forrás, mint a pelyva, hihetetlen mennyiségű forrás áll rendelkezésre, és amikor azt akartad mondani, fel kéne mérni az ingatlanpiacot, az mutatja, hogy korlátlanul állna rendelkezésre, csak állandóan oda térünk vissza, hogy három olyan fejlesztési eszköz van, amit használni lehetne, amelyeket én mindig próbálok helyzetbe hozni, az az innováció alapú fejlesztés. Nem értenek hozzá, tehát nincs innováció alapú fejlesztés a településeken. A másik a befektetés alapú, ezek ma totál önmagukban dolgozgatnak pont azokon a településeken, amelyek a befektetők számára vonzóak Győrben vagy Budapesten. És van ezen kívül a földalapú, az összes 3200 maradék ezt csinálja. Elkótyavetyéli a földjét, miközben az is vagyon. Azért adja el a földjét, mert pénzre van szüksége, de gyorsan.”

Azonban a földek kiárusításának lehetősége sem áll mindenkinek rendelkezésére. A gazdagabb, főleg agglomerációhoz tartozó települések esetében ez járható út. A szegényebb régiók, mint amilyen például a Baranya megye körüli térség, földjeiket nem tudják eladni, mivel nincs, aki megvenné.

3.2.3. Társulások, és támogatási formák

Régiókban és statisztikai kistérségekben nem érdemes gondolkodni. Az EU Magyarországot egyetlen régióként tekinti és ezen nem is tudunk változtatni. A statisztikai kistérségek pedig működésképtelenek. Megalkotásuk pillanatában mindenki tudta, hogy ezek csak statisztikai célokat szolgálnak. Egy-két év múltán ez elfelejtődött, és mindenki, mint természetes egységeket kezdte kezelni. Az egységeknek szervesen, önálló társulásokként kellene létrejönniük, városmegye szerűen. Az elmúlt 10 évben történtek is ilyen spontán szerveződések, melyek jól működtek. Az állam azonban nem támogatta őket, ezért a társulások megszűntek. *„Akik eddig így alulról összeálltak, azt mondták, látjátok, látjátok, de megszűntek, és most szétszaladtak.”*

Azok, akik a támogatási és fejlesztési prioritások miatt hoztak létre társulásokat csak a normatívák reményében álltak össze. A jövő évi költségvetés már nem fogja ezt

támogatni, ezért ezek is szét fognak válni. Az a kérdés, hogy egy rossz kistérség nem jobb-e, mint egy ellehetetlenülő település? A válasz leginkább az, hogy nem jobb, mert nem működik. *„Rosszabb azért, mert rövidtávon pocsékol. És tönkreteszi még azokat az intézményeinket is, amik vannak most per pillanat.”*

Meg kellene várni, amíg az organikusan alakuló kistérségek lefedik az egész országot. Ez azonban hosszú időt venne igénybe, és úgy tűnik, hogy az EU nem hajlandó ilyen sokat várni.

3.2.4. A közlekedés, az elérhetőség.

Az elérhetőség alatt nem csak közlekedést kell érteni, hanem a végpontoknak az elérhetőségét. Adott esetben szükséges, hogy ezek a végpontok közel legyenek egymáshoz. Településen kívül jelenthet ez kistérséget, esetleg kisvárosból a nagyvárosba viszonylatot. Településen belül a lakás, a szolgáltatás, a zöldterületek, munkahely egymáshoz való viszonyát jelenti. Igen nehéz azonban ezt befolyásolni. A folyamat nagyon lassú, és nehéz, és nem úgy kell indulnia, hogy valamely felettes hatóság kijelöli a műszaki teret.

A közlekedéshez más puha tényezők is kapcsolódnak. Ilyen például a biztonságérzet, ami ugyanolyan fontos, mint a lakhatás biztonsága. Biztonság az utcákon és a közlekedési eszközökön. Ennek egyik legjobb jelzője az, hogy az ott élők meg merik-e engedni gyermekeiknek, hogy egyedül menjenek el és jöjjenek haza. Ide kapcsolódik a stressz mentes, nyugodt légkör a településeken, főleg a városokban, a városi közlekedésben. A magyarral szemben a Londoni példát kellene megvalósítani. *„Londonban a menetrend szerint működő rendes busznak a kalauza, ott még van kalauz is, kiszáll, és kinyitja a kismamának a félretett kocsiját, megvárja, míg beleteszi a gyereket, és akkor visszaszáll és indítja a buszt, szemben azzal, hogy az orra előtt csapják az embernek a vezetők. Nem tudom, hogy mitől lehet stressz mentes, nyugodt légkör, de meg kellene csinálni.”*

3.2.5. Idegenforgalom, szabadidő, kultúra

Gyakran van szó arról, hogy milyen fontos az idegenforgalom. Ez alatt nem csak az idejövő külföldieket, hanem az országon belüli idegenforgalmat érve. *„A piramis alján ott van, a ki se mozdulok a településről, de mindabban részesülök, amiben, mintha idegen lennék, részesülhetnék, amit úgy hívnak, hogy szabadidő kultúra, ami nyilván más falun és más városban és nagyvárosban, (...) a kellemes életkörülményeknek egy része.”* Az odajövők számára referencia legyen, hogy az ott élők jól érzik magukat egy településen. Ezek részei a versenyképességnek, csak mindig a másik végén fogjuk meg a versenyképességet, gazdasági kemény tényezőként. Érdemes lenne azonban ezeket az aspektusokat is figyelembe venni.

A falusi turizmus nem valósul meg a kistelepüléssel, aprófalvas térségben, *„mert hiába vannak turisztikai adottságok, ha csak a természeti adottságokat nézed, hogyha a társadalmi közeg olyan, amit nem visel el a középosztálybeli turista.”*

3.2.6. A lakónépesség megtartása

A regionális versenyképéségen belül felmerül, hogy a település meg tudja-e tartani a lakosságát, vagy nem tudja megtartani a lakosságát. Illetve a fordítottja is. A

lakó meg tudja-e tartani a települést. Érdeke-e a köztársaságnak, hogy az összes települése megtartsa a lakóját, vagy sem. *„Én csakis kettősségekben tudom felfogni. a) megtartás, b) vagy inkább a mobilitás elősegítése egyaránt fontos cél lehet, nem abban a nagyon sarkos megfontolásban, hogy vajon költség-hatékony-e az Ormánság ki nem ürítése, tehát egyáltalán nem erre gondolok. Ki szabad-e tűzni ezeket a kizárólagosságokat célként.”*

3.2.7. A versenyképesség javítása

Versenyképesség javítása, versenyhátrányok csökkentése. Ez a probléma valószínűleg nem oldható meg az NFT keretein belül, azonban mégis érdemes említést tenni róla. Egy pályázaton belül ezt a két célt nem lehet együtt kiírni, de mégis mind a kettő ugyanarról szól. Ugyanez igaz a felzárkóztatásra is, itt is lehet ellentétpárt hozni, tudáscentrumok kialakítása és tudáskiegyenlítés, vagyis felzárkóztatás. *„Totálisan ellentétes két történet, holott kistérségi méretben ennek ott lenne a helye. Nagyon nehéz megfogalmazni egy használható ilyen célrendszert, mert állandóan ott kell, lássam az ellentettjét is.”*

3.3. Az ingatlanpiac összefüggései

3.3.1. Tervezhetőség

Az ingatlanpiaci mozgások, trendek ismerete nélkül abszurd lenne az életkörülményekről és azoknak változásáról beszélgetni. A lakásmobilitás mértékét, lehetőségeit és irányát erősen befolyásolják az ingatlanpiaci változások. Az ingatlanpiaci árak érzékeny mérői és jelzői egy terület státuszának, és a státusz változásának. *„A szegregáció befolyásolására tudnánk azt, hogy milyen ingatlanpiaci folyamatokat érintünk, vagy mi történik, ha itt belenyúlok, merre mozdulnak el, ki nyer, ki veszít?”*

Ahhoz, hogy áttekinthessük a folyamatokat egyrészt szükséges lenne, ezek statisztikai követése. Másrészt az adatok megléte mellett az is fontos lenne, hogy a tervező gondolkodjon ingatlanpiacról. A mai magyar városi terveket, rendezési terveket készítő tervezők nincsenek tisztában a folyamatokkal. *„Scsecsin városa például teljesen pontosan tudja, hogy annak a három kasztnak, akit úgy mondtak, hogy szociális lakások, modern lakások és exkluzív lakások használói, mit, melyik területen és mennyiért állít oda, hogy oda azok fognak akkor költözni.”* A magyar politikusok esetében is fontos lenne, hogy ezek a folyamatok tervezve legyenek. *„Nálunk azonban még mindig a szocialista tervezői szisztéma szerint dolgoznak. Designban fölrajzolnak egy színes papírt, de nem tudják, hogy abban a színes papírban az a föld az mit jelent. 11 ezer forint, 15 ezer forint, és az infrastruktúra hozzá mennyi, nem tudja kiszámolni.”*

3.3.2. A lakáshoz jutás problémája, és a lakásmobilitás

Az ingatlanpiaci folyamatok, és a demográfiai folyamatok alakulása között szoros összefüggés van, és a lakáspolitikát ennek megfelelően kellene alakítani, ahhoz, hogy élhető környezetet, városokat lehessen létrehozni. *„Az országnak és a városnak van egy olyan nyúge, amiről eddig nem esett szó, a csuda vigye el, ez a demográfiája.”* Két fő súlypontot lehet megjelölni.

Az egyik az idősek, a másik a nagy létszámú háztartások. Az utóbbi évtizedben egyre gyorsabban növekszik az elöregedő környezetben élő, elmagányosodó, idős populáció aránya, akivel a tervezők nem igazán tudnak mit kezdeni. A 60 ezer háztartásban élő, fővárosi bérlő-lakásrezsi támogatási rendszer nagyjából három csoport felé húz. Első ilyen csoport az elmagányosodott idősek, a női özvegy nők háztartásai. Ennek a problémának a kezelésére eddig nem tettek semmit. A korábbi gyakorlat szerint idősek otthonába dugták, és így felszabadult a lakása, az ő életkörülményei azonban jelentősen leromlottak. *„Ez a régi kommunista ízé, toljuk be az öregeket nyugdíjas házba, és majd ott megrohadnak egy év alatt, és jöhet a következő, ez meghalt”.*

A másik problémát az teszi igazán problémává, hogy nincs arról információnk, hogy mekkora a nagy létszámú háztartások száma, és hogy ebben milyen változás fog bekövetkezni. *„Fogalmunk nincs, hogy mi az a ténylegesen prognosztizálható tőlük elvárható kereslet, ami majd találkozna a nem is tudom, milyen szimulált piacon”.* Éppen ezért nem is lehet tudni, hogy államilag hol és milyen módon kellene beavatkozni a piaci folyamatokba, hogy azokat az élhetőbb város felé irányítsák. *„Egyszerűsítsem le a kérdést, hogy a közösségnek, bocsánat, mikor, milyen körülmények között kötelessége beavatkozni a piac működtetésébe, mikor lehetséges és milyen határvesztésekkel, és milyen, nem tudom én, mikkel, és mikor tilos lakásügyben (...) Vannak olyan feltételek és körülmények, amikor tilos beavatkozni tiszta piaci folyamatokba, vannak bizony olyanok, amikor lehet, és akkor annak vannak prognózisai, vagy bejön, vagy nem, vagy drága lesz, vagy olcsó lesz. (...). És bizony van egy sor olyan helyzet, amikor kötelező. Nekem megkönnyíti ezt a gondolkozást az, hogy csak arra a szűk, pici lukra fókuszálni, jobban látok. Amikor azt próbálom figyelembe venni, hogy közösségnek, és ez lehet egy kormányzat, lehet egy város, lehet egy település, egy regionális közösség, mikor kötelező beavatkozni a tisztább piaci lakásfolyamatba.”*

3.3.3. Szegregáció, rossz lakásállomány, telepek, gettósodó térségek

Magyarországon az ingatlanpiac erős szabályozó tényezőként szerepelt, melynek hatására előnytelen folyamatok indultak be, vagy erősödtek fel. Jelentős különbség van aközött, ami Nyugat-Európában végbement a periférikus és a központi terek között, és ami nálunk történt. Itthon egy nagyon komoly társadalmi szelekciós folyamat ment végbe, amely *„kiszelektálta a térből a, mondjuk így, a polgári elemeket. Most azért ilyen rettenetes mértékű a gettósodás például és a szegregáció, mert teljesen tönkrement társadalmak és védtelen közösség, vagy nem létező közösségek világában zajlik, vagy működik az ingatlanpiac. Jóllehet a társadalomnak, vagy a helyi közösségnek hihetetlen erős korrigáló ereje van, ha működik, de ezekben a közösségekben semmi más nem működött, csak az ingatlanpiac, ami leértékelte az ingatlanokat, ezért odatódultak mindenféle népek.*

Részben az elcigányosodás is ebből adódik, de nemcsak a cigányok, hanem a cigánymódon élők, ahogy szokták volt mondani. Ez csak a hollandok számára teszi elviselhetővé az aprófalvakat.” Ennek következményeként az aprófalvas térségek, amelyek stressz mentes életet biztosíthatnának, esztétikailag élvezhető tájjal rendelkeznek, nem vonzóak egy középosztályi kultúrával rendelkező réteg számára, még akkor sem, hogyha nagyon gyorsan be lehet érni a legközelebbi városba.

3.3.4. Élhető város

A lakásról nem lehet beszélni város nélkül, a városról nem lehet beszélni régió nélkül. Azonban a régió sem a megfelelő keret, városrégiókban lehetne gondolkodni. *„Ezek tulajdonképpen tudnák azokat a különböző szintű erőközpont koncentrációkat, amiktől versenyképessé is lehet tenni egy-egy ilyen mikro-, makró régiót.”*

Mi a városnak a fő problémája? Mitől élhető egy város? Főleg a benne lakó népességtől, aki ha megfelelő policy-kkal veszik körül, szervezi, működteti a várost. Jelenleg a városok nem működés képesek. Megjelent azonban egy olyan erő, mely működésképpé teheti. *„Ez a kreatív osztály, ez fogja tudni ezt az országot valamilyen módon talpra állítani. Tehát itt már nem a kékgallérosokról, hanem a fehérgallérosokról van szó. Ugyanúgy, ahogy egy disznónál tudjuk, hogy mikor szereti azt az ólt, ahol lakik, és hogyan szeret a vályúból enni, ugyanúgy ez megállapítható a kékgallérosról, a fehérgallérosról, és az összes többiről is. Nagyon pontosan be tudjátok ti, szociológusok határolni, és le tudjátok írni, milyen kocsival jár, milyen lakásba akar menni, milyen magas lépcsőre akar fellépni. Mindent lehet róla tudni. Ma a mi környezetünk általában nem erről szólnak. Még mindig a mezőgazdasági, az agrárkorból itt maradt, visszamaradt környezet áll rendelkezésünkre, a városainkban is.”* Ezen kellene változtatni. Meg kell haladni és nem továbberősíteni a városiasodásnak a besűrűsödő részét. Másfajta városban kellene gondolkodni. *„A régi tojástípusú városaink, amelyek belül, egy héjon belül ott voltak, most már egy ilyen habart tojás, vagy rántotta típusúvá alakulnak át, akkor nem érdekes, hogy (...) hol helyezkedik el a hagyma, meg hol helyezkedik el a kolbász.”* Ebből a szempontból mindegy. A városokat lehet úgy használni, hogy a zöld területet például a 30 km-re fekvő Duna-kanyar jelenti. Ez a várostérségen belüli „munkamegosztás”. Város a régi formájában már nem létezik, csak városrégió együtt. Ez tetten érhető az európai városok esetében, például Velence környékén. Az előző időszakban nyugaton ez az átalakulás már megtörtént, átléptek az információs, újra berendezték a területet. Nálunk még csak most van úton a változás. *„Jóval nagyobb a változás, mint amire számítottunk, sokkal lényegesebb a változás, nemcsak gazdaságilag, társadalmilag, hanem térbelileg is, és ha ezt ki tudnánk használni, ez működne.”* Ma nálunk, ha várostérségekről gondolkozunk (pl. Budapest és agglomerációja), akkor a migráció a legfontosabb fejlődést hajtó erő. Vagyis a városban ma a lakás az a legnagyobb hajtóerő, ami a gazdaság bizonyos elemei mellett hajtja a fejlődést. Egyelőre a folyamatok spontán módon zajlanak és hoznak létre struktúrákat, változásokat. Szükség lenne arra, hogy ezeket valakik végiggondolják, hogy hogyan nézzen ki a városoknak az új struktúrája a térben. A koncepció készítését, és végrehajtását pedig a lakással tudnánk hajtani, mert ezt tudná kezelni, menedzselni a város, városrégió. *„Abban a pillanatban a változások energiáit az emberek finanszíroznák meg, hogy az a struktúra jöjjön létre, amiben ő jól érzi magát, mert ő már, mint egy ilyen kreatív osztály részese, úgy szeretne élni.*

Azért ment ki Telkibe, azért ment ki a harmadik kerület bizonyos részeire, és így tovább. De ma még sem érzi jól magát, mert olyat hozott létre maga körül, ami nem felel meg neki.” Száz évvel ezelőtt is voltak ehhez hasonló kezdeményezések. Ilyen például a Wekerle telep. A most épülő lakóparkok viszont nem ilyenek, nem felelnek meg az igényeknek. Egydimenziósak, míg a Wekerle több dimenziós volt.

Egy város élhetősége és használhatósága alatt több mindent érthetünk. A spontán folyamatok persze jelzik, hogy mire van szükség, mi az, aminek piaca van. Ilyenek például a Belső Erzsébetvárosban, a kiürített, lebontandó házakban megjelent romvárosi kocsmák, és a kulturális élet hasonló színterei. A fejlesztéseknek, társulásoknak, használhatóságnak a hajtó motorja nem annyira gazdasági, mint inkább kulturális, művészeti, oktatási faktorokon alapul. *„Ennek az országnak a versenyképessége ezen múlik, hogy megértjük-e, hogy elmennek-e a fiataljaink, vagy itt maradnak, inkább nekünk tanulnak, vagy ennek a lokalitásnak, vagy másíknak. Ez erről fog szólni. Élhető, jó biotopokat kell gyártani az NFT-2-ben.”*

3.3.5. Élhető lakások, élhető környezet

Nem elég azonban csak a makro tényezőket vizsgálni. *„Illő tisztelettel a nagy régiós és versenyképességi megközelítések iránt, az ügynek azért mégis csak van egy kicsi mikro-szociológiája.”* Jóllehet nincsenek tisztán nyílt piaci, lakáspiaci adataink, de vannak kicsi mikro-szociológiai megfigyelések. Ilyen például a Paskál környéke, ahol a most épülő lakóparkok tövében nagy lakásos régebbi építésű terület van. A lakók összetételére az *„elmagányosodó idős ember”* a jellemző, aki mellől *„minden kihalt hirtelen, a legnagyobb problémája az, hogy társadalmi számkivetetté vált, azért, mert itt halok meg, nem tud kimenni az utcára. Amikor lakhatásról gondolkodom, benne a település összefüggéseivel, nagyon furcsa kérdés az, hogy a Nemzeti Fejlesztési Tervnek nem ott kell-e nagyobb közösségi beavatkozásokat bevállalni, ahol, aki szegény, az a legszegényebb.”* Ott kell beavatkozni, ahol a piac nem teszi meg magától, amit pedig tulajdonképpen nyereséges lenne megtennie.

Hasonló eset lehet a mozgássérültekkel kapcsolatos szabályozások bevezetése és betartatása. *„Az építésügyi szabályozásban nem kéne egy olyan apró módosításban lennie, ahol Magyarország előírja azt az összes magán- és közösségi beruházónak, lakásberuházók számára, hogy a mindenkor, KSH által közzétett adatok alapján ténykedjen. (...) miért mondom? Azért, mert 14 százaléka a magyarországi populációnak ilyen, olyan, amolyan fogyatékosokkal küzd. 6 százaléka fix und fertig. Mutassatok nekem egy újonnan épülő lakóparkban 14 százalék vakok, siketek, pszichiátriai problémával küzdő, reumások, idősek számára?”*

„Itt nincs a stimuláció. Ezt nem lehet számon kérni a piacon. (...) A piacnak nem dolga, hogy ezt a közjó című dolgot ő magára vállalja. A dolga lehet a köznek, hogy őt olyan módon stimulálja, hogy ezt is végrehajtsa. Illessze bele a saját rendszerébe.”
„Igazából ez nem egy ilyen bioton folyamat, hogy van a 6 százalék mozgássérült, és akkor az összes többi meg bármi, ez egy folyamatos görbe, ahol a 17 százaléknál is van egy csomag, meg aki cipeli a két cekkert, meg a két gyereket, a közlekedés, de mindegy miről beszélünk. A társadalomnak kell megérni arra, hogy még a

mozgássérültek is át tudjanak jutni, és mindenki más is. Van néha olyan, hogy EU-s szabvány miatt megépül a lift, aminek a kulcsát el lehet kérni ...”

Nem csak a mozgássérültek, fogyatékkal élők életminőségének javítását szolgálják a környezetben tett változtatások, melyek könnyebbé teszik a mozgást, hanem az összes, a környéket használó emberét. Az akadálymentesítés például, nem megy összehangoltan. *„A fővárosi jelentős közterületeinken gyönyörű példákat lehet találni, amikor megcsinálják a rámpát az egyik felén, a Nagy Imre téren a vértanú szobor, vagy hogy hívják, ha lemész rajta bármi, tolószékkal, (...) a szemközti oldalt elfelejtették megcsinálni. Kicsit keskeny, de mindegy, villamos járdaszigetre nem tudsz fölmenni, mert közé tették az oszlopot.”* Úgy látszik, hogy egyre nagyobb a társadalmi igény, de a szakembereknek sem a tervezésnél, sem a megvalósításnál nem jutnak eszükbe a környezetet élhetőbbé tevő módosítások. *Most ehhez visszakanyarodva, nyilván itt a lakáspolitikai kialakításánál is vannak ilyen döntés előkészítő szerepek, ahol, ha eszünkbe jut, (...) akkor van annak is esélye, hogy hátha történik valami.*

4. A feltárt trendek főbb okai, mozgatórugói

4.1. A város és lakáspolitikai összefüggései

4.1.1. A tervekészítés folyamata, hibái

A lakáspolitikára leginkább az a jellemző, hogy egymás mellé tett, szeletelt állítások jellemzik. A lakásépítési lobbis legfontosabb prioritása, hogy bérlakást kell építeni. Ez a szempont azonban gyenge lábakon áll. *„Nagyon gyenge érvek és indokok vannak, hogy mi a csudának is kell bérlakást építeni? Lehet, hogy kell, csak nincs odaírva.”* A program megalapozottsága és alátámasztottsága nem megfelelő. Első lépcsőben csak az valósult meg belőle, hogy létrehozták az OLÉH-et, mint olyat. *„Regionális tervezés, meg nem tudom, mivel indokolta az az anyag, mi közkezen forgott, (...)”*

Az okokat, indokokat azonban máshol is kereshetők. *„Nem az építőipari lobbis indította el, a bank volt, aki igazán nyert ezen a bulin.”* A bérlakás szükségessége mellett nagyon könnyen lehet indokokat felhozni. Nyugat-Európában például legalább húszszer érvet lehet e mellett látni. Nálunk inkább az a probléma, hogy egyszerűen nincsenek olyan intézmények, ami a bérlakás mögött állnának. A bérlakás program gyakorlatilag nem indult el. 5-6 ezer lakást építettek, ami sajnos nem egy nagy mennyiség. *„Tehát egy csomó olyan dolog van, ami úgy tűnik, hogyha a tényekbe belemész, akkor úgy valahogy le van írva (...)”*

A másik igen jelentős probléma a lakásprogrammal, hogy egyelőre még azt sem lehet pontosan tudni, hogy például hány privát bérlakás van? Az azonban még a pontos adatok hiányában is biztosra vehető, hogy a meglévőnél több kellene. Meg lehet vizsgálni a nyugati példákat, és ezekből világosan látható, hogy minden országnak van egy minimális szociális bérlakás igénye, és tulajdonképpen mindegy, *„hogy hány százalék van mögötte, de azt tudom mondani, hogy nem 1 százalék és nem is 40 százalék, de a kettő között egy 10-15 százalék az, aminél egy egészséges társaság nem nagyon tud mit csinálni.”* Ebben az értelemben az, hogy bérlakásra szükség van, pillanatnyilag nem igényel tudományos alátámasztást. Az viszont, hogy mennyi és milyen tulajdonú bérlakás szükséges, már alaposabb vizsgálódásokat igényelne.

4.1.2. A nem megfelelő lakáspolitikai következményei

Az utóbbi tíz évben a települések jelentős része (különösen az agglomerációs települések tartoznak ide) kiárusították a területüket, ami oda vezetett, hogy nem volt ráhatásuk a befektetőkre. *„... mert odaadja szinte ingyen a földeket, legyen az Piliscsaba, vagy legyen az Budapest, annak a befektetőnek, nem terheli rá az infrastruktúrát, még a hard részét se, a szoftról nem beszélve, az háromszoros telekárakat jelentene, akkor mindjárt visszafognák az építést, abban a pillanatban, és ezt a felső irányítás nem teszi. Ezt város szinten, ha úgy tetszik, városrégió szinten lehet megcsinálni. Városrégió együttműködés nincs, városi szintű irányítás nincs, akkor mit beszélünk lakáspolitikáról? Területpolitika kellene. Ha területpolitikám van,*

van lakáspolitikám.” (...) Tehát, ha a városkörnyék és a város települései érdekében az áll, hogy a nyomorokat enyhítendő, szántókat vonjanak be belterületbe, akkor ezt fogják tenni. Sokkal erősebben determinálja az önkormányzatokat anyagi helyzete, az önkormányzatok településszerkezete, a település jövőképevel kapcsolatos viselkedését és/vagy nem viselkedését a lakástulajdonosok vagy a lakásbérlők szegénysége, magát a lakáspiacot. Mert ezek között kisebbek a távolságok.”

4.2. Regionális versenyképesség

4.2.2. Az erőforrások hiánya

A forráshiány mögött több tényező is meghúzódik. A települések jelentős részén szinte egyáltalán nincsenek helyi adóból származó bevételek. Más részén, ha vannak, illetve nagyobb mértékben vannak, akkor az államháztartási elvonásra kerül. A gazdag tehát azért nem tud fejlődni, mert elvonják az adóból befolyt plusz forrásait, a szegény pedig azért, mert nincsenek ilyen forrásai. A településeken pedig emberek élnek. *„Ha pedig emberek élnek, az ő gazdasági hatékonyságuk és hatásosságuk függvénye, hogy gazdagok lesznek, vagy szegények. Ez így van. Ha ez így van, akkor ezt velük éreztetni kellene. Ma a magyarországi települések fölött trónoló állami elvonás meghaladta azt a mértéket, ami miatt a településeken élő emberek ne esnének dekadenciába és innának abszintet nyakló nélkül, mert azt tapasztalják, hogy nem jutnak ötről a hatra. (...) Már bocsánatot kérek, Budapest legnagyobb adóerejű populációja éppen távozóban van..”*

A fejlesztési gondolkodás helyett, csak eltartó, üzemeltető gondolkodás van. Budapest például ebben a hibában van, 15 év óta, képtelen előállítani azt a fejlesztést, amire szüksége lenne, és ezért kiszolgáltatott a fejlesztőknek. A fejlesztők pedig nem jönnek ide elegen, mert kiszámíthatatlan a helyzet. A másik véglet pedig azoknak a településeknek a helyzete, akihez nem megy oda a kutya se, nem veszi meg a telkeit. Ehhez a helyzethez negatív tényezőként kapcsolódik a településpolitika, az, hogy nincsen fejlesztés típusú megközelítés.

4.2.7. A versenyképesség javítása

Ilyen körülmények között fejlődésre pedig csak a dinamikus fejlődő, vagy dinamikus gazdaságú térségekben van lehetőség. *„...halott terekben, vagy döglődő, szegregálódott terekben nincs lehetőség.” „Ilyen nincs.” „De hogyan volna, az Ormánságban.” „De az Ormánság is valamelyik régió része, hogyha így nézed, a szobám sarkában kosz van, de mégis az én szobám nem koszos. A vicc az egészben az, hogyha Te megváltoztatnád azt, hogy nem működőképes ez a fajta abszolút atomizált működtetés, regionális szinten működőképes volna”. Ezek a területek jelenleg regionális szinten sem tudnak működni. Például Pécssett egy darab olyan cég van, amelyik képes arra, hogy Baranya megyéből munkásokat szállítson be. „Azonban ez is csak úgy, hogy két évig ezt megteszi, akkor két évig leül, és akkor reménykedünk, hogy két év múlva nem elmegy Koking Kínába, hanem ott marad, és tovább csinálja.”*

4.3. Az ingatlanpiac összefüggései

4.3.1. Tervezhetőség

Az ingatlanpiaci folyamatok fontosságát mindenki elismeri. Ahhoz azonban, hogy ezeket a trendeket ismerjük és felhasználhassuk adatokra lenne szükség. Pontos és megbízható adatok sajnos nincsenek. A KSH újra meg újra és egyre képtelenebb módon szembesül azzal, hogy az adatkérők nem hiszik el, hogy nem létezik negyedéves lakás árindex. *„És ami érdekes, ez makroszinten is nagyon látszik, hogy ez milyen nagy gond. Egy csomó terület átláthatatlan emiatt. És ugyanez helyi szinten is. Például, a nyolcadik kerületben egy ilyen program zajlik, akkor ott állnak meg, hogyha tudnám az árakat utcáról utcára, akkor mennyivel közelebb lennék, mennyivel pontosabban tudnám azt, hogy egy kicsi helyi programmal én mit idézek elő saját környezetemben, a saját kerületemben.”*

Adatokkal lehet jól alá lehet támasztani például, hogy a tervezés, politika által megemlített negyedek területek árai, csak az említés hatására is megugranak. Ilyen példa a Magdolna-negyed esete, ahol a tervezett felújítási projekt hírének hatására 14-15 százalékkal mentek föl az ingatlanárak. *„Mondok még egy sokkal konkrétabb példát, ami testközelibb. Nem a 78-as, hanem a 92-es metró döntés, az első nyomvonal döntés után, a Népszínház utca árai 70 százalékkal ugrottak meg másfél év alatt, a kommunikáció hatására.”*

„Gyakorlatilag nekem az az érzésem, azért itten fetisizáljuk a piacnak a mindenféle képességét, és csúnyákat mondunk időnként a KSH-ra, elnézést érte, de ugyanakkor azt látom, kicsit ilyen süketek és vakok párbeszéde, mert a piac is keresi azokat az információkat, ami alapján dönthetne (...). „Egyszerűen van egy hiteles személy a nyócker is szerintem azért jött föl, mert még a Magdolna negyed előtt már azt mondták, hogy Corvin Szigony, akkor lehetett tudni, izé, már kétszer nem sikerült a pályázat, hogy hátha most előbukik ennek a hírértéke.

A folyamatok igen egyszerűen irányíthatóak lennének, hogyha közhírré van téve, hogy van itt egy vevőréteg, akinek mit tudom én, vakvezető sáv, meg mozgássérültes klotyós lakást kell csinálni, és ez valahogy alá van támasztva, pláne, hogyha ehhez van valami ilyen háttér segítség, már hogy meg tudja venni az illető, akkor azt szerintem úgy megépítik, mint a huzat. Csak egyszerűen még senkinek nem jutott eszébe.”

4.3.3. Szegregáció, rossz lakásállomány, telepek, gettósodó térségek

Vannak olyan helyzetek, amikor az állam kénytelen, sőt köteles beavatkozni az ingatlanpiaci folyamatokba. *„Amikor a közösség beavatkozása nélkül várható eredmények és történések károsak, ...”* Ilyen eset például a szegregáció lazításának szükségessége. Nyugaton több példát találunk nagyon durva beavatkozásokra is. Hiszen *„az ingatlanpiaci folyamatok természetesen homogén közeget hoznak létre, és itt csak úgy lehet valamit elérni, ha nagyon durván kényszeríted a vállalkozókat, hogy gondoskodjanak úgynevezett olcsóbb lakásokról.”*(...), *„Mondok egy példát. Amerikában nagyon liberális a gazdaság, ott megcsinálja, mondjuk egy Los Angelesnek a városa, hogy adott területen egy vállalkozó csak akkor építhet lakást,*

ha 20 százalék úgynevezett olcsó lakást épít. Ez nagyon durva beavatkozás. És ott abszolút fel vannak háborodva a vállalkozók. Azt mondják, hogy ez egy értelmetlen dolog, hogy én miért építsek olcsó lakást? Azt mondják, azért építs olcsó lakást, mert különben a feketék szegregálni fognak.”

5. A területet meghatározó állami szerepvállalás

5.1. A város és lakáspolitikai összefüggései

5.1.1. A tervekészítési folyamat hibái

Alapprobléma, hogy a lakás szektort sem a környező volt szocialista országokban, sem a nyugati országokban nem tartják fontosnak, „a kormánynak akceptációs problémája van, egyszerűen ezt a dolgot nem tartja az agendájában fontosnak. Kettes osztályzatot kapott az ötös skálán az összes többi között. Tehát nem fontos ez az államnak.” Mivel ez a kérdés nem tartozik a kiemelték közé, ezért nincs arra biztosíték, hogy az életkörülményeken látványosan javítani lehetne. A lakásépítés csak nagyvonalakban van szabályozva. Ennek ellenére a fenntartható piac jelen van, hiszen az ingatlanpiacosok mindaddig, amíg kevesen vannak, mindig tudnak új lakásokat építeni. „Azért nincs ma adat igazán arról, hogy mi a valódi kereslet, mert senkit nem érdekel. Józsi odamegy, építünk 42 négyzetméter, úgyis elfogy, mert nincsen elég. Tehát a fenntartható piac biztosítva van, az államot nem érdekli.” Ha valahol megpiszkálják, esetleg lelkiismeretes szociológusok, vagy lelkiismeretlen mások, akkor nekiáll és utána majd hirtelen tüzet olt. De ma az akceptáció az agendában nem jelenik meg, ...”

„Ha megpróbálnák az ügyben egy rendszerkritikát adni, hogy példának okáért, igen, általános fejlesztési tervünk nincs, a létező szövegekben, draftokban, kormány előterjesztésekben lappangó lakáspolitikai programot el kéne fogadni, vagy legalább el kéne utasítani, de mi van? De facto sincsen nemzeti lakáspolitikai. Azt gondolom, hogy de facto sincsen nemzeti településpolitikai, bár volna, jó volna, ha volna, most ehhez képest aztán város végképp nem tud lenni.”

5.1.2. A nem megfelelő lakáspolitikai következményei

„Sajnos, ami az elmúlt 6-8 évben az országban történt, az kizárólag a didaktikus szempontok miatt kiragadott lakásproblematikának valahogy az állam- és közigazgatásba való visszarakásával bíbelődött.” Egyébként a teoretikus sorrenddel, például, ha fontosságról beszélünk, akkor nagyrészt egyetértés van. Ennek ellenére inkább egy olyan tematikára van szükség, amely a lakást módszertani, didaktikai szempontokból önálló entitásként szemléli.

A KSH adatait végignézve, országosan százezer, Budapesten 32 ezer lakás hiányzik.

5.2. Regionális versenyképesség

Annak, hogy ott, ahol lakik (lakókörnyezet, az életfeltételek) jól érezze magát az ember, rengeteg összetevője van. Mindez természetesen szorosan összefügg a versenyképességgel. Erről azonban keveset tudunk. Az életkörülmények szempontjából nem nagyon voltak vizsgálatok. Nem tudjuk megmondani, illetve nem tudjuk tudományosan alátámasztani, hogy milyen a lakásom, amiben lakom, elégedett vagyok-e vele, és ha kimegyek a lakásomból, hogyan érzem magam, milyen lehetőségek állnak, illetve nem állnak rendelkezésemre. Nincs igazán prognózis arra nézve, hogy körülbelül mi lesz a megfelelő lakásviszony szűkebben tíz év múlva, illetve, hogy mi van a tágabb környezetben?

„Nagyon érdekes volt a nemzeti lakásprogram, ami egy kicsit párhuzamosan az NFT 1-gyel körvonalazódott (...) Azt gondolom, hogy ennél jobbat is lehetne csinálni, kontextusba illesztve, tehát, hogyha összefüggéseiben nézzük meg.”

5.2.4. A közlekedés, az elérhetőség..

A VOLÁN egy lehúzó spirálba került. Helyzetét javítandó sok kis településre irányuló járatot szüntetett meg, mert nem volt gazdaságos. Ugyanakkor a közlekedési hálóból kimaradó települések az iskolabuszokkal, meg a falugondnoki buszokkal igyekeztek megoldani a helyzetet. Az ő példájukat sok olyan település is követte, ahol nem volt ekkora a baj. Ettől a VOLÁN kihasználtsága tovább romlott. Tehát ezért kellene ezt állami koordinációval megoldani, és egész más rendszerekben gondolkodni. Kisebb buszokat járatni oda, ahol kis létszámú utast kell szállítani, stb.

5.3. Az ingatlanpiac összefüggései

5.3.1. Tervezhetőség

Az ingatlanpiaci folyamatok befolyásolásában fontos szerep juthat az államnak. A befolyásolás leghatékonyabban városi szinten oldható meg, hiszen ott lehet a folyamatokat kezelhető szinten és leghatékonyabban kézben tartani. A keretek meghatározásában van az államnak szerepe, a végrehajtásban viszont az ingatlanpiac résztvevőinek. *„A végén az a piac áll ott, amelyik piacról igazán senkinek nincs ma tulajdonképpen információja. Ezzel egyetértek. Az ingatlanpiacról van, de arról a piacról, aki mindennek vevője, arról nincs. Halvány gőzünk nincs, hogy mi az igazi kereslet, valódi kereslet, (...).”*

Az állam nem gondoskodik arról, hogy legyen egy központi (állami) ingatlanpiaci adatbázis. Ennek következményeként minden befektetőnek saját adatbázisa van, mindki kidolgozza a saját magáét. Ezek azonban egyéni szintű adatbázisok, melyek nem találkoznak össze, nem egyesülnek egy nagy városi szintű adatbázisban. Mindenki maga „kuksol” rajta, és érthetően félti a konkurenciájától. A

KSH próbál adatot gyűjteni, azonban az *„Illetékhivatalok azok gyakorlatilag elszabotálják ezt.”*

Jóllehet szükség lenne az adatokra, és ez állami feladat lenne, de azt nem lehet elhallgatni, hogy ez egy kicsit sokba kerül. Jóllehet más országokban ennek ellenére megcsinálják. Ugyanakkor azért, mert egypár ingatlanos vagy cég meg tudja finanszírozni magának, az még nem jelenti azt, hogy ez egy társadalomnak előnyös dolog lenne. *„...mindenki, aki lakást keres, ezt mindenki megcsinálja. Ami nem azt jelenti, hogy fölösleges. Biztos, nagy segítség lenne. Láttam már, nem tudom hol, olyan térinformatikai rendszert, ahonnan le lehetett hívni a mit tudom én valamilyen ingatlan adatbázis előző évi adatai alapján, mint tudom én, félterületenként, negyedkerületenként viszonylag kis területi bontásban”.*

Természetesen már most is van bizonyos fajta együttműködés az állam és az ingatlanpiac között. Ez azonban anakronisztikus, mert nem jelent valódi partnerséget. Arra lenne szükség, hogy a programok kidolgozásánál ne csak *„véleményezhessék, tehát konzultáljanak, mert a konzultációnál megtartja magának a könyökvédős fazon, hogy ő dönti el, hogy mit írt bele és mit vett ki.”* Ha valódi együttműködésen alapulna a tervezés, akkor ezt nem lehetne megtenni. Talán azért nem is érdekelt az ingatlanpiaci szakma, mert nem érzi, hogy komolyan bevonnák a tervezésbe. *„A piacnak nagyon fontos lenne, ha ezek az intézmények megjelenének, hiszen például most Szlovákiában ezerrel hozzák létre ezeket a rendszereket, amit te mondasz. Rájöttek arra a kisvállalkozók, hogy ő se tudja. Tud barkácsolni ötöt, tizenkettőt, de nem fogja tudni, hogyha magát a piacot, az alatta lévő vevőréteget valaki nem kondicionálja. És azok kondicionálják, pont azok az intézmények. Ezt egyedül, jellemző módon csak akkor lehet majd létrehozni, ha valódi partnerségben fognak kommunikálni a piaccal a döntéshozóink, az irányítóink, ami ma nem létezik. Velünk kommunikálnak, nagy megtiszteltetés. Velük kéne kommunikálni, azokkal, akiknek ebben erejük van. Ebben nincs nekünk erőnk, van valami tudásunk.”*

7. A megfigyelt folyamatok várható jövőbeli alakulásának lehetséges forgatókönyvei

7.1. A város és lakáspolitikai összefüggései

A lakásprobléma megoldása elképzelhetetlen anélkül, hogy figyelmet szenteljünk a városnak, illetve a város-régióknak. *„Tehát az, hogy a regionális, vagy a vidékfejlesztés, vagy akármi, totálisan eltér ettől az egész kérdéstől, szerintem kezelhetetlenné teszik.”* Félő, hogy az NFT-ben a lakás, a lakhatás problematikája, tematikaként nem fog megjelenni. Akkor fog tudni megjelenni, ha egy kicsit más kontextusokban gondolkozunk. *„Mint ahogy a jelenlegi uniós ciklusban példának okáért egy versenyképesség turisztika ágon tudok forrást szerezni ahhoz, hogy ebből valamilyen lakhatási, városi, települési eredmény legyen (...).”*

7.1.1. A tervekészítési folyamat hibái

A felmerült kérdésekre már van egy problématerkép, ami a Nemzeti Lakásprogram nevű dokumentumban ki van fejtve. A falu-város régió, a gazdasági összefüggései, a lakótelep problematika, a panel, a szegregáció, a cigánytelepek, és a többi fontos kérdés, ami az életmódot, életkörülményeket közvetlenül befolyásolhatja, minden le van írva. Eddig azonban úgy tűnik, hogy az anyag nem talált megfelelő fogadtatásra. *„A kutyának nem kellett.”*

Fontos lenne, hogy legyen egy használható lakáspolitikai. Ezt csak úgy lehet elérni, ha a politika közeli gazdasági erőket érdekeltté tesz ennek a permanens fenntartásában. Ehhez azonban minimális, olyan, ciklusokon átívelő program kellene, amely valamennyi politikai párt valamennyi meghatározó gazdasági szereplő számára a folyamatos növekedésnek, versenyképességnek a képét festi. Ehhez azonban szükség lenne egy olyan erőközpont, hatalmi központra, ami ennek az állami kommunikációját végezné (milyen elemi jogalkotás kapcsolódik hozzá, valamint, hogy kell ezzel egységben végiggondolni az összes közjogi államigazgatási felelősségi rendszert). Az önkormányzati törvényben a helyi települési önkormányzat feladata a lakásügy, ez azonban nem megfelelő. A fővárosnak például nincs is lakáspolitikai feladata.

7.1.2. A nem megfelelő lakáspolitikai következményei

Félő, hogy a jövőben sem lesz prioritás a lakásszektor. Ennek következményeként azonban a folyamatok még átláthatatlanabbá válnak, és a problémahalmaz olyan mértékűvé válik, hogy egy évtized múlva a beavatkozás sokkal nagyobb erőket igényel majd. *„Van előttünk egy rossz gyártósor, amelyik egymással össze nem függő, különböző helyeken, manufaktúráisan itt-ott valamit kalapálgató részekből áll. Ezek között semmiféle rendszer, elvi kapcsolat nem létezik, majd ezek közül az állam időnként, valamilyen programokra azt mondja, hogy most, oldjuk meg ezt a problémát. Majd jövő héten jön egy másik, az azt mondja, ezt*

oldjuk meg. És akkor a manufaktúra sarkában ülő valaki azt lealapálja. Nekik aztán emelt program lesz, aztán szociális lakásprogram, mindig valaki bekiabál éppen, amiről úgy gondolja, hogy fontos. Ezt tekinti ő lakáspolitikának. Amennyiben nem áll össze egy olyan gyártósor, amelyben a gyártásban részt vevők egymás kezéből szépen átvéve ezt az egész dolgot rendbe tudják tenni, akkor soha nem fog kijönni egy folyamatos termék, mert visszajelzés sincs, hogy az, amit éppen legyártottunk, az most helyes, vagy jó, vagy javított a helyzeten. Nincs monitoring, az egész nem működik. Alapvetően pontosan rendszer probléma van, (...) mert az akceptáció, vagy, ha úgy tetszik, akkor a politikai szándék ebben a dologban nem több. Ha ezt belevennéd és bevonnád, és partnerként odatennéd mellé a gazdaságot, az ingatlanpiacot, az ingatlanpiac az állammal együtt lenne, akkor volna motiváció, mert ezek rugdosták ezerrel ahhoz, hogy mindig létrehozzák azt a beavatkozást, amire szükség van, hogy működjön.”

7.2. Regionális versenyképesség

7.2.1. A városi funkciók hiánya

A regionális szakadék, egyenlőtlenség, a kialakult helyzet hosszú távon nem lesz fenntartható. A világ urbanizációs trendjei is ezt mutatják. Az ENSZ is kiadott egy tanulmányt arról, hogy a távolságnövekedés, a szegregáció ellen tenni kell valamit. A nagyvárosoknak el kellene költöztetnie a lakosságot. Az államoknak a vidékre-települési folyamatokat kellene nagy összeggel támogatni. A kérdés az, hogy ez hogyan lenne alkalmazható Magyarországra. Ha az állam támogatná a vidékre költözést, akkor a nagyvárosok válnának hirtelen népszerűvé. A kistelepülések helyzetét ez valószínűleg nem oldaná meg. Azonban, ha a változásokat úgy lehetne megoldani, hogy ez egyben a szuburbánus térségeket is átalakítsa, akkor inkább lehetne reménykedni a fejlődés megindulásában. Most ugyanis a szuburbánus térség sugarasan, csak a központjára van fölcsatolva. Az ide tartozó településeknek nincsenek igazán egymással kapcsolatai. Ezen lehetne változtatni, *„hogy mikró-pólusokat próbálunk létrehozni, amelyek úgy tudnak együtt élni, mint egy település, de hat település vagy tizenkét település”*.

7.2.3. Társulások és támogatási formák

A francia önkéntes társulási modell figyelemre méltó, lehetséges, hogy Magyarországon is alkalmazható lenne. A franciák együttműködtetik a településeket. Az ő együttműködésük – a miénkkel szemben – eredendően városközpontú. Szerintük a települések nem életképesek önmagukban, *„csak a várossal életképesek, mint a középkorban volt észak-Olaszországban, Németországban, vagy pedig, ha úgy tetszik, poliszként működtek Görögországban”*. Ezeknek az együttélésében kell megtalálni, hogy melyek azok a városok, amik egy európai kontextusban versenyképesé állhatnak össze, ezek környezete hozzárendelődik a városhoz, és a várossal együtt képezik azt az entitást, amely az együttműködésen alapul. És ezek a városállamocskák együttese hozza létre az országot. Ennek a mintának megfelelően Budapest nem egy közép-magyarországi régióban, hanem a Budapest régióban szervesülne. A jelenlegi közép-magyarországi régió köze nincs a szerves régióhoz. Nálunk még hosszú ideig az ilyen szervezetlen struktúra fog uralkodni. Ez azonban még át tud alakulni egy sokkal, de sokkal inkább együttműködő struktúrává. A folyamat végén nagy valószínűséggel ezek az entitások, együttműködések során átalakulnak egy másfajta, adminisztratív egységgé.

Nem az adminisztratív egységgé alakulást kell elindítani. Az, mint láttuk, nem vezet sehová. A jelenlegi kistérségi társulások, adminisztratív egységként jöttek létre és nem az együttműködés talaján, ezért nem is működnek megfelelően. Ha alulról „építkeznénk” az eddig nem érdekelt városok hirtelen érdekeltté válnának, mert ők kapnák a támogatást, és megvalósíthatnák fejlesztési elképzeléseiket. *„Tehát magyarán, megkerülhetetlen a regionalizmusnak az a rendszere, ami a világban mindenütt városokhoz fog kapcsolódni.”* *„Önkéntes társulókhoz kellene rendelni, mondjuk, az EU-s pénzeket is ahhoz, hogy ők osszák el.”*

Az alulról építkező, spontán társulások mindegyike azonban nem biztos, hogy európai szinten is versenyképes lehetne. Ha nem versenyképesek, akkor állami beavatkozással kellene őket azzá tenni. *„Hogy teszed azzá? Lesz egy olyan új hálózat, ami most alakul ki Európában is. Ma van egy marha nagy erőközpont, és utána másodlagos erőközpontok is alig vannak. Mondjuk Székesfehérvárt még annak lehet venni, meg Győrt. És innentől kezdve van a nagyon nagy baj. (...) Vannak térségek, ahol a munkamegosztásban, ráadásul európai munkamegosztásban, mondjuk, turisztikai térségek lesznek, lehet, hogy az Alföld nagy része.”* Mindezt az európai kontextusba helyezve, az ott megkezdődő térségi újra elosztásba kell megkeresni a helyüket. Az eddigi szerepeket kell valamilyen módon oda bevésni. *„Az európain inkább egy mai civilizációval élhetőnek vélt életkörülményeket értünk. Nem azt, hogy az ő turizmusa Rómáéval versenyképes lenne.”* Azt kell megkeresni, hogy mi a társulás erőssége, és ezt az erősséget kell helyzetbe hozni. Ha megtaláljuk ezeket, és Budapest is elkezd az erőközpontjából azokat az elemeket elengedni, kiadni, ami már neki nem fontos, akkor a többi térség is helyzetbe kerülhet. A termelőrészeknek bizonyos részeit nyugodtan ki lehet eresztetni, nem kell görcsösen kapaszkodni bele. Itt léphet be a kreatív osztály szerepe. 70%-ban a fővárosban vannak a kutató kapacitások, amik szerepet játszhatnak egy ilyen irányú átalakulásban.

Ugyanez a helyzet Székesfehérvár esetében is. Európai színvonaló rekreációs terek alakulnak Székesfehérváron. Itt már létrejött mindaz, amire vágnánk. Az adminisztratív akadályok ellenére. Nem kellene ahhoz ragaszkodni, hogy *„minden statisztikailag követhető legyen, valamilyen, senki nem tudja, milyen rendszerben. És ennek köze nincs, ez ugyanolyan, mint az életben az összes szabály, amivel találkozunk, mert legyen az rendőrség, vagy bármi, van egy racionális élet, ami működik, és vannak a szabályok.(...)* Most járunk a 23-dik órában ahhoz, hogy mindezt összeilleszük, hogy működőképes legyen, és azt nézzük, hogy mi az a trend, amiben ez maradna.

7.2.7. A versenyképesség javítása

Ha a folyamatok a mostani szabályzók mellett, a már kialakult irányban haladnak tovább, akkor a lakáspiaci mozgások, és a települések szerkezetének változásai nem szabályozottan, hanem spontán, és gyakran rossz piaci mozgások szerint fognak alakulni. Ha a település nem avatkozik be, nem szabályoz, akkor a befektetők természetesen csak a saját gazdasági érdekeik szerint fognak cselekedni, mely érdekek gyakran ellentétesek a település érdekeivel. A település *„nem csinálja ezt, mert ő nem készíti elő a területeket, tehát ő nem ezt csinálja, ő totál bedobta a gyeplőt, és mivel semmi, egyetlen négyzetméter terület sincs előkészítve, ezért a befektetők maguk keresik meg a helyeket, és összevissza épül a város. Ha a politika irányítaná, előkészítené és ott már bele volna az infrastruktúra, minden téve az árba, abban a pillanatban nem is volna az az ingatlanpiaci, ugye most mindenki negatívan éli meg, nem volna az a spekuláció, mert nem tudna spekulálni.”* Ezek későbbi megváltoztatására pedig egyáltalán nem lesz mód.

7.3. Az ingatlanpiac összefüggései

7.3.2. A lakáshoz jutás problémája, és a lakásmobilitás

A bérlakásépítés területén létezik egy kanadai program, melyet érdemes figyelembe venni. A fenntarthatóság szempontját véve alapul, abból indultak ki, a nagyon szegények számára kellene a nagyon drága lakásokat felépíteni. Mégpedig azért, mert a nagyon szegény emberek képtelenek rezsit fizetni, és ezért aztán olyan üzemet, olyan lakásüzemet kell létrehozni számukra, ami rendkívül olcsón üzemel. Tehát az ökoságát, az illeszkedését a térhez, a környezethez, a gazdasághoz megteremtendő olyanfajta technológiai bravúrokat, sőt, szervezési bravúrokat kell ebben a szegmensben megoldani, amitől sajnos a dolog hazai viszonyok között totálisan széthullana. Ráadásul befektetőt sem lehetne a jelenlegi körülmények között találni, hiszen nincs olyan, aki nagyon drága lakásokat szeretne mondjuk a Magdolna-negyedbe építeni a szegényeknek, cigányoknak. *„(...) egy nagyvárosi közegben, ilyen pedig Budapest, az elkövetkező évtized legfontosabb problémája ennek az ellentmondásnak az oldása lesz.”*

Ugyanakkor a másik pólust, a nagyon gazdag megrendelőket tekintve sem jobb a helyzet. A befektetők, lakásépítők nem tudják megfogalmazni, de még a megrendelők sem tudják igazán megfogalmazni, hogy milyen lenne a számukra építendő optimális lakás, vagy az elfoglalni kívánt tér, annak a térnek a struktúrája. Erre a kérdésre azonban már könnyebben lehetne választ adni. Meg kellene nézni, hogy milyen közönséget hozott létre a szuburbanizáció mondjuk Pilisszentlászlón, vagy Csobánkán, hogy kultúrátlanította el az ott élőket, és hogyan nem hozott létre új kultúrát.

7.3.3. Szegregáció, rossz lakásállomány, telepek, gettósodó térségek

A jövő tervezési folyamatait is befolyásolni fogják az ingatlanpiaci folyamatok. A tervezőnek nem szabad a városokban túl sok csoportot megkülönböztetnie, mert akkor nem lehet tervezni. A megfelelő tervezés csökkentheti a szegregációt, és ezzel el lehet érni azt a kulturális és társadalmi heterogenitást, ami egy várost élhetővé teszi. A pesti belváros XIX. század fordulóján épült bérházak megvalósították ezt a keveredést. *„(...) emiatt válik most az értelmiség számára újra vonzóvá a nyolcadik kerület, mert azt meg tudja tenni, hogy egy kis pénzű, 40 négyzetmétert alig megfizetni képes fiatal kölyök is ott tud lenni, meg a professzor úr is ott tud lenni. Mert ez a mix ott megvan.”* A szocialista nagylakótelepek nem tudták ezt elérni. A most épülő lakóparkok szintén a szegregáció irányába tolják a népesség összetételét. Ugyanez látható a fővárosban és a vidéki nagyvárosban is. *„Én azt gondolom, hogy óriási nagy különbség van aközött, ami a két világháború közötti házszerkezetre el lehet mondani, és a között, ami most kialakul, mint mix. Merthogy a kislakás ugyanabban a házban ugyanúgy exkluzív kell, hogy legyen, mint a nagylakás, és ezért nagyon nagy különbség és ezért van köze ennek a dolognak a versenyképességhez.”*

7.3.5. Élhető lakások, élhető környezet

Budapestből kiindulva a következő évtized problematikája a minőség, a lakások milyenségének kérdése lesz. *„Én nem értek egyet, mint szociálpolitikus nem értek egyet a szociális lakással, (...) Súlyos szegregációs problémákhoz vezet az, ha a szegény embereknek szegénylakásokat akarunk működtetni, fenntartani.”* A legfontosabb probléma a szegregáció oldása kell, hogy legyen. Magyarországnak arra van szüksége először is a versenyképességhez, hogy népessége mind kulturálisan, mind tudásban kevert populáció legyen. *„(...) mindenféle, egy homogén elittel, egy homogén szegénységgel totál csődbe megyünk.”* A városi térben vegyesség, mindenféle kulturális keveredés az indokolt. Ehhez pedig az kell, hogy a távolságok csökkenjenek. A távolságcsökkentésnek egyik technikája az odatelepítés, az odaköltöztetés, ami minőségi kérdés. *„Minőség oldaláról látom a mai rendszer összes kritikáját. Nem olyan van, nem ott van, nem annyi van.”*

Más dimenziókban kell gondolkozni. *„Fenntartható és nem fenntartható lakás van, fenntartási igényekhez kapcsolódó fenntartható lakás van, és van hozzá, ha van hozzá támogatási rendszer.”*

8. Javaslatoak a II. Nemzeti Fejlesztési Terv számára

A fejezethez általános és specifikus javaslatok is felmerültek. Az általános javaslatok közül kettőt emelnénk ki. Egyrészt már másodsor indul el úgy az NFT, hogy az előtte lévő ÁFT nem készül el. Ez pedig nem megfelelő eljárás. Nem célszerű az NFT-t egy általánosabb áttekintés elvégzése nélkül elkészíteni. *„Tehát valamikor valakinek azt is végig kéne gondolni, hogy általában mire van szükség, és utána meg selejtezzem más, hogy akkor ez nem fér bele, ez belefér. És azt meg, hogy az általános fejlesztési tervbe, vagy nem tudom, hogy hívják, generális, vagy akármilyen, beletartozik a lakás, az azért vitathatatlan, és ebbe nem is szólhat bele senki más.”*

Az eddig elkészült, illetve készítés alatt lévő NFT-k közös hibája, hogy nem áll mögöttük elvi megközelítés, hogy pragmatikusak. *„Mind így akar nekilátni. Nekiesik, mint borjú az új kapunak, és megoldja a problémát, hogy márpedig szociális lakás kell. Csináljunk 40 ezret? 20 ezret? 10 ezret? Neki tökmindegy, végül megcsináljuk és kész. És közben pont nincs mögötte az az elvi megközelítés, hogy...”*

8.1. A város és lakáspolitikák összefüggései

8.1.1. A tervekészítési folyamat hibái

„Az én állításom az, hogy egy lakáspolitikának abszolút elidegeníthetetlen része az, hogy a várospolitikát is megoldjuk, sőt, a város régiók együttműködését. Nem lehet a várost se megoldani a régiója nélkül, és akkor már nincs vidékpolitika, mert a vidékpolitika a várospolitikának részévé válik. És ezen belül lehet a lakást megkeresni.”

Az NFT készítését a vita résztvevői nehezen tudják elképzelni a jelenleg használt felosztásban, *„trancsírozásban”*. Az ajánlás a politikakészítőinek, az NFT készítőinek az, hogy ezt a hagyományos, ha úgy tetszik, a tervgazdasági nómenklatúrából itt maradt rendszerezést felejtsek el, nem így kell gondolkozni. Így nem lehet pontosan, hatékonyan, jól problémamegoldó gondolkodást létrehozni. Integráltan kellene, gondolkozni. Tulajdonképpen minden szükséges elem benne van, de a kockákat másképp kellene összerakni.

Nem lehet NFT 2-öt készíteni *„úgy, hogy az NFT 1-nek az édes gyümölcseit még a fáról senki le nem szedte valójában. S ebben legott ez a tematika úgy, ahogy van, für alle fälle, nem volt benne. Ha elfogadom azt, hogy ezek persze, uniós irányelvek mentén tervezett nemzeti stratégiai kérdése, ezek nem is lesznek benne. Tehát kívülről sem tudjuk megerőszkoltatni magunkat NFT 2-ben az akár uniós deklarációkkal, lévén, hogy nincs még finanszírozási prognózis, lévén, hogy nincs meg a következő ciklusra, mármint brüsszeli ciklusra nézve, semmi, de semmi kötelezettségvállalás. Tehát a köztársaság kormányának azzal kell szembesülnie, hogy magára van hagyva nagy szabadságában. Kérdés egyébként az, hogy didaktikai szempontból a lakástatematika kivehető-e?”*

„A kérdés az, hogy a politikát meg lehet-e győzni arról, hogy olcsóbb, ha nem építeni akar, hanem mondjuk, építtetni.”

8.1.2. A nem megfelelő lakáspolitikai következményei

A településpolitika esetében nem lehet tovább halogatni a közigazgatási reformot. 3200 önkormányzat nem tud saját településpolitikát „csinálni”. Túl sok közöttük a kisméretű település, ahol ehhez még szellemi kapacitás sincsen. *„Még rajzasztaluk sincs, már elnézést kérek, ezt nem lehet. Nem lehet. És minél nagyobb a koncentráció, tehát minél inkább Budapestesedünk az országban, annál érzékenyebbé válnak ezek a problémák. Nem azt mondom, hogy nagyobbak lesznek a bajok, láthatóbbá válnak ezek a bajok. Tahitótfaluban középmezőre látjuk, mert oda még ellátunk, szerintem a János hegyről is, de már mondjuk, Dunabogdányba nem annyira, vagy főleg nem Zalahalápon, tehát ezt nem látjuk annyira. Azt látja majd Tapolca, meg Keszthely. Tehát én azt gondolom, hogy a településpolitika kérdésében megkerülni az elmaradt, ámde most már aztán végtelenül 25 órás közigazgatási reformot nem lehet.”*

8.2. Regionális versenyképesség

8.2.2. Az erőforrások hiánya

A települések esetében a fejlesztéseknél át kellene térni a beruházás alapú fejlesztésről a földalapú fejlesztésre. *„A beruházás és a földalap között az a különbség, hogy a pasi eladja a földet pikk-pakk két forintért, a beruházás alapú pedig előkészíti és már a beruházónak adja el tíz forintért.”* Nyugaton nem a nálunk használatos rendezési terveket készítik el, hanem városmenedzserek. Ezzel szemben Magyarországon stimulálás folyik *(„elhíresül, hogy ott megy egy híd, abban a pillanatban a ... nem a város magának állítja elő, hanem az ügyvédek és a befektetők.”)*, melynek nyomán a piac alakítja a városokat. *„És ebből következik az, hogy ma, igenis a piac csinálja a városainkat. A várost, amit ma látsz, a piac tervezte meg. Nem az a rendezési terv, amit elfogadott a, most ezen kellene változtatni.”*

Az önkormányzati finanszírozás rendszere nem megfelelő. *„Ezért van az, hogy a gazdag település ugyanúgy nem tud vele boldogulni, mint a szegény település, merthogy részben adópolitika kérdése, részben pedig állami feladatvállalás és önkormányzati feladatvállalás megosztásának kérdése, és a finanszírozás megosztásának a kérdése, ez egyszerűen nem fenntartható úgy, ahogy van. Ezért „talán nem kellene országos kampányban gondolkodni, például jó kistérségi programokat kellene csinálni.”* Bár ehhez a statisztikai kistérségek nem megfelelők. *„Ez tökéletesen rossz, tehát hogyha megnézed Magyarország kistérségeit, akkor látod, hogy van olyan kistérség, ami három településből áll, mondjuk a Hajdúságban, és van olyan például kaposvári kistérség, ami 70 település egy megyeszékhellyel, és átlósan, mit tudom én, 80 kilométer távolságban lévő, tökéletesen más helyzetű szegény aprófalvakkal. Ezt a két típust, ezt nem lehet azonos szisztémában jól működtetni, a háromelemű alföldi mezővárost és az aprófalvas településstruktúrát.”* Ha kevés a pénz, kevés az erőforrás, akkor ott kell beavatkozni, ahol a pénz hasznosul, és hogy hol hasznosul, az megint egy kérdés, mert nem biztos, hogy ott hasznosul, ahol a rászorultság a legnagyobb, ahol a felhasználó képesség a legnagyobb. Ekkor kell valami policyvel beavatkozni, hogy a pénz ne ahhoz menjen, aki egyszerűen csak gazdag, hanem ahhoz, aki erre rászorul.

8.2.3. Társulások és támogatási formák

Az NFT-nek elő kellene segítenie az önkéntes társulásokat, és azok lehetnének az EU felé a pályázati egységek, melyek így közvetlenül részesülhetnének a támogatásokból. A pályázatok benyújtásához (illetve a társulások igazolásához) nem járható út a mostani gyakorlat, ami megírja, hogy mire lehet pályázni, a pályázathoz elég a kistérség pecsétje. Így a pénz elfolyik és nem azokra a feladatokra kerül felhasználásra, melyekre valóban lenne igény és kapacitás. *„A világon semmi értelme azon kívül, hogy mi megélünk belőle, az arról szól, hogy írunk valamit és ők pedig pályáznak projekt alapon, vagy nem.”* Programokat kellene finanszírozni, olyanokat, melyekhez szervesen álltak össze a társulások. *„... akkor lehetne, hogy az NFT-2 a saját pénzeit így ossza el, mert akkor van értelme a kistérségnek, akkor össze fognak állni, akkor fognak működni.”*

A közigazgatási reformra minél előbb szükség lenne. „... szerintem egyszerűen semmi más nem marad fejlesztési forrásként a nem Európai Unió tér vagy terület számára, egyszerűen azért, mert a társfinanszírozás minden egyes forrást le fog kötni, és a többire csak működtetési források maradnak, éppen ezért volna nagyon célszerű, de nem az európai források elosztásának keretében, a közigazgatási reformot végre megcsinálni, mert az a működtetés oldalán hajtja a pénzeket, semmilyen fejlesztési forrást nem hajt.”

8.2.4. A közlekedés, az elérhetőség.

Az uniós fejlesztésekből semmi lakáspolitikai célú fejlesztést nem lehet támogatni. Ezért nagyon fontos lenne, hogy valamilyen stratégiai területi gondolkodás alakuljon ki, és ehhez kapcsolódjon az infrastruktúrafejlesztés. Fontos lenne, hogy a drága és nagy beruházást igénylő forrásokat racionálisan lehessen elkölteni. A településfejlesztés oldaláról a szétszakadást, vagy leszakadást kellene megállítani. A mércét nem az európai szint jelenti, hanem az a mérték, amennyire egy város tudja szervezni a környezetét, és az ott felhalmozott javakat kvázi közkinccsé tenni. „Az Ormánság az egyik végpont, mert ott nincsen semmi, a városszigeten, mondjuk Pécs a másik végpont, mert ott meg van, és ha nem tud oda bemenni semmilyen szinten és semmiért, akkor ez egy méltánytalan helyzet, és olyan szegény depókat tart fenn, ami súlyos társadalmi költségeket fog szülni, akkor ezt meg kell szüntetni.” Ehhez jelenthetnének segítséget az infrastrukturális fejlesztések. E mellett a nagy közlekedési rendszereket, mint amilyen a VOLÁN, és a MÁV, úgy kellene korszerűsíteni és racionalizálni, hogy gerincvonalai összeköttetést biztosítsanak bizonyos végpontok között. A többi területet pedig úgy kellene bekapcsolni közlekedésbe, mint ahogyan azt a gazdagabb országokban teszik, pl. iránytaxikkal. Magyarországon erre már vannak kitűnő példák. Ilyen a falugondnok-rendszer is. A 80-as évek végén az intézményeket központosították, és az intézmények nem voltak többé egyszerűen hozzáférhetők az emberek számára. Erre válaszul kitalálták, hogy, az embereket kell az intézményekhez vinni. „Ezt kellene szerintem egyébként kistérségi, vagy körzeti szinten újragondolni.”

8.3. Az ingatlanpiac összefüggései

8.3.1. Tervezhetőség

A politikusoknak és tervezőknek pontos adatokkal és prognosztizációval kell rendelkezniük a demográfiai és migrációs folyamatokról ahhoz, hogy eldönthessék, mikor kell, és mikor nem szabad az ingatlanpiaci folyamatokba beavatkozni. „Például a szuburbanizációra, mi a következő évtizedekre vonatkozó szuburbán prognózisunk? Egy, milyen demográfiai prognózisunk van a következő évtizedekre? Ehhez képest el akarjuk-e téríteni ezeket a folyamatokat, vagy nem? Mi Milyen prognózisunk van az uniós csatlakozás után a migrációval kapcsolatosan, mind a nyugatról ide, mind a keletről ide irányuló vándorlásra? Na most, ezek azok a fő kérdések, amik engem, (...) befolyásolnak.”

„A beavatkozás, az én egyébként liberális szemléletemben, nem bűn. Akkor lesz nem bűn ebből, ha hatásosabb, eredményesebb. Akkor hatásosabb,

eredményesebb, ha minőséget teremt. Ha azt mondja, hogy tudjon lakni a szegény is, gazdag is, és tudjon élni az ilyen osztálybeli, olyan osztálybeli, ezt keveredve, vegyes kulturális közeget hoz létre. Fenntartsa a foglalkoztatáshoz való belső mobilitást, megkockáztatom, fenntartsa és mozdítsa elő az unión belüli mobilitást, mert hatalmas nagy szükségünk van. Hozzon modernt és azokat a technológiákat használja, amire ennek az országnak szüksége lenne.”

Azonban nem elég a folyamatok ismerete és nem elég a szabályozás elkészítése. Ez mit sem ér, ha nincs „*az intézményrendszernek ott a helyben léte. A nélkül hiába vannak koncepciók, ha nincsenek mögöttem olyan intézményi érdekek, amik megvalósítják, akkor nem működik. Ez nagyon hiányzik mindenfajta tervből, nem fektetnek energiát arra, hogy itt működő érdekek legyenek mögöttem, aki írja a programot. (..) Például, hogyha egy lakásprogramban gondolkozok, akkor kellenek olyan intézmények, amelyek azokat, lakástársaságok, beszabályozók, amelyek mellette alakulnak ki.”*

„Én azt mondom, hogy a fenntartható lakáspiac kialakítása. Ez tulajdonképpen praktikusán a nemzetgazdaság szempontjából mindig a legnagyobb és legjobb eredménnyel kecsegtető beavatkozás.”

8.3.4. Élhető város

Az élhetőség és használhatóság alatt több mindent érthetünk. A spontán folyamatok persze jelzik, hogy mire van szükség, mi az, aminek piaca van. Ilyenek például a Belső Erzsébetvárosban, a kiürített, lebontandó házakban megjelent romvárosi kocsmák, és a kulturális élet hasonló színterei. A fejlesztéseknek, társulásoknak a hajtó motorja a használhatóságnak nem annyira gazdasági, mint inkább kulturális, művészeti, oktatási faktorokon alapul. *„Ennek az országnak a versenyképessége ezen múlik, hogy megértjük-e, hogy elmennek-e a fiataljaink, vagy itt maradnak, inkább nekünk tanulnak, vagy ennek a lokalitásnak, vagy másoknak. Ez erről fog szólni. Élhető, jó biotopokat kell gyártani az NFT-2-ben.”* Mindez azonban *„közigazgatási reform nélkül nem fog menni.”*

9. A téma szakirodalmának meghatározó munkái, információ forrásai

Beluszky Pál és Győri Róbert: Fel is út, le is út ... Tér és Társadalom 2004. 1. szám: 1-42

Csanádi Gábor – Csizmady Adrienne: Szuburbanizáció és társadalom
Tér és társadalom 2002/3

Európai Metropolisz Régiók Projekt. Metropolisz Műhely 6. szám, 2003

Farkas János – Hegedüs József: Lakásindikátor rendszer, Társadalmi jelzőszám
füzetek, 2001

Farkas János - Kovács Zoltán - Székely Gáborné: A magyar lakás piac területi jellemzői az ezredfordulón. KSH- MTA Földrajztudományi intézet, Budapest, 2004

Ferge Zsuzsa: Elszabaduló egyenlőtlenségek. Társadalomtudományi olvasókönyvek. Hilscher Rezső Szociálpolitikai Egyesület és ELTE Szociológiai Intézet Szociálpolitikai Tanszék. Budapest. 2000.

Hegedüs József – Somogyi Eszter: Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség (lakáshitel- és támogatási konstrukciók hatásainak modellezése), Városkutatás kft, 2004.

Kovács Katalin, Koós Bálint közreműködésével: Vidéki kaleidoszkóp. A falu 2003. Ősz: 41-53.

Kovács Katalin: Szuburbanizációs folyamatok a fővárosban és a budapesti agglomerációban. In: Barta és Beluszky szerk: Társadalmi- gazdasági átalakulás a budapesti agglomerációban. Regionális Kutatási Alapítvány, 1999: 91-114

Kristin Kerstein: Építészet és életminőség. Európai Építészeti Tanács, Brüsszel, 2004 .

Lakásviszonyok, 1999-2003 (Előzetes adatok) www.ksh.hu

Ladányi János - Szelényi Iván: Szuburbanizáció és gettósodás. Szociális, etnikai és térszerkezeti változások az ezredforduló Magyarországon és Budapestjén. Kritika 7. Szám 1997. (4-12.oldal)

A párbeszédben álló város - Gyakorlati útmutató a társadalmi részvétellel történő településszervezéshez. Metropolisz Műhely 4. szám, 2002

Tosics, Iván: "European Urban Development: Sustainability and the Role of Housing. Housing and the Built Environment (HBE), Spring 2004

Információ források:

www.ksh.hu

www.rkk.mta.hu

www.varoskutatas.hu

www.studiometropolitana.hu

www.ecorys.hu