

A magyar lakótelepek helyzetének értékelése

EGEDY TAMÁS¹

Bevezetés

A II. világháborús pusztítások, valamint az 1930-as és 1940-es években visszaszorult lakásépítések következtében a háború után gyakorlatilag Európa minden országában jelentős lakáshiány mutatkozott. A súlyos lakáshelyzetet tovább éleztek a meginduló vándorlási folyamatok is, amelynek során nemcsak politikai menekültek százazrei váltottak lakóhelyet, hanem a mezőgazdaság modernizálása következtében rengetegen érkeztek a falvakból a városokba. A végbemenő iparosítás minden országban együtt járt az iparban foglalkoztatott tömegek elhelyezését szolgáló új városok és városrészek tervszerű kialakításával. A világháború után kialakult helyzet nem véletlenül vezetett Európa államaiban nagy lakótelepek kialakulásához. A szükségletek ugyanis találtak a 20. sz. első felének városépítési ideológiájával (funkcionális város), számos, a társadalmat megreformálni akaró humanisztikus elképzeléssel, valamint a CIAM és az Athéni Charta alig több mint egy évtizede megfogalmazott célkitűzéseivel (IRION, I.–SIEVERTS, T. 1991).

A közép- és kelet-európai országokban a II. világháború után a lakótelepi építkezés vált meghatározóvá és majd 4 évtizeden keresztül vezető szerepet játszott. A lakótelepi lakások tömeges építése a volt szocialista államokban azonban nemcsak a súlyos lakáshiány enyhítésére szolgált, hanem fontos ideológiai kérdésként is szerepelt. A pártállami vezetés ugyanis a lakások tömeges és gyors építésével a szocialista gazdaság teljesítőképességét is igyekezett alátámasztani, továbbá a lakótelepi lakások jellegükénél fogva lehetőséget teremtettek a szocialista embereszmény és családmodell megvalósításához (RIETDORF, W. 1997). A többnyire városszéli lakótelepek és új, szocialista városok felépítése ugyanakkor jelentős változásokat hozott a településszerkezetben is. Alapvetően hozzájárultak a városodás folyamatához és az infrastruktúra szintjének emelkedéséhez az adott országokban, sok millió ember számára teremtve meg a lehetőséget a korábbiakhoz képest jobb lakásviszonyokhoz.

A lakótelepek kialakulása és fejlődése Magyarországon

A telepes építkezés kezdete a századforduló után

Bár a mai értelemben vett lakótelepek építése hazánkban csak a II. világháború után indult meg, a telepszerű építkezés megjelenése korábbra tehető. A 19. sz. utolsó harmadában elsősorban a főváros népessége – többek között a gazdasági fellendülésnek köszönhetően – viharos gyorsasággal gyarapodott. A népesedési folyamatok eddig nem

¹ MTA Földrajztudományi Kutatóintézet 1112 Budapest, Budaörsi út 45. A tanulmány az F 029 781 sz. OTKA téma keretében készült.

tapasztalt mértékű lakáshiány kialakulásához vezettek, amely elsősorban a munkásokat és az alsóbb rétegeket érintette rendkívül súlyosan.

A századfordulótól az I. világháborúig terjedő időszakban jelentek meg a szociális lakások és a telepszerű építkezések első csírái. Az 1908-tól felépült kislakásos munkáslakótelepekkel² (pl. Wekerle-telep, Gyáli úti lakótelep Budapesten) megszűnt a bérkaszárnnyák kizárólagossága, s némi javulás állt be az alsóbb néprétegek lakáshelyzetében.

A két háború között drámai méreteket öltött a lakáshiány és a lakások túlszűfölsége. Az 1920-as években a lakáshelyzet további javítására több barakktelep is épült a fővárosban, s 1932-ben 18 telep közel 6400 lakásában mintegy 40 ezer ember nyomorgott embertelen körülmények között a komfort nélküli, egyszobás lakásokban. Bár e telepeket ideiglenes jelleggel építették, sajnos jóval „életképesebbek” voltak, s csak a II. világháború után került sor lebontásukra (GYÁNI G. 1992). Az 1930-as és 1940-es években erősen visszaszorult az állami lakásépítés, ami tovább élte az amúgy is kritikus helyzetet.

Lakótelepi építkezések a II. világháborútól a rendszerváltozásig

Az 1950-es évek lakótelepei

A II. világháború utáni első évek a helyreállítási munkálatok keretében teltek el. 1949-ig hazánkban lakótelepek nem épültek, bár 1949-ben és 1950-ben már megjelentek az első – a modern építészet hatásait tükröző – többemeletes lakóépületek.

Az 1950-es évek első éveiben a lakásépítés minimálisra csökkent, s 1953-ban mélypontot ért el. Jóllehet, az állami lakások döntő többsége már ebben az időben is lakótelepeken épült, a lakótelepi lakások aránya az újonnan épült lakásokból országos szinten még a 10%-ot sem érte el. A lakásépítésekre fordított állami pénzek összege 1953-tól kezdett jelentősen emelkedni, nem véletlen, hogy az évtized végéig a lakótelepszerű módon épült lakások aránya jelentősen megnőtt. (PREISICH G. 1998).

A lakótelepek kijelölésékor a tervezők törekedtek arra, hogy az építkezés a legkisebb járulékos költségekkel járjon, ezért ezek a lakótelepek leggyakrabban a belső városrészeket övező, közművel már ellátott, vagy könnyen ellátható területeken épültek fel. Az 1950-es évek lakótelepei „emberi léptékű” méretükkel tűnnek ki, a beépített lakások száma általában 300–800 között alakult. A legtöbb lakótelep jól illeszkedett történetileg kialakult környezetéhez. Ezt az építési stílust („szocialista realizmus”) a hagyományos, téglafalaz teherhordó szerkezet, a magastető, viszonylag kis ablakok, a homlokzaton klasszicizáló motívumok jellemezték keretes beépítési típussal, ahol az épületek udvarokat, tereket ölelnek körül. Az épületek magassága nem haladta meg a 3–4 szintet, így kedvező arányok alakultak ki a lehatárolt terek és épületek között.

² A fővárosban két jelentősebb állami lakásépítési akció zajlott le 1909 és 1914, valamint 1925 és 1929 között.

Az évtized második felében a „szocialista realizmus” megszűnt, s helyébe a modern építészeti ideológia lépett. Megjelent a típustervezés, amely nagyban hozzájárult ezen lakótelepek építészeti színvonalának csökkenéséhez.

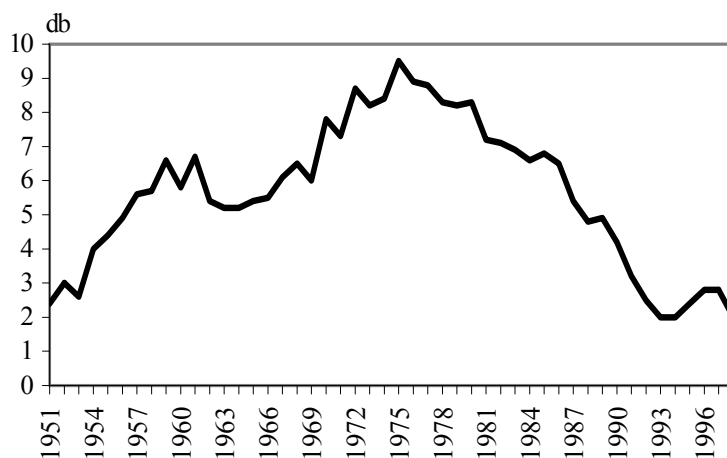
Az 1950-es években megépült lakótelepi lakások javulást hoztak az emberek életében. Igaz, az egyszobás lakások aránya rendkívül magas volt (52%), lakásnagyság tekintetében tehát semmiképpen sem beszélhetünk előrelépésről. A lakások komfortfokozata azonban összességében javult, hiszen az átadott lakások legtöbbje már fürdőszobával rendelkezett.

Az 1960-as évek lakótelepei

Az 1960-as évtized mind az épített lakások mennyiségében, mind az építkezések jellegében alapvető változásokat hozott. 1960-ban elindult a „15 éves lakásfejlesztési program”, amely összesen egymillió lakás megépítését irányozta elő, ebből 250 ezret Budapesten. Az évtizedben a lakásépítést erős hullámváz jellemezte. Az évtized közepére a lakásépítés megtorpant, 1965-től aztán megint nagyobb lendületet vett (1. ábra).

Míg az 1950-es években a lakásépítésben az állami és magánszektort kiegyenlített arányok jellemezték, ez egyre inkább eltolódott az állami szektor javára. Az évtized lakótelepei elsősorban a belső városrészek körüli átmeneti zónában épültek fel, megindult tehát a lakótelepi építkezések kifelé tolódása. Kedvezőbben alakult a lakások összetétele: megnőtt a kétszobás, a fürdőszobás és a központi fűtéssel ellátott lakások aránya.

Az 1960-ban meghirdetett 15 éves lakásépítési program célkitűzéseit a hagyományos építési technológiákkal nem lehetett volna teljesíteni. Az évtized második felében és az 1970-es évek elején megvásárolták az első házgyárat, ami a paneles technológia elterjedését hozta magával. Az egyes házgyárok csupán néhány típusépületet gyár-



1. ábra. Az 1000 lakosra jutó lakásépítés Magyarországon 1951–1998

Number of newly built dwellings per 1000 inhabitants in Hungary, 1951–1998

tottak, amelyek használatát a hatóságok kötelezően előírták. Az 1960-as évtizedben általánossá vált a lakásépítésben különböző normák, valamint típustervek felállítása és alkalmazása is.

Ebben az évtizedben terjedt el a modern építészet elveinek alkalmazása. A keretes beépítést az egymással párhuzamos sávházak és pontházak váltották fel, a belső udvarok eltűntek, helyettük nagyobb szabad területeket találunk. Az 1960-as évek lakótelepeit három épülettípus jellemzi: a 4–5 szintes, általában három lépcsőházas É-D-i, vagy K-Ny-i tájolású sávház, a kockaház, és a kezdetben 4–5, később 9–10 emeletes pontház (IVÁN L. 1996). A lakótelepek átlagos nagysága 1000–1500 lakásra nőtt.

E lakótelepek presztízse lényegesen magasabb a következő évtizedben felépültekénél. Az 1960-as években ugyanis a budapesti társadalom magasan kvalifikált, vezető beosztású és értelmiségi rétegei, többgyerekes fiatal családok a belső városrészekből főként ezekre az új lakótelepekre költöztek be.

Az 1970-es évek lakótelepei

Az 1970-es évtized lakásépítés szempontjából a lakótelepek történetének legeredményesebb időszaka volt (1. táblázat). Az új, házgyári technológia sikerein felbuzdulva meghirdették a második 15 éves lakásépítési programot, amely már 1,2 millió lakás megépítését célozta 1990-ig. Az államilag finanszírozott lakótelepi lakásépítések különösen Budapesten voltak sikeresek, ahol összesen mintegy 116 ezer házgyári lakás épült az évtized során, s a lakásépítések száma a 10 ezer db-ot minden évben meghaladta.

1. táblázat. A lakott lakások építési év szerint

| Építési év | Összesen, db | Összesen, % | Lakótelepen, db | Lakótelepen, % |
|------------------|------------------|--------------|-----------------|----------------|
| 1945 előtt | 1 072 728 | 28,5 | 12 156 | 1,6 |
| 1945–1959 | 450 204 | 12,0 | 27 111 | 3,6 |
| 1960–1969 | 579 570 | 15,4 | 109 555 | 14,6 |
| 1970–1979 | 828 900 | 22,0 | 335 800 | 44,7 |
| 1980–1989 | 683 506 | 18,1 | 255 454 | 34,0 |
| 1990–1996 | 152 199 | 4,0 | 11 064 | 1,5 |
| <i>Összesen:</i> | <i>3 767 107</i> | <i>100,0</i> | <i>751 140</i> | <i>100,0</i> |

Forrás: KSH - Mikrocenzus, 1996

Az 1970-es évek lakótelepeinek beépítési módját és építészeti karakterét egyre inkább a szovjet mintájú nagypaneles technológia határozta meg, ami sikeresen hozzájárult az egyik erőltetett célkitűzés megvalósításához: a lakások előállítási árának minimalizálásához. Az 1970-es években felépített állami lakásoknak már több mint 70%-a házgyári technológiával készült, ez az építkezési forma vált egyeduralgoddá. Óriási, öt-éves átfutású lakótelepmonstrumok épültek ekkoriban 5–15 ezer lakással, gyakran 35–40 ezer lakost tömörítve. A 10 emeletes sávházak váltak meghatározóvá leggyakrabban 5 lépcsőházzal, de előfordult tízlépcsőházas megoldás is (IVÁN L. 1996). A

felépülő lakótelepek egyre inkább a város szélére szorultak, ahol még nagy, eddig „fel-táratlan” területek kínáltak olcsó beépítési lehetőséget.

Az 1970-es években központi kérdéssé vált az átadott lakások száma, így válhatott gyakorlattá a hibás lakások átadása és átvétele, majd a hibák későbbi, beköltözés utáni kijavítása. A költségek minimalizálása miatt központi kérdéssé vált a fajlagos költségek kérdése, amelyet a szanalási költségek, az új közlekedési és közüzemi beruházások, valamint a megépítendő közintézmények létesítési költségei nagyban befolyásoltak. Költségcsökkentés egyedül a közintézmények megépítésének elhagyásával volt lehetséges, amit sajnos egyre általánosabban alkalmaztak, s később ez a mulasztás a lakótelepek egyik legsúlyosabb hiányosságává lépett elő.

Az 1970-es évek végétől azonban a mennyiségit egyre inkább felváltotta a minőségi szemlélet. Öröndetes tény, hogy az előző évtizedhez képest minimálisra csökkent az egyszobás, s jelentősen megnőtt a két- és háromszobás lakások aránya. A komfortszíntvonal is emelkedett, az általánossá váló központi és távfűtéssel az összkomfortosság sokáig e lakások legfontosabb minőségi jellemzőjének számított.

Az időszak a felépülő lakótelepek társadalmi összetételében is változásokat hozott. Az 1971. évi lakásrendelet a lakáskiutalást meghatározott jövedelemszinthez, ill. szociális helyzethez – elsősorban a gyermekek számához – kötötte. Így szegényebb rétegek is lakótelepi lakásokhoz juthattak, az új lakótelepek társadalmi státusa ennek megfelelően csökkent. Jelenleg az 1970-es évek lakótelepei küzdenek a legtöbb problémával, s bár az ebben az évtizedben megépült lakások az állomány relatív színvonal-emelkedését eredményezték, jelenleg a lakásállomány legkisebb értékét képviselő részévé váltak (FARKAS E. J. 1993).

Az 1980-as évek lakótelepei

Az 1980-as évek lakásépítését mind országos, mind fővárosi szinten az állami lakásépítés folyamatos csökkenése és a magánérs építkezések növekedése jellemezte. A háború óta ebben az évtizedben fordult elő először, hogy a magánforrásból épített lakások száma meghaladta az állami erőből építettekét.

Az 1980-as évtizedben egyre jobban próbáltak szakítani az előző évtized lakótelepeinek sematizmusával. A házgyáarak – követeve az újabb elvárásokat – fokozatosan tértek át többféle magasságú, változatosabb épülettípusok gyártására. Újra megjelentek a lakótelepeken az alacsonyabb, 4–5 szintes házak, sőt kísérleti jelleggel 1–2 szintes paneles sorházak is épültek ebben az időben. A monotonitást a homlokzatok fantáziadúsabb, játékosabb kialakításával (pl. fogazott, színes homlokzatok), igényesebb bejárattal, a sarokszekciók segítségével kialakított belső udvarok parkosításával próbálták feloldani (PREISICH, G. 1998). Ekkor terjedt el a sokkal látványosabb és problémamentesebb magastetős panelházak építése is.

A lakótelepek mérete a 2–3 ezer lakást ritkán haladta meg, kivételt képeznek talán az előző évtizedben megkezdett lakótelepek befejezései. A lakások mind nagyobb arányban épültek a magánérs bevonásával, szövetkezeti lakásként, vagy OTP-

támogatással öröklakásként. Természetesen ezek a lakótelepek kedveltebbek is voltak előző társaiknál, presztízsük egyértelműen meghaladja az 1970-es években épültekét.

Az 1980-as évek közepétől a lakásépítések és lakásberuházások jelentősen visszaestek, s a folyamat különösen az 1990-es években gyorsult fel (HEGEDŰS J. 1998). Az 1980-as évek végével gyakorlatilag a lakótelepi építkezések is lezárultak Magyarországon, csak néhány kisebb volumenű beruházás befejezése húzódott még át az 1990-es évek elejére.

A lakótelepek területi elhelyezkedése Magyarországon

A lakótelepek száma és mérete

Az első kérdés, ami e témakör tárgyalásánál felvetődik, hogy tulajdonképpen mit is tekintenek lakótelepnek Magyarországon. A lakótelep – a magyar lakótelepek 1980-as népszámlálás keretében elvégzett első és mindeddig utolsó teljes körű felmérése szerint – a település közigazgatási területén elkülönülő – többnyire forgalmi utakkal határolt – településrész, amelyben összefüggő egységet alkotó lakóházcsoporthoz van, és amelyhez általában magas és mélyépítésű létesítmények kapcsolódnak. A lakótelepeknek ugyanakkor legalább egy számlálókörzetet kellett alkotniuk és önálló névvel kellett rendelkezniük.

Az 1996-os mikrocenzus meghatározása szerint a lakótelep az utóbbi évtizedekben, többnyire házigyári technológiával épített középmagas és magas lakóházak, házsorok együttese.

A lakótelep az Urbanisztikai kézikönyv (PERÉNYI I. 1987) megfogalmazása szerint egységes terv alapján, szervezett formában, általában títustervek alapján megvalósuló lakásépítési forma, rendszerint közös telkeken elhelyezkedő többszintes lakóépületekkel. Tartozékai a lakóépületek kiszolgálásához szükséges utak, gépjárműtároló helyek, az épületekben lakók ellátását biztosító intézmények, zöldterületek és egyéb közterületek.

Mint látható, nincs egységesen használt definíció, s nemzetközi összehasonlításban is elég „felületes” a lakótelep meghatározása Magyarországon.

A magyar lakótelepek teljes körű felmérése utoljára az 1980-as népszámlálás keretében történt meg. Azóta hasonló jellegű átfogó statisztikai felmérés nem készült, ami megnehezíti a magyar lakótelepi helyzet áttekintését. Hogy mégis valamiféle betekintést nyerjek a magyarországi viszonyokba, elvégeztem az 1000 lakásosnál – tehát átlagosnál³ – nagyobb lakótelepek összeírását hazánkban. Kiindulási alapul véve az 1980-as összeírás adatait, s használva az 1996-os mikrocenzus és saját felmérésem eredményeit, adható egy viszonylag jó értékelés a hazai lakótelep-állományról.

³ Az 1980-as népszámlálás szerint a lakótelepek átlagos lakásszáma Magyarországon 1270 lakás (Budapesten 1950 lakás, egyéb városokban 1069 lakás), ami az elmúlt két évtizedben biztosan nem emelkedett tovább.

A Központi Statisztikai Hivatal 1996-ban végzett mikroczensusa szerint Magyarország 4 millió lakásából megközelítőleg 786 ezer lakás, vagyis a lakásállomány egyötöde található lakótelepeken. A lakótelepi lakásállomány döntő többsége (mintegy 79%-a) az 1970-es és 1980-as évtizedben épült fel, túlnyomórészt házgyári technológiával, előre gyártott panelelemekből. Az 1990-es évtizedben a lakótelepi építkezések minimálisra csökkentek, az átadott lakások száma összességében nem érte el a 15 ezer lakást. A legkevesebb lakótelepi lakás tehát az elmúlt tíz évben épült, még az 1950-es évekbeli szintet sem közelítette meg. A mikroczensus szerint a lakótelepen élő népesség Magyarországon 1 906 344 fő, felméréseink és számolásaink azonban arra utalnak, hogy hazánkban ennél lényegesen többen, megközelítőleg 2,3 millióan élnek lakótelepeken⁴.

1980-ban a KSH meghatározása szerint 469 lakótelep volt az országban: 93 Budapesten, 315 vidéki városokban, 61 pedig községekben. Jelenleg csak elvétve akad olyan város, ahol ne lenne lakótelep, községekben viszont nagyon ritkán fordul elő. Ha figyelembe vesszük, hogy felmérésünk szerint az 1980-as évtizedben 27 db 1000 lakásosnál nagyobb lakótelep építése kezdődött meg, valószínűsíthető, hogy Magyarországon a lakótelepek száma nem haladja meg a 600-at.

Hazánkban az 1000 lakásosnál nagyobb lakótelepek száma 174 (2. ábra). Habár ez a magyar lakótelepeknek alig harmada, ezeken a telepeken koncentrálódik a lakásállomány 76,7%-a, s e lakóhelyek hasonló arányban részesednek a lakótelepi népességből is. Az 1000 lakásosnál nagyobb lakótelepek lakásszámok szerinti megoszlását vizsgálva megállapíthatjuk, hogy Magyarországon a volt szocialista országokhoz viszonyítva kevés (mindössze 9) 10 ezer lakásosnál nagyobb lakótelep-óriás található (2. táblázat). Ezek az óriás-lakótelepek egyértelműen a fővárosra koncentrálódnak, hiszen Budapesten kívül csak Miskolcon és Pécsen fordul elő egy-egy ilyen lakótelep-monstrum (3. ábra).

Hangsúlyoznunk kell, hogy bár méretük nemzetközi összehasonlításban messze elmarad a volt keleti blokk egyes országainak (pl. Németország keleti tartományai, Oroszország) több tízezer lakásos lakótelepei mögött, mégis jelentős lakásállomány és népesség koncentrálódik ezeken a telepeken: arányuk mindkét esetben meghaladja a 15%-ot.

Az 5000–7500 lakásos telepek – a főváros mellett – alapvetően a nagyvárosokban, megyeszékhelyeken találhatók. Hasonló arányokban részesülnek a lakásállományból és lakónépességből, mint a 2500–5000 lakásos telepek, amelyek a fenti városkategóriákon kívül a 25 ezer főnél népesebb középvárosokban (pl. Sopron, Gyöngyös) és korábban erőteljesen iparosított településeken (pl. Ajka, Ózd) is megtalálhatók.

Az 1000–2500 lakásos, tehát átlagosnak mondható lakótelepek száma Magyarországon 95. Minden ötödik lakás ilyen lakótelepen található, s minden ötödik

⁴ A több százezer fős különbség a lakónépességben felmérésmetodikai különbségekre is visszavezethető, ugyanis a mikroczensus nem számolja bele a lakónépességbe azokat, akik máshol ideiglenesen lakcímrel rendelkeznek. Az egyes lakótelepi kategóriák népességének ismertetésénél saját adatunkat vettük alapul.



2 ábra. Az 1000 lakásosnál nagyobb lakótelepek Magyarországon. – 1 = lakótelep
Housing estates with more than 1000 dwellings in Hungary. – 1 = housing estate

lakótelepi lakos ilyen telepen éli életét. Az ebbe a kategóriába sorolható lakótelepek több mint egyharmada Budapestre, ill. tágabb agglomerációjára koncentrálódik.

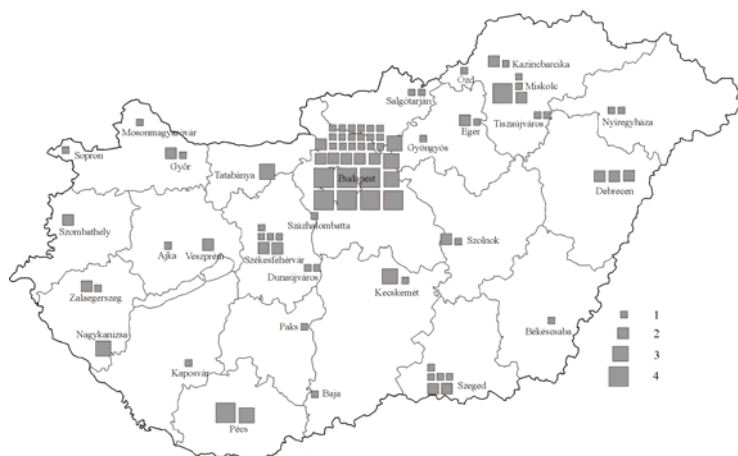
2. táblázat. A magyar lakótelepek megoszlása nagyság és lakónépesség szerint

| Lakótelep mérete, lakásszám | Lakótelepek száma, db | Lakások száma, db | Lakások aránya, % | Lakónépesség, fő | Lakónépesség aránya, % |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------------|
| 10 000 < | 9 | 121 865 | 15,5 | 342 880 | 15,1 |
| 7 500–10 000 | 7 | 61 404 | 7,8 | 164 332 | 7,2 |
| 5 000–7 500 | 21 | 131 821 | 16,8 | 388 750 | 17,2 |
| 2 500–5 000 | 41 | 137 851 | 17,5 | 375 860 | 16,6 |
| 1 000–2 500 | 96 | 159 497 | 19,1 | 443 822 | 19,6 |
| 1 000 > | 427* | 183 364 | 23,3 | 549 654* | 24,3 |
| Összesen | 600* | 786 802 | 100,0 | 2 265 298* | 100,0 |

* Becsült, számolt adat

Az 1000 lakásosnál kisebb lakótelepek mind számukat, mind lakásállományukat és az itt élő népesség arányát tekintve a magyar lakótelepi állomány legfontosabb kategóriája. A falvak kivételével gyakorlatilag alig akad város, amelyben legalább néhány tízlakásos lakóteleppel ne találkoznánk. Többek között éppen ez teszi rendkívül nehézé összeírásukat és áttekintésüket. Azt azonban nyugodtan állíthatjuk, hogy felmérésünk eredményeit összegezve Magyarországot méltán nevezhetnénk a kislakótelepek országának.

Sok település van, amelynek lakótelepein a lakásszám nem éri el az átlagot, a lakótelepi lakások az adott település lakásállományában mégis jelentős arányt képviselnek. Példaként említhető Komló (szocialista bányaváros Dél-Dunántúlon), ahol



3. ábra. A 2500 lakásosnál nagyobb lakótelepek Magyarországon. – 1 = 2500–5000; 2 = 5000–7500; 3 = 7500–10 000; 4 = 10 000 < lakás

Housing estates with more than 2500 dwellings in Hungary. – 1 = 2500–5000; 2 = 5000–7500; 3 = 7500–10 000; 4 = 10 000 < dwellings

jelentősebb méretű lakótelep nem található, a lakótelepi lakások aránya a városban mégis meghaladja a 60%-ot.

A lakóépületek méretét és felépítését alapvetően meghatározza az építési technológia. Míg az 1950-es években a hagyományos téglafalás építkezés volt jellemző, aminek következtében az épületek magassága a 3–4 szintet nem haladta meg, az 1960-as években bevezetett blokkos építési technológiának⁵ köszönhetően megindult a lakóépületek „felmagasodása”.

Az 1960-as évekre jellemző 4–5 szintes épületek mellett az évtized második felében megjelentek a 9–10 emeletes lakóházak is. Az 1960-as évek közepétől kezdve Budapesten és több megyeszékhelyen folyamatosan kezdték meg működésüket a házgyárak⁶, aminek köszönhetően az 1970-es években gyorsan elterjedt az előre gyártott, emeletmagasságú panelelemekből történő építkezés. E technológia segítségével gyorsan és kedvező költségekkel nagy számú lakást lehetett építeni. Az évtized a 10 emeletes lakóépületek elterjedését hozta magával. Ugyanakkor Magyarországon a tizenhat- és huszonöt-emeletes toronyházak előfordulása lakótelepi környezetben ritkaságszámba megy.

Az 1980-asévtized első felében folytatódtak az 1970-es évekre jellemző tendenciák, majd az évtized második felében – köszönhetően a lakótelepek humanizálására tett törekvéseknek – újra megjelentek az emberibb léptékű 3–4 szintes panelházak.

⁵ A blokkos és paneles technológia között alapvetően az építési elemek méretében és súlyában van különbség.

⁶ Magyarországon 1966 és 1976 között folyamatosan álltak munkába a házgyárak. A 10 házgyár (4 Budapesten, 1–1 Győrben, Veszprémben, Miskolcon, Szegeden, Debrecenben és Kecskeméten) kettő kivételével gyakorlatilag a rendszerváltásig működött.

Panellakások különösen nagy arányban fordulnak elő Budapest és egyes megyeszékhelyek (pl. Miskolc, Székesfehérvár, Szeged, Debrecen) lakásállományában, regionális viszonylatban pedig a Központi régióban, valamint az Alföld É-i és D-i nagytérségében.

A lakótelepek regionális megoszlása

Magyarországon, mint azt az előző fejezetben is láthattuk, elsősorban a településkategóriák szintjén jelentkeznek szembetűnő eltérések: a nagyobb lakótelepeket Budapesten, a megyeszékhelyeken és az úgynevezett szocialista városokban találjuk.

Magyarországon a legtöbb és legnagyobb lakóteleppel a fővárosban találkozhatunk (3. táblázat). Budapesten a lakótelepként nyilvántartott lakónegyedek száma 121, ezek közül 34 telepen haladja meg a lakások száma a 2500-at, s összesen 7 óriás-lakótelep van (4. ábra). A tipizált, azonos technológiával történő tömeges lakásépítés Budapesten a háborús károk és erősödő bevándorlás következtében fellépő lakáshiány miatt már rövidebb idővel a II. világháború után előtérbe került. Ebből kifolyólag az 1960-as években épült lakótelepi lakások aránya a többi településtípushoz viszonyítva a fővárosban volt a legmagasabb (7%).

3. táblázat. Magyarország legnagyobb lakótelepei a fővárosban és vidéken

| Város | Lakótelep | Lakásállomány, db | Lakónépesség, fő |
|-----------|---------------------------------------|-------------------|------------------|
| Budapest | Újpest városközpont (I–II. ütem) (1)* | 16 832 | 46 846 |
| Budapest | Újpalotai ltp. (2) | 15 886 | 45 669 |
| Budapest | Óbuda városközpont (3) | 13 736 | 35 950 |
| Budapest | Békásmegyeri ltp. (4) | 13 394 | 40 581 |
| Budapest | Füredi úti ltp. (5) | 12 233 | 30 230 |
| Pécs | Kertváros | 15 856 | 44 861 |
| Miskolc | Avas | 11 498 | 34 695 |
| Pécs | Uránváros | 9 651 | 22 345 |
| Tatabánya | Újváros | 8 862 | 21 275 |
| Kecskemét | Széchenyi város ltp. | 8 673 | 35 000 |

* 1. még a 4. ábrán

Az 1970-es években a paneles technológia erőteljesebb térhódításával különösen a fővárosban, de a vidéki nagyvárosokban is gomba módra szaporodtak a lakótelepek. Ez nagyban kihatott a lakásállomány jelenlegi összetételének alakulására is: a lakótelepi lakások aránya országos szinten megközelíti a 20%-ot, Budapesten meghaladja a 33%-ot, míg a megyeszékhelyek esetében még ennél is magasabb értékeket találunk (4. táblázat).

A budapesti lakótelepek városon belüli elhelyezkedéséről megállapíthatjuk, hogy míg egyes kelet-európai nagyvárosokban a városközpontokhoz egészen közel is találkozunk kisebb lakótelepekkel, ill. a belvárosban is felfedezhetjük a foghíjtelkek utólagos paneles beépítésének nyomait, Budapestre ez nem jellemző, hiszen itt a városközpontot és a belső lakónegyedeket szinte kizárólagosan a történeti beépítés jellemzi.



4. ábra. 1945 után épült lakótelepek (1) és óriás lakótelepek (2) Budapesten
Housing estates (1) and extra large (2) housing estates in Budapest built after 1945

4. táblázat. A lakott lakások településtípusok szerint, 1996.

| Településtípus | Összesen, db | % | Ebből lakótelepen, db | % |
|-----------------|------------------|--------------|-----------------------|-------------|
| Budapest | 777 253 | 20,6 | 257 271 | 33,1 |
| Megyeszékhely | 676 279 | 18,0 | 283 361 | 41,9 |
| Többi város | 977 424 | 25,9 | 196 462 | 20,1 |
| Község | 1 336 151 | 35,5 | 13 361 | 1,0 |
| <i>Összesen</i> | <i>3 767 107</i> | <i>100,0</i> | <i>750 455</i> | <i>19,9</i> |

Forrás: KSH – Mikrocenzus, 1996.

Összehasonlítva a fővárost a vidéki nagyvárosokkal megállapíthatjuk, hogy az elavult városrészek az 1970-es évek közepétől elterjedő szanálása, s ennek keretében a peremkerületi városközpontok lakótelepi formában történő átépítése Budapestet sokkal erősebben érintette. A zöldmezős lakótelep-építések mellett tehát ezek is jelentősen megemelték a külső városrészek, kerületek lakótelepi lakásainak arányát.

A volt keleti blokk országában több évtizeden keresztül uralkodott a szovjet mintájú építési koncepció, vagyis az É-D-i irányú szalagvárossá történő átalakítás. Ez Budapesten, mint fővárosban sokkal erőteljesebben érvényesült, nyomai máig felfedezhetők a városszerkezetben. Emellett Budapest esetében karakterisztikusabban jelentkezik a telepek gyűrűs elhelyezkedése, ami szemléletesen támasztja alá a telepés építkezések folyamatos kifelé, a peremkerületek irányába történő tolódását. Itt kell megemlíteni azt is, hogy a korábban bemutatott lakótelepi generációk Budapest esetében hiánytalanul megvannak.

A lakótelepi lakások aránya Magyarországon a különböző régiókban is mutat eltéréseket: Budapesten, Nyugat-Magyarországon és a Közép-Dunántúlon a legmagasabb, a két alföldi régióban a legalacsonyabb. A Közép-Dunántúl megyeszékhelyein (Veszprém, Tatabánya, Székesfehérvár) a lakótelepi lakások aránya 59%, ez az arány az észak-magyarországi régió megyeszékhelyein (Eger, Salgótarján, Miskolc) is magas, értéke eléri a 48%-ot. Ugyanakkor az Alföld északi régiójának megyeszékhelyein (Debrecen, Nyíregyháza, Szolnok) csak minden harmadik lakás lakótelepi.

Vannak kisvárosok, amelyekben a lakótelepi építkezés volt a meghatározó. Először azok a települések sorolhatók ide, amelyek az 1950-es években az erőszakos iparosítás következtében rendkívül gyorsan növekedtek, és ahol már az 1980-as népszámláláskor is nagyon magas volt a lakótelepi lakások aránya (Dunaújváros 91,1%, Komló 65,7%, Ózd 35,1%, Várpalota 23,4%) (LAKATOS M. 1998).

Amennyiben az 1000 lakásosnál nagyobb lakótelepek előfordulását megvizsgáljuk, kirajzolódik előttünk egy, a főváros és agglomerációja, valamint a Központi régió által dominált ÉK–DNy-i irányú tengely, amely nagyjából egybe esik a szocialista évtizedekben erőteljesebben fejlesztett ipari tengellyel. Emellett kiemelhetők az Alföld déli részének nagyobb városai, ezek lakótelepei rajzolják ki a másik jelentős lakótelepi halmazz hazánkban.

Az egyes településkategóriák között nemcsak a lakótelepi lakások arányában, hanem a lakásállomány összetételében is mutatkoznak különbségek. A magyar lakótelepeken az 50–59 m² alapterületű lakás a tipikus (44%), míg 80 m²-nél nagyobb lakás csak elvétve akad (1,8%). Mint azt kutatásaink mutatták, többek között éppen a lakásállomány ezen egyhangúsága, a kis lakások magas aránya áll a lakók kritikájának középpontjában.

A fővárosban a lakótelepi lakások átlagos alapterülete ráadásul kisebb, mint a megyeszékhelyeken és a többi városban. Köszönhető ez egyrészt annak, hogy Budapesten az 1950-es években épült egyszobás lakások lényegesen magasabb arányban részesülnek a lakásállományból, másrészt a vidéki városokban már a korábbi évtizedekben is nagyobb alapterületű lakások épültek. Összességében megállapítható, hogy minél később épültek a lakótelepi lakások, átlagos alapterületük annál nagyobb.

A lakótelepi lakások komfortfokozatáról elmondható, hogy az mindig is magasabb volt, mint a nem lakótelepi lakások esetében. Többek között éppen ez volt az a vonzerő, ami a fiatal népet az elmúlt évtizedekben a lakótelepekre csábította. Ugyanakkor nem felejtethetjük el, hogy az 1970-es és 1980-as évek lakótelepeinek összkomfortossága a rendszerváltás utáni drasztikus áremelkedések miatt e telepek egyik jelentős hátrányává vált.

Aktuális fejlődési tendenciák

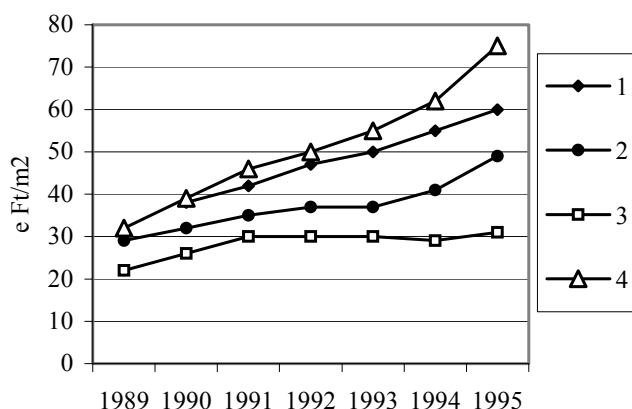
Lakótelepi lakások az 1990-es évek lakáspiacán

A rendszerváltás után bekövetkezett átalakulás egyik legfontosabb mozzanata a lakásállomány privatizációja volt. Ebbe a folyamatba természetesen a lakótelepek is

bekerültek, s országos szinten a lakótelepi lakásállomány mindössze 5–6%-a maradt önkormányzati kézben. Összességében megállapítható, hogy a lakótelepek a privatizáció veszteségeinek tekinthetők. Erre utal az a tény is, hogy az 1990-es évek első felében a lakótelepi lakások ára a névérték emelkedése ellenére mintegy 50%-os reálértékvesztést mutatott.

A különböző generációjú lakótelepek piaci megítélése azonban korántsem volt egyforma (5. ábra). Legkedvezőbb helyzetben az 1980-as évek elitlakótelepei voltak, az itt található lakások ára ugyanis lépést tudott tartani az inflációval. A többi generáció esetében már egyértelmű reálérték-csökkenésről beszélhetünk. Meglepő az 1950-es évekbeli lakótelepek viszonylag kedvező helyzete, ami többek között e telepek tradicionális építési technológiájára, emberi léptékére, kedvező fekvésére vezethető vissza. A lakáspiaci leértékelődés különösen az 1970-es években felépült lakótelepek esetében volt szembetűnő, jelenleg ezek küzdenek a legtöbb problémával ezen a téren (KOVÁCS Z.–DOUGLAS M. 1996).

A lakótelepi lakásállomány privatizációjának volt néhány egyéb következménye is. A lakások megvásárlását a privatizáció során a kedvező vételáron kívül a kényszer is motiválhatta: a bérlők tartottak a bérleti díjak drasztikus emelkedésétől, másrészt aggódtak amiatt, hogy nem kell-e majd elköltözniük a privatizációval nagy tömegben létrejött vegyes tulajdonú házakból (FARKAS E. J.–VAJDA Á.–VITA L. 1995). A vegyes tulajdonú épületekben ugyanis egyre nagyobb feszültségek forrásává válik a közös költségek és a lakbérek összehangolása. Emellett sokan voltak, akik utolsó filléreiket fordították a lakás tulajdonjogának megszerzésére, s a közös költségeket már nem tudják – és gyakran nem is akarják – fizetni. Mindez jelentős konfliktusokhoz vezet



5. ábra. Különböző lakótelepi generációk lakásárainak változása 1989–1995. – 1 = 1950-es; 2 = 1960-as; 3 = 1970-es; 4 = 1980-as évek

Sales prices of different housing estates generations dwellings, 1989–1995. – 1 = 1950s; 2 = 1960s; 3 = 1970s; 4 = 1980s

egyrészt a tulajdonosok és a bérlők, másrészt a tulajdonosok között is (FARKAS E. J.–SZABÓ M. 1995).

A lakáspiaci átalakulás egy további problémája a szociális lakáshelyzet romlása a rendszerváltozás után. A lakhatás kiadásai a rendszerváltozás után ugyanis – különösen a nagypaneles technológiával épült telepeken – viharos sebességgel emelkedtek. Míg az 1980-as években a háztartás összjövedelmének 10–12%-át tették ki, addig ez napjainkra elérte a 25–30%-ot, szegényebb családok esetében megközelítheti a 45–50%-ot is. Mindez elsősorban az energia- és a közüzemi díjak drámai megemelkedésére vezethető vissza, ami a technológiai hiányosságok miatt elsősorban az 1970-es években épült házigyári lakótelepeket érintette rendkívül hátrányosan (HEGEDŰS J. 1998).

A magyar lakáspiac két további jellemzője az erős polarizáció és a rendkívül alacsony lakásmobilitás is hatással vannak a lakótelepekre. A polarizáció elsősorban arra vezethető vissza, hogy a társadalmon belüli jövedelmi különbségek jelentősen megnöttek a rendszerváltozás után. Ennek köszönhetően a magasabb keresetű rétegeknek lehetőségük nyílt, hogy az alacsonyabb – de nem ritkán a magasabb – státusú lakótelepekről elköltözzenek, ahol szegényebb rétegek maradtak hátra. Ugyanakkor az elitlakótelepekre a szegényebbeknek esélyük sem volt beköltözni, ill. folyamatosan kiszorulnak a magasabb státusú telepekről.

Az alacsony lakásmobilitás már-már a magyar lakáspiac tradicionális jellemzőjének mondható. Az életcélként szereplő lakástól az emberek nem szívesen válnak meg, arra még mindig úgy tekintenek, mint az egyik legbiztosabb beruházásra, holott a lakóingatlanok többsége mára már elvesztette ezt a szerepét (HEGEDŰS J.–VÁRHEGYI É. 1999). Mindez oda vezetett, hogy a legtehetősebb rétegek kivételével senki sem válik meg könnyen nehezen megszerzett lakásától, s az esetleges költözést is rendkívül körültekintően tervezi meg és viszi véghez.

A polarizáció és az alacsony lakásmobilitás véleményem szerint egyrészt a különböző státusú lakótelepek egymástól való folyamatos eltávolodásának veszélyét hordozza magában, másrészt az egyes lakótelepek társadalmának megmerevedését vetíti előre.

Mi lesz a lakótelepekkel?

A nagy arányú lakótelep-építések következtében az épített környezet problémái a kelet-európai országokban halmozottan jelentkeztek. Az állam évtizedeken keresztül nem fordított kellő figyelmet a technológia okozta hiányosságok kezelésére, az épületállomány karbantartására és a szükséges felújítások elvégzésére. Mindezek következtében a rendszerváltozáskor a lakótelepi lakásállomány jelentős hátránnyal indult a lakáspiacra, s főleg az 1970-es évtizedben épült lakótelepek gyors leértékelődésének lehettünk tanúi ezekben az országokban. Megindult a lakótelepeken a korábban nagy előnynek számító kiegyenlített szociális struktúra gyors felbomlása is, s elkezdődött a tehetősebb rétegek elköltözése a lakótelepekről.

A lakótelepek szociális struktúrája kezdettől fogva különbözött a többi lakókörnyezetétől, s ez ma sincs másképp. A demográfiai struktúra kiegyensúlyozatlansága nemcsak a magyar lakótelepekre, hanem általában erre a lakókörnyezeti típusra tipikusan jellemző. Ez egyrészt azt jelenti, hogy a lakótelepek népességében az idősek – 60 év felettiek – alulreprezentáltak (az országos átlag 20% helyett csak 13%), másrészt lényegesen magasabb a fiatalabbak – elsősorban a 15–29 és a 40–49 éves korosztályok – aránya (az országos átlag 22% és 16% helyett 26%, ill. 18%). Az egyes lakótelepi generációk között természetesen vannak különbségek a népesség kor szerinti összetételében, hiszen általában minél később épült a lakótelep, annál fiatalabb korstruktúra jellemző rá.

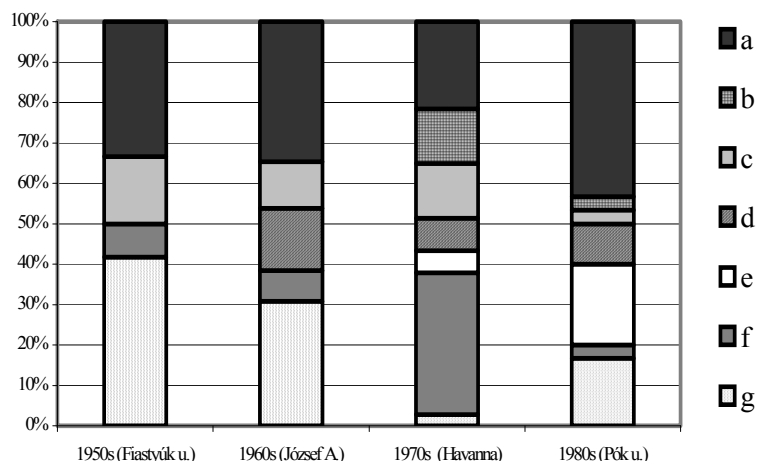
Tekintetbe véve azokat a tényeket, hogy egyrészt nemcsak a magyar társadalom, hanem a lakótelepi népesség is öregedő tendenciát mutat, másrészt a különböző generációk népessége körében végzett felmérésünk szerint az elköltözési szándék a kor előrehaladtával erősen csökken, különösen az 1950-es és 1960-as évek lakótelepein kell számolni az öregedési folyamat közeljövőben várható felgyorsulásával. A háztartások szerinti összetételben a lakótelepek esetében – különösen az 1970-es és 1980-as években felépülteknél – nagyobb arányban fordulnak elő csonka családok (egyszülős család), ami társadalmi és szociális problémák jelenlétét mutatja és jövőbeli megjelenését jelezheti előre.

A népesség összetételét tekintve kiemelendő még az iskolai végzettség kérdése. Magyarországon a lakótelepi népesség átlagosnál magasabb iskolai végzettséggel rendelkezik, az egyes lakótelepi generációk helyzete azonban korántsem hasonló. Az 1950-es években épült telepek népessége rendelkezik a legalacsonyabb, az 1980-as évek végi és 1990-es évek eleji lakótelepek népessége pedig a legmagasabb végzettséggel.

Legfőbb problémaként az említhető, hogy az egyes lakótelep-generációk esetében éppen a legmagasabb végzettségűek, ill. a legmagasabb egy főre jutó keresettel rendelkező családok szándékoznak elköltözni jelenlegi lakókörnyezetükből. Várható tehát, hogy anyagi lehetőségük függvényében ezek a rétegek elköltöznek a lakótelepekről, s egyfajta „kilúgozódási” folyamat indul meg a magyar lakótelepeken. E folyamatot azonban az épített környezet állapota alapvetően lassíthatja, vagy felgyorsíthatja.

A lakótelepi környezet felújítása Magyarországon sajnos még gyerekcipőben jár. Természetesen vannak lokális eredmények, de pl. a németországihoz hasonló országos szintű rehabilitációs program nem létezik. Kutatásaink arról tanúskodnak, hogy a lakásállomány és a lakókörnyezet felújítása, feljavítása meghatározó szerepet fog játszani a lakótelepek jövőjét illetően. Bizonyítja ezt többek között a lakók elköltözési szándékának alaposabb szemügyre vétele is. A magyar lakótelepekről jelenleg minden harmadik-negyedik ember elköltözne, ha erre lehetősége nyílna. Természetesen azok aránya, akik ezt ténylegesen megtehetik, lényegesen alacsonyabb, a magas érték azonban mindenképpen jelzi, hogy a lakótelepi élet presztízse a rendszerváltozás óta egyértelműen csökkent.

Az elköltözési szándék okai között az egyes lakótelep-generációk között – legyen az 1970-es évek rossz hírű lakótelepe, vagy az 1980-as évek végi elitlakótelep – jelentős különbségek nem tapasztalhatók. Mindegyik esetében a lakások túl kicsi mérete a tervezett elköltözés legfőbb oka (6. ábra).



6. ábra. Az elköltözési szándék okai különböző generációjú budapesti lakótelepeken. – a = túl kicsi lakás; b = magas rezsi; c = önállóvá válás; d = új saját lakás; e = más családi ok; f = rossz lakókörnyezet; g = egyéb

The main reasons for intention of out-migration in the different housing estate generations of Budapest. – a = too small dwelling b = high costs; c = set up for oneself; d = new own flat; e = other family reason; f = inconvenient environment; g = others;

A lakótelepi lakásállomány összetételének egyhangúsága az épített környezet egyik legjelentősebb problémája, holott pl. a paneles építési technológia is lehetőséget biztosított volna változatosabb alapterületű és felszereltségű lakások építésére. Ez azonban az elmúlt évtizedekben költség-megtakarítási okokból nem következett be. A lakás kínálat átalakításával, változatosabb lakásösszetétel megteremtésével (pl. lakások egybenyitásával) ezeken a lakótelepeken valószínűleg jelentősen csökkenteni lehetne az elköltözési szándékot.

A lakóépületek állapota különösen az 1970-es években épült lakótelepek esetében hagy a legtöbb kívánni valót maga után. A technológia problémák, a jelentős homlokzati és tetőszerkezeti, vezetékrendszeri hiányosságok, a nagyon rossz hő- és zajszigetelés elsősorban ennél a generációnál jelentkeznek. Emellett a szabályozhatatlan távfűtés okozta magas lakhatási költségek is ezeket a lakótelepeket sújtják leginkább.

E problémák kiküszöbölése jelentős pluszterheket ró a lakónépességre, amelyet természetesen nem képes mindenki saját erejéből finanszírozni. Nem véletlen, hogy a többihez viszonyítva e lakótelepek általában rosszabb állapotban vannak, s felújítási munkálatok is jelentős késésben vannak a többi generációhoz képest. A rossz lakókörnyezetet is éppen az 1970-es évek lakótelepeinek lakói jelölik meg az elköltözési szándék egyik legfőbb okaként.

A lakótelepi társadalom szociológiai kutatásokból ismert problémái mellett a lakókörnyezet rossz állapotának objektív okai is vannak. Ezek között említhető pl. a tulajdonviszonyok rendezetlen helyzete. Ez alatt azt értem, hogy a lakóépületek körül hiányzik a Nyugaton létező privát tulajdon, vagyis a házak körüli terület máig állami

(önkormányzati) kézben van. A lakásokhoz tehát ritkán tartozik olyan zöldterület, virágoskert, pihenőparkocska stb., amelyek ápolásáért, fenntartásáért az ott lakók lennének felelősek. Természetesen mindez oda vezet, hogy a lakók kevésbé érzik magukénak lakókörnyezetüket. Öröndetes tény ugyanakkor, hogy a helyi önkormányzatok egyre inkább felismerik a lakókörnyezet jelentőségét, s a feszített költségvetés ellenére évről évre jelentős összeget áldoznak ezen területek karbantartására.

Felvetődik a kérdés, hogy a fent említett problémák ellenére mégis miért maradnak a lakótelepeken az emberek? Magyarország esetében az okok alapvetően három csoportba sorolhatók: *a)* az életkor (a lakók idősebb koruk miatt már nem terveznek költözést), *b)* anyagi okok (a pénzhiány, a népesség széles rétegeinek nehezebb anyagi helyzete ezt nem teszi lehetővé), *c)* erős tulajdoni alapú kötődés a lakótelepekhez (saját tulajdonú lakás).

A társadalmon belül egyre jobban kirajzolódik azoknak a rétegeknek a köre, akik lakótelepi környezetben tervezik leélni életüket. Az elköltözési szándék és a ténylegesen lezajló folyamatok azt mutatják, hogy a lakótelepek népességében – az egyes generációk esetében eltérő gyorsasággal és módon – egyfajta stabilizálódási folyamat játszódik le, aminek következtében e lakótelepek egyre inkább önálló lakásosztályokká válnak. Azt azonban, hogy e folyamat meddig tart, s alapvetően pozitív, vagy negatív irányt vesz az elkövetkező években, nagyban függ az e lakótelepek megmentésére, feljavítására teendő intézkedések meghozatalától, vagy elmaradásától. Sajnos, a jelenlegi tendenciák azt mutatják, hogy a döntéshozók még nem ismerték fel e kérdések jelentőségét, az igazi áttörésre még várni kell.

Összefoglalás

A II. világháború utáni évtizedekben – a lakásszámok kedvező alakulása ellenére – Magyarországon nem következett be alapvető változás a lakáshelyzetben, az országra a lakáshiány továbbra is jellemző maradt. Az 1980-as évek végén a lakáshoz jutás csaknem olyan reménytelen volt, mint három évtizeddel korábban. A felesleges, s amúgy sem megfelelő központi szabályozás, a rossz lakbérpolitika, a lakástulajdon és a lakáscsere korlátozása miatt a nagyütemű lakásépítés nem tudta ellensúlyozni a rendszer hiányosságait.

Az 1990-ig terjedő időszakot a lakótelepi lakások építésének túlsúlya jellemezte. Különösen az 1970-es években volt rendkívül magas a lakótelepen épült lakások aránya, amelyek azonban társadalmi, építészeti, műszaki, kivitelezési, városépítési szempontból köztudottan a legtöbb kívánnivalót hagyják maguk után. A bő négy évtized egyetlen kiemelkedő eredményeként a lakások minőségének javulását lehet megemlíteni: 1949 és 1990 között nőtt a lakások átlagos alapterülete és jelentősen emelkedett a lakások komfortfokozata.

A lakótelepek az 1950-es években még jelentős társadalmi elvárásokat testesítettek meg, presztízsük azonban a következő évtizedekben folyamatosan csökkent. A lakótelepi életmód folyamatos leértékelődésében csak az 1980-as évek végén megjelent

elitlakótelepek hoztak valamelyest változást, a rendszerváltozás után azonban a negatív tendencia tovább folytatódott.

A lakótelepek Magyarországon alapvetően a városokra – azokon belül is elsősorban Budapestre és a megyeszékhelyekre – koncentrálódnak, megoszlásuk inkább a településkategóriák szintjén mutat jelentős eltéréseket, de regionális különbségek is felfedezhetők. Budapestnek, az ország fővárosának meghatározó szerepe van a magyar lakótelepi állományban, hiszen itt található a legtöbb és legnagyobb lakótelep az országban. Magyarországon a kis és közepes lakótelepek a jellemzők, a lakásállomány és a lakónépesesség legnagyobb arányban a 2500 lakásosnál kisebb lakótelepeken koncentrálódik.

A lakótelepek további fejlődése nagyban függ majd attól, hogyan, milyen lépésekkel, s milyen formában sikerül visszaintegrálni őket a lakáspiacra. Mint azt kutatásaink mutatták, a lakáskínálat átalakításával ezeken a lakótelepeken valószínűleg jelentősen csökkenteni lehetne az elköltözési szándékot. Egy másik rendkívül fontos feladat lenne a lakókörnyezet további javítása, különben a rossz lakókörnyezet továbbra is a legfontosabb elköltözési okok egyike marad. Habár a folyamat a különböző generációjú magyar lakótelepeken eltérő sebességgel megy végbe, egyre inkább úgy tűnik, hogy ezek a lakótelepek az idő előrehaladtával lakásosztályokká válnak.

Mára egyértelművé vált, hogy a lakótelepi életmód a társadalom meghatározott rétegeinek igényeit elégíti ki. Jelenleg Magyarországon minden ötödik, Budapesten minden harmadik ember lakótelepen él. Kérdés, hogy milyen új folyamatok indulnak meg az új évezred küszöbén, s mi lesz ezek hatása? Mi lesz a lakótelepeken lakó sok százezer emberrel? Mindenki sajnos nem költözhet zöldövezeti lakásba, kertvárosi luxusvillába, a lakótelepekkel tehát a lakáspiacon még hosszú ideig számolni kell.

IRODALOM

- FARKAS E. J. 1993. Az önkormányzati tulajdonú bérlakások eladása. – Statisztikai Szemle, 71. 8–9. pp. 739–740.
- FARKAS E. J.–VAJDA Á.–VITA L. 1995. A budapesti lakáspiac kutatása – Statisztikai Szemle, 73. 3. pp. 242–265.
- FARKAS E. J.–SZABÓ M. 1995. Privatizáció és szociálszakas-gazdálkodás – Statisztikai Szemle, 73. 12. pp. 999–1014.
- GYÁNI G. 1992. Bérkaszánya és nyomortelep – Magvető Kiadó, Budapest, 213 p.
- HEGEDŰS J. 1998. A magyar lakásszektor piaci átalakulásának ellentmondásos folyamata – Info-Társadalomtudomány, 43. pp. 49–58.
- HEGEDŰS J.–VÁRHEGYI É. 1999. A lakásfinanszírozás válsága – Közgazdasági Szemle, 46. 2. pp. 101–120.
- IRION, I.–SIEVERTS, T. 1991. Neue Städte – Experimentierfeld der Moderne. – Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart, 296 p.
- IVÁN L. 1996. Még egyszer a budapesti lakótelepekről – In: DÖVÉNYI Z. (szerk.): Tér–Gazdaság–Társadalom – Huszonkét tanulmány Berényi Istvánnak, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Bp. pp. 49–80.
- KOVÁCS Z.–DOUGLAS M. 1996. A városépítés időzített bombája – avagy a magyar lakótelepszindróma társadalomföldrajzi megközelítésben – Földr. Ért. 45., 1–2., pp. 101–117.

- LAKATOS M. 1998 A lakótelepi lakások és lakóik – Mikrocenzus 1996 – Központi Statisztikai Hivatal, Bp., 177 p.
- PERÉNYI I. 1987. Urbanisztikai kézikönyv – Építésügyi Tájékoztatói Központ, Bp., 446 p.
- PREISICH G. 1998. Budapest városépítésének története 1945–1990 – Műszaki Könyvkiadó, Bp., 284 p.
- RIETDORF, W. 1997. Zur Situation der Großwohnsiedlungen ehemals sozialistischer Länder und zur Entwicklung der Großwohnsiedlungen im östlichen Deutschland – In: MÜLLER E. (Hrsg.): Großwohnsiedlungen in europäischen Städten, Beiträge zur regionalen Geographie, Heft 45., Selbstverlag Institut für Länderkunde, Leipzig, pp. 7–16.

THE SITUATION OF HIGH-RISE HOUSING ESTATES IN HUNGARY

by *T. Egedy*

S u m m a r y

In the Central and East European countries housing estates became widespread and after World War II they had kept on dominating the housing market for almost forty years. The frequent occurrence of this building type in the former eastern bloc had served not only as a remedy from housing shortage, but fulfilled an important ideological role as well. They also contributed to the process of urbanisation and the development of infrastructure, giving a chance for millions of people to enjoy better living conditions than previously.

During the decades after World War II – in spite of a growth in the number of flats –there was no fundamental change in the housing situation in Hungary. At the end of the 1980s acquiring a flat was still as hopeless as three decades before. This paper presents the short historical development, characteristics (number, size, regional distribution) and recent development trends of Hungarian housing estates. By now it has become a fact, that the “estate-life” satisfies the requirements of a certain group of the society. Nowadays in Hungary every fifth, in Budapest every third person lives in housing estates. The main question is what kind of processes will start at the turn of the new millennium and what will be their outcome? What will be the destiny of several hundred thousand people, living in housing estates?

Translated by the author