

CSEPEL-VÁROSKÖZPONT PANELES LAKÓKÖRNYEZETÉNEK HELYZETE ÉS ÉRTÉKELÉSE

- különös tekintettel a társadalmi környezetre gyakorolt hatásokra

A tanulmány a MaHill Mérnökiroda megbízásából készült. Az alábbi dokumentum tartalmának bármilyen felhasználása a MaHill Mérnökiroda engedélyéhez kötött!

Dr. Egedy Tamás
MTA Földrajztudományi Kutatóintézet
1112 - Budapest, Budaörsi út 45.
Tel., fax: (1)-309-2684
Mail: egedy@gmx.net

TARTALOM

1	BEVEZETÉS.....	2
2	A PANELES LAKÓTELEPI KÖRNYEZET ELTERJEDÉSE ÉS KVANTITATÍV JELLEMZ I HAZÁNKBAN ÉS BUDAPESTEN	3
2.1	A PANELES LAKÓTELEPEKR L RÖVIDEN.....	3
2.2	A LAKÓTELEPEK SZÁMA ÉS MÉRETE	4
2.3	BUDAPEST LAKÓTELEPEI ÉS CSEPEL HELYE A F VÁROS LAKÓTELEP-ÁLLOMÁNYÁBAN.....	5
3	A TÁRSADALMI KÖRNYEZET ÁTALAKULÁSI FOLYAMATA A PANELES LAKÓKÖRNYEZETBEN	7
3.1	A PANELES LAKÓTELEPEK NÉPESSÉGÉNEK LEGFONTOSABB JELLEMZ I.....	7
3.2	A PANELES LAKÓTELEPEK TÁRSADALMÁNAK ÁTALAKULÁSI FOLYAMAT A RENDSZERVÁLTOZÁS UTÁN	8
3.3	CSEPEL-VÁROSKÖZPONTRA JELLEMZ TÁRSADALMI ÁTALAKULÁSI FOLYAMATOK	9
3.4	A CSEPEL-VÁROSKÖZPONTBAN VÉGZETT SZOCIOLÓGIAI FELMÉRÉS KAPCSOLÓDÓ EREDMÉNYEI	11
4	A PANELES LAKÓTELEPI KÖRNYEZET MEGÍTÉLÉSE A LAKOSSÁG KÖRÉBEN.....	13
4.1	A LAKÓTELEPI ÉLET POZITÍV ÉS NEGATÍV VONÁSAI.....	13
4.2	A LAKÓK ELÉGEDETTSÉGE A LAKÓKÖRNYEZETTEL	14
4.3	AZ ELKÖLTÖZÉSI SZÁNDÉK ÁLTALÁNOS JELLEMZ I A PANELES LAKÓTELEPEKEN	14
4.4	A CSEPEL-VÁROSKÖZPONTBAN VÉGZETT SZOCIOLÓGIAI FELMÉRÉS KAPCSOLÓDÓ EREDMÉNYEI	16
5	PANELES LAKÓTELEPEK LAKÁSPIACI HELYZETE ÉS FEJL DÉSI ALTERNATÍVÁI A F VÁROSBAN ÉS CSEPELEN.....	18
5.1	LAKÁSPIACI HELYZET	18
5.2	FEJL DÉSI ALTERNATÍVÁK.....	23
6	A LAKÓTELEP-REHABILITÁCIÓ HAZAI ÉS NEMZETKÖZI EREDMÉNYEI	27
6.1	A PANELES LAKÓTELEPEK REHABILITÁCIÓJÁNAK ELS HAZAI EREDMÉNYEI	27
6.2	NEMZETKÖZI TAPASZTALATOK	30
7	ÖSSZEFOGLALÁS.....	33

1 Bevezetés

1990 után Magyarország városaiban a társadalmi-gazdasági átalakulás következtében új, korábban nem tapasztalt folyamatok indultak meg. A negatív folyamatok között említhetünk például az állami lakásépítés drasztikus visszaesését, illetve a privatizáció okozta lakáspiaci feszültségeket. Ugyanakkor rendkívül pozitív fejlemény, hogy a települések fokozatosan felismerik a leromlott városrészek felújításának és az ezekben jelentkező társadalmi problémák felszámolásának szükségességét. A korai városrehabilitációs programok (pl. a ferencvárosi rehabilitáció) sikerén felbuzdulva egyre több fővárosi és vidéki önkormányzat dolgozza ki és indítja el saját városfelújítási programját.

2002. tavaszán a Mahill Mérnökiroda megbízást kapott Csepel-Városcsözpont rehabilitációs stratégiai tervének kidolgozására. E munka keretében készült el Csepel-Városcsözpont paneles lakókörnyezetének helyzetértékelése. A kutatás főbb megállapításait jelen tanulmány tartalmazza az alábbi témák szerint:

A paneles lakótelepi környezet elterjedése és kvantitatív jellemzői hazánkban és Budapesten

A fejezetben röviden bemutatásra kerül az elterjedt elemekből, ipari nagypaneles technológiával készült lakótelepek megjelenése és elterjedése hazánkban. Az értékelés során külön hangsúlyt kap a főváros lakótelepi helyzetének kvantitatív mutatók alapján történő értékelése (épület- és lakásállomány jellemzése, lakónépesség stb.). A fejezetben bemutatjuk a XXI. kerület, illetve Csepel-Városcsözpont helyét Budapest lakótelepi állományában.

A társadalmi környezet átalakulási folyamata a paneles lakókörnyezetben

A fejezet a paneles lakótelepek társadalmi környezetének átalakulásában a rendszerváltozás óta bekövetkezett változásokat mutatja be. Megvizsgáljuk a lakótelepi társadalomban az elmúlt években bekövetkezett alapvető változásokat, azokat demográfiai mutatókkal és statisztikai adatokkal támasztjuk alá. Vizsgáljuk és keressük annak magyarázatát, hogy Csepel-Városcsözpont mennyiben hasonlít, illetve tér el az adott lakótelepi generációra általánosan jellemző tendenciáktól.

A paneles lakótelepi környezet megítélése a lakosság körében

A fejezet bemutatja a lakótelepi környezetet, azon belül a nagypaneles technológiával készült lakótelepek társadalmi megítélését, annak karakterisztikus vonásait, jellemzőit és ennek magyarázatát. Összehasonlító vizsgálatokat végzünk a fővárosi lakótelepek és Csepel-Városcsözpont lakókörnyezetének megítéléséről különös tekintettel a lakókörnyezettel való elégedettségre, a lakótelepi élet pozitív és negatív vonásaira és az elköltözési szándékra.

Paneles lakótelepek lakáspiaci helyzete a fővárosban és Csepelen

A fejezetben vizsgáljuk a paneles lakótelepek lakáspiaci helyzetét, a privatizáció hatásait a lakótelepi lakásállományra, illetve a jelenleg ható lakáspiaci folyamatokat. Ezen belül megpróbáljuk feltárni Csepel-Városcsözpont lakótelepi lakásállományának piaci vonatkozásait. Ebben a fejezetben kerül sor a lakótelepek - köztük Csepel - fejlődési lehetőségeinek és alternatíváinak felvázolására is.

A lakótelep-rehabilitáció hazai és nemzetközi eredményei

A fejezetben a hazai és külföldi - elsősorban kelet-német - lakótelep-rehabilitáció néhány releváns eredményét mutatjuk be számszerű adatokkal és fényképes melléklettel kiegészítve.

2 A paneles lakótelepi környezet elterjedése és kvantitatív jellemzői hazánkban és Budapesten

2.1 A paneles lakótelepek röviden

A paneles technológia hazánkban az 1960-as évek közepén jelent meg, nagy arányú elterjedésére pedig az azt követő évtizedben került sor. Az 1970-es évtized lakásépítés szempontjából a lakótelepek, egyben a paneles lakótelepek történetének csúcspontja volt (1. táblázat). Az államilag finanszírozott lakótelepi építkezések különösen Budapesten kerültek előtérbe, ahol összesen mintegy 116.000 házigyári lakás épült. A fővárosban 1975-ben érte el a lakásépítés a maximumát, az átadott lakások száma ebben az évben megközelítette a húszszázat. A sikereken felbuzdulva az évtized derekán meghirdették a második 15 éves lakásépítési programot, mely már 1,2 millió lakás megépítését célozta 1990-ig. Ennek a programnak a keretében épült fel a Csepel-Városcsok lakótelep is.

1. táblázat A lakott lakások építési év szerint, 1996

Építési év	Összesen db	Összesen %	Lakótelepen db	Lakótelepen %
1945 előtti	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
Összesen	3.767.107	100,0	751.140	100,0

Forrás: KSH - Mikrocenzus, 1996

Az 1970-es évek paneles lakótelepeinek beépítési módját és építészeti karakterét egyre inkább a szovjet mintájú nagypaneles technológia határozta meg, ami hozzájárult az egyik legfőbb célkitűzés megvalósításához: a lakások előállításának árának minimalizálásához. Az 1970-es években felépített lakásoknak már több mint 70 %-a házigyári technológiával készült Budapesten, ez az építkezés vált egyeduralgoddá. Óriási, ötéves átfutású lakótelepmonstrumok épültek ekkoriban 5-15.000 lakással, gyakran 35-40.000 lakost tömörítve. Építészeti szempontból a tízemeletes sávházak váltak meghatározóvá, leggyakrabban öt lépcsőházzal, de előfordult tízlépcsős ház megoldás is. A lakótelepek tervezése nem volt más, mint a megadott típusú épületek elhelyezése a területen, amit döntően befolyásolt, hogy a kiépített daruállásokat minél hosszabb ideig lehessen változtatás nélkül használni (darupályás építés).

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

A 70-es évek végén a mennyiség egyre inkább a minőségi szemlélet váltotta fel. Az 1960-as évtizedhez képest minimálisra csökkent az egyszobás, s jelentősen megnőtt a két- és háromszobás lakások aránya (2. táblázat). A komfortszínvonal is emelkedett, az általánossá váló központi és távfűtéssel az összkomfortosság sokáig a lakások legfontosabb minőségi jellemzőjének számított.

2. táblázat A f városban épített lakások megoszlása szobaszám szerint, 1949-1989 (%)

	Egyszobás	Kétszobás	Három- és többszobás
1950-1959	48,6	44,2	7,2
1960-1969	24,2	59,7	16,1
1970-1979	6,4	64,8	28,8
1980-1989	9,4	54,2	36,4

Forrás: Preisich 1998

Az id szak a felépül lakótelepek társadalmi összetételében is változásokat hozott. Az 1971. évi lakásrendelet a lakáskiutalást meghatározott jövedelemszinthez, illetve szociális helyzethez – els sorban a gyermekek számához - kötötte. Így a szegényebb rétegek is lakótelepi lakásokhoz juthattak, az új lakótelepek társadalmi státusza ennek megfelel en csökkent. Napjainkban 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 képvisel részévé váltak.

2.2 A lakótelepek száma és mérete

A Központi Statisztikai Hivatal által 1996-ban végzett mikrocenzus szerint Magyarország 4 millió lakásából megközelít leg 786.000 lakás, vagyis a lakásállomány egyötöde található lakótelepeken. A lakótelepi lakásállomány dönt többsége, mintegy 79 %-a az 1970-es és 1980-as évtizedben épült, túlnyomórészt házgyári technológiával, el regyártott panelekb l. A mikrocenzus szerint 1996-ban a lakótelepen él népesség Magyarországon 1.906.344 f , saját felméréseink és számolásaink azonban arra utalnak, hogy hazánkban ennél lényegesen többen, megközelít leg 2,3 millióan élnek lakótelepeken¹ (3. táblázat).

A lakótelepek mértek szerint megoszlásáról az alábbi táblázat tájékoztat:

3. táblázat A magyar lakótelepek megoszlása nagyság és lakónépesség szerint

Lakótelep mérete (lakásszám)	Lakótelepek száma (db)	Lakások száma (db)	Lakások aránya (%)	Lakónépesség (f)	Lakónépesség aránya (%)
10.000 <	9	121.865	15,5	342.880	15,2
7.500 – 10.000	7	61.404	7,8	164.332	7,3
5.000 – 7.500	21	131.821	16,8	388.750	17,2
2.500 – 5.000	41	137.851	17,6	375.860	16,6
1.000 – 2.500	95	149.146	19,0	440.622	19,4
1.000 >	~ 427*	183.364	23,3	549.654*	24,3
Összesen	~ 600*	785.451	100,0	2.262.098*	100,0

*becsült, számolt adat

Csepel vonatkozásában a táblázatból két kategóriát emelhetünk ki. Amennyiben Csepel-Városközpont I-V. építési ütemét egységes lakótelepként értelmezzük, a 10.000 lakásosnál nagyobb óriás-lakótelepek közé sorolható, amelyb l mindössze kilenc található Magyarországon. Ezek az óriási lakótelepek földrajzilag egyértelm en a f városra koncentrálnak, hiszen Budapesten kívül csak Miskolcon és Pécsen fordul el egy-egy ilyen lakótelepmonstrum (8. ábra). Amennyiben az építési ütemeket külön vizsgáljuk, a 2.500-5.000 lakásos telepeket emelhetjük ki, amelyekhez hasonlókkal a f városon és a megyeszékhelyeken kívül a 25.000 f nél népesebb középvárosokban (pl. Sopron, Gyöngyös) és er teljesen iparosodott településeken (pl. Ajka, Ózd) is találkozhatunk.

¹ A több százezer f s különbség a lakónépességben a felmérés metodikai különbségeire is visszavezethet , ugyanis a mikrocenzus nem számolja bele a lakónépességbe azokat, akik máshol ideiglenes lakóimmal rendelkeznek. Az egyes lakótelepi kategóriák népességének ismertetésénél saját adatunkat vettük alapul.

Hazánk 786.000 lakótelepi lakásából 507.870 épült nagypaneles házigyári technológiával, további közel 280.000 pedig egyéb iparosított (blokkos, öntött-falaz stb.) eljárással. E lakások területi megoszlása nagy egyenlenségeket mutat, a paneles lakások legnagyobb része, 191.221 lakás, a paneles lakásállomány 37,7 % Budapesten található. Emellett Borsod-Abaúj-Zemplén, Csongrád, Hajdú-Bihar, Fejér és Baranya megyében van még jelentősebb nagypaneles lakásállomány (4. táblázat). A technológia országos elterjedésével 1980-ig dinamikusan növekedett a paneles lakások száma, 1980-1985 között az addigi folyamatos növekedés megállt, majd 1986-tól radikális visszaesés volt tapasztalható.

4. táblázat A házigyári (paneles) technológiával épített lakások száma egyes megyékben

	1971-75	1976-80	1981-85	1986-90	Összesen*
Budapest	41.324	52.023	51.441	27.130	191.221
Borsod-A-Z	15.723	14.192	9.010	4.120	43.045
Csongrád	7.484	10.621	9.085	3.220	30.410
Hajdú-B	6.711	8.904	7.114	5.920	28.649
Fejér	9.159	10.066	5.840	2.100	27.165
Baranya	5.374	7.761	7.522	5.145	25.802
Vidék összesen	70.779	101.106	78.534	46.853	316.649
Összesen	112.103	153.129	129.975	73.983	507.870

*A táblázat nem tartalmazza az 1970 előtt és 1990 után épült panellakásokat.

Forrás: Dési 1996

2.3 Budapest lakótelepei és Csepel helye a főváros lakótelep-állományában

Az 1970-es években a paneles technológia erőteljesebb térhódításával különösen a fővárosban, de a vidéki nagyvárosokban is gomba módra szaporodtak a lakótelepek. Ez nagyban kihat a lakásállomány jelenlegi összetételének alakulására is: a lakótelepi lakások aránya országos szinten megközelíti a 20 %-ot, Budapesten meghaladja a 33 %-ot, míg egyes megyeszékhelyek esetében gyakran még ennél is magasabb értékeket találunk (5. táblázat).

5. táblázat A lakott lakások településtípusok szerint, 1996

Településtípus	Összesen db	Összesen %	Ebből lakótelepen %
Budapest	777.253	20,6	33,1
Megyeszékhely	676.279	18,0	41,9
Többi város	977.424	25,9	20,1
Község	1.336.151	35,5	1,0
Összesen	3.767.107	100,0	19,9

Forrás: KSH - Mikrocenzus, 1996

Hazánkban a legtöbb és legnagyobb lakótelepet a fővárosban találjuk (6. táblázat). Budapesten a lakótelepként nyilvántartott lakónegyedek száma 121, ezek közül 34 telepen meghaladja meg a lakások száma a kétezer ötszázat, s összesen 7 óriás-lakótelep van.

6. táblázat Magyarország legnagyobb (paneles) lakótelepei a f városban és vidéken

Város	Lakótelep	Lakásállomány	Lakónépeség
Budapest	Újpest városközpont (I-II. ütem) (1)*	16.800	46.900
Budapest	Újpalotai ltp. (2)	15.900	45.700
Budapest	Óbuda városközpont (3)	13.700	36.000
Budapest	Békásmegyeri ltp. (4)	13.400	40.600
Budapest	Füredi úti ltp. (5)	12.200	30.200
Budapest	Kispest városközpont	12.000	32.900
Budapest	Csepel városközpont (I-V. ütem)	10.950	32.000
Pécs	Kertváros	15.900	44.900
Miskolc	Avas	11.500	34.700
Pécs	Uránváros	9.700	22.300
Tatabánya	Újváros	8.900	21.300
Kecskemét	Széchenyi város ltp.	8.700	35.000

* lásd még a 9. ábrán

A paneles lakótelepeken található lakásállományt tekintve megállapíthatjuk, hogy a XXI. kerület azon kerületek közé sorolható, ahol *jelent s arányban épültek ilyen lakások*. Csepel lakásállományában a paneles lakások aránya megközelíti a teljes lakásállomány felét, s ezzel az ötödik helyet foglalja el a kerületek közti rangsorban. Csepelt általában azok a kerületek el zik meg a listán, ahol a f város és egyben az ország legnagyobb paneles lakótelepei találhatóak. (K bánya pozícióját a kisebb méret , de mégis jelent s arányt képvisel lakótelepek jelenlétével magyarázhatjuk.) Adataink alapján megállapíthatjuk, hogy Csepelen mind f városi, mind pedig országos szinten *kiemelked helyet foglal el* a paneles lakások lakásállományban játszott szerepe alapján.

7. táblázat A paneles lakások aránya a lakásállományból

Kerület	Paneles lakásállomány* (db)	Teljes lakásállomány** (db)	Arány (%)
IV.	26400	42464	62
III.	33100	56250	59
XV.	20000	36310	55
X.	18000	35023	52
XXI.	15500	32269	48
XIX.	12000	27138	44

A táblázatban azokat a kerületeket tüntettük fel, amelyekben a paneles lakótelepeken található lakások aránya meghaladja a lakásállomány egyharmadát.

* származtatott adat

** 2000. évi KSH-adat

Csepel beépítése lakótelepekkel már a II. világháború utáni években megkezd dött, s gyakorlatilag a nyolcvanas évek végéig megszakítás nélkül folyt. Ezalatt az id alatt összesen 19.136 lakótelepi lakás épült², a Csepeli lakásállománynak mintegy 60 %-a. Ezen belül a lakótelepi lakások körülbelül 75 %-a készült házgyári paneles technológiával. A nagyarányú építkezések következtében az egész csepeli lakóterület egyetlen óriási lakóteleppé vált, ahol a háború utáni modern építészett l kezdve a „szocreálon” át a nagypaneles technológiáig a lakótelep-építés minden formája el fordul. A házgyári lakótelepi struktúra túlsúlya miatt a kerület megjelenése az újonnan épült ipari városokéhoz vált hasonlóvá (8-9. táblázat).

8. táblázat Csepel lakótelepeinek f bb adatai

² A FÖBER (F városi Beruházási Osztály) statisztikája szerint 19.136 lakótelepi lakás épült, ugyanakkor a KSH adatai szerint 16.687 lakás.

Lakótelep	Terület (ha)	Épületszám (db)	Lakásszám (db)	1945-59 között	1960-69 között	1970-79 között	1980-89 között
Csepel központ I-III. ütem	25,4	81	3472	194	864	2414	--
Csepel központ IV. ütem	28,2	94	3651	3	--	678	2970
Csepel központ V. ütem	53,6	298	3827	185	302	--	3340
<i>Csillagtelep</i>	<i>29,4</i>	<i>126</i>	<i>2186</i>	<i>1122</i>	<i>1000</i>	<i>64</i>	<i>--</i>
<i>Erd sor</i>	<i>36,6</i>	<i>280</i>	<i>2311</i>	<i>1</i>	<i>--</i>	<i>759</i>	<i>1551</i>
<i>Királymajor</i>	<i>12,8</i>	<i>72</i>	<i>1420</i>	<i>55</i>	<i>10</i>	<i>1355</i>	<i>--</i>
<i>Szentmiklósi út</i>	<i>11,6</i>	<i>52</i>	<i>969</i>	<i>2</i>	<i>--</i>	<i>969</i>	<i>--</i>
<i>Táncsics Mihály út</i>	<i>8,7</i>	<i>38</i>	<i>725</i>	<i>1</i>	<i>59</i>	<i>665</i>	<i>--</i>
<i>Völgy utca</i>	<i>8,9</i>	<i>37</i>	<i>575</i>	<i>496</i>	<i>33</i>	<i>46</i>	<i>--</i>
Összesen			19.136	2059	2268	6950	7861

*Forrás: Preisich 1998 p. 110

9. táblázat Csepel-Városközpont (I-V. ütem) főbb adatai

Lakótelep	Építési időszak	Épületek száma	Emeletszám	Lakásszám	Lakónépség	Lakosság	Távolság a belvárostól
Csepel-Városközpont I-III. ütem	1959-1979	35 (81)	3-10	3472	≈ 9400	271	7 km
Csepel-Városközpont IV. ütem	1977-1985	54 (94)	4, 10	3651	≈ 11900	326	8 km
Csepel-Városközpont V. ütem	1982-1989	57 (298)	4, 10	3827	≈ 11300	296	8,5 km

3 A társadalmi környezet átalakulási folyamata a paneles lakókörnyezetben

3.1 A paneles lakótelepek népességének legfontosabb jellemzői

- Kiegyensúlyozatlan kor szerinti struktúra és demográfiai hullámok

A lakótelepi népességre jellemző, hogy egyes korosztályok a népességhez viszonyítva túlréprezentáltak. Ez azt jelenti, hogy a lakótelepekre felépítésük után elsősorban fiatal, kisgyerekes családok költöztek be. Ennek köszönhetően a lakótelepeken rendkívül kiegyensúlyozatlan korstruktúra alakult ki, amire jellemző volt az idős (60 év feletti) alulréprezentáltsága és a kisgyermek (0-10 év), valamint ezek szüleinek (25-35 év) átlagosnál nagyobb aránya. Ezek az úgynevezett demográfiai hullámok a lakótelep öregekedésével folyamatosan tolódnak el az idős korosztályok irányába. A lakótelepek népessége tehát elméletileg folyamatosan öregszik, és minél régebben épült egy lakótelep, annál idősabb korstruktúra jellemző rá.

- Magasabb iskolai végzettség

A lakótelepek jelenlegi népességének iskolai végzettség szerinti összetétele a lakótelepi élet folyamatos leértékelése ellenére még mindig magasabb, mint más lakókörnyezeti típusokban. Az egyes lakótelepek és lakótelep-generációk³ között azonban lehetnek eltérések. Összességében

³ Nagyjából azonos évtizedben, azonos építési technológiával épült lakótelepek összessége, melyeket elsősorban az épített környezetükben tapasztalható hasonlóságok alapján sorolhatunk egy csoportba.

a paneles lakótelepek népessége rendelkezik a legalacsonyabb, a 80-as évek generációjának lakónépessége pedig a legmagasabb iskolai végzettséggel.

- Az aktív népesség magasabb aránya

A lakótelepi népességen belül az országos és f városi viszonyokhoz képest általában *magasabb az aktív korúak és aktív keresők aránya*, ami a fiatalabb korstruktúrára vezethet vissza. Ugyanakkor az inaktív népességen belül általában a paneles lakótelepeken a gyermekkorúak magas és az idős korúak alacsonyabb aránya jellemző. A paneles lakótelepeken az inaktív körét gyarapítják az általában 0-10 %-os arányban jelenlévő munkanélküliek is, emellett a többi lakótelepi generációhoz viszonyítva egyedül itt jelentkezik szemben az alkalmi és közmunkások aránya is. Ez rámutat a paneles lakótelepeken élő társadalmi csoportok nehezebb foglalkoztatási helyzetére, munkaerő piaci kiszolgáltatottságára.

- Kiegyensúlyozottabb háztartások szerinti összetétel

A különböző lakótelep-generációk közül a paneles lakótelepeken a legkiegyensúlyozottabb a háztartások szerinti összetétel. Ennek több következménye is van, egyrészt lényegesen alacsonyabb a többi lakóteleptípushoz viszonyítva az egyszemélyes és kétszemélyes háztartások, s lényegesen magasabb a *többgyerekes családok* aránya. Emellett nagyobb számban találkozhatunk többcsaládos háztartásokkal, vagyis amikor több generáció képviseli, vagy nem egyenesági családtagok élnek közös fedél alatt. További eltérés, hogy a paneles lakótelepeken nagyobb arányban koncentrálódnak a gyermekeiket egyedül nevelő szülők (*csónka családok*), ami egyértelműen a háttérben meghúzódó szociális problémákra utal.

- Homogén szociális összetétel

A paneles lakótelepek szociális összetétele *erősen homogenizált*, azaz lényegesen árnyaltabbak a társadalmi státuszban (végzettség, foglalkozás, kereset stb.) megmutatkozó különbségek. Ennek a lakótelepi típusnak a társadalmat homogenizáló hatása lényegesen erősebb más lakótelep-típusoknál.

3.2 A paneles lakótelepek társadalmának átalakulási folyamat a rendszerváltozás után

A rendszerváltozás után a fenti folyamatoknak is köszönhetően *megindult a társadalmi környezet átalakulása* a lakótelepeken. Ennek kézzelfogható bizonyítéka volt, hogy kezdetét vette a jobban kereső 35-45 éves korosztály elköltözése ezekből a lakónegyedekből, s helyükre gyakran 20-30 év közötti kevésbé tehetősebb rétegek érkeztek. Ezzel egyfajta „kilúgozódási” folyamat vette kezdetét a magyar lakótelepeken, s a korábban nagy elnyelőképességű kiegyensúlyozott szociális struktúra felbomlása is megindult.

Korábbi vizsgálataink alapján megállapítottuk, hogy *a lakótelepi népesség jelentős része kicserélődött a rendszerváltozás után*. A beköltözési arány a különböző lakótelepi generációkban feltűnő hasonlóságot mutat a lakásár-változások alapján felállított presztízs sorrendjével (lásd 4. fejezet), s az újonnan beköltözött aránya még a legalacsonyabb értéket mutató paneles lakótelepeken is eléri a 30 %-ot. 1995 és 2000 között tehát *a lakásmobilitás felgyorsulásának* lehettünk tanúi a lakótelepeken. Szemben ezzel, hogy nem közvetlenül a rendszerváltozás után és a lakásállomány privatizációjának éveiben ment végbe ez a folyamat, amiből arra következtethetünk, hogy a privatizálók jelentős része röviddel megvásárlása után áruba bocsátotta lakását és elköltözött a lakótelepről.

A lakótelepekre beköltöz népségben mindvégig *túlreprezentáltak voltak a fiatal családok*, de arányuk különösen a 90-es évek második felében növekedett gyorsan. Ez els sorban nem azért ment végbe, mert a lakótelepek még napjainkban is töretlen népszerűségnek örvendenek, hanem sokkal inkább köszönhet annak, hogy a fiataloknak a lakótelepi olcsó lakások belépési lehet séget kínáltak a lakáspiacra.

A magasabb iskolai végzettség többek között arra vezethet vissza, hogy bár a lakótelepekre korábban beköltözött homogén szociális struktúrájú népség átalakulása a rendszerváltozás után egyértelm en megindult, az alacsony lakásmobilitás és a közben eltelt viszonylag rövid id miatti a változások még csak kevésbé szembet n ek. Tapasztalataink a paneles lakótelepek népségének iskolai végzettség szerinti összetételér l azt mutatják, hogy a végzettségi görbe fokozatos esése megy végbe, azaz lassan bár, de *csökken az iskolai végzettség színvonala* ezeken a lakótelepeken.

A háztartások anyagi helyzetének változásait vizsgálva megállapíthatjuk, hogy a megkérdezett lakótelepi népség körülbelül 60 %-ának véleménye szerint romlott anyagi helyzete az elmúlt tíz év során. A magyar lakótelepi népség többsége tehát a rendszerváltás veszteségének tekinthet , ebben a tekintetben nem fedezhet fel lényeges különbség az egyes lakótelepi generációk között.

A 20. század végére kialakult a magyar társadalmon belül egy réteg, amely alapvet en lakótelepi életmódhoz szokott és ilyen környezetben tervezi leélni életét. Bizonyítja ezt többek között az is, hogy a 80-as évek végét l megindult és *a 90-es években felgyorsult a lakótelepek közötti vándorlás*, ami gyakran az alacsonyabbról a magasabb presztízs lakótelepre történ átköltözést jelen. A lakótelep-generációk között már most egyértelm különbségek fedezhet k fel a beköltöz népség jövedelmi viszonyait tekintve, ugyanis szembet n a különböző jövedelmi rétegek eltér lakótelepi generációkba történ költözése.

A lakótelepek fejlődésében a rendszerváltozás törést eredményezett, s *a lakótelepi élet presztízse egyértelm en csökkent*. Bizonyítja ezt egyrészt a lakásmobilitás felgyorsulása, a lakónépség gyors fluktuációja ezekben a lakónegyedekben, másrészt a nagyarányú elköltözési szándék ezekr l a lakótelepekr l.

A társadalmi mozgásfolyamatokat elemezve megállapíthatjuk, hogy a paneles lakótelepek hordozzák magukban a legtöbb veszélyt a társadalmi változások irányát tekintve. Ezek a lakótelepek - demográfiai mutatóikat vizsgálva - kedvez tlenebb helyzetb l indultak fejlődésnek, s ez a rendszerváltozás után sem változott meg alapvet en. Nem véletlen, hogy ezek a lakótelepek mutatnak még ma is leginkább „munkáslakótelep” jelleget. Bár e lakótelepek népsége sok tekintetben még homogén képet mutat, ami kitörési pontként is szolgálhat, a felújítási beruházások elmaradása nélkül kedvez tlen változások megindulására lehet számítani. A lakáspiacra olcsóbbnak mondható lakások ugyanis sok ember számára belépési lehet séget jelentenek a lakáspiacra, azonban kérdés, hogy sikerül-e innen továbblépniük? Tapasztalataink azt mutatják, hogy aki teheti, elköltözik (vagy már elköltözött) ezekr l a telepekr l, a többség azonban erre képtelen. A paneles lakónegyedek ezért sok ember számára egyben lakáskarrierjük végét is jelentik.

3.3 Csepel-Városközpontja jellemz társadalmi átalakulási folyamatok

A Csepel-Városközponti lakótelep felépítésében alapvet szerepet játszott a Csepel-M vek munkásainak elhelyezése. A lakótelep felépítése a lakónépség alakulásában rendkívül fontos szereppel bírt, hiszen az ötvenes évek második felét l megindult lakótelep-építések következtében folyamatosan csökkent a területet korábban er sen érint népségszűkülés, s egyre többen szándékoztak véglegesen letelepedni, illetve az 1991-ig tartó népségnövekedés is ezeknek az építkezéseknek volt köszönhet (1. ábra). A nagyarányú lakásépítések *jelent s népségszűkülést* idéztek el a szomszédos területekb l és környez településekr l is, ami a

paneles lakótelep esetében – mint már utaltunk rá – els sorban fiatal házásokat, kisgyerekes családokat jelentett.

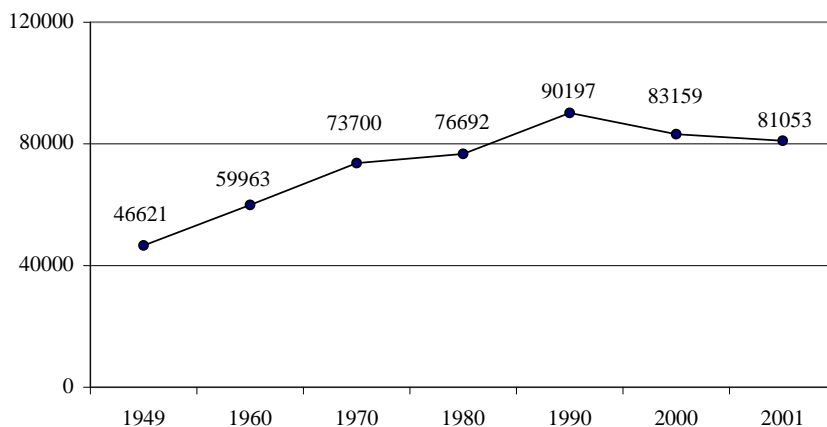
A rendszerváltozás utáni folyamatoknak köszönhet en Csepel lakossága demográfiailag és lakáskörülményeit tekintve is *er sen polarizálódott*: a kilencvenes évek végére a fiatal korosztályok zöme a paneles lakótelepeken, míg az id sek többsége a kertvárosi övezetben koncentrálódott. A nemek szerinti összetételre jellemz , hogy magasabb a férfiak aránya a f városi átlagnál, ami alapvet en az ipari foglalkoztatottak nagyobb arányával magyarázható: míg a f városban az iparban és épít iparban foglalkoztatottak aránya 21,5 %, Csepelen ez az érték 27,3 %. A kormegoszlás is eltér a budapesti átlagtól: a munkaképes korúak és gyermekek aránya magasabb, a nyugdíjasoké alacsonyabb (2. ábra). Ennek köszönhet en a f várossal összehasonlítva Csepelen az öregedési index⁴ értéke lényegesen alacsonyabb, mint Budapesten (119, illetve 168), valamint az eltartottsági mutató⁵ lényegesen kedvez bben alakul a f városinál (48, illetve 55). Ez minden esetre kedvez demográfiai háttérrel biztosíthat a rehabilitáció által kit zött célok megvalósításához és Csepel jöv beli fejl déséhez. Ugyanakkor kedvez tlen mutatókkal rendelkezik a kerület az iskolai végzettség és háztartások szerinti összetételt tekintve. Egyrészt a középiskolai és fels fokú végzettséggel rendelkezők aránya elmarad a f városi átlagtól, másrészt a háztartások szerinti összetételben magasabb a csonka családok aránya (a f városi szinten 12,2 %, Csepelen 13,6 %). Amennyiben ezen adatokat visszavetítjük a paneles lakótelepeken tapasztalható viszonyokra, megállapíthatjuk, hogy Csepel-Városközpont lakónépességének *iskolai végzettség szerinti összetétele kedvez tlenebb*, mint általában a paneles lakótelepeké, ugyanakkor a háztartások szerinti összetételben nagyobb eltérések nem tapasztalhatók.

A kerület lakónépessége a 2001. évi népszámlálás el zetes adatai szerint 81.053 f , azaz 1991 óta - mikor a maximális lakónépesség 90.288 f volt - a kerület népessége közel tízezer f vel csökkent. A vándorlási mérleg értékeit megvizsgálva kett s folyamat tárul elénk: Csepel f városi kerületek közötti vándorlási mérlege 1993 óta pozitív, azaz többen érkeznek a budapesti kerületekb l, mint ahányan oda távoznak. Ez a tendencia az elmúlt években tovább er södik, ami rámutat Csepel megítélésének és helyzetének javulására a f városi népesség körében. Másrészt azonban a kilencvenes évek közepe óta egyre többen hagyják el a kerületet az agglomeráció irányába. Ez egyfajta „átáramlási” folyamatot feltételez a kerületen keresztül: évr l évre egyre többen költöznek be a f városi kerületekb l Csepelre, azonban ez nem hozza magával a lakónépesség emelkedését, mivel egyre többen hagyják el Csepelt és egyben a f város területét. A kerületre tehát egyfajta „tranzitjelleg” nyomja rá bélyegét. Amennyiben a beáramló népességet - például a rehabilitáció eredményeivel - sikerülne helyben tartani, Csepel az elkövetkezend években a lakónépesség megtartása terén kiemelked és vezet szerepet játszhat a f városban.

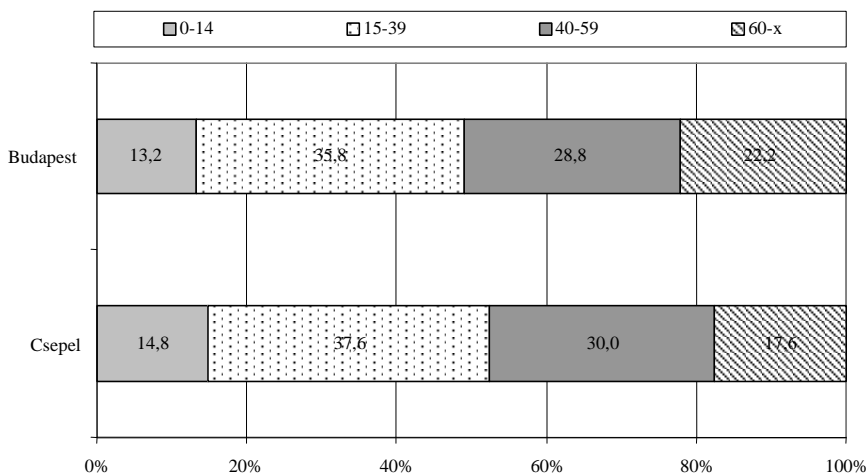
⁴ Az id skorúak (60 év felett) gyermekkorúakhoz (14 év alatt) viszonyított aránya:
 $(P_{60<} / P_{14>}) \times 100$

⁵ Az id skorúak és a gyermekkorúak feln ttkorúakhoz (15-59 év) viszonyított aránya:
 $(P_{60<} + P_{14>} / P_{15-59}) \times 100$

1. ábra Csepel lakónépessége (1949-2001)



2. ábra Budapest és Csepel népességének korcsoportok szerinti megoszlása (2001)



3.4 A Csepel-Városcsözpontban végzett szociológiai felmérés kapcsolódó eredményei

Természetesen sem az országban, sem a f városban nem található két minden tekintetben egyforma lakótelep, ezért a MaHill Mérnökiroda által elvégzett szociológiai felmérés segítségével a fejezet els részében a paneles lakótelepekre megfogalmazott általános megállapítások Csepelre vonatkozóan tovább finomíthatók, illetve javíthatók.

A korábban is vázolt kiegyensúlyozatlan korstruktúra Csepel-Városcsözpontban is megfigyelhető. Ezt nemcsak a KSH 2001. évi népszámlálás elzetes adatai támasztják alá, hanem a jelenség egyértelműen megfigyelhető a Telefonpressz Kft. által készített kérd íves felmérés adataiban is: a megkérdezettek között magasabb arányban szerepelnek a 41-50 éves, illetve a 18-25 éves korosztály tagjai. Ebben a tekintetben tehát a rehabilitáció mintaterülete tipikusnak mondható.

Ugyanakkor kedvez tlenebb kép rajzolódik ki az iskolai végzettséget tekintve. Bár országos viszonylatban a végzettségi mutatók átlag feletti, a csepeli paneles lakókörnyezet mutatói elmaradnak nemcsak a f városi, hanem a hasonló lakótelepek értékei mögött is. Ez különösen a

felső fokú végzettségük esetében kirívó, illetve elmondhatjuk, hogy kerületi szinten a panellakásokban felülreprezentáltak az alacsonyabb végzettségűek.

Az aktív keresők arányára vonatkozó kérdést a szociológiai felmérés nem tartalmazott, azonban - ismerve a 2001. évi népszámlálás 30. országgyűlési választókerületre vonatkozó elemzési adatait (mely tartalmazza mintaterületünket is), ahol az aktív keresők aránya több, mint 6 százalékponttal haladja meg a fővárosi átlagértéket - Csepel-Városközpont ebből a szempontból is a paneltelepekre tipikus jellemzőket mutatja.

A szociológiai felmérés eredményei azonos megállapításunkat is alátámasztják, miszerint a paneles lakótelepeken magasabb arányban található kisgyermekes családokat. Csepel-Városközpontban átlagon felüli arányban vannak jelen az *egy- és kétgyermekes családok*, arányuk az összes háztartás közel egyharmadára, illetve egynegyedére tehető, ami jelentősen meghaladja a kerületre jellemző átlagértékeket.

A paneles lakótelepek homogén társadalmi összetételét Csepel-Városközpontban első sorban a lakónépesség jövedelem, iskolai végzettség és foglalkoztatottság szerinti megoszlása támasztja alá. A csepeli paneles lakókörnyezetben élő "átlagember" 40-70.000 Ft-os keresettel rendelkezik, szakközépiskolában vagy gimnáziumban érettségizett és beosztott alkalmazottként dolgozik. A fenti eredményeket figyelembe véve megállapíthatjuk, hogy Csepel-Városközpont paneles lakótelepén első sorban az *alacsony és alsó-közép státuszú társadalmi rétegek* koncentrálnak!

Fenti megállapításunkat támasztja alá egy szakértői interjú azonos eredménye is, miszerint Csepelen és a Városközpont területén is nagy problémát okoz az adósságkezelés helyzete. Az önkormányzati lakásokban élőknél 70-80 %-ának jelentős adósság- és lakásrezszi hátraléka van, de a magánlakásokban is magas adósságállomány halmozódott fel. A helyzetet súlyosbítja, hogy egyrészt a lakosság passzívnak mutatkozik saját helyzete javításában (pl. nem fordul segítségért, támogatásért), illetve az önkormányzat is csak azokat hajlandó támogatni, akik tartósan fizetni tudják a költségeket.

2000. októberében a Csepel Kft. megbízásából felmérés készült a kerületi önkormányzati lakásokban élő adóssághátralékosok helyzetének részletesebb megismerésére. A tanulmány megállapításai szerint a mintába került 612 háztartás 51 %-ának volt tartozása 2000. június végén, melynek átlagos nagysága 99.000 Ft volt. Az elmúlt 2 évben tehát jelentősen emelkedett a hátralékosok aránya a bérlők között. Az adóssághátralékosokról általában elmondhatjuk, hogy a kislétszámú háztartások (egyedülálló, gyermektelen háztartások) rendszeresen fizetik a lakásfenntartási költségeket, míg a nagyobb adósságok felhalmozása első sorban a sokgyermekes házaspárokra, gyermeket egyedül nevelő szülőkre és háromgenerációs családokra jellemző.

Kérdéses felmérésünk a paneles lakótelepek társadalmának átalakulási folyamatánál vizsgáltak közül Csepel-Városközpont esetében az alábbi megállapításokat támasztotta alá:

Csepel paneles lakótelepi népességének jelentős része kicserélődött az elmúlt évtizedben. Ezt támasztja alá a felmérés azonos eredményei, miszerint a megkérdezettek 47,5 %-a a rendszerváltozás után költözött be jelenlegi lakásába. Megvizsgálva a beköltözések időpontját Csepel-Városközpont esetében is elmondható, hogy ez a folyamat különösen az 1990-es évek második felében vált jellemzővé, illetve gyorsult fel. A beköltözők túlnyomó része - a korábbi tendenciákhoz, illetve más paneltelepekhez hasonlóan - a 25-30 éves fiatalok közül került és kerül ki. Ugyanakkor a felmérés arra is egyértelműen rámutatott, hogy bár *a csepeliek többsége értenek a költözés helyéhez*, ez kevésbé figyelhető meg a fiatalabb - és különösen a fent említett - korosztálynál.

A felmérésben megkérdezettek lakásainak tulajdonosi struktúrájáról elmondhatjuk, hogy az illeszkedik a hazánkban tapasztalható viszonyokhoz: az eredmények szerint a válaszadók 5,6 %-a él önkormányzati (szociális) bérlakásban.

⁶ Az adóssághátralékosok helyzetéről részletesen olvasható „A csepeli önkormányzati bérlakásokban élőknél empirikus vizsgálatának eredményei” c. tanulmányban (Városkutatás Kft. 2000. december).

A szociológiai felmérés azon megállapításunkat is alátámasztotta, miszerint a paneles lakótelepek nemcsak az alsóbb társadalmi csoportok számára kínálnak lakhatási lehetőséget: - bár kisebb arányban - Csepel-Városközpontban kimondottan *jómódúak is élnek panellakásokban*.

4 A paneles lakótelepi környezet megítélése a lakosság körében

4.1 A lakótelepi élet pozitív és negatív vonásai

A lakótelepi élettel kapcsolatos vélemények természetesen rendkívül szerteágazók, azonban mind az előnyök, mind a hátrányok esetében nagyjából behatárolható az a fogalomkör, mely a vélemények teljes skáláját lefedi. Általában a lakótelepi élet pozitívumaival kapcsolatban ezek a következők: zöldterületek, nyugalom és csend, általában a lakókörnyezet, a szociális környezet, a környezet tisztasága, szolgáltatások, komfort és kényelem. Természetesen a hangsúly a különböző lakótelepi generációk esetében máshova kerül.

A paneles lakótelepek esetében az emberek *a komfortot és a kényelmet* általában pozitívumként élik meg, és mint a lakótelepi élet pozitívumait emelik ki. Ezek szerint az összkomfortos lakások még mindig fontos tényezőként szerepelnek a lakók értékítéletében. Meglepő módon gyakori *a szolgáltatások* elnyújtott feltüntetése ezekben a lakónegyedekben. Ismerve az emberek elégedettségének vizsgálati eredményeit, ebben az esetben nem a szolgáltatások általános színvonalára kell gondolnunk, hanem annak csak egy részére, a bevásárlásra, a napi fogyasztási cikkek beszerzésére. Ezen a téren a paneles lakótelepek - köszönhetően többek között a lakóépületek aljában megtelepedett kis üzleteknek és a központi elhelyezkedésüknek, gyorsan megközelíthető szupermarketeknek - ténylegesen jól ellátott lakónegyedeknek minősülnek. Ugyanakkor a rendszerváltozás óta a szolgáltatások struktúrája nem változott meg alapvetően, és a színvonal emelkedése ellenére máig nagy hiányosságok mutatkoznak a postai-távközlési, idegenforgalmi és biztosítási szolgáltatások terén.

A lakótelepi élet negatívumai közül a szennyezett környezetet, a rossz lakókörnyezetet, a hiányos közbiztonságot, a rossz szociális környezetet, a szolgáltatások alacsony színvonalát, a lakáshoz és lakóépülethez kötődő problémákat és a közlekedést lehet kiemelni. A paneles lakótelepeken feltűnően gyakori *a szennyezett környezet*, mint negatívum említése. A sokemeletes lakóépületek közötti nagy kiterjedésű területeknek, a "senki földjének" a megóvása, takarítása és karbantartása nem éri el a szükséges szintet. A probléma azonban nem kizárólag ezek hiányára vezethető vissza. Rendkívül fontos szerep hárul az emberre is: bár az elmúlt években történt elrelépés ezen a téren, a környezettudatos életvitel, a környezetbarát életmód és lakókörnyezetünk megbecsülése még messze elmarad a nyugat-európai viszonyok mögött. Nem meglepő, hogy a negatívumok között második helyen a paneles lakótelepeken a rossz lakókörnyezet áll.

A lakótelepi társadalom szociológiai kutatásokból ismert problémái mellett a lakókörnyezet rossz állapotának okai között említhető a tulajdonviszonyok rendezetlen helyzete is. 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, pihenőpark stb., melyek ápolásáért, fenntartásáért az ottlakók lennének felelősek. Természetesen mindez oda vezet, hogy a lakók kevésbé érzik magukénak lakókörnyezetüket.

Az uniformizált lakóépületek és lakások, az ingerszegény lakókörnyezet, a rossz építészeti, épülettechnikai és gépészeti megoldások közös eredménye ez a kapott eredmény. Emellett felsorakoznak még a lakótelepen tapasztalható különböző szociális problémák, melyek együttesen hozzák létre azt a jelenséget, amelyet összefoglalóan a 70-es évek lakótelepi szindrómájaként tartunk számon.

4.2 A lakók elégedettsége a lakókörnyezettel

A paneles lakótelepek lakókörnyezetével szemben gyakran fogalmazódik meg kritika nemcsak az ott élők, hanem a kérdéssel foglalkozó szakemberek körében is. A lakókörnyezettel való elégedettség vizsgálata azért is rendkívül fontos, mert mint azt később látni fogjuk, az emberek elköltözési szándékára is alapvető hatással bír. Ismerve azt a tényt, hogy a lakosság saját lakásaival általában elégedettebb, mint a lakókörnyezetével, utóbbi színvonalának emelése nagyban hozzájárulhat a lakók lakhelyükkel kapcsolatos elégedettségének pozitív megváltozásához.

Megállapíthatjuk, hogy a lakótelepi népesség általában az átlagosnál lényegesen elégedettebb a lakótelep közlekedési viszonyaival. Ebbe beletartozik a terület ellátottsága és megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel, továbbá a belváros és a munkahelyek elérhetősége. A lakótelepek földrajzi helyzete a városon belül tehát kitüntetett figyelmet kap a lakosság körében. Csepel esetében a várostesttel való nagyobb elzártság miatt a paneles lakótelepek közlekedési helyzetét kialakított kedvező kép valamelyest módosul, mivel a lakónegyed összeköttetése a város más részeivel - a tömegközlekedés fejlettsége ellenére - korántsem megfelel.

A szolgáltatások terén első sorban a lakótelep nyújtotta bevásárlási lehetőségeket és az orvosi ellátás színvonalát kell első helyen kiemelni. (Az orvosi ellátás színvonaláról alkotott vélemény Csepel-Városközpontban tett jelentésem eltér, elemzést lásd később.) Pozitívumként említhető még meg az eddigiek mellett a lakosok elégedettsége szomszédaikkal, ami egyrészt a jó kapcsolatokra, másrészt a kapcsolatok hiányára (nem zavar, nem szól bele az életembe) egyaránt visszavezethető.

Az elégedettségi skála negatív oldalát megvizsgálva szemünk elé tárul a lakótelepek egyik leggyakrabban hangoztatott hiányossága: a szolgáltatások. *A sportolási és szabadidős, kulturális és szórakozási lehetőségek hiányának felszámolása*, a vendéglátóipari egységek alacsony számának és színvonalának emelése a legfontosabb feladatok közé tartozna ezeken a lakótelepeken.

A paneles lakótelepeken a gyerekek játéklehetőségeivel (játsszóterek, sportpályák stb.) való elégedetlenség is kiemelendő. A lakótelepi gyerekek a nagy paneltelepeken gyakran csoportosan, nem egyszer bandákba verődve töltik szabadidejüket a lakóépületek között, ami a szabadidő értelmes eltöltését biztosító helyek hiányában jelentős szociális problémák megjelenéséhez vezethet.

4.3 Az elköltözési szándék általános jellemzői a paneles lakótelepeken

A magyar lakótelepeken az *elköltözni szándékozók aránya rendkívül magas*. Ha anyagi lehetőségei engednék, minden harmadik ember elhagyná a lakótelepet, tehát az emberek jelentős részének nem a lakótelep testesíti meg az ideális lakókörnyezetet.

Az elköltözési szándék demográfiai jellemzőinek alakulását a paneles lakótelepeken az alábbiak szerint foglalhatjuk össze:

- Az életkor elrehaladtával az elköltözési szándék egyértelműen csökken.
- A magasabb iskolai végzettséggel az elköltözési szándék nő.
- Minél nagyobb egy háztartás nettó havi jövedelme, annál nagyobb az elköltözési szándék. A legmagasabb jövedelmi kategóriába eső csoportok elvagyódása a telepre is kiemelkedő.
- A többgyerekes családok elköltözési szándéka a paneles lakótelepeken magas.

A paneles lakótelepek esetében a lakások túl kicsi mérete a tervezett elköltözés legfőbb oka. A lakáskínálat átalakításával, változatosabb lakásösszetétel megteremtésével (például lakások egybenyitásával) ezeken a lakótelepeken valószínűleg jelentősen csökkenteni lehetne az elköltözési szándékot. Az elköltözési szándék további okai közül kiemelhetjük még az önállóvá válás és az új saját lakás utáni vágyakozást. Ez véleményünk szerint kettős okra vezethető vissza. Egyrészt a lakótelepi háztartások egy részében a felnőtt gyerekek együtt élnek idősebb szüleikkel, és be szeretnék lépni a lakáspiacra, ezt azonban anyagi lehetőségeik egyelőre nem teszik lehetővé, másrészt az új saját lakás iránti igény rámutat arra a megállapításunkra, hogy a lakótelepek jelentős szerepet játszanak a fiatalok belépésében a lakáspiacra, de gyakran csak maguk is csak átmenetileg maradnának a lakónegyedben, és helyzetük javulásával továbbköltöznének.

A paneles lakótelepeken a lakókörnyezettel való elégedetlenség az elköltözési szándékban is kifejeződik. A 70-es évek generációját képviselő telepeken a tervezett elköltözés okai között első helyen szerepel a rossz lakókörnyezet. A paneles lakókörnyezet másik tipikusnak mondható problémája is kirajzolódik az elköltözési szándékban: a nagyon magas rezsi költségek, melyek a rendszerváltozás után drasztikus mértékben emelkedtek. Míg a 80-as években a háztartás összjövedelmének 10-12 %-át tették ki a lakáshoz kötődő költségek, addig ez napjainkra elérte a 25-30 %-ot, míg szegényebb családok esetében megközelítheti a 45-50 %-ot is. Mindezen sorban az energia- és a közüzemi díjak drámai megemelkedésére vezethető vissza. Jelenleg a rezsi költségek tekintetben alig létezik drágább lakhatási mód, mint a paneles lakótelep egycsöves fűtési rendszerrel.

Megállapíthatjuk, hogy a rossz lakókörnyezet, a magas rezsi és a lakások méretével való elégedetlenség a paneles lakótelepek válságához nagy mértékben hozzájárulnak. Emellett nem elhanyagolható az a tény sem, hogy legkevesbé a paneles lakótelepeken tudták az emberek valóra váltani az új lakással, lakókörnyezettel kapcsolatos vágyaikat, elképzeléseiket.

Legfőbb problémaként az említhető meg, hogy az egyes lakótelepek esetében éppen a legmagasabb végzettségűek, illetve a legmagasabb egyfajta keresettel rendelkező családok szándékoznak elköltözni jelenlegi lakóhelyükről. Várható, hogy anyagi lehetőséjük függvényében folytatódik ezen rétegek elköltözése a lakótelepekről. A felső fokú végzettséggel rendelkező lakók elvándorlása a lakótelepről a rendszerváltozás után különösen a paneles telepeken rendkívül szembeeső, és helyüket első sorban a legalacsonyabb végzettségűek foglalják el. Amennyiben ez a negatív tendencia jellemző marad erre a lakótelepi generációra, hosszú távon számolni kell a gettósodás folyamatának felerősödésével. Éppen ezért nélkülözhetetlen a rehabilitációs tevékenység mielőbbi megkezdése.

A lakótelepen többségben vannak azok, akik mégsem költöznének el jelenlegi lakóhelyükről. Első sorban a középkorúak köréből kerülnek ki, bizonyítva mintegy, hogy a lakótelep nem kizárólag a szociálisan gyenge rétegek számára jelenthet vonzó tényezőt. A fenti lakók közül sokak számára a lakótelep „életvitellé” vált, amit később sem adtak fel. Ezen rétegek alkotják a napjainkra egyre jobban kirajzolódó „lakótelepi társadalom” törzsét. A lakótelepen maradásnak természetesen egyéb okai is vannak. Fontos szerepet játszanak ebben az életkor (a lakók idősebb koruk miatt már nem terveznek költözést), az anyagi okok, a pénzhiány (a népesség széles rétegeinek nehezebb anyagi helyzete ezt nem teszi lehetővé), valamint az erősen tulajdoni alapú kötődés a lakótelepekhez (saját tulajdonú lakás), ami sokkal kisebb mobilitást tesz lehetővé, mint a bérlakásszektorban.

4.4 A Csepel-Városközpontban végzett szociológiai felmérés kapcsolódó eredményei⁷

A lakótelepi élet el nyei és hátrányai Csepel-Városközpontban

A fejezet általános megállapításaihoz kapcsolódva elmondhatjuk, hogy Csepel-Városközpontban is a lakótelepi élet pozitívumai közé sorolható a komfort és kényelem megléte. Csepel esetében helytálló az a megállapításunk, miszerint a szolgáltatások általában pozitív megítélése a napi fogyasztási cikkekkel való jó ellátottságra vezethet vissza: a megkérdezettek dönt többsége elégedett a fenti szolgáltatási típusal. A szolgáltatásokkal kapcsolatos problémák közül talán *a kulturális és sportolási lehet ségek hiányát* lehet kiemelni. Bár ezek esetében sem haladta meg az elégedetlenek aránya a 10 %-ot, ennél a két szolgáltatási típusnál volt a legnagyobb az elégedetlenség ráta. Ezen a téren tehát mindenképpen el relépésre van szükség a rehabilitáció során!

A csepeli lakótelepi élet hátrányai között gyakorlatilag a paneles lakótelepeken általában jellemz negatívumokat tapasztaltuk, tehát ebben a tekintetben sem jelentkeztek alapvet különbségek a f város más részein található paneltelepekhez viszonyítva. A hátrányok között meghatározó *a rossz lakókörnyezet* említése (pl. lepusztult, zajos, piszkos), valamint a közlekedési problémák el térbe helyezése. *A közlekedés megítélése* a megkérdezettek körében er sen megoszlik, a válaszadók az el nyök és hátrányok között egyeránt említették. Ez feltehető leg arra vezethet vissza, hogy a közlekedés, tömegközlekedés más-más összetev jére vonatkoztak a megállapítások (pl. helybeni közlekedési viszonyok, összeköttetés a város más részeivel stb.). A szociológiai felmérés eredményeinek tanúsága szerint azonban egységes a közlekedés megítélése abban a tekintetben, hogy *a városrész összeköttetése a város más részeivel sok kivetnivalót hordoz magában*. Úgy t nik, a belváros, illetve a f város más területeinek megfelel megközelíthet sége a közlekedés megítélésének sarkalatos pontja. Különleges hangsúlyt kap ez annak ismeretében, hogy a megkérdezettek fele Csepelen kívül található munkahelyen dolgozik, s ugyanilyen arányban vesznek igénybe a munkába jutáshoz tömegközlekedési eszközöket. Itt kell megemlítenünk azt a véleményt is, hogy a csepeliek lakóhelyük értékelésekor jelent s hátrányként tüntetik fel a belváros távoli fekvését. A fentiek ismeretében nélkülözhetetlen a rehabilitáció során a városrész - els sorban tömegközlekedési eszközökkel történ - összeköttetésének javítása a f város más részeivel.

A Városközpont területén tapasztalható közlekedési problémák mellett meg kell említeni a közszolgáltatások (els sorban a körzeti és szakorvosi ellátás) kritikusként mutakozó helyzetét. A megkérdezettek közel kétharmada nagyon rossznak vagy rossznak ítéli meg *a körzeti orvosi ellátás* színvonalát, fele pedig ugyanilyen véleménnyel van a szakorvosi ellátás színvonaláról. A helyzeten talán javíthat, hogy elkészült az Áruház tér 8. sz. alatti orvosi rendel rekonstrukciós terve három variációban 2 Mrd Ft beruházási költségtervvel. A f várossal közösen finanszírozandó fejlesztés sikeresen járulhat hozzá a helyzet javításához. A rehabilitációs tervre vonatkozó szakért i javaslatok közül kiemelend az az elképzelés, miszerint meg kellene vizsgálni a különböz egészségügyi szolgáltató egységek (pl. házi orvosi rendelés, szakrendel k, Családsegít Központ, ÁNTSZ, gyógyszertár stb.) egy közös EÜ-szolgáltatási centrumban történ elhelyezés lehet ségét. A közeljöv ben ugyanis mindenképpen meg kell kezdeni a szakrendel k rekonstrukcióját és jelent s területb vítését, illetve a Családsegít nek és az ÁNTSZ intézményének is új helyet kell keresni.

A paneles lakótelepekkel szemben súlyos kritikaként fogalmazódik meg a rezsiköltségek magas szintje. Bár erre vonatkozó kérdés a szociológiai felmérésben nem szerepelt, közvetett

⁷ Csepel helyzetének elemzéséhez kiegészít információkat kaphat az Interreg II C (CADSES) 2001 - „Further Development of Large Housing Estates in Central and Eastern Europe as Constituent Elements in a Balanced, Sustainable Settlement Structure and Urban Development” EU-projekt jelentéséb 1. (Lásd még az 1. és 2. mellékleteket.)

módon mégis következtetéseket vonhatunk le annak szintjére. A lakhatási költségek aránya Csepel paneles lakókörnyezetében a korábban már említett költségelemzések országos és fővárosi tendenciáihoz illeszkedik. Figyelembe véve azon eredményeinket, melyek szerint a háztartások kétharmadának lakhatási és rezsi költségei havonta 15-30.000 Ft között alakulnak és a háztartások nagyobbik része 80-140.000 Ft havi bevételből gazdálkodik megállapíthatjuk, hogy *a háztartások havi jövedelmüknek átlagosan 20-25 %-át költik lakhatási költségeik fedezésére.* Ez a szegényebb családok esetében Csepelen is meghaladhatja az 50 %-ot, bár kétségtelen, hogy ezek a háztartások nem mondhatók tipikusnak.

A lakók elégedettsége lakásukkal

A lakással való elégedettség vizsgálata során visszaköszönt a paneles lakótelepekre általában jellemző problematika: a lakások kis mérete. A megkérdezettek közel egyharmada véli úgy, hogy *jelenlegi lakása kicsi*, s lehet ség szerint nagyobbakat szeretne, emellett elmondható, hogy legkisebb arányban (20,9 %) a panelben él megkérdezettek elégedettek teljes mértékben lakásuk nagyságával. A paneles környezetben élők ugyanakkor lényegesen elégedettebbek lakásuk komfortfokozatával és minőségével: több, mint 90 %-uk elégedett a lakás komfortfokozatával, tehát az összkomfort megléte még mindig jelentős szereppel bír a lakosok értékítéletében (lásd "A lakótelepi élet pozitív és negatív vonásai" fejezetben is). Természetesen ez nem jelenti azt, hogy a megkérdezettek nem tekintenek kritikusan lakásuk minőségére. A válaszadók 44,9 %-a *jobb minőségű lakásba szeretne költözni*, ami rámutat a panellakások és épületek színvonalának hiányosságaira. Ez - ismerteve a komfortfokozattal való elégedettséget, ami ugyancsak a minőségi értékelés kategóriájába tartozik - valószínűleg a szerkezeti, szigetelési és egyéb épülettechnikai problémákra vezethető vissza. A megkérdezettek azon véleménye, miszerint a panellakások közel 90 %-ánál valamilyen felújításra lenne szükség, s 22 %-ánál ez elkerülhetetlen és szükségszerű, ugyancsak alátámasztja ezen megállapításunkat.

Az elköltözési szándék Csepel-Városközpontból

Az elköltözési szándék vizsgálatának eredményei a paneles lakótelepekre általában jellemző tendenciákat mutatják. Az elköltözési szándék és az életkor, jövedelmi és képzettségi szint közötti összefüggésre a korábban vizsgáltak Csepel esetében is helytállóak. Korábbi megállapításainkat talán annyival egészíthetjük ki, hogy *a kifizetésük általában Csepelen belül mozognak és jobban is kötődnek a kerülethez.*

Az elköltözni szándékozók aránya elmarad a lakótelepekre általában jellemző 30 % körüli értéktől, Csepelen ez az érték alig haladja meg a 20 %-ot. Ez talán azzal is összefüggésbe hozható, hogy a helyi lakosok körében általában *pozitív attitűd* figyelhető meg Csepellel kapcsolatban, illetve a panellakók elégedettsége a lakókörnyezettel meghaladja a hasonló lakótelepeken tapasztalható elégedettségi értéket.

Ugyanakkor azok aránya, akik az elköltözést anyagi lehetőségeik függvényében ténylegesen megtehetik - hasonlóan a főváros más lakótelepeire -, nem éri el a 10 %-ot. Amennyiben figyelembe vesszük a bizonytalanok 30 %-os tömegét, eredményeink arról tanúskodnak, hogy *Csepelen a lakók végleges letelepedésnek vagy elköltözésének lehetősége egyaránt fennáll!*

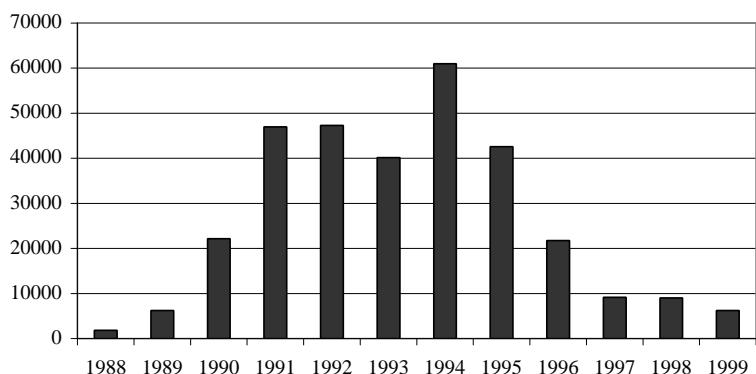
5 Paneles lakótelepek lakáspiaci helyzete és fejlődési alternatívái a fővárosban és Csepelen

5.1 Lakáspiaci helyzet

1990-ben az önkormányzati törvény az állami kézben lévő lakásállományt gyakorlatilag egyetlen aktsussal privatizálta, hiszen azt az önkormányzatok tulajdonába juttatta. A törvény által a teljes magyar lakásállománynak mintegy 20 %-a, azaz 750.000 lakás került az új tulajdonos kezébe. Budapesten 1989 és 1998 között az önkormányzati lakások több mint kétharmadát privatizálták, s ezzel az önkormányzati kézben lévő lakások száma körülbelül 96 ezerre csökkent. Tíz év alatt tehát a fővárosban az önkormányzati lakások aránya a teljes állományon belül 52 %-ról 12 %-ra csökkent.

1994-től évente egyre kevesebb lakást privatizáltak, ami azzal magyarázható, hogy a nagyobb alapterületű, jobb felszereltségű és kedvezőbb fekvésű – tehát piacképesebb – lakások már elkelték, s ezzel lényegében a fizetni képes kereslet is kimerült, hiszen a gyengébb minőségű – elsősorban paneles lakótelepi és belvárosi – lakások lényegesen rosszabb anyagi körülmények között élők rétegei még az alacsonyabb vételárat sem voltak képesek kifizetni (3. ábra). Hozzájárult a bérlakások privatizációjának visszaeséséhez az 1994. évi új lakástörvény is, ami a korábban fizetendő piaci ár 15 %-át a duplájára emelte.

3. ábra Eladott önkormányzati tulajdonú lakásbérlemények száma Budapesten 1988-1999

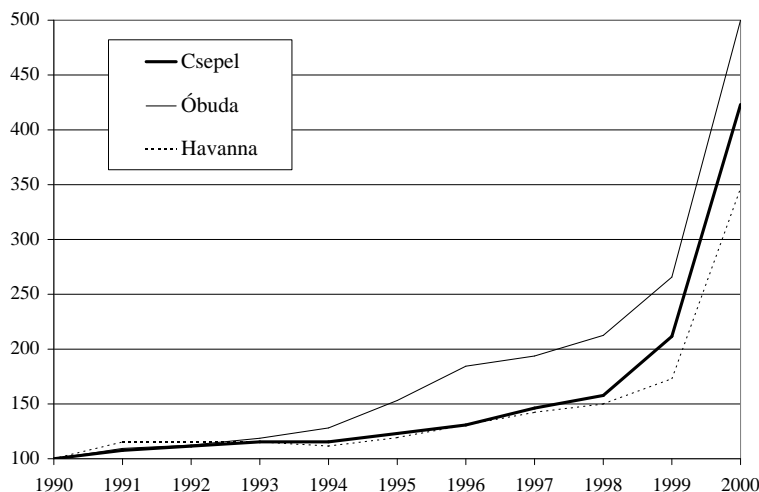


A rendszerváltozás után bekövetkezett átalakulás egyik legfontosabb mozzanata tehát a lakásprivatizáció volt. Ebbe a folyamatba természetesen a lakótelepek is bekerültek, s országos szinten a lakótelepi lakásállomány mindössze 5-6 %-a maradt önkormányzati kézben a 90-es évek végére. Összességében megállapítható, hogy a lakótelepek a privatizáció veszteségeinek tekinthetők. Erre utal az a tény is, hogy a 90-es évek első felében a lakótelepi lakások ára a névérték emelkedése ellenére mintegy 50 %-os reálérték-veszteséget mutatott. A különböző generációjú lakótelepek piaci megítélése azonban korántsem volt egyforma. A rendszerváltozás után a lakáspiac differenciáló hatására az egyes lakótelepeken tapasztalható lakásárak eltávolodtak egymástól. Az épített környezet állapota, a lakókörnyezet jellege és státusza, a társadalmi összetétel, a lakótelep imázsa mind-mind hozzájárultak ahhoz, hogy az egyes lakótelepek eltérő eséllyel indultak a piacgazdaságba. Legkedvezőbb helyzetben a 80-as évek elitlakótelepei voltak, az itt található lakások ára ugyanis lépést tudott tartani az inflációval. A többi generáció esetében már egyértelmű reálérték-csökkenésről beszélhetünk. A lakáspiaci

leértékelt és különösen a paneles lakótelepek esetében volt szembe nem fordítható, jelenleg ezek küzdenek a legtöbb problémával.

Megvizsgálva a lakótelepi lakásárak változását megállapíthatjuk, hogy a panellakások piaci megítélése a kilencvenes évek elején meglehetősen egységes volt. Az átlagárak sávja 1994-95-ben kezdett szélesedni, majd az évtized végére az egyes telepek között az egységárak 100.000 Ft-os különbséget is meghaladtak. A lakáspiaci árnövekedés a panellakásokat 2000. év második felében érte el. Az árváltozás a legkevésbé sikeres lakótelepeken (pl. Havanna, K. bánya, Békásmegyér, Újpest) esetében is elérte az 1990-es szint háromszorosát, míg a sztár lakótelepeken (pl. Centenárium, Római úti ltp.) a lakásárak az egy évtizeddel korábbiak több mint ötszörösére növekedtek. Csepel helyzete ebben a tekintetben átlagosnak mondható, adataink alapján az 1990-es években a négyzetméterre vonatkoztatott lakásárak négyszeresére emelkedtek, amivel a paneltelepek között a változás arányszámát tekintve a középmezőnyben helyezkedik el (4. ábra). Más képet mutat viszont elénk, ha a lakásnégyzetméterre vonatkozó árakat abszolút értékben vizsgáljuk. A paneles lakókörnyezetre vonatkozó 110.000 Ft/m² átlagos lakásárral Csepel a fővárosi lakótelepek között a legrosszabb mutatókkal rendelkező lakónegyedek közé sorolható, és ez az érték közel 20 %-kal alacsonyabb a fővárosi lakótelepek átlagos lakásnégyzetméter-áránál⁸.

4. ábra A lakásárak változása Csepelen (1990-2000)

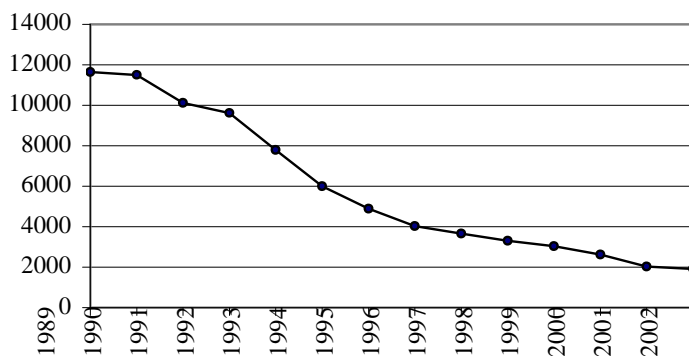


A CSEVAK Kft. adataira támaszkodva elmondhatjuk, hogy az önkormányzati bérlakásállomány folyamatos csökkenésének lehetünk tanúi Csepelen. A rendszerváltozáskor a 11.646 bérlakás folyamatos elidegenítésének köszönhetően 2002. augusztusára a kerületben mindössze 1.918 lakás maradt önkormányzati kézben, illetve az év utolsó negyedében még további 100 lakás értékesítésére kerül sor. Mivel az önkormányzat döntése értelmében 2002. január 1-ével megszűnt Csepelen a bérlakások elidegenítése (csak az áthúzódó folyamatokból kifolyólag csökkent a bérlakások száma) és jelenleg már csak a bérleti jog eladását és a lakások cseréjét engedélyezi az önkormányzat, a kerület bérlakásállománya hosszú távon elreláthatólag 1800 lakás körül stabilizálódik (5. ábra). A fenti bérlakásállományból 384 lakás található Csepel-Városcsokor területén, ebből 1286 lakás paneles - döntően tízemeletes - épületekben, 98 lakás pedig más iparosított technológiával készült épületben.

⁸ Forrás: Ingatlan és Befektetés (2000. év vége)

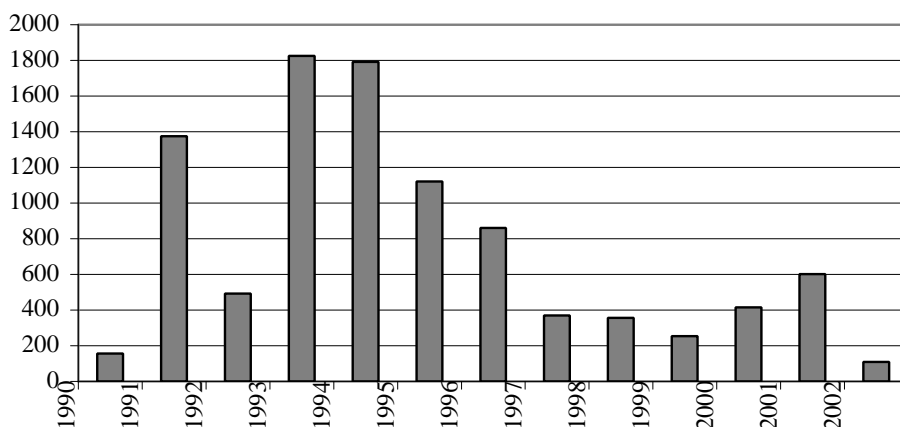
A bérlakásban élők 2000. októberében készült felmérés tanúsága szerint e lakásokban a legalacsonyabb státuszú réteg lakik Csepel-Városközpont területén. Ezt bizonyítja, hogy az önkormányzati bérlakásban élők között a kerületre jellemző átlagértékeknél lényegesen magasabb az inaktív keresők (öregségi vagy rokkantsági nyugdíjasok) aránya, jelentős arányt képviselnek a betanított és szakmunkások (arányuk az elmúlt évtizedben folyamatosan emelkedett), a munkanélküliségi ráta a bérlakásban élők között 8 %, ami kedvezőtenebb a kerületi és városi mutatóknál. Az egy főre jutó átlagkereset 30.000 Ft, ami jelentősen elmarad a Csepel-Városközpont magántulajdonú lakásaiban élők átlagkeresetétől.⁹

5. ábra A bérlakásállomány alakulása Csepelen



A kerületben és Csepel-Városközpontban a bérlakások privatizációjának menetében és tendenciáiban a városi viszonyokhoz képest alapvető különbségek nem voltak. 1994-ig jelentős számú bérlakást értékesítettek, az önkormányzati bérlakások több mint egy harmada 1993/94-ben került elidegenítésre. Ettől kezdve a lakástörvény előírásainak szigorodásával párhuzamosan csökkent az eladott lakások száma. A 2001. évi lakáseladást felfüggesztő önkormányzati rendelet érvénybe lépése előtt még valamelyest emelkedett az eladások száma, majd - eltekintve az áthúzódó tranzakcióktól - gyakorlatilag megszűnt a bérlakás-értékesítés (6. ábra).

6. ábra Az eladott önkormányzati bérlakások száma Csepelen



⁹ Részletesen lásd „A csepeli önkormányzati bérlakásokban élők empirikus vizsgálatának eredményei” c. tanulmányban (Városkutatás Kft. 2000. december).

Ismerve a bérlakás-privatizáció után kialakult vegyes tulajdonú épületek problematikáját (feszültségek a lakástulajdonosok és bérlakásban élők között, finanszírozási nehézségek stb.), valamint a bérlakások jelenlegi számát, felvetődik a kérdés, vajon érdemes-e fenntartani és továbbfinanszírozni ekkora (szociális) bérlakásállományt? Mindenesetre érdeklődés és hajlandóság a bérlakások megvásárlására - bár az már nem lehetséges - továbbra is érzékelhető a kerületben. Az önkormányzat a szakértők elmondása szerint egyelőre *szociális bérlakásépítést nem tervez*, ugyancsak nem várható a jelenlegi lakás- és épületállomány átalakítása sem. Az önkormányzati bérlakásokban élők helyzetén a közeljövőben valamelyest javítható, hogy a kerület *költségalapú bérlakásépítést kezdeményezett*. Ennek keretében Csepel-Városközpont 8. számú rehabilitációs tömbjében 3 építési telket vásárolt meg az önkormányzat, s a közép-szállású telken a Széchenyi Terv 1 elnyert 441,9 millió Ft támogatással 73 költségalapú bérlakás felépítését kezdte meg 2002 első félévében. A beruházás a szomszédos telkeken is folytatható, s tervek között szerepel további 43 lakás megépítése. A 116 új bérlakással együtt a terület összesen 300 lakás felépítésére ad lehetőséget, így a közeljövőben a Városközpontnak ezen a részén a lakáspiacon értékesíthető önkormányzati beruházású lakások is épülhetnek.

A lakáshelyzet értékelésénél mindenképpen ki kell térnünk arra a kérdésre, hogy milyen lakások iránt mutatkozik leginkább igény Csepelen és Csepel-Városközpontban? Mint arra kérdéses felmérésünk eredményeinek ismertetésekor kitértünk, a Városközponti paneles lakásokban élők többsége lehetőség szerint nagyobb lakást szeretne. Ez valamelyest ellentmond az aktuális fővárosi és országos lakáspiaci tendenciáknak, ahol 2002-ben a *30-60 m²-es 1-1,5-2-szobás, funkcionális kialakítású otthonok* iránti kereslet mutatkozott a legnagyobbak. Az előjelzések szerint a valamivel nagyobb (60-80 m²-es) lakások iránti kereslet csak 2002 végétől - elsősorban Budán, s csak szerény mértékben - várható. Lakásvásárlás esetében kiemelten fontos szempont a lakás ára, legkevésbé meghatározó pedig az extra felszereltség. A fenti tények és a lakónépesség anyagi és szociális helyzetének ismeretében feltehetőleg sokkal inkább a megkérdozettek vágyálmai vetítődtek ki a kérdésre adott válasz során (ki nem szeretne nagyobb lakásba költözni, ha tehetné?), semmint reális lehetőségei és valós helyzetelemzésen nyugvó értékkövetései.

A stratégiai tervnek egyértelműen meg kell határoznia, hogy a lakásépítési beruházások során mely lakáskategóriát preferálja, tehát a kis-, vagy inkább a közepes méretű lakások építését javasolja a megbízó számára. A kérdés megválaszolásához némi segítséget nyújthat a 10. táblázat, mely a kis (30-60 m²) és közepes (60-80 m²) alapterületű lakások építésének hosszútávon megmutatható lakáspiaci előnyeit és hátrányait veszi számba.

10. táblázat A kis és közepes alapterület lakások lehetséges elnyei és hátrányai

	El nyök	Hátrányok
Kis alapterület	<p>Jobb igazodás a jelenlegi piaci kereslethez. Magasabb lakásszám/telek mutató. A korösszetétel javulása (els sorban fiatalok keresnek kisméret lakásokat). Alacsonyabb lakásfenntartási költségek. Lakásmobilitás n (gyors belépési lehet ség a lakáspiacra) Bevételi el nyök a kínálati oldalon (a kis lakások viszonylagosan drágábbak). Jobban igazodik Csepel-Vk. lakónépességének összetételéhez.</p>	<p>Lakásállomány összetételének felborulása (kis lakások túlsúlya a piacon). Lakónépesség összetételének kedvez tlen alakulása (a kis lakások alkalmatlanok nagyobb családok részére, így n het egyedülálló, gyermektelen házaspárok aránya). Magasabb státuszú rétegek beköltözése elmaradhat. Lakónépesség fluktuációja n (családalapítás után továbbköltözés). Kedvez tlenebb laks r ségi mutatók. Kisebb rekreációs lehet ség. A gazdasági nyomás a keresleti oldalon jelentkezik (a kis lakások viszonylagosan drágábbak).</p>
Közepes alapterület	<p>Lakásállomány összetételének kedvez bb alakulása. Kedvez bb életfeltételek biztosítása. Hosszútávú tervezés lehet sége a családok részére (családalapítás, gyermekszületés után nem kell lakást váltani). Kedvez bb demográfiai összetétel kialakulása (magasabb jövedelem, kedvez bb háztartások szerinti összetétel stb.). Kedvez bb laks r ségi mutatók. Helyben történ letelepedés valószínű sége n . Csepel-Vk. demográfiai összetételében a magasabb státuszú rétegek beköltözésének lehet sége.</p>	<p>A jelenlegi piaci tendenciákhoz kevésbé igazodik. Kedvez tlenebb lakásszám/telek mutató, magasabb rizikófaktor a beruházó számára. (beruházók számára alacsonyabb profit). Magasabb lakhatási költségek. Kevésbé igazodik Csepel-Vk. jelenlegi lakónépességének összetételéhez. A gazdasági nyomás a kínálati oldalon jelentkezik (a nagyobb lakások viszonylagosan olcsóbbak)</p>

Összefoglalóan megállapíthatjuk, hogy Csepel-Városközpont számára a kis alapterület lakások építése a jelenlegi lakáspiaci tendenciákat is figyelembe véve demográfiai értelemben kedvez tlenebb, gazdaságilag (beruházás-megtérülés, profit) azonban elnyösebb, míg a közepes alapterület lakások építése a közeljöv ben demográfiai értelemben kedvez bbnek, gazdaságilag azonban kedvez tlenebbnek tekinthet .

A lakáspiaci fejlődési tendenciákat és a demográfiai összetételben történt változásokat összevetve Csepel-Városközpont az alábbi összefoglaló megállapításokat tehetjük:

- A paneles lakótelepi lakások privatizációjában és az ehhez kapcsolódó demográfiai-szociológiai változásokban - a f városi paneles lakótelepekhez viszonyítva - alapvetően eltér tendenciákat nem tapasztalhatunk.
- A rendszerváltozástól 1994 évvégéig egy gyors, széleskörű privatizáció (give-away privatisation) zajlott le Csepel-Városközpontban, ami jelentős privatizációs többletforráshoz juttatta a lakónépesség egy részét. E forrásokat felhasználva a t keeres, magasabb státuszú rétegek néhány éven belül - az évtized közepére - elhagyták a paneles lakóköznyezetet. A legkedvez tlenebb anyagi háttérrel rendelkező lakók kivételével gyakorlatilag mindenki lakása megvételére törekedett. Sokan utolsó filléreiket áldozták a lakás megvételére.
- A privatizációs rendelkezések szigorodása következtében 1995-t l egy folyamatos csökkenő-stagnáló tendencia jelentkezett a lakásprivatizációban. Els sorban az évtized második felében adták el korábban megvásárolt lakásaikat a középréteg képviselői, s megindult fokozatos kiköltözésük Csepel paneles lakótelepi környezetéb l. Helyükre

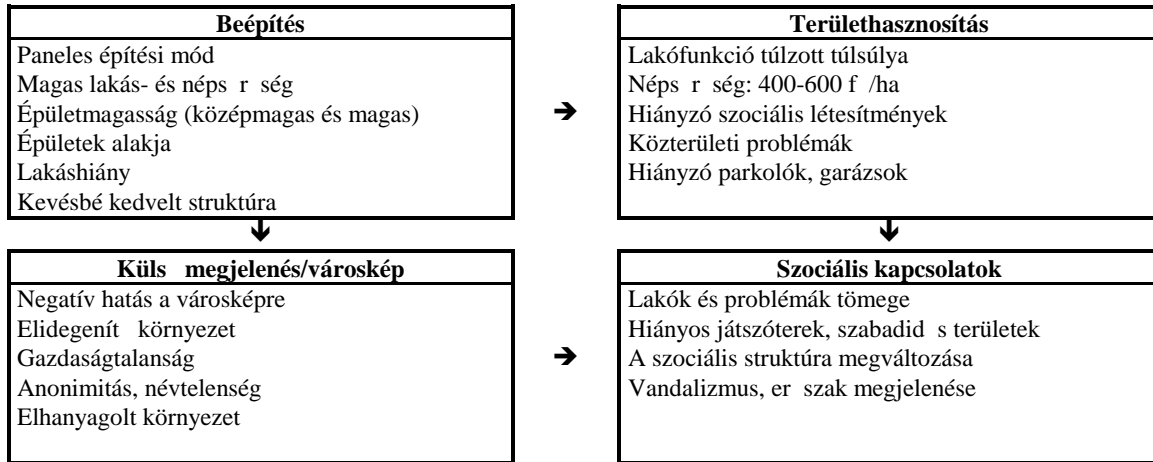
t keszegényebb fiatal - gyakran gyermekes - családok érkeztek. A privatizáció során lakást vásárolt alsóbb rétegek gazdasági helyzete folyamatosan romlott, a megnövekedett lakásfenntartási költségek miatt egyre gyakrabban jelentkeztek körükben adósságfizetési problémák. Az önkormányzati bérlakásokban a legelső, legt keszegényebb réteg maradt hátra.

- 2002. évre Csepel és Csepel-Városközpont lakásállományának tulajdonosi strukturájában az országos és f városi tendenciákat mutató arányok alakultak ki, melyet az önkormányzati lakások nagyon alacsony aránya jellemez. A privatizáció üteme lelassult, s az önkormányzati lakások további értékesítése már nem várható. A paneles lakótelepi lakásállomány tulajdonosi összetételében tehát jelent s változások már nem várhatók. A közeljöv változásai els sorban a demográfiai-szociológia viszonyokat érinthetik. A paneles lakótelepi környezet folyamatos leértékel dése gyakorlatilag napjainkig tart, s ennek következményeit Csepel-Városközpont is magán viseli. Bár jelen van még egy kiegyensúlyozott anyagi háttérrel rendelkező középréteg a lakótelepen, a lakókörnyezet felújításának elmaradása esetén ezen rétegek további elköltözése prognosztizálható.

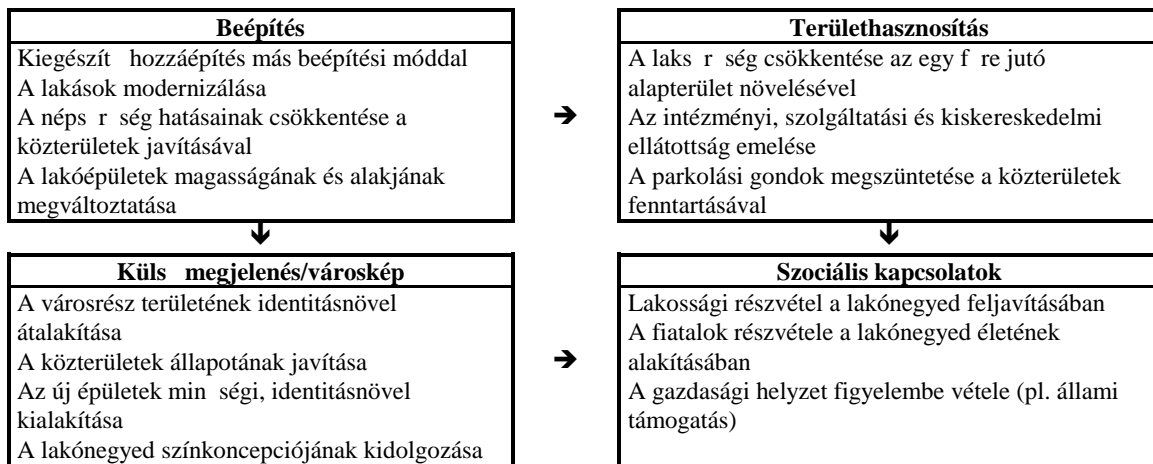
5.2 Fejl dési alternatívák

Nemzetközi tapasztalatok azt mutatják, hogy az id sebb lakótelepek általában kedveltebbek és jobb állapotban is vannak, mint a kés bb épültek, s a kisebb lakótelepek általában kevesebb problémával küzdenek, mint a nagyobbak. A lakótelep fejl dési potenciálja ugyanakkor egyértelm en függ attól, hogy milyen szorosan kapcsolódik, integrálódik a lakónegyed a város többi területéhez, illetve ennek hiánya esetén kiépíthet k-e ezek a kapcsolatok? A lakótelepeket érint problémák és megoldásukra tett javaslatok az alábbiak szerint foglalhatók össze (7-8. ábra).

7. ábra A lakótelepi problémák összefüggése



8. ábra Megoldások és javaslatok a lakótelepi problémák kezelésére



Forrás: Hamacher 1996 alapján

Nemzetközi vizsgálatok kimutatták, hogy a lakótelepek jövőbeli perspektívái annál kedvezőbbek,

- minél jobb az adott régió vagy város gazdasági és társadalmi helyzete,
- minél nagyobb az adott lakótelep jelentősége a városban,
- minél jobb a lakótelep imázsa a városlakók körében,
- minél jobban megfelelnek a helyi politikai, igazgatási struktúrák a problémák kezelésének,
- minél jobban illeszkedik a lakótelep a város egészéhez és tágabb környezetéhez,
- minél sokrétűbb a lakáskínálat a lakótelepen,
- minél kisebb, áttekinthetőbb az adott lakónegyed,
- minél időszerűbb, s így zöldterületekben gazdagabb a terület,
- minél aktívabbak a helyi aktorok, minél jobban kihasználják a terület fejlődési lehetőségeit és a rendelkezésre álló potenciálokat.

A lakótelepek jövője attól is nagyban függ majd, hogyan, s milyen formában képesek alternatívát kínálni a szuburbiában gombamódra szaporodó családi házas övezetekkel, a terjeszkedő lakóparkokkal és a rehabilitált belvárosi lakónegyedekkel szemben. A lakótelepek további fejlődési lehetőségeit nagyban befolyásolják majd a társadalmi szempontok, fejlődési

trendek is, hiszen a lakáspiaci résztvevők - a helyi lakosok, a döntéshozók, a kivitelezők stb. - hozzáállása meghatározó lehet a lakótelepek jövőjével szemben.

A lakótelepek jövőbeli fejlődésének meghatározó tényezői a következők:

- Az épületállomány megújítása és modernizálása zöldmezős beruházások helyett.
- Az épületek felújítása az energia- és víztakarékossági lehetőségek kihasználásával.
- A hulladékgazdálkodás környezetbarát megvalósítása.
- A meglévő épületállomány funkcióinak bővítése, szolgáltatások, üzletek, vállalkozások megtelepedésének elősegítése.
- A lakáskínálat javítása átalakítással, vagy célorientált lakásépítéssel.
- Környezet- és használatorientált közterületi rehabilitáció.
- Jövőorientált közlekedésfejlesztés.

A szociális problémák további elszaporodása a nem éppen vonzó paneles lakótelepeken folyamatos felújítással előzhető meg. Különösen olyan intézkedések tartanak sikeresnek, ahol maguk a lakók is aktívan részt vesznek a végrehajtásban. Eddigi tapasztalatok szerint viszont akkor lehet igazán aktivizálni a helyi közösség tagjait, ha a lakókörnyezet feljavítására tett lépések eredménye a mindennapi életben közvetlenül is érezhető.

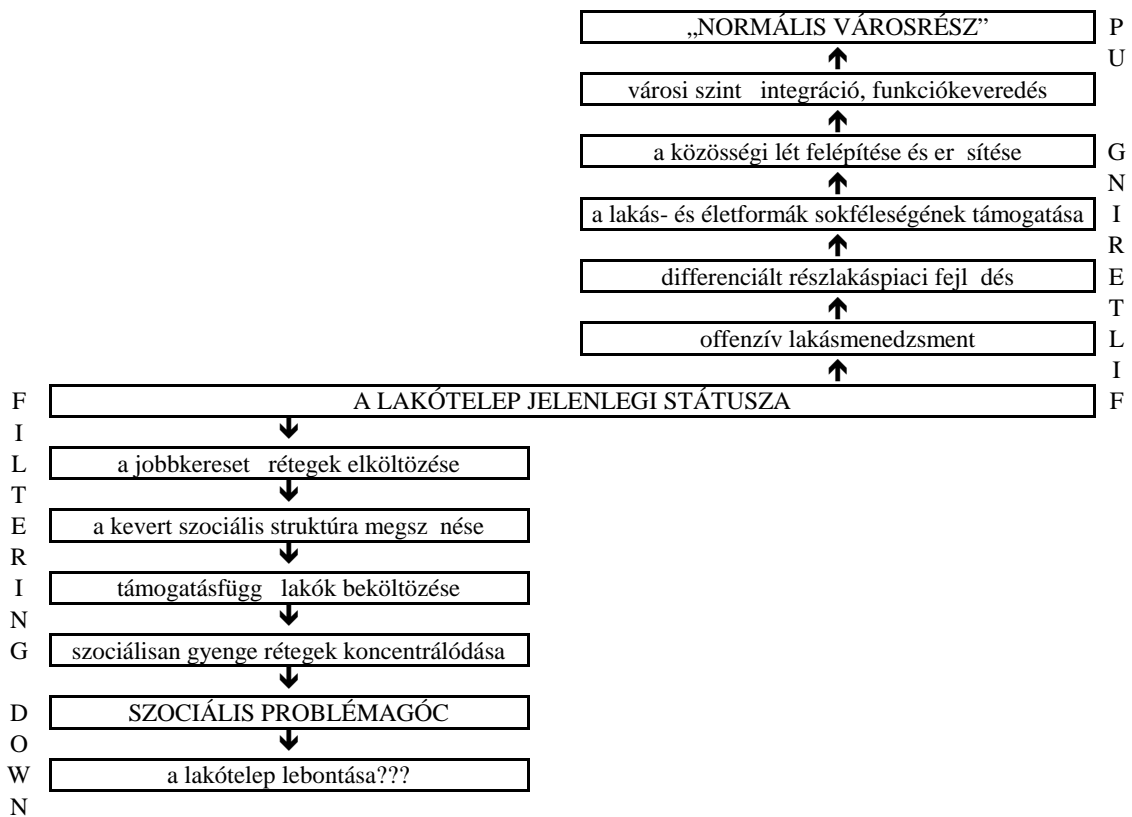
Elkerülhetetlen a lakótelepek imázsának javítása, tudatosítani kell az emberekben, hogy a lakótelepi életnek igenis vannak előnyei. Ezeket az imázs-növelő intézkedéseket több célcsoport irányába is ki kell fejteni: nem elég a helyi lakosokat, vagy a lakótelepi vagy azon kívüli potenciális lakáskeresőket megszólítani, hanem a lakónegyedek rendszeresen, vagy időről időre látogatókat, a döntéshozókat, médiumokat és helyi civil szervezeteket is elő kell érni. A különböző akciók lehetősége széles skálán mozoghat: megjelenés a külvilág számára szlogenekkel, jelképpel; belső kapcsolatok kiépítése; ügyfélszolgálat létrehozása; médiakapcsolatok kiépítése; helyi akciók, kezdeményezések; PR-akciók stb..

A nemzetközi és hazai tapasztalatokat összefoglalva a hátrányos szociális helyzetű lakótelepek ismérvei a következők:

- a népesség nagy fluktuációja
- egyre több üres lakás
- a társadalmi összetétel homogenizálódása
- magas bűnözési ráta
- állandóan zavaró utcai zaj
- szemetes lakókörnyezet és lépcsőházak
- vandalizmus a lakók közvetlen környezetében
- biztonsági berendezések tönkretétele
- betörés lakásokba, pincékbe
- erőszakos cselekedetek
- a fiatalok agresszív viselkedése.

A különböző lakótelep-generációk képviselői közül a paneles lakótelepekre állja meg helyét a fentiek közül a legtöbb tényező, ami ugyancsak aláárasztja e telepek hátrányos helyzetét. E lakótelepek fejlődése és társadalmának átalakulása több irányba is végbemehet (9. ábra). Tény, hogy a lakótelepek helyzetének pozitív irányba történő elmozdításához nélkülözhetetlen egy átfogó önkormányzati koncepció kidolgozása, ami nem korlátozódik kizárólag a lakótelepekre, hanem a városrészek, kerületek egészére ad útmutatást.

9. ábra Filtrációs modell a lakótelepek fejl désének várható irányaihoz



Forrás: Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, Berlin

A fenti tények ismeretében a lakótelepek továbbfejl désé több irányba is történhet:

- A lakótelepeknek sikerül megtartani, illetve javítani pozíciójukat a piacon, amihez a pozitív gazdasági fejl dés és a szociális kérdések megoldása alapvet en hozzájárul. Megvalósulnak a régóta ígért felújítási munkálatok, új lakásformák jelennek meg, a lakókörnyezet javul, a parkolási gondok megoldódnak, a zöldterületek kérdésköre megnyugtatóan rendez dik. Az intézkedések következtében e lakótelepeket sikerül integrálni a városhoz, s ezáltal az alsó középosztály számára megfizethet lakásokat és megfelel lakókörnyezetet biztosítani.
- A másik fejl dési alternatíva a gazdaság recesszióját, gyenge teljesít képességét vetíti el re, ami a munkanélküliek számának drasztikus emelkedésével jár együtt. Az érintettek együttm ködésének hiánya és az elhúzódó viták következtében a lakótelepek helyzete romlik. A kezdeti felújítások nem hozzák meg a várt eredményeket, a közterületek min sége romlik, a közlekedési és parkolási problémák folyamatos konfliktusokhoz vezetnek. A lakótelepeket nem sikerül bekapcsolni a város vérkeringésébe, el bb vagy utóbb a visszafejl dés jelei mutatkoznak. Egyes lakótelepeken a szociálisan hátrányos helyzet rétegek, bevándorlók, külföldi vendégmunkások letelepedése ronthatja a helyzetet.

Csepel-Városközpont esetében a demográfiai, szociológiai és lakáspiaci elemzések eredményeit összegzend a mintaterület jövőjét meghatározó tényezők az alábbiak szerint foglalhatók össze:

- A lakásstruktúra és a lakásminőség javítása
- A lakókörnyezet minőségének javítása
- Hitel- és támogatási rendszer kidolgozása (lásd következő fejezetben)
- Elköltözési szándék csökkentése
- „Tranzitjelleg” csökkentése
- Pozitív attitűd megtartása

Felméréseink arról tanúskodnak, hogy *Csepel-Városközpont helyzete a paneles lakótelepekkel összevetve közepes*. Ugyanakkor a szükséges felújítási lépéseket Csepel-Városközpont esetében érdemes lenne mielőbb meghozni, ugyanis eredményeink szerint a városrész *fejlődés iránya a jövőben pozitív és negatív irányt egyaránt vehet*. Ez különös hangsúlyt annak ismeretében, hogy a helyi szakemberek véleménye szerint már a Városközpont területén is *felfedezhető a slumosodás jelei*. A csepeli lakótelepi társadalom és egyben az egész lakótelepi környezet tehát labilisnak mondható a jövőbeli fejlődés irányát tekintve, bár kétségtelen, hogy a terület rendelkezik fejlődési potenciállal.

6 A lakótelep-rehabilitáció hazai és nemzetközi eredményei

6.1 A paneles lakótelepek rehabilitációjának első hazai eredményei

A lakótelepi környezet felújítása Magyarországon még gyerekcipőben jár. Természetesen vannak lokális eredmények, de például a németországihoz hasonló országos szintű rehabilitációs program nem létezik. Kutatásaink szerint a lakásállomány és a lakókörnyezet felújítása, feljavítása meghatározó szerepet fog játszani a lakótelepek jövőjével kapcsolatban.

Az 1990-es évek közepéig csak viszonylag kevés lakás teljes felújítása vált szükségessé, az ezredfordulóra azonban a részben felújításra szoruló lakások száma becslések szerint már elérte a 18 ezret. A felújítási munkálatokkal azért sem lenne szabad tovább késlekedni, mert évezredünk második évtizedének végére több százezer panellakás válhat lakhatatlanná (10. táblázat). Ebből a szempontból a Csepel-Városközponti rehabilitáció mindenképpen úttörő és iránymutató programnak számíthat, hiszen a hazai lakótelep-felújítások területén jelentős lépések még nem történtek napjainkig, a tervezett felújítások túlnyomó részt pályázati szakaszban vannak.

11. táblázat A felújítandó lakások várható számának alakulása 2020-ig (30 éves felújítási ciklus esetén)

	1991-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020	Összesen
Budapest	1.850	15.956	41.324	52.023	51.441	28.627	191.221
Vidék	746	15.139	70.779	101.106	78.534	50.345	316.649
Összesen	2.596	31.095	112.103	153.129	129.975	78.972	507.870

Forrás: Dési 1996

A paneltelepek felújítására az állam 1995-ben programot hirdetett, melyhez rendkívül kedvező német hitelt is igénybe vehetett. A felújítási program jelenleg is fut, és a rehabilitációs beavatkozások már meghozták első eredményeiket. Az 1996-ban felvett német hitelből az állam 30 millió márkát (közel 4 milliárd Ft) fordított paneles és egyéb iparosított technikával készült

épületek felújítására. Az összeg mintegy ötezer lakás felújítását teszi lehetővé (a felújítandó épületek 1 %-a), amelyhez banki hitelkonstrukciós programot is kidolgoztak. A felújítást nem az állam finanszírozza, hanem a törlesztendő hitelkamat kétharmadát vállalja át, a lakástulajdonosokra pedig 10 %-os kamatteher hárul. A hitelek felvétele akadózva indult, melynek több oka is van: A) A társasházak esetében a törvény elírása szerint 100 %-os egyetértés szükséges, ami egy 100 lakásos épületben gyakorlatilag kivitelezhetetlen. Így igazából csak az önkormányzatok és lakásszövetkezetek pályázhatnak sikerrel, s a bankok is szívesebben hiteleznek ezeknek a pályázóknak. B) Egy lakás felújítása átlagosan 1-1,5 millió forintba kerül. A tiszteletesebb lakosok gyakran a kezdő részletet sem tudják befizetni, nemhogy 10 éven keresztül a havi 7-8000 forintos törlesztést.

A pályázatokat 1997-től folyamatosan lehetett benyújtani, s 2001. májusáig a rendelkezésre álló összeg egyharmadát használták fel. A program keretében eddig közel 1500 lakást újítottak fel, ennek kétharmada Szegeden található. A csongrádi megyeszékhelyen 1998-ban 8 épületben 968 önkormányzati lakást alakítottak át. Ez a külső szigetelést, a vezetékes és fűtési rendszerek szabályozhatóvá tételét, s ezáltal költségmegosztás bevezetését, a nyílászárók cseréjét és a szellőztetés feljavítását foglalta magába¹⁰.

A lakóépületek felújítására 1998. májusa és decembere között került sor. Érdekessége a projektnek, hogy a felújítási munkálatokra lakottan került sor, azaz a lakókat ideiglenesen sem költöztették el lakóhelyükről, hanem a folyamat elrehaladásával költöztek lakásról lakásra, illetve szobáról szobára. A beruházás összköltsége 792 millió Ft volt, mely 584 millió Ft 10 éves lejáratú banki hitelt és 208 millió Ft önkormányzati önrészt tartalmazott. A program célja elsősorban a szociális lakáshelyzet javítása volt, s az önkormányzat nem tükölte az önkormányzati lakások helyzetét kívánt javítani. A felújított lakásokban ugyanis túlnyomórészt nyugdíjasok és rossz szociális helyzetben lévő emberek élnek, akik önmaguk képtelenek lettek volna a szükséges anyagi áldozat meghozatalára. A beruházásnak éppen ezért a bérlők terhelés költségvonzata nem volt, illetve a felújítás után sem történt jelentős lakábéremelés az érintett lakásokban.

A kormány 2001. februárjában indította el a Széchenyi Terv keretében az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítését és felújítását támogató programot. Ennek keretében az önkormányzatok vissza nem térítendő állami támogatásra pályázhatnak. A kétlépcsős pályázati rendszerben először a lakóközösségek pályáznak az önkormányzatoknál, majd ezután következik az önkormányzatok pályáztatása. Az állam a beruházási költség legfeljebb harmadát vállalja magára, ami lakásonként maximum 400.000 forintot jelent. A fennmaradó összeget az önkormányzatnak, illetve a lakóközösségeknek kell fedezniük. Az első pályázati évben a beérkezett 109 pályázatból 84-et támogattak, összesen 384 millió forint értékben. Ebből az összegből összesen mintegy 4000 lakást lehet felújítani¹¹. Az egy lakásra jutó támogatás összege megközelíti a százezer forintot. A valóság helyzethez tartozik, hogy a ténylegesen kifizetett források eddig nem érik el a 10 millió forintot. (A szakemberek véleménye szerint a Széchenyi Terv céljait tekintve korszerű és kisebb lakásszámú társasházak esetében jól működhet, ám nem alkalmas 200-400 lakásos tömbök kezelésére.)

A Széchenyi Terv által támogatott első sikeres panelfelújítás Kaposváron valósult meg, a lakásokat 2002. áprilisában adták át. A program során egy 36 lakásos társasház lakásait összesen 26,1 millió forintos összeruházási költséggel újították fel. Megvalósult a nyílászárók teljes cseréje, a külső homlokzati felújítás és kialakították a fűtési lépcsőházanként történő mérését. A program sikerességén felbuzdulva Kaposvár újabb pályázatokat nyújtott be, s az elkövetkező években további 105 lakást újítanak fel 15,5 millió forintból, melyhez az önkormányzat 5,1 millió forinttal járul hozzá.

A Fővárosi Önkormányzatnak nincs önálló programja a panelrekonstrukcióra, de pályázati úton támogatja a társasházak felújítását. A fővárosi forrás mértéke 25-30 % között lehet, de nem

¹⁰ A felújítások részletes paramétereit és költségvonzatát lásd a 3-4. mellékletben.

¹¹ A 2002. év közepi adatok szerint a Széchenyi Terv keretében eddig 605,1 millió Ft értékben összesen 6256 lakás kapott támogatást döntően a szigetelési munkálatok kivitelezésére (73 %). A támogatások legnagyobb részben Közép-Dunántúlra (33 %), legkisebb arányban pedig Közép-Magyarországra (3%) érkeztek.

haladhatja meg a kerület által nyújtott támogatást. 2001. évben a pályázatok 10 %-a érkezett panelépületekhez és mind a 109 pályázatot támogatták.

A kerületi önkormányzatok közül a III., XI., XIII., XVIII. és XIX. kerületben vannak jelentősebb elkülönített keretek a társasházak felújítására. Általában 80-120 millió forint között alakul ezekben a kerületekben az évente társasház-felújításra elkülönített összegek nagysága. A beérkezett pályázatok száma alapján elmondható, hogy nagy igény mutatkozik a társasházak felújítására. A probléma elsősorban ott jelentkezik, hogy vagy az önkormányzat nem tud kellő anyagi támogatást nyújtani a beérkezett pályázatokra, azaz a pályázati összegek lényegesen meghaladják a kiírt támogatás mértékét, vagy a lakóközösségek nem tudnak pályázni, mert nem képesek elteremteni az önrészt. A támogatásokat többnyire homlokzati felújításokra, épületgépészeti korszerűsítésekre és a szigetelési problémák megoldására adják az önkormányzatok. Bár lokális eredményeket hoztak ezek a támogatások, átfogó, az alapproblémát kezelő és megszüntető kezdeményezések - mint amilyen a csepeli lakótelep-rehabilitáció - egyelőre nincsenek a város területén.

Csepel önkormányzata 2001. évben összesen 20 millió Ft-ot osztott ki társasházak felújításának támogatására, ami nyolc, zömében ipari építésű lakóház javítási munkálatainak ellátására volt elegendő. A városból kamatmentes hitelként felvehető 15 millió Ft-nak mindössze 30 %-ra volt igény, ugyanis az önkormányzat, de különösen a lakóközösségek esetében nehézségekbe ütközött az önrész elteremtése. A rendszerváltozás utáni privatizációval kialakult új lakástulajdonosi réteg nagy része ugyanis még korábbi hiteleit törleszti, s gondolni sem mer a felújításokhoz további hitelek felvételére. Az önrész elteremtésének problémái, illetve hiánya miatt a kerület a Széchenyi Tervben meghirdetett fűtésprogramra sem adott be pályázatot.

A hitelfelvetelek kérdése a következő problémákra hívja fel a figyelmet: szociológiai felmérésünk eredményei szerint elsősorban a magas nettó havi jövedelemmel rendelkező háztartások vesznek (vettek) fel hiteleket. Bizonyítja ezt egyrészt, hogy a havi 140.000 Ft-nál magasabb nettó jövedelemmel rendelkező megkérdezettek közel kilenc tizedének van a lakással kapcsolatos hiteltörlesztési kötelezettsége, míg ugyanez az alacsony nettó bevételi kategóriák esetében 20-30 % körül alakul. Az alacsonyabb jövedelem tehát nem kedvez sem a hitelfelvételi hajlandóságnak, sem a hitelfelvevő képességnek. Az alacsonyabb végzettségűek és kisebb jövedelemmel rendelkezők tehát lényegesen kevesebbet hajlandók és tudnak áldozni a rehabilitációra. Bár a kérdésvetési felmérés bebizonyította, hogy az alacsonyabb keresetűek is fordítanak például lakásuk felújítására, ezt többnyire saját forrásból fedezik.

A városrehabilitációval kapcsolatban kérdésként fogalmazódik meg, hogy a magasabb jövedelemmel rendelkezők hajlandóak-e további hitelfelvétellel terhelni családi kasszájukat, illetve hogy az alacsonyabb jövedelműek hajlandóak-e felvenni és egyáltalán kapnak-e hiteleket a megújulási folyamathoz? Az ismert jogszabályi nehézségek mellett fentiek is hozzájárulnak a társasházak önrész-elteremtési problematikájához. Aggodalmaink nem alaptalanok, ugyanis a felmérés eredményei szerint a Városközpontban és a paneles lakótelepen élők közül csak minden ötödik ember hozna anyagi áldozatot a felújítási munkálatok sikere érdekében, s csak a 180.000 Ft-nál magasabb nettó jövedelmű háztartások esetében lépi át a hajlandósági mutató az 50 %-ot.

Mivel a kérdés nem vizsgálta, a hitelfelvetelekkel kapcsolatban továbbra is nyitott kérdés marad, hogy általában mire vennének fel hiteleket a lakosok? A kérdés megválaszolása csak közvetett módon lehetséges. Bár a megkérdezettek kétharmada semmire sem gyűjtött, 58 fő (7,7 %) nyilatkozott úgy, hogy lakásvásárlásra tartalékolja pénzét. Ha figyelembe vesszük az elköltözési szándék felmérése során is tapasztaltakat, állíthatjuk, hogy a rehabilitáció által érintett területen élők kb. 10 %-a hitelfolyósítás esetén biztosan nem lakásfelújításra, hanem új lakás vásárlására venne fel hiteleket - ami nagy valószínűséggel a Városközpontból történő elköltözéssel is együttjárna.

6.2 Nemzetközi tapasztalatok

A lakótelepi környezet rehabilitációjában európai szinten kiemelkedő sikereket ért el az elmúlt 10 évben Németország. Németországban már felismerték a lakótelepek fontosságát, különösen az új tartományok lakásállományában játszott szerepét és ennek megfelelően revitalizációjukra megtették az első lépéseket. 1993-ban indították el azt az állami támogatási programot, amelybe 1995 végéig az új tartományok 123 városának 157 lakótelepét vették fel mintegy 832.000 lakással (*Bund-Länder-Förderprogramm* 1996)¹². E program keretében az állam - a tartománnyal és helyi önkormányzattal együttműködve - anyagi támogatást nyújt a lakótelepek építészeti, városrendezési fejlesztéséhez, megteremtve ezáltal a lehetőséget ezen lakónegyedek modernizálásához és felzárkóztatásához.

A program 1993/94-ben indult, ekkor 112 város 141 lakótelepének összesen 758.101 lakását vették fel a felújítási listára. A program finanszírozására szövetségi szinten 200 millió DM támogatást különítettek el (100 millió Euro), ez kiegészült a tartományok költségvetéséből további 260 millió márkával. Mivel a szövetségi kormány a költségeknek csak egyharmadát - azaz évi 100 millió márkát - vállalta, a fennmaradó részt a tartományoknak és a helyi önkormányzatoknak kellett elteremtetni. Az ötéves beruházási periódusra tehát 1993-ban és 1994-ben évi 300 millió DM állt rendelkezésre. A programba 1995-ben - amellett, hogy a korábbi területeken folytatódólagos beruházásokat eszközöltek - további 15 város 16 lakótelepét vették fel. Hasonló feltételek mellett a szövetségi kormány 57, a tartományok pedig 70 millió márkával járultak hozzá a költségvetéshez.

Az alábbiakban a fent vázolt kelet-németországi lakótelepi rehabilitáció során alkalmazott leggyakoribb beavatkozásokat mutatjuk be fotókkal illusztrálva.

A német lakótelepek felújítása során a legszükségesebb épületgépészeti, hőszigetelési és egyéb energetikai átalakítás mellett különleges hangsúlyt kapott az épületek értékével felújítása¹³. Az épített környezet értékével felújítása során a lakóépületekben valami új létesül, ami a lakások használhatóságát, esztétikáját, energiafelhasználását módosítja, jobbá teszi. A leggyakoribb értékével felújítások a következők¹⁴:

- A lakások alapterületének bővítése

A lakások alapterületének bővítésére két megoldás kínálkozik, és mindkettő kivitelezhető paneles épületek esetében. Az első lehetőség a lakásbővítés. Ez történhet az azonos szinten egymás mellett elhelyezkedő lakások közül egyik szobájának átcsatolásával a másik lakáshoz. Ez lakásszám-csökkenéssel jár, de az egyik lakás alapterülete csökken, a másiké pedig nő. Ettől eltérő eljárás a homlokzat irányába történő alapterület-növelés falelemek beillesztésével, ami ugyancsak nem változtatja meg a lakások számát.

A másik esetben lakások összevonásával és funkcionális átalakítással növeljük a lakások területét. A lakások összevonása történhet azonos, vagy eltérő szinten. Mindkét megoldás lakásszám-csökkenéssel jár. A lakások horizontális vagy vertikális irányú összekapcsolásával 100-120 m² alapterületű, több generáció együttélését is lehetővé tevő lakások jönnek létre.

Ismerve a lakótelepeken a lakások alapterület szerinti kedvezőtlen összetételét, a lakások összevonása kedvezően befolyásolhatja a lakásállományt. Mivel ez az eljárás alapvetően lakásszám-csökkenéssel is együtt jár, csökkenne a lakótelepek zsúfoltsága is, javulnának a parkolási viszonyok és az egy főre jutó zöldterület értékében is kedvező változások következnenek be. E megoldás alapvető hibája, hogy a lakások összevonásával egy másik lakás iránti igény is jelentkezik, ami összességében a lakáshelyzetet mégsem javítja, bár helyi szinten a feszültségeket csökkenti.

¹² A program által érintett lakótelepek térképi megjelenítését lásd az 5. mellékletben.

¹³ Az épített környezet rehabilitációjáról és energetikai felújításáról részletesebben olvashat a 6. mellékletben.

¹⁴ Lásd a mellékelt fotógyűjtemény 1-23. fotóit.

- Tet tér-beépítés magastet kialakításával

Habár a 60-as és 70-es években a lapostet még viszonylag fiatal tet típusnak számított, el szeretettel alkalmazták a felépül lakótelepeken, így a középmagas és magas lakóépületek tipikus tet fedési eljárásává vált. A tet tér-beépítéses magastet kialakítása lapostet b l viszonylag egyszer és könnyen kivitelezhet , s mindenképpen el nyös megoldás. A tet terek kialakítása mellett szól, hogy új igények kielégítését teszi lehet vé (pl. új lakások), és kedvez fajlagos építési költségek jellemzik (nem kell alapozás, gépészeti berendezések adottak), illetve megépítésével egyidej leg megoldódnak a víz- és h szigetelési problémák is (12. fotó).

A tet térben 2-3 lakás kialakításával pótolni lehetne az összevonásokkal fellép lakásvesztéséget. A magasabb szinteken a lift kiépítéséhez a tet térben elegend hely állna rendelkezésre, valamint a gázkazánok elhelyezésére is alkalmas lenne az újonnan kialakított tet tér. Az épület arányait tekintve a magastet kedvez en befolyásolhatja az épület küls megjelenését. A paneles épületek esetében azonban negatívumokkal is számolnunk kell. A középmagas épületeknél ugyanis a tet tér kialakítását hátrányosan befolyásolják a liftek gépészeti berendezései, illetve meg kell oldani a liftek tet térig való feljutását. További probléma, hogy a középmagas épületekre vonatkozó 30 m-es magasságkorlátozást „centire” kihasználták az építés során, s a tet tér kialakításával az épület a magasépület kategóriába kerülne át, amelyekre viszont már más el írások vonatkoznak. Esztétikai hiányosság, hogy a középmagas épületek magasságához viszonyítva jelentéktelen arányt képvisel a tet felület.

- A földszinti lakások közvetlen kertkapcsolatának megteremtése

A földszinti lakások közvetlen kertkapcsolatának megteremtésével nemcsak a zöldterületek egy f re jutó aránya változna kedvez en, hanem a lakók sokkal inkább magukénak éreznék lakónegyedüket, s el nyösen befolyásolná a lakók azonosulását sz kebb lakóhelyükkel (10. fotó).

- Szolgáltató intézmények és kiskereskedelmi egységek kialakítása

Ez az eljárás sikeresen járulhat hozzá a lakótelepek egyik súlyos problémájának leküzdéséhez, a szolgáltató és kiskereskedelmi rendszerek hiányosságainak felszámolásához. Ezek kialakítása során azonban figyelembe kell venni, hogy a szolgáltatások és kiskereskedelem mely területén mutatkoznak alapvet hiányosságok. Els sorban ezek betelepülésének el segítésére kell törekedni, feloldva a gyakran egyoldalú szolgáltatási és kiskereskedelmi struktúrát (19-20. fotó).

- A közlekedési hálózat és a gépkocsiparkolás környezetbarát korszer sítése (16-18. fotó)

A 60-as és 70-es években a közlekedési útvonalak kialakításánál törekedtek arra, hogy az autós, valamint a gyalogos és kerékpáros forgalmat a lehet legjobban elválasszák egymástól, így a gépjárm veket gyakran egészen az útcélig (azaz az épületek bejáratáig) el akarták juttatni. A szakemberek véleménye szerint emiatt a lakótelepeken jelent s tartalékterületek állhatnak rendelkezésre, melyek a fenti úthálózatok átalakításával el hívhatók, s környezetbarát parkolók kialakítására, vagy egyéb területhasznosítási problémák csillapítására egyaránt használhatók.

- Új épületkarakter kialakítása

A lakótelepek gyakran bírált problémája a jellegtelenség. A rehabilitációval egyidej leg lehet ség nyílik az épületek karakteresebbé tételére is. Az épület egyediségét megteremt beavatkozások – a költségárfordítás nagysága sorrendjében – a következő k lehetnek.

- Épületenként eltér homlokzatszínezés.
- Az épületek homlokzatszínezésével az architektonikus elemek (lépcs ház, bejáratok, nyíláskeretek stb.) kihangsúlyozása (8. fotó).
- Homlokzati plasztika alkalmazása (9. fotó).

- Eltér homlokzati anyag használata.
 - Az épületek bejáratainak kihangsúlyozása, egyedi kialakítása (13-15. fotó).
 - Magastet építése.
 - Tet ablakok, tet motívumok alkalmazása (11. fotó).
- Zöldterületek és játszóterek rehabilitációja

A zöldfelületek használata a lakosság körében mindennapi igényként fogalmazódik meg, felkeresésük hozzátartozik a lakosság hétköznapijaihoz. A lakótelepi zöldterületek megtartása és fejlesztése azért is fontos, mert a környezeti ártalmak fokozódásával egyre nő a szabadban, jó levegőn eltöltött idő szükségessége. Ez különösen a lakótelepek esetében kerül előtérbe, ahol a lakosság nagy része nem rendelkezik hétvégi házzal, saját kerttel. A játszóterek európai szabványnak megfelelő átalakítása és rekonstrukciója is - ismerve a lakótelepi népesség kor és háztartások szerinti összetételét - nélkülözhetetlen feladat (21-23. fotó).

A nagy homogén téregységek rehabilitációjára a nyugaton már sok helyen sikeresen bevált modellt alkalmazták: A várostervezők által kidolgozott elmélet és gyakorlat szerint a nagy lakótelepek könnyebben alakíthatók át, ha kisebb egységekre osztják fel a telepeket, s ezeket a részeket önálló negyedként kezelve külön rehabilitálják (pl. saját centrumot építenek, sétáló utcát imitálnak, az egyes szektorokat eltérő színre festik, eltérő időben látják hozzá az átalakításhoz stb.).

A fenti alfejezetben az épített környezet revitalizációjának néhány példáját mutattuk be, nem szabad azonban megfeledkezni arról, hogy a lakótelepeket szociológiai és gazdasági értelemben is rehabilitálni kell. Több nyugat-európai példa is mutatja, hogy bár rendkívül fontos az épített környezet rehabilitációja, önmagában nem elegendő a problémák megoldására. A lakótelep ugyanis elsősorban nem építészeti, hanem társadalmi probléma és ennek megfelelően kezelendő.

7 Összefoglalás

Csepel a II. világháború után vált az ország egyik legnagyobb lakótelepévé. Az elmúlt közel 50 év alatt mintegy 20.000 lakótelepi lakás épült, mely a Csepeli lakásállománynak 60 %-a. Ezen belül a lakótelepi lakások háromnegyede házigyári paneles technológiával készült. Csepel lakásállományában a paneles lakások aránya megközelíti a teljes lakásállomány felét, s ezzel az ötödik helyet foglalja el a budapesti kerületek közti rangsorban, s mind f városi, mind pedig országos szinten kiemelkedő helyet foglal el a paneles lakások lakásállományban játszott szerepe alapján.

A XXI. kerület, valamint Csepel-Városközpont paneles lakókörnyezetében tapasztalható demográfiai összetétel a paneles lakótelepekre általában tipikusnak mondható szociológiai karaktert mutatja. Ezek között említhetők például a rendszerváltozás óta bekövetkezett jelentős népességkicserélődés - ami elsősorban a fiatal családok beköltözését jelentette az elmúlt évtizedben -, a lakásmobilitás jelentős felgyorsulása a kilencvenes években, az egy- és kétgyerekes háztartások túlsúlya, a fiatalabb korstruktúra, az aktív keresők magasabb aránya. Mindehhez Csepel-Városközpontban helyspecifikusan kedvezőtlenebb iskolai végzettség szerinti összetétel párosul. A fenti folyamatoknak is köszönhetően Csepel-Városközpontban jelenleg elsősorban az alacsony és alsó-közép státuszú társadalmi rétegek koncentrálnak.

A paneles lakótelepi környezettel kapcsolatos pozitív vonások közül Csepel-Városközpont esetében a komfort- és kényelemérzetet (köszönhetően elsősorban az összkomfortos lakásoknak), valamint a szolgáltatások színvonalát emelhetjük ki (a napi fogyasztási cikketek árusító kisüzletek tekintetében). Különösen kritikusan nyilatkoznak ugyanakkor a Városközpontban élők a lakókörnyezetről, a közlekedési helyzetről (különösen a főváros más részeinek megközelíthetőségét tekintve), az orvosi ellátás színvonaláról, valamint a sportolási, szabadidős és kulturális lehetőségekről. Az elköltözési szándék kedvezőbben alakul, mint más fővárosi paneltelepen, míg onnan minden harmadik, Csepel-Városközpontból csak minden ötödik lakó költözne el, ha lehetőségei engednék. Ez mindenképpen optimizmusra adhat okot a közeljövőre nézve. Az elköltözési szándék okai között elsősorban a lakások kis méretét, a rossz lakókörnyezetet, és a rendkívül magas lakhatási (rezszi) költségeket emelhetjük ki.

A lakásprivatizáció szakaszai és jellemzői megegyeznek a fővárosi és országos tendenciákkal. Csepel-Városközpont lakáspiacei helyzetéről ugyanakkor elmondhatjuk, hogy - akárcsak a többi paneles lakótelep esetében - itt is a lakásállomány jelentős leértékelődése ment végbe a rendszerváltozás után. A lakásnégyzetméter-árakat tekintve Csepel a fővárosi lakótelepek között jelenleg a legrosszabb mutatókkal rendelkező lakónegyedek közé sorolható. E folyamatok alapvetően hozzájárultak a magasabb státuszú rétegek gyors, és a középosztályhoz tartozó rétegek fokozatos elköltözéséhez a területről.

Csepel-Városközpont helyzete a paneles lakótelepek között közepesnek értékelhető. A csepeli lakótelepi társadalom és egyben az egész lakótelepi környezet tehát labilisnak mondható a jövőbeli fejlődés irányát tekintve, s a városrész fejlődésének iránya a jövőben pozitív és negatív irányt egyaránt vehet. A pozitív irányú változások érdekében javítani kell a lakásstruktúrán és a lakásminőségen, a lakókörnyezet minőségén, a lakáspiacei folyamatok biztosítása érdekében hitel- és támogatási rendszert kell kidolgozni, csökkenteni kell az elköltözési szándékot és Csepel „tranzitjellegét”, illetve meg kell erősíteni a kerületre jellemző pozitív attitűdöt.

Mind a nyugati, mind az elsősorban hazai városrehabilitációs tapasztalatok egyértelműen bizonyították, hogy a lakótelepek rehabilitációja nem lehet sikeres, ha az építészeti-környezeti rehabilitáció nem kapcsolódik össze a terület szociális és gazdasági rehabilitációjával. Csepel-Városközpont rehabilitációjának sikerességéhez tehát nélkülözhetetlen egy az építészeti rehabilitációhoz kapcsolódó szociális rehabilitációs stratégia kidolgozása, amely tartalmazza a városrész társadalmi megújításának elképzeléseit és programját (a kapcsolódó alátámasztó tanulmányokkal), valamint az utólagos monitoring kérdéseit.

A csepeli városrehabilitáció meghatározó jelentőség és úttörő szereppel bíró lehet mind a városi, mind pedig országos szinten, ugyanis hasonló jelleg és méretű, paneles lakótelepi környezetre vonatkozó városfelújítási program jelenleg nem folyik hazánkban.