

A VÁROSREHABILITÁCIÓ ÉS A BÉRLAKÁSPROGRAMOK HATÁSA A LAKÁSMOBILITÁSRA ÉS A TÁRSADALOM MOZGÁSFOLYAMATAIRA

TÉMAVEZET : DR. EGEDY TAMÁS

ZÁRÓBESZÁMOLÓ

I. A KUTATÁS CÉLJA

A kutatás célja az volt, hogy 4 budapesti (Ferencváros, Józsefváros, Kőbánya, Újpest) és 4 vidéki nagyvárosi (Debrecen, Győr, Pécs, Szeged) mintaterületen kvantitatív és kvalitatív kutatási módszerekkel feltárja a területek városrehabilitációs és bérlakásépítési stratégiáját, tevékenységét, illetve elemezze e folyamatok lakás- és népességmobilitásra gyakorolt hatásait, térbeli vonatkozásait. A kutatás a mobilitási folyamatok megrajzolásával és modellezésével alapvetően hozzájárul ahhoz, hogy a f városban a városrehabilitáció és a bérlakásállomány fejlesztésére tett lépések szociálgeográfiai hatásait és következményeit feltárjuk. A kutatás kiemelt célja volt, hogy a gyakorlati szakemberek és a döntéshozók számára olyan ténylegesen és interdiszciplinárisan alkalmazható eredményeket produkáljon, amelyek el segítik a városfejlesztési és tervezési tevékenységet. A kutatási eredmények rövid- és középtávon megkönnyítik a gyakorlati és önkormányzati szakemberek döntéseit, hosszú távon pedig hozzájárulnak a f városi, valamint a vidéki nagyvárosokban folytatandó várospolitikai, városrehabilitációs és városfejlesztési tevékenységek sikerességéhez.

II. A KUTATÁSI PROGRAM ÉS A KUTATÁSI TEVÉKENYSÉG RÖVID ISMERTETÉSE

A kutatás menete éves bontásban

1. kutatási év (2002-2003)

A kvantitatív és kvalitatív felmérések elvégzése a *f városi mintaterületeken*, az adatok feldolgozása és értékelése, az eredmények publikálása.

2. kutatási év (2003-2004)

A kvantitatív és kvalitatív felmérések elvégzése a *vidéki nagyvárosi mintaterületeken*, az adatok feldolgozása és értékelése, az eredmények publikálása.

3. kutatási év (2004-2005)

A statisztikai adatbázisok elemzése, az 1-2. kutatási év eredményeinek összefoglaló értékelése. Az Európai Unióhoz történt csatlakozás lakáspiaci helyzetre és mobilitásra, illetve a városrehabilitációra gyakorolt hatásainak és következményeinek összehasonlító vizsgálata. A posztdoktori kutatás eredményeinek szintézise.

A feladatok elvégzése az egyes kutatási években havi bontásban az alábbi menetrend szerint zajlott:

- 1-2. hónap: A kutatási program elméleti és módszertani megalapozása
- 3-5. hónap: A kutatáshoz kapcsolódó felmérések lebonyolítása

6-7. hónap	A felmérések adatainak feldolgozása, adatbázis építése
8-12. hónap	A kutatási eredmények elemzése és tudományos értékelése
11-12. hónap	A tudományos eredmények publikálása és szakmai körökben történő népszerűsítése

III. A KUTATÁS SORÁN ALKALMAZOTT VIZSGÁLATI MÓDSZEREK ÉS ELJÁRÁSOK

A kutatás során a klasszikus elméleti módszerek felhasználása mellett alapvetően gyakorlatorientált, empirikus kutatási módszereket alkalmaztam:

- Makrostatisztikai adatok elemzése.
- Kvantitatív háztartási kérdőív a lakáshelyzet és a mobilitási folyamatok felmérésére.
- Kvalitatív mélyinterjú döntéshozókkal és szakemberekkel.
- Nyugat- és kelet-európai városrehabilitációs és bérlakásépítési programok vizsgálata.

A felmérések során felhalmozott adatokból a nemzetközi kódolás szabályait követve számítógépes adatbázist hoztam létre. Az adatbázist alapvetően matematikai és statisztikai eljárások (pl. számtani átlag, szórás, relatív szórás, trendek) segítségével vizsgáltam, eredményeink elsősorban ezek és a vizsgált folyamatok tudományos igényű elemzéseiből származnak.

További vizsgálati módszerek közé tartozott a helyi felújítási programok feldolgozása, valamint összevetése egymással és a nemzetközi tapasztalatokkal, illetve a külföldi és a hazai tapasztalatok különbségeinek és hasonlóságainak feltárása, magyarázata.

IV. A KUTATÁS TUDOMÁNYOS EREDMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

1. A városrehabilitáció elméletével kapcsolatos eredmények

Városfelújítás (városrehabilitáció) alatt általában a leromlott állapotú városrészek lakóházainak és lakásainak, közösségi intézményeinek és infrastruktúrájának felújítását értjük, amelynek során törekedünk arra, hogy a városrész jellegzetes szerkezetét, beépítési módját és épületállományának értékes részét megtartsuk.

A városrészek rehabilitációjának szükségességét *építészeti és társadalmi nézőpontból is megközelíthetjük*. Az elmúlt politikai rendszerben hazánkban nem fordított kellő figyelmet a lepusztuló városrészek felújítására. A politika - gyakran ideológiai tényezők által vezérelve - túlzottan az intenzív városbővítésre koncentrált (pl. az első 15 éves lakásépítési program 1960-tól, lakótelepek felépítése) és elhanyagolta a belvárosi épületállomány rehabilitációját. A rendszerváltozás után a piaci átalakulással beinduló privatizáció következtében a jobb állapotú lakások magántulajdonba kerültek, s az önkormányzatok kezében gyakran a legrosszabb állapotban lévő épület- és lakásállomány maradt (pl. Budapesten a Középső - Józsefváros esete). Amellett, hogy a városfelújítás elmaradása hosszú távon a lakóházak és lakások elértéktelenedéséhez vezet, napjainkban jelentős lakásgazdálkodási-lakáspiaci és költségvetési gondokat okoz az érintett önkormányzatok számára (pl. *kedvezőtlen lakásmobilitás, veszteséges bérlakásállomány finanszírozása*). Az épített környezet leromlása és pusztulása általában együtt jár a terület társadalmi lesüllyedésével is. Ez azt jelenti, hogy megindul a városrészből a tehetősebb, mobilisabb rétegek elköltözése és a hátrányosabb helyzetű, kevésbé tehető rétegek beáramlása a rosszabb állapotú, olcsóbb

lakásokba, ami végső soron az épületállomány leromlásának felgyorsulásához vezet (*lefelé filtrálódás*). A városrehabilitáció elmaradása tehát nemcsak az épített, hanem a társadalmi környezetben is negatív folyamatokat eredményezhet. Ezek a folyamatok együttesen jelentkezők és szorosan összefüggnek egymással, illetve együttesen is kezelendők, ugyanis a tapasztalatok azt mutatják, hogy kizárólag városépítészeti intézkedésekkel a társadalmi problémák ezekben a városrészekben nem oldhatók meg sikeresen. A társadalmi problémák kezelése azért is nélkülözhetetlen, mert gyakori jelenség, hogy a megújult városrészbe a megnövekedett lakhatási költségek miatt nem az eredeti, hanem magasabb státuszú népesség költözik vissza és az alsóbb rétegek máshol telepednek le (*dzsentrifikáció*). Így természetesen a problémák sem szűnnek meg, csak a város más területére helyeződnek át.

A városrehabilitáció fogalma a II. világháború utáni történelmi fejlődése során az 1940-50-es években jellemző „rekonstrukciótól”, az 1960-as évek „revitalizációján”, az 1970-es években tipikus „felújításon” és az 1980-as években használt „fejlesztésen” keresztül jutott el az 1990-es években megjelent és máig használt *városregeneráció* fogalmáig. A városregeneráció lényegében olyan átfogó és integrált szemléletmód és beavatkozás, melynek célja a városi problémák megoldása és a fejleszteni kívánt terület gazdasági, fizikai, társadalmi és környezeti feltételeinek tartós javítása.

A városregeneráció esetében elsősorban a városrészek gazdasági (ökonómiai), fizikai-környezeti és társadalmi megújításáról kell szólnunk. A *gazdasági regeneráció* esetében keresleti és kínálati oldalról beszélhetünk, azaz egy város, illetve városrész regenerációja kettős folyamatot takar. A keresleti oldalt alapvetően a helyi kiadások mértékének megőrzése és a külső források területre vonzása határozzák meg, s ennek megfelelően ez az oldal leggyakrabban a termelés és a szolgáltatás iránti igény formájában jelentkezik és mérhető. A gazdasági regeneráció kínálati oldalának feladata elsősorban a beruházások és fejlesztések infrastrukturális hátterének a megteremtése, ami alatt természetesen nemcsak a vonalasszerű (munkaszaki) infrastruktúra fejlesztését (pl. utak építése), hanem a humán (szociális) infrastruktúrába történő beruházásokat is értjük (pl. oktatás és kutatás kapcsolatának megteremtése, kommunikációs kapcsolatok kiépítése stb.).

A *fizikai környezet regenerációjának* legfontosabb feladatai és célkitűzései között említhetjük a terület potenciáljának emelését (azaz meglévő adottságainak és lehetőségeinek fejlesztését), a lakosság és a látogatók részéről megnyilvánuló igények kielégítését, beruházások csábítását a területre (illetve helyi beruházások megvalósítását), új látogatók vonzását a városrészbe, végül a helyi aktivitás emelésén keresztül a lakóközösség erősítését is. A fizikai környezet rehabilitációja egy terület teljes regenerációjában többféle szereppel is bírhat, például hátrányok megszüntetése, vezető szerep az átalakulási folyamatban, a lehetőségek kiaknázása és továbbfejlesztése, kínálati beruházások, integrált társadalmi-gazdasági és fizikai megújulás.

A *társadalmi környezet regenerációja* jelenti talán a legnagyobb kihívást a városrészek felújítása során, ami alapvetően a környezeti alrendszer sokrétű ségére, összetettségére vezethető vissza. A városrészek társadalmi környezete közösségek formájában jelenik meg, így a városrészek társadalmi megújításának kihívásait lényegében közösségi szinten kell megoldani. A közösségek és végső soron a társadalmi környezet regenerációja során olyan problémaköröket kell megvizsgálni és behatóan feltárni, melyek önmagukban is számtalan feladatot állíthatnak a beavatkozás elé.

2. A lakásmobilitás elméleti háttérével kapcsolatos eredmények

A lakásmobilitást befolyásoló tényezők

A lakásmobilitás alakulása a lakáspiac működésének egyik fontos mutatója, éppen ezért vizsgálata elengedhetetlen az ilyen irányú kutatások során. A hatékony lakásrendszer általában magas lakásmobilitást feltételez, hiszen alacsony lakásmobilitás esetén a háztartások a keresleti, vagy kínálati oldal feszültségei miatt nem a lehetőségeiknek, elvárásaiknak és szükségleteiknek megfelelő lakásban élnek. Más elméletek szerint viszont az alacsony lakásmobilitás olyan kiegyensúlyozott, érett lakáspiaci folyamatoknak is lehet következménye, ahol a társadalom széles rétegei a számukra megfelelő lakásban laknak és a többség megtalálta számítását, így a lakáspiacon történő mozgás is törvényszerűen visszaesik. Ez azonban – ismerve a jelenlegi európai és hazai lakáspiaci viszonyokat – egyelőre utópisztikus elképzelésnek tűnik.

A lakásmobilitással kapcsolatos kutatások általában két irányba történnek: a) az elköltözésre vonatkozó döntés vizsgálata, amelyben az elköltözést a jelenlegi lakással kapcsolatos stresszfaktorokra adott válaszként tekintjük; b) a költözés háztartásra gyakorolt hatásainak vizsgálata, amely legtöbbször a költözés szociális és pszichológiai következményeit veszi számba a háztartások elégedettségének és életminőségének feltárásával. A lakásmobilitás tehát a stresszfaktorokra adott válaszlépésként és potenciális stresszforrásként egyaránt értelmezhető.

A lakásmobilitást befolyásoló tényezők között érint legesen szót kell ejtenünk a lakáspiaci rendszerváltozás utáni átalakulásának következményeiről. Ezek közül a bérlakások gyors privatizációja, a vegyes lakástulajdonú épületek problematikája, a szociális lakáshelyzet romlása, valamint a lakáspiacot sújtó erős polarizáció és a rendkívül alacsony lakásmobilitás emelhető ki. Az *alacsony lakásmobilitás* már-már a magyar lakáspiac tradicionális jellemzőjének mondható, legfontosabb okai között a lakásár-jövedelem hányados rendkívül kedvezőtlen alakulása és lakásfinanszírozási rendszerünk korszerűtlensége említhető.

A lakáspiaci kutatásokban központi szerepet játszik a családi életciklusmodell és vizsgálata, hiszen ezzel a modellel sok alapvető lakáspiaci folyamatot magyarázhatunk. Segítségével rendkívül szemléletesen mutatható be *a család életciklusa során bekövetkező változások* és a lakásfogyasztás összefüggése, vagyis hogy a család összetételében bekövetkezett változásokhoz hogyan kell alkalmazkodnia a lakásfogyasztásnak, illetve hogy ennek a folyamatnak milyen hatásai lehetnek a lakásmobilitásra?

A *család, háztartás összetétele és nagysága* jobb esetben befolyással bír a lakásfogyasztásra is, hiszen egy egyszemélyes háztartás esetében más elvárások és szükségletek jelentkeznek a lakáspiacon, mint egy kétgyermekes, vagy több generációs háztartás esetében, illetve a fiatalabb és idősebb háztartások között is jelentős eltéréseket fedezhetünk fel ebben a tekintetben. A kiegyensúlyozott és jól működő lakásrendszerben és lakáspiacon a két folyamat (családi életciklus változása és a lakásfogyasztás, illetve a lakásépítés) – melyet nevezhetünk keresleti és kínálati oldalnak is – harmonizál egymással, azaz kisebb kilengésekkel bár, de alkalmazkodnak egymáshoz.

A *háztartás tagjainak életpályája során bekövetkező változások* hatással vannak a mobilitásra, hiszen például egy másik jövedelmi szintre vagy másik korcsoportba kerüléssel az egyén értékrendje is átrendeződhet, új prioritások kerülhetnek előtérbe a mobilitási döntések során. A lakáspiaci tranzakciókat, mozgást és ezen keresztül a lakásmobilitást tehát erőteljesen befolyásolja *a háztartások anyagi helyzete* is. Ez különösen annak fényében érdemel kiemelt figyelmet, hogy a rendszerváltozás után a háztartások foglalkoztatottsági és ezen keresztül anyagi helyzetében jelentős változások következtek be. A társadalmon belüli polarizációs folyamat a középrétegeket különösen hátrányosan érintette, hiszen ezen rétegek

jelentős része gazdaságilag lecsúszott és lefelé mozdult el a társadalmi ranglétrán az elmúlt évtizedben, illetve anyagi lehetőségeik sokak számára nem teszik lehetővé, hogy külső segítség nélkül belépjenek a lakáspiacra. A szakadék a leggazdagabb és legszegényebb réteg között folyamatosan nő, és napjainkban az anyagi helyzetben megmutatkozó különbségek egyik legfontosabb indikátora a lakáspiacra történő belépés képessége.

Szorosan összefügg az anyagi helyzettel de önmagában is befolyásolja a lakásmobilitást *a foglalkoztatottság és a munkaerő-piaci helyzet*. A posztmodern társadalom egyre nagyobb mobilitást követel meg a munkavállalóktól, és megnövekedett azon foglalkozások száma, amely egyúttal nagyobb távolságokra történő mozgást, vagy lakóhelyváltoztatást követel meg az emberektől. Ezzel párhuzamosan a rendszerváltozás után a fenyegető munkanélküliség miatt felértékelődött a munkahely és a biztos megélhetést jelentő munka szerepe, ezért nemcsak az emberek hajlandósága a költözésre a munka érdekében. Emellett természetesen meg kell említeni a munkanélküliséget is, amely egyértelműen negatívan befolyásolja a lakásmobilitást. A tartós munkanélküliek a lakáspiacon lefelé mozdulnak el, vagy ingatlanjuk elvesztésével éppenséggel ki is kerülhetnek a lakáspiacról.

A lakásmobilitást erősen befolyásolja *a lakással kapcsolatos attitűd és a háztartások viszonya az ingatlanhoz*. Hosszú évtizedekig az ingatlan kockázat nélküli, értékálló, és értékével befektetésnek számított hazánkban, a lakóingatlanok többsége mára azonban elvesztette ezt a szerepét, és a kínálati piac sokszorosan meghaladja a fizetőképes vásárlók számát.

A lakáspiaci tényezők közül ki kell említeni *a helyi lakáspiacon végbemenő folyamatokat*, valamint *a lakáspiac funkcióinak szereplőinek céljait* és piaci elképzeléseit. A helyi lakáspiaci folyamatok között a mesterséges piaci beavatkozásokat és a – gyakran ezek hatására meginduló – spontán folyamatokat emelhetjük ki. Előbbiek között említhetjük például az önkormányzatok helyi stratégiájából és tevékenységéből eredő beavatkozásokat (pl. szociális bérlakásépítés, önkormányzati lakások felújítása, használhatatlan épületek lebontása, ingatlangazdálkodás), a magánberuházók piaciorientált lépéseit (ingatlanépítés, -felújítás és ingatlankereskedelem) vagy éppenséggel ezek hiányát. A spontán folyamatok közé például a lefelé és felfelé filtrálódást, valamint az ezek kísértéként beinduló slumosodást, gettósodást, illetve dezintegrációt sorolhatjuk. Természetesen nem szabad figyelmen kívül hagynunk azt sem, hogy az adott területen a lakáspiac legfontosabb szereplői (önkormányzatok, magánberuházók, ingatlanfejlesztők és lakosok) milyen elképzelésekkel és stratégiával rendelkeznek a jövőre vonatkozóan.

A lakásmobilitást emellett *az adózási rendszer* is befolyásolhatja. A keresleti oldalon az ingatlanvásárlás után érvényesíthető adójóváírások elnyösen, míg a túl magas illetékek és az ingatlan eladása utáni adófizetési kötelezettség hátrányosan befolyásolhatják a lakásmobilitás szintjét. A kínálati oldalon a különböző tevékenységek és áruk ÁFA-körök szerinti besorolása lehet hatással a lakáspiacra (gondoljunk például a 2004. január 1-ével bevezetett telekafa ingatlanpiaci hatásaira).

A lakásmobilitás legfontosabb indikátorai

Leggyakrabban alkalmazott mutató *a mobilitási ráta*, vagyis az egy év alatt lakást változtató háztartások aránya az összes háztartás százalékában. A mobilitási ráta rendkívül alacsony, értékét a hazai kutatóhelyek 2,5-5,0 százalék közé teszik. Bár a különböző nyugat-európai országok esetében jelentős különbségeket fedezhetünk fel, ezt az értéket gyakorlatilag mindenhol meghaladják a külföldi mutatók.

További hasznos információkat szolgáltathat a lakásmobilitás nagyságáról *a lakások száma*, azaz az érintett *háztartás (család, személy) költözéseinek száma*. Természetesen figyelembe kell venni a lakások számánál az életkort, a település típusát, illetve azt, hogy a

költözés során történt-e településváltás, ugyanis ezek jelentősen befolyásolhatják a mutató alakulását. A korábbi vizsgálatok tanúsága szerint 2,5-3,8 között alakul a fenti mutató a lakóhely típusától és az életkortól függően. Általában elmondhatjuk, hogy 50 év felett a lakások száma jelentősen már nem változik, illetve egyértelmű csökkenés figyelhető meg a mutatóban a megyeszékhely-f város-város-falu településtípus vonalon.

Az életkor vizsgálata meghatározó és nélkülözhetetlen része a lakáspiaci kutatásoknak. *A szülői lakást elhagyó fiatalok életkora*, illetve *a lakáspiacra történő belépés életkora* (vagyis amikor első saját lakásához jut az ember), valamint *a lakáspiacon aktívan résztvevő lakosok átlagéletkora* fontos közvetett információkhoz juttathatnak minket a lakásmobilitásról. Mind az életkor, amikor a fiatalok elhagyják szülei lakását, mind a piaci résztvevők átlagos életkora emelkedési tendenciát mutatott a hetvenes évektől a kilencvenes évek végéig.

A lakásmobilitást emellett jellemezhetjük *a lakástípusok közötti mozgással*, illetve hogy milyen volt *az első lakás típusa* és hogyan alakult annak *elköltözés utáni használata*. A lakástípusok közötti mozgásokra egyrészt jellemző, hogy az 1970-es évektől lezajlott költözések közel fele azonos lakástípusba (első sorban családi és társasház) történik, másrészt a mozgások iránya a családi házak és a társasházak felé mutat. Az első lakás elköltözés utáni használatának vizsgálata arra engedett következtetni, hogy a kilencvenes években a korábbiakhoz képest valamelyest emelkedett a lakásmobilitás szintje, de ez még mindig elmarad a kívánatos szinttől.

3. A városrehabilitáció nemzetközi tapasztalataival kapcsolatos eredmények

Az elmúlt években a városkutatók, tervezők, közgazdászok és politikusok figyelme egyre inkább a lakónegyedekre irányult, hiszen felismerték, hogy az emberek mindennapi életét befolyásoló gazdasági, lakás- és munkaerőpiaci trendek nagyon jól vizsgálhatók ezen a szinten. Ezzel párhuzamosan mind hangsúlyosabban jelentkezik a városrészek és lakónegyedek felújításának kérdése is. A városrehabilitációs projektek megvalósítása egy összetett *nemzeti regenerációs program* keretében azonban nem egyszer feladat és számtalan veszélyt hordozhat magában: túlzott bürokratizáció, a spontánitás elvesztése, egy túl merev koordinációs rendszer elfogadása, lehetséges konfliktusok a résztvevők között az eltérő feladatok, érdekek és célok következtében. E nehézségek elkerülésére a városrészek menedzselésében és regenerációjában az *integrált, kölcsönös együttműködésen alapuló projektek* lehetnek sikeresek, amelyek körültekintő tervezést és kivitelezést igényelnek.

A rehabilitációban a lakónegyedet szélesebb kontextusban, azaz tágabb társadalmi-gazdasági és települési környezetében helyezük el és értelmezzük, hiszen a problémák, s így a megoldások is nagyban függenek ezektől. Egyúttal általános átlátással és ismeretekkel kell rendelkezniük a megújítandó lakónegyedről, ismerniük kell a lakónegyed jellegzetességeit és általános karakterisztikáját. Csak így lehetséges *a partnerség kialakítása*, a beruházás költségeinek elteremtése és a hatékonyság biztosítása. A *helyi tudásbázis alkalmazása* is rendkívül fontos, hiszen a helyi partnerek, szervezetek, hálózatok és természetesen a helyi lakosság bevonása nagyban segítheti a felújítási folyamatot.

A rehabilitáció megkezdése előtt feltétlenül ki kell dolgoznunk a terület *gazdasági, társadalmi és fizikai környezeti megújítására vonatkozó stratégiát*, valamint *világos és érthető célokat* kell megfogalmaznunk. Ennek során alkalmazzuk a "Gondolkozzunk globálisan és cselekedjünk lokálisan" elvet: a kezdeményezéseket mindig az adott lakónegyed helyi viszonyainak megfelelően alakítsuk ki, vagy az átvett projektet a helyi viszonyokra kell szabnunk és a megvalósítás során újra és újra lendületet adnunk a folyamatnak.

A szociális fragmentáltság gyengíti a lakosság helyi kötődését és az egyik legfontosabb probléma a lakónegyedet érintő beavatkozások tervezése és kivitelezése során. Emellett az

intézményi háttér széttagoltsága is felel s a szervezési és kivitelezési nehézségekért. Tényként állapítható meg, hogy az eddigi hagyományos hozzáállással és eszköztárral a lakónegyedekben megjelen problémák kezelése kevésbé hatékony és sikeres, ezért az intézményeknek és a lakónegyedeknek új eljárásokat és munkamódszereket kell megismerniük és alkalmazniuk a rehabilitációban.

A rehabilitáció sikerének egyik kulcskérdése, hogy sikerül-e összeállítani egy *új, multidiszciplináris csapatot*, amely új eljárásokat, munkakapcsolatokat és módszereket fejleszt ki a rehabilitáció sikere érdekében, tervezi, irányítja és koordinálja a folyamatot. A rehabilitációs team a lehető leghatékonyabb alapokon nyugodjon: a döntéshozók, elméleti és gyakorlati szakemberek, beruházók és a helyi lakosság is képviseltetve legyenek benne. A lakosságon és az intézményeken kívül a "harmadik oldalt" is érdemes bevonni a kezdeményezésbe, mert semlegességük és elkötelezettségük jó alapot teremthet az érdekek összehangolására. A helyi politikusok bevonása és elkötelezettségük hosszú távú megtartása ugyancsak döntő tényező. A munkacsoport azonban csak akkor lesz hatékony, ha a szerepeket és a felelősségi köröket megosztják, megfelelően működik *a partnerek közötti koordináció* és szemeltartják a rugalmasság jelentőségét a folyamatban.

Az elmúlt években a nyugat-európai tapasztalat alapján egyértelműen bebizonyosodott, hogy egy városrész kizárólag fizikai környezetének rehabilitációja nem feltétlenül jár együtt a terület felértékelésével és felemelkedésével. Igazi sikereket *a társadalmi, gazdasági és fizikai regeneráció együttes, integrált alkalmazása* hozhat.

A regeneráció során a kezdeményezés hosszú távú fenntarthatósága érdekében nagy figyelmet kell fordítanunk a pozitív és konstruktív *lakossági részvétel* megteremtésére. Ehhez aktívan jelen kell lennünk a helyszínen, a kivitelezésért felelős társaságot és a projekt eredményeit a helyszínen "láthatóvá" és mindenki számára elérhetővé kell tennünk. Bizalomépítő lépésekre és programokra is szükség van, amiben segítségünkre lehet a lakossági konzultáció és az információáramlás körültekintő biztosítása. Nem feledkezhetünk meg azonban arról, hogy a bizalom, a helyi kötések kialakítása és a lakosság mobilizálása időigényes folyamat.

A *társadalmi-gazdasági potenciálok és források feltárása* nagyban hozzájárulhat a rehabilitáció sikeréhez. Legfontosabb kérdés a források feltárásában a projekt anyagi háttérének biztosítása. Jobb esetben ez több forrásból is történhet, a felújítási folyamat eltt tehát próbáljuk meg felderíteni és akkumulálni ezeket a forrásokat. A társadalmi erőforrások elhívása és kihasználása el segítheti a terület szociális rehabilitációját, a képzési programokkal és trainingekkel pedig hosszú távon hozzájárulhatunk a kapacitások és kompetenciák javulásához. A versenyhelyzet biztosítása javítja a lakáspiaci beruházások és szolgáltatások minőségét, s csökkentheti a rehabilitáció költségeit.

4. A városfelújítási tevékenység hazai tapasztalataival kapcsolatos eredmények

A városrehabilitáció, a belső városrészek felújítása hazánkban azon folyamatok közé sorolható, melyek az elmúlt évtizedekben nem kaptak elegendő figyelmet a döntéshozók részéről. A nyolcvanas évek kísérleti jellegű próbálkozásai után csak az elmúlt évtizedben történt jelentősebb áttörés ezen a téren.

A városrehabilitáció gyakorlati tapasztalatai közül kiemelhetjük azt, hogy a közhiedelemmel ellentétben hazánkban igenis *lehetséges városfelújítási tevékenység kezdeményezése és véghezvitele óriási összegek nélkül*, a siker lépésről lépésre haladva is garantálható. A városfelújítási programokat hazánkban a rendszerváltozás eltt kizárólag állami pénzből finanszírozták (nagyvállalatok, ingatlankezelő vállalatok), a magántőkének nem volt lehetősége a bekapcsolódásra. A piaci átalakulás után - lévén az állami források jelentősen csökkentek - a helyzet visszájára fordult és napjainkban *a magántőke támogatása*

nélkül városrehabilitációs tevékenység gyakorlatilag elképzelhetetlen. Mivel a felújításokat önkormányzati (állami) forrásokkal manapság csak indukálni lehet, az önkormányzatok célja éppen ezért az, hogy minél kisebb önkormányzati beruházással minél nagyobb magántól két mozdítsanak meg. A rehabilitáció "alulról" érkező forrásai között említhetők az önkormányzat lakás- és ingatlangazdálkodásából befolyó összegek, valamint a magánbefektetők tőkéje, "felülről" pedig különböző pályázatokon keresztül (pl. a Széchenyi Terv, a ROP – Regionális Operatív Fejlesztési Program, a Panelprogram, illetve a fővárosban a Stratégiai és Rehabilitációs Alap) juthatnak pénzhez az önkormányzatok. Kétségtelen, hogy források nélkül városrehabilitációs tevékenység nem folytatható. A rehabilitációs szakemberek többségének véleménye szerint – különösen a legkiszegényebb önkormányzatok esetében – célravezetőbbek a kisebb léptékű **mikroprojektek**.

A **tulajdonviszonyok alapvető hatással vannak a rehabilitációra**, hiszen az önkormányzati tulajdon (bérlakások) magas aránya egy területen kedvez a rehabilitációnak, és lehet végezni nagyobb volumenű projekteket tervezését és végrehajtását is (pl. Középs - Ferencváros, Középs - Józsefvárosban a Corvin-Szigony-projekt). Ugyanakkor a kevésbé gazdag tulajdon és a nagy arányú magántulajdon általában csak kisebb léptékű beavatkozást és lépésről lépésre történő elhaladást tesz lehetővé (pl. Újpest- és Kőbánya-Városközpont).

A pozitív eredmények közé sorolható, hogy a rehabilitációs területeken általában létrejön a szükséges **együttműködés a helyi önkormányzat, piaci szervezetei és a magáncégek képviselői között**. Az együttműködés során ez gyakran közös szervezet kialakításában csúcsosodik ki, amely amellett, hogy katalizálja ezen társaságok együttműködését és helyben irányítja a felújítási tevékenységet, szoros kapcsolatot tart fenn a helyi lakossággal is.

Ki szeretnénk térni arra a tapasztalatunkra, hogy a városrehabilitációban fontos szerepet játszanak a **„kulcsszemélyek”** (önkormányzatokban, társasházakban, helyi társadalomban), akik aktívan kiveszik részüket az irányításból, mintegy motorjai a helyi folyamatoknak. Általánosan megfogalmazható, hogy lényegesen hatékonyabban, gördülékenyebben megy a rehabilitáció azokon a területeken, ahol léteznek ezek a személyek és vállukra veszik a teendőket.

Kutatásaink negatív tapasztalatai között első helyen kell beszélnünk **a helyi társadalom aktivitásának alacsony fokáról**, vagy hiányáról. Ez véleményünk szerint két okokra vezethető vissza. Egyrészt hazánkban a múlt örökségeként alacsony a helyi lakosság részvétele a folyamatokban, bár az utóbbi években elmozdulás tapasztalható ezen a téren, másrészt az önkormányzati és piaci szereplők aktivitása a helyi társadalom irányába is hagy némi kívánnivalót maga után. Ehhez párosul a civil szervezetek hiánya, valamint a meglévőkének gyenge érdekérvényesítő szerepe a piacon.

Egy városrész felújítása gyakran együtt jár a lakónépesítés jelentős kicserélődésével. E **deszentrifikációs folyamatok** alapvetően hozzájárulnak a lakónegyed társadalmi felemelkedéséhez. Nem szabad azonban megfeledkezni arról, hogy a problémák átfogó kezelése nélkül lehetetlen sikeres városszervezést, rehabilitációt és fejlesztési tevékenységet véghez vinni. A szegényebb rétegek elköltözésével ugyanis a gondok hosszú távon nem oldódnak meg, csak a tér egyik helyéről áthelyeződnek a másikkra.

Felméréseink és tapasztalataink alapján jól körülhatárolhatók azok a tényezők, amelyek a városfelújítást hátráltatják és problémaként jelentkeznek hazánkban:

- a) a felújítás a probléma súlyához viszonyítva elmarad a szükséges mértékű és gyakran nem is a legrosszabb állapotú területen valósul meg;
- b) hosszas és gyakran nehézkes tervezési-kivitelezési folyamat;
- c) pénzügyi források szűkössége és ennek következtében a programok gyakori elhúzódnása és felaprózódása;
- d) legproblematisabb és legköltségesebb lépés a rehabilitálandó terület kiürítése és a lakosság elköltöztetése;

e) tulajdonviszonyok rendezetlensége, illetve szétaprózottsága (pl. vegyes tulajdonú lakóházak).

A városrészek épített környezete a városrehabilitáció (városregeneráció) által folyamatosan átalakul és jelentős változásokon megy keresztül: egyre esztétikusabbá, lakhatóbbá és élhetőbbé válik. Egyúttal az ott élők életminősége is javul és a társadalmi-gazdasági környezetben is pozitív irányú változások következnek be. A döntéshozók felismerték a városfelújítási folyamatok jelentőségét és remélhetleg a közeljövőben további lépéseket tesznek a lakónegyedek helyzetének javítására, hiszen a városrehabilitáció eddigi eredményei kétségtelenül pozitív visszhangra találtak a szakemberek és a lakosság körében. Mivel a folyamatba korábban bekapcsolódó önkormányzatok a többiekkel szemben egyértelmű lépéseket tettek és a felújítási tevékenységnek számtalan pozitív hozadéka van, azokban a lakónegyedekben, ahol a rehabilitáció amúgy is elkerülhetetlen, érdemes mielőbb megtenni a szükséges lépéseket a lakókörnyezet megújítása érdekében.

5. A városrehabilitáció lakáshelyzetre, lakásmobilitásra és társadalmi mozgásfolyamatokra gyakorolt hatásaival kapcsolatos eredmények

A rehabilitáció pozitív változást eredményez a lakónépesség lakáshelyzetében. Ez alapvetően három szinten valósulhat meg: a) az elzártság lakásához viszonyítva nagyobb alapterületű lakásba kerül a beköltöző, így lakáshelyzete mennyiségi értelemben javul; b) lakáshelyzetében minőségi változás következik be a komfortfokozat emelkedésének köszönhetően; c) első sorban nem mennyiségi és minőségi változás következik be lakásvizonyaiban, hanem kedvezőbb lakáspiaci helyzet, magasabb státuszú területen található lakásba költözik be a lakó. Természetesen minél több teljesül a fenti feltételek közül, annál kedvezőbb helyzetbe kerül a vizsgált társadalmi csoport.

A rehabilitáció pozitív hatást gyakorol a lakásmobilitásra. Ez egyértelműen kimutatható a költözések számán és a lakónépesség fluktuációján keresztül. Felméréseink szerint a lakásmobilitás már az 1980-as években kezdett lassan emelkedni. A rendszerváltozás után ez a folyamat felgyorsult, és különösen a kilencvenes évtized végén vált szembetűnővé. A költözési folyamatok felgyorsulását a társadalmi és gazdasági folyamatok (pl. erős polarizáció a társadalomban), valamint a beinduló felújítási tevékenység is erősítették. A rehabilitáció emellett pozitív lakásmobilitást eredményezhet a különböző lakókörnyezeti típusok között is.

Sajnos a pozitív lakáspiaci változások ellenére sok rossz hagyatéka van a korábban rosszul működő lakáspiacnak. A lakásvásárlásban például még mindig meghatározó szerepet játszik *a hitel felvétele*. Mutatja ezt az elmúlt években a lakónépesség nagyarányú állami támogatású, majd devizaalapú hitelfelvétele és erős eladósodása ezen a téren, ami lassan már a hazai gazdaság teljesítőképességét és eredményességét fenyegeti. További negatívum, hogy a fiatal családok gyakran még ma is képtelenek szülői támogatás nélkül belépni a lakáspiacra. Többek között erre is visszavehető, hogy a lakáspiaci igények gyakran nem a tényleges szükségleteket és elvárásokat tükrözik vissza és a kereslet, illetve – például a kislakások kérdéskörére gondolva – a kínálat sok esetben csak kényszerűségből találkoznak. A fenti probléma jelentősége még jobban kidomborodik annak ismeretében, hogy eredményeink szerint a rendszerváltozás óta a fiatalok – a korai függetlenségre és önálló életre való törekvésnek köszönhetően – fiatalabb életkorban jutnak első lakásukhoz és korábban hagyják el a szülői lakást, mint egy évtizeddel ezelőtt.

Felméréseink bebizonyították, hogy egy terület rehabilitációja után, a lakáspiaci és társadalmi felértékelődési folyamat során, sokan beruházási (vagy értékmegőrzési) céllal kezdeményeznek ingatlanvásárlást a területen. Ennek több célja is lehet: egyrészt a

felértékelési folyamat pozitív hatásait kihasználva később jelentős „spekulációs” nyereséggel áruba bocsátják ingatlanukat (az átmeneti idő szakban bérlakásként üzemeltetik), másrészt tartós bérleményként kiegészítő jövedelemhez juthatnak, és mintegy biztonsági tartalékként tekintenek a lakásra. Egy másik jelentős csoportot képviselnek azok, akik fiatal gyermekeik tanulását, vagy családalapítását támogatják a rehabilitációs területen vásárolt lakással. Legkedvezőbb a terület fejlődése szempontjából a családalapítási szándékkal beköltözők csoportja, hiszen esetükben számolhatunk azzal, hogy hosszú távon tervezik jelenlétüket a területen, ami nagyobb lehetőséget teremt a helyi társadalom, valamint a lakónegyedhez való kötődés megerősödéséhez. Ezt a folyamatot támogathatja a jelenleg még magántulajdonú bérlakásban élő, biztosabb anyagi háttérrel rendelkező fiatalok tulajdonossá válása is. Mindez különösen fontos lehet annak ismeretében, hogy – elsősorban a fővárosi területek esetében – jelentős a vidékről felkerült, nem helyi születésű lakosok aránya.

A városregeneráció kiegyensúlyozó hatással bír a lakáspiacon, azaz olyan átrendezőési folyamatokat indít el a társadalmon belül, amelynek köszönhetően egyre többen jutnak anyagi lehetőségekhez megfelelő lakásba. A rehabilitációs területen azonban általában jelen vannak azok a rétegek is (legtöbbször a terület eredeti, felújítás előtti lakónépességéhez tartoznak), akiknek lakásviszonyai meghaladják anyagi lehetőségeiket. Ezen alacsony jövedelemértékkel és magas tulajdonértékkel rendelkező instabil rétegek jelenléte a rehabilitációs területen pozitív és negatív folyamatokat egyaránt elindíthat (lefelé vagy felfelé filtrálódás). Társadalmi szempontból ugyancsak bizonytalansági tényezőként értékelhetők azon magasabb státuszú rétegek, akik csak ideiglenesen költöznek a rehabilitációs területre, és további mozgásuk nehezen kiszámítható. Ők egyrészt húzóerőként szolgálhatnak a terület további fejlődésében, ugyanakkor – lévén „gyorsreagálósú”, mobilisabb rétegekről van szó – elköltözésük leértékelési folyamatokat is eredményezhet.

Eredményeinkből arra következtethetünk, hogy napjainkban **a felújítás társadalmi értelemben dzsentrifikációs folyamatokat eredményez** a rehabilitációs területen. Erre utal, hogy a társadalmi összetétel lassú átstrukturálódásának lehetünk tanúi a felújított városrészekben: A regeneráció utáni beköltözéssel nő a magasabb státuszú rétegek aránya, bár ez makroszinten ritkán jár együtt a lakónépesség látványos és gyors homogenizációjával. Fenti megállapításunkat támasztja alá az is, hogy felméréseink szerint a rehabilitációs területeken többségben vannak az anyagai helyzetük javulásáról beszámoló, illetve bizonyos fokú korreláció fedezhető fel a társadalmi helyzetük javulásáról nyilatkozók aránya és az adott városrész státusza között. Emellett a felmérés által érintett lakóépületekben és lakásokban kivétel nélkül magasabb a megkérdezettek iskolai végzettsége, mint a rehabilitációs területeken általában, ami ugyancsak a meginduló dzsentrifikációs folyamatra utal. A dzsentrifikációs folyamatok által társadalmi értelemben tehát felértékelődnek a rehabilitációs területek. Ugyanakkor nem feledkezhetünk meg arról, hogy ezek a folyamatok a városok más területein szociális problémákat szülhetnek. Ezért is kerülendő az olyan beavatkozások alkalmazása, amelyek radikális társadalmi átrendeződéshez vezetnek egy területen és alapvetően felborítják a korábbi struktúrákat. Stratégiai szempontból rendkívül fontos lenne a folyamatok komplex szemlélete és átfogó kezelése. Kimutatásaink szerint a rehabilitáció demográfiai szempontból pozitív hatást gyakorol a felújítási területre. Az újonnan épült és felújított környezetben ugyanis általában fiatalabb, magasabb iskolai végzettségű népesség él, aki – különösen az olyan területeken, ahol a rehabilitáció korábban indult be, vagy gyorsabban haladt el rajta – egyértelműen a rehabilitáció nyertesének tekinti magát.

A lakásokkal és lakókörnyezettel kapcsolatos elvárások és igények a rendszerváltozás után egyértelműen növekedtek, és különösen a lakókörnyezet jelentősége értékeldőtt fel az emberek tudatában. A rossz lakókörnyezet, az elhanyagolt lakóépületek, valamint a lakások állapota és mérete – elsősorban a fővárosban – jelentős elköltözést eredményező faktorok. A

lakásstruktúra és lakásállomány igényeknek megfelelő átalakítása kulcsszerepet játszhat a lakónépesség megtartásában és a rehabilitációs területekről történő – egyébként magas – elköltözési szándék csökkentésében. Itt különösen a közlekedési helyzet javítására, a zöldterületek kialakítására, valamint a nyugalom biztosítása mellett a sportolási és szabadidő szolgáltatások javítására kell gondolni. Ebből a szempontból már kis építészeti és lakókörnyezeti beavatkozások is multiplikatív hatásúak lehetnek a lakók komfortérzetére és életminőségére. A városrehabilitáció során tehát nem feltétlenül kell megaprojektekben gondolkodni, hiszen a lépésről lépésre történő elrehabilitálás is eredményes lehet.

Az **elköltözési szándék** általában nagyon jól kifejezi a lakónépesség elégedettségét lakókörnyezetével. Mivel ez a lakásmobilitásra és a társadalmi mozgásfolyamatokra alapvető hatással van, részletesebben ki szeretnénk térni az elköltözési szándékkal kapcsolatos eredményeinkre.

Az elköltözés (mobilitás) leggyakoribb okai között a nemzetközi felmérések tapasztalatai szerint **a lakás (kis) mérete, a lakhatási költségek, a lakás és lakókörnyezet állapota és biztonsága**, valamint **a családi problémák** szerepelnek. Az elköltözési szándék a kor elrehabilitáltaival fordítottan arányos – azaz csökken, az iskolai végzettség és a háztartások jövedelmének emelkedésével pedig egyenesen arányos – azaz nő, illetve az idősebb, szociálisan és pénzügyileg stabilabb és elégedettebb háztartások elköltözési hajlandósága lényegesen alacsonyabb. A jobb helyzetben lévő társadalmi rétegek könnyebben mozdulnak, hiszen anyagi lehetőségeiknél fogva könnyebben dönthetnek arról, hogy mely lakónegyedet választják elköltözésük célpontjává.

El fordul, hogy a legelső rétegek is gyakran változtathatják lakóhelyüket. Esetükben viszont ez gyakran kényszer okokból történik, általában „lefelé” történő mobilitásról van szó, és ennek feltételezhetően az elégedetlenség az egyik legfontosabb mozgatórugója. Ugyanakkor a hazai viszonyokat is figyelembe véve a negatív mobilitás (azaz helyben maradás) is jelentős szerepet játszik, hiszen sokan anyagi források, egészségi okok, vagy a diszkrimináció miatt képtelenek lakóhelyet változtatni.

Az elköltözni szándékozók arányát megvizsgálva megállapíthatjuk, hogy a mintaterületeken **minden harmadik ember elvágódik jelenlegi lakóhelyéről**, ami magas értéknek számít. A távozni szándékozók az elköltözés okául leggyakrabban **a túl kicsi lakást, a lakókörnyezettel való elégedetlenséget és a saját tulajdonú lakás megszerzését** jelölik meg. Eredményünk arra a tradicionális lakáspiaci jelenségre mutat rá, hogy a saját tulajdonú ingatlan megszerzése és birtoklása továbbra is erős motiváló tényező a lakáspiacon. Ez természetesen fékezi a megfelelő lakásmobilitás kialakulását. A tervezett elköltözés célterületére adott válaszok alapján levonhatjuk azt a következtetést, hogy **a megkérdezettek többsége nem tervezi elhagyni városát** és alapvetően a közigazgatási határon belül mozogna.

Az elköltözési szándék csökkentése érdekében Magyarországon három szinten lehet és érdemes beavatkozni: **lakáspiaci** (saját tulajdonú, jó felszereltségű lakások), **lakókörnyezeti** (rendezett, zöldterületekben gazdag, tiszta és nyugodt környék) és **szociális-kohéziós oldalról** (a helyi lakosság elköltözési szándéka identitásnövelő, a helyi közösség építését célzó, lokalpatriotizmust erősítő programokkal alapvetően csökkenthető).

Fontos kérdés a rehabilitáció során **a felújítandó városrész eredeti struktúrájának megőrzése**, valamint a bontások és új építésű lakások arányának meghatározása. Ideális esetben a döntéshozók és kivitelezők kinyilvánítják az eredeti építési struktúra megőrzésének fontosságát, azonban a gyakorlatban ez sokszor mégsem valósul meg. Az új építésnek kétségtelenül vannak előnyei (lakásállomány összetétele és színvonala javul, lakókörnyezet modernizálódik stb.), viszont a hátrányokat is mérlegelni kell a bontás-építés során (pl. éppen a fent említett eredeti, sokszor értékes építési struktúra átalakulása, vagy eltűnése). Az új lakások felépítése kétségtelenül motiváló tényezőként hathat a mobilitásra és a beköltözésekre. Felméréseink szerint különösen a fővárosi mintaterületek esetében volt ez a

helyzet, ahol a belvároshoz közel fekvő, megújuló városnegyed új lakásai erős vonzást gyakoroltak a népességre. Úgy tűnik, aki a beköltözés mellett dönt, számíthat elégedettsége növekedésére, ugyanis felméréseink szerint a mintaterületre történő beköltözéssel a lakással való elégedettség nő. (Ez nem véletlen, hiszen ideális esetben az ember általában azért vált lakást, hogy jobb körülmények közé kerüljön, s elégedettsége növekedjen.) Az új lakások felépítése a rehabilitációs területen – kapcsolódva korábban ismertetett eredményeinkhez – olyan szempontból is figyelmet érdemel, hogy egyrészt az új lakások számával erős korrelál az azon lakosok száma, akik véleményük szerint anyagi háttérüknek megfelelő lakásban élnek, másrészt a lakások színvonala és a lakással és lakókönyezettel kapcsolatos igény növekedéséről nyilatkozók aránya között erős összefüggést tapasztaltunk. Emellett arra is fel szeretnénk hívni a figyelmet, hogy *az új lakások magasabb aránya pozitív irányba mozdítja el a lakásmobilitást*. A fentiek figyelembe vételével a rehabilitáció során a döntéshozóknak meg kell találniuk az adott felújítási területen az ideális egyensúlyt az új építés és a felújítás (rekonstrukció) között.

6. A bérlakásprogramok, mint a városrehabilitáció lehetséges elemei

A magyar lakáspiac elmúlt évtizedben tapasztalt problémái mellett (állami lakásépítés visszaszorulása, alacsony lakásmobilitás, privatizáció negatív hatásai stb.) *a szociális lakáshelyzet romlását* feltétlenül ki kell emelnünk. További probléma, hogy a lakhatás kiadásai a rendszerváltozás után viharos sebességgel 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, szegényebb családok esetében megközelítheti a 45-50 %-ot is. Nélkülözhetetlen lenne tehát egy modern szociális lakáshálózat fenntartása, ami azonban Magyarországon jelenleg még hiányzik.

A negatív tendenciák megállítására a 90-es évek második felében több fő városi és vidéki önkormányzat hozzálátott bérlakásprogramja kidolgozásához. E programok jelentőseget kormányzati szinten is felismerték, s 2000-ben állami szintű programot dolgoztak ki és indítottak el a szociális lakáshelyzet javítására. E program keretében az önkormányzatok állami támogatásért pályázhatnak szociális bérlakások építéséhez, felújításához vagy új lakások vásárlásához a szabad lakáspiacon. Jelenleg még csak kevés eredményről lehet beszámolni, a programok jelentős része ugyanis tervezési vagy pályázati szakaszban van.

A közeljövőben – köszönhetően többek között a pozitív kormányzati lépéseknek is – *a bérlakásépítések felgyorsulása várható*. A bérlakásszektor megerősítésében ugyanakkor fontos szerepet játszhatnak a lakásfelújítások is. Ebben a tekintetben viszont ahhoz az alapproblémához jutunk vissza, hogy az önkormányzati lakások állapota és minősége általában rossz, s ezek felújításának jelentős költségvonzata van. Mivel a rossz állapotú bérlakások fenntartása is veszteséges, az önkormányzatok nem ritkán azt a megoldást választják, hogy a lakásokat a lakáspiacon értékesíthető állapotba hozzák és eladják, s inkább új lakások építésére fordítják az így befolyt összegeket. Új szociális lakások építésénél a fenntarthatóságot, az élhetőséget és a minimális költségvetést kell szem előtt tartani.

Az önkormányzati bérlakásszektoron belül meg kell különböztetnünk *szociális és költség alapú bérlakásokat*. Előbbi a hátrányos helyzetű rétegek lakhatását hivatott biztosítani, s a lakásmobilitáson keresztül nagy szerepe lehet a szociális szektorba „beszorult” rétegek kimosztásában, valamint felfelé mozdításában a szektoron belül, illetve a lelegelettebb és legrászorulóbb csoportok szociális hálóba történő bevonásában. Utóbbi jó elre lépési lehetőséget biztosít azok számára, akiknek anyagi lehetőségei valamivel jobb lakhatási körülményeket tesznek lehetővé a szociális szektoron belül, de tulajdonosként még nem képesek belépni a lakáspiacra. Problémaként jelentkezik, hogy az önkormányzatok túlnyomó többsége elsősorban – a bérlakásállomány finanszírozási veszteségeinek csökkentésére –

költségalapú bérlakásokat épít, ami viszont negatívan hat a legalsó rétegek lakáskörülményeire és mobilitására. További probléma hazánkban, hogy jelenleg még nem megoldott és m köd képes a t keer s vállalkozói szféra bevonása a csak hosszú távon megterül bérlakásépítésbe.

A bérlakásszektoron belül egy egészségesnek mondható lakásmobilitási mutató eléréséhez elég néhány tíz (30-50) önkormányzati lakást építeni, a felépített lakások ugyanis – köszönhetően a létrejövő költözési láncnak, amelyben ideális esetben felfelé mozdulnak el a lakók – szakértői becslések szerint háromszoros lakásmobilitási hatást indukálnak a szektoron belül.

Több helyen is fordul hazánkban, hogy a városrehabilitációs tevékenységet és az önkormányzati bérlakásépítési programot együttesen alkalmazzák a felújítás során. Tapasztalataink szerint *a szociális bérlakásprogramok sikeresen kapcsolhatók össze a városrehabilitációval* (példaként említhető Újpest és Kőbánya esete), hatásuk így multiplikatívan jelentkezhet. Ez abból a szempontból mindenképpen elnyes, hogy a két folyamat kölcsönösen támogathatja és kiegészítheti egymást, illetve egyidejűleg több probléma is sikeresen kezelhető. A beruházás ugyanis nemcsak hozzájárul a városrész megújulásához, hanem a szociális lakáshelyzet javításán keresztül a lakáspiacon gyengébb érdekérvényesítő képességű rétegek helyzetén is javíthat, egészséges lakásmobilitást indukálva a lakónegyedben.

(A kutatás részletes eredményeiről a mellékelt publikáció tájékoztat.)

V. RÉSZVÉTEL NEMZETKÖZI EGYÜTTMŰKÖDÉSBEN

A városfelújítási folyamatok szélesebb körű társadalmi hatásainak feltárására indult az EU 5. Keretprogramja által támogatott Neighbourhood Housing Models (NEHOM 2001-2004) projekt. A program 8 európai ország 11 városában végzett vizsgálatok eredményein keresztül foglalja össze a városfelújítási tevékenység legfontosabb gyakorlati tapasztalatait. A NEHOM kutatási projekt célja lényegében olyan innovatív és hatékony helyi városrehabilitációs kezdeményezések feltárása volt, amelyek segítségével a hanyatló városnegyedekben élő lakosság életkörülményei javíthatók. A posztdoktori kutatás releváns eredményeit átvette a NEHOM program, illetve az OTKA kutatási témában is hasznosultak a nemzetközi kutatás eredményei és tapasztalatai.

VI. PUBLIKÁCIÓK, RÉSZVÉTEL HAZAI ÉS NEMZETKÖZI KONFERENCIÁKON

1. Publikációk

Könyv

EGEDY T. (szerk) 2005 Városrehabilitáció és társadalom – MTA FKI, Budapest, 305 p.

Könyvfejezetek

EGEDY T. 2004 Germany (critical summaries) – In: New Ideas for Neighbourhoods in Europe – Handbook, [ed. by Arild Holt-Jensen et al.]. – Bergen– Tallinn, TUT Press, Bergen, pp. 60-87.

EGEDY T. 2004 Hungary (critical summaries) – In: New Ideas for Neighbourhoods in Europe – Handbook, [ed. by Arild Holt-Jensen et al.]. – Bergen – Tallinn, TUT Press, pp. 88-113.

Folyóiratokban megjelent publikációk

- EGEDY T. – Kovács Z. – Székely Gáborné – Szemz H. 2002 Városrehabilitációs programok eredményei és tapasztalatai Budapesten – A NEHOM-projekt aktuális eredményei - Falu, Város, Régió, 8., pp. 3-10.
- EGEDY T. – Kovács Z. 2003 A városrehabilitáció néhány elméleti kérdése – Falu, Város, Régió, 4., pp. 10-16.
- EGEDY T. 2003 Aktuelle sozialstrukturelle Veränderungen in den ungarischen Großwohnsiedlungen – Geografick asopis, Geographical Journal of the Geographical Institute of the Slovakian Academy of Sciences, 55., 3., pp. 209-222.
- EGEDY T. 2003 A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban – elméleti és gyakorlati kérdések - Földrajzi Értesít , LII., 1-2., pp. 107-121.
- EGEDY T. 2005 Kiskedvencb l mostohagyerek? – A lakótelepek helyzete – Beszél , X., 3-4., pp. 77-88.

Konferencia-kiadványokban, egyéb kiadványokban megjelent publikációk

- EGEDY T. 2003 Rehabilitáció Budapesten – In: Sokszín városrehabilitáció – Rév8 Rt., Ingatlan és Befektetés, Budapest, pp. 8-10.
- EGEDY T. 2004 K bánya (critical summary) – In: Holt-Jensen A. – Henu E. – Kahrik A.– Liias R. (eds): New Ideas for Neighbourhoods in Europe – Handbook, Bergen – Tallinn, 2004, pp. 104-108.
- EGEDY T. – Kovács Z. 2005 A városrehabilitáció néhány elméleti kérdése – In: Egedy T. (szerk) 2005 Városrehabilitáció és társadalom – MTA FKI, Budapest, pp. 9-20.
- EGEDY T. 2005 A sikeres városrehabilitáció – In: Egedy T. (szerk) 2005 Városrehabilitáció és társadalom – MTA FKI, Budapest, pp. 21-62.
- EGEDY T. 2005 A városrehabilitációs kezdeményezések nemzetközi tapasztalatai kérdése – In: Egedy T. (szerk) 2005 Városrehabilitáció és társadalom – MTA FKI, Budapest, pp. 71-102.
- EGEDY T. 2005 A városrehabilitáció hatásai a lakásmobilitásra és a társadalmi mozgásfolyamatokra – In: Egedy T. (szerk) 2005 Városrehabilitáció és társadalom – MTA FKI, Budapest, pp. 103-158.
- EGEDY T. 2005 F városi rehabilitációs programok és eredmények – In: Egedy T. (szerk) 2005 Városrehabilitáció és társadalom – MTA FKI, Budapest, pp. 175-188.
- EGEDY T. 2005 A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban – In: Egedy T. (szerk) 2005 Városrehabilitáció és társadalom – MTA FKI, Budapest, pp. 229-242.

Népszerű sít cikkek

- EGEDY T. 2002 Gondolatok a városrehabilitációról - Földrajzszertár 2., Földgömb 2002/3., 2 p.
- EGEDY T. 2003 Rehabilitáció vagy regeneráció? – Ingatlan és Befektetés, VI., 19., pp. 24.
- EGEDY T. 2004 Panelrehabilitáció (1) – Ingatlan és Befektetés, VII., 11., pp. 24.
- EGEDY T. 2004 Panelrehabilitáció (2) – Ingatlan és Befektetés, VII., 12., pp. 23.
- EGEDY T. 2004 Panelrehabilitáció (3) – Ingatlan és Befektetés, VII., 13., pp. 24.
- EGEDY T. 2004 Panelrehabilitáció (4) – Ingatlan és Befektetés, VII., 14-15., pp. 36.
- EGEDY T. 2004 A városrészek gazdasági, fizikai-környezeti és társadalmi regenerációja - Építési Piac, 38., 8. (2004. október), pp. 32-34.
- EGEDY T. 2004 F városi rehabilitációs programok és tapasztalatok - Építési Piac, 38., 9-10. (2004. november-december), pp. 47-50.

2. Hazai és nemzetközi konferenciákon tartott szakmai előadások

- Csepel-Városközpont Rehabilitációs Stratégiai Terve - Budapest, 2002. szeptember 6. -Szervez : XXI. Kerületi Önkormányzat, MaHill Mérnökiroda - Előadás címe: Csepel-Városközpont paneles lakókörnyezetének helyzete és értékelése
- From State to Market - Torino, 2002. október 11-12. - Szervez : University of Turin - Előadás címe: New forms of social housing provision in European cities – lessons learnt from NEHOM project, a Hungarian perspective
- A mai magyar társadalom és a szociális integráció (A magyar szociológiai társaság éves konferenciája és közgyűlése) - Szeged, 2002. december 12–13. - Szervez : Magyar Szociológiai Társaság, SZTE Szociológia Tanszék - Előadás címe: A hátrányos helyzetű lakónegyedek rehabilitációjának társadalmi hatásai
- Making Cities Work – Comparing Between „Transitional” and „Developed” Urban and Housing Models - Tirana, 2003. május 26-28. - Szervez : ENHR – European Network of Housing Research - Előadás címe: Experiences of urban regeneration and local housing programmes in Budapest
- IAEC Közép-Európai Regionális Konferenciája - Budapest, 2003. október 17-19. - Szervez : Oktató Városok Szövetségének Közép-Európai Hálózata - Előadás címe: Városrehabilitációs programok eredményei és tapasztalatai Budapesten
- Housing: Growth and Regeneration - Cambridge, 2004. július 2-6. - Szervez : ENHR – European Network of Housing Research, University of Cambridge and the Cambridge Centre for Housing and Planning Research - Előadás címe: Effects of urban regeneration and social housing programmes on residential and spatial mobility in Hungary
- Magyar Földrajzi Konferencia 2004 - Szeged, 2004. szeptember 2-4. - Szervez : Szegedi Tudományegyetem Természeti Földrajzi és Geoinformatikai Tanszéke - Előadás címe: A városrehabilitáció és a bérlakás programok hatása a lakásmobilitásra és a társadalmi mozgásfolyamatokra
- Central and Eastern Europe: Changing Spatial Patterns of Human Activity - Warsaw Regional Forum 2004 - Warszawa, 2004. október 5-10. - Szervez : Institute of Geological Sciences – Polish Academy of Sciences - Előadás címe: Effects of urban regeneration and social housing programmes on residential and spatial mobility in Hungary
- Szociális városrehabilitáció - A fővárosi közgyűlés városrehabilitációs kollokviuma - Budapest, 2005. február 17-18. - Szervez : Budapest Főváros Önkormányzata, Főpolgármesteri Hivatal - Előadás címe: Neighbourhood Housing Models (Kovács Zoltánnal közösen)
- The Dream of a Greater Europe – XIX. AESOP Congress - Wien, 2005. július 13-17. - Szervez : Association of European Schools of Planning - Előadás címe: Current Trends and Social Aspects of Urban Regeneration in Hungary

3. A kutatási tevékenység tudományos hatásai

Hivatkozások

- EGEDY T. – Kovács Z. 2003 A városrehabilitáció néhány elméleti kérdése – Falu, Város, Régió, 4., pp. 10-16.
 - > Földi Zs. 2004 A Coleman-modell alkalmazása a lakókörnyezeti kutatásokban – Tér és Társadalom, 18., 1., pp. 43-58.
 - > Jankó F. 2005 Történelmi városnegyedek sorsa – Tapasztalatok és tanulságok Sopronban - In: Egedy T. (szerk) 2005 Városrehabilitáció és társadalom – MTA FKI, Budapest, pp. 289-305.
- EGEDY T. – Kovács Z. – Székely Gáborné – Szemz H. 2002 Városrehabilitációs programok eredményei és tapasztalatai Budapesten – A NEHOM-projekt aktuális eredményei - Falu, Város, Régió, 8., pp. 3-10.
 - > Földi Zs. 2004 A Coleman-modell alkalmazása a lakókörnyezeti kutatásokban – Tér és Társadalom, 18., 1., pp. 43-58.

- > Kovács Z. 2005 A városrehabilitáció eredményei és korlátai Budapesten – – In: Egedy T. (szerk) 2005 Városrehabilitáció és társadalom – MTA FKI, Budapest, pp. 159-174.
- EGEDY T. 2003 A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban – elméleti és gyakorlati kérdések - Földrajzi Értesít , LII., 1-2., pp. 107-121.
- >Mikle K. 2005 A városrehabilitáció és a zöldterületek viszonya Budapesten – In: Egedy T. (szerk) 2005 Városrehabilitáció és társadalom – MTA FKI, Budapest, pp. 189-200.

Interjúk, szakért i felkérések

- 2003. márciusában a DunaTV megkeresésére szakmai riportot adtam a városrehabilitációval kapcsolatos kutatási eredményeimről, mely a „Tudomány kincsestára” c. sorozatban 2003. májusában került bemutatásra.
- A DunaTV „Világunk” című műsorának november 8-i adásában a paneles telepek rehabilitációjával kapcsolatos témában voltam szakértő.
- A Lakás.hu folyóirat novemberi számában interjút adtam városrehabilitáció témakörben.

Budapest, 2005. november 24.

Dr. Egedy Tamás