



A lakáspiac átalakulása Budapesten és Lipcsében

KOVÁCS ZOLTÁN¹–REINHARD WIESSNER²

A lakáspiac általános helyzete és fejlődésének alapvonásai

A rendszerváltozást követő években nemcsak a gazdaság és a munkaerőpiac összeomlása, hanem a lakáspiac teljes átalakulása is gyökeresen megváltoztatta a két város lakosságának életviszonyait. Megszűnt a lakáspiac állami befolyásoltsága, megváltoztak a tulajdonviszonyok, számos városrész társadalmi összetétele átalakult, s a szegregáció új formái jelentek meg. Budapest és Lipcse közös sajátossága az, hogy a rendszerváltozáskor mindkét város nagy kiterjedésű, a 19. és a 20. század fordulóján kiépült, a szocialista időszakban létrejövő nagy lakótelepekkel szemben meglehetősen elhanyagolt állapotban lévő lakónegyedekkel rendelkezik. Mindkét városban megtalálhatók továbbá olyan városszerkezeti egységek, mint például az ipari zóna és a lakótelep-öv, azonban jelentős különbségeket is megfigyelhetünk: Lipcse a városrehabilitáció terén jóval Budapest előtt jár, illetve a német nagyvárosban továbbra is a bérlakások dominálnak a saját tulajdonú lakásokkal szemben.

Ahogy említettük, Budapesten és Lipcsében is nagyon jelentős a második világháború előtt épült lakások aránya (Budapesten 40%, Lipcsében 53%). A régi épületállománnyal jellemezhető területek a magyar fővárosban egyértelműen a belső kerületekben találhatók, míg Lipcsében a városközponton kívül a város déli felén találunk zömmel 1945 előtt épült lakásokat. A szocialista éra alatt épült a magyar főváros jelenlegi lakásállományának 54%-a, míg Lipcsében ez az arány 32%. A rendszerváltozás után épült lakások hányada Lipcsében, elsősorban az 1990-es évek végén becsatolt községekben lezajlott nagy lakásépítési boom következtében meglehetősen magas (15%), míg Budapesten csak 5% körüli. A lakásméret tekintetében nagy eltérés nincs, mindkét településre a 2–3 szobás lakások túlsúlya jellemző.

A második világháború után, a kommunista hatalomátvételt követően Budapesten a lakások négyötödét államosították, teljesen megszűnt a magánbérlakási rendszer, ugyanakkor Kelet-Németországban a bérlakások egy része fennmaradt. Az állam által megállapított lakbérek mindkét városban alacsonyak voltak, nem fedezték a karbantartás költségeit, így a lakóépületek állaga leromlott. Lipcsében emellett 1990 előtt a folyamatos elköltözés miatt a régi bérházas negyedekben 20–25 000 lakás állt üresen, amelyek lebontását tervezték.

¹ MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, H-1112 Budapest, Budaörsi út 45.

² Lipcsei Egyetem, Földrajzi Intézet, D-04103 Leipzig, Johannisallee 19a.





A szocialista érában jelenős lakótelep-építkezések zajlottak mindkét városban, de az egyéni családi házak építését csak Budapesten támogatta az állam.

A szocialista egyenlősítő politika ellenére – elsősorban Budapesten – bizonyos szegregációs folyamatok kimutathatók voltak. Az elavult épület-állományú belső laköv társadalmi összetétele egyre kedvezőtlenebbé vált, míg a budai kerületek imázsa a többi városrésznél továbbra is pozitívabb maradt. Lipcsében a társadalom térbeli polarizációja nem volt ennyire jelentős.

A lakásállomány és a lakáspiac átalakulása a rendszerváltozás után

1990 után a két város lakáspiacának fejlődése sok tekintetben különbözött egymástól. Alapvető eltérés mutatkozott a *privatizációs stratégiában*, a tulajdonviszonyok átalakítása terén. Magyarországon, így Budapesten is a régi belvárosi, illetve a lakótelepi állami lakásállomány erőltetett ütemű magánosítása zajlott (HEGEDÜS, J.–TOSICS, I. 1994; KOVÁCS, Z.–WIESSNER, R. 1995). Az állami lakások több mint négyötöde gyakran a piaci ár 10–15%-ért került magántulajdonba. Kelet-Németországban a magyar gyakorlattal szemben az az elképzelés vált uralkodóvá, hogy az államosított épületeket azoknak kell visszaadni, akiktől elvették. A szocializmus és a náci uralom alatti kisajátításokat visszamenőleges hatállyal akarták érvényteleníteni. A re-privatizáció alól mentesültek a kisajátított telkeken épített bérházak és nagy lakótelepek. Az állami lakásállományt az önkormányzatnak, illetve a lakóközösségeknek engedték át, a korábban létrejött lakásszövetkezetek pedig fennmaradhattak. Eleinte az állami és szövetkezeti (elsősorban lakótelepi) lakásállomány bérlőknek történő eladását is tervbe vették, de ez a privatizációs elképzelés a budapestinél kedvezőtlenebb feltételek miatt (pl. magas vételár) csakhamar zátonyra futott.

A lakáspiac átalakulása terén a két város között további jelentős eltérés volt az, hogy az egykori NDK-ban az *új lakások építését* (elsősorban a beruházóknak juttatott adókedvezménnyel), valamint az épület-felújítást jelentős összegekkel támogatták. Budapest esetében a lakásépítés ilyen mértékű állami-önkormányzati dotációjára nem került sor, bár például a 2000-ben bevezetett, lakásépítésre is felhasználható, kedvezményes kamatú hitel hatására valamivel több új lakás épült, ami nagyjából a hitelfelvétel megszigorításáig tartott.

Az előregedett épületállománnyal rendelkező negyedek, valamint a lakótelepek *rehabilitációjára* Kelet-Németországban számos programot dolgoztak ki és hajtottak végre. A lakótelepek műszaki-fizikai és társadalmi leromlását megakadályozandó, sokféle felújítási és infrastruktúra-fejlesztési beruházást vittek véghez (épületfelújítás, új bevásárló- és szabadidőközpontok építése, zöldterületek fejlesztése), amelyek különösen az 1990-es évek végétől értek el látványos eredményeket. A belvárosi lakónegyedek megújításában a magánberuházások is fontos szerepet játszottak. Ezek eredményeként Lipcse





lakásállományának kétharmada teljesen megújult. Budapest esetében hasonló kedvező folyamatokról nem beszélhetünk, ennek oka részben az állami és önkormányzati tőke hiányában, valamint a szétaprózódott tulajdonosi struktúrában keresendő. A magyar fővárosban a rehabilitációs célú magánberuházások legfőbb akadályát a magántulajdonú lakások elképesztően magas aránya képezi, ezért a városrehabilitáció eddig csupán „szigetszerűen” jelentkezett. Az 1990-es évek végén történtek lépések egy fővárosi szintű rehabilitáció megkezdésére (Budapest Városrehabilitációs Programja, 1997), de ennek kézzelfogható eredményei még meglehetősen szerények.

A lakás piac különböző szegmenseinek terén is kimutatható a különbség a két város között. Mint arról már szóltunk, az állami támogatás következtében Lipcse környékén az 1990-es évek közepén megnőtt a lakásépítések száma. Az agglomerációra vonatkozó eltérő elképzelések, tervek következtében azonban az újonnan létrejövő településrészek funkcionális és infrastrukturális értelemben nem kapcsolódtak megfelelően Lipcséhez. Hatalmas problémát okozott a népesség belvárosi kerületekből történő gyors kivándorlása. Ráadásul a szuburbanizáció egy amúgy is erősen fogyatkozó népességű nagyváros környékén ment végbe (természetes fogyás, nyugatra vándorlás), ezért az 1990-es évek végén az építési adókedvezményeket eltörölték, részben azért, hogy a kitelepülésnek gátat szabjanak. Budapest esetében nem játszódtott le a lakásépítés terén hasonló robbanás, hiszen aki nagyon akart, 1990 előtt is építhetett magának családi házat. Ugyanakkor megfigyelhető a döntően külföldi tőke segítségével létrehozott lakóparkok kiépülése, aminek a csúcspontja az 1990-es évek végére esett. Napjainkra csaknem száz, átlagosan 130–140 lakásos lakópark épült a fővárosban és az agglomerációban. Főleg az 1990-es évek elején gyorsult fel a szuburbanizáció, amely – Lipcséhez hasonlóan – teljesen koordinálatlanul, „spontán” módon ment végbe.

A nagy lipcsei lakótelepekről elmondható, hogy mindenfajta felújítás, funkcionális kiegészítés dacára a vonzerejük növelése, társadalmi struktúrájuk stabilizálása sikertelen kísérlet maradt. A német város lakótelepeiről a jobb módú családok továbbra is elvándorolnak, míg helyükre szociálisan hátrányosabb helyzetű lakók érkeznek (pl. a legnagyobb lakótelepen, Grünauban a legnagyobb a munkanélküliségi ráta és messze a városi átlag alatt marad a háztartások jövedelme is) (SCHMIDT, H.–WIESSNER, R. 2002; KAHL, A. 1997, 2003). A lakótelepeken gyorsan növekszik az üresen álló lakások száma. A szövetségi kormány 2001-ben alkotta meg a keletnémet városokra vonatkozó támogatási programot, amelynek keretében sor kerül a lakóépületek bontására ott, ahol sok lakás áll üresen. A megmaradó lakásokat ugyanakkor vonzóbbá teszik a tehetősebb rétegek számára. Magyarországon a nagy lakótelepek esetében napjainkig alig történt említésre méltó változás, az épületek műszaki-fizikai állapota a felújítások elmaradása miatt folyamatosan romlik. A népesség mobilitása (részben a sok magántulajdonú lakás miatt) kisebb, mint Lipcsében. A főváros esetében is megfigyelhető





egyfajta polarizáció a lakótelepek között, főleg a régebbi építésű negyedek tartoznak a jobb társadalmi összetételű telepek közé.

A városrehabilitáció Lipcsében – elsősorban az 1990-es évek végétől – a *belvárosi, korábban elhanyagolt lakónegyedek* esetében is jelentős eredményeket ért el. Ennek következtében folyamatosan növekszik a kiváló fekvésű, felújított ingatlanok iránti kereslet. Az üresen álló lakások, épületek száma csökken, s megindult a népesség növekedése is. Ezt a növekedést azonban nem nevezhetjük egyértelműen dzsentifikációnak: a belvárosi kerületekben elsősorban az átlagosnál csak kissé magasabb jövedelmű, fiatalos korösszetételű (gyakran kisgyermekes) háztartások aránya növekszik, emellett az alacsony bérleti díjak miatt számos diák is bérel itt lakást.

Budapesten jóval kevesebb példát találunk a lipcseihez hasonló méretű, átfogó műszaki-fizikai, építészeti és társadalmi városrehabilitációra. A Monarchia idején épült lakóövekben néhol a gettósodás nyomai jelentkeznek. Kiemelendő a belvárosi városrehabilitációs projektek közül a IX. kerület (Ferencváros), ahol az úgynevezett public-private-partnership (önkormányzat: 51%, magyar-francia beruházó csoport: 49%) keretében megvalósult rehabilitáció nagy változásokat okozott. Középső-Ferencvárosban több mint száz, rossz állapotban levő épületet, s velük együtt 700 lakást bontottak el, helyettük ezernél több új lakás épült fel, és számos lakást felújítottak. Rövidebb múltra tekint vissza a józsefvárosi rehabilitációs projekt, de napjainkra ez is felgyorsulóban van. Kisebb rehabilitációs területek Budapest más területein is találhatók (pl. Kőbánya, Újpest). Összességében megállapítható, hogy az átfogó, az összes érintett kerületre kiterjedő fővárosi rehabilitáció még várat magára, nagy valószínűséggel ez így marad mindaddig, amíg az állam vagy a fővárosi önkormányzat nem áll a városrehabilitációban befektetési lehetőséget is látó magántőke mellé.

Mind Budapesten, mind Lipcsében nagy kiterjedésű, alig, vagy egyáltalán nem hasznosított területek állnak a fejlesztők rendelkezésére, a *zöld és barnamezős* beruházások megvalósítására. Ezek a területek gyakran a belvárosok közelében találhatók, jó megközelítési lehetőséggel jellemezhetők. Lipcsében az elmúlt évtizedben több ilyen területen, például egykori gyáregület helyén nagyméretű lakásépítkezések történtek, amelyek elsősorban a magasabb státusú rétegeket célozták meg.

A magyar fővárosban is megfigyelhető a belvárosi vagy ahhoz közel fekvő negyedekben az ultramodern, lakóparkszerű lakásépítkezések terjedése, amelyeket gyakran bevásárlóközpontok, irodakomplexumok létesítése kísér. Jó példa ez utóbira a MOM Park, az angyalföldi, Váci út környéki építkezések sora (Duna Plaza, Árpád-híd környéke, Marina Part), valamint az úgynevezett Millenniumi Városközpont luxuslakása; a Nemzeti Színháznak és a Művészetek Palotájának a kiépülése. Ezek a beruházások az adott városrész helyzetét, presztízsét, valamint az ott élők életkörülményeit egyaránt javítják.

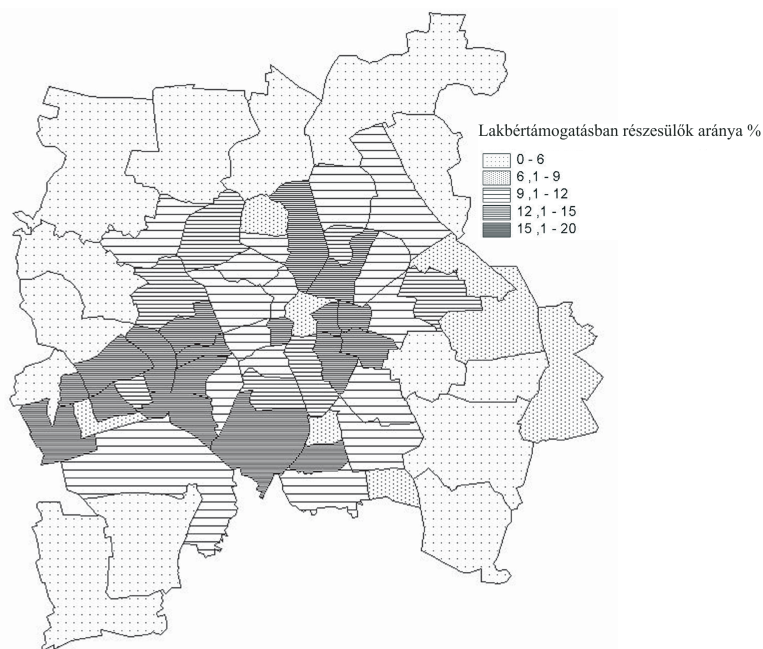




Polarizáció és szegregáció

Végezetül a mindkét városban megfigyelhető társadalmi polarizációra szegregációra térünk ki. A gazdasági átalakulás következtében a társadalmon belül jelentősen növekedtek az egyenlőtlenségek, ennek következtében a városok lakónegyedei között markáns különbségek alakultak ki. A polarizációs folyamatok egyik színtere a belvárosi lakóövezet volt, amelynek státusa már kiépülése idején különbözött úgy, hogy zömében inkább a magasabb jövedelemmel rendelkező polgárság, illetve a szerényebb vagyonú munkásság alkotta a népességet. Emellett a lakótelepek fizikai-társadalmi környezetének folyamatos romlása a növekvő városi szegregáció irányába hat, amely a rendszerváltozás utáni, magasabb presztízsű új lakónegyedek, valamint a szuburbán településrészek kiépülésével párhuzamosan zajlik.

Lipcse esetében a társadalmi polarizációnak kiváló indikátora a lakbértámogatások területi megoszlása. A belváros keleti és nyugati részének régi munkásnegyedeiben a legmagasabb az ilyen jellegű szociális támogatásban részesülők aránya (15–20%), míg a felújított és felértékelődött belvárosi negyedekben a külvárosok felé haladva csökken a támogatásban részesülők száma (1. ábra).



1. ábra A lakbértámogatásban részesülők területi megoszlása Lipcsében (2002)

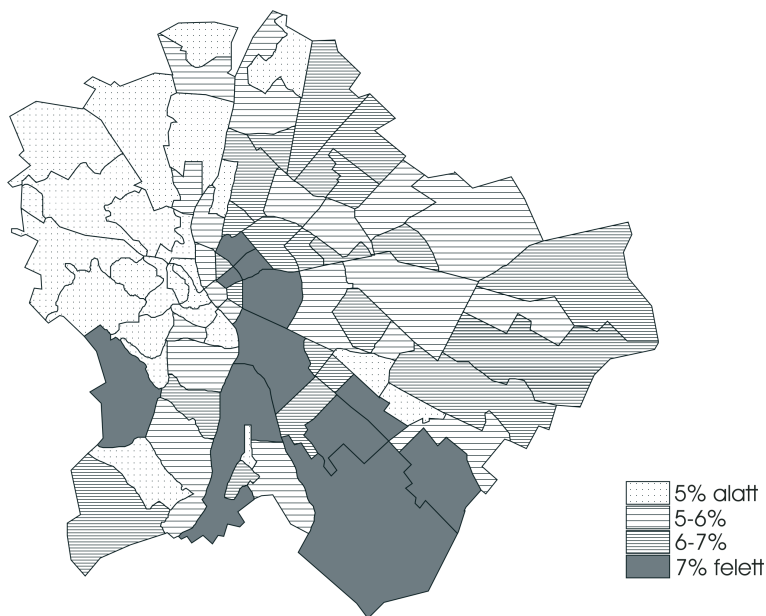
Forrás: Lipcse Város Önkormányzata. Tervezte: WIESSNER, R. Kartográfia: FEUERBACH, F.





A magyar fővárosra a lipcseihez hasonló típusú adataink nincsenek, ezért a társadalmi szegregáció vizsgálatához az általános iskolai végzettséggel nem rendelkező, 15 évnél idősebb népesség arányát vizsgáltuk meg a népszámlálási adatok alapján. Ezekből kiolvasható, hogy a minimális iskolai végzettséggel sem rendelkezők aránya a Külső-Terézvárosban, az Erzsébetvárosban, a Középső- és Külső-Józsefvárosban, a Ferencvárosban, valamint Csepelen, Pesterzsébeten és Soroksáron volt a legmagasabb (7% fölött) (2. ábra).

Zömmel a múlt század fordulóján kiépült lakóövezetekről van tehát szó, emellett instabil társadalmi helyzetűnek számít néhány egykori munkáskerület is. A társadalmi polarizáció Budapesten jóval nagyobb, mint a német városban, mert a magyar fővárosban nagyobbak a jövedelmi különbségek, gyengébb a szociális háló, a belvárosi tradicionális lakóövek felújítása pedig jóval elmarad Lipcsétől.



2. ábra Az általános iskolai végzettséggel nem rendelkezők aránya a 15 évnél idősebb népesség körében Budapesten

Forrás: népszámlálási adatok (KSH) 2001. Tervezte: Kovács Z. Kartográfia: SZABÓ B.





IRODALOM

- HEGEDÜS, J.–TOSICS, I. 1994: Privatisation and Rehabilitation in the Budapest Inner Districts. In: *Housing Studies* 9, pp. 39–54.
- KAHL, A. 1997: Wohnzufriedenheit in Leipzig-Grünau 1979–1995 – Ergebnisse einer soziologischen Intervallstudie. In: MÜLLER, E. (szerk.): *Großwohnsiedlungen in europäischen Städten*. Leipzig, pp. 23–29. *Beiträge zur Regionalen Geographie* 45.
- KAHL, A. 2003: Erlebnis Plattenbau. Eine Langzeitstudie. Opladen. *Stadtforschung aktuell* 84.
- KOVÁCS, Z.–WIESSNER, R. 1995: Wohnungsprivatisierung und sozialräumliche Polarisierung in Budapest. In: FASSMANN, H. (szerk.): *Immobilien-, Wohnungs- und Kapitalmärkte in Ostmitteleuropa. Beiträge zur regionalen Transformationsforschung*. Wien, pp. 69–86. *ISR-Forschungsberichte* 14.
- SCHMIDT, H.–WIESSNER, R. 2002: Veränderungen in der sozialen Situation der Leipziger Bevölkerung 1995–1999. In: HASSE, R.–KUNZE, C. (szerk.): *Die Situation und die Rolle von Großstädten im Transformationsprozess. Ökonomische Entwicklung und soziale Prozesse der Städte. Leipzig und Wrocław 1995 bis 1999 im Vergleich*. Leipzig, pp. 85–131. *Transformation. Leipziger Beiträge zu Wirtschaft und Gesellschaft* 11.



