



A városrehabilitáció hatásai a lakásmobilitásra és a társadalmi mozgásfolyamatokra¹

EGEDY TAMÁS

Bevezetés

A társadalmi-gazdasági és a térbeli folyamatok szorosan összefüggenek egymással és hatnak egymásra, így egy terület átalakulásának térbeli következményei is vannak. E folyamatok a települések fejlődésére és térszerkezetének alakulására tehát hatást gyakorolnak, a gazdasági, társadalmi vagy épített környezet megváltozása a városi tér szerkezetében is alapvető változásokat indukálhat (HARVEY, D. 1987; KNOX, P. 1991; HOGGERT, K.–GREEN, D. 1991; LEITNER 1992). Magyarországon a lakókörnyezet átalakulásában a közeljövőben kiemelt szerepet fog játszani a városrehabilitáció, hiszen mind a kormányzat, mind a helyi önkormányzatok felismerték a városok és városrészek felújításának jelentőségét és környezetformáló szerepét. A fent említett átstrukturálódás hátterében azonban gyakran társadalmi és demográfiai mozgásfolyamatok, változások állnak. A posztmodernkor demográfiai hiperaktivitása ugyanis a megnövekedett térbeli mobilitáson keresztül a korábban kialakult társadalmi struktúrákat erőteljesen megváltoztatja (CLARK, W.A.V. 1987; ALLEN, J.P.–TURNER, E. 1989; DEANA, G.D. 1990; LAW, R.M.–WOLCH, J.R. 1993).

Az elmúlt évek tudományos műhelyeinek kutatásai kimutatták, hogy a szociális mobilitáshoz a térbeli mobilitáson keresztül vezet az út, vagyis azok a háztartások, amelyek felfelé akarnak elmozdulni a szociális mobilitás keretében, általában elvándorolnak korábbi lakóhelyükről (MASSEY, D.S.–DENTON, N.A. 1987). A lakóhelyváltoztatás egyik legfontosabb alapfeltétele a megfelelő minőségű lakások jelenléte a piacon. Ideális esetben mindenki a lehetőségeinek megfelelő lakásban lakik, ami azonban nagyon ritkán fordul elő nemcsak a kelet-európai, de a nyugati országokban is. A lakásmobilitás azon folyamatok közé tartozik, amelyen keresztül figyelemmel kísérhetjük a népesség átrendeződésének legfontosabb ismérveit a lakáspiacon.

Tanulmányunk célja, hogy feltárja a városrehabilitáció hatásait a lakásmobilitásra és a népesség társadalmi mozgásfolyamataira. Tanulmányunkban megpróbáljuk bemutatni, hogy a városrészek felújítása hogyan változtatja meg a vá-

¹ A tanulmány az OTKA D42178 posztdoktori kutatás keretében készült.



roslakók lakáshelyzetét és mobilitási viszonyait, illetve a rehabilitáció következményeként milyen társadalmi folyamatokra lehet számítani a felújított lakónegyedekben.

A lakásmobilitás vizsgálatának elméleti háttere

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 (SPEARE, A.JR.–GOLDSTEIN, S.–FREY, W.H. 1975). A lakásmobilitás tehát a stresszfaktorokra adott válaszlépésként és potenciális stresszforrásként egyaránt értelmezhető.

A hazai lakásmobilitást befolyásoló tényezők között érintőlegesen szót kell ejtenünk a lakáspiac 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 emelhetők 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 említhetők (FARKAS E.J.–SZABÓ M. 1995; FARKAS E.J.–VAJDA Á.–VITA L. 1995; HEGEDÜS J. 1998; HEGEDÜS J.–VÁRHEGYI É. 1999; KOVÁCS Z.–WIESSNER R. 1999).

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) – amelyet nevezhetünk keresleti és kínálati oldalnak is – harmonizál egymással, azaz kisebb kilengésekkel bár, de alkalmazkodnak egymáshoz (HEGEDŰS J. 2001). A család, háztartás összetételét tehát nem hagyhatjuk figyelmen kívül a lakásmobilitás és általában a mobilitás vizsgálatánál már csak azért sem, mert a nagy család és háztartás elősegíti, a kisgyerekek jelenléte a családban pedig gátolja a mobilitást, illetve a mobilitás a fiatal felnőttek esetében a legnagyobb (LONG, L. 1988; DÓRA I. 2001).

A háztartás tagjainak életpályája során bekövetkező változások hatással vannak a mobilitásra, hiszen például egy jövedelmi szintre vagy másik korcsoportba kerüléssel az egyén értékrendje is átrendeződhet, új prioritások kerülhetnek előtérbe a mobilitási döntések során (MULDER, C. 1993). 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, s 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, s 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 nőtt 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 éppen-séggel 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, s értéknövelő befektetésnek számított hazánkban. Az évek során a saját lakás megvásárlása birtoklási és felhalmozási szándékkal a családok egyik legfontosabb



célkitűzése lett, s máig szilárdan tartja magát ez a viselkedésforma a piacon. Az élet-célként szereplő lakástól az emberek nem szívesen válnak meg, arra még mindig úgy tekintenek, mint az egyik legbiztosabb beruházásra (lásd portfólió-elmélet). A lakóingatlanok többsége mára azonban elvesztette ezt a szerepét, s a kínálati piac sokszorosan meghaladja a fizetőképes vásárlók számát. Ugyanakkor a fenti folyamatok nagyban hozzájárulnak az alacsony szintű lakásmobilitás fennmaradásához.

A lakáspiaci tényezők közül ki kell emelni a *helyi lakáspiacon végbemenő folyamatokat*, valamint a *lakáspiac főszereplőinek 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 piacorientált lépéseit (ingatlan-építés, -felújítás és ingatlankereskedelem) vagy éppenséggel ezek hiányát. A spontán folyamatok közé például a lefelé és felfelé filtrálódást, valamint az ezek kísérőjelenségeként beinduló slumosodást, gettósodást, illetve dzsentifikációt sorolhatjuk. Természetesen nem szabad figyelmen kívül hagynunk azt sem, hogy az adott területen a lakáspiac legfőbb 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 előnyösen, 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 pl. a 2004. január 1-ével bevezetett telekafa ingatlanpiaci hatásaira).

A lakásmobilitás legfontosabb indikátorai

Több indikátor is alkalmasnak mutatkozik arra, hogy segítségükkel megállapíthassuk a lakásmobilitás nagyságát, illetve következtetéseket vonhassunk le annak szintjére. Leggyakrabban alkalmazott mutató a *mobilitási ráta*, vagyis az egy év alatt lakást változtató háztartások aránya az összes háztartás százalékában. A mobilitási ráta – mint azt több hazai tanulmányban is publikálásra került – rendkívül alacsony, értékét a hazai kutatóműhelyek 2,5–5,0% 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 szolgáltatathat 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-főváros-város-falu településtípus vonalon (HEGEDŰS J. 2001).

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 lakásmobilitást illetően. Mind az életkor, amikor a fiatalok elhagyják szüleik lakását, mind a piaci résztvevők átlagos életkora emelkedő tendenciát mutatott az 1970-es évektől az 1990-es évek végéig. Előbbi a fenti időszakban 24,7 évről 27,5 évre emelkedett, utóbbi pedig 32,1 évről 37,3 évre nőtt. Az 1990-es években az előző évtizedekhez képest elmozdulás következett be egy mobilabb lakásrendszer felé, a piaci átalakulás azonban – mint azt a fenti értékek is mutatják – kevésbé kedvezett a fiatalabb generációk számára, akik a lakáspiaci szerkezetváltozás során az állami támogatás visszaszorulásával kedvezőtlenebb helyzetből indulhattak a lakáspiacon.

A lakásmobilitást emellett jellemezhetjük *a lakástípusok közötti mozgással*, illetve, hogy milyen volt *az előző lakás típusa* és hogyan alakult annak *elköltözés utáni használata*. A lakástípusok közötti mozgásokra – mint azt HEGEDŰS J. korábbi tanulmányai kimutatta – egyrészt jellemző, hogy az 1970-es évektől lezajlott költözések közel fele azonos lakástípusba (elsősorban családi és társasház) történik, másrészt a mozgások iránya a családi házak és a társasházak felé mutat. Az előző lakás elköltözés utáni használatának vizsgálata arra engedett következtetni, hogy az 1990-es években a korábbiakhoz képest valamelyest emelkedett a lakásmobilitás szintje, de ez még mindig elmarad a kívánatos szinttől.

A városrehabilitáció hatásainak vizsgálata

A mintaterületek kijelölése és a kutatás módszerei

Kutatásainkat a főváros és vidéki nagyvárosok rehabilitáció által érintett területein végeztük. Olyan városrészeket vontuk be a vizsgálatokba, ahol a rehabilitációnak már értékelhető eredményei vannak. A mintaterületek kijelölésénél a rendelkezésre álló információk alapján törekedtünk a rehabilitációs területek (akcióterületek) pontos körülhatárolására, s hasonló méretű és lakosságú területek kiválasztására (*1. táblázat*). A kutatás keretében egyrészt részletes elemzésnek vetettük alá az egyes területekre vonatkozó statisztikai adatbázist, másrészt a kijelölt mintaterületeken háztartási kérdőíves felméréseket végeztünk, illetve helyi döntéshozókkal és szakemberekkel (főépítészek, lakásgazdálkodási és városrehabilitációs szakemberek) mélyinterjúkat készítettünk.

Felméréseinket az adott mintaterület újonnan épült, vagy a közelmúltban felújított lakótömbjeiben és épületeiben (lakásaiban) végeztük, aminek több következmé-



I. táblázat A mintaterületek alapadatai és a megkérdezett háztartások száma

Mintaterület	Lakások száma	Lakónépesség	Háztartások száma	Családok száma	Kérdőívek száma
Ferencváros	1832	3774	1845	950	47
Józsefváros	1809	4020	1879	1034	58
Kőbánya	1690	3830	1769	1030	64
Újpest	1765	3782	1789	1009	55
Győr	1422	3115	1503	864	72
Pécs	2360	5300	2493	1524	86
Szeged	1157	2951	1272	822	73
Debrecen	366	1163	368	336	56

nye is van. Egyrészt empirikus eredményeink a statisztikai adatbázis elemzéséből nyert eredményektől több helyen eltérhetnek (hiszen a mintaterületek elemzésénél felhasznált statisztikai adatbázis a vizsgált mintaterület egészére vonatkozik). Másrészt a két adatbázis eredményeit összevetve elsősorban a már felújított negyedek és a mintaterületek egésze közötti különbségekre tapinthatunk rá, illetve felmérési eredményeink a már rehabilitált tömbök és épületek népességére vonatkoznak. Ilyen szempontból indokolt a „mintaterület”, és a „felmérési terület” megkülönböztetése, amire az eredmények elemzésénél a félreérthetőség elkerülése érdekében több helyen utalunk. Felméréseink ugyanakkor relevánsnak tekinthetők, hiszen a „mintaterületek” és a „felmérési területek” hasonló dimenziójúak (lakosság, népesség stb.), így az eredmények kellő körültekintéssel interpolálhatók és kiejeshetők.

A fővárosi és vidéki nagyvárosi mintaterületek bemutatása

Mivel a fővárosi mintaterületek leírása, az ott folyó rehabilitációs stratégia és az eddigi eredmények a kötet egy másik tanulmányában részletesen ismertetésre kerülnek, ezért ezen a helyen csak röviden, érintőlegesen mutatjuk be a budapesti felmérés helyszíneit. A felméréseket a mintaterületek újonnan épült, vagy felújított épületeiben végeztük, törekedve a felmérésbe bevont épületek egyenletes megoszlására a területen.

A ferencvárosi mintaterület

Az 1980-as évek közepén kezdődött az a máig is tartó rehabilitáció a Középső-Ferencvárosban, amelynek eredményeképpen egy szinte új városrész kezdett formálódni közvetlenül a Nagykörút mellett². Mintaterületünk a Ferenc körút, Mester utca, Tűzoltó és Viola utca által határolt városrész, ahol a SEM IX. társaság irányításával immár 15 éve tart a felújítás és mára kétségtelenül az egyik legsikeresebb területté vált a fővárosban és hazánkban (1. kép). A rehabilitáció vizsgálatát különösen érdekessé

² A ferencvárosi rehabilitáció részletes történeti áttekintését lásd LOCSMÁNDI G. tanulmányában.



1. kép Új építésű lakóház Középső-Ferencvárosban (Páva u.)

teszi az a tény, hogy lehetőség kínálkozik egy területen belül a szocializmus alatt, illetve a rendszerváltozás után követett rehabilitációs technikák és hatásuk összehasonlítására. A területen eddig lebontottak 138 önkormányzati épületet, teljesen felújítottak 29, részlegesen pedig 15 önkormányzati lakóházat. 2002 végéig a területen további 63 új lakóház épült magánberuházásból, összesen 2238 új lakással. A felújítási folyamatok az elmúlt években is töretlen ütemben folytak tovább, s jelenleg a mintaterülettől K-re fekvő utcákban történik az épület és lakásállomány megújítása.

A józsefvárosi mintaterület

Mintaterületünk a József körút, Baross utca, Práter utca és a Leonardo da Vinci utca által határolt kilenc háztömb. Ez a körzet a VIII. kerület rehabilitációs programjában is önálló egységként szerepel, külön fejlesztési stratégiával, amely nem azonos a szomszédos területen zajló és „Corvin-Szigony projekt” néven a sajtóban is nagy nyilvánosságot kapó rehabilitációs programmal. A VIII. kerületben ez a környék korántsem a legrosszabb állapotú. Kijelölése része a rehabilitációs stratégiának: várhatóan ezen a területen lehetséges ugyanis a legkisebb önkormányzati ráfordítással a legnagyobb mértékű



2. kép Új lakóépület a középső-józsefvárosi mintaterületen (Nap u.)

változást elérni, ami később a kerület egészének megítélésére is hathat majd (2. kép). Mintaterületünkön a cél az, hogy minden épület megmaradjon, amit fel lehet újítani és csak a menthetetlen épületeket bontsák le. Az önkormányzati tulajdonú épületek felújításáról az önkormányzat, (illetve a rehabilitációért felelős Rév8 Rt.) gondoskodik, a társasházak lakói pedig fővárosi és kerületi támogatásért pályázhatnak az épületek rendbehozatalához. A bontásra ítélt épületek helyén magánberuházásban társasházak épülnek. A fizikai átalakulástól azt is várják, hogy a környék lakossága kicserélődjön, megálljon a terület előre-
edése, fiatal, önmagukról gondoskodni akaró és tudó emberek költözzenek ide.

A kőbányai mintaterület

A kőbányai mintaterület a Körösi Csoma út, Állomás utca, Korponai és Kolozsvári utca által határolt lakónegyed. Kőbánya önkormányzata 1996-ban döntött úgy, hogy a felújításra szánt városrész – az eklektikus és szecessziós épületállománnyal rendelkező városközpont – szabályozási tervének készítését összekapcsolja egy városfejlesztési rehabilitációs stratégia kidolgozásával. 1997-ben pályázatot írt ki a Ligettelek városrész 9 lakótömbjének szabályozására, illetve rehabilitációs felújítására. 1998-ban az önkormányzat rehabilitációs akcióterületté nyilvánította a Ligettelek három tömbjét. A rehabilitációs program lényege, hogy az eredeti építészeti struktúra megőrzésével a lakóépületek felújításával esetleges bontásával és új épületek felépítésével a városrészt építészeti és társadalmi értelemben is revitalizálják (3. kép).



3. kép A kevés új építésű társasházak egyike a kőbányai mintaterületen (Liget u.)

A rehabilitáció keretében két, egymással párhuzamosan folyó felújítási-építési folyamatot különíthetünk el. A tevékenység alapvetően a magántőke bevonásával folyik olyan formában, hogy az önkormányzati tulajdonú épületeket a magántőke segítségével újítják fel, vagy az üresen álló telkek értékesítésén keresztül az önkormányzat – akár további engedményekkel is – serkenti a magántőke beruházásait a lakásépítésbe. Emellett folyik egy önkormányzati bérlakásépítési program is a területen.

Az újpesti mintaterület

A vizsgált városnegyed Újpest központjában a Városháza és a Duna között található, határai az István út – Deák Ferenc utca – Attila utca és Árpád út. A városrész központi fekvése ellenére építészeti és társadalmi értelemben egyaránt erősen elöregedett, hanyatló terület volt. A terület megújulása az 1990-es évek második felében vett igazán lendületet. Az újpesti városrehabilitáció lényeges eleme a lépcsről-lépésre haladás, nincs kijelölt rehabilitációs akcióterület, illetve ott tevékenykedő társaság. A lakások jelentős része önkormányzati tulajdonban maradt, ami nagyban segíti a folyamat előrehaladását. A telkeket lépcsről-lépésre szabadítja fel az önkormányzat, ezeken magánépíttetők magas színvonalú, 15–20 lakásból álló, egyedi tervezésű házakat építenek (4. kép). Az újpesti felújítási program másik lényeges eleme a szociális bérlakásépítés összekapcsolása a városrehabilitációval. Ennek köszönhetően a bérlakás szektoron belül beindulhat egy egészséges mobilitás, ami azt eredményezi, hogy a te-

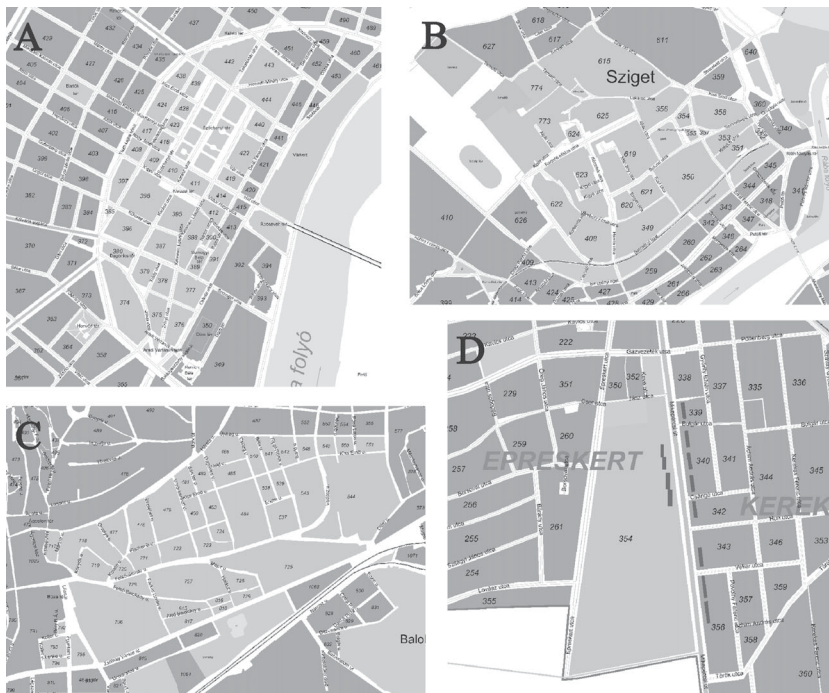


4. kép Új társasház kis üzletekkel Újpest-Városközpontban (Szent István tér)

rület épületállománya felszabadulhat, s helyükön új, magas színvonalú lakások épülhetnek. A helyi lakosságnak pedig nem kell szükségszerűen elhagyni a területet, bérként és (új) tulajdonosként egyaránt lehetőségük van a helyben maradásra.

A győri mintaterület

A mintaterület Győr-Sziget városrészben található (1. ábra). Sziget a belvárostól É-ra, a Holt-Rábca, a Mosoni-Duna és a Rába torkolati szakasza között fekszik. Korábban önálló település volt, 1905-ben csatolták a megyeszékhelyhez. A mintaterületen a múlt és a jelen ötvöződik, hiszen a több száz éves utcácskák és 18. századi építészeti emlékek mellett a II. világháború után felépült lakótelepet és a közel-múltban épült modern társasházakat egyaránt találunk. A lakónegyed a korábbi rendezési tervekben – egy új lakótelep tervezett felépítése miatt – bontásra ítélt területként szerepelt. Az elrendelt építési tilalom a 1980-as évek elejéig élt, s ez a városrész fejlődését gyakorlatilag lehetetlenné tette. A terület későbbi fejlődését meghatározta a termálfürdő megépítése, s az építési tilalom feloldása után az évtized második felében a lakáspiac újra felfedezte a városnegyedét. Ennek köszönhetően az 1990-es évek elejétől folyamatosan futott fel a spontán rehabilitáció (5. kép). A további fejlődést nagyban elősegítheti a terület fürdőváros-fejlesztési koncepciója, amely a rendezési tervben már szerepel, s jelenleg folynak az ezzel kapcsolatos tárgyalások és terület-felmérések. A több helyen még leromlott állapotú lakóépületek ellenére a városrész-



1. ábra Mintaterületek a vidéki nagyvárosokban. – A = Szeged; B = Győr; C = Pécs; D = Debrecen



5. kép Új építésű társasház Győr-Sziget városrészben (Radnóti M. u.)



nek sajátos, kellemes hangulata van, s a pozitív tendenciáknak köszönhetően egy társadalmi felértékelődési folyamat vette kezdetét a lakónegyedben.

A győri mintaterület a Bercsényi liget – Híd utca – Kiss E. utca – Szarvas utca – Kereszt utca – Alpár utca által határolt terület, ahol a rendszerváltozás után spontán rehabilitáció indult meg. Ebben a folyamatban a fő szerepet a lakosság építési-felújítási tevékenysége és a magántársaságok (ingatlanfejlesztők, építőcégek) beruházásai játsszák, így alapvetően különbözik a belváros 1980-as években központi irányítással és finanszírozással megvalósult rehabilitációjától. A spontán rehabilitáció keretében egyrészt tanúi lehetünk a családi és kisebb társasházak önerőből történő felújításának, másrészt az elmúlt években több új társasház épült fel a mintaterület központi és peremi részén. Felméréseinket a központi fekvésű Sziget és Kiss utcákban, illetve a periférián található Kereszt és Temető utcák újonnan épült társasházaiban végeztük.

A pécsi mintaterület

Pécsi mintaterületünk a belvároshoz keletről csatlakozó városrész (Budai város), amely a 18. században még az iparosítás (malomipar és sörfőzés) fontos helyszíne volt, később a marha és bűzakereskedelem központjává vált a városban. Legdinamikusabban az 1900-as évek első harmadában fejlődött, ami a lakás- és épületállomány összetételében ma is érezteti hatását. Pécs város rehabilitációs stratégiájában a belváros felújítása prio-



6. kép Új sorházak a pécsi mintaterületen (Felső Balokány u.)



ritást élvez, azonban a területi egyensúly biztosítása érdekében az önkormányzat támogatja a K-i városrészekben – köztük a Budai városban – megvalósuló beruházásokat. Ezek között csomópont-átalakítások, a kereskedelmi funkció megerősítése és természetesen a lakás- és épületállomány megújítása szerepelnek. Nem titkolt cél, hogy a terület turisztikai pozícióját erősítsék, bevezetve ezáltal a keleti irányból érkező turistaforgalmat a belvárosba, egyúttal tovább bővítve a város vonzerejét.

A mintaterület maga hagyományos beépítésű lakónegyed, ahol egyaránt megtalálható a szoros beépítettség mellett a kertes, családi házas építkezés, nyomokban archaikus jelleggel, illetve a belvároshoz közelebb fekvő részen többszintes társasházakkal, valamint lakótelepi épületekkel is találkozhatunk. Határoló utcái az Alsó-havi utca (Ágoston tér) – Lánc utca – Búza tér – Koller utca – Zsolnay út – Diósi utca – Újvilág utca – Hársfa utca. Kérdőívezést túlnyomórészt az Egyetem utca, a Felső Balokány és Alsó Balokány, illetve a Farkas István utca felújított és új építésű épületeiben végeztünk (6. kép).

A szegedi mintaterület

A szegedi mintaterület a Tisza Lajos körút-Aradi Vértanúk tere-Oskola utca-Deák Ferenc utca-Arany János utca által határolt rehabilitációs terület a történelmi belvárosban. A tradicionális, sűrű beépítésű, eklektikus képet hordozó városrészben az épületek többsége a 19. század utolsó harmadában (nagyobb részt az 1879–1883 közötti újjáépítés keretében) és részben a 20. század első évtizedeiben épült fel. Kérdőíves felméréseinket a Klauzál tér és a Kárász utca, valamint az Oskola utca, Takaréktár utca, Tisza Lajos körút-Gogol utca sarok, Oroszlán utca rehabilitáció által érintett lakóépületeinek magántulajdonú lakásaiban végeztük.

A történelmi belváros nagymértékű és látványos átépítése Szegeden 1998-tól 2003-ig tartott, s kiindulópontja volt egy hosszabb távú felújítási programnak. Ennek keretében 2000-ben elkészült Szeged történelmi belvárosának részletes szabályozási terve, illetve ugyanebben az évben az önkormányzat rendeletet alkotott a helyi építészeti örökség védelméről. Ugyancsak 2000-ben kezdődött meg a Kárász utca, Klauzál tér közterületének teljes rehabilitációja, aminek köszönhetően a városrész visszakapta eredeti funkcióját és tartalmát (7. kép). A rehabilitációt segíti, hogy az önkormányzat – Ferencvároshoz és Józsefvároshoz hasonlóan – nem idegenítette el a belvárosi ingatlanokat, így a felújítási tevékenység könnyebben kivitelezhető. Ennek során a történelmi belvárosban az önkormányzati bérlakásállományt is felújítják, s a komfort-nélküli (kényszer) kislakásokat magasabb színvonalú, az igényeknek jobban megfelelő, korszerű, nagyobb méretű lakásokká alakítják át. Ez a folyamat természetesen a bérlőstruktúra átalakulását is magával hozza. A rekonstrukcióval egy időben néhány belvárosi tömb feltárása is elkészült, illetve a belváros még fel nem tárt tömbjeire, tereire pályázatokat, koncepcióterveket készített az önkormányzat. A rehabilitációnak köszönhetően a műemlékvédelmi hivatal és az önkormányzat közös kezdeményezésére Szeged történelmi belvárosa 2004. augusztusától ideiglenes jellegű műemléki jelentőségű területjegyzést kapott.



7. kép Felújított lakóépület Szeged belvárosában (Klauzál tér)

A debreceni mintaterület

A debreceni mintaterület a belvárostól mintegy 2 km-re D-re fekszik, s Eprekerti lakótelep néven ismert. A mintaterület eltér a többi vidéki nagyvárosi területtől, kiválasztását azonban több szempont is indokolta. Egyrészt a terület részét vett Debrecen város önkormányzatának lakótelep-rehabilitációs programjában, másrészt a bérlakás-fejlesztési programnak is részét képezte. A mintaterület a 47. sz. főút és a volt szovjet laktanya repülőterének megközelítő útja között fekszik. A három-, négy- és ötszintes lakóépületek 1950 és 1983 között épültek téglából, blokkos és paneles szerkezettel. A lakótelep korábban a szomszédos laktanya tisztjeinek és katonáinak szálláshelye volt, s a rendszerváltozás után az önkormányzat felújította a kezelésébe került hasznosítható lakásokat és azóta bérlakásokként üzemelteti azokat.

Felmérésünk helyszínéről közvetlenül a lakótelep mellett, az elmúlt 4 évben magánberuházás keretében felépült társasházi tömböt választottuk, ami gyakorlatilag egybeépült a lakóteleppel, de tőle építészeti megjelenésében, a lakások minőségében és lakáspiaci helyzetében is alapvetően különbözik (8. kép). A tömb megépülése volt az első jele a terület kezdődő felértékelődésének, s a szomszédos lakótelep-rehabilitációval együtt meghatározó szerepet játszhat a lakónegyed további fejlődésében.

A mintaterület fejlesztése megelőzte a belváros rehabilitációs programjának kidolgozását, ilyen szempontból az önkormányzat első jelentősebb felújítási próbálkozásaként értékelhető. Debrecenben az 1980-as évek elején fejeződtek be a nagy épület-



8. kép Új társasházak Debrecenben az Epreskert lakótelep mellett (Epreskert u.)

és homlokzatfelújítások, ami után az 1990-es évek közepéig jelentős munkálatok nem történtek. 1994-ben alakult meg az önkormányzat többségi tulajdonában lévő Cívis Ház Rt., amely a mai napig irányítja és koordinálja a rehabilitáció folyamatát. Megalakulásától kezdve a társaság folyamatosan végezte a belvárosi lakóépületek felújítását (pl. Piac utca, Bajcsy-Zsilinszky utca). Maga az átfogó rehabilitációs program Debrecenben 2000-ben indult tanulmánytervek készítésével, majd a konkrét lépések 2001-ben indultak a belvárosi ingatlanállomány áttekintésével, a rendezési és beépítési tervek kidolgozásával. A felújítás középpontjában a Kiskörút mentén kisajátítással kialakított tömbök és a lakásállomány rehabilitációja áll, amelynek zászlóshajó projektjei a Gambrinus köz rehabilitációja, a Széchenyi u. 32–34. és az Arany J. utca 37. alatti lakó- és irodaház felépítése, valamint a Révész téren az új igazságügyi szolgáltató központ kialakítása.

A statisztikai adatbázis elemzése

Lakáshelyzet a mintaterületeken

A lakások szobaszám szerinti megoszlását tekintve a fővárosi mintaterületeken – Újpest kivételével – az országoshoz hasonló viszonyokat találunk, azaz *a kétszobás lakások aránya a legmagasabb* a lakásállományon belül (2. táblázat). Az egy-szobás lakások aránya a fővárosi mintaterületek esetében jelentősen meghaladja az



2. táblázat A lakások száma és a lakások aránya szobaszám, alapterület és komfortfokozat szerint

Mintaterület	Lakások száma	Szobaszám		Alapterület		Komfortfokozat	
		1 szobás	4-x szobás	40 m ² -nél kisebb	80 m ² -nél nagyobb	Összkomfortos	Félkomfortos-, komfortos-, szükséglakás
Ferencváros	1832	30,8	8,6	23,6	13,9	53,4	13,3
Józsefváros	1809	38,8	4,6	31,6	16,0	14,7	19,2
Kőbánya	1690	40,0	6,6	34,6	12,2	37,9	15,6
Újpest	1765	48,6	6,4	43,0	10,8	32,7	18,7
Győr	1422	35,3	5,3	27,8	9,9	61,9	9,5
Pécs	2360	11,2	7,5	15,8	13,6	66,3	8,5
Szeged	1157	4,7	19,2	3,4	20,8	78,2	6,6
Debrecen	366	17,5	9,6	21,9	2,5	99,5	0,5

országos átlagot (30,8–48,6%), s különösen Újpesten magas ez az arány. A lakások alapterületét vizsgálva megállapíthatjuk, hogy Ferencváros kivételével a budapesti mintaterületek kitűnnek a kisebb alapterületű lakások arányával. Újpesten például a 29 m²-nél kisebb alapterületű lakások aránya 20,9%, a 40 m²-nél kisebb lakások aránya pedig 43,0%.

A lakások szobaszám szerinti összetételét tekintve a vidéki nagyvárosokban kedvezőbb a helyzet a fővárosinál, bár a győri mintaterületen az egyszobás lakások nagyobb arányban vannak jelen (35,3%). Pécsen és Debrecenben a kétszobás lakások aránya meghaladja az 50%-ot (57,4%, illetve 55,5%). A 3- és 4-szobás lakások aránya egyedül Szeged közelíti meg az országos viszonyokat (45,7%), a többi mintaterületen lényegesen alacsonyabb arányban találunk ilyen lakásokat. A 4 vagy ennél több szobával rendelkező lakások aránya a szegedi mintaterület kivételével mindenhol 10% alatt marad. Az átlagos alapterületet összehasonlítva megállapíthatjuk, hogy a vidéki nagyvárosok – Győr kivételével – kedvezőbb értékekkel rendelkeznek, mint a fővárosi mintaterületek. Ugyanakkor az egyes mintaterületek között jelentős eltéréseket fedezhetünk fel. Debrecenben, Pécsen és Győrben a lakások legnagyobb arányban az 50–59 m²-es kategóriába esnek, a vidéki nagyvárosok között legkedvezőbb alapterületi viszonyokat pedig Szegeden találjuk. A 80 m²-nél nagyobb lakások Szegeden a fővárosi és vidéki mintaterületekhez hasonlítva is kiemelt szerepet játszanak, hiszen minden ötödik lakás sorolható ebbe a csoportba.

Az összkomfortos és komfortos lakások együttes aránya a fővárosi mintaterületeken jelentős eltéréseket nem mutat: mindenhol valamelyest meghaladja a 80%-ot. Ugyanakkor ezen belül az összkomfortos lakások arányában már nagy különbségek fedezhetők fel, mivel Józsefvárosban például a 15%-ot sem éri el, ugyanakkor Ferencvárosban meghaladja a lakásállomány felét. A mintaterületek közül Ferencvárosban található a legjobb minőségű lakásállomány: kiemelkedő arányt képviselnek az 50–80 m²-es, két- vagy háromszobás összkomfortos lakások. Kedvező az összetétel a kőbányai mintaterületen is, ahol az 50–60 m²-es kétszobás, összkomfortos lakások, és a 30–40 m²-es és 60–80 m²-es komfortos lakások aránya érdemel említést. Újpesten és Józsefvárosban elsősorban 30–50 m²-es, egy- vagy kétszobás komfortos lakásokkal találkozhatunk.



A vidéki nagyvárosokban a budapestinél kedvezőbb a lakások komfort szerinti összetétele. Mutatja ezt az is, hogy míg a komfort nélküli és szükséglakások aránya a fővárosi területeken 13–18% között alakul, ez a vidéki nagyvárosokban egyik mintaterületen sem éri el a 10%-ot, illetve az összkomfortos és komfortos lakások aránya mindegyik városban meghaladja a 90%-ot. Ez többek között arra vezethető vissza, hogy a vidéki területeken központi fűtésű lakótelepi lakások is előfordulnak, másrészt a nagyvárosokat a fűtése korszerűsítés (egyedi központi fűtés kialakítása) korábban elérte. Debrecenben, Pécsen és Győrben az 50–60 m²-es, kétszobás összkomfortos lakások határozzák meg a lakásállományt. Szegeden is a kétszobás, összkomfortos lakások a meghatározók, 60–70 m²-es átlagos alapterülettel.

A lakások építési évét megvizsgálva a mintaterületeken az országos viszonyokat tükröző állapotot találunk, vagyis a fővárosi mintaterületek lakásállománya sokkal öregebb, mint a vidéki nagyvárosi területeké (3. táblázat). A fővárosban különösen kedvezőtlen a lakások kor szerinti összetétele a Józsefvárosban, ahol a lakásállomány 86%-a 1920 előtt épült. Ennél valamivel kedvezőbb a helyzet Újpesten és Kőbányán, a legfiatalabb lakásállományt pedig Ferencvárosban találjuk. A rehabilitáció ezen a területen jelentős bontásokkal és új építéssel járt, aminek következtében a lakásállomány kor szerinti összetétele jelentősen javult, s a rendszerváltozás után felépült lakások aránya 2001-ben elérte a 44%-ot. A változásoknak köszönhetően Ferencváros lakásállományának kor szerinti összetétele kétarcúvá vált: megközelítő arányban vannak jelen a II. világháború előtt és a rendszerváltozás után épült lakások. Ismerve a korábbi szocialista politikai akarat lakásépítésre gyakorolt hatásait, a vidéki nagyvárosokban az 1960-as és 1970-es években felfutott a lakásépítés. Ennek köszönhetően Pécsen és Győrben a vizsgált lakásállomány nagyobb része az 1960-as években, Debrecenben és Szegeden pedig az 1970-es években épült fel.

3. táblázat A lakások aránya építési idő, tulajdoni jelleg és egyéb mutatók szerint

Mintaterület	Építési idő		Tulajdoni jelleg		Egyéb mutatók	
	1919-előtt épült	1990–2001 között épült	Tulajdonosi (hasznélvező)	Önkormányzati	Laksűrűség	Túlszűfolt lakások
Ferencváros	38,3	44,7	75,0	14,2	206,0	5,1
Józsefváros	86,2	2,7	57,2	33,2	222,2	10,7
Kőbánya	58,6	0,1	73,7	18,0	226,6	11,1
Újpest	46,3	19,2	70,0	24,5	214,3	11,0
Győr	17,7	7,1	67,6	23,8	219,1	9,1
Pécs	11,5	3,2	84,4	6,7	224,6	3,2
Szeged	5,0	13,9	90,4	2,2	255,1	2,0
Debrecen	0,0	0,0	6,6	42,3	317,8	9,9

A lakások tulajdonjelleg szerinti megoszlása rendkívül változatos képet mutat. Pécs és Szeged kivételével az országos átlagot meghaladja az önkormányzati bér-lakások aránya a mintaterületeken, ezen belül azonban nagyon eltérő viszonyokat találunk. A fővárosi mintaterületek közül Józsefvárosban minden harmadik, Újpesten pedig minden negyedik lakás tulajdonosa a helyi önkormányzat. A fővárosi mintate-



rületek közül 75%-kal Ferencvárosban a legmagasabb a tulajdonos által lakott lakások aránya, illetve a többi mintaterülethez viszonyítva viszonylag magas a magántulajdonú bérlakások aránya is (7,7%). Ez is alátámasztja azon megállapításunkat, hogy a Ferencvárosban a rehabilitáció követő a dzsentrifikáció során sokan ingatlan-beruházásként bérbeadási céllal vettek lakást, vagy fiatal gyermekeik tanulását, családalapítását támogatják ilyen formában.

A pécsi és szegedi mintaterület tulajdonosi szerkezete közelíti meg legjobban az országos megoszlást. Győrben a lakások közel negyede önkormányzati tulajdonban van, s elég magas a bérelt magánlakások aránya is (23,8% és 7,4%). A debreceni mintaterület lakástulajdonosi szerkezete a lakónegyed korábbi fejlődésére vezethető vissza. A lakótelep a volt laktanya közvetlen tözsomszedságában fekszik, s korábban a katonatisztek szolgálati lakásaiként funkcionált. A tulajdonszerkezetre ez máig erősen rányomja bélyegét, hiszen a lakások fele ma is szolgálati lakásként van regisztrálva. A lakások másik fele önkormányzati bérlakás, a magántulajdonban lévő lakások aránya 6,6%, s mindössze 3 magántulajdonú bérlakást találunk. Az önkormányzati tulajdonú lakásokról általában elmondhatjuk, hogy *átlagos komfortfokozatuk alacsonyabb és alapterületük is kisebb*, mint a magántulajdonú lakásoké (nagyobb arányban vannak a félkomfortos és komfort nélküli 40 m²-nél kisebb lakások).

A laksűrűségi mutatók a debreceni lakótelep kivételével kedvezőbbek az országos mutatónál (267). Az országos tendencia a mintaterületek esetében is visszatükröződik, azaz *a fővárosban általában alacsonyabb laksűrűségi értékekkel találkozunk*, mint a vidéki települések esetében. Legkedvezőbb mutatóval a ferencvárosi mintaterület rendelkezik (206), de a többi budapesti terület értéke is jóval a fővárosi átlag alatt van. Győr és Pécs laksűrűsége a fővárosi területek értékeihez közelít, Szegedé és Debrecené azonban már messze elmarad ezek mögött (255 és 318).

A 2001. évi népszámlálás adatai szerint hazánkban a lakások 5,4%-a volt túlszűfolt³. A budapesti mintaterületeken Ferencváros kivételével *meghaladja a zsűfolt lakások aránya az országos átlagot*. 11% körűli értékek jellemzőek ezeken a területeken, míg Ferencvárosban – köszönhetően a rehabilitáció során kialakult kedvezőbb mutatóknak – ez az érték 5,1%. A vidéki nagyvárosi területek közül Debrecenben és Győrben a túlszűfolt lakások aránya meghaladja a 9%-ot, míg Pécsen és Szeged az országos átlagnál kedvezőbben alakul a mutató (3,2% és 2,0%).

A mintaterületek demográfiai helyzetének áttekintése

A lakónépesség nem szerinti megoszlást tekintve mindegyik mintaterületen többségben vannak a nők, ez az egyes lakónegyedekben 8–10%-os nőtöbbséget jelent

³ Azokat a lakásokat tekintettük túlszűfoltnak, ahol a lakók száma meghaladta a szobák számának kétszeresét.



(4. táblázat). Egyedül Debrecenben magasabb a férfiak aránya az eltartott fiúgyermek nagy száma miatt.

4. táblázat A mintaterületek néhány demográfiai mutatója (%)

Minta-terület	Nők	0–14 évesek	60 év felettiek	Felsőfokú végzettségűek	Foglalkoztatottak	Munkanélküliek	Szolgáltatásban dolgozók	Egyszemélyes háztartások	Csonka családok
Ferencváros	55,6	15,9	17,7	25,9	43,8	2,5	81,1	43,6	21,8
Józsefváros	54,9	13,8	21,4	14,3	38,9	4,6	80,4	39,9	25,0
Kőbánya	54,6	15,1	22,8	11,9	39,4	3,0	76,8	39,3	26,0
Újpest	54,5	15,4	19,1	15,3	43,1	3,8	74,4	39,8	22,7
Győr	54,4	15,4	28,0	10,9	35,0	3,9	58,7	40,1	17,9
Pécs	55,5	12,5	27,8	15,2	36,1	2,7	75,6	36,9	17,7
Szeged	54,0	15,7	14,9	16,1	42,0	3,7	70,5	34,4	21,4
Debrecen	53,0	36,4	0,8	10,3	39,7	5,4	87,2	8,4	19,6

A kor szerinti összetételben már jelentősebb különbségek fedezhetők fel az egyes mintaterületek között. A budapesti mintaterületeken a gyermekkorúak aránya az országos átlag (16,6%) alatt marad. Újpesten és Ferencvárosban az előregedés kevésbé előrehaladott, hiszen az időskorúak aránya nem éri el az országos átlagot (20,4%). Ez elsősorban azzal magyarázható, hogy ezeken a mintaterületeken *a rehabilitáció során az elmúlt években népességcsere zajlott le és a beköltözők között magasabb arányban voltak jelen a fiatalabb generáció képviselői*. Kőbányán és Józsefvárosban ez a folyamat még nem indult meg, amit mutatnak a kedvezőtlenebb arányszámok is: az időskorúak aránya 22,8%, illetve 21,4%. A 15–59 éves korcsoportok arányát tekintve számottevő különbségeket nem fedezünk fel a mintaterületek között: arányuk 62–67% között alakul. Egyedül Ferencvárosban regisztrálhatjuk a fiatal aktív népesség valamivel magasabb arányát a 40–59 éves korosztályhoz viszonyítva.

A vidéki nagyvárosok közül Győrben és különösen Pécsen a gyermekkorúak aránya elmarad az országos átlagtól, az öregkorúak aránya viszont jelentősen meghaladja azt. Ezen a két területen tehát idősebb népesség van jelen, ami együtt jár azal, hogy a 15–59 éves korcsoport aránya is elmarad az országos átlagértéktől. Szegeden a győri mintaterülethez hasonló a gyermekkorúak aránya, az öregkorúak aránya azonban lényegesen alacsonyabb (14,9%), így Pécshez és Győrhöz viszonyítva az aktív korú népesség magasabb arányával kedvezőbb korösszetétel jellemző. Debrecen kor szerinti összetételét alapvetően meghatározza a lakótelepekre általában jellemző demográfiai összetétel. Ezt jelentősen felerősítette a felújítás utáni lakosságcsere, amelynek során sok fiatal kisgyermekes család költözhetett be a lakónegyedbe. Ezzel magyarázható a 0–14 éves és a 15–39 éves korosztályok kiugróan magas aránya, valamint az, hogy az időskorúak gyakorlatilag hiányoznak a lakótelepről.

Az iskolai végzettség mutatóit tekintve a fővárosi mintaterületek közül kiemelkedően magas a felsőfokú végzettségűek aránya Ferencvárosban (25,9%), amivel



messze megelőzi az összes területet. Emellett a 8 általánosnál alacsonyabb végzettségűek kis aránya jellemző (3,6%) Ennek hátterében a dzsentrifikációs folyamat áll, hiszen Ferencvárosban a rehabilitáció során népességcsere ment végbe, illetve *a rendszerváltozás után nagy számban költöztek be magasan képzett fiatalok a területre.* Legkedvezőtlenebb helyzetben iskolai végzettség tekintetében a kőbányai mintaterület népessége van: nem is a legalacsonyabb végzettségűek aránya miatt kedvezőtlen a pozíciója, sokkal inkább a felsőfokú végzettségűek alacsony aránya miatt (11,9%).

A vidéki nagyvárosok közül meglepő Győr rendkívül kedvezőtlen végzettségi mutatója (a 8 általánosnál alacsonyabb végzettségűek aránya 8,3%, a felsőfokú végzettségűeké 10,9%). Ez feltehetőleg azzal függ össze, hogy a mintaterület korábban a város kevésbé kedvelt területei közé tartozott és csak a közelmúltban indult meg a magasabb státusú rétegek beköltözése. Legkedvezőbb végzettségi mutatókkal a szegedi terület rendelkezik, az összes mintaterület közül itt a legalacsonyabb a 8 általánosnál kevesebbet végzettek aránya (4,3%) és legmagasabb a főiskolai és egyetemi végzettségűek aránya (16,1%). A debreceni mintaterületen túlnyomórészt általános iskolai és középfokú végzettséggel rendelkező népesség él, aminek következtében az országos átlagot nem éri el a felsőfokú végzettségűek aránya.

A foglalkoztatottsági mutatók a fővárosi mintaterületek közül Újpesten és Ferencvárosban kedvezőbbek: a foglalkoztatottak aránya 43,1%, illetve 43,8%. Józsefvárosban és Kőbányán ennél valamivel alacsonyabb értékeket regisztrált a népszámlálás. A nemzetgazdasági ágak közül *mindegyik fővárosi területen a szolgáltatás a főszerep.* Az összevont foglalkozási főcsoportok közül Ferencváros kitűnik a vezető, értelmiségi főcsoportokhoz tartozók nagyon magas arányával (43,3%). Újpesten, Józsefvárosban és Kőbányán a foglalkozási főcsoportok közötti megoszlás hasonló: az ipari, építőipari dolgozók aránya 20% körül alakul, minden negyedik lakos egyéb szellemi foglalkozású. A legkedvezőtlenebb foglalkozási összetétellel a kőbányai mintaterület rendelkezik.

A vidéki nagyvárosok közül a szegedi mintaterületen a legkedvezőbb a foglalkoztatottsági mutató (42,0%). Debrecenben alig marad el ettől a foglalkoztatottak aránya, Pécsen és Győrben viszont alacsony értékek jellemzők (36,1, illetve 35,0%). A gazdasági ágak közül *a vidéki nagyvárosokban is a szolgáltatás a meghatározó,* viszont Szegeden és különösen Győrben a többi mintaterülethez viszonyítva magas az iparban foglalkoztatottak aránya (28,6% és 39,9%).

Különbségként jelentkezik azonban, hogy míg Győrben az ipari foglalkoztatottak aránya a meghatározó, Szegeden a vezető, értelmiségiek vannak a legnagyobb arányban (29,8%). A debreceni foglalkoztatottak megoszlása sajátos: a dolgozók 45,7%-a egyéb kategóriába esik, ami elsősorban beosztott alkalmazottakat, kereskedelmi alkalmazottakat, irodai dolgozókat, betanított munkásokat és egyéni vállalkozókat jelenti.

A nem foglalkoztatottak aránya a mintaterületeken 56–65% között van, ezen belül a munkanélküliek aránya mind a fővárosban, mind a vidéki mintaterületeken az országos átlagnál kedvezőbb értékeket mutat.



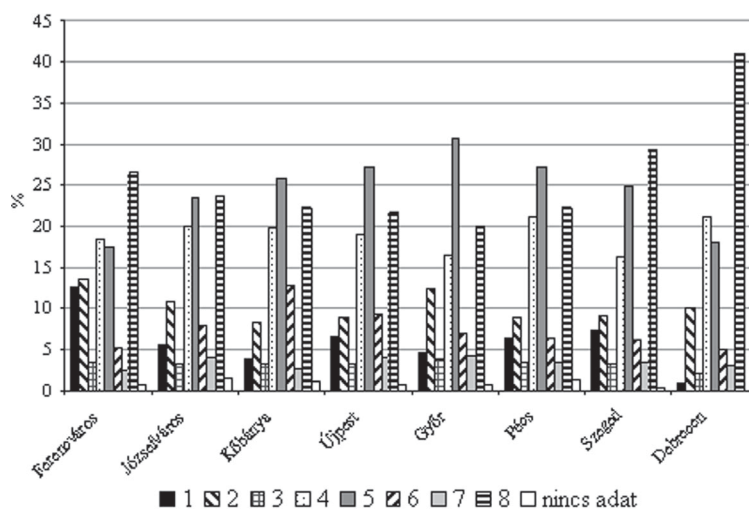
A fővárosi mintaterületeken a háztartások szerinti összetétel nagyon hasonló, jelentős eltéréseket nem tapasztalunk. Az összetételre jellemző, hogy *magas az egy-személyes háztartások aránya*. Újpesten, Kőbányán és Józsefvárosban megközelíti a 40%-ot, Ferencvárosban meg is haladja azt. Az egyszemélyes háztartásokhoz hasonló arányban fordulnak elő az egy családból álló, házaspár és élettársi kapcsolat típusú háztartások is. A több családból álló háztartások aránya mindegyik mintaterületen alacsony, 1% körüli értéket mutat. Az olyan háztartások aránya, amelyekben egy szülő neveli a gyermeket, 11–13% között van, kissé eltér azonban az alacsonyabb és magasabb státusú mintaterületeken. Újpesten és Ferencvárosban valamivel alacsonyabb, Kőbányán és Józsefvárosban magasabbak az értékek. Hasonlót állapíthatunk meg a csak öregkorúakból álló háztartásokról is: míg Újpesten és Ferencvárosban 19–22%-os arány jellemző, az alacsonyabb presztízsű mintaterületeken ennél 5%-kal magasabb arányszámokat találunk.

A családok összetételét vizsgálva családok többsége házastársas: a mintaterületek közül a két szélsőértéket Józsefváros és Ferencváros képviseli 56,6%-kal és 63,3%-kal. Meglepően magas arányt képviselnek a gyermektelen kapcsolatok, hiszen a fővárosi mintaterületeken családok egyharmadát gyermektelen házastársas és élettársi kapcsolatok teszik ki. Ezt alig 5–10% ponttal haladja meg a gyermekes kapcsolatok aránya, s ebben sem mutathatók ki jelentős különbségek az egyes területek között. Feltűnő *az egyszülős családok magas aránya* a fővárosi mintaterületeken a vidékiekhez képest: Újpesten és Ferencvárosban minden ötödik, Józsefvárosban és Kőbányán minden negyedik család csonka. Megemlítenéd, hogy a ferencvárosi mintaterületen a családok több, mint 40%-ában van 15 évesnél fiatalabb gyermek.

A vidéki nagyvárosi mintaterületek háztartásainak összetétele valamelyest eltér a fővárosiakétól. Az egyszemélyes háztartások aránya csak a győri területen haladja meg a 40%-ot és közelíti meg a fővárosi szintet. A többi vidéki nagyvárosban alatta marad, sőt Debrecenben 8,4%-kal rendkívül alacsony az egyszemélyes háztartások aránya. Pécsen és Győrben a csak öregkorúakból álló háztartások aránya érdemel említést, előbbiben a háztartások 30%-a, utóbbiban minden harmadik háztartás sorolható ebbe a kategóriába. A több családból álló háztartások aránya – hasonlóan a fővárosi mintaterületekhez – a vidéki nagyvárosi mintaterületeken is 1% körüli értékeket mutat.

A vidéki nagyvárosi mintaterületeken magasabb a házaspáros családok aránya a fővárosiaknál. Pécsen és Győrben a gyermektelen házaspáros és élettársi kapcsolatok aránya 44%, ugyanakkor a szegedi mintaterületen a családok közel fele, Debrecenben pedig közel kétharmada gyermeket. *A csonka családok aránya a vidéki nagyvárosi területeken nem éri el a fővárosi szintet*, 17–22% között alakul az egyszülős családok aránya. A debreceni területen a családok közel háromnegyedében van 15 évesnél fiatalabb gyermek.

Az egyes mintaterületek társadalmi rétegek szerinti megoszlásában néhány különbségre figyelhetünk fel. Összességében a vizsgált területeken az *alsó-középosztály*-hoz tartozó szakalkalmazottak, kisfoglalkoztatók, termelésirányítók és szakmunkások alkotják a meghatározó rétegeket (2. ábra). A fővárosi mintaterületek közül Fe-



2. ábra A mintaterületek népességének társadalmi rétegek szerinti megoszlása. – 1 = felső és középvezetők, nagy- és középvállalkozók, magasan képzett értelmiségiek, magas beosztású hivatalnokok; 2 = alsó vezetők, értelmiségiek, beosztott hivatalnokok; 3 = magasan képzett technikusok, munkairányítók; 4 = egyéb technikai, irodai, szakképzett kereskedelmi, szolgáltatási foglalkozásúak; 5 = kisfoglalkoztatottak, önálló vállalkozók, termelésirányítók, szak- és betanított munkások; 6 = egyszerű – szakképzetlen – munkát végzők, egyszerű ipari, irodai, kereskedelmi, szolgáltatási, mezőgazdasági foglalkozásúak; 7 = tartós munkanélküliek, nem tanuló fiatalok, akik még sohasem dolgoztak; 8 = inaktívok, tanulók, gyermekek, nyugdíjasok, egyéb eltartottak

rencvárosban a többi területhez viszonyítva magasabb arányban vannak a vezető beosztásúak, hivatalnokok, nagy- és középvállalkozók, ami egyértelműen alátámasztja a közelmúltban lejátszódott dezentifikációs folyamatot. Újpesten és Kőbányán a mintaterületek átlagához képest a kisfoglalkoztatottak, szak- és betanított munkások, közvetlen termelésirányítók, önálló vállalkozók aránya magasabb, illetve Kőbányán nagy számban találkozunk egyszerű, szakképzetlen munkát végző ipari dolgozókkal, illetve alacsonyabb képzettséget igénylő irodai, kereskedelmi, szolgáltatási foglalkozásúakkal. A vidéki nagyvárosi területek közül Debrecenben átlag feletti a szakképzett irodai, kereskedelmi és szolgáltatási dolgozók aránya, illetve a többi területhez viszonyítva sokkal kevesebb felső- és középvezető, magasan képzett értelmiségi van. A pécsi és győri mintaterületeken a kőbányaihoz és újpestihez hasonlóan az alsó-középosztályhoz tartozó rétegek magasabb aránya jellemző.

A mintaterületekre történő beköltözések időbeli és térbeli trendjei

A beköltözések (és elköltözések) számának, vagyis a lakónépesség fluktuációjának vizsgálatával több lakáspolitikai folyamatra is következtethetünk. A lakosság fluk-





tuációja közvetve kihat a lakásmobilitásra, emellett következtethetünk az adott lakónegyed lakáspiaci helyzetének és presztízsének változásaira is.

A beköltözések száma a II. világháború után a fővárosi mintaterületeken nagyon hasonlóan alakult. Az 1980-as évekig a beköltözések számának lassú emelkedését figyelhettük meg. *Az 1980-as években nagyobb lendületet vett a területekre történő beköltözés, majd a tendencia tovább erősödött a rendszerváltozás után.* A kerületek központi fekvésű, mai rehabilitációs területeit tehát a lakosság már az 1980-as években felfedezte, a rendszerváltozás utáni társadalmi-gazdasági változások és a felújítási tevékenység pedig felgyorsították a költözési folyamatokat. Hasonló következtetésekre juthatunk a vidéki nagyvárosi mintaterületek esetében is annyi különbséggel, hogy az itt található lakásállomány fiatalabb, a beköltözések számát tehát a lakásállomány bővülése sokkal jobban befolyásolta (pl. Pécs esetében az 1960-as években felépült lakások nagy száma). *A vidéki városokban is kifejezett a beköltözések számának rendszerváltozás utáni hirtelen megemelkedése*⁴.

Amennyiben figyelembe vesszük a lakásállomány bővülésének mutatóit is és a lakónépesség változásait tovább finomítva megpróbáljuk kiszűrni azokat, akik nem a lakásépítéseknek köszönhetően kerültek a mintaterületekre, óvatos következtetéseket vonhatunk le a lakásmobilitás alakulására. A fővárosi mintaterületeken – a vidéki területekhez is viszonyítva – a II. világháború után magasabb volt a népesség fluktuációja. Józsefvárosban már az 1960-as években, Újpesten és Kőbányán az 1970-es években megindult ez a folyamat. Ismerve a kerületek fejlődését, ez az alacsonyabb státusú rétegek beáramlását jelenthette, ami az 1980-as években is folytatódott. Ferencvárosban is hasonló folyamatok játszódtak le, az adatok tanúsága szerint azonban az 1980-as években a folyamat felgyorsult. Ez már alapvetően az évtized közepén megindult rehabilitációnak tudható be, ami egyúttal jelentős népességcserével is járt. Szembetűnő *a beköltözések számának ugrásszerű növekedése a rendszerváltozás után, ami a lakásmobilitás felgyorsulására utal ezeken a területeken.*

A vidéki nagyvárosi mintaterületeken csak az 1980-as években indultak meg a fent elemzett folyamatok. Egyedül Győrben tapasztalhattunk jelentős beköltözést már az előző évtizedben is. A vidéki nagyvárosokban a beköltözés és a fluktuáció az 1980-as évtizedben – a fővárosi területektől eltérően – jelentősebb átmeneti időszak nélkül indult meg, s az 1990-es években nagyobb volumennel tovább folytatódott. A fővárosi mintaterületek esetében felvázolt tendenciák tehát itt is egyértelműen kimutathatók az 1980-as években, majd később a rendszerváltozás utáni időszakban.

A költözési és lakásszámadatok arra utalnak, hogy *az 1980-as évek második felétől lassú, pozitív változás jelentkezett a lakásmobilitásban, ami a rendszerváltozás utáni évtizedben vált szembetűnővé és sokkal kifejezettebbé.* Fenti állításunkat a beköltözések számának rendszerváltozás utáni alakulása is alátámasztja. A beköltözések

⁴ A debreceni lakótelep fejlődéstörténetének köszönhetően kivételt képez, mivel a rendszerváltozás után a lakosság gyakorlatilag teljesen kicserélődött, s új népesség költözött a felújított lakásokba.

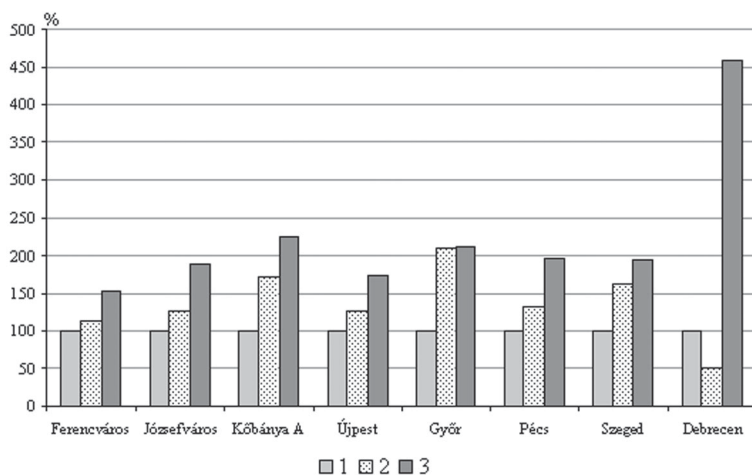


számát négyévenkénti bontásban ábrázoló diagram szerint 1990 és 2000 között az előző időszakhoz képest mindig emelkedett a beköltözések száma, s Győr kivételével a mintaterületeken *1998 után a beköltözés (egyúttal a népesség fluktuációja és a lakásmobilitás) még nagyobb lendületet vett (3. ábra)*. Ez alapvetően a lakáspiaci folyamatokat kedvezően befolyásoló kormányzati intézkedések időben eltolódó pozitív hatásaira vezethető vissza.

A fővárosi mintaterületeket megvizsgálva viszonylag egységes kép rajzolható meg a lakónépesség születési helyéről és előző állandó lakóhelyéről, illetve ezek segítségével költözéseinek mikéntjéről és a területre történő beköltözésről.

A fővárosi területeken a lakónépesség döntő többségének csak egy lakóhelye van, a több lakóhellyel rendelkezők aránya nem éri el az 5%-ot (5. táblázat). Az egy lakóhellyel rendelkezők többsége – Kőbányán és Újpesten a kétharmada, Ferencvárosban és Józsefvárosban közel háromnegyede – nem Budapesten született, így születéskori lakóhelye nem a főváros volt. Ennek a csoportnak a további megoszlása is nagyon hasonló: körülbelül 30% előző állandó lakóhelye megegyezett születéskori lakóhelyével, s onnan költözött jelenlegi lakóhelyére (tehát élete során gyakorlatilag egyszer váltott lakóhelyet, ami a mintaterületre történő beköltözést jelentette); további 30% többször költözött, s ennek során már korábban beköltözött a városba és egy másik városrészről költözött jelenlegi lakóhelyére. E két részcsoportnál valamivel nagyobb arányt (40%) képviselnek azok, akik korábban ugyancsak többször költöztek, de a mintaterületre más településről költöztek be. Ők alkotják a fővárosi területeken a lakónépességben belül a legnagyobb csoportot.

A fővárosi mintaterületeken mindössze 26–35% közé tehető a Budapesten születettek aránya. Kevésbé jellemző, hogy születésük után elköltöznének a főváros-



3. ábra A beköltözések számának alakulása a rendszerváltozás után (1990–1993=100%). – 1 = 1990–1993; 2 = 1994–1997; 3 = 1998–2000





5. táblázat A népesség születéskori lakóhelye és előző állandó lakóhelye a tényleges lakóhely szerint (%)

	Ferenc-város	József-város	Kőbánya	Újpest	Győr	Pécs	Szeged	Debrecen
A	93,4	95,8	95,8	96,8	91,5	91,5	95,3	99,9
I	26,7	27,0	35,0	33,1	0,2	50,4	59,0	53,7
I/a	48,9	42,7	37,6	33,5	0,0	20,4	16,3	16,0
I/b	39,0	43,5	52,9	53,6	16,7	74,9	81,6	80,6
I/c	12,1	13,8	9,5	12,9	83,3	4,7	2,2	3,4
II	73,3	73,0	65,0	66,9	99,8	49,6	41,0	46,3
II/a	28,9	29,2	29,0	28,8	67,7	18,0	23,9	29,2
II/b	26,2	29,1	32,9	32,8	0,1	63,8	64,3	39,2
II/c	44,9	41,7	38,1	38,4	32,2	18,2	11,9	31,6
B	6,6	4,2	4,2	3,2	8,5	8,5	4,7	0,1
A	Csak egy lakóhelye van							
I	születéskori lakóhelye a város							
I/a	születése óta nem költözött							
I/b	születése óta a városon belül költözött							
I/c	születése óta elköltözött a városból, majd visszaköltözött más településről							
II	születéskori lakóhelye nem a város							
II/a	és születéskori lakóhelye megegyezik előző állandó lakóhelyével							
II/b	és születéskori lakóhelye nem egyezik meg előző állandó lakóhelyével, amely a város							
II/c	és születéskori lakóhelye nem egyezik meg előző állandó lakóhelyével, amely nem a város							
B	Több lakóhelye van							

ból az itt élők, bizonyítja ezt az is, hogy az itt születetteknek csak 10–12%-a hagyta el a fővárost és tért vissza később jelenlegi lakóhelyére.

A vidéki nagyvárosi mintaterületeken – amellett, hogy az egy és több lakóhellyel rendelkezők megoszlása hasonló – alapvető különbség a fővárosi területekhez viszonyítva, hogy *sokkal nagyobb arányt képviselnek az adott városban születettek*: a mintaterületek lakónépességének több mint fele (pl. Pécsen háromnegyede, Debrecenben és Szegeden a négyötöde) a városban született, s döntően a városon belül költözött eddigi élete során. Ők alkotják a legnagyobb csoportot a fenti mintaterületek népességében. Győrben gyakorlatilag a teljes lakónépesség nem a városban született, és kétharmaduk születéskori, előző állandó lakóhelyéről költözött jelenlegi lakásába. Nem volt jellemző tehát, hogy a város más területéről költöztek volna be erre a területre. Ebben szerepet játszhatott, hogy a mintaterületről D-re fekvő rossz hírű és állapotú városrész elriaszthatta a helybeli lakosokat, így az elmúlt években indult spontán rehabilitáció és felértékelődési folyamat elsősorban a vidékről betelepülő új lakosságra támaszkodik.

A statisztikai adatbázis eredményeinek összefoglalása

A lakáshelyzet és a demográfiai helyzet elemzése alapján az egyes mintaterületekről a következő összefoglaló leírás adható:



A ferencvárosi mintaterület

Lakásállománya a fővárosi mintaterületek között a legfiatalabb, mivel nagy arányban vannak jelen az elmúlt két évtizedben épült lakások. A lakásállomány jelentős része a rehabilitáció során kicserélődött, újjáépült. Annak ellenére, hogy az országos átlagnál nagyobb arányban vannak jelen az egyszobás lakások, a fővárosi területeknél kedvezőbb a lakások szobaszám, alapterület és komfort szerinti összetétele. Feltűnő a területen a nőtlen férfiak aránya, ami hozzájárul az egyszemélyes háztartások magasabb arányához. Ugyanakkor a fővárosi mintaterületekhez képest kevesebb idős korú fordul elő. Kedvezőek a foglalkoztatottsági mutatók, hiszen a fiatal, aktív korosztályokhoz tartozó népesség a meghatározó a ferencvárosi mintaterületen. Magas a felsőfokú végzettségűek, illetve kiemelkedő a vezető, értelmiségi besorolásúak aránya, akik gyakran vezető beosztásban, valamint nagy- és középvállalkozóként dolgoznak. A ferencvárosi területen az 1980-as évek derekén meginduló rehabilitációnak köszönhetően a beköltözések száma jelentősen megemelkedett, s ezzel párhuzamosan egy jelentős népességcsere (dzsentrifikáció) indult meg. Ez a folyamat az 1990-es években még gyorsabban zajlott, s a terület mára a középosztály kedvelt célterületévé vált.

A józsefvárosi mintaterület

A terület lakásállománya idős, magas arányt képviselnek a századfordulón, illetve a II. világháború előtt épült lakások. Ennek köszönhetően nagyobb arányban vannak jelen az egyszobás lakások is. A lakásállományban az egy- vagy kétszobás, 30–50 m²-es komfortos lakásoké a meghatározó szerep. Nagy számban fordulnak elő a területen önkormányzati bérlakások is. A demográfiai összetétel a többi mintaterülethez viszonyítva kedvezőtlenebb: magas a nőtlenek és hajadonok aránya, aminek következtében jelentős számban találunk egyszemélyes háztartásokat a területen. A szociális problémák jelenlétére utal a csonka családok magasabb aránya, illetve alacsonyabb arányban találunk gyermekkorúakat a népességben belül. Az átlagosnak mondható iskolai végzettségi mutatók ellenére a többi mintaterülethez viszonyítva alacsonyabb arányú a foglalkoztatottság, s a foglalkoztatottak többsége az alsó-középosztályhoz tartó rétegekbe sorolható be. A Józsefvárosban a rehabilitáció az 1990-es évek második felében, tehát a ferencvárosinál több mint egy évtizeddel később indult el. Emiatt a lakásállományban és a népességben a felújítás pozitív hatásai még csak nyomokban mutatkoznak.

A kőbányai mintaterület

A mintaterület sok tekintetben a legkedvezőtlenebb mutatókkal rendelkezik. Egyrészt idős lakásállományában viszonylag sok az egyszobás, kis alapterületű lakás,



másrészt az országos átlagnál nagyobb arányban találunk a területen önkormányzati bérlakásokat. A lakások minőségére jellemző, hogy túlnyomórészt kétszobás összkomfortos és egy- vagy kétszobás komfortos lakások jellemzőek. Sok egyszemélyes háztartás fordul elő a mintaterületen, és gyakran találkozhatunk csonka családokkal is. A demográfiai mutatók közül a kedvezőtlen iskolai végzettség emelhető még ki, ami elsősorban a felsőfokú végzettségűek alacsony arányára vezethető vissza. Kedvezőtlenebbek a foglalkoztatottsági mutatók is, mivel a többi területhez viszonyítva alacsonyabb arányt képviselnek a népességben belül az aktív keresők, illetve viszonylag magas az iparban és építőiparban foglalkoztatott szak- és betanított munkások, valamint a kisfoglalkoztatók aránya. A kőbányai mintaterületen a városfelújítási tevékenység lényegesen később indult, mint a többi fővárosi területen. Ebből kifolyólag a terület mind lakáspiaci, min demográfiai szempontból városfejlődési útjának elején tart.

Az újpesti mintaterület

Az újpesti mintaterület magán viseli a fővárosi lakónegyedekre jellemző jegyeket, azaz viszonylag magas a kisebb alapterületű, egyszobás lakások aránya. Ugyanakkor a rendszerváltás után megindult a lakásállomány lassú kicserélődése, aminek köszönhetően a lakáshelyzet a rehabilitáció beindítása után javult. A területen még jelentős szereppel bír az önkormányzati lakásállomány, hiszen minden negyedik lakás szociális bérlakás. A lakáspiacon megindult kedvező változásokat a társadalmi átalakulás lassan követi, a kedvező folyamatok nyomait már felfedezhetjük, de még kevésbé szembetűnők. Az egyetlen jele a lassú átalakulásnak az időskorúak alacsonyabb, csökkenő aránya. A kedvezőtlen demográfiai mutatók közé sorolható az elvált férfiak és nők magas aránya, ami hozzájárul az egyszemélyes háztartások magas számához a mintaterületen. A foglalkoztatottak aránya kedvezően alakul, a többi budapesti területhez viszonyítva nagyobb arányban vannak jelen az ipari foglalkoztatású szak- és betanított munkások, valamint a kisfoglalkoztatók. Ennek megfelelően jelenleg az alsó-középosztályhoz tartozó rétegek dominálnak a területen. Az újpesti területen az 1990-es évek végén nagy lendülettel indították el a városrehabilitációs tevékenységet. Többek között ennek, valamint kedvező fekvésének és közlekedésföldrajzi adottságainak köszönhetően kedvező pozícióra tett szert az elmúlt években.

A pécsi mintaterület

A terület lakásállománya túlnyomórészt a II. világháború után, az 1960-as években épült fel. Lakásállományában az 50–60 m²-es, kétszobás, összkomfortos lakások képezik a meghatározó szegmenset. A többi mintaterülethez képest az önkormányzati bérlakások kis szereppel bírnak. A demográfiai összetételt tekintve kiemelhető az idős generációhoz tartozók országos átlag feletti aránya, valamint az özvegyek



magas aránya. Ebből kifolyólag nagyon sok csak öregkorúból álló háztartás fordul elő a területen és magas az inaktívak aránya. A foglalkoztatottak aránya a többi mintaterülethez viszonyítva alacsony. A területen elsősorban az alsó-középosztályhoz tartozó rétegek képviseltetik magukat. A mintaterület lakáspiaci fejlődése kedvezőtlen helyzetből indult. A felújítási tevékenységnek köszönhetően, különösen az 1990-es évek második felében megindult a tehetősebb rétegek beáramlása a területre, megnőtt a beköltözések száma és fellendült a lakásmobilitás.

A szegedi mintaterület

A terület lakásállománya a fővárosi és vidéki nagyvárosi mintaterületek lakásállományánál kedvezőbb mutatókkal rendelkezik. Egyrészt kedvezőbb a lakásállomány kor szerinti összetétele, mivel nagy része a II. világháború után, az 1970-es években épült, másrészt kedvezőbb a lakások szobaszám és alapterület szerinti összetétele. A többi mintaterületnél magasabb a 80 m²-es és annál nagyobb alapterületű lakások aránya, összességében pedig az 50–60 m²-es, kétszobás, összkomfortos lakások túlsúlya jellemzi a területet. Az átlagosnál alacsony az önkormányzati lakások aránya is. A népesség demográfiai összetételére jellemző a nőtlen férfiak, valamint az aktív korú népesség magasabb aránya. A kedvező iskolai végzettségbeli mutatók az egyetemi és főiskolai végzettségűek magasabb arányának köszönhetők. A foglalkoztatottak aránya is magasabb a többi mintaterületénél, a lakónegyed népességében pedig felülreprezentáltak a vezetők és értelmiségiek, illetve az iparban foglalkoztatottak. Viszonylag magas az eltartott tanulók és gyermekek aránya, ami a lakónépesség kedvezőbb kor szerinti összetételére mutat rá. A szegedi mintaterület jelenleg egy viszonylag kedvező lakásállománnyal és demográfiai mutatókkal rendelkező városrész, ahol a körülmények kedvezőek a lakónegyed továbbfejlődéséhez. Ezt a folyamatot a belváros rekonstrukciója alapvetően támogatja, így a közeljövőben várható a mintaterület további felértékelődése.

A győri mintaterület

A mintaterület lakásállományának nagyobbik része a II. világháború után, az 1960-as években épült fel. A vidéki nagyvárosi mintaterületek közül a lakások kedvezőtlenebb szobaszám és alapterület szerinti megoszlásával tűnik ki. Igaz, hogy lakásállományában az 50–60 m²-es összkomfortos lakások súlya a meghatározó, de a többi vidéki területnél nagyobb arányban találunk egyszobás lakásokat. Emellett önkormányzati lakások is nagyobb számban jelen vannak a területen, illetve említésre méltó arányt képviselnek a magán tulajdonban lévő bérlakások is. A terület demográfiai mutatói kedvezőtlenek. Az idős korúak aránya a területen az országos átlagnál magasabb, ami növeli az inaktívak és csökkenti a foglalkoztatottak arányát, illetve hozzájárul az egyszemélyes háztartások magas arányához a területen. A min-



taterületet túlnyomórészt az alsó-középosztályt képviselő ipari foglalkozású szak- és betanított munkás és kisfoglalkoztató rétegek képviselői lakják. A területen elmúlt években megindult spontán rehabilitáció nyomai már láthatók, azonban ez a lakásállomány és a népesség összetételében még csak korlátozottan jelentkezik.

A debreceni mintaterület⁵

A mintaterület – lévén lakótelep – mind lakás-, mind demográfiai összetételében jelentősen különbözik a többi területtől. Tipikus, az 1970-es években felépült lakótelepi lakásállomány található a területen, összkomfortos, döntően kétszobás, 50–60 m²-es lakásokkal. A lakásállomány jelentős része önkormányzati kézben van, illetve szolgálati lakásként funkcionál. A népesség összetételében is részben a lakótelepi karakter érvényesül, néhány különbségtől eltekintve: jellemző a kisgyerekes családok magas aránya, aminek következtében a mintaterületen rendkívül magas az eltartottak, és az átlagosnál lényegesen alacsonyabb az időskorúak aránya. Sok nőtlen férfit és hajadon nőt találunk a lakónegyedben. A népességen belül meghatározó az általános és középiskolai végzettségűek aránya, a foglalkoztatottak döntően a szolgáltatási szektorban dolgoznak szakképzett, beosztott szakalkalmazottként. A lakótelepen egyúttal kevés közép- és felsővezető lakik. A közelmúltban lezajlott lakótelep-rehabilitációnak köszönhetően a lakásállomány helyzete javult, s ezzel párhuzamos a terület korábbi lakónépesség kicserélődött. A mintaterület további fejlődését azonban alapvetően befolyásolja az önkormányzati és szolgálati lakások nagyon magas aránya.

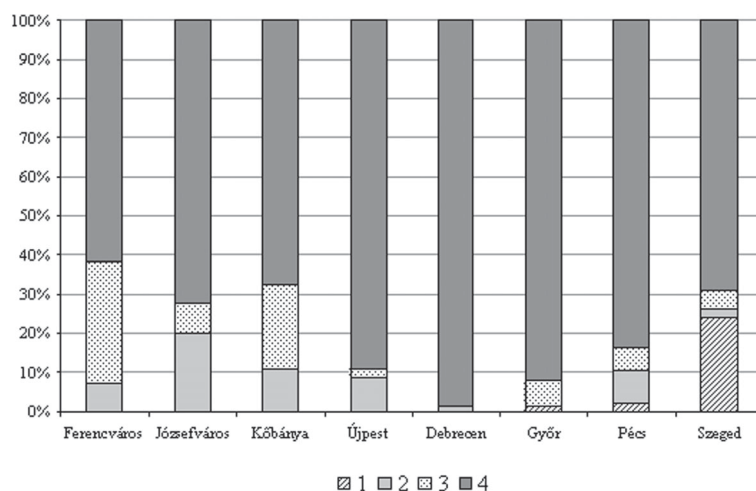
Az empirikus felmérés eredményeinek elemzése

Lakáshelyzet és lakásmobilitás

A beköltözések időbeli-térbeli megoszlása és a költözések száma

A KSH-adatbázis elemzésének eredményeit, miszerint *a mintaterületre történő beköltözés az 1990-es évek második felében – különösen 1998 után – felgyorsult*, saját felméréseink is alátámasztják (4. ábra). A felmérési területeken a megkérdezetteknek legkevesebb 60%-a 1998 után költözött jelenlegi lakóhelyére, az elmúlt 10 évben beköltözők aránya pedig a legalacsonyabb értéket mutató szegedi területen is meghaladja a

⁵ A felmérés tényleges helyszíne nem a lakótelepi környezet volt, hanem annak a közvetlen tözsomszédságában felépült társasházi környezet. Mivel ezek a lakások a 2001. évi népszámlálás után épültek, a KSH adatbázisban még nem szerepeltek. A mintaterület összegző leírása tehát a lakótelepre vonatkozik, nem pedig az újonnan felépült részre, illetve nem magáról a felmérés helyszínéről, hanem annak tágabb lakáspiaci és demográfiai környezetéről kapunk képet.



4. ábra A beköltözések megoszlása a beköltözés éve szerint. – 1 = 1990 előtt; 2 = 1990–1993; 3 = 1994–1997; 4 = 1998–2000

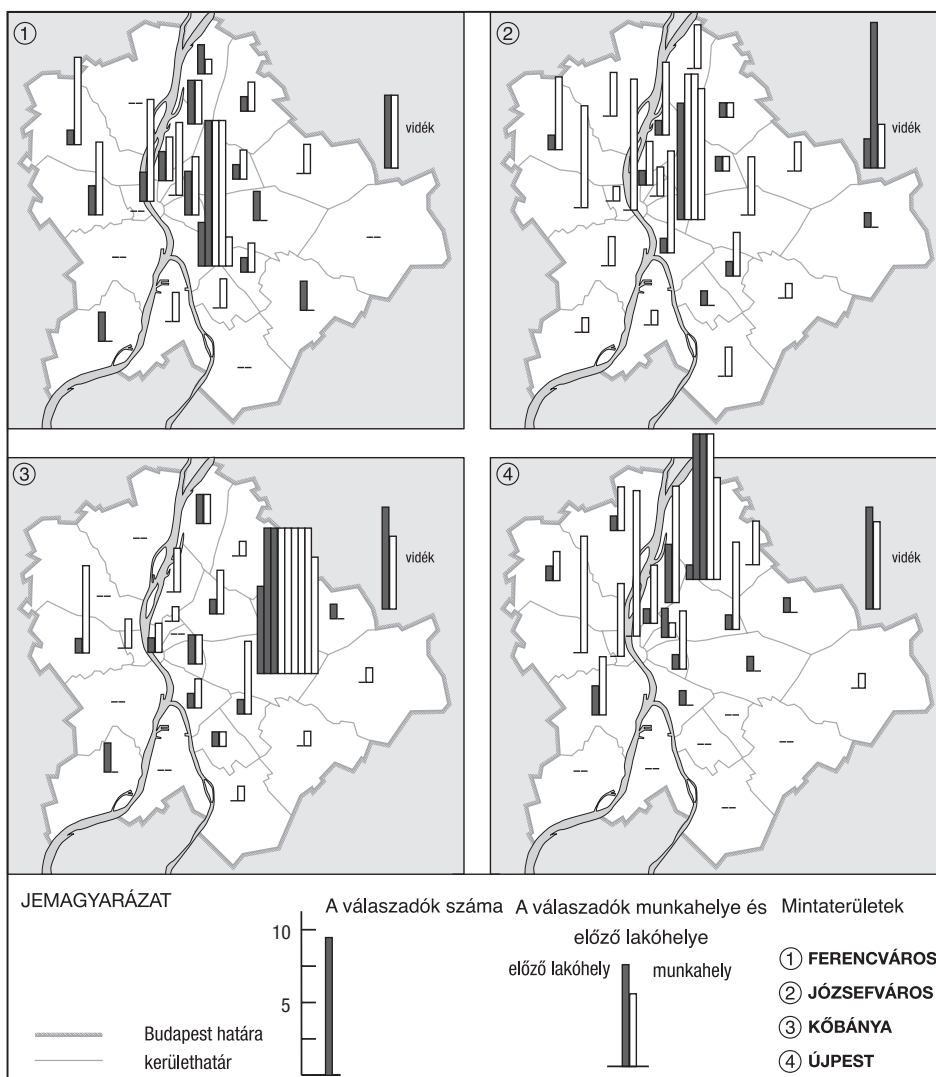
70%-ot. Értelemszerűen azokon a területeken, ahol a felmért lakásállomány az elmúlt 5 évben épült fel, az 1998 után beköltözöttek aránya is magasabb (pl. Debrecen, Győr, Újpest). A fent vázolt tendencia hitelességét támasztja alá, hogy azt olyan városrészekben is megfigyelhetjük, ahol az új építés kisebb jelentőséggel bírt (pl. Szeged, Kőbánya, Józsefváros). Összességként megállapíthatjuk, hogy mindegyik területünkön *intenzív beköltözés folyt a rendszerváltozás után* – elsősorban az évtized második felében. Egyedül Szegeden vannak még jelen nagyobb arányban a rendszerváltozás előtt beköltöző lakosok.

A költözések átlagos számát szemügyre véve azt látjuk, hogy a felmérési területeken a megkérdezettek eddigi életük során átlagosan 4 alkalommal költöztek (legalacsonyabb átlagot a pécsi mintaterületen regisztráltuk: 2,72; legtöbbször pedig az újpesti megkérdezettek költöztek: 4,88). A rendszerváltozás óta a megkérdezettek átlagosan 2 alkalommal költöztek (Pécs: 1,66; Újpest: 2,58). Amennyiben korrekciós tényezőként figyelembe vesszük a megkérdezett népesség átlagéletkorát, jobban körül tudjuk határolni a költözések intenzitását és ezen keresztül a lakásmobilitást. Eredményeinkből arra következtethetünk, hogy *a rendszerváltozás óta emelkedett a költözések száma, tehát a lakásmobilitás egyértelműen nőtt*. A fővárosi mintaterületek közül Újpesten és Ferencvárosban magasabb mobilitást tapasztalunk, mint Józsefvárosban és Kőbányán.

Azokon a területeken tehát, ahol a rehabilitáció később indult meg, illetve az új építés kisebb szerepet játszik, alacsonyabb értékek jellemzők. Hasonló különbségeket a vidéki felmérési területeken is megfigyelhetünk. Eredményeink szerint *a lakásmobilitást pozitív irányba mozdítja el a rehabilitáció során az új építésű lakások nagyobb aránya a területen*.



A beköltözések területi vonatkozásainak vizsgálatához segítségül hívhatjuk a megkérdezettek előző lakóhelyének területi megoszlását (5. ábra)⁶. A fővárosi mintaterületek esetében a megkérdezettek megelőző lakóhelyét tekintve felfedezhetünk néhány hasonlóságot és különbséget. Ilyen hasonlóság például, hogy kevésbé volt jel-



5. ábra A budapesti válaszadók előző lakóhelye és jelenlegi munkahelye

⁶ Mivel a fővárosi mintaterületek esetében álltak rendelkezésünkre térképi ábrázolással is megjeleníthető felmérési adatok, ezúttal csak ezekre a területekre térünk ki.



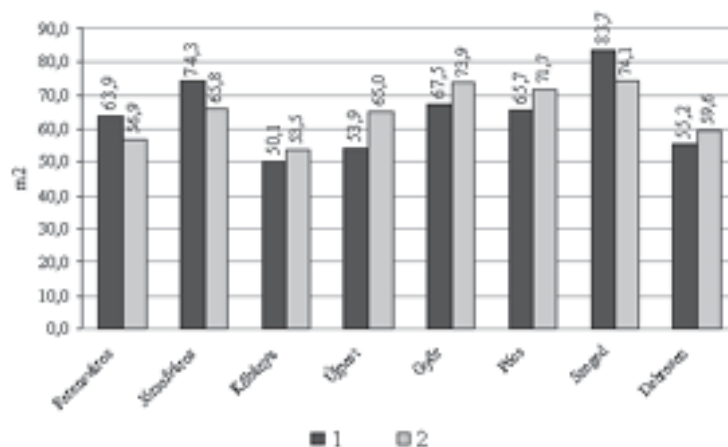
lemző a budai oldalról történő átköltözés: a magasabb státusú Ferencváros és Újpest esetében ez az arány 10% körül alakult, míg az alacsonyabb státusú Józsefvárosban és Kőbányán ennél kisebb volt. Különböség ugyanakkor, hogy a belső kerületekben található mintaterületeken az adott kerületből beköltözők aránya 30% körül mozog, míg a külső kerületek esetében 50% körüli értékeket mértünk. A belső fekvésű területek – kedvező elhelyezkedésük miatt – más kerületek és budai városrészek népességére is hatást gyakorolnak, míg a külső kerületekben található rehabilitációs területek elsősorban a helyi lakosság körében élveznek kitüntetett figyelmet, s kerületi szinten fejtik ki „szívóhatásukat”. Eredményeink emellett arról is tanúskodnak, hogy a felújítási területek nagy szerepet játszanak (és játszhatnak a jövőben) a fizetőképes vidéki lakosság fővárosba áramlásában.

Az előző és a jelenlegi lakások szobaszáma és alapterülete

Az előző és jelenlegi lakások szobaszámát és alapterületét vizsgálva az egyes mintaterületekről a következő általános megállapításokat tehetjük:

Józsefvárosban a mintaterületre történő beköltözéssel a családok általában kisebb lakásba kerültek, s valamelyest a szobaszám is csökkent (6. ábra). A területre, illetve a jelenlegi lakásba történő beköltözést tehát kevésbé motiválta a lakáshelyzet mennyiségi értelemben történő javítása, s mivel ez gyakran minőségi értelemben sem jelentett előrelépést a családok életében (lásd alacsony komfortfokozatú és színvonalú lakások magas aránya, romló épületállomány), inkább a lakáspiac kínálta olcsó lakáshoz jutási lehetőséget emelhetjük ki, mint fő motiváló tényezőt.

Ferencvárosban a lakáshelyzet megváltozása a felújított, vagy újonnan épült, közepes nagyságú lakásokba történő átköltözés irányába mutat, azaz az arányszámokat



6. ábra Az előző és a jelenlegi lakások átlagos alapterülete. – 1 = előző lakás; 2 = jelenlegi lakás



tekintve csökkent az egy-, illetve hámszobás és nőtt a másfél-kétszobás lakásokban élők aránya a megkérdezettek között. A költözés a megkérdezettek körében – hasonlóan a jőzsefvárosi mintaterülethez – a lakás átlagterületének csökkenésével járt együtt, azaz a ferencvárosi rehabilitációs területre történő beköltözéssel a megkérdezettek összességében egy kisebb, de jobb minőségű lakáshoz jutottak, vagyis lakáshelyzetük elsősorban minőségi értelemben javult.

Kőbányán a lakások szobaszám szerinti összetételében a rehabilitáció nem hozott alapvető változást, s tekintetbe véve a minimális lakásonkénti átlagterület-növekedést leszögezhetjük, hogy itt elsősorban a lakások minőségi paraméterei javulhattak a felújítás során. Ezt támasztja alá az is, hogy – eltérően a ferencvárosi és az újpesti mintaterületektől – Kőbányán többnyire a korábbi lakások felújítása zajlott, s a rehabilitáció első szakaszában sokkal kisebb szerepet játszott az új építés.

Ismerve Újpest rehabilitációs stratégiáját megállapíthatjuk, hogy a városrész „különutas” fejlődési irányt követ, azaz a helyi folyamatok különböznek az előző mintaterületeken megismertektől. Egyrészt a legmarkánsabb változásokat a lakások szobaszámváltozását illetően Újpesten tapasztaltuk, hiszen jelentősen lecsökkent a korábbi lakásokhoz képest az egy- és másfél szobás lakások aránya a megkérdezettek körében, s jelentősen megnőtt az egyéb kategória, ami esetünkben az egy plusz két fél, illetve két plusz két fél szobás lakásokat jelenti. E tendenciák mögött mindenképpen a helyi lakáskínálat korszerűbbé, változatosabbá tételét véljük felfedezni. A másik alapvető különbség a többi mintaterülethez képest, hogy Újpesten a jelenlegi lakások esetében a korábbiakhoz képest figyelemre méltó alapterület-növekedést tapasztaltunk. Ez nem utolsó sorban a rehabilitációs stratégia azon deklarált céljával hozható összefüggésbe, hogy a lebontott rossz lakások helyébe magas színvonalú, nagyobb, lakhatóbb lakások épüljenek a kerületben.

A felmérési eredmények alapján is jól visszatükröződnek a lakások alapterületének kedvezőbb mutatói a vidéki városokban. Győr, Pécs és Debrecen esetében az előző lakáshoz viszonyítva növekedett az új lakás alapterülete, míg Szegeden az alapterület csökkenésének lehetünk tanúi. Győrben ennek oka az volt, hogy a felmérés elsősorban új építésű társasházakban került kivitelezésre, Pécsen pedig nagy arányban szerepeltek a megkérdezettek között a felújított családi házban élők, ami természetesen magasabb alapterületű lakást jelentett. Debrecenben az előző lakáshoz viszonyított növekedés nem volt számottevő, itt elsősorban a minőségi előrelépést lehet megemlíteni, lévén az elmúlt években újonnan épített lakásokról van szó. Szegeden az alapterület csökkenésének lehetünk tanúi, s jelentős motiváló tényező volt a beköltözésben a közvetlen belvárosi fekvésű nagy lakás, amiért még a korábbi, valamivel nagyobb alapterületű lakásról is hajlandók voltak lemondani a megkérdezettek.

A vidéki mintaterületeken már a megkérdezettek lakosok előző lakásainak szobaszám szerinti megoszlása is kedvezőbb képet mutatott, mint a fővárosi mintaterületeken: alacsonyabb volt az egyszobás és magasabb a 3 vagy többszobás lakások aránya. A mintaterületre történő beköltözéssel a szobaszám szerinti mutatók tovább javultak a vidéki nagyvárosokban.



A szobaszám és alapterület szerinti összetételben meglévő eltérések a „felmérési területek” és „mintaterületek” – azaz saját eredményeink és a statisztikai adatbázis – között elsősorban arra vezethetők vissza, hogy alapvetően felújított, illetve új építésű lakásokban mértünk fel (pl. Győr, Újpest esetében ez egyértelműen jelentkezik). Azokon a mintaterületeken ugyanis, ahol az új építésű lakások aránya alacsonyabb, felméréseink értékei sokkal jobban közelítenek a statisztikai adatbázis értékeihez (pl. Szeged, Józsefváros, Kőbánya).

Az előző és a jelenlegi lakások komfortfokozata

A rehabilitációs területeken az előző és a jelenlegi lakások felszereltségének néhány mutatója rámutat a megkérdezettek lakáshelyzetében bekövetkezett változásokra.

A lakáson kívül található WC esetében komfort nélküli lakásokról beszélhetünk, ami alacsony színvonalú lakásokat feltételez. Józsefváros és Kőbánya esetén a vándorlási mutatókat és a mobilitás helyi jellemzőit ismerve nagy valószínűséggel állíthatjuk, hogy a megkérdezettek jelenlegi lakásaikba a környék alacsonyabb színvonalú lakásaiból költöztek át, s ez a költözés mindenképpen jelentős javulást hozott a lakáskomfortban.

A fűtési mód vizsgálata is tartogathat számunkra érdekességeket, hiszen ebből alapvető következtetéseket vonhatunk le a komfortfokozatban, s ezen keresztül a lakás minőségében bekövetkezett változásokra. Ferencvárosban a cirkófűtés előterbe kerülésének lehattunk tanúi a rehabilitáció során, azaz egyrészt a felújítandó lakások átalakításakor többen váltottak a modernebb fűtési technikára, másrészt az újonnan felépült lakások is gyakrabban épültek ezzel a fűtéstípussal. Hasonló tendenciát fedezhetünk fel Újpest esetében, ahol – köszönhetően a magasabb színvonalú lakások átadásának – látványosan megnövekedett a cirkófűtésű lakások aránya a többi fűtési technika rovására. Józsefváros és Kőbánya esetében a rehabilitációs területre történő beköltözés, illetve a lakások felújítása kevésbé járt együtt a fűtés modernizálásával, a minőségi előrelépést ezeken a mintaterületeken a szabályozhatatlan távfűtés és az egyedi fűtés arányának visszaszorulása jelzi. A fentiek a rehabilitáció jellegébe is bepillantást engednek, hiszen Ferencvárosban és Újpesten jelentősebb arányban vannak jelen az új építésű lakások, míg a józsefvárosi és kőbányai területen a korábbi lakások felújítása dominál.

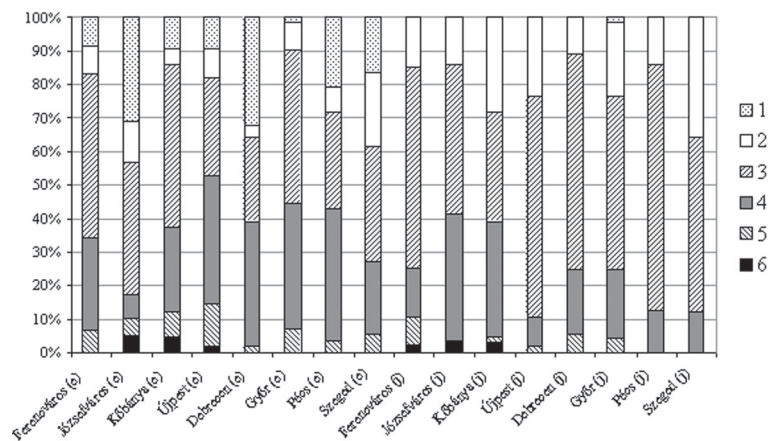
A vidéki nagyvárosi megkérdezettek előző és jelenlegi lakásainak felszereltsége esetében is felismerhető néhány tendencia. A lakás komfortosságát szemügyre véve megállapíthatjuk, hogy *a fűtési módban az előző lakásokhoz viszonyítva előrelépést tapasztaltunk*: a mintaterületeken – különösen Debrecenben – jelentősen csökkent a költséges megoldások közé tartozó távfűtés aránya, s növekedett az egyéni cirkófűtéssel felszerelt lakások aránya. Különösen Pécsen és Szegeden változott meg kedvező irányba a lakások fűtési mód szerinti megoszlása. A lakáson belüli vízöblítéses WC-vel rendelkező lakások aránya a vidéki mintaterületeken már az előző lakásokban is magasabb, nagyon jó értékeket mutatott. A jelenlegi lakásokat tekintve a



főváros és a vidék közötti különbségek gyakorlatilag megszűntek, köszönhetően a budapesti mintaterületeken tapasztalható javulásnak.

A lakók elégedettsége a lakással

A lakók lakásukkal való elégedettségének vizsgálata több tekintetben fontos, hiszen amellett, hogy az az elköltözési szándékban alapvetően visszatükröződik, óvatos következtetéseket vonhatunk le a rehabilitáció sikerességéről is. Legmarkánsabb változást az előző és a jelenlegi lakással való elégedettségben Újpesten tapasztaltuk (7. ábra). A megkérdezettek közül a nagyon elégedettek és elégedettek aránya a jelenlegi lakással több, mint kétszerese a korábbi lakásának. Ez nem meglepő, hiszen a megkérdezettek többsége új építésű lakásba költözött be, aminek színvonala meghaladta korábbi lakásukét. Hasonló, bár kisebb mértékű növekedés volt tapasztalható Ferencvárosban. Kőbányán az a megfigyelésünk érdemel említést, hogy a megkérdezettek között jelentősen nőtt a lakásukkal nagyon elégedettek aránya. Ez többek között arra vezethető vissza, hogy a felújítás keretében megújult lakásállományba beköltözők egyértelműen jobb körülmények közé kerültek, s a rehabilitáció nyerteseinek érzik magukat. Meglepő ugyanakkor, hogy Józsefvárosban mind a nagyon elégedettek, mind az elégedettek aránya valamelyest csökkent a jelenlegi lakások esetében. Ebben szerepet játszhatott a lakókörnyezet, a kerület rosszabb image-ének tudat alatti kivetítése a lakásra, valamint az a tény is, hogy a privatizáció során megvásárolt lakás sok esetben a család utolsó tartalékait emésztette fel, illetve sokak számára nem hozta meg a várt előnyöket a területre történő beköltözés. Az elégedettség ötfokú skálán történő osztályozásának eredményei is azt mutatják, hogy a megkérdezettek elégedettebbek jelenle-



7. ábra A lakók elégedettsége előző (e) és jelenlegi (j) lakásukkal. – 1 = nincs adat, egyéb; 2 = nagyon elégedett; 3 = elégedett; 4 = közepesen elégedett; 5 = kis mértékben elégedett; 6 = nagyon elégedetlen





gi lakásukkal: az előző lakásnál számított 3,34 (Újpest) – 3,70 (Józsefváros) közötti elégedettségi átlagértékek 3,66 (Józsefváros) – 4,11 (Újpest) értékekre emelkedtek. Egyedül Józsefvárosban tapasztaltuk az átlagérték csökkenését.

Az előző lakáshoz képest a jelenlegi lakások esetében a vidéki nagyvárosi mintaterületeken is *az elégedettség növekedéséről számolhatunk be*. Legnagyobb mértékben Pécsen változott a megkérdezettek véleménye pozitív irányba: 27%-kal nőtt az elégedettek aránya, s a legelégedettebbekkel együtt a megkérdezetteknek közel kilencetizede sorolható ebbe a két kategóriába. Győrben közel megháromszorozódott a lakásukkal nagyon elégedettek aránya, s meghaladja a válaszadók 20%-át, az elégedettek és nagyon elégedettek aránya így megközelíti a megkérdezettek háromnegyedét. Amennyiben a jelenlegi lakással való elégedettség átlagértékeit tekintjük, a Szeged–Pécs–Győr–Debrecen csökkenő sorrendben a jó (elégedett) körüli értékeket tapasztalunk (4,23–3,70).

A lakások tulajdonviszonyai

A lakások tulajdonviszonyait megvizsgálva megállapíthatjuk, hogy az előző lakásállományhoz viszonyítva – ismerve a rendszerváltozás utáni privatizációs hullámot – alapvetően megváltozott a tulajdonosi struktúra és mindegyik mintaterületen *megnőtt a magántulajdonú lakások aránya*. Az arányokban fellelhető különbségek ugyanakkor rávilágítanak néhány különbségre is. A felmérésbe Újpesten gyakorlatilag csak olyan magántulajdonú lakások kerültek be, amelyeket a tulajdonosok laknak, illetve ezen a mintaterületen már az előző lakások esetében is magas volt a saját tulajdon aránya. Ferencvárosban is jelentősen megemelkedett a magántulajdonú lakások aránya az előző lakásokhoz viszonyítva, ugyanakkor kimutatható arányban találunk a területen magántulajdonban lévő bérlakásokat. A kedvező elhelyezkedésű és jó megítélésű területen sok tulajdonos vásárolt lakást befektetési célból, amelyeket a felújítás után bérbe adott és jelenleg nem ő lakja. Érdekes az előző lakások tulajdonviszonyait tekintve a saját családi házból beköltözők jelenléte mindegyik területen, ami rámutat a külső kerületekből, illetve a fővároson kívülről történő beköltözések jelentőségére és nagyságára az egyes városrészekben. Mindez felhívja a figyelmet arra, hogy a fővárosi agglomerációra jellemző szuburbanizációs tendencia mellett jelen van és korábban is jelen volt egy városba történő folyamatos beköltözés is. A lakásmobilitás és lassú népességcseré tehát felmérésünkben is egyértelműen kimutatható. A mintaterületek közül Kőbányán és Józsefvárosban maradtak nagyobb arányban jelen az önkormányzati bérlakások, ami nem véletlen, hiszen a lakásprivatizációban a folyamat végére maradtak a gyenge minőségű, kevésbé piacképes lakások, emellett e kerületek image-e is rosszabb volt a másik két mintaterületénél.

A vidéki mintaterületeken a fővárosiakhoz hasonló tendenciák játszódtak le, azaz az előző lakások tulajdonviszonyaihoz hasonlítva a jelenlegi lakások esetében jelentősen nőtt a magántulajdon aránya. Ez nem véletlen, hiszen országosan jellemző tendenciákról van szó. Az előző, de a jelenlegi lakások esetében is megfigyelhetjük,



hogy – Debrecen kivételével – a megkérdezettek 10–15%-a magántulajdonú bérlakásban lakik, ami jelentősen meghaladja az országos és városi szintű átlagértékeket. A magasabb színvonalú, kedvező fekvésű lakások kiváló lakhatási lehetőséget jelentenek a tökeerősebb, vagy komolyabb szülői támogatást élvező fiatal családok számára, akiknek saját lakásra még nem telik. Ebből a szempontból számítani lehet ezen réteg tulajdonossá válásával és elköltöztetésével jelenlegi lakásából, ami növelheti a lakónépesség fluktuációját a területen és elősegítheti a lakásmobilitás javulását. Ugyancsak növelheti a fluktuációt, ha ezen rétegek anyagi helyzetüknél fogva nem tudják tartani a bérletet és felmondani kényszerülnek a magasabb bérleti díjjal járó lakást.

A lakáshozjutás módja

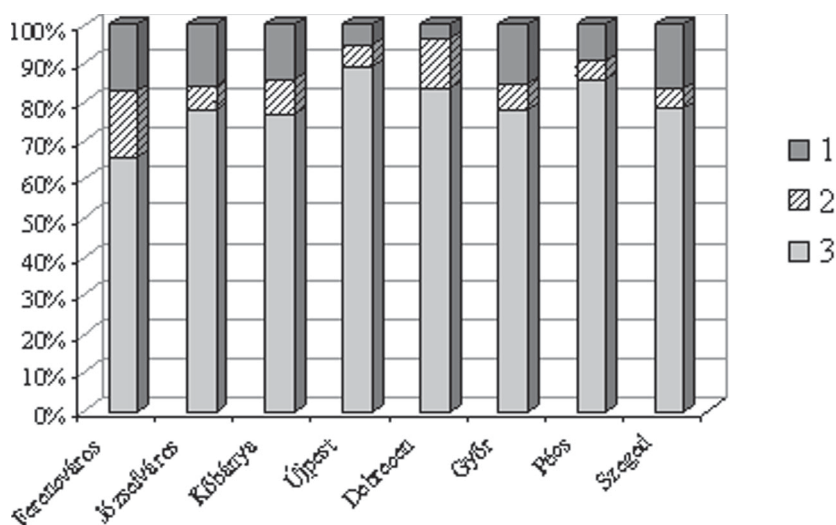
A lakáshozjutás módja a mintaterületeken rávilágít a hazai lakáspiac néhány közismert problémájára. A vizsgált városnegyedekben is *meghatározó szerepet játszik a lakásvásárlásban a hitel*, illetve a hitel és az ismerősök, rokonok nyújtotta kölcsön együttesen. Különösen magas ez az arány Újpesten, ahol a megkérdezettek több mint fele hitel és kölcsön segítségével tudott lakást vásárolni. Az önerőből lakást vásárlók aránya csak Ferencvárosban haladja meg a többi mintaterületre jellemző 20%-os értéket. Említést érdemel még, hogy Józsefvárosban, Kőbányán és Újpesten is jelentős arányban vannak azok, akik lakásukhoz öröklés, ajándékozás vagy egyéb módon jutottak, tehát az ingatlant nem saját lakáspiaci tranzakciójuk keretében vásárolták. Esetükben az a tradicionális lakáspiaci probléma merül fel, hogy sokan (elsősorban a fiatal családok) még ma is képtelenek szülői támogatás nélkül lakást vásárolni, illetve a tehetősebb rétegek gyakran vásárolnak beruházási vagy értékmegőrzési céllal ingatlant hozzátartozóik részére.

A lakáshozjutás módjára adott értékelhető válaszok a vidéki mintaterületeken is hasonló képet mutatnak. Debrecenben és Győrben is meghatározó a lakáshozjutás módjában a hitelfelvétel (a válaszadók 52%-a, illetve 65%-a), egyedül Pécsen képviselnek számottevő arányt, akik önerőből vásárolták jelenlegi lakásukat (37%).

A jövedelemérték és tulajdonérték megítélése

Mindegyik mintaterületen jelentős többségben vannak azok, akik véleményük szerint anyagi lehetőségeiknek megfelelő lakásban élnek (8. ábra). A városrehabilitáció által indukált lakásmobilitás során tehát nagy valószínűséggel *olyan átrendeződés zajlik a lakáspiacon, amelynek során mindenki anyagi lehetőségeinek jobban megfelelő lakásba kerül*.

Ismerve a megkérdezettek lakásállapot szerinti összetételét arra következtethetünk, hogy – mint azt Újpest példája is mutatja – minél magasabb arányban vannak a lakások között az új építésűek, annál magasabb arányban szerepelnek a beköl-



8. ábra A lakáshelyzet és az anyagi lehetőségek összefüggése. – 1 = lakásviszonyai meghaladják anyagi lehetőségeit; 2 = anyagi lehetőségei jobb lakásviszonyainál; 3 = anyagi lehetőségeinek megfelelő lakásban él

tözök között azok, akik megítélésük szerint anyagi háttérüknek megfelelő lakásban élnek. Ferencváros esetében megemlítenő, hogy a megkérdezettek között (s ennek alapján valószínűleg a mintaterület teljes népességében is) nagyobb arányban vannak jelen, akiknek lehetősége lenne nagyobb és minőségileg jobb lakásba költözni. A dzsentifikáció során tehát olyan magasabb státusú társadalmi rétegek is bekerülnek a területre, akik egyrészt ugródeszkának tekintik a városközei, jobb image-ű lakókörnyezetet, másrészt koruknál, képzettségükönél és anyagi lehetőségeiknél fogva húzóerőként szolgálhatnak a városrész felemelkedésében és fejlődésében. Ebben a tekintetben meghatározó lesz, hogy ezek a rétegek a városrész felújítása után hogyan viselkednek: maradnak-e a területen, vagy továbbköltöznek a város magasabb státusú területeire, vagy a szuburbán zónában keresnek lakást. Szólni kell arról is, hogy a mintaterületeken átlagosan 15%-ban olyanok is élnek, akiknek lakásviszonyaik lényegesen meghaladják anyagi lehetőségeiket, azaz lakhatási költségeik fedezése jelentős erőfeszítésbe kerül és maradásuk bizonytalan. Ezen rétegek elvándorlása a területről tovább emelheti a lakásmobilitást, ugyanakkor nem mindegy, hogy helyükre, amely társadalmi rétegek képviselői kerülnek be. Ezen *bizonytalan rétegek jelenléte* a területeken tehát pozitív és negatív fejlődési tendenciákat egyaránt elindíthat.

A vidéki nagyvárosi mintaterületeken tapasztaltak is alátámasztják a fővárosi területek eredményei alapján tett megállapításainkat, ugyanis az anyagi lehetőségek és a lakáshelyzet összefüggése között nem találtunk jelentős különbségeket a főváros és a vidéki nagyvárosok megkérdezettjei között. A megkérdezettek háromnegyede – megítélésük szerint – az anyagi lehetőségeinek megfelelő lakásban lakik.





Lakásfelújítás, vagy elköltözés?

Viszonylag egységes a megkérdezettek véleménye arról, hogy anyagi lehetőség esetén saját lakásukba ruháznának be, vagy inkább új lakásba költöznének. Mindegyik területen többségben vannak azok, akik *inkább elköltöznének a területről*. A fővárosi mintaterületeken 60% körül mozog azok aránya, akik anyagi lehetőség esetén inkább elköltöznének, mint jelenlegi lakásukba ruháznának be. A vidéki területek közül Pécsen és Szegeden ennél kedvezőbb a helyzet, előbbiben a megkérdezettek kétharmada vállalkozna beruházásra költözés helyett. Eredményeinket tekintve megállapíthatjuk, hogy a lakókörnyezet típusa alapvetően befolyásolja azt, hogy a lakástulajdonos beruház-e lakásába, vagy lehetőség esetén inkább elköltözik. Emellett befolyásolja még többek között a városrész elhelyezkedése (centrum, periféria), az anyagi lehetőségek (költözés nagyobb anyagi vonzata), lakáspiaci kínálat, családi helyzet változása (családalapítás, gyermek születése, esetleg válás), elégedettség a lakással stb..

A lakókörnyezet megítélése

A lakással való elégedettség mellett a lakókörnyezet megítélése is döntő jelentőséggel bír egy városrész és az azt érintő rehabilitáció sikerességében. Az 1980-as évek második felétől – erőteljesebben az 1990-es években – *folyamatosan értékelődött fel a lakókörnyezet jelentősége a lakóhelyválasztásban*. Fokozatosan alakult ki az a társadalmi réteg, amely – anyagi lehetőségei révén is – érzékenyebb a lakókörnyezet minőségére. A lakókörnyezet minősége több tényezőtől is függ, szerepet játszanak ebben többek között az adott terület népességének társadalmi összetétele, gazdasági potenciálja, a használattal összefüggő tényezők, s nem utolsósorban a minőség megőrzésére tett különböző szintű (önkormányzati, lakossági stb.) lépések. Mivel ez a különböző lakónegyedek esetében a legritkábban egyezik meg, a társadalmi polarizációnak és szegregációnak köszönhetően *a lakókörnyezet minősége és az azzal való elégedettség is erőteljesen differenciálódott a közelmúltban*. A lakókörnyezet szerepére annyiban mindenképpen ki kell térnünk, hogy az alacsonyabb társadalmi státusú és jövedelmi kohorszok irányába a környezeti igényesség, mint migrációs tényező kevésbé jellemző, illetve amikor a háztartások költözése során a lakókörnyezet minősége válik az elsődleges szelektáló tényezővé, elérkeznek a végső, vagy hosszú távon tartósnak vélt lakóhelyükhöz (FÖLDI Zs. 2000).

A lakókörnyezettel kapcsolatos elégedettségi vizsgálataink eredményeit az alábbiak szerint foglalhatjuk össze: Az elégedettségi skála pozitív oldaláról a tömegközlekedést, a bevásárlási lehetőségeket és a munkahely elérhetőségét emelhetjük ki mindegyik mintaterület esetében (6. táblázat). Legmagasabb értékekkel a tömegközlekedés megítélésénél találkozhatunk (ötfokú skálán 4,1–4,7 közötti átlagok), ami sokak számára meglepő lehet a főváros közlekedését érő számtalan kritika ismeretében. Nem szabad megfeledkeznünk arról, hogy a megkérdezettek véleményében itt elsősorban a városrészt érin-



6. táblázat Elégedettség a lakókörnyezet egyes elemeivel

Mintaterület	Szomszédok	Tömegközlekedés	Munkahely elérhetőség	Orvosi ellátás	Bevásárlási lehetőség	Tisztaság	Nyugalom	Zöldterületek
Ferencváros	3,8	4,5	4,2	4,0	4,3	2,9	2,9	3,1
Józsefváros	4,0	4,4	4,4	3,9	4,5	2,1	2,9	1,9
Kőbánya	4,1	4,1	4,2	4,3	4,0	2,8	3,3	2,6
Újpest	3,9	4,7	4,6	4,0	4,6	2,9	3,1	2,6
Győr	3,9	3,8	3,7	4,0	3,9	3,4	3,4	3,3
Pécs	3,4	3,8	3,8	3,6	3,7	3,6	3,6	3,6
Szeged	4,1	4,3	4,0	4,1	4,6	3,6	3,5	3,6
Debrecen	4,0	3,3	3,8	3,6	3,4	3,2	3,5	3,0

1 = nagyon elégedetlen
5 = nagyon elégedett

tő (lokális és kerületi szintű) közlekedési lehetőségek tükröződnek vissza és nem a fővárosi közlekedés helyzete általában. Ebben a tekintetben eredményünk már kevésbé meglepő, hiszen két belső mintaterületünk a Nagykörút közvetlen közelében, metróvonal mellett fekszik, a külső területek pedig közlekedési főtengelyek mentén fekszenek, s összeköttetések más városrészekkel az átlagosnál jobbak⁷.

A bevásárlási lehetőségek (elsősorban a napi szükségletek fedezése) és a munkahely elérhetőségének jelentősége szociálgeográfiai tanulmányokból már jól ismert, s nemcsak az emberek lakóhelyválasztásában játszanak meghatározó szerepet, hanem a lakókörnyezettel való elégedettségben is döntő faktorként jelennek meg. A munkahely (tanulók esetében az iskola) elhelyezkedését vizsgálva megállapíthatjuk, hogy Újpest rendelkezik a legmobilabb lakossággal, hiszen itt csak minden ötödik megkérdezett marad helyben. A négy felmérési terület közül egyúttal innen járnak át legtöbbször a budai oldalra dolgozni (minden negyedik megkérdezett). Kőbánya képviseli a másik oldalt: itt a megkérdezettek 60%-a helyben dolgozik, s a kerületet munkacéllal elhagyók döntő többsége a pesti oldalon marad. Érdekes adalékul szolgál az eredményünk, hogy a ferencvárosi, józsefvárosi és újpesti válaszadók a kerületen kívül legnagyobb arányban a belváros V. kerületébe járnak dolgozni. Ugyanakkor a vidéken dolgozók aránya egyik felmérési területen sem éri el a 10%-ot (lásd 5. ábra).

Az elégedettségi skála negatív oldalát megvizsgálva különösen erős kritikával illetik a megkérdezettek lakónegyedeiket a zöldterületek hiánya és azok minőség-

⁷ A fővárosi mintaterületek lakossága a munkába (tanulók esetén iskolába) járáshoz leggyakrabban villamost (27–30%), vagy – Ferencváros és Újpest esetében magasabb arányban – autót vesz igénybe (18–25%), s legtöbbször 30–60 perc alatt jutnak el munkahelyükre. A vidéki nagyvárosokban a fővárosi területekhez viszonyítva nagyobb szerepet kap a helyi járatos autóbusz (24–60% közötti arány), valamint az autó (14–29%). A közlekedési idő Debrecenben és Szegeden a fővárosi mintaterületekhez hasonlóan alakul, míg Pécsen és Győrben a többség 16–30 perc alatt jut el a munkahelyére.



ge, valamint a környék tisztaságát és nyugalomát érintő gondok miatt. Tipikus nagyvárosi problémák ezek, amelyek kezelése kiemelt figyelmet igényel a döntéshozóktól és a helyi folyamatokat irányítóktól. (Ugyanakkor sokan nem számolnak azzal, hogy egy terület megújulásának ára is van, s a lakónegyedben – lásd Ferencváros vagy Józsefváros példáját – hosszú távon építési tevékenységgel kell számolni, ami ugyancsak nagyban zavarhatja az újonnan beköltözők nyugalomát.) Megfogalmazhatjuk, hogy a sikeres városrehabilitáció során az igényeknek megfelelő lakásstruktúra kialakítása mellett nélkülözhetetlen a lakókörnyezet megújítása, amelyben a közlekedési helyzet javítása (amely szorosan összefügg a munkahelyek megközelíthetőségével), a bevásárlási lehetőségek biztosítása, a zöldterületek körültekintő megtervezése és kialakítása, továbbá a lakókörnyezet tisztaságának fenntartása és a nyugalom biztosítása forgalomcsillapítással, a fiatalok számára (zárt térben, vagy a lakónegyedektől elválasztott) szabadidős és sportolási lehetőségek kialakításával játsszák a kulcsszerepet!

A lakókörnyezettel kapcsolatban a vidéki városokban a szomszédokkal, a tömegközlekedéssel és a munkahely elérhetőségével, valamint a szolgáltatások közül az orvosi ellátottsággal való elégedettség esetében tapasztaltuk a legmagasabb átlagértékeket. A skála negatív oldalán nem tapasztaltunk olyat, amivel a vidéki megkérdezettek egységesen elégedetlenek lettek volna. Természetesen az egyes városok esetében – a lokális viszonyoktól függően – voltak a lakókörnyezetnek olyan területei, amellyel elégedetlenek voltak a válaszadók: példaként említhető Szeged esetében a nyugalom (belvárosi fekvés, állandóan nagy gyalogos forgalommal a központban), illetve Debrecenben a kulturális és sportolási lehetőségek, valamint az egyéb szolgáltatások hiánya. Ez nem véletlen, hiszen utóbbi mintaterületünk a belvárostól távolabb, lakótelepi és családi házas övezet határán fekszik, ahol ez az infrastruktúra még kevésbé épült ki. A fővárosi mintaterületekkel összehasonlítva a vidékieket feltűnik, hogy Budapesten általában elégedettebbek a megkérdezettek a tömegközlekedési viszonyokkal és a munkahely megközelíthetőségével, illetve a szolgáltatásokkal (pl. orvosi ellátás, bevásárlási lehetőségek, egyéb szolgáltatások). A főváros nyújtotta előnyök ezen a téren tehát felmérésünkéből is egyértelműen kirajzolódnak.

Az előző és a jelenlegi lakónegyed népességének státusza

Az előző és a jelenlegi lakónegyed társadalmi környezetére vonatkozó kérdés elemzéséből arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyes mintaterületekre történő beköltözés után a megkérdezettek megítélése szerint a lakókörnyezet szociális összetételében valamelyest emelkedett az azonos státusúak jelenléte és csökkent az eltérő státusúak aránya. Ez azonban korántsem nevezhető egyfajta homogenizálódási folyamatnak (amikor ugyanahhoz a társadalmi réteghez tartozók költöznek be a lakónegyedbe), amire sokan számítanak egy városrész felújításakor. Vagyis a rehabilitáció során tanúi lehetünk annak, hogy *a lakónegyed szociális összetételében lassú elmozdulás következik be az azonos és magasabb státusú rétegek javára*, ez a fo-



lyamat azonban – hacsak nem tudatosan, mesterségesen indukálják a lakosságcserét, mint egyes lakóparkok esetében – rendkívül lassan megy végbe. Eredményünket úgy is megfogalmazhatnánk, hogy a városfelújítás során *a lakónépesség szociális összetételének elmozdulása a magasabb státusú rétegek javára nem jár együtt a lakónépesség látványos és gyors homogenizációjával*. A városrehabilitáció lakásmobilitásra gyakorolt hatása – azon belül is az a folyamat, hogy mindenki anyagi lehetőségeinek jobban megfelelő lakásba kerül – jelenleg artikuláltabb, mint a társadalmi összetétel homogenizálódásra gyakorolt hatása.

A vidéki nagyvárosokban a megkérdezettek véleménye megoszlik az új lakókörnyezettel kapcsolatos státusváltozásról. Annyiban a fővárosi mintaterületekhez hasonló eredményt kaptunk, hogy csökkent az eltérő státusúak aránya az előző lakókörnyezethez viszonyítva. Míg Debrecenben és Győrben emelkedett az azonos státusúak aránya a megkérdezettek véleménye szerint, Pécsen és Szegeden ez nem volt jellemző, itt inkább a vegyes státus került előtérbe. A fővárosi mintaterületeken sokkal markánsabban elválik egymástól a társadalmi rétegek státus szerinti megítélése, illetve szembetűnő a megkérdezettek körében a bizonytalanság (nem tudja) és a vegyes társadalmi státusra utaló vélemények alacsony aránya. Ugyanez a vidéki nagyvárosi megkérdezettek esetében kevésbé mondható el.

Elköltözési szándék a mintaterületeken

A lakáspiaci igények gyakran sajnos nem a tényleges elvárásokat jelenítik meg, hanem sokan – elsősorban anyagi okokból – kényszerpályán mozognak a lakáspiacon. A lakáspiaci kereslet és kínálat tehát csak kényszerűségből találkozhatnak, s gyakran olyan folyamatokat indítanak el, amelyek egy egészséges lakáspiac esetén máshogy játszódhatnak le. Feltehetőleg ezzel magyarázható, hogy mindmáig a kis lakások kelendők legjobban a piacon, holott éppen a lakások kis alapterülete az elköltözési szándék egyik legfontosabb oka. Intő jel ez annak ismeretében, hogy a többség elégedett, vagy nagyon elégedett jelenlegi lakásával. A probléma tehát összetettebb és mélyebben gyökerezik, mint azt az egyszerű számok mutatják. Néhány alapvető következtetést az elköltözési szándék vizsgálatából vonhatunk le.

Az elköltözési szándék általában nagyon jól kifejezi a lakónépesség elégedettségét lakókörnyezetével. Az elköltözési szándék okának vizsgálatából emellett alapvető következtetéseket vonhatunk le arra vonatkozóan, hogy az adott lakónegyedben milyen lépéseket lenne szükséges megtenni egy sikeres, a lakosság elégedettségét növelő városfelújítás érdekében. Az elköltözés (mobilitás) leggyakoribb okai között a nemzetközi felmérések tapasztalatai szerint *a lakás (kis) mérete* vezető helyen szerepel. Ez – különösen a nyugati országokban – gyakran szorosan összefügg a háztartás nagyságával és közvetve az etnikai összetétellel is. Gyakori okként szerepelnek még *a lakhatási költségek, a lakás és lakókörnyezet állapota és biztonsága, valamint a családi problémák*. Természetesen a fenti okok közül a háztartás összetételétől füg-



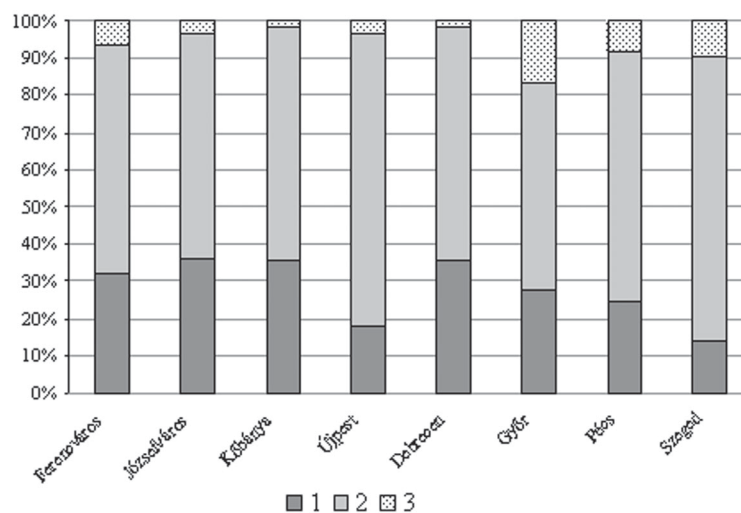
gően más-más kerülhet előtérbe, hiszen például az egyedülálló és házaspáros háztartások a lakás méretét és a lakhatási költségeket a tapasztalatok szerint ugyanolyan fontos kérdésnek látják. Ugyanakkor a lakás felszereltsége és minőségi paraméterei a házaspáros háztartások esetében általában sokkal nagyobb jelentőséggel bírnak az elköltözés során (SMITH, C.J. et al. 1993).

A lakásmobilitás, az elköltözési szándék, az életkor, az anyagi helyzet, valamint a lakással és lakókörnyezettel való elégedettség között természetesen szoros összefüggés található. Az elköltözési szándék a kor előrehaladtával fordítottan arányos – azaz csökken, az iskolai végzettség és a háztartások jövedelmének emelkedésével pedig egyenesen arányos – azaz nő, illetve az idősebb, szociálisan és financiálisan stabilabb és elégedettebb háztartások költözési hajlandósága lényegesen alacsonyabb. A jobb helyzetben lévő társadalmi rétegek könnyebben mozdulnak, hiszen anyagi lehetőségeiknél fogva könnyebben dönthetnek arról, hogy amely lakónegyedre választják költözésük célpontjává.

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

Az elköltözni szándékozók arányát megvizsgálva megállapíthatjuk, hogy a fővárosi mintaterületeken – Újpest kivételével, hol ez az érték 15%-hoz közelít – *minden harmadik ember elvágódik jelenlegi lakóhelyéről*, ami magas értéknek számít (9. ábra).

A vidéki mintaterületek eredményei bizonyítják, hogy az elköltözési szándékban a helyi viszonyok szubjektív megítélése nagyban visszatükröződik, annak ellenére,



9. ábra Elköltözési szándék a mintaterületeken. – 1 = igen; 2 = nem; 3 = nem tudja



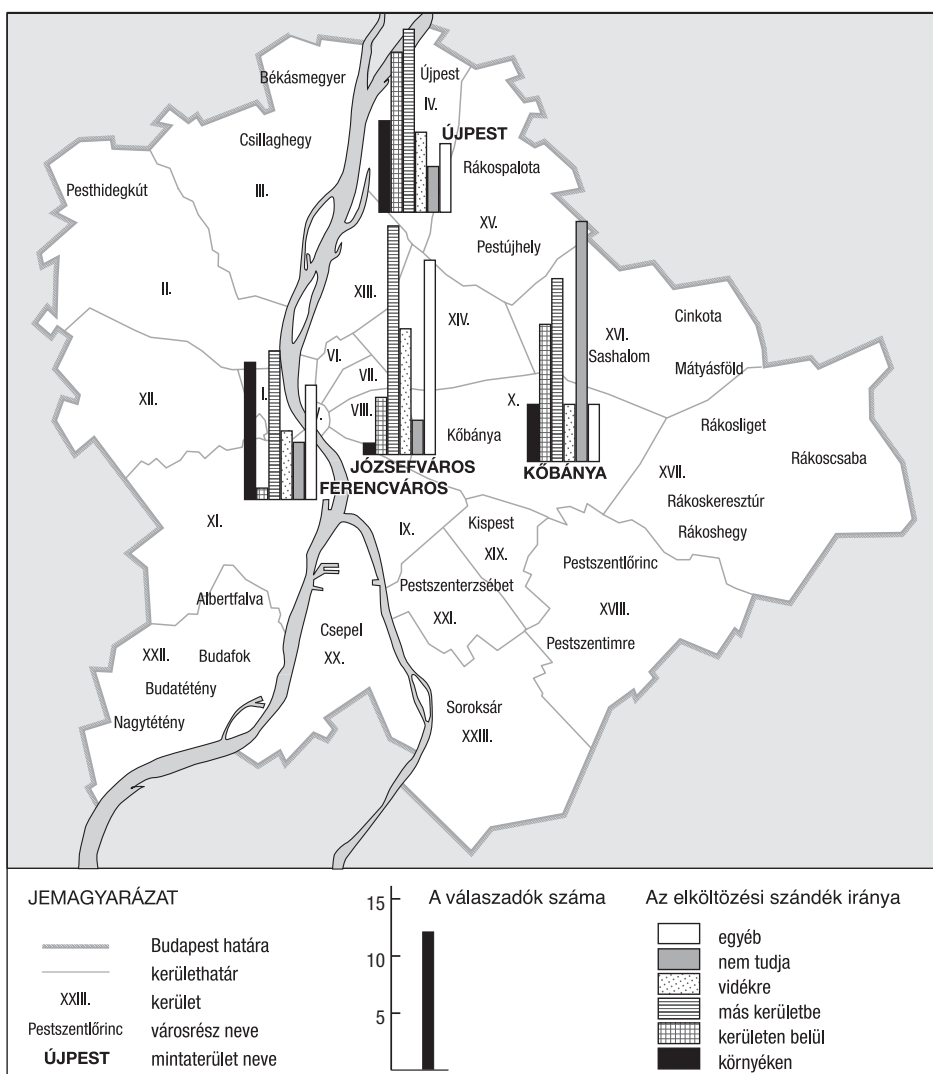
hogy az elköltözési szándék okai között jelentős különbségeket nem fedezhetünk fel. A felmért lakónegyedekben az elköltözési szándék ugyanis jelentős különbségeket mutat. Debrecen–Győr–Pécs–Szeged sorrendben csökken az elköltözési szándék, s míg előbbinél a költözni szándékozók aránya közel 36%, utóbbinál alig 14%.

A távozni szándékozók *az elköltözés okául leggyakrabban a túl kicsi lakást, a lakókörnyezettel való elégedetlenséget és a saját tulajdonú lakás megszerzését jelölik meg.* A fővárosi mintaterületeken elsősorban a lakás méretével és a lakókörnyezettel való elégedetlenség az elköltözés kiváltó okai, míg a vidéki lakónegyedekben a saját lakás utáni vágyakozás sokkal kifejezettebb és a lakókörnyezettel való elégedetlenség kevésbé jelenik meg. Az egyes fővárosi lakónegyedek és vidéki mintaterületek elköltözési okai között természetesen vannak különbségek. Újpesten például a megkérdezettek több mint harmada a lakás kis mérete miatt költözne el a területről, míg az újpesti lakások átlagos alapterületéhez nagyon hasonló értéket mutató józsefvárosi lakásokban élők esetében ez az arány csak 20%. Ugyanolyan, vagy hasonló lakás- és életkörülmények tehát helyi szinten eltérő költözési szándékot és hajlandóságot eredményezhetnek. Ez felhívja a figyelmet arra, hogy az elemzés során a lakáspiaci és demográfiai helyzetet komplexen kell figyelembe vennünk, illetve az elköltözési szándékban számtalan szubjektív, nehezen mérhető és kimutatható tényező is szerepet játszik (erre utalhat pl. Debrecen esetében az „egyéb ok” 40%-ot megközelítő aránya).

Sok szaklapban olvashatjuk, hogy jelenleg a hazai lakáspiacon a kis, 30–50 m²-es, egy- és másfél szobás lakások a legkelendőbbek. Bár a kínálat mindig alkalmazkodik az aktuális kereslethez, sok szakember kétségbe vonja, hogy a hazai lakáspiac hosszú távú fejlődését kedvezően befolyásolja a kis lakások ilyen arányú elterjedése a piacon, felborítva a kedvező lakásállomány-struktúrát. Kérdésként fogalmazódik meg, hogy a jelenlegi demográfiai és lakásmobilitási mutatókat ismerve mi történik néhány év, évtized múlva ezekkel a kis lakásokkal a piacon? Sokan – elsősorban fiatalok, fiatal családok – anyagi lehetőségeik miatt döntenek kisebb lakás megvétele mellett (holott a kis lakások relatív értelemben drágábbak), s a család bővülése után, vagy igényeik megváltozása következtében néhány év múlva gyakran kicsivé válik a korábban vágyott kis otthon. Ez nem jelentene problémát egy tőkeerősebb, egészségesebb és nagyobb lakásmobilitást felmutató piac esetében, hazánkban azonban még korántsem működik kielégítően és megnyugtatóan a lakáspiacon történő szabad mozgás. Mutatja például ezt az is, hogy sokan azért költöznének el jelenlegi lakóhelyükről, mert saját lakásra vágnak, ezt azonban anyagi vagy kínálati okok miatt nem tudják megtenni. Emellett ez az eredményünk arra a tradicionális lakáspiaci jelenségre is rámutat, hogy *a saját tulajdonú ingatlan megszerzése és birtoklása továbbra is erős motiváló tényező a lakáspiacon.* Ez természetes fékezi a megfelelő lakásmobilitás kialakulását (lévén a bérlők mobilitási rátája meghaladja a lakástulajdonosokét), mint arra már korábbi kutatások eredményei is felhívták a figyelmet (HEGEDŰS, J.–TOSICS, I. 1983). A lakókörnyezettel való elégedetlenség is jelentős push-faktor az elköltözési szándékban, s mint azt tanulmányunkban már érintettük, elsősorban a zöldterületekkel, a tisztasággal és a nyugalommal kapcsolatos problémákat kellene első lépésben kezelni.



A tervezett elköltözés célterületére adott válaszok alapján levonhatjuk azt a következtetést, hogy a fővárosiak többsége nem tervezné elhagyni Budapestet és alapvetően a közigazgatási határon belül mozogna (10. ábra). Egyedül a Józsefvárosban nyilatkozott a megkérdezettek 20%-a úgy, hogy elköltözés esetén más vidéki városba, illetve kisebb arányban falura szeretne költözni. Emellett Józsefvárosban tapasztalhatjuk a legkisebb „lokálpatriotizmust”, azaz a költözni szándékozók közül csak minden tizedik keresne új lakóhelyet jelenlegi lakóhelye környékén, vagy máshol a kerü-



10. ábra A tervezett elköltözés célterülete a fővárosi mintaterületeken



letben és minden harmadik biztosan elhagyná a kerületet. A megkérdezettek véleménye alapján megállapíthatjuk, hogy Ferencváros és a rehabilitációs terület közvetlen környéke a költözni szándékozók negyedének továbbra is vonzó, esetükben tehát nem a lakókörnyezeti problémák között kell keresni az okokat. Míg Újpesten a költözni szándékozók közel harmada ugyancsak más kerületbe költözne, itt tapasztalhatjuk a legerősebb „lokálpatriotizmust”, azaz az újpesti elvágóhoz megkérdezettek ragaszkodnak leginkább kerületükhöz, ha a közvetlen környékhez nem is igazán. A célterületet illetően Kőbánya-Városközpont esetében a bizonytalanok nagy arányát emelhetjük ki, emellett itt is tapasztalható az újpestihez hasonló vonzódás a „kőbányai léthez”.

Az elköltözés célterületét illetően a vidéki megkérdezettek közül Debrecenben, Győrben és Pécsen nagyon nagy a bizonytalanok aránya és kevesen vannak azok, akik elköltözés esetén a közvetlen környéken keresnek új lakásukat. Szegeden, mint említettük, a többi mintaterülethez viszonyítva alacsony a költözni szándékozók aránya. Közülük közel 40% a környéken keresne lakást – nem véletlenül, hiszen ne felejtjük, hogy belvárosi, megújuló városrészről van szó. Sem a fővárosi, sem a vidéki nagyvárosi mintaterületekre nem jellemző, hogy az elköltözni szándékozók falura szeretnének költözni.

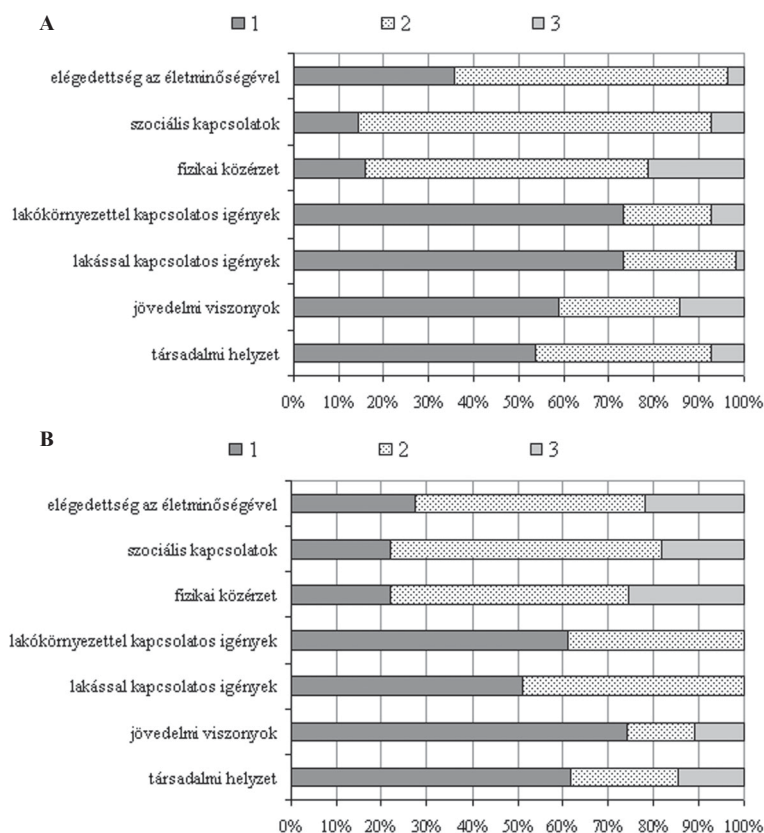
Az elköltözési szándék csökkentése érdekében három szinten lehet és érdemes beavatkozni a rendszerbe: *lakáspiaci* (saját tulajdonú, jó felszereltségű lakások), *lakókörnyezeti* (rendezett, zöldterületekben gazdag, tiszta és nyugodt környék) és *szociális-kohéziós oldalról* (a helyi lakosság elköltözési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

Az elköltözési szándék részletesebb elemzése ellenére mégsem szabad megfeledkeznünk arról, hogy a megkérdezettek többsége – átlagosan kétharmada – mégsem tervezi, hogy jelenlegi lakóhelyéről elköltözik. A helyben maradás oka összességében és területenként is rendkívül változatos képet mutat. Általában sokan említették a korlátozott anyagi lehetőségek elköltözést fékező hatását, erős kötődésüket a lakónegyedhez, valamint a saját, jó felszereltségű lakás jelentőségét.

Szociális helyzet a rendszerváltozás után

A felmérésben külön kérdés formájában vizsgáltuk, hogy a megkérdezettek szociális helyzete (életminőség, közérzet, jövedelmi viszonyok, szociális kapcsolatok, igények) hogyan változott a rendszerváltozás után. Az egyes mintaterületeken tapasztalható eredményeket összegezve elmondhatjuk, hogy *a rendszerváltozás óta a megkérdezettek lakókörnyezetükkel és lakásukkal kapcsolatos igényei egyértelműen növekedtek (11–12. ábra).*

Az egyes mintaterületek eredményei között felfedezhetők különbségek, amit röviden úgy összegezhethetünk, hogy minél újabb és magasabb színvonalú lakásban laknak a megkérdezettek, annál magasabb arányban nyilatkoztak igényeik növekedéséről. Megállapíthatjuk továbbá, hogy a lakókörnyezet jelentősége egyértelműen felértékelődött a lakosság körében a lakással való elégedettséghez viszonyítva: a megkér-



11–12. ábra A megkérdezettek helyzetének változása a rendszerváltozás után. – A = Újpest; B = Debrecen. 1 = nőtt, javult; 2 = nem változott; 3 = csökkent, romlott

dezetek esetében – elsősorban a fővárosi mintaterületeken – nagyobb arányban vannak a lakókörnyezettel kapcsolatos igények növekedéséről nyilatkozók. A jövedelmi viszonyok tekintetében is pozitív elmozdulás tapasztalható a rendszerváltozás után.

A megkérdezettek között mindegyik mintaterületen *többségbe kerültek az anyagi helyzetük javulásáról beszámoló* a változatlan, vagy romló helyzetről nyilatkozókhoz képest. A vizsgált tényezők közül legkisebb változás a szociális kapcsolatokban és a megkérdezettek fizikai közérzetében következett be, hiszen itt szerepelnek a legnagyobb arányban a helyzetüket változatlannak ítélok, illetve a fennmaradó csoportban egyenletesen oszlik meg a pozitívan és negatívan nyilatkozók aránya (csak Pécsen és Szegeden tapasztaltunk eltérést).

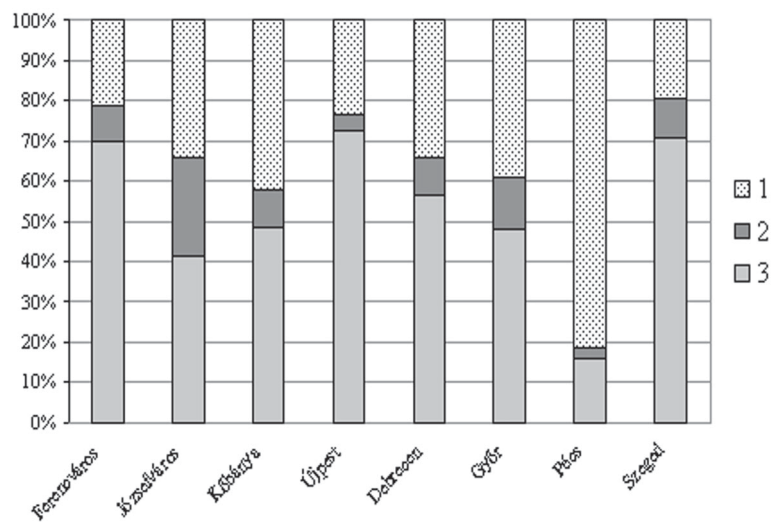
Legkiegyenlítettebb arányokat a válaszokban az életminőséggel kapcsolatos elégedettség esetében figyelhetünk meg, ami egyúttal rámutat a véleménykülönbségekre, az életminőségben a rendszerváltozás után bekövetkezett elmozdulásra és annak megítélésében tapasztalható jelentős eltérésekre. A megkérdezettek társadalmi



helyzetük változásáról alkotott véleményét illetően is érdekes különbségekre figyelhetünk fel: a fővárosi mintaterületeken a helyzetük javulásáról beszámolóók aránya korrelál a városrész státusával, azaz a tradicionálisan rossz hírű Józsefváros esetében tapasztaljuk a legkisebb arányt a javuló társadalmi helyzetről és legnagyobb arányban a romló helyzetről beszámolókat, míg a feltörekvő és napjainkban erősen felértékelődő Újpest-Városcentrum esetében éppen fordított a helyzet. A megkérdezettek társadalmi helyzetében a legkisebb változások a kőbányai megkérdezettek esetében következtek be, ami többek között azzal is magyarázható, hogy az átalakulási folyamatok a helyi társadalomban lényeges késéssel indultak meg, s jelentősebb változások csak a közeljövőben várhatók. A vidéki nagyvárosok esetében a fővárosihoz hasonló tendenciákat nem fedeztünk fel.

A rehabilitáció nyertesei és vesztesei

Azokon a mintaterületeken, ahol a rehabilitáció korábban beindult vagy gyorsabban haladt előre, egyértelműen nagyobb arányban vannak azok, akik a folyamatok nyerteseinek érzik magukat (Újpest, Ferencváros). Ezt támasztja alá Szeged példája is, ahol rövid idő alatt, nagyobb beruházás keretében újítták fel a belvárosi épületeket. Ugyanakkor Józsefvárosban és Kőbányán – ahol később indult el a rehabilitáció-, illetve Győr és különösen Pécs esetében – ahol a spontán rehabilitáció lassabban halad előre – a vártnál magasabb arányt képviselnek azok, akik bizonytalannak, illetve vesztesnek érzik magukat (13. ábra).



13. ábra A rehabilitáció nyertesének, vagy vesztesének érzi magát? – 1 = nem tudja biztosan; 2 = vesztes; 3 = nyertes



Ez az eredményünk felhívja a figyelmet arra, hogy *a terület fizikai környezetének megújítása önmagában nem mindig elegendő a lakosság elégedettségének jelentős növelésére*. A fizikai környezet megújítását egyrészt gazdasági rehabilitációval, a helyi társadalom szociális környezetének megújításával, másrészt a regeneráció folyamatos kommunikálásával, az információáramlás biztosításával szükséges egybekötni a sikeres felújítási tevékenység érdekében.

A demográfiai viszonyok

A kor szerinti megoszlás

A fővárosi megkérdezettek átlagéletkora és korcsoportok szerinti megoszlása rendkívül hasonló. (Ez többek között felméréstechnikai okokkal is magyarázható – dél-előtti, koradélutáni megkérdezés). A megkérdezettek átlagéletkora 33–37 év között, viszonylag szűk intervallumban mozog. A korcsoportok szerinti összetételt tekintve megállapíthatjuk, hogy az idősök aránya elmarad az országos átlagtól, míg az aktív korban lévők aránya meghaladja azt, illetve Kőbánya és Újpest esetében ugyanez mondható el a gyermekkorúak arányáról is (7. táblázat). A vidéki mintaterületeken a kor szerinti megoszlás jelentős különbségeket mutat. Egyrészt az átlagéletkorban nagy különbségek vannak a területek között (Debrecenben 21 év, Szegeden 44 év), másrészt míg Debrecenben és Győrben nagyon magas a gyermekkorúak aránya, addig a szegedi mintaterületen az idősök aránya a felmért lakónépességben belül meghaladja a 30%-ot. Felmérésünk eredményei a hivatalos statisztikai adatokhoz viszonyítva összességében arról tanúskodnak, hogy *az újonnan épült és felújított környezetben fiatalabb népesség él*.

7. táblázat A megkérdezettek néhány demográfiai mutatója (%)

Mintaterület	0–14	60–	8 általánosnál kevesebb	Főiskola, egyetem	Aktív keresők	Ezen belül: vezetők, értelmiségiek*
Ferencváros	16,4	12,1	4,3	33,6	49,6	33,9
Józsefváros	14,2	13,5	15,2	24,7	49,4	27,5
Kőbánya	20,0	13,5	9,0	16,1	41,7	23,1
Újpest	18,8	17,2	7,8	45,3	53,5	58,0
Győr	27,5	7,2	24,9	33,2	44,5	36,6
Pécs	13,9	10,8	8,8	28,5	46,5	35,0
Szeged	8,7	32,2	4,8	52,4	41,4	60,0
Debrecen	33,7	0,0	3,5	40,0	49,7	49,4

Az iskolai végzettség

A legmagasabb iskolai végzettséget vizsgálva nagyobb különbségek fedezhetők fel az egyes felmérési területek esetében. Mindegyik területre igaz azonban, hogy



az iskolai végzettség szerinti összetétel a felmért rehabilitációs lakótömbökben egyértelműen magasabb az országos és mintaterületi átlagoknál. Kiemelkedően magas, közel 50% az aránya a felsőfokú végzettségűeknek az újpesti megkérdezettek körében, s az érettségizetteket is figyelembe véve a népesség több mint kétharmada sorolható ebbe a két kategóriába. A két kategória együttesen hasonló arányt mutat a ferencvárosi mintaterületen is annyi különbséggel, hogy itt alacsonyabb a felsőfokú végzettségűek aránya. Józsefváros és Kőbánya a fenti két mintaterületnél egyértelműen gyengébb mutatókkal rendelkezik az iskolai végzettséget tekintve: egyrészt a középső-józsefvárosi megkérdezettek között meghaladja a 10%-ot azok aránya, akik nem végeztek el az általános iskolát, másrészt Kőbánya-Városcentrum esetében feltűnően alacsony a felsőfokú végzettségűek aránya a többi mintaterülethez viszonyítva. A fenti eredmények természetesen szoros összefüggésben állnak a mintaterületek történeti fejlődésével és a kialakult szociális viszonyokkal, illetve az aktuálisan végbemenő társadalmi átalakulási folyamatokkal, amelyek Középső-Ferencvárosban indultak meg a leghamarabb, ugyanakkor Újpest-Városközpontban a később megindult változások lényegesen gyorsabban mentek végbe. A józsefvárosi és a kőbányai mintaterületeken a rehabilitáció által gerjesztett társadalmi átalakulási folyamatok a közelmúltban indultak el. A vidéki felmérési területek közül Debrecenben és Szegeden a ferencvárosihoz és újpestihez hasonló kedvező végzettségbeli megoszlást találunk. Győrben és Pécsen a felsőfokú végzettségűek alacsonyabb aránya jellemző, de még mindig kedvezőbb a helyzet, mint Józsefvárosban, vagy Kőbányán. Annak ellenére is, hogy a győri területen minden negyedik megkérdezett nem végezte el az általános iskola 8 osztályát.

A foglalkoztatottsági helyzet

A foglalkoztatottsági mutatók további adalékkal szolgálnak a megkérdezettek helyzetéhez. Megállapíthatjuk, hogy az aktív és nem aktív keresők aránya a fővárosi mintaterületeken – Kőbánya kivételével – kiegyensúlyozott. Az aktív keresők összetételét vizsgálva ismételten elkülöníthetjük egymástól a Ferencváros-Újpest és a Józsefváros-Kőbánya párost. Előbbiek esetében egyértelműen a szellemi foglalkozásuk aránya emelkedik ki: Ferencvárosban jelentős arányban vannak az egyéb szellemi foglalkozásban dolgozók (pl. közalkalmazott, közigazgatásban nem vezető pozícióban dolgozók), Újpesten az értelmiségiek szerepe emelkedik ki, illetve mindkét területen a vezető pozícióban lévő szellemi foglalkoztattak is jelen vannak. Józsefvárosban és Kőbányán ugyanakkor az előbbi területekhez viszonyítva nagyobb arányban vannak jelen a megkérdezettek között a fizikai munkát végző szak- és betanított munkások, összességében a szellemi foglalkoztattak alacsonyabb arányt képviselnek és a vezető pozícióban lévők aránya elhanyagolható e két terület megkérdezettjei között. Fenti eredményeink alátámasztják a statisztikai adatbázis elemzésénél elhangzottakat. A vidéki mintaterületek közül az aktív keresők megoszlása Szegeden rendkívül hasonló az újpesti területhez, hasonló arányokat képviselnek az egyes foglalkozási csoportok.



Ettől a debreceni terület dolgozóinak összetétele a szakmunkások magasabb és az értelmiségiek alacsonyabb arányával különbözik. A vidéki területek közül a győri az egyéb szellemi foglalkozásúak, a pécsi vállalkozók és szakmunkások magasabb, 30% körüli arányával tűnik ki.

Jövedelmi viszonyok

A háztartások nettó jövedelmi viszonyait tekintve a következő sorrend állítható fel a fővárosi mintaterületek válaszadói között: Újpest–Ferencváros–Józsefváros–Kőbánya. Újpest–Városház központ kiemelkedik a többi mintaterület közül, ugyanis itt található a legtöbb, átlagnál nagyobb nettó jövedelemmel rendelkező háztartás. A legkedvezőtlenebb helyzetben a kőbányai háztartások vannak, amelyeknek közel fele – saját bevallásuk szerint – 100 000,-Ft alatti nettó bevételből gazdálkodik. Ez egy átlagos család kereső foglalkoztatottjaira visszavetítve létminimumhoz közeli nettó fizetést jelent. Józsefváros esetében a valamivel kedvezőbb pozíciót azzal magyarázhatjuk, hogy a mintaterület nem a kerület közismerten legrosszabb helyzetben lévő területén fekszik. Meg kell említeni, hogy Ferencváros esetében a megkérdezettek 40%-a nem válaszolt a jövedelmi viszonyokat érintő kérdésekre, míg Józsefvárosban és Kőbányán minden negyedik, Újpesten minden ötödik megkérdezett tagadta meg a választ erre a kérdésre. Ebben a tekintetben érdekesnek mutatkozik az eddig sokban hasonlóan mutató Ferencváros és Újpest helyzete: a válaszadók arányában mutató különbség a helyi társadalom eltérő mentalitására utal.

A vidéki területek közül a nettó háztartási jövedelem szerinti megoszlást tekintve a pécsi és győri megkérdezettek a legmódosabbak, míg a debreceniek inkább az átlagos jövedelmi kategóriák jellemzők. A szegedi felmérési terület népessége a józsefvárosi és a kőbányai mintaterületekre jellemző jövedelemmegoszlást mutatja. A jövedelmi viszonyokban tehát sokkal kevésbé köszön vissza a rehabilitációs területekre jellemző „kedvezőbb összetétel”, mint például az iskolai végzettségben, vagy az aktív keresők összetételében.

A háztartások összetétele

Megvizsgálva a háztartások szerinti összetételt feltűnik, hogy mindegyik mintaterületen jelentős arányt képviselnek az egy- és kétszemélyes háztartások. Ferencváros és Újpest esetében például az 50%-ot is meghaladja arányuk. Az egyes mintaterületekről Ferencvárosban a csonka családok, Józsefvárosban a többgyerekes családok, Kőbányán az egyszemélyes háztartások, Újpesten pedig a kétszemélyes háztartások magasabb aránya érdemel még említést. A vidéki mintaterületeken a gyermekes háztartások érdemelnek említést, arányuk Debrecenben, Győrben és Pécsen is meghaladja az 50%-ot. Ez az eredményünk is alátámasztja, hogy a *felújított és újon-*



nan épült lakásokba előszeretettel költöznek be a fiatal – gyermekvállalás előtt álló vagy kisgyermekes – családok harminc körüli, aktív korban lévő szülőkkel.

A szülői lakás elhagyása és az első lakás

A szülői lakás elhagyása mindegyik mintaterület megkérdezettjeinek esetében a húszas éveik elején történt (általában 22 éves korukban), míg első lakásukhoz a fővárosban 30 éves koruk betöltése idején jutottak, a vidéki nagyvárosokban pedig ennél 3–4 évvel korábban. Mindkét érték alacsonyabb a korábbi lakásmobilitási kutatások által kimutatott átlagos korév-értékeknél. Természetesen erre a felmérés-technikai problémáktól (pl. minta nagysága, reprezentativitás) kezdve több magyarázat is lehetséges, azonban a rendkívül hasonló eredmények talán arra az óvatos megállapításra engednek következtetni, hogy az elmúlt évtizedben – köszönhetően a fiatalabb generációk egyre erősödő korai önállóságra való törekvésének – *csökkenő tendenciába fordult át az életkorátlag, amikor a fiatalok elhagyják a szülői házat, illetve amikor első saját lakásukhoz jutnak.* Másrészt vidéken valamivel korábban jutnak hozzá első önálló lakásukhoz a fiatalok, amiben természetesen a fővárosi ingatlanárak is komoly szerepet játszanak. A mintaterületek közül ki kell emelnünk Józsefváros esetét, ahol a megkérdezettek jelentős része a felmérés eredményei szerint jelenlegi lakásában élte le életét. Ebből több következtetést is levonhatunk, ismerve a rehabilitációs terület népességének összetételét. Megállapíthatjuk, hogy a józsefvárosi mintaterület népességének lakásmobilitása elmarad a többi területtől. Ez egyrészt a helyi lakásállomány alacsony színvonalára és lakáspiaci státusára, másrészt a helyi lakosság tradicionális tökeszegénységére és rossz anyagi helyzetére vezethető vissza. Ez utóbbi többek között a területen nagyobb arányban élő roma népesség alacsonyabb képzettségi, foglalkoztatottsági és kereseti szintjének következménye.

Összefoglalás

A rehabilitáció pozitív változás eredményez a lakónépesség lakáshelyzetében. Ez alapvetően három szinten valósulhat meg: a) előző lakásához viszonyítva nagyobb alapterületű lakásba kerül a beköltöző, így lakáshelyzete mennyiségi értelemben javul; b) lakáshelyzetében minőségi változás következik be a komfortfokozat emelkedésének köszönhetően; c) elsősorban nem mennyiségi és minőségi változás következik be lakásvizonyaiban, hanem kedvezőbb lakáspiaci helyzetű, magasabb státusú 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, s különösen az 1990-es évtized vé-



gén 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 hitelfelvétel. Mutatja ezt a lakónépesség nagyarányú állami támogatású, majd devizaalapú hitelfelvétele az elmúlt években 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 visszavezethető, hogy a lakáspiaci igények gyakran nem a tényleges szükségleteket és elvárásokat tükrözik és a kereslet, illetve a kínálat (például kislakások kérdéskörére gondolva) 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 felértékelődési folyamat pozitív hatásait kihasználva később jelentős „spekulációs” nyereséggel áruba bocsátják ingatlanukat (az átmeneti időszakban bér-lakásként üzemeltetik), másrészt tartós bérleményként kiegészítő jövedelemhez juthatnak, s 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 átrendeződési folyamatokat indít el a társadalmon belül, amelynek köszönhetően egyre többen jutnak anyagi lehetőségeiknek 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 státusú rétegek, akik csak ideiglenesen költöznek a rehabilitációs területre, s további mozgásuk nehezen kiszámítható. Ők egyrészt húzóerőként szolgálhatnak a terület további fejlődésében, ugyanakkor – lévén „gyorsreagálós”, mobilisabb rétegekről van szó – elköltözésük leértékelődési 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 státusú 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 anyagi helyzetük javulásáról beszámoló, illetve bizonyos fokú korreláció fedezhető fel a társadalmi helyzetük javulásáról nyilatkozók aránya és az adott városrész státusa 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 dzsentrifikáció által társadalmi értelemben tehát felértékelődnek a rehabilitációs területek. Ugyanakkor nem felekezhetünk meg arról, hogy ezek a folyamatok a szegény és sok esetben hátrányos helyzetű rétegek elköltözésével (vagy áttelepítésével!) 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, amely – különösen az olyan területeken, ahol a rehabilitáció korábban indult be, vagy gyorsabban haladt előre – egyértelműen a rehabilitáció nyertesének tekinti magát.

A lakásokkal és lakókörnyezettel kapcsolatos elvárások és igények a rendszerváltozás után egyértelműen növekedtek, s különösen a lakókörnyezet jelentősége értékelődött fel az emberek tudatában. A rossz lakókörnyezet, az elhanyagolt lakóépületek, valamint a lakások állapota és mérete – elsősorban a fővárosban – jelentős elköltözést erősítő 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 szabadidős 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 előrehaladás is eredményes lehet.



Fontos kérdés a rehabilitáció során a felújítandó városrész eredeti struktúrája 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 erősen korrelál azon lakók száma, akik véleményük szerint anyagi háttérüknek megfelelő lakásban élnek, másrészt a lakások színvonala és a lakással és lakókörnyezettel kapcsolatos igények 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.

IRODALOM

- ALLEN, J.P.–TURNER, E. 1989. The most ethnically diverse places in the United States. – *Urban Geography*, 10., pp. 523–539.
- CLARK, W.A.V. 1987. Urban restructuring from a demographic perspective. – *Economic Geography*, 63., pp. 103–125.
- DEANA, G.D. 1990. Mobility and adjustment: paths of the resolution of residential stress. – *Demography*, 27., pp. 65–80.
- DÓRA I. 2001. Lakásváltoztatások és családi életciklusok. – *Statisztikai Szemle*, 79., 12., pp. 984–1000.
- FARKAS E.J.–SZABÓ M. 1995. Privatizáció és szociálislakás-gazdálkodás. – *Statisztikai szemle*, 73., 12., pp. 999–1014.
- FARKAS E.J.–VAJDA Á.–VITA L. 1995. A budapesti lakáspiac kutatása. – *Statisztikai szemle*, 73., 3., pp. 242–265.
- FÖLDI Zs. 2000. A lakókörnyezet minőségének szerepe a főváros migrációs folyamataiban, az 1990-es években. – *Tér és Társadalom*, 14., 2–3., pp. 219–228.
- HARVEY, D. 1987. Flexible accumulation through urbanization: Reflections of 'post-modernism' in the American city – *Antipode*, 19., pp. 260–280.



- HEGEDŰS J. 1998. A magyar lakásszektor piaci átalakulásának ellentmondásos folyamata. – *Info-Társadalomtudomány*, 43., pp. 49–58.
- HEGEDŰS J. 2001. Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. – *Statistikai Szemle*, 79., 12., pp. 934–954.
- HEGEDŰS J.–VÁRHEGYI É. 1999. A lakásfinanszírozás válsága. – *Közgazdasági szemle*, 46., 2., pp. 101–120.
- HEGEDŰS, J.–TOSICS, I. 1983. Housing Classes and Housing Policy: Some Changes in the Budapest Housing Market. – *International Journal of Urban and Regional Research*, 7., 4., pp. 467–494.
- HOGGERT, K.–GREEN, D. (eds) 1991. A new metropolitan geography. – Edward Arnold, London.
- KNOX, P. 1991. The restless urban landscape: economic and sociocultural change and the transformation of metropolitan Washington, DC. – *Annals of the Association of American Geographers*, 18., pp. 181–209.
- KOVÁCS Z.–WIESSNER R. 1999. Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. – Zur Entwicklung der innerstädtischen Wohnquartiere im Transformationsprozess. – *Beträge zur Regionalen Geographie*, 48., Institut für Länderkunde, Leipzig, 84 p.
- LAW, R.M.–WOLCH, J.R. 1993. Social reproduction in the city: Restructuring in time and space. – In: KNOX, P. (ed) *The restless urban landscape* – Englewood Cliffs, Nj: Prentice-Hall, pp. 165–206.
- LONG, L. 1988. Migration and residential mobility in the United States. – Russel Sage Foundation, New York.
- MASSEY, D.S.–DENTON, N.A. 1987. Trends in the residential segregation of Blacks, Hispanics and Asians: 1970–1990. – *American Sociological Review*, 52., pp. 802–805.
- MULDER, C. 1993. Migration dynamics: a life course approach. – Thesis Publishers, Amsterdam.
- SMITH, C.J.–KEARNS, R.A.–VAN WIECHEN, C.M.A.G. 1993. Lone women and serious housing need: a case study from urban New Zealand. – Unpublished manuscript.
- SPEARE, A.JR.–GOLDSTEIN, S.–FREY, W.H. 1975. Residential mobility, migration, and metropolitan change. – MA Ballinger, Cambridge.