

## A f városi lakótelepek átalakuló társadalma

Sokan tekintenek úgy a lakótelepekre, mint a szocialista id szak termékeire, pedig lakótelepek politikai és gazdasági rendszert l függetlenül a világ minden kontinensén épültek. Kétségtelen, hogy Európa keleti országaiban a lakótelepi lakások sokkal inkább meghatározó szerepet játszanak a lakáspiacon, arányuk a lakásállományon belül figyelemre méltó. Magyarország a kelet-európai modellhez áll közelebb, helyzete a lakótelepek tekintetében mégis átmenetet képez a nyugati és keleti országok között, hiszen lakásállományában nagyobb arányt képviselnek a lakótelepi lakások, mint a nyugat-európai országokban, ugyanakkor különbözik a tipikus keleti (szovjet) modellt l is, mivel ez az arány elmarad a keleti országok átlagától és hiányoznak az ott tipikus több tízezer lakásos óriás-lakótelepek is. Az, hogy jelenleg hazánkban közel 2,3 millió f , a f városban pedig minden harmadik ember lakótelepeken él, rámutat e kérdéskör fontosságára, s bizonyítja, hogy a “lakótelepi szindróma” megoldásával el bb vagy utóbb komolyan foglalkoznunk kell.

Lakótelepeink egyértelm en a rendszerváltozás veszteseinek tekinthet k mind gazdasági, mind társadalmi értelemben. A rendszerváltozás utáni privatizációs folyamatba természetesen a lakótelepek is bekerültek, s országos szinten a lakótelepi lakásállomány mindössze 5-6 %-a maradt önkormányzati kézben a 90-es évek végére. A lakáspiaci átalakulás azonban a lakótelepeket rendkívül hátrányosan érintette. A 90-es évek els felében a lakótelepi lakások ára ugyanis a névérték emelkedése ellenére mintegy 50 %-os reálérték-veszteséget mutatott, igaz a különböz évtizedekben felépült (különböz generációjú) lakótelepek piaci megítélése korántsem volt egyforma. Az épített környezet állapota, a lakókörnyezet jellege és státusza, a társadalmi összetétel, a lakótelep image-e mind-mind hozzájárultak ahhoz, hogy az egyes lakótelepek eltér eséllyel indultak a piacgazdaságba. Legkedvez bb helyzetben a 80-as évek elitlakótelepei voltak (pl. a III. kerületi Pók utcai, a IV. kerületi Káposztásmegyeri, vagy a XVIII. kerületi Gloriett lakótelepek), az itt található lakások ára ugyanis lépést tudott tartani az inflációval. A többi generáció esetében már egyértelm reálérték-csökkenésr l beszélhetünk. Meglep az 50-es évekbeli lakótelepek (pl. a XIII. kerületi Fiastyúk utcai lakótelep) viszonylag kedvez helyzete, ami többek között e lakónegyedek tradicionális építési technológiájára, emberi léptékére, kedvez fekvésére vezethet vissza. A lakáspiaci leértékel és különösen a 70-es években felépült lakótelepek esetében volt szemben n (pl. a XVIII. kerületi Havanna lakótelep, vagy Csepel nagy lakótelepei). További probléma, hogy a lakásállomány

privatizációjával tömegesen jöttek létre vegyes tulajdonú épületek, ahol egyre nagyobb feszültséget okozott a közös költségek és a lakbérek összehangolása. Sokan voltak ugyanis, akik utolsó fillérjeiket fordították a lakás tulajdonjogának megszerzésére, s a közös költségeket később már nem tudták - vagy nem is akarták - fizetni. Ez jelentős konfliktusokhoz vezetett egyrészt a tulajdonosok, másrészt a tulajdonosok és a bérlők között.

A rendszerváltozás után a lakáspiacon jelentkezett erős polarizációnak köszönhetően a magasabb kereset rétegeknek lehetőségek nyíltak, hogy az alacsonyabb státuszú lakótelepekről elköltözzenek, ahol többnyire szegényebb rétegek maradtak hátra. Ugyanakkor az elitlakótelepekre a szegényebbeknek esélyük sem volt beköltözni, illetve folyamatosan kiszorultak a magasabb státuszú telepekről. A társadalmi polarizáció és a magyar lakás piac másik - immár tradicionálisnak nevezhető - problémája az alacsony lakásmobilitás véleményem szerint egyrészt a különböző státuszú lakótelepek egymástól való folyamatos eltávolodásának veszélyét hordozzák magukban, másrészt az egyes lakótelepek társadalmának "megmerevedését" vetítik előre.

Az MTA Földrajztudományi Kutatóintézetében több éve folyó lakótelepi kutatásaink arról tanúskodnak, hogy a budapesti lakótelepek társadalma a rendszerváltozás után jelentős átalakuláson ment keresztül. Ennek a folyamatnak egyik legkézenfekvőbb bizonyítéka, hogy felméréseink szerint a lakótelepi népesség jelentős része kicserélődött az elmúlt évtizedben. A fővárosi lakótelepekre költözők között mindvégig túlréprezentáltak voltak a fiatal családok, de arányuk különösen a 90-es évek második felében növekedett gyorsan. Mint azt a Havanna lakótelep példája is mutatja, ez elsősorban nem azért ment végbe, mert a lakótelepek még napjainkban is töretlen népszerűségnek örvendenek, hanem sokkal inkább köszönhető annak, hogy a fiatalok számára a lakótelepi olcsó lakások belépési lehetőséget kínáltak és kínálnak a lakáspiacra. A fiatalok tömeges beáramlása a lakótelepekre azonban több veszélyt is rejt magában. Mivel nemcsak a magyar társadalom, hanem a lakótelepi népesség is öregedési tendenciát mutat, különösen az 50-es és 60-as évek lakótelepein lehet számolni az öregedési folyamat közeli felgyorsulásával. Ezekben a lakónegyedekben az egymás mellett élő fiatal és egyre idősobb korosztályok között az eltérő életvitelen, életfelfogáson, a lakókörnyezettel kapcsolatos elvárásokon és szükségleteken keresztül kiéleződhetnek az ellentétek.

1995 és 2000 között tehát a lakásmobilitás felgyorsulásának lehettünk tanúi a lakótelepeken. Jellemző, hogy ez nem közvetlenül a rendszerváltozás után, tehát a lakásállomány gyors felvásárlásának éveiben ment végbe, amiből arra következtethetünk,

hogy a privatizálók jelentős része röviddel megvásárlása után áruba bocsátotta lakását és elköltözött a lakótelepről. Megindult a jobban kereső 35-45 éves korosztály elköltözése ezekből a lakótelepekből, s helyükre gyakran 20-30 év közötti kevésbé tehető rétegek érkeztek. Ezzel egyfajta "kilúgozódási" folyamat vette kezdetét a magyar lakótelepeken, s a korábban nagy elnyelők számító kiegyenlített szociális struktúra felbomlása is megindult. Ez a különböző lakótelepi generációkban eltérő gyorsasággal és módon megy végbe, így az egyes budapesti lakótelep-generációk társadalmi összetételében már most alapvető különbségek fedezhetők fel. A fővárosi lakótelepek társadalmi kutatási eredményeink szerint homogénizálódik, s a folyamat végén meghatározható azon társadalmi rétegek és csoportok köre, amelyek ezt a "lakótelepi társadalmat" alkotják.

Tény, hogy napjainkban a kevert szociális struktúra a 70-es évek generációjában mutatkozik meg a leginkább, s társadalmi értelemben ezek a lakótelepek mutatnak leginkább "munkáslakótelep" arculatot. Legfőbb problémaként az említhető meg, hogy a lakótelepekről éppen a legmagasabb végzettségűek, illetve a legmagasabb egyfajta juttatással rendelkező családok szándékoznak elköltözni. Várható tehát, hogy anyagi lehetőségek függvényében folytatódik ezen rétegek elköltözése jelenlegi lakóhelyükről. A felső fokú végzettséggel rendelkező lakók elvándorlása a lakótelepekről a rendszerváltozás után különösen a 70-es évek generációjánál rendkívül szembeeső, s helyüket elsősorban a legalacsonyabb végzettségűek foglalják el. Amennyiben ez a negatív tendencia jellemző marad erre a lakótelepi generációra, hosszú távon számolni kell a gettósodás folyamatának felerősödésével.

Sajnálattal kellett megállapítanunk, hogy a fővárosi lakótelepekről elköltözni szándékozók aránya nagyon magas, tehát az emberek jelentős részének mégsem a lakótelep testesíti meg az ideális lakókörnyezetet. Az elköltözési szándék a kor elhaladtával fordítottan arányos - azaz csökken, az iskolai végzettség és a háztartások jövedelmének emelkedésével pedig egyenesen arányos - azaz nő. Az elköltözési szándék okai között az egyes lakótelep-generációk között - legyen az az 1970-es évek rossz hírű lakótelepe, vagy az 1980-as évek végén épült elitlakótelep - jelentős különbségek nem tapasztalhatók. Első helyen a lakások kis mérete szerepel, ami tapasztalataink szerint végigkíséri a lakótelepi népesség lakáskarrierét. A lakótelepi lakásállomány összetétele és annak egyhangúsága az épített környezet egyik legjelentősebb problémája, holott például a paneles építési technológia is lehetőséget biztosított volna változatosabb alapterületű és felszereltségű lakások építésére. Ez azonban az elmúlt évtizedekben költség-megtakarítási okokból nem következett be. A lakáskínálat átalakításával, változatosabb lakásösszetétel

megteremtésével (például lakások egybenítésével) ezeken a lakótelepeken valószínűleg jelentősen csökkenteni lehetne az elköltözési szándékot. Az egyes lakótelepi generációk képviselőit tekintve megemlíthető még az önállóvá válás utáni vágyakozás, valamint a saját tulajdonú lakás megszerzésére irányuló törekvés. A 70-es évek lakótelepein jelentős szerepet játszik a rossz lakókörnyezet, a 80-as évek generációjában pedig a családbővítés (az első, vagy további gyermekek születése).

A 20. század végére kialakult a magyar társadalmon belül egy réteg, amely alapvetően lakótelepi életmódhoz szokott és a problémák ellenére ilyen környezetben tervezi leélni életét. Bizonyítja ezt többek között az is, hogy eredményeink tanúsága szerint a 80-as évek végén megindult és a 90-es években felgyorsult a lakótelepek közötti vándorlás, ami – a főváros esetében – gyakran az alacsonyabbról egy magasabb presztízsű lakótelepre történő átköltözést jelent. Emellett a lakótelep-generációk között már most egyértelmű különbségek fedezhetők fel a beköltözéskor a népesség jövedelmi viszonyait tekintve, ugyanis szemben a különböző jövedelmi rétegek eltérő lakótelepi generációkba történő költözésével. A fenti folyamatokban jelentős szerepet játszhat az is, hogy a lakótelepekre történő költözéssel a lakók többségének teljesültek elképzelései és vágyai. A népesség – elsősorban a középkorúak – nem elhanyagolható része tehát a telepen maradna, bizonyítva, hogy a lakótelep nem kizárólag a szociálisan gyenge rétegek számára jelenthet vonzó tényezőt. A fenti lakók közül sokak számára a lakótelep “életvitellé” vált, amit később sem adtak fel. A lakótelepen maradásban fontos szerepet játszanak az életkor (a lakók idősebb koruk miatt már nem terveznek költözést), az anyagi okok, a pénzhiány (a népesség széles rétegeinek nehezebb anyagi helyzete ezt nem teszi lehetővé), valamint az erős tulajdoni alapú kötődés a lakótelephez (saját tulajdonú lakás), ami sokkal kisebb mobilitást tesz lehetővé, mint a bérlakásszektorban.

Kétségtelen tény, hogy a lakótelepi lakások napjainkban széles társadalmi rétegek számára teremtenek lakáslehetőséget. A lakások iránti kereslet csökkenése ezért a városokban – köztük Budapesten – sem mennyiségi, sem minőségi értelemben nem várható a közeljövőben, a lakótelepek lebontása tehát semmiképpen sem kerülhet szóba. A lakótelepek megtartása mellett szól az a tény is, hogy a felújítási költségek csak körülbelül egyharmadára rúgnak annak az összköltségnek, mintha a telepeket lebontanák és helyükön új lakónegyedeket építenének fel. Kutatásaink szerint a lakásállomány és a lakókörnyezet felújítása, feljavítása meghatározó szerepet fog játszani a lakótelepek jövőjével kapcsolatban. Bizonyítja ezt többek között a lakók elköltözési szándéka, hiszen a lakótelepekről jelenleg minden harmadik ember elköltöznék, ha erre lehetősége nyílna. Természetesen azok aránya,

akik ezt ténylegesen megtehetik, lényegesen alacsonyabb, a magas érték azonban mindenképpen jelzi, hogy a lakótelepi élet presztízse a rendszerváltozás óta egyértelműen csökkent. A társadalmon belül egyre jobban kirajzolódik azoknak a rétegeknek a köre, akik lakótelepi környezetben tervezik leélni életüket. Az elköltözési szándék és a ténylegesen lezajló folyamatok azt mutatják, hogy a lakótelepek népességében – az egyes generációk esetében eltérő gyorsasággal és módon – egyfajta stabilizálódási folyamat játszódik le, aminek következtében a lakótelepek egyre inkább önálló lakásosztályokká válnak. Az erre utaló tendenciák már napjainkban egyértelműen megrajzolhatók, de a rendszerváltozás óta eltelt néhány év kevés arra, hogy a lakásosztályokat pontosan körülhatároljuk és jellemezzük. Hogy ez a folyamat meddig tart, s a lakótelepek fejlődése alapvetően pozitív, vagy negatív irányt vesz az elkövetkező években, nagyban függ majd a lakótelepek megmentését, feljavítását célzó intézkedések meghozatalától, vagy elmaradásától. A jelenlegi tendenciák azt mutatják, hogy a döntéshozók még nem ismerték fel a kérdések jelentőségét, az igazi áttörésre még várni kell.

Egedy Tamás  
MTA FKI