

A városépítés időzített bombája – avagy a magyar lakótelep-szindróma társadalomföldrajzi megközelítésben

KOVÁCS ZOLTÁN – MICHAEL DOUGLAS

Bevezetés

Pruitt-Igoe (St. Louis), Piggeries (Liverpool) és Les Minguettes (Lyon) néhány kiragadott példa azoknak a lakótelepeknek a sorából, amelyeket a közelmúltban időzített bomba segítségével a földig leromboltak, pontot téve ezzel rövid, de problémáktól terhes pályafutásuk végére (E. VAN KEMPEN – S. MUSTERD 1991; J. TUPPEN 1995). Ezek ugyan kiragadott példák, s különböző országok egymástól meglehetősen eltérő lakáspiacának egy-egy szegmensét reprezentálják, mégis közös bennük, hogy ezek a lakótelepek nagyvárosi konurbációk perifériáján épültek a 60-as évek végén és 70-es évek elején, amikor a lakáshiány a legnagyobb mértékben volt a fejlett világ csaknem valamennyi országában. Építésüknél iparszerű technológiát alkalmaztak, s az átadott lakások többsége állami bérlakásként létesült. E lakótelepekre az építészeti hiányosságokon túl kezdettől fogva a népesség gyors fluktuációja, az üresen álló lakások magas aránya, a hátrányos helyzetű népesség nagy koncentrációja és az egyre növekvő vandalizmus volt a jellemző.

Fölmérül a kérdés, vajon ez a sors vár-e a hasonló körülmények között és módon épült hazai lakótelepeinkre, vagy esetleg túlélési esélyeik jobb nyugati társaiknál. Hazai lakótelepeinket mindenesetre divatos napjainkban szidni és közeli lebontásra kárhoztaini, mégis az tényként fogható fel, hogy a lakótelepek az elmúlt 40 év során a magyar lakáspiac egyik meghatározó elemévé váltak, s a bennük élő több százezer család számára ma – mindenféle esztétikai megfontolások nélkül – az első számú hajlékot, a „lakás”-t jelentik. Lakótelepeink első generációjuk megjelenése óta éles szakmai vitát gerjesztettek, s a bennük felhalmozódó társadalmi problémákra, lakókörnyezetük sivárságára, a monofunkcionális életterek kialakításában rejlő veszélyekre a szociológusok és várostervezők egy csoportja már idejekorán felhívta a figyelmet (KONRÁD GY. – SZELÉNYI. 1969; PREISICH G. 1984).

A címben jelzett időzített bomba tehát szép halkan, de nálunk is ketyeg, mind fizikai mind szociológiai értelemben véve. De vajon felrobban-e, és ha igen akkor erre hol, mely területeken mutatkozik a legnagyobb esély. Tanulmányunkban elsősorban ennek a kérdésnek próbálunk meg utánajárni, megvizsgálva a hazai lakótelepek megjelenésének, elterjedésének és a lakáspiacon elfoglalt helyének – röviden a lakótelepszindrómának – a legfontosabb társadalomföldrajzi vonásait.

A magyar lakáspolitikai főbb jellemzői a II. világháború után

A hazai lakásállomány minőségi összetétele a II. világháború befejezésekor az ország általános elmaradottsági szintjét tükrözte. Jellemző módon az 1949. évi népszámlálás idején a hazai lakások csupán 10%-a rendelkezett fürdőszobával, több mint 70%-a egyetlen lakószobából és konyhából állt, s mindössze 17%-a volt ellátva folyóvízzel. A

rákövetkező évtizedek látványos javulást hoztak országszerte, nem csupán a lakásállomány mennyiségi, de minőségi mutatóit tekintve is. Az 1990. évi népszámlálás idejére már a hazai lakásállomány 81%-a rendelkezett fürdőszobával, a szobakonyhás lakások aránya 17% alá csökkent, míg a folyóvízzel ellátott lakások aránya elérte a 83%-ot. A négy évtized leforgása alatt bekövetkezett szembetűnő javulás nem kis mértékben az állam építőtevékenységének volt köszönhető.

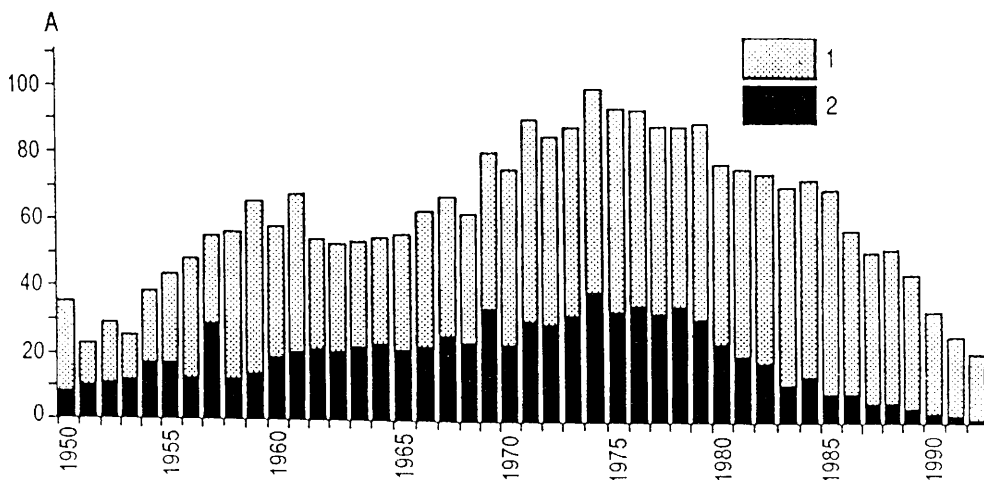
A II. világháborút követő néhány évben a háborús károk helyreállítása mellett végbement hazánkban – a gazdaság más szektoraihoz hasonlóan – a lakásgazdálkodás (lakásépítés és- fenntartás) államszocialista típusú átalakítása. Ez egyebek mellett a korábbi egyenlőtlenségekért kárhozottatott tőkés lakásépítési és elosztási rendszer megszüntetése, valamint a lakásállomány egy jelentős részét felölelő városi magánbérházak államosítása révén az államot tette meg a lakás piac legfőbb tényezőjévé.

A szocialista tervgazdálkodás korai időszakában az aktuális gazdaságpolitika értékrendjében a lakás mint áru meglehetősen háttérbe szorult, s elsőbbséget élvezett a nehézipar erőltetett ütemű fejlesztése. Ennek eredményeként a lakásépítés éves volumene az időszak során nem érte el a II. világháborút megelőző szintet sem, ami korán feszültségekhez vezetett a lakás piacon. A lakáshiány az ország egyes részein eltérő mértékben jelentkezett, legkirívóbb Budapesten, valamint a gyors ütemben iparosodó vidéki nagyvárosokban volt, ahol a viszonylag magas népszaporulat mellett a mezőgazdaság kollektivizálása révén földnélkülivé lett, nagyszámú falusi bevándorló is fokozta a krónikus lakáshiányt. 1949-ben országosan 265 ezer lakás hiányát regisztrálták a hatóságok, ennek 24%-ára (63 ezer lakás) Budapesten, 23%-ára (61 ezer lakás) a vidéki városokban lett volna szükség. A lakáshiány 1960-ra elérte a 345 ezret, s ennek 35%-át Budapesten (120 ezer lakás) további 39%-át a vidéki városokban (135 ezer lakás) tartották nyilván, ami jelzi, hogy a lakáshiány a 60-as évekre már döntően a városokhoz kötődött (J. A. SILLINCE 1985.).

1956 hatása a lakáspolitikában is érezhető volt. Az állam a korábbinál nagyobb összegeket juttatott központi lakásépítésre, s a családiházak építkezéseket már nem csak a falvakban, de a városokban is megtűrtté nyilvánította. Mindezek ellenére igazi áttörést csak az 1960-ban elkezdett „15 éves lakásépítési terv” hozott, amely az ország akkori 2,7 millió lakása mellé (ill. részben helyette) további 1 millió lakás építését irányozta elő másfél évtized leforgása alatt.

Az elkövetkező évek során a központi költségvetésből lakásépítésre fordított összegek nagysága – s következképpen az újonnan felépült lakások száma is – gyors ütemben növekedett (1. ábra). A hazai lakásépítés „aranykorszaka” az 1970-es évekre esett, amikor éves átlagban 80–90 ezer lakás épült. A lakásépítés üteme 1975-ben érte el csúcspontját, amikor egyetlen év leforgása alatt csaknem 100 ezer lakás készült el, s ennek 40%-a tisztán állami finanszírozásból létesült. A 15 éves lakásépítési terv célkitűzéseit végül is sikerült megvalósítani, jóllehet ez nem kis részben a szerény mértékű támogatást élvező, de egyre dinamikusabban felfutó magánérs építkezéseknak volt köszönhető. A korabeli lakáspolitikai megfogalmazása szerint a városi népesség lakásgondjait az állam volt hivatott megoldani, míg a falvak lakossága jobb híján saját anyagi és fizikai erejére (kaláka) volt utalva.

1975-ben a politika egy újabb lakásépítési terv elfogadása mellett döntött, amely a rákövetkező 15 évben még az előzőnél is több, 1,2 millió lakás felépítését tűzte ki célul. A terv megvalósításának az 1970-es évek végén bekövetkezett gazdasági fordulat vetett véget, amelynek eredményeként a lakásépítés üteme előbb lassan, majd a 80-as évek



1. ábra. A lakásépítés alakulása Magyarországon, 1950–1993. – A = épített lakások száma, 1000-ban; 1 = magán; 2 = állami

Housing construction in Hungary between 1950 and 1993. – A = constructed units per year, in thousand; 1 = private; 2 = state

derekától egyre gyorsuló ütemben csökkenni kezdett. Az 1980-as évek végére az épített lakások száma a korábbi felére csökkent, ezen belül az állami szektor részesedése alig érte el a korábbi érték egytizedét.

Az állam radikális kivonulása a lakáspiacról a rendszerváltozást követően is tovább folytatódott, s az 1993-ban felépült mintegy 21 ezer lakásból mindössze 450 (2,2%) építését finanszírozta teljes egészében az állam (önkormányzatok és központi költségvetési szervek), míg a többi magánereőből valósult meg, igaz több-kevesebb kedvezményes banki hitellel.

A lakótelepek megjelenése és elterjedése a magyar lakáspiacon

A lakótelepek hazai megjelenését és elterjedését sokan az államszocialista berendezkedés meghonosodásával azonosítják, ami csupán annyiban igaz, hogy a lakótelepek ebben az időszakban tettek szert jelentősebb súlyra az érintett országok lakáspiacán (W. RIETDORF et al. 1994), ugyanakkor semmi esetre sem tekinthetjük őket kizárólag a marxista ideológiai alapokon álló városfejlesztés termékeinek. Erre utal az is, hogy a lakótelepek számos nyugat-európai ország lakáspiacán is jelentős súlyt képviselnek, így pl. arányuk Angliában 12%, Hollandiában 10% (P. DUNLEAVY 1981; U. HERLYN 1989; E. VAN KEMPEN–S. MUSTERD 1991). Az új építészet szellemi gyökerei valójában a húszas–harmincas években virágzó német funkcionalista építészeti iskola, a Bauhaus, a CIAM és a szovjet konstruktivizmus mélyrétegeibe nyúlnak vissza (SZIRMAI V. 1992.).

Mindezek mellett hangsúlyoznunk kell, hogy az első hazai lakótelepek megjelenése – igaz szerényebb méretek között – még ennél is korábbra tehető. A telepszerű építkezés első csírái már a századfordulót követő években megjelentek Magyarországon, s nem véletlenül éppen a fővárosban. Az alacsonyabb osztályok égetően rossz lakáshelyzete, az egyre fokozódó lakásnyomor munkáslakótelepek egész sorának (Wekerletelep, Gyáli úti ltp., Százados úti ltp. stb.) az építésére készítették a Bárczy István nevével fémjelzett, a szociális problémák iránt meglehetősen nagy érzékenységet mutató városvezetést 1908–1914 között. A lakótelep-építés lendülete a két világháború közötti időszakban megtört, s ekkor csupán ideiglenes jelleggel létesültek ún. szükség-lakótelepek, amelyeket 1945 után kivétel nélkül lebontottak.

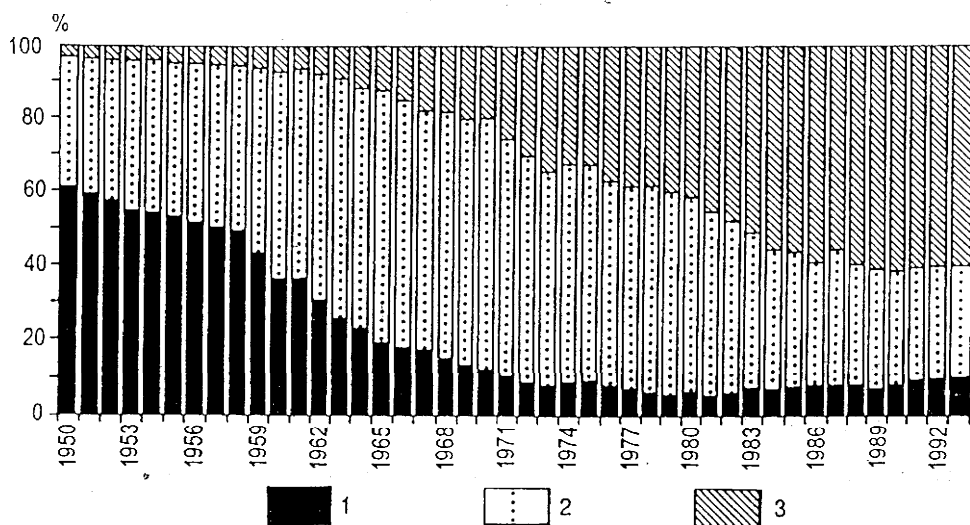
A lakótelepek általános elterjedésére a II. világháborút követő időszakban került sor. Méretük, az építésük során alkalmazott technológia és építőanyag, a tervezés színvonala s nem utolsósorban a létrejött produktum külső megjelenése alapján a hazai lakótelepek több generációja ismert (KOVÁCS Z. 1989).

Az ötvenes évek lakótelepei, a későbbi ipari méretekben készült lakótelepekkel szemben még kitűntek „emberi” léptékeikkel. Egy-egy lakótelep mérete csak ritkán haladta meg a 300–500 lakást, az átadott lakások nagysága ugyancsak szerényebb volt (1–2 szoba), s a házak magassága sem lépte túl a 3–4 emeletet. Kis helyigényüknél fogva ezek a lakótelepek még viszonylag jól illeszkedtek a városok történelmileg kialakult struktúrájához, kedvező lehetőséget kínálva az ottlakók számára a városközpont kiskereskedelmi és szolgáltató intézményeinek az elérésére. Ezek a lakótelepek a kor uralkodó építészeti stílusát követve az ún. szocialista realizmus szimbólumaként („Sztálin-barokk”) vonultak be a köztudatba, s országsszerte hirdették az új rendszer első városépítészeti sikereit. A komfortfokozat és a lakásviszonyok tekintetében ezek a lakótelepek valóban komoly előrelépést jelentettek a megelőző korszakokkal szemben. Viszonylag kevés közvetlen adat áll rendelkezésünkre az ötvenes évek lakótelepeinek társadalmi összetételéről, de mivel többségük a gyors iparosításon átment szocialista városokban, ill. a nagyvárosok munkásnegyedeiben létesült (Budapesten pl. Angyalföld, Ferencváros, Kőbánya), ezért feltételezhetően az újonnan beköltözők körében a fiatal szakképzett munkásoktól kezdve az új rendszer szakértői bázisát adó értelmiségieket keresztül, az apparátusbeli és fegyveres testületek tagjai stb. egyaránt megtalálhatók voltak.

Az ötvenes évek végétől a hazai lakáspolitikában bekövetkezett változás nyomán felgyorsult a lakásépítés üteme, s egyre jobban előtérbe kerültek a mennyiségi szempontok. Ennek eredményeként a felépült lakótelepek mérete is egyre növekedett. Az első igazán nagyméretű, még hagyományos építőanyagból (nem-panel) készült hazai lakótelep a fővárosi József Attila lakótelep volt (21 000 lakos), amely nem kevés politikai céllal éppen Budapest egyik munkáskerületében (Külső-Ferencváros) a korábbi Mária Valéria szükség-lakótelep helyén létesült 1958–1966 között. A négy- és kilencemeletes épületekből álló lakótelep 8 200 lakásának felszereltsége és a lakások mérete is jobban igazodott a kor követelményeihez, ami részben magyarázatul szolgált nagy népszerűségükhöz. A hatvanas évek lakótelepei lényegében ezt a mintát követték, s szinte valamennyi nagyobb vidéki városunkban megtaláljuk a pesti József Attila lakótelep kicsinyített mását.

A korszak lakótelepei növekvő térigényüknél fogva a városközponttól már távolabb helyezkedtek el, így először jelentkeztek a hiányos ellátásból (iskola, óvoda, üzletek, közlekedés stb.) fakadó problémák. Megjelenésük két szempontból is áttörést jelentett a hazai lakáspiacon, egyfelől megdőlt az egyszobás lakások korábbi egyeduralma, helyüket

egyre inkább a két, ill. háromszobás valamint ennél is nagyobb és jobb belső tereosztású lakóegységek vették át (2. ábra), másfelől ezek képezték a később egyeduralmukodóvá váló, a korábbinál jóval nagyobb tömegű lakás előállítására alkalmas iparszerű építési technológia kísérleti terepasztalát.



2. ábra. Az újonnan épített lakások megoszlása szobaszám szerint, 1950–1993. – 1 = egy-; 2 = két-; 3 = három- és többszobás lakások

Newly constructed flats by number of rooms, 1950–1993. – 1 = one; 2 = two; 3 = three and more rooms

A hatvanas évek lakótelepeinek társadalmi összetétele sok tekintetben sajátosan alakult, mivel a beköltöző népesség társadalmi státusza jóval magasabb volt az átlagosnál, így elit lakótelepek egész sora jött létre országszerte (SZELENYI I. 1990) Ennek háttérében leginkább az állt, hogy a lakáelosztás szociális elvei ekkor még nem voltak túlságosan körülhatároltak, s a komfortfokozat tekintetében a lakótelepi lakások és a lakásállomány többi része közötti szakadék kirívóan nagy volt, így az értelmiségi elit tagjai hatalmi (informális) helyzetüket kihasználva rendre előnybe kerültek a lakások elosztásánál a társadalom többi rétegeivel szemben.

A hatvanas évek végétől kezdődően a hazai állami építőipar a többi szocialista országhoz hasonlóan egyre inkább átállt az előregyártott elemes (panel) technológiára, ami a korábbinál nagyobb mennyiségű lakás sokkal rövidebb idő alatt történő felépítésére adott lehetőséget. Ez történetesen egybeesett a „mennyiségi lakáshiánnyal” küszködő állami lakáspolitikai érdekeivel is. Az országszerte gombamód szaporodó házgyárak olyan gigantikus méretű, 12–15 ezer lakásból álló lakótelepek építését tették lehetővé, amelyek nem egy esetben 35–40 ezer embernek nyújtottak otthont.

A hetvenes évek városnyi méretű monstrum lakótelepei óriási helyigényüknel fogva vagy „zöldmezős” beruházként a városok peremén, vagy a falusias beépítésű külvárosokban, ún. „buldózeres városrendezés” keretében létesültek, nemegyszer teljesen megváltoztatva a lakókörnyezet korábban kialakult arculatát (1–2. kép). Szerves



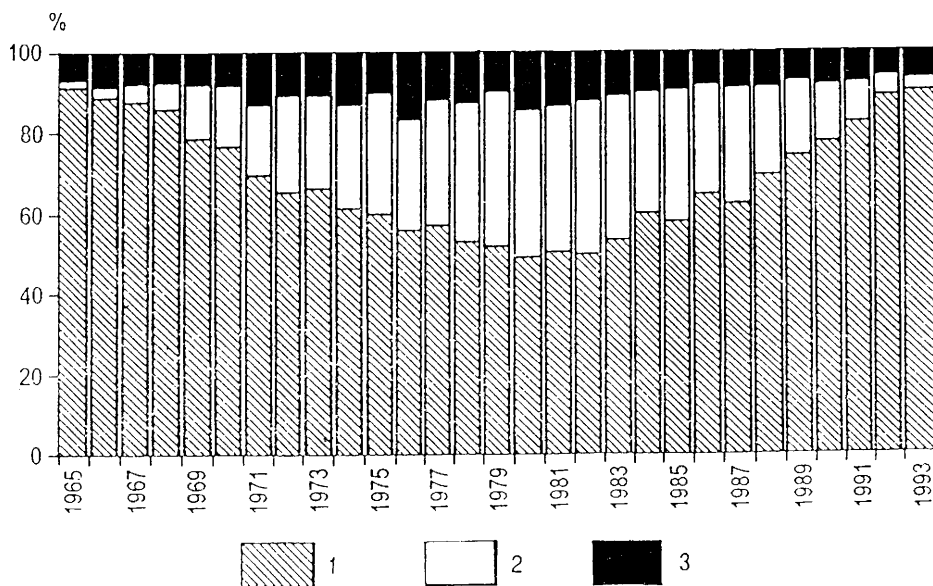
1. kép. Csapó utcai lakótelep, Debrecen
The Csapó street housing estate in Debrecen



2. kép. Lakótelep Diósgyőrben (Miskolc)
Housing estate in Diósgyőr (Miskolc)

kapcsolatuk a városközponttal nem, vagy csak alig volt. Az itt lakók ingáztatása, s az egyoldalú korstruktúrából fakadó aránytalanul nagy kereslet bizonyos szolgáltatások iránt nem egy esetben megoldhatatlan feladat elé állította a várostervezőket és a közigazgatási szakembereket.

Az uniformizált, minden spontaneitást vagy esztétikai megfontolást nélkülöző paneles építkezések csúcspontja 1979-re esett, amikor az ország újonnan épített lakásainak 39,1%-a épült ilyen technológiával (3. ábra). Ezt követően – a már korábban említett gazdasági nehézségek miatt – a központilag épített panellakások száma gyors ütemben csökkent. A hetvenes évek lakótelepeinek társadalmi összetétele több tekintetben is változást hozott az előző időszakokkal szemben. A lakáselosztás során – az 1971. évi új lakástörvény alapján – egyre jobban érvényre került a rászorultság és a jövedelmi viszonyok elve (pontrendszeren alapuló várakozólista stb.) ami az alacsonyabb státusú rétegek növekvő esélyeihez, egyszersmind arányához vezetett az újonnan épült lakások elosztása során (HEGEDŰS, J. 1987).



3. ábra. Az újonnan épített lakások megoszlása a lakóház falazata alapján, 1965–1993. – 1 = hagyományos; 2 = panel; 3 = egyéb modern falazatú lakás

Newly constructed flats by building methods, 1965–1993. – 1 = traditional; 2 = panel; 3 = other modern types of walls

Az évtized végére az ország szinte valamennyi nagyobb lakótelepe elkészült, vagy építése folyamatban volt, így érdekes bepillantást nyújthat a hazai lakótelepek lakásállományának összetételéről az 1980. évi népszámlálás során készített – eddig első és egyetlen – statisztikai összeírás (KSH 1983.).

A felmérés időpontjában az ország 469 lakótelepe közül 93 Budapesten, 133 a megyeszékhelyeken, 182 a többi városban volt található, s mindössze 61 helyezkedett el a községekben. A lakótelepi lakások száma országosan meghaladta az 520 ezret, s ez az akkori lakásállomány 15,2%-át jelentette. A lakások több mint fele (52,9%) állami tulajdonban volt, míg a fennmaradó részt az egyéb félmagán és magán tulajdonformák

tették ki (lakásszövetkezet, OTP, társasház), ezen belül Budapestet és a nagyobb vidéki városokat a tanácsi szektor érezhető túlsúlya jellemezte (1. táblázat). A nyers statisztikai mutatók alapján egy átlagos lakótelepi lakás 2 lakószobából állt, s alapterülete 50–60 m² között változott. Elmondható, hogy vidéken a lakótelepi lakások mérete sokkal homogénebb képet mutatott mint Budapesten, ahol mind a kisebb (40 m² alatti), mind a nagyobb (60 m² feletti) alapterületű lakások súlya az országos átlagnál magasabb értéket ért el.

1. táblázat. A lakótelepi lakásállomány összetétele Magyarországon, 1980, %

Tulajdonviszony	Budapest	Városok	Magyarország
Magán (OTP, szöv.), %	41,9	49,8	47,1
Tanácsi, %	58,1	50,2	52,9
Szobaszám			
1 szobás	14,6	9,8	11,5
2 szobás	55,2	66,8	63,0
3+ szobás	30,2	23,4	25,5
Méret			
40 m ² alatt	19,7	12,9	15,1
40–49 m ²	25,5	19,0	21,2
50–59 m ²	33,8	49,3	44,1
60–79 m ²	20,2	17,0	18,1
80 m ² felett	0,8	1,8	1,5

Forrás: Magyar Statisztikai Évkönyv, 1982

A nyolcvanas évtized jelentős fordulatot hozott a lakótelep-építkezések terén. Egyfelől radikálisan csökkent az ilyen formában épített lakások száma a gyorsan csökkenő központi források következtében, másfelől az ekkor emelt lakótelepek már építészeti szempontból is jelentős szemléletbeli változást tükröztek. Általános tendenciaként megállapítható, hogy csökkent a lakótelepek mérete, ugyanakkor az épületek emeletszáma, elrendezése és külső megjelenése tekintetében is a korábnál jóval nagyobb változatosságot figyelhettünk meg. Csökkent a lakásállomány homogenitása, megnőtt a kisgyermekes családok igényeihez jobban igazodó 2,5–3,5 szobás, sőt ennél is nagyobb lakások aránya, s a tulajdonforma tekintetében jelentősen visszaszorult az állami szektor súlya. A belső elrendezés nagyobb igényessége mellett számottevően javult a lakókörnyezet és a helyi szolgáltatások színvonala is, amelynek következtében a lakótelepeknek ez az utolsó generációja presztízset tekintve messze megelőzte a korábbiakat.

A lakótelepek elterjedésének földrajzi sajátosságai Magyarországon

Módszertani kérdések

A részletesebb vizsgálatok előtt szükségesnek tartjuk leszögezni, hogy a lakótelepekkel kapcsolatos hitelt érdemlő statisztikai adatbázis az 1980. évi népszámlálás óta nem készült, így az azóta végbement változásokról csak közvetett információk állnak rendelkezésünkre. A probléma módszertani megközelítésére egyszerre több lehetőség is kínálkozik. A nyugati, elsősorban angolszász országok irodalma (DUNLEAVY,

P. 1981; POWER, A. 1993; RAVETZ, A. 1985) és statisztikai nyilvántartása általában „high-rise estates” néven foglalja össze a lakótelepeket, amely esetben „high-rise”-nak minősül minden 5 emeletes és annál magasabb épület. Ez a definíció – mint később látni fogjuk – hazánkban csak bizonyos megszorításokkal alkalmazható. A lakótelepek definiálását tekintve a hazai szakirodalom is meglehetősen bizonytalan, a már említett 1980-as KSH lakótelepfelmérés pl. a következő meghatározást alkalmazta: „lakótelep a település közigazgatási területén elkülönülő – többnyire forgalmi utakkal határolt – településrész, amelyben összefüggő egységet alkotó lakóházcsoport van...”. Kritériumként szerepelt az is, hogy a lakótelep legalább egy népszámlálási körzetet képezzen és önálló megnevezése legyen. Ismert olyan a nyolcvanas évek közepén a budapesti lakótelepekről készült felmérés is (BUVÁTI 1987), amely a fenti lehatárolást kiegészítve a lakótelepek alsó határát 100 lakásnál húzta meg. Mivel a hazai statisztika az 1980-as felmérés óta nem végzett szisztematikus vizsgálatot lakótelepeink körében, ezért a rendelkezésre álló épület- és lakásadatok is csak elnagyolt, hozzávetőleges képet adnak a tényleges helyzetről. Az alábbiakban a lakótelepi lakások lehatárolásának három lehetséges módozatát ismertetjük röviden, a rendelkezésre álló KSH adatok tükrében.

Az első lehetőség mutatja az *építési mód*, amely meglehetősen pontos nyilvántartást ad az ország épület- és lakásállományáról a falazatnál használt építőanyag típusa szerint. Ez esetben a panel és öntöttbeton építési mód hozzávetőleg visszatükrözi a lakótelepi lakásokat. (Azért csak megközelítőleg, mert egyrészt az elmúlt évtizedek során számos egyedülálló, nem telepszerű építkezésre is sor került ilyen technológiával, gondoljunk csak a vidéki nagyvárosokban a hetvenes években virágzó „felhőkárcoló” építkezésekre, másfelől egy sereg olyan lakótelepünk is épült, főként az ötvenes–hatvanas években, ahol az uralkodó építőanyag még hagyományosan téglából volt.) Panel és beton építési mód alapján az 1990. évi népszámlálás során 773 300 lakást vettek nyilvántartásba, ami az ország akkori lakásállományának 20,1%-át jelentette.

Egy másik lehetséges megközelítési mód az *épület nagysága*, amelyre szintén részletes statisztikai adatok állnak a rendelkezésünkre. Ilyen tekintetben lakótelepként értelmezhetjük a statisztikákban „21 lakásosnál nagyobb” kategóriába sorolt lakóházakat. 1990-ben 608 887 lakás, az összállomány 15,8%-a tartozott ide. A megközelítés sebezhetőségét éppen a már említett egyedi kivitelezésű toronyházak, valamint (különösen Budapesten) a nagyobb méretű századclón épült bérházak adják, amelyeket szintén ebbe a kategóriába soroltak be.

Végül támpontot jelenthet az *épület magassága* is (a nyugati országokban elterjedt gyakorlat mintájára), ami azt jelenti, hogy az ötemeletes és annál magasabb lakóházakat vesszük számba. Ilyen szempontból 1990-ben 443 534 lakás volt az országban, a 3,84 milliós hazai lakásállomány 11,5%-a. Az épületmagasság mint kritérium használhatóságának gátat szab, hogy lakótelepeink egy jelentős része – különösen a korai lakótelepek – 3–4 emeletes lakóházakból épültek.

A fentiek fényében érthető, hogy milyen komoly módszertani problémát jelent a lakótelepek meghatározása, s enélkül a további vizsgálatok sem végezhetőek el. Jelen tanulmányunkban kiindulóalapként vettük figyelembe az 1980-as összeírást, amikor 535 247 lakás került lakótelepként nyilvántartásba. Ez az érték az azóta eltelt időszak lakásépítési folyamatait figyelembe véve kb. 620–640 ezerre bővíthetett, ami az ország mai lakásállományának kb. 17–18%-át jelenti.

A lakótelep-szindróma regionális sajátosságai Magyarországon

A lakótelepek országosan képviselt súlya mögött jelentős területi eltérések húzódnak meg. Budapesten, ahol a legégetőbb volt a lakáshiány a múltban, a lakótelepi lakások aránya jóval magasabb az országos átlagnál (30–31%). Ettől némileg elmarad a vidéki városok értéke (20–22%), ami mögött azonban ismét jelentős területi szóródás figyelhető meg, hiszen vannak olyan városaink (pl. Tiszaújváros) ahol a lakótelepi lakások aránya a lakáspiacon meghaladja a 90%-ot, míg a kisebb mezővárosokban (pl. Tiszakécske) jelentőségük ennél jóval kisebb (5% alatti). Végül a hazai községek lakásállományában lakótelepekkel csak elszórtan találkozunk (bányász- és ipari falvak), arányuk az össz-lakás-állományon belül nem éri el az 1%-ot. Mindezek alapján elmondhatjuk, hogy a

lakótelepszindróma országosan elsősorban Budapesten és a vidéki városok egy csoportjában van jelen, a lakótelepek a lakáspiacon betöltött súlyuk alapján itt jelentik a legnagyobb kockázati tényezőt a jövőre nézve.

Vidéki városaink nagyfokú változatossága már régóta közismert, amelynek okai elsősorban az eltérő történelmi (társadalmi-gazdasági) fejlődésben, valamint az elmúlt 45 év városfejlesztési politikájának a következményeiben keresendők. A különböző várostípusok (szocialista-, vásár- és agrárváros) lakáspiaci helyzetének jobb összehasonlíthatósága érdekében, minden típusból kiválasztottunk néhány reprezentánst és egybevetettük ezek legfontosabb lakásstatisztikai mutatóit (2. táblázat).

2. táblázat. A lakáviszonyok néhány jellemző mutatója a különböző típusú városainkban, 1990

Városok	Az 1945 után épült lakások (%)	Tanácsli lakások (%)	100 lakóháza jutó lakások (%)	Fürdőszobás lakások (%)	Vándorlási egyenleg, 1970–1990 (%)
Szocialista városok					
Dunaújváros	97,74	47,38	1842	98,0	-7,38
Tatabánya	89,84	53,16	1128	95,0	-3,49
Kazincbarcika	96,64	50,84	1290	96,0	-11,15
Komló	91,91	47,09	1028	96,0	-5,08
Vásárvárosok					
Vác	71,23	20,76	670	90,0	-2,59
Nagykanizsa	78,25	27,35	729	91,0	+1,55
Tapolca	77,77	22,65	615	91,0	+0,24
Pápa	65,81	23,97	514	88,0	-0,30
Mezővárosok					
Mezőtúr	60,86	5,11	333	72,0	-4,34
Jászberény	64,43	6,11	330	74,0	-3,57
Karcag	64,84	6,40	346	75,0	-6,31
Kiskunfélegyháza	58,88	8,31	437	74,0	-2,62

Forrás: Népszámlálás 1990

A szocialista városok lakásállományának több mint 90%-a az 1945-öt követő időszakban épült, s a tulajdonviszonyokat tekintve a lakások kb. 50%-a fölött az állam rendelkezik. Ezeknek a nagy nehézipari üzemek köré épült „újvárosoknak” közös jellemzője a lakótelepek uralkodó jelenléte. Ennek a múltban egyaránt származtak előnyei és hátrányai a helyi lakosságra nézve. Hátrányként fogható fel pl. a magas laksűrűség, a sivár lakókörnyezet, mindezeket azonban elhomályosította a paternalista állam gondoskodásából fakadó könnyű lakáshozjutás, az alacsony lakbérek, vagy éppen a lakások magas komfortfokozata.

Az 1945 előtt szerves történelmi fejlődésen keresztülment vásárvárosok önmagukban is egy roppant heterogén csoportot képviselnek, maga a „vásárváros” elnevezés is inkább csak operatív céllal, a másik két csoporttól való megkülönböztetés miatt került felhasználásra. A történelmi és funkcionális fejlődés nagyfokú heterogenitása mögött azonban meglepő módon a lakásállomány meglehetősen egyveretűsége fedezhető fel. Az 1945 után épült lakások aránya az előző csoportnál már alacsonyabb (70–75% körüli), s az állami tulajdonlás mértéke sem haladja meg a lakások egynegyedét. Ezeket a

városokat több-kevesebb mértékben szintén elérte a lakótelep-építési hullámok valamelyike, azonban lakásállományuk kevésbé egysíkú, s leginkább a budapestihez hasonló lakótelep-kertváros-belváros hármasszortatúságot mutatja. Ez egyebek mellett az alacsonyabb laksűrűségű és komfortmutatókban is jól visszatükröződik.

Végezetül az alföldi mezővárosok esetében volt a legkisebb az állami intervenció a lakáspiacon a II. világháborút követően. Ezt jól tükrözi, hogy az állami lakások aránya mindvégig szerény (6–8%) maradt, s az 1945 előtt épült lakások még ma is jelentős (nem egy esetben 60%-os) részt képviselnek a lakáspiacon. A lakótelepek ezekben a városokban jóval kisebb – nemegyszer elhanyagolható – szerepet játszottak, amelyek következtében a laksűrűség és a lakásállomány komfortfokozata is jóval elmaradt a szocialista városokban megfigyelt értékektől.

A hátrányos megkülönböztetés idővel előnnyé is változhat, ezt a furcsa ellentmondást figyelhetjük meg napjainkban. A vásárvárosok, de különösen az agrárvárosok, amelyek a 45 év szocialista terület- és településfejlesztési politika alkufolyamataiban rendre alulmaradtak a szocialista újvárosokkal (és megyeszékhelyekkel) szemben, ma jóval kisebb nehézségekkel kényyszerülnek szembenézni mint korábban privilegizált társaik. A rendszerváltozás valamint a gazdaság szerkezeti átalakítása a népességvándorlás új térbeli sajátosságait keltették életre, amelyek a lakás piac működésére is érezhetően rányomták bélyegüket. A szocialista városok lakáspiacát a növekvő elvándorlás következtében az egyre inkább csökkenő kereslet jellemzi, ami a gyakorlatban annyit jelent, hogy sem az önkormányzatok, sem a magánszemélyek nem képesek csak jelentős, nemegyszer irracionális árcsökkenéssel túladni a tulajdonukban levő lakásokon. A magánszemélyek oldaláról ez egyszersmind a mobilitás lefékeződését, az önkormányzatok oldaláról az esetleges privatizációból származó bevételek kiesését, a lakás piac szempontjából pedig az egész piac kimerevedését jelenti.

A lakótelepek változó helyzete a magyar lakáspiacon

A hazai lakótelepekre vonatkozó megbízható adatok híján viszonylag keveset tudunk az itt élő népesség társadalmi összetételéről, demográfiai, jövedelmi és kulturális differenciálódásáról. Hogy a lakótelepeken zajló társadalmi folyamatokról némiképp képet kapjunk, népszámlálási statisztikai adatelemzést végeztünk kiválasztott lakótelepeken. Vizsgálataink színteréül Budapestet választottuk lévén, hogy a „lakótelepkérdés” itt túlnő az országos dimenziókon, másrészt úgy gondoltuk, hogy a főváros lakótelepein lejátszódó folyamatokkal – némi megszorítással ugyan, de – az ország más városaiban is számolhatunk majd (KOVÁCS, Z. 1994).

A népszámlálási adatok elemzésére csak olyan lakótelepek esetében kerülhetett sor, amelyek építése az 1970. évi népszámlálás idejére befejeződött, s területük (legalább) egy városrendezési körzetet alkotott (Budapesten jelenleg 526 városrendezési körzet található). Ezeket a lakótelepeket később az 1990. évi népszámlálás is homogén egységként kezelte, így a két népszámlálás aggregált demográfiai és lakásadatai jól egybevetethetők voltak. A módszer hátránya, hogy így csupán a lakótelepek ötvenes–hatvanas évekbeli generációjáról, tehát az idősebb, zömmel még hagyományos (nem-panel) technológiával készült lakásokról és lakóiról kaphattunk információkat. A kiválasztott 1970-es minta 31 799 lakást foglalt magába, ahol 102 844 fő élt, a város akkori népességének kb. 5%-a.

Az első és második generációs lakótelepek általános demográfiai átalakulását jól tükrözi, hogy a népességszám 1970 és 1990 között több mint 28 ezer fővel (27,9%) csökkent. Az általános népességcsökkenés egy igen erőteljes előregedési folyamatnak volt a következménye, amit a 60 évesnél idősebb korúak arányának növekedése (11%-ról 31%-ra), valamint a gyermekkorúak arányának számottevő csökkenése (17,9%-ról 9,8%-ra) is jelez. Megjegyzendő, hogy bár az előregedési tendencia a fenti időszak alatt az egész városra jellemző volt, ennek ellenére a gyermekkorúak aránya Budapesten 1970 és 1990 között némileg növekedett (3. táblázat).

3. táblázat. Néhány budapesti lakótelep demográfiai és társadalmi mutatói, 1970–1990

Mutató		1970	1990
Gyermekkorúak (0–13 évesek) aránya, %	Budapest	14,25	17,42
	Lakótelepek	17,92	9,80
Időskorúak (60 év fölöttiek) aránya, %	Budapest	18,74	21,59
	Lakótelepek	11,00	31,16
Inaktív keresők aránya, %	Budapest	18,14	28,41
	Lakótelepek	12,28	41,72
Fizikai foglalkozásúak aránya, %	Budapest	57,20	46,06
	Lakótelepek	47,34	46,47
Gázzal ellátott lakások aránya, %	Budapest	61,51	82,56
	Lakótelepek	95,71	96,10
Fürdőszobás lakások aránya, %	Budapest	57,20	88,70
	Lakótelepek	94,54	97,16
1 lakóháza jutó lakások száma	Budapest	3,94	4,67
	Lakótelepek	21,46	22,56
Népsűrűség, fő/ha	Budapest	38,10	38,40
	Lakótelepek	312,23	225,15

Forrás: Népszámlálás 1970, 1990

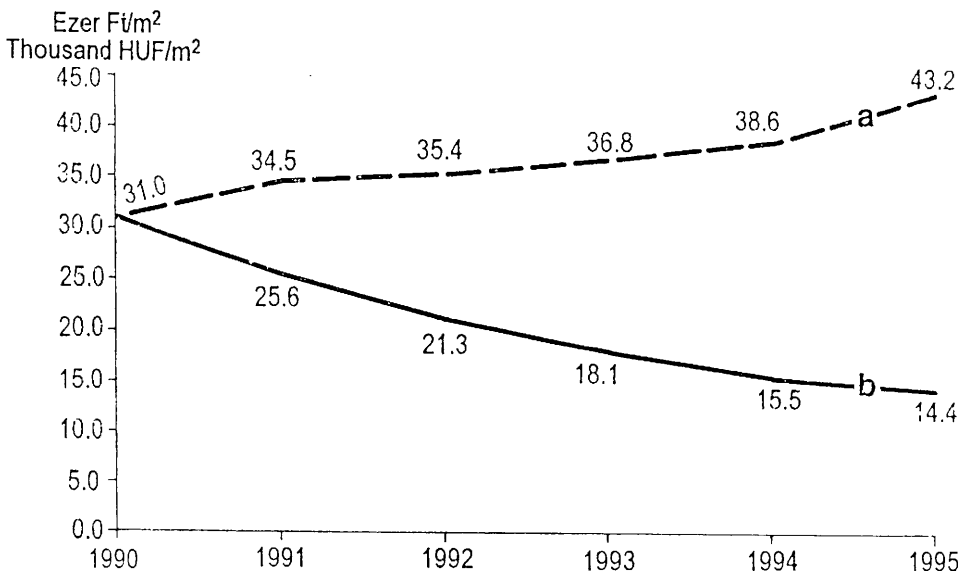
Az előregedési folyamat eredményeként az inaktív népesség aránya a vizsgált lakótelepeken 1990-re elérte a 41%-ot, ami jelentősen túlszárnyalta a fővárosi átlagot (28,4%) és rávilágított arra a furcsa ellentmondásra, hogy az eredetileg fiatal, többgyermekes családok számára épített lakótelepek korai generációja ma már elsősorban idős embereknek ad otthont, ami egy egész sereg városépítészeti és szociológiai problémát vet fel (bölcsődék, óvodák működtetése, időskorúak gondozása stb.)

Szembevetendő az is, hogy az aktív keresők között a fizikai foglalkoztatottak aránya (47%) lényegesen elmaradt a fővárosi átlagtól (57%), ami összhangban áll a lakótelepi lakások hetvenes évek elejéig jellemző, elit-orientált elosztási gyakorlatával. A fizikai-szellemi keresők aránya 1970–90 között ugyanakkor alig változott, ami meglehetősen nagy társadalmi stabilitásra enged következtetni.

Az itt található lakások komfortfokozata (fürdőszoba, gázellátás stb.) 1970-ben még lényegesen kedvezőbb képet mutatott a fővárosi átlagnál, ami 1990-re a lakásállomány időközben végbement korszerűsödése folytán részben kiegyenlített, tehát a lakótelepek komfort terén élvezett korábbi előnye jelentősen mérséklődött az időszak végére. Nem mondható el mindez a laksűrűségről, amely az általános demográfiai

tendenciákkal összhangban bár némiképp csökkent, még így is jóval túllépte a városi átlagot. A komfortbeli előnyök elvesztése valamint a viszonylagos zsúfoltság és az igénytelen lakókörnyezet egyaránt hozzájárultak a lakótelepek népszerűségének rohamos csökkenéséhez, ami főként a nyolcvanas évekre vált nyilvánvalóvá.

A lakótelepi lakások csökkenő népszerűségét jól tükrözik a lakáspiacon végbement ármozgások folyamata az utóbbi öt évben. Mielőtt azonban a konkrét adatokat ismertetnénk, ki szeretnénk hangsúlyozni azt az általánosan megfigyelhető tendenciát, hogy a „lakás” mint árucikk a rendszerváltozás óta folyamatosan veszít értékéből más fogyasztási cikkekkel és szolgáltatásokkal szemben. Ennek háttérében valószínűsíthetőleg egy piaci korrekciós ármozgás áll, amely igyekszik helyrebillenteni a lakások és egyéb ingatlanok korábbi „túlértékelt” helyzetét, amely elsősorban a piacgazdaság és a vagyonfelhalmozás más technikáinak (kamatok, értékpapírok stb.) hiányából fakadt. A relatív értékvesztés azonban nem mindegyik lakásosztálynál volt azonos mértékű az időszak során. A kedvező fekvésű családi- és kisebb társasházaknál – különösen a luxuskivitelű kategóriában – az ingatlanok értéke nem, vagy csak alig veszített értékéből, ugyanakkor a lakótelepek egyértelműen a piaci ármozgás vesztesei közé tartoztak. Jóllehet a lakótelepi lakások m^2 -enkénti átlagára 1990 és 1995 között névértékben 39%-kal emelkedett, ez azonban a hivatalos inflációs adatokat figyelembe véve közel 50%-os reálértékcsökkenést jelentett (4. ábra).



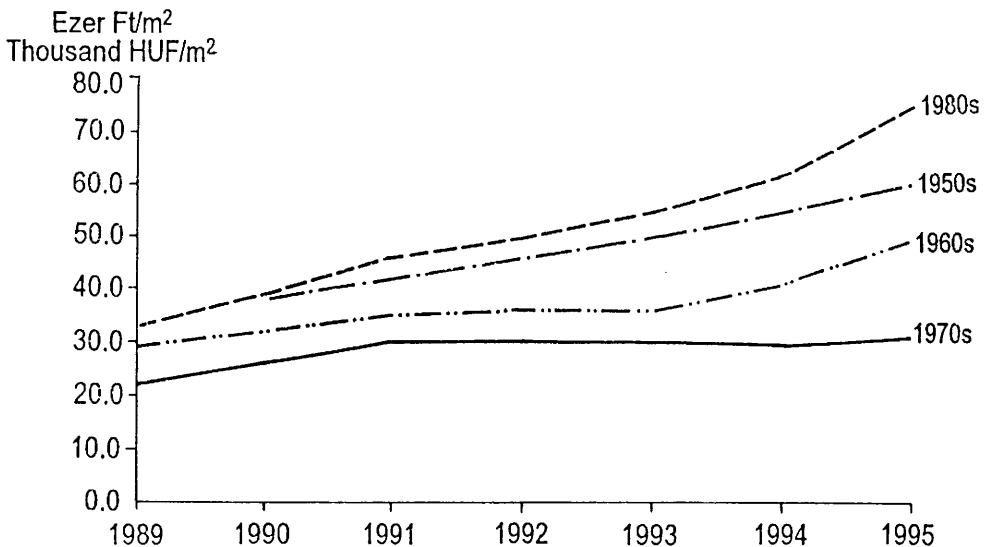
4. ábra. A lakótelepi lakások név- és reálértékének változása Budapesten, 1990–1995. – a = névérték; b = reálérték

Nominal and real flat prices in Budapest housing estates, 1990–1995. – a = nominal; b = real prices

Az Ingatlanpiac c. lap adatbázisából rendelkezésünkre álló adatokat tovább csoportosítva igen jelentős lakásárbeli differenciákat fedezhetünk fel a lakótelepek kora szerint. Mint láthattuk a lakótelepek építési ideje közvetve visszatükrözi nemcsak azok

méretét, fekvését, de az épületállomány összetételét vagy a falazáshoz használt építőanyag jellegét is, s emellett egy egész sereg olyan mutatót, amelyek több-kevesebb kihatással vannak az adott lakótelep piaci megítélésére. A felsoroltak mellett a lakáspiacon lényeges árfolyásoló szerep jut az egyes lakótelepek társadalmi milliőjének, ill. az ebben gyökerező imázsnak is, amelyről adatok hiányában nem volt használható információk. Ennek ellenére egy elég világos tendencia rajzolódik ki a különböző lakótelepek piaci megítélése terén.

A különböző korú és típusú lakótelepek lakásainak piaci ármozgása az 1989-et követő időszakban egyre inkább eltért egymástól (5. ábra). Legkedvezőbb piaci megítélés a nyolcvanas évek sztárlakótelepeinek volt (Vizafogó, Pók utca, Sallai utca stb.), amelyek még reálértéküket tekintve is lépést tudtak tartani a gyorsuló inflációval. A másik három lakótelepcsoport esetében azonban már egyértelműen reálértékcsökkenésről beszélhetünk, igaz ennek mértéke rendkívül szelektíven jelentkezett. A lakótelepek első generációját alkotó ötvenes évekbeli lakótelepeknél (Fiastyúk utca, Kerepesi út stb.) figyelhetjük meg a reálérték legkisebb csökkenését, sőt helyenként stagnálását, amiben nyilvánvalóan szerepet játszott a lakótelepek emberközelibb léptéke, kedvező fekvése, hagyományos (tégla) falazata stb. Ennél már lényegesen kedvezőtlenebb a helyzet a hatvanas és különösen a hetvenes évek során épült házigyári lakótelepek esetében (Újpalota, Havanna, Kőbánya-Újhegy stb.). Ez utóbbiak vannak a legkilátástalanabb helyzetben a lakás piac oldaláról tekintve.



5. ábra. A lakótelepi lakások piaci árának változása Budapesten az építés éve alapján, 1989–1995.

Nominal prices in selected Budapest estates according to year of construction, 1989–1995.

A kedvezőtlen fekvés, az igénytelen lakókörnyezet, az embertelen lépték, az uralkodóan panel építészeti megoldás, valamint ezen lakótelepek egyöntetűen rossz társadalmi imázsa együttesen rendkívül alacsonyan tartja a keresletet az itt található

lakások iránt, ami részint eladhatatlanná vagy csak erősen „áron alul” értékesíthetővé teszi őket. Ez természetesen a lakóhelyi mobilitás számára is komoly gátat jelent, a lakók egészséges fluktuációja helyett egyre inkább egy zsákutcás fejlődési folyamatnak lehetünk a tanúi, ahová bejutni igen könnyű, kijutni azonban már annál reménytelenebb.

Összegző gondolatok

Ma még viszonylag keveset tudunk a hazai lakótelepekről, az itt élő népesség társadalmi összetételéről, az épített környezet állapotáról, egyszóval a bennük rejlő jövőbeli konfliktusforrásokról. Az nyilvánvaló, hogy létrejöttükben a fejlett nyugati országokhoz hasonlóan a krónikus lakáshiány és az azt sebtiben kezelni akaró politika játszott az elsődlegesen szerepet, igaz lakótelepeink mérete és az épített környezet igénytelensége messze túlnőtt a nyugaton tapasztalt dimenzióknál.

Eleinte nagy sikerként könyvelték el őket, mint a lakáshiány elleni küzdelem hatékony eszközei, s csak kevesen vették észre, hogy a lakótelepek építésével számos későbbi probléma magját is elvetették. A korabeli nagy siker és népszerűség (valamint a lakáscelosztás torz mechanizmusa) kezdetben egy viszonylag magas státusú népesség betelepülését eredményezte. Az első problémák valójában a hetvenes évek elejétől, az iparszerű paneles építkezés térhódításával jelentkeztek, amikor hatalmas méretű, uniformizált, sűrű beépítésű, alvóvárosok jöttek létre a nagyvárosok peremén. A paneles technológia hegemoniájában, a korabeli propaganda megfogalmazása szerint, elsősorban a költségkímélés játszott a főszerepet, amiről később kiderült, hogy az el nem végzett járulékos beruházásokat és a gyors amortizációt is figyelembe véve az így épült lakások korántsem voltak olcsóbbak a hagyományos építésű lakásoknál.

A lakosság növekvő ellenszenva a lakótelepekkel szemben a hetvenes évtized derekától a lakáspiacon is egyre érezhetőbbé vált, ami a jobbmódú, magasabb státusú népesség fokozatos kiköltözésében (menekülésében) nyilvánult meg. Az újonnan érkezők státusza már korántsem volt olyan magas, s ezzel kezdetét vette egy máig tartó szociális erózió folyamata. Az épített környezet igénytelensége és a társadalmi problémák között tehát a lakásmobilitás, és közvetve a lakás piac teremt kapcsolatot.

Ma jóllehet azt tapasztaljuk, hogy a lakótelepek a hazai lakás piac gyenge láncszemei, a piac mégis erősen szelektál közöttük, s jelentős eltéréseket fedezhetünk fel a különböző korban és módon épült lakótelepek kilátásai között. Legrosszabb a megítélése és ezzel legnagyobb a társadalmi konfliktuskockázata a hetvenes évtized során épült óriási panellakótelepeknek, ahol a szociális erózió a legtovább jutott, s csupán idő kérdése mikor csap át gettósodási folyamatba.

Az ilyen lakótelepekkel leginkább „ellátott” városok ill. városnegyedek (kerületek) a jövőben számolhatnak azokkal a negatív folyamatokkal, amelyek a lakások rohamos elértéktelenedésében, a lakás piac és ezzel együtt a lakás mobilitás teljes vagy részleges összeomlásában, az üresen álló lakások számának növekedésében, vagy az etnikai gettósodás fölerősödésében öltenek testet, hogy csak a leglényegesebbeket említsük. Mindezek megoldására, ill. kezelésére egy-egy önkormányzat mozgásteret rendkívül behatárolt, nem elégséges, s a lakótelepszindróma átfogó kezelésére az érintett települések ismét csak kívülről, központi támogatással várhatnak orvoslást, mint 20–30 évvel korábban, amikor ezek a lakótelepek épültek.

IRODALOM

- BUVÁTI (1987). A budapesti lakótelepek főbb adatai (1947–1985). Budapest BVTV. 130 p.
- DUNLEAVY, P. 1981. *The Politics of Mass Housing in Britain 1945–1975*. Oxford, Clarendon Press.
- HEGEDŰS, J. 1987. Reconsidering the roles of the state and the market in socialist housing systems. – *International Journal of Urban and Regional Research* 11. 1. pp. 79–97.
- HERLYN, U. 1989. Upgrading and downgrading of urban areas. – *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 80. pp. 97–105.
- KEMPEN, E. VAN–MUSTERD, S. 1991. High-rise Housing Reconsidered: Some Research and Policy Implications. – *Housing Studies* 6. 2. pp. 83–95.
- KONRÁD GY.–SZELÉNYI I. 1969. Az új lakótelepek szociológiai problémái. – Akad. Kiadó, Budapest.
- KOVÁCS Z. 1989. A lakásmobilitás társadalomföldrajzi vizsgálatának lehetőségei Budapest példáján. – *Föld. Ért.* 38. 1–2. pp. 91–105.
- KOVÁCS, Z. 1994. A City at the Crossroads: Social and Economic Transformation in Budapest. – *Urban Studies* 31. 7. pp. 1081–1096.
- PREISICH G. (szerk.) 1984. *A városéptésről*. – Kossuth Könyvkiadó, Budapest. 542 p.
- POWER, A. 1993. *Hovels to High Rise, State Housing in Europe since 1850*. – London, Routledge.
- RAVETZ, A. 1985. Problem housing estates in Britain: The case of Quarry Hill Flats and Hunslet Grange, Leeds. – In: PRAK, N. – PRIEMUS, H. (eds) *Post-war Public Housing in Trouble*. Delft, University Press.
- RIETDORF, W.–LIEBMANN, H.–KNORR–SIEDOW, T. 1994. *Großsiedlungen in Mittel- und Osteuropa*. – *Regio. Beiträge des IRS.* 4. 147 p.
- SILLINCE, J.A. 1985. The Housing Market of the Budapest urban Region 1949–1983. – *Urban Studies* 22. 2. pp. 141–149.
- SZELÉNYI I. 1990. *Városi társadalmi egyenlőtlenségek*. – Akad. Kiadó, Budapest. 183 p.
- SZIRMAI V. 1992. „Új” ökológiai válság. – *Társadalomkutatás.* 4. pp. 14–32.
- TUPPEN, J. 1995. After Les Minguettes: 'Problem' Housing Estates in France. – *European Urban and Regional Studies* 2. 4. pp. 367–371.
1980. évi népszámlálás. 35. A lakótelepek főbb adatai. – KSH, Budapest. 1983. 523 p.

THE TIME-BOMB OF URBAN DEVELOPMENT – A SOCIAL GEOGRAPHICAL APPROACH OF THE HUNGARIAN HOUSING-ESTATE SYNDROME

By Z Kovács and M. J. Douglas

S u m m a r y

The aim of this paper is to present an overview about the development and the position of housing estates in Hungary, with special emphasis on physical and social problems that are evident in many of these estates. The authors also seek to explore the future perspectives of these estates in the Hungarian housing market in the eye of property prices.

The problem of acquiring suitable accommodation has been for many decades one of the gravest causes of social tension in Hungary. In order to alleviate the quantitative housing shortage the state built masses of housing estates with nearly uniform dwellings from the 1960s onwards. According to the latest statistics (1990),

there are approximately 600–650 thousand dwellings located in high-rise housing estates in Hungary, which constitutes around 16–17 per cent of the total dwelling stock in a housing market of 3,8 million dwellings. These figures are not that high in international comparison, although they hide substantial regional variations. The housing estate "problem" is felt very differently throughout Hungary. In 1990 in Budapest 32.17 per cent of dwellings were in estates, in the cities 11.75 per cent, and in the villages only 0.01 per cent.

As concluded, problems and prospects in Hungarian housing estates are relative. There is not so much a problem in housing estates, but problems in certain types of estates. This is also true on a regional scale. Budapest and other larger towns have problem estates, whilst the socialist new towns are in a dilemma in that the vast majority of their dwelling stock consists of problem estates.

Many problems of the estates in Hungary, especially those from the 1970s, revolve around technical deficiencies, although there are also social difficulties that permeate from these estates. The major problem might be the functional inflexibility of the dwelling design, since most were built alike using country-wide standards. They are hard to re-organise with changing family situations, have a lack of privacy, and are most often too small, averaging around 53m². Also, there are problems with the building as a whole. Most are not energy efficient, have major technical defects (e.g. leaking roofs, unreliable lifts), and are expensive to modernise given the rigidity of their construction.

The estates as a whole also suffer from shortcomings in supply. Social and commercial facilities that were planned were never built in many estates, due to cost considerations. Thus, many of these estates not only feel empty in a sense of community, they are empty of the facilities that might assist in developing community. The fact that transport is often poor to the peripheral estates only exacerbates this predicament. With these technical and design flaws come declining satisfaction that results in outward migration from estates, especially those of lower prestige. The better-off households move, often using their purchasing power to build single-family homes with an increasingly higher value as regards floor-space and facilities. The lower social classes, without much opportunity, are left behind. This creates a vicious circle that is hard to break.

Future perspectives are selective upon different types of estates. The key issue of privatisation focuses on who owns the land and dwellings and is determined by the location of the estates, their age, and the social composition of the residents. The estates of the 1980s were built mostly as private entities, thus privatisation is not an issue, and there are few problems associated with them. The estates of the 1950s and 1960s have been easily privatised due to their better environmental condition and more stable resident profile. These estates will be able to improve their condition and reputation and will be considered desirable places to live. There has been limited privatisation in the 1970s estates due to the negativity prevalent and there is little chance for some type of tenant's movement to form. This segment is the most problematic, especially in socialist new towns, and will be focus of a serious crisis to come.

From a market point of view, it is still a disadvantage to live in a housing estate, but certain types of estates will be able to develop into functioning parts of the housing chain as they are incorporated into the greater housing market. The estates of the 1970s, with their characteristic monotony and inhumane environment, are becoming isolated from the greater market. There are no real perspectives for housing improvement, either from government or public/private initiatives. They are rapidly becoming social ghettos, often with underlying ethnic (Gypsy) factors.

Translated by the authors