

## A lakótelepek társadalmi környezetének átalakulása a rendszerváltozás után<sup>1</sup>

EGEDY TAMÁS<sup>2</sup>

### Abstract

#### Tendenzen sozialstrukturellen Wandels in Großwohnsiedlungen nach der politischen Wende

Die Großwohnsiedlungen waren bereits in der sozialistischen Periode durch spezifische soziale Verhältnisse und Strukturen gekennzeichnet. Die gemischte Sozialstruktur, die "Wohnsiedlungsgesellschaft" und das Großwohnsiedlungsleben hatten in Ungarn nämlich keine Tradition. Die politische Wende bedeutete in der Entwicklung von Großwohnsiedlungen einen bedeutenden Bruch, das Ansehen des Wohnens in Großsiedlungen nahm im letzten Jahrzehnt eindeutig ab. Das beweist unter anderen die Beschleunigung der Wohnungsmobilität, die starke Fluktuation der Bevölkerung sowie die große Wegzugsbereitschaft in diesen Wohnvierteln. Damit werden auch diejenigen Gesellschaftsschichten sichtbar, die weiterhin in den Großwohnsiedlungen verbringen werden. Die Bevölkerung differenziert sich entsprechend der verschiedenen Typen und Generationen der Großsiedlungsbebauung, insgesamt läßt sich hinsichtlich der Sozialstruktur der Großwohnsiedlungen eine Stabilisierung feststellen. Dabei unterliegen die verschiedenen Generationen von Großwohnsiedlungen einer zunehmenden sozialstrukturellen Homogenisierung. Abschließend läßt sich feststellen, daß mit der Wende eine soziale Umstrukturierung eingesetzt hat. Diese Studie stellt - durch das Beispiel von Budapester Großwohnsiedlungen - die wichtigsten und charakteristischsten Prozesse der sozialstrukturellen Umwandlung der Wohnsiedlungsgesellschaft dar.

#### Bevezetés

Európa keleti felén – köszönhetően elsősorban a II. világháború után bekövetkezett politikai-gazdasági átalakulásnak és a nyugat-európai modelltől eltérő, több évtizedes államszocialista fejlődésnek – a lakótelepi lakások sokkal inkább meghatározó szerepet játszanak a lakáspiacon, arányuk a lakásállományon belül figyelemre méltó. A kelet- és közép-európai országok – köztük Magyarország – ezáltal rendkívüli lehetőségeket kínálnak a lakótelepi kutatások iránt érdeklődő szakemberek számára.

Bár Magyarország a kelet-európai modellhez áll közelebb, helyzete a lakótelepek tekintetében átmenetet képez a nyugati- és keleti-európai országok között. Lakásállományában ugyanis nagyobb arányt képviselnek a lakótelepek, mint a nyugat-európai országokban, ugyanakkor különbözik a tipikus keleti (szovjet) modelltől is, hiszen a lakótelepi lakások aránya elmarad a keleti országok átlagától és hiányoznak az ott tipikus több tízezer lakásos óriás-lakótelepek. Ennek az „átmeneti” modellnek a mélyebb megismerése mindenképpen alátámasztja a magyarországi lakótelepek kutatásának szükségességét.

---

<sup>1</sup> A tanulmány az OTKA F029781 kutatási program keretében készült.

<sup>2</sup> MTA Földrajztudományi Kutatóintézet 1112 Budapest, Budaörsi út 45.

A lakótelepek már a szocialista időszakban is kitétek sajátos társadalmi viszonyaikkal, a kevert szociális struktúra, a „lakótelepi társadalom” és lakótelepi életmód ugyanis korábban nem tapasztalt jelenségként tűntek fel Magyarországon (SZELENYI I.–KONRÁD GY. 1969). A rendszerváltozás után a lakótelepek társadalmában megindult változásokra már több kutató felhívta a figyelmet, azonban ilyen irányú mélyreható vizsgálat a mai napig nem történt.

### A lakótelepek társadalmának átalakulását befolyásoló lakáspiaci folyamatok

1990-ben az önkormányzati törvény az állami kézben lévő lakásállományt gyakorlatilag egyetlen aktussal privatizálta, hiszen azt az önkormányzatok tulajdonába juttatta. A törvény által a teljes magyar lakásállománynak mintegy 20%-a, azaz 750 000 lakás került új tulajdonos kezébe. A *bérlakások gyors privatizációja* következtében a szociális bérlakások aránya 1996-ban a lakásállománynak már csak 6%-a volt, ami nemzetközi összehasonlításban rendkívül alacsonynak mondható, ugyanakkor az önkormányzatok tulajdonában éppen a legrosszabb minőségű lakások maradtak.

A 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 (HEGEDŰS J. 1998; KOVÁCS Z.–WIESSNER R. 1999). 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 a tulajdonosok és a bérlők között (FARKAS E. J.–VAJDA Á.–VITA L. 1995; FARKAS E. J.–SZABÓ M. 1995).

A lakáspiacot a rendszerváltozás után egyrészt *erős polarizáció*, másrészt rendkívül *alacsony lakásmobilitás* jellemezte. A polarizáció elsősorban arra vezethető vissza, hogy a társadalmon belüli jövedelmi különbségek jelentősen megnöttek. Az 1990-es években folyamatosan nőtt a létminimum alatt élők aránya, s megjelent a tartós szegénység is. Ezzel párhuzamosan a legalacsonyabb és legmagasabb jövedelmű 10–10%-hoz tartozók közötti különbségek növekedtek.

A fenti folyamatoknak köszönhetően a magasabb keresetű rétegeknek lehetőségük nyílt, hogy az alacsonyabb státusú lakótelepekről elköltözzenek, ahol a szegényebb rétegek maradtak hátra. Ugyanakkor az elitlakótelepekre a szegényebbeknek esélyük sem volt beköltözni, ill. a magasabb státusú telepekről folyamatosan kiszorulnak. A társadalmi polarizáció és az alacsony lakásmobilitás véleményem szerint egyrészt a különböző státusú lakótelepek egymástól való folyamatos eltávolodásának veszélyét hordozza magában, másrészt az egyes lakótelepek társadalmának megmerevedését vetíti előre.

Az alacsony lakásmobilitás már-már a magyar lakáspiac tradicionális jellemzőjének mondható. Az életcélként szereplő lakástól az emberek nem szívesen válnak meg, arra még mindig úgy tekintenek, mint az egyik legbiztosabb beruházásra. Hosszú évtizedekig az ingatlan kockázat nélküli, értékálló, s értéknövelő befektetésnek számított. A lakóingatlanok többsége azonban mára elvesztette ezt a szerepét, a kínálati piac sokszorosan meghaladja a fizetőképes vásárlók számát.

Az alacsony lakásmobilitás egyik legfontosabb oka hazánkban a *lakásárjövedelem hányados rendkívül kedvezőtlen alakulása*. Ez a hányados lényegében azt mutatja meg, hogy egy átlagos kétkeresős háztartás hány éves jövedelméből képes megvenni egy átlagos lakást, ha nincs más kiadása. A jól működő piacgazdaságokban ez a mutató 2,5–3,5 év, a közép- és kelet-európai országokban viszont ennél magasabb, kb. 5–6 év körül alakul. A fiatal családok első lakásvásárlása ezért szülői támogatás, rokon segítség nélkül a családalapítást követő első tíz évben gyakorlatilag lehetetlen. A lakásmobilitás alacsony szintjének másik legfontosabb magyarázata *lakásfinanszírozási rendszerünk korszerűtlensége*, aminek következménye a lakásberuházási hitelek rendkívül alacsony aránya (HEGEDŰS J. 1998; HEGEDŰS J.–VÁRHEGYI É. 1999; FARKAS E. J.–VAJDA Á.–VITA L. 1995).

A lakáspiac további problémája a *szociális lakáshelyzet romlása*. A lakhatás kiadásai a rendszerváltozás után viharos sebességgel emelkedtek. Míg a 80-as években a háztartás összjövedelmének 10–12%-át tették ki a lakáshoz kötődő költségek, addig ez napjainkra elérte a 25–30%-ot, szegényebb családok esetében megközelítheti a 45–50%-ot is. Mindez elsősorban az energia- és a közüzemi díjak drámai megemelkedésére vezethető vissza.

Összességében megállapíthatjuk, hogy a *lakótelepek a privatizáció veszteséinek tekinthetők*. Erre utal az a tény is, hogy a 90-es évek első felében a lakótelepi lakások ára a névérték emelkedése ellenére mintegy 50%-os reálérték-vesztést mutatott. A különböző generációjú lakótelepek piaci megítélése azonban korántsem egyforma. Az épített környezet állapota, a lakókörnyezet jellege és státusa, a társadalmi összetétel, a lakótelep imázsa mind-mind hozzájárultak ahhoz, hogy az egyes lakótelepek eltérő eséllyel indultak a piacgazdaságba (*1. ábra*).

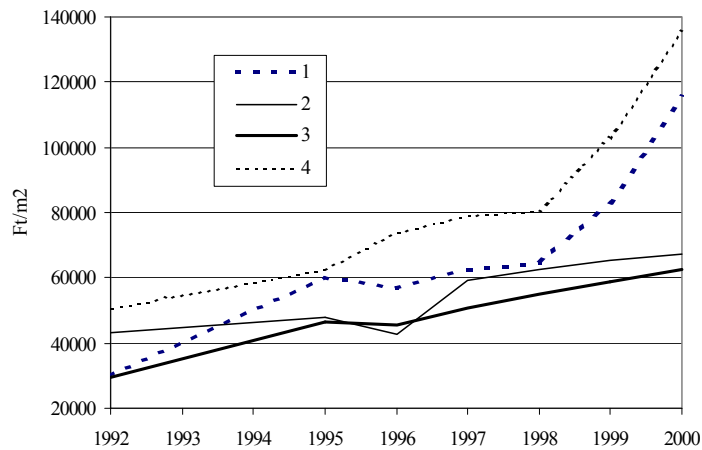
Legkedvezőbb helyzetben a 80-as évek elitlakótelepei voltak, az itt található lakások ára ugyanis lépést tudott tartani az inflációval. A többi generáció esetében már egyértelmű reálérték-csökkenésről beszélhetünk. Meglepő az 50-es évekbeli lakótelepek viszonylag kedvező helyzete, ami többek között e telepek tradicionális építési technológiájára, emberi léptékére, kedvező fekvésére vezethető vissza. A lakáspiaci leértékelődés különösen a 70-es években felépült lakótelepek esetében volt szembetűnő, jelenleg ezek küzdenek a legtöbb problémával (KOVÁCS Z.–DOUGLAS M. 1996).

### **A lakótelepek társadalmi környezetének átalakulása**

Kutatásainkhoz különböző lakótelepi generációk képviselőit választottuk ki azazal a céllal, hogy megismerhessük a társadalmi környezet átalakulásának aktuális folyamatát és különbségeit ezekben a generációkban (*1. táblázat*).

A mintaterületeken *kvantitatív kérdőíves* felmérést végeztünk, amelynek megfigyelési egységül a háztartásokat választottuk. A kérdőívek kitöltése kérdezőbiztosok segítségével történt, akik a Lipcsei Egyetem Földrajzi Intézetének és a budapesti Eötvös Loránd Tudományegyetem Földrajzi Tanszékcsoportjának felsőbb évfolyamos hallgatói voltak.

A kérdőív első részében kerültek összeírásra az előző és a jelenlegi lakások alapadatai (állapot, alapterület, szobaszám, felszereltség, tulajdonviszonyok stb.), az előző és a jelenlegi épületek alapadatai (kor, állapot, felszereltség), továbbá a lakással kapcsolatos kiadások és költségek, a lakással



1. ábra. A lakások egységára különböző generációjú lakótelepeken. – 1 = Fiastyúk utcai ltp.; 2 = József Attila ltp.; 3 = Havanna ltp.; 4 = Pók utcai ltp.

Wohnungspreis in verschiedenen Wohnsiedlungsgenerationen. – 1 = Fiastyúk Strasse Wohnsiedlung; 2 = József Attila Wohnsiedlung; 3 = Havanna Wohnsiedlung; 4 = Pók Strasse Wohnsiedlung

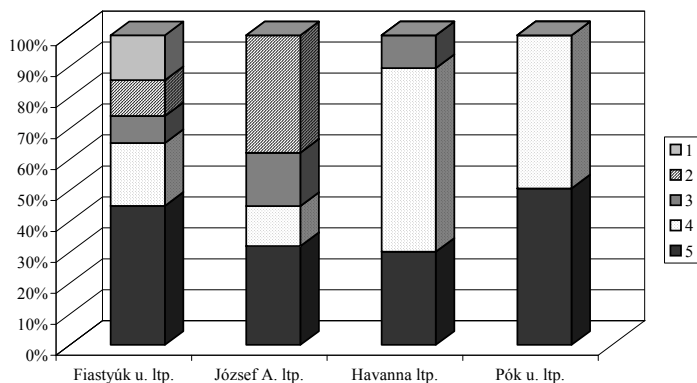
és lakókörnyezettel való elégedettség, valamint az elköltözési és maradási szándék, ill. ezek legfontosabb okai. A kérdőív második részében a háztartások tagjainak demográfiai jellemzői kerültek felmérésre: kor, nem, foglalkoztatottság és foglalkozás, iskolai végzettség, jövedelmi viszonyok, anyagi helyzet.

1. táblázat. A mintaterületek alapadatai

Lakótelep	Építési idő, év	Épületek száma, db	Lakások száma, db	Lakónépesség, fő	Minta nagysága, háztartás
Fiastyúk utcai ltp.	1952–1954 1956–1960	83	3837	9 000	69
József Attila ltp.	1957–1966	180	8546	20 000	117
Havanna ltp.	1976–1981 1987–1988	45	6230	19 400	113
Pók utcai ltp.	1984–1989	90	4390	12 400	87

Vizsgálataink alapján megállapítottuk, hogy a lakótelepi népesség jelentős része kicserélődött a rendszerváltozás után. A beköltözési arány a különböző lakótelepi generációkba feltűnő hasonlóságot mutat a lakásár-változások alapján felállított presztízs sorrendjével, s az újonnan beköltözötték aránya még a legalacsonyabb értéket mutató Havanna lakótelepen is eléri a 30%-ot (2. ábra).

A lakótelepekre beköltöző népességben mindvégig túlreprezentáltak voltak a fiatal családok (KONRÁD GY.–SZELÉNYI I. 1971; SZELÉNYI I. 1990), 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 annak köszönhető, hogy a fiataloknak a lakótelepi olcsó lakások belépési lehetőséget kínáltak a lakáspiacra.



2. ábra. A beköltözések dekádankénti megoszlása. – 1 = 1950-es évek; 2 = 1960-as évek; 3 = 1970-es évek; 4 = 1980-as évek; 5 = 1990-es évek

Zeitpunkt des Einzugs. - 1 = 1950er Jahre; 2 = 1960er Jahre; 3 = 1970er Jahre; 4 = 1980er Jahre; 5 = 1990er Jahre

1995 és 2000 között tehát a lakásmobilitás felgyorsulásának lehettünk tanúi a lakótelepeken. Szembetűnő, hogy nem közvetlenül a rendszerváltozás után és a lakásállomány privatizációjának éveiben ment végbe ez a folyamat, amiből arra következtethetünk, hogy a privatizálók jelentős része röviddel megvásárlása után áruba bocsátotta lakását és elköltözött a lakótelepről.

A lakótelepek fejlődésében a rendszerváltozás törést eredményezett, s a lakótelepi élet presztízse egyértelműen csökkent. Bizonyítja ezt egyrészt a lakásmobilitás felgyorsulása, a lakónépesség gyors fluktuációja ezekben a lakónegyedekben, másrészt a nagyarányú elköltözési szándék ezekről a lakótelepekről.

A rendszerváltozás után a fenti folyamatoknak is köszönhetően megindult a társadalmi környezet átalakulása a lakótelepeken. Ennek kézzelfogható bizonyítéka volt, hogy kezdetét vette a jobban kereső 35–45 éves korosztály elköltözése ezekből a lakónegyedekből, s helyükre gyakran 20–30 év közötti kevésbé tőkeerős rétegek érkeztek. Ezzel egyfajta „kilúgozódási” (*filtering down*) folyamat vette kezdetét a magyar lakótelepeken, s a korábban nagy előnynek számító kevert szociális struktúra felbomlása is megindult. Ez azonban az egyes lakótelepi generációkban eltérő sebességgel megy végbe.

A lakótelepek népességére egyébként jellemző a demográfiai hullámok megléte és a lakónegyed öregedésével ezek eltolódása az idősebb korosztályok irányába. A lakótelepek népessége tehát folyamatosan öregszik, s minél régebben épült egy lakótelep, annál idősebb korstruktúra jellemző rá (BLANKENFELD B.–LINDNER M.–WEEBER R. 1994). A lakótelepek népességének korfáit megvizsgálva kirajzolódik előttünk az említett kiegyensúlyozatlan kor szerinti megoszlás és a régebbi telepeknél a magasabb korévek irányába eltolódó csúcsok.

A Pók utcai lakótelep népességének korfáján még a 10–15 és a 45 éves korosztályoknál, a Havanna lakótelepnél a 20–25 és a 45–50 éves korosztályoknál helyezkednek el a maximumértékek,

míg a József Attila lakótelep esetében a 25–30 és a 65 éves korcsoportnál. A Fiastyúk utcai lakótelepen pedig a 40–45 és a 70–75 éves korosztályoknál mért csúcspontok mellett már egyértelműen felfedezhető a harmadik generáció megjelenése is a korfa bázisán.

Tekintetbe véve azokat a tényeket, hogy egyrészt nemcsak a magyar társadalom, hanem a lakótelepi népesség is öregedő tendenciát mutat, másrészt a különböző generációk népessége körében végzett felmérésünk szerint az elköltözési szándék a kor előrehaladtával erősen csökken, különösen az 50-es és 60-as évek lakótelepein lehet számolni az öregedési folyamat közeli felgyorsulásával, amelyet azonban valamelyest mérsékelhet az elmúlt évtizedben beköltöző fiatalok tömege. Ez ugyanakkor az eltérő életvitelen, életfelfogáson, a lakókörnyezettel kapcsolatos elvárásokon és szükségleteken keresztül kiélezheti a különböző generációk közötti ellentétet.

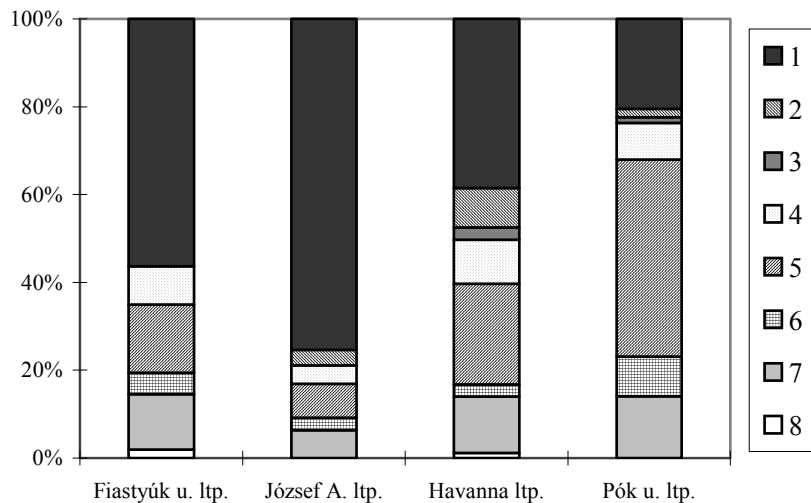
A népességben belül az országos viszonyokhoz képest – a Havanna lakótelep kivételével – *magasabb az inaktívak aránya*, ami az 50-es és 60-as évek generációjánál a nyugdíjasok, a későbbi generációknál pedig inkább a gyermekek és fiatalok (tanulók) magas arányára vezethető vissza. A négy vizsgálati terület közül a Pók utcai lakótelepen nagyon magas a még nem iskolakötelesek és tanulók aránya is. Emellett feltűnő számban vannak jelen egyetemisták, ami két dologra hívja fel a figyelmet: egyrészt a módosabb szülők gyakran itt bérelnek lakást a fővárosban tanuló gyermekük számára, másrészt az itt lakó családok anyagi helyzete lehetővé teszi a gyermekek felsőfokú tanintézményekbe járatását (3. ábra).

A lakótelepek jelenlegi népességének iskolai végzettség szerinti összetétele – bár ez különböző történeti folyamatok eredménye lehet – nagyon hasonló, s a lakótelepi élet folyamatos leértékelődése ellenére még mindig magasabb, mint más lakókörnyezeti típusokban (4. ábra).

A magasabb iskolai végzettség többek között arra vezethető vissza, hogy bár a lakótelepekre korábban beköltözött heterogén szociális struktúrájú népesség átalakulása a rendszerváltozás után egyértelműen megindult, az alacsony lakásmobilitás és a közben eltelt viszonylag rövid idő miatt a változások még csak kevésbé szembetűnőek. Tény, hogy *a kevert szociális struktúra a 70-es évek generációjában mutatkozik még ma is a leginkább*, ugyanakkor ennek a lakótelepi típusnak a társadalmat homogenizáló hatása lényegesen erősebb a többi generációnál. Az egyes generációkban az iskolai végzettség alakulására eltérő tendenciák jellemzők. Míg az 50-es és 60-as évek generációjában a rendszerváltozás óta a végzettségi görbe emelkedését, a 70-es és 80-as évek képviselőjénél a görbe esését állapítottuk meg (5. ábra).

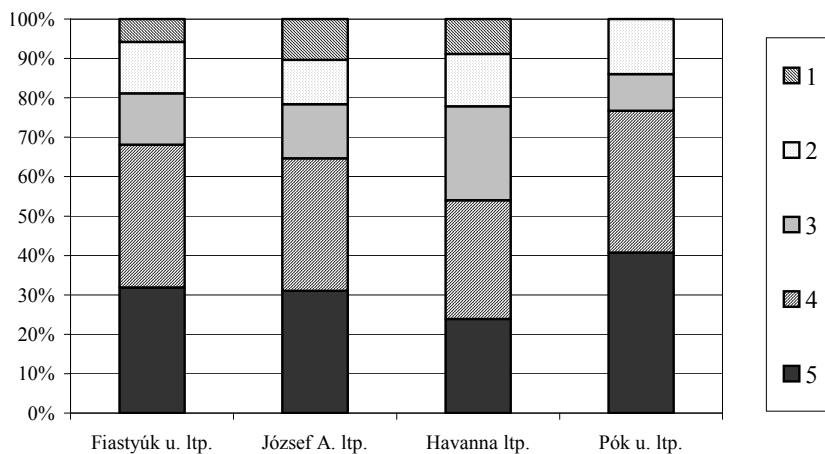
Összességében a 70-es évek lakótelepi generációjának népessége rendelkezik a legalacsonyabb, a 80-as évek generációjának lakónépessége pedig a legmagasabb iskolai végzettséggel. Legfőbb problémaként az említhető meg, hogy az egyes lakótelepek esetében éppen a legmagasabb végzettségűek, ill. a legmagasabb egy főre jutó keresettel rendelkező családok szándékoznak elköltözni jelenlegi lakóhelyükről. Várható tehát, hogy anyagi lehetőségük függvényében folytatódik ezen rétegek elköltözése a lakótelepekről.

A felsőfokú végzettséggel rendelkező lakók elvándorlása a lakótelepről a rendszerváltozás után különösen a 70-es évek generációjánál rendkívül szembetűnő, s helyüket elsősorban a legalacsonyabb végzettségűek foglalják el. Amennyiben ez a negatív



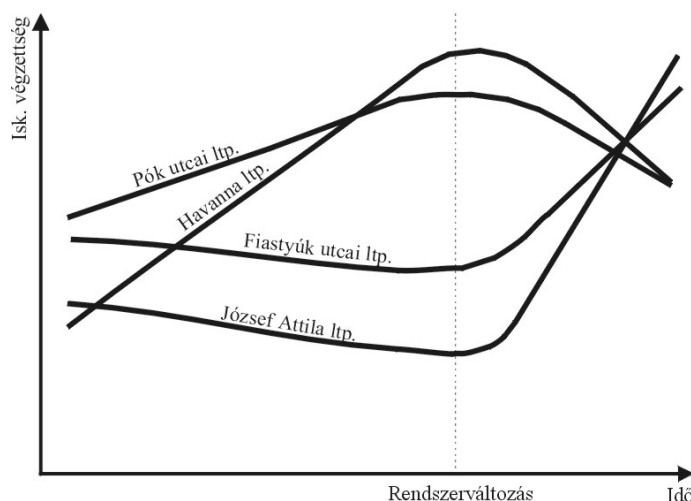
3. ábra. Az inaktív keresők megoszlása a lakótelepeken. – 1 = nyugdíjas; 2 = munkanélküli; 3 = alkalmi és közmunkát végző; 4 = GYES-en lévő, háztartásbeli; 5 = tanuló; 6 = egyetemista; 7 = még nem iskolaköteles; 8 = egyéb

Anteil der nicht berufstätigen Bevölkerung. – 1 = Pensionist; 2 = Arbeitslose; 3 = öffentliche Arbeit; 4 = Hausfrau, Mutterschaftsurlaub; 5 = Schüler; 6 = Student; 7 = noch nicht schulpflichtig; 8 = sonstige



4. ábra. A háztartásfők iskolai végzettség szerinti megoszlása. – 1 = 8 általánosnál kevesebb; 2 = általános iskola; 3 = szakmunkás vizsga; 4 = érettségi; 5 = felsőfokú végzettség

Verteilung des Haushaltsvorstandes nach Schulabschluss. – 1 = unbeendete Grundschule; 2 = Grundschule; 3 = Berufsschule; 4 = Abitur; 5 = Hochschule, Universität



5. ábra. Hipotetikus görbék a népesség iskolai végzettségének alakulására

Theoretische Bildungsniveaus in den verschiedenen Wohnsiedlungsgenerationen

tendencia jellemző marad erre a lakótelepi generációra, hosszú távon számolni kell a gettósodás folyamatának felerősödésével (LADÁNYI J. 1997a; LADÁNYI J. 1997b; EGEDY T. 2000).

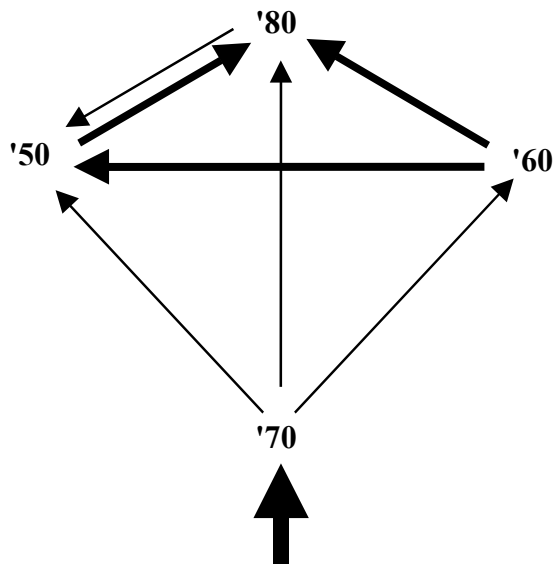
A 20. sz. végére kialakult a magyar társadalmon belül egy réteg, amely alapvetően lakótelepi életmódhoz szokott és ilyen környezetben tervezi leélni életét. Bizonyítja ezt többek között az is, hogy eredményeink tanúsága szerint az 1980-as évek végétől megindult és az 1990-es években felgyorsult a lakótelepek közötti vándorlás, ami gyakran az alacsonyabbról a magasabb presztízsű lakótelepre történő átköltözést jelenti (6. ábra).

Emellett a lakótelep-generációk között már most egyértelmű különbségek fedezhetők fel a beköltöző népesség jövedelmi viszonyait tekintve, ugyanis szembevetendő a különböző jövedelmű rétegek eltérő lakótelepi generációkba történő költözése. Ez a folyamat azonban még kevésbé érzékelhető a demográfiai összetétel egyéb mutatóinak változásában (pl. iskolai végzettség). A fenti folyamatokban jelentős szerepet játszhat az is, hogy a lakótelepekre történő költözéssel a lakók többségének teljesültek elképzelései és vágyai.

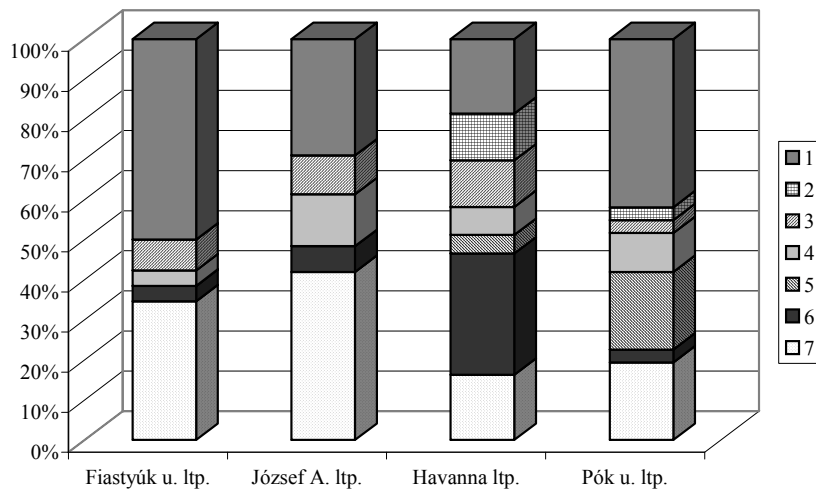
Ennek ellenére a magyar lakótelepekről elköltözni szándékozók aránya magas, tehát az emberek jelentős részének mégsem a lakótelep testesíti meg az ideális lakókörnyezetet. Az elköltözési szándék a kor előrehaladtával fordítottan arányos, azaz csökken; az iskolai végzettség és a háztartások jövedelmének emelkedésével pedig egyenesen arányos, azaz nő.

Az elköltözési szándék okai között első helyen a lakások kis mérete szerepel, ami tapasztalataink szerint végigkíséri a lakótelepi népesség lakáskarrierjét (7. ábra). A lakótelepi lakásállomány összetétele és annak egyhangúsága az épített környezet egyik legjelentősebb problémája, holott például a paneles építési technológia is lehetőséget





6. ábra. Modell a lakótelepi generációk közötti vándorláshoz  
Wanderungsmodell zwischen den Wohnsiedlungsgenerationen



7. ábra. A tervezett elköltözés oka. – 1 = túl kicsi lakás; 2 = magas rezsi; 3 = új saját lakás; 4 = önállóvá válás; 5 = egyéb családi ok; 6 = rossz lakókörnyezet; 7 = egyéb ok

Gründe für den geplanten Wegzug. – 1 = zu kleine Wohnungen; 2 = hohe Kosten; 3 = neue eigene Wohnung; 4 = Selbständigwerden; 5 = andere familiären Gründe; 6 = schlechtes Wohnumfeld; 7 = sonstige

biztosított volna változatosabb alapterületű és felszereltségű lakások építésére. Ez azonban az elmúlt évtizedekben költség-megtakarítási okokból nem következett be. A lakás kínálat átalakításával, változatosabb lakásösszetétel megteremtésével (pl. lakások egybenyitásával) 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 család bővülése (az első vagy további gyermekek születése) (EGEDY T. 2001).

A népesség – elsősorban a középkorúak – nem elhanyagolható része ugyanakkor 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. Ezek a rétegek alkotják a napjainkra egyre jobban kirajzolódó „lakótelepi társadalom” törzsét. E társadalmi csoportokhoz az egyes lakótelepi generációk esetében különböző státusú rétegek csatlakoznak a lakótelepek presztízsétől függően, aminek következtében e lakótelepek társadalmi összetétele jelentős eltéréseket mutathat.

A lakótelepen maradásban fontos szerepet játszanak az *életkor* (a lakók idősebb korok 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 bérlakás szektorban.

### **A lakótelep-generációk társadalmának aktuális és jövőbeli fejlődési tendenciái**

Eddigi gondolatainkat összegzendő az egyes lakótelepi generációk társadalmáról a következő kép rajzolható meg:

Az 50-es évek lakótelepei a többi generációhoz viszonyítva kedvező helyzetben lévő rétegek gyűjtőhelyévé váltak, ahol – bár előfordulnak – a kispénzű nyugdíjasok éppúgy nem mondhatók tipikusnak, mint a nélkülöző, fiatal, kisgyermekes családok. A korstruktúra erősen öregedő, bár ezen valamelyest enyhített a 90-es években a fiatal, jól kereső rétegek beköltözése. Az itt élő népesség alapvetően elégedett lakókörnyezetével és lakótelepi lakásával, s bár az elköltözési szándék viszonylag nagy, – a hazai lakásmobilitási viszonyokat is tekintetbe véve – a közeljövőben nem várható jelentős tömegek elköltözése ebből a lakótelepi generációból.

A 60-as évek lakótelepei demográfiai mutatók tekintetében (jelenleg még) rendkívül hasonló képet mutatnak az előző generációval, lakáspiaci tekintetben azonban erősen különböznek tőle. Az itt élő korosztályok jövedelmi helyzete kedvezőtlen mutatókkal rendelkezik. Megfigyelhető a gyengébb anyagi helyzetű, de magasabb végzettséggel rendelkező rétegek beáramlása ezen lakótelepekre. E többnyire fiatal rétegek – képzettségüknél, ismereteiknél fogva – inkább választják a 60-as évek lakótelepeit, mint a 70-es évek panelrengetegét. Ebben fontos szerepet játszik az épített környezet viszonylag jó állapota is. E telepek népessége alapvetően elégedett lakókörnyezetével és lakásával, s – a magas elköltözési szándék ellenére – elsősorban anyagi lehetőségek hiányában jelentős arányú elvándorlás ebből a lakótelepi generációból sem várható.

A 70-es évek lakótelepei hordozzák magukban a legtöbb veszélyt a társadalmi változások irányát tekintve. Ezek a lakótelepek – demográfiai mutatóikat vizsgálva –

kedvezőtlenebb helyzetből indultak fejlődésnek, s ez a rendszerváltozás után sem változott meg alapvetően. Nem véletlen, hogy ezek a lakótelepek mutatnak még ma is leginkább „munkáslakótelep” jelleget. Bár e lakótelepek népessége sok tekintetben még heterogén képet mutat, ami kitörési pontként is szolgálhat, kedvezőtlen változások megindulására lehet számítani. A lakáspiacon olcsóbbnak mondható lakások ugyanis sok ember számára belépési lehetőséget jelentenek a lakáspiacra, azonban kérdés, hogy sikerül-e innen továbbmozdulniuk? Tapasztalataink azt mutatják, hogy aki teheti, elköltözik (vagy már elköltözött) ezekről a telepekről, a többség azonban erre képtelen. A Havanna lakótelephez hasonló lakónegyedek ezért sok ember számára egyben a „lakáskarrier” végét is jelentik.

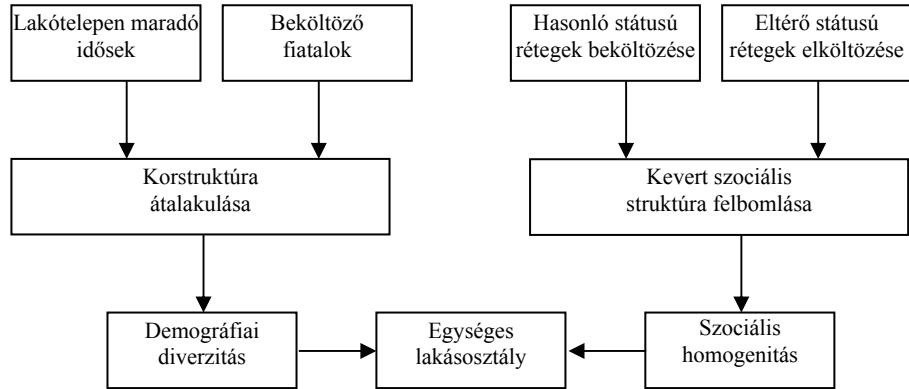
A 80-as évek lakótelepeinek népességében városföldrajzi értelemben rendkívüli tartalékok rejtőznek. Köszönhető ez elsősorban a jó és rendezett anyagi háttérrel rendelkező aktív korú rétegnek. Problémaként merülhet fel ezeken a lakótelepeken, hogy e lakókörnyezeti típus megítélése a népesség körében (döntően az iskolai végzettség függvényében) a többi lakótelep-generációhoz viszonyítva rendkívüli szélsőségeket mutat. Annak ellenére, hogy a hazai szakirodalom is elitlakótelepekről beszél, mikor ezeket a lakónegyedeket említi, feltűnően magas az elköltözni szándékozók aránya. Ez azonban – objektívan szemlélve – nem a lakókörnyezet nyújtotta tényleges viszonyokra, hanem sokkal inkább a magasabb státusú rétegek környezetükkel szembeni erősebb kritikájára és magasabb elvárásaira vezethető vissza. Amennyiben az itt élő társadalom elvárásainak és igényeinek megfelelő lakókörnyezeti rehabilitáció és átalakítások nem történnek meg, számítani lehet a magasabb státusú rétegek elköltözésére a hasonló lakótelepekről.

*A lakótelepek társadalmának átalakulása a rendszerváltozás után felgyorsult, a korábban előnyként emlegetett kevert szociális struktúra felbomlott. Ez a különböző lakótelepi generációkban eltérő gyorsasággal és módon megy végbe, így az egyes lakótelepi generációk társadalmi összetételében már most alapvető különbségek fedezhetők fel. A lakótelepek társadalmi homogenizálódik, s a folyamat végén meghatározható azon társadalmi rétegek és csoportok köre, amelyek ezt a „lakótelepi társadalmat” alkotják.*

*A lakótelepek a jövőben egységes lakásosztályokká válnak. Ez a folyamat jelenleg még kezdeti stádiumában van, de megjelentek e tendencia első jelei. Nemcsak egy „lakótelepi” lakásosztály megjelenésével kell számolni, hanem az egyes lakótelepi generációk is külön osztályokként viselkedhetnek a jövőben, amelyek között bizonyos átjárás lehetséges. A lakótelepek társadalmi átalakulásának folyamatát, a lakótelepek egységes lakásosztályokká válását az alábbiak szerint modellezhetjük (8. ábra).*

### **Összefoglalás**

Kétségtelen tény, hogy a lakótelepi lakások napjainkban széles társadalmi rétegek számára teremtenek lakáslehetőséget. A lakások iránti kereslet csökkenése a városokban ezért 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 rehabilitációs költségek csak körülbelül egyharmadára rúgnak annak az összköltségnek, mintha a telepeket lebontanák és helyükön új lakónegyedeket építenének fel.



8. ábra. Az egységes lakóosztályt alkotó „lakótelepi társadalom” kialakulásának folyamata  
 Entstehung der „Wohnsiedlungsgesellschaft”, die eine einheitliche Wohnungsklasse bildet

Kutatásaink szerint a lakásállomány és a lakókörnyezet felújítása, feljavítása meghatározó szerepet fog játszani a lakótelepek jövőjét illetően. Bizonyítja ezt többek között a lakók elköltözési szándéka, hiszen a magyar lakótelepekről jelenleg minden harmadik ember elköltözne, ha erre lehetősége nyílna. Természetesen azok aránya, akik ezt ténylegesen megtehetik, lényegesen alacsonyabb, a magas száma azonban mindenképpen jelzi, hogy a lakótelepi élet presztízse a rendszerváltozás óta egyértelműen csökkent. Az elköltözési szándék okai között az egyes lakótelep-generációk között – legyen az 1970-es évek rossz hírű lakótelepe, vagy az 1980-as évek végi elitlakótelep – jelentős különbségek nem tapasztalhatók.

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, amely következtében a lakótelepek egyre inkább önálló lakóosztályokká válnak.

Az erre utaló tendenciák már napjainkban egyértelműen megrajzolhatók, de a rendszerváltozás óta eltelt néhány év kevés arra, hogy a lakóosztályokat 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 e kérdések jelentőségét: az igazi áttörésre még várni kell.

## IRODALOM

- BLANKENFELD, B.–LINDNER, M.–WEEBER, R. 1994. Quartiersbezogene soziale und kulturelle Einrichtungen in den großen Neubaugebieten der neuen Bundesländer – Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9. pp. 619–628.
- EGEDY T. 2000. Szegregáció és társadalmi kirekesztés a nagyvárosi lakótelepeken – Földr. Közl. 124. (48.) 1–4. pp. 93–108.
- EGEDY T. 2001. A lakótelepek helyzete Magyarországon – Területi Statisztika, 4. (41.), 2. pp. 143–159.
- 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.
- HEGEDŰS J. 1998. A magyar lakásszektor piaci átalakulásának ellentmondásos folyamata. – Info-Társadalomtudomány, 43. pp. 49–58.
- HEGEDŰS J.–VÁRHEGYI É. 1999. A lakásfinanszírozás válsága. – Közgazd. Szemle, 46. 2. pp. 101–120.
- KONRÁD GY.–SZELÉNYI I. 1971. A késleltetett városfejlődés társadalmi konfliktusai. – Valóság 12. pp. 19–35.
- KOVÁCS, Z.–WIESSNER, R. 1999. Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. – Zur Entwicklung der innerstädtischen Wohnquartiere im Transformationsprozess. – Beiträge zur Regionalen Geographie, 48. Institut für Länderkunde, Leipzig. 84 p.
- KOVÁCS Z.–DOUGLAS M. 1996. A városépítés időzített bombája – avagy a magyar lakótelepszindróma társadalomföldrajzi megközelítésben – Földr. Ért. 45. 1–2. pp. 101–117.
- LADÁNYI J. 1997a. A lakásrendszer változásai és a cigány népesség térbeni elhelyezkedésének átalakulása Budapesten. – In: Roma szociológiai tanulmányok, Periférián sorozat, Bp., pp. 309–332.
- LADÁNYI, J. 1997b. Social and ethnic residential segregation in Budapest – In: KOVÁCS, Z.–WIESSNER, R. (Hrsg.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. – Münchener Geographische Hefte, 76. Geographisches Institut der Technischen Universität München, L.I.S. Verlag, Passau. pp. 83–96.
- SZELÉNYI I. (szerk.) 1971. A szocialista városok és a szociológia. – Kossuth Könyvkiadó, Bp., 367 p.
- SZELÉNYI I. 1990. Városi társadalmi egyenlőtlenségek. – Akad. Kiadó, Bp., 183 p.
- SZELÉNYI I.–KONRÁD GY. 1969. Az új lakótelepek szociológiai problémái. – Akad. Kiadó, Bp., 212 p.