

A FŐVÁROSI LAKÓTELEPEK INGATLANPIACI HELYZETÉNEK VÁLTOZÁSA A RENDSZERVÁLTÁS UTÁN*

Tanulmányunk a budapesti lakáspiac egy jelentős szegmensét, a lakótelepeket vonja vizsgálat alá. Az utóbbi évek gazdasági, társadalmi és politikai változásai a lakótelepek társadalmi státuszának változásához kapcsolódóan két, egymáshoz kapcsolódó hipotézis felállítását is indokoltá teszik. Az egyik szerint a lakótelepi lakások a lakáspiacon folyamatosan lejjebb filtrálódnak, ennek mértékét azonban fékezi, hogy a lakásépítések száma minimális. Ez a folyamat azonban az önkormányzati és magánlakásépítés esetleges fellendülése után jelentősen felgyorsul. Az ilyen irányú változás a lakótelepek jelentős részén azt eredményezheti, hogy megindul, illetve erősödik a gettósodás folyamata. Ennek következtében nálunk is egy, a nyugat-európaihoz hasonló lakótelepi problémahalmaz alakulhat ki, amely az üresen álló lakások – Kelet-Európában eddig példa nélküli – megjelenésével is együtt járhat.

Valamivel strukturáltabb hipotézis szerint, a megélnéknél lakáspiaci folyamatok jelentős – és újfajta szerkezetű – népességcseréhez vezettek (vezetnek), ami erőteljes hatással van a lakótelepek belső homogenitására és a lakótelepek egymáshoz képesti különbségeinek viszonyára. Míg ugyanis a szocialista beruházásban épült lakótelepekkel kapcsolatban a hatvanas évek második felében – a Konrád-Szelényi szerzőpáros által végzett kutatásokból – az látszott, hogy a lakótelepi környezet és az oda kerülő népesség – különösen a város többi részéhez képest – homogén, addig a hetvenes-nyolcvanas években a szocialista lakáspolitikai gyakorlata már igen érdekes változásokat idézett elő. Jóllehet, a lakótelepek épített környezete egyre uniformizáltabbá, egyre homogénebbé vált, a lakáspolitikai gyakorlat egyre heterogénebb népességet költöztetett egyes lakótelepekre. Ugyanakkor most, a rendszerváltás után a privatizációs folyamatok elemzése alapján, ismét inkább a lakótelepeken belüli homogenizálódási tendenciákra utaló jeleket találunk. Míg a lakótelepen belüli különbségek csökkennek, addig a lakótelepek közötti különbségek egyre nagyobbá válnak. Úgy is fogalmazhatnánk, hogy míg a lakótelepeken belüli polarizáció csökken, addig a lakótelepek közötti polarizáció növekszik. A privatizáció tehát a lakótelepek esetében is felerősítette azt a polarizációt, ami az egész társadalomban végbe ment.

A tanulmány célja tehát az, hogy megvizsgálja, mennyire vannak már jelei a slumosodásnak, és melyek azok a lakótelepek, amelyek esetében ennek konkrét veszélyével kell számolni. A lakótelepek ingatlanpiaci helyzetét két dimenzióban – egyrészt a fővároson belül, másrészt a rendszerváltás előtt épült lakótelepek „lakáspiacán” – vizsgáljuk meg.

* A tanulmány az OTKA F023366. számú kutatás részeként készült.

Ez úton szeretnék köszönetet mondani Csanádi Gábornak és Ladányi Jánosnak a tanulmány elkészítéséhez nyújtott értékes szakmai segítségért.

Témaválasztásunk fontosságát az indokolja, hogy 1990-ben Budapesten a népességnek több mint egyharmada élt lakótelepeken, és valószínűnek tartjuk, hogy ez a szám az utóbbi tíz évben sem csökkent, hanem kissé még emelkedett is. Ez egyrészt annak köszönhető, hogy a rendszerváltás után néhány évig még épültek lakótelepek, másrészt pedig annak, hogy a lakásépítés korlátozott mértéke miatt a lakótelepi lakások még ma is gyorsan vevőre találnak. A lakáspiac ezen szegmensének a fentiekén túlmenően még azért is érdekes a helyzete, mert a rendszerváltás után a lakótelep-építés megszűnése mintegy bezárta ezt a lakásosztályt. Ennek következtében a szocialista lakáspolitikai ezen „produktumait” a rendszerváltás utáni változások bizonyos részének (pl. újabb hasonló típusú lakótelepek építése) befolyásától mentesen, mintegy önmagukban vizsgálhatjuk meg.

Mindkét hipotézisünk vizsgálatához a távfűtéses lakótelepek csoportját használjuk fel. Azért esett a választásunk erre a csoportra, mert egyrészt ezek azok a lakótelepek, amelyek a legnagyobbak – jelentős számú népességnek nyújtanak otthont – és ezeken a legnagyobb annak a veszélye, hogy a lakásépítés beindulása után a rosszabb fizikai tulajdonságú lakások üresen maradhatnak. Másrészt itt a legnagyobb az esélye annak, hogy a szociális problémákkal küzdő népesség aránya jelentősen emelkedik. Gondolunk itt elsősorban a díjhátralékosság jelenségére, hiszen ezek azok a lakótelepek, ahol a távfűtés magas ára és szabályozhatatlansága szociális csapdahelyzetet hoz létre. A fűtés olyan luxust jelent ezekben az esetekben, aminek az árát az alacsonyabb társadalmi státuszú csoportok nem képesek megfizetni, ugyanakkor a díjhátralékosság elkerülésére szolgáló (és más lakástípusoknál több-kevesebb sikerrel működő) technikákat viszont ebben az esetben nem tudják alkalmazni. Nincs mód ugyanis a fűtés és a melegvíz használat mennyiségének csökkentésére, esetleg más fűtési megoldások használatára. A másik oldalról viszont az adósok elleni intézkedések drasztikussága is nagyobb, mint más lakástípusok esetében, hiszen mivel a fűtést kikapcsolni nem lehet, ezért a díjhátralékosság elleni fellépés egyetlen gyakorlata a pénzbehajtás, kiköltöztetés, esetleg a személyi tulajdonú lakás elárverezése.

Fenti hipotéziseink teszteléséhez a lakótelepi lakások ingatlanpiaci árait használjuk fel. Tesszük ezt egyrészt azért, mert a rendszerváltás utáni helyzet leírásához még nem áll rendelkezésünkre olyan teljes körű adatfelvétel, mint az 1990-es népszámlálás volt, és mert az ingatlanpiaci ár olyan összefoglaló mutató, mely több dimenzió egyesítésével (városszerkezeti, fizikai, társadalmi) „méri”, hogy mennyire kívánatos a lakáspiacon egy adott lakótelepi lakás. Véleményünk szerint a lakás értékét a rendszerváltás után nyugodtan tekinthetjük az egyik igen jól használható státuszmérő eszköznek.

A szocialista várostervezés és lakáspolitikai hatása a térbeliség és a társadalmi státusz közötti összefüggésre

Általános városszociológiai kérdés, hogy a térbeli elhelyezkedés mennyiben tekinthető olyan adottságnak, mely más tényezők meghatározó szerepe nyomán alakult ki – és így pusztán egy eredményváltozónak tekintendő, mint a lakás felszereltsége, vagy az olvasott könyvek minősége –, és mennyiben tekinthető olyan dimenziónak,

amely a társadalmi struktúrában elfoglalt helyet alapvetően meghatározza (Csanádi-Ladányi 1992). Ez a kérdés a lakótelepek esetében talán még relevánsabb, hiszen a lakótelepek politikai döntés eredményeként jöttek létre, keletkezésük pillanatától kezdve fizikailag és társadalmilag is a lakáspolitikai döntések által meghatározottak, ennek következtében gyakran heterogének voltak, és az elmúlt évtizedekben mind a két dimenzió mentén kisebb-nagyobb mértékben át is alakultak. A lakótelepek térbeli elhelyezkedését és fizikai megjelenését a szocialista várostervezés és lakáspolitikája nagymértékben befolyásolta, hiszen a „minél több lakást, minél olcsóbban építeni” kényszere nagyrészt behatárolta a felhasználható telkek csoportját, illetve az építési technológiát (Preisich 1998). Ezek a fizikai adottságok így külső tényezők nyomán alakultak ki, ugyanakkor akarva-akaratlanul is magukban hordoztak bizonyos státuszformáló elemeket. A lakótelepek ezért már fizikai jellemzőik – a város terében elfoglalt helyük, építési technológiájuk, nagyságuk stb. – alapján is különböző státuszú csoportokra bonthatók. Korábbi kutatásainkból az már jól látszik, hogy a lakótelepek státuszát jelentősen meghatározza az először oda költöztetett népesség összetétele és a lakótelep városszerkezeti elhelyezkedése (Csizmady 1996).

A szocialista várostervezés és lakáspolitikája időszaka alatt a hatvanas évek végéig épülő lakótelepek vizsgálatakor – mint korábban már említettük a Szelényi-Konrád szerzőpáros (1969) a lakótelepek népességének jelentős mértékű homogenizáltságát mutatta ki. Az uniformizált környezet mintegy a homogén népességben is megtestesült. A hetvenes évek lakáspolitikája, a szubvencionált magánlakásépítési formák megjelenésével, és ennek ellenpólusaként, pl. a sokgyermekes program beindulásával már heterogénebb lakótelepeket „épített”. Jóllehet a környezetet uniformizáltsága egyre növekedett, a betelepülő népesség homogenitása csökkent. A magasabb státuszú népesség jelentős részének már nem a lakótelepi tanácsi bérlakás, hanem az egyéb magasan szubvencionált lakásépítési formák (családi-, és társasházias magánlakásépítés, illetve szövetkezeti lakás) jelentették a lakáskérdés megoldását. Ugyanakkor a közepes és az alacsonyabb státuszú rétegek jelentős része kapott tanácsi bérlakást az „új” lakótelepeken. Megnövekedett a lakótelepeken belüli, illetve a lakótelepek közötti heterogenitás mértéke is. Ezt a jelenséget támasztották alá az 1970-es népszámlálás adatai is. A jobb városszerkezeti elhelyezkedésű lakótelepeken ugyanis inkább a magas és közepes státuszú népesség kapott lakást – és itt volt jellemző a szövetkezeti lakások megjelenése is – míg a város külsőbb részein (pl. Csepelen) épült lakótelepeken a szocialista lakáspolitikája meghirdetett elveiben megcélzott (alacsony státuszú) rétegek jutottak nagyobb arányban lakáshoz. Voltak olyan lakótelepek, melyek már betelepülésük után rögtön „igen rossz hírű” lakótelepekként szerepeltek a köztudatban (pl. Békásmegyér), és ezek jelentős része máig nem került ki ebből a helyzetből. Ezek a lakótelepek általában olyanok voltak, ahol a tanácsi bérlakások aránya jelentősen meghaladta a magántulajdonú lakások arányát. Mivel a szocialista lakáspolitikája gyakorlatának eredményeként a tanácsi bérlakásokat az esetek többségében alacsonyabb státuszú lakásra várók kapták meg, mint a szövetkezeti, vagy OTP-s lakásokat, ezért azok a lakótelepek, ahol igen jelentős volt a tanácsi bérlakások aránya, alacsonyabb státuszú népességnek adtak otthont, mint azok, ahol a bérlakás-arány jóval alacsonyabb volt.

A lakótelepek státuszcsökkenése azonban nem csak abban az értelemben volt megfigyelhető, hogy az újabb lakótelepek – az oda költöző népesség összetételét

véve alapul – alacsonyabb státuszúak voltak, mint a korábban épültek, hanem abban az értelemben is, hogy a korábban épült lakótelepek státusza mintegy „önmagában” is csökkent, mivel a magas státuszú családok jelentős része a „jutalmul” kapott lakásokat csak mintegy, a társasházak övezetéhez vezető „ugródeszkaként” használták fel. Így a magasabb státuszú népesség elköltöztetésével, ezen lakótelepek státusza is némileg csökkent. További státuszcsökkentő tényezőt a nyolcvanas években megjelenő, „feljavított” lakótelepek jelentették. Ezekről általánosságban az mondható el, hogy a lakások szobaszámát és a házak esztétikai megjelenését tekintve klasszissokkal a hetvenes évek közepének lakótelepei fölé kerültek. A változatosság azonban nem ellensúlyozhatta az építőanyagok silányságát, és a kivitelezés alacsony színvonalát. Ezeket a lakótelepeket két nagy csoportra oszthatjuk. Az egyikbe azok a lakótelepek tartoznak, amelyek megjelenésükben is túlságosan lakótelepszerűek, túl nagy alapterületűek, túl nagy a magas házak aránya, környezetüktől túlságosan izoláltak (pl. Káposztásmegyer, Havanna), magas tanácsi bérlet aránnyal jelentős népességnek nyújtanak otthont. A másik csoporthoz azok a lakótelepek tartoznak, melyek gyakran csak kisebb lélekszámúak, ennél fogva illeszkednek jobban a környezetükhöz. Ezeken a lakótelepeken igen magas a személyi tulajdonú lakások aránya.

Összefoglalóan tehát elmondhatjuk, hogy a lakótelepek első „betelepítésekor” kialakult státusza jelentősen befolyásolta a lakótelep státuszának további alakulását. Ennek az az oka, hogy a státusz kialakulásáért felelős – főleg fizikai – tényezők jelentős részében a későbbi évtizedek során nem történt változás. A lakótelepek státuszát jelentősen befolyásolják a lakótelep fizikai jellemzői, a városközponttól való távolsága, a közlekedési ellátottsága, az elzártságának a mértéke (jobb környékektől való távolsága), a lakások nagyság szerinti összetétele, a fenntartási költségek mértéke, a lakhatási költségek szubvenciótartalma, a lakások tulajdonviszony szerinti összetétele, és az ehhez szorosan kapcsolódó lakás-kiutalási politika.

A négy évtizeden át épült fővárosi lakótelepek státusza – mind a lakótelepek lakáspiaci csoportján belül, mind pedig a főváros lakáspiacon belül – folyamatos változásban volt. A fővárosi lakáspiacon belül a rendszerváltásig folyamatosan jelentek meg a kedvezőbb családiházak és társasházak konstrukciók. A lakótelepek „lakáspiacon” belül pedig az új, jobb lakótelepek megjelenése folyamatosan hozzájárult ahhoz, hogy a régi lakótelepek státuszát kisebb-nagyobb mértékben csökkentse. Ez egészen a kilencvenes évek elejéig folytatódott, amikor is a lakótelep „utánpótlás” megszűnt és visszaesett az önkormányzati és magán lakásépítés is. A rendszerváltás után ugyanis a korábbi értelemben vett lakótelep nem épült többé. Helyüket az ún. lakóparkok váltották fel, melyek megjelenésükben és a megcélzott csoportok társadalmi összetételében sem jelentik a lakótelepi lakásforma továbbélését, hanem egy egészen más típusú forma megjelenését hozták magukkal. Mára tehát a „lakótelepi lakáspiac” a már meglévő lakásállományra korlátozódik. A lakások ingatlanpiaci helyzetét nem befolyásolják az új telepek megjelenései. A státusz változását ezért már csak két tényező idézheti elő. Az egyik a fizikai környezet romlásának üteme és megjelenésének, „láthatóvá és zavaróvá” válásának intenzitása. A másik a lakásprioritizáció nyomán felgyorsuló lakosságcsere, és az így átalakuló társadalmi státusz.

A lakáskereső attitűdje

A kilencvenes évek végére jelentősen megélénkült fővárosi lakáspiac elősegítette a lakótelepi népesség mobilitását is. Mielőtt kitérnénk a tényleges ingatlanpiaci mozgások vizsgálatára, vessünk egy pillantást arra, hogy a lakótelepi lakást kereső lakásvásárló milyen ismeretek, ismervek alapján válogat.

A lakáspiacon a lakáskereső helyzetét – az ingatlanárakon kívül – néhány „hétköznapi” ismeret könnyítheti meg. Minden lakáscserélő fejében létezik valamiféle „mentális” térkép, amely egy adott lakóhely, városrész státuszát fizikai környezetének jellemzőiből, és az ott élő népesség látható társadalmi, demográfiai és etnikai összetételéből hozza létre (Cséfalvay 1994). Nyilvánvaló tehát, hogy a lakás vagy ház földrajzi fekvése mellett fontos a terület társadalmi státusza, ami nem automatikusan azonos a földrajzival. A leendő lakástulajdonosnak eleve vannak bizonyos elképzelései arról, hogy Budapest mely kerületeiben, illetve azok mely részén szeretne vagy nem szeretne lakni. Ezt egyrészt a piaci árak határozzák meg, másrészt az egyes városrészekről a köztudatban kialakult kép. A végső döntést azonban rendszerint a személyes tapasztalatszerzés előzi meg. Ennek során a lakásvásárló felméri, hogy a választott lakókörnyezet fizikai jellemzői mennyire felelnek meg igényeinek, illetve, hogy az itt élő népesség (utcán észlelhető) társadalmi státusza hogyan viszonyul az övéhez. Az alacsonyabb társadalmi státuszú népesség túlsúlya felülírhatja a lakás kedvező fizikai jellemzőit. A „deviáns” szegénység látható jegyei például erős taszító hatásként működnek. Így válhatnak eladhatatlanná egyébként (fizikai értelemben) kedvező fekvésű lakások is. Illetve másik oldalról a kedvezőnek ítélt társadalmi környezet csökkentheti a lakás negatívnak számító jellemzőit. Így „kevésbé jó” helyzetű lakások is felértékelődhetnek, ami viszont bizonyos értelemben elősegítheti a lakásmobilitást.

Ezeket a nagyléptékű összefüggéseket tehát minden lakáskereső valamilyen mértékben figyelembe veszi. Ezeken túlmenően azonban esetünkben finomabb különbségek is vannak. A lakótelepi lakások vásárlásánál – ahogyan egyébként más területen lévő lakások vásárlásánál is – elsődleges szempont a ház, és az abban lévő lakás állapota, felszereltsége. Jelentős árnövelő, illetve árcsökkentő tényező lehet, hogy a lakás tíz- vagy négyemeletes házban van, illetve, hogy a háznak hányadik emeletén helyezkedik el. Ezek mellett az is meghatározó tényező, hogy hány szobás a lakás, van-e erkélye, étkezője, merre néznek az ablakok, milyen kilátás nyílik. Így például speciális vevőkörre van a földszinti és a legfelső emeleti lakásoknak. Az idősebb korosztály tagjai inkább a földszintre, az első, második emeletre költöznek szívesebben, illetve az irodák céljára is leginkább a földszinti lakásokat keresik. A tízemeletes házak felsőbb emeletein lévő lakások csak akkor adhatók el jó áron, ha az ablakok panorámája mintegy „kárpótol” a magasságért.

A lakótelepeken – nem függetlenül építési évtől – különböző méretű és beosztású lakásokat építettek, ami már eleve bizonyos befolyással bír az ingatlanpiaci helyzetre. Általánosságban elmondható, hogy minél később épült egy lakótelep, annál valószínűbb, hogy lakásai méretben és elrendezésben is változatosak. A lakótelepi lakások nagy részének – bizonyos rétegek számára – vitathatatlan előnye, hogy a rendelkezésre álló négyzetméter a lehető legjobban kihasználják, vagyis a még viszonylag kis lakásokban is több szoba van. Így például nem ritka az olyan

39 m²-es lakás, melyben másfél szoba található, illetve az olyan 54 m²-es lakás, melyben 1 plusz két félszoba, étkező, és erkély található.

A lakótelepek legkedveltebb lakástípusai – ahogyan a város más részein is, itt is – a garzonok és az egyszobás lakások, melyek szinte rögtön gazdára találnak. A kétgyermekes családok között népszerűek az egy plusz két félszobás lakások, mivel ezek jelentik az árufekvésükhöz képest legjobban kihasználható lakást, hiszen így a gyerekek saját szobához juthatnak. Még mindig kelendőek a nagyobb – 80 m² feletti – lakások is, amelyeknek áráért ugyan a belvárosban már sokkal nagyobb, de szobaszámát tekintve kedvezőtlenebb tulajdonságú lakást is lehetne venni. Az érdeklődésnek tehát valószínűleg a fentebb már említett jó beosztás és a lakótelepi házak – a belvárosi házakhoz képest – jó fizikai állapota lehet az oka. Az ilyen lakások gyakran nagyobb családoknak nyújtanak otthont.

A lakótelepek közötti társadalmi státuszbeli különbségek manifesztálódása a lakáspiacon

A tanulmányunk elején már említettük azokat a – szocialista város- és lakáspolitikában gyökerező – tényezőket, melyek a lakótelep társadalmi státuszának kialakulásáért felelősek. Feltételezésünk szerint a lakótelepek társadalmi státusza nagyban meghatározza ingatlanpiaci státuszukat is.¹ Ez más oldalról azt jelenti, hogy a szocialista lakáspolitikai eredményeként kialakult társadalmi státusz és a rendszerváltás privatizációs hullámaival szerzett előnyök, illetve hátrányok a lakáspiacon manifesztálódtak. Korábbi kutatásaink azt bizonyították, hogy a lakótelepek első „betelepítéskor” kialakult társadalmi státusza az esetek többségében meghatározólag hatott a lakótelepek további társadalmi státuszára (Csizmady 2000), vagyis a lakások elkészülte után, az első kiutalásakor kialakult magas, illetve alacsony státusz a rendszerváltásig kísérte a lakótelepeket. A rendszerváltás az esetek jelentős részében nem hozott hirtelen jelentős változást a korábbi státuszban. Felmerül a kérdés, hogy a „lakótelepek” – illetve az ott élő népesség – a rendszerváltás után mennyire tudnak „profitálni” a szocialista lakáspolitikai nyomán kialakult társadalmi státuszukból. Mennyire követi a lakótelepi lakás piac a fővárosi lakás piac változásait, illetve a társadalmi státusz nyomán kialakuló ingatlanpiaci státusz mennyire variálható. Van-e lehetőség arra, hogy az alacsony társadalmi státuszú, de jó fizikai tulajdonságú lakótelepek ingatlanpiaci státusza emelkedjen?

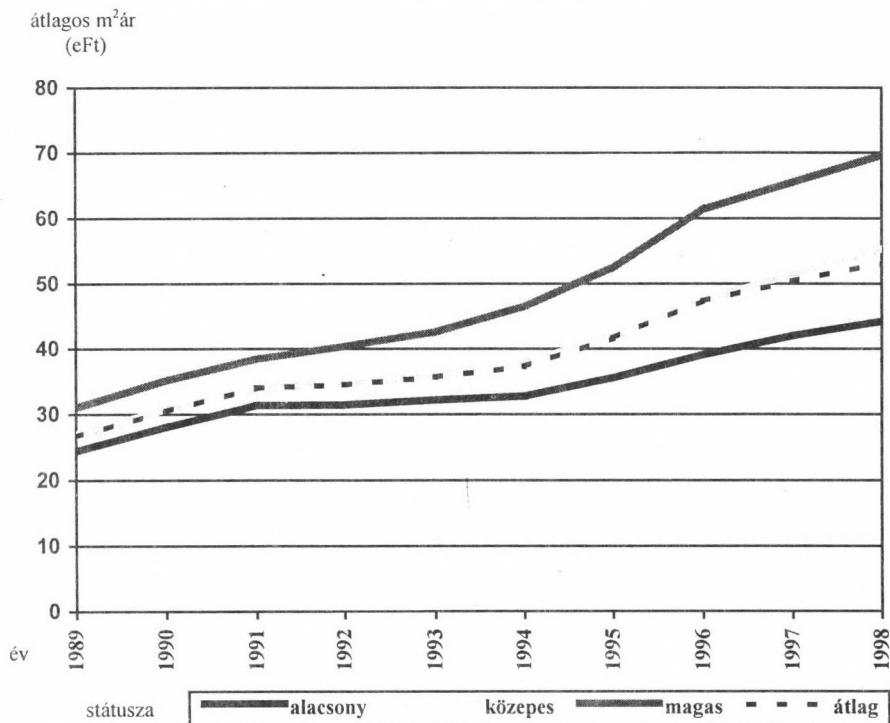
A lakótelepek ingatlanpiacon betöltött helyzetének változását a lakótelepek társadalmi státuszának függvényében fogjuk vizsgálni. Ehhez több (összesen 11) stá-

¹ A jelenlegi elemzésben a lakótelepek különböző csoportjainak m² árait hasonlítjuk egymáshoz, és nem foglalkozunk azzal a kérdéssel, hogy a lakás piac egészén belül hogyan változik a lakótelepi szegmens helyzete. Ezt főként azért tartjuk indokoltnak, mert egyrészt a lakótelepek heterogenitásának növekedésével egyre kevésbé „értelmes” átlagos lakótelepi m² árról beszélni, másrészt a fővárosi lakás piac is nagyon heterogén szegmensek együttesét jelenti, melyeket igen nehéz egyetlen ár-mutatóban egyesíteni. Éppen ezért a jelenlegi elemzésben elegendőnek érezzük arra rámutatni, hogy egyik lakótelepi szegmens sem vált eddig a lakás piac legalacsonyabb helyzetű, slumosodó részévé (nem vált eladhatatlanná, nem vandalizálódott, nem jelentek meg üresen álló lakások), még ha közben csökkent is a relatív státusza.

tusjelző dimenziót is felhasználtunk és segítségükkel a lakótelepek három csoportját hoztuk létre.² Problémánk megközelítéséhez először ebben a három csoportban vizsgáljuk a rendszerváltás óta eltelt tíz év (1989–1998) alatt bekövetkezett ingatlanpiaci mozgásokat, illetve azok jellemzőit. A kiinduló lakótelepi társadalmi státuszjellemzőket az 1990-es népszámlálás adatai szolgáltatták, az időpontbeli közelség miatt azt gondolhatjuk, hogy a státuszcsoportok híven tükrözik vizsgálatunk kiinduló állapotát.

1. ábra

Az áremelkedés tendenciája a vizsgált lakótelepek státuszcsoportjaiban
1989–1998 között



² A csoportosítás alapján azonban úgy tűnik, hogy a csoportok létrehozásánál a legfontosabb szerepet a vezető és értelmiségi, illetve a betanított- és segéd munkás arány játszotta. Így a csoportok létrehozásánál meghúzott határokat ezekkel jellemeztük. A magas társadalmi státuszú csoporthoz az a tíz lakótelep tartozik, ahol a vezető és értelmiségi arány 21–35 százalék közötti, illetve a betanított- és segéd munkás arány 15–8 százalék között van. A közepes társadalmi státuszú csoporthoz az a tíz lakótelep került, amelyek esetében a vezető és értelmiségi arány 14–20 százalék között mozog, illetve a betanított- és segéd munkás arány 20–16 százalék között van. Az alacsony társadalmi státuszú lakótelepi csoporthoz pedig azok a lakótelepek kerültek, amelyek esetében a vezető és értelmiségi arány nem éri el a 14 százalékot, illetve a betanított- és segéd munkás arány 20 százalék felett van.

Az ábra jól szemlélteti, hogy az elmúlt tíz év alatt minden lakótelep kisebb-nagyobb mértékű árváltozásokon ment keresztül. Kérdéses persze, hogy ezek az áremelkedések relatíve mekkora árváltozást jelentettek. Az alacsony és a magas társadalmi státuszú lakótelepek csoportja között a négyzetméterárak különbsége a rendszerváltáskor (1989) hatezerhatszáz forint volt, amit úgy is értelmezhetünk, mint a magasabb érték 21,22 százaléka. A köztük lévő különbség 1998-ra három és félszeresére, 25 400 forintra emelkedett. Ez ekkor már a magasabb érték 36,5 százalékára rúgott. Miközben tehát az átlagos négyzetméterárak mindegyik csoportban emelkedtek, a csoportok közötti különbség három és félszeresére nőtt (a relatív különbség is több mint másfélszeresére). Ennek okát az ingatlanárak változásának ütemében kell keresnünk.

Az alacsony státuszú csoport esetében az elmúlt tíz év áremelkedése a kiinduló, az 1989-es árakat kevesebb mint kétszeresére, a közepes státuszú csoport esetében kétszeresére, a magas státuszú csoport esetében pedig több mint kétszeresére emelte. Az emelkedés üteme azonban a különböző években nem volt egyforma mértékű.

1989–1991 között az eltérő társadalmi státuszú csoportok közötti árkülönbség mértéke alig változott. Ez alatt azt kell értenünk, hogy a magasabb társadalmi státuszú lakótelepek lakásárának növekedésével még lépést tudott tartani az alacsony társadalmi státuszú lakótelepeken megfigyelhető érték, tehát ezek a lakótelepek ebben az időszakban – legalábbis relatív – státuszukból nem vesztek. A következő három évben (1991–94) – jóllehet a csoportok egymástól való távolodása megindult – a különbségek növekedése még nem volt különösen gyors. Erre az időszakra első sorban az a jellemző, hogy a lakótelepi lakások négyzetméterárai az alacsony társadalmi státuszú lakótelepeken szinte egyáltalán nem növekedtek, miközben a közepes és a magas társadalmi státuszú lakótelepeken – igaz a korábbi időszaknál némileg szerényebb dinamikájú – számottevő emelkedést tapasztalhatunk.

A harmadik időszakban, a kilencvenes évek közepétől kezdődően mind a három lakótelepi státuszcsoportban tovább emelkedtek az árak.

Az elmúlt tíz évben bekövetkezett változások tendenciáját összefoglalóan azzal jellemezhetjük, hogy a lakótelepek társadalmi státusza szerint létrehozott csoportok között a különbségek relatíve egyre nagyobbakká váltak. Úgy látszik tehát, hogy a társadalmi státuszban megmutatkozó különbségek – főleg az utóbbi években – az ingatlanpiacon egyre érzékelhetőbbé váltak.

A különböző státuszú lakótelepi csoportok homogenitása

A lakótelepek ingatlanpiaci helyzetének változásában a rendszerváltás óta eltelt időszak alatt két nagyobb csomópontot lehetett elkülöníteni, 1991-et, 1994-et. Nézzük meg, hogy ezek a csomópontok milyen változásokat jeleztek a három különböző társadalmi státuszcsoport esetében.

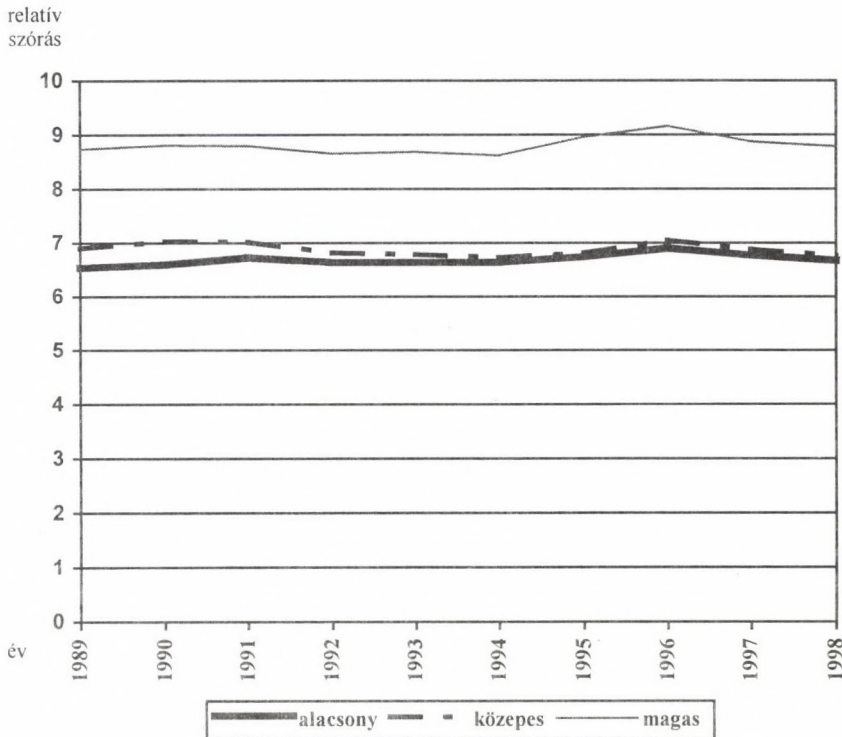
A lakótelepek ingatlanpiaci árváltozása az alacsony társadalmi státuszú csoport esetében a következő tendenciákkal írható le: 1989–1991 közötti lassú növekedés, ezután stagnálás és 1994 után kisebb mértékű felfutás. A közepes társadalmi státuszú csoportnál a stagnálás éve is inkább kismértékű emelkedést jelentenek. A magas társadalmi státuszú csoportnál pedig ezek a tendenciák nem látszanak ilyen erősen.

Szinte folyamatos emelkedést látunk, talán csak az emelkedés intenzitásában tehető különbség a három periódus alapján.³

Az eddig tapasztalt ingatlanpiaci tendenciák értékelésénél elvileg szóba jön, hogy az egyes csoportok átlagainak vizsgálatakor megállapítható tendencia milyen mértékben szignifikáns. A mellékelt ábrán látható, hogy a vizsgált időszakban a csoportok belső heterogenitásának viszonyai lényegében nem változtak. Mindegyik időszakban az a jellemző, hogy a magas státuszú lakótelepek csoportján belül viszonylag jelentősebb különbségek mutatkoznak a négyzetméterár tekintetében, mint a két másik csoportban. Ez – a már korábban említett tényezőkkel együtt – arra utal, hogy az alacsonyabb társadalmi státusz „szükségserűbben” határozza meg a lakótelep piaci értékét, és a magas társadalmi státuszú lakótelepek esetében jön szóba az elhelyezkedésbeli (városszerkezeti pozíció), megközelíthetőségbeli, ellátottságbeli különbségek stb. lakását módosító szerepe.

2. ábra

Az áremelkedés tendenciája a vizsgált lakótelepek státuszcsoportjaiban 1989–1989 között



³ Mindezek mellett meg kell jegyezni, hogy bizonyos lakótelepek lakásainak áremelkedése a valóságban nem jelenti a lakások értékének emelkedését is. A lakások négyzetméter árának emelkedése az esetek jelentős részében nem tartott lépést az inflációval, emiatt a lakások értéke nem nőtt, hanem változatlan maradt, vagy éppen csökkent. Az évenként változó mértékű infláció mellett a lakások nagyjából nem tartották meg az értéküket.

Mindhárom státuszcsoporthat belső rétegződését részletesen is megvizsgálva azt tapasztaltuk, hogy a csoport ingatlanpiaci státuszát alapvetően meghatározza a társadalmi státusz, és ehhez képest minden más jellemző – például fizikai státusz, város-szerkezetben elfoglalt hely – csak kismértékű módosító tényezőként hathat. Az ingatlanpiacon az esetek jelentős részében a kiinduló magas társadalmi státusz fokozódó előnyt jelent. A lakótelepek nagy része az ott élő népesség társadalmi státuszát jelző mutatónak megfelelően viselkedik, vagyis a magasabb társadalmi státuszú lakótelepek csoportjának lakáspiaci helyzete nagyobb ütemben változik pozitív irányban, mint az alacsonyabb társadalmi státuszú lakótelepeké. Ezt jelzi az is, hogy míg a társadalmi státusz alapján létrehozott három csoport ingatlanpiaci státusza közötti különbség a rendszerváltáskor kicsi volt, ez a különbség az elmúlt tíz év alatt jelentősen emelkedett. Adataink is azt bizonyították, hogy az utóbbi években a társadalmi státuszbeli különbségek az ingatlanpiacon egyre erőteljesebben „válthatók át készpénzre”.

Természetesen ez alól a tendencia alól minden státuszcsoporthatban vannak kivételek. Az azonos státuszcsoporthatba került lakótelepek között mindig találunk néhány olyat, amely ingatlanpiaci helyzetének alakulása nem csak a csoport átlagától, hanem a többi lakótelep viselkedésétől is jelentősen eltér. Ezek az esetek a lakótelepek ingatlanpiaci helyzetének mélyebb vizsgálatakor érvényesülő másodlagos tényezők szerepére utalnak. A magas társadalmi státuszú csoportból például a Római úti lakótelep jelentősen „kiugrik”. Ennek a lakótelepeknek a város-szerkezeti elhelyezkedése igen kedvező. A lakótelep egy villanegyed mellett, a Duna-parton politikai döntés eredményeként „született”. A nyolcvanas évek első harmadában döntöttek úgy, hogy a korábban a helyén lévő mocsaras területre nem a villanegyedet „engedik be”, hanem lakótelepet építenek. A politikai döntést tükrözi az is, hogy a lakások jelentős hányadának bérlőkijelölési jogát egyes államhatalmi szervek kapták meg. A lakótelep magas társadalmi státuszának kialakulását – főleg a lakótelep építésének második ütemében, a nyolcvanas évek legvégén épült – házak fizikai megjelenése is elősegítette. E mellett a lakótelep lakásainak majdnem teljes hányada személyi tulajdonú lakásként épült.

A magas társadalmi státuszú csoportban azonban megtalálható a másik véglet is. Olyan lakótelep, amelynek ingatlanpiaci státusza a csoportjába tartozó többi lakótelephez képest nagyon alacsony. Ebben az esetben a lakótelep láthatólag nem tudta „kihasználni” kiinduló magas társadalmi státuszából fakadó előnyét. Jóllehet a lakások jelentős részét magas társadalmi státuszú csoportok „kapták”, a lakótelep fizikai jellemzői azonban kedvezőtlenek voltak. Gondolunk itt például a kedvezőtlen lakásösszetételre, és/vagy a kedvezőtlen város-szerkezeti elhelyezkedésre. A társadalmi összetételből fakadó előnyt tehát ezek a telepek hosszabb távon már nem tudják kiaknázni. Az idő múlásával valószínű, hogy az ilyen lakótelepek társadalmi státusza kisebb-nagyobb mértékben csökken. E folyamat gyorsaságát a fizikai környezetben bekövetkező változások is negatívan befolyásolták, illetve befolyásolják. Ennek jeleit már korábbi vizsgálatainkban is láthattuk. A hetvenes években épült lakótelepek – akkor kifejezetten jónak tartott – lakásai például a kilencvenes években már nem olyan „jó”. Elvesztették összkomfortosságukból fakadó „ritkaság” értéküket. A lakáspiacon ma már ugyanolyan magas komfortfokozatú, de sokkal jobb beosztású lakások is jelen vannak. A lakások mellett a státuszt jelentősen befolyásoló tényező

lehet a lakótelep közvetlen környezete is. A magas társadalmi státuszú bérházas, családházias környezet emelheti a lakótelepek társadalmi státuszát. Az alacsony társadalmi státuszú, leromló környezet viszont jelentősen csökkenti a lakótelep státuszát. Ez utóbbit jól példázza a VIII. kerületi Szigony utcai lakótelep.

Mint láttuk a lakótelepek státuszváltozásának vizsgálatakor vannak bizonyos megmérhető, megnézhető faktorok, amelyek jól magyarázzák az ingatlanpiacon elfoglalt státuszt. Vannak azonban olyan esetek, ahol a lakótelepek „viselkedésére” ezek a faktorok nem szolgálnak megfelelő magyarázattal. Ilyen esetekben esettanulmányok készítésével adhatunk választ a helyzet változására.

A lakótelepek „belső” ingatlanpiaca

A lakótelepnek, mint a lakásállomány és az ehhez kapcsolódó lakáshelyzet egy önálló szegmensének⁴ vizsgálatakor arra is érdemes egy pillantást vetni, hogy vajon milyen változásokat tapasztalhatunk, ha a fővárosi távfűtött lakások állományát, mint egy, a fővároson belüli alpiacot, önálló lakáspiacot szemléljük. Úgy gondoljuk ugyanis, hogy a lakótelepek egymás közötti ingatlanpiaci helyzetének vizsgálata jól jelzi a lakótelepek státuszváltozását, illetve az itt kapott eredmények hasznosak lehetnek a lakásmobilitási tendenciákat vizsgáló kutatásoknál is.

A lakótelepi lakások részpiacán belüli különbségeket vizsgálva világossá válik, hogy az évtizedek során a korábban épített lakótelepek lakásai folyamatosan lejjebb filtrálódtak (Hegedüs–Tosics 1988) hiszen a lakáspiacon kedvezőbb tulajdonságú újabb lakótelepek jelentek meg, amelyek mintegy elszívták a magasabb társadalmi státuszú családokat. Egyfelől azért, mert ezek a családok az új lakótelepeken nagyobb arányban jutottak lakáshoz. Másfelől a régebbi lakótelepek felől az újak felé is létezett csekély mértékű mobilitás.

Az 1990-es években egyes új lakótelepek lakásainak négyzetméter ára vetekedett a jó helyen lévő belvárosi lakások árával. A közepesen magas státuszú népesség ebben az időben még mindig szívesen költözött ezekre a lakótelepekre. A lakótelepek lakáspiacán korábbi években megfigyelt azonban tendenciát felborította, hogy a lakótelep-építés az 1990-es évek közepére teljesen megszűnt. Felvetődik a kérdés, hogy ebben a megváltozott helyzetben mi lesz a rendszerváltásig felépült (és a korábbi formában „utánpótlás” nélkül maradt) lakótelepek további sorsa a lakótelepi lakáspiacon. Már az 1990-es évektől megjelent, és napjainkban egyre inkább terjed a sorházas, telepszerű építkezési forma – melyet lakóparknak neveznek –, s amely bizonyos értelemben a lakótelep utódjának tekinthető. Gondolhatjuk-e azt, hogy ezek a lakások konkurenciát jelentenek a kilencvenes évek első harmadában épült legújabb lakótelepi lakások számára, és „elcsábítják” a magasabb társadalmi státuszú családokat, akiknek helyébe – szükségszerűen – valamivel alacsonyabb társadalmi státuszú családok költöznek be.

A lakótelepek ingatlanpiaci helyzetét tehát több tényező is együttesen befolyásolja. A városszerkezeti elhelyezkedés mellett természetesen alapvetően meghatározóak magának a lakótelepnek és az ott lévő lakásoknak a fizikai jellemzői. Ezen

⁴ A főváros lakásállományának mintegy harmadát teszik ki a lakótelepi lakások.

jellemzőket azonban a társadalmi környezet sajátosságai felülbírálnak. A lakótelepek helyzetét a fenti két tényezőn kívül azonban jelentősen meghatározhatja az újonnan épített (lakóparki) lakások piaca is. Mivel mind a három tényező folytonosan változásban van, és a lakótelepi lakáspiac ugyan heterogén, ezért nehéz a lakótelepek jövőjére vonatkozó jóslást adni. Annyi mindenesetre bizonyos, hogy a lakótelepek fizikai állapota folyamatosan romlik, ezért a felújítások elmaradása negatív hatással jár ingatlanpiaci helyzetükre. A fizikai környezet romlása – különösen az új (lakóparki) lakások megjelenésével – könnyen a társadalmi összetétel szegregáció irányában történő változásával járhat. Tulajdonképpen a fizikai környezet az egyetlen olyan jellemző, amelynek stabilizálásával, vagy – a lehetőségeken belüli – esetleges javításával a lakótelepek ingatlanpiaci helyzete biztosan és kiszámíthatóan befolyásolható lenne.

A lakótelepek ingatlanpiaci státuszának hatása a társadalmi státuszra

Mi történik tehát a társadalmi előnyökkel és hátrányokkal? Hogyan jelennek meg ezek a rendszerváltás után tíz évvel és hogyan formálhatják, alakíthatják tovább a lakótelepek társadalmi státuszát? A lakótelepek társadalmi státuszáról eddig az 1990-es népszámlálás adatai alapján beszéltünk. Az ingatlanpiaci státuszt pedig az 1989–1998 közötti – éves átlagos – árak alapján határoztuk meg. Az elemzésünknek korlátja, hogy a társadalmi státusz változását nem tudjuk olyan finoman mérni, mint az ingatlanpiaci státusz változását, mivel nem állnak rendelkezésünkre a népszámláláshoz hasonló részletezettségű adatok. Mindezek miatt csak arról beszélhetünk, hogy az 1990-ben ilyen vagy olyan társadalmi státusz különbségeket felmutató lakótelepek helyzete hogyan változott az ingatlanpiacon, de arról semmi biztosat nem tudunk, hogy a társadalmi státuszbeli különbségek hogyan alakultak a kilencvenes évek végére. Gyanítható azonban, hogy az ingatlanpiaci helyzet változása szorosan együtt halad a társadalmi státusz változásával. Ezt a valószínűséget megpróbáljuk megerősíteni azzal, hogy bevonjuk az elemzésbe egy 1998-as survey társadalmi státuszt mérő adatait.

Az eddigiekben láttuk, hogy a társadalmi státusz bizonyos esetekben és értelemben meghatározza az ingatlanpiaci státuszt. Vajon ez egyben azt is jelenti, hogy az ingatlanpiaci státusz alapján automatikusan meg lehet mondani egy lakótelep társadalmi státuszát, vagyis kijelenthetjük-e egyszerűen, hogy az alacsony ingatlanpiaci státuszú lakótelepek társadalmilag is alacsony státuszúnak tekinthetők? Vajon az ingatlanpiac mennyire jó indikátora a társadalmi státusz változásának?

Ahhoz, hogy erre a kérdésre választ kapjunk az ingatlanpiaci árak változásának előbbinél részletesebb, más szerkezetű vizsgálatára van szükség. A lakótelepek elmúlt tíz év alatt bekövetkezett árváltozásának tendenciáját most úgy vizsgáljuk, hogy az árakat nyolc csoportra osztjuk, mégpedig úgy, hogy a csoportok mindegyike tízezer forintnyi különbséget jelentsen.⁵ Ezután megvizsgáljuk, hogyan változott az egyes lakótelepek elhelyezkedése e csoportokban. (1. táblázat)

⁵ Ennek megfelelően az első csoport a 20–30 ezer Ft/m² közötti árfekvésű lakótelepeket, az utolsó pedig a 90–99 Ft/m² árú lakótelepeket sorolja egy csoportba.

1. táblázat

A távfűtéses lakótelepek az ingatlanpiaci árkategóriák és a társadalmi státusz alapján létrehozott csoportok szerint (1989–1998)

	1989	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	Társadal- mi státusz 1990	Társadal- mi státusz 1998
Havanna	1	1	1	2	2	2	1	2	2	2	2	Alacsony	Alacsony
Csepel	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	3	Alacsony	Alacsony
Kőbánya vkp.	1	1	1	2	2	2	2	2	2	3	3	Alacsony	Közepes
Kőbánya- Újhegy	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	3	Alacsony	Alacsony
Újpalota	1	1	1	2	2	2	2	2	2	3	3	Alacsony	Alacsony
Rákos- keresztúr	1	1	1	2	2	2	2	2	3	3	3	Alacsony	Alacsony
Pest- erzsébet	1	1	1	1	2	2	2	2	2	3	3	Alacsony	Alacsony
Pestújhely	1	1	2	2	2	2	2	2	3	3	3	Alacsony	Alacsony
Békás- mgyer	1	1	1	2	2	2	2	2	3	3	3	Alacsony	Közepes
Szigony u.	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	3	Közepes	Alacsony
Kispest	1	1	2	2	2	2	2	2	3	3	3	Közepes	Közepes
Újpest	1	1	2	2	2	2	2	3	3	3	4	Alacsony	Alacsony
Lakatos	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	4	Közepes	Közepes
Füredi út	1	1	2	2	2	2	2	3	4	4	4	Közepes	Közepes
Gyakorló u.	1	1	2	2	2	2	2	3	3	3	4	Közepes	Alacsony
Budafok	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	4	Közepes	Alacsony
Káposztás- megyer	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	4	Közepes	Magas
József Attila	1	1	2	2	2	2	3	3	4	4	5	Közepes	Közepes
Albertfalva	2	2	2	3	3	3	3	4	4	5	5	Közepes	Közepes
Árpád híd	2	2	2	2	2	3	3	4	4	5	5	Magas	Közepes
Óbuda	1	1	2	2	2	2	3	3	4	5	5	Magas	Magas
Kelenföld	1	1	2	2	2	2	3	3	4	5	5	Magas	Magas
Örmező	2	2	2	2	3	3	3	3	4	5	5	Magas	Magas
Lágymá- nyos	1	1	2	2	3	3	3	4	4	5	5	Magas	Közepes
Béke-Tatai	1	1	2	2	2	2	2	3	4	4	5	Magas	Magas
Kaszásdűlő	2	2	2	3	3	3	4	4	4	5	6	Közepes	Magas
Vízafogó	2	2	2	3	3	3	3	3	4	5	6	Magas	Magas
Gazdagrét	2	2	2	3	3	3	3	4	5	6	6	Magas	Magas
Kárpát u.	2	2	2	3	3	3	4	4	5	6	7	Magas	Magas
Római	2	2	2	3	4	4	5	6	7	7	8	Magas	Magas

1'30 eFt/m² alatt'3'40–49 eFt/ m² között'5' 60–69 eFt/m² között'7' 80–89 eFt/m² között'2' 30–39 eFt/ m² között'

4' 50–59 eFt/né3 között'

6' 70–79 eFt/né3 között'

8' 90–99 eFt/m² között'

A besorolás alapján csak egyetlen olyan lakótelepet találtunk – a Havannát – amelynek az elmúlt tíz év alatt csak két kategóriányit változott az ára, vagyis 1989-ben sem érte el a 40 ezer Ft/m² árat. A lakótelepek között 10 olyan van, amelynek árai

három, és 6 olyan, melynek árai négy kategóriát ugrottak. Nyolc olyat találtunk, ahol az árak 1998-ra az ötödik kategóriába léptek. Csak 3 olyan lakótelep van viszont, amelynek árai már a hatodik kategóriába tartoznak, és csak egy-egy olyan, amely a hetedik, illetve a nyolcadik kategóriába lépett. Látható tehát, hogy a lakótelepek felén – a négyzetméter árak tekintetében – az elmúlt tíz évben nem történt jelentős változás. Ez azonban nem azt jelenti, hogy az ezeken a lakótelepeken lévő lakások megtartották az árukat. Az infláció mértékét figyelembe véve az árak reálértékben csökkentek.

Azok a lakótelepek, amelyeknek árai az elmúlt tíz év alatt csak a harmadik kategóriába emelkedtek – 1990-ben két kivétellel, 1998-ban pedig három kivétellel – az alacsony társadalmi státuszú lakótelepek csoportjához tartoztak. A kivételek között egyetlen olyan lakótelep volt (a Kispesti), ahol a társadalmi státusz mindkét időpontban közepes volt. A Kőbánya városközpont és Békásmegyer státusza alacsonyról közepesre változott, míg a Szigony utcai lakótelepé közepesről alacsonyra. A negyedik árkategória csoporthoz tartozó lakótelepek 1990-ben – egy kivétellel – a közepes társadalmi státuszú csoporthoz tartoznak. A kivételt az alacsony társadalmi státuszú csoporthoz tartozó Újpest jelentette. 1998-ra Újpest is a közepes társadalmi státuszú csoportba került. A Gyakorló utcai és a Budafoki lakótelep társadalmi státusza csökkent, Káposztásmegyeré viszont emelkedett. A többi árkategóriához tartozó lakótelep 1990-ben – három kivétellel – mind a magas társadalmi státuszú csoporthoz tartozott. A három kivételt a közepes státuszú József Attila, Albertfalva és Kaszásdűlő jelentette. 1998-ra Kaszásdűlő társadalmi státusza emelkedett, az Őrmezői és az Árpád híd lakótelepé pedig csökkent.

A lakótelepek ingatlanpiaci státusza tehát az esetek nagy többségében pontosan jelzi a lakótelep társadalmi státuszát. Ettől csak néhány lakótelepnél találunk eltérést. Az eltérés „helyi” sajátosságokból adódhat, olyanokból, melyeket a durva statisztikai mérőszámok nem képesek jelezni.

A társadalmi státusz változása és a lakásprivatizáció közötti összefüggés

A társadalmi státusz változása szorosan összefügg az ingatlanpiaci státusz változásával. Van azonban egy tényező, amely a lakótelepeknek mind a két területen mért státuszát befolyásolni képes, ez pedig a lakásprivatizáció hatása (Hegedűs–Tosics 1993).

Jelen tanulmányban nem térhetünk ki részletesen a lakótelepi lakásprivatizáció elemzésére és hatásvizsgálatára, néhány kérdést azonban szeretnénk felvetni.

2. táblázat

**A lakások tulajdonviszony szerinti aránya Budapesten övezetiben
(1990, 1996) (%)**

Övezet	Állami	Magán	Állami	Magán
	1990	1990	1996	1996
1 – Városközpont	80,45	19,55	28,5	71,5
2 – Kolónia, ipari övezet	69,99	30,01	53,5	46,5
3 – Lakótelepi övezet	50,41	49,59	11,9	88,1
4 – Társasházi és üdülőövezet	27,03	72,97	8,4	91,6
5 – Családiházas, kertvárosi övezet	15,07	84,93	6,8	93,2
Budapest összesen	53,42	46,58	17,3	82,7
	N=793764	N=793764	N=777253	N=777253

Forrás: Mikrocenzus. KSH, 1996

A privatizáció nyomán a főváros lakásállományának tulajdonszerkezete jelentősen átalakult. A 2. sz. táblázatból is látható, hogy – a városközpont mellett – a lakótelepi övezet volt az egyik olyan, ahol a privatizáció nyomán 1996-ra drasztikusan csökkent a tanácsi bérlakások aránya⁶. Míg a rendszerváltás környékén a lakások fele-fele arányban voltak magán-, illetve állami tulajdonban, addig a rendszerváltást követő hét év alatt az állami tulajdonú lakások aránya egytizedre csökkent. A megmaradt bérlakás állományról is valószínűsíthető, hogy a legkevésbé jó helyen lévő, és legolcsóbb lakásokat felvonultató lakótelepekről kerül ki.⁷

A fővárosi lakáspiaci mozgások arra utalnak, hogy a lakásprivatizáció és a gazdasági mutatók pozitív változása az elmúlt években élénkítően hatott a lakáspiacra. A kérdés, hogy a privatizáció nyomán mennyire élénkült meg a lakótelepeken élők mobilitása.

A korábbi bérlakás állomány jelentős része az alacsonyabb társadalmi státuszú, rosszabb állapotú lakótelepekre korlátozódott, ezért valószínűsíthető, hogy az ilyen privatizált lakások jelentős hányadában közepes, illetve alacsony státuszú népesség élt. Éppen a lakótelep alacsony státusza hathat visszahúzólag a magasabb státuszú népesség beáramlására. A magasabb státuszú népességgel rendelkező lakótelepek esetében azonban valószínűsíthető, hogy a privatizáció csökkentette a lakótelepek belső heterogenitását.

A privatizáció nyomán egy sor más – a mobilitáshoz – tartozó kérdés is felvetődik. Ilyen például az, hogy milyen hatással volt a lakótelepek népességének össze-

⁶ Jóllehet a privatizációs folyamat a kilencvenes évek közepére lassult, még koránt sem záródott azonban le. Ezért azt gondoljuk, hogy a lakótelepi bérlakásállomány az elmúlt években tovább csökkent.

⁷ Mára az önkormányzati lakáspolitikai előtt jelentős korlátként lebeg a bérlakások számának ilyen drasztikus csökkenése. A 2. táblázatban is látható, hogy a város különböző övezetei közül a nyolcvanas évek végén a Kolónia, ipari övezetben a Városközpontban, és a Lakótelepi övezetben volt a legmagasabb az állami tulajdonú lakások aránya és az utóbbi két övezetben csökkent a legdrasztikusabban. A mikrocenzus adatai alapján feltételezhető tehát, hogy a kiutalható önkormányzati bérlakásoknak csak nagyon kis része maradt lakótelepeken, nagyobb részük a belső városrész leromlott területein, illetve a külterületi, szociálisan hátrányos lakóterületen van. A lakótelep tehát olyan övezet, ahol az állam jelentős mértékben vonult ki a lakáspiacról.

tételére a főváros központjában lezajlott privatizáció. Igazolható-e vajon az a feltevés, hogy az itt élő – lakását megvásároló – alacsonyabb státuszú népesség nagyobb hányada a külső kerületekbe, illetve a fővároson kívülre, kisebb hányada azonban a közepes vagy alacsony státuszú lakótelepekre költözött.

Mindezekre a kérdésekre e tanulmányban nem adhatunk kimerítő választ, de néhány tendenciára utalhatunk. Korábbi kutatásaink ugyanis rámutattak arra, hogy a lakótelepek könnyen az alacsonyabb társadalmi státuszú rétegek csapdájává válhatnak. A lakótelepeken – ahogyan a város más részein is – a lakásprivatizáció kedvező pénzügyi konstrukciója arra ösztönözte az alacsonyabb státuszú családok nagy részét is, hogy megvásárolja tanácsi bérlakását. A folyamatosan növekvő infláció és a csökkenő életszínvonal mellett ugyanakkor ez az anyagi áldozat tovább rontott a család „költségvetési mérlegén”. A mindennapi megélhetési gondok és a hitel-, illetve egyéb tartozások mellett ezek a családok egyre kevésbé tudják fizetni a közüzemi díjakat. A közüzemi költségek és ezen belül főleg a – kiiktathatatlan – távfűtés díjának folyamatos és évről évre jelentős emelkedése – ahogyan ennek már több jele is van – a díjhátralékos családok számának még erősebb növekedéséhez vezet. A lakótelep tehát olyan szociális csapdává válhat, ahonnan szociális háló nélkül nincs menekülés.

A másik lehetőség az, hogy ez az elszegényedési folyamat nem jut a vázolt következményekig, hanem az alacsony státuszú családok megpróbálnak még akkor túladni (privatizált) lakásukon, amikor az eladási árból – az adósságok törlesztése után is – tudnak valamilyen lakást vásárolni. A mai lakáspiaci árak ismeretében az egyetlen lehetséges megoldást egy fővárosi kisebb és alacsonyabb komfortfokozatú lakás, vagy egy, a fővárostól távoli kis település családi háza jelenthetné. E folyamat a kiköltözőknél valamivel magasabb státuszú családok beköltözését eredményezné. Ugyanis csak számukra lenne lehetséges egy ilyen magas fenntartási költségekkel rendelkező lakás megvásárlása. Ez hosszú távon a lakótelepek felértékelődéséhez vezethetne.

Vitatott volt, hogy a privatizáció során azok a korábbi lakótelepi lakásbérlők, akik lakásukat kedvezményesen megvehették, egy újabb „nemzeti ajándékban” részesültek, vagy jelentős részük a tulajdonnak döntően hátrányait – elsősorban a jelentősen megnövekedett rezsit és a felújítás megfizethetetlennek tűnő költségeit – észleli. Ez a lakótelepek esetében is érvényes, amit jól mutat a lakótelepek felújítására kapott külföldi hitelkontingens igénybevételének szinte teljes elmaradása.

A felújítás szükségessége azonban még egy, a kivitelezés módjánál és milyenségénél súlyosabb problémát is felvet, ez pedig a finanszírozás kérdése. Az Ipari és Kereskedelmi Minisztérium felmérése szerint, az épület korát és állapotát figyelembe véve 1996-ban ehhez lakásonként 200–800 ezer forintba lett volna szükség. Ezt az összeget azonban a családok nagy része nem tudná – még kölcsönökkel sem – megfizetni, jóllehet az állam megpróbál kedvező támogatási konstrukciót kidolgozni⁸. Úgy tűnik, hogy a régebben épült és ezen belül alacsonyabb státuszú lakótelepek –

⁸ Így például lehetőség van arra, hogy egy 3 milliárd forintos német hitelt panellakások felújítására fordítsanak (Magyar Hírlap 1996). Ez azt jelenti, hogy a kb. 780 ezer magyarországi panellakásból talán 5 ezret lehetne felújítani. Budapesten megközelítőleg 191 ezer panellakás van, ez a hitel csak néhány ház problémáját oldaná meg.

éppen emiatt a felújítási kényszer miatt – hátrányosabb helyzetbe kerülnek. Éppen a lakónépesség összetétele miatt ugyanis valószínűleg a magasabb státuszú lakótelepek házait újíthatnák fel, mivel a hitel felvétele csak akkor lehetséges, ha a ház minden lakója kéri, és minden lakó egyben hitelképes is. Úgy tűnik, hogy a házak állapotának romlása magával vonja a lakótelepek közötti és a lakótelepeken belül a házak közötti különbségek fokozódásának lehetőségét.

A kellemetlenebb fizikai környezetű területről a magasabb társadalmi státuszú családok folyamatosan elköltöznek, helyüket alacsonyabb státuszú családok veszik át, akik alacsony jövedelmi szintjük miatt még kevesebbet tudnának lakásuk felújítására költeni, ami fokozza a leromlás ütemét. Ez a folyamat jól látható például a Havanna és a Békásmegyeri lakótelep egyes házaiban.

Az tehát, hogy a lakótelepek társadalmi státusza a következő évtizedben milyen lesz, valószínűleg jelentős mértékben éppen attól függ, hogy a privatizációs folyamat következtében megindul-e számottevő elköltözés a lakótelepekről, illetve hogy a magasabb, vagy az alacsonyabb státuszú népesség költözik-e ki a lakótelepekről és a helyükre érkező népesség rendelkezik-e olyan erőforrásokkal, amelyek a felvetődött problémák megoldására képessé tehetik. (Erre azonban a jelenleg rendelkezésünkre álló adatbázis segítségével nem tudunk választ adni. A kérdéskör további mélyebb és hosszabb távú kutatómunkát igényel.)

Összefoglalás

Összefoglalásként elmondható, hogy a lakótelepek státusza az elmúlt évtizedek során nem csökkent a város többi részéhez képest. Természetesen az egyes lakótelepek esetében a státus változása pozitív és negatív irányt is felvehetett. Általánosságban elmondható, hogy a magasabb társadalmi státuszú lakótelepek a lakáspiacon jelentős pozíciót töltenek be. Áraik folyamatosan emelkednek, a lakótelepek között felfelé filtrálódnak. A főváros lakásállományán belül pedig megtartják viszonylag jó helyüket. Ezzel szemben az alacsony társadalmi státuszú lakótelepek a lakótelepi ingatlanpiac alján helyezkednek el. Áraik szinte változatlanok maradnak, sőt kis mértékben csökkennek is.

Az e folyamatok mögött rejlő okok magyarázatához vissza kell nyúlni a szocialista lakáspolitikához. Az új lakótelepek egy részébe ugyanis az 1960-as években tömegesen költöztek magas státuszú családok. Később e lakótelepek jelentős hányadának státusza kisebb-nagyobb mértékben csökkent. A státuszváltozás magyarázatául a felerősödő lakásmobilitás szolgálhat. Korábbi kutatások eredménye szerint a magasabb státuszú családok nagy része elköltözött a lakótelepről, és helyüket alacsonyabb státuszú családok foglalták el. A lakásmobilitás konkrét irányáról azonban nincsenek megbízható adataink. Valószínű, hogy a családok egy része Budapesten belül – például a főváros családi házas övezetében, vagy az újonnan épített lakótelepekre – költözött, más részük pedig el is hagyhatta a fővárost.

Az 1950/60-as években épített lakótelepek a lakáspiacon jó minőségű lakásállományt jelentettek, amelyekhez magas társadalmi státuszú rétegek kötődtek. Később a családi- és társasház építés fellendülése miatt ezek a lakások lejjebb filtrálódtak. Ugyanez történik most a legújabb lakótelepekkel, amikor is a sorházak és

családi házak, mint magasabb státuszú lakóhelyek miatt lefelé filtrálódik a lakáspiac. Eddig azonban még mindig voltak olyan lakótelepek, melyek a lakáspiacon is magas státuszúnak számítottak. Valószínű, hogy a lakótelepépítés befejezése miatt nem lesznek új magas státuszú lakótelepek, a régiek pedig más magasabb státuszú lakásformák megjelenése miatt lejjebb filtrálódnak.

1. számú térkép.

A vizsgált lakótelepek köre.



A vizsgálat módszere

A lakáshelyzet társadalmi státuszát jelző mutatók mellett vizsgálatunkhoz az illeték-hivatal által kiszámított átlagos négyzetméter árakat használtuk fel, amelyek segítségével általánosan és néhány kiemelt lakótelep példáján keresztül nyújtottunk képet a fővárosi lakótelepek ingatlanpiaci helyzetének elmúlt tíz év alatti alakulásáról. Arra törekedtünk, hogy a budapesti távfűtéses lakótelepek közül lehetőleg a fizikailag és a népesség száma szerint is nagyokat vizsgáljuk meg. A vizsgálati kör ilyen szűkítését két tényező indokolta: az egyik az, hogy a nagyobb lakótelepekre vonatkozóan megbízhatóbban állnak rendelkezésre az ingatlanpiaci árak, a másik ehhez szorosan kapcsolódó tényező pedig az, hogy a nagyobb lakótelepeken gyakoribbak a lakás-cserék, így nagyobb esetszám állt rendelkezésre a vizsgált évek átlagos négyzetméter árának kiszámításához. A budapesti 63 távfűtéses lakótelep közül harmincat választottunk ki. A mellékelt térképen látható a kiválasztott lakótelepek területi elhelyezkedése és mérete. Kiválasztásuk során ügyeltünk arra, hogy a mintába eltérő státuszú és térbeli elhelyezkedésű telepek kerüljenek, ugyanakkor törekedtünk arra, hogy mind a nagyságot, mind pedig a területi elhelyezkedést tekintve megfelelően reprezentálják a távfűtéses lakótelepek csoportját.

Hivatkozások és felhasznált irodalom

- Csanádi Gábor–Ladányi János 1992. *Budapest térbeni-társadalmi szerkezetének változásai*. Budapest: Akadémiai Kiadó
- Cséfalvay Zoltán 1994. Az „olvasható” város. In: Cséfalvay (szerk.) *A modern társadalomföldrajz kézikönyve*. Budapest: IKVA Könyvkiadó Kft, 287–299.
- Csizmady Adrienne 1996. Lakótelep és társadalmi szegregáció. *Szociológiai Szemle*, 3–4.
- 2000. A fővárosi lakótelepek térbeni-társadalmi helyzete a rendszerváltás után. *Szociológiai Figyelő*, 1–2.
- Hegedűs József–Tosics Iván 1988. Lakásmobilitás változó szerkezetű lakáspiacon (filtrációs folyamatok a magyar lakásrendszerben). *Társadalomkutatás*, 1.
- 1993. Privatizációs dilemma a budapesti bérlakásszektorban. *Szociológia*
- Mikrocenzus*, 1996. A lakótelepi lakások és lakóik. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, 1998.
- Preisich Gábor 1998. *Budapest városépítésének története 1945–1990*. Budapest: Műszaki Könyvkiadó
- Szelényi Iván–Konrád György 1969. *Az új lakótelepek szociológiai problémái*. Budapest: Akadémiai Kiadó
- Zöld utat kapott a német panelhitel. *Magyar Hírlap*, 1996. március 1.