

A SZEGEDI LAKÓTELEPEK ÁTALAKULÁSA
A PANELPROGRAM NYOMÁN

HERPAI TAMÁS

GEOGRÁFUS MSC.

SZEGEDI TUDOMÁNYEGYETEM
TERMÉSZETTUDOMÁNYI ÉS INFORMATIKAI KAR

TÉMAVEZETŐ:

DR. KOVÁCS ZOLTÁN

SZTE TTIK

GAZDASÁG- ÉS TÁRSADALOMFÖLDRAJZ TANSZÉK

Lezárás dátuma: 2012. április 25.

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés	2
1.1 A kutatás hipotézisei	4
2. Szeged lakásállománya	5
2.1 A szegedi lakótelepek bemutatása és földrajzi elhelyezkedésük ismertetése	8
2.1.1 Első generációs lakótelepek	8
2.1.2. Második generációs lakótelepek	8
2.1.3. Kevert második/harmadik generációs lakótelepek.....	8
2.1.4. Harmadik generációs lakótelepek	10
2.2 A panelprogram, és helyi sajátosságai	13
3. A kutatás módszertana	20
4. A kutatás eredményei.....	23
4.1 A panelprogrammal kapcsolatos vélemények.....	23
4.2 Mobilitással kapcsolatos eredmények.....	31
4.2.1 A szegedi lakótelepek ingatlanpiaci vizsgálata.....	38
4.3 A lakók által végzett belső felújítások	43
4.4 A társadalmi kirekesztés kérdése	46
5. Összegzés	48
Felhasznált irodalom:	51
Melléklet	54

1. Bevezetés

A lakótelepek építése a második világháború utáni években kezdődött, majd egyre nagyobb méreteket elérve az 1970-es és 1980-as években teljesedett ki. Építésük oka megegyezett mind Nyugat-, mind Kelet-Közép-Európában, ez pedig a népességnövekedés miatt fellépő lakáshiány volt (Egedy, 2005a). Építésük idején még modernnek számítottak, napjainkra viszont jelentős problémákkal küzdenek, amik részben műszaki, részben társadalmi eredetűek (Musterd - Van Kempen, 2007).

Ahogy a környező kelet-közép-európai országokban, úgy hazánkban is jelentős számban épültek lakótelepek (Szirmai, 1988). Magyarország átmenetet képez a nyugat- és kelet-európai országok lakótelepeinek tulajdonságai között, itt ugyanis hiányoznak a kelet-európai országokban jellemző óriás-lakótelepek (Tosics *et al.*, 2005). A lakótelepek aránya a városok lakásállományában emellett igen magas, jellemzően 30-40%. Szegeden országosan is az egyik legmagasabb a lakótelepi lakások aránya (41%), s a város lakosságának jelentős része él ezekben a lakásokban.

A lakótelepek azonban már építésük idején magukban hordozták a később kialakuló problémákat. Ezek két csoportba sorolhatók: egyrészt műszaki-építészeti, másrészt társadalmi-gazdasági eredetűek. A problémákra, már idejekorán felhívták részben a tervezők (Takács, 1977), részben a kor társadalomkutatói (Szelényi - Konrád, 1969) is a figyelmet.

A műszaki-építészeti kihívások okai a városszerkezeti problémákon túl a lakótelepek egyhangú monoton megjelenésében, valamint az épületek mára elavult energetikai adottságaiban keresendők. A társadalmi-gazdasági problémák ezzel szoros összefüggésben állnak. A lakótelepek szinte tiszta lakófunkciójú városrészek lettek, a szolgáltatások hiánya máig nem megoldott probléma. Emellett a lakótelepek népessége a lakások kiutalási mechanizmusa miatt magában hordozta a későbbi társadalmi problémákat (Smith, 1989; Szelényi, 1983).

A lakótelepek problémáit súlyosbította az 1990 körül végbement rendszerváltozás, amely a kelet-közép-európai térségben hasonlóan alakult (Andrews - Sendi, 2001; Murie *et al.*, 2005). Ennek során az addigi nagyfokú állami befolyás, és az ezzel járó erősebb kontroll megszűnt (Egedy, 2001). A privatizációs folyamat méreteihez képest igen gyorsan, néhány év alatt lejátszódott (Kovács, 1992). Jellemzően a korábbi lakók vették meg a lakásokat, a piaci ár töredékéért. Sokan erre költöttek

korábbi megtakarításait, így a lakók tőkehiánya miatt a szükséges felújítások nem kezdődtek meg. Az állami befolyás hiánya tovább nehezítette ezt, mivel a nagy lakásszámú házakban lehetetlenné vált az egységes, épületszintű felújítások véghezvitele (Egedy, 2001).

Az 1990-es évek folyamán a lakótelepek nagy része elveszítette korábbi vonzerejét (N. Kovács, 2008), jelentősen megnöttek a rezsiköltségek, az épületek műszaki állapota, valamint a lakótelepek környezete egyre romlott (Douglas, 1997). Az alacsonyabb státuszú lakótelepi lakások ingatlanpiaci értéke más városrészek lakásaihoz képest arányaiban romlott, egyes helyeken megjelentek a társadalmi problémák, a szegregáció (Csanádi - Ladányi, 1992)

Bár megoldási javaslatok is igen korán születtek (Preisch, 1980), a lakótelepek megújulásának kezdetéig egészen a 2000-es évek elejéig kellett várni. Korábban is voltak felújítási kezdeményezések, az 1990-es évek közepén kezdődött egy részben német finanszírozású program, amely az épületek műszaki felújítását célozta (Egedy, 2003). Mintegy 5000 lakás pályázhatott volna, ehhez képest viszont csak 1500 lakás vett részt a programban. Ebből körülbelül 1000 lakás Szegeden található, melyek továbbra is önkormányzati tulajdonban maradtak.

A döntő változást a 2002-ben meghirdetett panelprogram hozta meg. Eleinte még viszonylag kis számban, később azonban egyre több lakóközösség csatlakozott a programhoz. Az azóta eltelt időben a panelprogram jelentős átalakulást eredményezett a hazai lakótelepeken. Szeged országosan is az egyik legsikeresebb város a panelfelújítások terén. Bár a felújítások konkrét folyamata ismert, a program által generált mélyebb társadalmi folyamatok feltárása még várat magára.

A program a műszaki megújítást helyezi előtérbe, ami bár fontos, de nem kizárólagos része a lakótelepek-rehabilitációjának (Kovács - Szirmai, 2006). A nyugat-európai országok a lakótelepek megújulásának terén is hosszabb múltra tekintenek vissza (Dekker - Van Kempen, 2004). Több példa igazolja, hogy lehetséges a lakótelepek sikeres rehabilitációja, integrálása a város egészébe.

Az épületek műszaki megújulásán túl fontos a lakótelepek komplex szemléletű, minden problémát felölelő rehabilitációja (Egedy, 2003). Ezek közé tartozik a lakókörnyezetekhez kapcsolódó zöldterületek rehabilitációja, valamint a lakótelepek szociális rehabilitációja is.

A napjainkban kialakult kép többnyire kevésbé kedvelt, rossz hírű, egyhangú városrészekként állítja be a lakótelepeket. Számos kutatás bizonyította azonban, hogy a helyzet ennél árnyaltabb (Csizmady, 2003; Dekker - Van Kempen, 2004; Kovács - Herfert, 2012). A lakótelep-rehabilitációk, így a panelprogram kapcsán is felmerülő kérdés, hogy valóban az ott élők érdekeit szolgálja-e, tapasztalható-e valamilyen jólétnövekedés? További kérdés a lakótelepek jövője: vajon felújításokkal hosszabb távon is megfelelő lakókörnyezetet tudnak-e biztosítani, vagy előbb-utóbb elkerülhetetlen a lakótelepek végleges lebontása, ahogy az egyes amerikai és nyugati-európai városokban történt (Kovács - Douglas, 1996).

A panelfelújítási folyamat jelenleg mindenképp szükséges, sikeressége pedig jó példa lehet a későbbi rehabilitációs programok előtt. Dolgozatomban a panelprogram és a szegedi lakótelepek bemutatása mellett ennek a sikeres példának a szegedi sajátosságait igyekszem vizsgálni. Kutatásom eredményeként betekintést kívánok nyújtani a szegedi lakótelepek társadalmi helyzetébe. Emellett a panelprogram átfogó értékelésére is törekszem, ami a jövőbeni rehabilitációs folyamatok tervezésében nyújthat segítséget.

1.1 A kutatás hipotézisei

A szakirodalmi előzményekből, és saját tapasztalataimból kiindulva deduktív módon határoztam meg a kutatás hipotéziseit a panelprogram várható hatásaival kapcsolatban. Ezek az alábbiak:

- 1) A felújított panelépületek esztétikusabb, jobb minőségű lakókörnyezetet nyújtanak, így az ott élők elégedettsége lakónegyedükkel és lakásukkal jóval nagyobb, mint a felújításból kimaradó házak lakói esetében.
- 2) A felújított épületek lakói érzékelik lakásuk értéknövekedését és javuló lakáspiaci pozíciójuknak megfelelően körükben nagyobb a lakásmobilitási hajlandóság. A felújított épületek lakói már megengedhetnek maguknak jobb minőségű, értékesebb lakásokat.
- 3) A központilag szervezett és részben finanszírozott lakóépület felújításokhoz helyi, háztartás szintű felújítások is kapcsolódnak, az itt élők ezzel is igyekeznek lakáspiaci helyzetüket erősíteni. A felújításokat vállaló lakók jobb anyagi helyzetben vannak, s képesek további felújításokat eszközölni.

- 4) Bár a felújítási program minden társadalmi réteg előtt nyitva áll, mégis a tehetősebb rétegeknek kedvez. A rosszabb szociális helyzetű lakók még a felújítás rájuk eső részét sem képesek finanszírozni, emiatt lakásuk értéke fajlagosan csökken.

A dolgozat elemző része két elkülöníthető forrásra támaszkodik. Az egyik az illetékes állami- és önkormányzati szervek adatbázisai, melyek a panelprogram térbeli értékeléséhez szolgáltak segítségül. A kutatás társadalmi kérdésekre választ adó része egy TÁMOP¹ keretében zajló, Szeged számos térségére kiterjedő kérdőíves kutatásból született. Ennek keretében került sor más lakónegyedek mellett a lakótelepek vizsgálatára is.

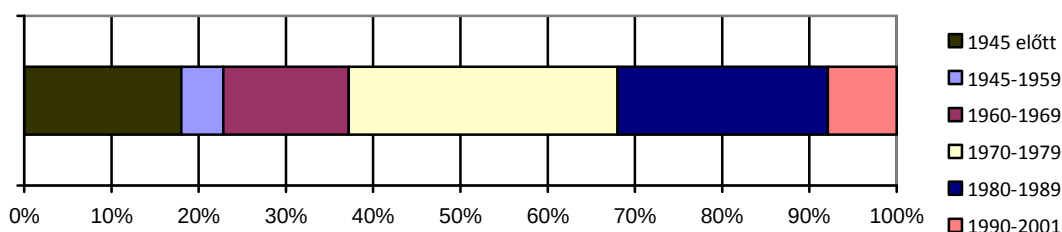
2. Szeged lakásállománya

A város lakótelepeinek vizsgálatához mindenképp szükséges egy áttekintés a lakásállomány, azon belül a lakótelepi lakások helyi sajátosságairól. A 2001-es népszámlálási adatok szerint Szegeden a lakott lakások száma 64.450, ebből 26.267 lakótelepi lakás, ezen belül falazat szerint 24.242 paneles építésű, 2025 lakás pedig közép- vagy nagyblokkos téglapépület. Ezzel az aránnyal (41%) Szeged országosan is az egyik legtöbb lakótelepi lakással rendelkező város. Ugyanakkor a vidéki nagyvárosok közül Szegeden a második legnagyobb az 1945 előtt épült lakások aránya, mintegy 15%, bár ez az arány csökkenő tendenciát mutat (1. ábra). Az 1990 utáni újabb építésű lakások aránya 8% a lakásállományból, ami némileg elmarad az országos átlaghoz képest (10%). A lakott lakások számának növekedésével, és az ezzel párhuzamos népességcsökkenéssel Szegeden a laksűrűségi mutató folyamatosan javul, a százezer főnél népesebb vidéki városok közül a legalacsonyabb, értéke 224 (2005-ös mikrocenzus) vagyis 100 lakosra átlagosan ennyi lakás jutott. (a vidéki nagyvárosok átlaga 239).

¹ A TÁMOP-4.2.1/B-09/1/KONV-2010-0005 azonosító számú, „Kutatóegyetemi Kiválósági Központ létrehozása a Szegedi Tudományegyetemen” című projekt az Európai Unió támogatásával, az Európai Regionális Fejlesztési Alap társfinanszírozásával valósul meg. A TÁMOP pályázatok közreműködő szerve az Oktatási és Kulturális Minisztérium Támogatáskezelő Igazgatósága (1055 Budapest, Bihari János u. 5.)



1. ábra. Szeged lakásállományának megoszlása építési idő szerint.



Forrás: KSH 2001. évi népszámlálás alapján saját szerk.

A lakásállomány tulajdonviszony szerinti megoszlása az elmúlt években némileg módosult: 2001-ben még 7% volt az önkormányzati tulajdonú bérlakások aránya, ezen belül a panellakásoké valamivel kevesebb, (kb. 6%) többsége természetes személyek tulajdonában állt (92%). Az időközben új lendületet vett önkormányzati lakásprivatizáció eredményeképpen 2005-re már 4% körüli értékre esett vissza, a természetes személyek tulajdonában álló ennek arányában nőtt. A panellakások aránya érdemben nem változott, a privatizáció új hulláma elsősorban a régi belvárosi épületállományt érintette. Fontos azt is megjegyezni, hogy a természetes személyek tulajdonában álló, de mások által lakott lakások aránya országosan is a legmagasabb (15,4%, szemben az országos átlag 11,5%-val), aminek az oka az albérletbe kiadott lakások magas aránya, és a délszláv háború alatti külföldi ingatlan-beruházások.

A lakások szobaszáma és nagysága tekintetében Szeged lakásállománya az országosnál jobb értékekkel rendelkezik, magasabb és jelenleg is nő a 80 m²-nél nagyobb, ill. 3-nál több szobás lakások aránya. Ezen belül a panellakások mutatói viszont megegyeznek az országos átlagadatokkal, abszolút többségben vannak a lakótelepeken jellemző 2 szobás, kisebb méretű lakások (51,8%), a lakások kb. egyharmada 3 szobás (34,7%), az 1 szobás és a 4 vagy több szobás lakások aránya 4,4, ill. 9%. Ezzel párhuzamba állítható a nagyságkategória szerinti megoszlás (1. táblázat), jellemzően a 2-3 szobás lakótelepi lakások teszik ki a 40-80 m²-es kategóriák túlnyomó részét, a nem lakótelepi lakások megoszlása valamivel kiegyensúlyozottabb, ott viszont a nagyméretű lakások aránya magasabb (régibérházak, családi házak). A lakótelepi lakások átlagos alapterülete 54 m², a nem lakótelepieké pedig 79 m², ezekből adódóan a teljes lakásállomány átlagos alapterülete 68 m² volt 2001-ben (2005-re növekedés tapasztalható: 71 m²).

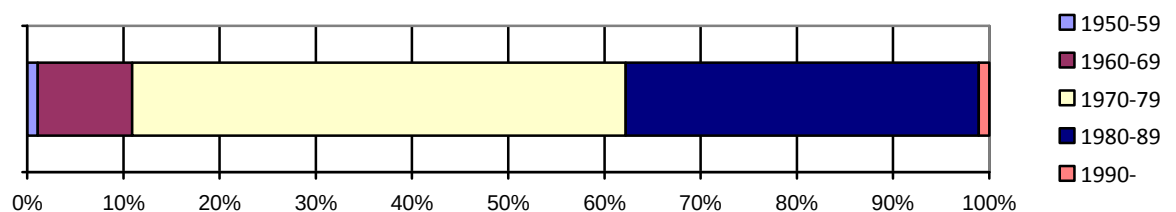
1. táblázat. Lakótelepi lakások megoszlása alapterület szerint (m²).

	-29	30-39	40-49	50-59	60-79	80-99	100-X
lakótelepi lakások	129 (0,5%)	2250 (8,6%)	6312 (24%)	9799 (37,3%)	7660 (29,2%)	92 (0,35%)	29 (0,11%)
nem lakótelepi lakások	719 (1,9%)	2660 (6,9%)	3654 (9,6%)	5377 (14%)	8432 (22%)	7837 (20,5%)	9548 (25%)

Forrás: KSH 2001. évi népszámlálás alapján saját szerk.

A dolgozat tárgyát képező lakótelepi lakásállomány hozzávetőlegesen 1960 és 1990 között épült (2. ábra). Ennek kb. 10%-a épült 1960-69 között, túlnyomó része (51,3%) az 1970-es évtizedben, 36,7%-a az 1980-as években, illetve elhanyagolható aránya (1-1%) az 1950-es években valamint 1990 után.

2. ábra. A lakótelepi lakások építési ideje Szegeden



Forrás: KSH 2001. évi népszámlálás alapján saját szerk.

A szegedi lakótelep-állomány nagyjából megfelel az iparosított technológiával épült épületek összességének (a panelprogramra csak ezek pályázhatnak), ezért az adatoknál ugyanazt a halmazt jelöli. A differenciát néhány elszigetelt középblokkos épület adja egyfelől, másrészt pedig az első generációs lakótelepek, amelyek viszont nem számítanak az iparosított technológiával épült épületek közé, illetve igen kis számban vannak jelen a városban.

2.1 A szegedi lakótelepek bemutatása és földrajzi elhelyezkedésük ismertetése

2.1.1 Első generációs lakótelepek

Szegedet alapvetően elkerülte az 1950-es években kiteljesedő szocreál építészet, a korszak építkezései közül a Faragó utcai munkáslakások mellett a Mars, az akkori Marx tér és az Attila utca által bezárt területen felépült lakóháztömb említhető meg (Blazovich, 2007). Ez kisméretű, megközelítőleg 500 lakásos lakótelep-szerű épületegyüttes, mely 1953-1955 között épült. A helyválasztás egyik oka egyrészt a belváros közelsége (közműellátottság adott volt), másrészt a korabeli Marx tér környékének dinamikus fejlődése presztízskérdés volt, ezt kívánta demonstrálni a városvezetés új lakóházak építésével. A lakótelep fekvése tehát igen előnyös, műszaki állapota azonban koránál fogva elavult.

2.1.2. Második generációs lakótelepek

Az általános besorolási szisztémák (Kovács - Douglas, 1996; Csizmady, 2003) szerint az 1960-as években épült lakótelepek tartoznak ebbe a kategóriába, ezek jellemzően téglapépítésű, 4-5 emeletes, az 1970-es évek lakótelepeivel képest kisebb méretű épületegyüttesek. Szegeden ez a generáció kevésbé jelentős, viszont egyértelműen jelen van. Építési idejük alapvetően az 1960-as évek, de több átnyúlt egészen a hetvenes évek közepéig. Hat lakótelep tartozik ide, melyek helyi mércével nézve is kicsinek számítanak, 5-10 épületből álló, kb. 100-300 lakásos „törpelakótelepek”. Területileg kettő Újszegeden (Népkert sor és Közép fasor), a többi a történelmi belvárosban (Palánk), illetve közel a belvároshoz (Gyertyámos utca - Nemestakács utca által határolt terület, Kálvária sugárút menti épületegyüttes, Bécsi krt. – Szentháromság utca környéke) található. Fekvésük tehát alapvetően jó, emberibb léptékűek, nincs klasszikus lakótelepi érzés láttukon, presztízszük, és az ingatlanpiacon elfoglalt helyük is egyértelműen jó, sőt néha kimagasló (Palánk).

2.1.3. Kevert második/harmadik generációs lakótelepek

Két lakótelep, Odessza és Tarján tartozik ebbe a kategóriába, Szeged két legidősebb „valódi” lakótelepe. Vélhetően mindkettő második generációs lakótelepnek indult (az idősebb Odessza nagyjából az is), több ütem meg is épült téglapépítésű

technológiával, ám időközben a paneles technológia térnyerésével a további ütemekben áttértek erre a technológiára. Odessza tehát nagyjából 50%-ban téглаépítésű kb. 2000 lakásos lakótelep az újszegedi oldalon. Ez Szeged legidősebb lakótelepe, 1960-ban kezdődött az építése, és 1975-re ért véget, egész egyszerűen a beépíthető területek hiánya miatt. A nagy szegedi lakótelepek közül ennek legmagasabb a presztízse, amelynek okai a belváros, a liget közelsége, és alapvetően Újszeged kedvezőbb megítélése. Ezt jól mutatja a felsőfokú végzettségűek (22%) és a szellemi foglalkozásúak (55%) magas aránya a lakótelepi átlaghoz képest (18% ill. 48%).

A másik ide tartozó lakótelep Tarján, Szeged legnagyobb lakótelepe, amely a város északkeleti periferiáján helyezkedik el. Itt két ütem készült téглаépítésű házakból, majd áttértek a paneles építésre, tehát döntően ilyen épületekből áll (25% téгла, 75% panel). Tarján 7000 lakásos, kisebb részben az 1960-as, döntő részben az 1970-es években épült nagyméretű lakótelep (Takács, 1977), amelynek megítélése, nívója közismerten a legrosszabbak között van a városban. Ennek oka részben a magas épületsűrűségben keresendő, az épületek egymáshoz igen közel helyezkednek el, (az eredeti tervekhez képest végül több lakás épület e területen), ami magával vonja a nagyobb lakosságszámot, közvetve a zsúfoltságot. Emellett átmenő forgalma is jelentős, ami tovább fokozza a rossz közmegítélést.

Objektívan nézve ugyanakkor a „jobb” lakótelepek közé tartozik, a lakófunkció mellett itt még nagyobb gondot fordítottak a különböző szolgáltató-egységek (óvodák, iskolák, boltok, gyógyszertárak stb.) és az infrastruktúra teljesebb kiépítésére, például köztéri bútorok, játszóterek, parkolók létesítésére. Továbbá maguk az épületek sem annyira monotonok, ugyanis ebben az időben még a dunaújvárosi és szolnoki házgyárakból hozták az építőelemeket, egyes részei pedig már a szegedi házgyár „termékei”, így épülettípusok tekintetében igen változatos képet mutat.

Építése előtt több helyszín is felmerült, hogy hol építsék fel a 12.000 lakásosra tervezett (Tarján végül Felsővárossal együtt érte el ezt) lakótelepet. A legvalószínűbbnek a mai Móraváros tűnt, amely a Nyugati városrész nevet kapta volna, azonban végül mégis a József Attila sugárút külső részén kezdődött el az építkezés, valószínűleg az akkoriban feltárt algyői szénhidrogéntelepek gyorsabb elérhetősége miatt (erre utalnak az első ütem utcanevei: Olajbányász tér, Olajos utca, Csörlő utca, valamint az Algyőre közlekedő buszok a mai napig a tarjáni Víztorony térről indulnak).

2.1.4. Harmadik generációs lakótelepek

Szeged hat nagy lakótelepéből az említett kettőn kívüli négy tartozik ebbe a kategóriába: Felsőváros, Északi város, Makkosháza és Újrókus városrészek. A legidősebb Felsőváros építése Tarján befejezésével párhuzamosan kezdődött az 1970-es évek közepén, és gyakorlatilag folyamatosan tartott az 1980-as évek végéig. Területileg a két lakótelep teljesen összefügg, csak névleg különülnek el. Hosszú építési ideje miatt építészeti igen változatosra sikerült lakótelep, alapvetően északról dél felé haladva egyre fiatalodó színes paneles, nagyobb szobaszámú lakásokkal rendelkező 6500 lakásos lakótelep. Külön érdekessége, hogy a történelmi Felsőváros utcahálójához igazodva alakították ki a ma is látható utcákat. A területen az 1970-es évek előtt főleg halászok, hajósgazdák éltek, (erre utal sok utcánév is) kertes beépítés jellemezte, ami nem tűnt el teljesen: a lakótelepi épületek közé még benyúlik egy részen (Hajós és Tabán utcák között, 1. kép) a régi egy-kétszintes, falusias beépítés. Valószínűleg ez lett volna a lakótelep építésének következő üteme, de az állami lakásépítések visszaesésével a lakótelep befejezetlen maradt, így ma a két beépítési mód érdekes együttélése figyelhető meg.

1. kép. Felsővárosról készült műholdfelvétel.



Forrás: GoogleEarth

Az északról dél felé haladó építés párhuzamba állítható az ott lévő lakások ingatlanpiacon elfoglalt helyével, ugyanis a Tiszához közel eső déli részek - Felső-Tisza part - Tápai utca - Etelka sor által határolt terület - a szegedi oldal legmagasabb

árfekvésű panellakásai (csak az újszegedi oldalon lévőké magasabb) (Tóth - Keserű, 2001). Ebben ugyanakkor szerepe van még a zöldterületi fekvésnek, a vízpart közelségének, a jó tömegközlekedésnek és a belváros gyors elérhetőségének. A magas árfekvés és közkedveltség megmutatkozik a városszinten kiemelkedő átlagjövedelemmel (61.095 Ft, szemben a városi átlag 50.615 forintjával) (Balogh, 2006).

A másik három lakótelep szintén „egybenőtt”, csak formálisak a határok: az Északi városrész névre elkeresztelt lakótelep az 1970-es évek második felében, szinte rekordidő alatt, alig több mint két év alatt nőtt ki a földből. 3700 lakásos, minden bizonnyal a legsivárabb külső megjelenésű szegedi lakótelep, amit a panelprogramban felújított házak, illetve az elkezdődött köztéri felújítások (Kodály tér) már valamelyest oldanak. Építése előtt még egy teljes városközpontot képzeltek el a tervezők (Gyárfás - Lux, 1962), modern és változatos építészeti megoldásokat alkalmazva, a belváros túlszűfolttságának oldására, széles körű szolgáltatásokkal, sok zöldfelülettel, modern infrastruktúrával. Felmerültek mára erősen túlzónak ható ötletek, például az is, hogy a gépkocsiforgalmat teljes egészében a föld alá vezetik. Nagyjából a mai Északi város és Makkosház lakótelepek területein jött volna létre ez a lakótelep, azonban elsősorban idő- és feltehetően pénzhiány miatt is, az eredeti elképzelésekhez képest jóval szerényebb keretekben valósult meg ez a lakótelep, mind méretében, mind megoldásaiban.

Különösen az utóbbi szenvedett komoly csorbákat, gyakorlatilag tisztán lakófunkciójú terület jött létre. Ekkor indult el a szegedi házgyárban is a termelés, azonban igen visszafogott termékskálával: mindössze három épülettípus gyártását tudták kivitelezni (5 szintes sávház, 10 szintes pontház, 10 szintes sávház), ami talán a legfőbb okozója a monoton környezetnek. Ez a fajta szűk skálájú termelés jellemző volt a szegedi házgyárra a későbbiekben is, inkább a gyors, mennyiségi termelésre kellett törekedni a változatosság helyett. A tervezők szerepe is gyakorlatilag visszaesett arra, hogy a néhány rendelkezésre álló épülettípust „kedvük szerint” variálhatták a lakótelep-építésre kijelölt területeken.

Az 1970-es évek lakásépítési csúcsának mérséklődése után kezdődött a várost északról körbevevő lakótelepgyűrű építésének folytatása. Az 1980-as évek első felében épült 3000 lakásos, színes paneles Makkosháza viszont már kinőtte a lakótelepek „gyermekbetegségeit”: jól átgondolt utcahálózattal, megfelelően kialakított

tömegközlekedés-hálózattal, elegendő számú parkolóhellyel és kellő mennyiségű zöldfelülettel rendelkezik, jellemzően 10 emeletes szalag- és pontházak alkotják, ennek ellenére élhető környezetet biztosít lakói számára.

Az utolsó szegedi lakótelep, Újrókus építése az 1980-as évek elején kezdődött és az évtized legvégéig tartott, eredménye pedig egy több mint 4000 lakásos lakótelep lett, döntően 5 emeletes szalagházakkal. Valamivel nagyobb változatosság tapasztalható az épülettípusokban, megjelentek a magastetős épületek is (bár csak egyetlen épülettípussal), a lakásméret növekedett, a házak minősége egyértelműen javult a korábbi évtizedhez képest. A járulékos infrastruktúra azonban megépítésükkor itt is igen hiányos volt, bár mára valamelyest javult a helyzet. A szolgáltatás szektor jelenléte szintén minimális volt, (a rendszerváltás előtt a két utóbb említett lakótelepen mindössze egy nagyobb élelmiszerüzlet volt) amit jól mutatnak az 1990 után megszorodott üzletek és bevásárló-központok (Michalkó - Hegedűs, 2006).

Jellemzővé vált a földszinti garázssorokból átalakított legkülönbözőbb szolgáltató egységek terjedése (ez szinte minden szegedi lakótelepre jellemző). Az épületsűrűség csökkenése is egyértelmű pozitívum, az épületek közötti távolság növekedésével csökkent ezen lakótelepek zsúfoltsága, az idő előrehaladtával pedig a zöldfelületek növekedése is megfigyelhető, az itt lakók nagyobb gondot fordítanak környezetükre, az építéskor ültetett fák mára megnőttek, valamint új fásítások is megjelennek. Összevetve Újrókus tulajdonságait, a jó megközelíthetőségével párosulva egy kedvelt, jó megítélésű lakóteleppé teszik.

Össességében elmondható, hogy Szeged nagy lakótelepei közül öt szinte teljesen egybeépült, egységes gyűrűt alkotva a város periferiáján. Felsőváros és Tarján, illetve Makkosháza, Északi város és Újrókus teljes egészében egybeépültek, egy 13.500 és egy közel 11.000 lakásos lakótelepet alkotva (3. ábra).

3. ábra. A szegedi lakótelepek áttekintő térképe lakásszámaikkal



Forrás: saját szerk.

2.2 A panelprogram, és helyi sajátosságai

Az iparosított technológiák (Szegeden közép-, ill. nagyblokk és panel) térnyerését az 1960-as évektől részben a lakáshiány, ill. a meglévő lakásállomány rossz minősége, a hiányos komfortfokozatú, vagy komfort nélküli lakások magas aránya, másrészt pedig a politika, a szovjet minták másolása indokolták. A legnagyobb arányban használt paneles technológiával épült házak élettartamát kezdetben mintegy 30 évre becsülték, mára viszont kiderült, hogy ez ennél jóval hosszabb, és bizonyos felújításokkal még tovább növelhető. Az elsőként 2002-ben, az iparosított technológiával épült lakóépületek energia-megtakarítását eredményező korszerűsítések, illetve felújítások támogatására (továbbiakban: panelprogram) kiírt pályázat is ezt a célt szolgálja.

A pályázatot az illetékes minisztérium (ez többször változott: Önkormányzati Minisztérium, Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium, Belügyminisztérium) teszi közzé, melyre pályázhatnak társasházak, vagy lakásszövetkezetek, továbbá a helyi önkormányzatok is (továbbiakban: pályázók). A pályázatok lehetnek egy-, vagy kétlépcsősek:

- a.) egylépcsős, ha a pályázó vállalja az állami támogatás mértékén felüli összeg teljes finanszírozását, ebben az esetben közvetlenül a minisztériumhoz kell benyújtani a pályázatot.
- b.) kétlépcsős, ha a pályázatot az önkormányzat is támogatja, ekkor első lépcsőként a pályázó az önkormányzathoz nyújtja be a pályázatát, majd második lépcsőként, amennyiben az önkormányzat támogatja, szintén a pályázó továbbítja a pályázatot az minisztérium felé.

A pályázat során elnyerhető állami támogatás összege lakásonként a teljes felújítási költség 1/3-a, de maximum 500 ezer forint. A maradék kétharmad a pályázói és az önkormányzati részből tevődik össze, itt az önkormányzat határozza meg a támogatás mértékét: átvállalhatja a pályázót terhelő teljes összeget, biztosíthat valamennyi támogatást, illetve amennyiben nem biztosít, úgy a pályázót terheli a teljes összeg. A 2008 előtti kiírásokban kötelező elem volt az önkormányzati 1/3-ad is, de mivel több önkormányzat egyáltalán nem, vagy csak a pályázatok egy részét tudta támogatni, alternatív lehetőséggé módosult.

Sajnos a programot időközben forráshiányra hivatkozva megszüntették. 2009-ben még volt pályázati kiírás, melynek kifizetései igen sokat csúsztak, 2010 és 2011-ben azonban nem volt kiírás. Emiatt a program sajnos politikai színezetet is kapott. Jelenleg (2012) úgy néz ki az idei évben már lesz kiírás, bár a korábbinál korlátozottabb forrásokkal, amiket nagyrészt a szén-dioxid kvótákból beérkező összeggel akarnak finanszírozni.

Szegeden a 2006-os évig bevett gyakorlat az állami támogatásnak megfelelő 1/3-ad arányú támogatás volt. A 2008-2009-es időszakban azonban a pályázatok nagy száma miatt, hogy valamilyen mértékben minden pályázat támogatható legyen az következő változások léptek érvénybe. A 33%-os támogatást csak azon lakások kaphatják meg, ahol a tulajdonosok kizárólag diákok és/vagy nyugdíjasok, bármilyen más esetben csak 17%-os támogatás jár. Abban az esetben viszont, ha a lakásban lakó személy nem tulajdonos, az önkormányzat nem ad támogatást a felújításhoz. Továbbá bárminemű önkormányzati támogatás csak abban az esetben jár, ha minimum 90%-os nyílászárócseré és teljes homlokzati felújítás történik (az előző években külön-külön is lehetett csak egy elemre pályázni).

A rendelkezésre álló önrész, és az igényelhető támogatások függvényében a pályázók az alábbi munkálatokra nyújthattak be pályázatot az elmúlt években:

a.) Utólagos hőszigetelési feladatok

1. Az épület külső nyílászáróinak szigetelése, vagy cseréje a lakásokban és a közös fűtött helyiségekben.
2. Az épület valamennyi homlokzatának hőszigetelése.
3. Az épület egy, vagy mindkét, külső nyílászárókkal nem tagolt végfalának hőszigetelése.
4. A tető teljes felületének hő- és vízszigetelése, vagy az utolsó fűtött lakószint feletti födém felső síkjának hőszigetelése (magastetős épületek esetében)
5. Az első fűtött lakószint alatti födém hőszigetelése, amennyiben a lakószint alatti szint fűtetlen helyiséggel rendelkezik.

b.) Épületgépészeti rendszerek energiatakarékos felújítása, korszerűsítése:

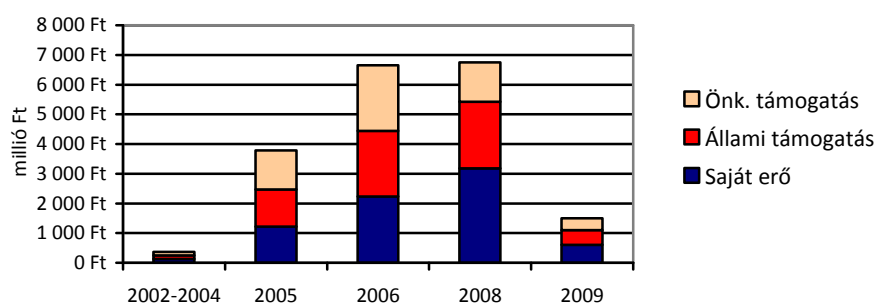
1. Központi fűtési berendezések energiatakarékos eszközökre történő cseréje
2. Melegvíz-ellátási berendezések energiatakarékos berendezésekre történő cseréje.
3. Villamossági berendezések és világítási hálózat korszerű berendezésekre történő cseréje.
4. Az épület felvonóinak korszerűsítése, szükség esetén cseréje.
5. Szellőző rendszerek felújítása, korszerűsítése.

c.) Lakóépületek közvetlen környezetében lévő utak, parkolók, játszóterek, parkok korszerűsítése, felújítása.

A program Szegeden rendkívül sikeresnek mondható, országos viszonylatban minden 7. felújított lakás szegedi, a városban a legmagasabb a felújított épületek aránya. Szegeden 2002 óta hirdetik meg a programot, a 2002-2009-es időszakban 544 sikeres pályázat eredményeképp 17.640 lakás újult meg. Az iparosított technológiával épült lakásállomány Szegeden ~26.500, vagyis megközelítőleg kétharmada részt vett az épületállománynak a programban, ami igen kimagasló érték. A program „költségvetése”: a pályázatok teljes költsége a program indulása óta több mint 19 milliárd forint, ebből 6,3 milliárd állami, 5,5 milliárd önkormányzati támogatás, 7,3 milliárd forint pedig a lakók önrésze (4. ábra).

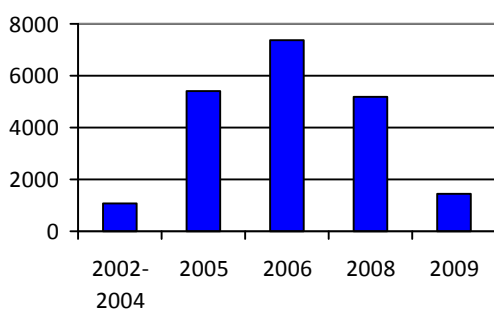
A kiírás első éveiben (2002-2004) viszonylag kisebb számban pályáztak a közösségek, majd a program pályázati részében részt vállaló IKV Zrt. propagáló tevékenységének köszönhetően 2005-re az előző évinek több mint hatszorosára ugrott a pályázó épületek száma. Az ezt követő években (2006, 2008 és 2009; 2007-ben nem volt pályázati kiírás) már nem volt szükség további népszerűsítésre, anélkül is nagy számban jelentkeztek a pályázók. Szeged sikerességét mutatja a programban az, hogy a 2008-ban szigorúbbá vált kiírás ellenére is rendkívül magas számban pályáztak a lakóközösségek (5-6. ábra).

4. ábra. A panelprogram finanszírozásának alakulása és megoszlása Szegeden



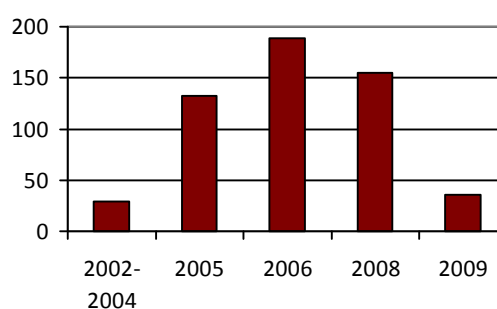
Forrás: Szeged MJV Fejlesztési Iroda adatai alapján saját szerk.

5. ábra. A programban részt vett lakások száma Szegeden



Forrás: Szeged MJV Fejlesztési Iroda.

6. ábra. A programban részt vett épületek száma Szegeden



Forrás: Szeged MJV Fejlesztési Iroda.

A 4. ábráról jól leolvasható, hogy a folyamatos növekedés mellett, a 2008-as kiírás szigorodásai miatt, az önkormányzati támogatás csökkent, ezzel párhuzamosan a saját erő részesedése növekedett. A magasabb önrész vállalásából arra lehet következtetni, hogy a még nem pályázott lakóközösségek is felismerték egyrészt a program, másrészt a finanszírozás előnyeit, hiszen elég egyedi hogy az állam ekkora

részt vállal a lakáskorszerűsítésből. A 4. ábrát egybevetve az 5. és 6. ábrával megállapítható, hogy a 2006-os és 2008-as költségek hozzávetőlegesen megegyeznek, viszont a lakás, ill. épületszám jelentősen csökkent. A felújításokra átlagosan többet költöttek, vagyis feltehetően több felújítási munkát foglaltak magukban, összességében komplexebbek lettek. A lakások száma nagyjából megegyezik a 2006-os és 2008-as kiírásnál, azonban az épületszám 2008-ban már magasabb, ebből megállapítható, hogy a felújított épületek kisebb lakásszámúak voltak az utolsó évben. A 2009-es évben egyrészt már a pályázott épületek nagy száma, másrészt a szigorodó előírások, valamint a kezdődő hitelválság miatt erősen visszaesett a pályázók száma. Ahogy említettem a 2010-es és 2011-es években Szegeden nem volt pályázati kiírás, a 2012-es évben pedig még nem került kiírásra. Ettől függetlenül még a konkrét felújítási munkálatok jelentősen elhúzódhatnak, sokszor több évvel is.

A panelprogram keretében 2012-ig a lakótelepi lakások két harmada megújult. Térbelileg jelentős különbségek tapasztalhatók, a legnagyobb differenciáló tényező az épületek kora valamint az építőanyag milyensége volt. Legnagyobb arányban a legrégebbi, panelből épült házakat újították fel. Az egyre később épült épületeket pedig egyre csökkenő arányban. A téглаépületek, melyek bár régebben épültek a paneleknel, jóval kisebb arányban újították fel.

A lakótelepek építési idejének ismeretében tehát meghatározható a felújítás mértéke is (7. ábra). A legnagyobb arányban Tarján és Felsőváros városrészen pályáztak a lakók (8. ábra). Felsővárosban elsősorban az északra elhelyezkedő, régebben épült házak vettek részt nagyobb arányban. Tarjánban a régebbi, téглаépítésű házak kisebb számban estek át a felújításon. Ezeken a területeken körülbelül háromnegyed része az épületállománynak felújításra került.

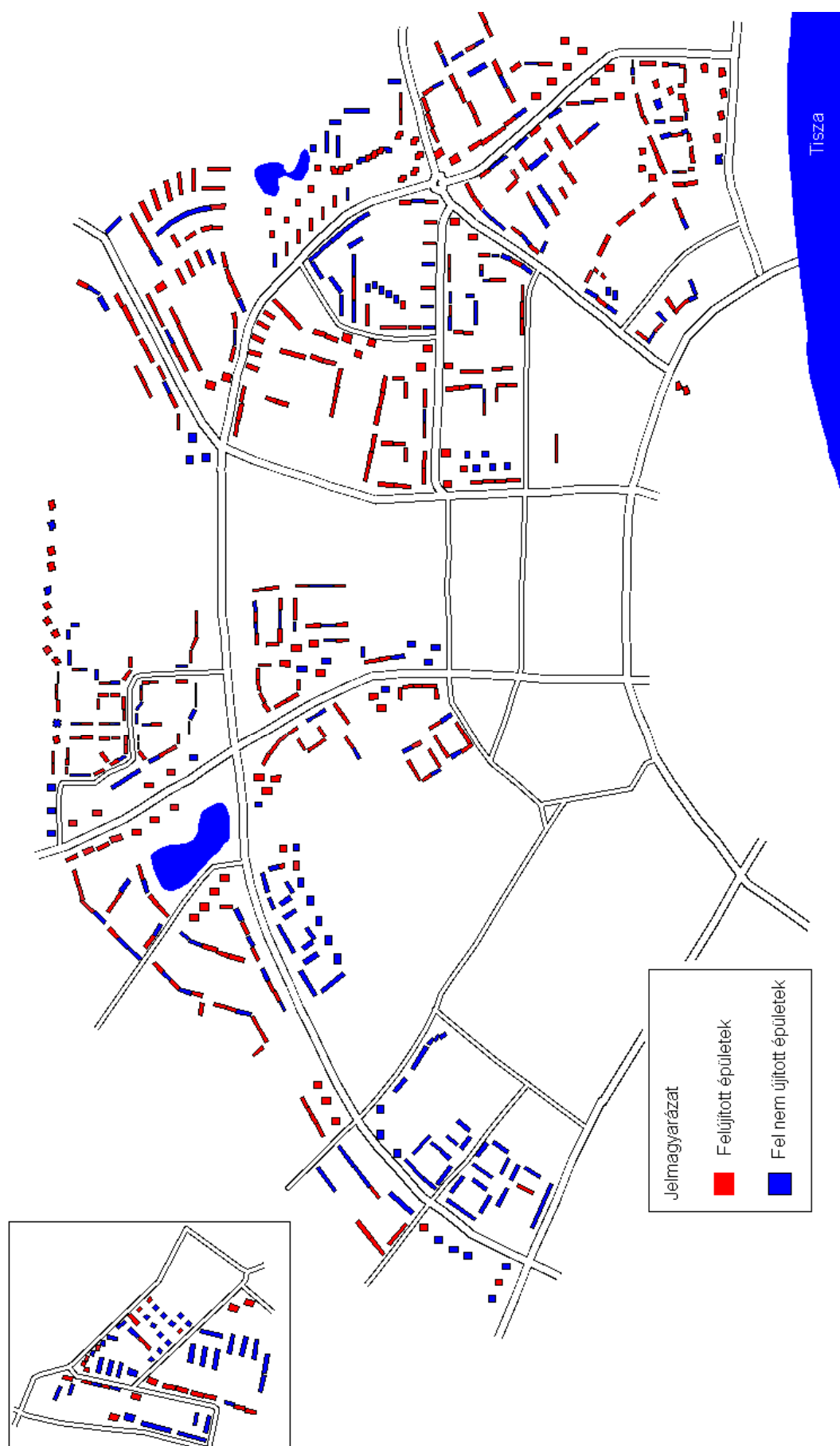
A nyugatabbra elhelyezkedő, 1970-es évek végén épült Északi város, és Makkosháza 1980-as évek első felében épült részén az épületállomány valamivel kisebb része, mintegy kétharmada lett felújítva. Hasonló az arány Újrókuson, ahol a körúton kívül elhelyezkedő 1985 előtt épült épületek találhatók. Újrókus körúton belüli részein, ahol magastető, 1985 után épült panelházak találhatók a felújítottság aránya a legalacsonyabb, kb. 10%.

Odessa lakótelep helyzete némileg eltérő, itt jelentős a téглаépítésű házak aránya (kb. 50%), így a paneles épületek felújítottsága viszonylag magas, összességében egy átlagosnál kisebb értéket tapasztalunk.

7. ábra A szegedi lakótelepek építési idő szerinti megoszlása



8. ábra. A szegedi lakótelepek részvétele a panelprogramban.



3. A kutatás módszertana

Szeged lakásállományának, kiemelten a lakótelepek áttekintésével, valamint a panelprogram és annak területi vonatkozásai után lehetőségünk nyílt egy kisebb mintaterület részletesebb vizsgálatára. Az adatbázis egy TÁMOP keretében zajló kérdőíves kutatásból született. Ennek keretében került sor más lakónegyedek mellett a lakótelepek vizsgálatára is.

A kutatásba bevont háztartások számát a város tényleges lakáspiacához viszonyítva határoztuk meg. A három legfőbb (zárt utcásorú városias, nyitott beépítés kertvárosias és lakótelepi) kategóriában 1000-1000 háztartás került kijelölésre, reprezentálva a város teljes lakáspiacát.

A mintaterület tényleges kijelölésekor ez a lakótelep esetében 1090-re módosult a különböző lakástípusok miatt. A terület kijelölésekor az alábbi szempontokat vettük figyelembe.

- földrajzilag minél kompaktabb legyen a terület;
- az épületek egy lakótelep-generációból származzanak;
- minden épülettípus képviselve legyen;
- a felújításon átesett épületek megújulása minél régebbi legyen;
- egyezzen meg a felújított és nem felújított épületek száma.

Ezek alapján került sor Tarján és Felsőváros területén a mintaterület kijelölésére, így a legfontosabb térbeli közelségi szempont jól érvényesült. Sikerült minden épülettípusból megegyező számban felújítottat és nem felújítottat kiválasztani: 3-3 tízemeletes szalagházat, 4-4 tízemeletes pontházat, és 6-6 ötemeletes szalagházat. A kiválasztott épületek mindegyike az 1970-es években épült paneles technológiával, nagyjából egy időben.

Ennél a pontnál fontos megemlíteni egy módszertani kérdést, nevezetesen, hogy mit tekintünk lakótelepnek. Ez, bár látszólag egyértelmű, mégis megannyi definíciót találunk rá (Orbán, 2011). Az angolszász országokban viszonylag egységesen a „high-rise building” terjedt el a nemzetközi szakirodalomban (Van Kempen - Musterd, 1991), hazánkban viszont jellemzően ennél bonyolultabban határozzák meg a lakótelepeket. Mi a napjainkban leginkább elfogadott KSH által alkalmazott definíciót használjuk. Eszerint lakótelep: „Az utóbbi évtizedekben, többnyire házigyári technológiával épített, középmagas és magas lakóházak, házsorok együttese.” (KSH).

A felújított épületeknél fontos volt, hogy minél régebb óta legyenek felújítva, így az ott lakók objektívebben tudják megítélni a felújítást, mintha egy frissen átadott épületet vizsgálnánk (pl. az építési munkálatok miatt). Ezt a szempontot is sikerült érvényesíteni, a felújított épületek mindegyike 2005-ben vagy 2006-ben esett át a felújításon. Az öt szempont közül leginkább az utolsó volt az, ami némi nehézséget okozott, mivel a felújított épületek nagy száma mellett a nem felújítottak mára már kisebb hányadot jelentenek, ezért ahol volt nem felújított épület, annak közelében kerestünk felújítottat.

Összességében sikerült egy, az elvárásoknak megfelelő mintaterületet találni, 530 felújított és 560 nem felújított lakással, ami alapján sor kerülhetett a kérdőíves vizsgálatra. Ez egy 2011. április 1-jei eszmei időponttal végrehajtott vizsgálat volt, melynél személyes megkeresést alkalmaztunk a magasabb válaszadási arány elérése érdekében. A megkeresések előtt 4-5 nappal kopogtatócédulákat helyeztünk el a lakók postaládájában, egy rövid ismertetővel a kutatásról. A kérdőívek kérdésblokkjai részben hasonlóak voltak, a felújított és nem felújított állomány kérdései némileg eltértek (ld. melléklet).

A személyes megkeresésekben rajtam kívül 6 geográfus hallgató vett részt, egy háztartásnál pedig maximum 4-szer kellett próbálkozni, amennyiben sikertelen volt a megkeresés. A kérdőívezés során igyekeztük mindig a családfővel készíteni az interjút. A vizsgálatba csak azokat a lakókat vontuk be, akik tulajdonosai voltak a lakásnak, így kikerültek a mintából az albérletben élők. Bekerültek viszont olyan fiatalok (szinte kivétel nélkül egyetemista hallgatók) akiknek szüleik vettek lakást, így ők ez alapján tulajdonosként élnek ott.

A kutatás ezen szakasza nagyjából egy hónapig tartott, a válaszadási arány pedig meglepően magas, 39%-os volt (a város többi részén végzett területeken is hasonló eredmények születtek). Összesen 419 kérdőívet sikerült kitölteni, 195-öt a felújított és 224-et a nem felújított épületekben.

A kérdőívben a kutatás hipotéziseivel párhuzamosan az alábbi kérdéscsoportokat alakítottuk ki:

- lakókörnyezettel és lakással való elégedettség;
- a panelprogram hatásaira vonatkozó kérdések (anyagi és nem anyagi előnyök/hátrányok);
- lakásmobilitással kapcsolatos kérdések (tervezi-e, hogy elköltözik, hová és milyen típusú lakásba költözne?);
- belső felújításokra vonatkozó kérdések;
- alapvető demográfiai mutatók.

A kérdések egy része a két mintában megegyezett, másik része pedig eltért attól függően, hogy felújított, vagy nem felújított épületben történt a felmérés. Az eltérő kérdéseknél a felújított épületek esetében a panelprogram hatásait kívántuk felmérni, a nem felújítottak esetében pedig, hogy tervezik-e a felújítást, illetve milyen hatást várnak tőle.

A megkérdezett háztartásokban a felmérés időpontjában összesen 869 személy élt, 42%-uk férfi, 58%-uk nő (a szegedi átlag ezzel szemben 46% ill. 54% volt 2005-ben). A nők magasabb arányának egyik oka, hogy az időskorúak (65 év feletti) súlya viszonylag magas volt (22%) a mintánkban (a szegedi átlag 15,1% volt 2005-ben), s ebben a korcsoportban közismerten magasabb a nők részesedése. Az idősek magasabb aránya megfelel a korábbi lakótelepi kutatások tapasztalatainak (Kovács - Douglas, 1996).

Ebből következik, hogy a fiatal korosztály (15 év alatti) alatta marad az országos átlagnak, mindössze 9%, szemben a szegedi 13,1%-kal. Ezek alapján megállapítható, hogy a vizsgált lakótelepi minta egy előregedő, időskorúak tekintetében felülreprezentált népességet takar.

További, a mintát jellemző mutató az iskolázottság. Jelen kutatásban, csak a felsőfokú végzettségűek arányát veszem figyelembe, mint a társadalmi státusz egyik lehetséges indikátorát. A korábbi adatokkal való összevetés során csak a 25 év feletti korosztályt vettem alapul. A KSH 2005-ös Szegedre vonatkozó adatai szerint, a 25 év feletti népesség 21,7%-a rendelkezett felsőfokú végzettséggel. A minta átlaga ennél kismértékben magasabb, az itt 22,3%-a rendelkezett felsőfokú végzettséggel. Ez nagyjából egybeesik korábbi budapesti vizsgálatokkal (Egedy, 2001), mely szerint a

mintaterület az 1970-es években épült, harmadik generációs lakótelepek demográfiai jellegzetességeit mutatja, némileg előnyösebb értékekkel.

Némi eltérés tapasztalható a felújított és nem felújított minta értékei között a statisztikai mutatók tekintetében. A felújított épületek lakói közül, mind az idősek, mint a fiatalok gyengébb demográfiai értékekkel rendelkeznek, mint a minta egésze. A nem felújított épületek lakói mindkét esetben némileg előnyösebb értékekkel bírnak. Az iskolázottság tekintetében viszont jobb helyzetben vannak a felújított épületek lakói (23,4%), mint a nem felújítottaké (21,3%). A város egészéhez viszonyított értékektől való eltérések iránya azonban minden esetben megegyezik.

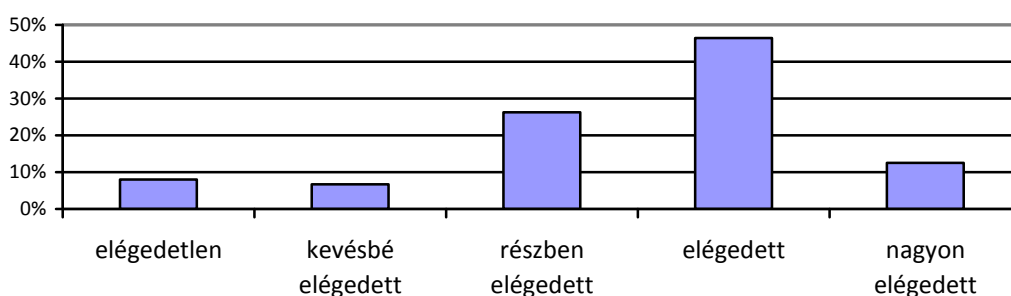
4. A kutatás eredményei

4.1 A panelprogrammal kapcsolatos vélemények

A kutatás hipotézisei közül az első a panelprogram következtében fellépő elégedettségre vonatkozik. Itt azt feltételeztük, hogy a felújítások következtében a lakók komfortérzete javul, kellemesebb életteret biztosít mind a lakás, mind az épület, ill. a környék is, ezáltal nő a lakók elégedettsége.

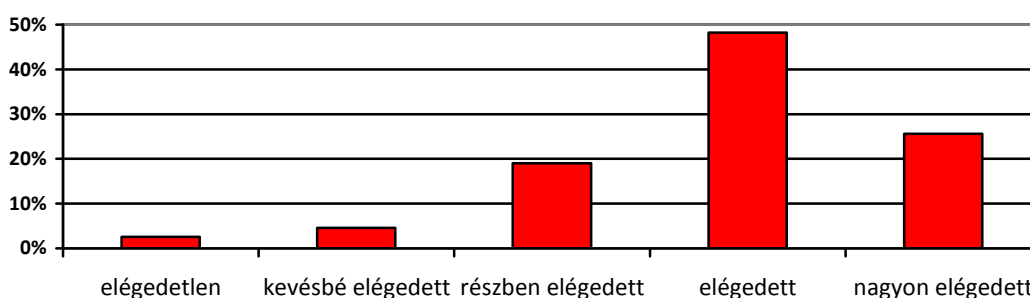
A kérdőív első kérdései a lakással és a lakókörnyezettel való elégedettséget kívánták feltárni. Itt leginkább arra voltunk kíváncsiak, hogy a panelprogramban részt vett és részt nem vett lakások lakói között milyen mértékű eltérések tapasztalhatók. Ennek mérésére egy ötfokozatú skálát alkalmaztunk, nagyon elégedettől az elégedetlenig (9-10. ábra). A kapott eredmények jól összevehetők Csizmady (2003) korábbi eredményeivel, ami által összehasonlíthatóvá válnak a szegedi és a budapesti lakótelepek.

9. ábra. A nem felújított épületek lakóinak elégedettsége lakásukkal. (n=224, %-ban)



Forrás: saját szerk.

10. ábra. A felújított épületek lakóinak elégedettsége lakásukkal. (n=195, %-ban)



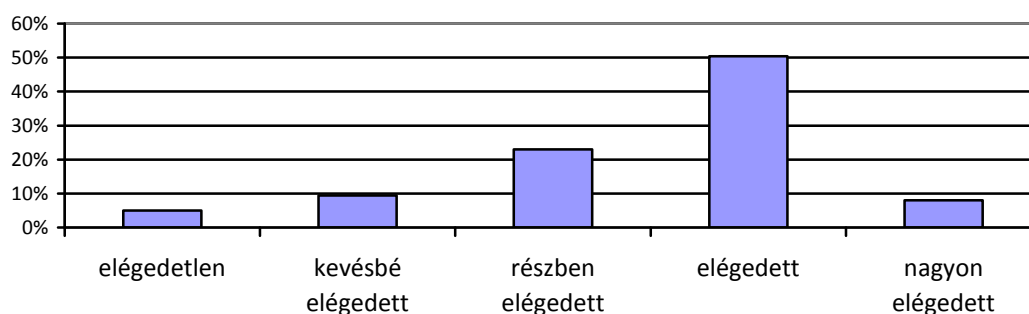
Forrás: saját szerk.

Látható, hogy az arányok és a tendenciák bár megegyeznek, abszolút értékben jelentős eltérések tapasztalhatók. A legszembeütőbb és talán legmeglepőbb. tény, hogy mindkét minta lakói közül a legtöbb (közel 50%) az elégedett csoportba sorolta magát. Mindez egybecseng más szerzők korábbi tapasztalataival (Kährlik - Tammaru, 2010). A legjelentősebb különbség a „nagyon elégedettek” csoportjánál figyelhető meg: itt kétszer annyian voltak a felújított mintába tartozók körében (9. ábra).

A kevésbé elégedettek körében már kisebbek voltak a különbségek, itt mindhárom válasz esetében a nem felújított minta tagjai voltak többen. Némileg kiemelkedik a nem felújított mintában a nagyon elégedetlen kategória a felújítottéhoz képest (9. ábra). A hazai, de még a nemzetközi tapasztalatokhoz (Kovács- Herfert, 2012) képest is meglepően alacsony az elégedetlen lakosok aránya a szegedi lakótelepeken.

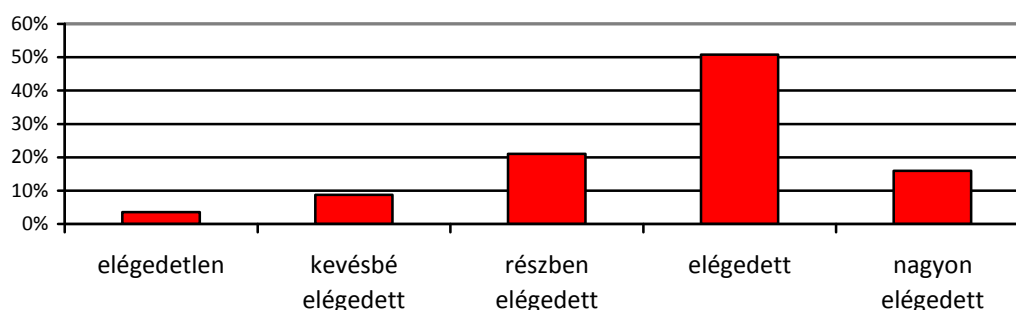
A lakókörnyezettel való elégedettséget is ugyanezekkel a válaszlehetőségekkel kívántuk felmérni (11-12. ábra). Látható, hogy a kapott értékek nagyban hasonlítanak a lakással való elégedettséghez. Itt is az elégedett kategória alkotja a többséget (kb. 50%-ot), valamint a „nagyon elégedett” kategória esetében is kétszeresen meghaladja a felújított a nem felújítottat (12. ábra). A kevésbé elégedettek pedig mindkét mintában egyre kisebb értékeket vesznek fel.

11. ábra. A nem felújított épületek lakóinak elégedettsége lakókörnyezetével. (n=224, %-ban)



Forrás: saját szerk.

12. ábra. A felújított épületek lakóinak elégedettsége lakókörnyezetével. (n=195, %-ban)



Forrás: saját szerk.

A kapott eredmények átlagai jól összevethetők egy korábbi Budapesten végzett kutatással (Csizmady, 2003). Ennek keretében is a lakók elégedettségét kérdezték lakásukkal kapcsolatban, valamint a „mennyire szeret itt élni?” kérdést is feltették nekik. Ez utóbbi megfelel a lakókörnyezettel elégedettségre vonatkozó kérdésünknek (2. táblázat).

Az értékekből látható, hogy a szegedi lakótelepeken vett minta egy közepes presztízssű budapesti lakótelepnek felel meg. A nem felújított minta inkább egy alacsony presztízssű, kevésbé kedvelt értékéhez hasonlít (pl. Havanna, Csepel). A felújított minta ezzel szemben a jobb hírű, magasabb presztízssű lakótelepek értéke felé közelít (pl. Római, Órmező lakótelepek). Kis túlzással azt mondhatjuk, hogy a felújítások annyival növelték az ott élők elégedettségét, mintha valaki Budapesten a Havanna lakótelepről a Római lakótelepre költözött volna.

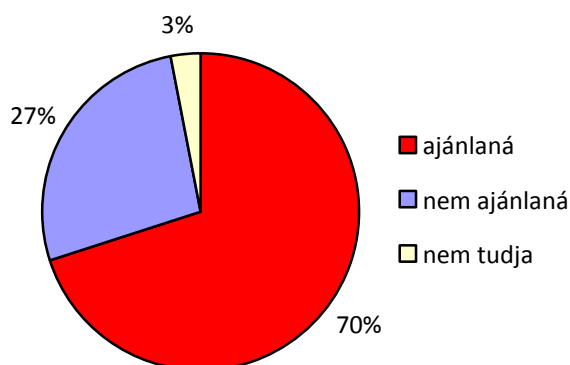
2. táblázat. Budapesti és szegedi lakótelepeken élők elégedettsége.

város	lakótelep	Mennyire szeret itt lakni?	Mennyire elégedett lakásával?	város	lakótelep	Mennyire szeret itt lakni?	Mennyire elégedett lakásával?
Budapest	Havanna	3,24	3,76	Budapest	József Attila	4,19	4,16
Budapest	Csepel	2,73	3,39	Budapest	Kelenföld	4,35	4,42
Budapest	Szigony utca.	3,07	3,32	Budapest	Lágymányos	4,40	4,66
Budapest	Pesterzsébet	3,50	3,73	Budapest	Óbuda	3,56	3,62
Budapest	Békásmegyer	3,67	3,66	Budapest	Őrmező	3,91	3,85
Budapest	Újpalota	3,30	3,23	Budapest	Gazdagrét	4,09	4,24
Budapest	Kispest	3,55	3,72	Budapest	Római	4,05	4,00
Budapest	Rákoskeresztúr	3,89	3,84	Szeged nem felújított		3,43	3,49
Budapest	Káposztásmegyer	4,05	4,19	Szeged felújított		3,66	3,90
Budapest	Újpest	3,71	3,72	Szeged átlag		3,55	3,69

Forrás: Csizmady (2003) alapján saját szerk.

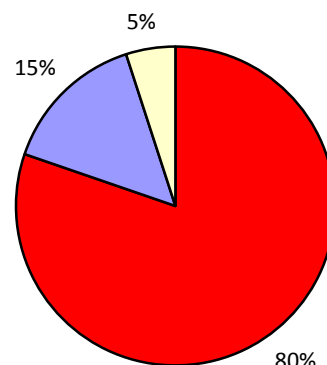
Szintén a lakókörnyezethez kapcsolódóan kérdeztük meg a válaszadókat, hogy ajánlanák-e a lakónegyedüket egy jó barátjuk számára? Igen és nem válasz esetén is egy nyitott kérdésben megkérdeztük, miért ajánlaná, vagy nem ajánlaná. Ezzel a szubjektívebb kérdéssel kívántunk azt elérni, hogy a válaszadók elmondják, mit tartanak személyes benyomásaik alapján jónak vagy rossznak a környezetükben (13-14. ábra).

13. ábra. Lakókörnyezet ajánlása a nem felújított épületek lakói között. (n=224, %-ban)



Forrás: saját szerk.

14. ábra. Lakókörnyezet ajánlása a felújított épületek lakói között. (n=195, %-ban)



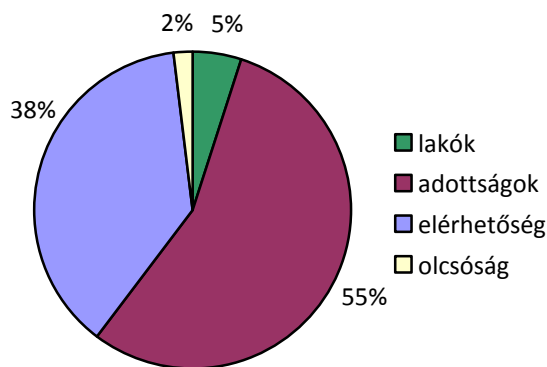
Forrás: saját szerk.

A kapott válaszok összhangban vannak a lakókörnyezettel való elégedettséggel (11-12. ábra). Itt is jellemző, hogy a lakók túlnyomó többsége ajánlaná a környékét, a

felújított épületek lakói között azonban 10%-kal többen ajánlanák (14. ábra), míg a nem felújított épületek lakói közül 12%-kal több az, aki nem ajánlaná (13. ábra).

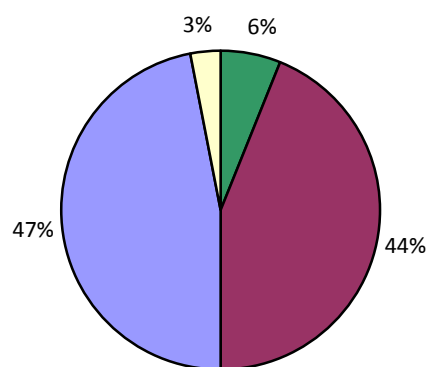
Lényegesen többet mond el azonban a miért ajánlaná/nem ajánlaná kérdésre adott válasz. A kérdés bár nyitott volt, a válaszok legnagyobb része igen jól kategorizálható volt, és mindkét minta esetében hasonló választípusok voltak. A kapott válaszokat két lépésben csoportosítottam: előbb a megegyező válaszokat összesítettem, majd a kapott választípusokat kategóriákba soroltam (15-16. ábra).

15. ábra. A lakókörnyezet pozitív tulajdonságai a nem felújított épületek lakói szerint. (n=196, %-ban.



Forrás: saját szerk.

16. ábra. A lakókörnyezet pozitív tulajdonságai a felújított épületek lakói szerint. (n=206, %-ban



Forrás: saját szerk.

Minkét minta esetében azok a válaszadók voltak többségben, akik ajánlanák a környéket. Az okok az alábbi tényezők köré csoportosultak: *lakók*, *lakóközösség*, a környék jó *adottságai*, a környék jó *elérhetősége*, valamint az *olcsóság*. A lakókat kiemelő válaszadók közül főleg a jó lakóközösséget, szomszédokat, valamint a sok fiatalot említették. A környék adottságait pozitívan minősítőknél viszonylag eltérő válaszok voltak, viszont közös volt bennük, hogy mindegyik a lakókörnyezet alapvető tulajdonságait, adottságait emelte ki. Ez értelmezhető egyfajta helyi energiaként is. Itt a válaszadók legnagyobb része a csendes és nyugodt környéket, a zöldövezeti, parkos, fás jelleget, valamint általánosságban a környék jó mivoltát emelték ki. Emellett kisebb számban a környék biztonságosságát emelték ki, és több válaszadó említette a játszótereket, mint a lakókörnyezet más előnyeit.

A másik jelentős tényező az elérhetőséggel volt kapcsolatos. Itt is volt némi eltérés a válaszok között, azonban szintén egy téma köré csoportosultak. Az előző tényezőkhöz viszonyítva ezek tekinthetők a környék helyzeti energiáinak. A válaszadók

legnagyobb arányban a jó közlekedést emelték ki. Nagy számban említették még a különböző szolgáltatások (főleg boltok, gyógyszertár) közelségét, valamint elég gyakori volt a „közel van minden” válasz is. Ehhez hasonló válaszok voltak a „jó fekvés”, „jó helyen van” is. Külön kategóriába soroltam az olcsóságot hangsúlyozókat, bár a többihez képest viszonylag kis számban adták ezt a választ.

A felújított és nem felújított minta között bár akadtak eltérések, ezek valószínűleg nem a felújításokkal függetlenek össze. A felújított épületek lakóinál inkább a jó elérhetőség, míg a nem felújított mintában a környék adottságai játszottak nagyobb szerepet.

A környéket nem ajánlók lényegesen kisebb számban voltak, így ezek reprezentatívnak a mintán belül sem tekinthetők, legfeljebb viszonyításul szolgálhatnak. A válaszok, bár számszerűleg kevesebb volt, jól megfeleltethetők a környékét ajánló lakóknak.. Így itt is találhatók választípusok a lakókkal, lakóközösséggel kapcsolatban, a környék rossz adottságaira, ill. a környék rossz elérhetőségére, valamint a lakótelepi lakások drága fenntartására vonatkozóan.

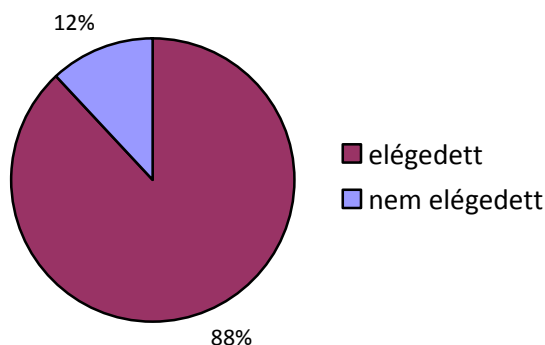
Legtöbben a lakókkal, lakóközösséggel kapcsolatos negatívumokat emelték ki, főleg a rossz szomszédok, rossz lakóközösségre vonatkozóan, de többen panaszkodtak a romákra, valamint a környéken élő hajléktalanokra is. A környék kedvezőtlen adottságait kiemelik többnyire a zajt, a port, a koszt, valamint a rossz közbiztonságot említették. Többen csak általánosságban „rossz környéknek” gondolták lakókörnyezetüket. Az elérhetőség szintén előkerült, de csak igen kis számban említették, a környék túl nagy távolságát a belvárostól. Emellett a magas rezsi- és fenntartási költségek, tehát a drágább létfenntartást említették még többen.

A környéküket ajánlókhoz hasonlóan a környéküket nem ajánlók között is tapasztalható volt némi eltérés a felújított és nem felújított minták között, azonban a kis elemszámok miatt itt sem lehet arra következtetni, hogy összefüggés lenne a felújítottság mértéke és a válaszok között.

Összességében megállapítható, hogy a mintaterületen lakók többsége elégedett mind a lakásával, mind lakókörnyezetével. A panelprogram felújításai tovább javítják a lakók lakásukkal való elégedettségét. A lakókörnyezethez való viszony nál már kevésbé érezhető a felújítások hatása, az elégedettség főleg a környék csendes, nyugodt, zöldövezeti, ám ennek ellenére jó közlekedéssel rendelkező mivoltából fakad.

A következő kérdéscsoport, amellyel szintén azt a felvetést vizsgáltuk, hogy a panelprogram következtében növekszik-e az ott élők elégedettsége a programmal kapcsolatos általános elégedettséget mérte (17. ábra). Emellett a panelprogram pozitív (18. ábra) és negatív hatásait is vizsgálni kívántuk.

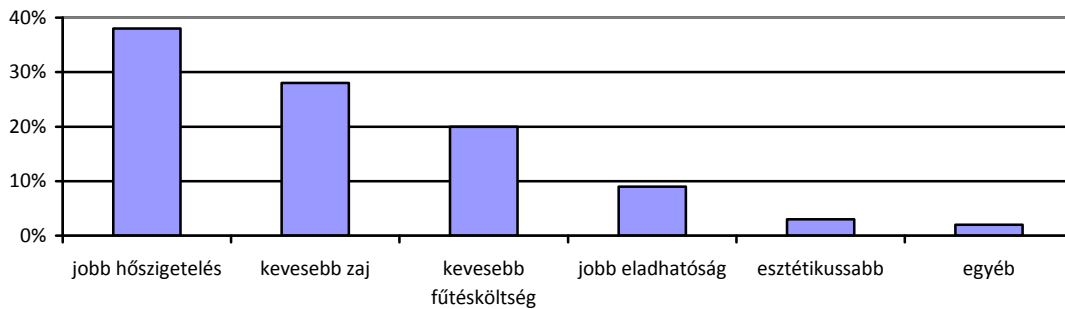
17. ábra. A mintaterület lakóinak elégedettsége a panelprogrammal. (n=194, %-ban)



Forrás: saját szerk.

A panelprogrammal összességében való elégedettségre a megkérdezettek túlnyomó többsége igennel felelt, mindössze 12%-uk volt elégedetlen. A pozitív és negatív hatások tekintetében már bonyolultabb összképet kaptunk. A pozitívumokra viszonylag könnyebb volt rákérdezni, voltak olyan várható, a program előnyeiként számon tartott hatások, amelyek egyértelműen megfoghatóak voltak. Ide tartozott a: „jobb hőszigetelés télen és nyáron”. A panelépületek közismerten rossz hőszigetelő képessége miatt a nyarak rendkívül melegek, a telek pedig, ha nem is hidegek, a *fűtési költségek* mindenképp magasak. Ennek csökkenését sokan várták a programtól, így ezt jelölték meg a harmadik helyen a legtöbben. Az új jobb minőségű nyílászárókkal a kívülről beáramló *zaj csökkent*, ezáltal kellemesebb a panellakásokban lakni, ez a válasz volt a második leggyakoribb. A programba fektetett jelentős költségek megtérülését várták a tulajdonosok a *lakások magasabb árától, jobb eladhatóságától*. Más válaszokat sem akartunk kizárni, így egy egyéb opció is megtalálható volt a kérdőívben.

18. ábra. A panelprogram pozitív hatásai a mintaterületen. (n=437, %-ban)



Forrás: saját szerk.

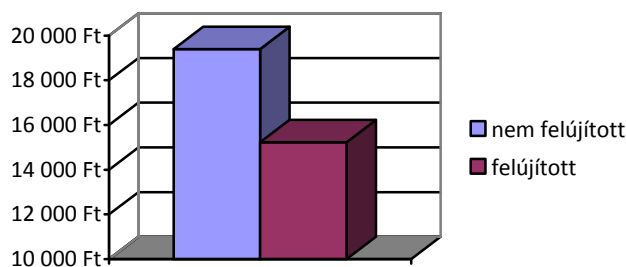
A válaszadók legmagasabb arányban a jobb hőszigetelést jelölték meg, mintegy 37%-uk tapasztalta. Emellett a kevesebb zaj volt az, amit jelentős számban említettek. Az anyagi előnyöket már kevesebben jelölték meg, a fűtési költség csökkenését 20%, a lakás értéknövekedését pedig alig több mint 9% említette. Egyéb választ igen kevesen adtak, de közülük kiemelkedett az épület jobb, esztétikusabb megjelenése. Ez mindenhol egyformán tapasztalható és nyilvánvaló, mégis viszonylag kevesen (3%) válaszolták.

A negatívumok kapcsán nem akartunk előre megadott válaszlehetőségeket adni, mivel nem voltak olyan megbízható információink, ami alapján kategóriákat lehetett volna létrehozni, így ez nyitott kérdés maradt. A megkérdezettek 1/3-a nevezett meg valamilyen negatívumot a program kapcsán. A válaszok tekintetében elég nagy volt a szórás, így inkább kvalitatív elemzésre adtak lehetőséget.

A negatív válaszok jelentős része földrajzilag koncentrált volt, többnyire egy-egy épületben jelentkezett ugyanaz a probléma. Ennek a legjellemzőbb példája, hogy az egyik megkérdezett épület lakói közül többen mondták, hogy nem csökkentek a költségeik, mivel nem korszerűsítették a fűtésrendszert. A homlokzatot azonban leszigetelték, emiatt egy csapda-effektus alakult ki: a fűtést továbbra sem tudják szabályozni, a jobb minőségű szigetelés viszont bent tartja a hőt, emiatt sokaknál télen is nyitva kell hagyni az ablakot, így itt a felújítás paradox módon akár a költségek növekedéséhez is vezethet. További probléma volt egyeseknél a kivitelezés rossz minősége, jellemzően a nyílászárókra panaszkodtak a lakók (rosszul zárnak, huzatosak). Néhány lakó a pályázat során felmerülő korrupcióra, a nem elégséges tájékoztatásra panaszkodott. Mások említettek még hiányzó fejlesztéseket (főleg lépcsőház-felújítás), ami már nem kimondottan a program kritikája.

A teljes mintára vetítve azonban az összkép egyértelműen pozitív. Javult a lakások minősége, ezáltal a benne élők életminősége, hatékonyabb lett az eddig pazarló energiafelhasználás. Az energiahasznosítás elsősorban a fűtésre fordított energia, és ez közismerten rossz hatékonyságú a távfűtéses panelépületek esetében. Ezt a rendszert alapjaiban nem lehet megváltoztatni, azonban a panelprogram révén jelentős javulás érhető el az épületekben. Ennek kapcsán megkérdeztük mind a felújított, mind a nem felújított épületekben lakókat fűtésköltségeikről (19. ábra). Így a lakók személyes tapasztalatai mellett konkrét, számszerűsíthető értékekkel is megvizsgálható volt, mennyivel sikerült csökkenteni az energiafogyasztást.

19. ábra. A mintaterület lakóinak átlagos havi fűtésköltsége. (n=393)



Forrás: saját szerk.

Az átlagos fűtésköltségnél felléphet torzító hatásként a gázártámogatás, mely a mintavételezés idején még érvényben volt, azonban feltételezzük, hogy ez mindkét mintában azonos súllyal van jelen. A felújított épületek átlagos havi fűtésköltsége 1/5-ével kisebb a nem felújított lakásban élők költségeinél (átlagosan 15 és 19 ezer forint). Ez a különbség látványosabb, ha gázfogyasztásba számítjuk át. 140 forintos köbméterenkénti gázárral számolva, ha minden szegedi lakótelepi lakás felújított, akkor éves szinten 9 millió m³ gáz takarítható meg. Összehasonlításképpen Magyarország napi gázfogyasztása csúcspont idején kb. 73 millió m³.

4.2 Mobilitással kapcsolatos eredmények

A kutatás következő hipotézise volt, hogy a panelfelújítás nyomán az ott élők lakáshelyzete javul, így lehetőségük van az ingatlanpiaci ranglétrán magasabbra lépni. Növekszik a lakásmobilitás, a felújított épületben lakók kiköltözésével pedig beindul egy dzsentifikációs folyamat (Csanádi *et al.*, 2008). A lakótelepi lakások vonzóbbá

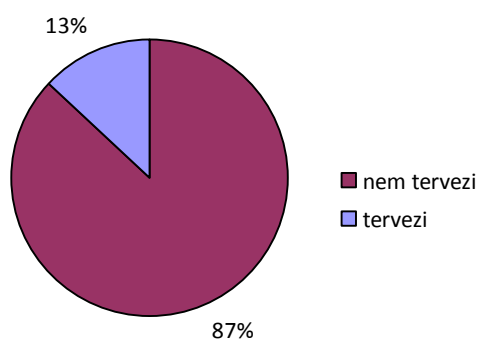
válnak, az ott élők nagyobb számú kiköltözésével pedig új perspektíva nyílik meg a beköltöző rétegek előtt (Egedy, 2005b).

A lakásmobilitási vizsgálatok hosszú távra nyúlnak vissza (Kovács, 1989), így a módszertan széles tárháza áll rendelkezésre. Hipotézisünk igazolására két módszer is rendelkezésre áll. Az egyik a kérdőíves felmérés erre vonatkozó kérdései. A kérdéskört igyekeztük térbeli, időbeli és minőségbeli aspektusból megvizsgálni. Az alapvető szempont az időbeliség, hogy a lakók tervezik-e, hogy elköltöznek, ennek következménye a térbeliség, azaz a város mely részeit részesítik előnyben. A minőségbeli kérdés alatt a lakás típusát értem, ez az ingatlanpiaci létrán bekövetkező változásokat hivatott mérni.

A másik módszer az ingatlanpiac kvantitatív vizsgálata. Ennek keretében interneten elérhető ingatlanpiaci adatbázisokat felhasználva megvizsgálható, hogy mekkora az ingatlanpiaci mozgás, tapasztalható-e nagyszámú ki- és beköltözés. Mindkét módszer esetében külön kezelem a felújított és nem felújított mintát, megvizsgálva a különbségeket.

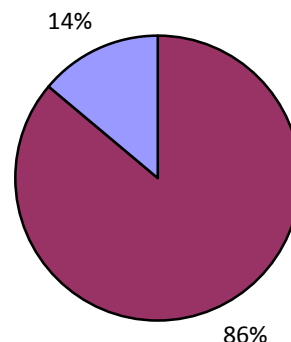
Az első módszer kiinduló kérdése, a mintaterület lakóinak elköltözési szándékát vizsgálta. Az elkövetkező 1 évre vonatkozott a kérdés, ezzel a már konkrétabb szándékkal rendelkező lakókat kívántuk számba venni (20-21. ábra).

20. ábra. A nem felújított minta elköltözési szándékai. (n=224, %-ban)



Forrás: saját szerk.

21. ábra. A felújított minta elköltözési szándékai. (n=195, %-ban)



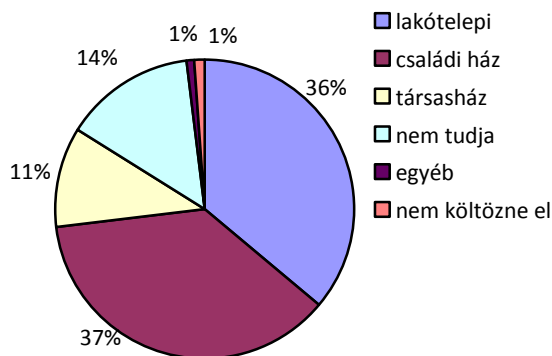
Forrás: saját szerk.

Jól látható, hogy egyrészt a mintaterület lakóinak zöme nem tervezi, hogy a közeljövőben elköltözzön, másrészt nem tapasztalható különbség a felújított és nem felújított minták között. Ez magyarázható a nagyfokú elégedettségükkel is, de elképzelhető, hogy a panelprogram nem generál olyan mérvű hatásokat, amik érzékelhetőek lennének a mobilitás terén. Emellett a nyomott ingatlanpiaci árak és az

elmúlt évek hitelválságai sem kedveznek a nagymérvű ingatlanpiaci mozgásfolyamatoknak. Mindenesetre a lakók elköltözési hajlandósága lényegesen alatta marad a hasonló kelet-közép-európai tapasztalatoknak (Kovács - Herfert, 2012; Musterd - Van Kempen, 2007).

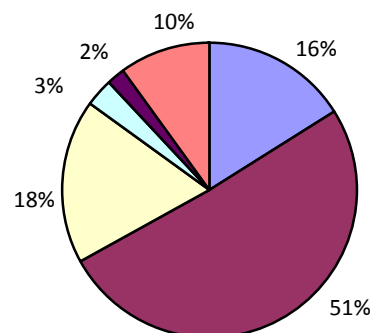
A lakók elköltözési szándékait minőségbeli szempontból vizsgáló kérdésben azt kérdeztük a lakóktól, hogy milyen típusú lakás lenne az, amelybe költöznének. A válaszok között megkülönböztettünk panel, illetve téglablokkos lakást, családi házat, valamint új, illetve régi építésű társasházat. Az eredmények jelentős eltérést mutattak a felújított és nem felújított minta között (22-23. ábra).

22. ábra. A nem felújított minta lakóinak lakáspreferenciái. (n=237, %-ban)



Forrás: saját szerk.

23. ábra. A felújított minta lakóinak lakáspreferenciái. (n=212, %-ban)



Forrás: saját szerk.

Mindkét mintában a családi házat választották a legtöbben, ám amíg a nem felújított mintában csak relatív, a felújított mintában abszolút többséggel szerepelnek. A panel és téglablokkos kategóriát lakótelepi kategóriává összevonva megállapítható, hogy lényegesen többen választanák ezt a nem felújított mintából, mint a felújítottból. Ezzel szemben a társasházat preferálók a felújított mintában vannak érzékelhető többségben.

Bár nem szerepelt a válaszlehetőségek között, igen sokan mondták, hogy nem költöznének el. Ez elsősorban azért fontos, mert amíg a felújított minta 10%-a adta ezt válaszul, addig a nem felújítottban ez a válasz minimális volt. A nem felújított lakások tulajdonosai között emellett meglehetősen magas volt a „nem tudja” válaszok aránya.

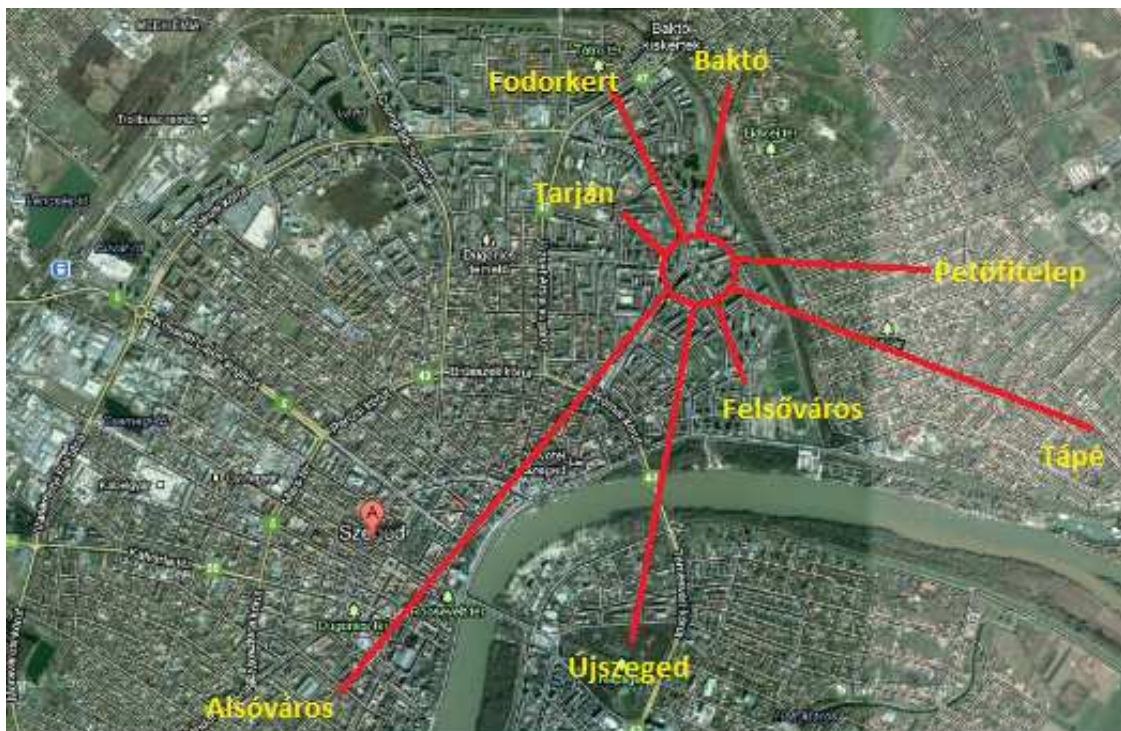
Az adatokból megállapítható, hogy bár konkrét elköltözési szándéka igen keveseknek van, a preferenciák tekintetében egyértelmű különbség tapasztalható a felújított és nem felújított lakások tulajdonosai között. Előbbinél dominálnak a

magasabb presztízsű, zöldövezeti jellegű lakások, míg a nem felújítottnál nagyobb számban vannak jelen az ingatlanpiaci létrán feljebb lépni nem tudó, továbbra is lakótelepet választó, valamint a bizonytalan válaszadók.

A mobilitás vizsgálatának másik lehetséges megközelítési köre a térbeliséggel kapcsolatos. A jelenség alapvetően egy térbeli folyamat, így a fellépő különbségek magyarázhatók más adottságokkal, például a lakók társadalmi helyzetével (Egedy, 2005b). A kapcsolódó kérdésekkel a lakók ezen preferenciáit kívántuk megvizsgálni. Ehhez azt a kérdést tettük fel, hogy amennyiben megtehetnék Szeged melyik területére költöznének/nem költöznének. A válaszok tükrözhetik egyrészt a lakók személyes benyomásait is az adott környékkel kapcsolatban, de az ingatlanpiaci ranglétrán elfoglalt helyüket is. A kérdés tehát az, hogy tapasztalható-e összefüggés a társadalmi jellemzők és a térbeliség között.

A „hova költözne?” kérdésre a válaszadók többsége konkrét, földrajzi területet nevezett meg, ezek jellemzően városnegyedek, kerületek voltak. Viszonylag sokan adtak nem egyértelmű válaszokat, a legjellemzőbbek a „kertváros”, a „külváros”, vagy a „csendesebb hely” voltak. A földrajzilag konkrétan meghatározható helyek azonban könnyen csoportosíthatók voltak. Ez alapján jól meghatározhatók a lakótelepi népesség lakáspreferenciái (24. ábra).

24. ábra. A szegedi mintaterület lakóinak térbeli lakáspreferenciái.



Forrás: saját szerk.

A területileg meghatározható válaszok legnagyobb részét be lehetett sorolni 8 városnegyedbe, amelyek mind a felújított, mind a nem felújított mintánál megegyeztek. Az arányok között azonban már jelentős különbségeket tapasztalni. A kapott válaszok jól párhuzamba állíthatók a preferált lakástípusokkal is.

Mindkét mintában legnagyobb arányban a kertvárosias, döntően családi házas beépítésű és zöldövezeti jellegű városrészek vannak többségben (Újszeged, Petőfitelep, Alsóváros, Baktó, Fodorkert, Tápé). Jelentős részt képviselnek továbbá a szűkebb mintaterület városrészei is (Tarján, Felsőváros). Megjelenik továbbá a belváros is, ami jellemzően zárt, tömbházas beépítést takar.

Közös tulajdonság továbbá, hogy a választott városrészek többsége a mintaterület közelében helyezkedik el (Baktó, Fodorkert, Petőfitelep, Tápé), viszont a hasonló adottságú, de távolabb elhelyezkedő városrészek (pl. Kecskéstelep, Klebelsbergelep, Szőreg) nem szerepelnek a lakók preferenciatérképén. Kiesnek továbbá olyan területek, melyek lakótelepiek, tehát adottságaikban a mintaterülethez hasonlóak (pl. Rókus, Makkosháza, Odessza).

A nem felújított minta lakóinak válaszai között kiemelkedett Tarján (18%), valamint a Felsőváros (13%). Ezek a mintaterület környékén lévő lakótelepi területek. Ahogy a lakástípusok preferenciáinál, úgy itt is magasabb volt a felújított minta lakóihoz képest ez a kategória. Kiemelkedik továbbá Újszeged is (14%), ami jellemzően családi házas övezet, melyet a lakástípusok közül is sokan választottak.

A felújított minta fő eltérései ehhez képest, hogy a lakótelepi (Tarján, Felsőváros) területeket választók jóval kisebb arányban (5%, illetve 3%) voltak. Magasan kiemelkedett viszont Újszeged (23%), ami családi házas övezet. Jelentős volt még a környező, a lakótelepinél magasabb presztízssű városrészek (Petőfitelep, Baktó, Fodorkert) említésének aránya

A válaszok indoklása mindkét minta esetben néhány témakör köré csoportosult. Legnagyobb arányban a csendes, nyugodt környezetet, a zöldövezeti jelleget, a családi házas, szép környéket részesítették előnyben. Emellett a korábbi, illetve jelenlegi lakóhely szerepelt nagyobb számban az előnyök között, jellemzően a nem felújított minta lakói között. Kisebb számban az elérhetőséget és a család közelségét említették egy-egy környék előnyeként.

Annak érdekében, hogy teljesebb képet kapjunk a mintaterület lakóinak mentális térképéről, megkérdeztük, melyek azok a városrészek, amelyekbe nem költöznének.

Ennek segítségével jobban megállapítható, melyek azok a városrészek, amelyek szerepelnek ugyan a lakók mentális térképein, de nem kedvelik azokat, és melyek a fehér foltok, amik kiesnek pozitív és negatív preferenciák alól egyaránt.

A kapott válaszok többsége szintén viszonylag kis számú, hét válaszlehetőség köré csoportosíthatók, bár a szórás itt nagyobb volt, mint a kedvelt városrészeknél. Területileg komplementerei a preferált városrészeknek, összesítve lefedik Szeged egészét. A kategóriák, ahogy az előnyben részesített városrészeknél, itt is megegyeznek a két minta között, azonban a sorrend itt is eltér.

A válaszadók összességében leginkább a belvárosba nem költöznének, ez mindkét mintában sok választ kapott. Elutasítják továbbá Alsóvárost és Móravárost is, utóbbit különösképpen a felújított minta lakói. Nem költöznének más lakótelepi területekre (Rókus, Makkosháza), illetve kisebb számban saját környéküket (Tarján) sem kedvelik.

Földrajzilag jellemző, hogy a mintaterülettől távol eső városrészeket nem kedvelik. Ennek egyik oka vélhetően a távolság, a lakók előnyben részesítik a már ismert, vagy jelenlegi lakhelyükhöz közeli helyeket, a távolabbi nem ismert városrészek idegennek, ismeretlennek hatnak számukra. Másik okként pedig az említett városrészek konkrét környékei, utcái említhetők meg. Erre a leggyakrabban előforduló példa a Cserepes sor és környéke volt.

Az említett városrészek iránti ellenszenvet jellemzően néhány tényező határozta meg. A belváros negatív megítélésében leginkább a zajnak és a nagy forgalomnak volt szerepe. Alsó- és Móravárosban az ott élő roma lakosságot említették meg fő problémaként. Más városrészekben a forgalmas utak mellett fellépő zaj, vagy a belvárostól való nagy távolság, illetve az intézményi ellátottság hiánya szerepelt. Kevésbé konkrét válaszok között jellemző volt a „rossz környék”, „nem szimpatikus”, „nem kedveli”.

A kapott adatok arra engednek következtetni, hogy bár alacsony a konkrét költözési szándékkal rendelkező lakók aránya, megállapítható, egy a panelprogramban való részvétellel összefüggésben álló különbség a lakók mobilitási szokásaiban. Egyértelmű különbségek tapasztalhatók abban, hogy *hol* és *milyen* típusú lakást választanának a mintaterület lakói.

A nem felújított épületekben élőknel az tapasztalható, hogy kevésbé mobilak, nem költöznének más városrészekbe, és továbbra is inkább valamilyen lakótelepi lakástípust preferálnak. Ezzel szemben a felújított épületek lakóinak (bár a költözést tervezők

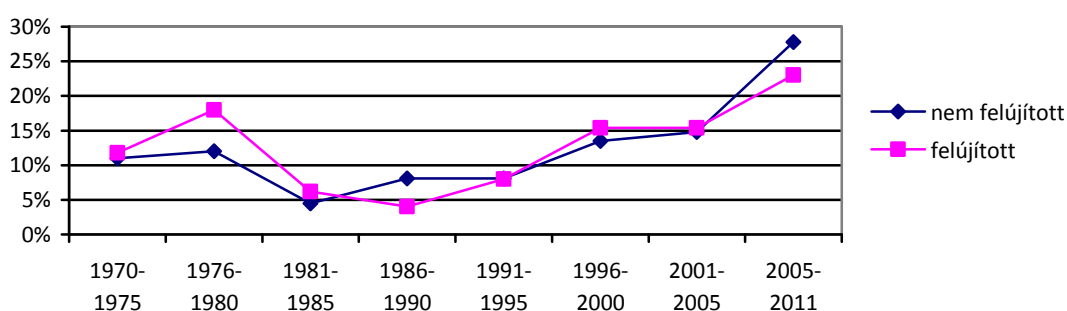
aránya itt is alacsony) szándékában áll más, magasabb presztízsű, jellemzően családi házas, kertvárosi életformára cserélni jelenlegi lakáshelyzetüket.

A panelprogramban részt vett lakók mobilitása vizsgálható másik nézőpontból is. Hipotézisünk alapján a panelprogram következtében az ott felértékelődő lakásuk segítségével magasabb presztízsű, általuk jobban preferált lakásba költözhetnek, másrészt maga a lakótelep is vonzóbbá válik a felújított épületek miatt. Ez utóbbi vizsgálható a beköltözők számával és annak dinamikájával.

A mintaterület lakóitól megkérdeztük, mióta laknak az adott lakásukban (25. ábra). A skála kezdete 1970, ekkor adták át a lakótelep első házait, ezt követően láthatók a beköltözések 5 éves bontásban. Látható, hogy a beköltözések aránya egyrészt a lakótelep építésének idején (1970-es évek) volt magas, majd az 1980-as évek alacsony értékei után az 1990-es évek óta növekszik, különösen az elmúlt hat év során nőtt a mobilitás. Átlagosan 1994 óta élnek a mintaterület lakói lakásaikban. Egedy (2001) szerint az 1990-es évek végétől gyorsult fel a beköltözők aránya a lakótelepekre, ez a jelenlegi mintából is igazolódni látszik, a folyamat dinamikája pedig egyre gyorsul.

A jelenleg a mintaterületen élők körülbelül negyede 2005 után költözött be. Ebben természetesen szerepe lehet a régebb óta ott élők kiköltözésének is, mivel csak a jelenleg ott lakókról állnak rendelkezésre adatok. Az ott élők korábbi válaszai (nem költözne el, elégedett a lakásával, környezetével) alapján azonban feltételezhető, hogy a magas beköltözések oka inkább a lakótelepek vonzó hatása, semmint a korábban elköltözők nagy száma.

25. ábra. Beköltöző lakók száma időbeli bontásban. (n=418, %-ban)



Forrás: saját szerk.

A felújított és nem felújított minta mobilitása lényegében hasonló, tendenciáiban és dinamikájában megegyezik. A panelprogram miatt megnövekvő presztízs a

lakótelepeken ez alapján nem nyert megerősítést. A minta épületeit 2005-2006 folyamán újították fel, tehát bármilyen ebből eredő hatás az utolsó ciklusban kell, hogy megjelenjen. A 2005 utáni időtartamban azonban, bár a felújított épületekbe beköltözők aránya is nőtt, a nem felújított minta ezt némileg felül is múlta.

Árnyalja azonban ezt a képet a panelprogram kezdete (2005) utáni beköltözők demográfiai és társadalmi helyzete. A 2005 utáni beköltözők átlagéletkora 44 év, ami lényegesen alacsonyabb, mint a felújított minta egésze (53 év). Fontos azonban megjegyezni, hogy a nem felújított mintában a beköltözők átlagéletkora még ennél is kevesebb (42 év). E szerint a panelprogram nem differenciál a beköltözők tekintetében. Korábbi vizsgálatok (Egedy, 2001) alapján a lakótelepek felülreprezentáltak a fiatalok tekintetében, aminek fő oka a lakások olcsósága. Ez a tendencia esetünkben is beigazolódni látszik. A másik indikátor a felsőfokú végzettségűek aránya, ami szintén magasabb az újonnan költözők esetében (26%), mint a minta egészében (22%), bár csak kisebb mértékben.

4.2.1 A szegedi lakótelepek ingatlanpiaci vizsgálata

A lakóhelyi mobilitás vizsgálatának másik lehetséges eszköze az ingatlanpiac elemzése. Ez betekintést nyújt a lakótelepeken tapasztalható területi különbségekbe, valamint meghatározhatók a felújított és nem felújított épületek közötti különbségek. Ehhez internetes adatbázisok (ingatlan.com, ingatlannet.hu) hirdetéseit, valamint korábbi, 2009-ben végzett vizsgálatom eredményeit használtam fel. Az eltelt idő függvényében pedig további következtetéseket lehet levonni.

A fő kérdés az volt, hogy tapasztalható-e a panelprogramos házak között különbség a mobilitásban, valamint az árakban, illetve ezek összefüggenek-e. A mintába minden szegedi lakótelep bekerült, mivel csak így volt lehetőség kellő elemszámú minta létrehozására.

Az internetes forrást az adatok egyszerű megszerezhetősége és részletessége miatt választottam. Napjainkban az ingatlanok túlnyomó többségét ingatlanirodákön keresztül értékesítik, akik előszeretettel használják az internetes hirdetési felületeket. Korábban jelentős problémát okozott a lakások beazonosítása, aszerint, hogy átestek-e a felújításon vagy sem. Mivel az elmúlt időszakban nem volt pályázati kiírás, így lényegesen letisztult a kép, a minta felvételének idején (2012. április 17.) csak felújított és nem felújított lakásokat lehetett találni, megszűnt a felújítás alatt lévő ingatlanok

köre. A hirdetésekben pedig szinte minden esetében jelezték, amennyiben felújított volt az ingatlan. Jellemzően a „nem panelprogramos” jelzőt is használták, így viszonylag könnyen azonosíthatóak voltak a lakások, mindazonáltal előfordulhatnak torzítások is a mintában.

A mintába azok kerültek bele, amelyek rendelkeztek valamilyen területiséget jellemző adattal (utca, kerület), így összesen 301 lakás adatai kerültek felvételre. Emellett a felújított lakásoknál csak azokat vettem számításba, amelyeknél homlokzat-felújítás és nyílászárócsere is történt, ezek ugyanis a városképileg és energetikailag legfontosabb felújítások. Előfordult azonban, hogy nem felújított épületekben önerőből kicserélték a nyílászárókat, ami vélhetően realizálódik az árban, ám mégsem számít panelprogramosnak, így ez némileg torzíthatja a mintát.

A vizsgált lakások közül 49% volt panelprogramban felújított, 43% nem és 8%, bár területileg meghatározható, panelprogram szempontjából azonban nem. Ez ellentétben áll azzal, hogy a felújított és nem felújított lakások aránya Szegeden 66% és 33%, vagyis, a nem felújított lakások nagyobb arányban vannak jelen az ingatlanpiacon, ami felveti a nagyobb mobilitás lehetőségét.

A lakások átlagára 7.300.000 forint volt, a négyzetméterenkénti átlagár pedig 129.225 Ft. Ez a korábbi 2009-es vizsgálatnál lényegesen alacsonyabb, az akkori érték ugyanis 144.138 Ft volt. Ez a csökkenés az általános ingatlanpiaci recessziónak tudható be, ami egyformán jelentkezik minden lakástípusnál. A felújított minta m^2 -kénti átlagára 130.627 Ft, míg a nem felújítotté 127.557 Ft. Ez igen csekély, mindössze 2,4%-os különbség, szemben a 3 évvel ezelőtti 6,2%-os különbséggel a felújított lakások javára.

Területi bontásban nézve a lakótelepeket megállapítható, hogy igen csekély a m^2 árak szórása, 124.084 és 132.154 Ft között található az átlagárak. Két lakótelep van, amely felülmúlja az átlagot (Makkosháza és Újrókus) kettő, amely az átlag alatt marad (Tarján, Északi város), egy pedig átlag körüli értékkel bír (Felsőváros). Az Odessza lakótelepen mindössze 5 eladó lakás volt, így az nem képezi részét a számításoknak (az ottani átlag egyébként 146.859 Ft).

Lényeges kérdés, hogy a felújított lakások értéknövekedései realizálódnak-e az ingatlanpiacon is? Azonban, ahogy a teljes minta is igen kismértékű különbséget mutat, úgy területenként összevetve sem tapasztalunk egyértelmű különbségeket. Egyedül egy lakótelep (Északi város) esetében van jelentős különbség (15%), az összes többi

lakótelepnél csak kismértékű eltérés mutatható ki. Egy lakótelep (Újrókus) esetében pedig a nem felújított lakások árai magasabbak.

A mobilitást vizsgálva azonban nem csak az ingatlanok árai, sokkal inkább a költözések száma, vagyis a lakások forgási aránya fontos mutató (Tóth - Keserű, 2001). Ennek segítségével területi bontásban vizsgálhatók a lakótelepek, viszont csak relatív, egymáshoz viszonyított helyzetük, ugyanis nem lehet minden eladó lakást számításba venni.

A számításhoz felhasználható volt minden olyan lakás, amely területileg beazonosítható volt. Ezeket lakótelepenként besorolva elosztottam az adott lakótelep összes lakásával, majd 100-al szoroztam. Ez gyakorlatilag egy %-os érték, ami azt mutatja, mennyi eladó lakás van forgalomban lakótelepenként. Levontam viszont azokat a lakásokat, amelyek téglalapításúak, mivel azok némileg magasabb értéket képviselnek, így torzíthatják a számítást. Ez két lakótelep Odessza (kb. 50%) és Tarján (kb. 25%) esetén volt számottevő. Az egyes lakótelepeken természetesen mikroszinten (utca, háztömb) is jelentős különbségek lehetnek, makroszinten azonban jó támpontot adnak az értékek (Tóth - Keserű, 2001).

A kapott értékek között jelentős területi különbségek vannak, ami nagyrészt összefügg a lakások m^2 -kénti árával is. A legalacsonyabb érték Odesszán található (0,44), ez nagyságrendekkel eltér a többi lakóteleptől. Hasonló értéket kaptam a 2009-ben végzett vizsgálat során is. Erről a lakótelepről tehát megállapítható, hogy a lakások forgalma roppant kicsi, a lakások ára viszont jelentősen felülmúlja az összes többi lakótelepét. Ez tehát nemcsak térben, hanem az ingatlanpiacon elfoglalt helye alapján is lényegesen eltér a többi szegedi lakóteleptől.

Újrókus lakótelepen a lakások forgási aránya az egyik legmagasabb (1,39), valamint a lakások árai is magasabbak a lakótelepi átlagnál. A lakások közül viszont jóval több a nem felújított (66%), mint a felújított (24%). Az árak tekintetében pedig, mint említettem magasabb a nem felújított, mint a felújított lakások értéke. Ennek oka valószínűleg, hogy ez a legkésőbb épült lakótelep, nagy része magastetős, kevésbé elavult, ezek pedig keresettnek számítanak az ingatlanpiacon.

Makkosháza szintén a keresett lakótelepek közé tartozik, szintén az átlagnál magasabb ingatlanárakkal. Ez a három lakótelep tekinthető a magasabb presztízsű lakótelepeknek. Makkosháza és Újrókus esetén a magas árak és a nagy forgalom miatt,

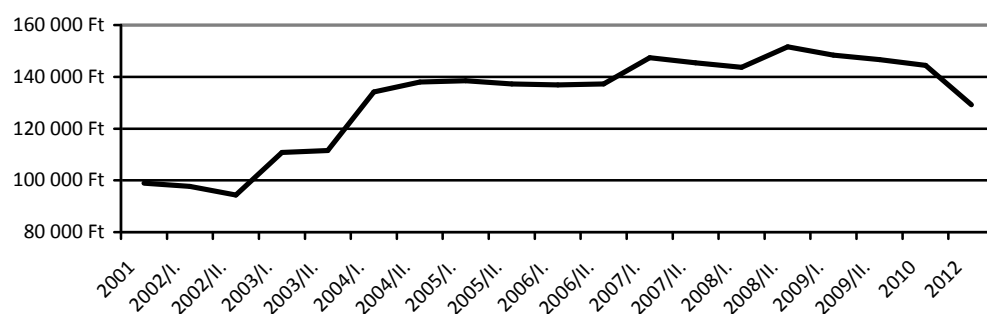
Odessa pedig a magas árak és roppant alacsony forgási arány miatt tekinthető egyfajta „elit” lakótelepnek.

A másik három lakótelep szintén egy kategóriát alkot, az átlagnál alacsonyabb ingatlanárakkal rendelkezik, és egy kivételével a forgási arányuk is átlag alatti. A kivétel Tarján, ahol alacsony ingatlanárakhoz párosul a legmagasabb forgási arány (1,42). Ennek oka vélhetően a panelprogramban való magas részvétel, és ezen lakások magas részvétele a piacon (a lakótelep eladó lakásainak 60%-a felújított). Itt tehát inkább az alacsonyabb ár jelent vonzerőt.

Felsőváros mind a forgalom intenzitása, mind az ingatlanárak tekintetében az átlaghoz közeli értékekkel rendelkezik. Északi város rendelkezik viszont messze a legalacsonyabb forgási aránnyal és négyzetméterárakkal. Ez tehát a legkevésbé kedvelt lakótelepnek tekinthető, ahol még az olcsó árak sem jelentenek kellő vonzerőt.

A kapott eredményeket alátámasztja egy másik ingatlanhirdetési weboldal (ingatlanet.hu) adatai is. A hirdetési portálon több évre visszamenőleg elérhetőek a lakások négyzetméterárai lakástípusok szerinti bontásban (27. ábra).

27. ábra. A szegedi panellakások négyzetméterárai.



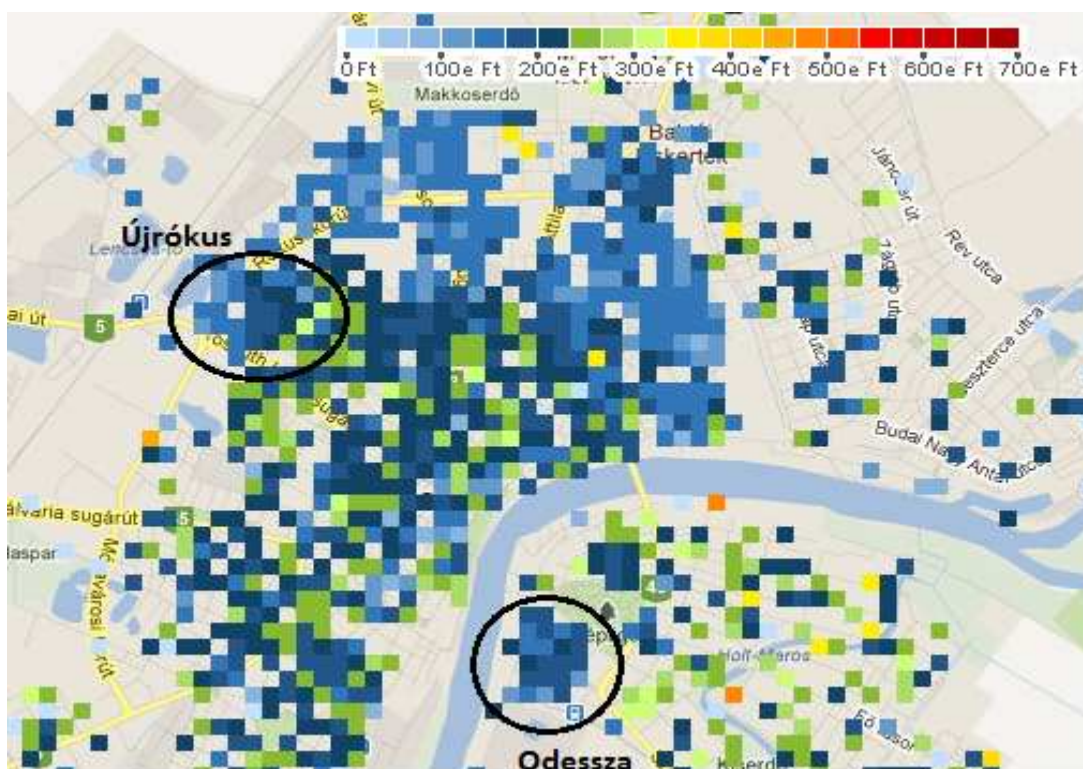
Forrás: www.ingatlanet.hu

Az adatokból látható, hogy az elmúlt években a szegedi panellakások áraiban lassú csökkenés figyelhető meg (ez egyébként országosan jellemző tendencia is). Az összes lakás tekintetében viszont növekedés tapasztalható, valamint a lakásállomány is folyamatosan növekszik. Ezzel összefüggésben megállapítható, hogy a panellakások ingatlanpiacon elfoglalt helye rosszabb lett. Az adatok ugyan nem különböztetik meg a felújított és nem felújított épületeket ám saját és az internetes adatok alapján igazolható, hogy a panelprogram nem gyakorolt számottevő differenciáló hatást az ingatlanpiacra.

Az ingatlanet.hu ingatlanhirdetési oldalon térképes formában is elérhetőek az ingatlanok négyzetméterenkénti árai. Ezen jól elkülöníthetően látszik a város külső

övezetében fekvő lakótelepgyűrű és annak a város többi részénél alacsonyabb árai. A lakótelepeken nincs számottevő különbség az árak tekintetében, egyedül Újrókus egyes részei, valamint Odessza rendelkezik valamivel magasabb értékekkel (28. ábra). Újrókuson a legalacsonyabb a felújított lakások aránya. Odesszán pedig a téglalakások aránya is jelentős, amelyek magasabb árkategóriát képviselnek.

28. ábra. Szeged ingatlanjainak négyzetméterárai.



Forrás: www.ingatlanet.hu

Az ingatlanpiaci elemzés összegzéseként megállapítható, hogy bár van kapcsolat a panelprogramban való részvétel és az ingatlanárak között, ez viszonylag csekély. A mobilitást jellemző forgási arány pedig nem állítható párhuzamba a panelprogramban való részvétellel. Az ingatlanpiacon arányaiban több nem felújított lakás található, mint felújított. Az viszont egyelőre nem állapítható meg, hogy ez a keresleti vagy a kínálati oldalnak tudható-e be, azaz, hogy keresettebbek a nem felújított és olcsóbb lakások, vagy tulajdonosaik igyekeznek mielőbb túladni ezeken a lakásokon.

Összességében az állapítható meg, hogy a panelprogramnak nincs számottevő differenciáló hatása sem a lakókra, sem a lakáspiacra. A program nem gerjesztett jelentős társadalmi mozgást, dzsentifikációt. Nincs egyértelmű kettészakadás a felújított és nem felújított épületekben lévő lakások között. A fő meghatározó tényező

továbbra is inkább a térbeli elhelyezkedés, amit már korábbi kutatások is igazoltak (Csizmady, 2003; Tóth - Keserű, 2001).

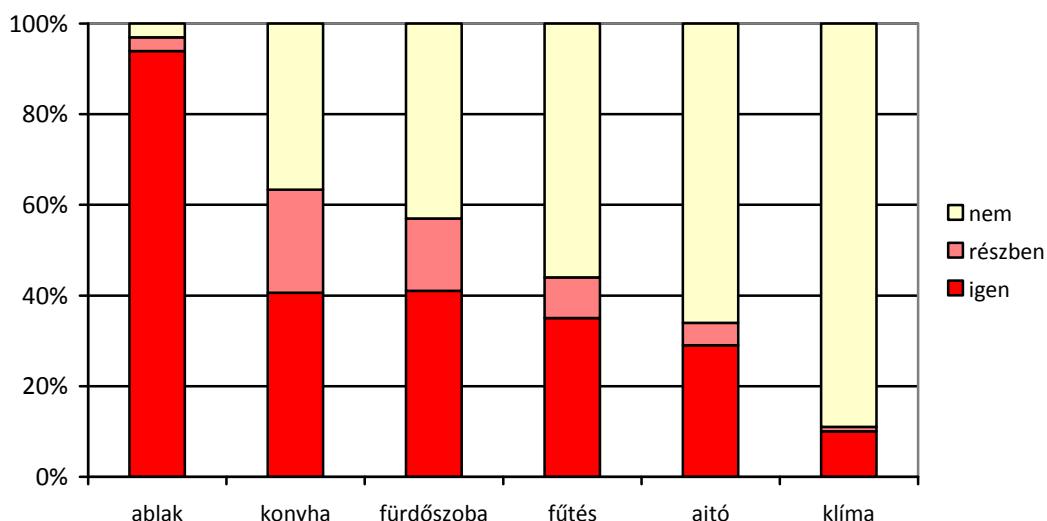
4.3 A lakók által végzett belső felújítások

Következő hipotézisünk abból a feltevésből indult ki, hogy a panelprogramban résztvevő lakók, lakóközösségek tagjai igyekeznek lakásukat belülről is felújítani, csinosítani. Feltételezésünk szerint a panelprogramban résztvevő lakók tőkeerősebbek, képesek finanszírozni a program költségeit, s anyagi lehetőségeik adottak lakásuk belső felújításához is.

Ehhez kapcsolódóan a felmérés során megkérdeztük, hogy mikor és milyen felújítások történtek a lakásokban, illetve ki finanszírozta őket. A felújításokat kategorizáltuk, így hét kategóriát hoztunk létre, ezek az alábbiak: klímaberendezés beépítése, új bejárati ajtó, új ablakok, konyafelújítás, fürdőszoba-felújítás és fűtőkorszerűsítés. Továbbá egy egyéb kategóriát is nyitva hagytunk a válaszadók előtt.

A felújítások megítélésének árnyaltabbá tételéhez az igen és nem válaszok mellett használtunk egy „részben” lehetőséget is, ami sok esetben hasznosnak bizonyult. A felújított és nem felújított minta között lényeges eltéréseket tapasztaltunk (29-31. ábra).

29. ábra. A felújított házak lakáson belüli felújításai.(n=195, %-ban)



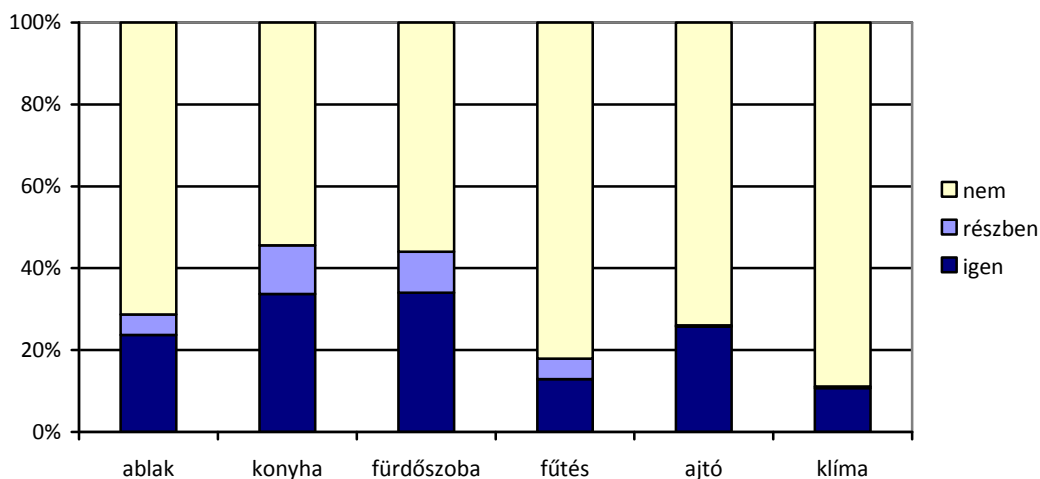
Forrás: saját szerk.

A legszembevetőbb különbség, hogy a felújított épületek lakásaiban lényegesen gyakoribb volt a felújítás, mint a nem felújítottaknál. Az ablakfelújítás kimagasló értéke a felújított mintában a panelprogramban való részvételből adódik, mivel a felújított

épületek mindegyike pályázott nyílászárócsere a program keretében. Emellett részben az ott élők is finanszírozták ezt, így számításba vehető a felújítások körébe.

Jelentős különbség figyelhető meg a konyha és fürdőszoba-felújítások mértékében is. Ezek egyértelműen a lakók saját finanszírozású felújításai, a két minta közötti különbség pedig jelentős. A fűtőkorszerűsítés értéke a felújított épületek esetében több mint duplája a nem felújítottak, ebben a nagy különbségben szintén szerepe van a panelprogramnak. Néhány épület pályázott fűtőkorszerűsítésre, ami a radiátorok egyedi szabályozhatóságára vonatkozott. Ezek mellett azonban a lakók is jelentős számban újították fel a fűtésrendszerüket, jellemzően a radiátorok cseréjével.

31. ábra. A nem felújított épületek lakáson belüli felújításai. (n=224, %-ban)



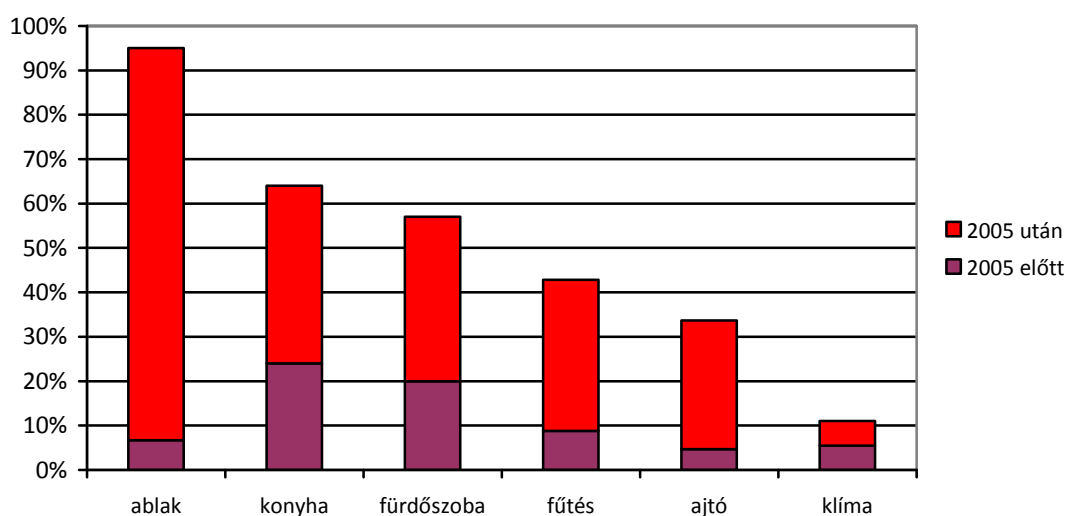
A bejárati ajtó cseréjében is tapasztalható némi különbség a felújított épületek javára, bár a különbség kisebb. A klímabeépítés értékei gyakorlatilag megegyeznek mindkét minta esetében. Ez viszonylag alacsony értéknek számít, mivel a nem lakótelepi lakások esetében Szeged egészét tekintve átlagosan 28% volt az érték.

Az adatokból megállapítható, hogy jelentős különbség van a felújított és nem felújított lakások között a felújítás mértékében. Ám, hogy ez a program hatásának köszönhető-e az időbeli dimenziót is meg kell vizsgálnunk. Ehhez csak a 2000 után történt felújításokat vettük számba, melyekről feltételezhető volt, hogy valamilyen szinten kötődnek a panelprogram megújító hatásához.. Ezt pedig két részre egy 2005 előttire és egy 2005 utánira bontottuk, vagyis egy program előttire és utánira (32. ábra).

Egyértelműen megállapítható, hogy a felújítások túlnyomó része a 2005 utáni időszakban történt. A részben a panelprogramból finanszírozott felújítások nélkül is érzékelhető a panelprogram kezdete utáni felújítások döntő súlya.

A finanszírozás tekintetben igen egységes volt a minta, szinte a teljes egészét a jelenlegi tulajdonosok finanszírozták, saját erőből. Néhány esetben volt, hogy az előző tulajdonos, vagy rokon segített a felújításokban, de ezek száma csekély volt.

32. ábra. A felújított minta belső felújításainak időbeli megoszlása. (n=195, %-ban)



Forrás: saját szerk.

Az „egyéb felújítások” tekintetében a tulajdonosok válaszaira hagyatkoztunk, hogy mi az, amit még jelentősebb felújításnak gondolnak. Emiatt előfordulhatott olyan, hogy az egyik válaszadó megemlítette azt is felújításként, amit a másik nem gondolt fontosnak. Így ez a kategória inkább csak tájékoztat arról, milyen egyéb felújítások jellemzőek a mintában.

A két minta között nagyjából hasonló arányban válaszoltak valamit az „egyéb” kategóriába, a nem felújítottnál 29%, a felújítottnál 30%-ban. A válaszok mindkét helyen hasonlóak voltak, a legtöbben a parkettázást, illetve járólapcserét és festést vagy tapétázást említettek. Kisebb számban előfordult még a villanyvezetékek cseréje, erkély beüvegezése, redőnyök cseréje. Ezek hasonló megoszlást mutattak mindkét minta esetében, és alapvetően kisebb horderejű felújítások voltak. Luxusfelújítások ritkán fordultak elő, mindössze néhány esetben, például egy tulajdonos teljesen átalakította a belső válaszfalakat, elektromos kandallót épített be, légkondicionáló, elektromos

redőnyök stb. Ez azonban nagyon ritka volt. Összességében az átlagos, nem kihívó, de rendezett lakások voltak többségben.

A belső felújításokkal kapcsolatban összességében megállapítható, hogy van összefüggés a panelprogramban való részvétel és a lakásokon belül elvégzett felújítások között. Ez pedig egyértelműen a programban részt vett épületek javára dől el.

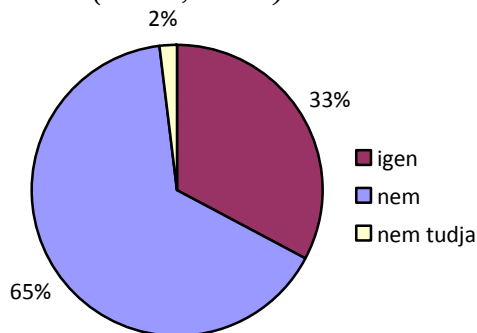
4.4 A társadalmi kirekesztés kérdése

A kutatás során választ kívántunk kapni arra a kérdésre is, hogy jelentkezik-e a program során a társadalmi kirekesztés valamilyen formája. Úgy gondoltuk, a program pozitív hatásai ellenére felmerülhetnek negatív hatások azok között, akik nem vettek részt benne. Ennek oka az ott élők rosszabb társadalmi helyzete lehet, ami miatt nem tudják vállalni a program költségeit. A lakáspiacon viszont egyre rosszabb helyzetbe kerülnek, mivel Szegeden a lakások zöme már átesett a felújításon. Az eddigi egységes lakótelepi ingatlanhelyzet megbomlik, létrejön egy valamivel magasabb helyzetű felújított és az eredetihez képest rosszabb helyzetben lévő nem felújított réteg. A rehabilitációs folyamatok ilyen hatása jellemző a városi társadalmakra (Győri, 1996).

Ennek eredményeképp létrejöhet egy zárvány a lakótelepeken, ahol az alacsonyabb társadalmi helyzet mellé rosszabbodó lakáspiaci helyzet társul. Az ott élők helyzete így még tovább romolhat, megjelenhet a szegregálódás (Csizmady, 2008).

Ahhoz, hogy ezt a problémakört megvizsgáljuk, elsőként megkérdeztük a nem felújított épületekben lakókat arról, hogy tervezik-e a közeljövőben a felújítást (33. ábra). Így közelebb kerülünk ahhoz, hogy meghatározzuk, kik azok akik valamilyen oknál fogva nem tudnak a programban részt venni.

33. ábra. A panelprogramban való részvétel terve a nem felújított épületek háztartásai körében.
(n=224, %-ban)

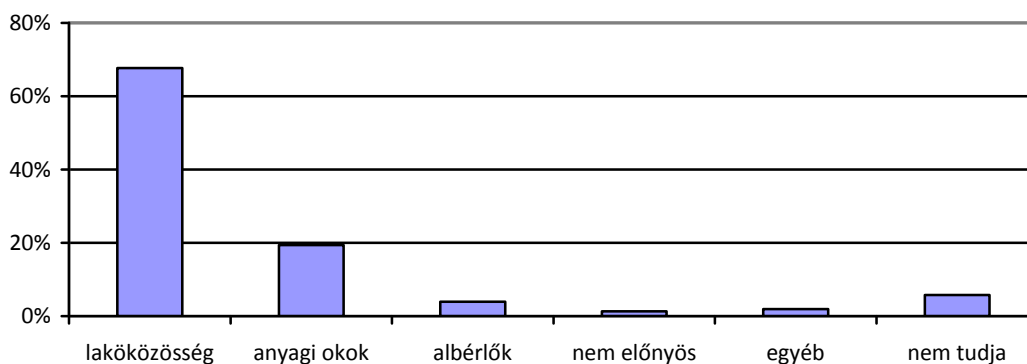


Forrás: saját szerk.

Megállapítható, hogy a lakóknak mindössze harmada az, aki tervez felújítást a közeljövőben. A minta nagy része továbbra sem tervezi a részvételt. A részvétel esetén is legalább 2-3 év az, amíg az első lépésektől eljut egy ház a felújításig. Azoknál tehát, akiknél jelenleg fel sem merül a felújítás lehetősége, nem várható, hogy az elkövetkező időszakban változás következzen be az ingatlanpiaci helyzet tekintetében. A minta ezen része megfeleltethető tehát a hipotézisben vázolt lakótelepi „zárványnak”.

A felújítást nem tervezőket megkérdeztük, mi volt az akadálya annak, hogy eddig nem vettek részt a programban (34. ábra). Itt előre megadott válaszlehetőségeket határoztunk meg, úgy, mint: a *lakóközösség ellenállása*, *anyagi okok*, *albérlők* lakják, vagy *nem tartja előnyösnek* a programot.

34. ábra. A panelprogramban részt nem vevők indokai. (n=155, %-ban)

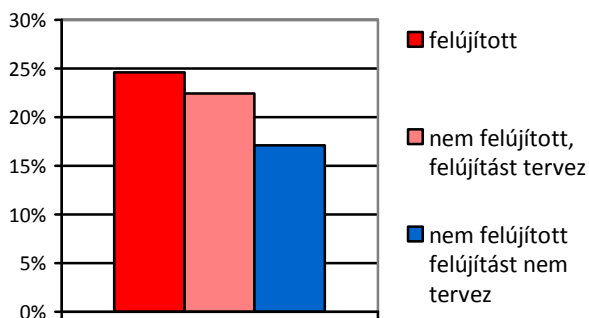


Forrás: saját szerk.

Az eredményekből látható, hogy az okok közül kimagaslik a lakóközösség, mint gátló tényező. A programban való részvételhez a lakók 90%-nak egységes döntése szükséges, ami főleg a sok lakásos házakban igen nehéz. A másik jelentősebb ok az anyagi lehetőségek hiánya, értelemszerűen a program magas költségei miatt. A többi válaszlehetőség csak kevés számú választ kapott.

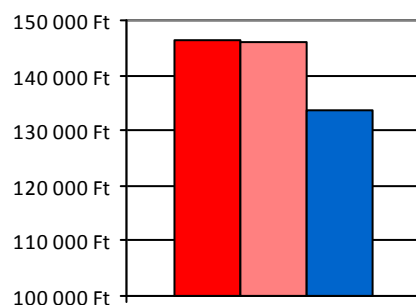
A válaszok alapján megállapítható, hogy valóban van a nem felújított épületek lakói között egy réteg, amely anyagi okok miatt nem képes befektetni a felújításba. Ahhoz, hogy ezt bebizonyítsuk a mintát megvizsgáltuk alapvető társadalmi és szociális mutatók mentén. Három csoportot határoztunk meg, egy a felújított minta, egy-egy pedig a nem felújított minta felújítást tervező, illetve nem tervező része (35-36. ábra).

35. ábra. A felsőfokú végzettségűek aránya a mintaterületen. (n=741, %-ban)



Forrás: saját szerk.

36. ábra. A mintaterület jövedelem szerinti megoszlása jövedelem szerint (n=294, Ft-ban)



Forrás: saját szerk.

Jól elkülöníthető a minta két részre: az egyik a felújított, illetve felújítást tervező csoport. Ők magasabb arányban rendelkeznek felsőfokú végzettséggel, és jövedelmük jóval meghaladja a felújítást nem tervező háztartások jövedelemszintjét. Ezzel szemben a nem felújított épületek felújítást nem tervező lakói körében alacsonyabb a felsőfokú végzettségűek aránya, valamint a jövedelmük is érzékelhetően alacsonyabb.

A kérdéskörben kapott eredmények alapján igazolható a hipotézis. Megfigyelhető egy olyan társadalmi réteg, amely nem képes részt venni a programban és terveit között sem szerepel a felújítás. Ez a réteg az átlagosnál alacsonyabb társadalmi helyzetű, lehetőségei korlátozottabbak.

5. Összegzés

A szegedi lakótelepkutatások összességében pozitív képet adnak a vizsgált területről. Lezajlott egy jelentős, eddig soha nem tapasztalt mértékű átalakulás a lakótelepek világában. A Dési (1996) alapján 30 évre becsült felújítási ciklusba tartozó házak legnagyobb részét felújították, energetikai szempontból korszerűsítették. A kimaradt épületek vélhetően a későbbiekben át fognak esni hasonló felújításokon. Szeged országosan is kiemelkedő arányban vett részt a panelprogramban, amiben a helyi önkormányzat hathatós segítsége is szerepet játszott.

A panelprogram következtében csökkentek az ott élők költségei, korszerűbbek lettek az elavult fűtésrendszerek, a lakótelepek külső megjelenése is sokat javult (2. kép), aminek következtében az ott élők elégedettsége jelentősen megnőtt, mind a lakással, mind a lakókörnyezettel kapcsolatban. A külső felújításokat az ott élők

kiegészítették saját belső felújításaikkal (pl. konyha-, fürdőszoba-felújítás), tovább növelve komfortérzetüket a megújult lakásokban. Ez utóbbinak jelentős társadalmi üzenete is van, mely szerint a rehabilitációs folyamatok mindenképp pozitív hatást gyakorolnak az ott élőkre is. Ebben valószínűleg szerepe van a panelprogram alulról szerveződő jellegének is.

További pozitívum, hogy a lakótelepek társadalma továbbra is heterogén maradt, nem következett be az ún. „filtering down” effektus (Egedy, 2003, 2005b), a felújítások nyomán egy élhetőbb városrészt kaptak az ott élők, és ez a folyamat a helyi lakosság megtartásával ment végbe. Mindenképp pozitívum tehát, hogy azok élvezhetik a felújítások eredményeit, akik már korábban is ott éltek. A lakótelepi társadalom széteséséről tehát nincs szó.

2. kép. Megszépült homlokzatok Szegeden a Csillag téren és a Szamos utcában.



Forrás: saját felv.

A pozitívumok mellett a felújítások révén azonban számos közvetlen és közvetett negatív hatás lépett fel. A legnyilvánvalóbb a felújítási költségek miatt felvett hitelek, és azok törlesztése. Ez gyakran komoly terheket ró a lakókra a közösköltségek megnövekedésével. Ezt tovább rontja az ingatlanpiaci válság, aminek következtében nemhogy nem nőtt, de sok esetben még csökkent is a lakások ára, így a befektetett összegeket nem tudták a tulajdonosok realizálni az ingatlanpiacon.

Ezzel összefüggésben állhat, hogy a lakók mobilitása nem változott meg a felújítások következtében, nagyon keveseknek áll szándékában elköltözni (13-14%), ami hazai viszonylatban is igen alacsony (Kovács - Herfert, 2012). Ebben szerepe lehet viszont az elégedettség növekedésének. A felújított épületekben lakók jelentős része nem akar elköltözni, mivel teljesen elégedett jelenlegi lakókörnyezetével. Elképzelhető, hogy ez a réteg később nagyon arányban lesz majd jelen a lakótelepeken (Egedy, 2007).

A felújítások közvetett hatásaként azonban kialakulóban van egy társadalmi réteg a lakótelepeken, akik, mivel rosszabb anyagi helyzetük miatt nem engedhették meg a felújításokat, kimaradtak a panelfelújítási hullámból. Az ő helyzetük a felújított lakások túlsúlyba kerülésével romlott, így ők a felújítási folyamatok veszteseinek tekinthetők. Helyzetükre azonban nincs rövid távú gyógymód: mivel iskolázottságuk és jövedelemszintjük alacsonyabb, s mert lakásuk értéke csökkent (a panelprogram és az ingatlanpiac rossz helyzete miatt), nem engedhetik meg maguknak azt, hogy jobb lakáshoz jussanak. Ez előrevetíthet egy esetleges lecsúszást, slumosodást. Ezen társadalmi csoport minél részletesebb feltárása, további kutatásokat igényel.

A rehabilitációs folyamatok kapcsán sokat emlegetett (Egedy, 2003; Musterd - Van Kempen, 2007; Dekker - Van Kempen, 2004), de még mindig fennálló probléma a felújítások kizárólagos műszaki mivolta. Ez a gyerekcipőben járó hazai lakótelep-felújításra hatványozottan igaz. Szegeden megvalósult ugyan egy rehabilitációs program Tarján városrészben, amelynek keretében az elavult közműhálózatot kicserélték, valamint az utcabútorokat, járdákat felújították, számos játszóteret alakítottak ki, amely bár előrelépés, mégis továbbra is műszaki típusú felújítás. Arról nem is beszélve, hogy sok településen még eddig sem tudnak eljutni, akár anyagi, akár más problémák miatt.

Fontos lenne azonban a lakótelepek társadalmát integrálni, fejleszteni. Közösségi hálózatokat, civil szervezeteket létrehozni, amelyek alulról szerveződve tudnák megoldani a lakótelepek problémáit. Csizmady (2003) szerint a lakótelepek rehabilitációit az ott élők különböző mértékű bevonásával kell véghezvinni, amelyhez a lakótelepek státusza nyújt támpontot. Ezáltal juthatunk el egy a városszerkezetbe jobban integrálódó, közösségileg aktív lakónegyedhez (Csizmady, 2005). A közeli jövőben tehát a műszaki felújítások végeztével ezek adhatják a lakótelepek fejlesztési elképzeléseinek fő támpontjait.

Felhasznált irodalom:

- ANDREWS, K. D. - SENDI, R. (2001): Large housing estates in Slovenia: a framework for renewal. *European Journal of Housing Policy*, 1. 2. pp. 233-255.
- BALOGH P. (2006): A térbeli elkülönülés és a társadalmi rétegződés vizsgálata Szegeden. In Rácz A. (szerk): *Város és vidéke - településszociológiai tanulmányok*. Belvedere, Szeged, pp. 154-199.
- BLAZOVICH L. (2007): Szeged rövid története. Csongrád Megyei Levéltár, Szeged, 317 p.
- DÉSI A. (1996): Az iparosított, elsősorban panelos technológiával épített lakóépületek energiatakarékos, értéknövelő felújítása. In: Dési A. - Kissomlyó Zs. Gy. - Makra M. (szerk): *Panelépület-felújítási ABC. - Építési Piac különszáma*, Gyorsjelentés Kiadó Kft., Budapest, pp 5-10.
- CSANÁDI G. - LADÁNYI J. (1992): Budapest térbeni-társadalmi szerkezetének változásai. Budapest, Akadémiai Kiadó, 159 p.
- CSANÁDI G. - CSIZMADY A. - KÖSZEGHY L. - TOMAY K. (2008): A városrehabilitáció társadalmi hatásai Budapesten. In Csanádi G. - Csizmady A. (szerk): *Társadalom-Tér-Szerkezet szöveggyűjtemény*. ELTE TÁTK VRK, Budapest, pp. 205-229.
- CSIZMADY A. (2003): A lakótelep. Gondolat, Budapest, 317 p.
- CSIZMADY A. (2005): A paneles lakótelepek jövője. In Egedy T.(szerk): *Városrehabilitáció és társadalom tanulmánykötet*, MTA FKI, Budapest, pp. 243-268.
- CSIZMADY A.(2008): A lakóteleptől a lakóparkig, Libri, Budapest, 321 p.
- DEKKER, K. - VAN KEMPEN, R. (2004): Large housing estates in Europe: Current situation and developements. *Journal of Economic and Social Geography*, 95. 5. pp. 570-577.
- DOUGLAS M. (1997): The future of housing estates in the post-socialist cities: the case of Budapest. *Földrajzi Értesítő*, 46. 1-2. pp. 69-86.
- EGEDY T. (2001): A lakótelepek társadalmi környezetének átalakulása a rendszerváltozás után. *Földrajzi Értesítő*, 50. 1-4. pp. 271-283.
- EGEDY T. (2003): A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban. *Földrajzi Értesítő* 52. 1-2. pp. 107-121.
- EGEDY T.(2005a): Kiskedvencből mostohagyerek? - A lakótelepek helyzete. *Beszélő*, 10. 3-4. pp. 77-88.
- EGEDY T. (2005b): A városrehabilitáció hatásai a lakásmobilitásra és a társadalmi mozgásfolyamatokra. In Egedy T. (szerk): *Városrehabilitáció és társadalom tanulmánykötet*, MTA FKI, Budapest, pp. 103-158.

- EGEDY T. (2007): Helyzetkép a magyar és német lakótelepekről – budapesti és lipcsei esettanulmányok. In Egedy T. - Kondor A. Cs. (szerk): *Városfejlesztés és városrehabilitáció*, Magyar Földrajzi Társaság, Budapest, pp. 29-38.
- GYÁRFÁS I. - LUX K. (1962): Északi-város rendezési terv. *Magyar Építőművészet*, 11. 1. pp. 25-34.
- GYÖRI P. (1996): Budapesti városrészek társadalma. In Györi P. (szerk): *A város, a város társadalma, életforma-csoportok*, Wesley János Lelkészképző Főiskola, Budapest, 374 p.
- KÄHRIK, A. - TAMMARU, T. (2010): Soviet prefabricated panel housing estates: areas of continued social mix or decline? The case of Tallin., *Housing Studies*, 25. 2. pp. 201-219.
- KOVÁCS Z. (1989): A lakásmobilitás társadalomföldrajzi vizsgálatának lehetőségei Budapest példáján. *Földrajzi Értesítő*, 38. 1-2. pp. 91-105.
- KOVÁCS, Z. (1992): A budapesti bérlakásszektor privatizációjának társadalmi- és városszerkezeti hatásai. *Tér és Társadalom*, 6. 3-4, pp. 55-73.
- KOVÁCS Z.- DOUGLAS, M. (1996): A városépítés időzített bombája - avagy a magyar lakótelepszindróma társadalomföldrajzi megközelítésben. *Földrajzi Értesítő*, 45. 1-2. pp. 101-117.
- KOVÁCS Z. - HERFERT, G. (2012): Development pathways of large housing estates in post-socialist cities: An international comparison, *Housing Studies*, 27. 3. pp. 324-342.
- KOVÁCS Z. - SZIRMAI V. (2006): Városrehabilitációs beavatkozások és a térbeli társadalmi kirekesztés: a társadalmilag fenntartható városfejlődés budapesti lehetőségei. *Tér és társadalom*, 20. 1. pp.1-19.
- MICHALKÓ G. - HEGEDŰS S. (2006): A magyarországi lakótelepek kiskereskedelmi profilja. *Tér és Társadalom*, 20. 1. pp. 125-135.
- MURIE, A. - TOSICS I. - AALBERS, M - SENDI, R. - ČERNIČ - MALI, B. (2005): Privatisation and after. In R. Van Kempen, K. Dekker, S. Hall, I. Tosics (Eds): *Restructuring large housing estates in Europe*. Policy Press, Bristol, pp. 85-103.
- MUSTERD, S. - VAN KEMPEN, R. (2007): Trapped or on the springboard? Housing careers in large housing estates in European cities. *Journal of Urban Affairs*, 29. 3. pp. 311-329.
- N. KOVÁCS T. (2008): Lakótelepek. A modernitás laboratóriumai. Kijárat, Budapest, 172 p.
- ORBÁN K. (2011): Kísérlet a magyarországi lakótelep újradefiniálására. *Területfejlesztés és Innováció*, 5. 3. pp. 2-11.
- PREISCH G. (1980): A lakótelepek esztétikai problémái és a kibontakozás lehetséges útja. Savaria Nyári Egyetem, Szombathely, 121 p.
- SMITH, D. M. (1989): Urban inequality under socialism. Case studies from Eastern Europe and the Soviet Union. Cambridge University Press, Cambridge, 76 p.

- SZELÉNYI I. (1983): Urban inequalities under state socialism. Oxford University Press, Oxford, 158 p.
- SZELÉNYI I. - KONRÁD GY. (1969): Az új lakótelepek szociális problémái. Akadémiai Kiadó, Budapest, 212 p.
- SZIRMAI V. (1988): Csinált városok. Magvető kiadó, Budapest, 239 p.
- TOSICS I. - GERŐHÁZI É. - SZEMZŐ H. (2005): Large housing estates in Budapest and Nyíregyháza, Hungary: opinions of residents on recent developments. Utrecht: Faculty of Geosciences, Utrecht University, 72 p.
- TAKÁCS M. (1975): Szeged Tarján városrész beépítési terve. *Műszaki Tervezés*, 11. 6. pp. 14.
- TAKÁCS M. (1977): A tömeges lakásépítés környezetalkító hatása Szegeden (város és ember a paneláradatban). *Területrendezés*, 6. 2. pp. 83-85.
- TÓTH K. - KESERŐ I. (2001): A lakótelepi lakások árainak területi különbségei Szegeden. Földrajzi Konferencia, Szeged 10 p.
- VAN KEMPEN, E. - MUSTERD, S. (1991): High-rise housing reconsidered: some research and policy implications. *Housing Studies* 6. 2. pp. 83-95.

Egyéb források:

- KSH (2002): 2001. évi népszámlálás. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2007): Szeged népességének demográfiai és lakáshelyzete. Központ Statisztikai Hivatal Szegedi Igazgatósága, Szeged, 42 p.
- IKV Zrt. archív anyagai, melyek a pályázott lakásokat tartalmazták éves szintű bontásban. Rendelkezésre bocsátás ideje: 2009, ill. 2012.
- Szeged MJV Fejlesztési Irodájának panelprogramhoz kötődő anyagai a pályázati kiírással, valamint a program költségeivel kapcsolatban. Rendelkezésre bocsátás ideje: 2009.

Melléklet

Kérdőív a

„A KLÍMAVÁLTOZÁS HATÁSAI VÁROSI LAKÓNEGYEDEKBEN”

című kutatáshoz (felújított lakótelepi)

Kérdező:	Dátum:
Utca és házszám: Emelet: Területi kód:	
A kérdezőbiztos állapítja meg:	
1. Emeletek száma az épületben:..... (A földszint is számít, tehát egy földszintes ház = 1)	
2. Milyen az épület falazata? panel, nem felújított (3) panel, felújított (4)	

2.1 Mennyire elégedett Ön összességében a lakásával?

(1) nagyon elégedett (2) elégedett (3) részben (4) kevésbé elégedett (5) elégedetlen

2.2 Mennyire elégedett Ön általánosságban a lakónegyedével?

(1) nagyon elégedett (2) elégedett (3) részben (4) kevésbé elégedett (5) elégedetlen

2.3 Tervezi-e, hogy az elkövetkező 1 évben elköltözik?

(1) igen (2) nem

2.4. Milyen felújítás történt 2000 óta az Ön saját lakásában és ki finanszírozta azt?						
	Felújítás jellege	Felújítás ideje		Finanszírozás:		nem volt felújítás (3)
	teljes(1) részleges (2)	2000- 2005 (1)	2005- 2011 (2)	A jelenlegi tulajdonos által (1)	Egyéb, éspedig: (2)	
Klímaberendezés beépítése						
Új bejárati ajtó						
Konyhafelújítás						
Fürdőszoba-felújítás						
Új ablakok						
Fűtőkorszerűsítés						
egyéb:						

2.5. Mekkora a lakás fűtési költsége havonta?

fűtési költség: Forint/lakás (kb) nem tudja (99)

2.6. Milyen típusú lakás jönne szóba az Ön következő lakásaként? (több válasz is lehetséges!)

(1) panellakás (2) téglablokkos lakás (3) családi ház
(4) új építésű társasház (5) régi építésű társasház (6) még nem tudja

(7) egyéb:.....

2.7.Összességében elégedett-e a panelprogrammal?

(1) igen (2) nem

2.8. Milyen pozitív hatásai vannak a panelprogramnak? Említsen ezek közül néhányat!

(1) jobb hőszigetelés télen, ill. nyáron (2) alacsonyabb fűtési költség
(3) kevesebb zaj (4) magasabb ingatlanár, jobb eladhatóság
(5) egyéb:.....

2.9. Milyen negatív hatásai vannak a panelprogramnak? Említsen ezek közül néhányat!

.....

3. Ajánlaná-e Ön ezt a lakónegyedet egy jó barátjának, hogy költözzön ide?

Igen (1) Nem (2) Nem tudja (88) Nem válaszol (99)

→ 4. Miért?.....

Kérdőív a

„A KLÍMAVÁLTOZÁS HATÁSAI VÁROSI LAKÓNEGYEDEKBEN”

című kutatáshoz *(fel nem újított lakótelepi panelépületek)*

Kérdező:	Dátum:
.....	
Utca és házszám:	Emelet: Területi kód:
.....	
A kérdezőbiztos állapítja meg:	
1. Emeletek száma az épületben:..... (A földszint is számít, tehát egy földszintes ház = 1)	
2. Milyen az épület falazata?	panel, nem felújított (3) panel, felújított (4)

2.1 Mennyire elégedett Ön összességében a lakásával?

(1) nagyon elégedett (2) elégedett (3) részben (4) kevésbé elégedett (5) elégedetlen

2.2 Mennyire elégedett Ön általánosságban a lakónegyedével?

(1) nagyon elégedett (2) elégedett (3) részben (4) kevésbé elégedett (5) elégedetlen

2.3 Tervezi-e, hogy az elkövetkező 1 évben elköltözik?

(1) igen (2) nem

2.4. Milyen felújítás történt 2000 óta az Ön saját lakásában és ki finanszírozta azt?

	Felújítás jellege	Felújítás ideje		Finanszírozás:		nem volt felújítás (3)
	teljes(1) részleges (2)	2000- 2005 (1)	2005- 2011 (2)	A jelenlegi tulajdonos által (1)	Egyéb, éspedig: (2)	
Klímaberendezés beépítése						
Új bejárati ajtó						
Konyhafelújítás						
Fürdőszoba-felújítás						
Új ablakok						
Fűtőkorszerűsítés						
egyéb:						
.....						

2.5. Mekkora a lakás fűtési költsége havonta?

fűtésköltség: Forint/lakás (kb.) nem tudja (99)

2.6. Milyen típusú lakás jönne szóba az Ön következő lakásaként? (több válasz is lehetséges!)

(1) panellakás (2) téglablokkos lakás (3) családi ház

(4) új építésű társasház (5) régi építésű társasház (6) még nem tudja

(7) egyéb:.....

2.7. Tervezik-e a panelprogramot a közeljövőben?

(1) igen (tovább a 2.9. kérdésre) (2) nem

→ 2.8. Ha nem, mely okok miatt nem sikerült?

(1) lakóközösség ellenállása (2) anyagi nehézségek

(3) albérlők lakják (4) nem tartja előnyösnek

(5) egyéb:.....

→ 2.9. Ha igen, milyen hatásokat vár tőle? Említsen néhányat ezek közül!

3. Ajánlaná-e Ön ezt a lakónegyedeket egy jó barátjának, hogy költözzön ide?

Igen (1) Nem (2) Nem tudja (88) Nem válaszol (99)

→ 4. Miért?

Néhány kérdés, mely az Ön lakására, a háztartásra és a háztartásban élőkre vonatkozik.

23. Tartozik-e a lakáshoz közvetlenül kert? Igen (1) Nem (2)
 → 24. Ha igen, kb. mekkora az alapterülete? m²
25. Hány m² a lakás alapterülete? m²
26. Hány szoba található a lakásban? db
27. Tartozik-e a lakáshoz erkély, loggia? Igen (1) Nem (2)
28. Melyik évben költözött ebbe a lakásba? - évben
29. Tervezi-e, hogy a következő néhány évben elköltözik? Igen (1) Nem (2)
30. Ha tehetné, Szeged melyik részébe költözne?
- 31. Miért?
32. Szeged melyik részébe nem költözne?
- 33. Miért?
34. Elköltözne-e Szegedről? Igen (1) Nem (2)
- 35. Ha igen, hova?
36. Volt-e felújítva az épület 2000 óta? Igen (1) Nem (2)
37. Volt-e felújítva a lakás (belülről) 2000 óta? Igen (1) Nem (2)
38. A háztartásban élők összesen egy hónapban körülbelül hány forintból tudnak gazdálkodni (mindent beleszámítva, mennyit tudnak összesen hazavinni)?
 Ft (kb.) Nem válaszol (99)
39. A háztartásban élők milyen neműek, milyen évben születtek, milyen iskolai végzettségűek, mi a jelenlegi foglalkozásuk? (A táblázat kitöltésével válaszoljon! Az iskolai végzettséget a táblázat alatti kódok segítségével jelölje, a jelenlegi tényleges foglalkozást írja be!)

A háztartásban élők	Neme: Férfi (1) Nő (2)	Születési éve	Legmagasabb Iskolai végzettsége	Jelenlegi tényleges foglalkozása
Maga a Válaszadó (1. lakó)				
Háztartásban élő 2. lakó				
Háztartásban élő 3. lakó				
Háztartásban élő 4. lakó				
Háztartásban élő 5. lakó				

Az iskolai végzettség kódjai: kevesebb, mint 8 osztály (1); általános iskola (2); szakmunkás vizsga (3); technikum (4); érettségi (5); főiskolai, egyetemi végzettség (6)

Köszönjük, hogy válaszolt a kérdéseinkre!

Köszönetnyilvánítás:

Ezúton szeretnék köszönetet mondani az SZTE TTIK Gazdaság- és társadalomföldrajz Tanszék vezetőjének, Dr. Kovács Zoltánnak, a több éven át tartó folyamatos szakmai, módszertani és stilisztikai segítségéért.