

Panel – megítélni vagy elítélni?

A lakótelepek megítélésének bemutatása és elemzése egy jellegzetes posztoszocialista város, Ajka vizsgálatán keresztül.

Készítette: Babos Annamária

Konzulensek: Szabó Julianna, Szendrei Zsolt, Varga Imre

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés	3
2. Előszó - Lakótelep fogalmának meghatározási lehetőségei, összefüggés a panellel	5
3. A magyarországi lakótelepek	7
3.1. 1945 és 1960 között épült lakótelepek	7
3.2. 1960-as évek lakótelepei	8
3.3. 1970-as évek lakótelepei	9
3.4. 1980-as évek lakótelepi	10
3.5. Összefoglalás – lakótelepek megítélése	10
4. Egy posztiszocialista város, Ajka és a lakótelepek	13
4.1. A szocialista város fogalma	13
4.2. Ajka története a szocializmustól napjainkig	14
4.2.1. Előzmények	14
4.2.2. A II Világháború utáni helyzet	15
4.2.3. Várossá válás és az ahhoz vezető út – A szocialista város kiépülése	15
4.2.4. Rendszerváltás utáni helyzet	17
4.3. „Középpontban a lakás”	17
4.3.1. Ajka lakóhelyeinek építése a szocializmusba	18
4.3.2. Épített környezet Ajkán	21
4.3.3. Ajka eddigi fejlesztései a lakóhelyekkel kapcsolatban	22
4.3.4. Ajka jövőbeli tervei a lakóhelyekkel kapcsolatban	23
4.3.5. Ajka ingatlanpiaci helyzete	24
5. Ajkai kutatások, elemzések	26
5.1. A kutatás célja	26
5.2. A kutatás szűkítése	26
5.3. A kutatás módszertana	27
5.4. A kutatásban rejlő lehetőségek és hibák	29
5.5. Az eredmények, következtetések	29
5.5.1. Lakóhely preferenciák	29
5.5.1.1. Lakóhely preferenciák és lehetőségek	30

5.5.1.2.	Lakóhely preferenciák és vágyak	31
5.5.1.3.	Lakóhely preferenciák – lehetőségek és vágyak	33
5.5.2.	Jelenlegi lakóhely jellemzőinek befolyásoló szerepe	35
5.5.3.	Demográfiai háttér befolyásoló szerepe	37
5.5.4.	Lakás- életút befolyásoló szerepe	40
5.6.	A Kutatások és elemzések összefoglalása	41
6.	Budapesti lakótelepekkel kapcsolatos kutatások - Óbudán végzett felmérések – ENSURE	44
7.	Összefoglalás - Lakótelepek megítélésének lehetséges jövője	47
8.	Mellékletek	49
9.	Irodalomjegyzék	58

1. Bevezetés

„A társadalmi egyenlőtlenségek forrását nem a foglalkozás vagy az iskolázottság, hanem a lakóhely jelenti.”

(Enyedi Gy. 1978)

Jelen tanulmányban néhány alapvető kérdésre keresem a választ a lakótelepek megítélésével kapcsolatban: igaz az az általános kép, hogy panelben és lakótelepen lakni rossz? Mik lehetnek azok a tényezők, amik egy lakótelep megítélésében jelentős befolyással bírhatnak? Az emberek lakóhely preferenciái és lakás-igényei mennyiben befolyásolják a lakótelepek megítélését? Illetve lakás-életútjuk, szociális, családi vagy pénzügyi hátterük milyen hatással lehet az emberek lakóhellyel kapcsolatos igényeire? Mitől tekinthető egy panel „jónak”, míg egy másik „rossznak”?

Miért fontosak ezek a kérdések? Közép és Kelet- Európában a lakásállomány nagy arányát lakótelepi lakások teszik ki, Magyarországon a lakások csaknem egyötöde lakótelepi.¹ A II. Világháború után a nagymennyiségű lakáshiány enyhítése érdekében a lakótelepek építése szükséges volt. Azonban nem volt szükségszerű, hogy Magyarországon a 1960-as évektől szinte kizárólag a nagypaneles technológiát alkalmazó házgyárak termékeinek beépítését alkalmazzák. A tömeges lakásépítés egyik hatékony módszere volt, de nem az egyetlen lehetősége. (Preisich 1998)

Az akkori lakásállomány komfortfokozatához képest a panelépületek sokkal magasabb színvonalat biztosítottak. És bár voltak olyan lakótelepek, ahol a beköltözők hasonló társadalmi státusszal rendelkeztek, mégsem jellemző, hogy jó lakóközösségek alakultak volna ki. A legtöbb lakótelep esetében különféle társadalmi csoportokhoz tartozó lakók kerültek egy lépcsőházba. A kényszer és az általa okozott általános feszültség is hozzájárult ahhoz, hogy az emberek a lakótelepen lakás fogalmát rossznak tartják. A panelházak és a lakótelepek fizikai megjelenésének köszönhetően alakulhatott ki az a kép, hogy ezek az épületek nemcsak megjelenésükben szürkék és névtelenek, de a bennük lakás is az. Továbbá a lakótelepek negatív megítélésében az is szerepet játszik, hogy bizonyos lakótelepek társadalmi problémák gyűjtőhelyévé váltak.

A lakótelepeken és panelépületekben élő lakosság jelentékeny aránya miatt fontos lenne, hogy ezen lakóhelyek megítélése pozitív irányba mozdulhasson. Építésként csak a fizikai környezeti tényezők megváltoztatásában lehet befolyásunk. A magyarországi

¹ Központi Statisztikai Hivatal – Lakások az ezredfordulón című tanulmány, Budapest, KSH 2005

panelházak közül számos épület részt vett az úgynevezett panelprogramban, vagyis az „iparosított technológiával épült lakóépületek energia-megtakarítást eredményező korszerűsítésének, felújításának támogatásában”² Vajon ezek és az ehhez hasonló változtatások maguk után vonhatják a panelek kedvezőbb megítélését? Lehetséges olyan jellegű átalakítás, melynek hatására ezek az épületek közkedveltebbek lesznek? Vagy az emberek lakóhelyekkel kapcsolatos igényei és preferenciái teljesen ellentétesek azzal, mint amit a panelépületekben való lakás nyújthat?

Kutatásom alapvető tárgyát az emberek lakásigényeinek és lakóhely-preferenciájának összefüggései képezik a lakótelepen lakással kapcsolatban. Írásom rávilágítani hivatott arra, hogy az emberek lakóhellyel kapcsolatos igényei milyen összefüggésben állnak családi, illetve társadalmi háttérükkel. Bemutatásra kerül, hogy a lakótelepek építésénél milyen elveket vettek figyelembe, és hogy ennek megfelelően a panelépületek milyen mértékben és formában elégítették ki az akkori és a jelenlegi lakásigényeket, illetve, hogy a körülmények és az emberi igények változásával mennyire változott a lakótelepek megítélése.

A tanulmányban elsőként ismertetem a magyarországi lakótelepek építésének történetét, az építéskor figyelembe vett elveket. Ezzel összefüggésben bemutatom a lakótelepek és panelek megítélését a rendszerváltás előtt és azután. Ezt követően közelebbről megvizsgálom Ajkát és a város lakóhelyeit. Majd egy konkrét lakótelepét az emberek lakóhely-preferenciájának szempontjából, ezután az ajkai kutatásokat összehasonlítom más budapesti lakótelepeken végzett kutatással. Az eredményeket kiértékelve és más kutatással összevetve a lakótelepek helyzetének eddigi tárgyilagos, objektív vizsgálatán túl annak érzelmi aspektusát is bemutatom. Fontos belátnunk, hogy az emberek - egyaránt a panelben lakók és nem ott lakók - szubjektív érzései és benyomásai is nagyon nagy hatással vannak a lakótelepek megítélésére, ezáltal azok jövőbeli lehetőségeire.

És miért éppen Ajka? Ajka egy posztoszocialista város, a szocialista városfejlesztés nagyon sokféle építészeti örökségével. Lakóépületekből és azokon belül lakótelepekből nagyon sokféle található már csak Ajka belső területein is, a beépítések igen vegyes képet mutatnak. Ajka városának megítélése jelenleg inkább negatív, a városvezetés nagyon szívesen megváltoztatná ezt. Az erre irányuló törekvések egyértelműen látszanak, ha végigsétálunk a városon, hiszen számos köztér és középület újult meg az elmúlt időszakban pályázatok útján nyert forrásokból. Azonban mi a helyzet az emberek lakóhelyeivel? A lakótelepeken látszik, hogy több épület is megszépült a panelprogram keretében, de vajon ez a helyes irány a

² <http://hu.wikipedia.org/wiki/Panelprogram> - utolsó letöltés: 2013. október 13.- 16:00

lakóhelyekkel kapcsolatos fejlesztések esetében? Ha nem, akkor milyen változtatások és lehetőségek képzelhetők el, amik elősegítenék Ajka pozitívabb megítélését?

2. Előszó- Lakótelep fogalmának meghatározási lehetőségei, összefüggés a panellel

A részletes vizsgálat előtt röviden tisztáznunk kell, hogy mi képezi a kutatás tárgyát, meg kell határoznunk a lakótelep fogalmát és annak összefüggését a „panel” kifejezéssel.

Első látásra könnyűnek tűnhet egy-egy beépítésről eldönteni, hogy az lakótelep-e, vagy sem. Azonban léteznek olyan átmeneti technológiával és olyan beépítési rendszerben épült együttesek, melyeket mind építési módjuk, vagy méretük, mind az épületek szintszáma, vagy egyéb okok miatt nehéz egyértelműen kategorizálni. A lakótelepek nem mindig különülnek el építészetileg jól látható módon a környezetüktől.

A Központi Statisztikai Hivatal lakótelepi épületekre vonatkozó definíciója a következő: „A lakótelepi épület a többlakásos, többszintes, legalább kettő vagy több épületben, folyamatos beruházás-szervezéssel, magas műszaki infrastruktúrával megvalósuló építkezés épülete. Ezen épületek a településszerkezeten belül többnyire forgalmi utakkal határolt, önálló településrészt alkotnak.”³ - ez a fogalmi meghatározás érvényes ma is.

Az 1990-es népszámlálás során lakóövezeti jellegkategóriákat alakítottak ki, ezeknek egyike a lakótelep volt, az építési technológiát, és a szintszámot tekintve 2 részre osztva. E szerint beszélhetünk a hagyományos szerkezetű, középmagas, általában 3-4 emeletes házakból álló típusról és a házgyári technológiával készült, magas beépítésű, általában 10 emeletes házakból álló típusról. Ez a besorolás már részletesebb, de nem elég pontos, például nagyon sok olyan lakótelep van Magyarországon, ami középmagas, házgyári technológiával készült épületekből áll. E telepek rendszerbe sorolásánál nehézségekbe ütközünk.

Csizmady Adrienne A lakótelep című könyvében és az azokhoz kapcsolódó vizsgálatokban azokat az épületegyütteseket tekinti lakótelepnek, „melyek 1949-1990 között, részben vagy egészében állami beruházás keretében jöttek létre. A telepek környezetüktől jól elkülöníthetők, de nem szükségszerű, hogy saját infrastrukturális kiszolgáló egységei legyenek.” A házak magasságát tekintve engedményeket tett, így kétemeletes házak is belekerültek a rendszerezésébe, azonban a lakásszámot maximalizálva csak az 500 lakásszámot

³ A központi statisztikai hivatal 1980.01.01.-től ma is érvényes - http://www.ksh.hu/apps/meta.objektum?p_lang=HU&p_ot_id=200&p_obj_id=1726 – utolsó letöltés: 2013. október 18. – 19:00

meghaladó épületegyütteseket tekintette lakótelepnek. Ennek következtében néhány kisebb lakótelepet nem tekintett elemzéseinek és vizsgálatainak tárgyául, azonban a kis lakásszámú lakótelepek a magyarországi állomány fontos részét képezik. (Lásd: *Mellékletek, 1. számú táblázat - A magyar lakótelepek megoszlása nagyság és lakónépesség szerint*)

A 2011-es népszámlálásban a lakótelep megfogalmazása a következő: „Az 1960-as évektől az 1980-as évek végéig, többnyire házgyári technológiával épített, középmagas és magas lakóházak, házsorok együttese.”⁴ Ez a fajta szűkítés hibásnak tűnhet, azonban a paneles technológiával készült telepek alapvetően elkülönülnek környezetüktől. Építészeti és egyértelműen jól látható ez a fajta elkülönülés. Az azonban nem jelenthető ki könnyen, hogy a paneles lakótelepek társadalmilag is különböznek a hagyományos technológiával építettektől. A köznyelv általában a nem házgyári technológiával készült épületeket is paneleknek nevez, ezért a hagyományos és a paneles típus megítélése sokszor összemosódik. Éppen ezért ebben a vizsgálatban nem különülnek el élesen a paneles és nem paneles lakótelepek egymástól.

Kutatásom konkrét területe egy paneles technológiával készült épületegyüttes vizsgálata. Azonban ez a kutatás nem próbál nagyvonalú következtetéseket levonni Magyarországra összes lakótelepére, egy másfajta gondolkodást szeretne megmutatni, amely talán másféle módon világítja meg a lakóhelyekkel kapcsolatos igényeinket. Éppen ezért ebben az írásban a lakótelep fogalmát nem tekintem túlzottan behatároltnak. Alapvetően a 2011-es Népszámlálás definíciójára támaszkodom belátva azt, hogy az 1960-as évek előtt is épültek olyan épületegyüttesek, melyek épületeit a köznyelv panelnek hív és a panelekhez hasonlóan is ítél meg. Ezen elv alapján nem húzok éles határt a hagyományos és a paneles technológia között.

⁴Központi Statisztikai Hivatal – 2011 Népszámlálás – Módszertani megjegyzések, fogalmak – 18. oldal
<http://www.ksh.hu/nepszamlalas/docs/modszertan.pdf> - utolsó letöltés: 2013- október 20. – 8:00

3. A magyarországi lakótelepek

„A kiemelt fejlesztésnek köszönhetően egymás után nőtték ki a földből a lakótelepek (...)”⁵

Az 1950-es évektől Európa szocialista országai szovjet mintára alakították ki lakáspolitikájukat. A piac háttérbe szorítása miatt az építési tevékenységek nagy részében megváltozott az építető személye és annak szerepe. Az építési tevékenységek irányítója és lebonyolítója az állam és különböző szervei lettek. A lakáspolitikát a gazdaság, elsősorban az ipar fejlesztés befolyásolta, tömeges lakásépítéseket az iparfejlesztéssel kapcsolatban indítottak el, melynek eredményeként új városok születtek Európában, illetve Magyarországon. Az 1950-es években a fejlett nyugat-európai országokban a lakásépítés csökkenése mutatkozik, ezzel szemben a szocialista államokban ebben az időszakban jelentősen megnövekszik az állami lakások száma. (Körner Zs., Nagy M. - 2006)

A lakótelepekről általában összességében alkotnak véleményt az emberek, azonban a lakótelepeket nem szabad egyetlen homogén csoportként kezelni, ugyanis a II. Világháború után Magyarországon épült lakótelepek között úgy építészeti, mint társadalmi, vagy ingatlanpiaci pozíció szempontjából alapvető különbségek figyelhetők meg. Preisich Gábor



1998-ban⁶ az építés ideje szerint csoportosítva mutatta be a lakótelepeket. Ahhoz, hogy világosan lássuk a lakótelepek közötti különbségeket, szükséges megismerni a lakótelep-generációkat, azok jellemzőit, építésük körülményeit, és a tervezésüknél figyelembe vett elveket.

3.1. 1945 és 1960 között épült lakótelepek

A II. Világháború utáni első évek a helyreállítási munkálatokkal teltek el. 1945-50-ben már kezdtek megjelenni a modern építészet hatását tükröző többemeletes lakóépületek. 1950-53-ig a lakásépítés mélyponton volt, az állami pénzlakásépítésre fordított mennyisége 1953-tól kezdett emelkedni, ezért innentől kezdve jelentősen megnövekedett a telepszerűen épített lakások aránya. Az 1950-es évtized első felében a városok közül az ipari centrumok képezték a tömeges lakásépítés területeit.

⁵ Germuska Pál: Ipari város, új város, szocialista város, in: KORALL 11-12, 247. oldal

⁶ Preisich Gábor: Budapest városépítésének története 1945-1990, Műszaki Könyvkiadó, 1998 – 72-93. oldal

Az ebben az évtizedben épített lakótelepeknél a tervezők arra törekedtek, hogy az építkezés a lehető legkisebb költséggel járjon, ezért ezek a lakótelepek leggyakrabban a belső városrészeket övező területekre kerültek, amely területek már vagy közművesítettek voltak, vagy annak kiépítése könnyen megoldható volt. Az 1950-es évek lakótelepei kisebb léptékűek voltak, az egy telepen lévő lakások száma 300 és 800 darab között alakult. Építészeti stílusukat tekintve meghatározóan a szocialista realizmushoz (szocreál) tartoztak. Jellemzőik: hagyományos, téglafalas teherhordó szerkezet, a homlokzaton klasszicizáló motívumok, magastető, kisebb méretű ablakok, keretes beépítés (így az épületek udvarokat és tereket ölelnek körül). Kedvező arányok alakultak ki a terek és az épületek között, mert az épületek magasságára a 3-4 szint volt a jellemző.

Az évtized második felében megszűnt a „szocreál” stílus, helyette a modern építészeti ideológia kezdett el kibontakozni. Megjelent a típustervezés, amely a lakótelepek építészeti színvonalának csökkenését eredményezte. Ennek ellenére megjegyzendő, hogy az 1950-es években megépült lakótelepi lakások mind összkomfortosak voltak, így a lakó-körülményeket tekintve javulást hoztak az emberek életébe még úgy is, hogy az egyszobás lakások aránya 52% volt. (Preisich G. 1998)

3.2. 1960-as évek lakótelepei



Dunaujváros, Dózsa György út a Semmelweis Ignác utcától a Vasmű út felé nézve - 1965, A VÁTI Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ Tervtárából.

Az 1960-as években épített lakások mennyiségileg és az építkezés jellege szerint egyaránt alapvető változásokat mutattak. Az ekkor épített lakótelepek elsősorban a belső városrészek körüli átmeneti zónában kaptak helyet, megindult a lakótelepek kifelé tolódása. Ezzel szemben a lakások alaprajzi jellege összetettebbé, és ezáltal kedvezőbbé vált: megnőtt a kétszobás, fürdőszobás, központi fűtéssel ellátott lakások aránya.

Az 1960-ban meghirdetett „15 éves lakásfejlesztési program”⁷ célkitűzéseinek

teljesítésének érdekében az évtized második felében megvásárolták az első házgyárakat, ami lehetővé tette a paneles technológia elterjedését. A korábbi keretes beépítést az egymással párhuzamos sávházak és pontházak váltották fel, 4-5 szintes sáv- és kockaházak és a 9-10

⁷ A „15 éves lakásfejlesztési program” összesen egymillió lakás megépítését irányozta elő, ebből 250 ezret Budapesten

emeletes pontházak lettek a jellemző épülettípusok, ám ezek nagy része még nem a paneles technológiával készült. A lakótelepek lakásszáma 1000-1500 darabra nőtt. Ennek ellenére a lakótelepek presztízse jobb, Budapesten a társadalom magasan kvalifikált értelmiségi rétegei, gyerekes fiatal családok vették őket használatba. (Egedy T. – 2000)

3.3. 1970-es évek lakótelepei



Az 1970-es évtized a lakótelepi lakások építésének szempontjából a legsikeresebb időszaknak tekinthető, az évtized első felében még az első lakásépítési program tartott. 1975-ben az új házgári technológia sikereit látva meghirdették a második 15 éves lakásépítési programot.⁸ Ezen

időszak beépítési módját és építészeti karakterét egyre inkább a szovjet mintájú nagypaneles technológiát követve határozták meg, ez elősegítette a lakásárak minimalizálását.

Az óriási lakótelepek a város kihasználatlan külső részeire, 5-15 ezer darab lakással, gyakran 35-40 ezer lakossal, a meghatározó épületek a 10 emeletes sávházak lettek. Az egyszobás lakások száma minimálisra csökkent és inkább a 2 illetve 3 szobás lakások voltak jellemzőek. Emellett a komfortszínvonal is emelkedett, általánossá vált a központi- és távfűtés, amittől a lakások összkomfortossá váltak, szemben az eddigi évtizedek csupán komfortos lakásaival. E korszak a lakótelepek társadalmi összetételében is jelentős változásokat hozott. Általánosságban elmondható, hogy a tárgyalt lakótelepek társadalmi státusza alacsonyabb volt, ami a lakáskiosztás szabályozásából fakadt.

Az 1971-es évi lakástörvény⁹ szociális helyzethez és meghatározott jövedelemszinthez kötötte azt, hogy ki juthatott lakótelepi lakáshoz. Így szegényebb rétegek juthattak az új lakótelepi lakásokhoz, melyek társadalmi státusza ez által csökkent. Ma is az 1970-es években

⁸ A második 15 éves lakásépítési program már 1,2 millió lakás megépítését célozta meg 1990-ig

⁹ **Az 1971. évi lakástörvény:** a bérlakások kiutalása csak lakásigénylés alapján történhet, a kiutalás feltétele állandó lakóhely v. munkahely. Elosztási szempontok: - sokgyermekes igénylők (3 v. több gyermek), - zsúfolt v. rossz állapotú lakás, - jövedelmi, vagyoni helyzet, - a saját tulajdonú autó kizáró tényező. A lakásigénylők 66%-át kell névjegyzékbe felvenni, őket a már felsorolt szempontok alapján jutatták lakáshoz. 34%-ot más, elsősorban politikai elkötelezettség és lojalitás alapján juttatta be a társadalom. Létrejött egy lakás elosztási bizottság.

http://www.google.hu/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CDMQFjAB&url=http%3A%2F%2Fusers.atw.hu%2Fdeszocpol%2Ffoiskszocmunka%2Fotodik_felev%2Flakaspolitika_tetelek.doc&ei=vyloUvnXCseFtAal84G4BA&usg=AFQjCNFhWxgzRUFg22O18TVvDF2nFoPSrA&bvm=bv.55123115,d.Yms – utolsó letöltés: 2013. október 20. 22:00

épített lakótelepeken találhatóak a jelenlegi lakásállomány alacsony értékét képviselő lakások, és ezek a területek küzdenek a legtöbb problémával. (Egedy T.-2000)

3.4. 1980-as évek lakótelepei

Az 1980-as évek lakásépítését az állami lakásépítés állandó csökkenése, ezáltal a magánépítkezések növekedése jellemezte. A magánforrásból épített lakások száma több volt ekkor, mint az állami erőből építetteké. Ebben az évtizedben próbáltak változtatni az előző időszak sematizáló tendenciáival és a házgyárak fokozatosan áttértek a többféle magasságú, változatosabb épülettípusok gyártására. A 4-5 szintes házak mellett 2-3 emeletes házakat is építettek. Törekedtek a monotonitás megtörésére a homlokzaton, az épületek által közrezárt területeket, udvarokat igyekeztek kialakítani, és ezeket parkosítani. Ebben a korszakban terjedt el a magastetős panelházak építése is. A lakótelepek mérete legfeljebb két- háromezer darab lakás volt

Az előzőekből kifolyólag ezek a lakótelepek kedveltebbek voltak, presztizsük alapvetően jobb volt mint az előző évtizedben épülteké. Az 1980-as évek közepétől a lakásépítés visszaesett, 1990 után már nem kezdtek újabb lakótelepi építkezésbe, csak a korábban elkezdetteket fejezték be. (Preisich G. 1998)

3.5. Összefoglalás - megítélés

A lakótelepek történetének ismeretében beláthatjuk, hogy Magyarországon egymástól nagymértékben különböző lakótelepek és lakótelepi épületek épültek a II. Világháborút követő időszaktól a Rendszerváltásig. A [2. számú - A lakott lakások építési év szerint - című táblázatból](#) leolvasható, hogy az előzőleg bemutatott korszakok melyikében mennyi lakást építettek.

Építési év	Összesen, db	Összesen, %	Lakótelepen, db	Lakótelepen, %
1945 előtt	1 072 728	28,5	12 156	1,6
1945–1959	450 204	12	27 111	3,6
1960–1969	579 570	15,4	109 555	14,6
1970–1979	828 900	22	335 800	44,7
1980–1989	683 506	18,1	255 454	34
1990–1996	152 199	4	11 064	1,5
Összesen:	3 767 107	100	751 140	100

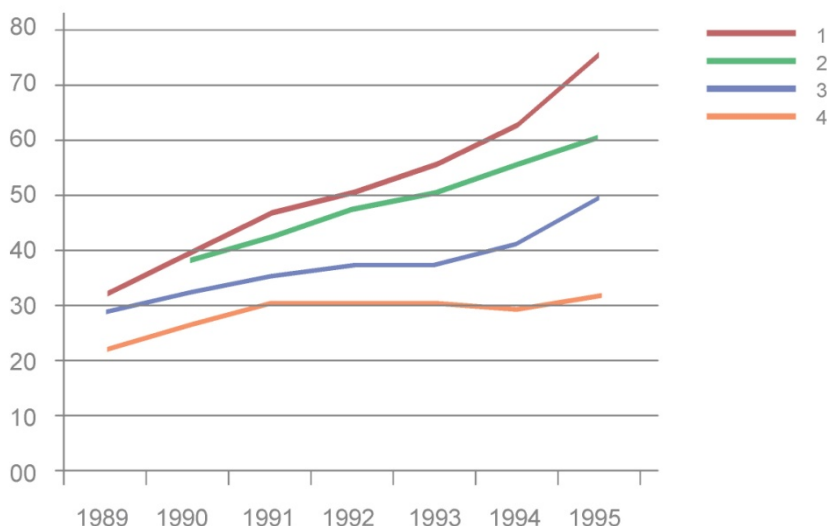
2. számú táblázat - A lakott lakások építési év szerint

Készült LAKATOS M. 1998 A lakótelepi lakások és lakóik – Mikrocenzus 1996, Központi Statisztikai Hivatal, Bp., 177 p. oldal táblázata alapján - saját szerkesztés

A lakótelep illetve panelek vizsgálata során azért szükséges az építési év szerinti évtizedekre való bontás, mert a lakótelep-építések különbségei nem csak a városok térbeli és infrastrukturális rendszerére voltak hatással, hanem a társadalom térbeli elhelyezkedésének és lakáshelyzetének befolyásolásával összefüggésben a lakáspiaci folyamatokra is, melyek évtizedenként erősen eltérhetnek. (Csizmady A. 2008)

Az a feltételezésünk, hogy a lakótelepek jelenlegi helyzetére és a lakótelepek eltérő imázsának kialakulására a keletkezésükkor kialakult társadalmi helyzet nagy hatással lehetett. Ennek megértéséhez szükséges volt a lakótelepek történetének ismertetésére, hogy a 21. századi helyzetet a múlttal való összefüggéseiben tudjuk értelmezni.

Az előzőekben bemutatott lakótelepi generációk között általános különbségek figyelhetők meg. A lakótelepek presztízse generációnként egészen különböző és ez a különbözőség mérhető, a lakótelepek lakásainak ingatlanpiaci helyzetén keresztül.



1. számú ábra - Különböző lakótelepi generációk lakásárainak változása

Kódolás: Építés éve, lakótelepi generációk szerint - 1 = 1950-es; 2 = 1960-as; 3 = 1970-es; 4 = 1980-as évek

Forrás: Egedy Tamás: A lakótelepek társadalmi környezetének átalakulása a rendszerváltozás után, Földrajzi Konferencia, Szeged 2001 – 277. oldal 5. ábra – saját szerkesztés

A különböző generációkban épített lakótelepek lakásárainak változását mutatja az [1. számú ábra](#). Az eltérő lakásárak alapvető okai például az infrastruktúra, a városon belüli helyzet, a szolgáltatások, és zöldfelületek mennyisége. Az eltéréseket erőteljesen fokozza továbbá, hogy a különböző generációkban eltérő technológiákat alkalmaztak, aminek következtében az épületek minősége is eltérő, illetve az egyes telepekre más társadalmi státuszú embereket költöztettek be, kialakítva ezzel egyaránt alacsonyabb és magasabb társadalmi osztályok lakótelepeit.

A lakótelepek megítélése alapvetően negatív, megállapíthatjuk, hogy napjainkban sokan rossznak tartják a panelben lakás lehetőségét. Ehhez a panelek alapvetően szürke gépies világán túl a rendszerváltáskor hirdetett propaganda is hozzájárulhatott, a lakótelepre a szocializmus által létrehozott uniformizált, egyen lakások sokaságaként kezdtek el tekinteni. Az emberek negatív képét a lakótelepekkel kapcsolatban nagymértékben erősíti, hogy egyes lakótelepek - a kezdeti beköltöztetések módja, vagy egy lassú folyamat során - társadalmi problémák gyűjtőhelyeivé váltak, ilyen például Budapesten a Havanna lakótelep. Annak ellenére, hogy mára az épületek állapota illetve a lakók összetétele is sokat változott ezen a telepen, a Havannával mégis még mindig a szegregáció, a lecsúszottság és a rossz életkörülmény kifejezések kapcsolódnak össze. Ennek a lakótelepnek a megítélése is mutatja, hogy a kialakult negatív vélemény a köztudatban nagyon lassan változik meg, ami általánosan elmondható a panelek és lakótelepek megítéléséről.

A panelek megítélését az objektív mérhető tényeken túl a személyes, szubjektív vélemények erőteljesen árnyalhatják. Ezért lehetséges az, hogy nem csak a különböző lakótelepekről vélekednek eltérően lakóik, de teljesen ellentétes véleményekkel találkozhatunk egy lakótelepen belül is. Ezt példázza a következő két interjú részlet, az interjúk a Békásmegyeri lakótelep két lakójával készültek.

„Utálom a panelt, utálom azt, hogy ez egy tízemeletes bérház, ahol 100 különböző ember lakik mindenféle társadalmi rétegből, csoportból...”¹⁰

„Mindig szerettem, mert ezt a részt ismertem, szoktam meg. Attól eltekintve, hogy milyen emberek vannak, jól érzem magam. Szemben van a park, ha kinyitom az ablakot, olyan szabadnak érzem magam.”¹¹

¹⁰ Csizmady Adrienne: A lakóteleptől a lakóparkig, Új Mandátum Kiadó, Budapest 2008 33. oldal – Békásmegyer interjúrészlet (50 éves vállalkozó)

¹¹ Csizmady Adrienne: A lakóteleptől a lakóparkig, Új Mandátum Kiadó, Budapest 2008 33. oldal – Békásmegyer interjúrészlet (45 éves nő)

4. Egy posztszocialista város, Ajka

4.1. A szocialista város fogalma

Az írás elején ismertettem a lakótelep fogalmi meghatározásának lehetőségét, azonban fontos tisztáznunk azt is, hogy mik is azok a szocialista városok „(...) a politika számára a 60-as, 70-es években a lakótelep jelentette a szocialista város társadalmi problémáinak megoldását.”¹² Ennek fényében nehéz lenne a lakótelepekről úgy beszélni, ha nem tudjuk, hogy mik azok a szocialista városok.

A szocialista város definíciójának ismertetéséhez Germuska Pál Ipari város, új város, szocialista város című tanulmányát veszem alapul. Ebben a tanulmányban az utóbbi időszakban kidolgozott városfogalmak¹³ egymással való összehangolásával, a fogalmak egy-egy elemének felhasználásával határoz meg egy definíciót. A szocialista város így kialakult definíciója szociológiai, demográfiai, és földrajzi szempontokat is figyelembe vesz.

A szocialista városoknak öt alapvető ismérvét határozták meg. A kritériumok számozása fontossági sorrendben történt meg, így az 1-es számú a legfontosabb ahhoz, hogy egy várost szocialista városnak tekintsünk.

1. A szocialista városok a politika és a gazdaságpolitika által valamilyen szempontból kiemelt települések, ezáltal az újraelosztás kedvezményezettjei.
2. A szocialista városok létrehozásának célja az urbanizálatlan térségek ipari fejlesztése volt, általában valamilyen üzem vagy nehézipari ágazat dolgozóinak épületek. Az ipar hozta létre, így az határozta meg a település jellegét majd később a város hanyatlását.
3. A szocialista városokban mindig túlsúlyban voltak az iparban dolgozók, körülbelül az aktív munkavállalók 60%-át tették ki. Ezáltal más ágazatokban aránytalanul kevesen dolgoztak, túl nagy volt a homogenitás a társadalomban.
4. A szocialista városokban hiányoznak vagy nem lényegesek a városi tradíciók, területileg és társadalmilag integrálatlanok, általában hiányzik a városközpontjuk.
5. A szocialista városokra a népességnövekedése a régi városokban lévő népességnövekedést többszörösen felülmúlta, illetve mindig magas volt a fiatalok aránya

Eszerint a rendszer alapján tizenegy magyarországi település került a szocialista városok kategóriájába: Ajka, Dunaújváros, Kazincbarcika, Komló, Oroszlány, Ózd, Salgótarján, Százhalombatta, Tatabánya, Tiszaújváros és Várpalota. (Germuska Pál 2002)

¹² Csizmady Adrienne: A lakótelep, Doktori mester munkák sorozat. Gondolat Kiadó Budapest, 2003. 13. oldal

¹³ Germuska Pál által felhasznált városfogalmak: Szirmai Viktória „új város”, Beluszky Pál, G. Weclawowicz és D. M. Smith „szocialista város”, D. Aleksandrowicz és M. S. Szczepański „új szocialista város”, P. Merlin „új ipari város” és Szelényi Iván „II. várososztály”

A témában íródott tanulmányok Ajkát a szocialista városok közé sorolják. Éppen ezért a lakótelepek vizsgálatának szempontjából egy érdekes és tanulságos helyszín. A következőkben Ajka történeti leírásából egyértelművé fog válni, hogy az előbb felsorolt öt pont közül, amik egy települést szocialista várossá tesznek, Ajkára csaknem mindegyik igaz.

4.2. Ajka története a szocializmustól napjainkig

Ajka története nagyon sokrétű, de megállapíthatjuk, hogy fejlődésének középpontjában általában az ipar állt, az utóbbi pár száz évre főleg igaz ez a megállapítás. Az ajkán meglévő adottságok és az ipar magas szintű kiépíthetőségének lehetősége hozta magával a szocialista város¹⁴ kiépítését Ajkán. Az ipar fejlesztéséhez kapcsolódóan a munkavállalók számának megnövekedése lakóhely hiányokat okozott. Ennek megoldására épültek Ajkán is a tanulmány témáját képező lakótelepek. A különleges építési körülmények miatt érdekes a lakótelepek helyzete az egész országban, de különösen az Ajka és az ahhoz hasonló szocialista városokban.

4.2.1. Előzmények

A Devecseri-medence, ami a Torna és Csiger folyó találkozásánál helyezkedik el, már régóta lakott terület, így Ajka és környékének története már az Őskorra is visszanyúlik. A tanulmány szempontjából azonban Ajka korai története nem fontos, így csak a várossá váláshoz vezető iparosodást fogom felvázolni. Ezt követően Ajka szocializmus alatti történetére térnék ki részletesebben. A bemutatás során Giay Frigyes - Város a Torna partján című könyvére¹⁵ fogok támaszkodni.

Ajka iparáról az első feljegyzés, ami említést tesz 1852-ből, a soproni kereskedelmi és iparkamara jelentése. Ekkor még kisiparról beszélünk, amely a kapitalizmus kialakulása és a növekvő igények hatására egyre fejlődnek. A kiegyezést követően tapasztalható népességnövekedéssel egy időben a lakosság növekvő lakhatási igényeit kielégítendő fejlődik a fa- és építőipar. A későbbi nehézipar megalapozása ekkorra tehető, ebben az időszakban indul meg a szénbányászat (1865) és az üveggyártás (1878). Majd 1910-ben téglagyár is létesül Ajka területén.

Az ipari tevékenységeknek köszönhetően Ajka lakossága folyamatosan növekszik, ennek köszönhetően az intézményi ellátottsága is fejlődik. 1926. június 1.-én Ajka nagyközség lesz. A két világháború közötti időszakban kismértékű javulás figyelhető meg az emberek szociális körülményeiben, és ezzel együtt a lakásviszonyaikban is változás következik be. Több lesz a lakóházak száma és javul az egy lakóháza jutó személyek száma

¹⁴ a szocialista város fogalmának kifejtését lásd fentebb

¹⁵ Giay Frigyes: Város a Torna partján (Fejezetek Ajka múltjából), 1989

is. A kisipar visszaszorulás jellemzi a két világháború közötti időszakot, mellyel egy időben a bányászat egyre nagyobb hangsúlyt kap. Az ipar ilyen irányú fejlődése fogja a későbbiekben lehetővé tenni a városban a szocialista városfejlesztés térnyerését.

4.2.2. A II. Világháború utáni helyzet

A II. Világháborút követően Ajkán elindulnak az újraépítések, melynek a szocialista rendszer elvei mentén haladnak. Ajka és környékének népességét a nincstelen földművelő és kisiparos réteg illetve a bánya és gyármunkások teszik ki. A földművelő réteg problémáinak megoldására földterületek osztanak ki. A bányákat és minden üzemei termelést 1945. március 28.-án megindították, ekkor indul be a Timföldgyár és az Alumíniumkohó termelése. 1948-ban már az Egyesült Izzólámpa és Villamossági Rt. és az üveggyár is működik és létrejön az Ajkai Vízmű és a Betonépítő Vállalat.

Az államosítások során legelőször a bányák kerültek sorra, azok után sorra az összes üzem állami kézbe került. Legutoljára 1955-ben a Timföldgyár és Alumíniumkohó Vállalat államosítása zajlik le, ezzel az Ajkán lévő összes gyár és üzem állami tulajdonba kerül.

Az állami redisztribúció ebben az időszakban kedvezett Ajkának. 1951 januárjában Vas Zoltán kijelölte azt a településkört, amelyben érdemi városfejlesztés és azzal kapcsolatos beruházások történhettek. Ez az 1951-es évi népgazdasági terven is megmutatkozik, a kommunális beruházások elosztásánál mindig ugyanazok a települések lettek kedvezményezettek. Ajka az ismétlődő újraosztásoknál a város- és községfejlesztő beruházásokra kapott mindig anyagi támogatást.

4.2.3. A várossá válás és az ahhoz vezető út – a szocialista város kiépülése

A bekövetkezett földosztások, az államosítások, a politikai változások és az új politikai hatalom szerveinek kialakulása meggyorsított az Ajka és körzetének fejlődését. " Az 1930-as 2834 főről 1941-re a lakosság száma Ajkán 3322 fő. Az 1949-es népszámláláskor a faluban már 4448 személyt írnak össze. "¹⁶

A később várost alkotó négy községben ekkor 8307 fő az összlakosság. A fejlődés gyorsaságát mutatja, hogy ez a szám 1960-ig csak nem megduplázódik. Magas az eltartottak aránya, az ipari fejlődés egyelőre csak a férfiaknak kínál munkalehetőséget, a lakosság ekkori összetétele az iparosodó település képét vetíti előre (az iparban és építőiparban összesen az aktív lakosság 71.6 %-a dolgozik)

Ezekben az években Ajkáról még hiányoznak a közintézmények és középületek, amik a várossá váláshoz szükségesek lennének. ilyen irányú fejlesztéseket hoznak magukkal a

¹⁶ Giay Frigyes: Város a Torna partján (Fejezetek Ajka múltjából), Pannon Nyomda, 1989, 191. oldal

közigazgatásban történő módosítások, 1950-ben Ajkát egyesítették Bódéval Ajka néven, Tósokot és Beréndet Tósokberénd néven. Ezek a folyamatok lassan tükröződtek a települések képén, a II. Világháborút követő időszakban még kevés az építkezés, ez később azonban nagymértékben fog növekedni. 1947-ben 30 lakást építenek, 1950-ig további 179-et, főleg az ipari körzetekhez kapcsolódóan. 1953 után már nem csak lakóházakat, hanem középületeket és intézményeket is építettek. Iskola, gimnázium, Művelődési ház és hasonló funkciójú épületek építése fejlődést hoz, de az utcaképeken nem látszik a fejlődés, az infrastruktúra szintje nagyon alacsony.



A fejlődést bányászat, a timföldgyártás és az alumíniumkohászat hozza magával a térségben, a lakók nagy része ezek egyikében dolgozik. Éppen ezért Ajka fejlesztésének irányait a munkásosztály igényei fogják meghatározni, ez is lehetővé teszi, hogy Ajka egy tipikus

szocialista várossá válhasson. 1959. október 6-án várossá avatás megtörténik Ajka és Tósokberénd nagyközség összevonásával. Ez a fajta várossá alakítás nem egy szerves folyamat vége, sokkal inkább a szocialista városalapítás egyik eredménye. Ajka és térsége ekkor még infrastrukturálisan és szervezetiileg rendkívül fejletlen, de az ipar és a foglalkoztatottság mértéke már városias. A fejlettség eltérő szintjei miatt kialakuló feszültséget valószínűleg csak a várossá alapítás tudta megoldani.

„Az ésszerűen telepített üzemek sorával ellentétben a város bonyolult és széteső halmaz.[...] A város iparának dinamikus fejlődése a mozgatórugója a város minden más irányú fejlődésének.”¹⁷ Ez az idézet is mutatja, hogy a városkép nem állt össze ebben az időszakban és alapvetően különálló lakó- és intézmény egységekről beszélhetünk, nem egy egymást kiegészítő épületek és terek soráról.

A város rendezésének igénye már 1954-ben felmerült, ekkor el is készült az első városrendezési terv, ezt egy 1957-es Ajkára és Tósokra vonatkozó kettős terv követett, azonban ezek egyike sem volt megfelelő. Végül 1965-ben egy olyan pályázatot fogadtak el,

¹⁷ Giay Frigyes: Város a torna partján (Fejezetek Ajka múltjából), Pannon Nyomda, 1989, 211. oldal

amelyben a terv tisztázta Ajka szerepkörét a régióban és részletezte a szükséges változtatásokat. Azonban ez a terv nem gondolt a jövőre és nem a nagyobb távlatokat tekintve gondolkodott, ezért módosításokat kellett rajta végrehajtani, ezáltal egy olyan terv született, ami eleget tudott tenni a folyamatos fejlődésnek.

1967-től több közfunkciójú épület is megépült, a városépítés programját szem előtt tartva. A lakhatás szempontjából a sorra épülő lakótelepek voltak a meghatározóak. A városképi fejlesztések és a nehézipari fejlesztésnek köszönhetően a várossá váláskor 17 ezer fős lakosságból csak nem duplája, 37 ezer fő lett 1986-ra. Ajka 1987-ban elnyerte a Hild érmet, a folyamatos munkákért melyet egy élhető város kialakításában tett.

4.2.4. A Rendszerváltás utáni helyzet

A Rendszerváltás után Magyarország más ipari központjaihoz hasonló módon Ajka ipara is megtorpant. 2004-ben a szénbánya véglegesen bezárt, de a többi üzem termelése is nagymértékben csökkent. Ez fontos változásokat eredményezett, mert a nehézipar volt az ajkai városfejlesztésnek a húzóereje. Ennek ellenére 2005-ben a városközpontot és ahhoz kapcsolódód tereket felújították, és Ajka több Európai Unió fejlesztési pályázaton is részt vett és nyert el.

2010. október 4-én bekövetkezett a mindenki által ismert vörösiszap-katasztrófa, ami nem csak a magyarországi, de nemzetközi mértékben is nagyon súlyos katasztrófának számított. Maga a katasztrófa nem érintette konkrétan a várost, mivel a vörösiszap tárolók direkt úgy kerültek kialakításra, hogy ne a város kerüljön veszélyben, ha baleset történne. Az Ajkai Timföldgyár Kolontár és Ajka között létesített tárolójának gátja kiszakadt, ami a környező három település elöntését okozta (Kolontár, Devecser, Somlóvásárhely)

Az ipari katasztrófának bár fizikai hatásai nem voltak Ajkára nézve, de valószínű, hogy az emberek megítélésben nagy szerepet játszhat. Így Ajkának nem csak a szocialista városfejlesztés örökségeivel, de a katasztrófa okozta nehézségekkel is meg kell küzdenie amikor a várost élhetőbbé és népszerűbbé szeretnék tenni mindenki számára.

4.3. "Középpontban a lakás"¹⁸

Ajka lakóház építésze nagy sokszínű, társasházakból, lakótelepi épületekből is több típus található a város főleg belső részein. A lakóházak építését tekintve nem tér ki az írás a magánépítkezésekre, a téma szempontjából a tömeges lakásépítés példái az érdekesek. A bányászat miatt már az 1800-as évek végén kiutaltak és építettek az ott dolgozóknak

¹⁸ Giay Frigyes: Város a torna partján (Fejezetek Ajka múltjából), Pannon Nyomda, 1989, 214. oldal

lakásokat. Az államilag szervezett tömeges lakásépítések az ország többi részéhez hasonlóan a szocializmusban az ipar beindítása miatt kialakuló lakáshiány következtében indultak el.

4.3.1. Ajka lakóhelyeinek építése a szocializmusba



Ajka, Ifjúság utca - 1966
A VÁTI Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ Tervtárából.
forrás: <http://www.fortepan.hu/?view=query&lang=hu&q=ajka>

Ajka várossá nyilvánítása után elindult egy városfejlesztési folyamat, ami során úthálózatot, tereket, parkokat és közintézményeket építettek ki, de a legmeghatározóbb a városközpont fokozatos kiépülése illetve a lakótelepek és lakóházak építése volt.

1965-ig a bauxit-lakótelepen és az ahhoz kapcsolódó térségekben folytak építkezések, ezek a területek már rendelkeztek a városias életforma előnyeivel. Ezzel együtt meggyorsultak a régi magánházak lebontásai, az eddigi rendezetlen telepek közül 12-ben szükséges volt a bontás.

A bauxit lakóteleptől keletre főleg 2- 3 emeletes házakból álló lakótelepeket építettek, ezek főleg hagyományos technikával téglából épültek, de az utolsó szakaszokban már paneles technikát is alkalmazták néhány háznál. A Kosztolányi utca ötszintes kockaházak mindegyikét a házgyári panel technológiájával készítették. Ez az építési mód fokozatosan kezdett előtérbe kerülni és bár a Sport utcai magas ház még nem így készült, de a Kossuth Lajos utcai tízemeletesek és az ötszintes szalagházak már igen.

Az első házgyári házakat 1969-ben adták át, ezek távfűtésük és összkomfortosságuk miatt hamar népszerűek lettek. Azonban a lakóknak nem tetszett a tömbök monoton szürkesége, amit valamennyire tudott ellensúlyozni a tágas beépítés illetve a lakótelepeken zajló parképítés és növényültetés.

1967-ben Ajkán 4824 lakás volt, ebből 2167 volt állami, a Timföldgyár 406-ot, a bányák pedig 402 lakást kezeltek. 1970-ben a lakások száma már 5395, ezek megoszlása a szobaszám szerint úgy alakult, hogy 1879 volt egyszobás, 3039 kétszobás 477 pedig három és többszobás. A lakásépítést az albérlők magas száma, az ingázók sokasága, a fiatalok nagy aránya is indokolta. Ajkán ebben az időszakban nagy volt a lakásigénylők aránya, ami a folyamatos lakásépítéseknek köszönhetően csökkeni 1972-re csökkeni tudott.

A lakások szövetkezeti úton kerültek kiosztásra, a lakások 70%-át fizikai munkások és termelésirányítók kapták, 20%-ukat fiatal házaspárok. A következő években az V. ötéves terv keretein belül 703 állami lakás épült, amik egy részét hasonló módon osztották ki. 1979-ben adták át a Fáy András lakótelepet (Ifjúság utca és Szélesvíz patak között található), mely a szocialista szellemű lakásépítés szimbólumának tekintették. 1975 és 1980 között összesen 1600 lakás épült, így 1980-ra a lakások száma 8562 darab lett. A házak anyagukat tekintve még főleg téglalapépítésűek – 4920 darab -, de megnőtt a házigyári panelek arányai – 3525 darab -, és még jellemzőek a döngölt falú (113 darab) és fából készült házak (4 darab) is.



1. számú ábra – Ajka belső területén a lakótelepi épületek az építési évtized szerinti eloszlása Forrás: Szőke Anna Katalin, Engert Dávid - Az épített környezet alkalmazkodóképessége a kiskereskedelem változásaihoz Ajkán tanulmány

1980-ig a lakások eloszlása emeletszám szerint a következő: egyemeletes - 81 darab, kéteemeletes – 104 darab, háromemeletes 64 darab, négyemeletes – 198 darab. A lakók kétharmada földszintes vagy négyemeletes lakásokban él. 1980-ban a 100 lakásra jutó népesség 341, ez a szám 1985-ben 309, 1988-ban pedig csak 289 fő. 1980-as év végére 8823 lakás található a településen, ez a szám 1985-re 10888 lesz, 1988-ban pedig 11791 lesz.

A VI ötéves tervben is fontos cél maradt a lakásépítés, azonban az ország gazdasági helyzetének romlása miatt kevesebb lakás tudtak építeni, mint a tervezett. A lakáshiány arra kényszerítette Ajka városát, hogy a magánérős lakásépítést helyezze előtérbe. A magánépítkezéseket is figyelembe véve a terv időszakában összesen 1325 darab lakás készült el.

Fontos eredmény, hogy 1986-ra az összkomfortos és komfortos lakások aránya 90%, a félkomfortosoké 9%, és komfort nélküli lakásból csak 600 darab található a városban.

1980-tól a városközpont fejlesztéséhez kapcsolódóan a környező területeket is fejlesztették. Először a Tanácsköztársaság utca (ma Fő út), Kossuth utca körüli területek házgyári építkezése indult el, majd a Béke utcai lakótelep kiépítése következett, később az Alkotmány utca, Tűzoltó utca és Rákóczi utca körüli területek lakótelepi épületei építettek meg. Ezeken a területeken épített lakótelepek nem a győri, hanem a rosszabb minőségűnek számító veszprémi házgyár panelelemeiből készültek. A veszprémi gyár termékei drágábbak és esztétikailag rosszabbak voltak. Ezzel ellentétben ezeknek az épületeknek előnyük, hogy nagyobbak lettek a lakások. Általában ezekre a telepekre olyan lakók kerültek, akik korábban



Ajka vizsgált panelépülete – Petőfi Sándor utca 7-17.
Bercsényi utca felőli rész
forrás: saját fotó

valamilyen másik lakótelepi épületben laktak. A tanulmány későbbi részében szereplő vizsgálat tárgyát képező panelépület ezek közül kerül ki és arra is igazak az előbb megállapítások.

Később, a veszprémi házgyár bezárása után újra a győri gyár paneljeit alkalmazta a város a lakásépítésekénél. 1986-tól néhány épületnél sikerült szerencsésen ötvözni a paneles technológia és az egyéni építési mód elmeit, ezáltal létrehozni valamennyire barátságosabb és otthonosabb épületeket. A Rendszerváltást követően abbamaradtak a tömeges lakásépítések Ajkán. (Gyay Frigyes 1989)

A lakókörnyezet szebb kialakítása mindig is fontos kérdése volt a településnek, a panelek szürkesége, monotonitás nem a legmegfelelőbb lakókörnyezetet nyújtotta az ott lakóknak. A lakótelepekhez kapcsolódó parkok létesítése már a rendszerváltás előtt is elkezdődött és ma is folyamatosan jelen van a városban. Ajkán ezen kívül már több ház is részt vett a panelprogramban, ami által nem csak a lakók költségei csökkenhetnek, de egy kicsit esztétikusabbakká és talán ezáltal kedveltebbé is válhatnak a lakótelepi panelépületek.

4.3.2. Az épített környezet Ajkán¹⁹

A város laza szerkezetű lakóterületekből tevődik össze. A belváros magas beépítésű, a környező településrészek pedig főként családi házas beépítésűek. A magas beépítésből következően a lakosság nagyobb része a belvárosban él.

A belvárosi házak 1968-ig leginkább téglából épültek, ezután tértek át a győri és veszprémi házgyári termékekből való építkezésre. A környéken a sok szürke panel alkotta monotonitást parkok létrehozásával, fákkal ellensúlyozták, valamint az erdő közelsége is



Ajkai panoráma, távolban a Somló hegye
forrás: <http://www.panoramio.com/photo/11288214> - utolsó letöltés: 2013. október 20. 19:00

oldotta a szürkeséget. A korábbi városközpontot a 70-es években teljesen átépítették. A régi házakat lebontották és helyette modern kialakítású, üzleti funkciójúakat hoztak létre. A 70-es években épült a lakásállomány legnagyobb része is.

A város lakásállományának jelenleg kevesebb, mint 6%-a számít alacsony komfortfokozatú lakásnak, ami a megyén belüli 10 ezer fő feletti lakosságszámú városaival összehasonlítva a második helyen szerepel. *Az ehhez kapcsolódó táblázatok a mellékletben találhatóak.*

Ajkán 2003-ban kezdődött el a panelházak felújítása. A panelprogram keretében 63 épület és 1737 lakás újult meg. A programot a jövőben is folytatni szeretnék, így a panelek minőségi szintje várhatóan megugrik majd a következő években. A felújításnak a város belső köztereire is ki kell terjednie, mivel azok most többnyire elég rossz állapotúak. A város Gazdasági Programja a városközpont általános megújulását tűzte ki célul, a városközpont kiterjesztésével, új kereskedelmi területek bevonásával és a meglévő egységek felújításával.

A város jelenlegi épületállománya meglehetősen elavult, mivel a legtöbb ezek közül a 60-70-es években épült (panelek és társasházak is). Az épületállomány fiatalodása azonban már megkezdődött, az újonnan épített lakások száma megnövekedett 2003 és 2006 között,

¹⁹ Az információk és az alcímek alapjául az ajkai Integrált Városfejlesztési Stratégia (Budapest, 2008) szolgált

amikor elérte a 98-at és az ezer főre vetített értéke a megyét is leelőzte. A fiatalodást elősegítette az a tény is, hogy nagyon csekély számban szűntek meg lakások, 1997 és 2006 között összesen 8, valamint a belvárosi rehabilitáció és a városszéli parcellázások is hozzájárultak a folyamathoz.

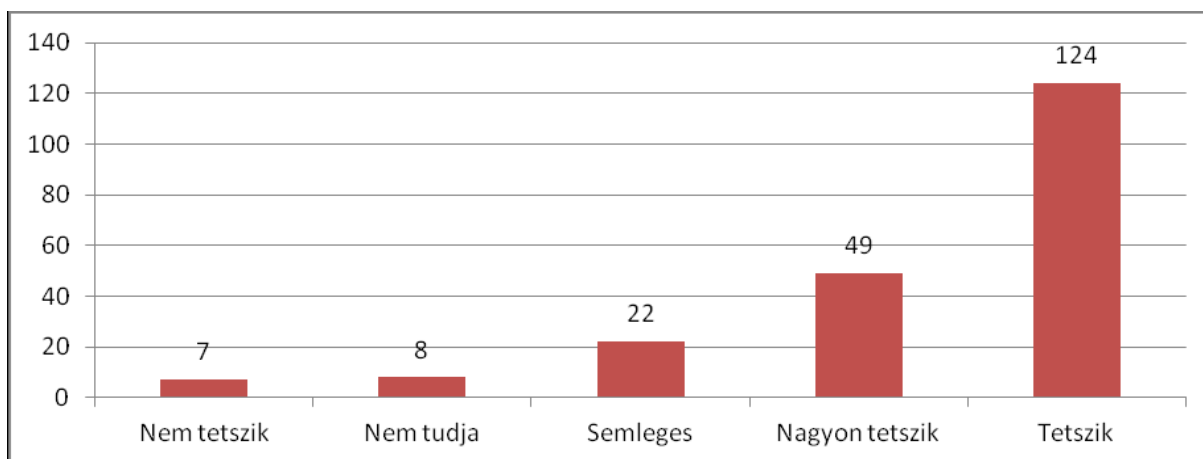
„A sűrűn beépített Belváros a város középső részén, a vasútvonaltól északra terül el, északon az Ipari parkig, keleten pedig Kiskertig terjed ki. A terület a város központjaként lakófunkciója mellett a város közintézményeinek, vállalkozásainak, munkahelyeinek is legfontosabb területe.”²⁰

A városban a kétszobás lakás a legelterjedtebb, a 3 vagy több szobások kevésbé jellemzőek, a magas beépítésű területen viszont az egyszobás lakások aránya a legmagasabb. A belvárosban szintén magas az önkormányzati lakások aránya, ugyanakkor a komfort nélküli lakásoké igen alacsony (mivel a panelházak többsége erre a területre koncentrálódik, amik magasabb komfort fokozattal rendelkeznek). A panelházaknak köszönhetően a belvárosba tömörül a lakások legnagyobb hányada, kb. 7000 lakás.

A belváros lakossága kb. 18 ezer fő (a várost összesen kb. 32 ezren lakják), ami vegyes összetételű a korosztályokat illetően. Az időskorúak aránya alacsony, míg a fiatalok aránya a városi átlagnak megfelelő, az aktív korúak aránya viszont magas.

4.3.3 Ajka eddigi fejlesztései a lakóhelyekkel kapcsolatban²¹

A következőkben a panelépületek rehabilitációs projekt ismertségéről és elfogadottságáról szóló kérdőívekre adott válaszokat vázoló röviden, az egyes épületekre vonatkozóan.



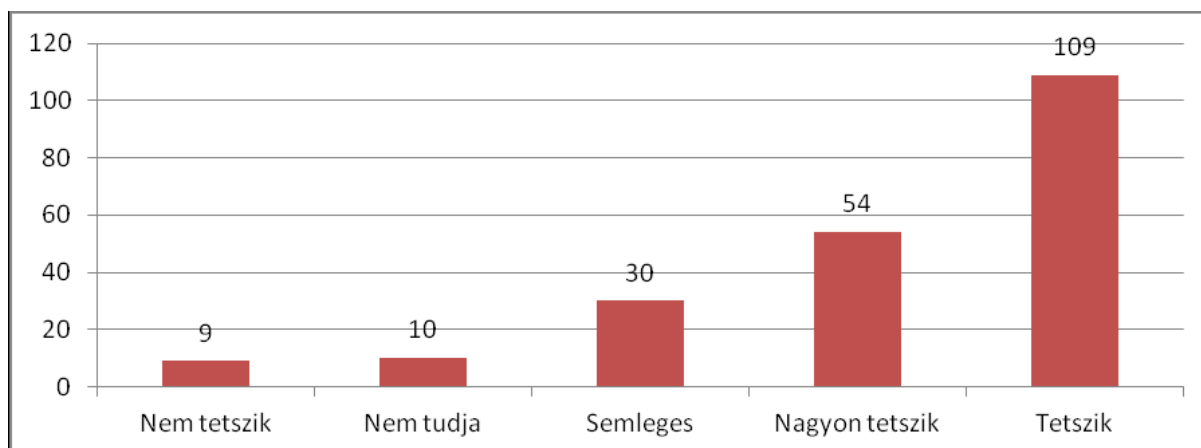
²⁰ Ajka Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája, 5.2.2. Belváros, 84. oldal (Budapest, 2008. május)

²¹ AJKA VÁROS, BELVÁROS I. AKCIÓTERÜLET REHABILITÁCIÓJA

A projekt ismertségéről és elfogadottságáról szóló kérdőívre érkezett válaszok elemzése (Budapest, 2007. október) alapján

A Kussuth utcai felújított panelépületekkel kapcsolatban a kérdőívekre érkezett válaszok alapján a válaszadók elég magas arányban (54%) válaszolták azt, hogy tetszik az épületek felújítása, és csupán 24%-a mondta azt, hogy nem tudja, nem tetszik neki vagy éppen semleges a kérdéssel kapcsolatban. A kérdésre 20% válaszolta azt, hogy nagyon tetszik neki.

Kossuth utca 12. (10 emeletes lakóépület) lakóépület felújításával kapcsolatos vélemények



Petőfi utca 9-15. (4 emeletes lakóépület) felújításával kapcsolatos vélemények

A Petőfi Sándor utcában több panelépület részt vett a rehabilitációs programban, az 1-7- szám alatti 4 emeletes panelépület felújításáról a megkérdezettek több, mint a fele válaszolt úgy, hogy tetszik neki az épület, csekély százalékkal pedig úgy, hogy egyáltalán nem tetszik neki. Az Ajkán végzett kutatás során vizsgált épület is szerepel a város által végzett felmérésben. Az épület nagy része (egy tömböt leszámítva) felújított. A következő grafikonról a helyiek véleménye olvasható le a felújított épületrészeiről

Az látszik a diagramokból, hogy a rehabilitációs program keretében felújított házak a megkérdezettek majdnem 80%-ának tetszenek, vagy nagyon tetszenek. Ebből az következik, hogy a program a lakosság körében meglehetősen népszerű és pozitív hatással van a városlakókra és azok környezetére, és jól tudnak illeszkedni a város arculatához.

4.3.4. Ajka jövőbeli tervei a lakóépületekkel kapcsolatban²²

„A Város átfogó célja a Város értékeinek fenntartható kiaknázása, fejlesztése, lakó-foglalkoztatási-, gazdasági- és infrastrukturális környezetének a jobbítása. A Város átfogó célja: Ajka a térség egyik legperspektivikusabb és legélhetőbb városa legyen.”²³

A városfejlesztésen belül ez egy tematikus cél, amelyeknek a lakóhelyek fejlesztésének szempontjából a következő fontos alcéljai vannak:²⁴

²² Az információk és az alcímek alapjául az ajkai Integrált Városfejlesztési Stratégia (Budapest, 2008) szolgált

²³ Ajka Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája, 2. JÖVŐBENI FEJLESZTÉSI IRÁNYOK MEGHATÁROZÁSA, 103. oldal (Budapest, 2008. május)

- Életfeltételek javítása (zöld területek növelése, lakótömbök renoválása)
- Épületállomány megóvása, korszerűsítése, esetlegesen funkcióváltása
- Környezet minőségének növelése

4.3.5. Ajka jelenlegi ingatlanpiaci helyzete

Egy ingatlan árát több dolog is befolyásolja. Először is a jelenlegi gazdasági helyzet és az országban való elhelyezkedése. Meghatározó még a helyzete az adott településen, például a központ távolsága, boltok, szolgáltatások a környéken és az infrastrukturális helyzete is. Az épület állapota, és kinézete is fontos. Alapvetően azonban nagy különbségek figyelhetők meg a különböző típusú lakóházak között.

Az ajkai végzett kutatás során a lakóhely típusokat 9 csoportba soroltam. A csoportok kialakítás úgy történt, hogy az Ajkán jelentős mennyiségben jelen lévő és tipikus épületeket különítettem el egymástól. Ez a rendszerezés nem kíván minden egymástól valamilyen szempontból különböző épületet külön csoportosítani, célja, hogy ezek a csoportok mindenki számára élesen elváljanak egymástól, így az általuk keltett érzések is meghatározóan különbözőek legyenek.

Ajka ingatlanpiacának bemutatását erre a kilenc kategóriára szűkítem, mert a további kutatás szempontjából ez lesz a meghatározó. Az interneten megtalálható lakáshirdetéseket végignézve azonban beláthatjuk, hogy ennek a kilenc csoportnak a bemutatása átfogó képet tud adni az ajkai ingatlanpiac jelenlegi helyzetéről. A meghatározott kategóriák alapvetően a társasházak: tízeleteres panel, 4 emeletes panel, új építésű társasház, régi építésű társasház, sorház és a kertes házak: ikerház, kockaház, parasztház, új építésű családi ház.

A vizsgálat úgy zajlott, hogy a fentebb ismertetett típusokból most eladásra szánt épületeket kutattam, a megtalált épületeket rendszer²⁵ szerint osztályoztam. Ez az osztályozás alkalmas arra, hogy átfogó képet kapjunk a különböző típusú lakóházak ingatlanpiaci helyzetéről Ajkán.

A 3. számú Ajka vizsgált épület típusainak az ingatlanpiaci helyzete példaépületekkel - nevű táblázat alapján megállapíthatjuk, hogy a vételár tekintetében a 10 emeletes paneles lakótelepi lakás és a régi építésű társasház a legolcsóbb. A legdrágább a parasztház és az új építésű családi ház, azonban ezeke az épületekhez kert is tartozik, ami nagyban növeli az árat. Ha csak a lakásnégyzetméter függvényében nézzük az árat, érdekes, hogy például az

²⁴ Ajka Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája, 2. JÖVŐBENI FEJLESZTÉSI IRÁNYOK MEGHATÁROZÁSA, 103. oldal (Budapest, 2008. május)

²⁵ a rendszerezéshez Gombos Adrienn és Gatter Kornél kutatása – ingatlanpiac táblázat adatainak felhasználásával, kiegészítésével készül – eredeti táblázat (4.számú táblázat) a Mellékletekben

éppen ingatlanpiacon lévő újjépítésű családi ház 1 m² –nek az átlagos ára alacsonyabb, mint például a társasházak négyzetméterára.

A négyemeletes paneles lakótelepi épületeket tekintve nagy különbség van a vételár tekintetében, attól függően, hogy hány négyzetméteres az adott lakás, a négyzetméter ár közel azonosnak tekinthető.

Összefoglalva megállapíthatjuk, hogy a meghatározott lakóház típusok között az ingatlanpiacon elfoglalt szerepük szerint nagy különbségek figyelhetők meg. Ez a különbség az alap vételárban mutatkozik meg, hogy 4 és 35 millió Ft-ért is tudnánk ingatlant vásárolni Ajka területén. Ezzel szemben a négyzetméter árak nem mutatnak akkora eltéréseket, inkább egy-két kiugró érték fedezhető fel.

Épület típusa		Szint	Ár (Millió Ft)	Méret (m ²)	Telek területe	Szoba- szám	M ² ár (Ft)	Helyszín, cím
Társasház	10 emeletes panel	2. emeleti	4	37	-	1,5	105 405	"a tó környékén"
	4 emeletes panel	1. emeleti	7	42	-	1,5	155 714	
		2. emeleti	12	69	-	1+3 fél	174 058	Szabadság tér
	régi építésű társasház	4. emeleti	6	54	-	2	111 111	Újélet u
	új építésű társasház	Földszinti	9	60	-	2,5	150 083	Szent István u 59
sorház		jelenleg nincs ilyen típusú ingatlan a www.ingatlan.com-on						
Kertes ház	kockaház	1 szintes	6	75	999	2	86 000	Bóday Gábor utca
	ikerház	1 szintes	14	109	1 282	3 + 1 fél	128 440	Bányász utca (Alsócsinger)
	új építésű családi ház	fsz.+ tetőtér	27	300	500	5	89 000	Bakonygyepes
	parasztház	1 szintes	35	170	14 000	4+ 1 fél	205 882	Ajka kp-tól 3 km-re

3. számú táblázat - Ajka vizsgált épület típusainak az ingatlanpiaci helyzete példaépületekkel – az adatok a www.ingatlan.com-ról szedve – utolsó letöltés: 2012. október 21. 9:00 – a pontos forrásokat tartalmazó táblázat a Mellékletekben található (a rendszerezéshez Gombos Adrienn és Gatter Kornél kutatása – ingatlanpiac táblázat adatainak felhasználásával, kiegészítésével készült, eredeti táblázat (4.számú táblázat) a Mellékletekben

5. Ajkai kutatások, elemzések

5.1. A kutatás célja



Az Ajkán végzett kutatások egy konkrét lakótelepi példa lakóinak lakóhely preferenciájának vizsgálatára irányultak. A kutatás alapvető célja az volt, hogy megismerjük egy lakótelepen élő közösség különböző típusú lakóhelyekkel kapcsolatos véleményét, és azok demográfiai jellemzőikkel való összefüggéseit. Cél volt továbbá, hogy egy átfogó képet kapjunk arról, hogy mit gondolnak jelenlegi lakóhelyükről, a panelről.

5.2. A kutatás szűkítése



2. számú ábra – Ajka belső területén a lakótelepi épületek az építési éve szerint Forrás: Szőke Anna Katalin, Engert Dávid - Az épített környezet alkalmazkodóképessége a kiskereskedelem változásaihoz Ajkán tanulmány Lakótelepek építési ideje ábrából átalakítva

A kiválasztott panelek 1983-84-ben épültek, 2. számú – Ajka belső területén a lakótelepi épületek az építési év szerint - című ábrán látszik, hogy a környék lakótelepi épületeihez képest újabb építésűnek számít. A panelépületek helyzete nem tipikus. Ajka belvárosához nagyon közel van, egyik oldalról a fő út és az amelletti patak határolja, másik



Ajka vizsgált panelépülete – Petőfi Sándor utca 7-17.
baloldali kép: Petőfi S. utca felől az üzletek egy része, jobb oldali kép: Bercsényi utca felőli lépcsőházi bejáratok forrás: saját fotó

oldalon fásított parkoló terület található. Ez az épület választja el a főutat és a sok, többféle épületből álló lakótelepet. A kiválasztott épület 4 emeletes, a földszinten a főút felé néző oldalon üzletek találhatóak, a parkoló felőli oldalon a földszinti területek néhány esetben az üzletek raktáraiként funkcionálnak, általában azonban a lakók közös tároló helyisége. Az épület együttes 3 különálló tömegből áll, összesen 10 lépcsőházzal, a lépcsőházak a parkoló felől közelíthetők meg. Az egyik tömeget 3 lépcsőházzal leszámítva az épületegyüttes felújított, korszerűsített, a nyílászárókat kicserélték és az épületrészeket leszigetelték illetve színezték. Minden lépcsőházban összesen 12 darab, szintenként 3 lakás található, egy 42 m² és két darab 69 m²-es, a kisebbik lakás típus másfél szobás, a nagyobb egy plusz három fél szobás.

5.3. A kutatás módszertana

Az adatfelvétel kérdőívvel személyesen, a válaszadók lakásához közel, lépcsőházukban vagy otthonukban történt. A megkérdezett háztartások véletlen sétás eljárással kerültek a mintába. A mintát 18 éven felüli ajkai lakosok tették ki, akik a vizsgált panelépületben laknak, és az ő vagy egyik velük lakó hozzátartozójuk tulajdonában van az adott lakás.

A kutatás terepmunkája 2013. augusztus 28-30. között zajlott le. A vizsgált épület összesen 120 lakásából 52 háztartásból válaszoltak lakók a feltett kérdésekre.

A kérdőívre való válaszadás név nélkül történt. A válaszadóknak néhány saját magukkal kapcsolatos alapadatra kellett válaszolniuk, ezzel képet kaptunk az ott lakók általános demográfiai jellemzőiről. A demográfiai jellemzők osztályozásának alapját a KSH

kutatásoknál általánosan alkalmazott csoportosítási módszerek képezték, eltérő rendszerezést ott alkalmaztam, ahol a minta összetétele ezt szükségessé tette. Az alapadatokra adott válaszok százalékos megoszlása a Mellékletekben található, [5. számú – a minta összetétele című táblázat](#) tartalmazza.

Ajkára jellemző kiválasztott lakóház típuso -saját fotók



A kérdőív lakóhely-preferenciákkal kapcsolatos része az a vizsgálat volt, melyben Ajkára jellemző kiválasztott lakóépületekről készített fotókat mutattunk a lakóknak. A vizsgálat tárgyát képező lakóépületek kiválasztásánál fontos szempont volt, hogy Ajka leginkább elkülönülő épülettípusaiból legyen egy-egy jellegzetes példa. Az épületeket alapvetően kertes házakra és nem kertes társasházakra lehet csoportosítani, 1-5-ös (tízemeletes panelépület, négyemeletes panelépület régi tégl építésű társasház, új építésű társasház, sorház) számozásig társasházak, 6-9-es számozásig (ikerház, új építésű családi ház, kockaház, parasztház) kertes házak. A képeket kétféle módon kellett sorrendbe rakniuk.

Először jelenlegi anyagi helyzetüket és vágyaikat kellett mérlegelniük. Vagyis azt, hogy melyik az a lakóháztípus, amit most meg tudnának engedni maguknak és tetszene is nekik. Másodszorra nem kellett figyelembe venniük a sorrendbe rakásnál anyagi helyzetüket, csak arra kellett gondolniuk, hogy hol is lagnának legszívesebben illetve legkevésbé. Az első helyre került az a kép, ami a leginkább kifejezte vágyaikat és az utolsó helyre az, ami a legkevésbé. Mind a két sorrendbe rakás után az első helyen választott képről el kellett mondaniuk, hogy miért választották az adott épületet, illetve, hogy azt a lakóépületet vagy egy ahhoz hasonlót szerintük a jelenlegi lakáspiaci helyzetben hány millió forintért lehetne megvenni.

A kérdőív egy részét jelenlegi lakóhelyükkel kapcsolatos kérdések tették ki. Spontán válaszokkal kellett reagálniuk a „Miért jó itt lakni? Mondjon néhány konkrét dolgot!” kérdésre. Ezután megkérdeztük, hogy panellakásuk a jelenlegi ingatlanpiacon szerintük hány millió forintért kerülhetne eladásra. Arra is kíváncsiak voltunk, hogy el szeretnének-e költözni jelenlegi lakóhelyükről, és ha igen, akkor ezt tervezik-e az elkövetkezendő 3 évben.

A kutatás szempontjából fontos továbbá, hogy a lakók eddigi életük során milyen típusú lakóházakban laktak eddig. A kérdőív végén megkértük őket, hogy röviden foglalják össze az eddigi lakás-életútjukat.

A Mellékletben található [6. számú táblázat](#) tartalmazza a teljes kérdőívet.

5.4. A kutatásban rejlő lehetőségek és hibák

A kérdőívben szereplő általános demográfiai és az emberek szubjektív érzéseire vonatkozó kérdések együttes vizsgálatával lehetőség nyílik egy konkrét lakótelepi panelépület lakóinak másfajta megismerésére. Az épületekről készült fotók sorbarendezése a megkérdezettek különböző típusú lakóépületekkel kapcsolatos benyomásait és ítéleteit is képes bemutatni.

A vizsgálat és az eredmények részletes bemutatása előtt azonban le kell szögeznünk, hogy ez a felmérés ugyan a vizsgált épületeket tekintve reprezentatív, azonban Ajka lakótelepeire nem. Éppen ezért a vizsgálat során nem fognak az összes lakótelepre vonatkozó megállapítások kibontakozni. A kutatás inkább egy újfajta megközelítési módot alkalmaz a lakótelepekkel kapcsolatban és egy konkrét felmérésen keresztül mutatja be, hogy ezek mennyiben befolyásolhatják a lakótelepek megítélését.

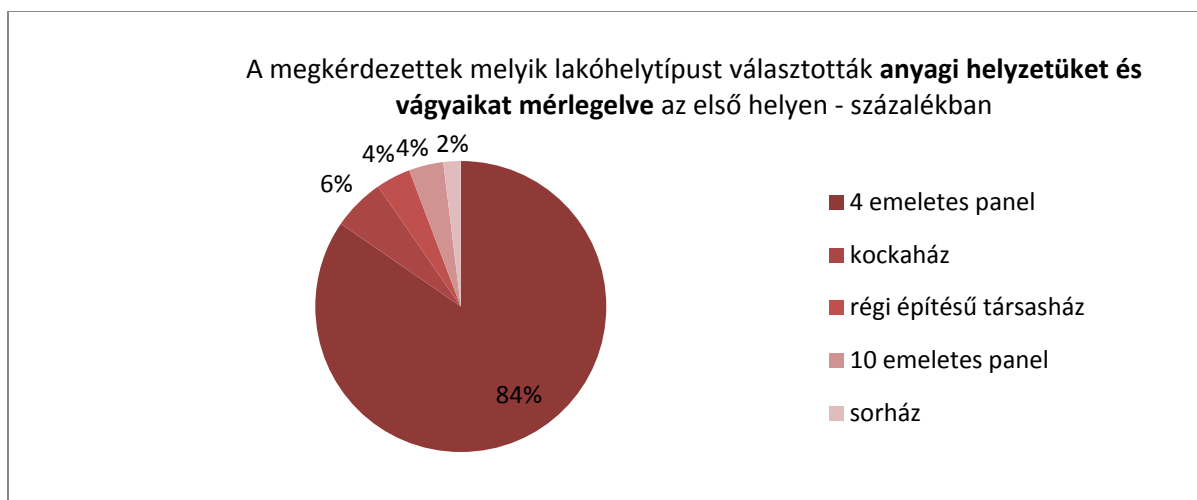
5.5. A felmérés eredményei

5.5.1 Lakóhely preferenciák

A felmérés fontos részét képezték a megkérdezettek lakóhelyekkel kapcsolatos igényeire vonatkozó kérdések.

5.5.1.1. Lakóhely preferenciák és lehetőségek

Az előzőekben bemutatott lakóháztípusokról készített képeket a lakóknak először anyagi helyzetüket és vágyaikat mérlegelve kellett sorrendbe rakniuk. Ebben az esetben első helyen a megkérdezettek 84%-a válaszolta azt, hogy jelenlegi négyemeletes panellakása az, amit meg tud engedni magának. A válaszadók 4%-a alacsonyabb presztízsű lakóhelyet választott, tízemeletes panelt, mivel anyagi helyzetük romlott. Ezzel szemben a kérdőívre válaszolók 12%-a úgy gondolta, hogy más, általuk drágábbnak ítélt lakóházba való költözés is reális lehet. Ezekben az esetekben a kockaházat, a régi építésű társasházat és a sorházat választották ki.

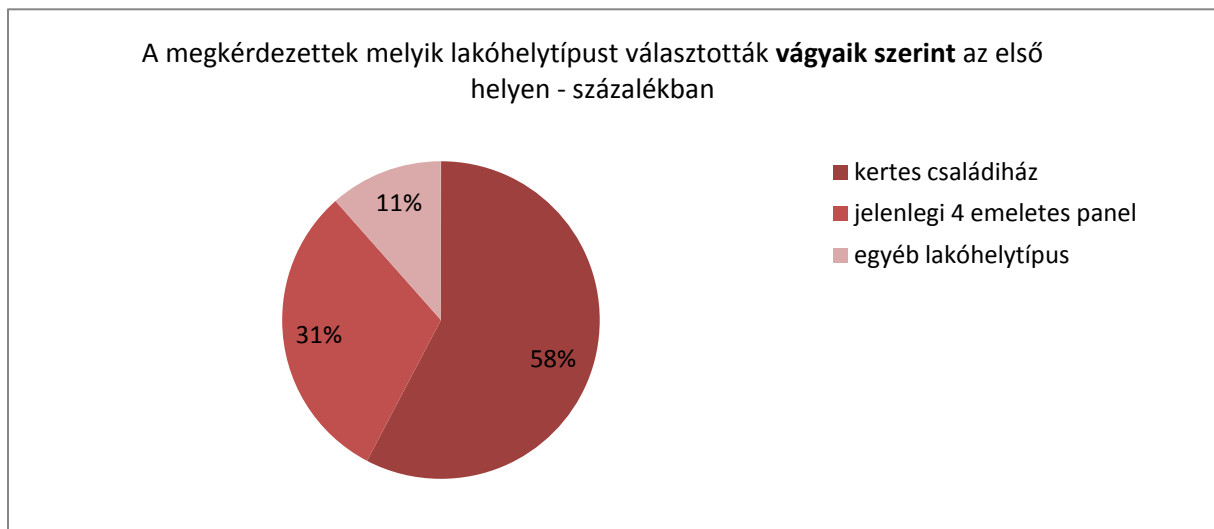


Az anyagi helyzetüket mérlegelve utolsó helyen a kertesi családi házat választotta a válaszadók 75 %-a, ők esélytelennek gondolják, hogy a közeljövőben ilyen típusú lakóhelyre tudnának költözni. Érdekes, hogy a megkérdezettek 13%-a utolsó helyen a 10 emeletes panelt választotta, anyagi helyzetük szerint ezek a személyek meg tudnák engedni maguknak a 10 emeletes panelben lakást, ennek ellenére olyan erős lehet az azzal szembeni ellenérzésük, hogy semmilyen körülmények között nem költöznének oda.

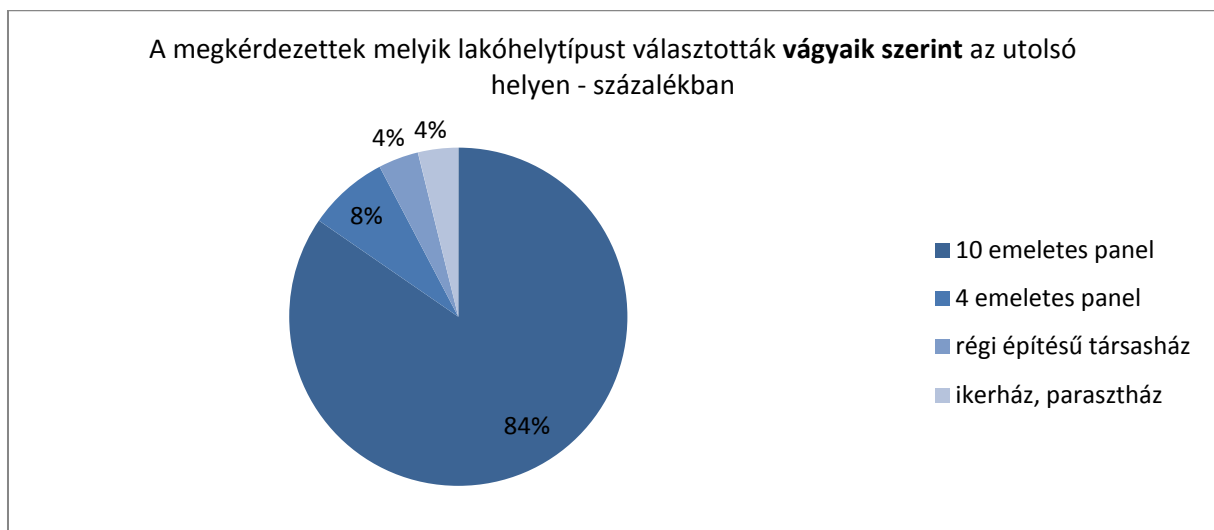


5.5.1.2. Lakóhely preferenciák és vágyak

A második sorba rendezésnél a válaszadóknak anyagi helyzetüket figyelmen kívül hagyva, csak a vágyaik szerinti sorba rendezésből sokkal inkább látszik, hogy az emberek valójában hol is laknának legszívesebben. A válaszadók 58%-a kertés családi házat választotta, 11%-uk egyéb lakóhelytípust jelölt meg, és 31 %-uk jelenlegi panellakásban maradna

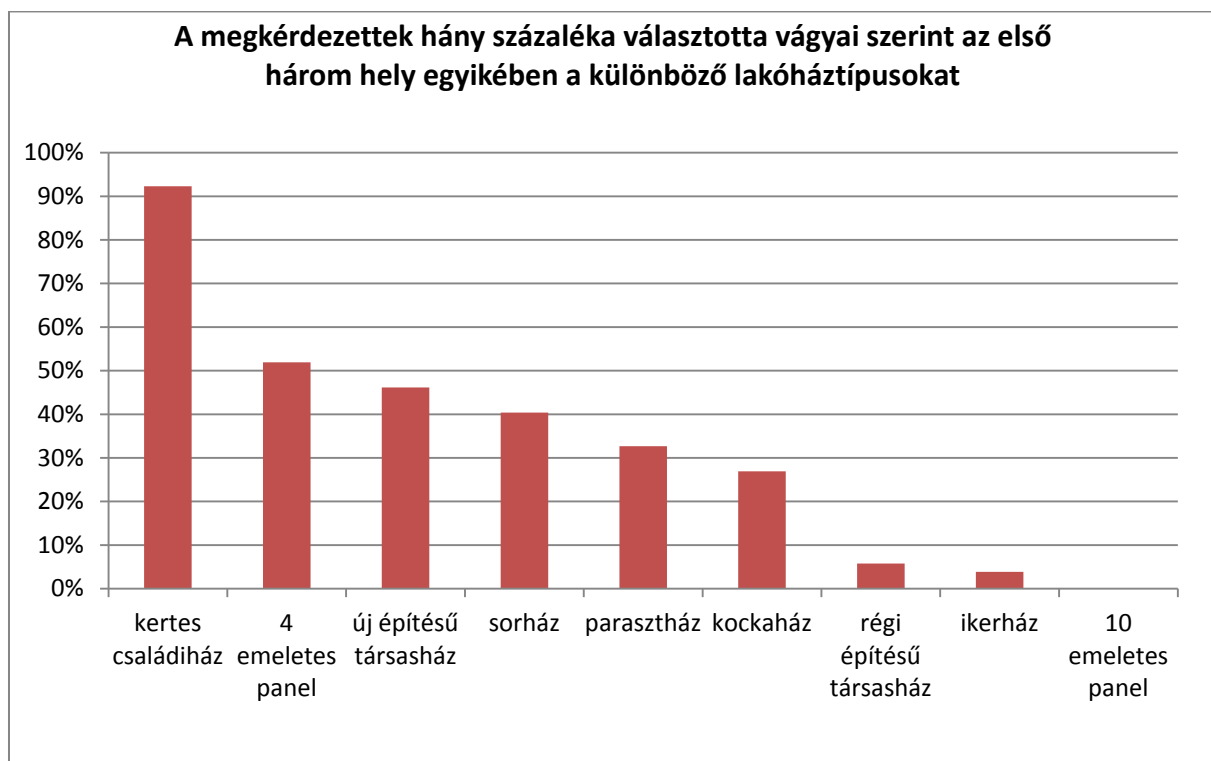


Csak a vágyak figyelembe vételénél a megkérdezettek 84 %-a a tízeemeletes panelt választotta utolsó helyen. A jelenleg lakóhelyüket 8 %-uk a négyemeletes panelépületet rakta utolsó helyre. A megkérdezettek 4 %-a választotta utolsónak a régi építésű társasházat, az ikerházat vagy a parasztházat.



A lakóhely preferenciákkal kapcsolatban árnyaltabb képet kaphatunk, ha nem csak az első helyen választott lakóépületeket emeljük ki, hanem megvizsgáljuk, hogy melyik épületeket választották az első illetve utolsó három helyen. Az emberek vágyai általában nem

különlülnek el élesen egymástól, ezért fontosnak tartom bemutatni azt is, hogy melyik épülettípusokat választották ki az első három hely valamelyikén.

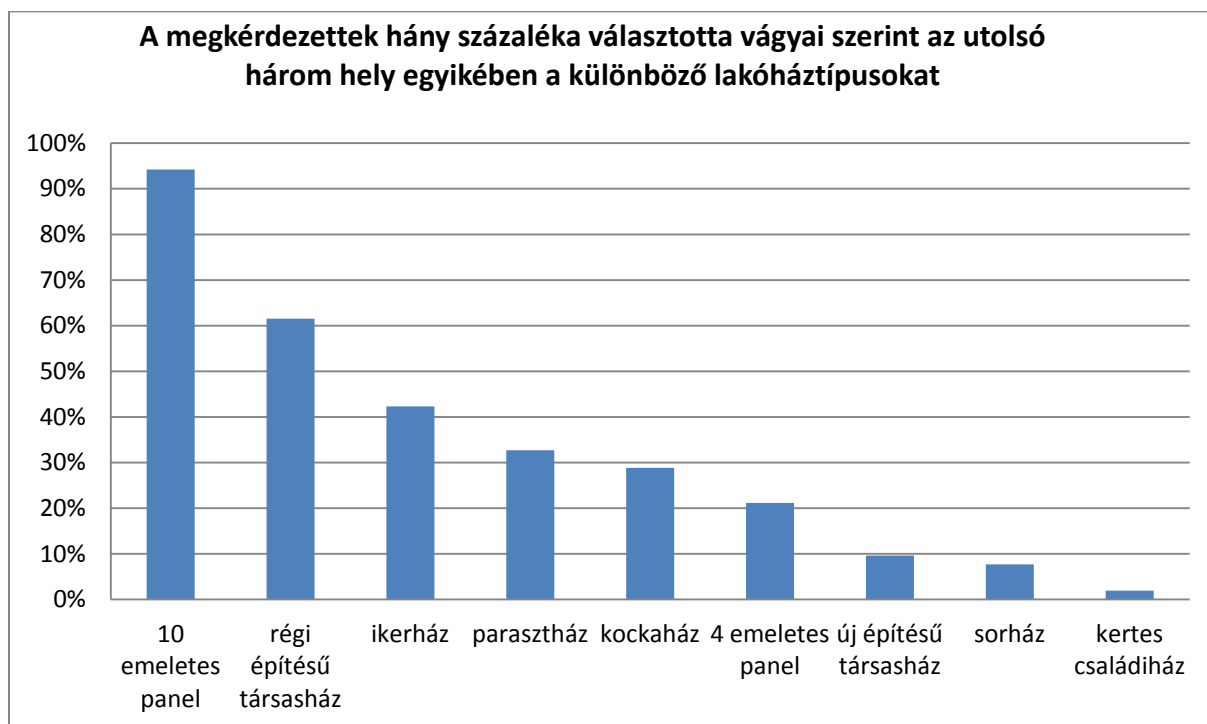


Az első három helyen választott lakóház típusok vizsgálatából látszik, hogy az első helyen választott épületek itt még többször kerültek kiválasztásra. A kertes családi házat a megkérdezettek 92%-a, a négyemeletes panelt 52%, az új építésű társasházat 46% választotta. Érdekes az, hogy a napjaink egyik felkapott lakóhelyének számító új társasházakat egy kicsit kevesebben választották, mint a sokszor negatívan megítélt panelépületeket. A sorházat kevesebben, a megkérdezettek 40%-a, a parasztházat 33%-a, a kockaházat 27%-a választották, még kevesebben választották a régi építésű társasházat (6%) és az ikerházat (4%). A válaszadók közül senki se választotta a tízemeletes panelépületet.

Ha az épületeket úgy nézzük, hogy társasházak vagy kertes házak, akkor megállapítható, hogy a megkérdezett személyek vágyaik szerint leginkább a kertes családi házat választják, a következő legkedveltebb lakóépület-típusok viszont mind társasházak, ebből kivételt képez a régi építésű társasház. Az egyéb kerttel rendelkező épülettípusok nem kevésbé népszerűek a sorban csak középen helyezkedik el a parasztház és azt követi a kockaház és a sor végén helyezkedik el az ikerház.

Az utolsó három helyen választott épületek vizsgálatait összefoglalva az előző elemzésnek (a vágyak szerint az első három helyen választott lakóház típusok) az ellentétét kapjuk eredményül, azonban ennél kicsit árnyaltabb a konklúzió. A tízemeletes panelépületet a megkérdezettek 94%-a tette az utolsó 3 hely valamelyikére. Sokak által nem kedvelt

lakóháztípus a régi építésű társasház és az ikerház, ezeket a válaszadók 62 illetve 42%-a rakta a sor végére. A parasztházat és kockaházat körülbelül ugyanannyian választották az utolsó három hely valamelyikén (33% és 29%). A megkérdezettek 21%-a szerint a négyemeletes panel, ami a jelnelegi lakóhelyük, a 3 legkevésbé kedvelt lakóépület-típus között van. Kevesen rakták a sor végére az új építésű társasházat (10%), a sorházat (8%) és a kertesi családi házat.



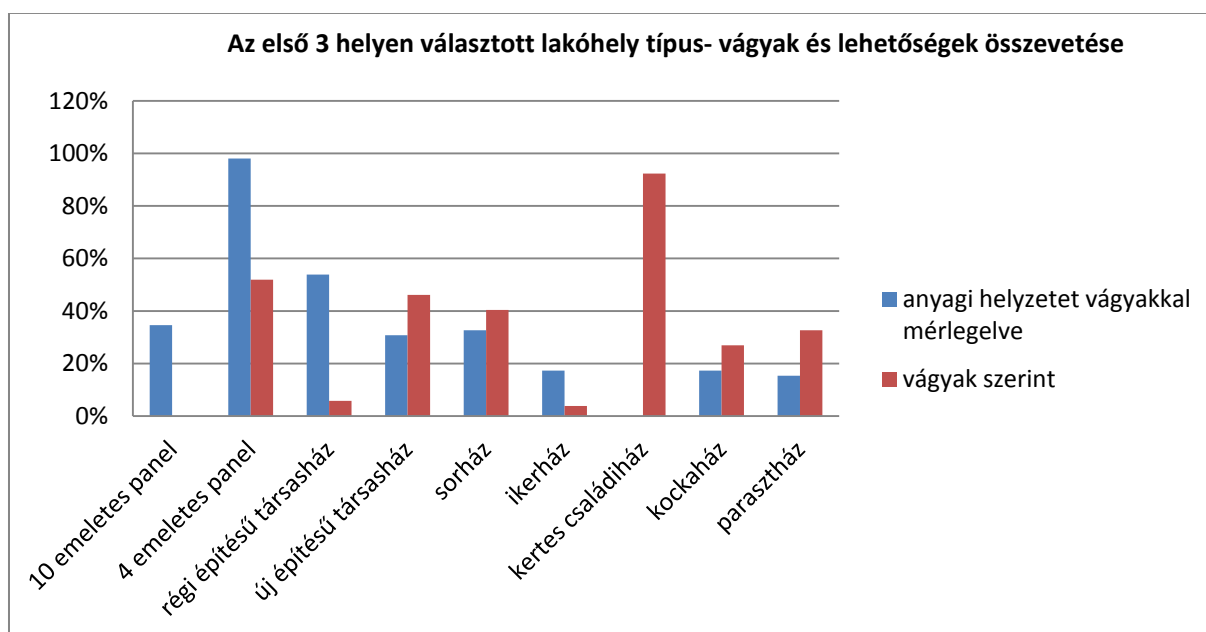
5.5.1.3. Lakóhely preferenciák – lehetőségek és vágyak

Az előzőekben bemutattam, hogy az vizsgált épületben lakó személyek milyen típusú lakóházakban lagnának legszívesebben és legkevésbé, ha csak a vágyaikat kell figyelembe venniük és akkor, ha az anyagi helyzetüket, lehetőségeiket is szem előtt kell tartaniuk.

Ezekből az elemzésekből az derül ki, hogy a megkérdezettek határozott ellenszenvvel viseltetnek a tízemeletes pannellel kapcsolatban azonban, ha a lehetőségeiket is figyelembe véve állították sorrendbe a lakóhely-típusokat, akkor csupán 32%-uk választotta a panelt az utolsó három helyen. Ez az eredmény azért érdekes, mert a jelenlegi lakóhelyük, a négyemeletes panel annyiban nem különbözik az általuk nem kedvelt tízemeletestől. És ha arról a témáról van szó, hogy a lakótelepek és panelek megítélése, akkor az emberek általában a tíz- és négyemeletes lakótelepei épületeket együtt ítélik meg. Érdekes tapasztalat, hogy a vizsgált négyemeletes épületben lakók mennyire máshogy ítélik meg saját lakókörnyezetüket, mint a tízemeletes panelt és a kettő között nagy különbségeket látnak.

A vágyak szerinti döntésnél legtöbbször a kertesi családi házat választották az első helyen. A megkérdezetteknek ez az épülettípus az esztétikai szépséggel, a modernséggel, szomszédok távolságával, a nagyobb, tágasabb terekkel, a zöld környezettel, érzésekkel párosul és ezen kívül egy olyan tudattal, hogy az az épület csak az adott személyé és nem kell alkalmazkodni máshoz.²⁶

Abból, hogy az emberek 31%-a a vágyak szerinti döntésnél is első helyen a négyemeletes panelt választotta az látszik, hogy a lakótelepi épületekben lakás mégse annyira negatív dolog. Ezek szerint az az állítás, miszerint panelben lakni rossz megoldásnak látszik, legalábbis erre a konkrét panelre nem igaz.



Ha a kétféle sorba rendezésre adott válaszokat összevetjük, akkor következtethetünk arra, hogy a megkérdezettek a lehetőségei és vágyai mennyire esnek egybe, mennyire reálisan gondolkodva vágyakoznak az emberek, illetve mennyire lehet lehetőségük a vágyott épülettípusokban való lakás. Az első 3 helyen választott lakóhely-típus megoszlást mutatja be ez a grafikon a vágyak és a lehetőségek szerint (az első helyen választott épületre vonatkozó grafikonot lásd a mellékletben).

A grafikonból látszik, hogy a legtöbbször a kertesi családi házban lakásra vágynának, de a megkérdezettek közül senki sem gondolja úgy, hogy ezt az anyagi háttérrel lehetőségre tenné. Ennek az ellentéte a tízemeletes panel, amit senki nem választott a vágyai szerint az első 3 helyen, azonban anyagi helyzet alapján a megkérdezettek egyharmada kiválasztotta. A négyemeletes panelt az ott lakók fele választott az első három hely valamelyikén, ennek

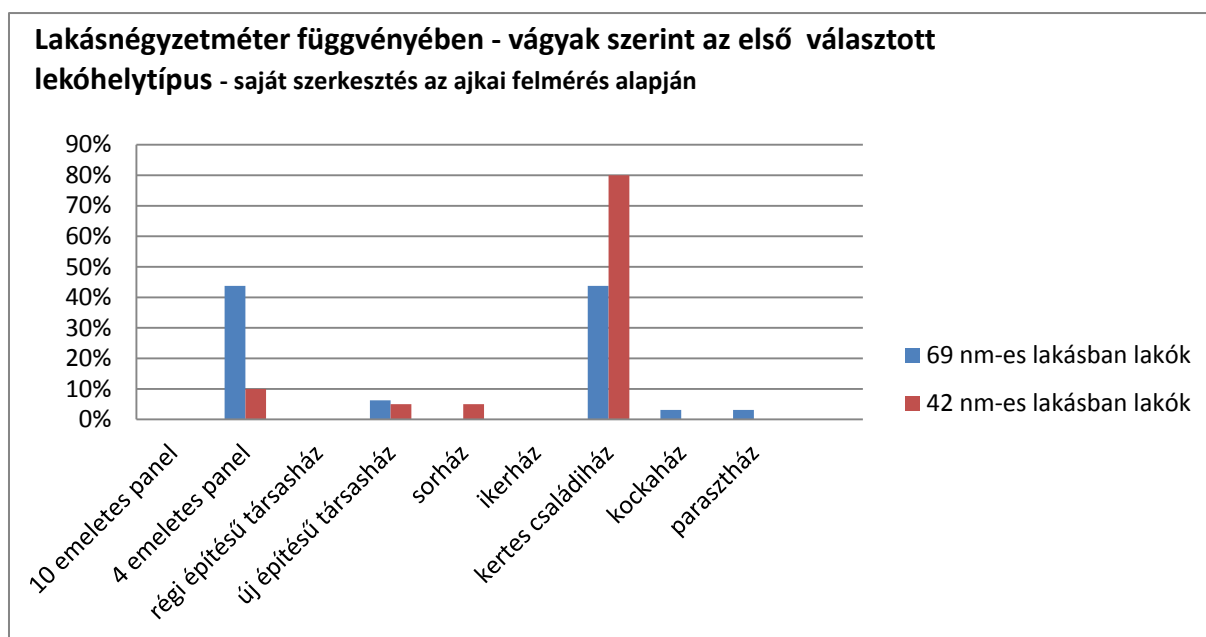
²⁶ A felmérés során a „Miért választotta ezt az épületet, mondjon róla jó dolgokat” kérdésre adott válaszok alapján

ellenére látszik, hogy többen vannak, akik másra vágnának, de mégis a négyemeletes panelt engedhetik meg maguknak. A felmérésből az látszik, hogy az új építésű társasház, a sorház, a kockaház és a parasztház vágy és lehetőség szerinti választásánál mindig többen választották azokat a vágyak szerint, de nem olyan nagy a különbség a vágyott és az elérhető dolog között.

5.5.2. Jelenlegi lakóhely jellemzőinek befolyásoló szerepe

Az előzőekben a lakóhely preferenciákkal kapcsolatos kutatás eredményét mutattam be. A következő részben arra fogok kitérni, hogy a döntés milyen összefüggésben lehet jelenlegi lakóhelyünk minőségével. Vajon ugyanezeket a kérdéseket hogyan válaszolná meg egy másik lakóháztípusban lakó személy, nem egy panelépületben? Ez a kérdés nem része jelen tanulmánynak, de jövőbeni kutatásoknak jó alapja lehetne.

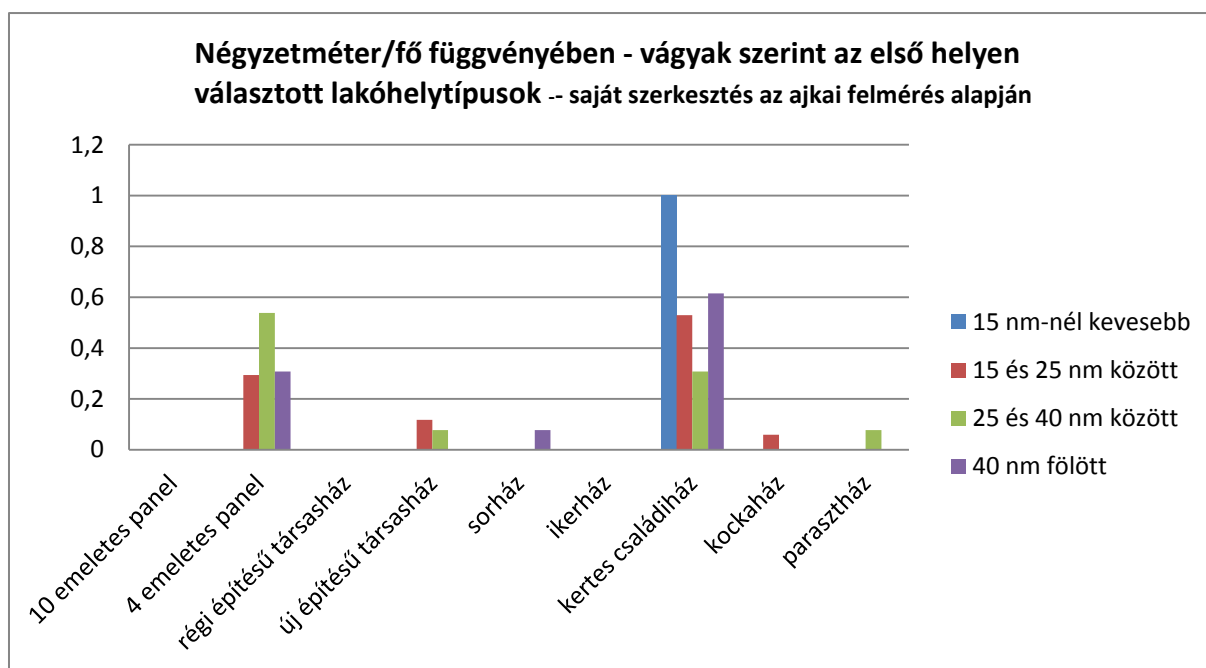
A jelenlegi lakóhely szempontjából az a különbség állhat fenn a lakók között, hogy a megkérdezettek a két típusú lakás közül a 42m²-esben vagy a 69 m²-esben laknak-e. Illetve, hogy a négyzetméter és az egy lakásban lakók száma alapján hány négyzetméternyi terület jut átlagosan egy lakóra.



Ha a lakásnégyzetméter függvényében nézzük a vágyak szerint az első helyen választott lakástípust, akkor megállapíthatjuk, hogy nagy eltérések tapasztalhatóak. A 42m² lakásban lakóknak csak a 10 százaléka választotta első helyen a négyemeletes panelépületet, 80 százalékuk választotta a kertesi családiházat. Ezzel szemben a 69 m²-es lakásban lakók 44 százaléka választotta a négyemeletes panelben lakást, és ugyanúgy 44 százaléka a kertesi családiházat (Részletes adatokat lásd a Mellékletekben). Ezek alapján kijelenthető, hogy a lakott lakás négyzetmétere nagy befolyással bírhat lakóhely preferenciánkra, hiszen a

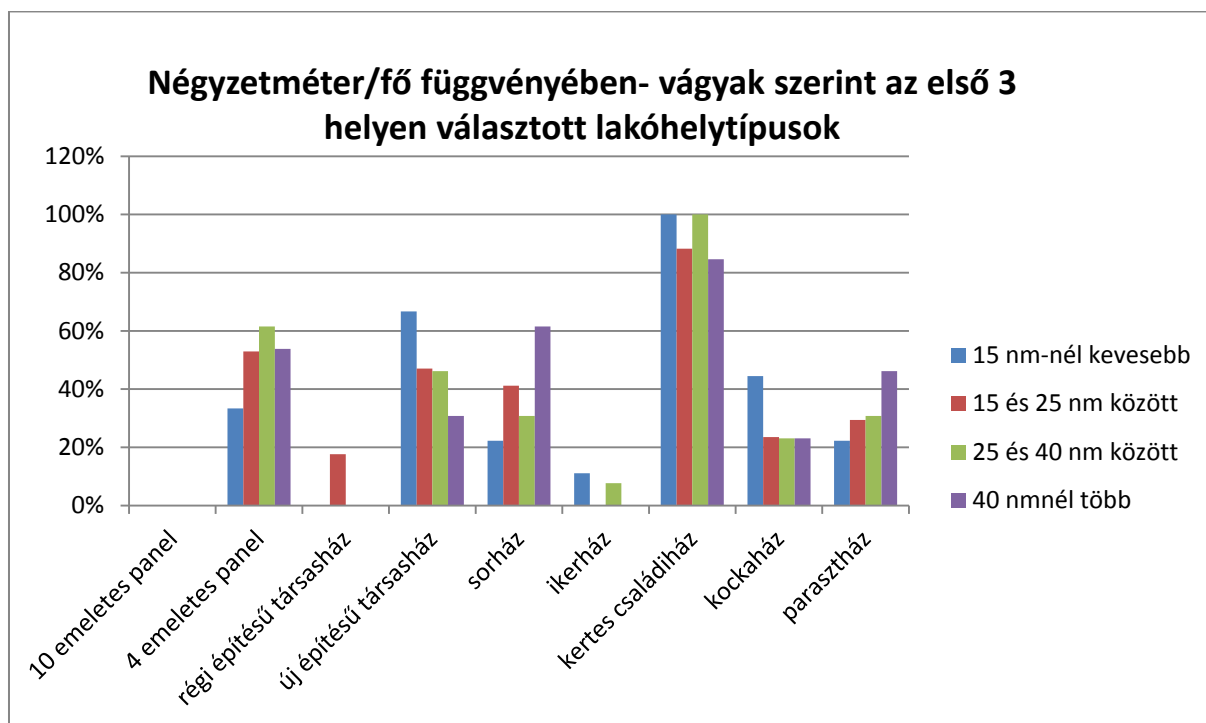
sorrendbe rakásnál kiugróan eltérő válaszokat adtak. Az, aki nagyobb alapterületű lakásban lakik, szívesebben maradna jelenlegi panellakásában, mint az, aki kisebb lakásban lakik.

A következő két grafikon az egy főre jutó négyzetméter függvényében mutatja meg a lakóhelypreferenciára vonatkozó kérdésre adott válaszokat. Az első grafikonból látszik, hogy ha az 1 főre jutó négyzetméter szám 15-nél kisebb, akkor az első helyen választott lakástípus megoszlása nagyon eltérő. Azok a válaszadók, ahol egy főre 15 m²-nél kevesebb lakásterület jut, mindannyian a kertés családi házat választották első helyen. Az ennél magasabb egy főre jutó négyzetméter számok esetén a megkérdezettek között többen is voltak, akik a négyemeletes panelépületet választották. Megfigyelhető az a tendencia, hogy minél nagyobb az egy főre jutó négyzetméter, annál nagyobb százaléka a lakóknak választja saját négyemeletes panelházát és annál kevésbé vágnak kertés családi házba. Azonban ez a tendencia nem igaz akkor, ha az egy főre jutó négyzetméter már nagyon magas, 40 m² és annál magasabb. Ebben az esetben a válaszadók nagyobb százaléka választotta a családi házat és nem a panelépületet.



A négyzetméter/fő függvényében a vágyak szerint az első 3 helyen választott lakóhelytípusok grafikonon is megfigyelhető az előbb említett tendencia. Azoknál a válaszolóknál, ahol az egy főre jutó négyzetméter nem éri el a 15-öt az első 3 helyen 33%-uk választotta a négyemeletes panelépületet, 67%-uk az új építésű társasházat. Megfigyelhető, hogy ahol nagyobb az egy főre jutó négyzetméter, ott a válaszadók közül kevesebben választották az új építésű társasházat, a 40 m² és az afölötti értéknél csak 31 %-uk. A kertés

családi házat az első három helyen választók között nincs nagy eltérés az egy főre jutó négyzetméter tekintetében.

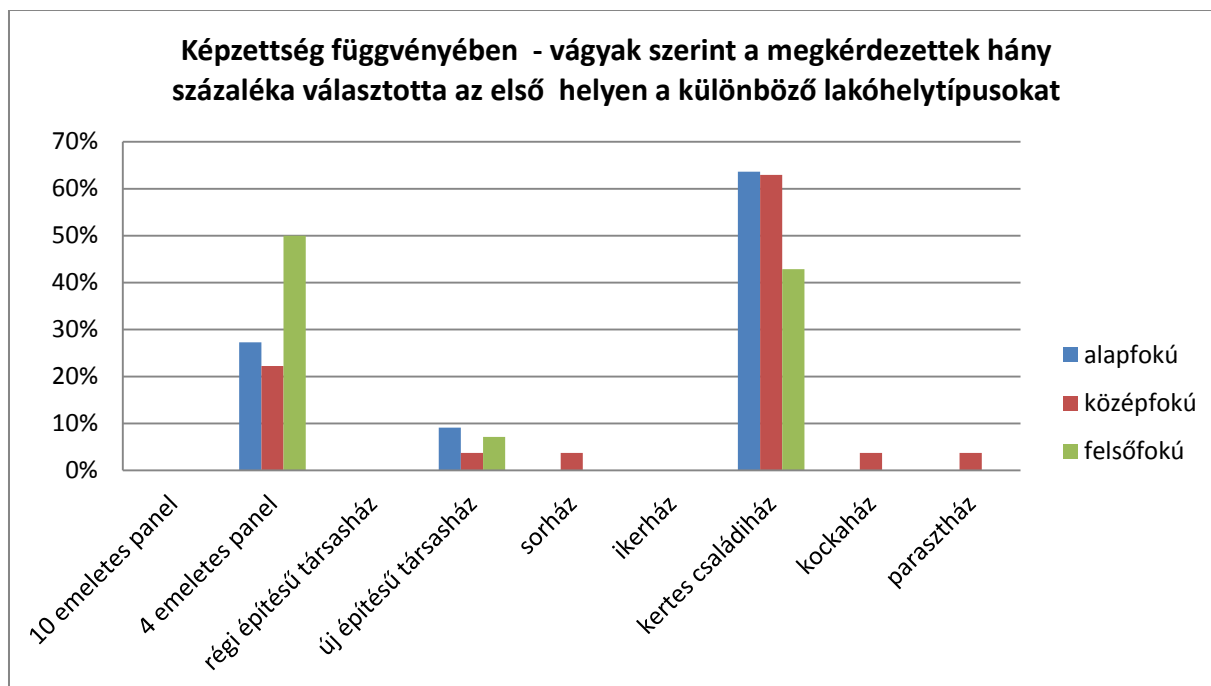


5.5.3. Demográfiai háttér befolyásoló szerepe

Az előző részben láthattuk, hogy a jelenlegi lakáskörülmeny, a lakás nagysága mennyiben befolyásolhatja az emberek lakóhely preferenciáját. Most azt vizsgáljuk, hogy a demográfiai háttér milyen hatással lehet a megkérdezett személyek lakóhely preferenciájára.

A kérdezettek neme szerint adott válaszokban nem tapasztalható érdemleges különbség (pontos adatokat lásd a Mellékletek). Az első demográfiai adat, ami részletesebb bemutatásra kerül a képzettség. A képzettség szerinti csoportosítás részletesen és szűkebben is megtörtént, a szűkebb csoportosítás szerint alacsony, középfokú és felsőfokú végzettséggel rendelkezők csoportját alakítottam ki. A részletesebb csoportosítás és az annak megfelelő kimutatás a mellékletben található.

A képzettség függvényében vágyak szerint az első helyen választott lakóhelytípusok a következő grafikonon látszanak. Ez alapján elmondható, hogy a felsőfokú végzettséggel rendelkezők kiugróan nagy arányban (50%) választották első helyen a négyszintes panelépületet. Ezzel szemben az alacsony (27%) és középfokú (22%) végzettséggel rendelkezők közül kevesebben választották ezt első helyen, és ezzel együtt az ilyen képzéssel rendelkező válaszadók nagyobb százaléka (63-64%) választotta első helyen a kertés családi házat.

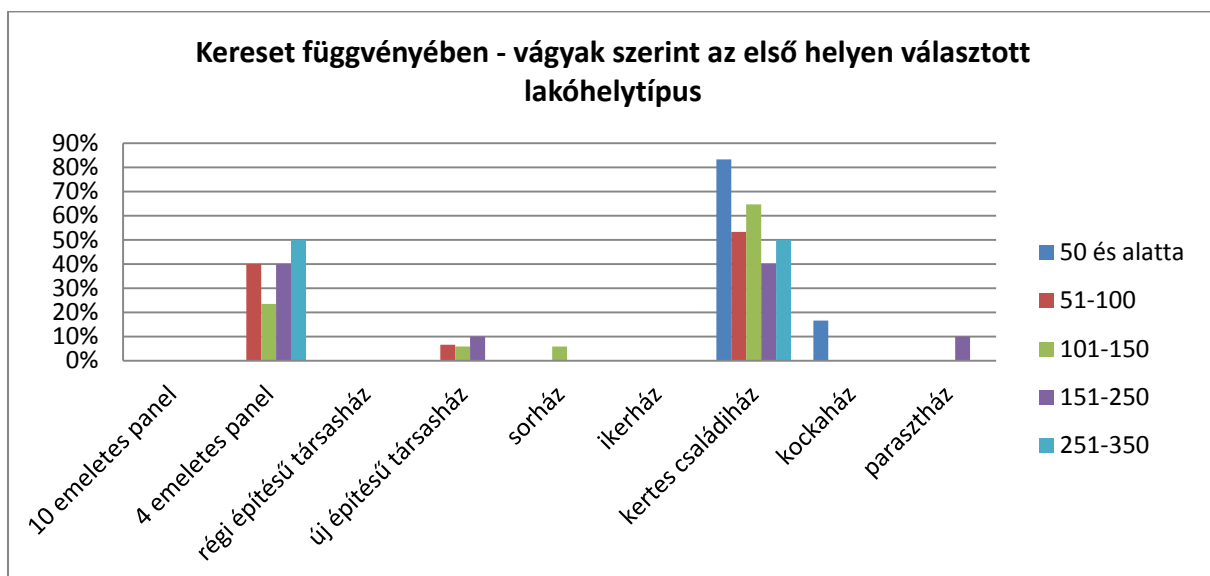
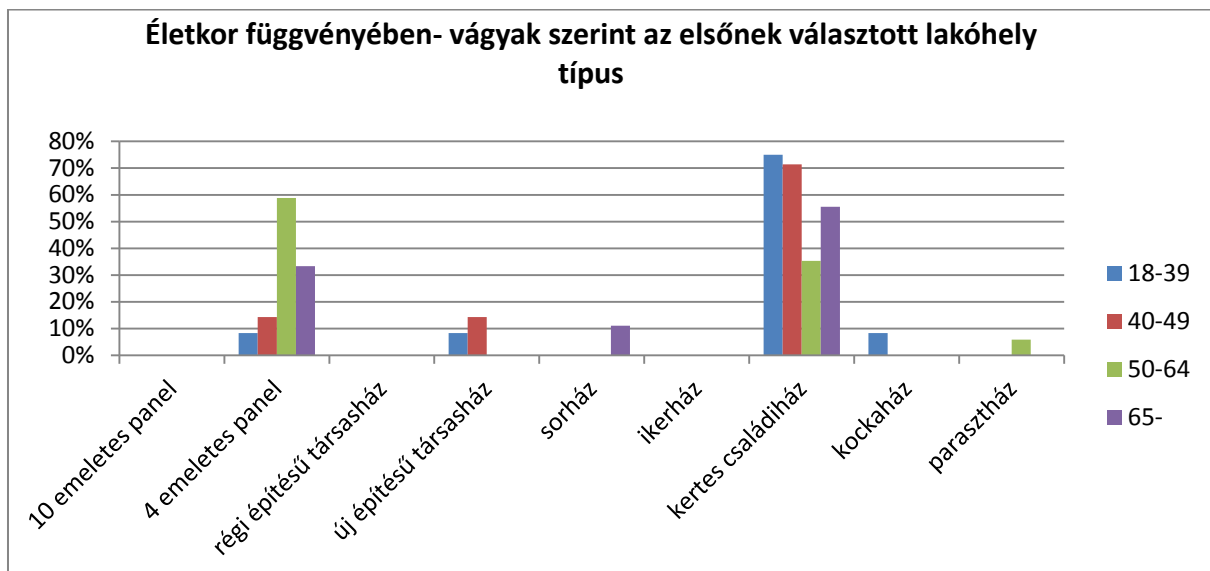
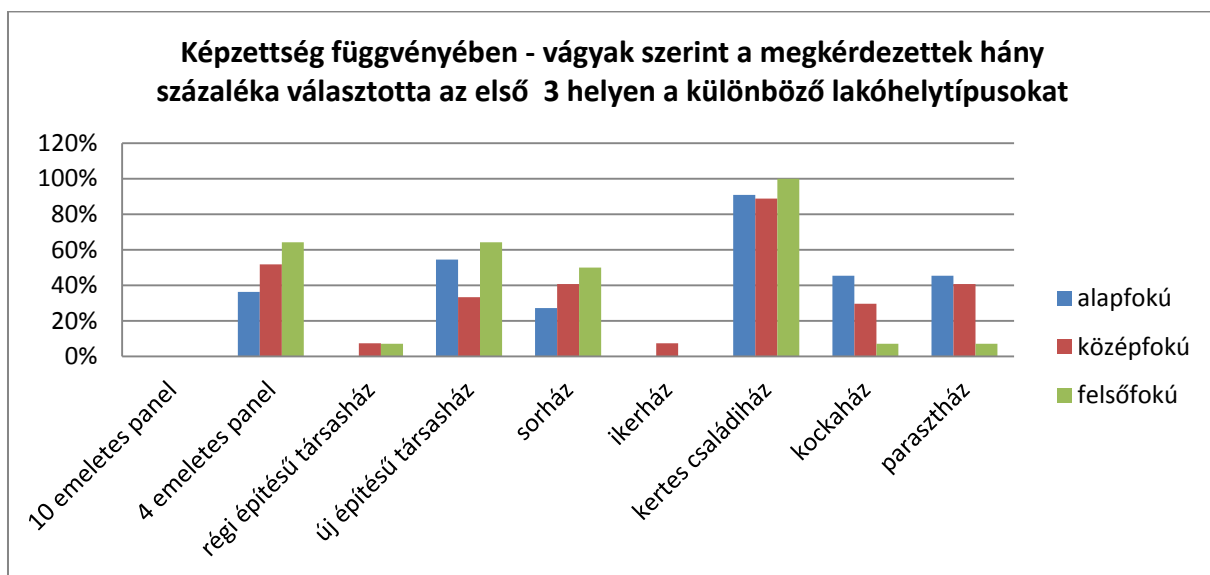


A következő grafikon a vágyak szerint az első három hely valamelyikén választott lakóhelyeket mutatja meg a képzettség függvényében. Ez a grafikon azt mutatja, hogy minél képzettebbek a válaszadó személyek, annál valószínűbb, hogy az első három hely egyikén a négyemeletes panelépületet, illetve a sorházakat választják. Ezzel pont ellentétesen, minél képzettebbek a válaszadók, annál kevésbé választják a kockaházat és a parasztházat. A kertés családi házat és az új építésű társasházat a felsőfokú végzettséggel rendelkezők egy kicsit nagyobb arányban választották.

A képzettség után a kor szerinti válaszadások vizsgálata következik. A megkérdezett személyeket a koruk alapján 4 csoportba osztottam: 18-39, 40-49, 50-64 évesek és 65 év felettiek. A kor szerinti válaszadás alapján az figyelhető meg, hogy minél idősebbek, annál inkább választják a jelenlegi panelépületét első helyen, és egyre kevésbé a kertés családi házat. Azonban ebben a tendenciában tapasztalható egy kiugrás, az 50 és 64 év közötti válaszadók sokkal nagyobb százaléka választotta a négyemeletes panelt, és sokkal kevesebben a kertés családi házat a vágyak szerinti első helyre. Ha az első három helyen választott lakóépületet nézzük szintén a kor alapján, akkor nem jelenik meg ez a kiugrás (lásd: Mellékletek)

A kereset függvényében is tapasztalhatunk különbségeket aszerint, hogy melyik lakóháztípusban lagnának vágyaik szerint a leginkább. A következő grafikonon látszik, hogy alapvetően kisebb kiugrásokkal, de igaz az, hogy minél nagyobb az emberek keresete, annál inkább választják a 4 emeletes panelt és annál kevésbé a kertés családi házat. A havi

ötvenezer forint alatt kereső személyek közül egy se választotta a jelenlegi négyemeletes panelépületet.



5.5.4. Lakás- életút befolyásoló szerepe

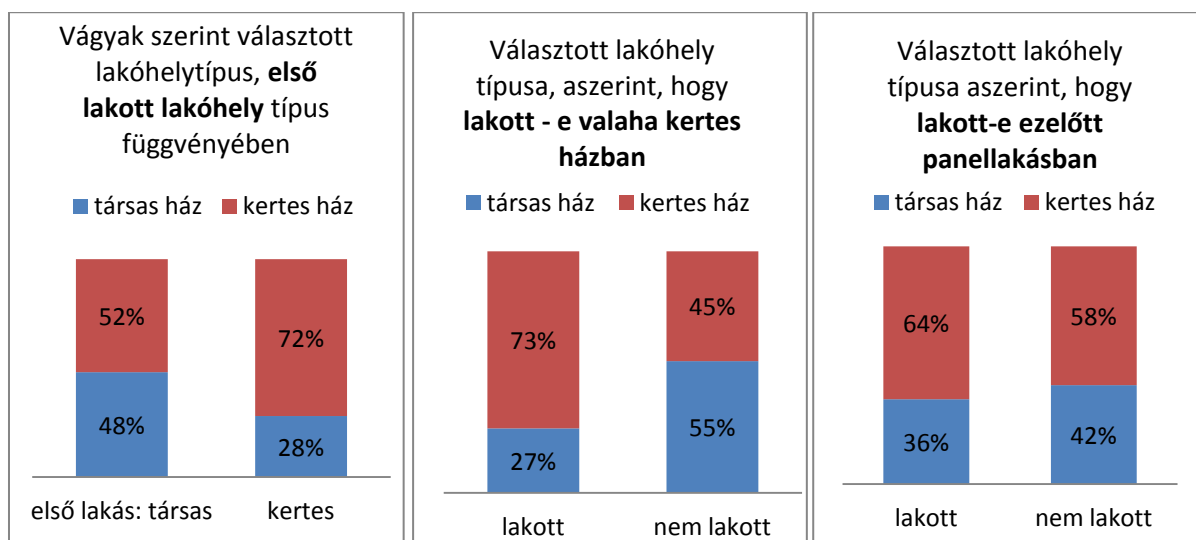
A kutatás elemzésének utolsó fázisa, a kérdőívezés során feltett lakás-életútra vonatkozó kérdések kapcsolatát mutatja be a lakóhely preferenciákkal. A vizsgálat során arra a kérdésre kerestem a választ, hogy vajon a lakáséletút milyen befolyással lehet arra, hogy az emberek milyen típusú lakóházat preferálnak.

A lakás - életút befolyásoló szerepének bemutatására a lakóháztípusokat két csoportra bontottam, az egyik a kertes házak (sorház ikerház, új építésű családi ház, kockaház, parasztház) a másik a társasházak (tízemeletes panelépület, négyemeletes panelépület, régi téglalapítású társasház, új építésű társasház)

A csoportosítás után megvizsgáltam, hogy valakinek az első lakóhelye befolyásolja-e, hogy a vágyak szerinti sorrendbe rakásnál kertes vagy társasházat választ-e. Ezt az első ábrán láthatjuk, amiről leolvasható, hogy a megkérdezettek közül azok, akinek az első lakóhelyük kertes ház volt, inkább laknának kertes házban, 72%-uk kertes házat választott első helyen. A válaszadók közül azok, akinek az első lakóhelye is társasház volt, csak az 52 %-uk választott kertes házat első helyen, és 48 %-uk társasházban lakna legszívesebben.

A következő grafikon megmutatja, hogy milyen mértékben befolyásolja a lakóhelyekkel kapcsolatos vágyainkat, ha laktunk már életünk során kertes házban, illetve ha nem. Ez alapján elmondható, hogy a megkérdezettek közül azok, akik laktak már valaha kertes házban inkább kertes házra vágnak (73 %). Azok közül, akik még nem laktak soha kertes házban, kevesebben választották a kertes házat (45%).

Az utolsó ábra azt mutatja, hogy bír-e bármilyen hatással a megkérdezett lakók lakóhely preferenciájára, hogy életük során a jelenlegi panelépületet leszámítva laktak-e már más panellakásban. Ilyen szempontból csak kicsi az eltérés, és csaknem ugyanannyian választották mindkét csoportból a kertes illetve a társasházakat



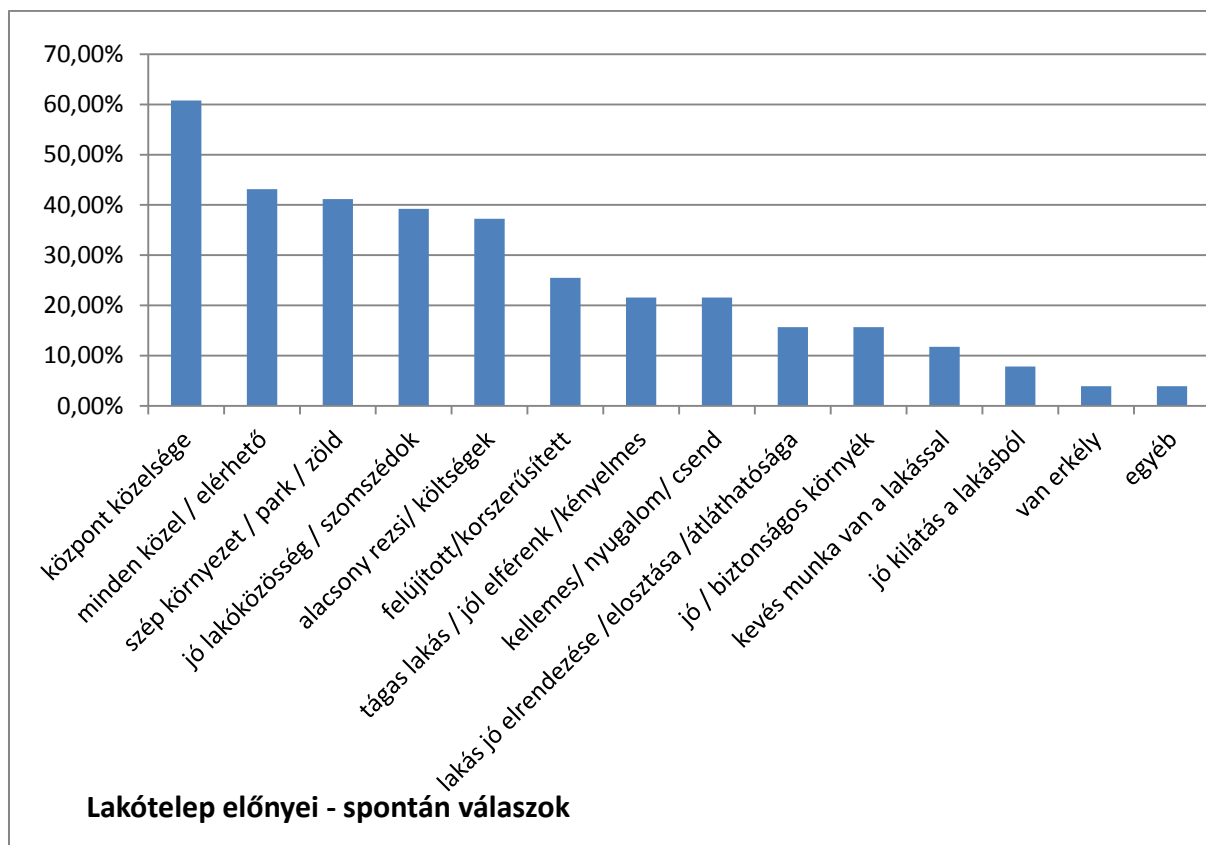
5.6. A kutatások és elemzések összefoglalása

Az Ajkán végzett kutatások kezdeténél az volt a hipotézisem, hogy az emberek negatívan értékelik a lakótelepeken és a panelekben való lakást. A felmérés és az adatok kiértékelése után kijelenthetjük, hogy ez az állítás így nem igaz és, hogy ez a téma ennél sokkal árnyaltabb.

Az általam vizsgált panelépület először egy átlagos panelnek tűnt, ami a városközpont közel helyezkedik el és egy része felújított. A vizsgálat során kiderült, hogy a lakók vegyesen ítélik meg az ebben az épületben való lakást, de alapvetően elmondható, hogy szeretnek itt lakni. A megkérdezettek 48%-a akkor sem költözne el, ha anyagi lehetőségei engednék, 31%-uk szeretne, de nincs lehetőségük, 10%-uk hosszabb távon tervezi az elköltözést, és 11%-uknak konkrét tervei vannak a költözéssel kapcsolatban.

A válaszadók nagyon sok pozitív dolgot tudtak felsorolni a lakótelepen lakással kapcsolatban, saját lakóhelyükről, azok a személyek is, akik elköltöznének abból az épületből. Arra a kérdésre, hogy miért jó itt lakni, mondjon néhány dolgot senki sem tagadta meg a választ, vagy mondta azt, hogy nem tudja. Az előnyök között az elsők között említeték:

központ közelsége, minden közel van, szép környezet, jó lakóközösség, alacsony rezszi, korszerűsített, tágas és jó elrendezésű lakás. Ezek alapján levonható a következtetés, hogy ezen a lakótelepen lakásnak nagyon sok előnye van.

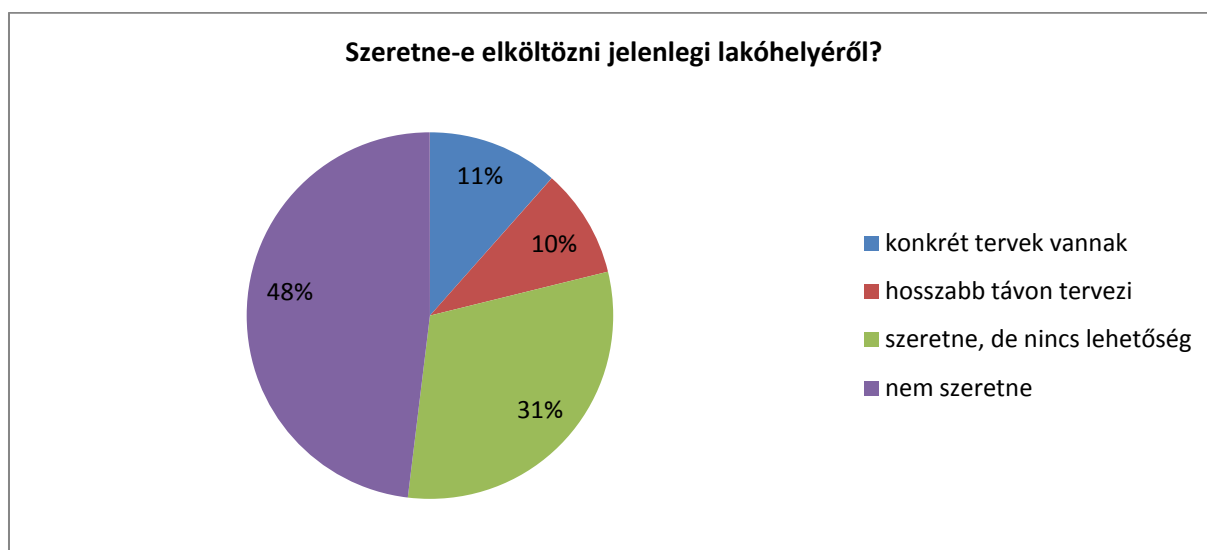


A kutatás a panelek megítélésének helyzetével kapcsolatban sok új információval szolgál. Alapvetően kijelenthető az, hogy ebben az ajkai panelépületben lakók nagy része szereti a helyet ahol lakik. Többen nem költöznének el jelenlegi panellakásukból, még akkor se, ha anyagi lehetőségük azt megengedné.

Az emberek lakóhely választásánál a lakóhelyekkel kapcsolatos preferenciák, vagyis vágyak és az emberek anyagi vonatkozású lehetőségei együttesen szerepelnek. Kijelenthetjük, hogy az emberek mindig arra törekednek, hogy a lehetőségeikhez mérten a vágyaiknak leginkább megfelelő lakóhelyen tudjanak lakni. Ezáltal lakóhely preferenciák nagymértékben meghatározzák, hogy az emberek mely típusú lakóhelyeket kedveli jobban és kevésbé.

Az emberek lakóhely preferenciáját nagyon sok minden befolyásolhatja. A kutatás során a demográfiai háttér, a lakás-életút és a jelenlegi lakóhely hatását vizsgáltam a kiválasztott lakóhelyekkel kapcsolatban.

A legmeghatározóbb tényezők a kereset, a képzettség és az életkor. A nagyobb keresettel rendelkezők inkább választják jelenlegi lakóhelyüket, a négyemeletes panelt, míg akiknek nagyon alacsony a jövedelmük, azok inkább kertés házba vágnak. Megállapítható, hogy a megkérdezettek közül a magasabb képzettségi szinttel rendelkező személyek inkább maradnának a négyemeletes panelben, és az alacsonyabb képzéssel rendelkezők azok, akik inkább kertesházba vágnak. Kor tekintetében az állapítható meg, hogy inkább a középkorúak azok, akik maradnának jelenlegi lakóhelyükön. A lakáséletút szempontjából meghatározó, hogy a megkérdezettek laktak-e már kertés házban, ha igen, akkor ők inkább vágnak kertés házban, míg azok akik mindig is társasházban laktak nagyobb százalékban választottak első helyen társasházat.



Fontos kiemelni, hogy a napjainkban nagyon népszerű lakóparkok és azok társasházait a megkérdezettek nem sokan választották. A négyemeletes panelben többen lakának szívesen, mint egy új építésű társasházban. Lehet, hogy ez csak ennek a lakótelepnek a sajátossága, de ha ezt több ember is hasonlóan gondolja, akkor ezt figyelembe kéne venni a jövőbeli lakóházfejlesztéseknél. Hiszen feleslegessé válnának az új építések és elegendő lenne a meglévő épületállományt – nem csak a kutatás tárgyát képező lakótelepek épületeit – fejleszteni és élhetőbbé tenni.

A vizsgálat során a válaszadók vegyesen kerültek ki felújított és nem felújított épületekből egyaránt, a kérdésekre adott válaszok nem mutattak eltérést a felújított és nem felújított épülettészben lakók között. Érdekes, hogy a napjainkban egyre gyakrabban alkalmazott panel-programban részt vett vizsgált épületek lakói egyáltalán nem ítélik meg pozitívabban a négyemeletes panelben való lakást, mint a nem felújított épületben lakók.

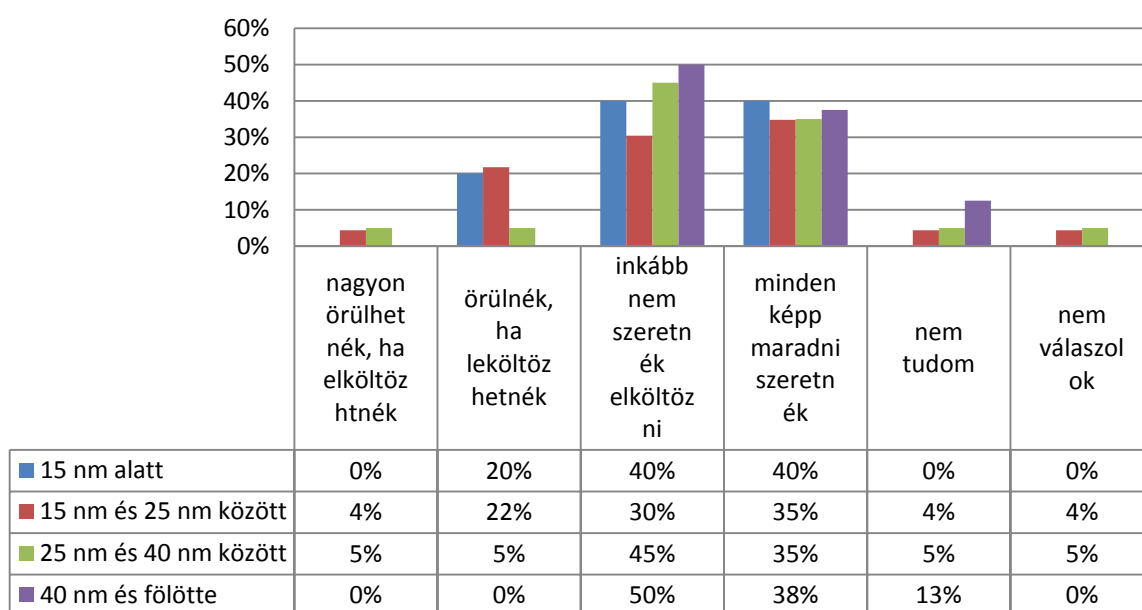
A kutatással kapcsolatban érdekes, hogy a megkérdezettek nagy százaléka pozitív véleménnyel van saját panelépületéről, hiszen azt ismeri és tisztában van az előnyeivel. ezzel szemben viszont a tízemeletes paneleket nagyon negatívan ítéli meg. A nem panelben lakók általában együtt ítélik meg a panelben lakást, mint fogalmat és nem különítik el egymástól a magasházakat és a kisebb épületeket. Érdekes, hogy egy négyemeletes panelben lakók ennyire máshogy viszonyulnak saját lakóhelyükhöz, mint az ahhoz elég sok szinten hasonló tízemeletesekhez. Ez nagyon jól mutatja, hogy az ember nagyon könnyen ítéli el különböző típusú lakóhelyeket, anélkül, hogy teljesen ismerné őket.

6. Budapesti lakótelepekkel kapcsolatos kutatások - Óbudán végzett

felmérések²⁷ – ENSURE

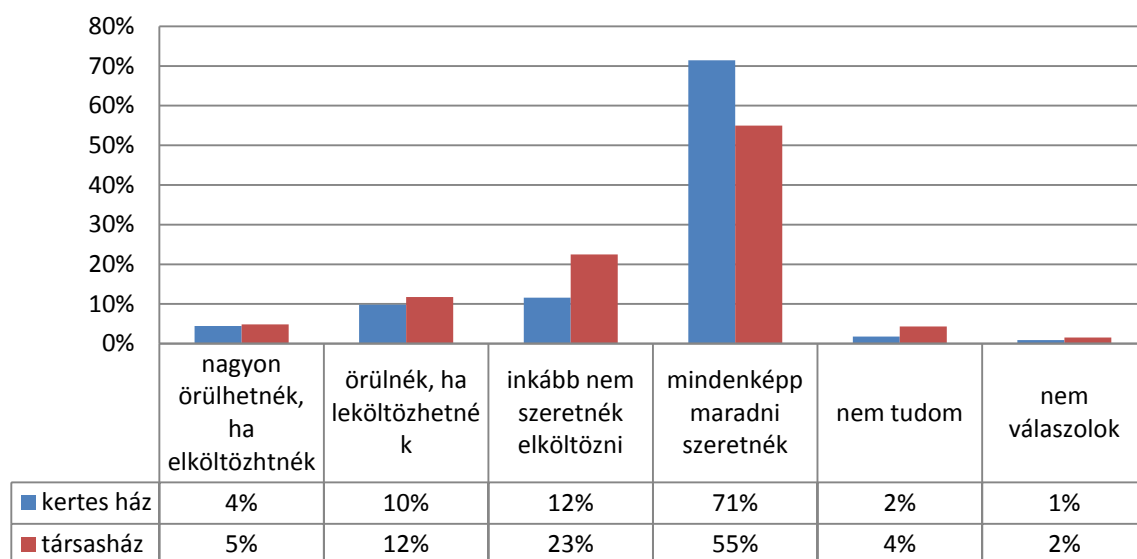
Az Óbudán végzett kutatásokat az Ajkán végzett kutatásokkal összevetve megállapíthatjuk, hogy az ajkai kiválasztott vizsgált panelépület lakói valamivel jobban szeretik lakóházukat, mint az Óbudai négyemeletes panelben lakók. Az eltérés viszont nem nagymértékű. Ez az elemzés ilyen szempontból ugyanarra az eredményre vezetett, mint az Ajkán végzett kutatások, vagyis hogy a lakótelepeken illetve panelekben a lakók elég nagy százaléka szeret lakni. A következőkben az Óbudán végzett felmérések nem kerülnek részletes kielemezésekre, a grafikonokról könnyen leolvashatóak a pontos adatok. Az ajkai kutatást és a következő grafikonokat megnézve átfogóbb képet kaphatunk a különböző típusú lakóhelytípusok megítéléséről.

Lakásnégyzetméter/fő függvényében **4 emeletes panel** lakói- Függetlenül a lehetőségeitől, mennyire tartja kívánatosnak, hogy innen a közeljövőben elköltözzenek? - saját szerkesztés az ENSURE Óbudán készített felmérése alapján

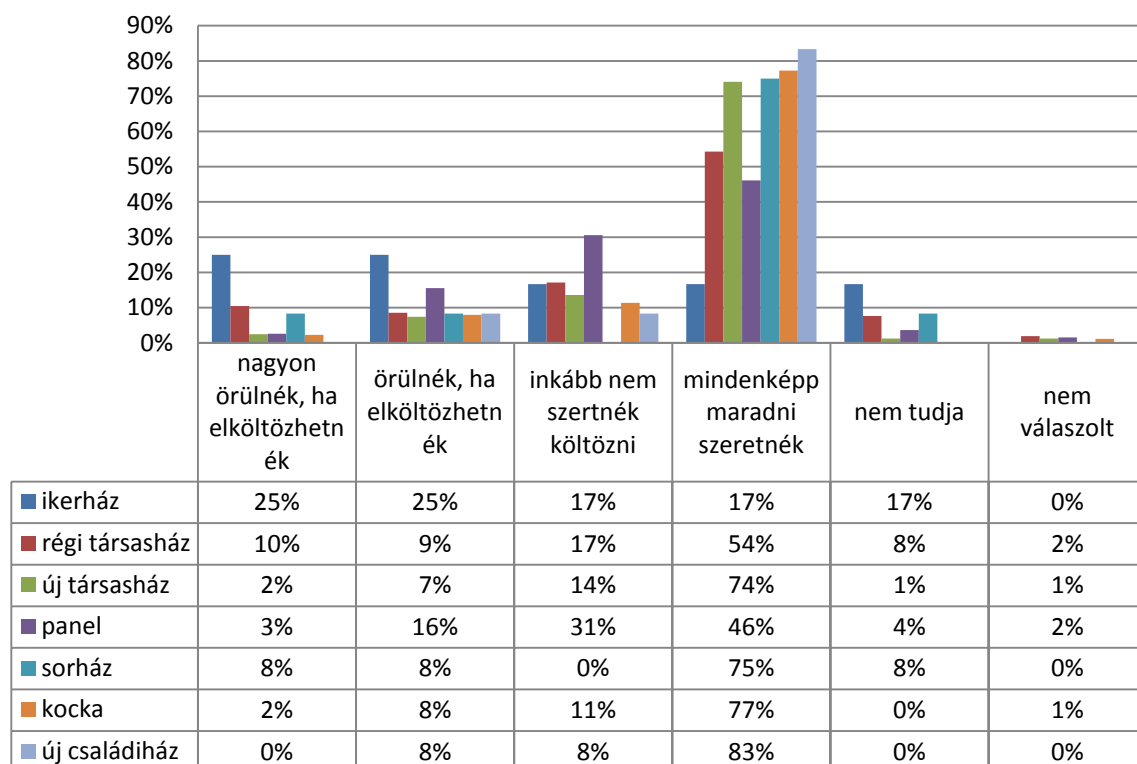


²⁷ ENSURE - ENERGY SAVING URBAN QUARTER REHABILITATION - PROJECTS RESULTS OF THE EMPIRICAL RESEARCH IN ÓBUDA, 2011, április

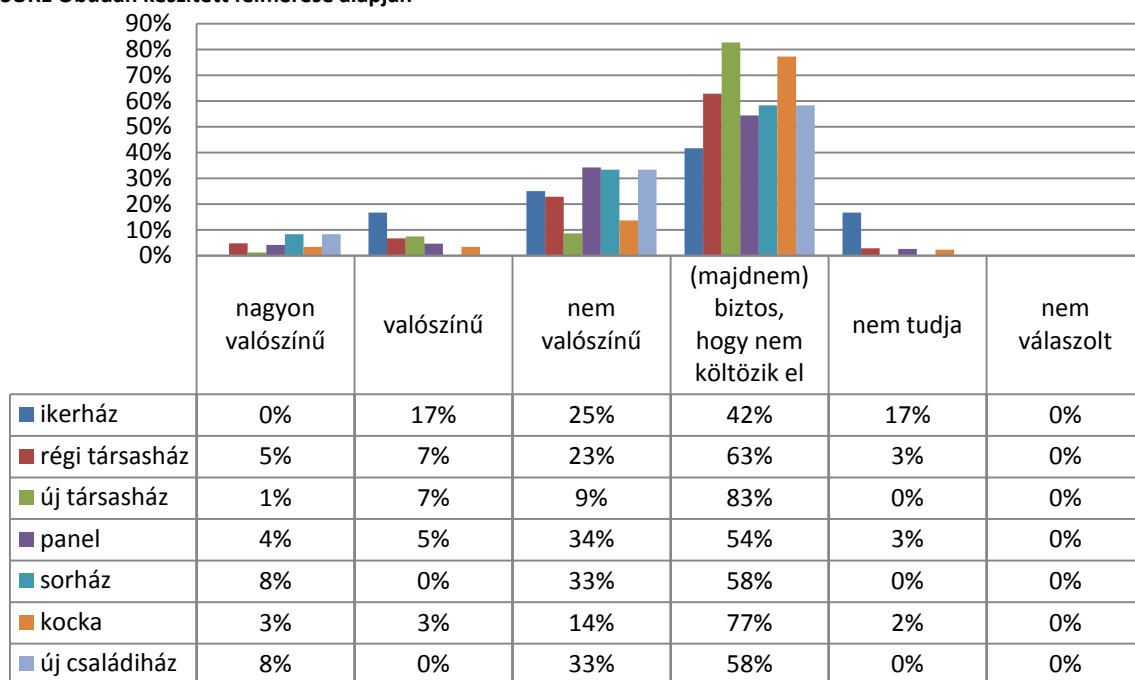
Függetlenül a lehetőségeitől, mennyire tartja kívánatosnak, hogy innen a közeljövőben elköltözzenek? - saját szerkesztés az ENSURE Óbudán készített felmérése alapján



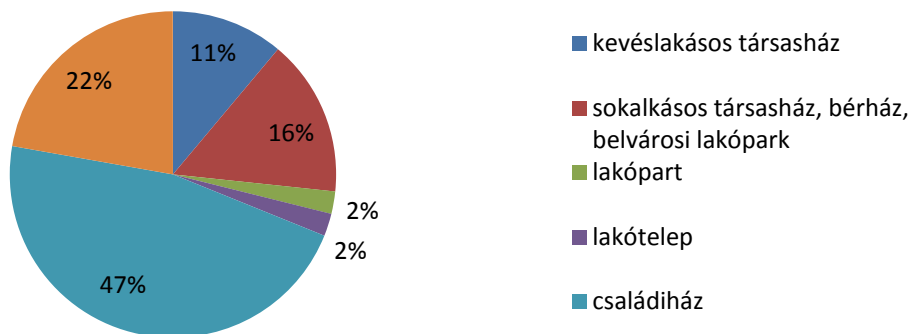
Lakóhely függvényében - Függetlenül a lehetőségeitől, mennyire tartja kívánatosnak, hogy innen a közeljövőben elköltözzenek? - saját szerkesztés az ENSURE Óbudán készített felmérése alapján



Lakóhely típus függvényében - Mennyire tartja valószínűnek, hogy Önök ebből a lakásból az elkövetkezendő öt évben elköltöznének?- saját szerkesztés az ENSURE Óbudán készített felmérése alapján



Ha valószínűnek tartja, hogy el fog költözni, milyen típusú lakásba költözne - anyagi helyzet mérlegelése a vágyakkal-- saját szerkesztés az ENSURE Óbudán készített felmérése alapján



Az összehasonlítás további kutatások eredményeivel több más szempontra is rávilágíthat és segítheti, hogy komplexebben tudjuk vizsgálni a felvetett témát. Azonban a dolgozat tömörsége miatt nem térek ki a részletes bemutatásokra. Csak közlöm a témában készült hasonló tanulmányokat, melyekkel való összevetés egy későbbi kutatás során további érdekes eredményekhez vezethet.

- Studio Metropolitana - A BUDAPESTI LAKÓTELEPEK MEGÍTÉLÉSE
- Studio Metropolitana - BUDAPEST ÉPÍTÉSZETI ARCULATÁNAK LAKOSSÁGI MEGÍTÉLÉSE
- Csizmady Adrienne: A lakótelep, A lakóteleptől a lakóparkig című könyveiben szereplő felmérések

7. Összefoglalás - Lakótelepek megítélésének lehetséges jövője

A lakótelep létesítésekor fontos szempont és követelmény volt, hogy az oda beköltözött lakosságnak a kiszolgálása biztosított legyen, gyalogosan elérhető távolságon belül - bölcsőde, óvoda-iskola-orvosi rendelő- legtöbb helyen szolgáltatóház, ahol azok a szolgáltatások, melyeket helyben kíván a lakóközösség igénybe venni, biztosíthatók (fodrászat, étterem, posta stb). Ezek működése és továbbfejlesztése ma is nagy kényelmet képes biztosítani.

A lakótelepek építése óta eltelt idő alatt azok környezete jelentősen megváltozott. Vannak városok és településrészek, ahol nem engedték lepusztulni, vagy ahol a város annak ellenére, hogy a házak közti telkek magántulajdonúak, kezelésbe vette azokat. Így a kialakult kertek, gyalogutak, játszóterek miatt kedvezően változott a környezet megjelenése. A régen telepített fák megnőttek, a kertek beálltak. Így a házból való kilépéskor kellemesebb benyomása van az ott lakóknak, mint a telepítés idejében.

A kutatásból látszik, hogy a pozitív változás az Ajkán vizsgált panelépületek környékére is igaz és ennek megfelelően a lakók szeretik is környezetüket, habár ezek ellenére még mindig akad köztük olyan, aki alapvetően negatívan ítéli meg a paneleket és ez által saját lakóhelyét is. Érdekes, hogy közben ezek a személyek is több pozitív dolgot fel tudtak sorolni a panelben lakással kapcsolatban, amikkel meg vannak elégedve. Felmerül a kérdés, hogy miért lehet az, hogy az emberek nagy része belátja a lakótelepen lakás előnyeit és pozitív oldalait, ennek ellenére mégis negatívan ítéli meg a panelekben lakást.

A jelenlegi negatív megítélés az erkölcsi elavulásnak is köszönhető. Ennek egyike, hogy az alaprajzok ma már nem tükrözik az igényeket, a keskeny és kisméretű szobák nem a mai elvárásokra méretezettek. Az építőipar fejlődése azonban lehetővé tenné, hogy a panelekben nagyobb nyílások vágásával nagyobb terek jöjjenek létre. A panellakások ára pedig megengedi, hogy igény szerint két lakás egybevonásával ki lehessen alakítani nagyobb helyiségekből álló nagyobb négyzetméter alapterületű lakásokat.

Egy válság időszakban - ez pedig periódikusan előfordul a gazdaságban- a kisméretű, olcsóbb lakások iránti igény előtérbe kerül, ennek kielégítésére alkalmas tud lenni a panel, ha a rezsi költségeket minimálisra lehet csökkenteni. A pályázatok miatt még korszerű energiaforrásokkal -nap, szél- is gazdaságosan elláthatók, ami a rezsiköltséget csökkenteni tudja.

A kutatás tárgyát képező lakóhely preferenciák nagymértékben meghatározzák, hogy az emberek mely típusú lakóhelyeket kedvelik jobban illetve kevésbé. Így a lakótelepi

panelépületek megítélését is nagy mértékben képesek befolyásolni. Ezért fontos lenne, hogy az emberek jobban fel tudják mérni lakóhelyekkel kapcsolatos igényeiket azokkal kapcsolatos lehetőségeiket. És ezek tükrében sokkal tudatosabban választanának lakóhelytípust.

A lakóhelyekkel kapcsolatban olyan jellegű propagandára lehetne szükség, aminek hatására az emberek végiggondolják, hogy milyen élethelyzetben melyik lakóhelytípus lehet nekik a legmegfelelőbb. Azonban nem csak az emberek gondolkodásmódja gátolja azt, hogy az emberek életük során mindig a nekik legmegfelelőbb lakóhelyen tudjanak lakni. Hiszen a legtöbb település vagy településrész -beleértve Ajkát is- ingatlanpiaca olyan, hogy a különböző típusú lakóhelyek között hatalmas különbségek tapasztalhatóak.

Ezzel összefüggésben fontos lenne, hogy az emberek pontos képpel rendelkezzenek a lakóhelyükkel kapcsolatban. A lakótelepek és a panelépületek azok, amiket sokan elítélnek anélkül, hogy ismernék azt, azonban a kutatásból látszik, hogy vannak olyan lakótelepek, amik jól alkalmazkodtak az idő változásaihoz és most is szeretnek ott lakni a lakóik. Az ajkai példán kívül természetes több hasonló pozitív megítélésű lakótelep is található Magyarországon. Reméljük jövőben még több lakótelep is hasonlóan tud majd fejlődni és átalakulni.

8. Mellékletek

1. számú táblázat - A magyar lakótelepek megoszlása nagyság és lakónépeség szerint

Lakótelep mérete, lakásszám	Lakótelepek száma, db	Lakások száma, db	Lakások aránya, %	Lakónépeség , fő	Lakónépesé g aránya, %
10 000 <	9	121 865	15,5	342 880	15,1
7 500–10 000	7	61 404	7,8	164 332	7,2
5 000–7 500	21	131 821	16,8	388 750	17,2
2 500–5 000	41	137 851	17,5	375 860	16,6
1 000–2 500	96	159 497	19,1	443 822	19,6
1 000 >	427*	183 364	23,3	549 654*	24,3
Összesen	600*	786 802	100	2 265 298*	100

* Becsült, számolt adat

Készült LAKATOS M. 1998 A lakótelepi lakások és lakóik – Mikrocenzus 1996 – Központi Statisztikai Hivatal, Bp. – adatai alapján

2. számú táblázat - A lakott lakások építési év szerint

Építési év	Összesen, db	Összesen, %	Lakótelepen, db	Lakótelepen, %
1945 előtt	1 072 728	28,5	12 156	1,6
1945–1959	450 204	12	27 111	3,6
1960–1969	579 570	15,4	109 555	14,6
1970–1979	828 900	22	335 800	44,7
1980–1989	683 506	18,1	255 454	34
1990–1996	152 199	4	11 064	1,5
Összesen:	3 767 107	100	751 140	100

Készült LAKATOS M. 1998 A lakótelepi lakások és lakóik – Mikrocenzus 1996 – Központi Statisztikai Hivatal, Bp., 177 p. oldal táblázata alapján

3. számú táblázat - Ajka vizsgált épület típusainak az ingatlanpiaci helyzete – pontos forrásokkal

Az adatok a www.ingatlan.com-ról szedve – utolsó letöltés: 2012. október 21. 9:00 – (a rendszerezéshez Gombos Adrienn és Gatter Kornél kutatása – ingatlanpiaci táblázat adatainak felhasználásával, kiegészítésével készült – eredeti táblázat (4.számú táblázat) a Mellékletekben

Épület típusa	Szint	Ár (Millió Ft)	Méret (m ²)	Telek területe	Szoba- szám	M ² ár (Ft)	Helyszín, cím	Linkek
Társasház	10 emeletes panel	4	37	-	1,5	105 405	"a tó környékén"	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/panel-lakas/veszprem+megye+ajka/20316608?sid=0
	4 emeletes panel	7	42	-	1,5	155 714		http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/panel-lakas/veszprem+megye+ajka/20314175?sid=4
	új építésű társasház	12	69	-	1+3 fél	174 058	Szabadság tér	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/panel-lakas/ajka+szabadsag+ter/6630922?sid=0
		9	60	-	2,5	150 083	Szent István u 59	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+szent+istvan+ut/6922970?sid=4
	régi építésű társasház	10	54	-	2,5	179 074	Sport u	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+sport+utca/20184794?sid=0
		6	54	-	2	111 111	Újélet u	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+ujelet+utca/20348599?sid=0
Kertes ház	sorház	jelenleg nincs ilyen típusú ingatlan az www.ingatlan.com -on meghírdetve						
	ikerház	1 szintes	14	109	1 282	3 + 1 fél	Bányász utca (Alsócsinger)	http://ingatlan.com/ajka-ajka-alsocsinger/elado+haz/ikerhaz/ajka+banyasz+utca/7068950?sid=0
	kockaház	1 szintes	6	75	999	2	Bóday Gábor utca	http://ingatlan.com/ajka-ajka-felsocsinger/elado+haz/csaladi-haz/ajka+boday+gabor+utca/7056506?sid=0
	parasztház	1 szintes	35	170	14 000	4+ 1 fél	Ajka kp-tól 3 km-re	http://ingatlan.com/veszprem/elado+haz/csaladi-haz/veszprem+megye+ajka/6344598?sid=0
	új építésű családiház	fdst+ tetőtér	27	300	500	5	Bakonygyepes	http://ingatlan.com/ajka-ajka-bakonygyepes/elado+haz/csaladi-haz/veszprem+megye+ajka/20372629?sid=0

4. számú táblázat - Ajka ingatlanok - Gombos Adrienn és Gatter Kornél által készített eredeti táblázat és rendszerezés

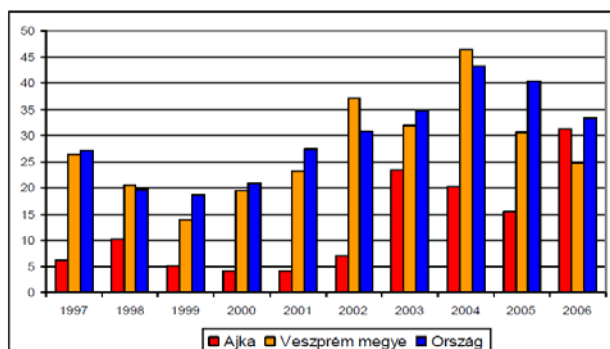
Leírás	Ár (Ft)	Épület- állapot (5)	Panel/ Tégla	Státus (3)	Méret (m ²)	Szoba- szám	M ² ár (Ft)	Címek, megjegyzések	Linkek
Ipari épületek									
Csanak, fémipari tevékenység (kiadva)	15 000 000	2	-	-	400	-	37 500		http://ingatlan.com/veszprem/elado+ipari/telephely/veszprem-megy+ajka/6825919?sid=0
Csanak, fémipari tevékenység	30 000 000	2	-	-	600	-	50 000		http://ingatlan.com/veszprem/elado+ipari/telephely/veszprem-megy+ajka/6825917?sid=0
Lakatosműhely 135 m ² + 100 m ² raktár	22 500 000	2	-	-	235	-	95 745		http://ingatlan.com/veszprem/elado+ipari/muhely/ajka+csingeri+ut/5631538?sid=0
Csanak, danuzott	30 000 000	2	-	-	600	-	50 000		http://ingatlan.com/veszprem/elado+ipari/telephely/veszprem-megy+ajka/6979784?sid=0
Családi házak és lakások									
Két és fél szobás családi ház	csere	3	tégla	2	90	2,5			http://aprod.hu/hirdetes/ajka-csingerben-IDPbR.html
1. emeleti (garázs+konyhakert) (Élmunkáson)	2 300 000	3	tégla	3	54	2	42 593		http://ingatlan.com/ajka-ajka-felsocsinger/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/veszprem-megy+ajka/6769395?sid=0
Földszinti	4 160 000	3	tégla	2	47	2	88 511	Feketeügyémánt u 90	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+feketeügyemant+utca/7204361?sid=0
Földszinti (garázs)	7 990 000	1	tégla	2	87	2,5	91 839	Kőzponti telep	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+kozponti+telep/20008224?sid=0
Földszinti (ánerezés alatt)	2 500 000	4	tégla	3	46	2	54 348		http://ingatlan.com/ajka-ajka-alsocsinger/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/veszprem-megy+ajka/7050432?sid=0
Ajka többi része									
Ajkarendek:									
1. emeleti (garázs)	7 500 000	3	tégla	2	79	3	94 937	Korányi Frigyes u 6	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+koranyi+frigyes+utca/20190728?sid=5
Padragtkút:									
Földszinti	3 400 000	3	tégla	3	44	1,5	77 273	Padragi út 168	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/veszprem-megy+ajka/6417341?sid=5
Ajka:									
„A lakás jogi eljárás alá van vonva”	2 990 000	4	panel	3	54	2	55 370	Ifjúság u	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/panel-lakas/ajka+ifjusag+utca/2036284?sid=0
2. emeleti (tízemeletesben, „a tó környékén”)	3 900 000	2	panel	2	37	1,5	105 405		http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/panel-lakas/veszprem-megy+ajka/20316608?sid=0
1. emeleti (tízemeletesben)	4 500 000	3	panel	2	36	1,5	125 000	Kohász u 2	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/panel-lakas/ajka+kohasz+utca/20294731?sid=0
2. emeleti	4 600 000	2	panel	2	32	1+három fél	143 750	Fő út-Béke u sarok	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+fo+ut/202366384?sid=0
	4 800 000	3	panel	2	36	1	133 333		http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/panel-lakas/veszprem-megy+ajka/20131392?sid=0
4. emeleti	4 900 000	3	panel	2	32	1	153 125	Verseny u	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/panel-lakas/ajka+verseny+utca/5051437?sid=4
3. emeleti („felújítandó”)	5 170 000	3	panel	3	53	2	97 547	Tűzoltó u 5	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/panel-lakas/ajka+tuzolto+utca/7204380?sid=4
3. emeleti	5 775 000	3	panel	2	55	2	105 000	Kossuth u 13	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/panel-lakas/ajka+kossuth+utca/715548?sid=0
2. emeleti	5 800 000	3	tégla	2	55	2	105 455	Mikes Kelemen u	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+mikes+kelemen+utca/20070837?sid=0
4. emeleti	6 000 000	2	tégla	2	54	2	111 111	Újélet u	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+ujelet+utca/20348599?sid=0
4. emeleti	6 200 000	3	panel	2	54	2	114 815	Futó u 2	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+moritz+zsigmond+utca/20363128?sid=0
Földszinti	6 300 000	3	tégla	2	66	3	95 455	Móricz Zsigmond u 2	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/panel-lakas/ajka+futo+utca/20149068?sid=4
1. emeleti (frissen felújítva)	6 540 000	3	panel	2	42	1,5	155 714		http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/panel-lakas/veszprem-megy+ajka/20314175?sid=4
Földszinti, felújítva	6 800 000	2	tégla	2	56	2	121 429	Kohász u 1	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+kohasz+utca/20253212?sid=0
magasföldszinti	7 600 000	3	panel	2	65	1+két fél	116 923	„Városközponttól 500 m-re” (ablakból látszik a p.m.hiv.)	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/panel-lakas/veszprem-megy+ajka/7132229?sid=0
2. emeleti	8 500 000	2	tégla	2	55	2	154 545	Hét vezér u	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+h7et+vezir+utca/20190028?sid=0
2. emeleti (új nyílászárók, kis felújítás kell)	9 000 000	3	panel	2	70	1+három fél	128 571		http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+szent+istvan+ut/6922970?sid=4
Földszinti	9 005 000	1	tégla	2	60	2,5	150 083	Szent István u 59	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+gergöföldi+utca/20012464?sid=0
3 lakásos társasházban kétszintes (garázs)	9 300 000	1	tégla	1	63	1+két fél	147 619	Gergőföldi u	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+sport+utca/20184794?sid=0
2. emeleti	9 600 000	2	tégla	2	54	2,5	177 778	Sport u	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+ujelet+utca/6605178?sid=0
1. emeleti, 1942-ben épült ötlakásos	10 500 000	1	tégla	2	68	2,5	154 412	Újélet u	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+kando+kalman+lakotelep/6473656?sid=4
Négyes társasházban emeleti (garázs)	11 000 000	2	tégla	2	74	2,5	148 649	Karó Kálmán lakótelep	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/panel-lakas/ajka+szabadsag+ter/6630922?sid=0
2. emeleti	12 010 000	1	panel	2	69	1+három fél	174 058	Szabadság tér	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+sport+utca/20331808?sid=0
1. emeleti („AZ ÁR IRÁNYÁR!”)	15 700 000	3	tégla	2	67	1+két fél	234 328	Sport u 12	http://ingatlan.com/veszprem/elado+lakas/tegla-epitesu-lakas/ajka+ujelet+utca/6605139?sid=0
Földszinti, 1942-ben épült ötlakásos	25 000 000	1	tégla	1	114	3,5	219 298	Újélet u	

5.számú táblázat – A minta összetétele

Demográfiai jellemzők	százalékos arány
A kérdezett neme	
nő	63%
férfi	37%
A kérdezett életkora	
18-39	23%
40-49	27%
50-64	33%
65-	17%
A kérdezett iskolai végzettsége	
alapfokú	21%
középfokú	52%
felsőfokú	27%
Kereset (ezer Ft-ban)	
50 és alatta	12%
51-100	29%
101-150	33%
151-250	19%
251-350	8%
351 és fölött	0%
Családi állapot	
hajadon/nőtlen	19%
házas	37%
özvegy	17%
elvált	12%
kapcsolat, élettárs	15%
Jelenlegi lakóhely	százalékos arány
Emelet, amin a lakás van	
1. emelet	35%
2. emelet	23%
3. emelet	27%
4. emelet	15%
Egy háztartásban lakók száma	
1	25%

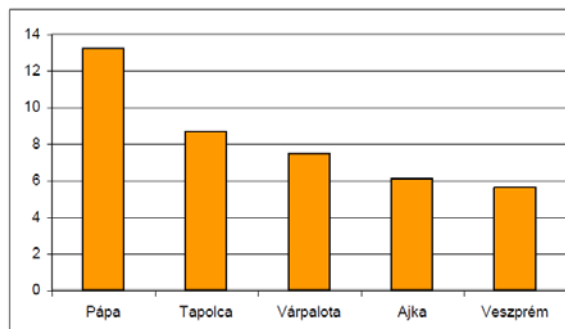
2	38%
3	17%
4	15%
5	4%
négyzetméter/fő	
15 nm alatt	17%
15 nm és 25 nm között	33%
25 nm és 40 nm között	25%
40 nm és fölött	25%
Lakás négyzetméter	
69	62%
42	38%
Felújított rész	
igen	81%
nem	19%
lakáséletút - első lakóhely	
4 emeletes panel	25%
régi építésű társasház	27%
ikerház	12%
régi építésű családiház-kocka	23%
régi parasztház	13%

Az épített környezet Ajkán²⁸ című alfejezethez tartozó táblázatok



20. ábra - épített lakások 10.000 főre jutó száma (db)

Forrás: KSH T-Star, 2006.



19. ábra - alacsony komfortfokozatú lakások aránya

Forrás: KSH Népszámlálás, 2001.

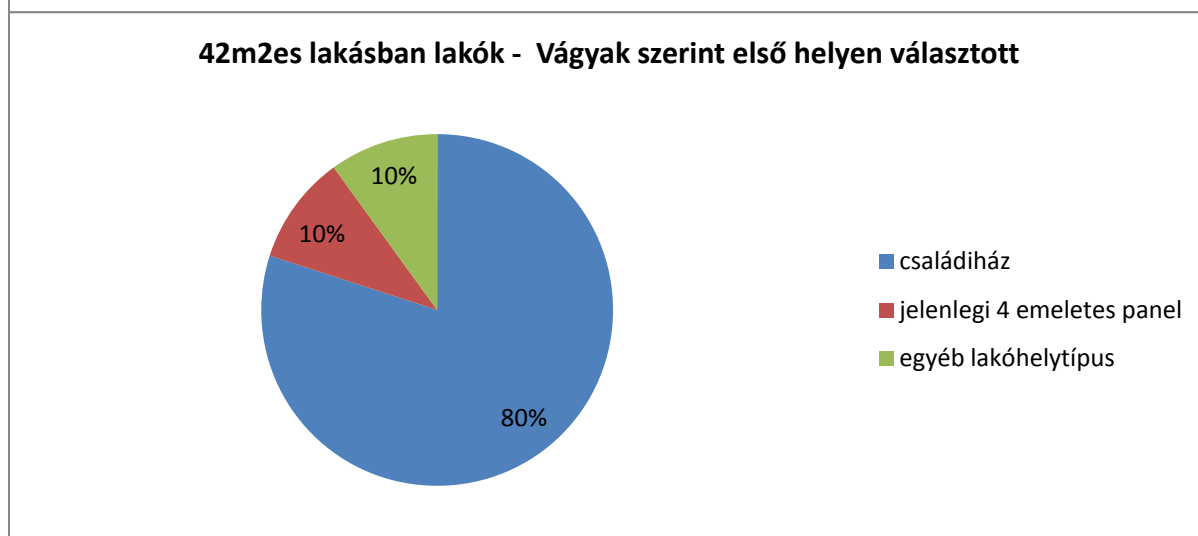
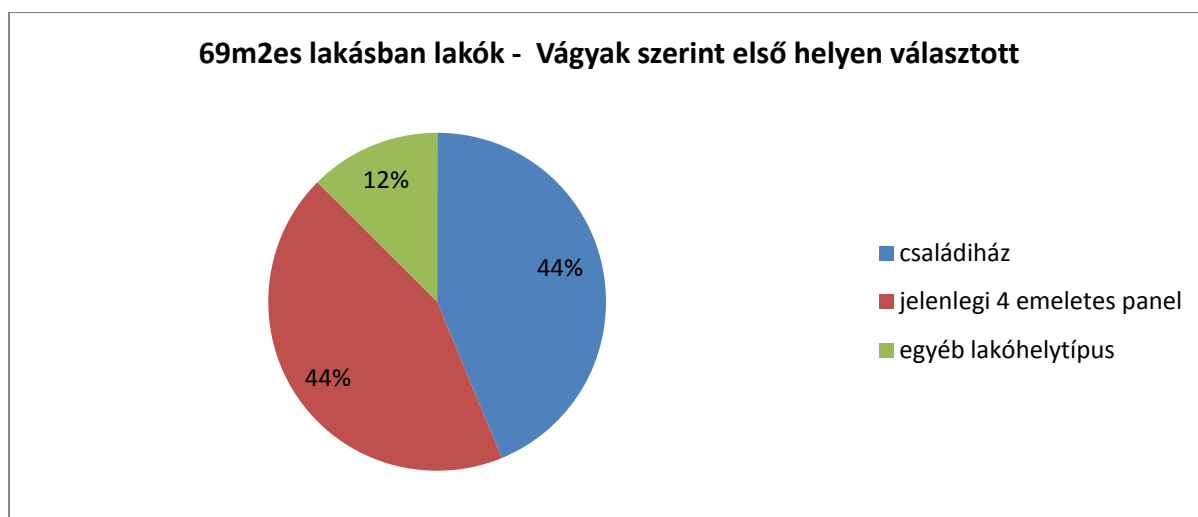
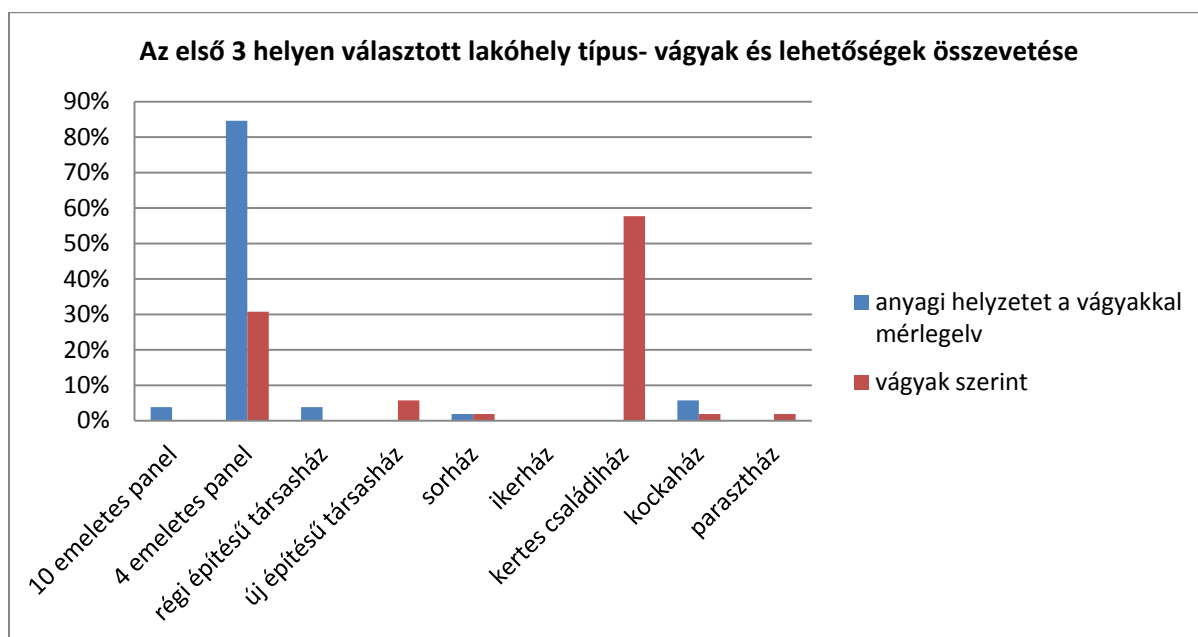
²⁸ Az információk és az alcímek alapján az ajkai Integrált Városfejlesztési Stratégia (Budapest, 2008) szolgált

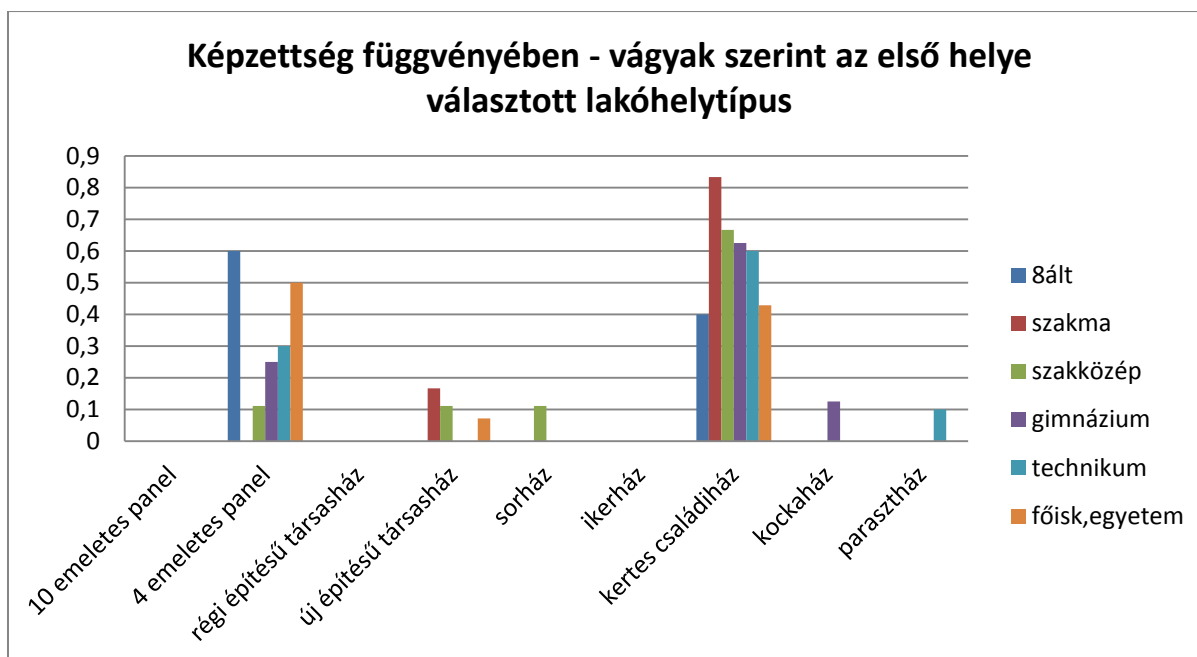
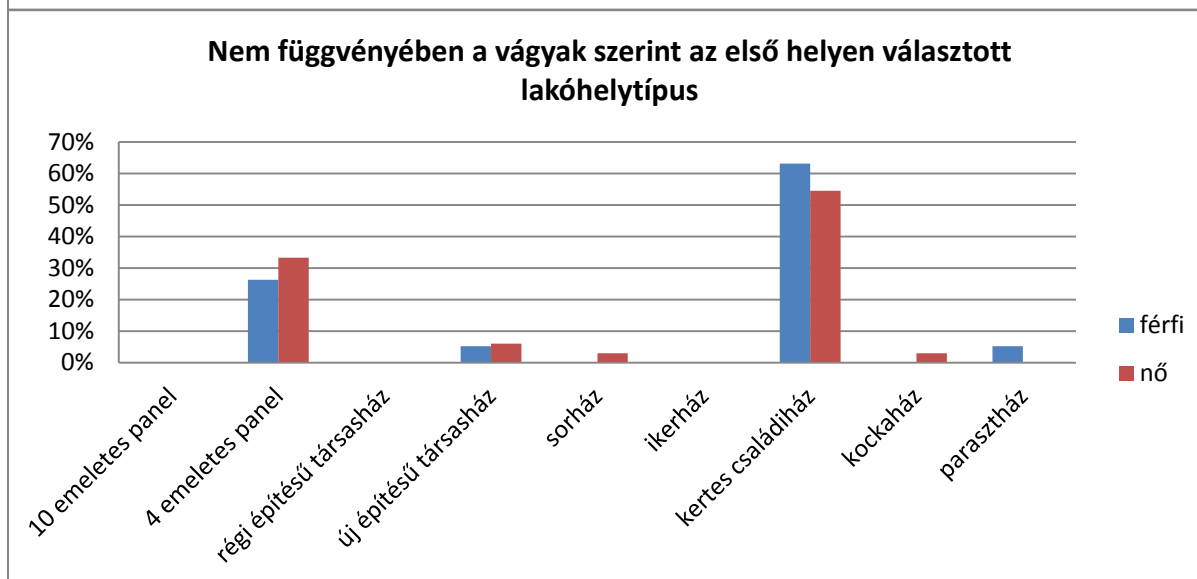
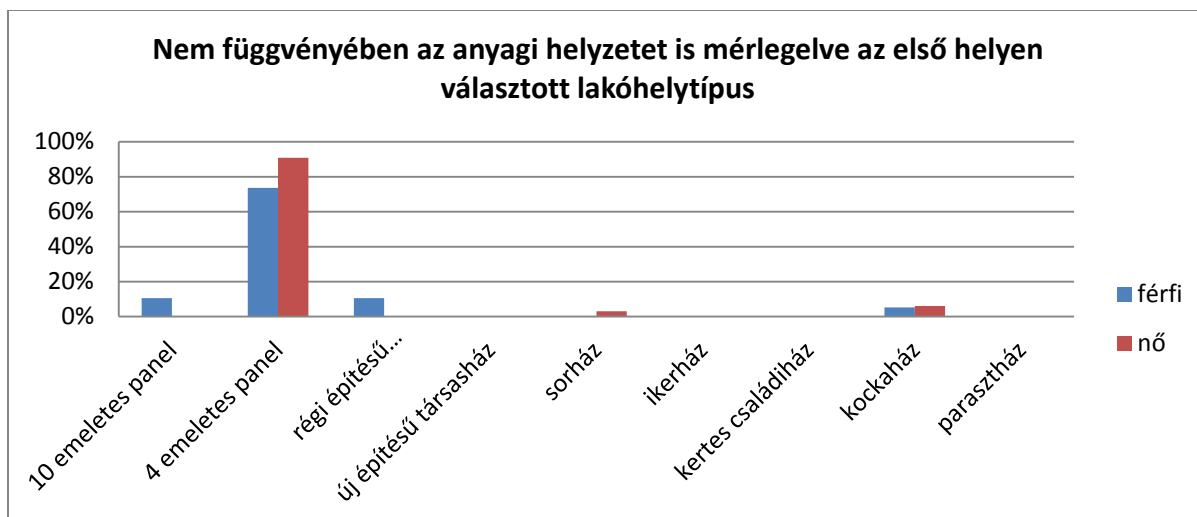
6.számú táblázat – A teljes kérdőív

A KÉRDŐÍVEZÉS SORÁN KITÖLTENDŐ TÁBLÁZAT

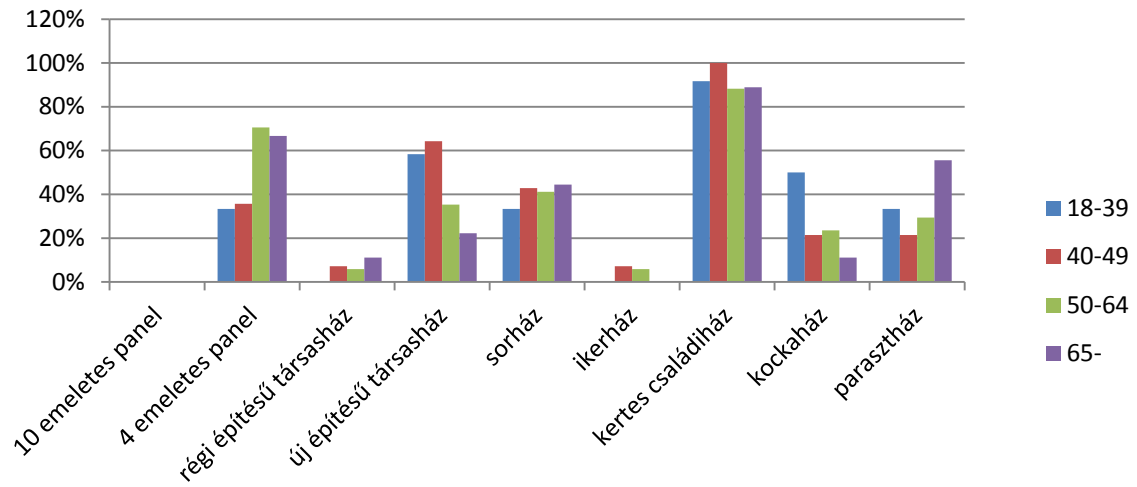
	...	...	...
	megkérdezett	megkérdezett	megkérdezett
Kor/szül éve			
Neme			
Iskolai végzettsége			
Családi állapota			
Háztartásban lakók száma			
Foglalkozása			
Keresete			
Szabadidő, hol tölti el leginkább			
Képek sorrendje - kereset szerint			
Kiválasztott – miért? – pozitívumok			
Képek sorrendje – vágyak szerint			
Kiválasztott – miért? – pozitívumok			
Saját lakóhely			
Természeti környezet			
Szolgáltatások			
Boltok			
Lakóköz./szomszédok			
Kocka/Panel 5 jó			
Természeti környezet			
Szolgáltatások			
Boltok			
Lakóköz./szomszédok			
Saját ház értéke?			
Kocka/Panel érték?			
Kiválasztott Érték szerint - érték?			
Kiválasztott Vágyak szerint – érték?			
Szeretne elköltözni?			
3 éven belül tervezi a költözést?			
- ha igen, hova?			
lakáséletút			

A tanulmány szövegében nem részletezett kimutatások – Ajkai kutatás





Életkor függvényében- vágyak szerint az első három választott lakóhelytípus



9.Irodalomjegyzék

- Csizmady Adrienne: A lakótelep, Doktori mestermunkák sorozat. Gondolat Kiadó Budapest, 2003.
- 11-17, 66-97 oldalak
- Csizmady Adrienne: A lakóteleptől a lakóparkig, Új Mandátum Kiadó, Budapest 2008 66-67, 84-89 oldalak
- Ferkai András: Lakótelepek, Városháza Kiadó, 2005
- Körner Zsuzsa-Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története 1945-től napjainkig, Terc Kiadó, 2006 – 37-39; 155-165, 191-200, 442-443
- Körner Zsuzsa: A telepszerű lakásépítés Magyarországon, Terc Kiadó, 2004
- Lakótelepek. A modernitás laboratóriumai, N. Kovács Tímea (szerk.) Kijarat Kiadó Budapest 2008.
- Preisich Gábor: Budapest városépítésének története 1945-1990, Műszaki Könyvkiadó, 1998 - 67-99. oldalak
- Rados Jenő: Magyar építészettörténet, Műszaki Könyvkiadó, Budapest, 1971 – 341-368. oldal
- Sumonyi Zoltán: Panel-halom, Magvető Könyvkiadó, Budapest, 1981
- Szirmai Viktória: „Csinált” városok, Magvető Kiadó, Budapest, 1988
- Gíay Frigyes: Város a Torna partján (Fejezetek Ajka múltjából), 1989 – 167 -188, 209-210, 214-219 oldalak
- Gíay Frigyes: Ajka, Építésügyi Tájékoztatási Központ, Budapest, 1990
- Szelényi Iván, Konrád György: Az új lakótelepek szociológiai problémái, Akadémiai Kiadó 1969
- Szelényi Iván, Nemes Ferenc - A lakóhely mint közösség, Akadémiai Kiadó, 1967
- Axel Halling, N. Kovács Tímea, Lidia Tirri : A legmodernebb lakótelep – Élettörténetek a pécsi Uránvárosból
- Csizmady Adrienne: A fővárosi lakótelepek ingatlanpiaci helyzetének változása a rendszerváltás után. in: Szociológiai Szemle 2000 /4 (87-105pp)
- Csizmady Adrienne: A fővárosi lakótelepek térbeni-társadalmi helyzete a rendszerváltás után, in: Szociológiai Figyelő, 2000/1-2 (24-42pp)
- Dr. Lakatos Miklós: A lakótelepi lakások és a lakók főbb jellemzői. Népszámlálás 2001. 23. kötet KSH, 2005 (11 pp) és az abból készült elemzés
- Germuska Pál: A szocialista városok létrehozása, in: Századvég, 2002. 2. 49-73. oldal - 50
- Germuska Pál: Ipari város, új város, szocialista város, in: KORALL 11-12, 239-259. oldal
- Egedy Tamás: A lakótelepek társadalmi környezetének átalakulása a rendszerváltozás után, Földrajzi Konferencia, Szeged 2001

Egedy Tamás: A magyar lakótelepek helyzetének értékelése, Földrajzi Értesítő XLIX. évf. 2000. 3-4. füzet, pp 265-283. – 265-276

Iván László: Budapesti falanszterek – A tömeges lakásépítés térbeli konzekvenciái, in: Földrajzi Értesítő XLV évf. 1996. 1-2. füzet pp73-99.

Csizmady Adrienne: A paneles lakótelepek felújításának kérdései, in: Kötő-jelek. Új Mandátum, 2003 (61-84 pp)

Csizmady Adrienne: A paneles lakótelepek revitalizációja

<http://www.tarsadalomkutatás.hu/kkk.php?TPUBL-A-777/kotojelek2002/TPUBL-A-777.pdf>

Csizmady Adrienne: A paneles lakótelepek jövője. In: Egedy Tamás (szerk): Városrehabilitáció és társadalom. MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest 2005 (243-268)

http://archivum.epiteszforum.hu/muhely_utopia/11Csizmadycikk.pdf

Csizmady Adrienne: Panelfelújítás vagy lakótelep-rehabilitáció

http://www.urbanisztika.bme.hu/segedlet/panel/15-Tanulmányok-Novak_Agnestol/panel_Novak.pdf

A BUDAPESTI LAKÓTELEPEK MEGÍTÉLÉSE – Kutatási jelentés , Studio Metropolitana, Urbanisztikai Kutató Központ KHT. 2005. október 43. 45. oldal – lakóhelyfajták előnyei / hátrányai 59. oldal – lakóhelyfajták imázsa

BUDAPEST ÉPÍTÉSZETI ARCULATÁNAK LAKOSSÁGI MEGÍTÉLÉSE – Kvantitatív adatfelvétel – Kutatási jelentés, Studio Metropolitana, Urbanisztikai Kutató Központ KHT

Budapest hosszú távú lakáskonceptiója és középtávú lakásprogramja – Kutatási jelentés, , Studio Metropolitana, Urbanisztikai Kutató Központ KHT

Központi Statisztikai Hivatal adatai - Egy lakás átlagos ára régió és épülettípus szerint

http://www.ksh.hu/docs/hun/xtabla/lakaspiacar/tabllpa104_04.html

http://www.ksh.hu/docs/hun/xtabla/lakaspiacar/tabllpa10_04.html

http://www.ksh.hu/docs/hun/xtabla/lakaspiacar/tabllpa09_04.html

ENSURE - ENERGY SAVING URBAN QUARTER REHABILITATION

- PROJECTS RESULTS OF THE EMPIRICAL RESEARCH IN ÓBUDA , 2011, április

Ajka Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája - Közép-Pannon Regionális Fejlesztési Zrt., EX ANTE Tanácsadó Iroda - Budapest, 2008. május

Ajka Város- Belváros 1.(Végleges) Akcióterületi Terve - Közép-Pannon Regionális Fejlesztési Zrt., EX ANTE Tanácsadó Iroda, Budapest, 2009. október