

ACTA UNIVERSITATIS SZEGEDIENSIS
DE ATTILA JÓZSEF NOMINATAE

ACTA JURIDICA ET POLITICA

Tomus L.
Fasciculus 12.

SZONDI ILDIKÓ

Lakások peremhelyzetben

SZEGED
1996

Edit

Comissio Scientiae Studiorum Facultatis Scientiarum Politicarum et Juridicarum
Universitatis Szegediensis de Attila József nominatae

JÓZSEF BALÁZS, ELEMÉR BALOGH, LAJOS BESENYEI, OTTÓ CZÚCZ,
JENŐ KALTENBACH, IMRE MOLNÁR, FERENC NAGY, KÁROLY NAGY,
PÉTER PACZOLAY, BÉLA POKOL, JÓZSEF RUSZOLY, ISTVÁN SZENTPÉTERI,
LÁSZLÓ TRÓCSÁNYI, LAJOS TÓTH

Redigit

KÁROLY TÓTH

Nota

Acta Jur. et Pol. Szeged

Kiadja

a szegedi József Attila Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karának
tudományos bizottsága

BALÁZS JÓZSEF, BALOGH ELEMÉR, BESENYEI LAJOS, CZÚCZ OTTÓ,
KALTENBACH JENŐ, MOLNÁR IMRE, NAGY FERENC, NAGY KÁROLY,
PACZOLAY PÉTER, POKOL BÉLA, RUSZOLY JÓZSEF, SZENTPÉTERI ISTVÁN,
TRÓCSÁNYI LÁSZLÓ, TÓTH LAJOS

Szerkeszti

TÓTH KÁROLY

Kiadványunk rövidítése

Acta Jur. et Pol. Szeged

ISSN 0324-6523

A peremhelyzetben lévő otthonokat illetően érdemes egy rövid nemzetközi kitekintést tenni arra vonatkozóan, hogy mely lakások tartoznak ebbe a kategóriába külföldön. Más országokban – ezen belül is elsősorban az Egyesült Államokban – a címnek leginkább az úgynevezett "slum"-ok felelnek meg. Ezek olyan nagyvárosi szegénynegyedek, melyek fizikailag, társadalmilag, emocionálisan egyaránt leromlottak és ennél fogva kárt okoznak lakóiknak és a város egészének egyaránt. A slumok kialakulásának és fennmaradásának egyik oka az új lakásépítkezések viszonylagos gyorsasága volt. A Szövetségi Jelzáló Biztosító által finanszírozott, a város szélén elhelyezkedő új lakások ugyanis az amerikaiak többsége számára megoldotta a lakáskérdést, így a lakosság a régiekkel szemben előnyben részesítette az új lakásokat. Mindez erősen kedvezett a városok szélén történő építkezéseknek, mely a központi városrészek relatív értékének csökkenéséhez, elöregedéséhez vezetett.

I. Peremhelyzet földrajzi értelemben

Az USA-val ellentétben Magyarországon inkább a panellakások, illetve a különböző házgyári technológiával készült lakásóriások sorolhatók a peremhelyzetben lévő lakások körébe. A lakótelepi lakások nem csupán minőségüket, értéküket tekintve szorultak a lakásállomány peremére, hanem ténylegesen, földrajzi elhelyezkedésüket illetően is. Főleg az alföldi városok urbanizálódásának egyik alapvető formája volt az, hogy a lakótelepek jöttek létre a kertes, családi házak helyén. Ezek elhelyezkedésének alapvetően két módja van: a város szélén, beépítetlen területeken vagy elavult, belterületi ingatlanokat lebontva, szanálással nyert területen építették fel őket. Az utóbbi kevésbé volt jellemző, mert az elavult városmag szanálása nem oldotta volna meg a lakáshiányt, hiszen száz új lakás felépítéséhez gyakran ugyanannyit kellett volna megsemmisíteni. A másik ok pedig az volt, hogy a szanálendő városrészek nagy laksűrűségűek voltak, nagy volt a lebontandó lakások száma és ez megdrágította volna a terület rekonstrukcióját. Mindemellett a nagy állami építkezések idején nem vetettek számot a telekárakkal, így semmi sem ösztönzött a városközpontokhoz közelebb eső telkek gazdaságosabb kihasználására, a belső városrészek karbantartására. Az amerikai helyzettel összehasonlítva azt lehet mondani, hogy a peremhelyzetben lévő lakások, vagyis slumok és panelek sorsa összekapcsolódik. A lakótelepi építkezések ugyanis elősegítik a központi városrész elöregedését, lepusztulását.

Azonban a panelek, illetve az egyéb házgyári technológiával létrehozott épületek nem mindenhol szorultak a város peremére. A Szeged közelében fekvő Kisteleken például ezen épületek mindegyike – az 1975-ben épültek ugyanúgy, mint a jóval korszerűbb, 1987-ben átadottak – szoros értelemben vett városközpontban találhatóak. Ennek oka természetesen a kisvárosi adottságokban rejlik. Elsősorban abban, hogy a helyi igények kielégítéséhez nem volt szükség több száz vagy ezer lakásos lakótelepekre, néhány tucat új otthon felépítése megoldotta a helyi lakásproblémát. A másik sajátos falusi, kisvárosi adottság pedig az volt, hogy a '70-es évek elején a helyi városközpont szinte még nem is létezett. Azt csupán néhány piciny üzlet, a még ma is

meglevő magánházak és több üres telek alkotta. Így a nagyvárosokkal ellentétben csak minimális összeget kellett a város központjában fekvő építési telkek kialakítására fordítani.

Az 1987-ben átadott épületek esetében az építési telek egy része a helyi ÁFÉSZ, másik része pedig magánosok tulajdonában volt. A terület egészén azonban pusztán két romos épület állt, melyekben három lakás és két üzlet kapott helyet. Ezen oknál fogva a kisajátítás költségei rendkívül alacsonyak voltak, az ÁFÉSZ pedig a földterület tulajdonjogának átengedése fejében örökbérleti jogot kapott az újonnan felépített házakban kialakított üzlethelyiségekre vonatkozóan. A költségek leszorításához az is hozzájárult, hogy ezen terület infrastrukturális beruházásokat nem igényelt, mert a vezetékcsatlakozás gázon kívül minden feltétel biztosított volt. Az 1975-ben elkészült épület esetében egyáltalán nem került sor lakóépület lebontására, mert a mai lakások helyén egy, az egyház tulajdonában lévő, jórészt nádas, vizenyős terület helyezkedett el, melynek csak kisebb része volt beművelve.

A kisteleki helyzet tehát éppen ellenkező volt, mint a nagyvárosi gyakorlat. A központi városrész szanálása minimális kiadásokat igényelt, és az a veszély sem fenyegetett, hogy közel annyi lakás lebontására kerül sor, mint amennyi épülni fog. Ennek éppen az ellenkezője történt, hiszen három épület, vagyis négy lakás és három üzlet lebontásával több mint 60 új lakás építésére nyílt lehetőség, amely akkoriban megnyugtatóan enyhítette, sőt megoldotta a lakáshiányt.

II. Peremhelyzet minőségi értelemben

A lepusztulás okai, előzményei

A panelek földrajzi peremhelyzetének okai tehát nyilvánvalóak, de vajon mi okozza, illetve okozta a piaci, minőségi értékcsökkenést, marginalizálódást? A panellakások közvéleménybeli negatív megítélése elsősorban abból fakad, hogy a feszített ütemben történt építkezések igénytelen kivitelezéssel, felületes munkavégzéssel párosultak. Például a lakáshiányt orvoslandó, 1961-től 1975-ig terjedő lakásépítési program 1 millió lakás felépítését írta elő. 1974 végéig 1.040.000 lakást építettek fel, s ezzel a program mennyiségi célkitűzése teljesült, sőt annak túlteljesítése valósult meg.¹ Az újabb lakásépítési célkitűzések megvalósulása azonban egyre tornyosuló feladatokat jelentett, és ez új megoldási módokat követelt. Az előirányzott lakásmennyiségek felépítéséhez olyan építőanyagok, technológiai eljárások kialakítása vált szükségessé, amelyek elsősorban a lakások tömeges, és eddigénél lényegesen gyorsabb felépítését eredményezték. A lakáspolitikai rövid távra szóló, így a minőségi szempontok másodlagossá váltak. Ezért az alkalmazott fő technológia a blokkos építésmód volt. 1965-ben az állami kivitelezésű lakások körülbelül 43 százaléka épült blokkos teherhordó szerkezettel. A lakásépítkezések mennyiségének és ütemének növelése újabb feladatok elé állította az építőipart. Mivel az olcsón közművesíthető területek száma egyre csökkent, a jobb területkihasználás érdekében a lakóházak magasságát kellett

¹ Lakásépítés, lakásépítési költségek, lakótelepi beruházások. Központi Statisztikai Hivatal 1976–1989. Bp., 1990.

növelni. A blokkos építésmód viszont már nem volt alkalmas középmagas és magas lakóházak építéséhez, ezért kapott egyre nagyobb teret a paneles technológia.

A minőségi szempontokat figyelmen kívül hagyó, alacsony színvonalú építkezések az építőanyag elfecsérlését eredményezték ahelyett, hogy a következő évtized embere számára is megoldást teremtettek volna, így is enyhítve a lakásínséget. Az építőanyag pazarlása nem csupán a rossz minőségi színvonalban mutatkozik meg. A lakók ugyanis hétvégeken elmenekültek kertet, földet művelni, ahol előbb-utóbb felhúztak egy kisebb házat, mely anyagi lehetőségeikhez mérten egyre terebélyesedett, s ma már több esetben eléri vagy megközelíti egy állandó otthon, családi ház komfortját.

Az építőanyag kétszeri felhasználása mellett itt észre kell venni a pazarlás egy másik formáját is: az utazás miatt bekövetkező idő- és pénzveszteséget, valamint a kétszeres rezsit.

Tehát gazdaságosabb, és nem utolsósorban humánusabb megoldás lett volna, ha az akkori gazdasági vezetés eleve közművesített építési telkeket, valamint építőanyagot juttat a házigyári bércsazmnyák helyett. Ezekre az egyes családok kétszobás, komfortos, de korlátlanul bővíthető családi házakat építhettek volna, megszüntetve ezzel az akkori, valóban akut lakáshiányt. A politikai vezetés azonban visszautasított minden öntevékenységet, így ennek az ideológiának nagyon jól megfelelt az, hogy a panellakásokat kérelmezni kellett, és kiutalni lehetett.

A mennyiségi és gyorsasági szempontok privilegizálása mellett a panellakások kedvezőtlen megítéléséhez az is hozzájárul, hogy az építések idején nem fordítottak figyelmet arra, hogy a rendkívül homogén lakásállomány milyen problémákat vethet fel. Így például nem épültek magasabb értékű, az egyéni igényeket jobban figyelembe vevő öröklakások, a családi házas életformát igénylő gyermekes családok nem jutottak olyan korszerű, sorházas elhelyezésű lakáshoz, amelyenket számos északnyugat-európai lakótelepen találhatunk. Ezen túl nem építettek olyan olcsóbb lakásokat, amelyeknek fenntartási költsége az alacsonyabb jövedelmű családok keresetéhez igazodott volna. A szakemberek szerint azonban nem csupán a technológiával, hanem a hivatalos előírásokkal is gond volt. Központi utasítás írta elő, hogy a lakások alapterülete nem haladhatja meg a 40–50 négyzetmétert, amely az első gyermek megjelenésével már kicsinek bizonyult. Így a panellakásokkal tulajdonképpen a jövő szükségletei készültek el.

III. Peremhelyzet társadalmilag: a homogén lakásállomány és a tömbszerű elhelyezkedés problémái

Ahogy azt már a fentiekben említettem, egy rendkívül homogén lakásállomány jött létre, amelynek problémáját tovább fokozta az épületek tömbszerű elhelyezkedése. Ezen tényezők azt eredményezték, hogy a paneltömbök lakossága is ugyanolyan egységes képet mutat, mint maguk az épületek. Ezt a tényt az első lakók körében ugyanúgy meg lehet figyelni, mint a részben kicserélődött jelenlegi lakosságot vizsgálva. A '70-es években a lakótelepi lakások a lakásállomány felső rétegéhez tartoztak, amelynek megfelelően az itt élők között nagy számban képviseltették magukat a magasabb társadalmi rétegek, a diplomások és a feltörekvő fiatalok. A korábbi időkben a lakótelepeken élők iskolázottsága az adott város egészének iskolázottsági színvonalához képest feltűnően magas volt. Itt több mint háromszor annyi diplomás

lakott, mint a megfelelő városok átlagos összetételű övezeteiben.² A magasabb iskolai végzettség természetesen összefüggésben állt azzal, hogy a lakótelepek népessége fiatalabb volt a városi átlagnál, a fiatalabb korosztály pedig mindig is magasabb kvalitással rendelkezett.

A lakások differenciálatlansága a lakók elköltözési szándékát nagymértékben befolyásolta. A Szelényi Iván által végzett panelkutatások kimutatták, hogy a megkérdezett lakók 20–30 százaléka kifogásolta lakása alaprajzi beosztását. Értelmiségiek esetén például egyetlen piciny dolgozószoba is sok gondtól és kellemetlenségtől kímélte volna meg a lakókat. A lakosság igényeit a lakás méretével kapcsolatban jól mutatják a mai társasházak példái, ahol egyazon épületen belül a lakások alapterületében és belső kiépítésében nagy változatosságok figyelhetők meg. A lakások homogenitásának problémáját az is igazolta, hogy magával a lakóteleppel, mint urbanisztikai megoldással a népesség többsége nagyjából elégedett volt. A megkérdezett családok 71 százaléka teljesen, 24 százalék pedig részben volt elégedett a lakóteleppel. Csupán 5 százalék nem szerette. A kedvező megítélést a legjobban talán az az adat fejezi ki, amely szerint a megkérdezettek 67 százaléka vélekedett úgy, hogy a lakótelep a város legjobb része.³ Az elégedetlenség főleg a lakásokra vonatkozott, a lakók 24 százaléka szerette volna lakását megfelelőbbre cserélni, de ennek keretében a lakótelepen maradni.⁴ Így a lakások differenciálatlansága és a tömörszerű elhelyezkedés már a kezdeti időkben előrevetítették a lakótelepek slumosodását, azt, hogy akik tehetik, igényeiket jobban kielégítő lakásokba fognak költözni.

A homogén lakásállomány és tömörszerű elhelyezkedés mai társadalmi problémáit nagyon jól érzékelteti például a nyíregyházi Guszev lakótelep helyzete. Ez a példa rendkívül szélsőséges, de éppen ezért nagyon jól tudja érzékeltetni a két vizsgált tényező hatását. A lakótelep bemutatását emellett azért is hasznos talán, mert párhuzamba állítható az amerikai slumokkal, illetve jó példa arra, hogy ezek Magyarországon is léteznek vagy kialakulóban vannak.

A '60-as években kiépült Guszev a város első lakótelepe volt, mely akkoriban az új lakáshoz jutás szinte kizárólagos lehetőségét jelentette. Ennek megfelelően főleg az irányító, az alkalmazotti és az értelmiségi réteg telepedett itt le. A lakáshiány következtében a későbbiek során felépülő új lakótelepek azonban a városközponthoz való közelségük miatt kedvezőbb perspektívát jelentettek, így megindult a tömeges lakásmobilitás. Mivel a magasabb jövedelműek keresletét a mindenkori legmagasabb minőség köti le, ezért elsőként a vezető-, majd később az értelmiségi és végül az alkalmazotti réteg is elhagyta az egyre rosszabb helyzetben kerülő telepet. A mai lakosságot zömében sokgyerekes és munkáscsaládok alkotják, akik az iskolai végzettség tekintetében is rendkívül homogén képet mutatnak. Értelmiségi nincs köztük, és nagyon magas a 4. osztályból kimaradottak száma. Míg az országos tendencia a nők iskolai végzettségének férfiakéhoz való közeledését mutatja, addig e lakótelepen a két nem közötti konzerválódás figyelhető meg: a vizsgálatokba bevont nők 91,5 százaléka legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezett.

² Szelényi Iván–Konrád György: Az új lakótelepek szociológiai problémái. Akadémiai Kiadó, Bp., 1969. 29. p.

³ Szelényi–Konrád, i. m. 109. p.

⁴ Szelényi–Konrád, i. m. 29. p.

Az aktív keresők iskolai végzettség szerinti megoszlása százalékos arányban⁵

<i>Legmagasabb iskolai végzettség</i>	<i>Megoszlás</i>	<i>Mintán belüli arány</i>
0-4	11,5	13,4
5-7	24,8	22,0
8	54,0	51,0
szakmunkásképző	7,1	9,4
szakközépisk., gimn.	2,6	3,3

A lakosság homogenitását az aktív keresők foglalkoztatási csoportonkénti megoszlása is jól mutatja.⁶

	Fő	%
Segéd munkás	98	43,5
Betanított munkás	78	34,7
Szakmunkás	31	13,8
Szelemi ügyintéző	6	2,7
Önálló	12	5,3

A guszevi lakók többsége tehát segéd- vagy betanított munkás, így az általuk betölthető munkalehetőségek köre erősen behatárolt. Égető problémaként jelentkezik közöttük a munkanélküliség. Ez egyúttal azt is jelenti, hogy a lakók körében az eltartási teher katasztrófális alakulása figyelhető meg: A száz aktív keresőre jutó inaktív és eltartottak száma itt 219 fő, míg az országos átlag csak 120 fő. A lakások minőségének romlása, valamint az új otthonok színvonala, a kor igényeit jobban kielégítő komfortossága azt hozta magával, hogy a lakók már az alacsonyabb társadalmi rétegből kerültek ki.

A nyíregyházi lakótelep példáján érzékeltetni kívánt másik jelentős társadalmi következményekkel járó technikai probléma a lakótelepek tömbszerű elszigeteltsége. A Guszev esetében ezzel a nyomor területi koncentrálttsága valósult meg, mely a városrész negatív presztízsének kialakulását eredményezte.

Tehát a lakótelepek esetében is megfigyelhető azon két tényező fennállása, amelyek következtében a rossz lakásviszonyok tényleges társadalmi hátránnyá jelentkeznek. Nevezetesen a rossz minőségű lakások térbeli koncentrációja és az, hogy a lakók megrekednek ebben a lakáskategóriában. Ezért állítja valószínűleg Jane Jacobs, hogy meglehetősen naív elképzelés azt feltételezni, hogy elegendő pénz birtokában el lehetne tüntetni az USA-ban valamennyi slumot. Ezt bizonyítja az is, hogy a

⁵ Vö. Szabolcs-Szatmári Szemle, 1991. 465. p.

⁶ Uo.

szegénynegyedek megszüntetését célzó intézkedések között szerepelnek az ezen a területen élők számára történő lakótelepi építkezések. A kísérlet azonban sikertelennek bizonyult, ugyanis a lakótelepek a bűnözés, a vandalizmus központjává váltak ugyanúgy, mint a slumok, amelyek helyett épültek. Tehát a paneltömbök, valamint az Egyesült Államokban a slumok problémájának megoldásakor figyelembe kell venni a kérdés társadalmi hátterét is. Kiutat jelenthetne az a már említett megoldás, ha ezek a lakások átmeneti jellegűvé válnának, és az itt lakók nem rekednének meg a lakásállomány szinte legalacsonyabb szintjén.

IV. A panelek mai helyzete Nyugat-Európában

A lakótelepek mára már elveszítették korábbi presztízsüket, az időközben felszínre került tervezési hibák miatt egyre többen igyekeznek elköltözni, mindenekelőtt a kertvárost részesítve előnyben. A telepek sorsát természetesen nagymértékben befolyásolja az, hogy a világ mely részén fekszenek. Franciaországban és Svédországban a cél a paneltömbök "emberszabásúbbá" tétele. Ezzel szemben Magyarországon a fizikai fenntartás is gondot jelent a privatizált kockaházak tulajdonosainak.

Franciaországban, a Párizs közeli Mantes-La Jolie városában az elavult és nemkívánatos toronyházakat egyszerűen felrobbantják. A lakótelepek ilyen rehabilitációja már 1978-ban megkezdődött. Ezek főleg a városok peremén, elővárosokban épültek, hogy elkerüljék a gyorsan gettósodó belvárosi lakónegyedek kialakulását. A franciáknál ezen csökkentett bérű lakások rövidítése a HLM, melyeknek két típusa van. Nagyobb részét a bérlakások teszik ki, amelyek esetén a kiutalás meghatározott felső jövedelmi határhoz kötött, pontosabban évi 100.000 frankhoz.⁷ A HLM-ek második csoportját az alacsony törlesztést igénylő szövetkezeti lakások alkotják, melyek azonnal egyéni tulajdonba kerültek. Franciaországban még ma is épülnek lakótelepek annak ellenére, hogy ezek fenntartása, az elgettósodás megakadályozása a kormányzás legégetőbb gondja e területen.

Közel 13 millió francia él házigazdi lakásokban, akik közül 10 millió bérlő. A lakók összetétele – hazánkban hasonlóan – az utóbbi időben jelentősen megváltozott. Főleg bevándorolt munkások és színesbőrűek telepednek itt le. Közöttük a munkanélküliség háromszorosra, ötszöröse, néhol tízszerese az országos átlagnak, sőt a csekély lakbér fizetése is gondot okoz. Ennek következménye az, hogy a lakótelepek állagmegőrzését az önkormányzatoknak és az államnak kell vállalnia. Ez a természetes magánérő nélkül nem működhet, ezért például a bérlők kedvező feltételekkel vehetnek fel hiteleket.

Franciaországban tehát a lakótelepekkel kapcsolatos alapvető cél azok korszerűsítése, melyre a kormány 1992 -ben 300 millió frankot szavazott meg.⁸ A fejlesztéseken belül mindenekelőtt a kommunális beruházások pótlására helyezték a hangsúlyt, vagyis a közlekedési hálózat, az üzletek bővítésére, sportpályák, iskolák létesítésére. A felújítás előljáró példáját Lyon egyik elővárosa, Vennissieux adja, ahol az elavult lakótornyok egy részét lebontják, illetve csak néhányat korszerűsítenek. A

⁷ Vö. HVG, 1992. okt. 3. 38–39. p. Keleti blokk-nyugati blokk.

⁸ Uo.

felújításra elkülönített 300 millió mellett az említett újonnan épülő lakások költségeinek fedezésére 1,3 milliárd frank az előirányzott összeg, melynek segítségével a korábbi kedvezőtlen hatások kiküszöbölésével épülnének az új HLM-ek.

A svédországi lakótömbök helyzete ugyancsak eltérő a magyarhoz viszonyítva. A különbséget mindenekelőtt az alapozza meg, hogy a valamikori igények kielégítésén túl a '70-es években felépült lakások mai mértékkel mérve is magas színvonalat képviselnek. Ezen lakások többsége ma nem profitorientált vállalatok tulajdonában lévő bérlakás, míg kisebb részük szövetkezeti, melyek esetében a lakó egy egyszeri összeg kifizetésével belép az országos szövetkezetbe. Ezzel egy egyszerű lakásbérlőnél több jogot és alacsonyabb rezsit nyer a lakástulajdonos. Például piaci áron értékesítheti a lakást. A svéd lakások bérbeadóinak a lakások minőségének fenntartása érdekében bizonyos kötelezettségeknek kell eleget tenniük, mint például a nyolcévenkénti tapétázás, valamint a tízévenkénti tűzhely- és hűtőcsere. Amennyiben pedig a lakó saját maga végzi el a javítást, csökkentheti bérét. Mindezek ellenére a franciaországi helyzethez hasonlóan Svédországban is elsősorban az alacsonyabb társadalmi réteghez tartozók élnek lakótelepen. Nevezetesen idősebbek, akik számára nyűg a nagy ház, a kert, szegények és külföldiek. Tehát olyan emberek, akik belátható időn belül nem tudnak innen elköltözni.

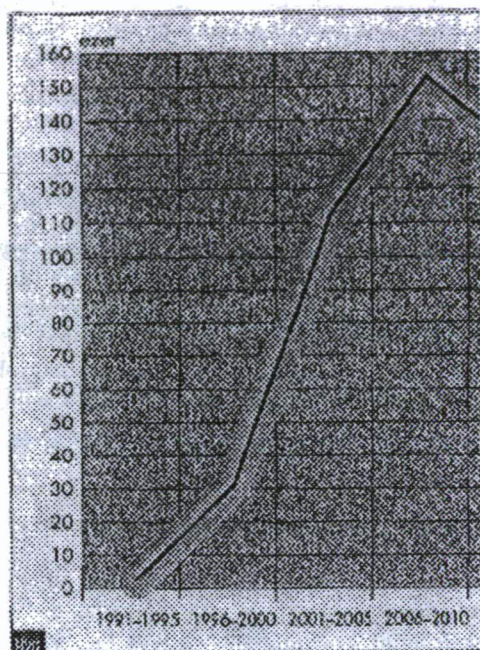
V. A házgyári lakások felújításának problémái

Magyarországon a házgyári lakások – az előző két példát figyelembe véve – jóval rosszabb helyzetben vannak. Ezt bizonyítja az is, hogy az eddigi tulajdonosok, az önkormányzatok is igyekeznek tőlük szabadulni, azaz próbálnak a bérlőkből tulajdonost csinálni. Ezzel kapcsolatban azonban a karbantartás évtizedes elmaradásának problémája merül fel, mert az esedékessé váló fenntartási költségek egyszerre zuhannak rá a frissen privatizált lakások tulajdonosaira. Ezért a panelfóbia ma már nem annyira a panelsivatagok által kiváltott pszichikai hatást, hanem az anyagi kérdést jelenti. Ennek alapján nem csoda, hogy a lakótelepek elhagyásának vágya az elit épületeket is elérte, ahol a kétszintes, garázsos, beázásmentes és esztétikusabb magastetővel ellátott házak jóval színvonalasabb életkörülményeket biztosítanak.

A panellakásokkal kapcsolatos számos probléma közül tehát mára a felújítási munkálatok, illetve az azokkal járó nehézségek váltak a legaktuálisabbá. 2001 és 2015 között ugyanis 400 ezer panel felújítására kellene sort keríteni. Ez a probléma legnagyobb mértékben természetesen Budapestet érinti, hiszen itt található a házgyári lakások 38 százaléka (191.221 lakás), míg a legkevesébé érintett terület Zala megye, 517 panellakással.⁹ Figyelembe véve a harmincéves felújítási ciklust, valamint azt, hogy az első házgyár 1965-ben kezdett panelt gyártani, 1995-ig ezeket a munkálatokat el kellett halasztani. Azonban a következő évtől kezdve lakások százezreire kell kisebb-nagyobb volumenű javításokat elvégezni. A csúcsidezőszak tehát a következő évezred első tizenöt éve lesz, amikor öt évente 100 ezer lakás felújítása válik esedékessé, míg 2000-ig "csak" 34 ezer otthont érintenek ezek a gondok.

⁹ Vö. Felújításra érik a házgyári panel. HVG, 1994. szeptember 17., 115. p.

A felújítandó panellakások száma 2020-ig (30 éves felújítási ciklus figyelembevételével)



Forrás: Felújításra érik a hágyári panel. HVG 1994. szept. 17., 115. p.

A felújítás kérdése különböző technikai és anyagi problémákat vet fel. Ami az előzőeket illeti, a javítások volumene attól függ, hogy időközben elvégezték-e az esedékes munkálatokat. Ahol korábban semmilyen beavatkozás nem történt – mint az esetek többségében –, ott a másodlagos és harmadlagos szerkezetek teljes cseréjére lenne szükség. A házak primer szerkezeti rendszere, a tartószerkezet élettartama ugyanis hiába éri el a 80–100 évet, az épületek többi része jóval rövidebb idő alatt elhasználódik. Ezért az esetek többségében elengedhetetlen a tetőszigetelés kicserélése, a víz-, szennyvíz-, szellőzőrendszer rekonstrukciója, egyedi fogyasztásmérők beszerelése, a homlokzatok, pincefödémek utólagos hőszigetelése.

A technikai jellegű problémák másik csoportjába tartozik az, hogy a korszerűsítéseket az egész épületben, a pincétől a tizedik emeletig egyszerre kell elvégezni. Mindez pedig azt jelenti, hogy egyszerre akár negyven tulajdonossal kell egyeztetni a munkálatokkal kapcsolatban, ami óriási nehézségekkel és időbeli veszteséggel jár. Mindezeket tetézi az a tény is, hogy a nagy volumenű, szinte csak a ház szerkezetét érintetlenül hagyó munkálatok idejére nincs mód a kiköltöztetésre, nem áll rendelkezésre cserelakás. Ennek következtében a felújítás speciális munka- és vagyonvédelmi intézkedéseket tesz szükségessé, ami természetesen tovább növeli az egyébként is magas költségeket. A panelházak tipizáltsága és elhelyezkedésük módja

azonban nem csupán hátránnyal, hanem némi előnnyel is szolgál a felújítás szempontjából. Ilyen például az, hogy a tipizált építészeti rendszerek miatt lehetőség van azonos műszaki megoldásokra, előszereltségre.

A panelek felújításának sajátossága, hogy azt érdemes értéknövelő beruházásokkal összekötni, amelyet általában a két legnagyobb értékcsökkentő tényezőhöz, a lapostetőhöz és a fűtési rendszerhez, hőszigeteléshez kapcsolódnak. A tetőszerkezettel kapcsolatos megoldások közé többnyire a magastető, illetve sátozott építése tartozik, amellyel kapcsolatban kialakultak speciális elképzelések is. Ezen új megoldási javaslatok többsége a felújítással kapcsolatos anyagi nehézségekkel magyarázható. Az új tetővel járó költségek finanszírozására ugyanis csak kevesen képesek, így a többség olyan megoldásokat keres, amelyek, ha lehet, ingyen biztosítják számára a nyugalmat.

Ilyen például az a szegedi elképzelés, hogy a lakók átengedik házuk tetejét, így kis részben tulajdonukat is, hogy arra magastető épüljön, és alatta – hogy a beruházónak is megérje – lakásokat alakítanak ki. Ezzel a város lakásállományát mintegy 2.500 új otthonnal lehetne bővíteni. A tervhez azonban nem csupán az előbb felsorolt előnyök, hanem több hátrány is kapcsolódna. Az első az, hogy ezzel már a város lakásállományának 43 százaléka tartozna a panelhez, vagyis tovább erősítené azt a tendenciát, hogy a felnövekvő generációk otthona is a lakótelep marad.¹⁰ A másik alapvető probléma pedig abban jelentkezik, hogy az új manzárdlakás értékét és komfortját az egész ház minőségi színvonala határozná meg, amely viszont igen alacsony. Emellett nem túl valószínű, hogy ezen megoldásra sok vevő lenne, hiszen a panel egyáltalán nem vonzó, főleg annak a legtetőjén elhelyezkedő piciny lakások.

A fent említett felújítási munkálatokkal jelentős mértékű, 15–30 százalékos energiamegtakarítás lenne elérhető, így a beruházás költségei 2,5–5 év alatt megtérülnének.¹¹ Ez azonban csak elméletben ígérkezik jó befektetésnek, a gyakorlatban ugyanis egyszerűen nincs rá anyagi fedezet. Ezt bizonyítja az is, hogy a házgári lakások felújításával foglalkozó Csőszerelő Rt-t az utóbbi négy évben még csak kérdéssel sem keresték meg. A lakásszövetkezetek, illetve a társasházi közös képviselők maguk igitkeznak megoldani a problémákat úgy, ahogy tudják.

A rekonstrukció másik nagy problémája tehát a pénzhiány. A felújítás főleg azok számára nagy érvágás, akiknek erejét már az kimerítette, hogy megvásárolták korábbi bérlakásukat. Jelenleg a házgári lakások 65–70 százaléka van magántulajdonban, de néhány éven belül ez az arány elérheti a 95 százalékot.¹² A lakások privatizációjával azonban számítani kell arra, hogy az új tulajdonosok többsége nem képes a felújítással járó költségek finanszírozására. Ezért lenne szükséges megtalálni azokat a kedvezményes fizetési és hitelezési módokat, amelyekre külföldön számos példa van. Az ipari tárcánál például úgy vélik, hogy kedvezményes bankhitelek, elkülönített támogatási rendszer kidolgozására lenne szükség. Ennek ellenére az OTP nem dolgozik semmiféle, a házgári lakások tulajdonosai által igénybe vehető speciális hitelkonstrukción.

Létezik viszont a kedvezményes kölcsön egy fajtája, amelynél a havi törlesztő részlet 50 %-át az OTP átvállalja. A kölcsön viszont csak azoknak a

¹⁰ Délmagyarország, 1995. február 1., Gazdasági melléklet.

¹¹ Felújításra érik a házgári panel. HVG, 1994. szept. 17., 115. p.

¹² Napi Gazdaság, 1994. júl. 30., 1. p.

társasházközösségeknek jár, amelyek legalább 5 éven keresztül a jogszabályok előírásainak megfelelő felújítási alapot képeznek. Így sokan azért esnek el a kedvezményes hitelektől, mert a jogszabály a felújítási alap-képzést a társasház megalakulásától, illetve használatbavételétől számított harminc napon belül írja elő. Az "újdonsült" tulajdonosok körében tehát nem sok remény mutatkozik arra, hogy a ház felújítására százazreket tudjanak költeni.

Mindez a vegyes tulajdonban maradt épületek esetében sincs másképp. A felújításra is fordítandó közös költséget a bérbeadások után az önkormányzatnak kell fizetni valamely házgondnoklással megbízott szervezetnek. Erre azonban a lakbér nem nyújt fedezetet. Az csupán a folyó kiadások 40 százalékát azoknak a munkálatoknak pedig, amelyek az állomány karbantartási és fejlesztési igényeit is kielégítik, alig 20 százalékát fedezi.¹³ Emiatt nem ritka eset az önkormányzat részéről történő rendszertelen fizetés. Más házak esetében viszont a lakók teszik ugyanezt, amelyek következtében még a közüzemi számlák fizetésére sincs fedezet, a karbantartás, felújítás pedig szóba sem kerülhet.

Az olyan épületek esetében, ahol a magántulajdon aránya nem éri el az 50 százalékot, nem jöttek létre lakóközösségek, az önkormányzat megbízottja kapott felhatalmazást a házak ügyeinek intézésére, amely sok helyen kaotikus állapotokat teremtett. Ehhez persze hozzájárult az is, hogy a házaknak nincs saját számlája, nem határozzák meg a közös költség mértékét, ezért gyakran a magántulajdonos is a korábbi lakbért fizeti. Ezt jól mutatja, hogy sok esetben sem a lakók, sem pedig a hivatal nem ismeri a ház gazdasági helyzetét. Ilyen körülmények között pedig szóba sem kerülhet hosszabb távra szóló nagyobb beruházás, mint a felújítás beütemezése.

Megoldás, tehát a lakótelepek felújításának forrása lehet az OTP által a lakosság számára garanciális hibákra szánt több 100 millió forint. A lakótelepek garanciális felelőssége ugyanis az OTP-t, mint első tulajdonost, a telepek műszaki átvevőjét terheli. Emellett tulajdonosként az épületek főegységeinek rekonstrukciójakor is ki kell fejeződnie felelősségének. A tavalyi évben az OTP Ingatlan Rt. 287,7 millió forintot fizetett ki a lakóknak garanciális hibákra.¹⁴ Helyzetük azonban mégsem irigylésre méltó, amely a jogorvoslati út nehézségének köszönhető. Ez abban áll, hogy a garanciát az építő vállalattal szemben kellene érvényesíteni, ezek többsége viszont már megszűnt. Ezért van az OTP is nehéz helyzetben akkor, amikor a pénzt megpróbálják behajtani azokon, akiket a felelősség eredetileg terhel, vagyis a kivitelezőkön. A 259 építő vállalat közül tavaly ugyanis 116 volt csődeljárás vagy felszámolás alatt.¹⁵ A fentiekben vázolt folyamatnak megfelelően kétféle per indulhat: gazdasági és polgári. Az előbbinél az OTP perli a kivitelezőt, míg a másik esetben a ház perli az OTP-t, mint beruházót. 1994 áprilisában 132 polgári per volt a fővárosi bíróság előtt, melynek keretében a lakók 1.247 millió forint kárigényt akartak érvényesíteni.¹⁶

A felújításokkal kapcsolatos jelenlegi helyzetből tehát azt a következtetést lehet levonni, hogy a rekonstrukció csak akkor indulhat be, ha annak anyagi hátterét a tulajdonosok teremtik meg. A kérdés "pusztán" az, hogy hogyan és miből. A felújítások reménytelenségét, a kilátástalan helyzetet nemcsak a lakók, hanem a másik oldal, a

¹³ Ernst Gabriella: Mint cseppben a tenger. Társadalmi Szemle, 1992/5. 3-12. p.

¹⁴ A panelek garanciális felelőssége az OTP-t terheli. Magyar Hírlap, 1994. április 5., 3. p.

¹⁵ Uo.

¹⁶ Uo.

mérnökök, a kivitelezők is érzik, tudják. Ez a szakemberek érdektelenségében mutatkozik meg, melyet nagyon jól bizonyít egy meglehetősen sajnálatos tény: A BME Mérnöktovábbképző Intézete a felújítási hullámra való tekintettel 1994 őszén "A paneles épületek karbantartása, átalakítása, felújítás" címmel tanfolyamot indított volna, de a terv meghiúsult, mivel csak három mérnök jelentkezett. Nyilván ők is tudják, hogy a szakértelem pénz nélkül nem elég.

A külföldi helyzet a rekonstrukcióval, a felújítással kapcsolatban is kedvezőbb, mint az előzőekben vázolt hazai. Példaként a Párizs melletti Vennissieux gyakorlatát lehet említeni, de sikeresen birkózott meg a problémákkal Metz városa is. Itt az önkormányzati lakótelep felszereltsége a felújításoknak köszönhetően igazodik a modern igényekhez. A lakásokban megtalálhatók az egyedi fogyasztásmérők, melyek érdekessége, hogy nem naturáliákban, hanem francia frankban mutatják a fogyasztás mértékét. Metzben tehát van elegendő pénz az épületek rekonstrukciójára, sőt a lakótelepeket fenntartó vállalkozás nyereséges is.

VI. Megoldási javaslatok

6.1. *Prevenció, vagyis a házigyári technológia háttérbe szorulása*

A paneltömbök, a lakótelepek tehát rengeteg problémát termeltek gazdasági és társadalmi téren egyaránt, melyek megoldása az idő előrehaladtával egyre égetőbbé, de ugyanakkor egyre nehezebbé is válik. A megoldás legjobb módszere a megelőzés, vagyis a paneles technológia mellőzése az új építkezések során. Ez a tendencia az előző években nagyon erőteljesen érvényesült. Erre jó példa az 1992-es év, amikor összesen 1500 lakást építettek panelből, így a megrendelések hiánya miatt tizenhárom házigyárból tízet be kellett zárni. Ez a tendencia azonban már a '80-as évektől kezdve érzékelhető. Abban az időben ugyanis a saját-lakás építés megnövekedett igényére reagálva az ipari tárca – a piac felélénkítése érdekében – célul tűzte ki a kézi falazóelemek elterjesztésének támogatását. Ennek hatására 1986 és 1990 között kétszer annyi hagyományos technológiájú lakás épült, mint amennyi nagyipari technológiával 1992-ben a nagyipari technológia az összes épített lakás alig 10 %-át adta. Ennek megfelelően a lakásberuházásoknál mind kevesebb szerepet kapnak az állami nagyvállalatok technológiáját felhasználó teleszerű, nagypaneles építkezések, az újonnan épített lakások 90 százaléka hagyományos technológiájú családi ház és sorház.

Lakásépítés kivitelezők szerint (%)¹⁷

	1990	1991	1992
Vállalat	21,3	19,2	9,5
Társaság	23,3	21,7	25,1
Házilagos	55,4	59,1	65,4

¹⁷ Társadalmi Szemle, 1994/8–9., 140. p.

A prevenció tehát hatékonyan és jól működik, azonban az igazi gondot a már meglévő panellakások jelentik.

6.2. Kertváros a paneltömbök helyén

A meglévő lakótelepekkel kapcsolatos problémák legjobb megoldása ezek teljes szanálása, megszüntetése lenne. Ez azonban nem valósulhat meg néhány év alatt, csak egy lassú, összetett folyamat eredményeként. Ezen folyamat mikéntjére vonatkozóan dolgozott ki egy elképzelést dr. Kovács Tibor. Ő alapvetően a házépítések támogatásában látja a megoldás kulcsát, melynek forrását csekély és visszatérülő központi erőforrások bevonása biztosítaná. Ez a forrás azonban meglehetősen bizonytalan, pontosabban nem nyílik meg hosszabb távra szóló befektetések előtt.

A mai helyzetet az ókori egyiptomi történelem egyik eseményével lehetne talán jól példázni. Akkoriban a kétkézi munkások csupán minden tizedik napot kapták meg pihenőül, ezért IV. Amenthotep fáraó hétnapos munkahetet szeretett volna bevezetni. Az időleges kiesés "fedezésére" azonban az akkori "pénzügyi lobby", a papság, nem biztosított forrást, holott a munka termelékenységéből eredően két éven belül megtérült volna a veszteség. Így a fáraó programja megbukott, őt megát meggyilkolták, a nép pedig robotolhatott tovább. A mai – e kis anekdotához hasonló – helyzetből a továbbiakban ismertetett elmélet, elgondolás jelenthet kiutat.

Eszerint a panelből kiköltözni vágyók lakásuk forgalmi értékét építőanyagban megkapnák, de kiköltözniük ennek ellenére nem kellene. Az állam építőanyag keretében hét évre nyújtana hitelt, amelynek segítségével megindulnának a családi és vállalkozói kivitelezésű építkezések. A koncepció szerint az így megüresedett panelek fiatal házások, családok tulajdonába kerülnének, akik számára kedvező hitel és szociális támogatás igénybevétele lenne biztosított. Ezáltal ők is bekerülnének a körforgásba, hiszen a hitel 10–15 év alatt történő visszafizetése után bekapcsolódhatnak a kertvárosi akcióba. Ez a folyamat mindaddig tartana, amíg igény van a panelekre, illetve amíg lakhatatlanná nem válnak. Kovács Tibor a szociálpolitikai kedvezményt nemcsak lakásépítők, hanem régi lakást vásárlók számára is hozzáférhetővé tenné, amelynek kedvező hatása az aprófalvak újbóli benépesülésében nyilvánulna meg.

Az új házak felépítéséhez azonban telkekre van szükség, amelyekkel már nem lehet olyan szabadon és pazarlóan gazdálkodni, mint az elmúlt időkben. Az elmélet erre vonatkozóan 400–600 négyszögöles telkek kialakítását javasolja, melynek költségei minimálisak lennének. Mezőgazdasági földterület megvásárlásával ugyanis egy hektár földterülethez 200 ezer forintért lehetne hozzájutni, így egy 500 négyszögöles terület csupán 41 ezer forintba kerülne.¹⁸ A közművesítés állami pénzeszközökből önkormányzati feladat lenne, s ennek költségei telkenként 200 ezer forintot tenne ki. Az elgondolással szembeni ellenvetés az lehet, hogy ezáltal jelentős termőterület esne ki a mezőgazdasági termelésből. A szerző szerint azonban ez az ellenvetés nem elég megalapozott, ugyanis a terület nagyüzemi szántóként való hasznosításával előállítható termelési érték 400–700 forint átlagosan, míg ha házi kertként használják, ennek akár százszorosa is lehet, sőt az átmeneti munkanélküliség is elviselhetőbbé

¹⁸ Dr. Kovács Tibor: *Alvóváros helyett kertváros*. Kapu, 1994/1–2–3., 92. p.

válna.¹⁹ Lakásonként a teljes kiadás, vagyis az állam által nyújtott hitel 1,5 millió forint lenne, ami évente 10 ezer kielégítendő igénnyel számolva 15 milliárd forintot tenne ki. Ez pedig kevesebb, mint a GDP 0,5 százaléka, vagyis nem haladja meg a költségvetés tervezési hibájának mértékét.

A fenti elképzelés megvalósításához feltétlenül szükséges lenne a szociális támogatás rendszerének megváltoztatása, amely a jelenlegi átláthatatlan rendszer helyetti normatív terhelés bevezetését tartja. Az elképzelés hatékony működéséhez nem csupán a szociális támogatás, hanem a kamatterhek megváltoztatására is szükség lenne. Mivel a lakáshiteleket ingatlanfedezetre, jelzálogjog bejegyzése mellett folyósítják, a hitel megtérülése biztos, így a koncepció szerint kockázati és tartalékalapot ezek után nem kellene képezni, a kezelési költséget vagy kamatot tartalmazó lakáshitel-kamat mértéke lenne reális.

Kovács Tibor tehát elengedhetetlennek tartja az állami jelenlétet, az állami beavatkozást a paneltömbökkel, illetve a lakáskérdéssel kapcsolatos problémák megoldása terén. Elképzelésének ezen vonása közös pontot jelent egy másik, szintén a lakásproblémák enyhítését célnak tekintő megoldási javaslattal. Ezen utóbbinak csak egy része kapcsolódik szorosan a panelek gondjaihoz, s az állami jelenlétet az Állami Beruházási Iroda formájában valósítanák meg, amely tevékenységének középpontjában a lakásrendszerrel összefüggő feladatok állnának.

Az Iroda tevékenységi körébe tartozna például a lakásvagyon, mint nemzeti vagyon felügyelete. Ezen vagyon felhasználása, értékesítése, kezelése ugyanis igényli a központi figyelmet, illetve a vagyontömeg rendszeres felmérése, nyilvántartása feltételezi egy központi adatbank létrehozását. Az Iroda második feladatákként részt vehetne sok beruházási program eredményes végrehajtásában az építőipari kapacitások ésszerű koordinációja révén. Ez nem jelentene mást, mint a lakáskereslet és -kínálat közelítő egyensúlyának megteremtését. Ezenkívül hozzájárulna az önkormányzatok lakásépítési forrásának megteremtéséhez, amelyre azok saját erőből nem képesek, de az építési szándék megvalósulásához központi pénzeket várnak.

Az Iroda feladatainak sorában a következő a külföldi beruházási tőke megszerzése, valamint az egyidőben épült, műszaki, gépészeti szempontból mélypontra került lakótelepek rekonstrukciójához szükséges tőke megteremtése lenne. Ennek azért van különösen nagy jelentősége, mert – ahogy az már a dolgozat előző részében kiderült – a panelek felújítására semmilyen amortizációs költség nincs elkülönítve.

E problémák központi szinten történő kezelése azért különösen jelentős, mert ez megakadályozhatná a helyzet további romlását. Azt, hogy az alacsony jövedelmű rétegek eddigi otthonaikat feladva alacsony vagy kifejezetten alacsony színvonalú lakásokba költözzenek. Ez ugyanis a társadalmi problémák mellett a lakóterületek további, sokirányú romlását idézheti elő.

Összegzés

Összegzésként elmondható, hogy a házigyári lakások csak átmeneti megoldást jelentettek, nem alkalmasak a lakásproblémák tartós megoldására. Kedvezőtlen hatások érezhető a társadalom, a gazdaság területén egyaránt és ez csaknem megoldhatatlan

¹⁹ Uo.

feladatok elé állítja a szociológusokat, mérnököket, pénzügyi szakembereket. Ennek ellenére kihasználtságuk még sokáig biztosított, hiszen a rossz anyagi körülmények miatt rengetegen rekedtek meg tartósan a panelek szintjén.

A panelóriások fennmaradását ezen túlmenően elősegíti az is, hogy bizonyos szempontból még ma is jó befektetésnek minősülnek az albérleti piac szempontjából. Itt elegendő csupán az egyetemi hallgatókra gondolni. Szegeden például a JATE 5.100 hallgatójára csak 980 kollégiumi férőhely jut. Ezért az egyetemisták körében nagyon nagy kereslet mutatkozik a főbérlet nélküli lakások iránt, melyek esetében a kínálat 65–70 százaléka panel.²⁰ A bérbeadó tulajdonos pedig egy kétszobás lakás esetén havi 15–20 ezer forint biztos jövedelemre számíthat. Az egyetemi, főiskolai hallgatók körében azonban nemcsak bérlőket, hanem viszonylag sok tulajdonost is találunk. Ennek oka az, hogy az egyre emelkedő albérleti díj miatt sok szülő inkább befekteti pénzét és gyermekének saját lakást biztosít egyetemi éve idejére. Ezután pedig belép a bérbeadók táborába vagy eladja a lakást.

A fentiekből tehát látható, hogy a házigyári lakások nélkülözhetetlenek a mai társadalom számára, sőt a jövő generációi is ismerni és lakni fogják. Természetesen a panelek sorsával kapcsolatban is vannak optimisták. Közéjük tartozik például Vennissieux városa, ahol az egyik elavult lakótornyot lebontás helyett múzeumnak hagyták meg. De vajon mikor tűnnek el a panelóriások nálunk isolyan mértékben, hogy múzeumra legyen szükség a "régiszepek" felidőzéséhez?

Felhasznált irodalom

- Állami lakótelepi beruházások 1976. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, 1988.
Ernst Gabriella: Mint cseppben a tenger. In: Társadalmi Szemle, 1992/5., 3–12. p.
Farkas-Ménesi-Vajda: A lakásmínőség változásának háttere. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, 1988.
Scott Greer: A lakáskérdés és a városfelújítás problémái. In: Városshociológia. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1973.
Jane Jacobs: Az amerikai nagyvárosok élete és halála. Bevezetés. In: Városshociológia
Kerülő Judit: Szociálpolitikáról egy nyomortelep kapcsán. In: Szabolcs-Szatmári Szemle, 1991/II.459–474. p.
Szelényi Iván-Konrád György: Az új lakótelepek szociológiai problémái. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1969.
Szelényi Iván: Városi társadalmi egyenlőtlenségek. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1990.

²⁰ Délmagyarország, 1995. jan. 15. Gazdasági melléklet.

ILDIKÓ SZONDI

WOHNUNGEN IM RANDSTAND

(Zusammenfassung)

Die Arbeit versucht denjenigen zusammengesetzten und heutzutage in Ungarn immer mehr aktuell werdenden Problemkreis zu analysieren, den die Panel-Siedlungen für die grösseren ungarischen Städte bedeuten.

Die Arbeit behandelt die Ursachen des Randstandes im Wohnungswesen, die Ursachen und Antezedenzen des Verfalles im geographischen Sinne und bezüglich der Qualität, sowie die gesellschaftlichen Konsequenzen des Randstandes.

Es werden vergleichende Momente im Vergleich zu den Panel-Siedlungen, die in West-Europa in ähnlichen Situation sind, hervorgehoben, weiterhin werden die heutigen Anstrengungen im Interesse einer wasserständigen Erneuerung und Lösungsvorschläge für die wirtschaftliche und gesellschaftliche Stadtflucht aufgrund von ungarischen und ausländischen Beispielen behandelt.