

## HOZZÁSZÓLÁS A TÉR ÉS TÁRSADALOM CÍMŰ FOLYÓIRAT REHABILITÁCIÓRÓL SZÓLÓ SPECIÁLIS SZÁMÁNAK BEMUTATÁSA SORÁN SZERVEZETT VITÁHOZ

### HEGEDÜS JÓZSEF HOZZÁSZÓLÁSA

Örömmel láttam a Tér és Társadalom városrehabilitációval foglalkozó különszámát, hiszen a téma nemcsak érdekes, több tudományterületet keresztező kutatási probléma, hanem egy súlyos, aktuális városfejlesztési konfliktusterület is. Hozzászólásomban nem tudom részleteiben elemezni az egyes tanulmányokat. Mindenesetre megállapítható, hogy a kötet jó keresztmetszetét adja a hazai rehabilitációt vizsgáló kutatások eredményeinek, bár jól kiegészítette volna a válogatást egy írás – a több tanulmány által idézett – „szociális” rehabilitációról, és talán tematikusan a lakótelepek vásárlási szokásai kevésbé illettek bele a válogatás társadalmi-szociológiai irányzatába.

Rövid hozzászólásomban három problémát kívánok érinteni: 1. a városrehabilitáció hogyan illett bele a szocialista városmodell elméletébe; 2. mennyiben törte meg a rendszerváltás a rehabilitációs programokat, azaz az új feltételek mennyiben módosították a városrehabilitáció folyamatait; és végül 3. milyen társadalmi következményei vannak a kilencvenes évek végén felgyorsuló, belső városrészekben kialakuló programoknak.

A városrehabilitáció programját már az 1970-es évek közepén kidolgozták, de a program ténylegesen csak az 1980-as évek második felében indult meg, és akkor készült el az első tömb a VII. kerületben. A városrehabilitáció tulajdonképpen nem illett bele a klasszikus szocialista városfejlődési modellbe, amelyet elsősorban a tömeges lakásépítés és az ipar (gazdaság) területi igényét biztosító városfejlesztési politika jellemezett. A városrehabilitáció alárendelődött a lakáspolitikai mennyiségi igényeinek, amelybe a magas szanálási arányú városfelújítási programok nem illettek bele. A nyolcvanas évek azonban már nem képviselték a klasszikus szocialista modellt<sup>1</sup>. A késői szocialista társadalmi rendszerben – és ez különösen igaz a magyarországi fejlődési pályára – megjelentek a repedések: a magánszektor fokozott súlya, telekpiaci folyamatok fokozott szerepe, az állami és magánérdekek átfedése stb.). A rehabilitációs koncepciók (mint amilyen például a VI. kerület piaci alapú rehabilitáció koncepciója volt) pontosan ezekben a repedésekben jelentek meg. Mindazonáltal sem jogi, sem intézményi feltételei nem voltak meg annak, hogy a folyamat nagyobb mértékben beinduljon. A tömbrehabilitáció társadalmi hatásait jól jellemzi, hogy az egyetlen, teljesen átépített (15.) tömb lakásaiba a magasabb státuszú társadalmi csoportokba tartozók költözhetek, egyfajta *irányított*

*dzsentrifikáció* eredményeképpen. (A lakások 70%-át a rehabilitációs iroda osztotta el, 30%-a pedig központi kijelölésű volt<sup>2</sup>.) A késői szocialista városrehabilitáció *nem volt finanszírozható*, ahogy az egész bérlakásrendszer sem: az 1987-es közösségi tulajdonú lakásépítés és üzemeltetés támogatásának költségvetési tétele 25 Mrd Ft volt, mai áron 350 Mrd Ft.

A rendszerváltás, értékelésem szerint, nem törte meg a rehabilitáció folyamatát, mert az be sem indult, és a nyolcvanas évek késői szocialista városmodellje nem volt felkészülve egy nagyobb léptékű városrehabilitáció megvalósítására. A rendszerváltás részben megteremtette a városfejlődés piaci környezetét (új magánszereplőkkel, mint bankok, fejlesztők, befektetők stb.), részben pedig átalakította a város működésének intézményi feltételeit, amelyekben belül a városrehabilitáció szempontjából talán a legjelentősebb szerepe a lakásprivatizációnak és, a főváros esetében, a decentralizációnak, nevezetesen a (túlzott) kerületi önállóságnak volt. Több írás is elemzi, hogy ez utóbbi két tényező milyen nagymértékben akadályozta a rehabilitációs folyamatokat. A kötet rehabilitációval foglalkozó tanulmányai túlságosan elvesznek a leíró részletekben, és elhanyagolják a városszerkezet alakulását befolyásoló makrogazdasági és makroszociológiai kereteket. A városrehabilitáció mögötti alapkonfliktust az ún. „telekár-rés”<sup>3</sup> elmélet segítségével ragadhatjuk meg, amit úgy definiálhatunk, mint amely szerint a lakásállomány az infrastruktúra elavulásával és a városi funkciók változásával viszonylag jó városszerkezeti elhelyezkedésű területek tényleges hasznosítása és az adott területek potenciális hasznosítása közötti különbség. A szocialista városfejlődésben a telekár-rés nem játszott közvetlen szerepet, mert a telekpiac nem befolyásolta közvetlenül a döntéshozók viselkedését – nem játszott közvetlen szerepet a programok megítélésében. (A késői szocialista városszervezésben egyfajta árnyékár már befolyásolta az állami döntéseket.) A rendszerváltás után azonban a telekár-rés alapvető szerepet játszott a szereplők viselkedésében, sőt, mondhatjuk, hogy a városfejlődés motorjává válik a különböző szereplőknek az a törekvése, hogy a telekár-résből való részesedésüket maximalizálják. (Az irodapiac, a bevásárlóközpontok fejlesztésében is szerepet játszik ez a szempont.)

A telekár-rés elosztásának konfliktusa szempontjából a különböző kerületi rehabilitációs stratégiák közötti különbség majdnem elhanyagolható, hiszen többnyire arról van szó, hogy mennyire „hatékonyan” lehet ezt a fejlesztési értéket kitermelni egy-egy területről. Világos, hogy minél „rosszabb” egy terület lakásállománya (alacsony beépítési sűrűség, alacsony értékű lakások), és minél jobb elhelyezkedésű, annál nagyobb a telekár-rés. Következésképpen a területi stratégiák abban különböztek egymástól, hogy 1. mennyire voltak képesek egyáltalán realizálni a fejlesztési lehetőségeket; 2. milyen intézményi megoldások segítségével szabadítottak fel területeket a potenciális befektetők számára.

A kérdés az, hogy az adott intézményi, politikai és gazdasági feltételek esetében egyes kerületek milyen hatékonyan teszik lehetővé a telekár-rés realizálását. Az elmúlt évtizedben több évre volt szükség, míg az intézményi megoldások kialakultak, és a lakásprivatizáció és a kerületi önállóság csak nehezítette az érdekek (befektető, bent lakó tulajdonos és bérlő, bankok, önkormányzatok, nonprofit városvédő szerve-

zetek stb.) egyeztetését. A tanulmányok részletesen leírták ezt a folyamatot, amihez további két észrevételt szeretnék fűzni. Egyrészt az eddigi rehabilitációs programok a beépíthető üres telkek előállítására koncentráltak, ebből a szempontból, pl. a IX. kerület és a VIII. kerület alig különbözik egymástól, hiszen mind a két területen kb. 1:3 az aránya a lebontott és az új építésű lakásoknak. Sok szempontból tulajdonképpen inkább rekonstrukcióról és nem rehabilitációról beszélhetünk. Másrészt pedig a résztvevők racionális viselkedése esetén is (ami sajnos nem minden esetben jellemző) komoly problémát okoz, hogy az egyéni (rövid távú) érdekek maximalizálása nem vezet társadalmi hasznok maximalizálásához (piaci kudarcok problémája), aminek a következménye, hogy történelmi értéket is képviselő városrészek tűnnek el. (Lásd zsidó negyed és az Óvás Egyesület.)

Végül pedig még egy kérdést szeretnék felvetni: milyen társadalmi következményekkel jár a városrehabilitáció? A kötet jól illusztrálja a városföldrajz és városzociológia adósságát a folyamatok leírásában, a hipotézisek tényekkel való ellenőrzésében. A tanulmányok egyértelműen úgy foglalnak állást, hogy a rendszerváltás után növekedett a lakóhelyi elkülönülés Budapesten, és megjelent az etnikai szegregáció, nevezetesen a roma lakosság térbeli koncentrációja. Ugyanakkor nagyon keveset tudunk arról, hogy a kilencvenes évek szuburbanizációja és a 2000 utáni felfutó fővárosi lakásépítés hogyan befolyásolta a város társadalmi szerkezetét. Az elemzők ritkán veszik figyelembe a lakáspiac egészének hatását, például azt, hogy a lakástranzakciók (tulajdonos és bérlő változás) kb. 3–5-szöröse az új lakásépítésnek. Továbbá a költözéseket nem kizárólag az új lakások építése, és az ezekhez kapcsolódó tranzakciók alkotják, hanem a társadalom elöregedésével és a lakóhelyzet (100 háztartásra jutó lakások száma) javulásával a demográfiai megüresedés (elhalálozás miatt megüresedett lakások) fontos tényezővé vált: nagyságrendileg az így megüresedett lakások elérik az új lakásépítés 60–80%-át. Erős a sztereotíp gondolkodás hatása: a fiatal, magas jövedelmű és magas iskolai képzettségű csoportok kiköltöztek Budapestről, a leromlott városrészekben pedig növekedett a szegregáció, a roma népesség egyre inkább koncentrálódik stb. Sőt, a magyarázatok – ha vannak, akkor tendálnak egyfajta konspirációs elmélet felé, amelynek a lényege, hogy a gazdagok és az ő képviselőik, az önkormányzatok elüldözik a szegényeket. A következtetés társadalmi kritikájával teljes mértékben tudok azonosulni, én is úgy gondolom, hogy a folyamat egyik eredménye, hogy a szegények (köztük jól láthatóan a romák) kikerülnek a területről. De szociológusként úgy gondolom, hogy ezek a következmények alapvetően strukturális okokra vezethetők vissza, ahol bizonyos körülmények és az egyéni, illetve intézményi érdekek miatt az egyes szereplők racionális döntései vezetnek el az ismert következményekhez. A *Tér és Társadalom* speciális számában található tanulmányok rámutatnak ezekre az összefüggésekre, de úgy érzem, hogy a lakáspiaci összefüggések nem kaptak kellő figyelmet, nevezetesen a fenntartható<sup>4</sup> szociális bérlakásszektor hiányának ténye. E nélkül a szociális városrehabilitáció illúzió marad, hiszen a legszegényebb rétegeknek nem tudja biztosítani a lakhatás biztonságát, emiatt a kiegészítő programok (oktatás, munkakerő-piaci stb.) eredményei bármikor megkérdőjeleződhetnek.

Összefoglalva, a kötet nagymértékben hozzájárult a városrehabilitáció folyamatára vonatkozó tudásunk gyarapításához, és remélhetőleg ösztönzést ad arra, hogy a kutatások egymás eredményeire jobban támaszkodva, az elméleteket és a tényeket szembesítő szakmai párbeszéd alakuljon ki.

### *Jegyzetek*

<sup>1</sup> Lásd R. A. French, F. E. Ian Hamilton *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy*.

<sup>2</sup> Lásd Hegedüs J.–Tosics I. (1991) *Gentrification in Eastern Europe: The case of Budapest – Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe*, Jan van Weesep and Sako Musterd (eds), *Stedelijke Netwerken*, Utrecht, The Netherlands. 124–136. o.

<sup>3</sup> A rent-gap elméletről lásd N. Smith 1995, *The new urban frontier*, Routledge, 71 o.

<sup>4</sup> Mind az önkormányzat, mind pedig a valóban rászoruló háztartások által finanszírozható, elfogadható minőségű bérlakásszektor.