

MI BEFOLYÁSOLJA A VÁSÁRLÓI PREFERENCIÁKAT? – EMPIRIKUS KUTATÁS NÉGY HAZAI NAGYVÁROS NÉGY LAKÓTELEPÉN

NAGY GÁBOR – ORSZÁGH CSILLA

*POTENTIAL HIDDEN FACTORS OF BUYERS PREFERENCES – A COMPARATIVE STUDY OF FOUR
LHES FROM FOUR CITIES*

As a part of a longer-term project, which focus on the transformation of local housing markets in Hungarian regional centres in this study we investigated some potential hidden factors of buyers preferences in large-scaled socialist housing estates (LHES) in five Hungarian cities. This paper is a follow up publication of a former one, focusing on one city (Szeged) and pointed out some relevant factors affecting the sqm prices in longer term. In this research we made a comparison and searching the common features between the investigated LHES from different locations, role in urban structure and local history. To answer our research question we used combined methodology including data mining and analysis, large-scaled field work, document analysis, media analysis, and a wide range of interviews with local experts. As a result, we recognised, that there is not a model describing buyers' preferences. There are unique factors rooted in the building phases of LHES (Miskolc), or common ones, e.g. large-scaled regeneration programs (such as Panel Programme), which able to moderate the former sharper inequalities.

BEVEZETÉS

A hazai lakótelepek kutatása a rendszerváltást követően itthon is a városföldrajz kurrens témái közé emelkedett az 1990-es években (KOVÁCS *et al.* 1996; IVÁN 1996; DOUGLAS 1997), majd a korai városrehabilitációs programok adtak lendületet és részben új megközelítést a kutatásnak (ENYEDI 1998; EGEDY 2000/a; 2000/b; 2001; HAMILTON *et al.* 2005). Ezt követően a témát – átmenetileg – háttérbe szorították új folyamatok (szuburbanizáció, lakóparkok stb.), de a Panel Program eredményeinek kimutatása (SZABÓ *et al.*, 2019; 2020) jelezte az érdeklődés újbóli élénkülését. Eközben a lakótelep problematika új megközelítésű vizsgálatában is születtek új eredmények (HESS *et al.*, 2018; 2019) például a Baltikum városaira, vagy a posztszovjet térségre (KAHRIG *et al.* 2010).

A lakótelepek eltérő fejlődési pályái a 2010-es évtizedtől kerültek a kutatás homlokterébe (KOVÁCS *ET AL.*, 2012), a megközelítésünk egyik pillérét épp erre építettük. Ugyanakkor, míg a fenti tanulmány és mások (lásd pl. MARCZINCAK *et al.* 2015) a társadalmi indikátorok alakulására fókuszáltak, mi a lakáspiac változásaira alapoztuk megállapításainkat.

Jelen tanulmányban e kutatási irányhoz kapcsolódunk, de más települési hierarchia szintre fókuszálva. A kutatás az NKFIH által finanszírozott K 131534

azonosító számú „Átalakuló lokális lakáspiacok hazai nagyvárosokban” című projekt egyik kutatási iránya keretében készült. A projekt keretében megjelenés alatt lévő publikációk közül az egyik (NAGY G. ÉS TRÓCSÁNYI A., forthcoming) Pécs és Szeged lakótelepeinek vásárlók általi preferenciáit tekintette át az utcaszintű lakásárak és adásvételek hosszabb távú alakulásán keresztül Pécs és Szeged példáján. Egy másik kutatásban (NAGY *et al.* 2023) egy nagyléptékű terepi felmérés eredményére alapozva a szegedi lakótelepek megítélésében mutatkozó tartós eltérések magyarázatát kerestük lakáspiaci indikátorok vizsgálatával.

Ezt a módszertant alkalmazva – szükség esetén kiegészítve – ezúttal négy nagyvárosban (Győr, Miskolc, Pécs, Szeged) készült el egy-egy nagyméretű, több fázisban épült lakótelep terepi felmérése azonos módszertan alapján, majd a lakáspiaci indikátorok vizsgálatán keresztül a belső (utcaszinten mérhető) különbségekre kerestük a magyarázatot a változócsoportok közötti kapcsolatokon keresztül.

1. A KUTATÁS RELEVÁNCIÁJA

A posztiszocialista városok szocialista lakótelepeinek átalakulása a rendszerváltást követően először alapvetően negatív irányba mozdult. Az 1990-es években a forráshiánnyal küzdő új demokráciák korlátos forrásokat allokáltak a lakótelepeken megjelenő negatív externáliák kezelésére. Az épületek fizikai és gépészeti leromlása, a közterek állapotában megfigyelhető negatív irányú változások (zöldterületek, játszóterek, sportpályák stb.) együtt jártak a társadalmi problémák erősödésével (előregedés, társadalmi „down-grading”, bűnözés, kábítószer fogyasztás megjelenése stb.). A kor társadalomföldrajzi irodalmában a lakótelep fogalma egybeesett a térben koncentráltan megjelenő problémákkal, így e városrészekről alapvetően negatív kép alakult ki.

Ezzel párhuzamosan viszont elindultak először lokális és közösségi szinten a regenerációs lépések, melyek erős támaszt kaptak a 2000 körül megnyíló Panel Program pályázati forrásoktól. Ehhez kapcsolódtak már az EU Előcsatlakozási Folyamat fázisában az induló szociális városrehabilitációs mintaprojektek (EGEDY 2012). Míg utóbbiak 2004-től folyamatosan elérhető forrást jelentettek, az előbbi program három kiírást követően 2015-től lényegében leállt az állami támogatási keret leszűkítése miatt. A városmegújítási programok tematikája viszont kibővült, a fizikai megújítás és a lokális közösségeket kiszolgáló intézmények és szolgáltató tevékenységek mellett az új regenerációs projekteknél egyre nagyobb hangsúlyt kaptak a közterek, melyek egyik oldalról a lakók biztonságérzetét voltak hivatva javítani, másrészt emelték az életminőséget.

E folyamat eredményeként a lakótelepekre korábban ráégett negatív megítélés oldódni kezdett, s erősebben láthatóvá vált a lakótelepi lakásállomány mozaikos jellege, melyet legtisztábban az eladási árakon keresztül lehetett

mérni. A 2008-ban kitört globális pénzügyi válság (GFC) hozta meg az áttörést, hiszen a különböző lakástípusok közül a leginkább elérhetőek éppen a lakótelepi, többségében paneles technológiával épült lakások maradtak. A GFC-t követő regenerációs évek (Magyarországon 2014-2019) folyamatosan növekvő kereslete után a lakótelepi lakások megítélésére csupán átmenetileg hatott kedvezőtlenül a COVID-pandémia alatti lezárás. Ezek feloldását követően a lakások folyamatos emelkedése, majd az emelkedő piaci kamatszintek miatt a lakótelepi lakások elfogadottsága újból emelkedett, hiszen ezek jelentették a belépési pontot az önálló lakástulajdon felé.

A fent említett projekt keretében a négy hazai nagyvárosra az 1990-es évtized utolsó harmadától rendelkezünk utcaszintű lakásforgalmi adatokkal, vagyis 25 éves adatsorokkal tudjuk alátámasztani az eredményeinket. A kutatás során négy módszertant igyekeztünk ötvözni: egyrészt az írott források (könyvek, tudományos tanulmányok, városleírások, fejlesztési dokumentumok, a helyi írott és internetes sajtóban megjelenő témák, viták) követésével és elemzésével alakítottunk ki egy elsődleges képet a vizsgált területekről. Második körben az elérhető lakáspiaci adatokból, internetes adatforrásokból építettünk fel adatbázisokat és azokat elemeztük. Harmadrészt célzott terepi felméréseket végeztünk a városokban, lehetőség szerint azonos módszertannal és azonos szereplőket bevonva, így minimalizálva a hibák lehetőségét. Negyedrészt minden városban jelentős számú interjút készítettünk a helyi lakáspiaci folyamatokra rálátó szereplőkkel (döntéshozók, szakmai szervezetek vezetői, szakapparátusi dolgozók, ingatlanpiaci cégek vezetői), melyek segítségével értelmezhetjük az forrásokból és az adatokból kinyert információkat, ellenőrizhettük a levont következtetéseket.

A vizsgált városokban a lakásállomány jelentős hányadát teszik ki a lakótelepeken megépült lakások, s az éves adásvételeken belül is folyamatosan komoly súllyal jelennek meg. A szegedi kutatás (NAGY *et al.* 2023) megerősített bennünket abban, hogy van relevanciája a településen belüli térbeli egyenlőtlenségek kutatásának. Ezúttal egy szinttel tovább lépünk, és a lakótelepen belül észlelhető belső differenciákat tárjuk fel, eljutva a jelenleg rendelkezésre álló adataink végső határáig.

2. HAZAI ÉS KELET-EURÓPAI KUTATÁSI ELŐZMÉNYEK

A posztszocialista lakótelepek átalakulásának, tágabban a kelet-európai nagy- és (európai léptékben) középvárosi transzformációnak 1990-et követően könyvtárnyi irodalma van. Ennek vázlatos áttekintése is szétfeszítené a tanulmány kereteit. Ezért itt csak néhány specifikus, a releváns csomópont köré rendezve próbálunk vázlatos képet nyújtani a kutatási előzményekről.

A posztszocialista városi terek átalakulásának modelljét Kovács Zoltán (1999) adta meg, amit Ludek Sykora (1999), a Tsenkova, Nedovic-Budic

szerzőpáros (2005), Kirill Stanilov (2007), Michael Gentile és szerzőtársai (GENTILE *et al.* 2012), illetve a Sykora-Bouzarovsky szerzőpáros (2012) tanulmányai árnyaltak és gondolták tovább az elmélet szintjén.

A fenti irodalmak közös következtetése, hogy az idő előre haladtával, bár a hasonló történelmi múlt és a közös fejlődési pálya (útfüggő fejlődés - *path dependency*) elemei továbbra is fellelhetők, az egyedi sajátosságok fokozatosan felerősödnek és egyre inkább ezek határozzák meg a lokalitások átalakulását. Úgy véljük, ez a megállapítás alkalmazható a szublokális szintre is, vagyis esetünkben a lakótelepek kutatására.

Kifejezetten a lakótelepek kutatását helyezi fókuszba MARIN és CHELCEA (2018), a MUSTERD-VAN KEMPEN szerzőpáros (2005), Temelová és szerzőtársai (TEMELOVÁ *et al.* 2011), SZAFRANKA (2012), SARGASIAN (2013), BENKŐ (2015), DRÉMAITE (2017), legújabban VASILEVSKA és szerzőtársai (2020). Míg a korábbi tanulmányok fővárosokhoz, nagyvárosi átalakulásokhoz kapcsolódva elemzik a folyamatokat, utóbbi négy eltérő városhierarchia szinten mutatja be a Szerbiai lakótelep átalakulás egyedi és általánosítható vonásait. Ide kapcsolható még WACHALSKA-TOLL (2013) katowicei esettanulmánya is. A közös jellemző a fenti irodalmakban az épített környezet és a társadalmi átalakulás összekapcsolása, viszont a lakáspiaci folyamatok általában hiányoznak az elemzésekből.

A hazai nagyvárosi terek első évtizedének átalakulását segített értelmezni a KSH kiadványsorozata a nagyvárosok belső tagolódásáról 2003-2005 között, a 2001-es Népszámlálás adatai alapján. Ebben városrészi bontásban láthattuk a fő demográfiai, társadalmi, család és lakás indikátorok alakulását, benne a lakótelepek helyzetét.

A városon belüli problématerületek azonosítását segítették a KSH által gyűjtött adatok a városon belüli szegregátumokról a városi Integrált Városfejlesztési Stratégiák elkészítéséhez (ezek lényegében a kötelező Antiszegregációs Tervek háttér adatbázisaként szolgáltak a 2001-es Népszámlálás adatai alapján), majd az Integrált Településfejlesztési Stratégiák elkészítéséhez (frissített háttér adatbázisok a 2011-es Népszámlálás adatfelvétele alapján). A mi munkánk szempontjából lényeges, hogy a városok többségében a lakótelepek nem, vagy csak kisebb mértékben kerültek a szegregációval veszélyeztetett tömbök közé.

A hazai nagyvárosokról számottevő szakirodalom áll rendelkezésre, ezen belül három kiemelt csoportra fókuszáltunk az elemzés elkészítése kapcsán. Az elsőt olyan tudományos munkák jelentették, ahol a lakótelep volt a munka (egyik) fókuszában: A depriváció és a társadalmi egyenlőtlenségek szegedi vizsgálatához jó adalék Boros Lajos (2011) és Rácz András (2011) időben párhuzamos, és hasonló eredményeket produkáló vizsgálata, bár alkalmazott módszertanuk jelentősen eltért egymástól. Csizmadia Zoltán és Tóth Péter (2014) győri elemzése a város belső térbeli-társadalmi egyenlőtlenségeiről jó kombinációja a szociológia és a regionalista módszertannak a lokális tér

vizsgálatában. Csapó Tamás és szerzőtársai (2016) a „klasszikus mendöli” településmorfológiai eszköztárral írták le pl. Győr belső szerkezetét a 2000-es évtized elején. Ehhez az áramlathoz sorolható a Mészáros Rezső által szerkesztett két kötet is Szeged belső terének rendszerváltást követő átalakulásáról (MÉSZÁROS 1990; 1994). Pécs esetében a 2010-es EKF Program kínált lehetőséget a városi térszerkezet elemzésére (TRÓCSÁNYI 2011). Ennél szűkebb, egy lakótelepre (Pécs-Uránváros) készült Trócsányi Andrásék másik tanulmánya, a tömbrehabilitációk hatására fókuszálva (TRÓCSÁNYI *et al.* 2012). Kovács Zoltán és Herpai Tamás közös cikkükben (2011) a Panel Program társadalmi és lakókörnyezeti hatásait elemezték szegedi példákon keresztül.

A második csoportot olyan művek alkották, ahol a lakás piac és annak indikátorai megjelennek az elemzés dimenziói között: Nagy Erika kandidátusi disszertációjában (1998) jelenik meg először a lakásárak és a városi belső tér szegmentáltságának összekapcsolására egy kísérlet Szeged és Győr példáin. Ezt pontosabb térbeli fókusszal a szegedi lakótelepekre Tóth Krisztina és Keserű Imre ismételte meg (2001). Páthy Ádám (2014) Győr lakóterületeire végzett lakásár elemzése szintén inspiráló volt a jelen kutatás szempontjából. Ami a fenti irodalmak hiányossága, az az időbeliség. Csupán egy időbeli keresztmetszetre fókuszálnak, bár módszertanuk így is használható eredményekre vezetett.

Ez a gyenge pont kevésbé érzékelhető a következő szakirodalmakban: Kozma Gábor 2016-os könyvében a debreceni lakóterületek fejlődése kapcsán a rendszerváltást követő időszakban elemzi a lakásárak területi alakulását és ezen belül az egyes lakótelepek kedveltségét és elutasítottságát. Ezt hozza kapcsolatba a mikro társadalom összetételével, a közterek rendezettségével, a lakásállomány minőségi paramétereivel. Kristóf Andrea (2019) a miskolci agglomeráció térfolyamatainak áttekintése során beszél a lakásárak térszerkezetet tükröző, azokat alakító hatásáról. A szegedi hosszú távú térszerkezet alakulását Boros Lajos vizsgálta (BOROS 2009).

A harmadikban olyan megközelítéseket gyűjtöttünk össze, ahol az elemzések fókuszában új, innovatív ötletek jelentek meg: Gyenizse Péter és szerzőtársai (GYENIZSE *et al.* 2014) egy komplex lakókörnyezet értékelési rendszert dolgoztak ki, ami kifejezetten a lakótelepekre, azok városon belüli relatív pozíciójának kimutatására működött pontosan. Karancsi Zoltán és szerzőtársai (KARANCSI *et al.* 2020) a lakókörnyezet minőségi értékelésén keresztül jutottak hasznos következtetésekre a lakótelepek belső térbeli differenciáinak magyarázatában.

A recens kutatás újszerűsége a terepi adatfelvétel, egyedi adatbázisokkal történő kombinációja. Másrészt, nem egyszerű időpillanatot mutat, hanem hosszabb időtávot vizsgál, kombinálja a kvantitatív adatokat a kvalitatív (dokumentumok tartomelemzése, egyedi strukturált több körös interjúk, fókuszcsoportos beszélgetések) információk tanulságaival. A kutatás területi célpontjai a hazai, nem metropolisz méretű regionális centrumok. Ez a település-hierarchia szint, ebből a szempontból még alul-kutatott. A városok elég nagyok

ahhoz, hogy még a válság éveiben is jól elemezhetőek legyenek, viszont még elég kicsik, hogy a helyi lakás piacok történései jól áttekinthető folyamatokat mutassanak.

3. A FELMÉRÉS ÉS A KUTATÁSI KÉRDÉSEK, A HASZNÁLT MÓDSZERTAN

A lakótelepi szegmens kiválasztását az indokolta, hogy egy jól körül határolható idő-intervallumban épültek fel, alapvetően tömbházas formában, az építkezések pedig nagyjából azonos időben zárultak le (1987 körül). Az addigra felépült lakásállomány érdemben azóta sem nem bővült, sem nem csökkent érdemben, az egyes lépcsőházak és lakások minőségi paramétereit a jól definiálható regenerációs programok változtatták meg meghatározó mértékben.

Egy 2021 őszen végzett szegedi lakótelepi vizsgálat¹ eredményeiből (NAGY *et al.* 2023) azt szűrhattuk le, hogy a lakótelepi lakások árának alakulására (más megközelítésben a vásárlók szemében a magasabb ár elfogadhatóságára) az épített lakások kora, falazata, fűtési lehetősége, de elsősorban a lakótelep lokációja hatott.

Jelen kutatásban négy regionális centrum négy nagyméretű, egyenként is több ütemben épült lakótelepét mértük fel 2021 őszen és 2022 nyarán-őszen. A felmérés célja volt, hogy kívülről látható, skálázható minőségi paramétereket rögzítsünk az egyes lépcsőházakban, majd ezeket az utcák szintjén összegezzük, átlagoljuk, és képezzünk belőle jól kezelhető, egymással összevethető indikátorokat.

A kiválasztásnál a lakótelepek mérete (még válság periódusban is számottevő lakásforgalom volt regisztrálható), ellátottsága (kiszolgáló intézményi hálózat, alapvető szolgáltatások, közlekedési bekapcsoltság), az építés időbelisége (legalább két nagyobb, eltérő idő-periódushoz kapcsolódó fejlesztési hullámok) voltak az elsődleges szempontok. Fontos volt az is, hogy legyen valamilyen előzetes tudásunk az adott lakótelepekről. Így Miskolcra az Ávas, Pécsről az Uránváros, Szegedről a Tarjánváros, Győrből – az összehasonlíthatóság érdekében – a Marcalváros I. és II. került felmérésre és elemzésre.

Míg a szegedi felmérésben, ahol egy, a geográfus hallgatók (harmadéves BSc, 17 fő) által már elkészített felmérést kellett pontosítani (NAGY *et al.* 2023), a többi városban két fő készítette el a terepi felmérést, ezért a vizsgálható elemek számát némileg redukálni kellett. A felmérésbe bekerült indikátorok így a következők lettek:

- külső szigetelés megléte, vagy hiánya (igen-nem);
- ablakcsere (igen-nem);

¹ Hat lakótelep, mintegy 27.500 lakását mértük fel.

- lépcsőház bejárati portál állapota (0-tól 2 pontig skálázva);
- az épület környezetének állapota, rendezettsége (0-tól 3 pontig skálázva)
- reklámfelület megléte (igen-nem);
- napelemek, napkollektorok megléte (igen-nem);
- tetőzet típusa (lapostető, vagy nyeregvető);
- lakások építőanyaga (téglablokkos, vagy paneles);
- fűtési mód (távfűtés, vagy konvektoros).

Az indikátorok több lakótelep esetében is együtt mozognak egymással:

- Pécs-Uránvárosban a téglablokkos épületek mind nyeregvetősek és konvektoros fűtésűek,
- Szeged-Tarjánvárosban a téglablokkos épületek mind konvektoros fűtésrendszerrel készültek el, bár lapostetős kivételben.
- Mindkét városban a téglablokkos épületek² kimaradtak a Panel Programból, vagyis sem gépészeti felújítás, sem szigetelés nem történt egységesen. A megvalósult fejlesztések az egyedi lakások tulajdonosaihoz köthetők.

A négy város négy lakótelepén összesen nagyságrendileg 39.000 lakás került felmérésre. Mindenképpen célunk volt, hogy olyan lakótelepeket válasszunk ki, ahol az utcák lakásszáma zömében magas (százás nagyságrendű), és ebből következően a vizsgált időszakban az „aktív” utcák száma is jelentős³. Hogy az extrém értékeket kezelni lehessen hároméves csúszó átlagokat használtunk a lakások relatív árszintjének meghatározására a 2015-2021 időszakra (vagyis a Panel Program harmadik ütemének kifizetésétől indítottuk a számításokat). A vizsgált időszak hossza végül is öt mini periódus vizsgálatát tette lehetővé, ami már elégségesnek látszott az időbeli változások feltárására, miközben lefedte a GFC utáni hosszú ingatlanpiaci fellendülés teljes periódusát⁴.

Az induló kutatási kérdést úgy fogalmazhatjuk meg, hogy a vizsgálható és skálázható minőségi paraméterek hatnak-e a lakások árára? Ha igen, mely tényező(k)? Ez(ek) a korreláció(k) mennyire tekinthető erősnek?

² Csak Uránvárosban és Tarjánvárosban voltak téglaeépítésű tömbök a lakótelepeken. Előbbiben a teljes lakásállomány 30%-át, utóbbiban 13%-át tették ki a korai 1960-as években felhúzott téglablokkos épületek. Közös jellemző, hogy bár mindkét lakótelepen vannak tisztán téglablokkos tömbökből épült utcák, ezekhez hasonló számban jelennek meg a vegyes épületállományú utcák is, s mellettük a tisztán nagypaneles technológiával felhúzott szalag-, pont- és tömbházak is jelen vannak.

³ Vagyis, egy adott évben a lezárt adásvételek száma meghaladja a hármat.

⁴ Bár a fellendülés a fővárosban már 2014-ben is látható volt, a vizsgált városaink közül Miskolcon még nem volt kimutatható, és Pécsen is csak nagyon szerény élénkülés látszott. Részben ezért döntöttünk a 2015-ös kezdőévről. Másik oldalról 2015 volt a Panel Program harmadik ütemének záró éve, ezt követően a 2020-as évtized elejéig érdemben nem történtek tömbmegújítások, azokat pedig az egyedi felmérés során ki lehetett szűrni.

Miután ebben a tanulmányban négy, egymástól részben eltérő fejlődési utat bejárt várost vizsgáltunk, vizsgáltuk azt a kérdést is, hogy: Vannak-e más, kvantifikálható indikátorok, melyek hatását ki lehet mutatni specifikusan egy lakótelepre?

A cél ezúttal az volt, hogy lakótelep léptékben vizsgálódjunk, ezért 1-1 regionális centrumból egy-egy lakótelepet választottunk ki, melyek megfeleltek néhány előzetes elvárásnak (méret, lokáció, utcák és lakások száma, építési periódus hossza, ellátottság, összekötöttség a többi városrészsel). Az elérhető adatok mellett ez a lehető legalacsonyabb lépték, ahol még érdemes ilyen típusú vizsgálatot elvégezni, tekintve, hogy a lakások nm-ár adatai utcaszinten állnak rendelkezésre. A felmérés alapegysége a lépcsőház volt, melyre rögzítettük az alapvető jellemzőket, majd ezeket tömb és utca szinten rendeztük (lakásszámmal) súlyozott átlagokba.

4. A LAKÓTELEPEK BEMUTATÁSA

4.1. PÉCS-URÁNVÁROS

A városban a modern értelemben vett lakótelepek megjelenése a 20. század közepéhez köthető, kiépülésük szerves folytatása lett a 19. század végétől felépült bányász-kolóniáknak. Az új – szocialista – lakótelepek a korábbi kisvárosias arculatú Pécsset nagyvárosi építészeti karakterrel ruházták fel. Pécs területén öt nagy és öt közepes méretű lakótelep épült fel 1948-1990 között (PIRISI *et al.* 2009).

Az Uránváros mintegy 150 ha-os területen 1956-tól 1974-ig épült fel, több egymást követő ütemben, változatos épület és lakásállománnyal, széles szolgáltatási háttérrel, jó elérhetőséggel, nagy zöldterületekkel. A korai fázisban épült lakások még nem voltak összkomfortosak, ezeket csak az 1960-as évtized fordulójától váltották fel a modernebb lakástípusok. A 60-as évek közepéig itt is készültek téglapanelek, de 1958-tól (a helyi házgyár megnyitása) egyre inkább a paneles technológia vált dominánssá.

1956. október 23-án adták át az első ütem 600 lakását a város délnyugati-nyugati oldalán. 1974 végéig az előzetes programban megadott 5.000-hez képest jóval több, 7.350 lakás épült meg, többségében a Pécssett először itt tesztelt paneles technológiával.

Uránváros első épületeit a lakótelep nyugati és déli részén építették fel, a bányákhoz közelebb⁵, majd folyamatosan haladtak a belváros felé, egyre inkább paneles házgyári technológiát használva. A tervezésnél fontos volt, hogy a városrész a belváros könnyen elérhető legyen, és a 6-os főútvonal képezze a

⁵ Ugyanezt a térbeli logikát követte Szegeden a Tarjánváros lakótelep első három üteme is.

gerincét az áramlásoknak. Az I. ütem még 3-4 emeletes épületekkel kezdődött, ahol még téglablokkos technikát alkalmaztak. (ORSZÁGH 2019)

1. kép: A 17 emeletes toronyház Uránvárosban
1. Picture. Pécs-Uránváros – 17-storey pre-fabricated building



Forrás: Régi Pécs portál

Uránváros központjának tekinthető a 17 emeletes lakóház, amely kiemelkedik a többi épület közül. 1969-ben kezdték el építeni a Mecsek áruházzal egy időben. (1. kép). A városrészbe egy olyan központot terveztek, amely az akkori időkben igen magasnak számító lakóházakból, üzletekből, egy kulturális központból és egy nagyáruházból állt volna, de a végeredmény eltért az előzetes tervektől, és több elem nem valósult meg. (N. KOVÁCS 2008).

Különlegesek a héteemeletes épületek, amelyek az Esztergár Lajos utcára merőlegesen helyezkednek el. Ezekben az épületekben már lift és központi fűtés, valamint tetőterasz is található. Egyedi megoldása az épületeknek, hogy íves a hosszanti tengelyük. Így jól illeszkednek a városképbe, ráadásul kevésbé hatnak monumentálisnak.

A II. ütem gyorsabban épült ki, a növekvő lakásigény miatt kellett gyorsabb technológiára váltani. A 6-os út mentén merőlegesen helyezték el a tömböket. A belvároshoz közelebbi oldalon pontházak épültek fel, amik nem illeszkednek a korábbi uránvárosi stílushoz. (ORSZÁGH 2019).

2. kép: A Mecsek Áruház a köztéri szoborral
2. Picture. Retail center „Mecsek” with street art



Forrás: PécsMa portál

Uránvárosban, a lakások átadásához képest jóval később épült ki az intézményi háttér. Kezdetben a város távolabbi részeibe kellett a gyerekeknek iskolába járniuk. A tömegközlekedés problémája sem volt megoldva. Mivel sok fiatal, gyerekes család költözött ide nagy szükség lett volna bölcsődékre, óvodákra, iskolákra. Ezek csak később, 1959-től létesültek. (N. KOVÁCS 2008). Az iskolákhoz hasonlóan az áruházak is később jelentek meg. Ma is a Mecsek áruház és a környéke képezi Uránváros centrumát (2. kép).

Összegzésként elmondható, hogy Uránváros a többi magyarországi lakótelephez képest is nagyon élhető, tiszta, gondozott, barátságos. Ez annak is köszönhető, hogy eredendően is nagy gonddal tervezték meg. Legutóbb akkor történtek jelentős fejlesztések a lakótelepen, amikor Pécs megnyerte az Európa Kulturális Fővárosa címet (2010) (TRÓCSÁNYI 2011). A pécsiek körében is közkedvelt lakótelep, amely meglehetősen élhető, szellős elrendezésű. Egy külön kis város a nagyvárosban.

4.2. MISKOLC-AVAS

Az avasi lakótelep három ütemben épült, az I. ütem első épületeit 1973-ban adták át⁶. A Miskolci Házgyár által gyártott vasbeton elemekből rakták össze a

⁶ Az Avas lakótelep fejezet megírásakor a következő irodalmakra támaszkodtunk: KELEMEN, 1993; HORVÁTH, 1993; MIHÁLYI ET AL., 2011; VAJDA, 2015; NAGY A., 2018; KRISTÓF, 2018. Emellett támaszkodtunk Ország Csilla 2019-es szakdolgozatának Miskolc-Avas fejezetére.

lakóépületek mellett a különböző intézményi épületeket is (3. kép). A domb DK-i oldalán húzták fel a Középszer utca első 2.426 lakását.

Az Avas domb nagy részét eltakarja a 24 darab, 10 szintes, több mint 1 km hosszú, majdnem egyenes vonalvezetésű hatalmas fal. Itt csak lakófunkciókkal számoltak és nem terveztek más kiegészítő funkciót, például boltokat. (KELEMEN 1993). „Az intézményi centrum végül a lakótelep keleti oldalára került. Annak É-i részén - telekhatárokkal csatlakozóan - egy tömbben 20 tantermes általános iskola, 200 fős óvoda, 80 fős bölcsőde helyezkedik el igen szűkös telekterülettel, a főforgalmi utakra „tájoltan.” (KELEMEN 1993). Ezen a részen csak 10 emeletes építményekkel találkozhatunk (3. kép). Kevés üzlet nyitott a garázsok helyén és több helyen régebb óta bezárt bolthelységeket találtunk. Esetenként a betonkockák között kisebb virágoskertek, fák találhatóak.

3. kép: Az Avas lakótelep drónfotója
3. Picture. Drone-photo of Miskolc-Avas



Forrás: KVR Studios felvétele

A II. ütemet (5.360 lakás) később kezdték el, de teljesen más kialakítást kapott. Területének a nagy része a hegygerincen végig haladó Szentgyörgy út mentén terül el. (korábban Engels út). Ennek az osztott pályás, négysávos főútnak a merőleges tengelyére kapcsolták be, kelet-nyugati irányban, egyenes vonalvezetéssel a mellékutakat, így egy közel négyzethálós térszerkezetet kaptak. (HORVÁTH B. 1993). A Szentgyörgy út mentén 10 emeletes épületeket építettek, a domb alja felé haladva egyre alacsonyodnak az építmények, itt 5 emeletesekkel találkozunk. Ide helyezték az óvodákat és az iskolákat is. A II. ütem területén kimagaslóan sok a közintézmény. A tömbök kialakításánál több épületformát és különböző színeket alkalmaztak, ezzel változatosabb téralakítást értek el (NAGY 2018).

Az I. ütemhez képest változás, hogy szellősebben helyezték el az épületeket, bár azok így is monumentális érzetet keltenek (3. kép). A fogadósínt sok helyen üzlethelyiségekkel beépített, itt presszók, kávézók, kisebb boltok találhatóak. Itt is kevés a zöld felület, bár itt-ott friss fátélepítésekkel, kiskertekkel, illetve a Felsőruzsín körúton egy közösségi kert kezdeményezéssel találkozhatunk. A nagy betonfelületek mára repedezettek, rossz állapotúak. Ugyanakkor, a II. ütemben már találni több példát a panelfelújításra (ORSZÁGH 2019).

A III. ütem a Fényi Gyula tértől és az Ifjúság útjától kezdődik. Ebben az ütemben 3.836 lakás épült fel, amelynek az építése, szerkezete és az intézményeinek telepítése a II. ütem városrendezési logikáját használja fel, de jóval lazább, átláthatóbb a beépítés az útvonalak mentén, alacsonyabb épületek is megjelennek a terület szélein (KELEMEN 1993). Itt is 10 emeletesek sora áll a hegygerincen, a dombtető felé haladva a Leszih Andor utcától kezdve már csak ötemeletesekkel találkozunk. A dombtetőn alakították ki a helyijáratos buszok végállomását. Itt helyezkedik el egy szabadidőpark és Miskolc egyik fontos nevezetessége a Tv-torony is itt magasodik.

Az Avas lakótelep Miskolc legújabb kori történelmének majdnem 20 évnyi városfejlesztési periódusát fedi le, nagymértékben formálva a városképet, bár a helyi lakosságától és a turistáktól is sok kritikát kap (4. kép) (VAJDA 2015).

4. kép Lakossági graffiti az Avas lakótelepen
Graffiti of Miskolc-Avas (label it: 'Ghetto')



Forrás: Ország Csilla felvétele, 2022. októbere

4.3. SZEGED-TARJÁNVÁROS

A lakásépítés rohamos felfutása Szegeden 1961 és 1975 közé tehető. Ahogy egyre több gyár nyitotta meg kapuit, az jelentős bevándorlást indított el.

Szükségessé vált új lakóterületek kialakítása és az infrastruktúra fejlesztése is. Több potenciális helyet is megvizsgáltak, és végül a kertművelésű és földszintes házakkal beépített Tarjándűlő területére esett a választás, ahol a mai Tarjánváros található. (BLAZOVICH 2010). 1965-ben kezdték meg az építkezést, amely eredetileg hét ütemre tagolódott. Az első három ütemet – melyek térben nem alkottak kompakt egységet – ötemeletes lapostetős, téglablokkos tömbök jellemzik, majd a negyedik ütemtől jelent meg a panel technológia. Az épületek részeit először a Dunaújvárosi Házgyárból szállították vasúton, majd később a Szolnoki Házgyárból érkeztek a szerkezeti elemek, végül, 1971-től megnyitott a Szegedi Házgyár, a DÉLÉP, ettől kezdve a szegedi üzem látta el az építkezéseket (TÓTH 2018). A József Attila sugárút, Körtöltés, a Csillag tér, Lugas utca, Retek utca, által határolt terület előtte részben beépítetlen, belvizes terület volt, részben a két világháború között megépült telepek komfort nélküli lakásai helyezkedtek el rajta (5. kép).

5. kép: A régi Tarján-telep épületei a bontás előtt – háttérben az épülő Víztoronnyal

5. Picture. Construction of Szeged-Tarjánváros with the old a new buildings and Water tower



Forrás: Magyar Nemzeti Levéltár fotóarchívuma

A lakótelep a folyamatos bővítések és a laksűrűség növelése miatt a régebben felhagyott temető déli részén (Tarján széle) 1976-ig folyamatosan épült, amit több éves szünet követett. Végül, elkészült egy VIII. ütem is, amelyet a Fodorkert (a lakótelepi zónán belül megmaradt családi és társasházak beépítésű zárvány) szélén, és a József Attila sgt. mellett húztak fel. Az utolsó három 10 emeletes tömb

1987-re készült el. Összesen 7231 db lakást építettek fel. A legtöbb lakás egy-, két- és 1+2 félszobás lett, átlagosan 50 m²-es alapterülettel (TÓTH 2018).

Tarjánvárost a Budapesti körút szeli át, amely Szeged harmadik nagy körútjának egy szakasza. A Budapesti krt. és a Szamos utca kereszteződésében (Víztorony tér) a galléros viztorony Tarján vizuális központjának tekinthető, és a városrész jelképe is egyben. Ide telepítették a busz végállomást és több kisebb üzletet is (5. kép).

A városrészben ugyan később épült ki a közintézmények hálózata, mint a lakóépületek, de folyamatosan nyitottak az óvodák és iskolák, az orvosi rendelők és gyógyszertárak. Ezek nagy része is paneles technikával épült. (TÓTH 2020).

A lakótelep nagyságrendje miatt több kisebb ellátó és intézményi centrum is készült. A Víztorony téri mellett kettő a József Attila sugárút mellett (Retek utca, illetve Budapesti körút kereszteződése), a negyedik a Lugas utca és a Szilléri sugárút csomópontban. Ezek mindegyike egyúttal fontos közlekedési csomópont is, ami megkönnyítette az elérhetőségüket, akár tömegközlekedéssel is.

A nagyobb léptékű lakó- és intézményi fejlesztések jelentős részben a Panel Program keretén belül, vagy ahhoz kapcsolódva valósultak meg a 2000-es évtizedben. Felújítottság tekintetében Tarján a leginkább megújult lakótelep Szegeden. Délről, a hagyományos lakóövezet felől (Ó-Felsőváros, majd Felsővárosi lakótelep, végül Tarjánváros) haladva az öteleletesek szépen illeszkednek a kertvárosias, társasházi beépítéshez. Észak felé haladva egyre több 10 emeletessel találkozunk, ahol a zsúfoltságot egy-egy zöldfelülettel próbálták megtörni (pl. Zápor-kert) (NAGY et al. 2023). A lakótelepet északi irányból lezáró Körtöltés városszerkezeti és építészeti határvonal is, elhatárolva egymástól a lakótelepet és a családi házas, két világháború között alapított Petőfitelepet és Új-Petőfitelepet.

4.4. GYŐR-MARCALVÁROS

A győri lakótelepek kiépülése az 1960-as évek végén kezdődött meg. Míg az első paneles technológiával készült nagy lakótelep (Adyváros) tervezéséhez a modellt a Nádorvárosi Mester utcai még téglablokkos lakótelep adta, Marcalváros tervezésénél az Adyvárosban szerzett tapasztalatokat használták fel. A Kun Béla lakótelep (neve a rendszerváltás után lett Marcalváros) kiépítése két ütemben történt meg: Marcalváros I. 1974 és 1980 között készült el, Marcalváros II. túlnyomó része, pedig 1985-re épült meg (HARTMANN 2009; 2011). Befejezését követően Győr legnagyobb lakótelepévé vált, a város teljes lakosságának közel hetede élt itt 1990-ben. A második ütem utolsó tízeleletes egyben a város utolsó „bolsevista” magasháza lett a mai Mécs László utcában (LACZÓ 2022).

A Kun Béla lakótelep 165 ha-os tervezési területén 10.000 lakás építésének és a hozzájuk tartozó alap- és középfokú intézményrendszernek, valamint

szolgáltatásoknak kellett helyet biztosítani. A tervezési területet a nádorvárosi családi házas beépítéstől délre jelölték ki, jellemzően mezőgazdasági művelésű területen. A város déli része felé lassan haladó közművek 1970-re épültek ki idáig.

A város másik két lakótelepével, Adyvárossal és Nádorvárossal ellentétben a homlokzatok egyhangú szürkeségét oldandó, a Győri Házgyár (GYÁÉV) ide már nagyobb mennyiségben gyártott színes panellapokat (FÁTAY 2011). A lakótelepen a fásítás, parkosítás szintén oldotta az egyhangúságot, de azt megszüntetni nem tudta. A marcalvárosi lakások a korábbi lakótelepekhez képest nagyobbak voltak, akár 2+2 szobások. Egyedül a parkolással volt gond, már átadáskor is kevés volt a garázs.

A helyszín sajátossága, hogy a területet a GYSEV teherpályaudvar lényegében kettévágja. Bár az észak-déli irányú sínek csak a beépítés északi harmadáig érnek, a déli sávot is szabadon kellett tartani. Ezzel a terület lényegében két egységre tagolódott, a rendezési tervben ennek megfelelően két alközponttal és két külön megvalósulási ütemmel számoltak (6. kép). Az alapvető szolgáltatások a lakótelep sajátos térszerkezete miatt két ütemben, két, egymástól fizikailag nem is távoli lokációval készültek el a lakótömbök közötti részen (HARTMANN 2009).

6. kép: Győr Marcalváros látképe 1987 körül a már megépült a Gerence utcával
6. Picture. A panorama of Győr-Marcalváros cca. 1987



Forrás: Régi Győr portál

A város többi részével – de különösen a Nádorvárossal és a Belvárossal – való összekapcsoltságát a helyijáratos buszok (főleg 22-es vonal) biztosították. Ezek fordulója a korai években a fejlesztési terület északi harmadán volt, később hosszabbították meg a vonalat, csökkentve ezzel a sétatávolságot. Bár a járatok

sűrűn indultak, a kapacitás a munkába és iskolába induláskor így sem volt elégséges, ami fokozatosan az egyéni közlekedés felé fordította a helyi lakosság jelentős részét. Ez viszont a gépjármű forgalom növekedését, a belső és gyűjtő utak forgalmának sűrűsödését és a parkolási problémák erősödését vonta maga után (LACZÓ 2022).

Érzékelhető, hogy minden kiválasztott lakótelepnek megvan a saját mikro történelme, egyedi módon illeszkednek a városok terébe, és lakossági megítélésük sem egységes. A tanulmány további részében a terepi felmérés és a lakáspiacok kapcsolatát igyekszünk feltárni.

5. A FELMÉRÉS EREDMÉNYEI

A felmérésben végül közel 39.000 lakás egyedi adatai szerepeltek, melyeket első körben lépcsőházi szintre, majd tömbökre, végül utcaszintre aggregáltuk. Így készült el minden lakótelepre egységes szerkezetre a terepi felmérés további elemzésre alkalmas adatbázisa. Ez már illeszthető volt a KSH Ingatlanadattár nyers adataiból létrehozott, a lakásárak csúszó átlagait tartalmazó adatbázissal. Első körben a Panel Program, másodsorban a kiegészítő indikátorok hatását tártuk fel. Ahol szükségesnek látszott, ott kiegészítő indikátort is alkalmaztunk.

Elsődlegesen arra voltunk kíváncsiak, hogy a Panel Program látható elemei (ablakcsere, külső szigetelés, gépészeti felújítás) vannak-e érdemi pozitív hatással a lakások árazására? (1. táblázat)

A Panel Program hatása egyedül Miskolc esetében (de csak az utolsó vizsgált periódusban) mutat érdemi – közepesen erős – kapcsolatot a lakótelepi nm-árakkal. Az Ávas lakótelepen a Panel Programban részt vett lakások aránya 27%, ez oka lehet a pozitív kapcsolatnak. Győr-Ménfőcsanakban a lakások 37%-a esett át teljes megújulásra, további 5% legalább a nyílászáró cserén. Ez, ott csak a korai években jelentett némi előnyt az árazásban, de ez gyorsan elhalványult. Pécsen a Panel Program révén az uránvárosi lakásállomány 57%-a újult meg, viszont, ha a teljes lakásállományból levesszük a nyeregtes, téglablokkos állományt, azt látjuk, hogy a paneles technológiával épült lakások négyötöde bekerült a Panel Programba. Győrhez hasonlóan, itt is gyenge pozitív a kapcsolat az árak és a műszaki megújulás között a korai periódusokban, ami a COVID-járvány hatására meggyengült és eltűnt. Szeged Tarjánvárosban a nem téglapános lakások közel 90%-a részt vett a Panel Programban (ez városfejlesztési politika is volt, hogy megelőzzék a városrész társadalmi leépülését), ami összességében a teljes lakásállomány 78%-át jelentette. Vagyis, itt az lett volna a meglepetés, ha bármilyen kapcsolat megjelenik. Az adataink nem is utalnak ilyenre!

1. táblázat: A fajlagos nm-árak változásának és a Panel Program indikátorainak kapcsolata

1. Table. Correlation between sqm prices and Panel Programme developments

Időszak	Pécs	Szeged	Miskolc	Győr
2015-17	0,2950	0,1212	0,0709	0,3603
2016-18	0,3842	0,0044	0,1150	0,3465
2017-19	0,3019	-0,0047	0,2293	0,2229
2018-20	0,2037	-0,1427	0,2425	0,0125
2019-21	-0,0233	-0,0305	0,5432	-0,3419

Forrás: Saját számítás

Megjegyzés: a szignifikancia szintek a nem színezett mezőknél rosszak, a halványszürke mezőknél 0,05-ös szintnél jobbak; a szürke mezőnél 0,01-nél kedvezőbb.

Voltak indikátorok, melyek az előzetes elképzeléseinkhez képest nem gyakoroltak érdemi hatást a nm-árak alakulására, elsősorban azért, mert csak sporadikusan jelentek meg a felmért állományban (reklámfelületek, napkollektorok), ezért már utca szinten sem érződött a hatásuk.

Marcalvárosnál semmilyen indikátor szerint nem lehetett időben konzisztens, értelmezhető kapcsolatot felfedezni a lakások árazása és a többi minőségi paraméter között. Pécsen a tetőzet indikátort, Szegeden a falazóanyagot vontuk be a további elemzésbe, miután a többi paraméterre nem volt értelmezhető eredménye a korreláció-számításoknak. Miskolcon viszont egy új paramétert vezettünk be a vizsgálatba, a lakótelep-építés ütemeit (Avas I-II-III.), mert a helyi ingatlanpiaci szakértői interjúk alapján ez visszatérő megkülönböztetésnek tűnt⁷.

2. táblázat: Kapcsolat a tetőzet típusa és a fajlagos nm-árak alakulása között Uránvárosban

2. Table. Correlation between sqm prices and roofing in Pécs-Uránváros

Uránváros	Tetőzet
2015-17	0,1181
2016-18	-0,0784
2017-19	0,0567
2018-20	0,1773
2019-21	0,2722

Forrás: saját számítás

Megjegyzés: A szignifikancia szintek minden időszakra rosszak.

⁷ Ezt a számítást elvégeztük Szegedre – Tarjánváros I-VII., illetve Pécsre – Uránváros I-VIII. is, ám ezek érdemi összefüggést nem hoztak felszínre.

Pécs-Uránvárosban a nyeregtetős épületek mind téglablokkosak és egyedi fűtésűek is, így ez a paraméter alkalmasnak tűnt a további vizsgálatra (2. táblázat).

7. kép: Nyeregtetős lakótelepi tömbök Pécs Uránvárosban – Esztergár Lajos utca
7. Table. Span-roof buildings in Pécs-Uránváros LHE



Forrás: Régi Pécs portál

A számítások alapján, a lakótelep térbeli léptékén ez a kapcsolat nem létezik! Elképzelhető, hogy itt ellentétes irányú preferenciák mozgatták az árképzést. A téglablokkos lakások általában kelendőbbek, a nyeregtetőt magasabbra értékelik a vásárlók, mint a lapostetőt, az egyedi fűtést inkább preferálják, mint a távfűtést. Ezzel szemben állhat a Panel Program révén megújult paneles lakások magas aránya, a jobb energetikai hatékonyság, az egyedi mérők beépítése, ami mérsékelheti ez utóbbi kategória hátrányát. Ehhez kapcsolható, - ami a helyi ingatlanos szakértőkkel készített interjúból derült ki -, hogy az uránvárosi téglapépületek korai építésűek, minőségük nem túl jó, az épületek egy részének környezete elhanyagolt, a lépcsőházi közösségek mikro társadalmában a szegények, idősek aránya magasabb (7. kép). (Az enyhén javuló korrelációkból arra lehet következtetni, hogy a társadalmi csere elindulhatott!)

Szeged-Tarjánvárosban a falazóanyag az egyetlen paraméter, mely a Panel Program mellett befolyásolhatná az árazást (3. táblázat). Az 1960-as évek közepétől épült téglablokkos tömbök bár lapostetősek (8. kép), de egyedi (konvektoros) fűtésűek, felújításuk legfeljebb egyedileg, lakásonként történt meg, változatos minőséggel.

Az elvégzett korreláció számítások alapján sem pozitív, sem negatív irányú kapcsolat nem volt kimutatható. Ennek okát a Panel Programban részt vett paneles technológiával épült lakások magas arányában (90%) látjuk. Az elvégzett fejlesztések kiegyenlítették a paneles lakások 1990-es évek végén még

megfigyelhető hátrányát. Ehhez hozzájárult, hogy a nagyléptékű közterület fejlesztések a teljes lakótelepet átfogták, nem téve különbséget a lakástípusok és utcáik között.

3. táblázat: A falazat minősége és a lakások árazása közötti kapcsolat Tarjánvárosban

3. Table. Correlation between sqm prices and walling type in Szeged-Tarjánváros LHE

Tarjánváros	Tégla
2015-17	-0,0138
2016-18	-0,0268
2017-19	-0,1423
2018-20	-0,0420
2019-21	-0,0327

Forrás: saját számítás

Megjegyzés: A szignifikancia szintek minden időszakra rosszak.

8. kép: Téglablokkos tömbök Tarjánvárosban –

hátterben a Körtöltéssel és a legkorábbi busz-végállomással

8. Table. Brick walling buildings in Szeged-Tarjánváros with the earliest bus terminal and the dam in the background



Forrás: Tóth M. 2018.

Miskolc-Avason az első körös ingatlanos interjúk alapján arra voltunk kíváncsiak, hogy a vásárlók körében is kevésbé népszerűek-e a második ütemben épített lakások? A szakértők körében általános volt az egyetértés, hogy ezek rohammunkában készültek, alacsony színvonalú kivitelezéssel, míg a másik két ütem esetében magasabb minőségről és élhetőbb környezetről beszéltek (4. táblázat).

4. táblázat: A lakótelep építés ütemei és az árazás kapcsolata az Avas lakótelepen
 4. Table. Correlation between the sqm prices and major development phases in Miskolc-Avas LHE

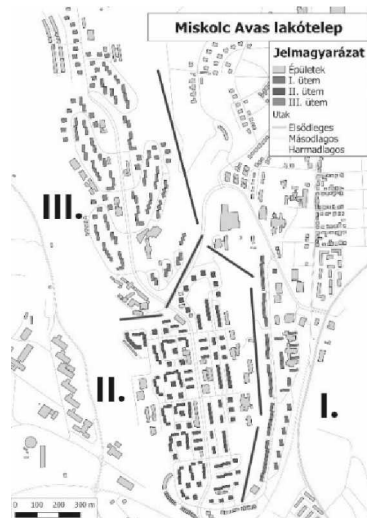
Avas	I+III. Ütem
2015-17	0,7719
2016-18	0,7376
2017-19	0,5978
2018-20	0,5863
2019-21	0,6165

Forrás: saját számítás

Megjegyzés: A szignifikancia szintek a sötét mezőkben 0,01-nél, a világosabb mezőkben 0,05-nél kedvezőbbek.

Az összefüggés ez esetben meggyőző és csak mérsékelten változik a vizsgált időszak során. A második ütem lakásait a vásárlók egyértelműen alacsonyabbra értékelik, mint a másik két ütemét és a kapcsolat mértéke közepes-erős (1. ábra). A négy vizsgált lakótelep közül csak az Avasnál volt megfigyelhető, hogy az első és a harmadik ütem 1-1 utcáját a vásárlók következetesen magasra árazták. Ennek oka az lehet, hogy itt közvetlen fizikai kapcsolat van a lakótelep és az új, magas státuszú lakóterületek (egyik irányban zömmel sorházak, másik esetben panorámás kis társasházak) felé.

1. ábra: Miskolc Avas beépítésének fő ütemei
 1. Figure. Major development phases of Miskolc-Avas LHE



Forrás: Ország Csilla, 2019

ÖSSZEGRZÉS

A feltett kutatási kérdésekre a következő válaszokat adhatjuk:

- A Szeged lakótelepein megfigyelhető folyamatok nem általánosíthatók a többi regionális centrumra.
- A felmérhető és skálázható indikátorok többsége semmilyen kapcsolatot nem mutatott a lakásárak alakulásával.
- A vizsgált tényezők közül az egyes lakótelepek esetében eltérő indikátorok mutattak kapcsolatot a megfigyelt árszintekkel:
 - Pécs-Uránvárosban a tetőzet (nyeregtető megléte) kis mértékben befolyásolta az árakat, mégpedig, a enyhén negatív irányba;
 - Miskolc-Avas esetében elsődlegesen a fejlesztési ütem, egy-egy utca esetében pedig a speciális lokáció befolyásolta az ottani lakások kedveltségét;
 - Szeged-Tarjánvárosban a Panel Program és a városrehabilitációs lépések együttes eredménye hatott kedvezően a paneles technológiával készült épületek lakásainak nm-áaira. Ezek árai nem térnek el a lakótelepen jelentős arányban megtalálható téglablokkos lakásokétól;
 - végül Győr-Ménfőcsanak esetében nem volt azonosítható egyetlen olyan tényező sem, ami hosszabb távon konzekvensen befolyásolta volna az egyes utcákban eladásra kínált lakások árát.
- A felmérésünkben nem szereplő indikátorok közül végül egyetlen be a részletesebb vizsgálatba, ám annak is csak Miskolc-Avas esetében volt kimutatható relevanciája.

Összességében megállapítható, hogy eredményeink nem erősítik meg Szabó és társszerzői (SZABÓ; BENE, 2019; SZABÓ; BURNEIKA, 2020) fővárosi eredményeit a Panel Program árakra gyakorolt pozitív hatásáról. Ugyanakkor erősítik Gyenizse (GYENIZSE ET AL., 2014) felismerését, hogy a lokális tényezők nem teszik lehetővé egyetlen általános modellt, módszertan alkalmazását eltérő városokra.

A térhez kapcsolódó percepciók (DOWNS, 1970; DOWNS ET AL., 1977) és imázs (LYNCH, 1960) hosszabb időtávon visszatükröződnek a lakások árazásában, még akkor is, ha időközben változnak a lakásállomány egy részének minőségi paraméterei. Az eredmények erősebbnek mutatják az egyes lakótelepek múltjában, presztízsében kimutatható sajátos vonásokat, míg szerényebbnek az akár nagyleptékű és egymással összekapcsolódó városrehabilitációs és megújítási programok hatását.

A korábbi tanulmányban (NAGY G. ET AL., 2023) jeleztük, hogy számos olyan indikátor létezik, melyek vagy nem kvantifikálhatók, vagy a vevők egyedi értékítéletétől erősen függenek, vagy kvantifikálhatók volnának ugyan, de a kínálat gyors változása, valamint a magas esetszám miatt (pl. a lakásról készült és elérhető fotók, videók) ezek egyedi feldolgozása, skálázása több nagyságrenddel

meghaladja a jelenleg futó projektünk kapacitásait. Ezek esetlegesen feltárhatnának új összefüggéseket, ami egyben új kutatási irányt is kijelöl a városkutatás számára.

Tovább gondolva az eredményeket, azt mondhatjuk, hogy a lefebvre-i értelemben vett tértermelés (*LEFEBVRE, 1974*) tipikus megjelenési formáinak – a szocialista lakótelepeknek – kutatása aktuális és lehetséges, különösen, ha sikerül a részletes terepi felméréseket és az egyedi (lakáspiaci adatforrásokat) kombinálni és az eredményeket a helyi szakértőkkel készített interjúk segítségével tesztelni.

IRODALOM

- BENCZE Z.** (2008): A pécsi nagylakótelepek helyzetéről. *ECHO* 11(4) (okt-dec.) pp. 24-27.
- BENKŐ M.** (2015): The lifespan of large prefabricated housing estates in post-communist cities: An international comparison. *Architektúra & Urbanizmus* 49(3-4): 180-197. (<http://real.mtak.hu/33063/>)
- BLAZOVICH L.** (szerk.) (2010): Szeged története V. kötet. Szeged.
- BOROS L.** (2009): Szeged belső térfolyamatai az 1950-es évektől napjainkig. *Földrajzi Közlemények* 133(4): 453-465.
- BOROS L.** (2011[2007]): Szeged belső tagozódása a deprivációs indexek alapján. In: (Szerk.: Rác A.) *Város és Vidéke. Településszociológiai tanulmányok 2.* Belvedere Meridionale, Szeged 19-63.
- BORVENDÉG B.** (1975): Tarjáni töprengések. *Magyar Építőművészet*, 1975/6. 19-20. o.
- CSAPÓ T.; KOZMA K.; LENNER T.** (2016): The Urban Geography of the City of Győr. A NYME Savaria Egyetemi Központ Tudományos Közleményei XXI. *Természettudományok* 16. Szombathely, pp. 47-70.
- CSIZMADIA, Z.; TÓTH, P.** (2014): Patterns of Social Structure and Stratification in Győr. In: Csizmadia, Z; Dusek, T (eds.) *The Győr Automotive District.* Győr, Universitas-Győr Nonprofit Kft. pp. 160-181.
- DÉNESI Ö.** (1965): A korszerű építési technológia alkalmazása a Pécs-nyugati városrészben. *Magyar Építőművészet* 14 (1): pp. 48-51.
- DÉNESI Ö.** (1975): Pécs-Újmecekalja (Uránváros). *Magyar Építőművészet* 24 (6): pp. 30-61.
- DOBROSSY I.** (szerk.) (1993): A miskolci Avas. Monográfia a város jelképéről. Herman Ottó Múzeum, Miskolc.
- DOUGLAS, M.** (1997): The future of housing estates in the post-socialist cities: the case of Budapest. *Földrajzi Értesítő* 46(1-2): 69-86.
- DOWNES, R.M.** (1970): Geographic Space Perception: Past Approaches and Future Prospects. *Progress in Geography* (2): 65-108.

- DOWNES, R.M.; STEA, D.** (1977): *Maps in Minds: Reflections on Cognitive Mapping*. Harper and Row, New York
- DRÉMAITE, M.** (2017): Postsoviet built environment: Soviet-western relations in the industrialised mass housing and its reflections in Soviet Lithuania. *Lithuanian Historical Studies* 15: 11-26.
- EGEDY, T.** (2000a): *A magyar lakótelepek helyzetének értékelése*. Cserépfalvi Kiadó, Budapest.
- EGEDY, T.** (2000b): Szegregáció és társadalmi kirekesztés a nagyvárosi lakótelepeken. *Földrajzi Közlemények* 48. 1-4. pp. 93–108.
- EGEDY, T.** (2001): A lakótelepek társadalmi környezetének átalakulása a rendszerváltozás után. *Földrajzi Értesítő* 50. 1–4. pp. 271–283.
- EGEDY, T.** (2012): Strategic and socio-economic implications of urban regeneration in Hungary. In: Csapó, T; Balogh, A (eds.): *Development of the Settlement Network in the Central European Countries : Past, Present, and Future*. Berlin, Heidelberg: Springer-Verlag pp. 145-160.
- FÁTAY T.** (2011): *Győr – Városépítés és városrendezés 1945 és 1986 között*, Győr, Palatia Nyomda és Kiadó Kft.
- FEJES L., SZABÓ Zs.** (2003): A nagyvárosok belső tagozódása: Miskolc. KSH Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Igazgatósága, 131. p.
- FERENCZ G.** (2011[2008]): Lakóhelyi szegregáció és mentális térkép Szegeden. In: Rácz A. (szerk): *Város és vidéke. Településszociológiai tanulmányok A város. Belvedere Meridionale*, Szeged, pp. 44-56.
- GENTILE, M.; TAMMARU, T.; VAN KEMPEN, R.** (2012): Heteropolitanisation: Social and spatial change in Central and East European cities. *Cities: The International Journal of Urban Policy and Planning* 29(5): 291-350.
- GERÓHÁZI É., TOSICS I.** (2019) – City, transformed – Győr. How to compete with capital cities? EIB, Budapest, 24. p.
- GYENIZSE P., BOGNÁR Z., CZIGÁNY SZ., ELEKES T.** (2014): Landscape shape index as a potential indicator of urban development in Hungary. *Landscape & Environment* 8 (2): 78-88.
- GYÜRÜS L.** (2021): A sosem lett Uránváros. Régi Pécs portál. https://regipecs.blog.hu/2021/12/25/a_sosem_lett_uranvaros#more16784820
- HAMILTON, I; DIMITROVSKA-ANDREWS, K.; PICHLER-MILANOVIC, N.** (eds.) (2005): *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe. Towards Globalisation*. United Nations University Press, Tokio, New York, Paris.
- HARTMANN G.** (2009): Győr-Moson-Sopron megye építésze a 20. században. Kézirat, 84. p. https://nka.meszorg.hu/wp-content/uploads/2021/01/hartmann_gergely_GYMS_20_szazad_epitesze_te-191129-keppel.pdf

- HARTMANN G.** (2011): Győr építésze a koramoderntől a nyolcvanas évekig (OTDK Dolgozat), BME 28. p.
- HESS, D.B.; TAMMARU, T.** (eds.) (2019): Housing estates in the Baltic countries: The legacy of central planning in Estonia, Latvia and Lithuania. The Urban Book Series, Cham: Springer.
- HESS, D.B.; TAMMARU, T.; VAN HAM** (eds.) (2018): Housing estates in Europe: Poverty, ethnic segregation and policy challenges. The Urban Book Series, Dordrecht, Springer.
- HORVÁTH B.** (1993): Miskolc Avas városrész településtudományi összefüggései. In: Dobrossy I. (szerk.): A miskolci Avas. Herman Ottó Múzeum, Borsodi Nyomda. pp. 423–440.
- LACZÓ B.** (2022): Marcalváros lakótelep építéséről, Új Szó portál, <https://ujsoz.com/gyor/nosztalgiazzunk-a-750-eves-gyor-utolso-fel- evszazadarol-12>
- IVÁN L.** (1996): Budapesti falanszterek. A tömeges lakásépítés térbeli konzekvenciái. Földrajzi Értesítő 45(1-2): 73-99.
- KÁHRIK, A.; TAMMARU, T.** (2010): Soviet prefabricated panel housing estates: Areas of continued social mix or decline? The case of Tallinn. Housing Studies 25(2): 201-219.
- KARANCSI Z.; HORNYÁK S.; SZALMA E.; KOROM A.; OLÁH F.; HORVÁTH G.** (2020): Lakótelepek esztétikai értékelésének kísérlete szegedi mintaterületek alapján. Földrajzi Közlemények 144(3): 311-332.
- KELEMEN I.** (1993): Az Avas városrész megvalósult intézményhálózata (Tervek és álmok). In: Dobrossy I. (szerk.): A miskolci Avas. Miskolc: Herman Ottó Múzeum, Borsodi Nyomda. pp. 441–458.
- KOVÁCS Z.** (1999): Cities from state-socialism to global capitalism: an introduction. GeoJournal 49: 1-6.
- KOVÁCS Z.; HERFERT, G.** (2012): Development pathways of large housing estates in post-socialist cities: An international comparison. Housing Studies 27(3): 324-342.
- KOVÁCS Z.; HERPAI T.** (2011): A panelprogram társadalmi és környezeti hatásai Szegeden. In: Szabó V. – Fazekas I. (Eds.): *Környezettudatos energia-termelés és felhasználás.* pp. 322-328.
- KOVÁCS Z.; DOUGLAS, M.** (1996): A városépítés időzített bombája - avagy a magyar lakótelep- szindróma társadalomföldrajzi megközelítésben. Földrajzi Értesítő 45. 1-2. pp. 101–116.
- LEFEBVRE H.** (1991[1974]): The Production of Space. Blackwell, Oxford, Cambridge.
- LYNCH, K.** (1960): The Image of the City. Technology Press, Cambridge, MA.

- MARCINCZAK, SZ.; TAMMARU, T.; NOVÁK, J.; GENTILE, M.; KOVÁCS, Z.; TEMELOVÁ, J.; VALATKA, V.; KÁHRİK, A.; SZABÓ B.** (2015): Patterns of socioeconomic segregation in the capital cities of fast-track reforming post-socialist countries. *Annals of the AAG* 105(1): 183-202.
- MARIN, V., CHELCEA, L.** (2018): Housing estate in Bucharest, Romania: A viable housing driver in Europe's densest capital city. Hess, D.B.; Tammaru T.; van Ham (eds.) (2018): *Housing estates in Europe: Poverty, ethnic segregation and policy challenges*. The Urban Book Series, Dordrecht, Springer. pp. 167-190.
- MÉSZÁROS R.** (1994): *A település térbelisége*. JATEPress, Szeged.
- MÉSZÁROS R.** (szerk.) (1990): *Az urbanizáció térbeli folyamatai Szegeden*. JATEPress, Szeged.
- MIKLÓS H., PAPP Z., SZABÓ-TÓTH K.** (2011): *Miskolc Megyei Jogú Város Szociális Térképe*. Miskolc, 179. p.
- MUSTERD, S.; VAN KEMPEN, R.** (2005): *Large Housing Estates in European Cities*. (Utrecht, <https://restate.geo.uu.nl/results>)
- N. KOVÁCS T.** (szerk.) (2008): *Lakótelepek a modernitás laboratóriumai*. Kijárat Kiadó, Budapest.
- NAGY A.** (2018): Ilyen is lehetett volna az Avasi lakótelep: Miskolc a terasztalon. *Múltidéző Blog* a „Legnagyobb jövőjű magyar városról”. (2018.03.30.) <https://miskolcadhatott.hu/ilyen-is-lehetett-volna-az-avasi-lakotelep/>
- NAGY E.** (1998): *A szolgáltató szektor városszerkezet alakító szerepének sajátosságai Győrben és Szegeden*. Kandidátusi disszertáció. Szeged
- NAGY G.; KOVALCSIK T.; NAGY GY.; ORSZÁGH CS.** (2023): *Hosszútávú lakáspiaci folyamatok Szeged lakótelepein ... Földrajzi Közlemények* (megjelenés alatt)
- NAGY G.; TRÓCSÁNYI A.**: *Diversities beyond homogeneity*. *Eurasian Studies* (Forthcoming) 26.p
- ORSZÁGH Cs.** (2019): *A lakótelep, mint városfejlesztési-építészeti elem a települési arculatban*. BSc szakdolgozat, SZTE TTIK, Szeged, 54. o.
- PÁTHY, Á.** (2014): *Internal Spatial Characteristics of the Social Structure -: Social Structure of Districts and Residential Areas in Győr*. In: Csizmadia, Z; Dusek, T (eds.) *The Győr Automotive District*. Győr, Universitas-Győr Nonprofit Kft. pp. 182-206.
- PIRISI G.; STEFÁN K.; TRÓCSÁNYI A.** (2009): *A kultúra fővárosa előtt: a bányászat szerepe Pécs dinamikus funkcionális morfológiájában*. In: Csapó, T; Kocsis, Zs (szerk.): *Közép- és nagyvárosok településföldrajza: V. Településföldrajzi Konferencia Szombathely*, Savaria University Press 357 p. pp. 257-269.

- RÁCZ A.** (2012): A társadalmi és térbeli elkülönülés mintázata Szegeden a 2001-es népszámlálási adatok alapján. *Területi Statisztika* (1): 79-86.
- RÁCZ A.** (szerk) (2011): Város és vidéke. Településszociológiai tanulmányok A város. *Belvedere Meridionale*, Szeged-
- ROZVÁNY Gy.** (2000): A pécsi panel története I. A kísérleti időszak, egy technológia hőskora (1957-1962). *Pécsi Szemle*, Vol. 3. (1-4): pp. 93-105.
- ROZVÁNY Gy.** (2001): A pécsi panel története II. A nagypaneles gyártástól az IMS-ig (1963-1973). *Pécsi Szemle*, Vol. 4. (1-4): pp. 115-126.
- SARGASIAN, T.** (2013): Residential environmental conditions on housing estates in Yerevan. *Hungarian Geographical Bulletin* 62(1): 121-130.
- SNOPPER T.** (1975): Szeged, Tarján városrész beépítési terve. In: *Magyar Építőművészet*, 1975/6. 13-15. o.
- STANILOV, K.** (ed.) (2007): *The Post-Socialist City. Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism.* Springer, Dordrecht.
- SYKORA, L.** (1999): Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague. *GeoJournal* (Sept.): 49-79.
- SYKORA, L.; BOUZAROVSKY, S.** (2012): Multiple transformations: conceptualising the post-communist urban transition. *Urban Studies* 49(1): 34-60.
- SZABÓ B.; BURNEIKA, D.** (2020): The impact of social structure and physical characteristics on housing estate renovation in postsocialist cities: cases of Vilnius and Budapest. *Geographia Polonica* 93(2): 229-244.
- SZABÓ B.; BENE M.** (2019): Budapesti lakótelepek a panelprogram előtt és után. *Területi Statisztika* 59(5): 526-554.
- SZAFRANKA, E.** (2012): Transformations of large housing estates in post-socialist city: The case of Łódź, Poland. *Geographia Polonica* 87(1): 77-93.
- TEMELOVÁ, J.; NOVÁK, J.; OUREDNICEK, M.; PULDOVÁ, P.** (2011): Housing estates in the Czech Republic after socialism: various trajectories and inner differentiation. *Urban Studies* 48(9): 1811-1834.
- TÓTH K.; KESERŰ I.** (2001): A lakótelepi panellakások árainak területi különbségei Szegeden. In: *I. Magyar Földrajzi Konferencia Kötete, CD-ROM Szeged* 10 p.
- TÓTH M.** (2018): A sártengertől a színes panelokig – a Tarján lakótelep története. *Szeged várostörténeti és kulturális folyóirat* (október) 20. p.
- TÓTH M.** (2020): Egy lakótelep születése. Szeged-Tarjánváros létrejötte. *Emlékpont Könyvek* 16. (szerk.: Dobor A.-Miklós P.-Zeman F.) Hódmezővásárhely, 102-116. p.
- TRÓCSÁNYI A., ORBÁN K.** (2012): Hungarian challenges of housing block regeneration: a case study of Uránváros, city of Pécs *Revija za Geografijo / Journal for Geography* 7: 2 pp. 51-68.

- TRÓCSÁNYI, A.** (2011): The spatial implications of urban renewal carried out by the ECC programs in Pécs. *Hungarian Geographical Bulletin* (2009-) 60: 3 pp. 261-284.
- TSENKOVA, S.; NEDOVIC-BUDIC, Z.** (eds.) (2006): *The Urban Mosaic of Post-Socialist Europe. Spaces, Institutions and Policy.* Physica, Heidelberg.
- TÜSKÉS T.** (1975): *Nagyváros születik. Magyarország felfedezése, Szépirodalmi Kiadó, Budapest, 227 p.*
- VAJDA Cs.** (2015): Volt egyszer egy Avas. Privát félmúlt Miskolcon. Észak Keleti Átjáró Egyesület, 24. Miskolc, 28. p. http://epa.oszk.hu/03000/03032/00008/pdf/EPA03032_PFM-08.pdf
- VASILEVSKA, L., ZIVKOVIC, J., VASILEVSKA, M., LALOVIC, K.** (2020): Revealing the relationship between city size and spatial transformation of large housing estates in post-socialist Serbia. *Journal of Housing and the Built Environment* (35): pp. 1099-1121.
- WARCHALSKA-TROLL, A.** (2013): Progress of rehabilitation of large housing estates in Katowice (Poland). *Hungarian Geographical Bulletin* 62(1): 102-112.
- WINKLER G.** (1998): Győr városszerkezetének történeti jellegzetességei In: Bárdoly I. – László Cs. (szerk.): *Tanulmányok Koppány Tibor hetvenedik születésnapjára.* Országos Műemlékvédelmi Hivatal, Budapest, pp. 531-544.

EGYÉB IRODALOM

A szőlőskertektől a három ütemig – Egy kis avasi paneltörténelem. Avas Hírei blog. (2016.10.15.) <https://www.boon.hu/avas-hirej/2016/10/a-szoloskertektol-a-harom-utemig-egy-kis-avasi-paneltortenelem>

Köszönetnyilvánítás:

A megjelenő tanulmány a K_19 pályázati felhívás keretében a K 131534 számú projekt számára a Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alapból biztosított támogatással, az „Átalakuló lokális lakáspiacok hazai nagyvárosokban” című pályázati program finanszírozásában valósult meg.