

A szocialista lakótelepek mintaházainak jellemzői és helyük a lakáspiacon

The Market Position of Prototype Houses in Socialist Housing Estates

BENE BENCE, SZABÓ BALÁZS

BENE Bence: doktorandusz, Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem, Építésmérnöki Kar, Urbanisztika Tanszék; 1111 Budapest, Műgyetem rakpart 3., K. II/93; 95beneb@gmail.com; <https://orcid.org/0000-0002-9265-7901>

SZABÓ Balázs: tudományos munkatárs, HUN-REN CSFK, Földrajztudomány Intézet, 1112 Budapest, Budaörsi út 45.; szabo.balazs@csfk.org; <https://orcid.org/0000-0001-7200-106X>

KULCSSZAVAK: lakótelep; mintaház; típusház; lakáspiac; szocializmus

ABSZTRAKT: A főváros lakásainak közel egyharmadát kitevő szocialista lakótelepek a lakásállomány leghomogénebb részét képezik. A presztízssük közti különbségüket jórészt csak városföldrajzi jellemzőkkel – elsősorban az elhelyezkedésükkel – szokták indokolni. Tanulmányunkban mégis arra keressük a választ, hogy van-e olyan, az elhelyezkedés mellett más fizikai szempont is, mely releváns lakáspiaci különbségeket eredményez. Ehhez a szocialista lakótelepekre jellemző hat építészeti archetípus legtöbbször használt mintatervének Budapesten megvalósult házait vizsgáljuk lakáspiaci helyzetük alapján. Ezen többszintes társasházi mintaterveket a legváltozatosabb nagyságú és fekvésű lakótelepeken építették fel több évtizeden át, így a vizsgálat is e fizikai és területi jellemzők hatását elemzi. A kutatás arra keresi a választ, hogy az egyes mintaházak, az újabb és régebbi típusok, az építések éve, a házak magassága és a lakótelepek nagysága közti különbségek milyen fontossággal bírnak a lakásárak alakulásában.

A fajlagos lakásárak statisztikai elemzése rámutat az elhelyezkedés szinte mindent felülíró szerepére, mindemellett egyéb fizikai tényezők hatása is megmutatkozik: az épületmagasság, vagy épp maga a mintaterv építészeti kialakítása. Megfigyelhető az egyes típusok tartóssága, azaz az avulásnak semmilyen negatív hatása nem jelenik meg a lakáspiacon. Kimutatható a lakótelepek belső heterogenitása is, az épülettípusok presztízse közti különbség elsősorban a nagyobb lakótelepeken figyelhető meg.

Bence BENE: doctoral student, Department of Urban Planning and Design, Faculty of Architecture, Budapest University of Technology and Economics; Műgyetem rakpart 3. K. II/93, H-1111 Budapest, Hungary; 95beneb@gmail.com; <https://orcid.org/0000-0002-9265-7901>

Balázs SZABÓ: research fellow, Geographical Institute RCAES, HUN-REN; Budaörsi út 45. H-1112 Budapest, Hungary; szabo.balazs@csfk.org; <https://orcid.org/0000-0001-7200-106X>

KEYWORDS: housing estate; prototype house; housing market; state socialism; Budapest

ABSTRACT: The state-socialist housing estates, which account for nearly one-third of the dwellings in Budapest, represent the most homogeneous segment of the housing stock. Differences in their prestige are predominantly explained by urban geographical characteristics – primarily their location. However, the study focuses on whether there are other physical and spatial factors that



might lead to significant differences in the housing market. For this purpose, the most frequently used prototype design of six architectural archetypes were examined in Budapest. These multi-story condominium designs were implemented over several decades in housing estates of varying sizes and locations, which gives the possibility of analysing the impact of physical and spatial characteristics. The research focuses on the significance of differences between individual prototype houses, including the newer and older types, period of construction, building height, and the size of the housing estate, which effect the housing prices.

A statistical analysis of housing prices per square meters highlights the overriding importance of location, although the influence of other factors is also significant. While differences between the prototype houses are not significant, and no type is consistently more expensive than the others, the height of the buildings has an effect. Between houses with the same physical urban form (e.g., point, slab, structural), the high-rise buildings are generally slightly cheaper than low-rise ones. The construction period does not have significant impact on the value of flats. There is no evidence that either older or newer prototypes are more expensive, nor the older or newer buildings of the same prototypes. The residential environment namely the location in certain type of urban zones has no strong effect on the market value of the prototypes. A special characteristic of residential environment, the size of the housing estate (and, by extension, the availability or lack of infrastructure) has no significant effect on housing prices.

In order to excluding the role of location within the city, we compared different prototypes within certain housing estates. There was no clear connection between housing types and market prices, thought there were some differences between them. One of these is the location within the estate, residential buildings in less favourable parts are cheaper than others. Further research is needed to explain the differences within the housing estates, as the physical and architectural characteristics of residential buildings are not the main factors.

Bevezetés

Jelen kutatás témája a budapesti szocialista lakótelepek építészeti és társadalmi különbségei közötti összefüggések feltárása. Mindkét diszciplína hazai szakirodalmában bőségesen található releváns kutatási eredmények, ám dolgozatunk egy új szemszögből, a típus- és mintaházakon keresztül közelít a témához. Közismert, hogy telepszerű lakásépítés szinte csak títustervek alapján valósult meg a szocializmus évei alatt, mégsem született eddig olyan kutatás, mely a különböző títusterveket hasonlította össze, vagy egy-egy lakótelepen belül vizsgálta az eltérő építészeti archetípusok társadalmi különbségeit. A tanulmány célja e hiány pótlása. Vajon az építészeti tipizálás – s ezáltal az építészeti és városépítészeti döntések – milyen mértékben határozza meg egy-egy telepszerű beépítés jelenlegi lakásait? E kérdés megválaszolásához hat különböző építészeti archetípust megtestesítő mintaházak adatait vizsgáljuk, melyek nagy számosságban találhatók meg Budapest legváltozatosabb lakóterületein.

A tanulmány egy elméleti bevezetővel kezdődik. Elsőként az építészeti tipizálás (háztípus, mintaház, típusház) jellemzőit mutatjuk be és e típusok szocialista érában betöltött jelentőségét tárgyaljuk. Ezt követően a fővárosi lakótelepek főbb, elsősorban fizikai jellemzőit ismertetjük, valamint ezek összefüggéseit a lakásárakkal korábbi tanulmányok alapján. A módszertan ismertetését követően a hat vizsgált típusház fő jellemzőit mutatjuk be. Az eredmények taglalása a

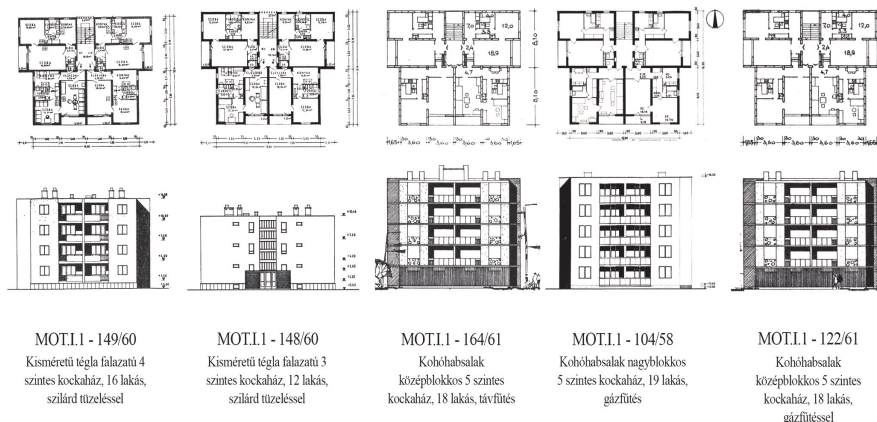
meghatározó tényezők mentén történik, mint maga az építészeti kialakítás (archetípus és magasság), a lakótelep mérete (heterogén kis- és homogén nagylakótelep), elhelyezkedése (városrész), valamint az épületek építési ideje.

Építészeti tipizálás a szocializmus tömeges lakásépítéseinek korszakában

Az azonos technológiával épült, megegyező alaprajzzal, térszervezéssel és homlokzatkiosztással rendelkező házak egyidősek az építészettel. Mándoki (2024) és Szende (2021) írásaikban ezen állítást tucatnyi példával szemléltetik a legkülönbözőbb korokból: kezdve a jurtaépítészettől a tájegységekre jellemző falusi parasztházakon át olyan kortárs beruházásokig, mint a devecseri vörösiszap-károsultak házai vagy a 2021-es Nemzeti Mintaterv Katalógusa. Az azonosság mértéke szerint három részre csoportosíthatjuk az épületeket: háztípusokra, mintaházakra és típusházakra. A legtágabb kifejezés a háztípus, melynek elemei hasonló beépítési móddal, térszervezéssel és tömeggel rendelkeznek: például pontházak, sávházak, gangos bérházak (Meggyesi 2009; Urban 2012). A mintaházak esetében az alaprajz logikája, a ház technológiája és a homlokzatképzés egységesebb, de nem kötött. Mintaházak legtöbbször konkrét helyszínt nem tartalmazó mintatervek alapján készültek, így a helyszínre való alkalmazáskor akár nagyobb változásokat is lehetett eszközölni. Mintatervek készültek a két világháború között Balaton-parti (Wettstein 2021) és vidéki településekre is: ide sorolhatók az ONCSA-házak (Perényi 2016) és a XX. század második felének családi ház építészetét meghatározó Kádár-kockák is (Tamáska 2021). A legkötöttebb rendszerrel a típusházak rendelkeznek: itt egységes az alaprajz, a homlokzat, a technológia és az anyaghasználat. Bizonyos léptékű eltérés az egyes épületek között itt is lehetséges, ám ennek mértékét az 1/1969. (I.8.) ÉVM rendelet szövege jól szemlélteti: 10. § (2) *Az adaptáló a típusterv részmegoldásaitól a szükséges mértékben eltérhet, ha az eltérés a terv alapvető műszaki és funkcionális megoldását, a betervezett gyártmányok alkalmazását, az építéstechnológiát, a hatósági előírásokat nem érinti, és minőségromlást nem eredményez.*

E kötöttség miatt külön típusházat jelent a különböző szintszámmal (például három- vagy négyemeletes), szekcióhosszal (például három vagy öt szekció), földszinti alaprajzzal (lakások, tárolók vagy garázsok), technológiával (például kisméretű téglá vagy kohóhabsalak középblokkos falazat), fűtéssel (gázos vagy szilárd tüzelésű), pincével rendelkező vagy anélküli épületek. Az ilyen kis eltérésekkel rendelkező típustervek összességét nevezzük típusterv-sorozatnak, vagy mintatervnek (1. ábra).

1. ábra: Egy mintaterv (loggia, páremeletes, négyfogatú kockaház) öt típus-terv-változata
Variations of a prototype design (loggia-style, mid-rise, cube house) across five versions



Forrás: MOT 1960, MOT 1966, TTI 1966, TTI 1976

Típusházak ugyan megjelentek már a második világháború előtt is, például a Wekerle-telepen (Vilimi 2022), ám tömegessé a szocialista korszakban váltak. A tömeges, tervezett és központosított lakásépítés magával hozta a típus-tervekből összeálló teletszerű beépítéseket. Az ideológiai „egyenlőség” és egységesítés) és a gazdasági (tervgazdaság, iparosítás) kötöttségek az építészeti tipizálás korát hozták el (Bordás 2017). Már az 1950-es években kötelezővé vált az állami beruházásoknál a típus-tervek használata (ÉM 1960), melyeket a Magyar Országos Típus-tervek Katalógusa (MOT) gyűjtötte össze. Az 1950-es MOT bevezetője így fogalmaz: Az Építésügyi Minisztérium VII. (Tervezési) Főosztályának 9/1950. sz. körrendeletéből: 1. A felsorolt épületekkel azonos rendeltetésű épületek tervezését, illetve építkezéseit nem típus-tervek (illetve típus-szekciók) szerint készíteni az Építésügyi Minisztérium (VII. Főosztály) külön engedélye nélkül tilos.

A MOT a lakóépületek, melléképületek, közösségi épületek, például iskola-épületek (Lantos 2014), ipari épületek (Simon 2012), mezőgazdasági létesítmények, közlekedési létesítmények és vízi építmények típus-terveit egyaránt előírta. A 45/1961. (XII.9.) kormányrendelet a beruházások jelentős részének típus-terv alapján történő megvalósítását rendelte el, míg az 1964. évi III. törvény az építésügyről 43. § (2) bekezdése az állami szervek esetében kötelezővé, míg más építkezők esetén elrendelhetővé tette a típus-tervek használatát. Hatályát csak az 1980-as években veszítette el (1985. évi 10. törvényerejű rendelet), ám az új gazdasági mechanizmus kihirdetésével lazították a kereteket, s felmentésért lehetett folyamodni (1/1969. (I.8.) ÉVM rendelet 9. §) a típus-tervek elhagyásához és egyedi tervek használatához. Ám ez a kivitelezés kötöttsége miatt a nagyobb lakótelepek esetében nem hozott változást. A házgyárakat és panelüzemeket is birtokló kivitelező vállalatok csak a saját kötelező típus-terveik alapján építettek

egészen a nyolcvanas évek közepéig (Schéry 2001). A típusterveket kezdetben az egyes állami tervezővállalatok irodái készítették (például Lakóterv Típusiroda) az ÉM felügyelete alatt, mígnem az 1961-es megalakulásától egészen a rendszerváltásig a Tervezésfejlesztési és Típustervező Intézet (TTI) látta el a kísérleti, prototípus épületek és típusterv-sorozatok tervezését (Schéry 2001).

A szocializmus évtizedeiben tehát az építkezések, kiváltképp a tömeges lakásépítés (állami, szövetkezeti és magánérs többalakásos telepszerű beépítések) eszköztárát a mintaházak és típustervek képezték. A negyven év során épített budapesti lakótelepeken több száz különböző típusterv alapján épültek fel társasházak, melyekből egy-egy „közkedvelt” mintaház a város legkülönbözőbb helyszínein, több mint húsz lakótelepen megtalálható.

A lakótelepek lakáspiaci helyzetét meghatározó tényezők

Budapest lakásállományának egyharmadát a szocializmus alatt épült lakótelepek képezik (Egedy 2001). Ez az arány az újabb építkezések hatására folyamatosan, de csak lassan csökken, ugyanis szemben Nyugat-Európa számos nagyvárosával (Bolt 2018), itt nem bontottak el lakótelepeket. Ennek jórészt az az oka, hogy a lakásprivatizáció során a lakótelepi lakások döntő többsége magántulajdonba került (Kovács 1992), így a bontással járó rehabilitáció rendkívül költséges lenne.

A kutatók figyelme már az 1990-es években a szocialista lakótelepekre irányult (Iván 1996; Egedy 2003). A vizsgálatok feltárták a lakótelepek társadalmának rendkívül heterogén mivoltát, amely miatt nehezen hasonlíthatók össze a nyugaton jellemző szociális lakásokból álló lakótelepekkel (Hess, Tammaru, van Ham 2018). A 2000-es évek lakásépítési hullámának idején, részben az akkor épült lakóparkokkal való hasonlóságok miatt kerültek ismét a fókuszba (Csizmady 2008; Körner, Nagy 2006). 1990-től lassan, de folyamatosan nőtt a különbség az egyes lakótelepek között. Piaci helyzetüket korábban építési idejük (ami magában foglalta a komfort és a műszaki állapot mellett az adott korszak lakáspolitikáját is) és a városon belüli elhelyezkedésük határozta meg (Csizmady 2003). A város más övezeteivel egybevetve – mint a belváros vagy az egykori rozsdáövezet – a lakótelepek épületállománya viszonylag keveset változott, a lakásépítések elkerülték őket, zöldfelületeik jórészt megmaradtak (Benkő, Balla, Hory 2018). Talán a legfontosabb változást a már a 2000-es években meginduló, de a 2010-es években jelentőssé váló épületfelújítások okozták (Szabó, Bene 2019). Ezek hatása érezhető ugyan a lakótelepek egy részénél, de nincs egyértelmű és jelentős árkülönbség a felújított és a fel nem újított lakótelepi házak között. A felújítás hatása elsősorban a házigyári panelépületeknél jelentkezik, de csak bizonyos idő elteltével, és sok esetben több más tényező (például az elhelyezkedés) is felülírja. A lakótelepek társadalmi összetétele továbbra is vegyesnek mondható, ezzel együtt megfigyelhető, hogy a 2000-es évektől egyre inkább az alsó-középrétegek lakóhelyévé kez-

denek válni (Kovács, Egedy, Szabó 2018). Ez részben annak következménye, hogy a tehetősebbek elköltöznék onnan, míg a legszegényebb rétegek továbbra sem tudnak itt belépni a lakáspiacra.

A lakótelep-kutatásokban kevés figyelem fordult a lakótelepek belső heterogenitására, hiszen az épületek monotonitása és a lakásállomány csekély változottsága miatt sokszor úgy kezelik a lakótelepeket, mintha nem lennének a telepeken belüli különbségek. Pedig a nagyobb lakótelepek gyakran több évtizeden keresztül épültek, miközben változott a technológia, a típusházak vagy a beépítés jellege, ezért teljes homogenitásról kevés esetben lehet beszélni. A lakótelepen belüli különbségek leginkább a magas és alacsony (párszintes) társasházak közti különbségre korlátozódnak. Az előbbi 9-15 szintes és az utóbbi három-ötszintes lakóépületek közötti fő különbség a lift megléte/hiánya. Budapesten a lakótelepi házak harmadik emeletétől felfelé csökken a lakásár, és a magasházak legfelső emeletein vannak a legolcsóbb lakások, feltehetően műszaki (például a tetőszigetelés hiánya) problémák miatt (Kovács, Székely, Szabó 2022). A vertikális szegregáció a lakótelepek esetében gyengébb, mint más városrészekben, ezzel együtt létezését több (szegedi és fővárosi) esetben kimutatták (Vámos, Nagy 2024). Ám ez nem Magyarország-specifikus jelenség: a lakótelepek problémája gyakran a toronyházak és a magas sávházak monoton beépítésére vezethető vissza. Nem véletlen, hogy nyugaton ezek bontásával kezdődött több lakótelep-rehabilitáció (Turkington, van Kempen, Wassenberg 2004). A probléma egyik forrását az alultervezett fizikai jellemzők jelentik: az épület mérete (az egy épületben élő lakók nagy száma), a monoton lakáskiosztás (az azonos lakásalaprajzok), valamint a műszaki elhanyagoltság (különösen a lifteké) mellett a lakótelepek túlzó nagysága.

Kevéssé kutatott téma a lakótelepek nagyságának hatása a lakásárakra. Míg a nagylakótelep kritikai vizsgálata közismert (Balla 2022), addig a kislakótelepek megjelenése a szakirodalomban jelentéktelennek mondható (Bene 2023, 2024). Pedig már az első jelentős lakótelepkutatás (Szelényi, Konrád 1969) a kisebb telepek „injektálásában” – vagyis a meglévő városszövetbe való beillesztésében – vélte biztosíthatónak a szerves városfejlődést. A kislakótelepek léptékük és változatos környezetük miatt heterogénebb közeget alkothatnak a zöldmezős nagy lakótelepek homogén egységével szemben.

Kutatási kérdések és módszertan

Jelen tanulmány célja, hogy bizonyos mintaházak vizsgálatával választ kapjunk arra a kérdésre, hogy az építészeti tipizálás – s ezáltal az építészeti és városépítészeti döntések – milyen mértékben határozza meg egy-egy telepszerű beépítés társadalmi státuszát. A társadalmi státusz vizsgálatára a lakásárat használjuk mutatóként, egyrészt mert erre van elérhető adat az utóbbi tíz évre vonatkozóan,

másrészt mert területi bontású társadalmi mutatókat csak a népszámlálás méri tízévente. Ugyanakkor épületszinten a népszámlálási adatok nem hozzáférhetőek (illetve csak nagyon nagy adatvesztés árán). Egy-egy lakótelep presztízsének mérésére a lakásár alkalmas eszköz, hiszen a lakótelepeken már 35 éve a magántulajdon dominál, és a budapesti lakáspiac közel egyharmadát a lakótelepek adják.

A vizsgálatra hat mintatervet választottunk ki, a következő szempontok alapján:

- többszintes társasház mintaterve legyen, melyet tartalmaz valamely MOT-katalógus;
- minimum négy kerületben felépült egyazon mintaterv házai;
- jelentősen különböző lakótelepeken fordulnak elő az egyes mintaházak: felépítették magas és alacsony presztízsű városrészben, heterogén épített környezetben (kislakótelepen) és homogén nagylakótelepen egyaránt;
- az egyes mintatervek egymáshoz képest különböző építészeti archetípusokat (háztípusokat) testesítenek meg (párszintes pontház, párszintes sávház és párszintes strukturális beépítés, illetve magas pontház, magas sávház, magas strukturális beépítés).

Ezen szempontok alapján a legtöbb helyen előforduló, a legtöbbször felépített egy-egy mintaházra szűkítettük vizsgálatunkat úgy, hogy egy-egy háztípushoz egy-egy mintaház tartozzon (1. táblázat).

Vizsgálatunkban ezen hat mintaterv megvalósult épületeinek, és az ezeket tartalmazó lakótelepek és városrészek lakásárait elemezzük. Az adatbázist a KSH lakásosztálya készítette el a kutatás részére, és a lakásárak a tisztított NAV-adatbázisból származnak. A korábban használt (Szabó, Bene 2019) lakótelep-adatbázis képezte a kutatás alapját, melynek egy kisebb részét vizsgáljuk ebben a kutatásban. Miután nem célunk a lakásárak időbeli változásának vizsgálata, ezért a 2013-2023 közötti évekre vonatkozó, a lakáspiaci árindex értékével korrigált lakásárakat összesítve elemeztük. 2013-2023 között a vizsgált lakóépületekben több mint 12 000 lakáseladásra került sor, ami a lakótelepi lakásoknak (100 ezer tranzakció) több mint 10 százalékát teszi ki, ami megfelelő mennyiség a mintaházak vizsgálatára.

A vizsgált mintatervek épületei 59 különböző lakótelepen találhatók meg, vagyis a 12 000 tranzakció adatait e lakótelepek egyéb lakásainak tranzakciójával (23 000) vetjük össze. Az 59 lakótelepből nyolcban csak az általunk vizsgált mintaházak találhatók meg, ezek nem vethetők össze más épületek adataival. A legjellemzőbb azonban az, hogy egy-egy mintaház más lakóházakkal közösen alkot egy telepet. Nagyobb lakótelepek esetében pedig több vizsgált mintaterv is előfordul (általában kettő, de két esetben ennél több is), így a mintaházak lakásainak árát a fekvésből adódó különbségek mellőzésével is meg tudjuk vizsgálni.

1. táblázat: A kiválasztott hat mintaterv típustervei
The six selected groups of prototype designs

		Típus-terv	Néhány budapesti helyszín	
1. Típus	Párszintes kockaház	MOT.I.1-104/58	9. ker.	József Attila ltp.
		MOT.I.1-122/61	11. ker.	Dayka Gábor út
		MOT.I.1. - 148/60	15. ker.	Epres sor
		MOT.I.-149/60	18. ker.	Szent Lőrinc-telep
		MOT.I.1-164/61		
		MOT.I.-58-104/65.		
2. Típus	Toronyház	MOT.I.1-167/61	4. ker.	Városcsúcs
			11. ker.	Lágymányos
			18. ker.	Lakatos ltp.
			20. ker.	Helsinki út
3. Típus	Párszintes sávház	MOT.I.1-154/61	10. ker.	Óhegy
		MOT.I.1-155/61	14. ker.	Kacsóh Pongrácz út
		MOT.I.1-156/61	20. ker.	KISZ ltp.
		MOT.I.1-157/61	22. ker.	Bartók Béla ltp.
		MOT.I.1-160/61		
		MOT.I.1-161/61		
4. Típus	Magas sávház	MOT II. 58-283/76-K MOTII. 58-284/76-K	9. ker.	Tűzoltó u.
			10. ker.	Újhegy
			13. ker.	Vízafogó
			20. ker.	Városcsúcs
5. Típus	Párszintes strukturális beépítés	Wimpey alapterv	2. ker.	Őzgida u.
			3. ker.	Kiscelli köz
			12. ker.	Fülemile u.
			21. ker.	Vízmu ltp
6. Típus	Magas strukturális beépítés	MOT.I.58-287/76-K	8. ker.	Orczy út
			10. ker.	Gyakorló u.
			15. ker.	Énekes u.
			21. ker.	Erdőalja

Forrás: a szerzők szerkesztése

A hat mintatervet, jellemzésüket követően négy vizsgálati szempont alapján elemezzük:

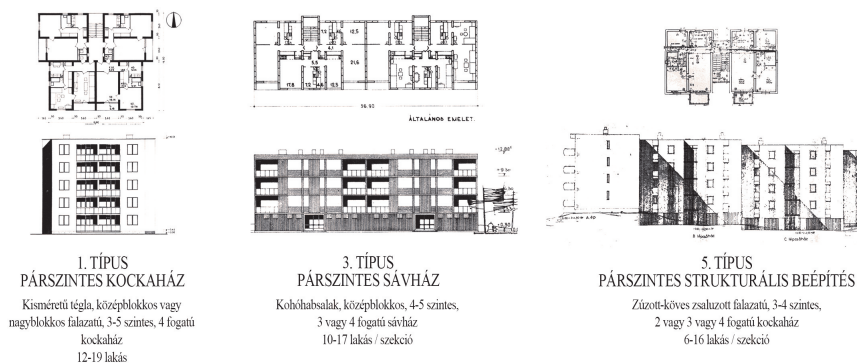
- Elsőként az egyes háztípusok építészeti (archetípus) és fizikai (magasság) jellemzőinek hatására keressük a választ. Kimutatható-e különbség a pont- és szalagházak, valamint a strukturált beépítésű lakóépületek között? Az épületmagasság szempontjából (miután az egyes típusok különböző magasságúak) azt vizsgáljuk, hogy kimutathatók-e a magas épületek alacsonyabb lakásárai.
- Másodikként a mintaházak környezetének és elhelyezkedésének hatását határozzuk meg az övezeti és városrészi besorolások segítségével. Vajon az egyes mintaházak eltérő lakókörnyezetben teljesen más presztízsűek, vagy belső adottságaik miatt egymáshoz hasonlítanak?
- Harmadikként a lakótelepek nagyságának hatására keressük a választ. Vajon ugyanazon mintaház egy-egy nagy lakótelepen ugyanúgy „viselkedik”-e, mint ha egy társasházi övezetbe beépített kislakótelepen található?
- Végezetül az építés idejének jelentőségét vizsgáljuk. Ha ugyanazon mintaházat több évtizeden át építették, akkor az újabb típusházak lakására mennyiben tér el a korábbiaktól?

A fenti kérdésekre a választ két módszert használva kerestük. Egyrészt összehasonlítottuk a vizsgálati szempontok alapján csoportosított (például háztípus vagy építés éve alapján szétválogatott) elemek átlagos lakásárait, másrészt varianciaanalízis (ANOVA) segítségével számszerűsítettük, hogy mennyire erős a vizsgált indikátor lakásárakra gyakorolt hatása. A kapcsolat szorosságát az jelzi, hogy az Eta szorossági mutató értéke hol helyezkedik el a 0 és 1 közötti skálán. Az Eta-négyzet értékei azt mutatják meg, hogy a független változó (háztípus, építés éve stb.) hány százalékban határozza meg a lakásárát.

A vizsgált mintatervek jellemzői

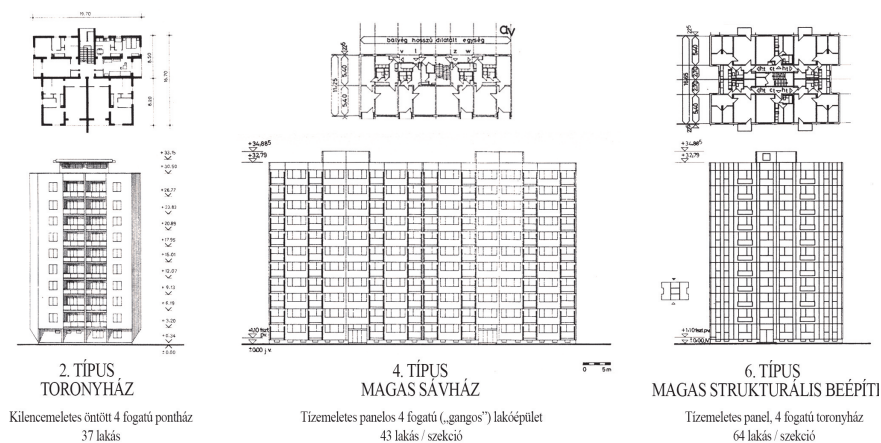
A hat mintaterv hat építészeti archetípust testesít meg (2. és 3. ábra). A legtöbb helyen felépült mintatervek a párszintes kockaházak (1. típus) és sávházak (3. típus), melyek változatos földszinti zónájuk, szintszámuk és épületszerkezetük miatt több típustervet is magukba foglalnak. Ezzel ellentétben a magas pontház (2. típus) és a strukturális beépítés épületei (6. típus) csak egy-egy típustervből állnak, nem készültek hozzájuk különböző változatok. A magas sávház (4. típus) egy mintaterv különböző típusszakcióit (középső és szélső szakció) összegzi, míg a párszintes strukturális beépítés (5. típus) egy alapterv (Wimpey) szakcióinak különbözőképp történő helyszínre adaptálását foglalja magába.

2. ábra: A vizsgált három párszintes mintaterv
The three examined mid-rise prototype designs



Forrás: MOT 1967, TTI 1966, TTI 1977

3. ábra: A vizsgált három magas mintaterv
The three examined high-rise prototype designs



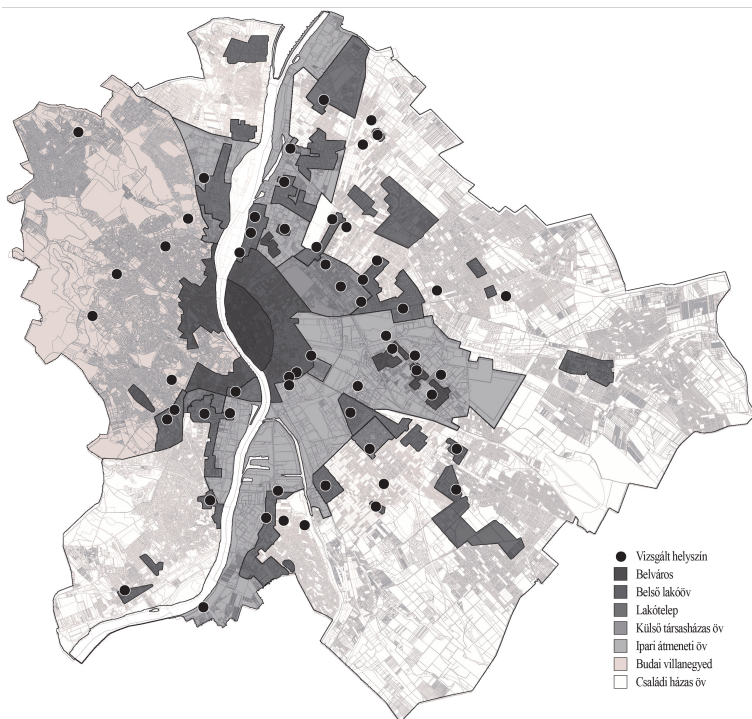
Forrás: MOT 1966, TTI 1976

Bár e mintatervek merőben különböznek, lakásaik elrendezése igen hasonló. Átlagosan 45–55 m² nagyságú, két- vagy másfélszobás, erkélyes (vagy loggiás), külön gardróbbal és WC-vel rendelkező ingatlanokat tartalmaznak. A pontházak (1. és 2. típus) és a sávházak (3. és 4. típus) lépcsőháza északra tájol, megnyitásaik főképp a napos déli homlokzat felé fordulnak. A strukturális beépítéseknel (5. és 6. típus) két homlokzatra is nyitó középfolysós található, mely a magas mintatervnél K-NY tájolást, míg párszintes társánál két oldalra néző, át-szellőztethető lakásokat, ezáltal szabadon tájolható beépítést eredményezett. Át-szellőztetett lakásokkal még a magas sávháznál találkozhatunk, ahol a két lakásra jutó közös loggiák (kültéri oldalfolyosók) teszik ezt lehetővé. Ez a kialakítás ebben az esetben is szabadabb tájolást és beépítést eredményezett. Ráadásul ez a terv tartalmazza a legnagyobb lakásokat is (65 m²-en három szoba), így összességében e két mintaterv (4. és 5. típus) rendelkezik a legjobb lakásokkal. Érdekes megoldás a párszintes sávház lépcsőházzal szembeni részének kialakítása: míg egyes típus-terveknél egy (kb. 50 m²-es) erkély nélküli lakással találkozhatunk, addig más változatainál két garzonlakássá lett szétszedve. Míg a párszintes kockaház és sávház falazatának kialakítása változatos (tégla, közép- vagy nagyblokkos), addig a párszintes strukturális beépítés épületei és a toronyház zsaluzott és helyszínen öntött (zúzott köves/beton) technológiával készült. A magas sávház és strukturális beépítés házai házigyári panelekből állnak.

A lakókörnyezeti jellemzők összefoglaló mutatójaként a Magyar Nemzeti Atlaszban (emna.hu) szereplő funkcionális övezeteket használjuk, mely besorolás alapján a főváros nyolc övezetre osztható. Ezekben meglehetősen egyenlőtlenül fordulnak elő a vizsgált mintaházak (4. ábra): a körúton belüli belvárosban egyáltalán nincsenek, és az azt körülvevő belső lakóövből és külső társasház övből is kivételesnek számítanak. Ez utóbbiakban mindössze három-három vizsgált lakótelep található: a belső lakóövből ezek a 1970-es évek szanalásai eredményeként létrejött Orczy úti (6. típus) és Haller utcai (3. és 4. típus) beépítések, míg a külső társasház övből az Újvidék tér (1. és 3. típus), egy zuglói foghíjbeépítés (1. típus) és egy Wekerle-telepi lakótelep (1. típus). A funkcionális övezetek közül a lakótelepek külön övezetet tesznek ki, melyben – nem meglepő módon – a mintaházak döntő része, az 59 helyszín fele (29) található. A magas pontház (2. típus) és a magas sávház (4. típus) egy-egy kivételtől eltekintve csak lakótelepi övezetben épült fel. Ezzel szemben a párszintes strukturális beépítés (5. típus) házait csak a budai villanegyedben és az ipari átmeneti övből lelhetjük fel.

Az egyes mintatervek előfordulásának sokasága kihat környezetük diverzitására is (5. ábra). Míg az 5. típus csak 1 000 lakás alatti lakótelepen található, a négy helyszínből háromszor a magas presztízsű budai villanegyedben, addig a 3. típus felépült budai (Dayka Gábor u.) és pesti (pesterzsébeti KISZ) kislakótelepen családi házas környezetben, az átmeneti zónában közepes nagyságú lakótelepen társasházi környezetben (Újvidék tér) vagy egy külső kerület új városközpontjának nagylakótelepén (Pesterzsébet, Budafok). Összesen 23 kislakótelepről,

4. ábra: A kutatásban vizsgált lakótelepek Budapest funkcionális övezeti térképén
Housing estates examined in the study on Budapest's functional zoning map

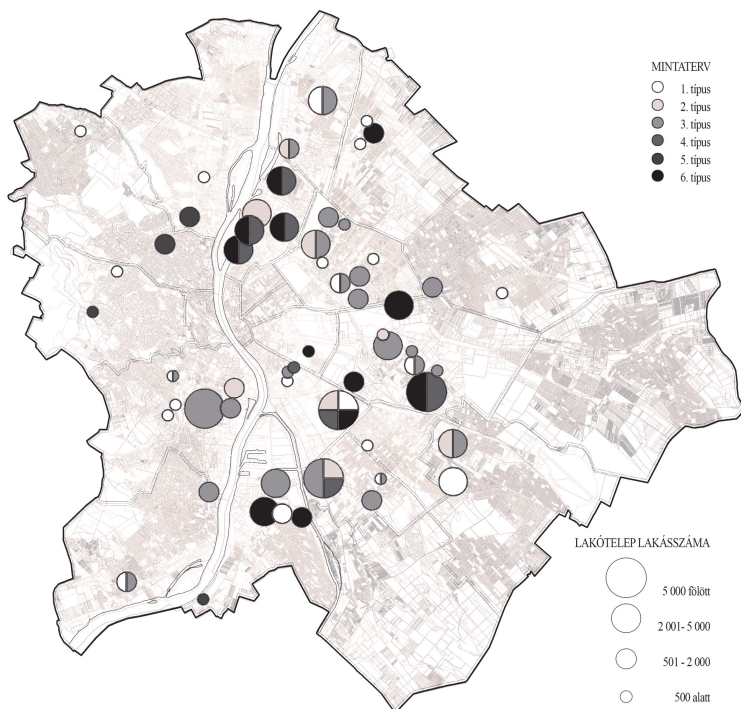


Forrás: a szerzők szerkesztése

18 darab 501-2 000 lakás közötti, 14 darab 2 001-5 000 lakás közötti lakótelepről, és négy nagylakótelepről van adatunk.

A hat mintaház típustervei különböző évtizedekben jelentek meg, használatuk 10-20 évig is elhúzódhatott, így összességében lefedik az egész Kádár-korszakot. Már az 1960-as MOT tartalmazza, a párszintes pontház (1. típus) és a párszintes sávház (3. típus) egyes típusterveit, melyek alapján még az 1980-as években is építkeztek. Nem nagyon van más olyan mintaterv vagy típusház, mely 25-30 éven át ennyire kötött formában valósult volna meg a város (sőt, az ország) különböző helyszínein. A toronyház (2. típus) az 1966-as MOT-ban lelhető fel, de már az 1960-as évek elején használták. A többi mintaterv az új gazdasági mechanizmus után született. Az előregyártott paneles típusterveket (4. és 6. típus) a TTI 1976-as katalógusa, míg a Wimpey zsálművet használó 5. típusú tervet a BFL iratai (TTI 1975) tartalmazzák. Ez az időbeni „elcsúszás” az egyes tervek között hatással van épületszerkezetükre (tégelából házigyári falpanel), beépítésükre (az újabb mintaházak változatosabban sorolhatók) és a lakások alaprajzára (az újabb mintaházakban több és jobb lakásfajta található egy szinten).

5. ábra: A vizsgált lakótelepek Budapesten, mintaterv és lakásszám alapján csoportosítva
Housing estates examined in Budapest by prototype design and size of the housing estates



Forrás: a szerzők szerkesztése

Az építészeti kialakítás hatása a lakásárra

Noha a hat mintaterv lakásai között jelentős különbség található, egy típus az, mely nagyon eltér a többitől. Ám a mintaterv alacsony elemszáma miatt nincs szoros összefüggés a típus és a lakásár között. Az ANOVA-elemzés során kapott variancia-hányados (Eta-négyzet) szerint a házak építészeti kialakítása mindössze 16 százalékbán határozza meg a lakásárát, ami közepesnél (vagyis 50 százaléknál) jóval gyengébb kapcsolatot feltételez. Vagyis bármilyen jelentős is a különbség a mintaterv mint építészeti archetípusok között, ezek a jellemzők önmagukban nem gyakorolnak döntő hatást a lakásárakra (2. táblázat).

A többi lakótelepi lakás árával való összevetés csak az 5. típus (párszintes strukturális beépítés) esetében mutat jelentős különbséget. Az itt elért négyzetméterár másfélszerese az általunk vizsgált épületek átlagos árszintjének. Ám az 5. típus házcsoportjai egy kivételtől eltekintve a budai zöldövezetben helyezkednek el, mely önmagában már indokolja a jóval magasabb lakásárakat. Az egyetlen

2. táblázat: Az eladott lakások száma és négyzetméterára a vizsgált mintaházakban
 Number of purchased dwellings and prices (sqm) in the examined prototype buildings

	Mintaházak		Egyéb szomszédos lakótelepi ingatlan		Egyéb társasházak a mintaházak városrészeiből	
	Tranzakció szám (db)	Átlagos m^2 ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m^2 ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m^2 ár (Ft)
1. típus	1 430	774 657	6 895	790 436	16 658	1 036 483
2. típus	623	696 916	3 106	785 824	2 855	845 322
3. típus	3 680	744 172	15 126	741 402	23 330	993 273
4. típus	3 772	711 776	8 282	749 937	8 355	1 050 588
5. típus	67	1 197 575	188	1 187 929	6 777	1 287 721
6. típus	2 658	749 087	10 238	741 488	6 457	961 234

Forrás: a szerzők szerkesztése a NAV 2013–2023 közötti lakásadataiból

kivétel az egyik legperiférikusabb lakótelep, a Csepeli Vízmű lakótelep, ahol egyrészt nagyon alacsony tranzakciószám (három a tíz év alatt), másrészt az eladott lakások átlagára is nagyon eltér a típusra jellemzőtől. Ezen csoporton belül a legnagyobb a különbség két lakótelep között, hiszen a XII. kerületi Fülemüle utcai lakótelepen közel kétszer akkora a lakásár (1 339 ezer Ft/m²), mint a csepeli telepen (657 ezer Ft/m²). Noha ez a típus az, ahol a lakások döntő része a budai villanegyedben fekszik, hasonló árkülönbségekre látunk példát más házaknál is ott, ahol vannak budai típusházak. Ilyen a Virányos városrészbe épült 1. típusú ház, ahol kétszer olyan drága egy lakás, mint Csepel-Kertvárosban. Magas pontházak (2. típus) esetén némileg kisebbek a különbségek, de egy erzsébetfalvai lakás ára még így is 58 százaléka egy lágymányosi lakótelepi lakásnak. A legkisebb eltérés a 6. típus esetében látható, ott harmadával alacsonyabb a legolcsóbb városrészben lévő lakás ára a legdrágábbhoz képest.

Ha összevetjük a mintaházak és a környékbeli társasházak lakásárait, akkor nagyon ritka az, hogy az előbbiek felülmúlnák az utóbbiakat. Ilyenre leginkább az 5. típus esetében találunk példát, illetve néhány esetben az 1. és 3. típusnál, de a különbség minimális (5% alatti). Az viszont mindhárom magasház esetében látható, hogy jóval olcsóbbak a környék házainál. Ezen adatok illeszkednek korábbi kutatások eredményeihez, amelyek a magasházak alacsonyabb árait jelezték (Kovács, Székely, Szabó 2022).

Mivel egy-egy lakótelepen több mintaház is megtalálható, lehetőség nyílik az egyes mintatervek közötti különbségek legtisztább összevetésére. Erre a célra különösen a József Attila lakótelep és Pesterzsébet Városközpont alkalmas, ahol négy, illetve három mintaterv van jelen. A József Attila esetében az látható, hogy mind a négy mintaterv lakásai olcsóbbak az egyéb lakótelepi házakban lévőkénél, ugyanakkor a négy mintaterv közötti különbség nem jelentős. A négyzetméter árak 718 és 784 ezer Ft/m² között mozognak, a legdrágábbak az 1. típus, a legolcsóbbak pedig a 4. típus lakásai. Az utóbbiak szalagházak, a telep házainál jóval

később és már házigyári technológiával, az 1980-as években épültek az Üllői út mentén. Pesterzsébeten más a helyzet, ott nem a 4. típusú magas sávházakban a legalacsonyabbak az árak, hanem a 2. típusú magas pontházakban, amelyek hasonlóan kedvezőtlen helyen, a Helsinki út mentén állnak. Ebből az látható, hogy a fekvésnek nem csak lakótelepek között, hanem a nagy lakótelepeken belül is fontos, akár a típusok közötti különbségeket is felülírandó szerepe van.

A döntő tényező: az elhelyezkedés

A típusok közti különbségből is jól látható, hogy az elhelyezkedés mennyire meghatározza az árat, ezért a lakókörnyezet közös jellemzőit magában foglaló funkcionális övezetekre is érdemes megnézni a lakásárat. A funkcionális övezetek hatása nem jelentős, a szorossági mutató szerint az áraknak mindössze 10 százalékat magyarázza. Ennek döntő részben eloszlási oka van: a mintaházak túlnyomó többsége egy-egy közepes vagy nagyobb lakótelep része, melyek a lakótelepi övezetben vannak.

Nem meglepő, hogy a budai villanegyedekben épült lakótelepek messze a legdrágábbak, melyet a külső társasházi és a belső lakóöv követ (3. táblázat). Figyelemre méltó, hogy nem a lakótelepi övezetben lévő mintaházak a legolcsóbbak, hanem az ipari, valamint a külső családi házas övezetben elhelyezkedők. Az utóbbiaknál a különbség is jelentős, lakásaik 10 százalékkal olcsóbbak a nagy lakótelepeken belül találhatóknál, és 16 százalékkal az ebben az övezetben lévő egyéb lakótelepi lakásoknál. Például a XVI. kerületi Koronafürt utcai lakótelep párszintes pontházai (1. típus) az adott mintaterv épületei közül a közepesen drágák közé tartoznak (788 ezer Ft/m²), az ár viszont így is elmarad környezete átlagától.

Az egykori ipari terület, a barnaöv (Tolnai 2012) talán a legheterogénebb városövezet, hiszen itt rengeteg építkezés zajlott az elmúlt negyedszázadban. Az itt épült mintaházak az esetek nagy részében a legolcsóbbak közé tartoznak, ami a kedvezőtlen fekvéssel magyarázható, akár például a kőbányai lakótelepek esetében. Vannak azonban kivételek viszonylag drágább lakásokkal, ilyen például a IX. kerületi Vágóhíd utca (1. típus), amelynek környéke jelentősen átépült az utóbbi húsz évben. Hasonló a X. kerületi Bihari-Zágrábi úti lakótelep esete, melynek a teljesen felújított, 6. típusba tartozó házaiban részben a megújuló lakókörnyezetnek köszönhetően drágábbak a lakások a típus átlagánál.

Az egyes mintaházak ára közötti legnagyobb különbség a belső lakóövben található, az Orczy úti toronyházak (6. típus) és a Haller utcai párszintes sávházak (3. típus) között. Noha közlekedési adottságaik között nincs lényeges különbség (Nagyvárad tértől 10 percre található), az Orczy út a legolcsóbbak (698 ezer Ft/m²), míg a Haller utcai házak a drágábbak közé (883 ezer Ft/m²) tartoznak. Látható, hogy a belső lakóövön belül is van különbség a szomszédos városrészek presztízsében.

3. táblázat: Az eladott lakások száma és négyzetméterára a vizsgált mintaházakban
funkcionális övezeti bontás szerint csoportosítva
*Number of purchased dwellings and prices (sqm) in the examined prototype buildings,
by the functional zones of Budapest*

	Belső lakóöv		Külső társasház-as öv		Budai villanegyed		Lakótelep		Ipari átmeneti öv		Családi házas öv	
	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)
1. típus			140	838 192	199	1 053 780	745	726 754	69	784 311	277	668 452
2. típus							566	702 564	57	640 832		
3. típus	35	883 743	174	866 228	38	1 034 256	3 168	738 437	111	652 688	154	686 874
4. típus	109	732 017					3 663	676 387				
5. típus					64	1 222 910			3	657 111		
6. típus	77	698 438					1 961	782 133	66	774 495	554	636 129
Egyéb lakótelepi ingatlan	381	806 290	977	878 439	857	1 159 971	27 974	786 999	1 641	739 459	1 676	773 464

Forrás: a szerzők szerkesztése a NAV 2013-2023 közötti lakásáradataiból

Miután önmagában a lakókörnyezetnek, vagyis a városövezeti besorolásnak nincs erős magyarázó ereje, ezért ezt kiegészítjük a tágabb, városon belüli elhelyezkedés hatásának elemzésével. Ehhez a főváros 152, viszonylag homogén beépítésű negyedét (városrészét) használjuk, melyben a legtöbb nagy, és több közepes lakótelep is önálló egységet képez. A 152 városrészből 49-ben található valamely vizsgált mintaház. Az ANOVA mutató szerint ez már 36 százalékban magyarázza a lakását, vagyis a kapcsolat a közepesnél valamivel gyengébbnek mondható. Az egyes övezeteken belüli homogenitás nem egyforma. Leginkább csak a budai villanegyedről mondható el, hogy a különböző típusok árai között nincs jelentős különbség, sem egymáshoz, sem a többi társasházéhoz viszonyítva. A többi lakóövezetben azonban igen jelentős hatása van a lakások városrészen belüli elhelyezkedésének.

Több olyan városrész is van, amelyben több különböző lakótelepen is megtalálható ugyanaz a mintaház. Esetükben az árkülönbség nem számottevő (Zuglóban és Kőbánya Óhegyen), a városrészek közti különbségek azonban annál jelentősebbek. Ezek a különbségek azt mutatják, csak szofisztikáltabban, amit az övezeti különbségek. Míg a magas presztízsű városrészekben a mintaházak között nagyobbak a különbségek (914 ezertől 1 millió 300 ezerig), addig az ipari és külső övezetben nem tudnak egy bizonyos árszintet átlépni (590 ezer és 780 ezer közötti átlagárak találhatók).

A lakótelep méretének hatása

A lakótelepek méretének nincs erős magyarázóereje a lakásárakra (10% alatti ANOVA). Még egy viszonylag egyszerű felosztás esetében is látható, hogy még az sem igaz, hogy általában a legkisebb lakótelepek típusházai a legdrágábbak (4. táblázat). Ez ugyanis csak a pontházakra jelenthető ki, ám itt is egyértelműen az a döntő szempont, hogy a kisebb lakótelepek a magas presztízsű városrészekben épültek. Az 500-2 000 közötti lakótelepek csoportjában a zuglói lakótelepek miatt magas az alacsony szalagházak (3. típus) átlagára, míg a 2 000-5 000 közötti telepek esetében az angyalföldi lakótelepek súlya a meghatározó a 4. típuson belül. Még olyan eset is akad (6. típus), ahol a legnagyobb lakótelepeken magasabb a lakásár, mint a legkisebbeken. De ez is azon múlik, hogy a József Attila lakótelep magasabb presztízsű, mint a legkisebb telepek, ahol ez a típus megtalálható.

Érdekesség, hogy minél kisebb egy lakótelep, úgy csökken a lakótelepen található különböző típusú házak közötti különbség is. A kisebb lakótelepeken belül a típusok közti különbségek rendre 5% alattiak. Ez alól csak két kivétel van: egy egy közepes méretű XIII. és XVIII. kerületi lakótelep. Előbbiben a magas szalagház, utóbbiban a magas pontház az olcsóbb. Látható, hogy a lakótelepen belüli heterogenitást, annak okait elsősorban a nagyobb lakótelepeken belül érdemes keresni.

4. táblázat: Az eladott lakások száma és négyzetméterára a vizsgált mintaházakban
a lakótelep nagysága szerint
Number of purchased dwellings and prices (sqm) in the examined prototype buildings by the size
of the housing estates

	Belső lakóöv		Külső társasház-as öv		Búdati villanegyed		Lakótelep		Ipari átmeneti öv		Családi házas öv	
	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)
1. típus			140	838 192	199	1 053 780	745	726 754	69	784 311	277	668 452
2. típus							566	702 564	57	640 832		
3. típus	35	883 743	174	866 228	38	1 034 256	3 168	738 437	111	652 688	154	686 874
4. típus	109	732 017					3 663	676 387				
5. típus					64	1 222 910			3	657 111		
6. típus	77	698 438					1 961	782 133	66	774 495	554	636 129
Egyéb lakótelepi ingatlan	381	806 290	977	878 439	857	1 159 971	27 974	786 999	1 641	739 459	1 676	773 464

Forrás: a szerzők szerkesztése a NAV 2013-2023 közötti lakásadataiból

A nagylakótelepek esetében a mintaházak közötti különbségekre már korábban felfigyeltünk a József Attila lakótelep és a Pesterzsébet Városközpont példáján keresztül. Ez ugyanúgy igaz Kőbánya újhegyi nagylakótelepre is, ahol a magas szalagház (4. típus) és magas pontházak (2. típus) között 15 százalékos árkülönbség található. A szalagházak teszik ki az eladott lakások 94 százalékát, és ezek között találhatók a közintézmények is, míg a hat pontház a telep szélén található, tehát szemben a IX. és XX. kerületi példákkal, itt még a lakótelepen belüli fekvéssel, és az abból adódó kedvezőtlen adottságokkal (magas zajsint) sem magyarázhatók a különbségek.

Az építési idő szerepe

Noha összességében az építési időnek sincs erős magyarázó ereje (az ANOVA 10 százalékot mutat), a minta lehetőséget ad két különböző szempont vizsgálatára is. Egyrészt vannak olyan típusok, amelyek több évtizeden keresztül épültek, így pusztán az építési idő változását mérhetjük azonos típuson belül, másrészt az újabb típusú házak lakásárait is összevethetjük a legkorábbi típusokéval.

A mintaházakon kívüli lakótelepi lakások árai az építési idő függvényében egy ívet írnak le. Az 1960-as évektől az 1970-es évek végéig csökkenő lakásár figyelhető meg, mely az 1980-as években újra emelkedni kezd (5. táblázat). Ez egybevág korábbi kutatások eredményeivel, melyek azt mutatják, hogy az 1970-es évek végi lakótelepek presztízse alacsonyabb, mint a korábban és később épülteké (Csizmady 2003; Szabó, Bene 2019). Az egyes mintaházak azonban több esetben eltérően viselkednek. Az 1. és 3. típus épült a leghosszabb ideig, s mindkét esetben az látható, hogy éppen az 1970-es évek végi épületek lakásai jóval értékesebbek a többinél. Itt is az a magyarázat, mint sok más esetben, hogy ha egy magasabb presztízssű (jobb helyen lévő) lakótelep épült az adott időszakban, akkor az lesz meghatározó az árban. Ez így van mindkét esetben, ugyanis ebben az időszakban épültek a példákban szereplő XI. és XIV. kerületi lakótelepek. Az 1. típus esetében ennél csak a legkorábban épült lakások drágábbak, melyek a budai villanegyedekben és a József Attilán épültek. Vagyis ugyanazon típuson belül az építési időt felülírja a fekvés.

Elvben elképzelhető volna, hogy ha egy típust később kezdtek építeni (4. és 6. típus), úgy annak a lakásai drágábbak a korábbiaknál, ám nincs ilyen kapcsolat. A 4. típus esetében arról van szó, hogy a legkorábbi házak Újhegyen épültek, ezért a lakásaik jóval olcsóbbak, mint az utána épült, központi fekvésű XIII. kerületi lakótelepeken levők, az 1980-as években épült pesterzsébeti házak lakásai pedig a kettő közötti árazásúak. A legutoljára bevezetett 6. típus lakásainak ára elsősorban azért átlag alatti, mert ezek a házak az olcsóbb lakótelepeken (Kőbánya, Józsefváros) épültek fel, így a korukból semmi előnyük nem származik.

5. táblázat: Az eladott lakások száma és négyzetméterára a vizsgált mintaházakban az építés ideje szerint csoportosítva
Number of purchased dwellings and prices (sqm) in the examined prototype buildings by the construction period

	1961-65		1966-70		1971-75		1976-80		1981-85		1986-90	
	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)	Tranzakció szám (db)	Átlagos m ² ár (Ft)
1. típus	220	928 919	484	723 604	511	719 607	208	868 739	7	679 549		
2. típus	184	845 506	360	611 541	79	739 889						
3. típus	718	738 694	1 600	731 484	1 136	757 899	226	782 397				
4. típus					2 152	592 157	750	846 051	870	745 444		
5. típus					26	1 054 110	2	1 322 656	39	1 286 805		
6. típus							912	702 950	1 131	803 634	615	717 193
Egyéb lakótelepi ingatlan	4 642	857 934	6 066	813 013	6 359	739 556	4 435	712 932	4 269	727 479	1 434	793 954

Forrás: a szerzők szerkesztése a NAV 2013-2023 közötti lakásadataiból

Összegzés

Kutatásunkban a szocialista lakótelepek presztízsének jellemzőit építészeti irányból közelítettük, arra keresve a választ, hogy milyen hatással van az egyes lakótelepek lakásaira az építészeti kialakítás, az elhelyezkedés, a lakótelep nagysága és az építési idő. Ehhez a szocialista lakótelepekre jellemző hat építészeti archetípus legtöbbször használt mintatervének Budapesten megvalósult házait vizsgáltuk lakáspiaci helyzetük alapján.

A hat különböző mintaterv házainak elemzése során azt találtuk, hogy ugyanazon beépítési karakterrel rendelkező (pontház, sávház, strukturális beépítés), de eltérő magasságú mintaházak közül a magasházak mindig olcsóbbak valamivel, mint a párszintes épületek. Ám összességében a mintaházak közti különbségek nem jelentősek. Nincs olyan típus, ami minden esetben drágább a többinél. Az egyes típusok közti különbséget az építési idő nem mélyíti tovább. Sem arról nincs szó, hogy a régebbi vagy újabb típusok drágábbak lennének, sem pedig arról, hogy egy-egy több évtizeden keresztül használt mintaterv megvalósult épületei között bármelyik irányba mutató különbség lenne. Sem a régebbi lakások, sem a régebbi típusok nem olcsóbbak az újabbaknál.

Annál fontosabb tényező a lakótelepek városon belüli fekvése. Ez az, ami elsősorban meghatározza a lakását, és minden más szempontot felülír. Itt nem pusztán arról van szó, hogy milyen a közvetlen lakókörnyezet, mert a pesti külvárosban vagy az egykori ipari övezet egyes területein belül is igen jelentős különbségek észlelhetők az egyes telepek között. Az elérhetőség, a városrész presztízse a legfontosabb szempont, a lakótelepi házak ebben teljesen hasonlóan viselkednek a nem lakótelepi társasházakkal. Külön esetként vizsgáltuk, hogy a mintaházak lakótelepi környezetének nagysága (s így a lakótelepi infrastruktúra megléte/hiánya) milyen hatással van a lakásárakra, de ez sem bizonyult relevánsnak.

A városon belüli elhelyezkedés szerepének kizárásával, vagyis az egyes lakótelepeken belüli különbségek vizsgálatával az derült ki, hogy létezik eltérés az egyes típusok között. De ezek a különbségek sem mutatnak egy irányba, a lakásár itt sem mozdul el egyik típus javára sem. Részben magyarázat erre a lakótelepek egyik-másik részének kedvezőtlen adottsága (például a zajos út menti házak alacsonyabb árszintje), de mindenre ez sem ad magyarázatot. További kutatások szükségesek a nagylakótelepeken belüli különbségek feltárásához, hiszen vannak olyan tényezők, amelyek nem az épületek fizikai jellemzőiből következnek.

A kutatás elsősorban a városi léptékű és fizikai jellegű különbségekre és mintázatokra fókuszált, ám hasznos lenne a vizsgálatot folytatni egyéb (társadalmi, gazdasági) tényezők bevonásával, netán az adatbázis (egy-egy mintaterv megépült házai) országos szintű kiterjesztésével vagy újabb építészeti archetípusok (például családi házas mintatervek) beemelésével.

Köszönetnyilvánítás

A publikáció a "15minESTATES" című Driving Urban Transitions (DUT) projekt része. A projekt az Európai Bizottság (Horizon Europe), a Nemzeti Kutatási, Fejlesztési és Innovációs Hivatal (NKFIH) és a Kulturális Minisztérium támogatásával jöhetett létre. (Projektazonosító: No. 2024-1.2.1-HE_PARTNERSÉG-2024-00005, pályázat: 2024-1.2.1-HE-PARTNERSÉG).

Irodalom

- Balla R. (2020): Az 1954 után épült modern nagy lakótelepek Budapesten: A városforma ma és megújítási lehetőségei. Doktori értekezés, BME
- Bene, B. (2023): Are They Urban Injections? – Comparing the Small-Scale Socialist Housing Estates in Budapest. In: Benkő, M. (ed.): *DoConf/2023 Proceeding*, Urbanisztika Tanszék, Budapest, 78–89.
- Bene, B. (2024): Socialist in content, national in form: Small-scale housing estates in Budapest between 1945 and 1960. *Architecture Papers of the Faculty of Architecture and Design STU*, 2., 3–14. <https://doi.org/10.2478/alfa-2024-0007>
- Benkő, M., Balla, R., Hory, G. (2018): Participatory place-making in the renewal of post-Communist large prefabricated housing estate: Újpalota case study, Budapest. *Journal of Place Management and Development*, 11. <https://doi.org/10.1108/JPM-06-2017-0050>
- Bolt, G. (2018): Who is to Blame for the Decline of Large Housing Estates? An Exploration of Socio-Demographic and Ethnic Change. In: Hess D. B., Tammaru T., van Ham M. (eds.): *Housing Estates in Europe. Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges*. Springer, Cham, 57–74.
- Bordás M. (2017): *Típus vs egyedi*. <https://epiteszforum.hu/tipus-vs-egyedi> (Letöltés: 2024.11.26.)
- Csizmady A. (2003): *A lakótelep*. Gondolat Kiadó, Budapest
- Csizmady A. (2008): *A lakóteleptől a lakóparkig*. Új Mandátum Kiadó, Budapest
- Egedy T. (2001): A lakótelepek helyzete Magyarországon. *Területi Statisztika*, 41., 143–159.
- Egedy T. (2003): A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban. *Földrajzi Értesítő*, 52., 107–121.
- Hess, D. B., Tammaru, T., van Ham, M. (2018): Lessons Learned from a Pan-European Study of Large Housing Estates: Origin, Trajectories of Change and Future Prospects. In: Hess, D. B., Tammaru, T., van Ham M. (eds.): *Housing Estates in Europe. Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges*. Springer, Cham, 4–31.
- Iván L. (1996): Még egyszer a budapesti lakótelepekről. In: Dövényi Z. (szerk.): *Tér-Gazdaság-Társadalom (Huszonkét tanulmány Berényi Istvánnak)*. MTA Földrajztudományi Kutató Intézet, Budapest, 49–80.
- Kovács Z. (1992): A budapesti bérlakásszektor privatizációjának társadalmi- és városszerkezeti hatásai. *Tér és Társadalom*, 6., 55–73,
- Kovács, Z., Egedy, T., Szabó, B. (2018): Persistence or change: divergent trajectories of large housing estates in Budapest, Hungary. In: Hess, D B, Tammaru, T., van Ham, M. (eds.): *Housing estates in Europe: Poverty, ethnic segregation and policy challenges*. Springer, Cham, 191–214.
- Kovács, Z., Székely, J., Szabó, B. (2022): Vertical micro-segregation in apartment buildings in Budapest. In: Maloutas T., Karadimitriou N. (eds.): *Vertical cities: micro-segregation, social mix and urban housing markets*. Edward Elgar, Cheltenham, 189–203.
- Körner Z., Nagy M. (2006): *Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története 1945-től napjainkig*. Terc Kiadó, Budapest
- Lantos E. (2014): 1945 utáni iskolatervezés Magyarországon: típustervek és egyedi épületek. *Művészettörténeti Értesítő*, 2., 373–396. <https://doi.org/10.1556/MuvErt.63.2014.2.7>
- Mándoki R. (2004): Típus-lakóépületek Magyarországon. *Építés - Építészettudomány*, 1–2., 147–169. <https://doi.org/10.1556/096.2024.00112>
- Meggyesi T. (2009): *Városépítészeti alaktan*. Terc, Budapest

- Perényi T. (2016): *Mintaházak történeti áttekintése*. <https://epiteszforum.hu/mintahazak-torteneti-attekintese> (Letöltés: 2024.11.26.)
- Schéry G. (2001): *A magyar tervezőirodák története*. Építésügyi Tájékoztatói Központ Kft., Budapest
- Simon M. (2012): Korszerűbb és takarékosabb termékmegoldások: a hazai ipari építészet és a tipizálás 1961–1965. *Építés – Építészettudomány*, 3-4., 313-330. <http://dx.doi.org/10.1556/EpTud.40.2012.3-4.5>
- Szabó B., Bene M. (2019): Budapesti lakótelepek a panelprogram előtt és után. *Területi Statisztika*, 59., 526–554. <https://doi.org/10.15196/TS590504>
- Szelényi I., Konrád Gy. (1969): *Az új lakótelepek szociológiai problémái*. Akadémia Kiadó, Budapest
- Szende, A. (2021): *A középkori Bártfától a modern munkástelepig: típusházak Magyarországon*. https://architextura.hua_kozepkori_bartfatol_a_modern_munkastelepig_tipushazak_magyarorszagon.html (Letöltés: 2024.11.26.)
- Tamácska M. (szerk.) (2021): *Kockaház: A 20. század vidéki háztípusa*. Martin Opitz Kiadó, Budapest
- Tolnai G. (2016): Új szín a Barnamezők kutatásában. In: Pajtókné Tari I., Tóth A. (szerk.): *Magyar Földrajzi Napok 2016: VIII. Magyar Földrajzi Konferencia, XVI. Geográfus Doktoranduszok Országos Konferenciája, Oktatás-módszertani és Földrajztanári Konferencia*. Magyar Földrajzi Társaság, Agria Geográfia Alapítvány, Eszterházy Károly Egyetem, Eger, 160-169.
- Turkington, R., van Kempen, R., Wassenberg, F. (eds.) (2004): *High-rise housing in Europe. Current trends and future prospects*. Delft, Delft University Press
- Urban, F. (2012): *Tower and Slab: Histories of Global Mass Housing*. Routledge, London
- Vámos R., Nagy Gy. (2024): A vertikális lakóhelyi szegregáció ingatlanpiaci megközelítésű vizsgálata Szegeden, 2015–2023. *Területi Statisztika*, 64., 570-606. <https://doi.org/10.15196/TS640502>
- Vilimi K. (2022): *Wekerletelep*. <https://fliphtml5.com/vjxyz/ugoz/basic> (Letöltés: 2024.11.26.)
- Wettstein D. (2021): *Szezonális örökség: Minták és típusok a nyaralóépítészetben*. <https://epiteszforum.hu/szezonalis-orokseg-mintak-es-tipusok-a-nyaraloepteszetben> (Letöltés: 2024.11.26.)

Dokumentumok

- ÉM - Építésügyi Minisztérium Építési Főosztálya (1960): *Új Típus-terv Katalógus megjelenése. Tanácsok Közlönye*, 16., 143.
- MOT - Építésügyi Minisztérium Műszaki Fejlesztési Főosztály (1960): *Magyar Országos Típus-tervek Katalógusa I. Építésügyi Dokumentációs Iroda*, Budapest
- MOT - Építésügyi Minisztérium Műszaki Fejlesztési Főosztály (1967): *Magyar Országos Típus-tervek Katalógusa I. Építésügyi Tájékoztatói Központ*, Budapest
- MOT - Építésügyi Minisztérium Műszaki Fejlesztési Főosztály (1966): *Magyar Országos Típus-tervek Katalógusa I.: Lakóépületek*. Építésügyi Tájékoztatói Központ, Budapest
- TTI - Típus-tervező Intézet (1966): *Családi-házak, sorházak, társasházak*. Lakóterv, Budapest
- TTI - Tervezésfejlesztési és Típus-tervező Intézet (1976): *Panelos Lakóépületek Típus-terv Katalógusa*. TTI, Budapest
- TTI - Tervezésfejlesztési és Típus-tervező Intézet (1975): *BP. XII. Fülemlé út. Wimpey mintalakótelep*. HU_BFL_XV_17_d_329_009371_0001, Budapest Főváros Levéltára, Budapest
- TTI - Tervezésfejlesztési és Típus-tervező Intézet (1977): *BP. II. Törökvész úti lakótelep épületei*. HU_BFL_XV_17_d_329_015434_0032, Budapest Főváros Levéltára, Budapest