



Területi Statisztika

Közzététel: 2023. július 24.

A tanulmány címe:

Az 1945 előtt épült budapesti telepek lakáspiaci helyzete

Szerzők:

Szabó Balázs–Bene Mónika

<https://doi.org/10.15196/TS630404>

Az alábbi feltételek érvényesek minden, a Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: KSH) Területi Statisztika c. folyóiratában (a továbbiakban: Folyóirat) megjelenő tanulmányra. Felhasználó a tanulmány, vagy annak részei felhasználásával egyidejűleg tudomásul veszi a jelen dokumentumban foglalt felhasználási feltételeket, és azokat magára nézve kötelezőnek fogadja el. Tudomásul veszi, hogy a jelen feltételek megszegéséből eredő valamennyi kárért felelősséggel tartozik.

- 1) A jogszabályi tartalom kivételével a tanulmányok a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (Sztj.) szerint szerzői műnek minősülnek. A szerzői jog jogosultja a KSH.
- 2) A KSH földrajzi és időbeli korlátozás nélküli, nem kizárólagos, nem átadható, térítésmentes felhasználási jogot biztosít a Felhasználó részére a tanulmány vonatkozásában.
- 3) A felhasználási jog keretében a Felhasználó jogosult a tanulmány:
 - a) oktatási és kutatási célú felhasználására (nyilvánosságra hozatalára és továbbítására a 4. pontban foglalt kivétellel) a Folyóirat és a szerző(k) feltüntetésével;
 - b) tartalmáról összefoglaló készítésére az írott és az elektronikus médiában a Folyóirat és a szerző(k) feltüntetésével;
 - c) részletének idézésére – az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven – a forrás, valamint az ott megjelölt szerző(k) megnevezésével.
- 4) A Felhasználó nem jogosult a tanulmány továbbértékesítésére, hasznoszerzési célú felhasználására. Ez a korlátozás nem érinti a tanulmány felhasználásával előállított, de az Sztj. szerint önálló szerzői műnek minősülő mű ilyen célú felhasználását.
- 5) A tanulmány átdolgozása, újra publikálása tilos.
- 6) A 3. a)–c.) pontban foglaltak alapján a Folyóiratot és a szerző(ke)t az alábbiak szerint kell feltüntetni:

„Forrás: Területi Statisztika c. folyóirat 63. évfolyam 4. számában megjelent, Szabó Balázs–Bene Mónika által írt, Az 1945 előtt épült budapesti telepek lakáspiaci helyzete c. tanulmány”

- 7) A Folyóiratban megjelenő tanulmányok kutatói véleményeket tükröznek, amelyek nem esnek szükségképpen egybe a KSH, vagy a szerzők által képviselt intézmények hivatalos álláspontjával.

Az 1945 előtt épült budapesti telepek lakáspiaci helyzete

Market position of pre-1945 (old) housing estates in Budapest

Szabó, Balázs

CSFK Földrajztudományi Intézet,
E-mail: szabo.balazs@csfk.org

Bene, Mónika

Központi Statisztikai Hivatal,
E-mail: Monika.Bene@ksh.hu

A tanulmány a dualizmus utolsó évtizedeiben és a két háború közötti időszakban épült budapesti lakótelepekkel foglalkozik. Ezek messze nem olyan egységesek, mint az 1945 utániak, hiszen mind építtetői körük, mind építési módjuk sokféle volt. A szerzők a következő kérdésekre keresnek választ: a régi telepeknek mi a helye, szerepe a mai lakáspiacon; mennyire érezhetők azok a különbségek, amelyek már a felépítésük idején is megvoltak; hogyan befolyásolják a lakásokat azon fizikai tulajdonságaik (házak típusa, nagysága), amelyek alig változtak. Az utolsó ilyen telepek felépítése óta a város rengeteget fejlődött; sok korábban periférikus elhelyezkedésű telep egy-egy azóta kiépült lakónegyed része lett, ami a közlekedési adottságokat is számottevően javította. Kérdés továbbá, hogy mindez hogyan hatott a lakáspiaci pozíciókra. Ezekre a kérdésre a tanulmány a régi telepek felmérésével és a Központi Statisztikai Hivatal által számított lakások felhasználásával keresi a választ.

Az eredmények alapján megállapítható, hogy a régi telepek lakásainak többsége a lakáspiac alsó szegmensében található, nagyon kis részük eladása során sikerül az átlagot meghaladó árat elérni. Az egyik legfontosabb befolyásoló tényező a telepek városon belüli elhelyezkedése; a területi lakáspiachoz igazodnak a telepek árai is, ugyanazokat az övezeti jellegzetességeket mutatják. A különböző lakóövezetekben elhelyezkedő telepek szinte mindig olcsóbbak a környezetüknél. Az állomány legolcsóbb lakásai pedig azokon a telepeken találhatóak, amelyeket egykori iparnegyedek vesznek körül.

Kulcsszavak:

városföldrajz,
lakótelep,
lakáspiac,
Budapest

The study focuses on the old housing estates built before World War 2 in Budapest. They are not as homogeneous by far as the large housing estates of the post-1945 ones; being diverse from investors and architectural design point of view. The authors are examining the old housing estates' position in the housing market. The questions whether the initial differences between the old housing estates still exist and how the physical characteristics of the buildings (size and type) effect the housing prices are addressed. The city itself changed significantly since the construction of the old housing estates. Several of the once peripheral estates have become a part of newly developed residential areas, their transport connections and infrastructure have improved. The article explores the effect of the location on the market position. To answer these questions, the authors developed a database of old housing estates and used the housing prices calculated by the Central Statistical Office.

Empirical evidence suggests that the majority of dwellings of old housing estates are in the lowest price segment of the housing market; only a very small part of them can be sold at a price above the Budapest average. The location is one of the most important factors in determining the prices. Old housing estates in different residential zones are typically cheaper than the ones in the neighbouring housing areas. Those located around ex-industrial areas have the lowest market value.

Keywords:

urban geography,
housing estate,
housing market,
Budapest

Beküldve: 2022. szeptember 9.

Elfogadva: 2023. február 13.

Bevezetés

A telepés építkezés lényegében egyidős az iparosodással, de tömegessé Magyarországon csak a 20. század első felében vált. Ekkor már jelentős számban épültek különböző – vállalati, állami, önkormányzati, banki, biztosító intézeti – finanszírozású lakótelepek, és ezek közül igen sok máig megmaradt, közülük talán az egyik legismertebb és egyben legnagyobb az 1908–1925 között, az akkori Budapest határában felépült Wekerle-telep. Meghatározásukhoz Körner (2004) – a szakmai álláspontokat összegezve – három jellemzőt tart fontosnak: a felépítés egyidejűségét, az építészeti egységességet és a „célzottságot”, azt, hogy meghatározott népcsoport számára épültek. A telepek minden másban (nagyság, építtető, elhelyezkedés, épülettípus) nagyon különbözőek lehetnek.

Számos nyugati országban épültek telepek, az iparosítás miatt meglóduló urbanizáció kiváltotta lakásproblémák megoldására, és ez utóbbi volt az egyik legfőbb közös pont bennük. Formailag viszont nagy változatosságot mutattak, a garden cityktől a modernista épületegyüttesekig, a teljesen homogén házcsoportoktól az építészetileg változatos telepekig. Méretük (mind lakásszám, mind magasság szempontjából) szintén nagyon különbözött.

A 20. század elején, főleg az első világháború után a minisztériumok, illetve a városi hatóságok egyre nagyobb szerepet vállaltak a lakásépítésből, már nem csak ösztönzőkkel segítették az építetőket, hanem beruházóként léptek fel (Körner 2004). A háború utáni lakosságcsere miatt több országban rövid idő alatt rendkívül nagy számú népesség lakáshoz juttatását kellett megoldani, ezért sokszor ideiglenes jelleggel épültek rossz minőségű telepek, mint Athénban az 1920-as években (Kandyli et al. 2018). A városi lakásépítések speciális formája jellemző Bécsben (Eigner et al. 2018), ahol az 1920-as évektől épült rengeteg önkormányzati lakás, de csak kis részüik telepés formában, mert inkább a tömbbeépítéseket részesítette előnyben a városvezetés. Az egyik ilyen, a szimbolikussá vált Karl Marx Hof (Díez Medina 2011), amely az akkori Bécs külső részén jött létre, és mostanra műemléki védeltséget kapott. Gyakori jelenség, hogy a hajdanán periferikus helyzetű lakótelepek nagy részét ma már körbenőtte a város. Látványos példája ennek a lyoni États-Unis (Foret 1989), amely az 1920–1930-as években munkások számára épült a város szélén, de mára teljesen megváltozott a városon belüli pozíciója. Ehhez hasonló Lyon egy másik munkástelepe, ahová az utóbbi évtizedben ért el a kötötpályás közlekedés, és az új építkezések mellett megkezdődött a negyed felújítása is, miközben 80 évig jóformán nem történt ott semmi (Coudroy de Lille–Bouloc 2020).

A korszak telepés lakásépítésére Németországban, Hollandiában és Svédországban találunk kiemelkedő példákat (Körner 2004). Frankfurtban Ernst May Römersiedlungja (Panerai 2004) vagy Berlinben Bruno Taut Hufeisensiedlungja (Uffer 2014) a modernista építész munkái miatt is fontos, de talán a telepek mérete és jelentősége is itt volt az egyik legnagyobb. A telepés építkezés nem csak a nyugati országokban volt jellemző; a Szovjetunióban már az 1920-as években elkezdték

a lakótelepek építését. Moszkvában az első hullámban (az 1930-as évek közepéig) létrejött telepek még avantgárd stílusjegyeket mutattak (Gunko et al. 2018).

Legkevésbé idótállóak az iparterületekhez közeli, kifejezetten a gyári munkásság számára épült telepek bizonyultak. Egy részüknek már az 1920-as években elkezdődött a bontása, miközben még épültek újabb és újabb munkástelepek, már korszerűbb formában. A 20. század közepétől a legtöbb ország felhagyott a munkáskolóniák építésével, és a telepes építkezés is megváltozott, innentől számítható az előregyártott elemekből épülő lakótelepek korszaka.

A budapesti régi telepek kialakulása, fejlődése és 1945 utáni sorsa

A régi telepekre Magyarországon jóval kevesebb figyelem irányul, mint például a panellakótelepekre. Ha mégis az érdeklődés középpontjába kerülnek, az többnyire szociális problémák (Dzsumbuj¹, Hős utca) és örökségvédelmi (Wekerle, Gázgyár) megfontolások mentén történik, és a teljes állománynak csak nagyon kis részét érinti. A teljesség igényével egyedül Győri Péter kísérelt meg adatbázist építeni, mi több azt a nyilvánosság számára is hozzáférhetővé tette [1]. Az adatokon kívül fényképeket is tartalmazó adatbázisnak külön előnye, hogy nemcsak a telepek helyéről, méreteiről, felépítésük történetéről találunk benne információkat, hanem a mai állapotukról, esetleg korábbi eltűnésükről is.

A 20. század első felében a munkáslakás-építés nem állt a városfejlesztés középpontjában (Sipos 2011, Kocsis 2009), eredményei nem vethetők össze az említett frankfurti, bécsi példákkal. A fővárosi szociálpolitika részeként létrejött lakótelepek keletkezéstörténete alaposan feldolgozott téma (Umbrai 2008, Gyáni 1992). A lakáshiány, ahogy Európában máshol, úgy Magyarországon is állandó probléma volt, háborúk és válságok idején tömegessé vált, ezért állami/hatósági beavatkozást igényelt. Erre többféle válasz született, közülük egyik a nem lakóépületek lakásokká alakítása, ilyenek voltak a világháború után barakk kórházakból szükséglakóteleppé átalakított negyedek, mint a kőbányai Augusztá-telep vagy a ferencvárosi Mária Valéria-telep. A másik válasz a lakásépítés volt, a telepes építkezés lett az egyik legelterjedtebb megoldás mind az állami, mind a magánlakás-építési programok esetében. Az újabb és újabb telepeken megfigyelhető az építészeti megoldások fejlődése, az alacsony különálló házaktól a soklakásos tömbházak irányába. A korabeli dokumentumokból kiderül, hogy sok telepet eleve ideiglenes megoldásként építettek fel, de aztán a folyamatosan rossz lakáshelyzet (mennyiségi lakáshiány) miatt évtizedekig álltak vagy azóta is állnak. A komforthiány, a laksűrűség kapcsán a nyomortelepek szimbólumai voltak a szegénységnek, mint a ferencvárosi Zita-telep. Helyzetüket

¹ „Dzsumbuj”: egykori szükséglakótelep Budapest IX. kerületében, az Illatos út és a Gubacsi út sarkánál. Az 1937–1938-ban épült épületegyüttest 2005 és 2014 között lebontották.

súlyosbította, hogy gyakran a bűnözéssel is összekapcsolódott a nevük (Nagy-Csere 2010).

A telepeket, különösen a szükséglakótelepeket folyamatosan felszámolták, de míg az 1945 előtti időszakban egyszerre építettek és bontottak ilyen telepeket, addig a háború után alacsony komfortfokozatú lakások építésével már nem találkozunk. A bontások a lakáshiány ellenére már az 1950-es években megkezdődtek. Szimbolikus jellegű volt a Mária Valéria-telep bontása, melynek helyén az egykori mintalakótelepet, a József Attila-lakótelepet húzták fel. A telepfelszámolás (és általában a rossz lakásokat tartalmazó házak elbontása) az 1970-es években kapott lendületet, amikor a házigyári technológia jóvoltából a korábbi időszakoknál sokkal gyorsabban épültek új lakások (Kondor–Szabó 2007). Sok régi telepet ekkor szanáltak, ilyenek voltak a Mihálkovicss utcai (IX. kerület) vagy a Ceglédi utcai (X. kerület) kislakásos telepek, a Tripolisz (XIII. kerület) vagy az Állami lakótelep (XVIII. kerület), melyek helyén panellakótelepek épültek fel. A bontások nem korlátozódtak a régi telepekre, a sűrű beépítésű területeken, például Józsefváros középső részén és az egykori külvárosi központokban – az akkoriban városrekonstrukciónak hívott (Jelinek 2019) folyamat részeként – is előfordultak. A bontások az 1980-as években is folytatódtak (X. kerület Kőbányai út, VIII. kerület Osztály köz), és részben átnyúltak a rendszerváltás utáni időszakra.

1989 után nemcsak a lakásépítések, hanem a bontások száma is visszaesett. A telepek közül az 1990-es években azokat szüntették meg, amelyek már lakásépítésre kijelölt területeken voltak, mint a VIII. kerületi Százados-Ciprus utcai telep. Ez az 1980-as évtizedben elkezdett bontások folytatása volt, és ahogy azok helyén az egyik utolsó lakótelep (Százados út) épült föl az 1980-as években, úgy jött létre rögtön mellette, ugyanúgy a Magyar Honvédség beruházásában egy lakópark a 2000-es évek elején. A város külsőbb részén, az újpesti üveggyári lakótelep helyére a Nagyváradi Liget lakópark épült fel szintén az ezredfordulón.

Félben maradt bontási projektnek tekinthető a Bihari út 8. Rögtön az 1990-es évek elején szanálták a 8-as szám alatti tömböket, csak a 8/c maradt meg. Ezt később szintén bontani akarták, aztán a 2005-ös Szociális Városrehabilitációs Program keretében felújították, majd ismét felmerült a bontás, ami ellen tiltakozás szerveződött [2]. A lebontott épületek helyére egy irodaház épült fel végül, ami új jelenségnek számított, mert addig nem volt jellemző, hogy a lakófunkciót irodafunkció váltotta volna fel. Ehhez hasonló volt még az 1990-es évek végén lebontott kelenföldi Indiántelep, igaz annak a helyére csak 10 évvel később, 2006–2008-ban épült fel a South Buda Business Park. Ezeket a kivételeket figyelembe véve is megállapíthatjuk, hogy az 1990-es években a régi telepek bontása jórészt korábban elkezdett szanálások folytatása, végrehajtása volt, és – a területek közművesítettségét kihasználva – többnyire lakásokat építettek a helyükre, ahogy a szocializmus idején is.

A bontások a 2000-es évtized vége felé kezdődtek újra. A IX. kerületi Kén utca 2016-os vagy az Illatos úti Dzsumbuj 2009 és 2014 közötti lebontását viszont nem

követte lakásépítés, ami nem meglepő, hiszen azok igen rossz adottságú, szennyezett környéken vannak. A XIII. kerületben a Teve utca 45–49. alatti házak a kerület hosszú távú településfejlesztési koncepciójával [3] összhangban tűntek el 2017–2018-ban. Feltehetően hasonló sors vár a kelenföldi Vasút utca utolsó megmaradt épületére is, hiszen a telep többi hat házát már lebontották az elmúlt években.

Jóval ritkább az az eset, amikor a régi telepnek csak egy része tűnik el. Ilyen volt a XIII. kerületi Hétházak, amelynek két épületét bontották le az 1990-es években, hogy irodaház épülhessen a helyére. Más eset volt az angyalföldi Mosoly utcai épület, amely életveszélyessé vált, miután megsüllyedt, így végül 2021-ben elbontották, a helyén lakóépületet építenek [4].

Noha a régi telepek felszámolása közel 1500 lakás megszűnéséhez vezetett 30 év alatt, számuk így is jóval kisebb, mint ami a belvárosi kerületekben végzett bontásoké, ugyanis csak a Corvin negyed helyén 1100 lakást bontottak le (Czirfusz et al. 2015). A belső lakóöv régi, a városrehabilitáció vagy a spontán építkezések miatt nagy számban lebontott bérházaival (Kovács 2009, Horváth 2019, Nzimande–Fabula 2020) ellentétben az 1990-ig megmaradt régi telepek jelentős része ma is áll. Ez nem is meglepő, hiszen a többségük igen rossz adottságú környéken van (Kovács 2004); és ma a bontást általában az indokolja, hogy az adott területen építeni akarnak valamit. Így természetesen inkább az értékes telkeken lévő telepeket bontották el, amelyekből kevés maradt 1990-re. A rossz lakáskörülmények felszámolása érdekében történő bontás, ami a szocializmus idején még jellemző volt, a rendszer-váltás után kivételessé vált. Ilyennek számít például a már említett ferencvárosi Kén utca és az Illatos úti Dzsumbuj felszámolása. Ez utóbbi telep híresült el talán legnagyobb mértékben (Ambrus 2000, Juhász 1976, Kecskés 2005). Az épületek szerkezetéből következően a lakásminőség nem volt érdemben javítható, a bontás szükségességéről nem is folytattak szakmai vitát, legfeljebb a lakók elhelyezéséről. Hasonló, de nagyobb konfliktus kíséri a kőbányai Hős utcai telep bontásának 2015-ben kezdődött és még jelenleg is tartó folyamatát [5].

Az utóbbi évtizedben felmerült továbbá egy teljes telep lebontása (a X. kerületi MÁV-telepé) [6], de az is, hogy eladják a lakásokat a lakóknak, végül egyik sem történt meg.

Kutatási kérdések

Egy-egy lakástípus státusát, lakáspiaci pozícióját több tényező határozza meg (Horváth–Székely 2009). Budapest esetében a legfontosabbak közé a városon belüli elhelyezkedés és az építési idő tartozik, valamint az, hogy családi ház vagy társasházi lakás-e. Elhelyezkedés szempontjából a kerületi szinten túl figyelembe vesszük a szűkebb lakókörnyezetet is. Noha Budapest esetében a lakáspiacon a kerületeknek fontos szerepe van, azon kerületek lakásállománya, ahol a telepek találhatóak, igen heterogén, ezért fontos a városrészek közötti különbségek vizsgálata is.

A régi telepek az esetek nem kis részében a munkásság számára, az akkori iparterületeken épültek fel. Noha a város azóta „körbenőtte” őket, még mindig jellemző azonban, hogy nem lakófunkciójú területtel vannak körülvéve. A lakókörnyezetbe ágyazódott telepek esetén is lehetnek különbségek annak jellege alapján. A telepek lakásáira pozitív hatása lehet annak, ha azok villanegyedekben vagy belvárosias környezetben helyezkednek el.

Az épületeken belül a kertes ház/társasház típusokat különítjük el, mert ez már a telepek megépítésénél is fontos különbség volt. A földszintes telepek egy része rosszabb minőségben épült, mivel azokat a legszegényebb rétegeknek szánták. Ugyanakkor sok esetben ezeket a lakásokat is komfortosították, és a kertes ház felértékelődött a rendszerváltás után. Kérdés azonban, hogy a nagyon kis területű vagy osztott kertek esetében is van-e előnye a kertes háznak.

Kutatási kérdéseink a következők:

- A lakáspiacon belül hol helyezkednek el a régi telepek? Mennyire jelentősek az egyes telepek közötti, valamint a telepeken belüli különbségek?
- Az elhelyezkedés mint az árakat leginkább meghatározó tényező hatása hogyan mutatkozik meg a régi telepek esetében?
- A régi telepek fizikai jellemzői (épületnagyság, építési idő stb.) hogyan hatnak a lakásárakra?

Módszertan

A régi telepek listájának összeállításához elsősorban Ferkai (2005), Körner (2004), Umbrai (2008) és Győri [1] munkáit használtuk fel. Felvételünk a régi (1945 előtt épült) telepekre fókuszál, ezek jelenlegi lakáspiaci helyzetét vizsgálja, ezért két szűkítéssel éltünk. Egyrészt kihagytuk azokat a belvárosias társasházakat, amik ugyan kislakásépítési program keretében jöttek létre a 20. század első felében (Umbrai 2008), de mára semmiben sem különböznek a belvárosi társasházaktól, nem alkotnak saját tömböt sem. Másrészt nem vonjuk be a vizsgálatba a lakáspiaci szempontból teljesen másképp viselkedő, sok családi házat tartalmazó Wekerlét (XIX. kerület), a Városszéli telepet (X. kerület) és a Tisztviselőtelepet (VIII. kerület). Ugyanakkor – bár fogalmuk szerint a telepek több épületből állnak – felvételünkben az egy épületből állókat is telepnek vesszük, ahol a bontások következtében már csak egy ház maradt meg (Bihari út 8/c), illetve ahol a környezetétől elütő társasházról van szó, mint például a Szent László úti 4 emeletes MÁV-telep. A telepes építkezés 1945 után a tervezés, a kivitelezés és a lakáselosztás szempontjából egyaránt teljesen új szakaszba lépett. Jelen tanulmány épp ezért nem vizsgálja a szocializmus idején épített telepeket, pontosabban közülük csak azokat vontuk be az elemzésbe, amelyeket már korábban megterveztek és az építkezés is megkezdődött 1945 előtt. Ilyen például a XIII. kerületi Magdolnaváros részeként tervezett épületcsoport, melynek

építése a háború előtt kezdődött, de csak utána fejezték be, néhol módosított formában (Preisich 1969).

A telepek fizikai jellemzőit (lakásszám, emeletszám, épülettípus) terepbejárás formájában mértük föl 2020–2021 során, azaz az épületekre vonatkozó adatok innen származnak.

A továbbiakban a telep fogalmát a vizsgálat tárgyára, a régi telepre alkalmazzuk. Az 1945 utáni telepeket mindig panel- (bármely házigyári technológiával épült) és nem panellakótelepnek nevezzük.

Az eladott lakások adatai a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) rendszeres negyedéves feldolgozásából származnak. Az adat-előkészítési eljárás során a Nemzeti Adó- és Vámhivaltól (NAV) átvett, az adásvételi szerződéseken alapuló, anonimizált rekordokhoz a KSH Általános Címtisztító Szolgáltatása címazonosítókat és geokódokat kapcsol, majd ezeken keresztül a 2011. évi népszámlálásból származó épület- és lakásjellemzőket is társítja. Ezt követően, amennyiben az eladott lakás alapterületére vonatkozó adat hiányzik, akkor azt az eladási ár és egyéb jellemzők alapján történő becsléssel pótolja. (Az általunk vizsgált állomány esetében ennek aránya 4,5%.) Az adatok elemzéséhez loglineáris regressziós modellt használtunk, melybe a lakás- és épületjellemzők mellett a lakókörnyezet és a település több ismértétét is bekapcsoltuk. A KSH címtisztító eljárásával a rekordok mintegy 80%-ához sikerült geokódot kapcsolni, további 2%-ot kézi úton pótoltuk. A telepeket és a városrészeket elsősorban a geokódok alapján azonosítottuk be, ezek hiányában a címet és a helyrajzi számot vettük figyelembe. A panel- és nem panellakótelepi tranzakciókat a 2018-ban összeállított budapesti lakótelep-állomány címalapú összekapcsolásával azonosítottuk.

A lakásárakat a 2016–2021 között létrejött adásvételek adataiból együttesen vizsgáljuk, ezért az egyes negyedévekben mért árakat – a Magyar Nemzeti Bank (MNB) negyedéves lakásárindex budapesti részindexeinek segítségével – átszámítottuk a 2021 évközepi árszintre.

Az elemzésben a fajlagos lakásár mellett az átlagos lakásárra is kitérünk, ugyanis a lakásállomány viszonylag szűk részének vizsgálata során sok esetben egy-egy lakásépítési program keretében épült, homogén belső lakásállománnyal rendelkező telepeket hasonlítunk össze egymással, és fajlagos árkülönbségükre a lakásnagyságban meglévő különbségek erősen hatnak. A 60 négyzetméteres lakások fajlagos lakásértéke a legalacsonyabb, az ennél kisebb vagy nagyobb lakások fajlagos értéke egyaránt magasabb (Székely 2000).

A telepi lakásállomány jellemzői

A jelen vizsgálatban szereplő 102 telepen közel 21 ezer lakás van. Ezek többsége 20 lakásosnál nagyobb épületben található, és közöttük a kifejezetten nagy, 50 lakásosnál nagyobb épület sem ritka. Míg a vizsgált állomány 46%-a utóbbiakban található,

addig a 20 lakásosnál kisebb házakban alig a negyede, ezen belül az 1–3 lakásos, rendszerint földszintes épületekben kevesebb mint 5%-a. Az alacsony beépítésű telepek/vagy teleprészek leginkább ikerházakból és sorházakból állnak, az önálló családi házak kevésbé jellemzők.

A régi telepek többsége különböző „lakásépítési akciókban” jött létre; az akkori építési technikák és előírások befolyásolták a lakásállomány összetételét. Noha a 19. század végétől a második világháborúig több mint fél évszázad telt el, a technológiai változások nem mutatnak egyenes vonalú fejlődést a lakások komfortosságában, nagyságában. A minőség és méret szempontjából meghatározó volt, hogy a lakásokat kiknek építették. A szükséglakótelepek és a befektetési célú telepek egy széles skála két végpontját jelentették. A telepek lakásainak alig 12%-a a 19. században, a döntő részük (közel 60%-uk) a két háború közötti időszakban épült, és mintegy 9%-ukat a második világháború után fejezték be (1. táblázat). A két háború között épült 56 telep lakásainak többsége még a gazdasági világválság előtről származik. A lakásépítés első hulláma az 1920-as években volt, amikor a fővárosba érkező menekültek (Koloh 2021), valamint a munkát keresők tömegét kellett elhelyezni. A válság idején a lendület megtört, a tömeges építkezés csak az 1930-as évek második felében indult újra.

1. táblázat

A régi telepek lakásállományának összetétele építési idő szerint, 2021

The composition of the housing stock of the old estates according to the time of construction, 2021

Építési idő	Megoszlás, %
–1899	11,8
1900–1918	21,0
1919–1933	33,8
1934–1945	24,7
1946–	8,7
Összesen	100,0

Forrás: saját felmérés, 2021.

A telepek létrehozásában – akár a szomszédos országokból áttelepülők, akár a munkások, akár a tisztviselők részére épültek – a lakásproblémák megoldása játszotta a fő szerepet (2. táblázat). Minden második lakás építtetője az állam vagy a főváros volt. A lakások közel egynegyedét építették saját dolgozóik részére az állami és magánvállalatok, és szintén egynegyed volt a befektetési célú (bankok, biztosítók által finanszírozott, bár nem ritkán állami/fővárosi szerepvállalással megvalósított) lakásépítés aránya.

2. táblázat

**A régi telepek lakásállományának összetétele
a telepet építetők célja szerint, 2021**

The composition of the housing stock of the old estates according to
the motivation of those who built the estate, 2021

Építető	Cél	Megoszlás, %
Állam	Országos lakásproblémák megoldása	12,1
Főváros	Helyi lakásproblémák megoldása	39,1
Vállalatok, állami intézmények	Saját dolgozók lakhatásának megoldása	23,0
Pénzüintézetek (bankok, biztosítók), magánbefektetők	Befektetés	25,8
Összesen		100,0

Forrás: saját felmérés, 2021.

A régi telepek a lakáspiacon

A vizsgált telepek 15%-ában 2016 és 2021 között egyáltalán nem adtak el lakásokat. Ezt okozhatta az alacsony lakásszám, de az is, hogy a telepen a lakások önkormányzati tulajdonúak. Azon a 86 telepen, ahol volt lakásvásárlás, ott 4811 lakást adtak el, vagyis a teljes telepi lakásállománynak közel egynegyede forgalomba került.

A régi telepek lakásárai nem meglepő módon alacsonyabbak a fővárosi átlagnál, annak 65%-át (27,4 millió forintot) érik el, négyzetméterárak esetében 85%-ot (622 ezer forint). A teljes állományban sokféle lakás van, ezért azokat a hasonló, vagyis szintén telepes beépítésű negyedek lakásáiraival érdemes összehasonlítani. A régi telepek áradatait tehát elsősorban az 1945 utáni lakótelepek mutatóival vetjük össze.

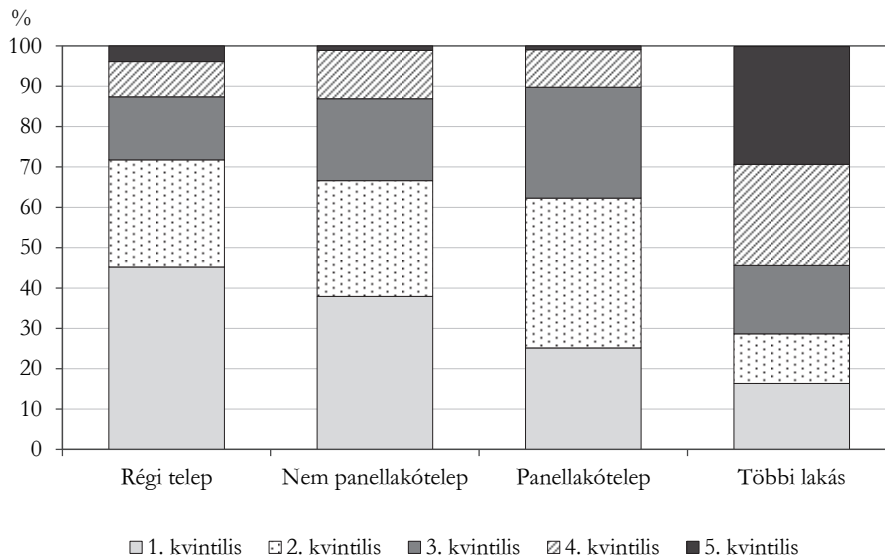
A második világháború után épült lakótelepek a budapesti lakásállománynak jóval nagyobb részét, egyharmadát alkotják (Egedy 2003). Abban viszont hasonlítanak a régi telepekhez, hogy döntően az átmeneti és a külső lakóövezetben helyezkednek el. Ezen csoporton belül jelen tanulmányban megkülönböztetjük a – tipikusan az 1950-es években épült – téglafalazatú és az iparosított (a köznyelvben panelnek nevezett) technológiával készült (házgyári, blokkos vagy öntött beton) lakótelepeket. E két csoport szétválasztását főként az indokolja, hogy a közbeszédben a falazat jellemzőire (gyenge hő- és hangszigetelés) utaló „panel” elnevezés terjedt el, és vált az árakat befolyásoló tényezővé.

Az eladott lakásokat az átlagos lakásár alapján kvintilisekbe soroltuk, mert ez megmutatja, hogy a különböző lakástípusok körében az állomány mekkora hányada tartozik az olcsóbb vagy a drágább kategóriákba.

1. ábra

**Kvintilisek szerinti megoszlás az átlagos lakásár alapján
a különböző lakástípusokban, 2016–2021**

Quintile distribution based on the average house price in different housing types,
2016–2021



Forrás: [7] alapján saját számítás.

A régi telepeken eladott lakások közel fele az alsó kvintilisbe tartozik, vagyis a legolcsóbb lakások között található (1. ábra). Ez különbözteti meg őket az 1945 utáni, azon belül is elsősorban az iparosított technológiával készült lakótelepektől, ahol a lakások már eleve magas komfortszintűek, és legtöbb esetben infrastruktúra is épült hozzájuk. (A panellakótelepeken ráadásul a lakásméret is nagyobb, ezért az átlagár alapján jóval kevesebb lakás kerül az alsó kvintilisbe.) Az 1945 után, de még hagyományos technológiával épült telepek köztes helyzetben vannak, bár átlagos lakásárai valamivel közelebb vannak a nem panellakótelepekéhez, mint a panelekéhez.

Abban viszont hasonlít egymásra a három telepes lakástípus, hogy a felső két ötödbe innen alig kerülnek be lakások, miközben a nem telepes építésű lakások több mint fele ide tartozik.

Az átlagárak alapján összefoglalva megállapíthatjuk, hogy a telepes lakásépítéssel létrejött lakások a lakás piac alsóbb részébe tartoznak, és ezen belül minél régebbiek, annál olcsóbbak. Ez azonban nemcsak az építési idővel függ össze, hanem azzal is, hogy az idő előrehaladtával a lakásméret is növekedett.

A régi telepek lakáspiaci helyzetét nemcsak a fővárosi, hanem a kerületi lakás piacon belül is érdemes értékelni. A kerület presztízsét, általános megítélését tükröző árszint ugyanis hatással van az ottani telepek lakásáira. A kerületen belüli összeha-

sonlítás azt mutatja, hogy a régi telepeken a négyzetméterár a vizsgált kerületek felében magasabb, mint az ottani panellakótelepeken. Ez többnyire azzal függ össze, hogy az előbbieken kisebbek a lakások, melyeknek magasabb a fajlagos négyzetméterára, de négy kerületben (III., XIV., XV. és XIX.) a régi telepek átlagos lakására még így is eléri a panelekét. Az adatok azt mutatják, hogy a XV. és XIV. kerületekben kifejezetten jó a pozíciója a régi telepeknek. Előbbi esetében ez magyarázható azzal, hogy a tágas (többnyire körülrzárt) zöld területekkel rendelkező, 8–12 lakásos épületekből álló MÁV-telep lakásai minden más lakástípussal versenyképesek a nem túl változatos (lényegében a régi beépítésű családi házas Rákospalotából és a gyakran 100–200 lakásos, paneles Újpalotából álló) kerületben. Ez az egyetlen kerület, ahol a telepi lakások átlagára eléri még a társasházakét is. Zugló esete annyiban más, hogy a pesti oldal egyik legdrágább kerülete, és az itt található két egymás melletti ikerházas, kertvárosias, valamint egy tömbös beépítésű, jó fekvésű telep lakásai a paneleknél drágábbak, és négyzetméterárak alig különböznek a nem panellakótelepek és a társasházak árától.

A régi telepek négyzetméterár szerint sorba rendezése azt mutatja, hogy a XII. kerületi Kiss János altábornagy utcai telep lakásai ötször drágábbak a legolcsóbb Hős utcai lakásoknál. A hírhedt Hős utcai telep azonban szélsőséges eset, s mint ilyen nem megfelelő összehasonlítási alap. Ha ezt kivesszük a listából, akkor is több mint háromszoros különbséget találunk a legolcsóbb és a legdrágább telep között.

A telepeket fajlagos lakásárak szerinti három részre osztása rávilágít arra, hogy a kerületi hatás igen jelentős tényező: még a budai oldal nehezen megközelíthető, ipari negyedekbe ágyazott telepei is a drágábbak közé tartoznak (2. ábra). A négyzetméterár szerinti rangsor azt mutatja, hogy a budai kerületek telepei foglalják el a felső harmadot, oda rajtuk kívül csak a pesti belváros peremén lévő (Újlipótváros, Középső-Ferencváros), valamint három zuglói és hat angyalföldi telep fért be. Mindössze két budai telep volt, amelyek épphogy nem kerültek be a felső harmadba.

A lista alsó egyharmada pedig szinte kizárólag a dél-pesti (IX., X., XX., XXI.) kerületek telepeiből áll; rajtuk kívül három VIII. kerületi, egy-egy IV. és XIII. kerületi telep tartozik még ide. Esetükben a négyzetméterár a telepi átlagnak csak 58%-át éri el (530 ezer forint), és az eladott lakások száma valamivel alacsonyabb, mint a felső egyharmadba tartozó drágább telepeken. Közülük mindössze öt telepen haladta meg az átlagos lakásár a telepi átlagot, hiszen ebben a kategóriában kevés a nagylakásos telep.

A kerületnek tehát annak ellenére meghatározó a szerepe az árak alakulásában, hogy azon belül a telepek nagyon különböző adottságú területeken helyezkednek el. Mindössze két olyan kerület (IX. és XIII.) van, amelynek telepei a felső és az alsó harmadban is megtalálhatók.

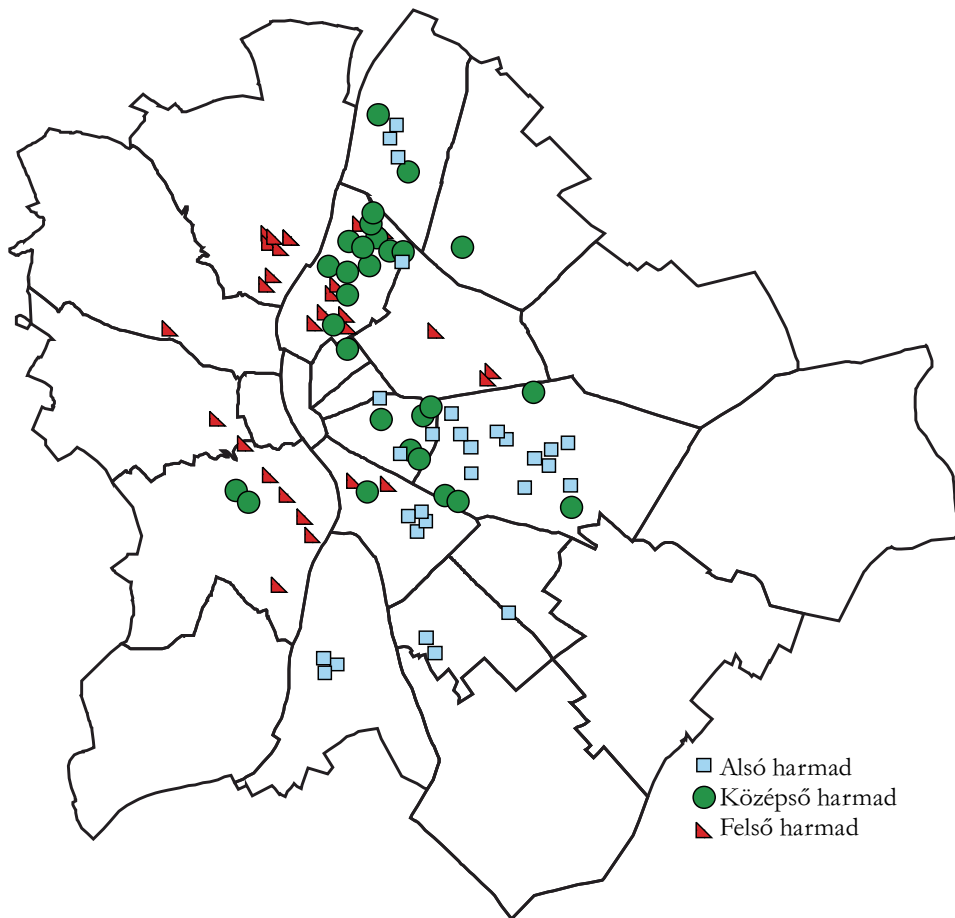
Mivel a kerületek (főleg amelyekben a régi telepek találhatóak) igen heterogének, érdemes egy másik metszetben, funkcionális övezetek szerint is összehasonlítani a

lakásárakat. Ehhez a fővárost viszonylag homogén beépítésű városrészekre bontó csoportosítást (Kocsis 2021) használunk.

2. ábra

A régi telepek három harmadra osztva a lakások átlagos négyzetméterára szerint, 2016–2021

Old settlements divided into three thirds according to the average square meter price of the apartments, 2016–2021



Forrás: [7] alapján saját számítás.

Budapest 151 városrésze közül csak 42-ben található régi telepek, ezért csak ezekre a városrészekre végezzük el az összehasonlítást. Közülük mindössze 10 telep fajlagos lakására magasabb az azt magába foglaló városrészénél. Ezen belül 2 esetében a telepi lakások jelentős részét teszik ki a lakásállománynak. Az egyik Óbuda belső része, ahol a lakáseladások 35%-a a régi telepeken történt. A négyzetméterár itt alig magasabb (100,9%) a városrészben eladott többi, döntően az 1950-es évek-

ben épült lakótelepeken található lakásénál, a lakások átlagára viszont 12%-kal alacsonyabb. A másik Kőbánya északi részén a Gyakorló utcai lakótelepbe ágyazódott Hatház utcai telep, ahol a lakáseladások a városrész eladásainak 16%-át teszik ki. A Hatház utcában 5%-kal magasabb a négyzetméterár, mint a Gyakorló utcai panel-lakótelepen, de az óbudai példához hasonlóan a különbség itt is a lakásméretből adódik. A Hatház utcai lakások jóval kisebbek (33 négyzetméter, szemben a lakótelepi 49 négyzetméterrel), így csak a négyzetméteráruk magasabb, az átlagáruk 27%-kal alacsonyabb.

A fennmaradó 8 városrész esetében az összes eladott lakásnak a régi telepeken eladottak az egytizedét sem teszik ki. Fajlagosan drágábbak ugyan náluk, de az árkülönbség nem jelentős, csak egy esetben haladja meg a 10%-ot (szintén egy paneles környezetben).

A többi, vagyis 32 városrész esetében a régi telepek lakásai olcsóbbak, és a különbségek jelentősek (legnagyobb a különbség Külső-Ferencvárosban, ahol a telepi fajlagos lakásár 64%-a többinek).

Ha azt vizsgáljuk, hogy az átlagos lakásár hol különbözik legnagyobb mértékben a városrész áraitól, akkor nagyon különböző területeket találunk. Legnagyobb az eltérés a II. kerületi villanegyedben: a Beszkárt telep lakásai 35%-kal olcsóbbak a környezetüknél, de még így is drágábbak egy átlagos budapesti lakásnál, vagyis itt a környék (Pasarét, Törökvész) árai nagyon magasak. Részben hasonló Külső-Angyalföld esete, ahol a négy olcsóbb angyalföldi telepen jellemző a telepi átlagnál egyébként magasabb ár, ami csak 47%-a a környékbéli lakásokénak. A környék árait viszont döntően a Marina part menti lakóparkok, valamint a Béke és Tatai út közötti új házak határozzák meg. Mindebből kimutatható, hogy a lakásárakat nemcsak az elhelyezkedés befolyásolja, hanem az is, hogy milyen típusú lakások vannak a környéken.

Érdeemes még egy metszetét vizsgálni a lakókörnyezet hatásának. Ha lakóövezetekre osztjuk a fővárost, akkor az ott lévő telepi lakásárak közötti különbségek azt mutatják, hogy nem meglepő módon a villanegyedekben lévő a legdrágábbak, és azok a legolcsóbbak, ahol nem lakóövezetbe ágyazva található a telepek (3. táblázat). Ez utóbbira érdemes kitérni, mert a régi munkástelepek egy része nem lakóövezetben található, hanem (egykori) iparterületek veszik körül. Ilyen telepből 29 van, jellemzően ezeken található a kerületek legalacsonyabb árú lakásai. Kivétel a XIII. kerületi Forgács utcai telep, ami viszont egyre kevésbé számít elszigeteltnek, hiszen az utóbbi években elérték a beruházások, új lakóépületek kezdik körülvenni. Mivel a hagyományos ipari tevékenység már megszűnt a telepek közelében, nem a zaj-, a por- és az egyéb szennyezés okozza az alacsonyabb árakat. Feltehetően az infrastruktúra-hiányos, elzárt, sok esetben elhanyagolt ipari környezet hatása mutatkozik meg a továbbra is alacsonyabb árakban.

3. táblázat

Lakásárak a telepek elhelyezkedése szerint, 2016–2021
Housing prices according to the location of the plots, 2016–2021

(ezer forint)

Elhelyezkedés	Átlagos lakásár	Átlagos négyzetméterár
Belső övezet pereme	34 594	674
Átmeneti övezet	29 734	612
Ipari környék	22 431	517
Külváros	26 361	586
Villanegyed	40 062	824
Összesen	29 302	616

Forrás: [7] alapján saját számítás.

4. táblázat

**A belváros peremén lévő telepek lakásainak fajlagos ára
a környékbeli árakhoz képest, 2016–2021**
Specific price of apartments on the outskirts of the city center compared to prices
in the surrounding area, 2016–2021

Kerület	Telep neve	Ár, ezer forint/négyzetméter	A környező házak lakásárainak százalékában
VI.	Podmaniczky utca MÁV-kolónia	621	79,3
VIII.	Alföldi/Fiumei úti városi házak	578	95,9
VIII.	Nyolcházak – MÁV-telep	528	86,8
IX.	Haller utcai kislakásos telep	724	113,0
XIII.	Lehel úti Műhelyház	726	110,5
XIII.	Dózsa György út 138–142.	636	96,7
XIII.	Kárpát utcai bérlakásos telep	791	98,8
XIII.	Berzenczei utcai telep	790	96,5

Forrás: [7] alapján saját számítás.

A villanegyedekben lévő telepek mellett egyedül a belvárosias (pontosabban a belváros peremén fekvő) telepek azok, ahol a lakásár átlag fölötti. Nyolc ilyen telep van, ezek fele alkot egy-egy teljes tömböt, a többi a szomszédos lakóházak közé ékelődik. A szomszédos épületek itt építési időben hasonló, körfolyosós bérlakásokat jelentenek, ezek lakásáiraival érdemes összevetni a telepi lakásokét. Kérdés, hogy milyen hatással van a telepek körfolyosós házaknál lazább beépítettsége, és ezekben a nagyobb, nyitottabb udvarral rendelkező épületekben értékesebbek-e a lakások. A jelen lakásárak alapján ez a Lehel úti (XIII. kerület) és a Haller utcai (IX. kerület) telep esetében tűnik egyértelműen bizonyítottnak. A többiben – éppen ellenkezőleg – valamivel alacsonyabbak a négyzetméterárak, mint a mellettük lévő épületekben (4. táblázat). A Haller utcai házak esetében jelentős az árkülönbség, ami bizonyára azzal is összefügg, hogy a házcsoport nagyobb része jelentős felújításon ment keresztül az

elmúlt években, leszívetelték a házak homlokzatát. A két MÁV-telep esetében (Podmaniczky és Kerepesi út) mutatkozik még nagyobb eltérés a környezet lakásáraitól, csak éppen lefelé térnek el attól; mindkét eset feltehetően a nagyobb lakásmérettel magyarázható (másfélszer-kétszer akkorák a lakások). A többi 5 telepen a négyzetméterár alig különbözik a környékbeli házakétól, vagyis semmilyen előnye nincs a sajátos beépítésnek, ami megkülönbözteti ezeket a házakat a környezőktől, tehát lakáspiac szempontjából teljesen beleolvadtak a belső lakóövbé.

A telepek fekvésén túl egyéb jellemzőik is erőteljesen befolyásolják a lakásárakat. Ezek közé tartozik az építési idő és az építető, hiszen ezek meghatározóak a lakásmínőség és -nagyság szempontjából. Szerepet játszik a lakóépületek mérete; ezen múlik ugyanis az, hogy érvényesülhet-e a kisebb háztömbök árelőnye a soklakásos házakhoz képest (Csizmady 2004). Fontos továbbá a háztípus is, mert családi/ikerház esetén megmutatkozhat a kert meglétének pozitív hatása a lakásárra.

A régi telepek építési idejük és építetőjük szerint is különböznek, és ez a lakásárakban is megjelenik. A legértékesebb lakások az első világháború és a gazdasági világválság között épültek, az átlagos lakásár esetükben a legmagasabb, és a négyzetméterár is átlag feletti (5. táblázat). Az 1945 utáni években épült telepeken a legmagasabb ugyan a négyzetméterár, de ez a viszonylag kis lakásokkal magyarázható, ugyanis legkisebb az átlagos lakásméretük. A legrégebbi korszakokban épült házak viszont a legolcsóbbak.

5. táblázat

A régi telepek lakásárai építési idő szerint, 2016–2021

Apartment prices in the old estates according to the time of construction, 2016–2021

(ezer forint)		
Építési idő	Átlagos lakásár	Átlagos négyzetméterár
–1899	26 704	587
1900–1918	26 073	575
1919–1933	30 704	643
1934–1945	31 567	620
1946–	28 659	659
Régi telepek összesen	29 302	616

Forrás: [7] alapján saját számítás.

Az építető szerinti különbségek máig megjelennek az árakban. A legdrágább lakások a biztosítók, bankok befektetési céllal létrehozott telepein találhatók (697 ezer forint/négyzetméter), ami nem meglepő, hiszen ők nem a legszegényebb rétegek számára építettek lakást. A legolcsóbb lakások viszont az állami és a vállalati építésű telepeken vannak (577 és 575 ezer forint/négyzetméter), míg a városi hatóságok által épített lakások ára (618 ezer forint/négyzetméter) ezeknél jóval magasabb, noha

hasonló célból épültek. Vagyis még a közcéllal létrehozott lakások között is bőven volt különbség, részben mert más időszakokban épültek, de azért is, mert más rétegek számára és másféle lakásokat építettek.

Noha beépítés szempontjából a régi telepek jóval változatosabbak, mint a később épültek, a házak típusában alapvetően különböznek egymástól aszerint, hogy alacsony beépítésű-e a telep, ahol a lakások közvetlen kertkapcsolattal rendelkeznek, vagy társasház-as-e a telep. A telepi lakások többsége társasházban van (ami részben következménye a lehatárolásunknak, hiszen a 4500 lakásos Wekerle és a 200 lakásos Tisztviselőtelep nem szerepel közöttük), a kevés kertes házas telep lakásai azonban csak részben hasonlítanak a Budapest külső kerületeiben jellemző családi házakra. Azoknál többnyire sokkal kisebb méretűek, bár általában lehetőség van emeletráépítésre/tetőter-beépítésre, így a nagyobb lakások száma a kezdeti időszakhoz képest valamelyest nőtt. A lakásokhoz tartozó kert/udvar területe a legtöbb esetben nagyon kicsi, illetve gyakori a közös kert is. Szintén jellemző, hogy idővel a kertek egy részét beépítették.

Régi társasházak esetében a lakásszám és a presztízs nem egyenesen arányos, ami elsősorban a kisebb lakásszámú villaépületek és a soklakásos bérházak közötti különbségen alapul. A régi telepek esetében ez a különbség viszont fordított, legalábbis a négyzetméterárak és az átlagos lakásárak is azt mutatják, hogy a nagyobb lakóépületekben drágábbak a lakások. Noha logikus lenne itt is az 1000 lakásos Hős utca után azt gondolni, hogy hasonló különbség áll fenn, de ez a szélsőséges eset a mintának csak töredékét teszi ki, nem befolyásolja az általános megállapítást. A régi telepek soklakásos épületei közül a belváros peremén lévő telepek súlya az, ami jelentősen befolyásolja a különbséget, ezek viszont jó elhelyezkedésük miatt általában drágábbak.

A régi telepek alacsony beépítésű kertkapcsolatos házai a legtöbb kerületben fajlagosan olcsóbbak a többi családi háznál, és egy kivétellel az átlagos lakásár is jóval alacsonyabb. Ez a kivétel a XIII. kerület, ahol a családi házas telep, azaz Magdolnaváros lakásai kifejezetten drágák, ami annyira nem is meglepő, hisz a városrész felértékelődése már régóta zajlik (Juhász 2012), és a kerületnek ezen kívül nincsenek jelentős családi házas részei, leginkább elszórtan található 1-2 lakásos épületek, a társasházak közé ékelődve. Kiemelkedően magasak a négyzetméterárak Zuglóban és Albertfalván is. Előbbiben a Vitézi és a Zuglói tisztviselőtelepek átlagos lakására is 13%-kal magasabb a kerületi átlagnál, pedig az átlagos lakásnagyság bő 30 négyzetméterrel kisebb, mint a kerület családi házaiban. Ez még annak fényében is meglepő, hogy mindkét telep nagyon jó fekvésű és beépítésű. A délpesti kerületekben viszont, ahol a régi munkásnegyedek adják a családi házak jelentős részét, nincs nagy különbség a telepi és nem telepi családi házak árai között. Egyedül Kispesten jelentősen magasabbak (11%-kal) a telepi négyzetméterárak, de esetükben igen nagy telekrész tartozik a házakhoz. Önmagában a házhoz tartozó telek nagysága sem magyaráz meg minden különbséget, erre ellenpélda a VIII. kerületi Juranics telep, melynek alacsony beépítésű részén rendkívül kis telkek vannak, mégis igen magasak (630 ezer) a fajlagos lakásárak.

A régi telepek lakáspiaci helyzete Kőbánya példáján

Külön említést érdemel Kőbánya, amely szinte a legideálisabb kutatási helyszín, mivel a kerületközponton kívüli régi, hagyományos beépítésű része főként iparterületekkel elválasztott régi telepekből áll. Ami a megmaradt telepeket illeti, ezek koncentrációja a kerületben jelentős, a telepi lakások 20%-át teszik ki.

Budapest X. kerülete lakáspiaci szempontból az olcsóbbak közé tartozik, viszont itt az egyik legnagyobb a lakásforgalom, vagyis az eladott lakások aránya a lakásállományon belül: a fővárosi átlag 22, a kőbányai 24%, ennél magasabb csak a belső (VI–IX. és XIII.) kerületeket jellemzi. Kőbányán az eladott lakásoknak is jelentős részét teszik ki a telepiek, a tranzakciók 12%-a ezeken a régi telepeken valósult meg. Ilyen jelentős kereslet egyetlen más kerületben sincs (a XIII. kerületben 7%, a többiben 5% alatti). Ebben szerepet játszhat a Hős utcai telep megszüntetését célzó, már évek óta folyó önkormányzati program is. Az önkormányzati vásárlások megjelennek a Hős utcai kivásárolt lakásoknál, illetve a Tárna utcában, ahová a Hős utcaiakat költöztetik át. Ennek a két telepnek a lakásállománya azonban kevesebb mint 7%-át teszi ki a telepi lakásoknak, tehát nem miattuk nagy a lakásforgalom.

A 21 kőbányai telep közül 16-ban volt lakáseladás (a többi önkormányzati, MÁV vagy egyéb tulajdonú, illetve egy telep nagyon kis lakásszámú). A telepi lakások átlagosan 10%-kal olcsóbbak a kerület többi lakásánál, de a szóródás közöttük igen nagy. Ha nem számítjuk a már alig létező Hős utcát, akkor a Tárna utcai telep tűnik ki rendkívül alacsony lakásáraival, pedig majdnem duplája a négyzetméterár a Hős utcainak, de még így is fele a fővárosi átlagnak. Ezen a két sajátos (kvázi piaci) eseten kívül 5 telep volt még a kerületi átlag alatt, de ezek közül csak a Bihari-Szállás utcai házak esetében fordult elő, hogy nemcsak a négyzetméterár, hanem az átlagos lakásár is jóval alacsonyabb volt a kerületinél. Ezt feltehetően az magyarázza, hogy az amúgy nem túl jó fekvésű részhez igen közel alakult ki a Chinatown a Szállás utcában, ami azzal járt, hogy a lakások 30%-a tulajdonost váltott a vizsgált 6 év alatt. A kínai negyed kialakulásának hatása volt a teljes környékre [8], így a Pongrácz utcai telepre (Pongrácz u. 17) is, ahol a lakások 21%-a cserélt tulajdonost, és a négyzetméterár ugyan alacsonyabb volt az átlagnál, de az átlagos lakásár valamivel magasabb.

A kerületben a fajlagosan legdrágábbak közé 3 olyan telep tartozik, amely forgalmas utak (Üllői és Kerepesi) mentén fekszik, jó közlekedési lehetőséggel rendelkezik, és infrastruktúrával ellátott lakóterületbe (szocialista lakótelepekbe) ágyazódik, tehát mind a helyi infrastruktúra, mint az elérhetőség jónak számít. Ezek együttes jelenléte lényegesen többet számít, mint a lakókörnyezet maga, legalábbis erre utal, hogy a két alacsony beépítésű, kertes házas telepen, ahol a közlekedési adottságok sokkal rosszabbak, a fajlagos lakásár nem sokkal átlag fölötti, sőt a Sibrik Miklós utcai telep esetében még az átlagos lakásár sem túl magas.

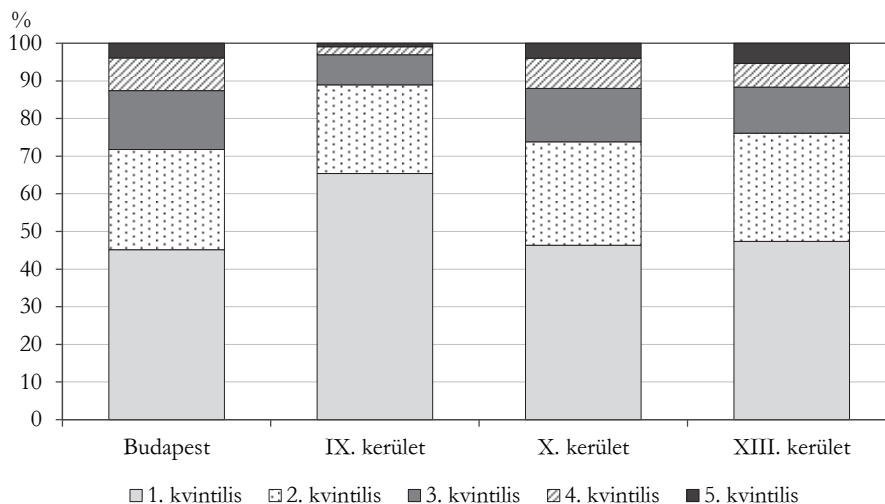
Mint azt korábban említettük, a régi telepi lakások közel fele Budapest lakáspiacának a legalsó kvintilisébe tartozik, és csak 10%-a a két legfelsőbe (1. ábra), amihez nagyon hasonlatos Kőbánya is.

A kerületet érdemes összevetni két másikkal, amelyek Kőbányához hasonlóan nagy ipari területekkel és jelentős számú telepi lakással rendelkeztek, ilyen a IX. és a XIII. kerület. Az összehasonlítás érdekében ebben a három kerületben is a lakások alapján kvintilisekbe osztjuk a régi telepek eladott lakásait. A közöttük lévő különbség leginkább az 1990 utáni eltérő fejlődési folyamatokból következik. Kőbányával szemben a másik két kerület lakáspiaca jelentősen javult. A telepi lakásállományok összehasonlítása viszont azt mutatja, hogy a vizsgált kerületeken belül a régi telepek pozíciója igen hasonló, sőt a IX. kerületi telepeké valamelyest rosszabb is (3. ábra).

3. ábra

A régi telepek eladott lakásainak kvintilis eloszlása az átlagos lakásárak alapján Budapesten és három kerületben, 2016–2021

Quintile distribution of apartments sold in the old estates based on
the average apartment prices in Budapest and its three districts, 2016–2021



Forrás: [7] alapján saját számítás.

A IX. kerület rosszabb pozícióját az magyarázza, hogy a szinte teljesen megújult Középső- és Belső-Ferencváros igen magas lakásárai mellett a régi telepek jelentős része pont a legrosszabb adottságokkal rendelkezik, nagy kiterjedésű vasúti és ipari területbe ágyazódik.

A XIII. és a X. kerület a fővárosi lakáspiacon nagyon különböző helyet foglal el, de a telepek pozíciója szinte ugyanolyan, noha Angyalföld telepei közül némelyik a fővárosi állományon belül a legdrágábbak közé tartozik. A magyarázat esetükben is a két kerület nagyon különböző árszintjében rejlik. Kőbányán az alsó kvintilisbe tartozó lakások ára 15, míg Angyalföldön 20 millió forint volt (és a kőbányai 4. kvintilisben az átlagár nem érte el az angyalföldi 2. kvintilisét). Hiába van Kőbányán sok és

sokféle telep, miután maga a terület az olcsóbbak közé sorolható, a telepek így a helyi lakás piac alsó kvintilisébe tartoznak.

Összefoglalás

A régi építésű telepek építészeti jellemzőiket, nagyságukat, beépítésüket tekintve sokfélék, nem olyan egységesek, mint az 1945 után épült lakótelepek. Lakáspiaci szempontból viszont annyiban hasonlóak, hogy kevés kivétellel – sokféleségük ellenére is – a lakás piac legalsó szegmensébe tartoznak, és ez nemcsak a fővároson, hanem a kerületeken belül is így van.

A lakáseladások aránya nem alacsony a régi telepeken. Éppen ellenkezőleg, a vizsgált időszakban (2016–2021) lakásállományuk közel negyede megjelenik a tranzakciókban, ami a fővárosi átlag felett van. Az egyes telepek a lakásárak szempontjából jelentősen különböznek egymástól, és abban, hogy melyik telep kerül jobb pozícióba, több tényezőnek van szerepe. Ilyen a telepi épületek jellege, építési ideje, építetője, hiszen ezek meghatározó, máig is érezhető hatással vannak a lakások nagyságára, komfortosságára. A házak fizikai paraméterei itt nem értékelődtek át a lakáspreferenciák megváltozásával; nem játszódtott le az a folyamat, mint sok belvárosias területen, ahol ugyanaz a százéves épületállomány a rendszerváltás után felértékelődött. Azok a telepek a legdrágábbak, amelyeket már eredetileg sem a lakáshiány megoldására, hatósági programok keretében építettek, hanem befektetési célból. A legolcsóbbak az állam által felhúzott lakások, közülük is a legrégebbiek. A fővároson belüli elhelyezkedés a régi telepek esetében is jelentősen befolyásolja az árakat. Míg a főváros olcsóbb, vagyis dél-keleti kerületeiben a legalacsonyabbak a telepi árak, addig a budai oldal telepei a legdrágábbak. A legolcsóbb telepek azok, amelyek nem lakóövezetben fekszenek, az infrastruktúra hiánya esetükben jelentős hátrányt jelent. A XIII. kerület példája azt mutatja, hogy a régi telepek ingatlanpiaci pozíciója együtt mozog a környezetükével: az ipari kerületekhez képest az angyalföldi telepek lakáspiaci pozíciója érezhetően jobb.

A fizikai paraméterek közül az épületek nagysága, lakásszáma is fontos árbefolyásoló tényező, de – érdekes módon – nem úgy hat, mint a lakás piac egyéb szegmenseiben. A kertesházak, alacsony beépítésű telepek, amelyek egykor a munkásság által igen kedvelt lakásformák voltak, a mai lakás piacon semmilyen előnyt nem élveznek a soklakásos társasházakhoz képest. A kert megléte feltehetően azért nem jelent igazi előnyt a régi telepek számára, mert többnyire meglehetősen kicsi a mérete. A nagyobb társasházak lakásai drágábbak, és ezen belül is a soklakásosnak nevezhető telepi házak élveznek előnyt – hozzá kell tenni, elsősorban az elhelyezkedésük miatt.

Köszönetnyilvánítás

A tanulmány a Bolyai Ösztöndíj támogatásával készült.

IRODALOM

- AMBRUS, P. (2000): *A dzsumbuj* Lazi kiadó, Szeged.
- COUDROY DE LILLE, L.–BOULOC, C. (2020): Urban renewal in post-industrial districts: The example of Lyon Metropolis *Mazovia Regional Studies* (33): 75–94.
<https://doi.org/10.21858/msr.33.05>
- CZIRFUSZ, M.–HORVÁTH, V.–JELINEK, CS.–PÓSFAL, ZS.–SZABÓ, L. (2015): Gentrification and rescaling urban governance in Budapest-Józsefváros. *Intersections: East European Journal of Society and Politics* 1 (4): 55–77.
- CSIZMADY, A. (2004): *A lakótelep* Gondolat, Budapest.
- DÍEZ MEDINA, C. (2011): Social democracy and housing policies (1919–1934). In: DÍEZ MEDINA, C.–MONCLÚS, J. (szerk.): *Urban visions. From planning culture to landscape urbanism* pp. 23–32., Springer, Cham.
- EGEDY, T. (2003): A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban *Földrajzi Értesítő* 52 (1–2): 107–121.
- FERKAI, A. (2005): Lakótelepek. Városháza, Budapest.
- GUNKO, M.–BOGACHEVA, P.–MEDVEDEV, A.–KASHNITSKY, I. (2018): Path-dependent development of mass housing in Moscow, Russia. In: HESS, D. B.–TAMMARU, T.–VAN HAM, M. (szerk.): *Housing estates in Europe. Poverty, ethnic segregation and policy challenges* pp. 289–311., The Urban Book Series, Springer, Cham.
- EIGNER, P.–MATIS, H.–RESCH, A. (2018): Bécs szociális lakásépítészete. Történeti áttekintés. In: KOCSIS, J. B.–TAMÁSKA, M. (szerk.): *Modell vagy külön út: Bécs szociális lakásépítészete* pp. 13–50., Martin Opitz Bt, Budapest.
- FORET, C. (1989): Quand l'art urbain vient aux HLM. La cité Tony Garnier à Lyon *Les Annales de la Recherche Urbaine* (42): 51–56. <https://doi.org/10.3406/aru.1989.1444>
- GYÁNI, G. (1992): *Bérkaszánya és nyomortelep* Magvető, Budapest.
- HORVÁTH, D. (2019): A városrehabilitáció társadalmi sokszínűsége gyakorolt hatásainak térbeli-társadalmi vizsgálata Józsefvárosban *Területi Statisztika* 59 (6): 606–643.
<https://doi.org/10.15196/TS590602>
- HORVÁTH, Á.–SZÉKELY, G. (2009): Hedonikus módszer alkalmazása a használt lakások áralakulásának megfigyelésében *Statisztikai Szemle* 87 (6): 594–607.
- JELINEK, CS. (2019): A városrehabilitáció korszakai Magyarországon: Az állam szerepe marginális városi terek (újra)termelésében *Tér és Társadalom* 33 (4): 17–37.
<https://doi.org/10.17649/TET.33.4.3180>
- JUHÁSZ, J. (1976): *Híradás a Dzsumbujról* Kossuth Kiadó, Budapest.
- JUHÁSZ, K. (szerk.) (2012): *Falu a városban: az angyalföldi OTI-telep* Dokumentumok és néprajzi tanulmányok, L'Harmattan – MTA BTK Néprajztudományi Intézete, Budapest.
- KANDYLIS, G.–MALOUTAS, T. H.–MYOFA, N. (2018): Exceptional social housing in a residual welfare state: Housing estates in Athens, Greece. In: HESS, D. B.–TAMMARU, T.–VAN HAM, M. (szerk.): *Housing estates in Europe. Poverty, ethnic segregation and policy challenges* pp. 77–98., The Urban Book Series, Springer, Cham.
- KECSKÉS, É. (2005): *Dzsumbujisták* Szociális Szakmai Szövetség, Budapest.

- KOCSIS, J. B. (2009): *Városfejlesztés és városfejlődés Budapesten, 1930–1985* Gondolat, Budapest.
- KOCSIS, K. (főszerk.) (2021): *Magyarország nemzeti atlasza – Társadalom* CSFK Földrajztudományi Intézet, Budapest.
- KOLOH, G. (2021): The number of Trianon refugees *Regional Statistics* 11 (4): 170–181.
<https://doi.org/10.15196/RS110408>
- KONDOR, A. Cs.–SZABÓ, B. (2007): A lakáspolitikai hatása Budapest városszerkezetére az 1960-as és az 1970-es években *Földrajzi Értesítő* 56 (3-4): 237–269.
- KÖRNER, ZS. (2004): *A telepsterű lakásépítés története Magyarországon 1850–1945* Terc Kiadó, Budapest.
- KOVÁCS, Z. (2004): A budapesti barnaöv lakófunkciójának helyzete és fejlesztési lehetőségei. In: BARTA, GY. (szerk.): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei* pp. 109–128., MTA Társadalomkutató Központ, Budapest.
- KOVÁCS, Z. (2009): Social and economic transformation of historical neighbourhoods in Budapest *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 100 (4): 399–416.
<https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2009.00549.x>
- NAGY-CSERE, Á. (2010): Nyomortelepéből mintalakótelep. Szocialista városrehabilitáció vagy a szegények fegyelmzése? *Korall* 11 (40): 45–67.
- NZIMANDE, N. P.–FABULA, SZ. (2020): Socially sustainable urban renewal in emerging economies: A comparison of Magdolna Quarter, Budapest, Hungary and Albert Park, Durban, South Africa *Hungarian Geographical Bulletin* 69 (4): 383–400.
<https://doi.org/10.15201/hungeobull.69.4.4>
- PANERAI, P. H. (2004): The New Frankfurt and Ernst May: 1925-30. In: IVOR, S.–PANERAI, P. H.–CASTEX, J.–DEPAULE, J. C. H. (szerk.): *Urban forms: The death and life of the urban block* pp. 90–113., Architectural Press, Oxford.
- PREISICH, G. (1969): *Budapest városépítésének története 1919–1969* Műszaki Könyvkiadó, Budapest.
- SIPOS, A. (2011): *A jövő Budapestje 1930–1960 – Városfejlesztési programok és rendezési tervek* Napvilág, Budapest.
- SZÉKELY, G. (2000): A lakásárak társadalomstatistikai összefüggései *Statistikai Szemle* 78 (9): 703–724.
- UMBRAI, L. (2008): *A hatósági kislakás-építés története Budapesten (1870–1948)* Napvilág, Budapest.
- UFFER, S. (2014): The uneven development of Berlin's housing provision. In: BERNT, M.–GRELL, B.–HOLM, A. (szerk.): *The Berlin reader. A compendium on urban change and activism* pp. 155–170., Transcript-Verlag, Bielefeld.

INTERNETES HIVATKOZÁSOK

- [1] <https://telepekbudapest.blogspot.com/> (letöltve: 2022. augusztus 22.)
- [2] https://avarosmindenkie.blog.hu/2018/05/13/tobb_szazan_tuntettek_a_bihari_utca_8_c_lakoi_mellett_kobanyan (letöltve: 2022. augusztus 22.)
- [3] https://www.budapest13.hu/wp-content/uploads/2015/11/bp_xiii_teve_u_45-49_uj_munkahelyi_terulet_tanulmanyterv_kerekesgy_2015jan.pdf (letöltve: 2022. augusztus 22.)

-
- [4] <https://telex.hu/belfold/2021/10/08/angyalfold-mosoly-utca-25-bontas>
(letöltve: 2022. augusztus 22.)
- [5] Pillanatképek a Hős utcából (2016): *Az ELTE Angelusz Róbert Társadalomtudományi Szak kollégium gyorsjelentése a 2015 júliusában a budapesti Hős utcában végzett kutatásának eredményeiről* www.konturegyesulet.hu/uploads/2/7/4/2/27423407/hos_utca_kutjel_1115_vegleges.pdf (letöltve: 2022. június)
- [6] https://nepszava.hu/1133735_felelotlen-fidesz-igeretek-kobanyan
(letöltve: 2022. augusztus 22.)
- [7] KSH tranzakciós adatbázis (2016–2021): A 2016–2021 között létrejött ingatlantranzakciók adataiból a KSH által egyedi kérésre összeállított statisztikai táblák (2022. szeptemberig beérkezett adatok)
- [8] <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20191010/orulet-mi-zajlik-az-egyik-pesti-keruletben-uj-kinai-negyed-epul-a-szemunk-lattara-403129> (letöltve: 2022. augusztus 22.)