

A LAKÓTELEPI PANELLAKÁSOK ÁRAINAK TERÜLETI KÜLÖNBSÉGEI SZEGEDEN

Tóth Krisztina - Keserű Imre¹

Bevezetés

A kilencvenes években a hazai lakótelepek különféle (földrajzi, szociológiai, ingatlanpiaci) szempontú elemzése divatos témává vált. Az elemzések túlnyomó része azonban Budapestre koncentrált, s nagyon gyakran csak a lakótelepek tipizálására szorítkozott. (*Egedy, Iván*). Éppen ezért kutatásunkban azt a célt tűztük ki magunk elé, hogy egy vidéki nagyváros *Szeged* lakótelepeit vizsgáljuk meg.

A lakótelepi lakások az ország többi nagyvárosához hasonlóan Szegeden is a lakásállomány igen nagy hányadát alkotják. Szegeden az 1990-es népszámlálás adatai szerint (sajnos későbbi adatok nem állnak rendelkezésünkre) 67968 lakás volt, ebből 27457 lakótelepi (40%) és a népesség ugyanekkora aránya lakott ilyen lakásokban.

Csakúgy, mint az ország összes nagyvárosában a második világháború utáni lakáshiányt a központi kormányzat lakótelepek építésével próbálta orvosolni. A lakótelepek építése 1962-ben kezdődött és egészen 1990-ig tartott. Az eltelt mintegy három évtized alatt a lakótelepi lakások építési anyaga, a beépítés jellege és sűrűsége, a házak magassága és esztétikája, a lakások mérete és beosztása sokat változott.

1960-ig Szeged belvárosi területein, Újszegeden az Alsó-Kikötősoron és a Vedres utcában folytak kisebb (50-200 lakás) lakótelep-szerű építkezések. Az 1960-tól 1964-ig tartó második ötéves terv idején épült fel az első jelentősebb méretű 1500 lakásos lakótelep Újszegeden, melyet Szeged testvérvárosáról Odesszának neveztek el. Az újabb ötéves terv (1965-69) az előzőnél is nagyobb felépítendő lakásszámot írt elő s az Újszegedi lakótelep bővítésének korlátai miatt új területet kellett keresni tömeges lakásépítés céljaira. A második nagy szegedi lakótelep felépítésére a város északkeleti részén elhelyezkedő Tarjánt jelölték ki. Az építkezés 1966-ban indult téglablokkos technológiával. Ekkor földszint plusz négy szintes gázfűtésű lakások születtek, amelyekből 1800-at adtak át. A téglablokkos technológia nem volt elég termelékeny, így 1968-ban Szegeden is elkezdték a panelszerkezetű épületek építését. Mivel ekkor a városnak még nem volt házgyára az épületek elemeit Dunaújvárosból később pedig Szolnokról szállították. Az ekkor épült házak Dunaújvárosban készült tervek Szegedre adaptált változatai, külsejükben és belső elrendezésükben is eltérnek a később a Szegedi Házépítő Kombinát által épített épületektől. A szegedi házgyárat 1971-ben adták át, ekkortól tehát új tervek alapján Szegeden gyártott elemekből készültek a lakások. Az építkezést eredetileg 1975-ben tervezték befejezni, de az úgynevezett hetedik ütem a József Attila sugárút északnyugati oldalán csak 1978-79-ben épült be, s a József Attila sugárút és a Budapesti körút kereszteződésében a három 10 emeletes pontház csak 1988-ban épült fel.

A lakótelepek építése a belvárost gyűrűsen körülfogva folytatódott. 1975-től kezdődött Felsőváros első ütemének paneles beépítése, illetve ugyanebben az évben az újszegedi Odessza városrészben elkezdtek a már felépült téglablokkos lakótelep panelházakkal való kiegészítését. 1977-ben indult a Csongrádi sugárút két oldalán az Északi városrész első ütemének építkezése, majd 1979-ben folytatódott Felsőváros beépítése a második és harmadik ütemmel. 1980-ban indult a harmadik (ma Rókusi) körút mentén az újrókusi lakótelep építkezése, mely egészen 1990-ig elhúzódott. Ezzel párhuzamosan 1986-ig a Felsővárosi

¹ Tóth Krisztina tudományos segédmunkatárs MTA RKK ATI; E-mail: tothk@rkk.hu

Keserű Imre PhD hallgató SZTE Gazdaság- és Társadalomföldrajzi Tanszék, E-mail: keseru@geo.u-szeged.hu

lakótelep is teljesen kiépült. A tömeges lakásépítések időszaka a rendszerváltást követően 1990-ben ért véget. (1. ábra)

A lakótelepi környezet az időben előrehaladva egyre sivárabbá vált, hiszen egyre kevesebb pénz jutott a járulékos beruházásokra (parkosítás, játszóterek, szolgáltatóház, üzletek). Míg Tarján mintalakótelepnek is tekinthető, ahol a lakókörnyezet részleteire is ügyeltek, addig a hetvenes évek végi és nyolcvanas években épült lakótelepek elhanyagolt zöldfelületekkel és hiányos szolgáltatóhálózattal rendelkeznek.

Tanulmányunkban –egy komplex kutatás első állomásaként– a lakótelepi lakásárak közötti területi különbségeket kíséreljük meg bemutatni. Az ingatlanárak a lakók értékítéletét tükrözik. Ez az értékítélet a térfolyamatok meghatározó eleme lehet, hiszen kihat egy-egy városrész, lakótelep, vagy háztömb lakóinak mobilitására és társadalmi összetételére. A társadalmi összetétel pedig közvetlenül hat a lakókörnyezetre, ide értve az esztétikai környezetet és a közbiztonságot is. A lakosság értékskáláján alacsony helyen szereplő lakótelepeken előbb jelenhetnek meg a szlamosodási tendenciák, illetve ezek lehetnek a jövőben a város társadalmi konfliktusainak helyszínei. Az itt élők mobilitási esélyei is alacsonyabbak, mint a kedvezőbb helyzetben lévő lakótelepeken.

Kutatásaink célja az volt, hogy megállapítsuk, a földrajzi tényezők közül melyek és milyen mértékben befolyásolják ezt az értékítéletet, s megrajzolhassuk a szegedi paneles lakótelepek „kedveltségi térképét”.

Néhány szó a módszerekről

Kutatásunk, mint azt a cím jelzi, nem fogja át Szeged összes lakótelepi lakását. Ennek módszertani okai vannak, hiszen Odessza és Tarján városrészekben található téglablokkos technológiával épült, részben gázfűtéses lakások is, melyek az ingatlanpiacon a panellakásoknál eggyel magasabb kategóriát képeznek, így a panellakások árának ezekkel való összehasonlítása nem lenne szerencsés.²

A panellakások csoportján belül pedig csak azokat vettük figyelembe, amelyek a lakótelepeken találhatóak, hiszen épültek panelos lakóépületek a Belvárosban is, de ezek ismét csak más ingatlanpiaci kategóriát képeznek. Ezen kívül a kutatás nem foglalkozik az önkormányzati tulajdonban maradt lakások bérleti jogának adásvételével sem.

Ahhoz, hogy a lakásokat egymással össze lehessen hasonlítani, szükség van egy közös mutatóra. A legkézenfekvőbb az alapterületet is figyelembe vevő egy négyzetméterre jutó ár alkalmazása. Egyszerű dolgunk lett volna, ha rendelkezésünkre áll egy olyan adatbázis, amely tartalmazza az elmúlt időszak ingatlan adásvételeinek adatait. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) évente meg is jelentet egy kiadványt, amelyben minden településre utcára lebontva megtalálhatók az átlagos négyzetméterárak, azonban az ott közölt adatok pusztán térképre vitele véleményünk szerint nem alkalmas földrajzi elemzésekre. Az egyszerű négyzetméterárral az ugyanis a probléma, hogy nem csak az ingatlan fekvése, hanem többek között a lakás állapota és felszereltsége, a ház kora és állapota, a ház magassága (4, 5 vagy 10 szintes), a lakás elhelyezkedése az épületen belül (zárószinti-e) a lépcsőházban lakók társadalmi összetétele, a közvetlen lakókörnyezet és a közlekedési lehetőségek is kifejeződnek benne. Bár ezek a tényezők egymástól nem függetleníthetők teljesen, az összehasonlíthatóság kedvéért a földrajzi helyzethez szorosan nem kapcsolódó tényezőket ki kellett szűrniük, s egy olyan korrigált négyzetméterárat kellett megállapítunk minden eladásra felkínált lakás esetén,

² Tarján városrészben 7418 lakásból 1978 (26,6 %), az Odessza lakótelepen felépített 2496 lakásból 1209 (48,4 %) téglablokkos.

amelyben inkább tükröződik a földrajzi helyzet (elérhetőség, városrész, belvárostól való távolság stb.), mint az egyéb tényezők.

A másik korlátja a KSH adatbázisának (azon túl, hogy csak körülbelül egy éves késéssel jelenik meg), hogy az egyes utcákra ad meg átlagokat, tekintet nélkül arra, hogy az utca milyen hosszú, illetve hány lakás található rajta. Ez például olyan hosszú utcák esetén, mint például a József Attila sugárút vagy a Szilléri sugárút, eltorzítja az adatokat, hiszen egy utcán belül éppen a földrajzi helyzet az, ami jelentős különbségeket okozhat az árban (pl. belvároshoz való közelség).

Ezen hiányosságok miatt döntöttünk egy saját adatbázis létrehozása mellett. A kutatás során a Déli Apró című hetente megjelenő hirdetési újságban közreadott lakáshirdetésekből feltüntetett adatokból indultunk ki. A 2001. január 2. és március 27. között megjelent 13 szám hirdetései közül 3196 darab tartalmazott használható információkat (utca, alapterület vagy szobaszám, irányár), így ezeket használtuk fel az adatok feldolgozása során. Bár a Déli Apró adatai sem teljes mértékben megbízhatóak, hiszen az irányár megadásának semmiféle kontrollja nincs, tehát mindenki annyit ír a hirdetései szelvényre amennyit akar, de ez célunkat tekintve kevésbé akadályozó tényező, hiszen mi nem az abszolút árakra voltunk kíváncsiak, hanem az árak közötti relatív különbségekre.³ Ezért azt feltételeztük, hogy minden hirdető egyenlően túlzó árat adott meg. A 3196 hirdetés 1377 lakásra vonatkozott, hiszen ugyanannak a lakásnak a hirdetése általában több héten keresztül is szerepelt a hetilapban.

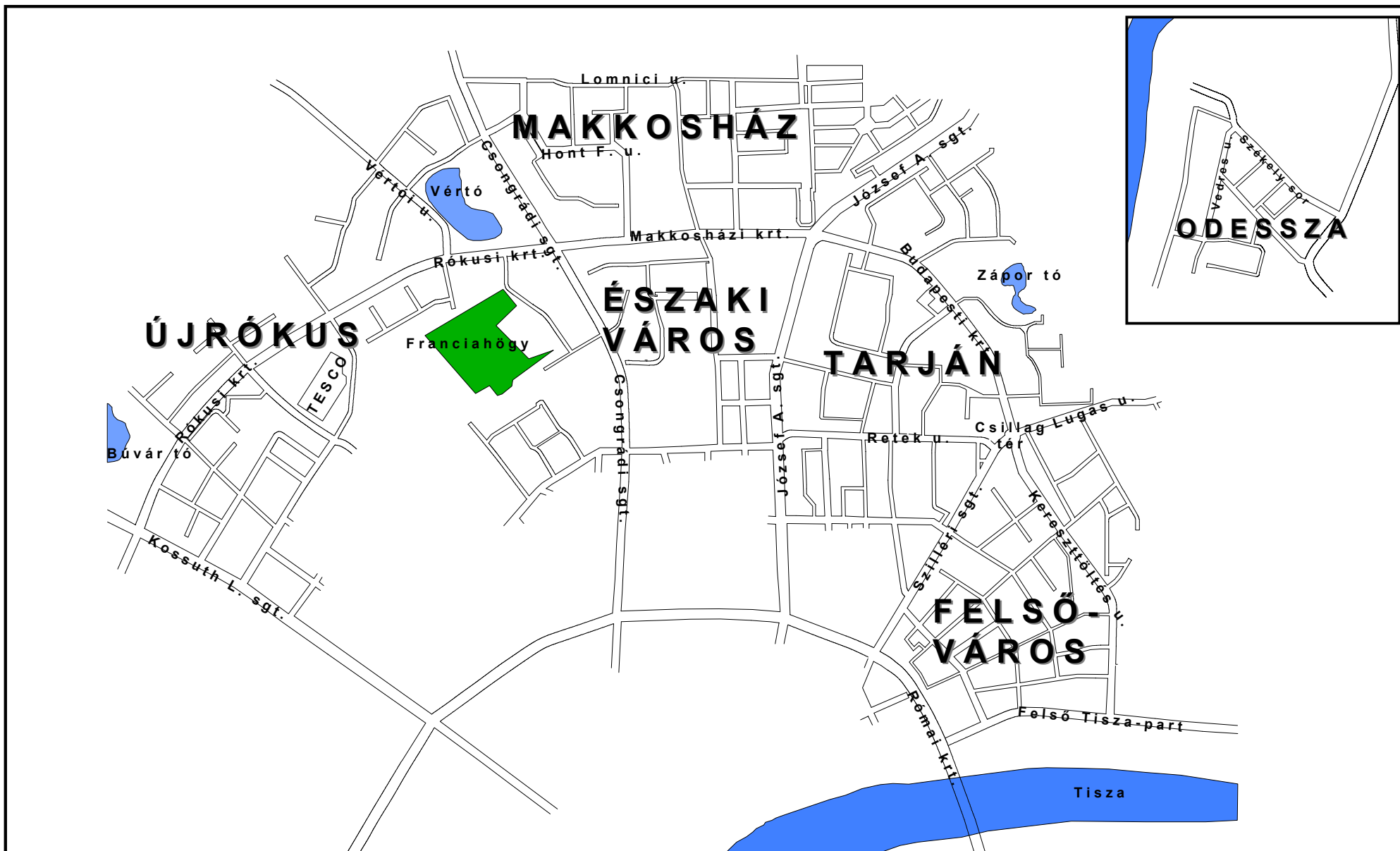
A KSH adattár fentebb említett első hiányosságát mi úgy küszöböltük ki, hogy korrigált négyzetméterárakat állapítottunk meg. A korrekciót úgy végeztük el, hogy minden lakást „közös nevezőre” hoztunk, tehát egy olyan fiktív árat állapítottunk meg, amely akkor lenne jellemző a lakásokra, ha azok azonos méretűek és felszereltségűek lennének, ugyanolyan korú épületben, ugyanazon a szinten helyezkednének el, tehát négyzetméteráraik között csak a városon, illetve a lakótelepen belüli elhelyezkedés tenne különbséget. Ehhez a hirdetésekből szereplő információk nyújtottak segítséget, bár a láthatóan hiányos hirdetések némileg torzíthatják a végeredményt. Az árkorrekcióhoz szükséges adatokat (tehát például, hogy mennyit ér egy hőmennyiségmérő) ingatlanközvetítőkkal készített interjúink során szereztük be.

A KSH adatbázis másik hibáját részben ki tudtuk küszöbölni azzal, hogy az egyes hosszabb utcákat részekre daraboltuk, s a lakás illetve épülettípusok alapján rendeltük hozzá a szakaszokhoz a hirdetéseket. Így sikerült a legtöbb hosszú utcát felbontani. Ez alól kivétel a Csongrádi sugárút, ugyanis az itt épített lakások és házak egyformasága lehetetlenné tette azt, hogy beazonosítsuk, hogy a hirdetés a sugárút elejére vagy a jóval távolabb lévő végére vonatkozik. Így a Csongrádi sugárútra csak egy átlagos értéket tudtunk számolni.

A hirdetések adatbázisának elkészítésével lehetőségünk nyílt arra is, hogy az általunk lehatárolt kisebb területi egységeken belül megállapítsuk, hogy a lakásállomány mekkora hányada forog az ingatlanpiacon. Itt az adott terület összes lakásainak számát és az ott hirdetett lakások arányát vettük figyelembe, bár itt is meg kell jegyezni, hogy a hirdetések megjelenése nem feltétlenül jelenti azt, hogy a lakás végül is gazdást cserélt. Egyéb adatok hiányában mi kénytelenek voltunk azt feltételezni, hogy minden hirdetett lakás egyben előbb vagy utóbb eladott lakásnak is minősül.

³ A felkeresett ingatlanközvetítő irodák egyöntetű véleménye szerint a Déli Apró irányraiból átlagosan fél-egymillió forintot le kell vonni, hogy megkapjuk a valós árat amennyiért a lakás elkelhet.

1. ábra. A szegedi lakótelepek áttekintő térképe.



Ingyatlanpiaci folyamatok

A rendszerváltás utáni években az országos tendencia részeként a panellakások árának növekedése elmaradt az inflációtól, a legtöbb lakótelepen reálérték-csökkenés következett be. Kivételt ez alól talán csak azok a cseréptetős négyszintes házakat magukban foglaló területek képeznek, melyeket röviddel a rendszerváltás előtt adtak át. Az elmúlt egy évtizedben a lakótelepek és a panellakások megítélése sokat romlott, véleményünk szerint sokszor méltatlanul. Hiszen a panellakások adott árkategóriában a legegészségesebb és legkomfortosabb lehetőségként jelennek meg az ingatlanpiacon, így a kisebb jövedelműek számára is higiénikus és relatíve kényelmes otthont biztosíthat. Az ingatlanszakértők egyöntetű véleménye alapján a lakások értékének csökkenését a délszláv háború állította meg, amikor a Magyarországra menekülő szerb illetve magyar nemzetiségűek a lakótelepi lakások iránti keresletet megnövelték. Ekkor még a legrosszabb állapotban lévő lakásokat is el lehetett adni. Ezt tetézte az elmúlt két évben országosan lezajlott ingatlanpiaci árnövekedés, melynek eredményeként az árak közel duplájukra nőttek. 2001-ben a panellakások árai csökkenésbe kezdtek, ugyanis a konszolidálódó délszláv helyzet miatt, illetve a változó kormányzati lakáspolitikai kínálati piac alakult ki, s mindez a panellakások árainak mintegy 20-30 %-os csökkenéséhez vezetett.

Kutatási eredmények

Első lépésben tehát megállapítottuk a korrigált irányárakat minden eladásra hirdetett lakásra, majd az egy utcában lévő lakások árait átlagoltuk. Ahol arra lehetőség nyílt a hosszabb utcákat részekre osztottuk. Az egyes utcákra megállapított átlagárak a 2. ábrán láthatók.

Az ingatlanárak földrajzi vizsgálatokor kézenfekvőnek tűnik, hogy a belvárostól való távolság, a lakókörnyezet minősége (forgalom, zöldterület), az ellátórendszer kiépítettsége (üzlethálózat, iskola, óvoda), az utca imázsa (döntően tíszintes házak sűrű beépítéssel, vagy éppen négyszintes cseréptetős házak hézagossal beépítéssel), a közlekedési lehetőségek döntő hatással vannak az ingatlanárak alakulására.

Vizsgáljuk meg, hogyan érvényesülnek ezek a tényezők Szeged lakótelepeinek esetében!

Közlekedés, forgalom

A lakótelepek ingatlanárát a közlekedési-forgalmi helyzet több összetevője is jelentősen befolyásolja. Egyrészt lakókörnyezet minőségét nagymértékben meghatározza a forgalom (helyi és tranzit) s az ezzel járó légszennyezés és zaj. Másrészt viszont a magas árak alapkövetelménye a jó megközelíthetőség, és ezzel összefüggésben a belvárostól való kis időtávolság (azaz, hogy milyen gyorsan lehet bejutni a belvárosba és nem az, hogy ténylegesen milyen messze van). Ennek következtében a helyi tömegközlekedésnek is számottevő befolyásoló szerepet tulajdoníthatunk.

Ránézve a térképre első látásra szembetűnő, hogy a forgalmas főútvonalak mentén fekvő lakások értéke a legalacsonyabb. Különösen jól megfigyelhető ez a Rókusi körút, a Kossuth L. sgt., a József A. sgt., és a Római krt. mentén. A Rókusi krt. forgalma a TESCO áruház megnyitása után többszörösére nőtt, és nagymértékben emelkedett a tehergépkocsik aránya, hiszen a hipermarket áruval való feltöltése jelentős teherforgalmat kíván. Így hiába vannak itt újabb építésű cseréptetős házak a lakásárak a nagy forgalom miatt alacsonyabbak, mint a néhány méterrel beljebb fekvő kisebb utcákban.

A József Attila sugárút esetében az út Debreceni utca és Tarján széle közé eső, illetve a Budapesti körúton túli része közötti árkülönbséget egyrészt a belvárostól való távolsággal másrészt valószínűleg a forgalom nagyságában fennálló különbséggel lehet magyarázni. Az 5-ös főútról a 47-es főútra (József Attila sgt.) irányuló forgalmat ugyanis a Rókusi – Makkosházi körutakon és a József Attila sugárút északkeleti szakaszán vezetik el, ami a sugárút déli szakaszánál magasabb forgalmi terhelést okoz, különösen a tehergépkocsik magas száma miatt.

Ugyancsak forgalmas főútvonal csökkenti a Római körúton épült cseréptetős panelházak értékét, hiszen hiába az újszerű megjelenés, a házak ablaka alatt halad Románia felé a 43-as főút kiemelkedően magas teherforgalommal (Románia felé irányuló tranzit). Így például a szomszédos Szilléri sugárút hasonló házaihoz képest itt alacsonyabbak az árak.

A Kossuth L. sgt. alacsony lakásárait is egyértelműen az 5-ös főút nagy forgalma okozza, hiszen a telített forgalmi sávok jelentős környezetterhelést okoznak, amit tovább ront az éppen a házak előtt lévő forgalomirányító lámpa, mely megállásra kényszeríti a gépjárműveket, tovább fokozva azok kibocsátását és zaját.

A tranzit forgalmon túl azonban a helyi közlekedésnek is jelentős hatása van a lakásárakra, hiszen a lakótelepek népességének nagy része a helyi tömegközlekedési járműveket veszi igénybe a munkába illetve iskolába járáshoz, illetve a belvárosi utazásokhoz. Így aztán sok esetben a lakás értékét nagyban növeli, ha kiváló közlekedési feltételek vannak a lakás közelében. A közelében szó ebben az esetben fontos, hiszen azt azonban senki nem szereti, ha közvetlenül az ablaka alatt van az autóbusz, vagy éppen a trolibusz megállója.

Így összességében azt mondhatjuk, hogy a jó közlekedésű főutakból nyíló, illetve azok mögött párhuzamosan elhelyezkedő kisebb utcák jelentik az egyik legmagasabb árkategóriát, ahol a közlekedés zaj- és levegőszennyezése már kevésbé jelentős, de könnyen élvezhető a forgalmi előnyök.

Zöldterület, tavak

A lakók közérzetét és a lakótelep környezetminőségét nagyban meghatározza, hogy milyen a zöldterülettel való ellátottsága, a Tisza illetve a tavak közelsége, jelenléte. A térképen jól látható, illetve az elkészített interjúk is alátámasztották, hogy a Felső Tisza-part, valamint az újszegedi városrész magasabb ingatlanárait egyértelműen a Tisza közelségének tulajdoníthatjuk. Ez abból is látható, hogy ezeknek a lakásoknak a hirdetéseiben nagy arányban szerepelt a Tisza említése. Valószínűleg szerepe van a Tiszától való távolság növekedésének Felsőváros lakásárainak délről észak felé való csökkenésének. Ám még így is kitűnik Felsőváros magas ingatlanáiraival. Ennek egyik oka az lehet, hogy a városrész zöldterületekkel relatíve jól ellátott, a házak viszonylag távol épültek és közöttük kisebb-nagyobb parkok, játszóterek találhatóak és az utcák is szépen fásítottak. (Bár meg kell jegyezni, hogy a játszóterek minősége hagy kívánnivalót maga után.)

Jól látható, hogy a lakótelepek apró tavai milyen kedvező hatást gyakorolnak a közeli házak lakásáira. Hiszen a Zápor tó melletti Pentelei sor, valamint a Vértó melletti Ipoly sor és Vértói út magas árait csak ezzel tudjuk magyarázni. A tavak közelsége növeli közvetlen környezetében a „természet közelséget” a sivár lakótelepeken és ezzel a környék kedveltségét fokozza.

Hasonló hatás mutatható ki a Franciahögy nevű zöldterület mellett, hisz a környék lakásárait számottevően megemeli a park közelsége.

2. ábra. Átlagos korrigált négyzetméterárak a szegedi panelépületekben.



TESCO, Plaza

Egy igen érdekes és az eddigieknek ellentmondó folyamat is megfigyelhető az újrókusi városrészben. Ugyanis, mint fentebb leírtuk itt, a lakótelep közepén épült meg a TESCO hipermarket, amely számottevően megnövelte a lakótelep forgalmát és ezen a belül a teherforgalmat. Emellett az áruház előtti hatalmas parkoló betontömbjének kisugárzó hője nyáron jelentősen megemeli a terület hőmérsékletét és az itt tartott rendezvények zavaró hatását is meg kell említeni. Ugyanakkor azonban a közvetlen környezetében található olyan házak is, amelyek magas árakkal tűnnek ki. Ezeknél a lakásoknál valószínűsíthető, hogy az irányárakban a TESCO közelségét pozitív tényezőnek értékelték az eladók, ezért lehetséges az, hogy a TESCO-val szemben, illetve mellette lévő tízszintes pontházakban lévő lakások árai a legmagasabb kategóriába kerültek. Ezt az irracionális feltételezést, azonban a készített interjúk is alátámasztják, hiszen az ingatlanszakértők is azt tapasztalták, hogy ennek a területnek a magasabb árait egyértelműen a TESCO okozza. A véleményünk az, hogy ez csak egy rövid ideig tartó növekedés, ami lassan inkább árcsökkenésbe fog átmenni. Továbbhaladva a Rókusi körúton szembetűnik, hogy újabb három tízszintes pontház emelkedik ki az alacsony átlagárak közül. Ebben az esetben pedig valószínűsíthető, hogy a hirdetésekben is feltüntetett Szeged Plaza közelsége növelte meg az árakat, hasonlóan irracionális módon.

A lakások „forgása”

A létrehozott adatbázis alapján el tudtunk végezni egy másik elemzést is, ami lehetővé tette, hogy más módszerrel is megvizsgáljuk a panellakások kedveltségét. Azt néztük meg, hogy mekkora az egyes lehatárolt körzetekben a lakások forgása, azaz, az adott lakásállomány hány százalékát hirdették meg a 2001-es év első negyedében. (Ebben az esetben feltételeztük, hogy a hirdetés sikeres volt és a lakás tulajdonost cserélt.)

A kapott eredményeket ebben az esetben is ábrázoltuk térképen, ez látható a 3. ábrán.

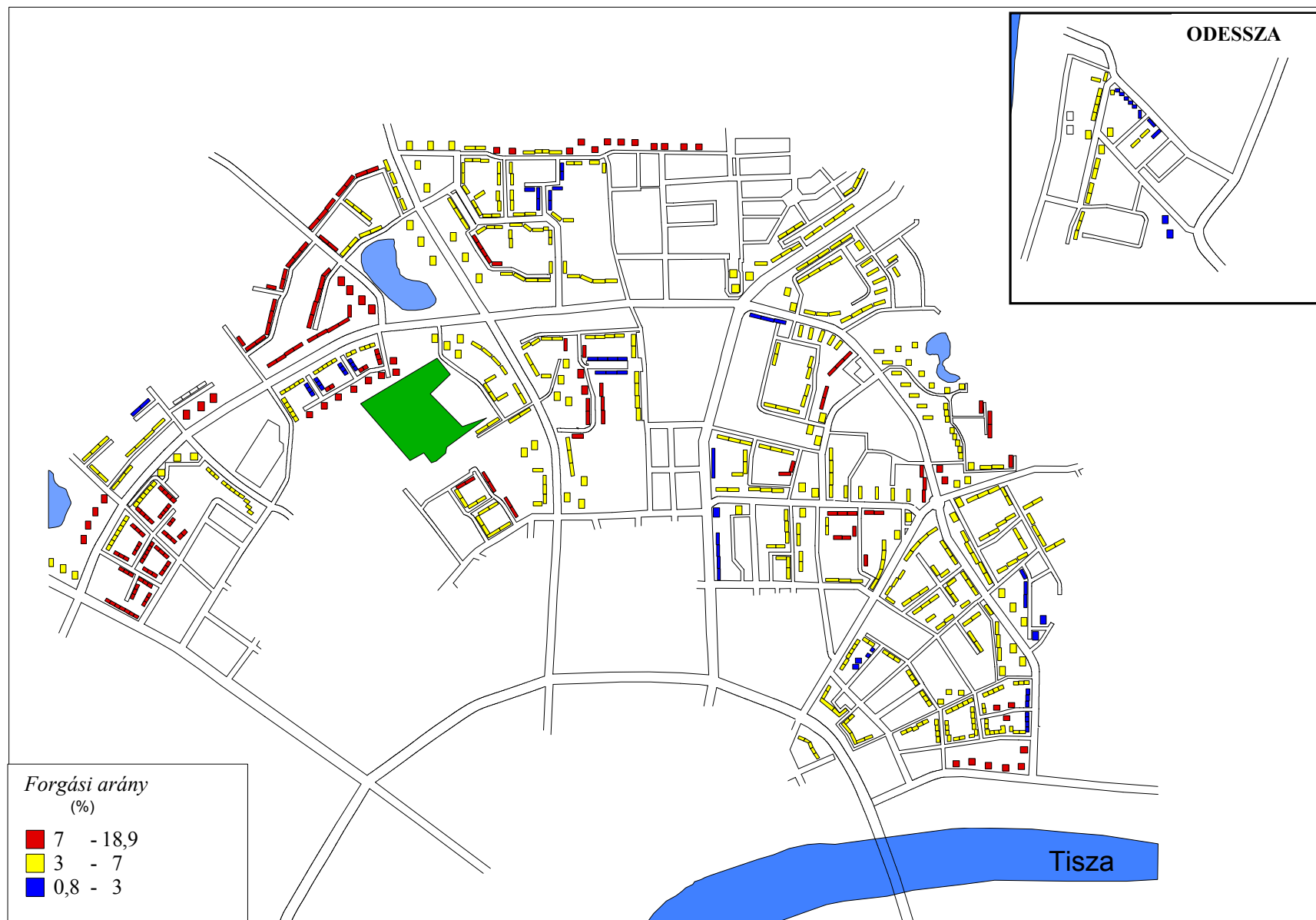
A térképet úgy szerkesztettük, hogy az extremitásokat mutassuk be. Feltételezésünk szerint a nagyon magas forgási aránynak, két egymással ellentétes oka lehet. Az egyik esetben a lakások magas presztízse és ára lehetőséget teremt tulajdonosának, hogy egy magasabb kategóriájú lakásba költözzön (pl. egy új építésű társasházi lakásba, melyet most preferál a kormány lakáspolitikája is). Erre jó példák a Felső Tisza-part, a Lomnici utca, illetve Újrókus új építésű, korszerű panellakásai, melyeket kiemelkedően magas forgás jellemez.

A lakások nagyarányú tulajdonoscseréjét azonban ezzel ellentétes tényezők is kiválthatják. Mégpedig a nagy forgalom, kedvezőtlen társadalmi összetétel, vagy éppen a korszerűtlen, régi panelépületek. Ez lehet az oka a Csillag tér, Sás utca, illetve Újrókus régebbi építésű lakásainak nagy forgási arányának.

Ezzel összefüggésben a nagyon kis arányú tulajdonosváltásnak is két oka lehet. Egyrészt az, hogy az ott lakók elégedettek lakókörnyezetükkel, „jól érzik magukat” otthonaikban. Ez lehet a magyarázata a felsővárosi Etelka sor és a makkosházi Gát utca alacsony forgási arányának.

A Budapesti körút északi részén, valamint a Becsei utcában viszont éppen azért lehet olyan alacsony a forgási arány, mert az itt lakók nem képesek (nincs anyagi lehetőségük) a rossz minőségű, korszerűtlen panelokból továbbköltözni.

3. ábra. A szegedi panellakások átlagos forgási aránya.



Összefoglalás

Összességében tehát azt mondhatjuk, hogy a szegedi lakótelep panellakásainak árában magyarányú területi különbségeket találtunk, amelyeknek legfőbb okai a közlekedési, forgalmi helyzetükben és a zöldterületekhez való közelségükben keresendők. Egyértelműen kijelenthetjük, hogy a sugárutas-körutas településszerkezet lenyomata is megtalálható a térképen, melyet a sugárutak-körutak alacsony átlagos négyzetméterára és a belőlük nyíló kisebb utcák jellemzően magasabb ára jól visszatükröz. Mindezzel azonban nem magyarázható meg minden kirívó eset, ezért szükségesnek ítéljük munkánk tovább folytatását, a lakótelepek társadalmának vizsgálatát is, amely válasz adhat a még megválaszolatlan kérdéseinkre.

Irodalom

1990. évi népszámlálás. KSH, Budapest
- Déli Apró, 2001. január 2. és március 27. között megjelent 13 száma
- Délterv Kft. (1997): Szeged-Tarján rehabilitációs szabályozási terv. Kézirat
- Douglas M. (1997): The future of housing estates in the post-socialist cities: the case of Budapest. .
Földrajzi Értesítő,1-2., pp. 69-86.
- Egedy Tamás (2000): A lakótelepek helyzete Németország és Magyarország lakáspiacán. Tér és Társadalom, 2-3. pp. 147-157
- Egedy Tamás (2000): Szegregáció és társadalmi kirekesztés a nagyvárosi lakótelepeken. Földrajzi Értesítő,1-4., pp. 93-108.
- Házgyári lakótelepek árjegyzéke,1972. Délmagyarországi Építő Vállalat, Szeged.
- Házgyári paneles lakóépületek, lakások, 1985. Délmagyarországi Tervező Vállalat, Szeged.
- Iván László (1996): Budapest falanszterek. A tömeges lakásépítés térbeli konzekvenciái. Földrajzi Értesítő,1-2., pp. 73-99.
- Katkó Krisztina (2001): Négyzetméterek és árak. Délmagyarország, május 10.
- Kovács Z.-Douglas M. (1996): A városépítés időzített bombája – avagy a magyar lakótelep-szindróma társadalomföldrajzi megközelítésben. Földrajzi Értesítő,1-2., pp. 101-117.
- KSH Ingatlan adattár, 1998-1999
- Susányi Tamás (1994): Garázsüzletek Szeged lakótelepi városrészeiben. Kézirat
- Szakács László (2001): Szegedi ingatlankörkép. Népszabadság, augusztus 16.
- Takács Máté (1975): Szeged Tarján városrész beépítési terve. Magyar Építőművészet, 6.