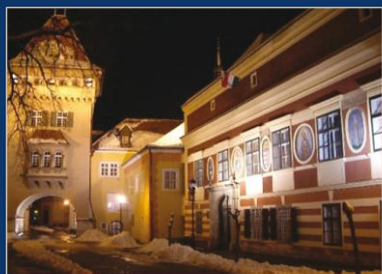


2015. MÁJUS



Kulturális örökség ingatlanpiaci hatásainak elemzése



Kulturális örökség ingatlanpiaci hatásainak elemzése

A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ megbízása alapján, a Norvég Alap finanszírozásában „A kulturális örökség gazdasági és társadalmi hatásainak feltárása” (Revealing the Economic and Social Impacts of Cultural Heritage - HU11-0008-PP4-2013) című projektben készült.



ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont
eltinga.hu
eltinga@eltinga.hu

Készítették:

ELTINGA

Horváth Áron

Madurovicz-Tancsics Tünde

McLean Aliz

Sápi Zoltán

Felhasznált nem publikus adatbázisok

FHB Ingatlan ZRt – FHB Index (lakásár tranzakciók)

Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ (műemlékek adatbázisa)

Lechner Lajos Tudásközpont (helyi védett épületek adatbázisa)

Címlapfotó

Four Seasons Hotel Gresham Palace Budapest

Gozsdu udvar (Facebook oldal)

Kardos Ildikó (www.ildikokardos.photo)

Kóczyán Pihenőház Kőszeg (www.koczianpihenohaz.hu)

Design

Parádi Krisztina – paradesign.hu

A tanulmányból csak a forrás megjelölésével idézzен!

Tartalom

Vezetői Összefoglaló	1
1. Épített örökség árhatása a lakáspiacon	4
1.1. A lakáspiacot vizsgáló statisztikai elemzés célja és főbb tapasztalatai	4
1.2. Adatbázis a magyarországi lakáspiaci tranzakciókról.....	5
1.3. Magyarországi építészeti örökségre vonatkozó tranzakciók és árak	6
1.4. Az árhatás épületszintű számszerűsítése: regressziós elemzés	13
1.5. Az árhatás épületszintű számszerűsítése: alminták	16
1.5.1. Budapest nélküli minta.....	17
1.5.2. Budapest.....	18
1.5.3. Nagyvárosok	19
1.6. Építészeti örökségi érték a városrészek szintjén	21
1.6.1. A Budai Vár áralakulása	22
1.6.2. Sopron, várkör áralakulása	22
1.6.3. Eger belvárosának áralakulása	24
1.6.4. Debrecen	25
1.6.5. Győr	26
1.6.6. Miskolc.....	27
1.6.7. Pécs.....	27
1.6.8. Szeged.....	28
1.7. Építészeti örökségi érték a települések szintjén	28
1.7.1. Az építészeti örökségi épületek darabszáma	30
1.7.2. A műemlékek aránya a lakásállományhoz viszonyítva	33
1.7.3. Az építészeti örökségi épületekre költött fejlesztési források	39
1.8. Lakóingatlan-árak a településeken.....	42
1.8.1. Kőszeg.....	46
1.8.2. Eger.....	48
1.9. A regressziós számításokhoz felhasznált adatok.....	51

1.10. Az építészeti örökségi jelleg, az árak és más változók alapösszefüggései.....	54
1.11. Az árhatás regressziós elemzése	59
1.12. Az árhatás regressziós elemzése: alminták	62
1.12.1. Az építészeti örökségre fordított fejlesztési források	62
1.12.2. Településtípusok szerinti eredmények.....	63
1.12.3. Országos védettségű műemlékek	64
1.12.4. A közelmúlt vizsgálata	64
2. Wekerletelep	66
2.1. A Wekerletelepről szóló esettanulmány céljai és főbb tapasztalatai.....	66
2.2. A Telep története	66
2.3. Község	68
2.4. Lakóingatlan-állomány	70
2.5. Szabályozási korlátok.....	75
2.6. Felújítási lehetőségek	81
3. Gozsdu udvar	85
3.1. A Gozsdu udvar felújításáról szóló esettanulmány célja és főbb tapasztalatai.....	85
3.2. A Gozsdu udvar története	85
3.3. A Gozsdu udvar fejlesztése.....	86
3.4. Környékre gyakorolt hatás	95
4. Az építészeti örökség árbefolyásoló szerepe a szállodák piacán	97
4.1. A szálloda árak statisztikai vizsgálatának céljai és főbb megállapításai	97
4.2. Magyarországi szálláshelyek	97
4.3. Magyarországi szálláshelyek és építészeti örökség szálláshelyek elhelyezkedés szerint.....	98
4.4. Milyen egy építészeti örökség szálláshely?	103
4.5. Az építészeti örökség státusz hatása a szálláshely árára.....	106
5. Gresham palota – Four Seasons Hotel, Budapest	113
5.1. A Gresham palotáról szóló esettanulmány céljai és főbb tapasztalatai.....	113

5.2. A Gresham története.....	113
5.3. A beruházás	115
5.4. Működés és hatások.....	118

Ábrajegyzék

1.1. ábra. Árak alakulása (Ft, 2000-2007) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	9
1.2. ábra. Fajlagos árak alakulása (Ft, 2000-2007) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	10
1.3. ábra. Átlagos árak településtípus szerint (Ft, 2000-2007, 2007-es árakon) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	10
1.4. ábra. Átlagos fajlagos árak településtípus szerint (Ft, 2000-2007, 2007-es árakon) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont).....	11
1.5. ábra. Átlagos árak a lakóingatlan típusa szerint (Ft, 2000-2007, 2007-es árakon) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont).....	12
1.6. ábra. Átlagos fajlagos árak a lakóingatlan típusa szerint (Ft, 2000-2007, 2007-es árakon) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont).....	12
1.7. ábra. Medián fajlagos árak a Budai Várban és Budapest többi részén 2000-2014 (Forrás: FHB Index és ELTINGA -számítás)	22
1.8. ábra. Medián fajlagos árak Sopron belvárosában és Sopron többi részén 2000-2014 (Forrás: FHB Index és ELTINGA -számítás)	23
1.9. ábra. Medián fajlagos árak Eger belvárosában és Eger többi részén 2000-2014 (Forrás: FHB Index és ELTINGA-számítás)	25
1.10. ábra. Építészeti örökségi épületek száma a lakásállományhoz viszonyítva települések száma szerint (%) (Forrás: KSH és Forster Központ).....	34
1.11. ábra. Országos védettségű műemlékek száma a lakásállományhoz viszonyítva települések száma szerint (%) (Forrás: KSH és Forster Központ).....	34
1.12. ábra. Átlagos lakásárak település-évenként (2014-es árakon) (Forrás: ELTINGA-számítás).....	42
1.13. ábra. Átlagos fajlagos lakásárak település-évenként (Ft/nm) (2014-es árakon) (Forrás: ELTINGA-számítás).....	43
1.14. ábra. Árak alakulása: Kőszeg, Körmend, Celldömölk (Forrás: FHB Index, ELTINGA-számítás)	47
1.15. ábra. Fajlagos árak alakulása: Kőszeg, Körmend, Celldömölk (Forrás: FHB Index, ELTINGA-számítás).....	47
1.16. ábra. Árak alakulása: Eger, Kaposvár, Dunaújváros (Forrás: ELTINGA-számítás)	49
1.17. ábra. Fajlagos árak alakulása: Eger, Kaposvár, Dunaújváros (Forrás: ELTINGA-számítás).....	50
1.18. ábra. Egyes megyékből származó település-év adatpontok (Forrás: ELTINGA-számítás)	52
1.19. ábra. Egyes megyékből a felhasználható település-év adatpontok aránya (%) (Forrás: ELTINGA-számítás).....	52
1.20. ábra. Egyes évekből a felhasználható település-év adatpontok aránya (%) (Forrás: ELTINGA-számítás).....	53
1.21. ábra. Az építészeti örökségi épületek aránya a lakásállományhoz viszonyítva, a felhasználható település-évek körében (%) (Forrás: Forster és ELTINGA-számítás)	54
1.22. ábra. Átlagos fajlagos árak és az építészeti örökségi épületek aránya a lakásállományhoz viszonyítva: az összes megfigyelés (Forrás: Forster és ELTINGA-számítás).....	56
2.1. ábra. Wekerle és Kispest kertváros fajlagos lakás adásvételi árai (Ft/m ² , Forrás: NAV, FHB Index adatbázis)	74

2.2. <i>ábra.</i> Az átlagos értékesítési és fajlagos árak alakulása Wekerletelepen a földszintes és emeletes házak esetében (Ft/m ² , Forrás: NAV, FHB Index adatbázis).....	75
4.1. <i>ábra.</i> Magyarországi építészeti örökség (műemlék és helyi védett) szálláshelyek megoszlása csillag szerint (Forrás: booking.com és Forster Központ).....	104
4.2. <i>ábra.</i> Magyarországi építészeti örökség (műemlék és helyi védett) szálláshelyek megoszlása wellness-szolgáltatások szerint (Forrás: booking.com és Forster Központ).....	105
4.3. <i>ábra.</i> Magyarországi építészeti örökség (műemlék és helyi védett) szálláshelyek megoszlása ingyenes parkolási szolgáltatások szerint (Forrás: booking.com és Forster Központ).....	106
5.1. <i>ábra.</i> Az 5 csillagos szállodák kihasználtsága Budapesten és Magyarországon (Forrás: KSH)	119

Térképjegyzék

1.1. térkép. Építészeti örökségi lakások és egyéb lakások átlagos árainak eltérése régióként (örökségi környezetet is építészeti örökségnek tekintve, %, 2000-2007) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	7
1.2. térkép. Építészeti örökségi lakások és egyéb lakások átlagos fajlagos árainak eltérése régióként (örökségi környezetet is építészeti örökségnek tekintve, %, 2000-2007) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	7
1.3. térkép. Építészeti örökségi lakóingatlanok és egyéb lakóingatlanok átlagos árainak eltérése régióként (%, 2000-2007) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	8
1.4. térkép. Építészeti örökségi lakóingatlanok és egyéb lakóingatlanok átlagos fajlagos árainak eltérése régióként (%, 2000-2007) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	9
1.5. térkép. Top 10 nagyváros az építészeti örökségi tranzakciókat tekintve (2000-2007) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	20
1.6. térkép. Sopron városrészei (Forrás: OpenStreetMap, GeoX és Forster Központ)	23
1.7. térkép. Eger városrészei (Forrás: OpenStreetMap és GeoX)	24
1.8. térkép. Fajlagos medián árak és műemléki területek Debrecen városrészeiben 2013-2014 (Forrás: FHB Index adatok alapján ELTINGA-számítás, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	26
1.9. térkép. Fajlagos medián árak és műemléki területek Győr városrészeiben 2013-2014 (Forrás: FHB Index adatok alapján ELTINGA-számítás, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	26
1.10. térkép. Fajlagos medián árak és műemléki területek Miskolc városrészeiben 2013-2014 (Forrás: FHB Index adatok alapján ELTINGA-számítás, Forster és Lechner)	27
1.11. térkép. Fajlagos medián árak és műemléki területek Pécs városrészeiben 2013-2014 (Forrás: FHB Index adatok alapján ELTINGA-számítás, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	28
1.12. térkép. Fajlagos medián árak és műemléki területek Szeged városrészeiben 2013-2014 (Forrás: FHB Index adatok alapján ELTINGA-számítás, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	28
1.13. térkép. Építészeti örökségi épületek eloszlása az országban járasonként (db) (Forrás: Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	30
1.14. térkép. Építészeti örökségi épületek eloszlása az országban megyénként (db) (Forrás: Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	31
1.15. térkép. Országos védettségű műemlékek eloszlása az országban járasonként (db) (Forrás: Forster Központ)	32
1.16. térkép. Országos védettségű műemlékek eloszlása az országban megyénként (db) (Forrás: Forster Központ)	33
1.17. térkép. Építészeti örökségi épületek eloszlása az országban a lakásállományhoz viszonyítva járasonként (%) (Forrás: KSH, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	35
1.18. térkép. Építészeti örökségi épületek eloszlása az országban a lakásállományhoz viszonyítva megyénként (%) (Forrás: KSH, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	36
1.19. térkép. Országos védettségű műemlékek eloszlása az országban a lakásállományhoz viszonyítva járasonként (%) (Forrás: KSH, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	37
1.20. térkép. Országos védettségű műemlékek eloszlása az országban a lakásállományhoz viszonyítva megyénként (%) (Forrás: KSH, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	37

1.21. térkép. A 10 település, ahol a legnagyobb az építészeti örökségi épületek lakásállományhoz viszonyított aránya (%) (Forrás: KSH, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	38
1.22. térkép. A 10 település, ahol a legnagyobb az országos védettségű műemlékek lakásállományhoz viszonyított aránya (%) (Forrás: KSH és Forster)	39
1.23. térkép. Magyarországi építészeti örökségi épületek fejlesztésére költött uniós és norvég alapok forrásai járasonként, 2004-2013 (2013-as árakon, millió Ft) (Forrás: Miniszterelnökség, Parlamenti Államtitkárság, Kulturális Örökségvédelmi Főosztály gyűjtése és KSH)	40
1.24. térkép. Magyarországi építészeti örökségi épületek fejlesztésére költött uniós és norvég források megyénként, 2004-2013 (2013-as árakon, milliárd Ft) (Forrás: Miniszterelnökség, Parlamenti Államtitkárság, Kulturális Örökségvédelmi Főosztály gyűjtése és KSH)	41
1.25. térkép. Átlagos lakásárak az országban járasonként (2014-es árakon, millió Ft) (Forrás: ELTINGA-számítás)	43
1.26. térkép. Átlagos lakásárak az országban megyénként (2014-es árakon, millió Ft) (Forrás: ELTINGA-számítás)	44
1.27. térkép. Átlagos fajlagos lakásárak az országban járasonként (2014-es árakon, ezer Ft) (Forrás: ELTINGA-számítás)	45
1.28. térkép. Átlagos fajlagos lakásárak az országban megyénként (2014-es árakon, ezer Ft) (Forrás: ELTINGA-számítás)	45
2.1. térkép. Dél-Pest zöldterületi rendszere (Forrás: Openstreetmaps)	68
2.2. térkép. Családi házak aránya Wekerletelepen. (Forrás: ELTINGA számítás 2011-es Népszámlálási adatok alapján)	70
3.1. térkép. 14 év alatti lakók aránya a Gozsdu udvarban és környékén (Forrás: ELTINGA számítás 2011-es Népszámlálási adatok alapján)	93
4.1. térkép. Magyarországi szálláshelyek megoszlása (db) és az építészeti örökségként azonosított szálláshelyek aránya megyénként (zöld négyzetben, %) (Forrás: booking.com és Forster Központ) ...	99
4.2. térkép. Magyarországi építészeti örökség (műemlék és helyi védettségű) szálláshelyek elhelyezkedése (Forrás: booking.com és Forster Központ)	100
4.3. térkép. Magyarországi szálláshelyek átlagos árai (Ft) régióként (Forrás: booking.com)	101
4.4. térkép. Magyarországi építészeti örökség (műemlék és helyi védett) szálláshelyek átlagos árai (Ft) régióként (Forrás: booking.com és Forster Központ)	102
4.5. térkép. Magyarországi szálláshelyek átlagos csillag-alapú kategóriája (Forrás: booking.com) ...	102
4.6. térkép. Magyarországi építészeti örökség (műemlék és helyi védett) szálláshelyek átlagos csillag-alapú kategóriája (Forrás: booking.com és Forster Központ)	103

Táblázatok jegyzéke

1.1. táblázat. Egyszerű regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	14
1.2. táblázat. Regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	15
1.3. táblázat. Regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	17
1.4. táblázat. Regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	18
1.5. táblázat. Regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	19
1.6. táblázat. Regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)	21
1.7. táblázat. Régióközpontok és történelmi városközpontjuk lakóingatlan árai (Forrás: ELTINGA-számítás az FHB Index adatai alapján)	21
1.8. táblázat. Fejlesztési források a lakásállományhoz viszonyítva (2014-es árakon, 2004-2013 alatt összesen, milliárd Ft)	41
1.9. táblázat. Alapvető információk: Kőszeg, Körmend, Celldömölk (Forrás: FHB Index, ELTINGA-számítás, KSH és Forster).....	46
1.10. táblázat. Árak összevetése 2013: Kőszeg, Körmend, Celldömölk (Forrás: ELTINGA-számítás, KSH és Forster).....	48
1.11. táblázat. Alapvető információk: Eger, Kaposvár, Dunaújváros (Forrás: ELTINGA-számítás, KSH és Forster Központ).....	49
1.12. táblázat. Árak összevetése 2013: Eger, Kaposvár, Dunaújváros (Forrás: ELTINGA-számítás, KSH és Forster Központ)	50
1.13. táblázat. Átlagos fajlagos lakásárak az országban megyénként (2014-es árakon, ezer Ft) (Forrás: ELTINGA-számítás).....	51
1.14. táblázat. Korrelációs mátrix: árak és építészeti örökségi jelleg (Forrás: Forster és ELTINGA-számítás).....	55
1.15. táblázat. Korrelációs mátrix: népesség és lakásállomány (Forrás: Forster és ELTINGA-számítás)	56
1.16. táblázat. Korrelációs mátrix: távolságok (Forrás: Forster és ELTINGA-számítás)	57
1.17. táblázat. Korrelációs mátrix: jövedelmi helyzet (Forrás: Forster Központ és ELTINGA-számítás).....	58
1.18. táblázat. Korrelációs mátrix: turizmus (Forrás: Forster Központ és ELTINGA-számítás)	59
1.19. táblázat. Korrelációs mátrix: fejlesztési források (Forrás: Forster Központ és ELTINGA-számítás)	59
1.20. táblázat. Egyszerű regresszió (Forrás: ELTINGA-számítás és Forster).....	60
1.21. táblázat. Többváltozós regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás és Forster Központ)	61
1.22. táblázat. Négyzetes regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás és Forster Központ)	62
1.23. táblázat. Négyzetes regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás és Forster Központ)	63
1.24. táblázat. Településtípus regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás és Forster Központ)	64
1.25. táblázat. Országos védettségű műemlékek regressziói (Forrás: ELTINGA-számítás és Forster Központ)	64

1.26. táblázat. Időkorlátos regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás és Forster).....	65
3.1. táblázat. Értékesítési árak a Gozsdu udvarban és a környéken 2005-06-ban (Forrás: NAV adatok az FHB Index adatbázisában)* A VI. kerületben 2006-ban.....	92
3.2. táblázat. Az Új és újszerű kiadó lakásokért hirdetésekben kért bérleti díjak a Gozsdu udvarban és környékén (Forrás: ingatlan.com, Otthontérkép)	92
3.3. táblázat. Új és újszerű lakások hirdetésekben szereplő árai a Gozsdu udvarban és környékén (Forrás: ingatlan.com, Otthontérkép)	94
4.1. táblázat. Egyszerű regresszió (Alapadatok forrása: booking.com és Forster Központ)	107
4.2. táblázat. Regresszió csillag változóval és anélkül (Alapadatok forrása: booking.com és Forster).....	108
4.3. táblázat. Teljes regresszió (Alapadatok forrása: booking.com és Forster)	109
4.4. táblázat. Regressziók almintákra (Alapadatok forrása: booking.com és Forster)	110
4.5. táblázat. Regresszió csak műemlékekre (Alapadatok forrása: booking.com és Forster).....	112
5.1. táblázat. A Budapest Belvárosában található szállodák szobaárai. (Forrás: Booking.com, 2015. június 5-ére foglalt szállás esetén, reggeli nélkül, lemondható foglalással)	120

Képek jegyzéke

2.1. kép. Rossz állapotban lévő emeletes ház, kertbe épített „bungalókkal” (Forrás: ELTINGA kép)...	72
2.2. kép. Az eredeti osztások már hiányoznak, egyes ablakok műanyagra cseréltek, felhelyezett redőnyök, spaletta hiány (Forrás: ELTINGA kép).....	73
2.3. kép. Bungaló a Wekerletelepen (Forrás: ELTINGA kép)	76
2.4. kép. Az arculatot elcsúfító előszoba hozzátoldás, és a jelenlegi szabályoknak nem megfelelő „kutyaház ablak” (Forrás: ELTINGA kép)	80
3.1. kép. A Gozsdu udvar a felújítás előtt (Forrás: Gozsdu udvar)	88
3.2. kép. A felújított Gozsdu udvar egyik épülete (Forrás: Gozsdu udvar).....	89
3.3. kép. A Gozsdu udvar egyik kapuja. (Forrás: Facebook , Gozsdu udvar)	91
3.4. kép. Eladó tetőtéri lakás 664 ezer forintos négyzetméteráron a Gozsdu udvarban (Forrás: Fundaingatlan).....	94
3.5. kép. Éjszaka a Gozsdu udvarban (Forrás: Gozsdu udvar)	95
5.1. kép. A homlokzaton sok helyen mállott a vakolat (Forrás: Gresham palota kutatási dokumentáció, Forster Központ).....	114
5.2. kép. Az épület erkélyén már növények nőttek (Forrás: Gresham palota kutatási dokumentáció, Forster Központ).....	115
5.3. kép. Kovácsolt vas kapu (Forrás: Fourseasons.com)	117
5.4. kép. Mozaik padló (Forrás: Fourseasons.com).....	118
5.5. kép. Üvegcsillár a Greshamben (Forrás: Fourseasons.com).....	121

Vezetői Összefoglaló

A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ a Norvég Finanszírozási Mechanizmus támogatásával megvalósuló „A kulturális örökség gazdasági, társadalmi hatásainak feltárása” elnevezésű projektje keretében az ELTINGA Kutatóintézetet bízta meg azzal, hogy vizsgálja meg az építészeti örökség (jelen tanulmányban értsd: védelem alatt álló ingatlanok) ingatlanpiaci hatásait. Ehhez hasonló vizsgálat korábban nem készült Magyarországon, ezért a kutatás több oldalról és módszertannal közelítette meg a kérdést. A hatások minél szélesebb körű feltárása érdekében, a projekt céljaihoz igazodva három irányban folytak vizsgálatok:

1. A lakóingatlanokra gyakorolt árhatás számszerűsítése, egyedi épületek szintjén, városrészek szintjén és települések szintjén.
2. A szállodák szobaáraitra gyakorolt árhatás.
3. Egyedi esettanulmányok a Gresham palotáról, a Gozsdu udvarról és a Wekerletelepről a sajátos, kevésbé számszerűsíthető tényezők feltárásának céljából.

1. A **lakóingatlanok** piacán végzett **statisztikai** vizsgálat során az FHB Lakásárindex adatbázisán számoltunk. Az egyedi, **épületszintű elemzés** során 760 ezer 2000 és 2007 között lezajlott lakáspiaci tranzakcióból 17 ezret azonosítottunk, amelyek során műemlék, helyi szabályozással védett vagy örökségi környezetben lezajlott lakás adásvételére került sor. Ezek a lakások a többihez képest átlagosan 30%-kal magasabb áron keltek el. Az árprémiumot azonban az építészeti örökségen túli tulajdonságok is okozzák, elsősorban az ingatlanok elhelyezkedése. **Ezeket az eltéréseket kiszűrve Budapesten a műemléki védettség 2,1%-os árprémiumot mutat a többi lakóingatlanhoz képest, a helyi védett épületek -8,4%-os diszkontot, míg az örökségi környezet magas, 19,8%-os árhatást. A műemlék ingatlanok a fővároson kívül is mérhető, becsléseink szerint 2,6%-os árprémiummal forognak, viszont Budapesten kívül nem tudtunk azonosítani szignifikáns örökségi környezet prémiumot.** Az örökségi környezet árhatása időben lényegében változatlan; a helyi védett épületek, illetve az országos védettséget élvező műemlékek árprémiuma azonban valamivel magasabb volt 2000-2001-ben, valamint 2003-tól kezdődően.

Az elemzés során, **idősoros és keresztmetszeti összehasonlító** vizsgálatot is végeztünk egyes **városrészek lakóingatlan-piacairól**. Három kiemelt épített örökségi helyszínnél – Budapesten a Budai Vár, illetve Sopron és Eger belvárosának esetében – az ezredforduló óta eltelt évek áralakulását is szemügyre vettük. A válság során mind a Budai Várban mind Egerben jobban tartották magukat a lakásárak, mint a városok más részein: a mérés idejétől függően 30-40%-os prémium alakult ki a korábbi, 2000 és 2004 közötti alacsonyabb szintek után. Sopronban nem tudtunk azonosítani ilyen eltérést, az egész város lakóingatlan-piaca magasán az országos átlag felett teljesít. A régióközpontokban végzett vizsgálatunk irányítószám-szintű, így valamivel pontatlanabb lehatároláson alapul. **Az öt, az ország különböző részein található nagyvárosra (Debrecen, Győr, Miskolc, Pécs, Szeged) vonatkozó elemzés szerint minden városban kicsit eltérő módon és részletek mellett, de a történelmi városközpontnak van addicionális értéke a lakóingatlan-piacon. Az árprémiumok 6 és 46% között változnak az öt régióközpontban.**

Települési szintű vizsgálatunk azt mutatta, hogy **ha 1 százalékponttal nagyobb egy településen az építészeti örökségi épületek aránya a lakásállományhoz képest, az 3 százalékkal magasabb árral, illetve fajlagos árral jár együtt.** Ez az együttható robusztus, de nem nagyon magas. Nagyságrendje azt támasztja alá, hogy az építészeti örökség ingatlanpiacra gyakorolt hatása erősen lokális. Ezt az is

mutatja, hogy a legkézenfekvőbb közvetett pozitív hatás, a turizmus hatásainak figyelembevételével az együtttható egy harmadnyit csökken, tehát ha az építészeti örökség nem vonzana turistákat, akkor a hatás csak 2%-os lenne.

2. A **szálláshelyek** piacán végzett **statisztikai** vizsgálatot a booking.com-on szereplő szálláshelyek adatain végeztük, megvizsgálva a magyarországi építészeti örökség kereskedelmi szálláshelyek mennyiségét és árait. A közel 3000 összegyűjtött szálláshely közül 109-et azonosítottunk építészeti örökségként az országban. Ezen szálláshelyek szobaárai 27%-kal magasabbak, mint a többi szálláshelyé. Ugyanakkor az adatok alapján az is megmutatkozik, hogy az építészeti örökségként azonosított szálláshelyek jobban felszereltek, magasabb kategóriájúak az átlagos szálláshelyeknél. Ezeknek a jellemzőknek a hatását regressziós módszerrel szűrtük ki. **Ennek során megmutattuk, hogy egy, a többi szálláshellyel minden egyéb lényeges tulajdonságában azonos, építészeti örökségként azonosított szálláshely szobaárának prémiuma 12,7%.**

3. **Esettanulmányainkat** azzal a céllal készítettük, hogy az építészeti örökség ingatlanpiaci hatásainak kevésbé számszerűsíthető részleteit tárjuk fel, és hogy rávilágíthassunk, milyen nehézségekkel kell szembenézni védett épületek felújítása vagy karbantartása során, milyen tényezők nyújtanak segítséget ezek kezelésében és hogyan lehet műemléki felújítást sikeresen elvégezni. Az esettanulmányok során mélyinterjúk segítségével tártuk fel az építészeti örökségi jelleg és az ingatlanok fenntartása és felújítása közti viszonyt. A mélyinterjúk az esettanulmányokban szereplő beruházások tervezőivel, kivitelezőivel és az épületeket jól ismerő örökségvédelmi szakemberekkel és műemlékfelügyelőkkel készültek.

A **Wekerletelepről** szóló esettanulmányban azt vizsgáljuk, hogy Budapest egyik legjellegzetesebb építészeti örökségi környékén milyen ingatlanpiaci jelenségekben érhető tetten ennek a jellemzőnek a szerepe. Azt is vizsgáltuk, hogy milyen szabályozó eszközök, ösztönzők bizonyultak hatékonynak a környék megújulása során. **Wekerlén nem csak az adja egy épület értékét, hogy milyen műszaki állapotban van, hanem az építészeti örökségi, ugyanakkor zöld környezet, és a városban szinte egyedülálló közösség.** A környék lakáspiacáról bemutatjuk, hogy – elsősorban a földszintes lakásoknak tulajdoníthatóan – **Wekerletelep lakóingatlanjai magas prémiummal forognak** a hasonló adottságú kispesti kertvároshoz képest. A telep műemléki jellegének megőrzését és értéknövelését célzó szabályozással a lakók, vevők egyetértenek, a gyakorlatban azonban ezek megszegésére már számos példa látható. Az esettanulmányból az is kiderül, hogy az újonnan odaköltözők inkább tudatában vannak a műemléki értékeknek, mint a régebben ott lakók, akik ugyan egyetértenek a megőréssel, de valójában nem szeretnék saját házaikon alkalmazni. Ebben vélhetően az is szerepet játszik, hogy az utóbbi évtizedben érkező vevők általában jómódúak, és **a helyi örökségmegőrző-kezdeménnyezéseknek köszönhetően több információt kapnak a szabályozásokat figyelembe vevő felújítási lehetőségekről.** A felújításokkal kapcsolatos információ megosztásában a helyi civil szervezet kezdeményezésén túl nagy szerepet játszik a lakók személyes tapasztalatainak és élményeinek egymásnak való átadása. **Wekerle** korábbi időkben kapott sebeinek helyreállítása sok időt és információt igényel. **Az eddigi programok alapján úgy tűnik, hogy sok esetben a támogatások és a képzési programok hatásosan tudnak hozzájárulni az értékőrzéshez.**

A **Gresham palotáról** szóló esettanulmányban arra a kérdésre kerestük a választ, hogy miként valósult meg ez a nagy volumenű, sikeres helyreállítás, ami múltjához méltó új funkciót képes működtetni. Az összegyűjtött információk alapján több faktor is szerepet játszott a szerencsés

megvalósulásban. **A felújítást kedvező turisztikai és ingatlanpiaci időszakban kezdték.** A beruházó hosszú távra tervezett, és **a felújításra saját forrást vett igénybe,** ezért rugalmas költségkerettel tudott dolgozni. A munka során a műemlék-felügyelettel való együttműködés során szinte fel se merültek akadályok, mert **a kivitelező maga támasztotta a legmagasabb minőségi követelményeket.** A Four Seasons Gresham Budapest emblematikus épületeként üzemel, betölti a neki szánt szerepet, és a környék presztízsét is emelte. A sikeres kivitelezést valószínűleg befolyásolta, hogy a kivitelezőnek volt már tapasztalata műemléképülettel, és az előkészítésre, a minden részletre kiterjedő tervezésre elegendő időt szántak. Az alapos kutatásnak és tervezésnek köszönhetően a kivitelezés során nem sok meglepetéssel kellett szembenézni. Természetesen ezek a tényezőzöbbletköltségekkel járnak, de ezeket már a tervezés elején beépítve sikeres beruházást lehet végrehajtani, amit a Gresham Palota jelenlegi működése is bizonyít.

Ehhez képest a **Gozsdu udvar** felújítása során ezekre a tényezőkre már kevésbé sikerült felkészülni. A felújítási költségkalkuláció nagyon alulbecsülte a végső összeget. A kivitelezőnek ráadásul közvetlen összehasonlítási alapja volt arról, hogy a szomszédos telekre épített új lakásokat olcsóbban lehetett kivitelezni. A beruházás sikerét az is csorbította, hogy válság miatt alacsonyabb értékesítési árakon lehetett eladni a lakásokat. A kivitelezőnek nem volt korábbi tapasztalata műemlékkel, és a műemlékfelügyelet is viszonylag későn kapcsolódott be a munkába. A Gozsdu udvar lakásainak értékesítése során kiderült, hogy a műemléki és az új építésű lakásokat ugyanazon az árszinten lehetett értékesíteni. Mindkét típusú lakás megtalálta azonban a maga célközönségét: a műemléki lakások egyes vevői korábban már éltek építészeti szempontból értékes, régi lakóházban, és direkt azokat keresték. Arra utal ez, hogy a műemléki lakásoknak is megvan a maga célközönsége, a tervező szerint az értékesítéssel egyik lakástípus esetében sem volt probléma. A „bulinegyed” megújulásának egyik főszereplője, a Gozsdu udvar ma már főleg bérházként üzemel, és az aljában működő vendéglátó egységek így összhangban vannak a bérlők (külföldi lakosok, turisták) igényeivel.

Összefoglalóan a tanulmány azt mutatja, hogy a kulturális örökségnek pozitív hatása van az ingatlanpiacon. Mind a lakás- mind a szállodák piacán árprémiumot jelent az építészeti örökségi jelleg. Az is látszik azonban, hogy ezek a hatások helyfüggőek – bizonyos városok esetében, vagy ahol koncentráltabban van jelen építészeti örökség, ezek a hatások felerősödnek. Az esettanulmányok arra világítanak rá, hogy építészeti örökségi épület felújítása ugyan többbe kerül egy nem védett épület felújításához képest, ám ennek oka általában a részletgazdagabb munkát igénylő kivitelezés. Alapos és részletes tervezéssel azonban ezek a többletköltségek beépíthetők a beruházásba sikeres megvalósulást és a befektetés megtérülését eredményezve. Ebben segíthet a műemlékfelügyelettel való szoros és összehangolt munka, valamint a folyamatos kommunikáció már a tervezés megkezdésétől, mely a lakóingatlanok esetében is nagyon fontos. Wekerletelep esettanulmányából kiderül, hogy az örökségvédelemmel kapcsolatos tájékoztatás az érintettek felé nagyban hozzájárul a helyes örökségvédelmi gyakorlat megvalósulásához. Ehhez azonban elengedhetetlen a tulajdonosok bevonása az örökségvédelembe, a jó gyakorlatok megosztása és a jogszabályi keretek megismertetése, hiszen így szembesülhetnek az örökségi értékek fontosságával. Mind az ingatlanpiaci árak elemzéséből és az esettanulmányokból az derül ki, hogy van egy olyan réteg, aki kifejezetten az építészeti örökségi épületeket keresi és részesíti előnyben.

1. Épített örökség árhatása a lakáspiacon

1.1. A lakáspiacot vizsgáló statisztikai elemzés célja és főbb tapasztalatai

Ebben a fejezetben a magyarországi építészeti örökség lakáspiaci árakra gyakorolt hatását vizsgáljuk, a lakáspiaci adásvételek, tranzakciók szintjén vizsgálódva. 760 ezer 2000 és 2007 között lezajlott lakáspiaci tranzakcióból 17 ezret azonosítottunk, amelyek során műemlék, helyi védett vagy örökségi környezetben lezajlott lakás adásvételére került sor. Ezek a lakások a többihez képest *átlagosan 30%-kal magasabb áron* keltek el. Az árprémiumot azonban az építészeti örökségi jellemzőkön túli tulajdonságok is okozzák, elsősorban az ingatlanok elhelyezkedése. Ezeket az eltéréseket kiszűrve az alábbi eredményeket kaptuk az építészeti örökség árhatásáról:

- Országos szinten vizsgálódva a *műemlékek esetében 1,9%-os árhatás mérhető, a helyi védett épületek esetében negatív a hatás (-4%-os), míg az építészeti örökségi környezetre 8,2%-os eredményt kapunk.* A helyi árhatás lényegesen alacsonyabb, mint az országos.
- Az országos szinten mért különbségeket elsősorban Budapest eredményezi. A *műemléki védettség 2,1%-os árprémiumot* mutat a nem műemléki ingatlanokhoz képest Budapesten, a *helyi védett épületeknél -8,4%-os diszkontot* figyelhetünk meg, míg az építészeti örökségi környezet magas *19,8%-os árhatást*.
- Budapesten kívül nem tudtunk azonosítani szignifikáns építészeti örökségi környezet prémiumot, ami következhet abból is, hogy nem sikerült kellő mennyiségű eladott lakóingatlan azonosítani ebből a csoportból, de az is lehetséges, hogy a fővároson kívül a műemlékek környező épületekre gyakorolt árhatása kisebb. Az országos védettségű *műemlék* ingatlanok a fővároson kívül is mérhető, becsléseink szerint *2,6%-os árprémiummal* forognak.
- Az örökségi környezet árhatása időben lényegében változatlan; a helyi, illetve országos védettséget élvező épületek árprémiuma azonban valamivel magasabb 2000-2001-ben, mind 2003-tól kezdődően.

Az elemzés során idősoros és keresztmetszeti összehasonlító vizsgálatot is végeztünk városrészek lakóingatlanjairól. Három esetben (Budapesten a Budai Vár esetében, illetve Sopron és Eger belvárosát vizsgálva) az ezredforduló óta eltelt évek áralakulását is szemügyre vettük. A válság során mind a Budai Várban mind Egerben jobban tartották magukat a lakásárak, mint a városok más részein: a mérés idejétől függően 30-40%-os prémium alakult ki a korábbi alacsonyabb szintek után. Sopronban nem tudtunk azonosítani ilyen eltérést, az egész város lakóingatlan-piaca magasan az országos átlag felett teljesít. A régióközpontokban végzett vizsgálatunk irányítószám-szintű, így valamivel pontatlanabb lehatároláson alapul. Az öt, az ország különböző részein található nagyvárosra (Debrecen, Győr, Miskolc, Pécs, Szeged) vonatkozó elemzés szerint minden városban kicsit eltérő módon és részletek mellett, de a történelmi városközpontnak van addicionális értéke a lakóingatlan-piacon. Az árprémiumok 6 és 46% között változnak az öt régióközpontban.

Települési szintű vizsgálatunk azt mutatta, hogy ha 1 százalékponttal nagyobb egy településen az építészeti örökségi épületek aránya a lakásállományhoz képest, az 3 százalékkal magasabb árral, illetve fajlagos árral jár együtt. Ez az együttható robusztus, de nem nagyon magas. Nagyságrendje azt támasztja alá, hogy az építészeti örökség ingatlanpiacra gyakorolt hatása erősen lokális. Ezt az is mutatja, hogy a legkézenfekvőbb közvetett pozitív hatás, a turizmus hatásainak figyelembevételével

az együttható egy harmadnyit csökken, tehát ha az építészeti örökség nem vonzana turistákat, akkor a hatás csak 2%-os lenne.

1.2. Adatbázis a magyarországi lakáspiaci tranzakciókról

Annak érdekében, hogy az elemzés eredményeit a legmegfelelőbb módon lehessen értelmezni, kontextusba helyezni, bemutatjuk, hogy pontosan milyen adatokból, információkból indulunk ki az elemzés során. Ebben az alfejezetben bemutatjuk tehát, hogy milyen adatokat gyűjtöttünk össze.

Két típusú adatból indulunk ki, ezek a következők:

1. A lakáspiaci tranzakciókra vonatkozó adatok
2. Az építészeti örökségre vonatkozó adatok

Tekintsük ezeket egyenként.

A *lakáspiaci tranzakciókra vonatkozó adataink* az egyes településeken 2000 óta végbement lakóingatlan adásvételeket jellemzik. Az adatbázisban eredetileg szerepel minden, ebben az időszakban Magyarországon végbement lakáspiaci tranzakció, néhány fontos tulajdonságával együtt. Ezek a vételi ár, a lakóingatlan címe, a lakóingatlan típusa (ház vagy lakás),¹ illetve az esetek több mint felében az is, hogy milyen alapterületű lakásról van szó.

Számításaink során ennek az adatbázisnak egy almintáján dolgozunk. Az első, fontos szűkítés, hogy a 2000 és 2007 közötti időszakot fogjuk tekinteni. Ennek a kiválasztásnak van praktikus és szakmai oka is. Praktikus oka az, hogy 2008-tól fogva adatvédelmi okokból már nem szerepel a nyilvántartásban a lakóingatlanok pontos címe (a házszám, helyrajzi szám hiányzik). Emiatt az adásvételek körében az építészeti örökség lakások adásvételeinek azonosítása csak a 2000 és 2007 közötti időszakra végezhető el megfelelően. Ez az időszak azonban szakmai szempontból is jó választás: a világgazdasági válság előtti éveket öleli ugyanis fel. A magyarországi lakáspiacon a 2008-ban kirobbant világgazdasági válság hosszú recessziót indított el, az árak folyamatos csökkenésével, és csak 2014-ben következett el a piacon a fordulat. A 2000 és 2007 közötti, általános piaci optimizmus és a növekedés időszaka így jobb előrejelzője lehet a 2015-ben kezdődő közeljövőnek, mint a 2008-2014 közötti válságidőszak.

A második lényeges szűkítés az alapterületre vonatkozó információ elérhetőségéből fakad. Egy lakás vételárában a lokáció mellett az egyik legfontosabb tényező az ingatlan mérete. Amikor az építészeti örökség lakások prémiumát mérjük, jól tesszük, ha hasonló méretű ingatlanokat hasonlítunk össze. Ennek biztosításához jó, ha ismert az alapterület. Az adatbázisunkból tehát a részletesebb, regressziós alapú számításokban azokat a tranzakciókat tekintjük majd, ahol ismerjük a lakás méretét. Az egyik fő vizsgált változónk lesz a lakások fajlagos ára, azaz egy négyzetméterre jutó ára.

A vizsgált nyolc évből összesen több mint 760 ezer megfigyelést használunk fel, egy kivételesen nagy méretű adatbázisról van tehát szó.

¹ Általában a „lakás” kifejezést a „lakóingatlan” szinonimájaként használjuk (házakat is ideértve). A házak és lakások összevetésénél értjük csak szűken a „lakás” kifejezést.

A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központtól kapott, országos védettségű műemléki adatok és a Lechner Lajos Tudásközponttól származó, helyi védett épületekre vonatkozó adatok alapján tudjuk beazonosítani, hogy az adásvételeket tartalmazó tranzakciók közül melyek érintettek az építészeti örökség védelme alá tartozó, illetve azok környezetében található lakásokat. A hazai építészeti örökségvédelem két szintje szerint megkülönböztetünk országos, egyedi védelem alatt álló épületeket, (a továbbiakban *műemlékek*); valamint a helyi egyedi védelem alatt álló épületeket (a továbbiakban *helyi védett épületek*). A műemlékeket és a helyi védett épületek csoportját együtt a továbbiakban *építészeti örökségként* hivatkozunk.

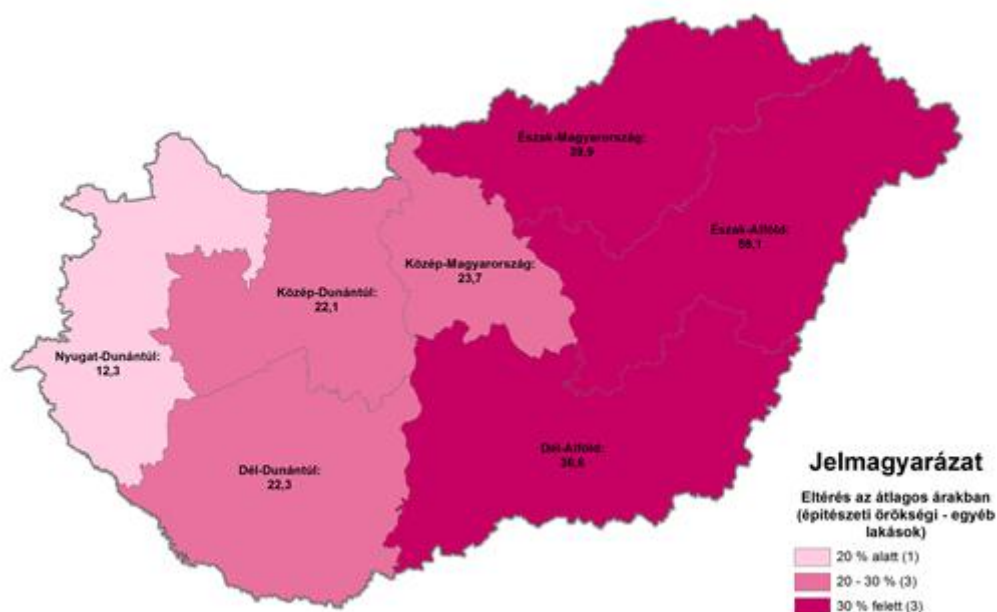
Az egyedi védelemhez kapcsolódóan a területi védelem szerint is két szint létezik, országos szinten a műemlékek *ex lege* vagy külön határozattal kijelölt környezete, az örökségi környezet valamint a *műemléki jelentőségű területek* (valamint a történeti tájak, ám ezek nem képezik részét a tanulmánynak); helyi szinten a helyi területi védettség. A területi védelem alá eső épületek közös néven *örökségi környezetként* szerepelnek anyagunkban. Ezek az információk adják meg a fő összehasonlítható csoportokat.

1.3. Magyarországi építészeti örökségre vonatkozó tranzakciók és árak

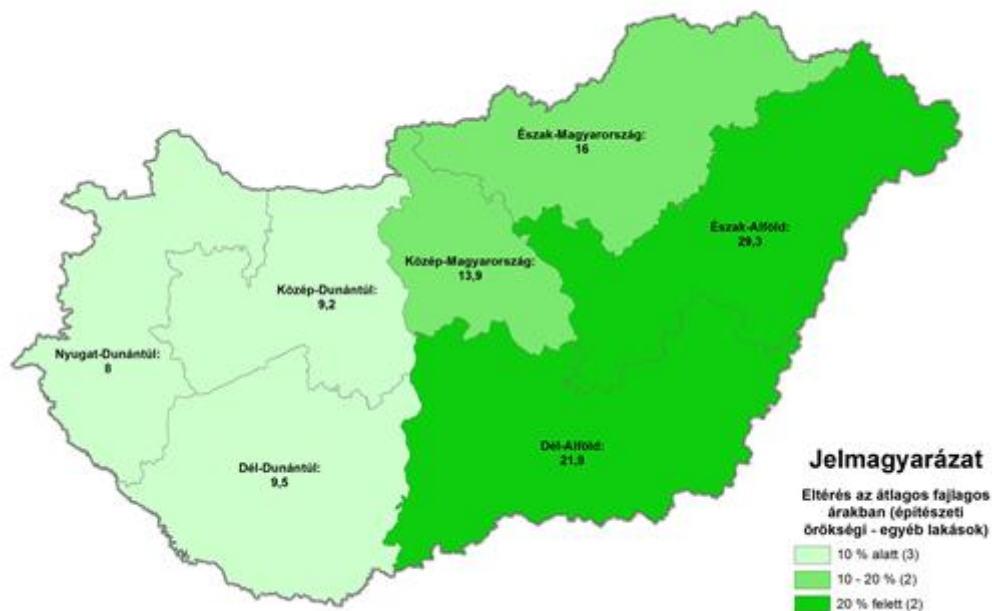
Ebben a fejezetben összevetjük az országos műemlékvédelem, valamint a helyi értékvédelem alatt álló épületek (továbbiakban együtt: építészeti örökségi) lakáspiaci tranzakcióit az ezen kívüli tranzakciókkal, az árakra és a fajlagos, azaz négyzetméterenkénti árakra fókuszálva. 760 ezer 2000 és 2007 között lezajlott lakáspiaci tranzakcióból 17 ezret azonosítottunk, amelyek során műemlék, helyi védett vagy örökségi környezetben lezajlott lakás adásvételére került sor. Ezek a lakások a többihez képest átlagosan 30%-kal magasabb áron keltek el.

A műemléki és a helyi védett épületekre vonatkozó tranzakciók tekintetében két megközelítést alkalmazunk, az eredményeket jellemzően mindkét esetre bemutatjuk. Az első megközelítésben „építészeti örökségi épületre vonatkozó” tranzakciónak tekintünk minden olyan tranzakciót, amely helyi védett épület vagy országos védettséget élvező műemlék épület kapcsán ment végbe, és azokat is, amelyek a Forster Központ és a Lechner Tudásközpont adatbázisai alapján örökségi környezetben található lakóingatlant érintenek. A második megközelítés szűkebb értelmezést takar: csak az egyedi országos valamint a helyi egyedi védelem alatt álló épületbeli tranzakciókat tekintjük építészeti örökségnek, az építészeti örökségi környezetben történt tranzakciókat nem.

Az *1.1. térkép* és az *1.2. térkép* az első, szélesebb megközelítést tekintve mutatja be, hogy átlagosan milyen árkülönbözet figyelhető meg az építészeti örökségiként azonosított és a többi lakás adásvételi árai között Magyarország egyes régióiban. Minél sötétebb a színezés, annál nagyobb árkülönbözetről van szó.

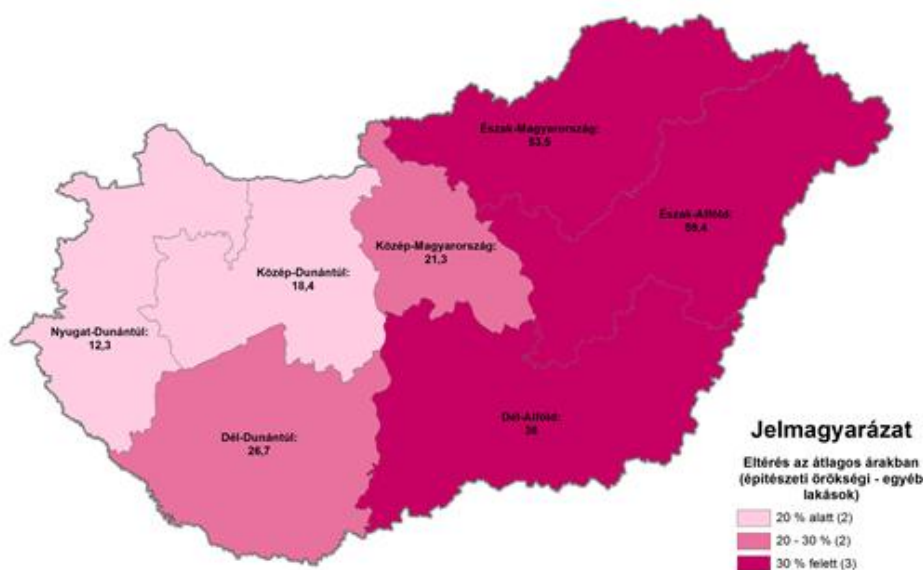


1.1. térkép. Építészeti örökségi lakások és egyéb lakások átlagos árainak eltérése régióként (örökségi környezetet is építészeti örökségnek tekintve, %, 2000-2007) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)



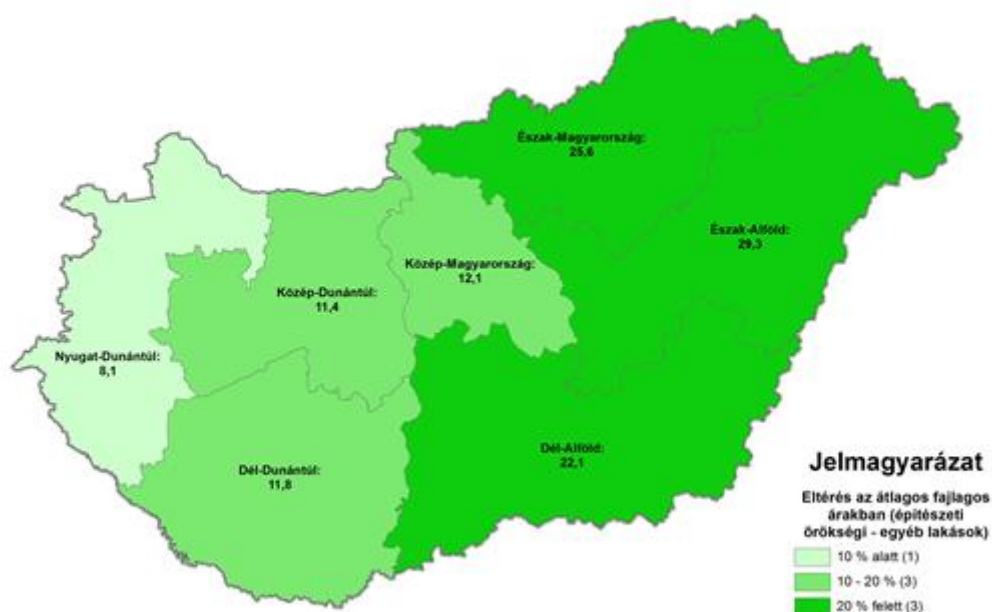
1.2. térkép. Építészeti örökségi lakások és egyéb lakások átlagos fajlagos árainak eltérése régióként (örökségi környezetet is építészeti örökségnek tekintve, %, 2000-2007) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

Az első megállapítás a térképek alapján, hogy az árkülönbség minden régió esetében pozitív: az építészeti örökségi tranzakciók esetében magasabb árakat látunk. A második megállapítás: ez az eltérés nem is kicsi: még a legalacsonyabb különbséget mutató Nyugat-Dunántúlon is 12,3, illetve 8%-os az árak, illetve a fajlagos árak tekintetében. Harmadik tanulság, hogy az eltérés kisebb, ha a fajlagos árakat tekintjük, mint ha az egyszerű árakat. Ez a megfigyelés előrejelíti, hogy miért lényeges az összevetések készítésekor figyelembe venni azt is, hogy az eladott ingatlanok az építészeti örökségi státuszukon kívül miben különböznek egymástól: elképzelhető, hogy az árkülönbség ezeknek az eltéréseknek, és nem az építészeti örökségi jellemzőknek köszönhető. Jelen esetben a számok azt sejtetik, hogy az építészeti örökségi tranzakciókban érintett lakóingatlanok jellemzően nagyobb alapterületűek, mint a többi lakóingatlan², és létezik is kis pozitív korreláció a lakóingatlanok mérete és építészeti örökségi státusza között. A pontos összefüggést a regressziós elemzés segítségével lehet feltárni. Negyedikként pedig az eltérések mintázatát vizsgáljuk. Mindkét térképen az látható, hogy a nyugati régiók esetében kisebb, és kelet felé haladva egyre nagyobb az árkülönbség. Ennek az eredménynek is többféle oka lehetnek, amelyek fakadhatnak a tranzaktált ingatlanok összetételéből. Általánosságban elmondható: az ország nyugati részén magasabbak az ingatlanárak, mint keleten, ahogy az átlagos jövedelmi helyzet is jobb a nyugati országrészben. Az átlagos, keleten eladott ingatlanhoz képest az építészeti örökségi lakás jobban különbözhet, mint a nyugati országrészben, mert Kelet-Magyarországon a lakóingatlanok alacsonyabb minőségűek. A következő, 1.3. térkép és 1.4. térkép az építészeti örökségi definíció szűkebb változata kapcsán mutatja be a fentieket.



1.3. térkép. Építészeti örökségi lakóingatlanok és egyéb lakóingatlanok átlagos árának eltérése régióként (% , 2000-2007) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

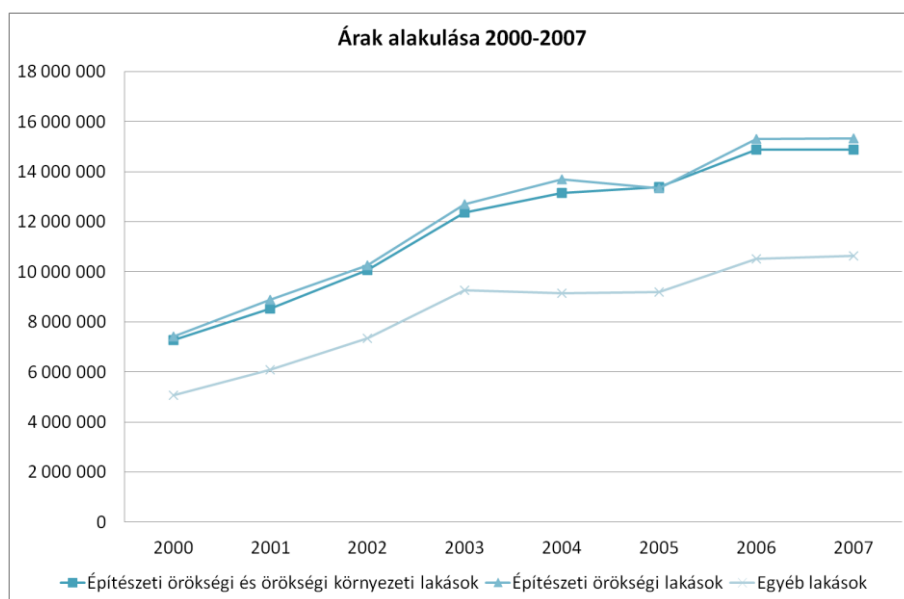
² Megjegyezzük, hogy az eltérésben az is közrejátszhat, hogy az árakat tekintve nagyobb adatbázis alapján tudjuk végezni a számításokat, mint a fajlagos árak esetében.



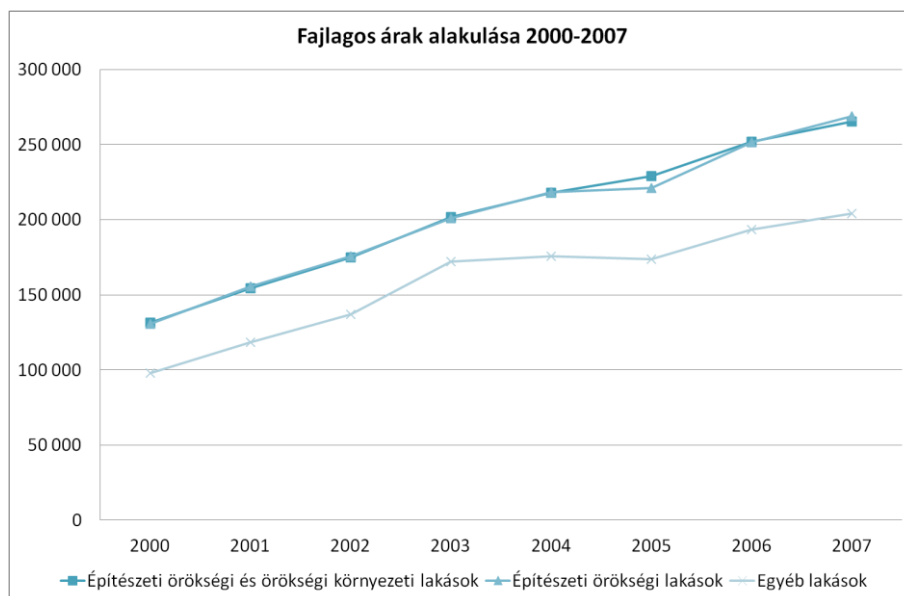
1.4. térkép. Építészeti örökségi lakóingatlanok és egyéb lakóingatlanok átlagos fajlagos árának eltérése régióként (% , 2000-2007) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

A fenti 4 megállapítás ezen térképek alapján is fennáll, ami arra utal, hogy az örökségi környezetben található tranzakciók figyelembevétele vagy figyelmen kívül hagyása – régiós szintű vizsgálódás esetén legalább is – nem meghatározó.

A következő, 1.1. ábra és 1.2. ábrák területi helyett időbeli felosztásban mutatják be az építészeti örökségi lakások és az egyéb lakások árának, fajlagos árának alakulását.



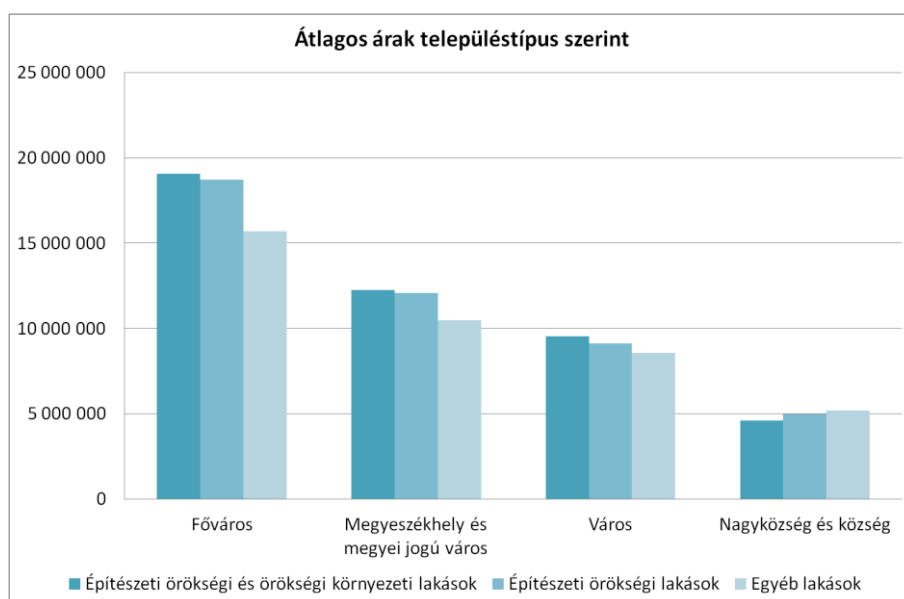
1.1. ábra. Árak alakulása (Ft, 2000-2007) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)



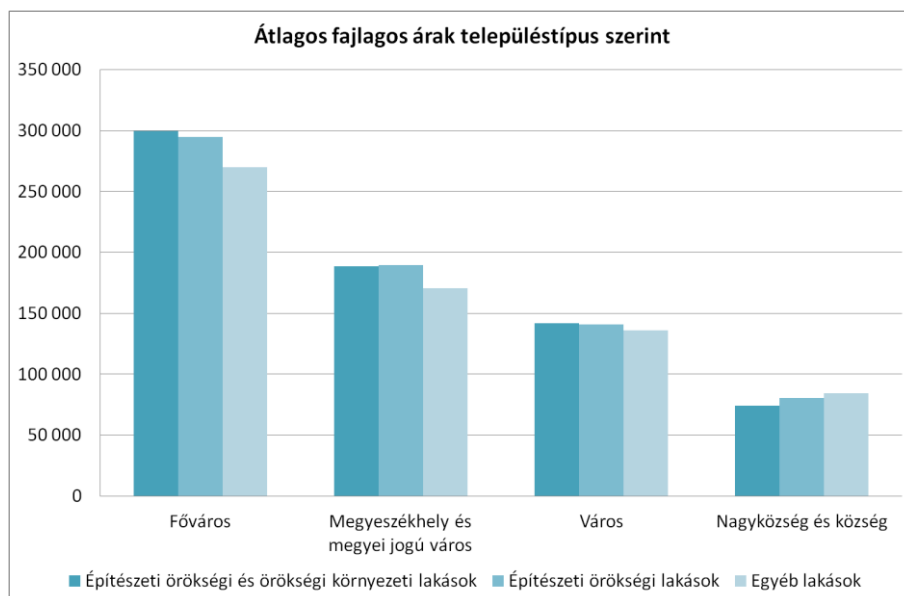
1.2. ábra. Fajlagos árak alakulása (Ft, 2000-2007) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

Az ábrák alapján három megállapítást teszünk. Először is, mindegyik kategóriában látható az árak és a fajlagos árak folyamatos emelkedése, de legalább is stagnálása. Ez a teljes magyarországi piacra jellemző árnövekedés teszi szükségessé, hogy amikor együtt beszélünk a teljes, 2000-2007 közötti időszakról, akkor az ingatlanárakat azonos időszaki értékre hozzuk. Településszintű ingatlanár-indexeinket használva tesszük ezt meg, 2007-es árszínvonalat számítva minden tranzakcióra. Másodszor, jól látható országos szinten is a jelentős, pozitív árkülönbözet az építészeti örökségi lakások javára. Harmadszor, az árkülönbözet látható mind az árak, mind a fajlagos árak, és mind az építészeti örökség tágabb és szűkebb meghatározására is.

A következő, 1.3. és 1.4. ábrák településtípusok szerint mutatják be az átlagos árakat, fajlagos árakat.



1.3. ábra. Átlagos árak településtípus szerint (Ft, 2000-2007, 2007-es árakon) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)



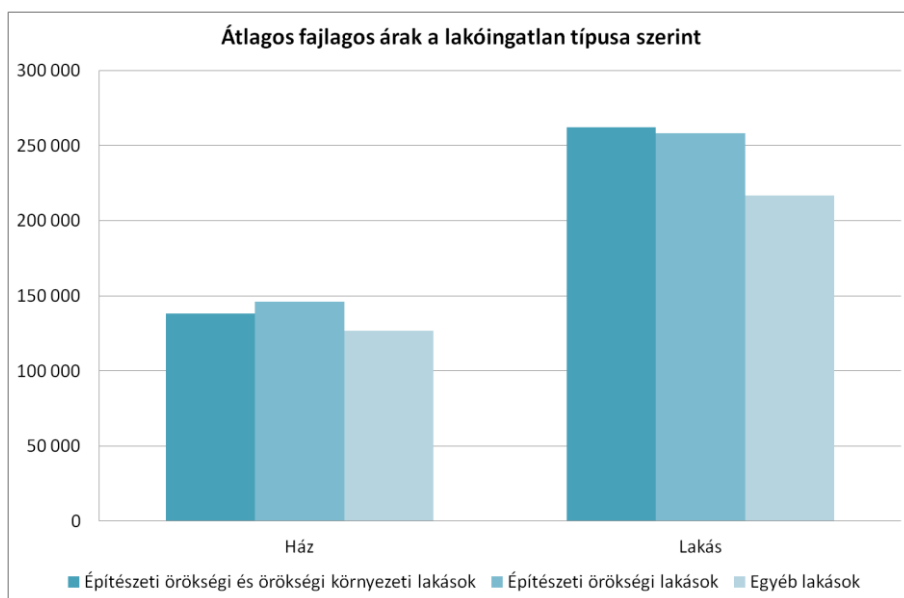
1.4. ábra. Átlagos fajlagos árak településtípus szerint (Ft, 2000-2007, 2007-es árakon) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

Az ingatlanpiacon ismert, hogy a településtípus korrelál az árral, amennyiben a települések méretének egyfajta kategorizációját adja. Jellemző, hogy nagyobb településeken magasabb árak érvényesülnek, ez jól látható a fenti két ábrán is. A fővárosban a legmagasabbak az ingatlanárak, ezt követik a legnagyobb városok, a megyeszékhelyek és megyei jogú városok. A legalacsonyabb árak a községekben találhatók. Az egyes településtípusok esetében is látható, hogy az építészeti örökséget érintő tranzakciók jellemzően magasabb áron mennek végbe; kivételt jelentenek azonban a nagyközségek és községek, ahol ennek fordítottja látható. Magyarország településeinek nagy része község, ám itt a legalacsonyabb a tranzakciók száma, éppen ezért az is elképzelhető, hogy az alacsony elemszámnak tulajdonítható ez az eredmény. Azt mindenesetre levonhatjuk következtetésként, hogy az építészeti örökségi árhatás számszerűsítése során a településtípust nem szabad figyelmen kívül hagyni. Végül, az építészeti örökségi tranzakciók két definíciója közötti eltérésre térünk ki. Az látható, hogy az eltérés a két kategória szerint nem jelentős ugyan, de azért mérhető, és a lakások esetében jellemzően a tágabb kategóriában mérjük a magasabb árakat. Ez intuitív eredmény is lehet, ha arra gondolunk, hogy az örökségi, tehát szép, történelmi környezetben levő, ám nem műemlék (és így a műemlékeket érintő esetleges korlátozások alól részben mentesülő) épületek valóban igen vonzóak lehetnek. Ezért a későbbiekben megvizsgáljuk azt a hipotézist is, hogy egy örökségi környezetbeli ingatlan tehet-e szert magasabb prémiumra, mint egy „önmagában álló” műemlék.

A következő, 1.5. és 1.6. ábrák a lakóingatlan típusa szerint mutatják be az átlagos árakat és fajlagos árakat.



1.5. ábra. Átlagos árak a lakóingatlan típusa szerint (Ft, 2000-2007, 2007-es árakon) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)



1.6. ábra. Átlagos fajlagos árak a lakóingatlan típusa szerint (Ft, 2000-2007, 2007-es árakon) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

Az ábrák alapján látható az a viszonylag ismert összefüggés, hogy a házak jellemzően olcsóbbak a lakásoknál. Ez nem két, egyéb tekintetben azonos ingatlan esetére vonatkozó eredmény, természetesen; elsősorban abból fakad, hogy a legalacsonyabb ingatlanárakat mutató községekben, kisebb városokban jellemzően házak, míg a magas ingatlanárakkal bíró nagyvárosokban nagyobb arányban lakások találhatók. Az építészeti örökségi árkülönbség mindkét ingatlantípusnál látható, de a lakások esetében jelentősebb. Ez is egy olyan dimenzió tehát, amit az építészeti örökségi árhatás számszerűsítésénél figyelembe kell venni.

1.4. Az árhatás épületszintű számszerűsítése: regressziós elemzés

Az előző alfejezetben bemutattuk, hogyan függ az építészeti örökségi státusz az árral egy-egy dimenzió, így a régió, az idő, a településtípus vagy az ingatlan típusa mentén. Ebben a fejezetben egyszerre vizsgálunk több dimenziót annak érdekében, hogy pontosan számszerűsítsuk az építészeti örökségi árhatást a lakástranzakciók szintjén. A valódi kérdésünk az, hogy ha két lakóingatlan csak abban különbözik egymástól, hogy az egyik építészeti örökségi lakás, vagy örökségi környezetben található, akkor mekkora és milyen irányú árkülönbség lenne található köztük? Azaz: mi az építészeti örökségi jelleg árbefolyásoló szerepe a lakóingatlanok piacán. A lineáris regressziós módszer fogjuk alkalmazni, hogy ezeket a kérdéseket megválaszoljuk: ez a módszer egy tényező, jelen esetben az építészeti örökségi státusz hatását a többi, releváns tényező fixen tartásával, azaz azokra kontrollálva adja meg. Az eredmények szerint országos szinten vizsgálódva a műemlékek esetében 1,9%-os árhatás mérhető, a helyi védett épületek esetében negatív a hatás (-4%-os), míg az építészeti örökségi környezetre 8,2%-os eredményt kapunk. A helyi árhatás lényegesen alacsonyabb, mint az országos.

A számításokat elvégeztük mind az ár, mind a fajlagos ár felhasználásával, kontrollváltozókként pedig az évet, a megyét, a településtípust, a lakóingatlan típusát és az alapterületet (és annak négyzetét) alkalmazzuk. Az eredményeink így azt mutatják majd meg, hogy ha két lakóingatlan abban különbözik, hogy építészeti örökségi lakás-e vagy sem, de azonos évben történt a tranzakció, azonos megyében és településtípuson található, azonos típusú ingatlanok, azonos alapterülettel, akkor milyen árprémiumot ad az építészeti örökségi státusz.

A felsorolt kontrollváltozók mellett még egy további csoportot említünk: Budapest kerületeit. Budapesten a legaktívabb az ingatlanpiac, és ezért még népességbeli és lakásállománybeli magas arányát is meghaladóan több az adatbázisban a budapesti tranzakciók száma. Mivel Budapest kerületei jelentősen különböznek egymástól ingatlanpiaci szempontból is, az egyes kerületekre kontrollálni szintén lényeges.

A számítások alapján megállapítottuk, hogy az eredmények szempontjából nincs nagy jelentősége, hogy az ár vagy a fajlagos ár szempontjából vizsgálódunk-e (az alapterületet mindenképpen figyelembe vesszük), így a továbbiakban a fajlagos ár felhasználásával kapott eredményeket mutatjuk be. Az alábbi táblázatok az építészeti örökség három kategorizációjára mutatja be az eredményeket:

- (1) Műemlékek, helyi védett épületek (együtt: építészeti örökségi lakások) és örökségi környezetben található lakások egyben (1 változó)
- (2) Egyedi védelem alatt álló műemlékek és helyi védett épületek, és külön az örökségi környezeti tranzakciók (2 változó)
- (3) Külön véve a műemléki, a helyi védett és az örökségi környezetekben fekvő lakóingatlanok tranzakcióit (3 változó)

A három kategorizáció sorszámaait a táblázatokban is jelezzük.

Az alábbi, 1.1. táblázat mutatja be, csak az összevethetőség érdekében, az eredményeinket arra az esetre, ha egyáltalán nem alkalmazunk kontrollváltozókat.

VÁLTOZÓK	(1) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)	(2) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)	(3) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)
(1) Építészeti örökségi lakások és örökségi környezet	0,297*** (0,00553)		
(2) Építészeti örökségi lakások		0,304*** (0,00543)	
(2) és (3) Örökségi környezet		0,187*** (0,0344)	0,118*** (0,0334)
Helyi védett épület			0,199*** (0,00732)
(3) Országos védettségű műemlék			0,402*** (0,00747)
Kontrollváltozók	Nincsenek	Nincsenek	Nincsenek
Megfigyelések száma	764 846	764 846	764 846
R-négyzet	0,003	0,003	0,003

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** $p < 0,01$, ** $p < 0,05$, * $p < 0,1$

1.1. táblázat. Egyszerű regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

Az építészeti örökségi hatást mérő változók mindhárom esetben erősen statisztikailag szignifikánsak, és abszolút értékben is igen nagyok: 11,8-40% közötti árhatásokat adnak ki, a változótól függően. A következő, 1.2. táblázat azt mutatja meg, hogy ezek az árhatások valódinak tekinthetők-e, vagy pusztán annak köszönhetők, hogy az építészeti örökségi lakások tranzakciói olyan lokációkban, időpontban, ingatlantípus kapcsán mentek végbe, amelyek egyébként is, a státusztól függetlenül, magasabb árakkal számolhatunk.

VÁLTOZÓK	(1) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)	(2) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)	(3) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)
(1) Építészeti örökségi lakások és örökségi környezet	-0,00857** (0,00402)		
(2) Építészeti örökségi lakások		-0,0132*** (0,00405)	
(2) és (3) Örökségi környezet		0,0664*** (0,0202)	0,0817*** (0,0203)
Helyi védett épület			-0,0401*** (0,00533)
(3) Országos védettségű műemlék			0,0185*** (0,00577)
Kontrollváltozók	Alapterület, év, megye, Budapest kerületei, településtípus, lakóingatlan típusa	Alapterület, év, megye, Budapest kerületei, településtípus, lakóingatlan típusa	Alapterület, év, megye, Budapest kerületei, településtípus, lakóingatlan típusa
Megfigyelések száma	764 846	764 846	764 846
R-négyzet	0,573	0,573	0,573

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

1.2. táblázat. Regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

A bemutatott építészeti örökségi változók ebben az esetben is mind statisztikailag szignifikánsak, ahogy jellemzően a kontrollváltozók is. Ez azt jelenti, hogy a változók szerepeltetése lényeges, és hogy továbbléphetünk a számszerű értelmezésükre.

Az első egyenletben egy, az összes építészeti örökségként azonosított lakást és örökségi környezetben történt tranzakciót felölelő változót szerepeltettünk. *A kapott eredmény azt jelenti, hogy (adott évben, megyében, településtípusban, lakóingatlan-típusban, adott alapterületű lakóingatlan esetén) ezek átlagosan 0,9%-kal alacsonyabb áron keltek el, mint a többi ingatlan. Ez tehát az általános, átlagos építészeti örökségi lakásár-hatás.* Az eredmény nem feltétlenül felel meg a naiv hipotéziseknek: úgy látszik, hogy az építészeti örökségi árhatás valójában pusztán lokáció (és idő, lakástípus) eredménye volt, nem valódi, az építészeti örökségi jellegből eredő hatás. A nem várt eredmény különösen lényegessé teszi, hogy tovább vizsgálódjunk, a változót tovább finomítva.

A második egyenletben kettébontottuk az építészeti örökségi változót, külön szerepeltetve az örökségi környezetet. Az eredmény azt mutatja, hogy az építészeti örökségi árhatás -1,3%, míg az örökségi környezet árhatása 6,6%-os. Ez az eredmény tanulságos, arra utal ugyanis, hogy *létezik építészeti örökségi árhatás – ennek forrása azonban talán nem is a konkrét ingatlan státusza, hanem az a szép, történelmi környezet, amiben az építészeti örökségi lakás található.* Ez magyarázhatja, hogy az örökségi környezet esetén lényeges, pozitív árhatást mérünk. Az előző egyenletben kimért -0,9%-os eredmény ebből a kettőből adódik össze a tranzakciók száma szerint súlyozva, azaz figyelembe

véve, hogy örökségi környezeti tranzakcióból relatíve kevesebbet azonosítottunk.

A harmadik egyenletben még tovább bontjuk az építészeti örökségi változót: megkülönböztetjük a helyi védett lakásokat és az országos védettséget élvező műemlékeket, és továbbra is külön kezeljük az örökségi környezetben végbement tranzakciókat. Megintcsak igen informatív az eredmény: a helyi védett épületek esetében továbbra is negatív az árkülönbség, -4%-os, míg az országos védettségűek esetében pozitív, 1,9%-os; az örökségi környezet kapcsán továbbra is magasabb, 8,2%-os eredményt kapunk. Ez azt jelenti, hogy a műemlékek esetén együttesen, a (2) egyenletben kapott -1,3%-os eredmény két szélsőséget mos egybe: *a helyi védettség árprémiuma lényegesen alacsonyabb, mint az országos műemlékéké. Ez intuitíve érthető, amennyiben abból indulunk ki, hogy az országos, vagyis műemléki védettség magasabb szintű védettséget jelent és nagyobb építészeti örökségi értéket hordoz magában, mint a helyi védettség így valószínűbb, hogy egy műemlék potenciálisan magasabb árat ér el tranzakció során.*

Az eddigi számítások során azt feltételeztük, hogy az építészeti örökségi lakásár-hatás, az adott kontrollváltozók mellett már lényegében fix, térben és időben. Elképzelhető azonban, hogy például az árprémium eltér akkor, ha két 2000-ben, vagy ha két 2007-ben történt, egyéb szempontból azonos kiemelt és nem építészeti örökségi tranzakciót vetünk össze. Ezért azt is megvizsgáltuk, hogy változik-e az építészeti örökségi árhatás térben és időben. A tanulságokat összefoglaljuk néhány pontban:

- Időbeli változások: az örökségi környezet árhatása időben lényegében változatlan; a helyi védettséget élvező lakóépületek, illetve a műemlékek árprémiuma azonban valamivel magasabb 2000-2001-ben, mind 2003-tól kezdődően. Általános, évről-évre csökkenő trend azonban nem látható.
- Megyei hatások: az örökségi környezet árhatása megyék szerint mutat némi heterogenitást: a helyi védettség esetében az alapot jelentő Budapesthez képest több megyében magasabb a hatás (Békés, Győr-Moson-Sopron, vagy Tolna), míg a műemlékek esetén a 9 megyében (köztük Pest megyében is) alacsonyabb.
- Ingatlantípus szerinti hatások: Egyedül a műemlékek esetében látszik számítani, hogy ház vagy lakás a tranzakció tárgya; a házak esetén az árhatás nagyobb.
- Alapterület szerinti hatások: Egyedül a helyi védett lakóingatlanok esetén látszik számítani a lakóingatlan alapterülete; a hatás nagyobb ingatlanok esetén kisebb.
- Kerület szerinti hatások: A VII. kerületben nagyobb az árhatás az örökségi környezet tekintetében, mint más kerületekben; egyéb tekintetben nem látszik eltérés.

1.5. Az árhatás épületszintű számszerűsítése: alminták

Az országos kiterjedésű vizsgálódás után ebben az alfejezetben néhány rövid almintás elemzést mutatunk be. Ezeket úgy válogattuk, hogy egyrészt a fejezetben felmerült kérdések (így például az örökségi környezet hatása) körüljárására alkalmasak legyenek, másrészt, hogy olyan területeket, városokat nézzünk, ahol jelentős számú építészeti örökségi tranzakció található. Először Budapest nélkül tekintjük az országot, majd csak Budapestet vizsgáljuk, azon belül külön kitérve, a 10 belsőbb kerületére, majd a 10, legtöbb építészeti örökségi tranzakcióval bíró nagyvárost vesszük szemügyre. Bemutatjuk, hogy az országos szinten mért különbségeket elsősorban Budapest eredményezi. A műemléki védettség 2,1%-os árprémiumot mutat a nem műemléki ingatlanokhoz képest Budapesten, a helyi védett épületeknél -8,4%-os diszkontot figyelhetünk meg, míg az örökségi környezet magas 19,8%-os árhatást. Budapesten kívül viszont nem tudtunk azonosítani szignifikáns építészeti örökségi környezet prémiumot, ami következhet abból is, hogy nem sikerült kellő mennyiségű eladott

lakóingatlant azonosítani ebből a csoportból, de az is lehetséges, hogy a fővároson kívül a műemlékek környező épületekre gyakorolt árhatása kisebb. Az országos védettségű műemlék ingatlanok a fővároson kívül is mérhető, becsléseink szerint 2,6%-os árprémiummal forognak.

1.5.1. Budapest nélküli minta

Az ingatlanpiac szempontjából Budapest mindig speciálisnak számít. A többi településhez képest összehasonlíthatatlanul magasabb népességgel, lakásállománnyal bír, és itt a legmagasabbak országos szinten az ingatlanárak is. Míg a „Budapest-hatásra” valamilyen mértékben tudunk kontrollálni a teljes országra vonatkozó regresszióink segítségével is, hasznos Budapest kihagyásával is elvégezni az elemzést. Az eredményeket a következő, 1.3. táblázat mutatja.

VÁLTOZÓK	(1) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)	(2) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)	(3) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)
(1) Építészeti örökségi lakások és örökségi környezet	0,0133* (0,00736)		
(2) Építészeti örökségi lakások		0,0163** (0,00749)	
(2) és (3) Örökségi környezet		-0,0246 (0,0332)	-0,0253 (0,0332)
Helyi védett épület			0,0135 (0,00943)
(3) Országos védettségű műemlék			0,0262** (0,0119)
Kontrollváltozók	Alapterület, év, megye, településtípus, lakóingatlan típusa	Alapterület, év, megye, településtípus, lakóingatlan típusa	Alapterület, év, megye, településtípus, lakóingatlan típusa
Megfigyelések száma	457 180	457 180	457 180
R-négyzet	0,459	0,459	0,459

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

1.3. táblázat. Regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

Látható, hogy az eredmények eltérőek, mint a teljes országra nézve. Az építészeti örökségi árhatás Budapesten kívül 1,3%-os, azaz immáron kimutathatóan létező, és gyengén pozitív. Az örökségi környezet és a műemlékek hatása azonban eltér a teljes országos esetben mértektől: az örökségi környezet hatása immáron nem szignifikáns, a műemlékeké pedig valamivel magasabb, pozitív 1,6%-os. Végül pedig érdekes a helyi és országos védettségű műemlékek elkülönítéséből származó eredmény: helyi műemlékekre nem szignifikáns az eredmény, azaz úgy látszik, nincs sem pozitív, sem negatív árkülönbözet. Az országosakra azonban ismét csak pozitív és nagyobb, 2,6%-os. Úgy látjuk tehát, hogy a helyi védett épületek és országos műemlékek közötti eltérés az árprémiumokban Budapesten kívüli mintát tekintve is fennáll, és az országosak pozitív árhatása mellett szól, ám az

örökségi környezet által képviselt érték inkább a különösen magas értékű budapesti örökségi környezeteknek lehetett köszönhető.

1.5.2. Budapest

Ahogy a Budapesten túli ország, úgy maga Budapest is érdeklődésre tarthat számot önmagában is. Az építészeti örökségi tranzakciók számát tekintve a 20 vezető település között 10 Budapest kerülete, és nem meglepő módon ezek a tágran értelmezett belvárosi vagy központi kerületek, az I., II., V., VI., VII., VIII., IX., XI., XII. és XIII. kerületek. Az I. kerületben található a Várnegyed, a II. és a XII. kerületek a budai zöldövezet részei, villákkal, az V. kerület a valódi Belváros, és közelében találhatók a VI., VII., VIII. IX. és XI. kerületek. Először Budapest egészét, majd ezt a 10 központi kerületet fogjuk vizsgálni a megszokott módon.

A következő, 1.4. táblázat a teljes Budapestre vonatkozó eredményeket mutatja be.

VÁLTOZÓK	(1) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)	(2) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)	(3) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)
(1) Építészeti örökségi lakások és örökségi környezet	-0,0191*** (0,00461)		
(2) Építészeti örökségi lakások		-0,0274*** (0,00463)	
(2) és (3) Örökségi környezet		0,145*** (0,0238)	0,198*** (0,0235)
Helyi védett épület			-0,0837*** (0,00603)
(3) Országos védettségű műemlék			0,0206*** (0,00648)
Kontrollváltozók	Alapterület, év, Budapest kerületei, településtípus, lakóingatlan típusa	Alapterület, év, Budapest kerületei, településtípus, lakóingatlan típusa	Alapterület, év, Budapest kerületei, településtípus, lakóingatlan típusa
Megfigyelések száma	307 666	307 666	307 666
R-négyzet	0,183	0,183	0,184

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

1.4. táblázat. Regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

Budapest esetében, ahogy vártuk, mindegyik egyenletben szignifikáns az összes építészeti örökségi változó. Együttesen negatív hatást látunk az építészeti örökségi és örökségi környezeti lakásokra (-1,9%), és ez csak tovább fokozódik (-2,7%), amikor kettéválasztjuk az építészeti örökségként azonosított lakásokat az örökségi környezettől. A három csoportot külön szerepeltetve, az örökségi környezet esetében kifejezetten magas: 19,8%-os árhatás mérhető, az országos műemlékek számát

tarthatnak pozitív, 2,1%-os árprémiumra; míg a helyi védettség esetén a hatás erősen negatív, -8,4%-os.

A következő, 1.5. táblázat a Budapest 10 központi, a legtöbb építészeti örökségi tranzakciót felvonultató kerületére vonatkozó eredményeket mutatja be.

VÁLTOZÓK	(1) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)	(2) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)	(3) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)
(1) Építészeti örökségi lakások és örökségi környezet	-0,0262*** (0,00484)		
(2) Építészeti örökségi lakások		-0,0353*** (0,00486)	
(2) és (3) Örökségi környezet		0,143*** (0,0238)	0,198*** (0,0235)
Helyi védett épület			-0,0880*** (0,00630)
(3) Országos védettségű műemlék			0,0104 (0,00682)
Kontrollváltozók	Alapterület, év, Budapest kerületei, településtípus, lakóingatlan típusa	Alapterület, év, Budapest kerületei, településtípus, lakóingatlan típusa	Alapterület, év, Budapest kerületei, településtípus, lakóingatlan típusa
Megfigyelések száma	163 892	163 892	163 892
R-négyzet	0,133	0,134	0,134

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

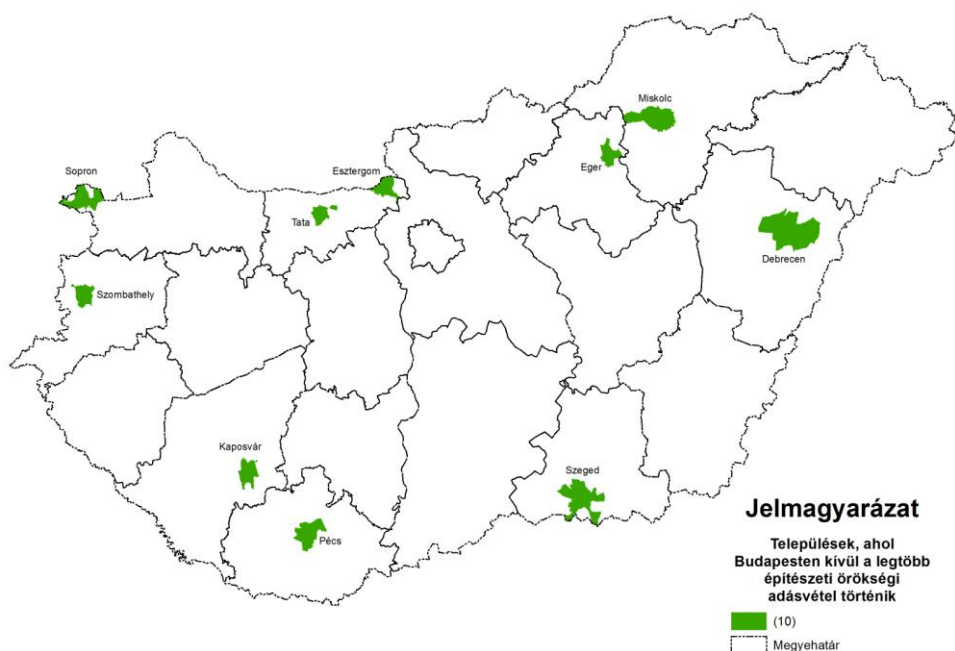
*** $p < 0,01$, ** $p < 0,05$, * $p < 0,1$

1.5. táblázat. Regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

Az eredmények a belső kerületekre igen hasonlóak a teljes Budapestre vonatkozó eredményekhez, különös tekintettel arra, hogy az összesített hatás negatív, ami azonban szétbontható egy erős pozitív örökségi környezeti hatásra, egy negatív helyi védettség hatásra, és egy pozitív (bár jelen esetben inszignifikáns) műemléki hatásra. Jelentős mértékű örökségi környezet az V. és a VII. kerületekben található, és itt található a legtöbb építészeti örökségi tranzakció is. Ezek a város egyébként is magas árakkal bíró részei, országos szinten is igen magas árakkal. Az örökségi környezet azonban még az adott kerületen belül is jelentős pozitív árprémiummal jár.

1.5.3. Nagyvárosok

A következő, 1.5. térkép mutatja azt a 10 nagyvárost, ahol a legtöbb építészeti örökségi tranzakciót regisztráltak 2000 és 2007 között: ezek sorrendben Sopron, Debrecen, Szeged, Eger, Kaposvár, Szombathely, Esztergom, Pécs, Tata és Miskolc.



1.5. térkép. Top 10 nagyváros az építészeti örökségi tranzakciókat tekintve (2000-2007) (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

A városok együtt minden régiót lefednek. A következő, 1.6. táblázat bemutatja, hogy milyen eredményeket kapunk a regressziós egyenletünket erre a 10 nagyvárosra alkalmazva.

VÁLTOZÓK	(1) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)	(2) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)	(3) Fajlagos ár (logaritmus, 2007-es érték)
(1) Építészeti örökségi lakások és örökségi környezet	0,0777*** (0,00794)		
(2) Építészeti örökségi lakások		0,0812*** (0,00793)	
(2) és (3) Örökségi környezet		0,00634 (0,0501)	-0,0130 (0,0503)
Helyi védett épület			0,0989*** (0,00981)
(3) Országos védettségű műemlék			0,0540*** (0,0127)
Kontrollváltozók	Alapterület, év, régió, településtípus, lakóingatlan típusa	Alapterület, év, régió, településtípus, lakóingatlan típusa	Alapterület, év, régió, településtípus, lakóingatlan típusa
Megfigyelések (db)	163 892	163 892	163 892
R-négyzet	0,133	0,134	0,134

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** $p < 0,01$, ** $p < 0,05$, * $p < 0,1$

1.6. táblázat. Regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás, FHB Index, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

A 10 vizsgált városban, Budapesttel ellentétben kevés örökségi környezeti tranzakciót azonosítottunk, így érthető módon ez a változó nem is szignifikáns az egyenletekben. Fontos azonban, hogy az építészeti örökségi lakások árprémiuma, együttesen is és helyi-országos védettségű bontásban is minden esetben szignifikáns és pozitívak. Az összes építészeti örökségi és örökségi környezetben fekvő lakást tekintve 7,8%-os, illetve a kevés örökségi környezeti tranzakciót kivéve 8,1%-os építészeti örökségi árprémium érvényesül, ami egy 9,9%-os helyi védettségűekre vonatkozó árprémiumból és egy 5,4%-os műemléki árprémiumból adódik össze. Ismét csak ellentétben Budapesttel tehát, a nagyvárosokban nem csak, hogy pozitív a helyi védettség árhatása, de jelentősebb is, mint az országos műemléki védettségé. Ennek magyarázatára további szakmai hipotéziseket lenne szükséges felállítani.

1.6. Építészeti örökségi érték a városrészek szintjén

Ebben a fejezetben példákon keresztül szemléltetjük az építészeti örökség városokon belüli árösszefüggéseit. Az elemzés során idősoros és keresztmetszeti összehasonlító vizsgálatot is végeztünk. Három esetben (Budapesten a Budai Vár esetében, illetve Sopron és Eger belvárosát vizsgálva) az ezredforduló óta eltelt évek áralakulását is szemügyre vesszük. A válság során mind a Budai Várban mind Egerben jobban tartották magukat a lakások, mint a városok más részein: a mérés évétől függően 30-40%-os prémium alakult ki a korábbi alacsonyabb szintek után. Sopronban nem tudtunk azonosítani ilyen eltérést, az egész város lakóingatlan-piaci magasan az országos átlag felett teljesít.

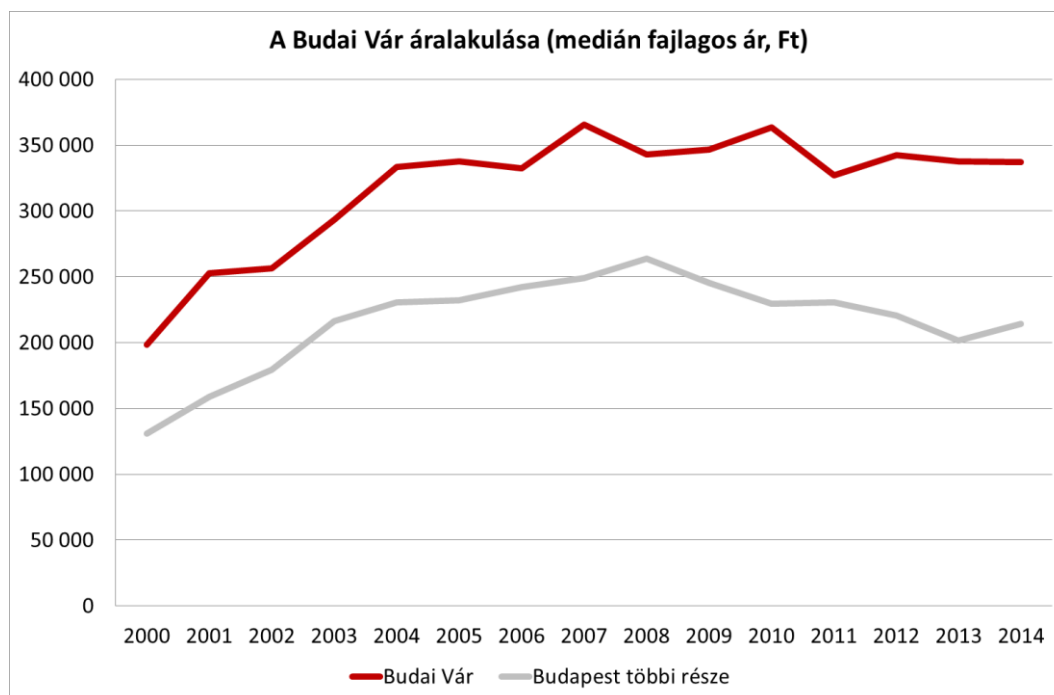
A régióközpontokban végzett vizsgálatunk irányítószám-szintű, így valamivel pontatlanabb lehatároláson alapul. Az öt, az ország különböző részein található nagyvárosra (Debrecen, Győr, Miskolc, Pécs, Szeged) vonatkozó elemzés szerint minden városban kicsit eltérő módon és részletek mellett, de a történelmi városközpontnak van addicionális értéke a lakóingatlan-piacon. A történelmi városrészek értékéhez az építészeti örökség is hozzátesz, a történelmi jelleg nélkül minden bizonyítással kisebb eltéréseket mérnénk. Az alábbi, 1.7. táblázat mutatja be a település jellemző fajlagos árait és a történelmi városrészt legjobban jellemző irányítószám átlagos fajlagos árait. Az árprémiumok 6 és 46% között változnak.

ezer Forint / négyzetméter	a régióközpont átlagos fajlagos ára	az irányítószám átlagos fajlagos ára	irányítószám prémiuma a városhoz képest
Debrecen és 4024	170	181	7%
Győr és 9022	196	246	25%
Miskolc és 3530	92	98	6%
Szeged és 6720	144	186	29%
Pécs és 7621	134	175	46%

1.7. táblázat. Régióközpontok és történelmi városközpontjuk lakóingatlan árai (Forrás: ELTINGA-számítás az FHB Index adatai alapján)

1.6.1. A Budai Vár áralakulása

A Budai Vár esetében az árak alakulását időben is vizsgáljuk. Az alábbi, 1.7. ábra azt mutatja, hogyan alakultak a medián fajlagos árak az ezredforduló óta a Budai Várban és Budapest többi részén.



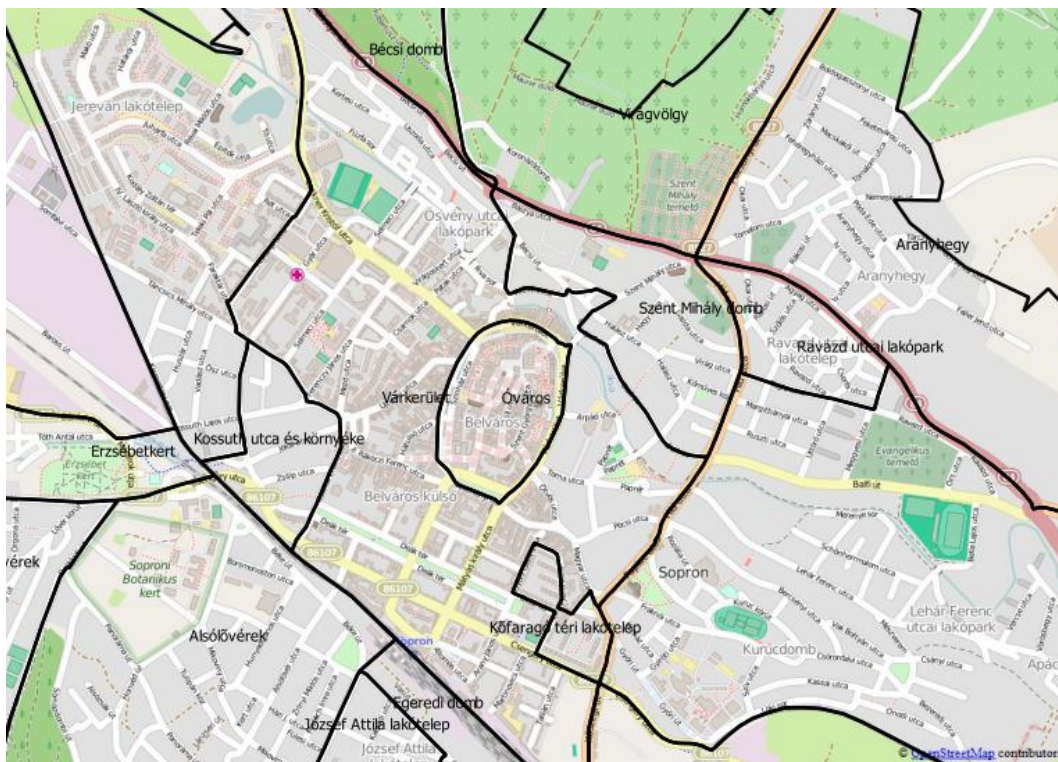
1.7. ábra. Medián fajlagos árak a Budai Várban és Budapest többi részén 2000-2014 (Forrás: FHB Index és ELTINGA -számítás)

A Budai Vár és környéke kiemelt jelentőségű városrésze Budapestnek. Turisztikai szempontból is nagy vonzerőt képvisel, és a Várnegyedben nagyon nagy számban található műemlékek. A Vár környékén lakni presztízst is jelent, de a szép környezet és elhelyezkedés is szerepet játszik. Az ábrán látható, hogy e sok tényező együtt jelentős árkülönbözetet jelent a Budai Vár javára Budapest többi részéhez képest. Fontos azonban, hogy a teljes eltérés nem csak az építészeti örökség közvetlen hatása, ám az is részét képezi.

Az eltérés 2000-ben 52%-os volt, 2008-ig jellemzően csökkent, 30%-ig, majd a válságot követően újra nyílni kezdett az ároly. Összességében a magas értékű területen található ingatlanok árai nem estek úgy össze a válság hatására, mint máshol.

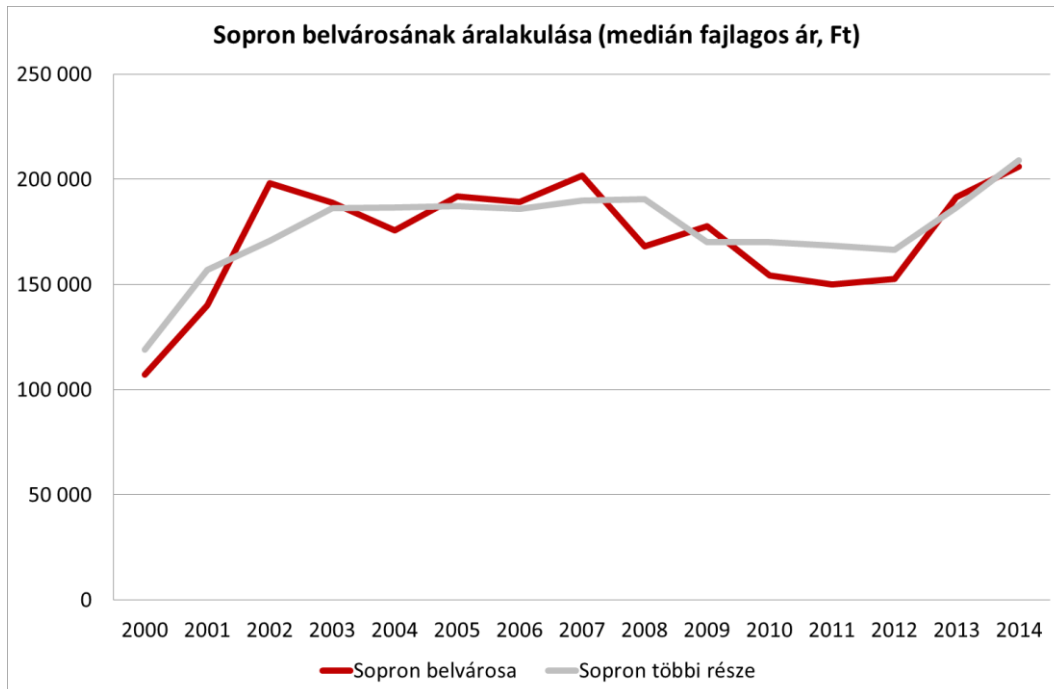
1.6.2. Sopron, várkör áralakulása

Sopront ábrázolja a következő, 1.6. térkép. Az irányítószámok alapján meghatározott városrészeket fekete vonal különíti el egymástól, és jól kirajzolódik középen az Óváros, ahol sok műemlék található, és együttesen műemléki jelentőségű területként is nyilvántartott.



1.6. térkép. Sopron városrészei (Forrás: OpenStreetMap, GeoX és Forster Központ)

Az alábbi, 1.8. ábra összeveti Sopron belvárosának áralakulását Sopron többi részének áralakulásával, 2000-től 2014-ig.



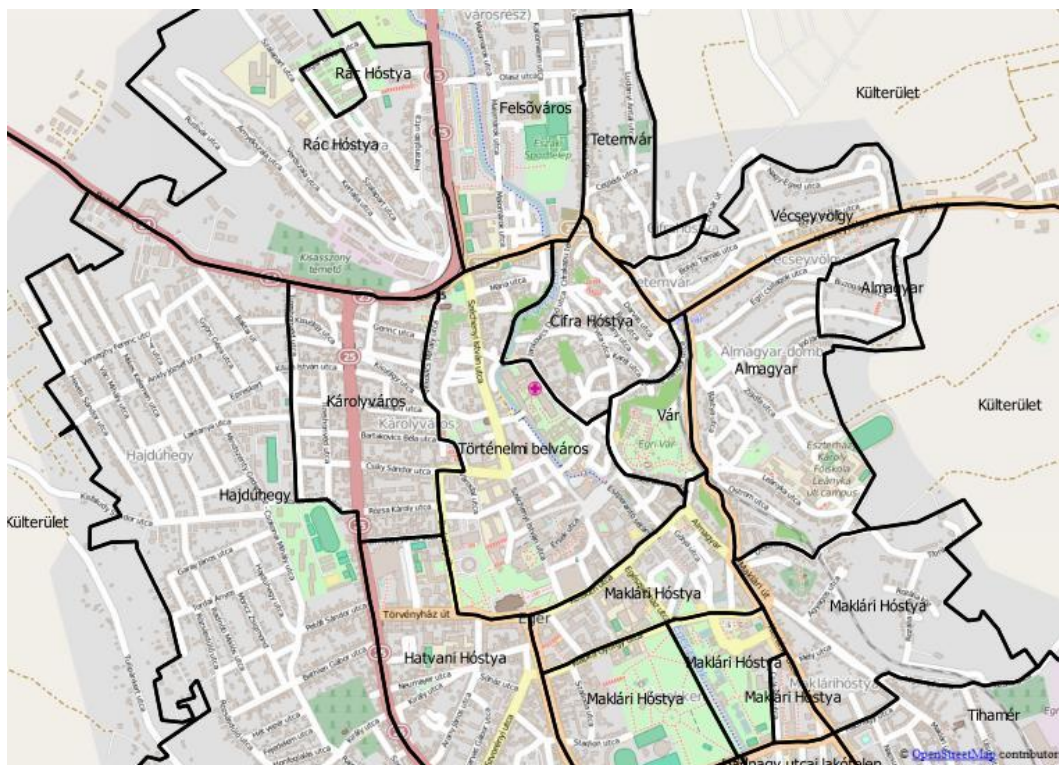
1.8. ábra. Medián fajlagos árak Sopron belvárosában és Sopron többi részén 2000-2014 (Forrás: FHB Index és ELTINGA -számítás)

Szemben a Budapestnél látottakkal, itt nincs nyilvánvaló, jelentős árelőnye a belvárosi résznek. A belváros és a többi városrész árai közötti eltérés más esetekhez képest alacsony, +/-10% között mozgott az elmúlt másfél évtized során. Ennek magyarázata lehet az, hogy Sopron nem csak

történelmi belvárosáért ismert: a Fertő-tó, illetve Ausztria közelsége miatt több, építészeti örökség szempontjából nem jelentős városrészben is magas árak érvényesülnek.

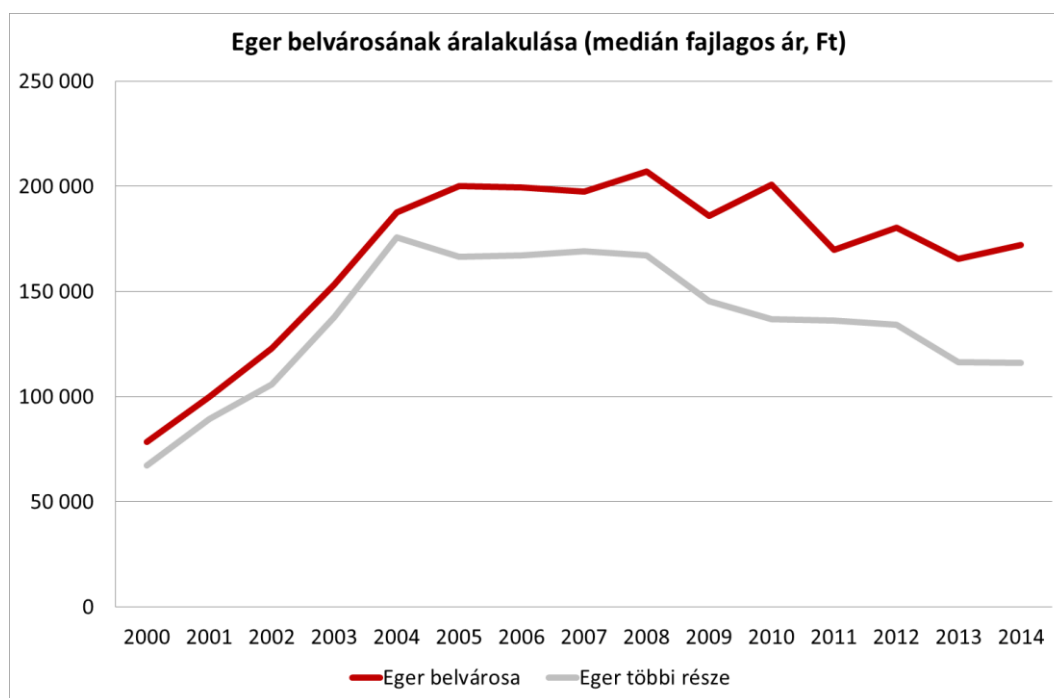
1.6.3. Eger belvárosának áralakulása

Végül Eger esetét tekintjük. Az alábbi, 1.7. térkép mutatja Eger városrészeit, középen látható a történelmi belváros.



1.7. térkép. Eger városrészei (Forrás: OpenStreetMap és GeoX)

Az alábbi, 1.9. ábra pedig összeveti az Eger műemléki jelentőségű területe körüli történelmi belváros áralakulását Eger többi részével, a megszokott módon a medián, egy négyzetméterre eső árakat tekintve.

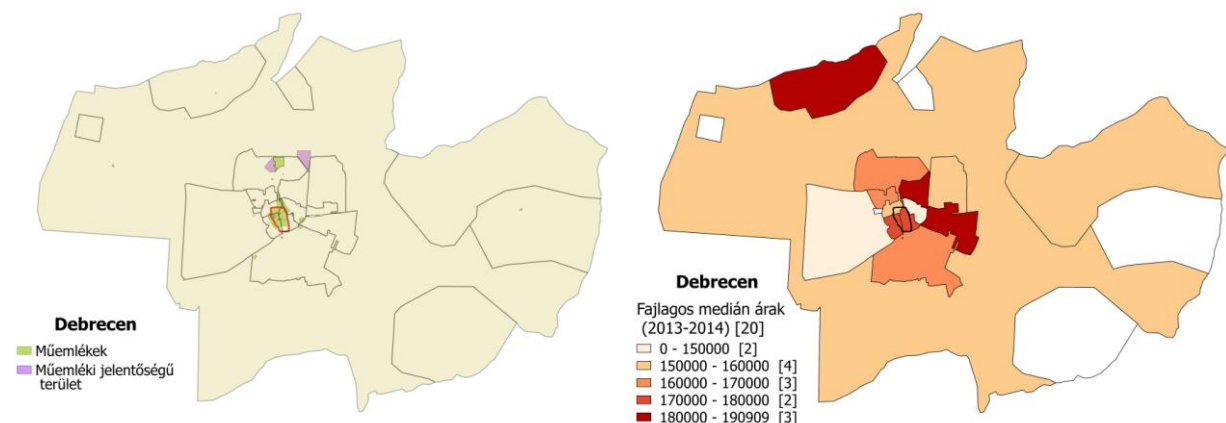


1.9. ábra. Medián fajlagos árak Eger belvárosában és Eger többi részén 2000-2014 (Forrás: FHB Index és ELTINGA-számítás)

Eger esetében kirajzolódik a történelmi belváros magasabb árszínvonala. 2004 után jelentősebbé vált az eltérés, és megmaradt a válságot követően is. Az évről évre történő növekedések és csökkenések részben annak köszönhetőek, hogy a válságot követően lecsökkent az egy év alatt eladott lakóingatlanok száma. A tendencia azonban így is egyértelmű; az árkülönbség 2014-re már elérte a 48%-ot.

1.6.4. Debrecen

A nagyvárosok közül először Magyarország második legnagyobb és legnépesebb városát, Debrecent tekintjük. Az alábbi, 1.8. térkép bemutatja a város építészeti örökségi területeket, és árszintjük szerint színezve a városrészeket. A sötétebb szín magasabb négyzetméterenkénti, azaz fajlagos jellemző árszinttel párosul, a 2013 és 2014 során végbement lakáspiaci tranzakciók alapján. A térkép közepén fekete vastag vonal mutatja a városnak azt a részét, ahol a legjellemzőbb az építészeti örökség.



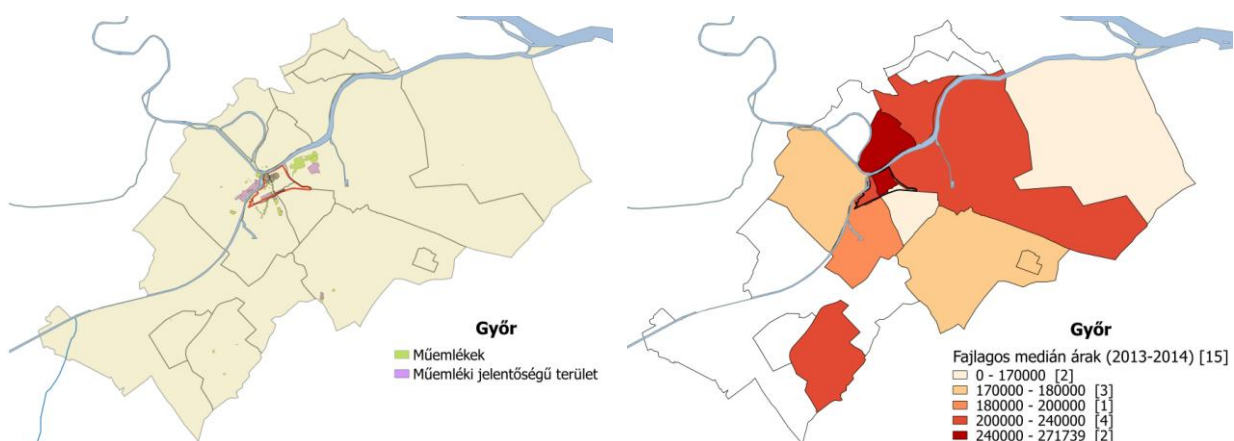
1.8. térkép. Fajlagos medián árak és műemléki területek Debrecen városrészeiben 2013-2014 (Forrás: FHB Index adatok alapján ELTINGA-számítás, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

A térképen látható, hogy tipikusan a város központja környékén magasabbak az árak, egyes irányítószámokon a 190 ezer forintos medián fajlagos ár érvényesül. A városközponton kívül a medián fajlagos ár 150-160 ezer forint közötti. A városközpontok magasabb árszínvonala általános jelenség, nem csak Debrecenre jellemző. Általában azonban, ahogy jelen esetben is, kivételek is találhatók. Viszonylag magasabb árak érvényesülnek az északon, a város szélén található 4225 irányítószám alatt: ez Debrecen Józsa városrésze (korábban Józsa település), kertvárosias rész, ahol jelentős új építkezések zajlottak az utóbbi évtizedben. A magasabbak mellett a legalacsonyabb árakat is a városközpontokhoz viszonylag közel találjuk, a 4029-es és 4031-es irányítószámok alatt. Utóbbi ipari jellegű terület inkább, előbbi a belváros kevésbé népszerű része.

Az építészeti örökséget hordozó 4024-es irányítószám alatt viszonylag magas árakat láthatunk, a medián fajlagos ár 171 651 Ft. A mellette található 4029-es irányítószámhoz képest például ez 20%-os eltérés.

1.6.5. Győr

A következő, 1.9. térkép a városrészek árait mutatja Győrré, a debreceni esethez hasonló módon.



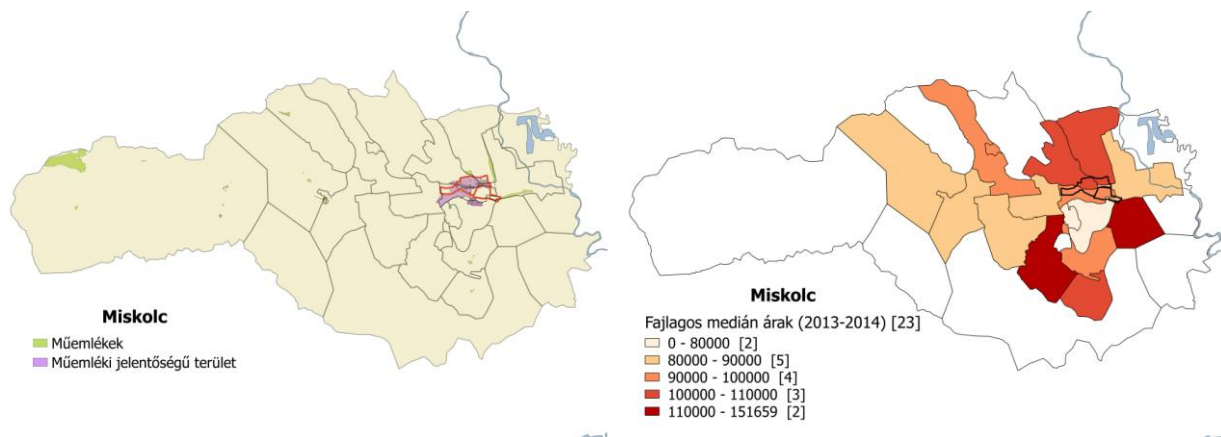
1.9. térkép. Fajlagos medián árak és műemléki területek Győr városrészeiben 2013-2014 (Forrás: FHB Index adatok alapján ELTINGA-számítás, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

Győr esetében a legdrágább területek a városközpontban találhatók: ezek az országos szinten is kiemelkedő árszínvonalú 9026-os irányítószám, ahol 270 ezer forint feletti medián fajlagos árat mértek 2013-2014-ben, illetve a műemlékeket is tartalmazó 9022-es irányítószám, ahol a medián

fajlagos ár 240 ezer forint feletti. A drága, építészeti örökségi terület mellett közvetlenül található a 9023-as irányítószám alatti Nádorváros, illetve Jancsifalu, ahol nagy számban találhatók panellakások, és a medián fajlagos ár ennek megfelelően alacsony 170 ezer forint alatti. A két, egymás melletti városrész közötti árkülönbség így igen jelentős, 42%-os.

1.6.6. Miskolc

A következő, 1.10. térkép Miskolcot mutatja.



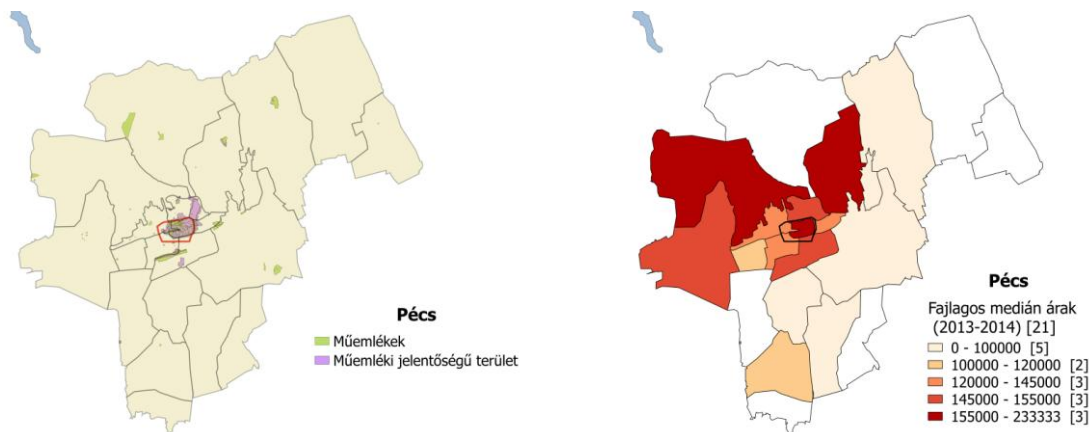
1.10. térkép. Fajlagos medián árak és műemléki területek Miskolc városrészeiben 2013-2014 (Forrás: FHB Index adatok alapján ELTINGA-számítás, Forster és Lechner)

A két legdrágább városrész Miskolcon a 3519-es és a 3528-as irányítószám alatt található: ezek egyike sem a történelmi városközpont. A 3519-es irányítószám alatt, ahol 150 ezer forint feletti a medián fajlagos ár, Tapolcafürdő és Miskolctapolca található: Miskolc azon részei, amik wellness-szállodáknak, fürdőknak adnak otthont, és vonzóak a turisták számára. Az 3528-as irányítószám alatti terület a vasútállomáshoz közeli, családi házas övezet.

Műemléki épületeket legnagyobb számban a 3530-as irányítószám alatt találhatjuk, 95 ezer forint körüli medián fajlagos lakásárakkal. Miskolc összes városrészét tekintve ez a felső középmezőnyt jelenti. A régi városrész turisztikai szempontból vonzó, ám úgy látszik, ingatlanpiaci szempontból a központhoz közeli újabb családi házas övezet, illetve a fürdők értékesebbek.

1.6.7. Pécs

A következő, 1.11. térkép Pécs városát mutatja be.

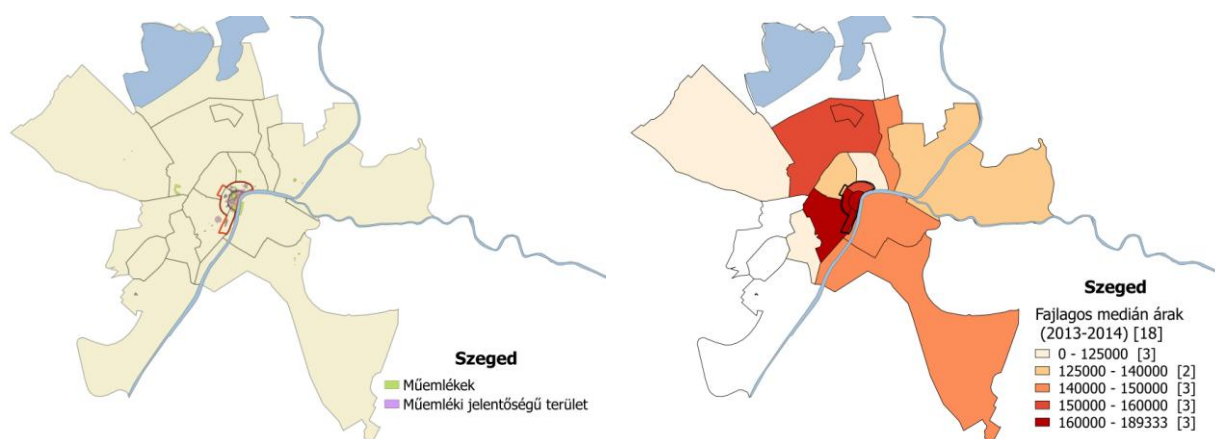


1.11. térkép. Fajlagos medián árak és műemléki területek Pécs városrészeiben 2013-2014 (Forrás: FHB Index adatok alapján ELTINGA-számítás, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

Pécsett a legértékesebb területek a 7635-ös, 7627-es és a 7621-es irányítószám alatt találhatók. Az első kettő hegyvidékes rész, az utolsó pedig a szigorúan vett történelmi belváros, amely műemléki jelentőségű területként szerepel a nyilvántartásokban. Itt található a műemlékek is, a medián fajlagos ár 175 ezer forint körüli. A belvárost körülölelik a viszonylag drága területek, az olcsóbb városrészek dél-keleten, észak-keleten találhatók. A belváros melletti, a Pécsi Tudományegyetem is tartalmazó 7622-es irányítószám alatt ugyanez a jellemző fajlagos ár 155 ezer forint.

1.6.8. Szeged

Végül Szegedet tekintjük, az 1.12. térképen.



1.12. térkép. Fajlagos medián árak és műemléki területek Szeged városrészeiben 2013-2014 (Forrás: FHB Index adatok alapján ELTINGA-számítás, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

Szegeden a műemléki jelentőségű területként is regisztrált történelmi városközpont egyben a legdrágább városrész is. A 6720-as irányítószám alatt található területen 2013-2014 során közel 190 ezer forintos medián fajlagos ár érvényesült. Ez 6%-kal meghaladja a második legértékesebb, 6725-ös irányítószám alatt található városrészét.

1.7. Építészeti örökségi érték a települések szintjén

Ebben a fejezetben a magyarországi építészeti örökség lakáspiaci árakkal való kapcsolatát járjuk körül, települési szinten vizsgálódva. Először bemutatjuk a rendelkezésünkre álló adatokat a lakáspiacról és az építészeti örökségi lakásokról. Majd térképek és diagramok segítségével ábrázoljuk a magyarországi építészeti örökségi lakások eloszlását, illetve a települési átlagos lakásárak szintjét az országban. Ezt követően rátérünk az építészeti örökségi árhatás számszerűsítésére. Jellemezzük a számításokhoz felhasznált mintát, megnézzük, milyen lakáspiaci és egyéb változók mutatnak valamilyen összefüggést az építészeti örökségi lakások számával, és néhány konkrét város-példát is bemutatunk. A utolsó alfejezetekben pedig regressziós módszerrel keressük a választ arra, hogy van-e és milyen hatása egy település lakásaira annak, hogy milyen arányban találhatók lakásállományához viszonyítva építészeti örökségi lakások.

Három típusú adatból indulunk ki, ezek a következők:

1. A műemlékekre és a helyi védettségre vonatkozó adatok
2. A lakáspiaci tranzakciókra vonatkozó adatok
3. Az egyes településekre vonatkozó adatok

Tekintsük ezeket sorban.

Az építészeti örökségre vonatkozó adataink alapján azt tudjuk, hogy Magyarország egyes településein hány műemlék található, és hány helyi védett épület. Ezeket a darabszámokat viszonyítjuk később a települések lakásállományhoz, így létrehozva egy település építészeti örökségi jellegét mutató változót. Emellett arra vonatkozóan is van információnk, hogy egyes települések (2004 és 2013 között) éves szinten mekkora összeget költöttek építészeti örökségükre, fejlesztésükre a hozzáférhető fejlesztéspolitikai adatok alapján. Ezt az adatot a 2004 és 2014 közötti Operatív Programok és a Norvég Alap pályázati anyagaiból gyűjtötte össze a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkársága, olyan pályázatokat kiválogatva, melyeket kifejezetten országosan védett műemlék-helyreállításra, felújításra költöttek. Ezen túl, a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Alapból a vidéki örökség megőrzésére fordított összegek is rendelkezésre álltak.

A lakáspiaci tranzakciókra vonatkozó adataink az egyes településeken 2000 és 2014 első fele között végbement lakóingatlan adásvételeket jellemzik, éves bontásban minden magyarországi településre. Ismerjük a tranzakciók számát, az átlagos fizetett árat, az eladott ingatlanok átlagos méretét (alapterületét), és az átlagos fajlagos árat, azaz egy négyzetméterre jutó árat. Ez utóbbi árváltozó lesz a fejezet egyik fő fókuszja: a fajlagos ár és a település műemléki jellegének kapcsolatát vizsgáljuk. Fontos megjegyezni, hogy Magyarország közel 3200 településének jelentős része nagyon kicsi: több mint fele 1000 fő alatti népességgel és 400-nál alacsonyabb lakásállománnyal rendelkezik. Ilyen kicsi településeken ritkák a lakáspiaci tranzakciók (és a nagyobb települések ingatlanjai iránt a méretkülönbség által indokoltnál is nagyobb a kereslet), így gyakran nem történik egy évben elegendő számú tranzakció ahhoz, hogy megbízhatónak tekinthető átlagos árakat lehessen számítani. Éppen ezért az árak kapcsán csak azokat a település-éveket vesszük figyelembe, ahol az átlagszámítás legalább 20 tranzakció alapján történt. Ezek már jól jellemzik egy adott település adott évi árszintjét.

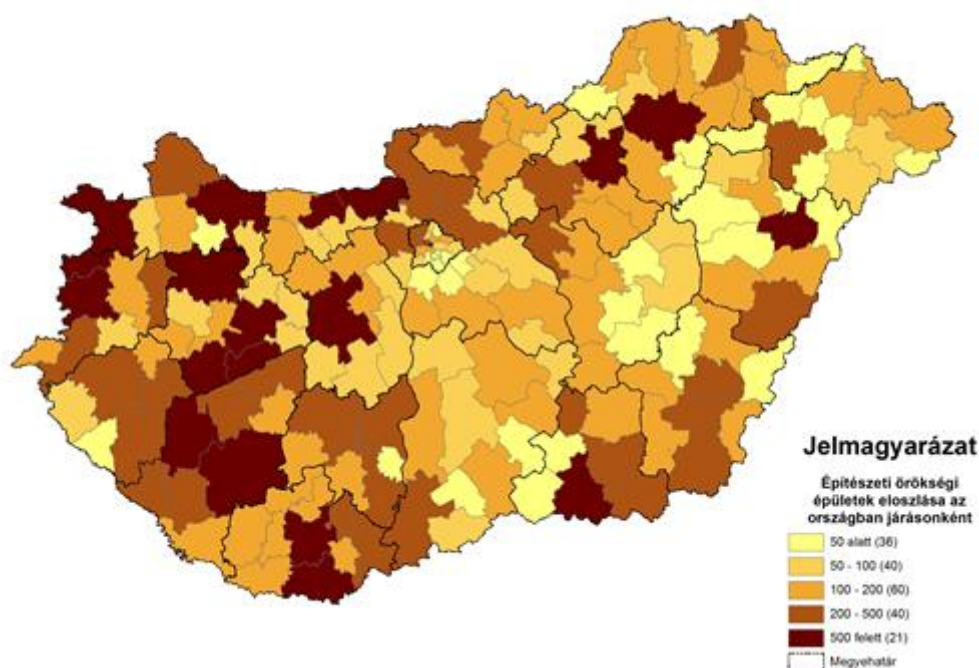
Az egyes településekre vonatkozó adatok alkotják a harmadik csoportot. Az építészeti örökség és az árak összefüggéseit nem érdemes izoláltan vizsgálni. Ha azt látjuk például, hogy az építészeti örökségi státusz és az árak között pozitív összefüggés, korreláció található, elképzelhető, hogy ez más, figyelembe nem vett közös okra vezethető vissza, mint amilyen például a Budapesttől vett távolság, vagy a település lakóinak jövedelme. Ha arra vagyunk kíváncsiak, hogy az árkülönbség valóban az építészeti örökségi jellegnek köszönhető-e, akkor további változókat is számba kell venni. Rendelkezünk információkkal a települések méretére (népesség, lakásállomány, épített lakások száma) vonatkozóan, a település típusára (város, község, stb.), elhelyezkedésére (régió, megye, járás, a Budapesttől, illetve a járásközponttól vett távolság), a lakók jövedelmi helyzetére (településszintű adózási adatok), és a turizmusra (vendégéjszakák, szállásférőhelyek) is.

Az építészeti örökségi épületek természetesen nem egyenletesen oszlanak el az ország területén. Egyes településeken nincs építészeti örökségi lakás, de olyan település is előfordul, ahol több a védett épület, mint a lakóépület. Ebben az alfejezetben az építészeti örökségi épületek számát, és a rájuk költött fejlesztési források lokációs megoszlását mutatjuk be térképek és diagramok

segítségével. A települési szint mellett járások (Magyarország 198 járásra osztható, ebből 23 budapesti kerület) és megyék szintjén vizsgálódunk.

1.7.1. Az építészeti örökségi épületek darabszáma

Az 1.13. térkép azt mutatja meg, hogy járásokra bontva hol található más területekhez képest sok vagy kevés építészeti örökségi épület.

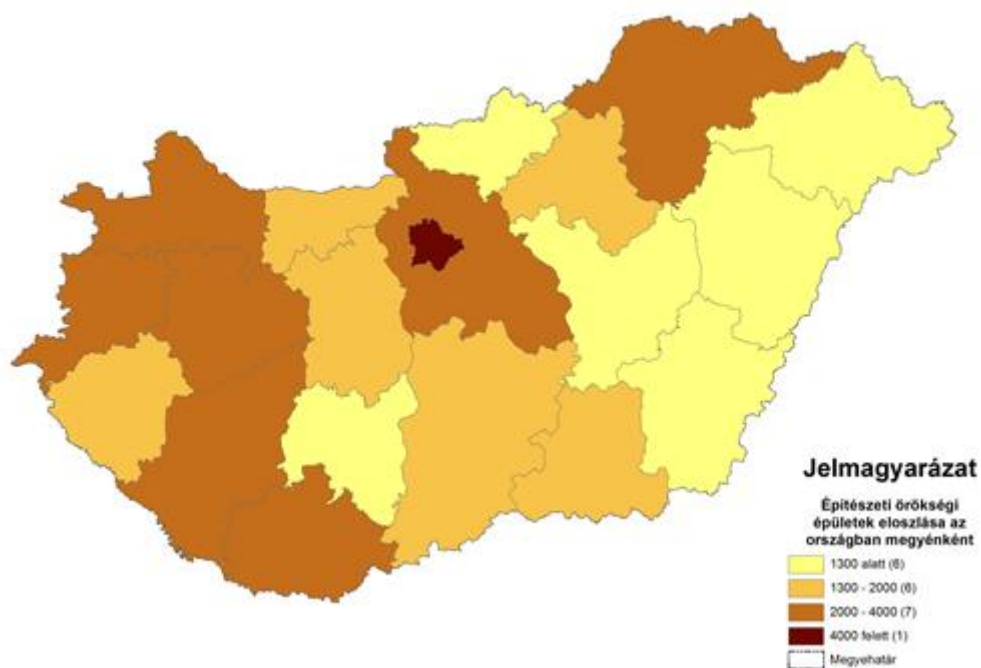


1.13. térkép. Építészeti örökségi épületek eloszlása az országban járásonként (db)

(Forrás: Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

Budapesten összesen 4570 építészeti örökségi épület található, Budapestet kerületenként (járásonként) vizsgálva pedig elsősorban a VIII. és az V. kerület emelkedik ki. A legtöbb építészeti örökségi épület a Soproni, a Pécsi és a Kaposvári járásban található, ezt követi Budapest VIII. kerülete, majd a borospincéiről ismert Siklói járás. A 20 legtöbb építészeti örökségi épületet tartalmazó járás között elsősorban nagyvárosok körüli járások (a már említettek mellett Győr, Balatonfüred, Eger járásai például), illetve jól ismert történelmi városrésszel bíró városok járásai (pl. a Kőszegi, az Esztergomi) találhatók. A spektrum másik végén szintén találhatók budapesti kerületek, a XVIII., XX., XXI. és a XXIII. kerület mind az alsó tízben van. Ez jól mutatja, hogy Budapest mennyire diverz: a történelmi belváros szembeállítható a külső kerületek modernségével. Ugyanilyen okból sok agglomerációs járást is találunk az alacsony építészeti örökségi épületszámmal bíró járások között: ilyen a Szigetszentmiklósi vagy a Vecsési.

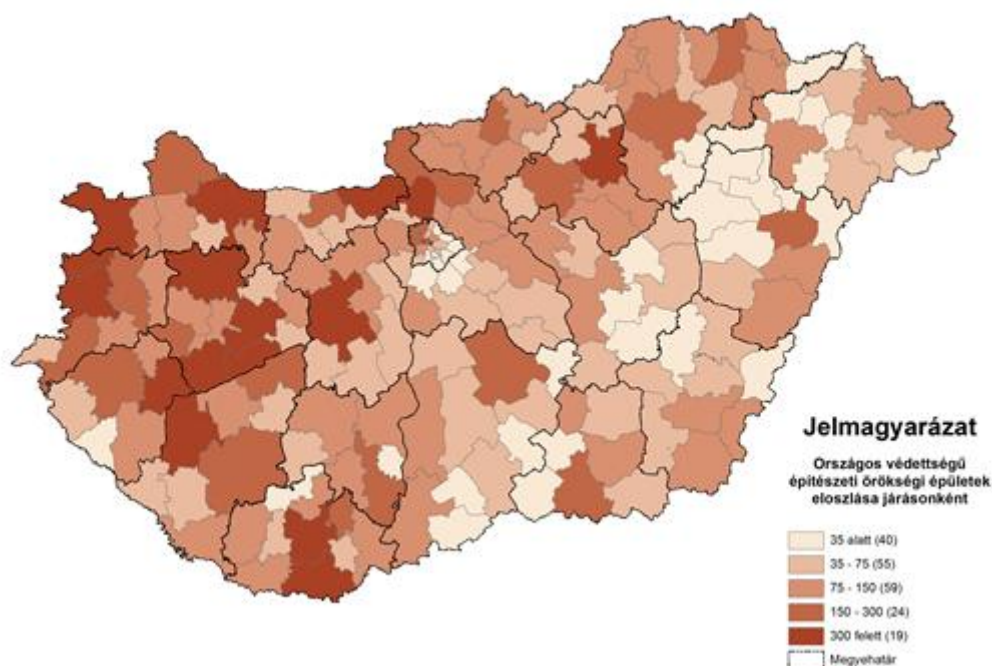
Az 1.14. térkép megyei szintre gyűjtve mutatja az építészeti örökségi épületek számát.



1.14. térkép. építészeti örökségi épületek eloszlása az országban megyénként (db)
(Forrás: Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

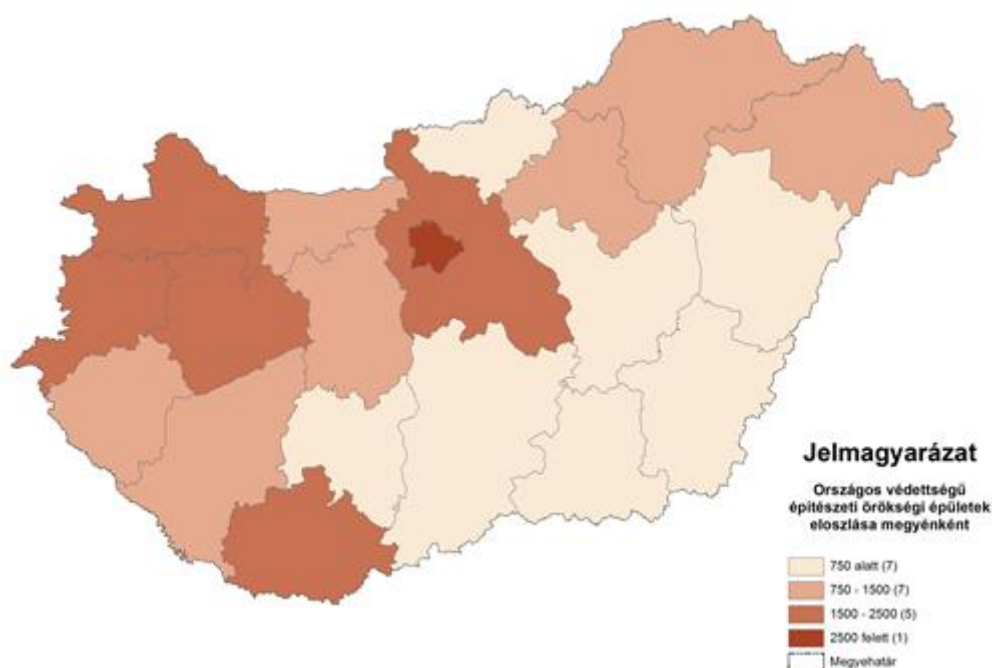
Megyei szinten a főváros maga mögött hagyja a többi megyét. Budapestet követi a villányi borvidéknek és Pécsnek otthont adó Baranya megye, és a Balatont és balatoni borvidékeket is tartalmazó Veszprém és Somogy megyék. A legkevesebb építészeti örökségi épület Nógrád megyében található.

Az 1.15. térkép és az 1.16. térkép a fentiek az országos védettséget élvező műemlékekre mutatja be.



1.15. térkép. Országos védettségű műemlékek eloszlása az országban járásonként (db)
(Forrás: Forster Központ)

Az országos védettségű műemlékek esetében még erősebb Budapest szélsőségsége: a legmagasabb műemlék darabszámmal bíró 10 járás között 3 budapesti kerület is megtalálható: a korábban is említett VIII. és V. mellett az I. is. Ezzel együtt az utolsó 10 között 6 budapesti kerület van: az összes műemlék darabszámát mutató térképhez képest újdonságként jelenik meg a XVI. és a XVII. kerület. A külső kerületek műemléki épületei építészeti örökségi épületei, amennyiben vannak, kisebb mértékben országos védettségűek, mint a belvárosban. Országos szinten, míg kisebb átrendeződés figyelhető meg a járások sorrendjében, összességében hasonló megállapításokat tehetünk, mint az összes műemlék esetében.



1.16. térkép. Országos védettségű műemlékek eloszlása az országban megyénként (db)
(Forrás: Forster Központ)

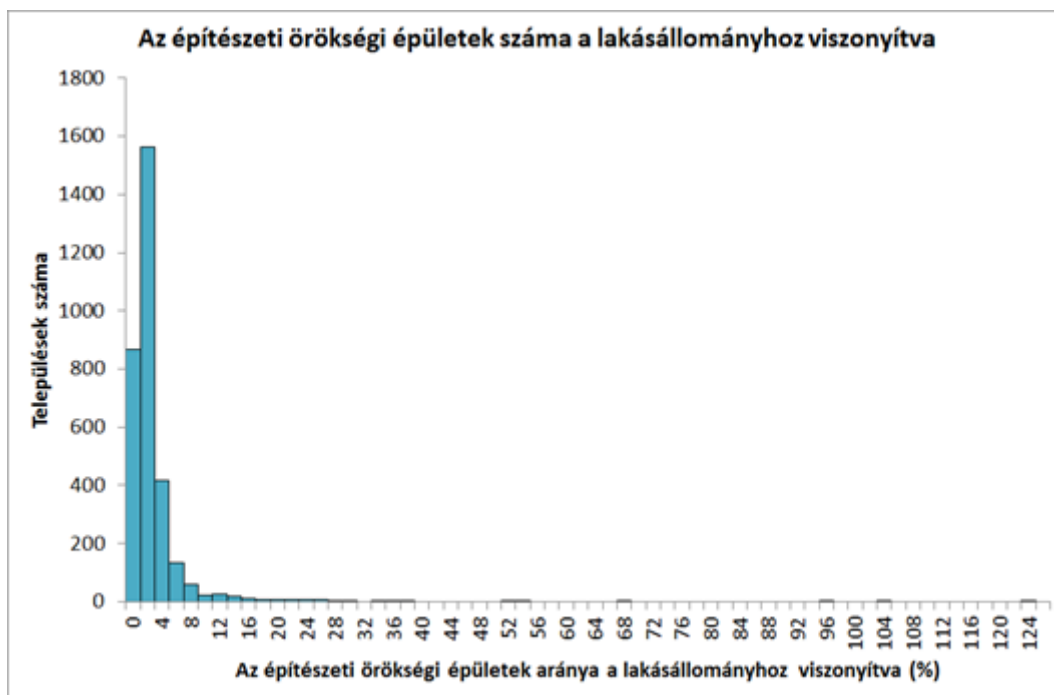
Megyei szinten a főváros megtartja vezető pozícióját az országos védettségű műemlékek körében is. Dobogós helyezetté válik azonban Győr-Moson-Sopron megye, és jelentősen jobb helyzetet foglal el Nógrád megye. Nógrád megye viszonylag kevés műemléke inkább országos jelentőségű, más megyékkel összevetve.

1.7.2. A műemlékek aránya a lakásállományhoz viszonyítva

Míg az építészeti örökségi épületek abszolút száma is jól elemezhető téma, a lakáspiaccal való kapcsolat bemutatásához az építészeti örökségi épületek relatív száma inkább releváns. Rendelkezésünkre áll a települési, és így a járási és megyei szintű lakásállomány is, és az építészeti örökségi épületek számát ezzel leosztva kapunk (és százalékra átszámítunk) egy, az építészeti örökségi épület arányát kifejező mérőszámot.³

Először települési szinten vizsgáljuk az építészeti örökségi épületek arányát. A következő, 1.10. egy hisztogramot, azaz gyakorisági eloszlást mutat be az építészeti örökségi épületek lakásállományhoz viszonyított arányára vonatkozóan.

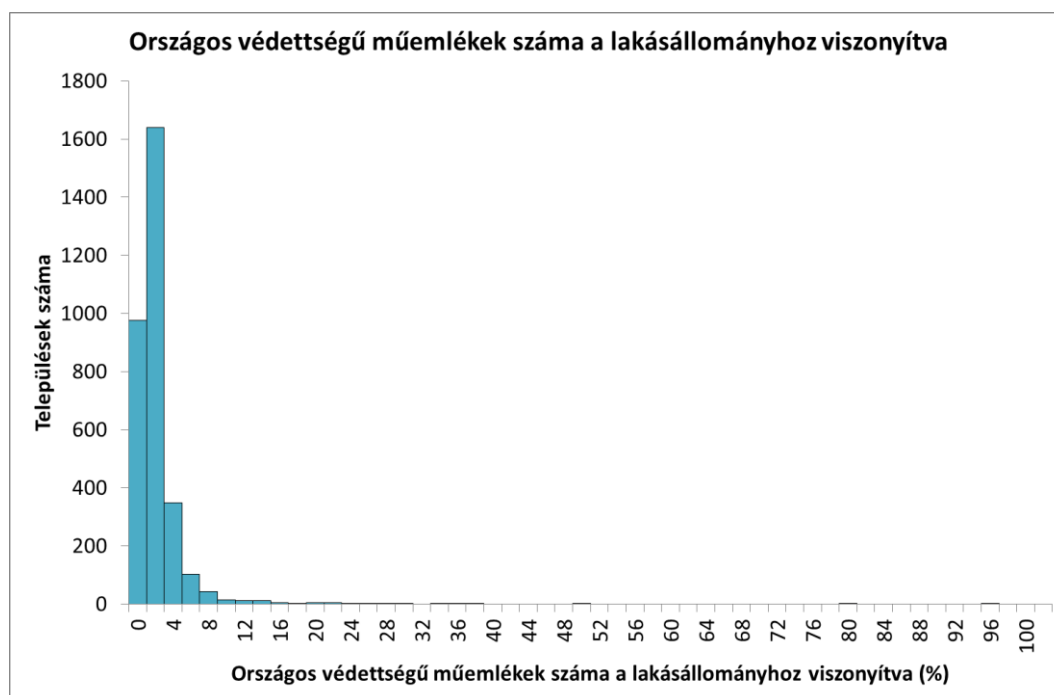
³ Mivel nem minden építészeti örökségi épület lakóépület, ezért a mérőszám nem a építészeti örökségi épületek aránya a lakásállományon belül, hanem egy arány, ami az építészeti örökségi épületek számát viszonyítja a lakásállományhoz. Ez a finom különbség teszi lehetségessé, hogy egyes esetekben (települési szinten elő is fordul ilyen) az arányszám 100% feletti legyen.



1.10. ábra. Építészeti örökségi épületek száma a lakásállományhoz viszonyítva települések száma szerint (%) (Forrás: KSH és Forster Központ)

Látható, hogy több mint 800 (pontosan 869) településen nincs építészeti örökségi épület egyáltalán. A legtöbb településen (1564 db) pedig legfeljebb 2% az építészeti örökségi épületek aránya. Mindössze 111 település esetén nagyobb az érték 10%-nál, és 43 település esetén nagyobb 20%-nál.

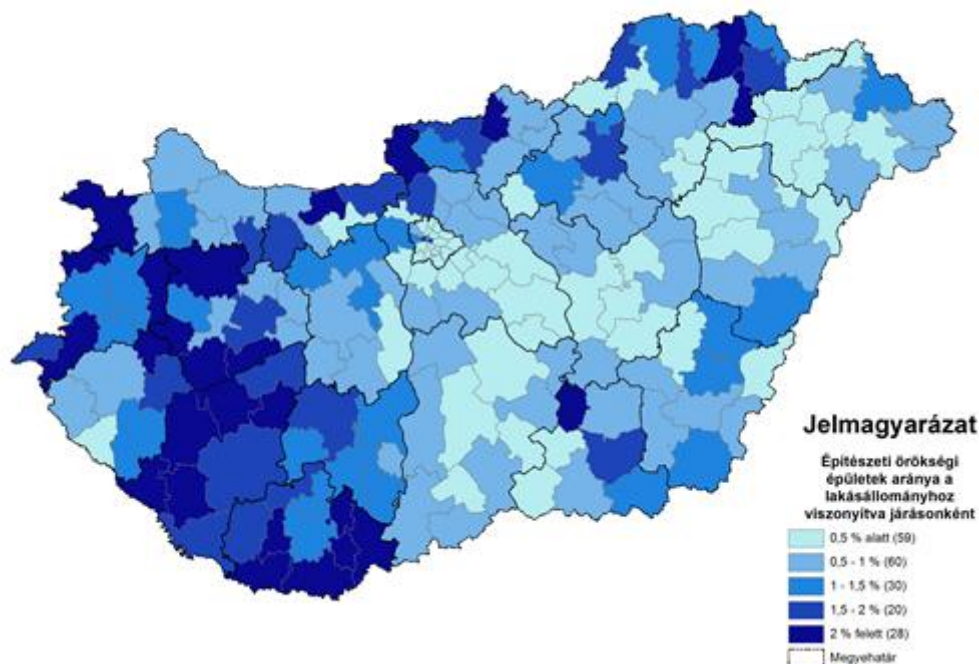
Az 1.11. ábra az országos védettségű emlékekre mutat be hisztogramot.



1.11. ábra. Országos védettségű műemlékek száma a lakásállományhoz viszonyítva települések száma szerint (%) (Forrás: KSH és Forster Központ)

Az országos védettségű műemlékek esetében is erősen balra ferde, jobbra hosszan elnyúló eloszlást látunk. (Mindkét arányszám eloszlása lognormálishoz közeli.) 976 településen nincs országos védettségű műemlék, és 562 esetben 2% alatti a nullától különböző arány. 56 település esetén nagyobb az arány 10%-nál, és mindössze 21 esetben 20%-nál. A legnagyobb arányokat mutató településeket lejjebb térképen is bemutatjuk.

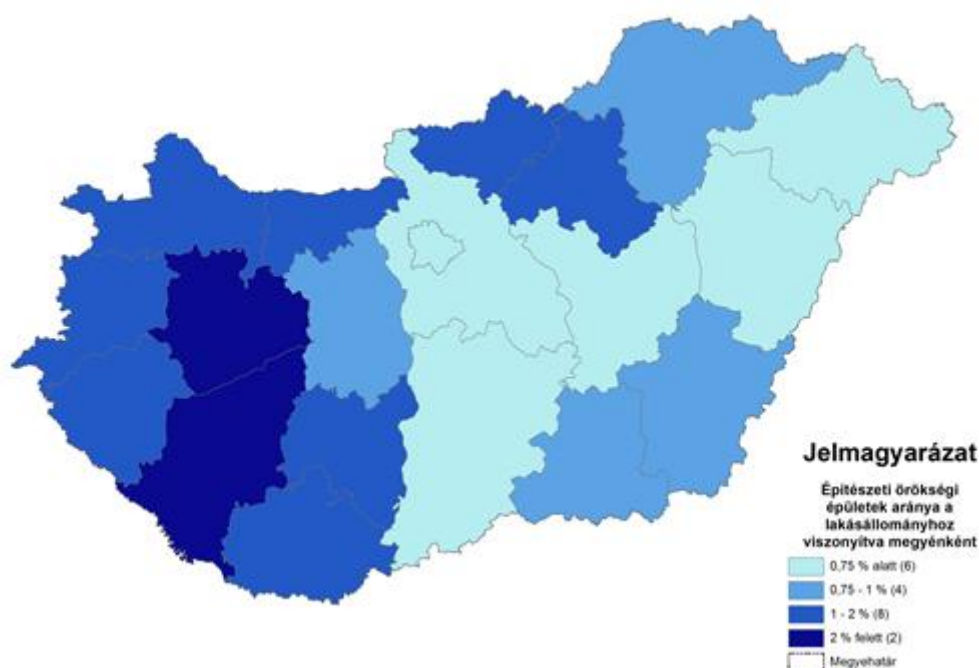
Az építészeti örökségi épületek megoszlását elhelyezkedés szerint is vizsgálhatjuk. Az *1.17. térkép* járási szinten mutatja be ennek az arányszámnak az országos megoszlását.



1.17. térkép. Építészeti örökségi épületek eloszlása az országban a lakásállományhoz viszonyítva járásonként (%) (Forrás: KSH, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

A járások közül kiemelkedik a Kőszegi, a Balatonfüredi, a Pécsváradi, a Siklósi és a Tapolcai járás, ahol 4% feletti a vizsgált arányszám. Budapest belső kerületei, magas népességüknek és így lakásállományuknak köszönhetően valamennyivel kevésbé jelentősek, de így a 11. és 12. legmagasabb arányszámmal bíró járás Budapest VIII. és V. kerülete. A magas arányszámú járások mind ismerősek a építészeti örökségi épületek abszolút számát bemutató térképekről, ami annak köszönhető, hogy míg egyes települések között nagyfokú különbségek mutatkoznak népességet, és így lakásállományt tekintve, ez járási szinten már nem okoz jelentős variabilitást.

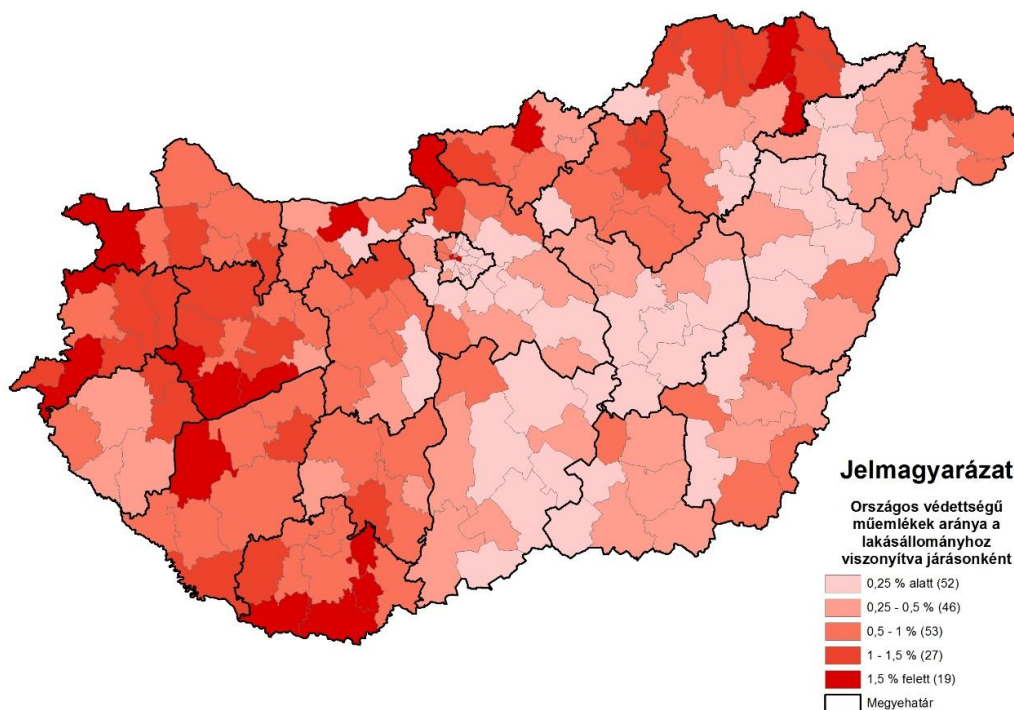
A következő, *1.18. térkép* megyei szinten mutatja be az arányszámot.



1.18. térkép. Építészeti örökségi épületek eloszlása az országban a lakásállományhoz viszonyítva megyénként (%) (Forrás: KSH, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

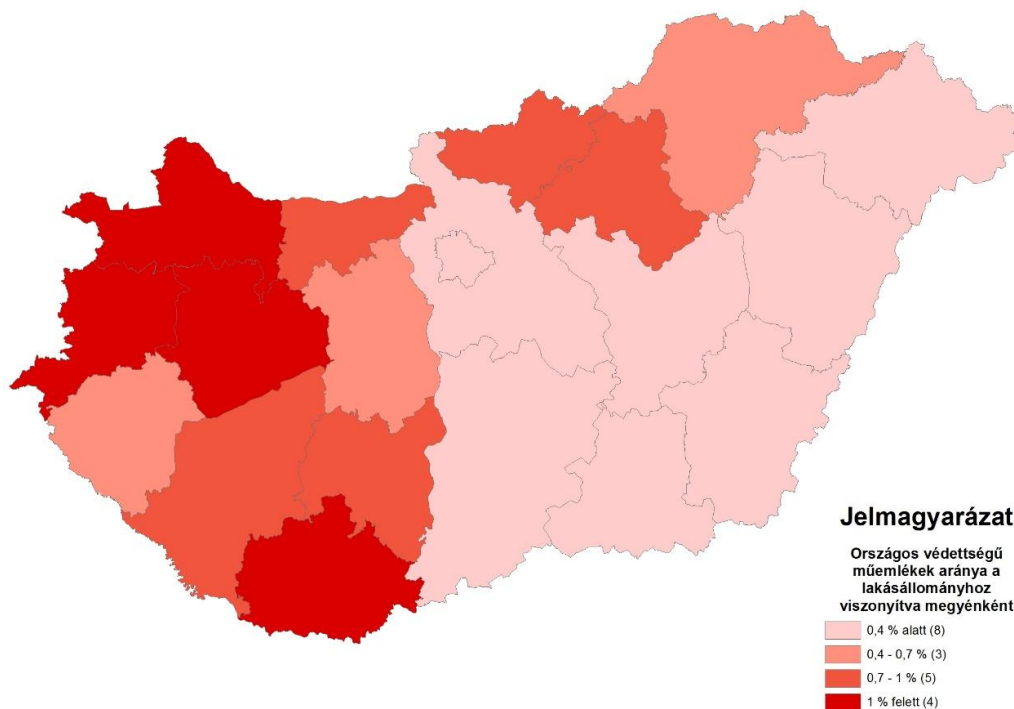
A megyei térkép legszembeűnőbb eltérése az abszolút számokat bemutató térképhez képest a főváros helyzete. A fővárosban annyira magas a népsűrűség, a többi megyéhez viszonyított népesség és így a lakásállomány is, hogy az arányszám relatíve igen alacsony, 0.5% körüli. Ezt összevethetjük az abszolút számokban is erős Somogy megye vagy Veszprém megye 2% feletti értékével.

A következő, 1.19. térkép és 1.20. térkép országos védettségű műemlékek esetére mutatja be a vizsgált műemléki arányszámot.



1.19. térkép. Országos védettségű műemlékek eloszlása az országban a lakásállományhoz viszonyítva járásonként (%) (Forrás: KSH, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

Az élen a már ismerős Balatonfüredi, Kőszegi, Pécsváradi, Tapolcai járásek találhatók, 3% feletti arányszámmal. A lista végén Budapest XX. kerülete, ahol egyetlen, országos védettséget élvező műemlék sem található. Ez az egyetlen ilyen járás az országban.



1.20. térkép. Országos védettségű műemlékek eloszlása az országban a lakásállományhoz viszonyítva megyénként (%) (Forrás: KSH, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

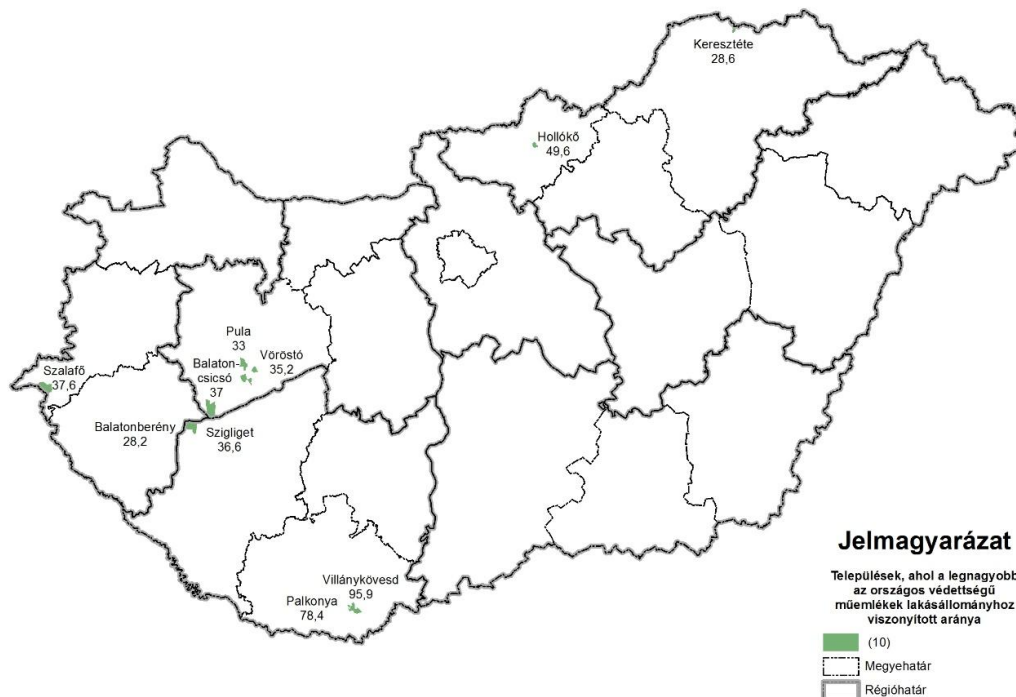
A korábbiakhoz képest eltérést jelent Nógrád és Vas megye viszonylag magas arányszáma: ezekben a megyékben kisebb lakossághoz (és így lakásállományhoz) több országos védettségű műemlék kapcsolódik.

A következő két térkép (1.21. térkép és az 1.22. térkép), 10-10 települést mutat be. Ezek azok a települések, ahol a legnagyobb az építészeti örökségi épületek lakásállományhoz viszonyított aránya.



1.21. térkép. A 10 település, ahol a legnagyobb az építészeti örökségi épületek lakásállományhoz viszonyított aránya (%) (Forrás: KSH, Forster Központ és Lechner Tudásközpont)

A 10 megjelölt település szinte kivétel nélkül község, falu, ami műemlék jellegéről ismert. Villánykövesd és Palkonya borospince-soraikról ismertek, és a műemlékek száma olyan magas, hogy meghaladja a lakóingatlanok számát is. Az UNESCO világörökség részét képező Hollókőn is 50% feletti a műemlék-arányszám, az ófalu, valamint a vár és környéke pedig műemléki jelentőségű területként nyilvántartott. Ezek a községek bemutatják ennek az arányszámnak a felső szélsőségét. Azt is érdemes látni azonban, hogy a műemlék jelleg és a lakóingatlanok árának összefüggéseiről pont ezek a szélsőségek keveset árulnak el, az alacsony lakásállomány és így a lakóingatlan-tranzakciók alacsony száma miatt.

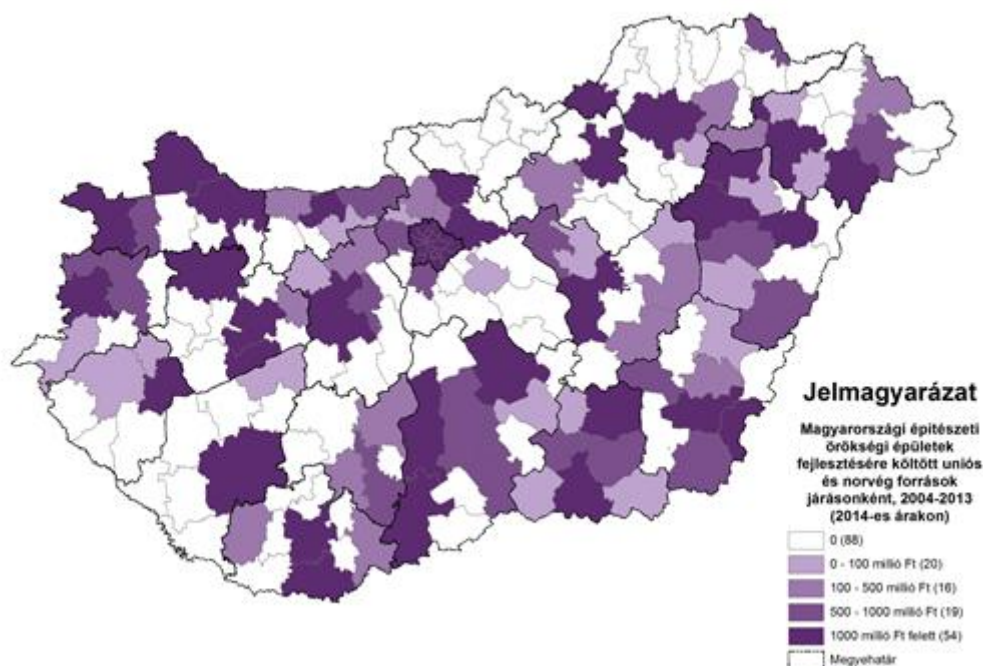


1.22. térkép. A 10 település, ahol a legnagyobb az országos védettségű műemlékek lakásállományhoz viszonyított aránya (%) (Forrás: KSH és Forster)

Az országos védettségű műemlékek top 10 települését tekintve is az látható, hogy kicsi, műemléki jellegű falvakról, községekről van szó.

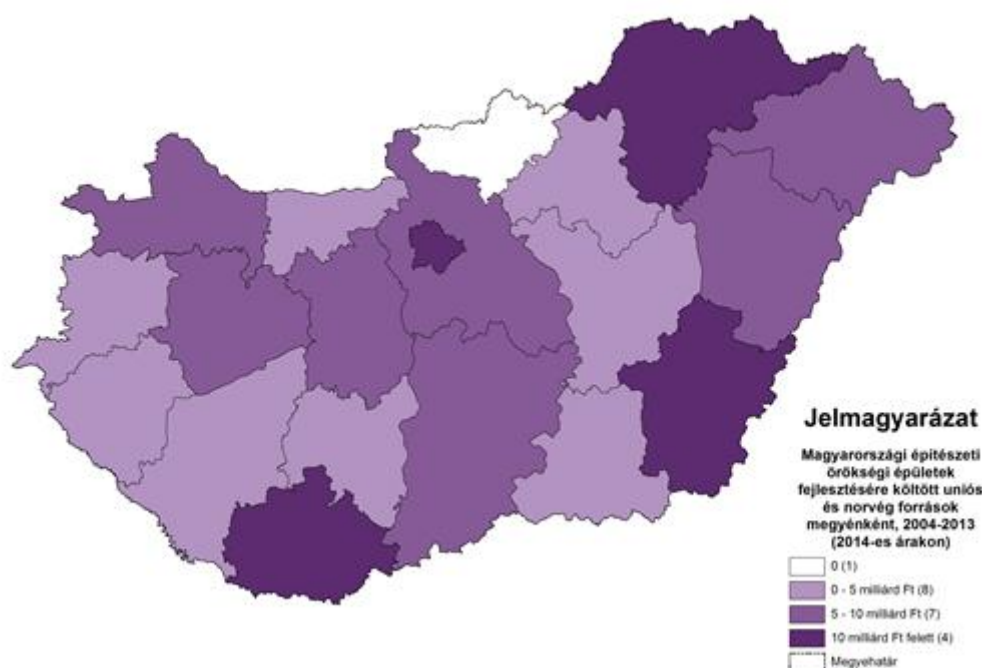
1.7.3. Az építészeti örökségi épületekre költött fejlesztési források

Az építészeti örökségi épületek fenntartására, fejlesztésére jelentős európai uniós és a norvég alapok által biztosított források kerültek felhasználásra 2004-2014 között. . Az alábbi térképek (1.23. térkép és 1.24. térkép) ezen források országon belüli megoszlását mutatják be járási, illetve megyei szinten.



1.23. térkép. Magyarországi építészeti örökségi épületek fejlesztésére költött uniós és norvég alapok forrásai járásonként, 2004-2013 (2013-as árakon, millió Ft) (Forrás: Miniszterelnökség, Parlamenti Államtitkárság, Kulturális Örökségvédelmi Főosztály gyűjtése és KSH)

A járásonkénti beosztás alapján látható, hogy a legsikeresebben a nagyvárosok körüli járásek tudtak forrásokat szerezni az építészeti örökségi épületeik fenntartására, így Budapest mellett Pécs, Miskolc, Gyula, Székesfehérvár, Békéscsaba, Eger, Keszthely és Sopron mind (mai árakon számolva) 3 milliárd forint feletti összeget szereztek. Magyarország járásai közül 106, azaz több mint a fele, egyáltalán nem szerzett forrást.



1.24. térkép. Magyarországi építészeti örökségi épületek fejlesztésére költött uniós és norvég források megyénként, 2004-2013 (2013-as árakon, milliárd Ft) (Forrás: Miniszterelnökség, Parlamenti Államtitkárság, Kulturális Örökségvédelmi Főosztály gyűjtése és KSH)

A megyei beosztásból is látható Budapest kiemelkedő forrásszerzési képessége, illetve szembetűnő az is, hogy Nógrád megye egyáltalán nem jutott uniós vagy norvég forrásokhoz.

Az alábbi, 1.8. táblázat a 10, legtöbb forrást szerző települést listázza.

Település	Megye	Összes forrás (2004-2013) (2014-es árakon, milliárd Ft)
Budapest	Budapest	37,2
Pécs	Baranya	12,2
Miskolc	Borsod-Abaúj-Zemplén	11,4
Gyula	Békés	4,9
Székesfehérvár	Fejér	4,1
Fertőd	Győr-Moson-Sopron	3,8
Békéscsaba	Békés	3,7
Eger	Heves	3,7
Keszthely	Zala	3,4
Pannonhalma	Győr-Moson-Sopron	3,1

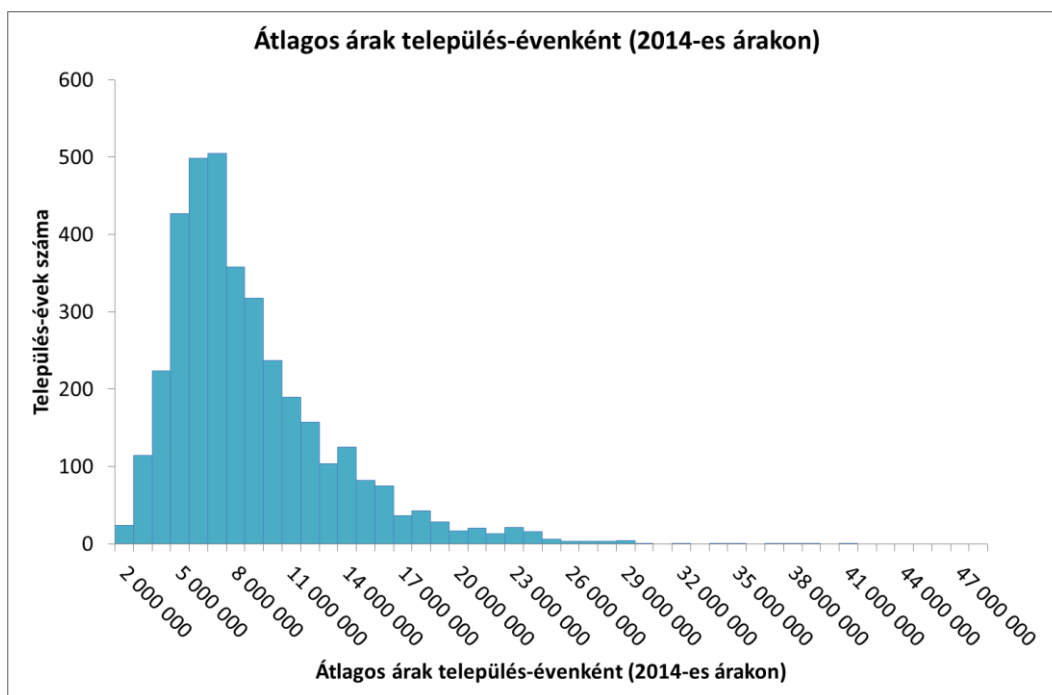
1.8. táblázat. Fejlesztési források a lakásállományhoz viszonyítva (2014-es árakon, 2004-2013 alatt összesen, milliárd Ft)

A toplista dobogóján megyeszékhelyek találhatók, de már ebben a 10-es listában is megjelennek olyan, a megyeszékhelyekhez képest kisebb települések, amelyek történelmi jellegükről, turisztikai vonzerejükről ismertek, mint például Fertőd, Keszthely vagy Pannonhalma.

1.8. Lakóingatlan-árak a településeken

A következő ábrák és térképek az átlagos lakóingatlan-árakról mutatnak általános képet.

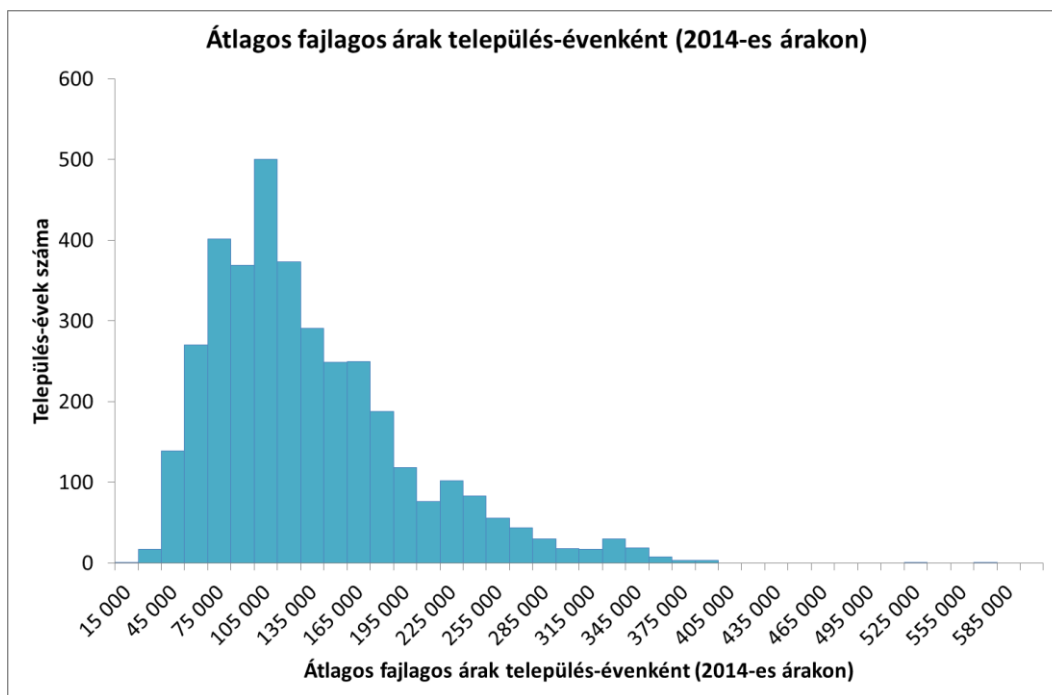
Az alábbi, 1.12. ábra azt mutatja meg, hogy (2014-es árakon nézve) milyen átlagos árak érvényesültek az egyes településeken 2000 és 2014 között. Minden település-évet egy megfigyelésnek tekintve összegzi az információkat a hisztogram.



1.12. ábra. Átlagos lakásárak település-évenként (2014-es árakon) (Forrás: ELTINGA-számítás)

Az átlagos árak az esetek 52%-ában 5 és 10 millió forint közé esnek. Az eloszlás, ahogy az áreloszlások jellemzően, balra valamelyest ferde, jobbra elnyúló.

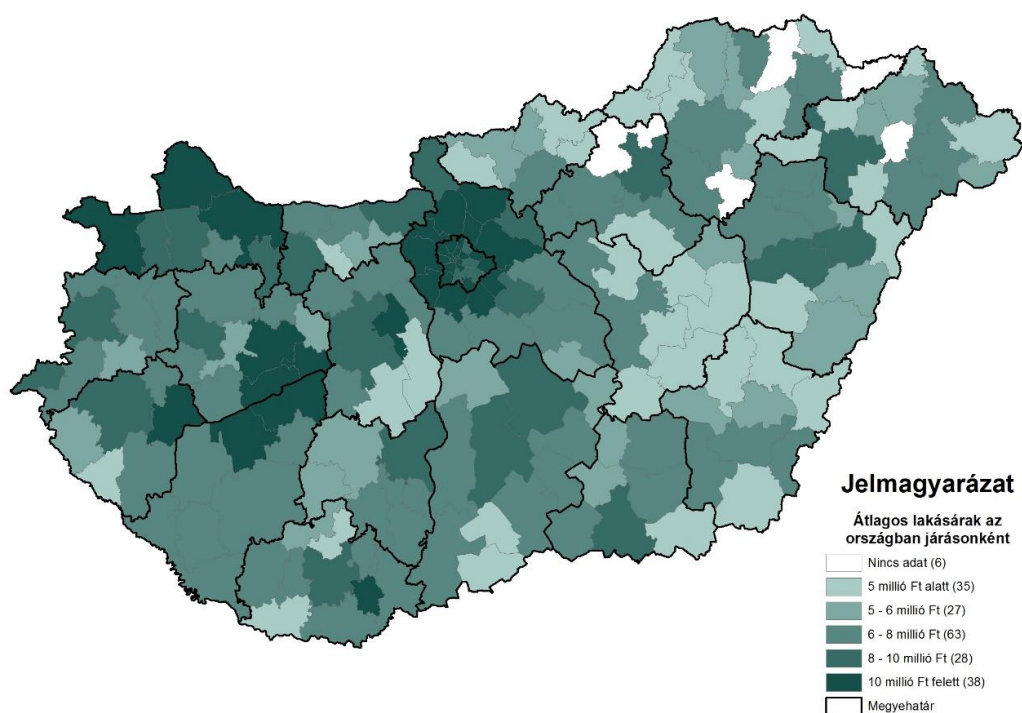
Az 1.13. ábra négyzetméterenkénti árakra mutatja be ezt a hisztogramot.



1.13. ábra. Átlagos fajlagos lakásárak település-évenként (Ft/nm) (2014-es árakon)
(Forrás: ELTINGA-számítás)

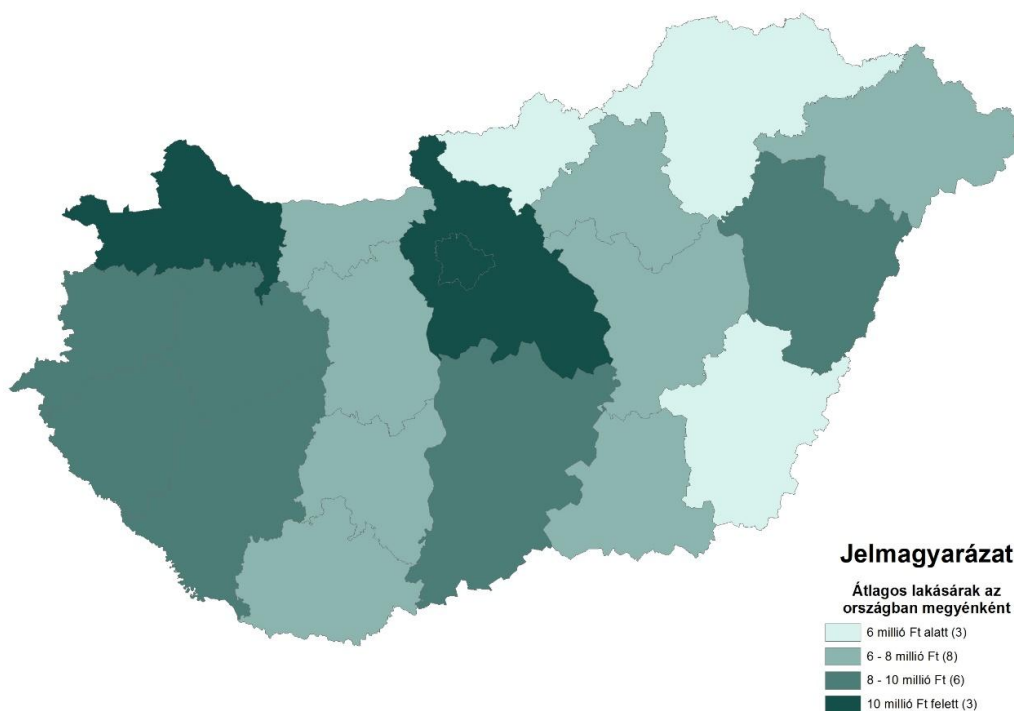
A jellemző települési átlagos fajlagos ár 75 ezer és 150 ezer Ft/négyzetméter közötti – a megfigyelések 49%-a ebbe az intervallumba tartozik.

Az 1.25. térkép járasonként, az 1.26. térkép megyénként mutatja az árakra vonatkozó értékeket.



1.25. térkép. Átlagos lakásárak az országban járasonként (2014-es árakon, millió Ft)
(Forrás: ELTINGA-számítás)

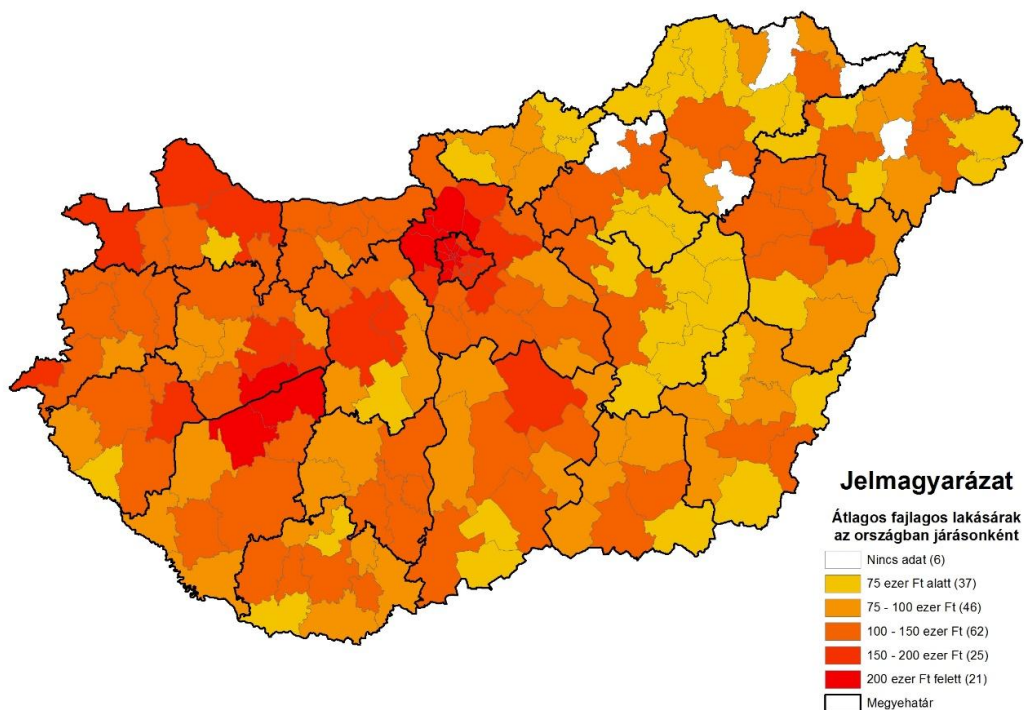
A legmagasabb 10 millió forintot jócskán meghaladó átlagos árak nem meglepő módon Budapest egyes kerületeiben, illetve az agglomerációban találhatók. Így különösen kiemelkedik a 20 millió forint feletti átlagot hozó II., V., XII. és I. kerület, ahogy a Pilisvörösvári járás is. A spektrum másik végén volt iparvárosok járásai, például az Ózdi vagy a Kazincbarcikai járás található, akár 3 millió alatti átlagos lakásárakkal.



1.26. térkép. Átlagos lakásárak az országban megyénként (2014-es árakon, millió Ft)
(Forrás: ELTINGA-számítás)

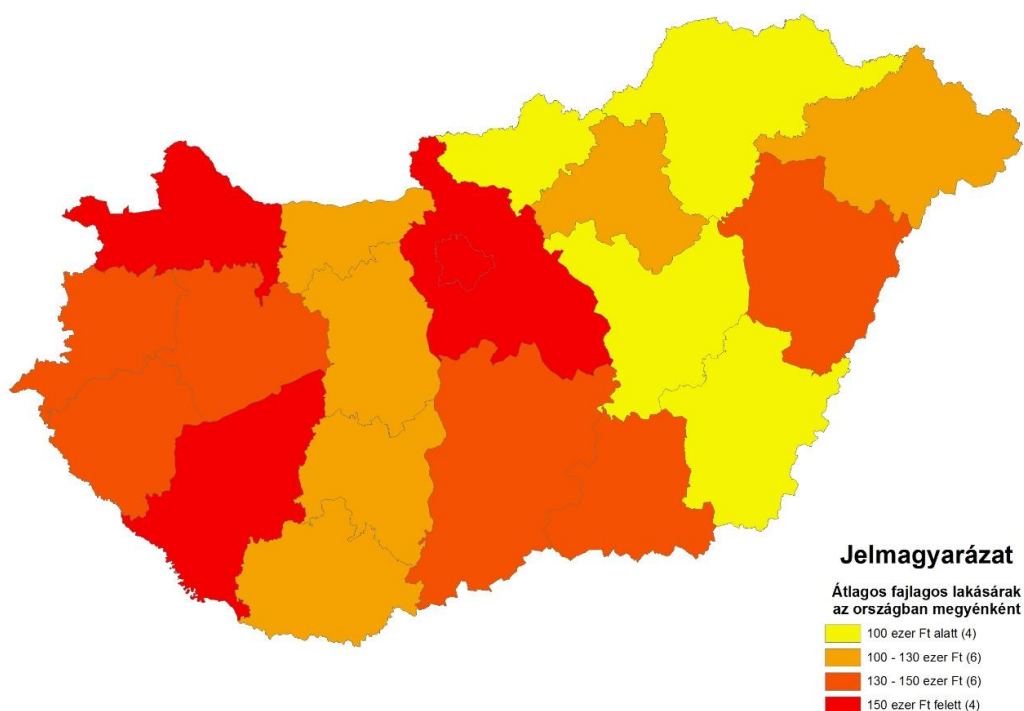
Megyei szinten is kiemelkedik a főváros és Pest megye, illetve a magas ingatlanárairól ismert Győr-Moson-Sopron megye. Az alacsony, 4-5 millió forintos átlagárak Nógrád, Békés és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében találhatók.

Az 1.27. térkép és az 1.28. térkép egy négyzetméterre eső átlagos árakat mutatnak be járási, illetve megyei szinten. Az ingatlan alapterülete az egyik legfontosabb tényező az árban, így az alapterülethez viszonyított, fajlagos ár gyakran használt mutató az ingatlanpiacon. Ez lesz az egyik fő magyarázott változónk kiindulópontja is.



1.27. térkép. Átlagos fajlagos lakásárak az országban járásonként (2014-es árakon, ezer Ft)
 (Forrás: ELTINGA-számítás)

A 20 legmagasabb átlagos négyzetméterárú járás között csak Budapest kerületei, agglomerációja, és néhány Balaton-parti járás található (Fonyód, Balatonfüred, Siófok).



1.28. térkép. Átlagos fajlagos lakásárak az országban megyénként (2014-es árakon, ezer Ft)
 (Forrás: ELTINGA-számítás)

Megyei szinten is visszaköszön Budapest és Pest megye dominanciája, illetve Győr-Moson-Sopron megye magas árai.

1.8.1. Kőszeg

A fő változók országos szinten való jellemzését követően, de a statisztikai elemzés előtt röviden kitérünk két konkrét példára: a nagy építészeti örökségi épületi arányszámmal bíró Kőszeg, illetve Eger városát fogjuk összevetni hozzájuk minél több tekintetben – ám a műemlékek szempontjából nem – hasonló városokkal, különös tekintettel a lakóingatlan-árak alakulására.

Mindkét esetben látni fogjuk, hogy minden fontos szempont szerint hasonló várost találni nem lehetséges, mivel a magyarországi városok köre véges, korlátozott. *Emiatt az összevetésekből nehéz lenne általánosítani. Emiatt is látjuk szükségesnek és használjuk a következő alfejezettől a statisztikailag kifinomultabb, regressziós elemzési módszert.*

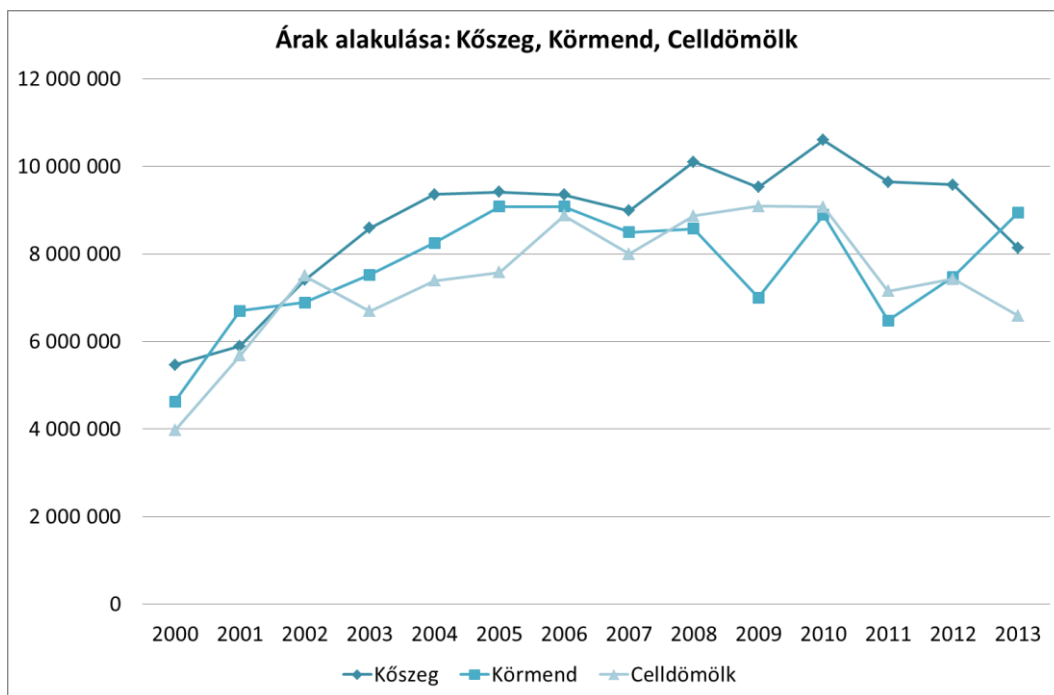
Kőszegen kiemelkedően magas az építészeti örökségi épületek lakásállományhoz viszonyított aránya, 10% feletti. Olyan, összehasonlításra alkalmas városokat keresünk mellé, amelyek minél több, az ingatlanpiaci árazás szempontjából lényeges tulajdonságuk szerint hasonlóak hozzá, az építészeti örökségi épületek arányszámát tekintve azonban eltérnek. Mivel a településméret és a lokáció ismert, hogy fontos ármeghatározó tényezők, először ebből a szempontból szűkítjük a szóba jövő „testvérvárosok” körét. 4000-5000 körüli lakásállománnyal bíró, Vas megyei, településtípust tekintve városnak besorolt településeket keresünk, ahol a tranzakciók éves száma is hasonló Kőszegéhez. Ezekkel a feltételekkel két várost találunk: ezek Körmend és Celldömölk.

Egy további fontos szempont az ár szempontjából a település lakóinak jövedelmi helyzete. Magasabb jövedelem magasabb lakóingatlan-árakkal jár együtt (az ok-okozati összefüggés mindkét irányban mehet – ezt a problémakört itt nem járjuk körül). Sem Körmend, sem Celldömölk nem különösebben hasonló Kőszeghez ebben a tekintetben: mindkét testvérváros „gazdagabb” az általunk mért jövedelmi (adózási) változók alapján. Emiatt rögtön látható, hogy nem tökéletes párpai Kőszegnek – de a megyében ezek állnak hozzá a legközelebb. A következő, 1.9. táblázat néhány alapvető információt összegez a három városról.

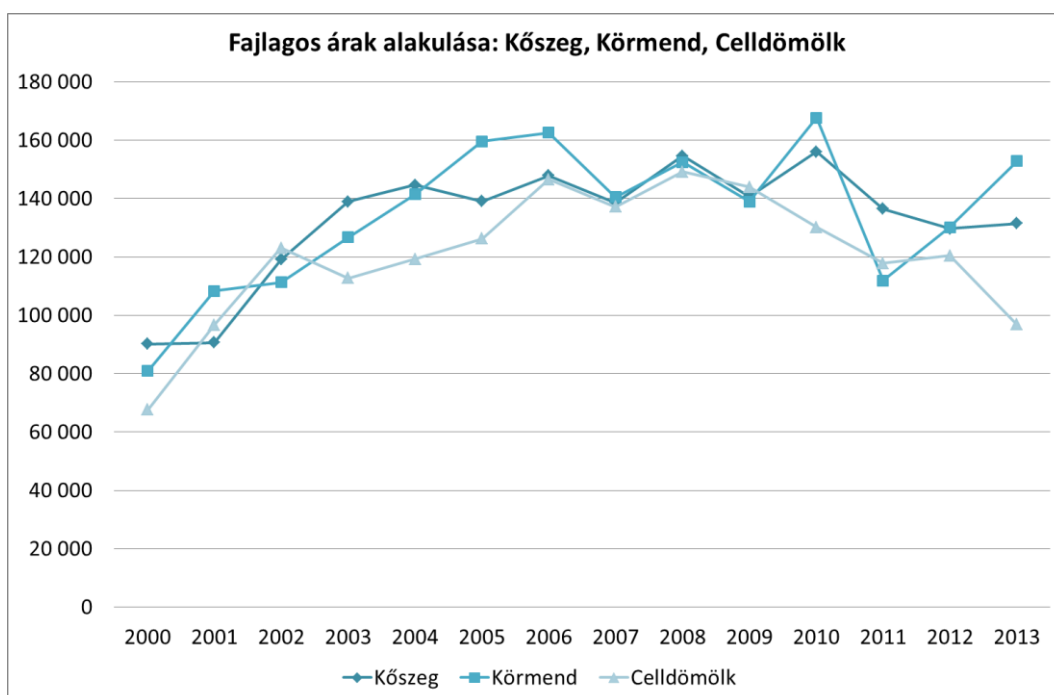
Tulajdonság	Kőszeg	Körmend	Celldömölk
Lakásállomány (2013)	4915	5053	4757
Megye	Vas	Vas	Vas
Településtípus	Város	Város	Város
Felhasznált lakáspiaci tranzakciók száma (2008)	121	63	77
Felhasznált lakáspiaci tranzakciók (2013)	20	20	13
Építészeti örökségi épületi jelleg arányszám (% , 2013)	10,4%	1,76%	2,54%
Egy főre eső adóalap (ezer Ft, 2012)	691	977	850

1.9. táblázat. Alapvető információk: Kőszeg, Körmend, Celldömölk (Forrás: FHB Index, ELTINGA-számítás, KSH és Forster)

A három város között tehát vannak hasonlóságok, de lényeges különbségek is. A következő ábrák (1.14. és 1.15.) azt mutatják be, hogyan alakultak a lakóingatlan-árak a három városban, 2000 és 2013 között.



1.14. ábra. Árak alakulása: Kőszeg, Körmend, Celldömölk (Forrás: FHB Index, ELTINGA-számítás)



1.15. ábra. Fajlagos árak alakulása: Kőszeg, Körmend, Celldömölk (Forrás: FHB Index, ELTINGA-számítás)

A két ábra alapján láthatjuk, hogy a fő ingatlanpiaci ármozgásokat mind a három település valamilyen mértékben lekövette: az évtized elején jelentős növekedés volt tapasztalható a világszintű gazdasági növekedés és az itthoni kedvező lakáshitel-piaci helyzet mellett, egészen a világgazdasági válságig, illetve az azt követő évig (2009), ahonnan kezdve árcsökkenés következett. A pontos értékek között azonban jelentős különbségek vannak, amelyek akár évről-évre lényegesen különbözhetnek. Összességében az sejthető, hogy Kőszeg drágább, mint Celldömölk, míg Körmend esetében az utóbbi

években viszonylag nagy változások voltak megfigyelhetők – hol átlagon felüli növekedés, hol csökkenés látható.

Az alábbi, 1.10. táblázat azt mutatja meg, hogy milyen következtetésre juthatnánk, ha az egymáshoz több dimenzió mentén hasonló városok közötti áreltéréseket teljes egészében az eltérő építészeti örökségi épület arányszámnak tulajdonítanánk. Minden egyéb települési jellemző megegyezése esetén azt várnánk, hogy az építészeti örökségi többlet a magasabb átlagos lakásárakban is megmutatkozik.

Változó	Kőszeg	Körmend	Celldömök
Átlagos ár (2013)	8 136 833	8 938 700	6 586 000
Eltérés Kőszeghez képest		-9%	24%
Eltérés Kőszeghez képest: 1 százalékpontnyi építészeti örökségi épületi arányszám változásra vetítve		-1%	3%
Átlagos fajlagos ár (2013)	131 497	152 892	96 859
Eltérés Kőszeghez képest		-14%	36%
Eltérés Kőszeghez képest: 1 százalékpontnyi építészeti örökségi épületi arányszám változásra vetítve		-2%	5%

1.10. táblázat. Árak összevetése 2013: Kőszeg, Körmend, Celldömök (Forrás: ELTINGA-számítás, KSH és Forster)

Látható, hogy a gondolat kísérlet ellentmondásos eredményeket ad. Az építészeti örökségi épületekben lényegesen szegényebb Körmend 2013-ban drágább, mint Kőszeg (ám láttuk, hogy más években ez nem áll fenn), míg Celldömök olcsóbb. Az építészeti örökségi épületi arányszám hatásának azonosításához további városi jellemzőket is figyelembe kell venni, amit az elemzés későbbi részében teszünk meg.

1.8.2. Eger

A testvérvárosok keresését megközelíthetjük másként is, először a lakásállományt és a lakosok átlagos jövedelmi helyzetét véve alapul, és csak másodsorban a lokációt. Így az építészeti örökségi épületben viszonylag gazdag Eger mellé a hasonló méretű és jövedelmű, de más országrészben található Kaposvárt és Dunaújvárost kapjuk párként.

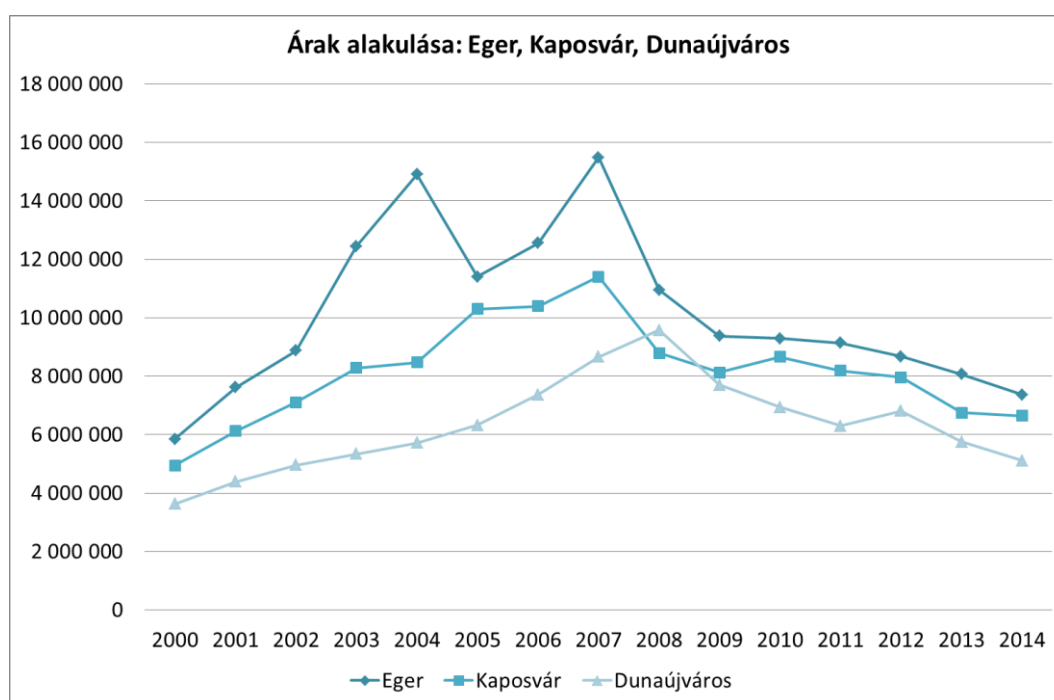
A következő, 1.11. táblázat néhány alapvető információt összegez a három városról.

Tulajdonság	Eger	Kaposvár	Dunaújváros
Lakásállomány (2013)	26265	29154	23020
Megye	Heves	Somogy	Fejér
Településtípus	Város	Város	Város
Felhasznált lakáspiaci tranzakciók száma (2008)	656	244	431
Felhasznált lakáspiaci tranzakciók száma (2013)	245	239	70
Építészeti örökségi épület jelleg arányszám (% , 2013)	1,97	1,53	0,08
Egy főre eső adóalap (ezer Ft, 2012)	944	809	1061

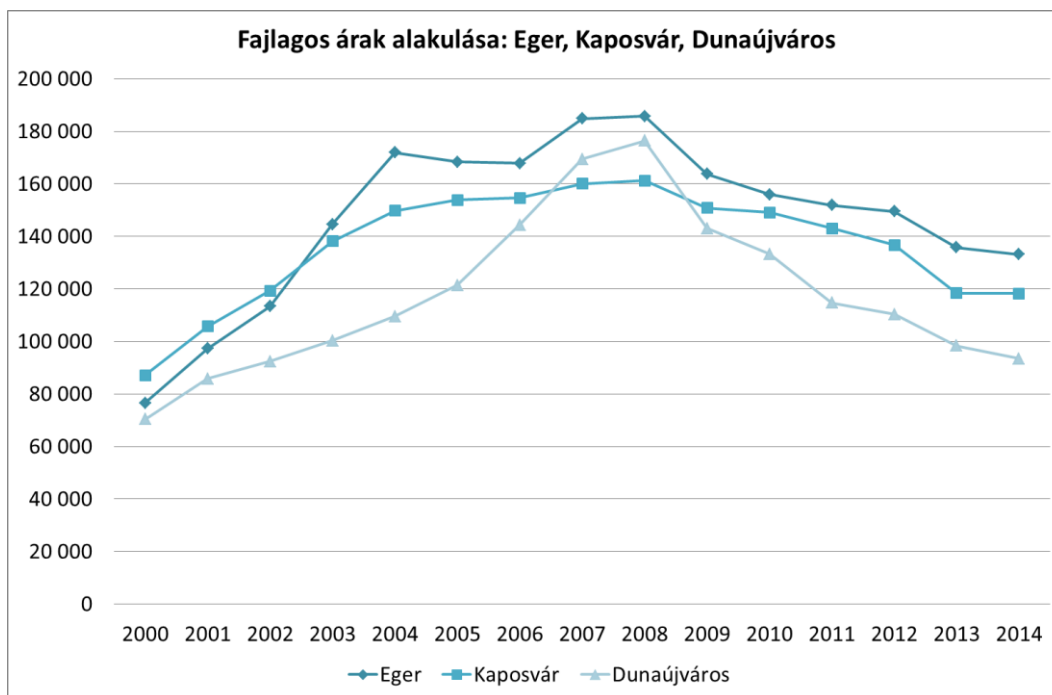
1.11. táblázat. Alapvető információk: Eger, Kaposvár, Dunaújváros

(Forrás: ELTINGA-számítás, KSH és Forster Központ)

A következő két ábra (1.16. és 1.17.) az árak, illetve a fajlagos árak alakulását mutatja be a három városra.



1.16. ábra. Árak alakulása: Eger, Kaposvár, Dunaújváros (Forrás: ELTINGA-számítás)



1.17. ábra. Fajlagos árak alakulása: Eger, Kaposvár, Dunaújváros (Forrás: ELTINGA-számítás)

Eger esetében látható néhány kiugró érték 2004-ben és 2007-ben, de összességében azt látjuk, hogy Eger jelentősen magasabb ingatlanárakkal bír, mint akár a szintén viszonylag sok építészeti örökségi épületnek otthont adó Kaposvár, akár a gyakorlatilag teljesen műemlékek nélküli Dunaújváros. Ezek a viszonylag jelentős árkülönbségek extrém mértékű építészeti örökségi épületi árhatást sejtetnének, - ahogy a következő, 1.12. táblázat mutatja – ha azt feltételeznénk, hogy az árkülönbséget kizárólag ez a tényező eredményezi.

Változó	Eger	Kaposvár	Dunaújváros
Átlagos ár (2013)	8 063 892	6 755 863	5 749 429
Eltérés Egerhez képest		19%	40%
Eltérés Egerhez képest: 1 százalékpontnyi építészeti örökségi épületi arányszám változásra vetítve		44%	21%
Átlagos fajlagos ár (2013)	135 848	118 412	98 342
Eltérés Egerhez képest		15%	38%
Eltérés Egerhez képest: 1 százalékpontnyi építészeti örökségi épületi arányszám változásra vetítve		33%	20%

1.12. táblázat. Árak összevetése 2013: Eger, Kaposvár, Dunaújváros
(Forrás: ELTINGA-számítás, KSH és Forster Központ)

A legfőbb tanulság a fenti táblázatból valószínűleg az, hogy az ingatlanárakra a lokáció, például a megye, sokkal nagyobb hatással bír, mint más tulajdonságok.

Ahhoz, hogy azonosítsuk, milyen árkülönbség tulajdonítható valóban az építészeti örökségi épületi arányszámnak, a fentínél komplexebb megközelítést kell tehát alkalmazni – ezt kezdjük meg a következő fejezetben.

1.9. A regressziós számításokhoz felhasznált adatok

Ebben a fejezetben bemutatjuk, hogy az építészeti örökségi jelleg és a lakóingatlanárak összevetése a települések mely körében vizsgálható, azaz mi az a köre a településeknek és éveknek, amit a hátralevő elemzés során használni fogunk. Az 1.4. fejezetben vizsgáltuk az építészeti örökségi jelleg hatását az építészeti örökségi épületek árára, míg ebben a fejezetben az összes települési ingatlan árára gyakorolt hatást vizsgáljuk.

Elsődleges kérdésünk a települések arányszámmal mért építészeti örökségi jellege és a lakóingatlanárak közötti összefüggés. Ahogy az adatbázis bemutatása során írtuk, megbízható áradatok csak olyan települések esetén számíthatók, ahol kellő számú lakóingatlan-tranzakció megy végbe egy-egy évben (20 tranzakciót követelünk meg). Olyan településeket választottunk ki tehát, ahol évenként legalább 20 lakáseladás történt. E településnek azok az évei alkotják így a regressziós elemzés almintáját, melyekben legalább húsz tranzakció történt. A következő táblázatok, ábrák ezt az almintát jellemzik.

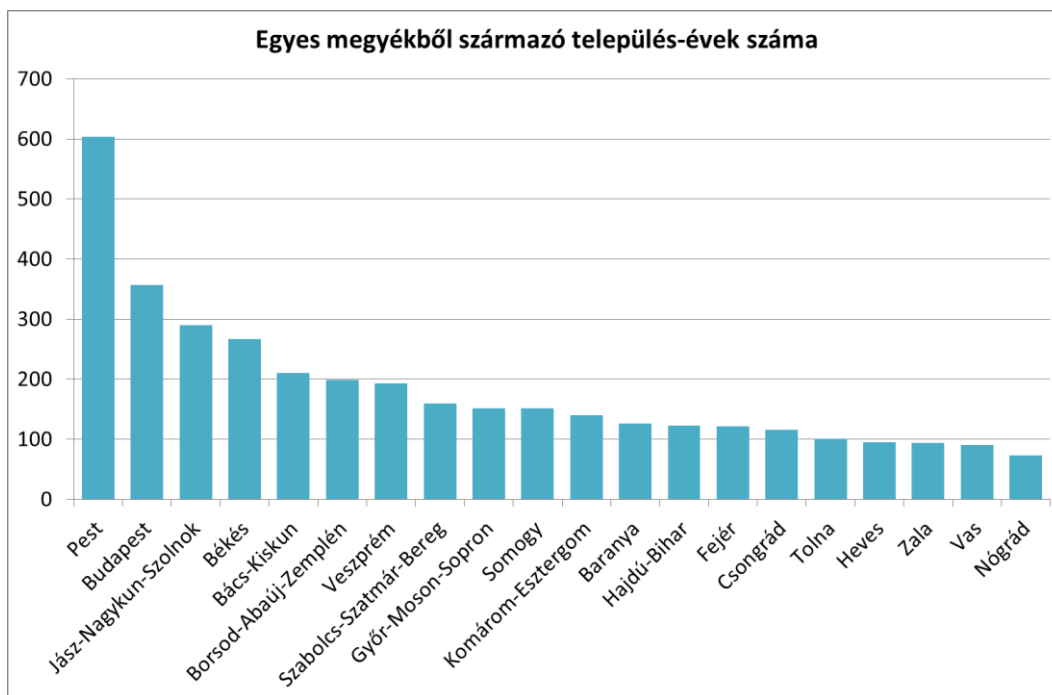
Először nézzük meg, hogy milyen településtípusok kerülnek be az almintába. Ez szerepel az 1.13. táblázatban.

Településtípus	Almintában megjelenő település-évek aránya (%)
Község	1%
Nagyközség	11%
Város	51%
Megyeközpont	100%
Megyei jogú város	100%
Fővárosi kerület	99%

1.13. táblázat. Átlagos fajlagos lakásárak az országban megyénként (2014-es árakon, ezer Ft)
(Forrás: ELTINGA-számítás)

Ahogy vártuk, lakáspiaci tranzakciók inkább a nagyobb méretű településeken vannak. A községek esetében csak a település-évek 1%-át használja a minta, míg a megyeközpontok, megyei jogú városok és a főváros esetében csaknem teljes a lefedettség az települések és a 2000-2014-es évek mindegyikére. Összességében azt mondhatjuk, hogy a mért összefüggéseink alapvetően városokra vonatkoznak majd.

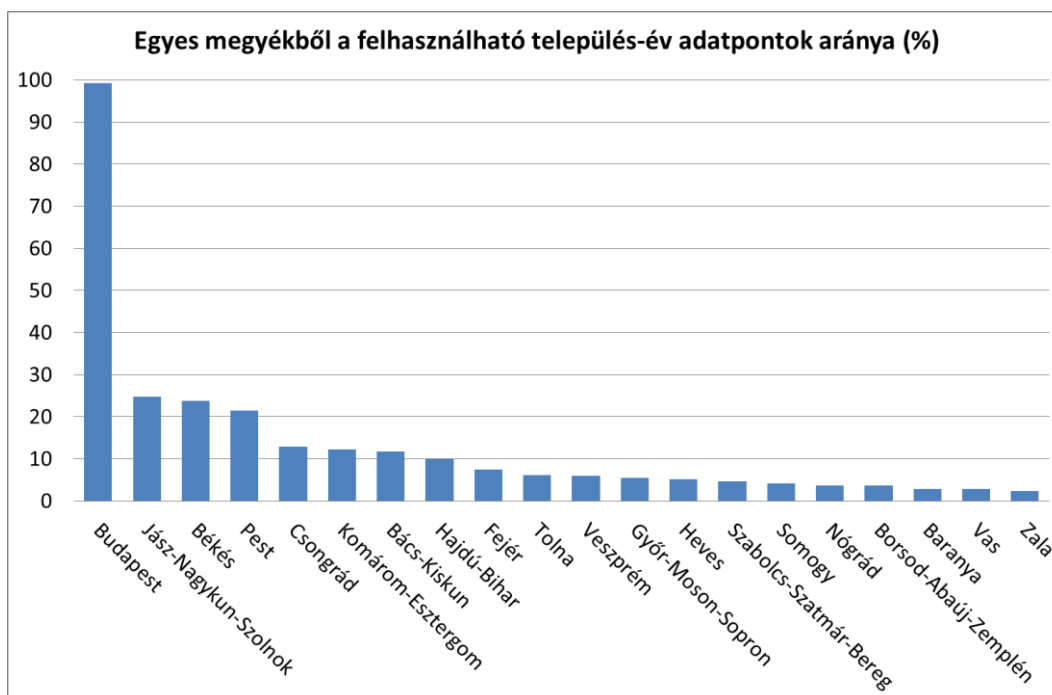
Azt is áttekintjük, az 1.18. ábra, hogy mely megyékből származik a legtöbb település-év adatpont.



1.18. ábra. Egyes megyékből származó település-év adatpontok (Forrás: ELTINGA-számítás)

Látható, hogy a városokban gazdag, az ingatlanpiac szempontjából igen aktív Pest megyéből és Budapestről származik a legtöbb település-év adatpont. Az építészeti örökségi épületekben is szegény Nógrád megyéből származik a legkevesebb adatpont.

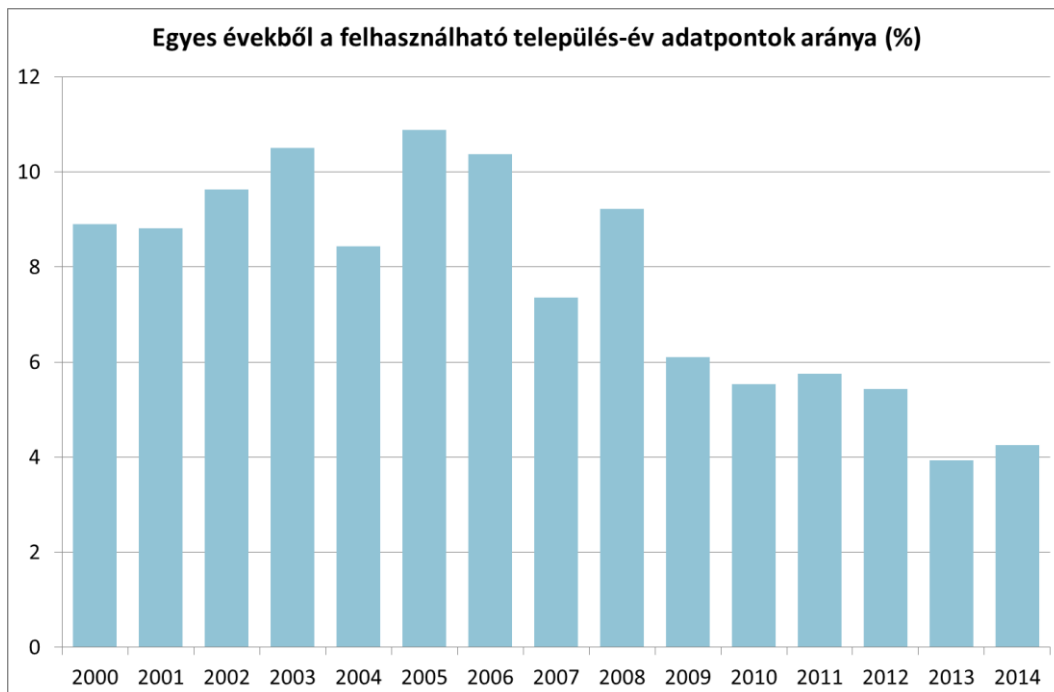
A következő, 1.19. ábra aszerint állítja sorrendbe a megyéket, hogy a lehetséges adatpontok mekkora részére rendelkezünk áradatokkal.



1.19. ábra. Egyes megyékből a felhasználható település-év adatpontok aránya (%)
(Forrás: ELTINGA-számítás)

A majdnem teljes lefedettséggel bíró Budapest mellett Jász-Nagykun-Szolnok, Békés és Pest megye az, ahonnan a lehetséges település-évek viszonylag nagyobb aránya felhasználható.

Az is vizsgálható, hogy melyik évből származnak relatíve nagyobb arányban a felhasználható megfigyelések. Ezt mutatja be a következő, 1.20. ábra.

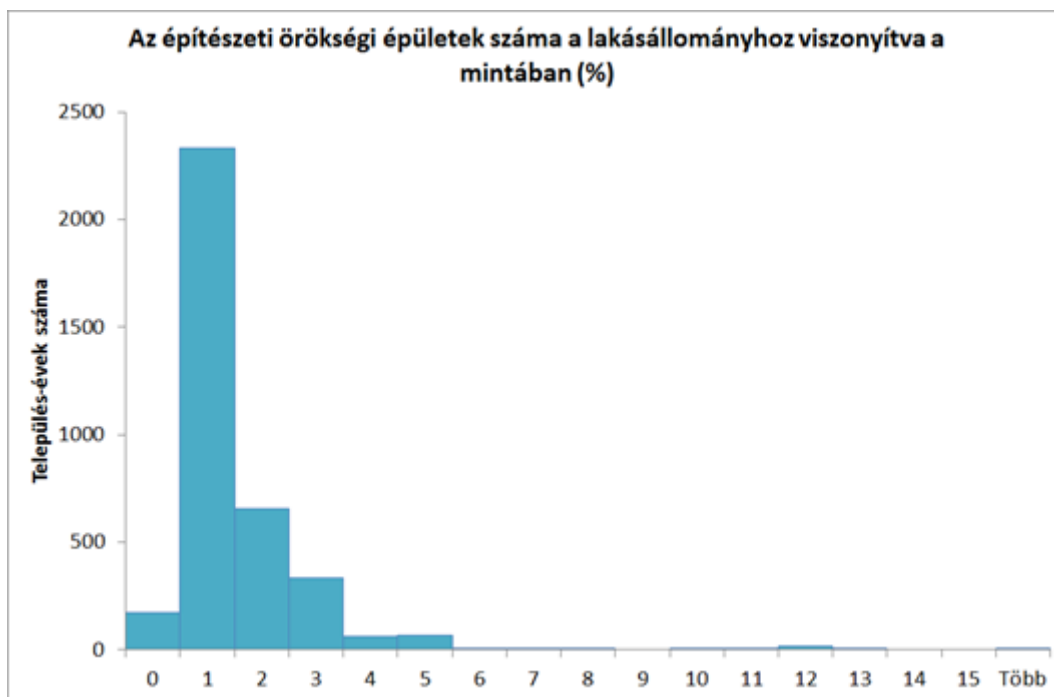


1.20. ábra. Egyes évekből a felhasználható település-év adatpontok aránya (%)

(Forrás: ELTINGA-számítás)

Az egyes évekből felhasználható település-év adatpontok száma együttmozog az ingatlanpiac aktivitásával: 2008-ig bezárólag, azaz a világgazdasági válságig tipikusan viszonylag magas volt az éves tranzakciók száma az országban, majd lecsökkent. Végül, 2014-ben újra növekedésnek indult.

Utoljára pedig azt mutatjuk be, hogy hogyan alakul a mintában az építészeti örökségi épületek aránya a lakásállományhoz viszonyítva. Az erről szóló hisztogram az 1.21. ábra.



1.21. ábra. Az építészeti örökségi épületek aránya a lakásállományhoz viszonyítva, a felhasználható település-évek körében (%) (Forrás: Forster és ELTINGA-számítás)

A korábbi, összes település-évre vonatkozó hisztogramhoz képest elsősorban az látható, hogy a szélsőségesen magas esetek kiestek: ezek mind kicsi községek voltak, amelyekben alig történt új építés, így nagy arányban voltak találhatók lakóépületei és egyéb épületei között építészeti örökségi épületek. Egyben sok olyan település is kiesett, ahol egyáltalán nem volt építészeti örökségi épület. A legtöbb esetben, az esetek 64%-ában, az építészeti örökségi épületek aránya 0-nál nagyobb, de legfeljebb 1%.

Látható, hogy az almintá több tekintetben eltér a lehetséges, teljes település-év mintától. Az ebből fakadó esetleges torzítások kezelésére a regressziós módszer bizonyos mértékig lehetőséget ad, azáltal, hogy egyes változócsoportokat (év, megyék, településtípusok) kontrollváltozókként felhasználunk. A kapott eredményeket azonban így is megfelelő körültekintéssel érdemes kezelni. A legfontosabb distinkció, hogy az eredmények elsősorban az építészeti örökségi jelleg városi árhatásaira lesznek érvényesek.

1.10. Az építészeti örökségi jelleg, az árak és más változók alapösszefüggései

A fenti alfejezetekben tárgyalt és részben bemutatott változók kapcsolatát kezdjük el feltérképezni ebben az alfejezetben. Ehhez az elsődleges módszerünk a korrelációs elemzés lesz: a korreláció -1 és +1 közötti érték, két változó együttmozgását írja le. Pozitív akkor, ha az egyik változó jellemzően az átlaga felett van, amikor a másik változó az átlaga felett van, és negatív akkor, ha az egyik változó jellemzően az átlaga alatt van, amikor a másik változó az átlaga felett van. Minél távolabb van a nullától, annál erősebb kapcsolat van a két változó között.

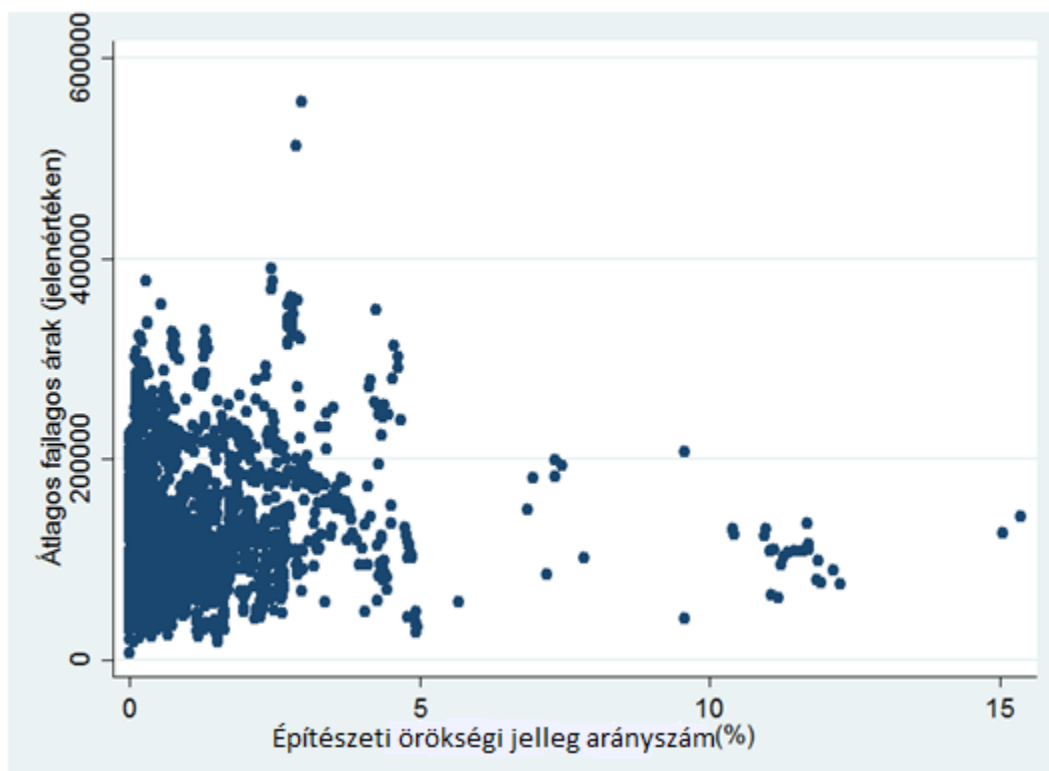
Először a fő változóink közötti korrelációs összefüggéseket tekintjük az alábbi, 1.14. táblázatban.

Változók	Átlagos fajlagos ár (jelenérték)	Átlagos ár (jelenérték)	Építészeti örökségi jelleg arányszám	Országos műemléki jelleg arányszám
Átlagos fajlagos ár (jelenérték)	1			
Átlagos ár (jelenérték)	0,86	1		
Építészeti örökségi jelleg arányszám	0,03	0,05	1	
Országos műemléki jelleg arányszám	0,03	0,06	0,87	1

1.14. táblázat. Korrelációs mátrix: árak és építészeti örökségi jelleg (Forrás: Forster és ELTINGA-számítás)

Ahogy várjuk, az árak és a fajlagos árak között, valamint az építészeti örökségi épületi és az országos műemléki arányszámok között szoros pozitív viszony van, 86-87%-os korrelációs mutatókkal. A táblázat fő mondanivalója azonban a két változócsoporthoz (lakásárak és építészeti örökség aránya) közötti kapcsolat: ez szintén létező és pozitív, bár alacsony, 3-6% közötti. Az eredmény pozitív iránya összhangban van azzal a hipotézissel, hogy az építészeti örökségi jellegnek áremelő hatása van. A kapcsolat természetesen gyenge, mivel az árak számos, fontos meghatározója van, amik közül a település műemléki jellege csak egy. Ezzel együtt a táblázat alapján már látjuk, hogy hasznos lehet a további vizsgálódás.

Ez a gyenge, pozitív viszony látható az alábbi, 1.22. ábra is, amin az összes átlagos fajlagos ár és az építészeti örökségi épületi arányszám adatpontja szerepel.



1.22. ábra. Átlagos fajlagos árak és az építészeti örökségi épületek aránya a lakásállományhoz viszonyítva: az összes megfigyelés (Forrás: Forster és ELTINGA-számítás)

Következőleg a települések méretének mérőszámait nézzük, azok összefüggéseit a fő változóinkkal az 1.15. táblázat mutatja.

	Építészeti örökségi épület arányszám	Átlagos fajlagos ár (jelenérték)	Átlagos ár (jelenérték)	Épített lakások száma (2000-2013)	Lakásállomány (2013)	Népesség (2013)
Építészeti örökségi épület arányszám	1					
Átlagos fajlagos ár (jelenérték)	0,03	1				
Átlagos ár (jelenérték)	0,05	0,86	1			
Épített lakások száma (2000-2013)	-0,02	0,23	0,15	1		
Lakásállomány (2013)	-0,02	0,20	0,13	0,99	1	
Népesség (2013)	-0,02	0,21	0,13	0,99	1,00	1

1.15. táblázat. Korrelációs mátrix: népesség és lakásállomány (Forrás: Forster és ELTINGA-számítás)

Látható, hogy mind az épített új lakások száma, mind a lakásállomány és a népesség is gyenge, de negatív kapcsolatban áll az építészeti örökségi épület arányszámával. Ez nem meglepő: a növekvő településeken egyre több az új épület, így arányaiban egyre kevesebb az építészeti örökségi épület. Ellenkező irányú kapcsolat is elképzelhető: az építészeti örökségi épületek jelenléte gyakran korlátozásokkal jár együtt arra nézve, hogy milyen lakások építhetők – ez visszafoghatja az új lakások építését. Az árral ezek a változók valamivel erősebb, pozitív kapcsolatban vannak. Ez is egybeesik várakozásainkkal – a nagyobb települések jellemzően több megélhetési lehetőséget, több szolgáltatást nyújtanak, többek között ezért magasabb ingatlanárak érvényesülnek. Ezek alapján azt is várhatnánk, hogy az építészeti örökségi jelleg és az árak között is negatív lehet az összefüggés, a korreláció azonban pozitív. A változók közötti pontos kapcsolat felderítéséhez részben emiatt igen hasznos a regressziós módszer.

A következő, 1.16. táblázat a Budapesttől, illetve a járásközponttól való távolságot tekinti.

	Építészeti örökségi épület arányszám	Átlagos fajlagos ár (jelenérték)	Átlagos ár (jelenérték)	Budapesttől való távolság (perc)	Jarásközponttól való távolság (perc)
Építészeti örökségi jelleg arányszám	1				
Átlagos fajlagos ár (jelenérték)	0,03	1			
Átlagos ár (jelenérték)	0,05	0,86	1		
Budapesttől való távolság (perc)	0,07	-0,44	-0,41	1	
Jarásközponttól való távolság (perc)	0,06	-0,33	-0,24	0,12	1

1.16. táblázat. Korrelációs mátrix: távolságok (Forrás: Forster és ELTINGA-számítás)

A Budapesttől és a járásközponttól való távolság is a korábbiakhoz képest erős, negatív kapcsolatot mutat az árváltozókkal. A nagyobb városoktól messzebb általában kisebb települések találhatóak, így a kisebb ár a kisebb településmérettel való összefüggést is jelentheti.

A következő, 1.17. táblázat a jövedelmi helyzetre tér ki.

	Építészeti örökségi jelleg arányszám	Átlagos fajlagos ár (jelenérték)	Átlagos ár (jelenérték)	Adóalap / fő (2012)	Adófizetők száma / népesség (2012)	Befizetett adó / fő (2012)
Építészeti örökségi jelleg arányszám	1					
Átlagos fajlagos ár (jelenérték)	0,03	1				
Átlagos ár (jelenérték)	0,05	0,86	1			
Adóalap / fő (2012)	-0,02	0,21	0,14	1		
Adófizetők száma / népesség (2012)	-0,03	0,22	0,14	1,00	1	
Befizetett adó / fő (2012)	-0,02	0,21	0,14	1,00	0,99	1

1.17. táblázat. Korrelációs mátrix: jövedelmi helyzet (Forrás: Forster Központ és ELTINGA-számítás)

Egy-egy település jövedelmi helyzetét a személyi jövedelemadóval kapcsolatos változók segítségével közelítjük. Ilyen a lakónépesség egy tagjára jutó adóalap, adófizetőszám és befizetett adó. Az árakkal várakozásainknak megfelelően pozitív (jobb jövedelmi helyzet magasabb ingatlanárakkal jár együtt), az építészeti örökségi arányszámmal gyenge, de negatív a kapcsolat. Azaz nem mutatkozik olyan összefüggés, hogy a magasabb építészeti örökségi jellegű településeken élők jövedelme magasabb lenne.

Az 1.18. táblázat a turizmussal kapcsolatos változók kapcsolatát mutatja be.

	Építészeti örökségi arányszám	Átlagos fajlagos ár (jelenérték)	Átlagos ár (jelenérték)	Vendég-éjszakák száma / népesség (2013)	Szállás-férőhelyek száma / népesség (2013)
Építészeti örökségi jelleg arányszám	1				
Átlagos fajlagos ár (jelenérték)	0,03	1			
Átlagos ár (jelenérték)	0,05	0,86	1		
Vendégéjszakák száma / népesség (2013)	0,10	0,23	0,20	1	

Szállásférőhelyek száma / népesség (2013)	0,09	0,19	0,17	0,51	1
---	------	------	------	------	---

1.18. táblázat. Korrelációs mátrix: turizmus (Forrás: Forster Központ és ELTINGA-számítás)

A vendégéjszakák és a szállásférőhelyek száma a turizmus szempontjából való vonzerőt méri. Ez érthető módon pozitív viszonyban van az árváltozókkal, ahogy az építészeti örökségi jelleggel is – a műemlékek vonzzák a turistákat.

Az utolsó, 1.19. táblázat az építészeti örökségi épületek fejlesztésére költött uniós és norvég források összértékét tekinti.

	Építészeti örökségi jelleg arányszám	Átlagos fajlagos ár (jelenérték)	Átlagos ár (jelenérték)	Fejlesztési források (évente)	Fejlesztési források (összesen)
Építészeti örökségi jelleg arányszám	1				
Átlagos fajlagos ár (jelenérték)	0,04	1			
Átlagos ár (jelenérték)	0,05	0,85	1		
Fejlesztési források (évente)	0,00	0,06	0,04	1	
Fejlesztési források (összesen)	0,00	0,07	0,04	1,00	1

1.19. táblázat. Korrelációs mátrix: fejlesztési források (Forrás: Forster Központ és ELTINGA-számítás)

A megszerzett fejlesztési források nem korrelálnak az építészeti örökségi arányszámmal, az árváltozókkal azonban gyengén, de pozitívan igen. Ez utalhat arra, hogy a nagyobb (és így magasabb ingatlanárakat felmutató) települések sikeresebben jutottak forrásokhoz, de a másik irányú kapcsolat is elképzelhető: az elköltött források hatására magasabb árak alakulhattak ki.

1.11. Az árhatás regressziós elemzése

Az előző alfejezetben bemutattuk, hogyan függenek össze a fő változóink, az építészeti örökségi arányszám és a lakóingatlan-árak, illetve számos egyéb változó, egyszerű korrelációk alapján. Ez azonban minden esetben egyszerre egy-egy változópár összevetésére ad lehetőséget. Láttuk például, hogy az építészeti örökségi arányszám mintha gyenge pozitív kapcsolatban lenne az árakkal. De igaz ez akkor is, ha azonos méretű településeket vetünk össze? Vagy a járásközpontjuktól azonos távolságra levő településeket? Minden évben ilyen a kapcsolat? A valódi kérdésünk az, hogy ha két település csak abban különbözik egymástól, hogy az egyikben nagyobb az építészeti örökségi épületek aránya a lakásállományhoz képest, akkor mekkora és milyen irányú árkülönbség lenne található köztük? Azaz: mi az építészeti örökségi jelleg árbefolyásoló szerepe a lakóingatlanok piacán.

A lineáris regressziós módszer fogjuk alkalmazni, hogy ezeket a kérdéseket megválaszoljuk: ez a módszer egy tényező, jelen esetben az építészeti örökségi arányszám hatását a többi, releváns tényező fixen tartásával, azaz azokra kontrollálva adja meg.

Az alábbi, 1.20. táblázat azt mutatja meg, hogy milyen eredményt kapunk, ha egyedül az építészeti örökségi arányszám változót használjuk fel, az összes évet tekintve. Ezt az eredményt később összevetjük a fontos kontrollváltozókat is felhasználó regressziós eredménnyel.

VÁLTOZÓK	(1) Átlagos települési ár (logaritmus, jelenérték)	(2) Átlagos fajlagos települési ár (logaritmus, jelenérték)
Építészeti örökségi arányszám	0,0336*** (0,00633)	0,0327*** (0,00659)
Konstans	15,77*** (0,0104)	11,58*** (0,0105)
Megfigyelések száma	3 645	3 643
R-négyzet	0,008	0,007

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

1.20. táblázat. Egyszerű regresszió (Forrás: ELTINGA-számítás és Forster)

Az építészeti örökségi arányszám mindkét esetben statisztikailag erősen szignifikáns, ezt jelzi a számot követő három csillag. A számeredmények értelmezése a következő. Az építészeti örökségi arányszám százalékban mért érték, míg az árakat logaritmusban mérjük, így százalékosan értelmezhetők. A 0,03-as eredmény tehát azt jelenti, hogy *ha 1 százalékponttal nagyobb egy településen az építészeti örökségi épületek aránya a lakásállományhoz képest, az 3 százalékkal magasabb árral, illetve fajlagos árral jár együtt.*

Emlékezzünk vissza az építészeti örökségi épületarányt ábrázoló hisztogramra: a mintában levő esetek 64%-ában az építészeti örökségi épületek aránya 0 és 1% között, azaz egy 1 százalékpontos ugrás viszonylag nagynak számít. Ehhez mérten a 3%-os árnövekedés első ránézésre nem tűnik jelentősnek. Fontos azonban, hogy az árakat települési átlagban mérjük. Egy 3%-os átlagos árnövekedés akár igen jelentős árnövekedést is takarhat a település egyes területein.

A számításhoz tartozó R-négyzet érték 0,8, illetve 0,7%-os, ami nagyon alacsony. Ez érthető, hiszen az árat számos egyéb tényező befolyásolja a település építészeti örökségi jellege mellett.

Ahogy többször utaltunk már rá, az építészeti örökségi jelleg mellett más, fontos kontrollváltozókat is figyelembe kell venni. A következő, 1.21. táblázatban bemutatjuk, hogyan változik a fenti eredmény, ha további változókat is szerepeltetünk.

Függő változó	Függő változó: ÁR		Függő változó: FAJLAGOS ÁR	
Kontrollváltozók	Építészeti örökségi arányszám	R-négyzet	Építészeti örökségi arányszám	R-négyzet
Nincs	0,0336***	0,008	0,0327***	0,007
Évek és alapterület	0,0368***	0,044	0,0332***	0,125
Előzők +	0,0543***	0,220	0,0503***	0,291

Lakásállomány, Épített lakások 2000-2013				
Előzők + Megyék	0,0431***	0,615	0,0393***	0,646
Előzők + Településtípus	0,0379***	0,642	0,0335***	0,675
Előzők + Távolságok (Budapest, járásközpont)	0,0364***	0,670	0,0321***	0,698
Előzők + Jövedelem (Adóalap / népesség)	0,0345***	0,744	0,0304***	0,757
Előzők + turizmus	0,0240***	0,784	0,0198***	0,797

*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

1.21. táblázat. Többváltozós regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás és Forster Központ)

Az eredmények igen tanulságosak. Látható, hogy mind az árak, mind a fajlagos árak esetében a kontrollváltozók szerepeltetésével az *R*-négyzet jelentősen nő. A kontrollok szerepeltetésével tehát egyre inkább megnő az árak variabilitásának azon része, amit magyarázni tudunk. A végső változatban már közel 80%-át magyarázni tudjuk az árak változékonyságának. Ez igen magas érték. A legnagyobb ugrás a lokációra vonatkozó változók (megyék) szerepeltetésénél történik. Ez érthető: a lakóingatlan-árakban igen nagy szerepe van a lokációnak.

Az *R*-négyzet mutatók növekedésével párhuzamosan azonban az építészeti örökségi jelleg arányszámának koefficiense rendkívül keveset változik, stabilnak bizonyul, és végig erősen statisztikailag szignifikáns is marad. Eleinte valamelyest növekszik is, de végül visszatér a 0,03 körüli értékre. Ez azt valószínűsíti, hogy a mért hatás valós abban az értelemben, hogy nem az építészeti örökségi épületeket kisebb, illetve nagyobb arányban tartalmazó települések egyéb tulajdonságainak köszönhető (összetétel-hatás), hanem valóban az építészeti örökségi jelleg településszintű árhatását mutatjuk ki.

A koefficiens akkor csökken csak le lényeges mértékben, amikor a turizmussal kapcsolatos változókat szerepeltetjük: ekkor az árak esetében 0,035-ről 0,024-re, a fajlagos árak esetében 0,03-ról 0,02-re, azaz körülbelül harmadával csökken. Ez érthető eredmény: az építészeti örökség a turisták számára is vonzó, egy-egy történelmi városrész, vagy egy-egy konkrét műemlék is nagy számban csábíthatja a turistákat. Az építészeti örökség esetleges árnövelő hatását részben pont a turizmus miatt tartjuk valószínűnek, más okok, mint például az állandó lakók számára biztosított szép környezet mellett. Éppen ezért azonban az építészeti örökségi árhatás számszerűsítésekor nem érdemes szerepeltetni a turizmussal kapcsolatos változókat, mivel ugyanazt a hatást közelítik különböző módokon. Összességében tehát az utolsó előtti sorban is látható 0,03 körüli értéket tekintjük az inkább irányadónak: ha 1 százalékponttal nagyobb egy településen az építészeti örökségi épületek aránya a lakásállományhoz képest, az 3 százalékkal magasabb árral, illetve fajlagos árral jár együtt.

A fenti számítások mind amellet a feltételezés mellett történtek, hogy az építészeti örökségi árhatás, amennyiben létezik, lineáris, azaz a vizsgált egy százalékpontnyi változás hatása független attól, hogy milyen arányokat vetünk össze: az 1-ről 2 százalékra való változás hatását azonosnak feltételeztük a 2-ről 3 százalékra való változás hatásával. Felmerülhet azonban, hogy inkább egy csökkenő hatással állunk szemben: elképzelhető, hogy az 1 és 2 százalékos arány közti elmozdulás jelentősebb árhatással jár, mint a 2 és 3 – vagy akár 10 és 11 – százalék összevetése. A regressziós módszerrel arra is van lehetőségünk, hogy ezt a lehetőséget vizsgáljuk, azáltal, hogy a fő magyarázó változó, az építészeti örökségi arányszám négyzetét is szerepeltetjük a becsült egyenletben. Az alábbi, 1.22. táblázat bemutatja a végső regresszióink esetében így kapott eredményt.

Változók	ÁR	FAJLAGOS ÁR
Építészeti örökségi arányszám	0,0729*** (0,00818)	0,0719*** (0,00861)
Építészeti örökségi arányszám (négyzet)	0,0047*** (0,00089)	-0,005064*** (0,00099)
Kontrollváltozók	IGEN	IGEN
Megfigyelések száma	3 643	3 643
R-négyzet	0,747	0,760

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** $p < 0,01$, ** $p < 0,05$, * $p < 0,1$

1.22. táblázat. Négyzetes regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás és Forster Központ)

Az eredmény visszaigazolja a sejtést: a negatív és szignifikáns négyzetes tag és a pozitív és szignifikáns sima tag azt jelenti, hogy az építészeti örökségi árhatás az arány növekedésével csökken. Példaként ha 1 százalékponttól 2 százalékpontra nő az arányszám, az 5,5-5,7%-os árnövekedést indukál, míg ha 3 százalékponttól 4 százalékpontra, az 2-2,4%-os árnövekedést indukál. Figyelembe véve, hogy a legtöbb településen az építészeti örökségi arányszám 0-2% közötti, ez azt jelenti, hogy ez eddig használt (lineáris), 3% körüli árhatás a legtöbb esetben alulbecsli a valós árhatást, azaz konzervatív becslésnek tekinthető.

1.12. Az árhatás regressziós elemzése: alminták

Ebben az alfejezetben folytatjuk a regressziós elemzést, ám a számításokat különböző almintákon végezzük el, vagy egyes más változókra fókuszálunk. Négy irányban egészítjük ki az eddigieket, egyszerre mindig csak egy típusú változtatást eszközölve: megnézzük az építészeti örökségre költött fejlesztések hatását, megvizsgáljuk az építészeti örökségi hatást a valószínűsíthetően kirívó Budapest figyelembevételével, illetve csak a nagyvárosok figyelembevételével, megnézzük a hatást csak az országos műemlékeket figyelembe véve, végül pedig korlátozzuk a vizsgált évek számát.

1.12.1. Az építészeti örökségre fordított fejlesztési források

A fejlesztési forrásokra 2004 és 2013 közötti időszakra vannak információink éves szinten, településenként. Az eddigiekkel szemben Budapest is egy településként jelenik meg, nem kerületek összességéként. A fejlesztési forrásokat jelenértékre hoztuk (2014-es árakra) a fogyasztói árindexszel. Az évenkénti változókból készítettünk egy olyan változót is, ami minden településhez hozzárendeli a teljes, 2004-2013-as időszakban elnyert forrásmennyiséget (jelenértéken).

Míg az évenkénti változó nem bizonyul szignifikánsnak, addig az összes forrást jelölő változó igen. Ez azt jelenti, hogy a lakóingatlanok ára szempontjából nem a fejlesztési források pontos időzítésének, hanem – egy reprezentatívnek tekinthető, 10-éves időszak alatt való – bevonzásának képessége számít. Az alábbi, 1.23. táblázat bemutatja az összesített fejlesztésekre vonatkozó regressziós eredményeket.

Változók	ÁR	FAJLAGOS ÁR
Összes fejlesztési forrás (milliárd Ft, jelenérték)	0,0555*** (0,00431)	0,0551*** (0,00426)
Építészeti örökségi arányszám	0,0288*** (0,00398)	0,0247*** (0,00421)
Kontrollváltozók	IGEN	IGEN
Megfigyelések száma	3 658	3 658
R-squared	0,754	0,767

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

1.23. táblázat. Négyzetes regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás és Forster Központ)

Az eredmények szerint *egy milliárd forinttal több fejlesztési forrás 5,5%-kal magasabb árakkal és fajlagos árral jár együtt, számos kontrollváltozó figyelembevétele mellett*. A megfigyeléseink mintegy 80%-a esetében azonban az összes fejlesztési forrás 0 és 1 milliárd közötti, azaz egy milliárd forintos ugrás viszonylag nagynek tekinthető. Ennek figyelembe vételével az árhatás, bár létezhet, de nem kiemelkedő.

Látható a táblázatban az is, hogy az építészeti örökségi jelleg koefficiense is valamivel alacsonyabb a fejlesztési változók szerepeltetésével. A fejlesztési forrás azonban a turizmushoz hasonlóan egy olyan változó, amit inkább nem érdemes figyelembe venni az építészeti örökségi árhatás becslése szempontjából, mivel az árhatást részben annak tulajdonítjuk, hogy az építészeti örökség turizmust is vonzó állapotban van.

1.12.2. Településtípusok szerinti eredmények

A fejezetben többször láttuk, hogy a településtípusnak van jelentősége az építészeti örökség árhatás szempontjából. Ebben az alfejezetben egyrészt megnézzük, hogyan alakul az árhatás a többi várostól lényegesen különböző Budapest nélkül, illetve azt is, hogy milyen eredményt kapunk, ha csak a nagyvárosokat – Budapest mellett a megyeközpontokat és a megyei jogú városokat tekintve nagyvárosnak – vesszük be a mintába.

Az eredményeket az 1.24. táblázat mutatja.

Minta Változók	Nem Budapest		Városok, nem Budapest	
	ÁR	FAJLAGOS ÁR	ÁR	FAJLAGOS ÁR
Építészeti örökségi arányszám	0,0273*** (0,00405)	0,0280*** (0,00462)	0,0273*** (0,00419)	0,0227*** (0,00454)
Kontrollváltozók	IGEN	IGEN	IGEN	IGEN
Megfigyelések száma	3 301	3 658	2 816	2 816

R-négyzet	0,711	0,755	0,696	0,683
-----------	-------	-------	-------	-------

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** $p < 0,01$, ** $p < 0,05$, * $p < 0,1$

1.24. táblázat. Településtípus regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás és Forster Központ)

A táblázat szerint a szűkebb mintákon mérhető építészeti örökségi árhatás a teljes mintán mértnél valamivel alacsonyabb, azaz mind Budapest, mind a mintában levő kevés község felfelé húzta. Nagyságrendjét tekintve azonban hasonló, a korábbi 0,03 körüli eredményhez képest itt 0,022-0,027 körüli eredmények mutatkoznak. Ebben az esetben az dokumentálható, hogy ha 1 százalékponttal nagyobb egy településen az építészeti örökségi épületek aránya a lakásállományhoz képest, az legalább 2,2% százalékkal magasabb árral, illetve fajlagos árral jár együtt.

1.12.3. Országos védettségű műemlékek

Ebben az alfejezetben az összes építészeti örökségi épület helyett az országos védettségű műemlékeket tekintjük. Az 1.25. táblázat bemutatja, hogy milyen eredményeket kapunk a műemléki árhatásra ebben az almintában.

Változók	ÁR	FAJLAGOS ÁR
Országos védettségű műemlék arányszám	0,0511*** (0,00731)	0,0436*** (0,00769)
Megfigyelések száma	3 643	3 643
R-négyzet	0,743	0,756

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** $p < 0,01$, ** $p < 0,05$, * $p < 0,1$

1.25. táblázat. Országos védettségű műemlékek regressziói (Forrás: ELTINGA-számítás és Forster Központ)

A kapott eredmények valamivel nagyobbak az összes építészeti örökségi épület esetén látottaknál: *egy százalékpontos változás hatására 5,11%-kal nagyobb árat, vagy 4,36%-kal nagyobb fajlagos árat mutatnak.* Ez egyrészt jelentheti azt, hogy az országos védettség valóban nagyobb árhatást implikál. Lehet azonban egy számítási oka is: mivel az országos védettségű műemlékek részhalmazát képezik az összes építészeti örökségnek, így a fő változónként használt arányszám jellemzően kisebb, de legfeljebb ugyanakkora az országos védettségű esetben, mint a teljes mintás esetben. Emiatt az egy százalékpontos növekedés, aminek az árhatását a regresszió mutatja, jelentősebb változásnak tekinthető, mint az összes építészeti örökségi épület esetében.

1.12.4. A közelmúlt vizsgálata

Több változónak a jelenértékét tekintettük, különböző módszerekkel, az elemzés során, és vannak változók, amelyek változhatnak valamelyest az évek során, és ezt nem minden esetben van mód figyelembe venni. Adózásra, és így jövedelemre vonatkozó adataink például utoljára 2012-ből vannak: ez a rendszer átfutási ideje miatt egyelőre nem aktualizálható. A lehető legnagyobb megfigyelésszám megtartása miatt pedig az is előfordul, hogy egy-egy település sokszor, akár az összes évben szerepel az adatbázisban, míg mások csak egy, vagy néhány alkalommal. Míg az ilyen jellegű tényezőket a regressziós módszertan önmaga kezeli, mégis érdemes elvégezni az elemzésünket kisebb, szűkebb időintervallumokra is, hogy lássuk, az eredményeink lényegesen változnak-e. Egyrészt a válság utáni, 2009-2014-es időszakot fogjuk tekinteni, másrészt pedig kiragadunk egy évet, a 2013-ast. Fontos azonban, hogy mind a két választás, de különösen az

egyéves, lényegesen csökkenti a megfigyelésszámot.

Az alábbi, 1.26. táblázat mutatja az eredményeket.

Minta Változók	2009-2014 ÁR	2009-2014 FAJLAGOS ÁR	2013 ÁR	2013 FAJLAGOS ÁR
Építészeti örökségi arányszám	0,0501*** (0,00878)	0,0414*** (0,00967)	0,0667** (0,0273)	0,0603** (0,0265)
Megfigyelések száma	979	979	124	124
R-négyzet	0,723	0,727	0,795	0,792

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** $p < 0,01$, ** $p < 0,05$, * $p < 0,1$

1.26. táblázat. Időkorlátos regressziók (Forrás: ELTINGA-számítás és Forster)

A táblázatból az olvasható ki, hogy az építészeti örökségi árhatás a közelmúltat tekintve nagyobb, mint a teljes időszakot vizsgálva. Egy százalékpontnyi változás az építészeti örökségi arányszámban 5, illetve 4,1%-os árváltozással jár együtt a válság utáni időszakot tekintve, és 2013-ban ez az eredmény már 6% feletti. Ez utalhat arra, hogy az építészeti örökség az utóbbi években felértékelődött, de más okai is elképzelhetők. Elképzelhető például, hogy a válság után a „megmaradó” tranzakciók olyan vevők részéről történtek, akik nagyobb hangsúlyt fektettek az építészeti örökségre – például olyan vevők, akiknek a válság ellenére volt lehetőségük ilyen szempontokat mérlegelni. Az eltérés lehet a lényegesen kisebb minta hatása is. Összességében azonban azt látjuk, hogy az eredmény nagyságrendje nem változott, ami az alap elemzés meggyőző erejét növeli.

2. Wekerletelep

2.1. A Wekerletelepről szóló esettanulmány céljai és főbb tapasztalatai

A Wekerletelepről szóló esettanulmányban azt vizsgáljuk, hogy Budapest egyik legjellegzetesebb építészeti örökségű környékén milyen ingatlanpiaci jelenségekben érhető tetten az építészeti örökség szerepe. Azt is vizsgáltuk, hogy milyen szabályozó eszközök, ösztönzők bizonyultak hatékonynak a környék megújulása során. Az ingatlanpiaci jelenségek és hatások természetesen nem választhatók el társadalmi folyamatoktól, így a tanulmány korlátozott lehetőségei szerint ez utóbbiakra is kitérünk. Wekerlén nem csak az adja egy épület értékét, hogy milyen műszaki állapotban van, hanem az építészeti örökségben gazdag, ugyanakkor zöld környezet, és a városban szinte egyedülálló közösség. A környék lakáspiacáról bemutatjuk, hogy - elsősorban a földszintes lakásoknak tulajdoníthatóan - Wekerletelep lakóingatlanjai magas prémiummal forognak a hasonló adottságú kispesti kertvároshoz képest. A telep műemléki jelentőségű területhez méltó megőrzését és értéknövelését célzó szabályozással a lakók, vevők egyetértenek, ennek ellenére számos példa látható ennek megszegésére. Mégis, úgy látszik, hogy az utóbbi években ide költözők számára a fent említett jellemzők kiemelt értéket képviselnek, és inkább hozzájárulnak a Wekerle megújulásához. Ebben természetesen az is szerepet játszik, hogy az utóbbi évtizedben érkező vevők általában jómódúak, és a helyi kezdeményezéseknek hála több információt kapnak a szabályozásokat figyelembe vevő felújítási lehetőségekről. Wekerle korábbi időkben kapott sebeinek helyreállítása sok időt és információt igényel. Az eddigi programok alapján úgy tűnik, a támogatások hatékonyan tudják ezt az értékőrzést támogatni.

A tanulmány készítése során írásos forrásokon túl nagyban támaszkodunk 3 mélyinterjúra:

- Somló Judit (WTE elnök) és Nagy Attila (WTE Építészklub alapító)
- Berencz Ibolya (Kispest Főépítésze)
- Tracey Wheatley (Védegylet tag, Klímabarát, emberbarát Wekerle című program létrehozása, Átalakuló Wekerle összefogás létrehozása)

2.2. A Telep története⁴

Wekerletelep, vagy ahogy akkor nevezték a Kispesti Állami Munkástelep történet 1908-ig nyúlik vissza. A Kiegyezés utáni gazdasági fellendülés és az ipari fejlődés új munkalehetőségeket teremtett, amelynek hatására tömegek érkeztek letelepedési céllal Budapestre. A meglévő lakásállomány ugyanakkor nem tette lehetővé elhelyezésüket, a betelepülők jelentős része nyomortanyákra kényszerült. Fontos feladattá vált Budapest új fejlesztési koncepciójának kidolgozása. Bárczy István fővárosi polgármesterrel egyetértésben Wekerle Sándor miniszterelnök új munkáslakás-építési programot hirdetett. Az új telepet a főváros határában tervezték felhúzni, kialakítását pedig az angol kertvárosok mintájára képelték el.

⁴ Wekerlei Kultúrház és Könyvtár: Helytörténet (<http://konyvtar.kispest.hu/?q=hu/konyvtar/helytortenet>);

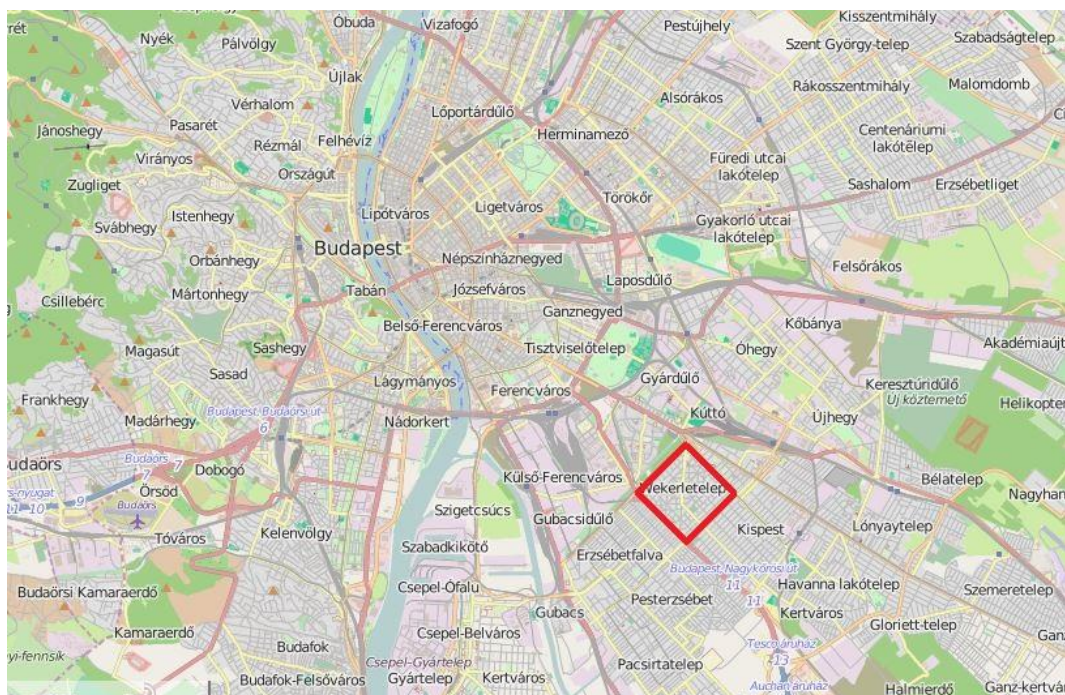
A kertvárosi építési mozgalom

A kertvárosi építési mozgalom elindulása az angol Ebenezer Howard nevéhez köthető. Ő tette le az új szemléletű, tudatos várostervezés alapjait, mellyel a XIX. század végi zsúfolt, koszos nagyvárosi élet problémáit kívánta megoldani. A koncepció szerint megépülő kertváros önfenntartó, egyesíti a nagyváros és a vidék előnyeit, de nagyon fontos szerepet kap a közösségi erő is. Fontos elem, hogy a lakóépületekhez kiskert is tartozik. Az ideális városban széles utak mentén helyezkednek el a házak, megfelelő közösségi intézményekkel, és központjában parkosított térrel. A belső zöld gyűrűben iskolák, templomok és rekreációs területek kapnak helyet. Az első ezeknek az elveknek a mentén felépült kertváros Letchworth volt London közelében.

A kertvárosi építészeti mozgalom fokozatosan terjedt, az Egyesült Királyság mellett Németországban és az Amerikai Egyesült Államokban épültek hasonló település részek, például Hellerau, Drezdában, vagy Bergmannplatz Duisburg-Neumühlben, de erre példa Bootrop-Weiheim is. A mozgalom megérkezett Magyarországra is, ahol szintén számos példáját találjuk Wekerletelep mellett a kertváros építéseknek. 1880-as évektől kezdték építeni a Ganz-Mávag tisztviselő telepét Budapesten a VIII. kerületben, 1910-től indult a Százados úti 28 lakásos lakótelep felhúzása, de a kertvárosi építési mozgalom jegyében készült el az Óbudai Gázgyár kis tisztviselőtelepe és nagyobb munkástelepe is. Vidéken 1923-24 között épült az ózdi Velence-munkástelep. De szintén a kertvárosi építési mozgalom hazai példája a Dunakeszi Gyártelep, Győr-Gyárváros, a Rákospalotai MÁV_telep, Budapesten a XV. kerületben, a Diósgyőr-vasgyári kolónia Miskolcon, a Salgótarjáni Vasmű tisztviselő és munkástelepe és az Albertfalvai tisztviselő és munkástelep Budapesten a XI. kerületben.

Ugyan Wekerletelep mellett tehát több más kertvárosi építési mozgalom keretében felépült városrész található Magyarországon, jelentősége mégis ez utóbbinak a legnagyobb, ez az egyetlen hely ugyanis, amely ma is jól használható, és méretében, kialakításában a legkiemelkedőbbnek számít.

A Pénzügyminisztérium 3 millió koronáért vásárolta meg a kiszemelt 472 ezer négyszögöles területet (1.1. térkép), az építést pedig 12 millió koronából tervezték megvalósítani. A telep kialakítására tervpályázatot hirdettek. A házak sok féle típusa épült fel ugyan, de ezek mégis egységes stílust képviselnek, az erdélyi népi építészetet és a szecessziós motívumokat ötvözik. Az építkezés 1908-ben kezdődött meg, az első lakók már egy évvel később beköltözhettek. A telep nagy része még az I. világháború előtt elkészült, de teljes befejezésére csak 1926-ban került sor. A tervezett 10 ezer házból végül 6000 készült el. A telep építői azonban tudták, hogy a lakók életminősége nem csupán az épített környezettől, de hangulattól is függ. Így a teljes terület 80 százalékát teszik ki az utcák, terek, kertek és udvarok, amiktől egy igazán élhető városrész jött létre.



2.1. térkép. Dél-Pest zöldterületi rendszere (Forrás: Openstreetmaps)

A házak mindegyike állami kézben volt, az üzlethelyiségek használói és a lakók is bérlők voltak. A II. világháború után azonban a városrész hanyatlásnak indult, csak a 80-as években kezdődött meg a terület építészeti értékeinek újbóli felismerése, és a 90-es évektől az egyes területeinek különböző szintű védettsége. 1994-ben Wekerletelep teljes része, (bizonyos fasorokkal együtt) fővárosi védettség alá került, 1996-ban a Kós Károly téri házak és a katolikus templom műemléki védettséget kaptak, míg a park, és a műemléki házakkal szomszédos telkek és épületek műemléki környezet besorolást. 2004-től a területre Speciális Szabályozási Terv⁵ van érvényben, a Kulturális Örökségvédelmi hivatal (KÖH) 2009-ben ideiglenes jelleggel műemléki jelentőségű területté nyilvánította a telepet, melyet 2011-ben véglegesítettek. Ennek köszönhetően Wekerle területe, épületei, telepített fasorai, növényzete többszörösen is védettek.⁶

2.3. Közösség

Kik lakják Wekerlét?

Wekerlén jelenleg kevesebb, mint 11 ezer lakos él, míg eredetileg 22 ezer lakója volt a telepnek. Jellemző, hogy aki egyszer ideköltözött, az megszerette a környéket, és nem szívesen hagyja el a telepet. Természetesen itt is akadnak elköltözők, de ennek általában családi oka van, válásra kerül sor vagy a vagyont kell mozgósítani valamilyen okból. Arról kevés információ áll rendelkezésre, hogy milyen arányban vannak a Wekerlére betelepülők és a telepen ingatlant cserélők.

⁵ <http://www.kispest.hu/uploads/images/articles/hivatali-ugyintezes/torvenyek-jogszabalyok-rendeletek/kvsz-mellekletek/kvsz16mell..htm>

⁶ Forrás: Wekerlei Társaskör Egyesület: Műemlék az otthonom című kiadvány

A beköltözők alapvetően a fiatalabb, családos korosztályból kerülnek ki, esetükben magas a diplomások aránya. A kisperesti felsőfokú végzettségű arányhoz képest, amely 21%-os, Wekerletelepen 27%-os a diplomások aránya. A Népszámlálás adatai szerint az is megfigyelhető, hogy a diplomások inkább Wekerletelep földszintes házaiban laknak. A telepen egy gimnázium, három általános iskola, illetve egy negyedik bentlakásos, úgynevezett hetes iskola, több óvoda és egy bölcsőde található, de ezek a bővítési korlátok miatt túlterheltek. Az általános iskolában általában két osztály található évfolyamonként, és csak azért nem indul el a harmadik, mert az iskola csak a tetőtérben tudna kialakítani új osztálytermet.

Közösségi erő

A terület jelentős egyesületét, a Wekerle Társaskör Egyesületet még 1910-ben alapították. Akkori nevén a Kisperesti Állami Munkástelep Lakóinak Társasköre 30 évig működött, majd az 1980-as években hívták újra életre. Az Egyesület célja, hogy a városrész helytörténeti, településszerkezeti és építészeti, továbbá természeti értékei megóvását és gyarapítását elősegítse, a lakók érdekeit képviselje, lokálpatriotizmusát elősegítse, és hogy szebbé jobbá tegye az életet a telepen. Több díjat is alapítottak, 1994-ben a Wekerléért-díjat, 1995-ben a Wekerle-díjat, 2008-ban a Wekerléért Tulipán-díjat. A Társaskör folyamatosan pályázik különböző fórumokon. Ezeknek köszönhetően két komoly tájékoztató készülhetett el eddig, ezek közül az egyik a Műemlék az otthonom elnevezésű kiadvány. A füzet a Wekerlén érvényes építési szabályokra kívánta felhívni a lakók figyelmét, és 5500 háztartásba jutatták el. De a tájékozottság növelésének eszköze az egy évben háromszor megjelenő Wekerlei újság is, illetve honlapjukon is számos információval „bombázzák” a Wekerlén élőket, vagy a telep iránt érdeklődőket.

2007-ben hívták életre a Wekerlei Építész Klubot, amely olyan építészeket tömörít, akik Wekerlén laknak, és olyan programokban vesznek részt, amelyek Wekerle előrelépésére, az értékmegőrzésre törekednek.

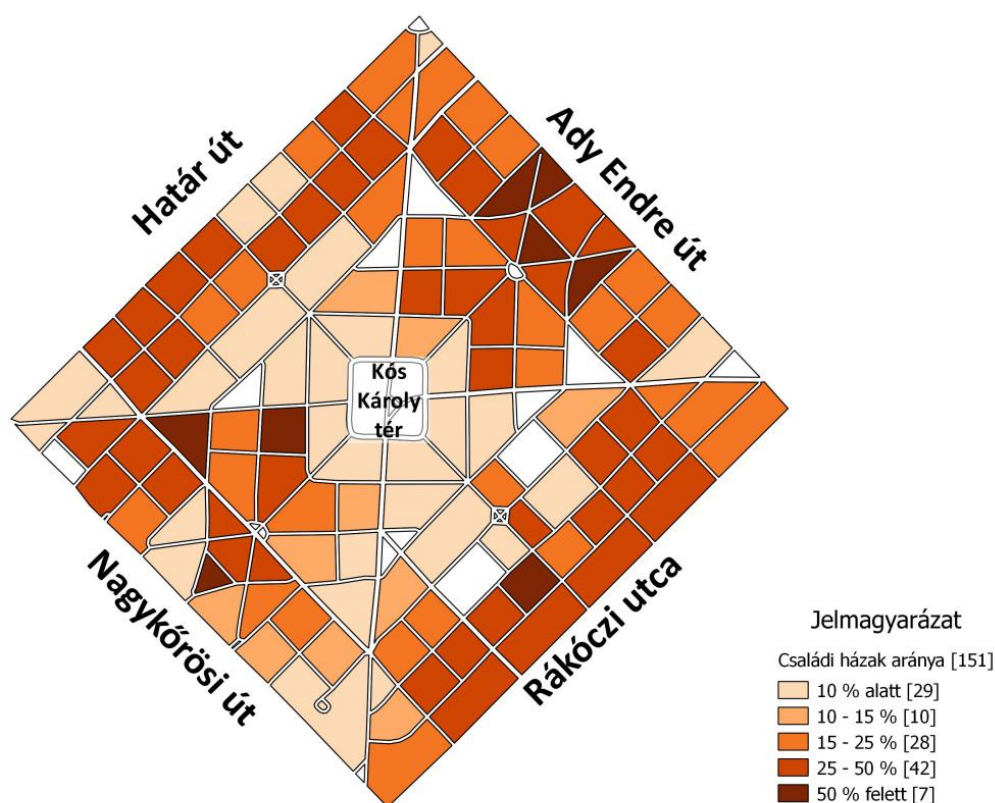
A telep esetében tehát nem csak az építészet bír kimagasló értékkel, de a közösségi, a civil összefogás ereje is kiemelkedő. A lakóközösség jó mozgósíthatóságát mutatja, hogy a WTE-nek a tagságon felül még legalább 500 önkéntese van. De számos eredmény is bizonyítja a telep közösségi erejét, például innen indult el a közétkeztetés minőségén való javítási törekvés, illetve jelenleg fontos társadalmi kezdeményezés az Ady mozi kérdése. A korábbi mozi épület már 30 éve bezárva tart, jelenleg félig felújított állapotban van, de a beruházás leállt. A telep közösségének ugyanakkor szüksége lenne, kulturális és közösségi célokra egy ilyen létesítményre, így civil összefogásban próbálják megnyerni, akár az önkormányzatot, akár a befektetőket, hogy helyi civilekkel, vállalkozókkal közösen megoldást találjanak.

Wekerletelepen számos program kerül megszervezésre. Az önkormányzati fenntartású Wekerlei Kultúrház főként foglalkozásokat szervez, a Wekerlei Társaskörnek pedig januártól decemberig vannak ingyenes programjai. Kultúrházzal közösen kerül megszervezésre a ruha-csereberek, és a Téltemetés. De a WTE szervez ezeken kívül bringatúrát, bababörzést, bolhapiacot is, illetve szeptemberben kerül megrendezésre a Wekerlei napok, amire több ezer látogató érkezik, nem csak a telepről. De van Mikulás program, és közös karácsonyfa díszítés is.

2.4. Lakóingatlan-állomány

Házak jellemzői

Wekerletelepen az épületek alapvetően két nagy csoportba oszthatóak. Az egyik az emeletes (főként egy emeletes, a Kós Károly téren kétemeletes), több lakásos házak csoportja, a másik pedig a földszintes házaké. Előbbiek aránya 30 százalék, míg a földszintes házak 70 százalékát teszik ki a telep ingatlanállományának (2.2. térkép). Az épületek különböző tervek alapján készültek, összesen 48 féle típusépület került felhúzásra⁷ 100 évvel ezelőtt, de még az azonos kialakításúak is eltérő karakterisztikával rendelkeznek. De mivel mindegyik az erdélyi népi építészet jegyeit hordozza magán, mégis egységes képet alkotnak.



2.2. térkép. Családi házak aránya Wekerletelepen. (Forrás: ELTINGA számítás 2011-es Népszámlálási adatok alapján)

A lakások méreteit is egységesen határozták meg. Az emeletes és földszintes házakban alapvetően két és háromszobás lakások kerültek kialakításra, a kisebbek 46 négyzetmétereseek, a nagyobbak 62 négyzetmétereseek⁸. Egy-két épületet leszámítva, például a Kós Károly téri ingatlanokat, az igazgatói épületet, vagy a postamester házát, minden épület típusnál a fenti területi adatok jellemzőek. A Kós Károly tér házakban kicsit nagyobb a lakások alapterülete. Ma már a Wekerlei ingatlanok többségében magántulajdonban van, már csak néhány önkormányzati bérlakás maradt.

⁷ Forrás: László Gyula: Wekerle Állami munkástelep monográfiája

⁸ Forrás: László Gyula: Wekerle Állami munkástelep monográfiája

Házak állapota

Wekerle jelenleg roppant heterogén épület állománnyal rendelkezik. Az eredeti arculat megváltozása már a háború utáni sérülések felújítása során megindult. Az 50-es évektől, mikortól az IKV (Ingatlan Kezelő Vállalat) vette át az ingatlanok gondnokságát, az épületeken nem sok karbantartási munka került elvégzésre. Az épületállomány állapota erősen leromlott, a felújításokat illetően 50 éves késedelem keletkezett, amely lemaradást a lakások privatizációjával gyakorlatilag konzerváltak. Szintén jellemző, hogy az IKV időszak alatt, a 70-es években elkezdődött egy átépítési hullám, ahogy azt interjúk keretében a téma szakértői elmondták, ami az egységes építészeti karakter megbomlásához vezetett. A házak 1992-93 környékén kerültek önkormányzati tulajdonból magánkézbe, ami után az átalakítások még nagyobb teret kaptak. Ebben az időszakban egyáltalán nem léteztek különleges építési szabályok Wekerlére, amelyek meghatározták volna a felújítások kereteit. Az építészeti értékek védelmének főként a 2009-es évtől, vagyis az ideiglenes műemlékké nyilvánítástól lehet egy kicsit jobban érvényt szerezni, de a védelem még továbbra sem megfelelő, az ellenőrzések, és szankcionálások hiánya továbbra sem gátolja meg sok esetben az arculat negatív irányba történő változását.

Kétféle megközelítési mód

A wekerlei épületek állapotát alapvetően kétféleképpen érdemes vizsgálni, egyrészt a műszaki állapotukat, másrészt az építészeti egységességüket érdemes megnézni. A műszaki állapotot tekintve a házak jelenleg nincsenek jó állapotban, a megépítésük óta sokukon csak nagyon kevés állagmegóvó munkát végeztek el, különösen igaz ez a 90-es évek utáni időszakra. A gépészeti rendszereik a legtöbb esetben cserére érettek, sok esetben főként a nem megfelelő csapadékvíz elvezetés miatt gondot okoz a vizesedés, több helyen mállik a vakolat, a kémények egy része is felújításra szorulna, de a tetők, az emeletes házak esetében a függőfolyosók rekonstrukciója sem halogatható már sokáig.

Az épületek mészkőhomoktéglából épültek, ami nem olyan tömör szerkezetű, mint a kisméretű téglá, sokkal porózusabb, a levegő által jobban átjárható, a szerkezete sem olyan szilárd, ezért jobban morzsolódik. A vakolatokat azonban nagyon jó minőségben készítették el hozzá, ezek jó cementes, erős vakolatok voltak (még ma is látszik több házon), amely megvédte ezt a falazatot, mondta el Kispest Főépítésze. Szerkezetileg tulajdonképpen ezért nincs nagy probléma a házakkal, de ez előbb említett problémák miatt sokuk felújításra szorulna. A telep ingatlanjainak állapotát tekintve a különböző háztípusok között ugyanakkor nagy különbségek mutatkoznak. Az emeletes épületek alapvetően rosszabb állapotúnak tűnnek - bár pontos felmérés nem készült erre vonatkozóan - míg a földszintes házak között sokkal több a felújított ingatlan.

Az építészeti egységességet tekintve azonban pont fordított a helyzet, az emeletes házak vannak előnyösebb helyzetben, míg a földszintesek, a javarészt nem minőségi felújításoknak köszönhetően, távolabb kerültek az eredeti megjelenésüktől, az arcukat sok esetben jelentősen deformálódott.

Emeletes házak

A Wekerletelepen található 1000 épületből körülbelül 350 emeletes ház található. Az emeletes ingatlanok korábban már említett rosszabb állapotának hátterében elsősorban a nehézkesebb felújítás áll. A szükséges beruházásokhoz egyszerre 8-10-12 lakónak kellene egyezsége jutnia, ami sok esetben az anyagi lehetőségek miatt nem megvalósítható. A lakók anyagi helyzete elég szerény,

sok idős ember lakja a házakat. Aki meg tudja engedni magának, hogy Wekerlén ingatlant vásárol, az elsősorban inkább a kertes típusokat keresi. A társasházak esetében a közös költség keretében fizetett felújítási alapba jutó összeg nagyon minimális a telepet jól ismerő szakemberek szerint, amely összegből a felújítások nem kivitelezhetőek.



2.1. kép. Rossz állapotban lévő emeletes ház, kertbe épített „bungalókkal” (Forrás: ELTINGA kép)

Az emeletes épületek esetében nagyon kevés olyan ház van, ahol például a telken belüli vezetékhálózat cserére került. Jellemző, hogy csak a szükséges, megrongálódott szakaszokat cserélik. Ugyanakkor közös felújítást, és így döntést igényelne a gépészeti rendszerek, gerinc vezetékek, a kémények, tetőfelületek, homlokzatok, lépcsőházak, és a függőfolyosók felújítása. Ez utóbbi jelenleg az egyik legégetőbb problémának számít. A házak életkorából fakadóan a függőfolyosó felújítások tömegével válnak szükségessé most és a közeljövőben, ami nagyon nagy anyagi megterhelést jelent majd ezeknek a házaknak.

A másik nagy probléma a vizesedés, ami elég bonyolult műszaki beavatkozást tesz szükségessé. Ezt szintén nem lehet egyénileg elvégezni, csak összehangoltan, több lakáson belül végzett munkával lehet megoldani, annak érdekében, hogy a belső főfalak is szigetelésre kerüljenek.

A wekerlei emeletes házak megújulását hátráltatja – a lakók szerény anyagi helyzetén túl – hogy ezeknek az épületeknek egyelőre kormányzati szinten nem állnak rendelkezésére pályázatok, azok ugyanis csak az 1948 utáni épületek számára elérhetőek⁹. A fővárosnak létezik ugyan olyan pályázati kiírása, ahova ezek a társasházak is pályázhatnak, az így megszerezhető összeget azonban elsősorban

⁹ http://www.feop.hu/wp-content/uploads/2015/02/P%C3%A1ly%C3%A1zati-%C3%9Atmutat%C3%B3_T%C3%A1rsash%C3%A1z_150223.pdf

nem műszaki, hanem homlokzati elemek felújítására lehet fordítani.¹⁰ Vagyis a művészeti érték megőrzését célozzák meg, így nem jelentenek segítséget az épület fizikai állagának megóvásában.

A Kós Károly téren található emeletes épületek (amelyek műemlékek) közül több üdítő kivételnek számít. Ezeknek a házaknak a lakói összefogtak, és kihasználják a meglévő műemlékek számára kiírt pályázatokat, de sajnos a tér mellett még így is több romosabb állapotú épület található.

Földszintes házak

A földszintes házak között nagyon kevés a nem felújított, vagy legalábbis az olyan, amelyen nem végeztek valamilyen átalakítást. Előfordulnak például a hetvenes-nyolcvanas években készült tetőtér-beépítések, ezek azonban a legtöbb esetben nem felelnek meg a mai kor műszaki kívánalmainak, kialakításukban pedig a jelenleg érvényes szabályozásnak. Ugyanakkor az emeletes házakhoz képest a különböző cseréknek, (nyílászáró, gépészet, áram és vízrendszer) köszönhetően sokkal jobb műszaki állapotban vannak.

A telep akár földszintes akár emeletes házainak esetében az építészeti kép jelentős változásához vezet a nem megfelelő ablakcsere. Egyelőre még nem készült olyan felmérés, hogy az összes ház, összes ablaka közül mennyi az eredeti. Az eredmény valószínűleg nagyon meglepő lenne, talán a fele lehet még a régi, mondták el a telepet ismerő szakemberek. Az emeletes házak esetében nagyobb lehet ez az arány, de az eredeti osztások már ott is sok helyen hiányoznak.



2.2. kép. Az eredeti osztások már hiányoznak, egyes ablakok műanyagra cseréltek, felhelyezett redőnyök, spaletta hiány (Forrás: ELTINGA kép)

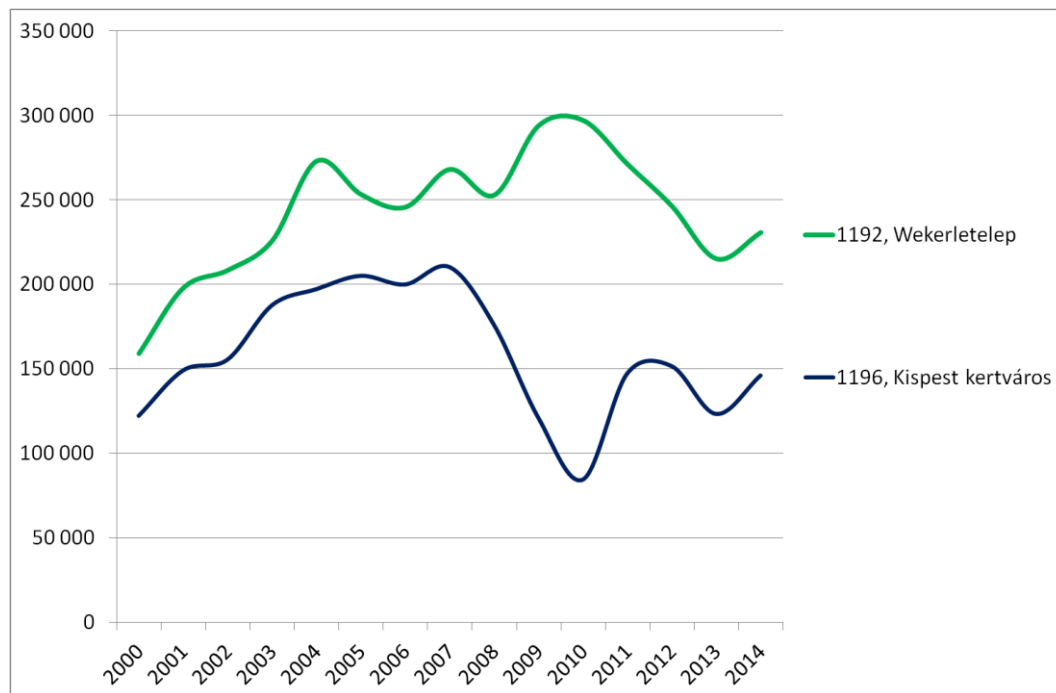
A telep emeletes és földszintes házai esetében jelenleg nagyon sok problémát okoz az a szabályozás mely szerint minden ingatlannak külön vízórával kellene rendelkeznie. Wekerlén azonban több mint 600 olyan ingatlan van, amely nem rendelkezik vízmérőórával. Van egy-két hely, ahol az ingatlan

¹⁰ <http://budapest.hu/Lapok/2015/palyazati-felhivas-epiteszeti-ertekvedelmi-tamogatas-2015.aspx>

külön vízórával ellátása nagyon nehezen megoldható, mivel a vízvezeték másik ingatlanon keresztül jön. Ennek a nehéz helyzetnek a megoldása jelenleg zajlik.

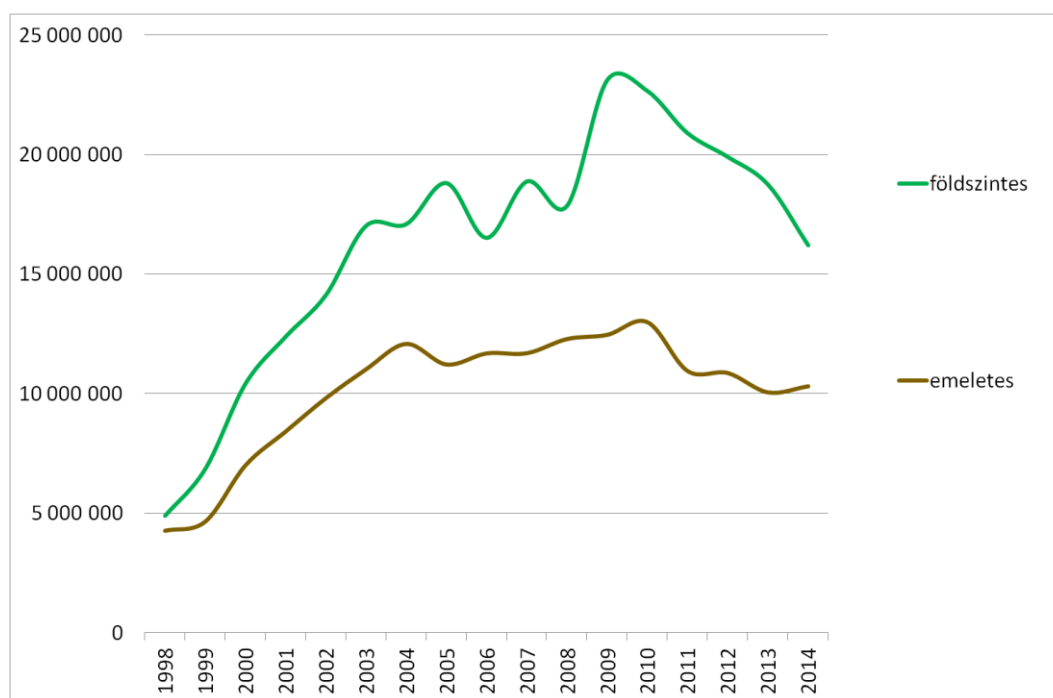
Lakásárak

Wekerletelep kiemelt kedveltségét lakásai is igazolják. A hasonlóan kertvárosias, szomszédos kispesti kertvároshoz képest az ingatlanok 30-50%-os árpremiummal forognak, 200-250 ezer forintos négyzetméteráron (2.1. ábra). Wekerlét is érintette a válság, és a korábbi, 300 ezer forintot megközelítő fajlagos árak mellett manapság 200-250 ezer forint körüli érték a jellemző. Évente 50-100 adásvétel történik, ami szintén alacsonyabb érték a válság előtti tranzakciószámnál.



2.1. ábra. Wekerle és Kispes kertváros fajlagos lakás adásvételi árai (Ft/m², Forrás: NAV, FHB Index adatbázis)

Wekerletelepen különösen a földszintes házak kedveltek, és ezek jobb állapotúak is. Az emeletes házakban található lakásokhoz képest ezért folyamatosan szétnyíló árolló figyelhető meg (2.2. ábra). Míg az évezred elején 10-20%-kal voltak drágábbak a földszintes házakban található lakások, az évezred közepétől ez a különbség 50-60%-osra emelkedett, sőt, a válság előtti csúcsidőszakban még ennél is nagyobb különbség mutatkozott.



2.2. ábra. Az átlagos értékesítési és fajlagos árak alakulása Wekerletelepen a földszintes és emeletes házak esetében (Ft/m², Forrás: NAV, FHB Index adatbázis)

2.5. Szabályozási korlátok

Felújítási szabályok

A Wekerlei Társaskör Egyesület már jó ideje vizsgálja az európai trendeket kertvárosok esetében. Ahogy annak idején külföldi példa alapján keletkezett Wekerle, most ugyanígy a külföldi példákából lehetne ötleteket meríteni a megújuláshoz. Angliában, például a hasonló kertvárosok esetében minden egyes ház esetében pontosan szabályozott, hogy milyen változtatásokat lehet csinálni, hogyan érdemes az épületeket felújítani. Nyugat-Európában kis ékszerdobozként jelennek meg az ilyen kis városok. Wekerletelep szabályozása nem ilyen részletes, de magyar viszonylatban erősen szabályozott.

Wekerletelep műemléki jelentőségi terület besorolása azt vonja maga után, hogy az építésekre a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) általános rendelkezéseihez képest speciális előírások vonatkoznak, amit a KVSZ 16. melléklete tartalmaz¹¹. A kiemelt kezelés célja, hogy Wekerletelep területén megőrizze a városrész jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, az utcák vonalvezetését, védeni kívánják vele a kialakult építészeti, településképi hagyományokat, jellegzetességeket, az épített környezet értékeit.

A területen több olyan építési munkára is engedélyt kell kérni, ami az általános szabályok szerint egyébként nem lenne engedélyköteles. Ezek közé elsősorban a homlokzatot és a külső megjelenést változtató beruházások tartoznak, mint a külső nyílászárókat, árnyékoló szerkezeteket érintő felújítások, cserék, homlokzatokat érintő munkálatok (szigetelés, színezés), kerti építmények

¹¹ http://uj.kispest.hu/images/fajlok/rendeletek/2000_43_kvsz_modositas20140227.pdf

felhúzása, kerítésépítés, műszaki berendezések a házban történő elhelyezése, vagy a kéményépítések, bontások.

Fontos korlátozás, hogy a telepen védett épületet nem lehet lebontani, de az idegen, eredetitől eltérő, illetve az eredetihez nem illeszkedő épületrészeket felújítás vagy átépítés során le kell bontani. A telepen ugyanis még a védelem alá helyezése előtt számos helyen épültek „bungalószerű” melléképületek a legkülönbözőbb anyagokból, gyakran fémből, műanyagokból összetákolva, melyek elcsúfítják a házak környezetét.



2.3. kép. Bungaló a Wekerletelepen (Forrás: ELTINGA kép)

Ilyen építkezésekre most már nincs mód; a szabályozási terv tartalmazza, hogy melyik épülethez és milyen módon lehet hozzáépíteni, illetve a telken hol és milyen építményt lehet elhelyezni. Azokra az épületekre és bővítményekre pedig, amelyek engedély nélkül épülnek, fennmaradási engedélyt sem lehet kérni.

Egyedi szabályok Wekerletelepen

- A homlokzatokon sima vagy finomszemcsés vakolat alkalmazható.
- A tetőhéjazat vörös, égetett, mázatlan agyagcserép, hódfarkú cserépfedés lehet (a héjazat cseréje esetén egy épületen csak egyféle cserép helyezhető el).
- A külső homlokzatok színezését épületenként egységesen kell elkészíteni.
- A nyílászárók csak fából készülhetnek. A tetőtéri ablakok kivételével csak az eredetivel azonos méretű, formájú és tagolású, spalettás ablak helyezhető el. Szerkezeti átalakítás vagy csere esetén a külső méreteket, az eredeti szerkezeti kiképzést, az üvegosztásokat, a homlokzati takaró- és díszítőléceket, spalettákat az eredetivel megegyező módon kell kialakítani. Műanyag vagy fém nyílászáró beépítése tilos.
- Árnyékoló szerkezeteket: az eredeti, még meglévő spalettákat leszerelni tilos. Műanyag és egyéb anyagú redőnyt, relaxát vagy egyéb árnyékoló szerkezetet tilos felszerelni. A már

eltávolított spalettákat és egyéb szerkezetek eredeti állapotában vissza kell építeni. Egy épületen csak egyféle spaletta jelenhet meg, egységes méretben, formában és színben.

- Csak téglakémény építhető, a meglévő fém és egyéb szerkezetűeket át kell építeni. Kémény a külső határoló falon nem jelenhet meg.
- A védett épületeket utólagosan, a homlokzatok külső oldalán hőszigetelni csak speciális technológiával lehet, kizárólag a díszítő ornamentika elemeinek megtartásával, illetve az eredeti, jelenleg hiányzó elemek visszaállításával lehet. A körítő falak külső oldali homlokzati hőszigetelése nem lépheti túl a 10 cm vastagságot. De arra vigyázni kell, hogy a csak néhány centiméterrel kilógó eresz vagy a faragott gerendavégek nem vesszenek el, ezért a szigetelés vastagság épülettípusonként eltérő lehet.
- Kerti építmény (szaletli, szabadidős építmény) a hátsó kertben építhető abban az esetben, ha a tárolóépületek egy épületben foglalva létesülnek. Az 1-4 lakásos épületeknél legfeljebb 1; a 6 és 8 lakásos épületeknél legfeljebb kettő; a 10 és 12 lakásos épületeknél legfeljebb három közös használatú építmény építhető, a lakóház minden tulajdonosának közös megegyezésével benyújtott építési engedély alapján.
- A földszintes beépítésű részen, a telek utcavonalán legfeljebb 1,5 m magas hézagos léckerítés, vagy merev fémháló kerítés létesíthető, emeletes házak esetében csak ez utóbbi. A kerítés tömör lábazata legfeljebb 20 cm magas lehet. A kerítésléc szélességi mérete és a köztük lévő hézag méretének aránya legalább 8:4. A kerítésléc szélessége a 8 cm-t nem haladhatja meg. A kerítésléc csak függőlegesen alakíthatók ki.
- Az épületet ellátó közműveket az épületeken csak rejtve vezethetők
- A klímaberendezések a megfelelő szellőzés biztosításával, csak a közterületről nem látható homlokzaton, eresz alatt; bejárati előtető alatt, megfelelő takarással; falnyílásban vagy a vonatkozó szabályok szerint kialakított tetőfelépítményben helyezhető el.
- A napkollektorok és parabola antennák csak az utcáról nem látható tetőrészre helyezhetők el
- Fontos szempont a telep kialakítása szempontjából a zöldfelületek megőrzése. Az építéskor 50 ezer fát telepítettek, melyek közül a még ma is látható fasorok is védelem alatt állnak. A zöld környezet megőrzés érdekében a szabályozás szerint minden megkezdett 10 négyzetméteres épületbővítés vagy burkolatépítés után egy facsemetét kell ültetni.

A tervezett változtatások támogathatóságát egy tervtanács dönti el. A Tervtanács egy elnökből és négy tagból áll. Az elnök, az önkormányzati főépítész, a tagok megbízatása 4 évre szól, de meghosszabbítható, megbízásukat az elnök vonhatja vissza. A Tervtanács kéthetente ülészik. Bár a szabályozás egyértelműnek tűnik, mégis előfordul, hogy a részletekről vita alakul ki a résztvevők között. Nagyon nehéz néha ugyanis a döntés, mivel olyan ház, amihez egyáltalán nem nyúltak hozzá, mára már szinte nem maradt. A tervtanácsnak azt kell így mérlegelnie, hogy mi a fontos, milyen elvnek kellene érvényt szerezni, milyen értékek megtartásán legyen a fő hangsúly, mondták el a szakemberek.

Szabályozás és szabályozási terv felülvizsgálat

A szabályozás és a szabályozási terv is mostanra már tíz éves, így felülvizsgálatra szorulna, ez azonban egyelőre akadályba ütközik. A Főépítész irodának erre jelenleg nincs kerete, sem emberállománya. A szabályozási terv felülvizsgálata természetesen nem jelent automatikus változtatást is, bár vannak olyan épületek, amelyek esetében nehezen érthető, hogy miért nincs megadva a bővítés lehetősége, míg más esetekben jobb lenne, ha ez hiányozna.

A szabályozás esetleges egyszerűsítése sem könnyű kérdés, mert nagyon sok az egyedi eset, és akadnak valóban olyan épületek, melyekre nagyon nehéz ráhúzni ezeket a szigorú szabályokat. Egy másik lehetőség, hogy a szabályozást lehetne tágabban is értelmezni, ugyanakkor a megfelelő biztosítékokat a szakmai kontrollra mégis be kell építeni. A rugalmasságot paragrafusokra lefordítani nagyon nehéz. Jelenleg a fent bemutatott Tervtanács szokott javaslatot tenni az építésügyi hatóságnak az egyes esetekben, ha úgy ítéli meg, hogy érdemes lenne eltérni a szabálytól.

Felújítás megítélése, szabályok betartása

A műemléki és energetikai szakemberek, valamint a lakosság bevonásával civil projekt indult még 2011-ben azzal a céllal, hogy a Wekerletelepre vonatkozó speciális szabályozási terv felülvizsgálatához segítséget nyújtva a szakemberek olyan műszaki megoldásokat találjanak, amelyek összehangolják az érték- és környezetvédelmi szempontokat. A Wekerlei Társaskör Egyesület (WTE) Építész klubja és Zöld Hajtás klubja által kezdeményezett „Energiahatékony Wekerle” elnevezésű projekt javaslatait átadták kispeszt főépítészének még 2012 elején. A javaslatok kitérnek többek között a nyílászárók elhelyezésére, a homlokzat hőszigetelésére, a tetőtér beépítésére, az épületgépészeti berendezésekre és a megújuló energiaforrások alkalmazására is.¹²

Az Energiahatékony Wekerle program keretében készült mérés a lakosok körében Wekerletelep és annak védendő értékeivel kapcsolatban, melyre 207 válaszkérdőív érkezett. A kutatás az érvényben lévő szabályok nagyfokú támogatottságát mutatta.

Az utólagos homlokzati hőszigeteléseket a válaszadók 48 százaléka csak a díszítések helyreállítása mellett engedélyezné. 5 százalék csak a belső szigetelést, 3 százalék pedig egyáltalán semmilyen szigetelést nem tart elfogadhatónak, 11 százalék pedig csak az utcáról nem látható helyen engedélyezné az ilyen fajta beruházásokat.

A wekerlei felújításokkal kapcsolatban a másik fontos kérdés a nyílászárókhoz kapcsolódik, amiből kitűnik, hogy a lakosság fontosnak tartja az ezekben rejlő értékek védelmét. A nyílászárók korszerű, hőszigetelt szerkezetre cserélésének esetében a válaszok 55 százaléka arra az opcióra érkezett, mely szerint csak az eredeti osztású, spalettás fa szerkezetek legyenek beépíthetőek, 21 százalék csak az eredetivel azonos, kapcsolt gerébtokos szerkezetek spalettával történő beépítését támogatná, míg 2 százalék a válaszolóknak egyáltalán nem engedélyezné az ablakcserét.

Az ablakok védelmének fontosságát jól mutatja az is, hogy a védendő építészeti értékek közül a legtöbb szavazatot a spalettás, osztott ablakok kapták, a válaszadók 70 százaléka jelölte meg védendő értéként. De ezek mellett a homlokzati díszítések, téglarchitektúra és a fasorok, utcakép védelmére is nagy hangsúlyt helyeznének az ott lakók; a válaszolók 68 illetve 65 százaléka jelölte meg ezeket válaszként. A tetőformák, tetőfedő anyagok, látszó ácsszerkezetek, és kertek védelmét 51, 50 és 36 százalék tartotta fontosnak.

A felmérés szerint a lakosság körében kedvező a műemlékvédelem megítélése. A lakosságnak a műemlékek védelméért tett erőfeszítéseit a válaszadók 86 százaléka tartotta nagyon fontosnak, 12 százalék pedig fontosnak.

¹² http://energiahatkonywekerle.blog.hu/2012/01/24/civil_javaslatok_wekerletelep_szabalyozasahoz#more3744064

Ezzel szemben a napi gyakorlat azt mutatja, hogy az elvi maximális támogatottság ellenére a szabályok sok esetben mégsem kerülnek betartásra. A felmérés eredményével pont ellenkező az arány, a felújítók mindössze körülbelül 20 százaléka a szabálykövető, és 80 százalék inkább áthágja a korlátozásokat.

Az itt élők még nem tartják olyan fontosnak az arculat megőrzését, sok esetben az átalakításokra vonatkozó szabályokat sem ismerik. Az első generációs lakók leszármazottai, akiknek családja már a kezdetektől, közel 100 éve itt él, sok esetben nem is hallott a terület különleges besorolásáról. A wekerlei új betelepülők tájékozottabbak a műemléki jelentőségű terület jellegét és az ehhez kapcsolódó speciális építési szabályokat illetően. Egy jelentős részük pont amiatt választja vásárlás céljából a környéket, mert úgy érzi, hogy ez valamiféle többletet jelent, valami mást, mint a város más pontján egy hasonló kertes zöldövezeti beépítés. A Wekerlei Társaskör Egyesület nagyon nagy szerepet játszik, abban, hogy a lakók megismerjék a felújítási szabályokat és mélyítsék a „Wekerletelep-tudatosságot”. Többek között különböző kiadványokkal (Wekerlei újság, tájékoztató füzetek, mint amilyen a „Műemlék az otthonom”) segítik a helybelieket.

Jelenleg a Kós Károly téri házakat kivéve a házak és lakások tulajdoni lapjain nem szerepel, hogy az adott ingatlan védelem alatt áll, és erről információt az új tulajdonos is korlátozottan szerezhet. Jellemzően az ingatlanközvetítőknek nem nagyon áll érdekében, hogy erről felvilágosítást adjanak. Félnék a potenciális vásárlók keresztkérdéseitől, illetve a felújítási munkálatokhoz szükséges építési engedély megszerzését bonyolult dolognak gondolják. Tanulmányunk *1. fejezetében* be is mutatjuk, hogy a szabályozási korlátozások valóban némi árdiszkontot eredményeznek.

Érdekeség, hogy a földszintes épületek esetében talán még nagyobb ellenszenvet váltanak ki a különböző előírások a tulajdonosok részéről, és még nehezebb a szabályoknak érvényt szerezni. Ezek esetében ugyanis többnyire a leválasztásoknak köszönhetően teljes az elkülönülés a szomszédtól, ami még inkább erősíti „az én házam, az én váram” felfogást. Az emeletes házak esetében a szabályok be nem tartása sok esetben a szerényebb anyagi körülményekhez kapcsolódik, így kerül például a műanyag ablak a korábbi fa helyére. Jellemző, hogy bár a jogi szabályozás lehetővé teszi, hogy az emeletes házak lakói külön-külön cseréljék ki a nyílászárójukat, már látszik, hogy egy ilyen lépés is jelentősen megbontja az összképet.

Wekerletelep első 50 éve során létezett egy gondnokság, mely bérleti díjak beszedésén túl, a műszaki fenntartásra, a javításokra, a kertészetre, a közterület gondozásra szakosodott. Így minden egy kézben volt. Ennek mintájára, már a 90-es évek óta többször felmerült, hogy szükség volna egy műszaki gondnokságra, amely ennek a területnek a speciális problémáival foglalkozik, és speciális tudással rendelkezve tudná ezt a munkát végezni, de ezek a kezdeményezések eddig nem valósultak meg.

Mit építenek engedély nélkül?

A leggyakoribb engedély nélkül végzett felújítási munkálatok közé tartozik a nyílászárócseré. A bejárati ajtókat, a régi spalettás ablakokat hatalmas számban dobálják ki a felújítók, még akkor is, ha ezek megmenthetőek lennének. A helyükre sok esetben kerül utána nem megfelelő ablak.



2.4. kép. Az arculatot elcsúfító előszoba hozzátoldás, és a jelenlegi szabályoknak nem megfelelő „kutyaház ablak” (Forrás: ELTINGA kép)

A másik nagyon gyakori engedély nélküli korszerűsítési munka az épületek hőszigetelése, ami azért is veszélyes, mivel ezek során az öt, a Wekerlei házak szigetelését illetően fontos szempontból általában négy pontot megsértene a felújítók. Jellemző még a sufni-toldás építési engedély nélkül, illetve a kerítés építés szintén engedély nélkül, illetve nem megfelelően.

Szankciók

Az egyik leggyakoribb hiba, hogy a különböző munkálatok elvégzésére nem kérnek építési engedélyt a tulajdonosok. A szabályok szerint, amennyiben a felújítás szabályosan történik, akkor a nem megfelelően eljáró tulajdonost pénzbüntetés megfizetésére kötelezik. Ha az elvégzett beruházás nem szabályos, de szabályossá tehető, akkor pénzbüntetés mellett szabályossá kell tenni. Amennyiben a tevékenysége nem is a szabályok szerint történt és nem is tehető azzá, akkor a pénzbüntetés megfizetése mellett azt el kell bontani. Sajnos azonban ezeket a szankciókat sok esetben nem sikerül érvényesíteni, mivel a jogszabályok lehetővé teszik a különböző értelmezéseket, vitákat, így megfelelő ügyvéddel a szabályok is kijátszhatóak. A szankcionálás hiánya pedig csak még inkább elősegíti az előírások áthágását.

2 évvel ezelőtt az építés hatósági felügyelet elkerült a kerületből. Azóta ellenőrzésekre még kevésbé kerül sor, jelenleg nagyon alacsony ezek szintje. Általában csak a szomszédok feljelentései nyomán indulnak vizsgálatok.

A szigorúbb védelemhez erőteljesebb elhatárolásra lenne szükség. A hirtelen megvalósított szankcionálási akció azonban nem feltétlenül járható út, vélhetően nagyfokú ellenszenvet váltana ki. Rendelkezésre állnak azonban külföldi jó példák, ahol nem a büntetés azonnali fenyegetésével, de tájékoztatással, a terület bejárása során felhívják az építető figyelmét a vonatkozó szabályokra.

2.6. Felújítási lehetőségek

Homlokzat

A wekerlei épületek többsége az építészeti örökségi értékek sérülése nélkül kívülről hőszigetelhető. Mivel jelenleg a szigetelés vastagsága maximálva van az épület külső megjelenésének védelme érdekében, a méretét tekintve a kőzetgyapot szigetelés megfelelőbb hatékonyságú lehet a polisztirollal szemben. Azokban az esetekben, ahol értékes homlokzati architektúra jelenik meg csak a belső oldali szigetelés alkalmazható. Ma már ugyanakkor léteznek kimondottan a belső oldalra kifejlesztett hőszigetelő anyagok.

Nyílászárók

Az ablakok felújításánál megoldás lehet, ha a belső ablakszárnyakban az üveget hőszigeteltre cserélik, és a nyílászárókat utólagosan beépíthető tömítéssel látják el. Az ajtókat szintén tömítéssel kell ellátni.

2009-ben program indult a megfelelő ablakok cseréjére vonatkozóan Wekerletelepen („A ház szeme”), a Wekerlei Társaskör 11 ezer euró összegű támogatást nyert el a Norvég Civil Támogatási Alaptól. A projekt a wekerlei ablakokhoz és ajtókhöz kapcsolódott, elsősorban a lakásfelújítók építészeti és pénzügyi támogatása volt a cél, hogy a helyi építészeti szabályozás betartásával az eredeti arculathoz hí nyílászárók kerüljenek beépítésre. Nyílászárók teljes felújítására 2009-ben 60 ezer forintot lehetett kapni nyílászárónként, nem teljes körű felújítására, illetve spaletták pótlására 25 ezer forintot, míg nyílászárócseréje esetén 80 ezer forintot lehetett pályázni.

A Kispesti Önkormányzat 2010-re 10 millió forintos pályázati keretösszeget szavazott meg a megfelelő nyílászárókat kialakító építetők támogatására. Ezt csak az kaphatta meg, aki a nyílászárók felújítását vagy cseréjét a típustervek alapján készült tervdokumentációk szerint készítette el. Az ablak pályázatot tavaly is meghirdették, ahol többen is a már kicserélt, de a szabályoknak nem megfelelő nyílászárójukat cserélték le.

A programok sikeresnek bizonyultak, a további pályázatokhoz azonban forrásokra lenne szükség, amire sajnos 2015-ben nem jutott keret az önkormányzatnál.

Szabályok vs. energetikai korszerűsítés¹³

¹³ Forrás: http://ec.europa.eu/europe2020/targets/eu-targets/index_hu.htm;
http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/targets_hu.pdf

Épületenergetikai stratégia

Az Európai Bizottság által kiadott Európa 2020 Stratégia célkitűzései között szerepel: 2020-ra az üvegházhatású gázok kibocsátásának 20 százalékos csökkentése, a megújuló energiaforrások részesedésének 20 százalékra emelése, illetve az energiahatékonyság 20 százalékkal történő javítása. Magyarország vállalta, hogy a megújuló energiaforrások részarányát 14,65 százalékra növeli 2020-ig, a széndioxid kibocsátást 10 százalékkal csökkenti, és az energiafogyasztást 2,96 millió tonnával szintén mérsékli.

Magyarországon a 2011-es országos primerenergia-felhasználás 40 százaléka az épületekhez volt köthető, így a hatékonyabb épületekkel jelentős megtakarítások érhetőek el. A legtöbb EU tagország egyébként az épületek energiafelhasználásának teljes energiafelhasználásból való jelentős részesedése miatt az energia-megtakarítások nagyobb hányadát épületenergetikai programok és intézkedések megvalósításával szándékozza elérni. Ilyen programok hazánkban is kezdődtek, például az „Otthon melege program”, de ezek egyelőre társasházak esetében csak az 1948 után épült házaknak jelentenek megoldást. Wekerletelep épületeire egyelőre még nem került kiírásra támogatási program, csak a földszintes maximum 4 lakásos épületek pályázhatnak.

A mai kor egyik nagy kihívása és igénye az épületek energetikai korszerűsítése. De azt a jogszabályi előírást szem előtt kell tartani, hogy az „energia-megtakarításra irányuló javaslat vagy az energiahatékonyságra vonatkozó minimumkövetelmények betartása a műemléki vagy a helyi védeltséget megalapozó érték megváltoztatását nem eredményezheti.”¹⁴

Bővítés

Wekerletelep egyik problémájának tekinthetőek a szűkös lakásméretetek, amelyeket lakásösszevonásokkal, illetve tetőtér beépítésekkel lehet orvosolni. Ez előbbiekre elősegítésére lehetne megoldás, ha azonos házban lévők, főként szomszédok elővásárlási joggal rendelkezhetnének, így elősegítve az élhetőbb terek kialakulását. A lakások összenyitását hátráltathatja ugyanakkor a jövőben, hogy az ingatlanpiac beindulásával párhuzamosan a lakásárak növekednek, így kevesen engedhetik meg anyagilag a még egy vagy adott esetben két ingatlan megvásárlását. Ez elsősorban csak a hosszú távon gondolkodóknak érheti meg, mivel rentábilisan később eladni valószínűleg nem lehet az így kialakuló nagyobb ingatlanokat. Árunk 40-60-70-90 millió forint is lehet, amire egyelőre hiányzik a fizetőképés kereslet a környéken.

¹⁴ http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0800176.KOR

Alternatív energia

Az alternatív energiaforrások használata lehetséges Wekerletelepen, de azok alkalmazásakor is szem előtt kell tartani néhány speciális rendelkezést. A hőszivattyús rendszerek közül a talajszondás a leginkább javasolható megoldás, egy wekerlei lakáshoz egy vagy két szondát kell fúrni a kertbe. A hővisszanyerős szellőzés nagyon lassú megtérülésű, de egy jól záró lakásban megoldhatja a penészedés kérdését. A Napelem megtérülési ideje még szintén nagyon magas, míg a napkollektorok évente csak 6 hónapig működnek hatékonyan. Wekerletelep a nagy fái miatt szélcsendes területnek számít, így szélkerék építése sem gazdaságilag sem építészetileg nem kedvező.¹⁵

Energiahatékonyság és lakóközösség

Az energiahatékony Wekerle program keretében 2011-ben megkérdezettek 83 százaléka szerint szükséges lenne a lakásában korszerűsítést végezni a hatékonyabb energiafelhasználás érdekében. A lakók az otthonukkal kapcsolatos legnagyobb problémának jelölték meg (50 százalékuk), a magas gáz- és villanyszámlát, a második legnagyobb gondot (a válaszadók 44 százalékánál) a hideg falak, és a penészedés jelenti, 39 százalékuknak pedig gondot okoz a nyári gyors felmelegedés. Ezek megoldása az energiahatékonyságra vonatkozó intézkedésekkel megoldható lenne, ugyanakkor a korszerűsítésekre 71 százalékuknak nincs elegendő pénze. A finanszírozási lehetőségek közül ezért a legtöbben, 70 százalékuk remél megoldást az önkormányzati támogatástól, 35 százalék venne igénybe helyi hitelt, 29 százalékuk valamilyen banki hitelt, a válaszadók 49 százaléka jelölte meg forrásként a saját tartalékait is. Vagyis a válaszadók több mint fele saját forrást nem kíván, vagy nem tud igénybe venni egy felújításhoz.

A 2011-ben készült felmérés szerint a válaszadók 43 százaléka 200 és 500 ezer forint közötti összeget tervezett a következő 5 évben energetikai korszerűsítésre költeni, 21 százalékuk 500 és 1000 ezer forint közötti összeget, 19 százalék kevesebb, mint 200 ezer forintot, míg 7 százalék több mint 1 millió forintot.

Felújítási költség

A Wekerlei házak esetében a más területhez képesti nagyobb felújítási költség több elemből tevődhet össze a környéket jól ismerő szakemberek szerint. Mivel a homlokzatokat, külső megjelenést érintő munkálathoz engedélyt kell kérni, ezért számolni kell bizonyos tervezési költséggel még ablakcsere esetében is. Szintén többe kerülnek a speciális nyílászárók, ezeknek fából kell készülnie, speciális kialakítás szerint; az eredetivel egyező, osztott üveges ablakot kell beépíteni. De ha alapvetően jó minőségű terméket szeretne valaki beépíteni, akkor már nincsen nagyon jelentős árkülönbség egy wekerlei speciális szabályozási tervnek megfelelő fanyílászáró, és egy jó minőségű nyílászáró között. Szintén plusz pénz, hogy a spalettákat pótolni kell, ami több százezer forintos költséget is jelenthet, illetve a bejárati ajtóknak is megfelelőnek kell lenniük.

¹⁵ Forrás: Wekerlei Társaskör: Műemlék az otthonom? című kiadvány

Valójában azonban az eredeti nyílászárók jó szerkezetűek, így nagyon kevés szorulna valóban cserére, a szakemberek véleménye szerint ezek jól felújíthatóak lennének. A régi ablakok felújításával elkerülhető lenne a penészedés is. Azokat az ablakokat kell a javaslatok szerint cserélni, amelyet 100 év áztatott, és jobban tönkre mentek. A védett oldalakon azonban az ablakok kimondottan jó állapotban vannak, felújíthatóak. A jelenlegi előírás szerint ráadásul lehetőség szerint meg is kellene őrizni, és felújítani az ablakokat. Sokkal költséghatékonyabb, illetve örökségvédelmi szempontból is támogathatóbb megoldás, ha a külső ablakszárnyakat felújítják, a belsőket pedig hőszigetelt üvegűre cserélni. A régi spaletták megőrzése szintén cél.

A felújítások költségét növelheti még, hogy a szigetelésből érdekesebb a kőzetgyapotot választani, a poliészter helyett a vastagsági előírás miatt, illetve létezik még egy megoldás, egy új nanotechnológiás eljárás, ami azonban szintén többbe kerül. Számolni kell továbbá azzal, hogy mivel az utca felőli homlokzatok szigetelését egyszerre kell elvégezni a szomszédossal, ha az nem partner ebben, akkor a szabályok szerint akár a másik házrész egy részének szigetelését is a felújítónak kell állnia. A hőszigetelést ugyanis negatív vagy pozitív sarokig kell elvinni, hogy a szintváltás ne legyen érzékelhető. De ez például a nanotechnológiás eljárással kiküszöbölhető, ez ugyanis néhány milliméterben már eléri egy 10 centiméteres polisztirolszigetelés hatékonyságát. Plusz költség lehet még továbbá a homlokzati díszek helyreállítási kötelezettsége, egy-két épület kimondottan gazdag ilyen szempontból. A belső terekre vonatkozóan egyéb különleges megkötések nincsenek, a fűtéskorszerűsítés és egyéb munkálatok hasonló összegbe kerülne, mint máshol.

3. Gozsdu udvar

3.1. A Gozsdu udvar felújításáról szóló esettanulmány célja és főbb tapasztalatai

A Gozsdu udvar fejlesztői a végeredményhez képest eredetileg a felére kalkulálták a felújítás költségeit és annak időigényét is. Az alulbecslés annak tulajdonítható, hogy a fejlesztő nem rendelkezett műemlék-felújítási tapasztalattal, valamint hogy az üzleti okokból rövid rendelkezésre álló idő miatt a felújítás előkészítése és alapos műszaki felmérése nem pontosan zajlott. Emiatt menet közben is módosítani kellett az előzetes elképzeléseken, kalkulációkon, illetve a tervező elmondása szerint a beruházás során a fejlesztő is többletigényekkel állt elő, amik növelték a költségeket.

A lakások árában nem mutatkozott különbség a műemléki és az új épületek között, ami ugyancsak jellemző volt a lakások keresletének alakulására is. Bár akadtak olyanok, akik a régi épületeket részesítették előnyben, többek inkább az új épületszárnyban történő lakásvásárlás mellett döntöttek, mivel patinás, örökségi környezetbe, de minden igényt kielégítő házba kívántak költözni.

Az épületek földszintjén található kereskedelmi egységek ma sikeresen működnek, és felfutásuk nagyban hozzájárult a környék sétálónegyeddé válásában. Mivel a Gozsdu udvar lakásai közül jelentős az apartman-hotelként üzemelők aránya, sokkal kevesebb konfliktust okoz a lakó és kereskedelmi funkció együttélése. Bár a környező házak lakói között többeket zavarnak az éjszaka hangoskodó bulizó fiatalok és az ezzel járó nagyobb kosz. A Gozsdu udvar ugyanakkor jól példázza a VII. kerületi bulinegyeddé válási folyamatokat, sok fiatal keres szállást és szórakozási lehetőséget egymáshoz közel.

A tanulmány készítése során írásos forrásokon túl nagyban támaszkodunk 2 mélyinterjúra:

- Aradi Ferenc (Autóker Holding Zrt. vezérigazgatója volt)
- Komjáthy Attila (Mérték Építészeti Stúdió Kft. vezető tervezője volt)

Illetve telefonos interjút adott Sajti Zsuzsanna is, a Gozsdu udvar felújításának műemlék felügyelője.

3.2. A Gozsdu udvar története

A Gozsdu udvar a Király és a Dob utcát összekötő 4800 négyzetméteres terület, mely hét épületből és az azok által körül zárt hat udvarból áll. A lakó épületegyüttes története az 1900-as évek elejére nyúlik vissza. 1869-es végrendeletében Gozsdu Manó román nemzetiségű ügyvéd vagyona jelentős részét a nevét viselő alapítványra hagyta, mely elsősorban ösztöndíjakkal segítette a magyarországi és erdélyi, görögkeleti vallású diákokat. Hagyatékának egy jelentős részét képezték a Holló és Király utcában található ingatlanok. Az alapítvány 1900-ban kezdte el terveztetni a Gozsdu udvart, majd két évvel később megkezdődött az építkezés. A házat Cziegler Győző, a Széchenyi fürdő, és a Központi Statisztikai Hivatal építésze tervezte. Az épületegyüttes sokáig az Gozsdu alapítvány kezelésében állt¹⁶.

¹⁶ <http://7.kerulet.ittlakunk.hu/kultura/130616/heti-helytori-gozsdu-udvar;>
<http://epulettar.hu/projekt/gozsdu-udvar-budapest;>

Eredetileg a megerősödő zsidó polgárság lakhelyéül szolgált. A két háború között azonban már megindult a romlása; azok, akik az I. világháború után talpra álltak, inkább a Rózsadombra, vagy legalábbis a Budai oldalra költöztek. A 20-30-as években így felerősödött a környék szegénynegyeddé alakulása (a szlömösödés), az akkori polgári lakásokat kisebb egységekre osztották, átalakították. A két világháború között napvilágot látott az az elképzelés, hogy egy sugárutat kellene nyitni az elszlömösödött, lerobbant, nagyon sűrűn beépített területen a térség feltárása érdekében. Így került kitűzésre a Madách sugárút, amiből végül csak egy kis rész valósult meg a Madách tértől áthaladva a Gozsdu udvaron a Holló utcáig.

1944 decemberétől 1945. január 18-ig a Gozsdu udvar a nagy gettóhoz tartozott. A háború után pedig szegény, elesett, rossz anyagi helyzetben lévő emberek lakták a házat. Az épületeket 1952-ben államosították, és önkormányzati tulajdonba került. A Gozsdu udvar lakásai továbbra is önkormányzati bérlakásként üzemeltek a rendszerváltást követően, összesen *61 kisebb-nagyobb lakást, a földszinten pedig 39 üzletet foglalt magában*.¹⁷ Az épületegyüttes nagyon rossz állapotba került akkoriban. Ezt jól szemlélteti, hogy több háborús film díszletéül is szolgált, mint németországi helyszín.

1999-ben értékesítették magánbefektetőnek, a Magyar Ingatlan nevű társaság vásárolta meg. A Gozsdu udvarnak is otthont adó városrész az *UNESCO az Andrássy úti világörökség* védőövezetébe került¹⁸. *2000 óta az épületegyüttes műemléki védeltséget élvez*¹⁹ elsősorban a különleges passzázssora, valamint az udvaros megoldása miatt.²⁰

3.3. A Gozsdu udvar fejlesztése

Amikor a Magyar Ingatlan nevű társaság megvásárolta az ingatlanokat, az önkormányzat vállalta az ott lakók kiköltöztetését. Ez hosszabb folyamatot vett igénybe, így a valós adásvételre végül csak később került sor. Az épületek felújításának előkészítése megkezdődött, a tervezés 2002-ben elindult, de az engedélyek megszerzésére végül csak azután került sor, hogy az Autóker Holding Zrt. *2004-ben megvette* az ingatlanokat. A kiviteli tervek 2005 közepén születtek meg.²¹

A beruházó korábban leginkább újjépítésű társasházakat fejlesztett. A 2000-es évek elején kezdtek a belváros felé fordulni, és az új fejlesztéseket követően első alkalommal vágtak bele épületfelújításba a Gozsdu projekttel. Az építészeti terveket a Mérték Stúdió készítette, a generáltervezők Komjáthy Attila, Sebők Péter és Hoffmann György voltak.

A koncepció kialakulása

A Gozsdu udvarban az *eredeti funkciók* megtartását célozták meg a fejlesztők, vagyis a földszinten kereskedelmi funkciót, fölötte pedig lakásokat képzeltek el. Gondot jelentett ugyanakkor, hogy a valamikori *polgári lakások méretét nem lehetett tartani*, vevői igény ebben az időszakban főként az 50-70 négyzetméteres, vagy még ennél kisebb ingatlanokra volt, nem pedig a több száz

¹⁷ <http://epiteszforum.hu/a-gozsdu-udvar-atepitese-20022008>

¹⁸ <http://gozsduudvar.hu/hu/rolunk>

¹⁹ <http://hg.hu/cikkek/varos/4501-nosztalgia-mai-eklektikaval-a-felujitott-gozsdu-udvarban;>

²⁰ <http://epiteszforum.hu/a-gozsdu-udvar-atepitese-20022008>

²¹ <http://epiteszforum.hu/a-gozsdu-udvar-atepitese-20022008>

négyszetméteres polgári otthonokra. A Gozsdu udvarban végül a kis 40-50 négyszetméterestől a 100 négyszetméteresig találhatók lakások. A projekt keretében a régi épülettömbök megújulásával és tetőtér-beépítéssel párhuzamosan a *Holló utcában felépítettek egy új lakóépületszárnyat* is, valamint egy 246 férőhelyes a régi és az új szárnyat is kiszolgáló *parkolóházat*. Ez utóbbit indokolta, hogy a mínusz szintek a kereskedelmi hasznosítást célozták meg. Ugyanakkor a parkolás problémáját valahol meg kellett oldani, a pince szint alá ugyanakkor már nem lehetett mélygarázst elhelyezni. Összesen 123 lakást alakítottak ki a régi épület emeletén és a tetőtérben, valamint közel ennyi (122) van a Holló utcai új tömbben is.

A Műemlék felügyelet már a tervezés megkezdése előtt bekapcsolódott a Gozsdu felújításába: szakmai szempontok szerint ellenőrizték, hogy az átalakítás milyen változásokkal jár az épületben, felügyelték, hogy a védendő értékek ne sérüljenek.

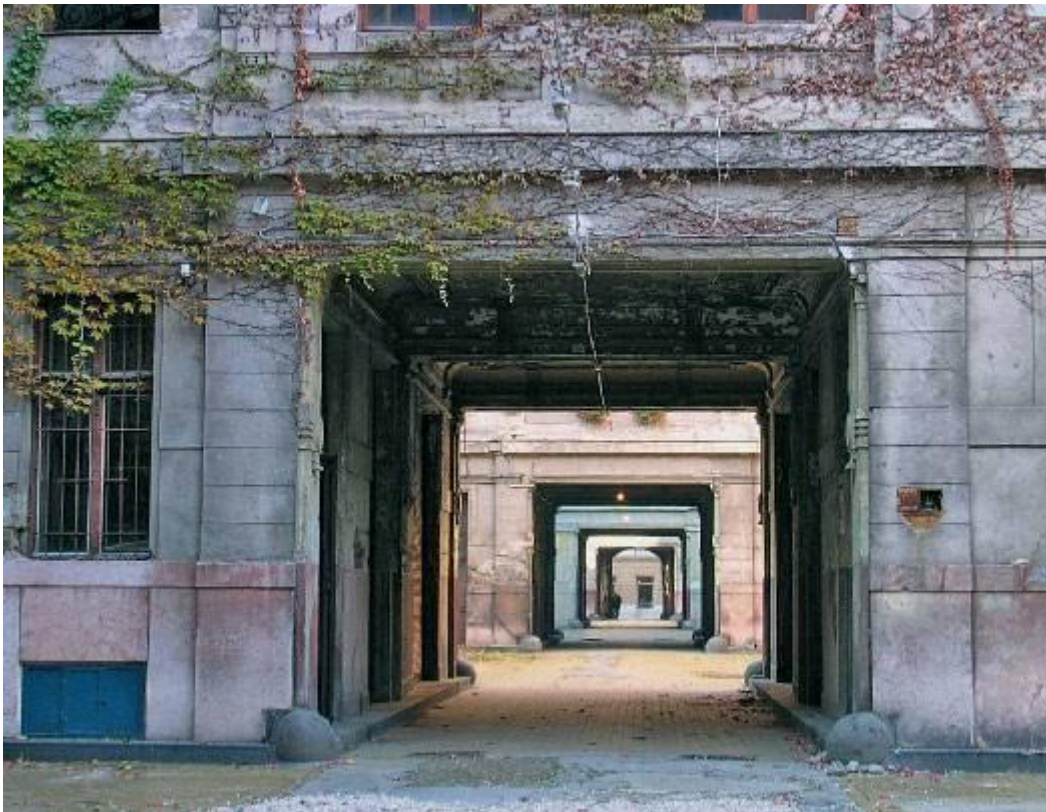
A Gozsdu udvar esetében *műemléki védelem* alatt állt az épületegyüttes *sorolt házas rendszere, ezen belül az egyes elemek méretei, arányai és homlokzatai. Meg kellett tartani az épület két kapujának a kovácsoltvas rácsozatát, az épület udvari átjáróinak fali- és mennyezeti architektúráját, annak valamennyi részletével, az épület külső felületeinek és nyílászáróinak szín-kompozícióját és a falfelület monokróm színezését.* Az épület fő tömbjei esetében a tető emelhető volt, amennyiben a hajlásszög és az eredeti jelleg megőrzésre került²². Az eredeti ablakokat hasonló, de a mai kor követelményinek megfelelő nyílászárókra lehetett cserélni, a lépcsőházak esetében előírás volt, hogy lehetőleg az öntött, műkö-szerű padozatot az eredetinek megfelelően kell pótolni. A lakás bejárati ajtaján belül már a fejlesztőre volt bízva a kialakítás, azt teljes egészében a mai kor követelményeire lehetett szabni.

Az új épület esetében előírásként szerepelt, hogy az illeszkedjen az örökségi környezetbe, az örökségvédelmi hatósággal egyeztetni kellett ennek terveit. Az illeszkedést ilyenkor általában a tömegalakítás jelenti, fontos a megfelelő magasság. Mivel ebben a tömbben nagyon sok építészeti stílus fordult elő, az akkori kerületnek nem voltak megkötései az új épület stílusát illetően. Így végül egy új bauhausos stílusú ház épült meg, amiből már volt más is a területen, például a Madách ház.

A Gozsdu udvar felújításakor olykor *éles bírálatok hangzottak el a koncepciót illetően*, az Index.hu például „A Gozsdu udvar csak egy közepes lakópark”²³ címmel írt róla 2007-ben. Gyakran kifogásolt elem volt a lakások méretének csökkenése, annak ellenére, hogy az építészek és fejlesztők szerint már történelmileg is megkezdődött a lakások háborúk utáni feldarabolásával. Az emberek fejében a Gozsdu udvar ugyanakkor polgári lakásokként élt; a zsidó polgárság lakásait hordozták az emlékképeikben. Az ilyen nagy lakásokra azonban nem lett volna fizetőképes kereslet a fejlesztő szerint. A műemlékvédelmi felügyelet álláspontja szerint a lakásméreteket illetően kompromisszumos megoldás született: a fejlesztő felmérte a piaci igényeket, mely alapján a nagy lakások helyett, kisebbeket alakított ki. Műemléki szempontból ez volt tehát a fejlesztés „ára”.

²² <http://epiteszforum.hu/a-gozsdu-udvar-atepitese-20022008>

²³ <http://index.hu/kultur/klassz/gozsdu0731/>



3.1. kép. A Gozsdu udvar a felújítás előtt (Forrás: [Gozsdu udvar](#))

Fejlesztés

A műemlék felügyelet, valamint a fejlesztők és építészek a projekt teljes ideje alatt együtt dolgoztak, a hatóság heti ellenőrzéseket tartott a felújítás kivitelezésének időszakában. A műemléki felügyelet álláspontja szerint is alapvetően egy kooperatív együttműködés zajlott, mindkét fél a megegyezésre törekedett, bár természetesen adódtak vitás kérdések.

A műemlék felügyelet célja a projekt során végig az volt, hogy az új funkciók kialakításakor az eredeti értékek ne sérüljenek, a fejlesztőt azonban anyagi korlátok kötötték. Az eseti viták, ellenvélemények is ehhez köthetőek voltak, például az anyaghasználatban szerettek volna a fejlesztők költségeket csökkenteni. Az egyik legnehezebb az együttműködés során a gépészettel kapcsolatos kérdések rendezése volt, illetve pontosabban annak elhelyezésének megoldása.

A felújítás során a ház külső képe nem változott: a homlokzatokon a párkányzatok, díszítő elemek kijavításra kerültek, a felületek a korabeli anyaghasználattal összhangban, egyeztetett színtervek alapján készültek. A korlátok, rácsok, ahol lehetett, az eredetiek maradtak, a hiányzókat az eredetivel azonos anyagú és formájúra egészítették ki.²⁴

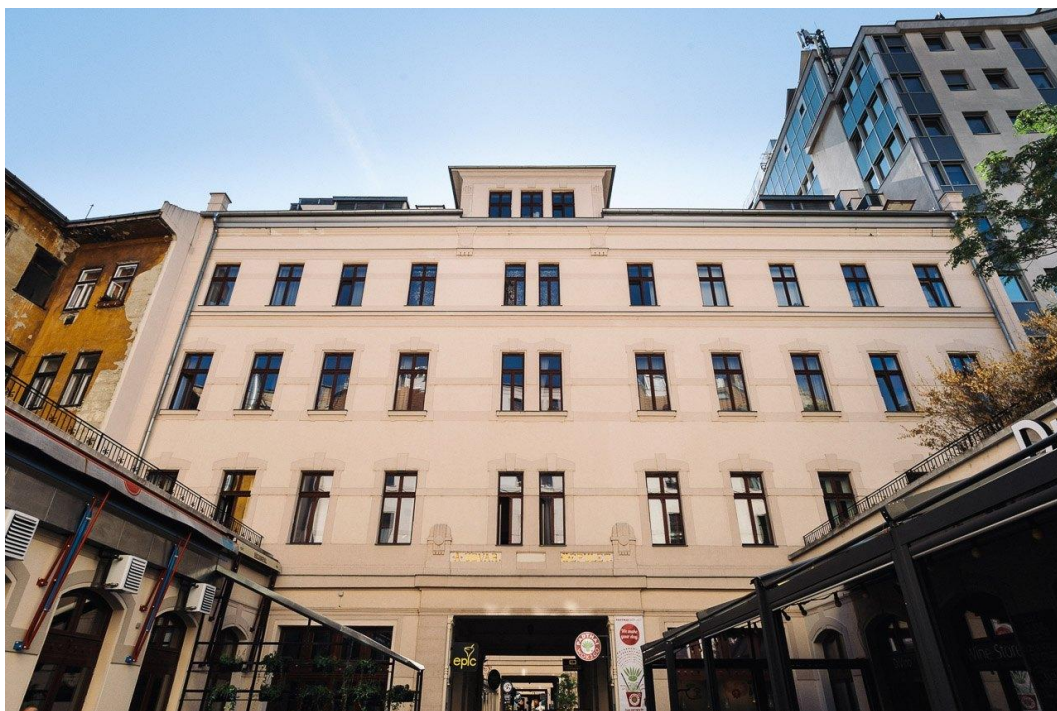
Több korábban megbeszélrt részlet azonban elmaradt vagy a kivitelezés nem az eredetileg megbeszéltek szerint valósult meg a műemlék felügyelő szerint: például a külső homlokzaton eredetileg fa redőnyök helyezkedtek el, amelyet a megállapodás szerint a fejlesztő visszaállított

²⁴ <http://epiteszforum.hu/a-gozsdu-udvar-atepitese-20022008>

volna. Az ezekkel kapcsolatos megrendelés is elkészült, de végül a beruházók visszaléptek ettől az elemtől, és a felújítás ezen részére nem került sor.

Az építész véleménye alapján a beruházás során az egyik legnagyobb nehézséget a valamikori pince szinteken történő kereskedelmi funkció megteremtése jelentette. Az építéskor itt fás és szenes kamrák kaptak helyet, illetve ez szolgált a téli zöldség ellátás raktározására is eredetileg. Mindez azonban alacsony belmagassággal párosult. A kereskedelmi területek kialakításához a belmagasságot növelni kellett, a padlózat szintjét pedig 1,2-1,5 méterrel lejjebb kellett vinni, illetve azokon a helyeken, ahol nem volt pince, újakat kellett kialakítani.

A befektető szerette volna továbbá, ha az udvarok lefedésre kerülnek, hogy egy téli-nyári használatú passzázs jöhhessen létre. Egy könnyedebb üvegtetőt képzeltek el, amin át lehet látni, így a homlokzat látható maradt volna. Ez végül nem valósult meg, mivel az akkori kerületi szabályozás nem tette lehetővé a fedést, bár a műemlék felügyelet ehhez hozzájárult volna. A műemlék felügyelő véleménye szerint az üvegtető a későbbi folyamatokat látva sokkal szerencsésebb megoldás lett volna. Azóta ugyanis az eredeti felújításhoz képest változott az udvarok képe: nejlonozott fedések, és üvegezett beépítések jelentek meg, ami az épületek közötti tereket elcsúfítja, az arculatát átformálja, és amelyek miatt az udvarok nem tudnak annyira érvényesülni.



3.2. kép. A felújított Gozsdu udvar egyik épülete (Forrás: [Gozsdu udvar](#))

Alapvetően minden épületfelújítás, függetlenül attól, hogy az építészeti örökség-e vagy nem, többbe kerül, mint egy zöldmezős beruházás. Még annak ellenére is, hogy ebben az esetben nem kell újra megépíteni a falakat, amelyek valójában inkább akadályokat jelentenek. Mivel a régi épületeket a hagyományos szerkezetek, hagyományos méretek jellemzik, és hagyományos technikával készültek, nagyon sok építőipari újítást nem lehet alkalmazni az esetükben. *A műemlék felújítás, ha nem egy különleges értékű műemlékről van szó, akkor körülbelül 20 százalékkal drágább, mint egy zöldmezős beruházás az építész véleménye szerint.* Más, nem építészeti örökségi épület felújításához képest azonban a költségek szintén hasonlóan alakulnak. A kulcs az épület tagozatában, részlet- és

anyaggazdagságában rejlik, illetve abban, hogy mi a fejlesztő célja, és az előbbiekből mennyit kíván megőrizni, felújítani. Ha egy nem építészeti örökségi, de szép eklektikus épületet ugyanúgy az eredeti formájával összhangban állítanak helyre, az ugyanannyiba kerül, mint egy építészeti örökségi épület felújítása. A Gozsdu udvar ilyen szempontból relatíve „egyszerű” épületnek számított: például itt nincsenek a homlokzaton szobrok, vagy éppen nemeskő díszítés, csak kődíszei találhatók meg. ..

*Az építési költségek jelentősen, végül a tervezett duplájára emelkedtek a Gozsdu projektben a fejlesztő elmondása szerint. Ezek tervezésénél alapvetően az újjépítésű projektek számaiból indultak ki. A jelentős drágulásban szerepet játszhatott az is, hogy a társaságnak korábban még nem volt tapasztalata műemlék felújításban. A sorban felmerülő problémákra gyorsan kellett megoldást találni, ami miatt vélhetően nem a legolcsóbb megoldások születtek.*²⁵

A Gozsdu udvar felújításának költségeit növelte a belvárosi környezet: például a pinceterületek kialakítása közben nagyon nagy mennyiségű földet és az épületek lecsupaszítása kapcsán nagyon nagy mennyiségű sirtet kellett elhordani, ami a belvárosi környezet és a meglévő épület miatt nehézkesebbnek bizonyult.

A költségek duplázódásához hozzájárulhatott az is, hogy a *felhasznált anyagok* ára is a kalkulálnál magasabb lett. Például a *bejárat* ajtó itt dupla tartalommal bír. Míg egy új házban elég egy 10 ponton záródó, acélbetétes biztonsági ajtó, a Gozsdu-udvarban az ajtót a belmagassághoz igazodva megmagasított műemléki fadekor kerettel kellett ellátni. Az *ablakok* is teljesen egyedi készítésűek voltak, egy lengyel gyár készítette őket. Ezen kívül a közösségi terekben háromszor-négyszer annyiba kerülő terrazzo *burkolatok* kellett készíttetni, külön erre szakosodott mesterekkel. Belőlük mindössze kettő-három akad az országban. A négyzetméter ára ezeknek a burkolatoknak 40 ezer forint körül van, míg más minőségi burkolatot már 10 ezer forintos négyzetméter áron lehet vásárolni. A régi *korlát* felújítása, illetve a hiányzó elemek pótlása is jelentősen növelte a költségeket. Végül, a fűtésrendszer is speciális lett, két nagy kazántelep látja el a házakat.

Összességében nagyon sok kézimunkára volt szükség a projekt során, amik nagyon idő- és pénzigényesnek bizonyultak. Az építkezést drágította még, hogy a *kivitelezési idő is a duplájára emelkedett.*

²⁵ Id. Komjáthy Attilával készült interjú



3.3. kép. A Gozsdu udvar egyik kapuja. (Forrás: [Facebook, Gozsdu udvar](#))

De nem csak az eredeti épület felújítása esetében emelkedtek a költségek, az új építésű épületszárny esetében is megfigyelhető volt növekedés. Ez főként az egész projekt csúszásának volt köszönhető. Itt azonban nem volt olyan drasztikus a kivitelezés drágulása, mint a régi épületrészek esetében. Ez hamarabb el is készült a projekt többi eleméhez képest, és előbb átadásra került. A Gozsdu projekt teljes bekerülési költség 10 milliárd forintra rúgott.²⁶

Értékesítés

A lakások értékesítése 2005-2006-ban kezdődött meg, még gyakorlatilag a tervezőasztalról. Az ingatlanpiacon ekkortájt tapasztalható boommak köszönhetően *a projekt az elején kifejezetten jól, a várakozások felett teljesített. De a 2008-ban kirobbant válság után az ingatlanpiac lejtmenetbe váltott, a lakásárak zuhantak, a vevők pedig eltűntek.* Ennek következtében a későbbi értékesítési periódus már kevésbé volt eredményes, de a két időszak végül kiegyenlítette egymást. A kezdeti nyereségek ellentételezték a későbbi veszteségeket. A válság kitörése után sok vevő csak diszkont mellett volt hajlandó megvásárolni a lakásokat. Többben azonban el is álltak a szerződéstől, így ezeket az ingatlanokat olcsóbban tudták később értékesíteni, anélkül, hogy jelentősen rontotta volna az eredményességet. Az értékesítés kezdetekor 500-600-650 ezer forintos négyzetméter áron keltek el a lakások, de 2009-től 500 ezer forint alatt árulták az ingatlanokat. 2015-ben az ismét kezükben lévő pár ingatlanjukat 600 ezer forint körül próbálják eladni.

A 2005-2006-os, vagyis a Gozsdu udvar lakásainak előértékesítése során az átlagos értékesítési árak az épületegyüttesben meghaladták a VII. kerület belvárosi részének, illetve a VI. kerület Teréz körúton belüli részének árait. A különbség a négyzetméterárakban is megmutatkozott: míg a Gozsdu

²⁶ <http://epiteszforum.hu/a-gozsdu-udvar-atepitese-20022008>

udvarban az átlagos értékesítési fajlagos árak 551 ezer Ft/m² körül mozogtak, addig a VII. és VI. kerület belső részeiben csak 385 és 360 ezer Ft/m²-es árat kellett fizetni a vevőknek (3.1. táblázat).

	átlagos értékesítés ár (millió Ft)	átlagos értékesítési fajlagos ár (ezer Ft / m ²)
Gozsdu udvar	32,7	551
VII. kerület belvároshoz közel eső része (1075 irsz.)	22,6	385
VI. kerület belső része*	21,9	360

3.1. táblázat. Értékesítési árak a Gozsdu udvarban és a környéken 2005-06-ban (Forrás: NAV adatok az FHB Index adatbázisában)* A VI. kerületben 2006-ban

A lakások vásárlói között nagyon sok ír befektető volt, de közülük többen elálltak a szerződéstől később a válság kirobbanása után. Helyüket szintén külföldi vásárlók foglalták el, illetve az Autóker projektátvétele után megnövekedett a magyar vásárlók száma is.

A két épületrész (új és régi) keresettségében nem voltak jelentős különbségek. Akadtak olyanok, akik kimondottan a felújított régi részben szerettek volna lakást vásárolni. Például, olyan magyar család, akinek korábban volt itt ingatlana vagy ügyvédi irodák. Az új és régi épületek között értékesítési árak tekintetében nem nagyon tettek különbséget; a különbség inkább a méretből és a beosztásból fakadt. A déli fekvésű erkélyes lakásnak általában mindig magasabb az értékesítési ára, de alapvetően olyan időszakban történt az előértékesítés, amikor minden típusú lakásra volt kereslet.

Az új projektekhez képest a Gozsdu udvar épületei csupán három-négy emeletes házak, ahol ráadásul elég sok a közös terület, ami rontotta a jövedelmezőséget. Ráadásul az értékesítési árakat menet közben már nem lehetett a jelentősen megemelkedett költségekhez igazítani. Mire a projekt olyan fázisban tartott, hogy már látszott a költségemelkedés, az ingatlanok jó része addigra már értékesítésre került.

Végül a projekt nem lett veszteséges, ami a fejlesztő szerint tulajdonképpen nagy eredmény. A vége felé ugyanis a válságos időszakban elég kis ingatlan állomány és elég sok hitel maradt meg. Ugyanakkor a kulturális szórakoztató központ koncepciónak köszönhetően a mostani értéke már eléri a hitelösszeget, vagyis jelenleg annyit ér, amennyi hitel van rajta.

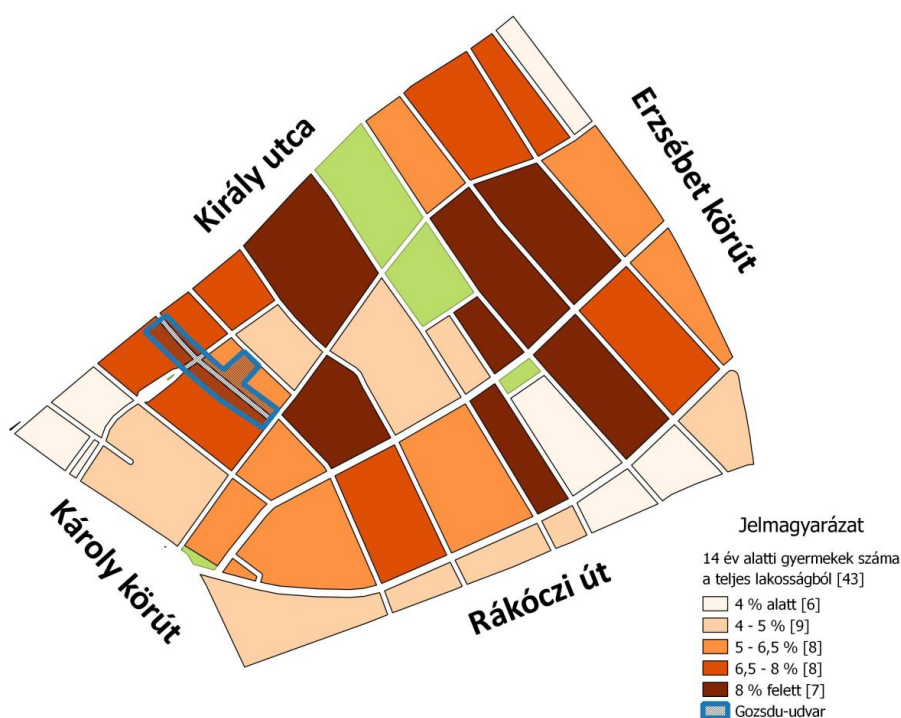
Új és újszerű lakások hirdetésekben szereplő bérleti díjai			
Elhelyezkedés	Terület	Hirdetési ár	Fajlagos hirdetési ár
Gozsdu udvar	78 nm	180 ezer	2 308
	47 nm	150 ezer	3 191
	55 nm	230 ezer	4 182
Környék	Holló utca	78 nm	300 ezer
	Kazinczy	97 nm	460 ezer
	Holló utca	76 nm	280 ezer
	Király utca	31 nm	250 ezer
	Paulay Ede	63 nm	220 ezer

3.2. táblázat. Az Új és újszerű kiadó lakásokért hirdetésekben kért bérleti díjak a Gozsdu udvarban és környékén (Forrás: ingatlan.com, Otthontérkép)

2014-ben az Otthontérkép adatai szerint a Belső-Erzsébetvárosban bérletsre kínált ingatlanokért átlagosan havi 3082 forintot kértek négyzetméterenként. A Gozsdu udvar környékének árazása ennél magasabb, ami az épületegyüttes esetében többségében megfigyelhető (3.2. táblázat).

Ha a válság nem lett volna, a fejlesztő szerint a nehézségek ellenére egyértelmű nyereséggel zárhatott volna a projekt. Mivel ennek a területnek egyre inkább előretör a „bulinegyed” szerepe, most már a magas bérleti díjaknak köszönhetően a ház jórészt bérház, apartman házként működik. A lakók a tapasztalatok szerint inkább kiköltöznek otthonaikból, hogy kiadják azt, máshol bérelve inkább otthont.

A ház szerepe megváltozott az indulás óta. A 2011-es népszámlálás adatai is mutatják, hogy kevés gyerekes család lakik a Gozsduban (3.1. térkép).



3.1. térkép. 14 év alatti lakók aránya a Gozsdu udvarban és környékén (Forrás: ELTINGA számítás 2011-es Népszámlálási adatok alapján)

A Gozsdu udvar tapasztalataival a birtokukban a fejlesztők egyelőre nem vágnának bele ismét műemlék felújításba. Ennek több oka van. Egyrészt ma nagyon nehéz hozzájutni ilyen ingatlanhoz, másrészt a tapasztalatok alapján tisztában vannak azzal, hogy ez hatalmas költségekkel jár. Az épületegyüttes felújításakor a lakáspiaci helyzet is kedvező volt. Ma csak akkor kezdenének bele ismét hasonló projektbe, ha ahhoz állami támogatást kapnának: például segítséget jelentene, ha nem kellene kifizetni az ÁFA-t, de a magas kivitelezési költségek miatt egyéb programokra is szükség lenne. Ma nincsen, és lehet, a közeljövőben nem is lesz olyan nagy ingatlan boom, mint a projekt idején. Nincs meg a kereslet az ilyen jellegű ingatlanokra, az igazi nagy felújítások pedig nagyon sokba kerülnek, ami miatt az árakat is magasán kell tartani. A lakáspiacon az árak még nem emelkedtek fel annyira, hogy egy hasonló projektet profittal lehessen megvalósítani. Egyelőre még nem érték el a

2006-os szintet a Gozsduban: 600 ezer forint körüli négyzetméteráron szeretnék értékesíteni az ingatlanokat az épületegyüttesben, de itt még nem tartanak. (3.3. táblázat).



WWW.**FUNDA.HU**

Eladó lakás és ingatlan! - Budapest
Képes ingatlan és lakás kereső.
Válasszon a Belvárosi ingatlan kínálatából!
E-mail: info@funda.hu frásitva: 2015. április 24.

Budapest - 7. kerület Gozsdu udvar - Király utca, újszerű

Deák tértől a Gozsdu udvarban tetőtéri, másfél szobás világos,DNY-i fekvésű lakás. Konyhabútor teljes gépesítéssel az árban.Azonnal költözhető! Tehermentes!K.ktsz fűtéssel12200Ft/hó.A Gozsdu Udvar a budapesti belváros egyik presztízsértékű épületegyüttese. A passzázt a Madách sétány keresztezi, pár perces könnyű sétára található a Deák Ferenc tértől.A megújuló, komoly történelmi múlttal rendelkező Gozsdu Udvar nemcsak páratlan építészeti emlék, hanem változatos, sokoldalú programokat kínáló belvárosi kulturális helyszín is lesz egyben.Az itt található üzletek tervezett szolgáltatásai között szerepel többek között egy Gourmet élelmiszer sarok, hangulatos kávézók és éttermek



TÖRÖLVE

23.9 MFt - 36 m²

Előszoba: 4 m²
Fürdő 1: 3 m²
Fürdő 2: 1 m²
Amerikai konyha: 18 m²
Háló 1: 10 m²

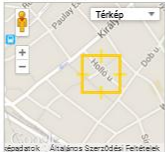
Ár: 23.9 MFt
Ár/nm: 664 Eft
Hivatalos méret: 36 m²

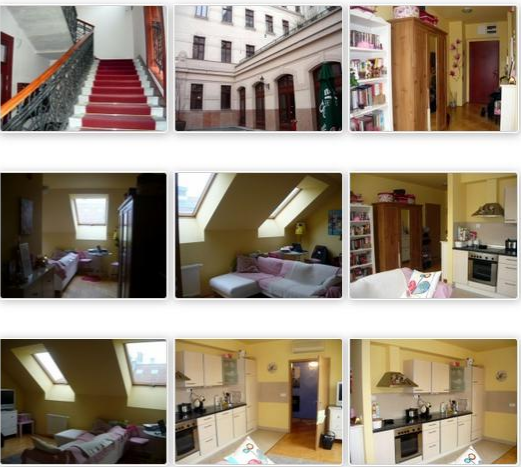
Valós méret: 36 m²
Belmagasság: 280 cm
Szobák száma: 2

Nézet: udvar
Lakás állapota: 7
Épület külső: 7
Épület belső: 7
Fényviszonyok: napfényes
Fekvés: D-NY
Közös kft./rezsi: 12200
Házközponti (egyedi méréssel):
Hűtés: nincs
Hítel: nincs
Közlekedés: busz

RSZ:1075
ID: ch12767
Gozsdu udvar - Király utca
emelet: tetőtér szintek:4

Lift: hívó
Vízóra: nincs
Melegvíz: házközponti egyedi m





3.4. kép. Eladó tetőtéri lakás 664 ezer forintos négyzetméteráron a Gozsdu udvarban (Forrás: Fundaindatlan.com)

Új és újszerű lakások hirdetési árai				
Elhelyezkedés		Terület	Hirdetési ár	Fajlagos hirdetési ár (ezer Ft / m²)
Gozsdu udvar	régi rész	55 m²	50 millió	909
	tetőtér ráépítés	88 m²	68 millió	773
Környék	Holló utca	57 m²	45 millió	789
	Kazinczy utca	51 m²	35 millió	686
	Paulay Ede utca	119 m²	71 millió	597
	Király utca, Central Passage	34 m²	33 millió	971
	Káldy Gyula utca	52 m²	29 millió	558

3.3. táblázat. Új és újszerű lakások hirdetésekben szereplő árai a Gozsdu udvarban és környékén (Forrás: ingatlan.com, Otthontérkép)

Az Otthontérkép adatai szerint 2014-ben Belső-Erzsebetvárosban a fajlagos hirdetési átlagár 418 ezer forint volt, a jelenleg hirdetett lakások a Gozsdu udvarban és környékén ennél magasabban árazottak, de a Gozsdu épületegyütteseiben hirdetett lakások a környék árait is felülmúlják.

A műemlék marketing ereje

A Gozsdu udvar műemléki védeltsége érdekes módon nem annyira tudott az előnyére válni – leszámítva az egy-két korábban említett példát, akik tudatosan kerestek ebben az épületben lakást. Ennek hátterében állhat részben, hogy a lakásokat előre próbálták értékesíteni, mikor az még csak egy álmod jelentett egy katalógusból. Másrészt a fejlesztői tapasztalatok szerint a vásárlók számára még mindig fontos az, hogy a lakás déli fekvésű legyen, és terasz is tartozzon hozzá. Ez utóbbi például megvalósíthatatlan egy műemlék házban. Mivel sok esetben nagyobb prioritást élveznek az előbb

említett egyéb kényelmi funkciók, sokan szívesebben vásárolnak otthont újépítésű épületben. A többség vélhetően nem műemléki házban, inkább műemléki, patinás környezetben szeret élni, de olyan házban, ami maximálisan kielégíti az igényeit, garázssal, erkéllyel.

3.4. Környékre gyakorolt hatás

A felújítás előtt a térség rossz helyzetben, rossz állapotban lévő terület volt ugyan, de átszötte a kereskedelem; az épületek közötti passzázsban lévő üzletek pedig elég jól működtek. A Gozsdu udvarban főként a lakáskultúrával összefüggő üzletek jelentek meg pl. lakatos, díszműves, lámpás, bútoros. A boltokat nem a házban lakók üzemeltették, azoknak önálló tulajdonosa volt. A kerület belvárosához közelebb eső része még a válság előtti időszakban fejlődésnek indult, a Gozsdu-udvar is ennek a folyamatnak a részévé vált. De az épületegyüttes felújítása a környékre is jelentős hatást gyakorolt. Befutásával, és egyre sikeresebbé válásával hozzájárult a környék sétálónegyeddé válásához. Esténként hatalmas tömegek hömpölyögnek, ami alapvetően az elmúlt három-négy év fejleménye. Az itt lévő apartman hotelek egyre népszerűbbek, és ma már a környéken tucatjával vannak hasonló szállások - és vendéglátóhelyek.

A Gozsdu udvarban jelenleg több mint 30 kereskedelmi egység található. Működik itt reggeliző, kávézó, klasszikus étterem, szórakozóhely, diszkó, tetőterasz, kézműves söröző, de szabaduló játékok is. Mindenféle stílus keveredik benne, ami egy nap több ezer embert vonz.



3.5. kép. Éjszaka a Gozsdu udvarban (Forrás: [Gozsdu udvar](#))

Kereskedelem újraindulása

Az elsődleges tervek szerint a *kereskedelmi helyszíneket* is értékesíteni kívánták a lakásokhoz hasonlóan. Végül mégis a *megtartásuk mellett döntöttek, annak érdekében, hogy a helyeknek egységes koncepciót teremthessenek*. Ennek kialakításához külföldi példákat hívtak segítségül: egy kulturális és szórakozató központot képzeltek el, amit válság idején is felkeresnek az emberek.

A sajátos hangulathoz hozzátartozó teraszok kialakítását és későbbi üzemeltetését segíti, hogy ezek a Gozsduban többségében nem önkormányzati területek, hanem *társasházi tulajdonban vannak. Így annak használata nem önkormányzati engedélyhez, hanem társasházi engedélyhez kötött.*

A kereskedelmi területek benépesítése érdekében először nagyon jutányos áron, pár eurókért adták bérbe az üzleteket. A cél eleinte az volt, hogy a bérlők elkezdjék a vállalkozásukat. Megállapodást kötöttek, hogy 10 éves időtávon milyen szinten és milyen mértékben emelkednek majd a fizetendő díjak. A kedvező feltételeknek köszönhetően válogatni tudtak a kereskedelmi egységek között, de maguk is meg tudtak keresni vendéglátóegységeket bérbeadóként. Ennek a stratégiának meglett az eredménye, és a terület benépesült. Azóta egy-két helyet ugyan értékesítettek, de alapvetően a jövőben is az eladás helyett inkább bérbe kívánják adni a helyiségeket a színvonal tartása érdekében.

4. Az építészeti örökség árbefolyásoló szerepe a szállodák piacán

4.1. A szálloda árak statisztikai vizsgálatának céljai és főbb megállapításai

Ebben a fejezetben a magyarországi építészeti örökségvédelem alatt álló épületekben helyet kapó kereskedelmi szálláshelyek mennyiségét és árait vizsgáljuk. A közel 3000 összegyűjtött szálláshely közül 109-et azonosítottunk építészeti örökségként az országban, amelyeknek bemutatjuk elhelyezkedését. Az építészeti örökségként érintett szálláshelyek szobaárai 27%-kal magasabbak, mint a többi szálláshelyé. Ugyanakkor az adatok alapján az is megmutatkozik, hogy ezek a szálláshelyek jobban felszereltek, magasabb kategóriájúak az átlagos szálláshelyeknél. Ezeknek a jellemzőknek a hatását regressziós módszerrel kiszűrve megmutatjuk, hogy két, minden egyéb lényeges tulajdonságában azonos, építészeti örökség részeként azonosított és nem azonosított szálláshely között 12,7%-os árdifferencia mérhető. Az árkülönbség kizárólag műemlék szálláshelyekkel számítva 16,1%-os.

Először röviden bemutatjuk a magyarországi szállások piacát, majd részletesen leírjuk, hogy elemzésünk alapján milyen tulajdonságaik mentén és hogyan különböznek jellemzően az építészeti örökségként azonosított szálláshelyek a többi szálláshelytől. Végül, az építészeti örökség státuszának a szállások árára gyakorolt hatását számszerűsítjük, figyelembe véve az azonosított eltéréseket.

4.2. Magyarországi szálláshelyek

Annak érdekében, hogy az elemzés eredményeit a legmegfelelőbb módon lehessen értelmezni, kontextusba helyezni, bemutatjuk, hogy pontosan milyen adatokból, információkból indulunk ki az elemzés során. Ebben az alfejezetben bemutatjuk tehát a felhasznált adatbázist.

Az elemzéshez részletes adatokat szereztünk 2850 magyarországi szálláshelyről. Ez az összes olyan magyarországi szálláshely (szálloda, vendégház, panzió, apartman stb.), amely az egyik legnépszerűbb internetes szálláskereső portálon, a booking.com-on megtalálható. A portál és így az adatbázis néhány tulajdonságát soroljuk fel az alábbiakban:

A booking.com üzleti modellje azon alapul, hogy a portálon megjelenő szálláshelyek a portálon keresztül történő foglalásokért 10% körüli jutalékot fizetnek. Ez a jutalék tehát a szállásadó fizetési kötelezettsége; a vevő a portálon feltüntetett árat fizeti, további költségekkel nem szembesül. Mivel a booking.com-on való megjelenés a szálláshelynek így (foglalásoktól függően, de) költséget jelent, ezért nem feltétlenül kerül fel minden magyarországi szálláshely erre a portálra. A portál óriási látogatottságának, az internetes szállásfoglalás elterjedésének és különösen a portálokon keresztüli internetes szállásfoglalás elterjedésének köszönhetően azonban a szálláshelyek nagy arányban megjelennek. Minél jelentősebb egy szálláshely, annál valószínűbb, hogy egy booking.com-os megjelenés nem elkerülhető a számára. Ennek köszönhetően azt mondhatjuk, hogy a teljes booking.com-os szálláskör vizsgálata igen pontos és széles körű mintát biztosít a magyarországi szálláshelyekről. Ezt erősíti meg, hogy ilyen jelentős számú, közel 3000 szálláshelyet tartalmazó adatbázist lehetett építeni, miközben a KSH adatai szerint is 3000 körülire tehető a magyarországi kereskedelmi szálláshelyek száma. A kereskedelmi szálláshelyeken kívül a számos kisebb településen

fontos szerepet játszó magánszálláshelyek ritkábban kerülnek fel nyilvános adatbázisokba, ezért következtetéseink esetükben nem érvényesek.

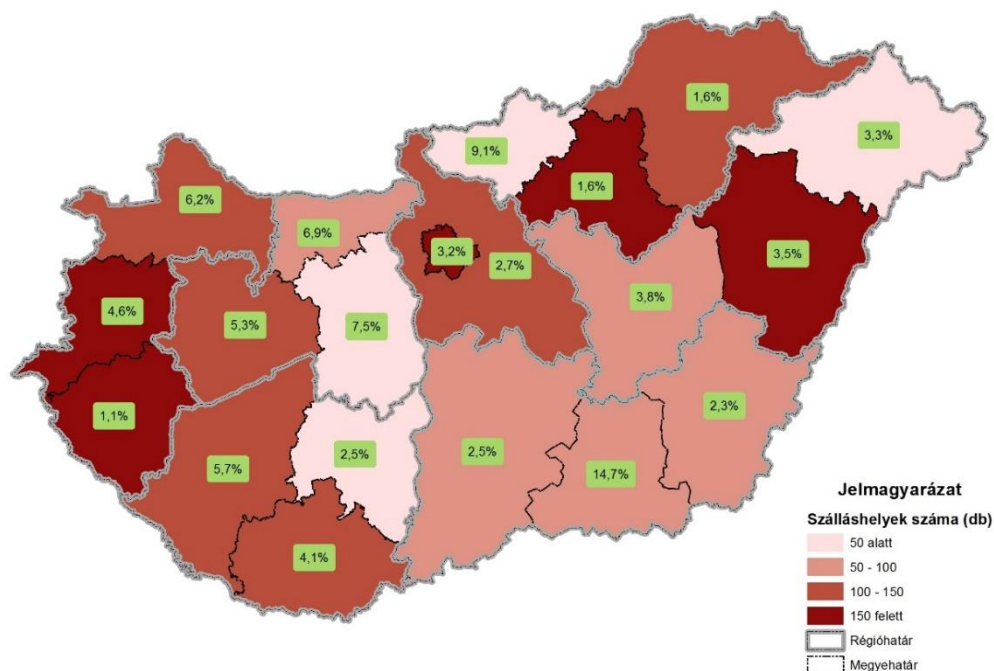
A booking.com a szálláshelyek alaptulajdonságain, így lokációján és árain túl több mint 200 tulajdonságát számon tartja az egyes szállásoknak, annak érdekében, hogy a látogatók minél megalapozottabb döntést hozhassanak. Ezek közül a fontosabbakat, illetve a nagyobb kategóriákat érdemes felsorolni:

- Szálláshely típusa, csillagainak száma: a szálláshelyek több mint háromnegyede rendelkezik csillag-minősítéssel, egy és öt csillag között. A csillagok száma jelentős hatással van arra, hogy egy szálláshely hogyan tudja árazni a szolgáltatását.
- Szálláshely értékelése: az internetes foglalás elterjedésében valószínűleg jelentős szerepet játszik az is, hogy lehetősége van a szálláshelyek vevőinek az élményeik utólagos értékelésére is. A szálláshelyek több mint 96%-áról vannak fent vevői értékelések.
- Alapszolgáltatások: ismert többek között, hogy van-e recepció, poggyásmegőrzés, transzferszolgáltatás, közös helyiség, és számos egyéb alapszolgáltatás.
- Felszereltség: részletes adatok vannak a szobák illetve a szálláshely felszereltségéről, kezdve a médiatechnológiával (TV, rádió stb.), a konyhán át (kávéfőző, mikrohullámú sütő stb.) az internetelérésig (ingyenes vagy fizetős, WiFi vagy vezetékes stb.). Különösen fontosak lehetnek a szálláshely által nyújtott wellness-szolgáltatások.
- Környékbeli lehetőségek: a környékbeli programokról is található információk, így túrázási vagy akár múzeumlátogatási lehetőségekről.

A közel 3000 szálláshely között előfordulnak műemléki és helyi védett épületek is. A szálláshelyek címei alapján 109 ilyen épületben működő szálláshelyet azonosítottunk az adatbázisban. A fejezet további részében, amennyiben másként nem jelezzük, „építészeti örökség” alatt az országos műemléki védelem, valamint a helyi értékvédelem alatt álló szálláshelyeket értjük. Az elemzést azonban elvégeztük külön az országos védelem alatt álló műemlék szálláshelyekre is – ahol ennek jelentősége van, ott az ezekre vonatkozó eredményeket szintén bemutatjuk.

4.3. Magyarországi szálláshelyek és építészeti örökség szálláshelyek elhelyezkedés szerint

Az alábbi, 4.1. térkép azt mutatja meg, hogy mely megyékben található a viszonylag sok, illetve kevés kereskedelmi szálláshely. A sötétebb szín nagyobb számot jelez.



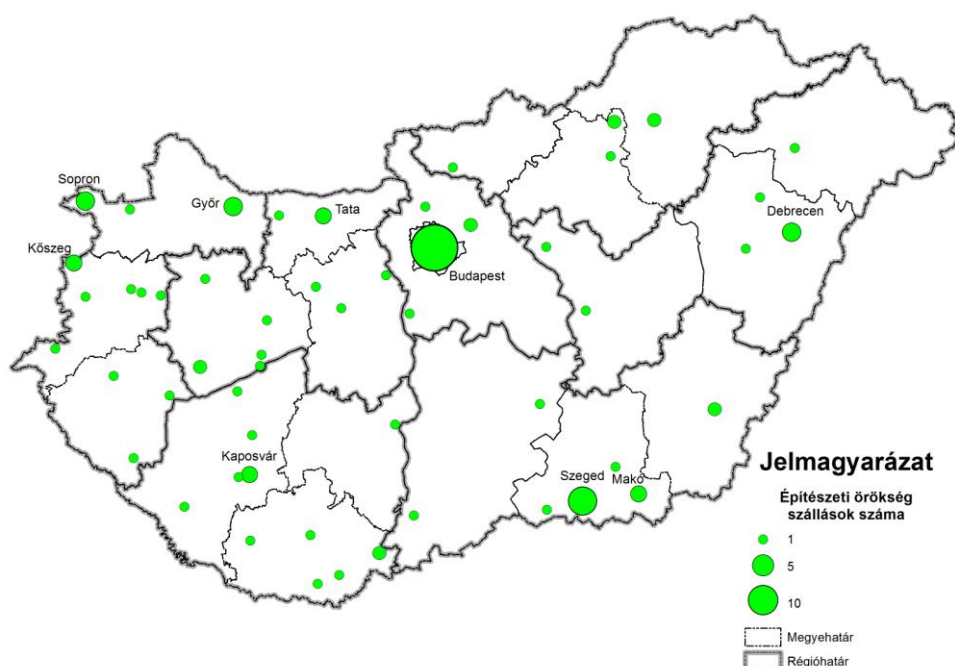
4.1. térkép. Magyarországi szálláshelyek megoszlása (db) és az építészeti örökségként azonosított szálláshelyek aránya megyénként (zöld négyzetben, %) (Forrás: booking.com és Forster Központ)

A legtöbb szálláshely a fővárosban található, az ország szálláshelyeinek 26%-a budapesti. Ezt követi közel 10%-kal fürdőinek és a Balaton partnak köszönhetően Zala megye. A fővárosi szállások 3%-a építészeti örökség, és itt található az ország építészeti örökségi szálláshelyeinek 22%-a. Zala megye azonban az építészeti örökség szálláshelyek tekintetében jóval kisebb jelentőségű, itt mindössze az építészeti örökség szálláshelyek 3%-a található, a Zala megyei szálláshelyek 1%-át adva.

A spektrum másik végén Nógrád megye található, a magyarországi szálláshelyek kevesebb mint 1%-ával, és hasonlóan kevés szálláshely található Szabolcs-Szatmár-Bereg, Fejér, illetve Tolna megyében is.

Érdemes kiemelni még Csongrád megyét: ebben a megyében a szálláshelyek igen magas aránya, 15%-a építészeti örökség, ez az országos szám 13%-át jelenti. Ezek közül 3 szálláshely műemlék, Szegeden található, a többi helyi védett épület, elsősorban szintén Szegeden, illetve Makón.

Az alábbi, 4.2. térkép pontosan is megmutatja, hogy hol található az építészeti örökség szálláshelyek Magyarországon.

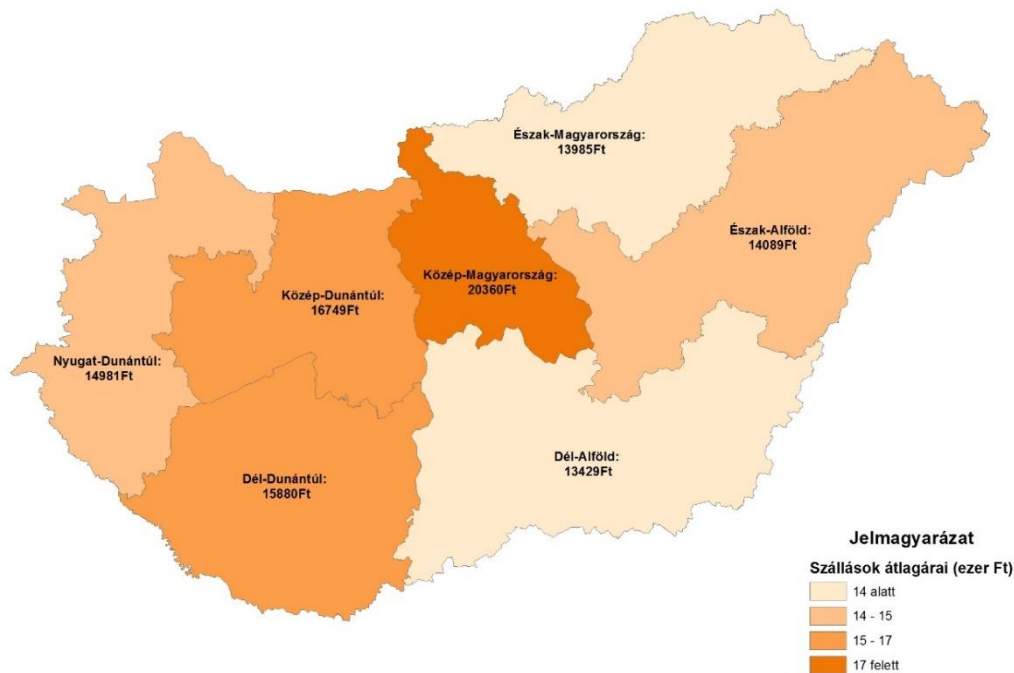


4.2. térkép. Magyarországi építészeti örökség (műemlék és helyi védettségű) szálláshelyek elhelyezkedése (Forrás: booking.com és Forster Központ)

54 magyarországi településen található építészeti örökség szálláshelyek. Budapesten található a legtöbb, 24 ilyen szálláshely. Ezek mind a tágra értelmezett belváros területén található (V, VI, VII, VIII, IX, XI, illetve Budán az I. és a II. kerületben). 9 közülük apartmanokat jelent, védett belvárosi épületekben, de található közöttük hotellánc is (pl. Iberostar, Novotel). A második legtöbb építészeti örökség szálláshely a már említett Szegeden található, majd Debrecen, Győr és Sopron következik; Sopronban wellness-hotel is található.

Összességében az látható, hogy méretüknél fogva a nagyvárosok állnak az élen, de ezeket szorosan követik a turisztikai szempontból érdekes, történelmi városrészekkel bíró, kisebb városok, így Kaposvár, Kőszeg, Makó vagy Tata.

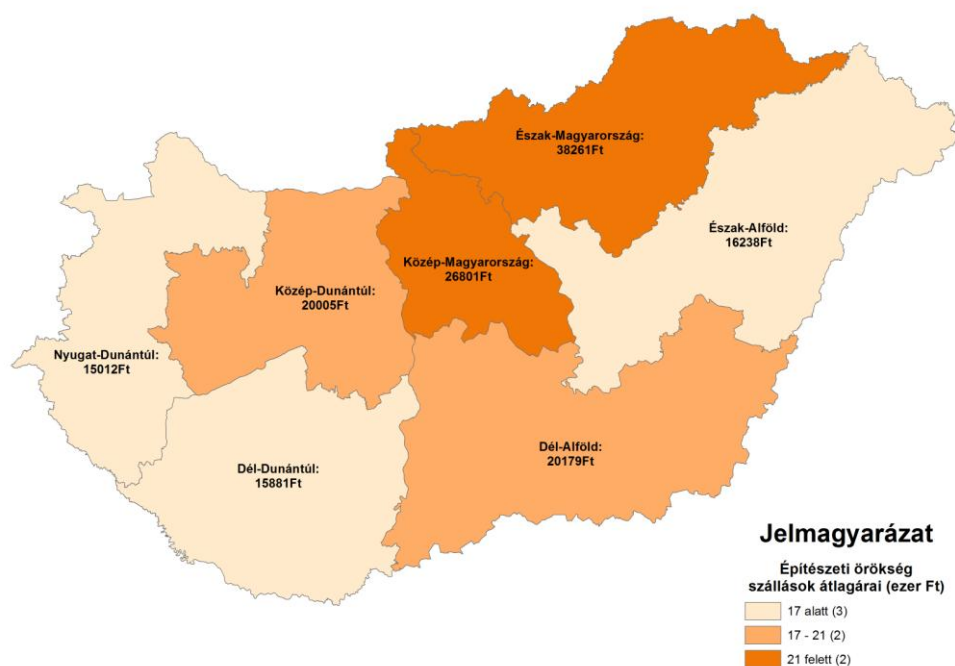
A következő, 4.3. térkép és 4.4. térkép az összes szálláshely, illetve az építészeti örökség szálláshelyek átlagos árait érzékelteti régiókra lebontva. Ár alatt a 2015. március 7-8-i hétvégén érvényesülő, egy kétfős szobára vonatkozó árat értjük. A térképeken a sötétebb szín magasabb átlagos árat jelent.



4.3. térkép. Magyarországi szálláshelyek átlagos árai (Ft) régióként (Forrás: booking.com)

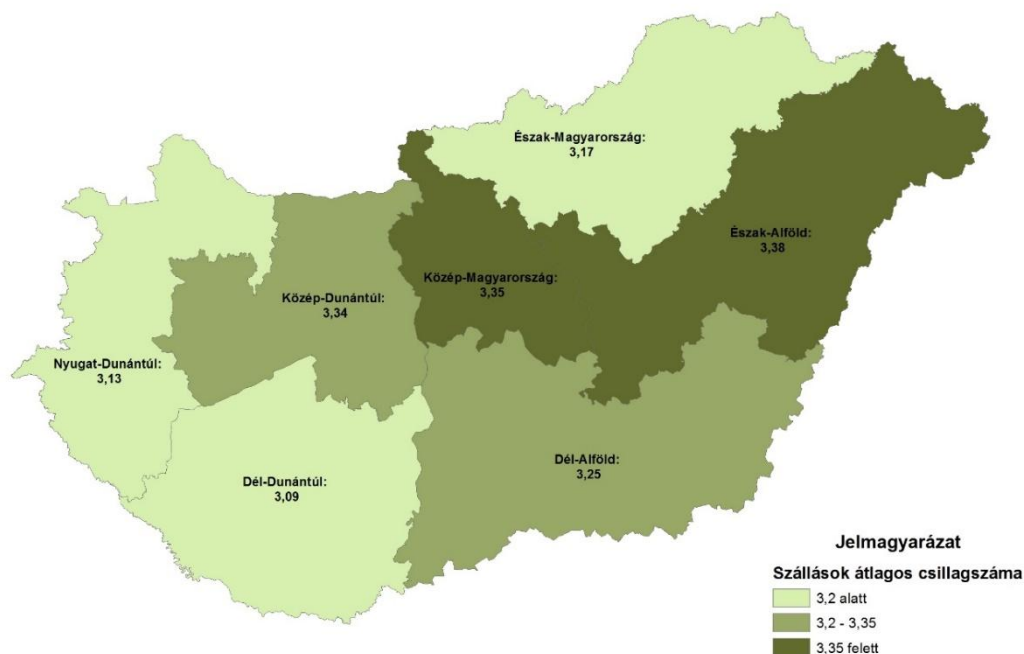
A térképekről látható, hogy az összes szálláshely tekintetében Közép-Magyarország a legdrágább, ez Budapest árainak köszönhető. Az építészeti örökség szálláshelyek esetében azonban Közép-Magyarország mellett Észak-Magyarország is igen magas árakat mutat. Ez azonban annak köszönhető, hogy az Észak-Magyarországon található, igen kevés építészeti örökség szálláshely (Egerben, Szilvásváradon, Miskolcon és Alsópetényen) túlnyomórészt 4-csillagos szálló.

A térképek kategória beosztásai elárulják, hogy az átlagos árak minden régióban magasabbak az építészeti örökség szálláshelyek esetében, mint az összes szálláshely esetében. Az árkülönbséget részletesebben tárgyaljuk a későbbiekben.

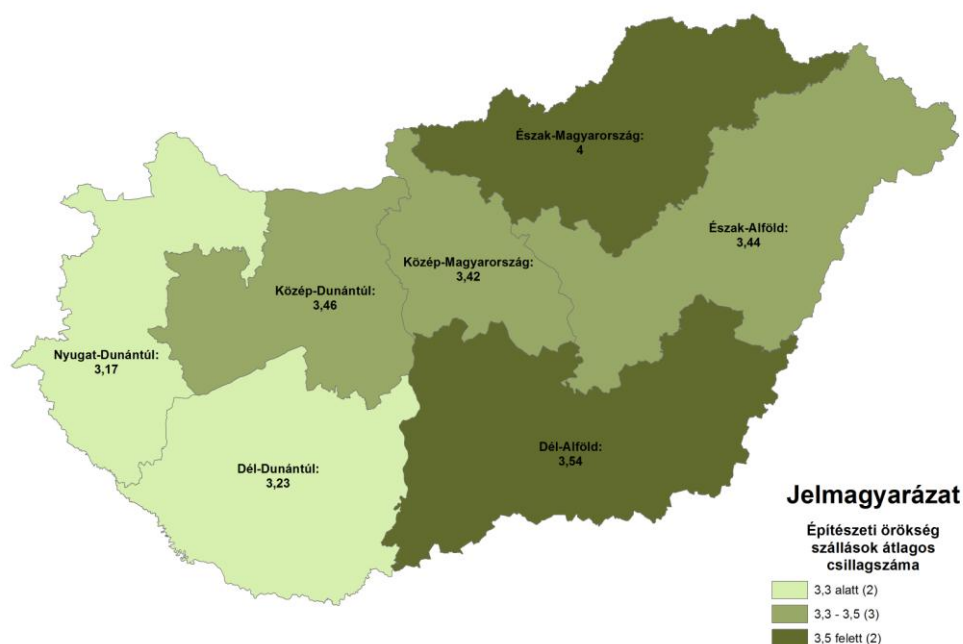


4.4. térkép. Magyarországi építészeti örökség (műemlék és helyi védett) szálláshelyek átlagos árai (Ft) régióként (Forrás: booking.com és Forster Központ)

Végül, a következő, 4.5. térkép és az 4.6. térkép azt mutatja meg, hogy a csillag-alapú értékelés szerint hogyan különböznek egymástól a régiók, az összes szálláshely, illetve az építészeti örökség szálláshelyek esetében. A sötétebb szín magasabb csillagszámot jelent.



4.5. térkép. Magyarországi szálláshelyek átlagos csillag-alapú kategóriája (Forrás: booking.com)



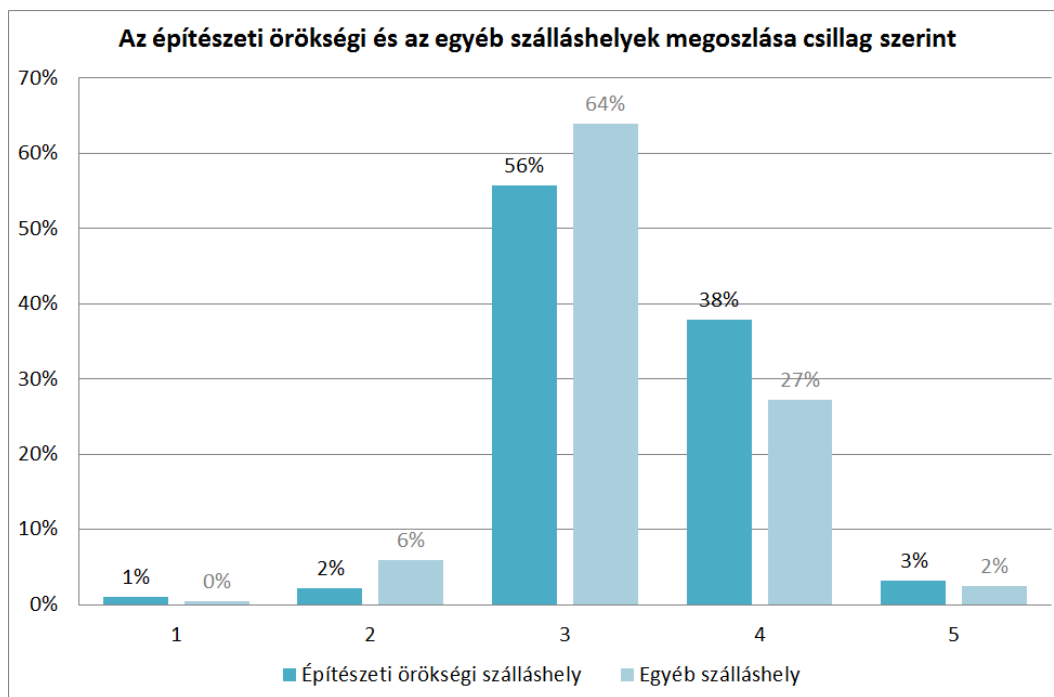
4.6. térkép. Magyarországi építészeti örökség (műemlék és helyi védett) szálláshelyek átlagos csillag-alapú kategóriája (Forrás: booking.com és Forster Központ)

A csillagok átlagos száma azonban minden régióban magasabb az építészeti örökség szálláshelyek esetében, mint az összes szálláshely esetében. Ez az árkülönbség egyik fontos mozgatórugója lehet.

4.4. Milyen egy építészeti örökség szálláshely?

Ebben az alfejezetben bemutatjuk a szálláshelyek azon tulajdonságait, amiben a tanulmányban építészeti örökségként azonosított (műemlék és helyi védett) szálláshelyek jelentősen, statisztikailag szignifikáns mértékben különböznek egymástól, és azt is, hogy milyen irányú az eltérés. Az eredmények önmagukban is érdekesek, de a következő alfejezet regressziós elemzésének megalapozásához is fontosak. Az eltérések tesztelésére úgynevezett *t*-teszteket alkalmazunk, amelyek azt vizsgálják, hogy az eltérő paraméterek ténylegesen különbözőek-e.

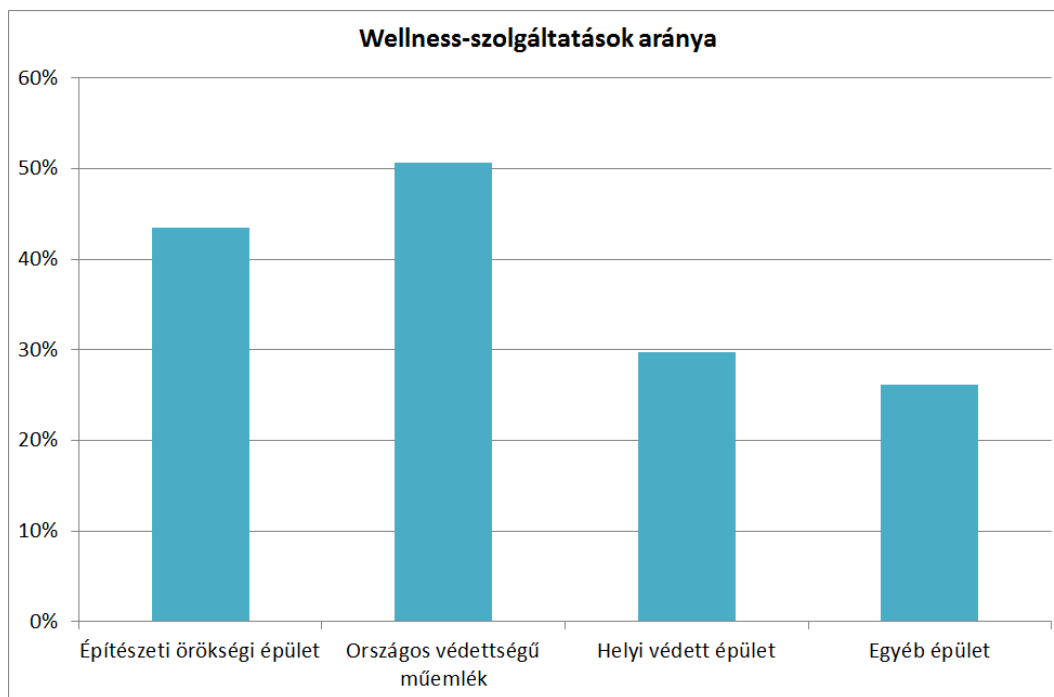
Az előző alfejezet térképei alapján már láttuk, hogy árban eltérnek egymástól az építészeti örökség és az egyéb szálláshelyek, régiók szintjén és összességében is. Országos szinten *kb. 27%-os eltérésről van szó az építészeti örökség szállások javára*. Azt is láttuk, hogy az építészeti örökség szállások jellemzően magasabb csillag alapú kategóriába tartoznak, ami részben magyarázza magasabb árukat. Az alábbi, 4.1. ábra a csillag szerinti megoszlását mutatja az építészeti örökség és a nem építészeti örökség szálláshelyeknek.



4.1. ábra. Magyarországi építészeti örökség (műemlék és helyi védett) szálláshelyek megoszlása csillag szerint (Forrás: booking.com és Forster Központ)

Az építészeti örökség szálláshelyek körében 10% ponttal nagyobb arányban található 4-csillagos, és kisebb arányban 3-csillagos szálláshelyek. A 3-csillagos szálláshely a leggyakoribb a mintában, mindkét kategóriában.

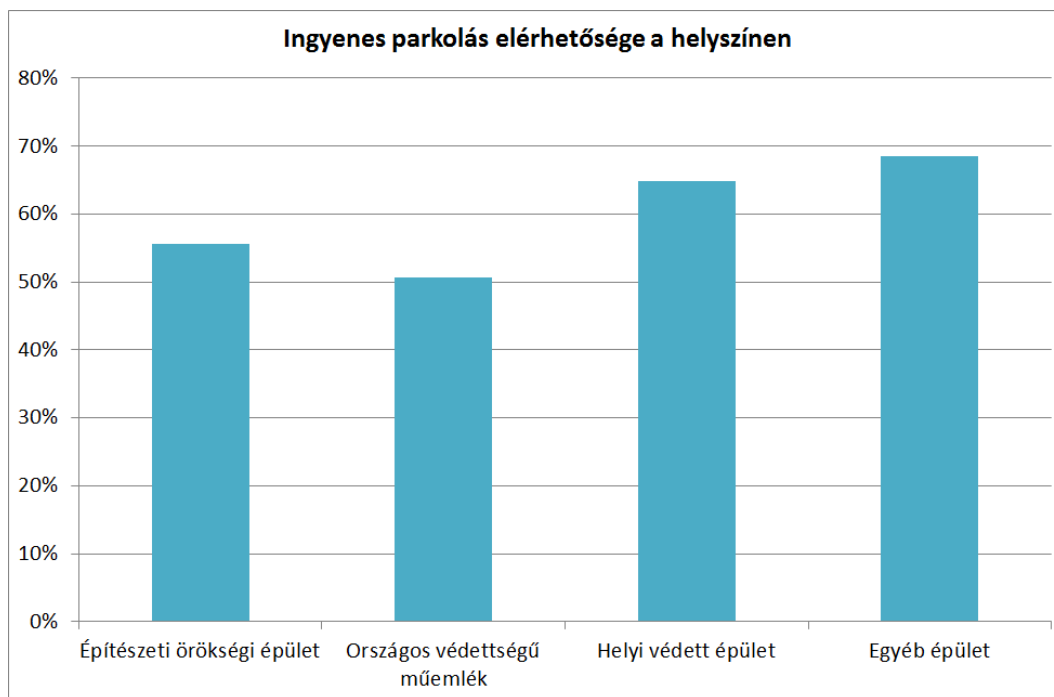
Érdekes még megtekinteni a különböző wellness-szolgáltatásokkal kapcsolatos számokat. A belföldi turizmusban jelentős szerepet játszik a tágan értelmezett „wellness”, különösen az általunk árak szempontjából vizsgált időszakban (koratavaszi). Éppen ezért az árat lényegesen befolyásolhatja, hogy az adott szálláshely milyen szolgáltatásokat tud nyújtani ebben a kategóriában. Ide sorolhatók a kültéri vagy beltéri, termálvizes, sima vagy sósvizes medencék, szaunák, pezsgőfürdők, masszázsszolgáltatások és hasonlóak. Ilyen jellegű szolgáltatást nyújtó szálláshelyeket wellness-szálláshelyeknek nevezzük el. Az alábbi, 4.2. ábra bemutatja, hogy milyen eltérések vannak az építészeti örökség és a többi szálláshely között wellness-szolgáltatások tekintetében.



4.2. ábra. Magyarországi építészeti örökség (műemlék és helyi védett) szálláshelyek megoszlása wellness-szolgáltatások szerint (Forrás: booking.com és Forster Központ)

Az ábráról leolvasható, hogy az építészeti örökség szálláshelyeken nagyobb arányban érhető el valamilyen wellness-szolgáltatás, és ez igaz mind a műemlék, mind a helyi védettséget élvező szálláshelyekre is. Az eredmény összefügghet azzal, hogy az építészeti örökség szálláshelyek körében nagyobb a 4-csillagosak aránya: minél nagyobb csillagszámmal bír egy szálláshely, annál valószínűbb, hogy nyújt wellness-jellegű szolgáltatásokat.

Az autóval érkező vendégek számára szempont lehet a szálláshely kiválasztásánál a parkolási lehetőség: lehet ingyenes vagy fizetős, helyben vagy a környéken, illetve adott esetben elképzelhető, hogy a szálláshelynél egyáltalán nem elérhető parkolási szolgáltatás. A leggyakoribb eset ezek közül az, hogy ingyenes parkolási lehetőség van a helyszínen, vagy a szálláshely saját parkolójában, vagy a környékén. A parkolási lehetőségek tekintetében azonban az építészeti örökség szálláshelyek valamelyest elmaradnak a többi szálláshelyhez képest, ahogy a 4.3. ábra mutatja.



4.3. ábra. Magyarországi építészeti örökség (műemlék és helyi védett) szálláshelyek megoszlása ingyenes parkolási szolgáltatások szerint (Forrás: booking.com és Forster Központ)

Az eltérés fennáll a műemlék és a helyi védettséget élvező szálláshelyek esetében is. Az eltérés oka részben az építészeti örökségek lokációja: nagyvárosokban, így az építészeti örökségi szálláshelyekben gazdag Budapesten és Szegeden például jellemzően nehezebben megoldható a parkolás.

Számos egyéb tulajdonság mentén is statisztikailag szignifikáns különbség található a kétfajta szálláshely között, amelyeket nem tárgyalunk részletesen. Ide tartozik sok kényelmi szolgáltatás. Az építészeti örökség szálláshelyeken gyakrabban van recepció, poggyász felvigyázási szolgáltatás, fax, vagy vasalási szolgáltatás, mosoda, lift, és szobaszerviz. Ezen különbségek összefügghetnek azzal, hogy ezek a szálláshelyek jellemzően magasabb csillag-értékeléssel bírnak.

Érdekes eredmény továbbá, hogy a vevők értékelései alapján nincs statisztikailag szignifikáns különbség az építészeti örökség szálláshelyek javára vagy kárára: az átlagos értékelés 8,3 pont mindkét szállástípusban.

4.5. Az építészeti örökség státusz hatása a szálláshely árára

Az előző alfejezetben bemutattunk több tulajdonságot, amik mentén az építészeti örökségként azonosított szálláshelyek statisztikailag szignifikáns mértékben különböznek a többi szálláshelytől. Minden esetben azonban egyszerre csak egy-egy változó szerint készült az összevetés. Láttuk például, hogy az építészeti örökségként azonosított szálláshelyek átlagosan drágábbak. De vajon drágábbak-e akkor is, ha azonos csillag-értékelésű szállásokat vetünk össze? Vagy ha azonos szolgáltatásokat nyújtó szállásokat vetünk össze? Ha két szállás csak abban különbözik egymástól, hogy az egyik építészeti örökségként azonosított, míg a másik nem, akkor milyen árkülönbség lenne található köztük? Mi az építészeti örökség státusz árbefolyásoló szerepe a szálláshelyek piacon? A lineáris regressziós módszer pontosan arra alkalmas, hogy ilyen jellegű kérdéseket megválaszoljunk: egy

tényező, jelen esetben az építészeti örökség jellemző, hatását a többi, releváns tényező fixen tartásával, azaz azokra *kontrollálva* adja meg. Így kiszámíthatjuk, mit ad hozzá egy szálláshoz az építészeti örökség jellemzője. A regresszió így lehetővé teszi, hogy olyan, egyébként nem megfogható javakhoz, mint a műemléki státusz, árat rendeljünk. Ezt az együttthatót szokás árnyékárnak is nevezni, mert megmutatja, hogy az egyes tulajdonságok önmagukban mekkora hatást gyakorolnak az árakra. A vizsgálatunk középpontjában álló hatást a regresszió építészeti örökség változóhoz tartozó koefficiense adja meg.

A megfelelő eredmény eléréséhez azonban szükséges azonosítani azokat a változókat, amelyek mind az építészeti örökség státusszal, mind az árakkal összefüggésben vannak – ezekre a legfontosabb kontrollálni. Az előző alfejezetben már több ilyen változót találtunk és bemutattunk; elsősorban ezek köszönnek vissza a regressziós számításokban is. Ilyen például a csillagok száma, a lokáció mérőszámai, a wellness- és egyéb szolgáltatások elérhetősége, és más szolgáltatások. A magyarázott változó az ár, pontosabban annak logaritmus.

Az alábbi, 4.1. táblázat bemutatja, milyen eredményt kapunk, ha egyedül az építészeti örökség státuszt jelző változót használjuk fel. Ezzel később összevetjük a fontos kontrollváltozókat is felhasználó regressziós eredményt.

VÁLTOZÓK	MAGYARÁZOTT VÁLTOZÓ: szobaár logaritmus
Építészeti örökség	0,270*** (0,0546)
Konstans	9,520*** (0,0105)
Megfigyelések száma	2 848
R-négyzet	0,009

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** $p < 0,01$, ** $p < 0,05$, * $p < 0,1$

4.1. táblázat. Egyszerű regresszió (Alapadatok forrása: booking.com és Forster Központ)

Az építészeti örökség változóhoz tartozó 0,27-es érték azt jelzi, hogy kontrollváltozók nélkül tekintve, a magyarországi építészeti örökségként azonosított szálláshelyek kb. 27%-kal drágábbak a többi szálláshelynél. Ezt az eredményt már egy korábbi fejezetben is láttuk. Ez a szám egy logaritmikus közelítés eredménye, de pontosabb eredményt is ki tudunk számítani: az eltérés közelebb áll a 31%-hoz. A szám mellett szereplő három csillag azt jelzi, hogy az eredmény statisztikailag erősen szignifikáns, azaz valódi különbségről van szó. Az R-négyzet érték 0,009-es értékével nagyon alacsonynak számít, és azt jelzi, hogy igen keveset magyaráz az árak variabilitásából pusztán az építészeti örökség státusz. Ez nem meglepő: az árat számos tényező befolyásolja, adott esetben sokkal jelentősebb mértékben.

Ahogy korábban utaltunk rá, egy ilyen egyszerű számításból nem derül ki, hogy a mért eltérés valóban az építészeti örökség státusz folyamánya, hatása-e. Könnyen fakadhatna abból, hogy például az építészeti örökségként azonosított szálláshelyek jellemzően magasabb csillag értékeléssel bírnak, vagy egyéb, az árat befolyásoló tulajdonságuk van. A következő, 4.2. táblázat bemutatja, mennyiben változik az eredmény, ha pusztán a csillag változót betesszük a regresszióba:

VÁLTOZÓK	(1) MAGYARÁZOTT VÁLTOZÓ: szobaár logaritmusa	(2) MAGYARÁZOTT VÁLTOZÓ: szobaár logaritmusa
Építészeti örökség	0,270*** (0,0546)	0,197*** (0,0531)
Csillagok száma		0,276*** (0,0202)
Konstans	9,520*** (0,0105)	8,662*** (0,0640)
Megfigyelések száma	2 848	2 145
R-négyzet	0,009	0,100

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

4.2. táblázat. Regresszió csillag változóval és anélkül (Alapadatok forrása: booking.com és Forster)

A második regresszió eredményeinél látszik, hogy az „építészeti örökség hatás” 0,27-ről 0,197-re, azaz kb. 19,7%-ra csökkent. Ugyanez az érték a logaritmusos közelítésnél pontosabb számítást alkalmazva 21,8%. Ez azt jelenti, hogy *azonos csillag-eloszlás esetén az építészeti örökségként azonosított szálláshelyek 21,8%-kal drágábbak, mint a többi szálláshely.* Az R-négyzet mérőszám jelentősen megugrott a csillag változó használata miatt, egy százalék alatti szintről 10%-ra. Ez is mutatja, mennyire fontos meghatározója az árnak a szálláshelyek minőségét összefoglaló csillagszám. Továbbra sem vettünk figyelembe azonban számos további, fontos változót. A következő, 4.3. táblázat már a véglegesnek tekinthető számításunkat tartalmazza, amiben kontrollálunk minden, a kérdésünk szempontjából lényeges változóra.

VÁLTOZÓK	(1) szobaár logaritmusa	(2) szobaár logaritmusa	(3) szobaár logaritmusa
Építészeti örökség	0,270*** (0,0546)	0,197*** (0,0531)	0,120** (0,0491)
Csillagok száma		0,276*** (0,0202)	0,165*** (0,0185)
Átlagos pontértékelés			0,0693*** (0,0121)
Wellness- szolgáltatások			0,361*** (0,0251)
Lift			0,198*** (0,0289)
Ingyenes helyszíni parkolás			-0,116*** (0,0270)
Hűtő			0,155*** (0,0264)
Játszótér			0,0697*** (0,0267)
Távolság Budapesttől percben			-0,00101*** (0,000304)

Régió: Közép-Dunántúl			0,140*** (0,0446)
Régió: Nyugat-Dunántúl			0,161*** (0,0518)
Régió: Dél-Dunántúl			0,0872* (0,0494)
Régió: Észak-Magyarország			-0,000142 (0,0455)
Régió: Észak-Alföld			-0,0134 (0,0546)
Régió: Dél-Alföld			0,00241 (0,0484)
Konstans	9,520*** (0,0105)	8,662*** (0,0640)	8,342*** (0,111)
Megfigyelések száma	2 848	2 145	2 092
R-négyzet	0,009	0,100	0,284

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** $p < 0,01$, ** $p < 0,05$, * $p < 0,1$

4.3. táblázat. Teljes regresszió (Alapadatok forrása: booking.com és Forster)

A táblázatból látható, hogy lényeges kontrollváltozónak bizonyult a csillagok száma mellett a vevők értékelései alapján kapott átlagpont, a wellness-szolgáltatások, lift, környékbeli játszótér, illetve hűtő elérhetősége, az ingyenes parkolás lehetősége, és egyes lokációs változók. Az *R*-négyzet értéke 28,4%-ra ugrott: a felhasznált változók már ennyit megmagyaráznak az árakban levő variabilitásból.

Várakozásainknak megfelelően az építészeti örökség státusz árbefolyásoló szerepe jelentősen lecsökkent, hiszen az építészeti örökségként azonosított szálláshelyek árprémiumának lényeges része a csoport magasabb minőségi jellemzőinek köszönhető. Még így, számos változóra kontrollálva, is maradt statisztikailag szignifikáns prémiuma az épített örökségként azonosított szálláshelyeknek, méghozzá kb. 12%. A pontos eredmény ebből számítva pedig 12,7%. *A fentiek alapján megállapíthatjuk, hogy az építészeti örökségi státusz 12,7%-os árkülönbséget jelenthet egy szálláshely számára.*

A fenti számítások a teljes országra vonatkoztak. Az elemzés azonban elvégezhető különböző alcsoportokra is. Az alábbi, 4.4. táblázat megmutat a teljes országra vonatkozó regresszió mellett egy olyan regressziót is, ami csak az ország Budapesten kívüli részeire vonatkozik, és egy olyat, ami csak a 3-csillagos, a leggyakoribb kategóriát jelentő szálláshelyeire vonatkozik. Végül pedig annak érdekében, hogy a leginkább hasonló jellegű szállásokat hasonlítsuk össze lokáció szempontjából is, bemutatunk egy olyan regressziót, amiben csak olyan települések szálláshelyei szerepelnek, ahol építészeti örökségként azonosított szálláshely is található.

Minta	(3) Teljes ország	(5) Nem Budapest	(6) 3 csillag	(8) Építészeti örökséges település
Változók	szobaár logaritmusa	szobaár logaritmusa	szobaár logaritmusa	szobaár logaritmusa
Építészeti örökség	0,120** (0,0491)	0,117*** (0,0453)	0,130* (0,0671)	0,132*** (0,0464)
Csillagok száma	0,165*** (0,0185)	0,125*** (0,0187)		0,106*** (0,0267)
Átlagos pontértékelés	0,0693*** (0,0121)	0,0496*** (0,0116)	0,0527*** (0,0145)	0,0624*** (0,0190)
Wellness-szolgáltatások	0,361*** (0,0251)	0,308*** (0,0249)	0,280*** (0,0289)	0,276*** (0,0365)
Lift	0,198*** (0,0289)	0,300*** (0,0328)	0,150*** (0,0379)	0,267*** (0,0405)
Ingyenes helyszíni parkolás	-0,116*** (0,0270)	-0,134*** (0,0314)	-0,0480 (0,0344)	-0,114*** (0,0360)
Hűtő	0,155*** (0,0264)	0,0961*** (0,0286)	0,202*** (0,0326)	0,101** (0,0441)
Játszótér	0,0697*** (0,0267)	0,0861*** (0,0255)	0,0568* (0,0308)	0,0865** (0,0399)
Budapesttől való távolság percben	-0,00101*** (0,000304)	-0,000514* (0,000297)	-0,000996*** (0,000353)	-0,000533 (0,000612)
Régió: Közép-Dunántúl	0,140*** (0,0446)		0,125** (0,0505)	0,0530 (0,0949)
Régió: Nyugat-Dunántúl	0,161*** (0,0518)	0,0370 (0,0433)	0,136** (0,0579)	0,0391 (0,101)
Régió: Dél-Dunántúl	0,0872* (0,0494)	-0,0209 (0,0422)	0,0857 (0,0590)	-0,0639 (0,105)
Régió: Észak-Magyarország	-0,000142 (0,0455)	-0,101*** (0,0389)	-0,0295 (0,0518)	-0,134 (0,0941)
Régió: Észak-Alföld	-0,0134 (0,0546)	-0,130*** (0,0469)	-0,00231 (0,0660)	-0,122 (0,107)
Régió: Dél-Alföld	0,00241 (0,0484)	-0,111*** (0,0420)	0,0146 (0,0555)	-0,105 (0,102)
Konstans	8,342*** (0,111)	8,708*** (0,113)	8,932*** (0,119)	8,662*** (0,185)
Megfigyelések száma	2 092	1 453	1 331	665
R-négyzet	0,284	0,339	0,152	0,328

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

4.4. táblázat. Regressziók almintákra (Alapadatok forrása: booking.com és Forster)

A táblázatban bemutatott valamennyi almintában megmarad az építészeti örökség státusz árbefolyásoló szerepe, Budapesten kívül a 0,117-es együtthatóból következően 12,4%-os, a 3-csillagos szállodák körében pedig 13,9%-os, azaz nem különböznek jelentősen az országos szinten mért 12,7%-os eltéréstől. A csak építészeti örökség szálláshelyeket is tartalmazó településeket tekintve is 14,2%-os az eltérés az építészeti örökségként azonosított szálláshelyek javára. Érdekes, hogy a budapesti almintában 10%-os, de – valószínűleg a kis mintának tulajdoníthatóan – nem szignifikáns az építészeti örökség státusz árbefolyásoló szerepe.

Végül bemutatjuk, hogy milyen eredményt kapunk akkor, ha az országos mintán a helyi védett szálláshelyek nélkül, csak műemlék szálláshelyekkel számolunk. Ezt mutatja be az 4.5. táblázat.

Minta Változók	(7) Országos védettség szobaár logaritmus
Műemlék szálláshely	0,149** (0,0629)
Csillagok száma	0,166*** (0,0185)
Átlagos pontértékelés	0,0693*** (0,0121)
Wellness-szolgáltatások	0,360*** (0,0252)
Lift	0,198*** (0,0289)
Ingyenes helyszíni parkolás	-0,118*** (0,0270)
Hűtő	0,153*** (0,0263)
Játszótér	0,0686** (0,0267)
Budapesttől való távolság percben	-0,000997*** (0,000303)
Régió: Közép-Dunántúl	0,144*** (0,0443)
Régió: Nyugat-Dunántúl	0,164*** (0,0517)
Régió: Dél-Dunántúl	0,0921* (0,0493)
Régió: Észak-Magyarország	0,00113 (0,0454)
Régió: Észak-Alföld	-0,0112 (0,0544)
Régió: Dél-Alföld	0,00681 (0,0486)
Konstans	8,342*** (0,111)

Megfigyelések száma	2 092
<i>R</i> -négyzet	0,284

Heteroszkedaszticitásra robusztus standard hibák zárójelben

*** $p < 0,01$, ** $p < 0,05$, * $p < 0,1$

4.5. táblázat. Regresszió csak műemlékekre (Alapadatok forrása: booking.com és Forster)

A táblázatból az látható, hogy ha csak a műemlékként azonosított szálláshelyeket tekintjük, akkor is megmarad az építészeti örökség pozitív árbefolyásoló szerepe. *Sőt, a műemlékek esetében az összes építészeti örökségként azonosított szálláshely hely képest az eltérés még nagyobb, 16,1%-os.*

5. Gresham palota – Four Seasons Hotel, Budapest

5.1. A Gresham palotáról szóló esettanulmány céljai és főbb tapasztalatai

A Gresham palotáról szóló esettanulmányban a főváros emblemikus műemléki rekonstrukciójáról tártunk fel új, ingatlanpiaci szempontból releváns részleteket. Arra a kérdésre kerestük a választ, hogy miként valósulhatott meg ez a nagy volumenű helyreállítás, ami múltjához méltó új funkciót képes működtetni. Az összegyűjtött információk alapján több faktor is szerepet játszott a szerencsés megvalósulásban. A felújítást a befektető szempontjából kedvező turisztikai és ingatlanpiaci időszakban kezdték, amikor emelkedő keresletre számíthatott a magas kategóriás hotelek iránt. A beruházó hosszú távra tervezett, és a felújításra saját forrást vett igénybe, ezért rugalmas költségkerettel tudott dolgozni. A munka során a műemlék felügyelettel való együttműködés során szinte fel se merültek akadályok, mert a kivitelező maga támasztotta a legmagasabb minőségi követelményeket. A beruházást részletes műemléki kutatás és ez alapján történt költségbecslés előzte meg, így a kivitelezés során nem derültek ki kellemetlen meglepetések, melyek plusz költséget jelentettek volna. A Four Seasons Gresham Budapest emblemikus épületként üzemel, betölti a neki szánt szerepet, és a környék presztízsét is emelte.

A tanulmány készítése során az írásos forrásokon túl nagyban támaszkodunk a kivitelezés során főszerepet betöltő építésszel, Kruppa Gáborral készült mélyinterjúra, aki a projekt felelős építész tervezője volt.

5.2. A Gresham története

A Gresham palota helyén korábban a Hild József által tervezett Nákó-palota állt²⁷, amelyet egy dúsgazdag görög kereskedőcsalád építtetett. A londoni Gresham életbiztosító társaság az épület megvásárlása után azt lebontotta 1903-ban, és az új létesítmény megtervezésével Quittner Zsigmondot bízta meg. Elkészítésében a Vágó fivérek is közreműködtek. A szecessziós épületet, mely a biztosító budapesti székháza lett, 1904-ben kezdték építeni és 1906-ban adták át. A kivitelezésben a kor legkiválóbb alkotói működtek közre, a szobrokat Telcs Ede, Maróti Géza és Ligeti Miklós, az üveglakokat és mozaikokat Róth Miksa, a kerámia díszítéseket a Zsolnay gyár, a kovácsoltvas munkákat pedig Jungfer Gyula készítette.

Az épület akkoriban a főváros egyik legnagyobb, 12 ezer négyzetméteres összterületű lakóháza lett, mely a biztosító munkatársainak lakóhelyéül szolgált. A lakásokat három lépcsőházból lehetett megközelíteni, a földszintjén pedig a híres Gresham kávézó működött.

A fényűző épület a korabeli összes technikai vívmányt alkalmazta; ezek közé tartozott például a központi porszívó, vagy éppen a gombnyomásra lesüllyedő két, oldalsó pávás kapu, amelyen keresztül a hintók is be tudtak hajtani az épületbe.²⁸

²⁷ <http://index.hu/kultur/életmod/gr0629/>

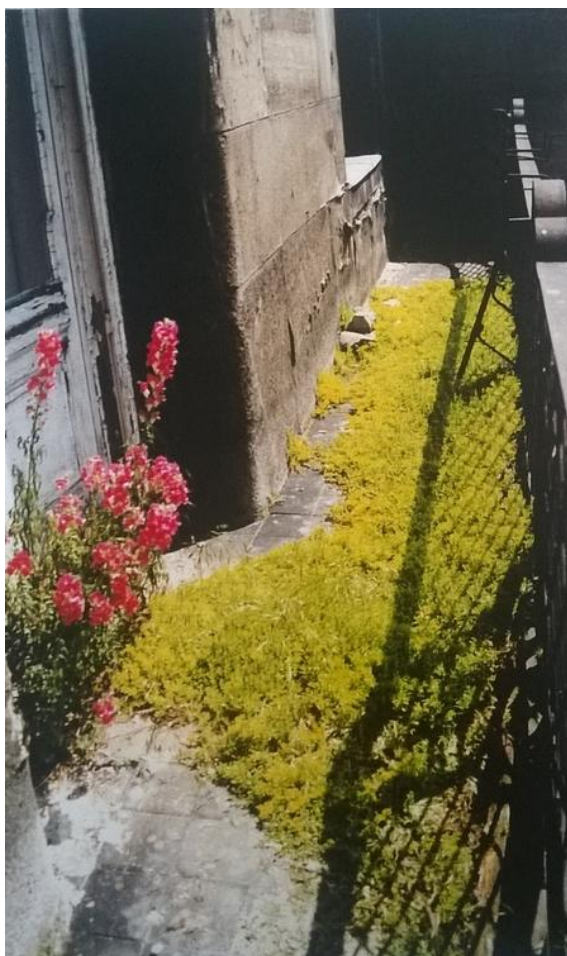
²⁸ <http://www.szecessziomagazin.com/magazin8/andrassy.php>

A húszas években a gazdasági válság következtében a biztosítótársaság kivonult Magyarországról, de az épület romlása valójában a II. világháború után, és az azt követő államosításokat követően indult meg. Az 1948-as államosítás után a lakosztályokat kisebb lakásokra bontották. Az ötvenes évektől a földszinten irodák, az épületet átszelő üvegkupolás passzázsokban pedig előkelő boltok létesültek; az emeleten elegáns lakásokat alakítottak ki. A palota lakásai a vagyonos polgárok, arisztokraták és művészek körében népszerűnek számítottak. 1970-es évek végén védett műemlékké nyilvánították a Gresham palotát, 1987-ben pedig más Duna-parti épületekkel együtt a Világörökség része lett.



5.1. kép. A homlokzaton sok helyen mállott a vakolat (Forrás: Gresham palota kutatási dokumentáció, Forster Központ)

1978 és 1990 között az épület teljesen tönkrement, a lakók lényegében lelakták az épületet. Karbantartás ritkán történt ebben az időszakban, még a háborús sérüléseket sem javították ki teljesen. 1990-ben az épület tulajdonjoga a Fővárosi Önkormányzathoz került. 1991-ben már jelentkezett egy befektető az épület felújítására, így az önkormányzat kiürítette a házat. Ez a beruházás azonban a lakókkal való pereskedés miatt megghiúsult és utána az épület 10 évig lakatlanul állt. A lakatlanság végül majdnem több kárt tett a házban, mint az előző évek szintén nem túl kímélő használata. Fák nőttek a tetőn, a fedés már nem volt teljesen ép, a homlokzaton a kovácsoltvas szerkezetek rozsdásodtak, az ólomüveg ablakok egy része hiányzott, a homlokzati aranyozatok pedig az épületről az előtte található buszmegállóban álló emberek nyakába potyogtak. A felújítás szinte az utolsó pillanatban kezdődött el. Elképzelhető, hogy amennyiben még egy-két évet csúszik a beruházás, már egy befektető sem vállalta volna az ezzel járó extra költségeket.



5.2. kép. Az épület erkélyén már növények nőttek (Forrás: Gresham palota kutatási dokumentáció, Forster Központ)

Az épületet 1999-ben vásárolta meg a Gresco Rt, amit kifejezetten a Gresham felújítására és újjáépítésére hoztak létre. A cég mögött főként kanadai, Kanadába emigrált magyarokból álló (később más befektetők is beszálltak) beruházói csoport állt. A vétel után kezdődhetett meg a felújítás. A tervező irodának a Formanyelv Építészeti Iroda Kft-t választották. A munkálatok 2004-ben fejeződtek be, és az épületben megnyílt a Four Seasons hotelánc luxusszállodája. A beruházás 2005-ben Építőipari Nívódíjat kapott "műemlék-helyreállítás, rehabilitáció" kategóriában.²⁹

5.3. A beruházás

A Gresham palotát jegyző Gresco Rt luxus szálloda megvalósításához keresett helyszínt. Az épületek közül több is szóba került, például akkor vált pont eladóvá az azóta átépített, volt szociális minisztérium, a „Spenót ház”. Ezen kívül azonban még két másik ingatlan neve is felmerült, mint lehetséges helyszín. A döntés majdnem a „Spenót házra” esett, mivel ugyanazt a funkciót sokkal alacsonyabb felújítási költségek mellett meg lehetett volna valósítani, mint a Gresham palota esetében. A végső választásban – a tervező meglátása szerint – nem kis szerepe volt a beruházási

²⁹ <http://www.kihagy6atlan.hu/temak/epiteszeticsoda/greshampalotaanegyevszakosluxus/>

csoport vezetőjének, W. Fehér Bélának, aki a befektetőket rábeszélte a Gresham palota felújítására. A döntés tehát érzelmi alapon született meg, hogy megvalósuljon egy szép és ikonikus felújítás, amiben szerepet játszott az épület műemléki státusza is. A Gresham palotában a beruházók Budapest legjobb szállodáját kívánták létrehozni.

A beruházás megkezdése előtt a fejlesztő megvalósíthatósági tanulmányt készített az előzetes költségbecslés megalapozása érdekében. Már ez alapján is látható volt, hogy komoly összegre rúg majd a felújítás és az üzemeltetés is. Még most is nehéz racionális érvekkel alátámasztani az ebben az épületben történő szálloda-üzemeltetést, hiszen a fenntartás költségei itt sokkal nagyobbak, mint egy hotelnek épült monolitvasbeton-vázás épületben, amelynek nincsen ennyi féle díszítménye, illetve ennyi különleges kialakítása. Az itt jelenlévő műemléki ablakok, kovácsoltvas korlátok, gránit burkolatok mind nagyon-nagy kihívást jelentenek takarítási és karbantartási szempontból.

Már a projekt indulásakor eldőlt, hogy az épületben kialakított hotel üzemeltetője a Four Seasons lesz. Mivel a befektetők is főként kanadaiak, a szállodalánccal már megvolt a kapcsolat. A Four Seasons kimagasló márkanevet jelentett, hiszen a világ számos országában van jelen luxus szállodáival. Ennek köszönhetően ismert volt abban a vendégkörben, amelyet a szállodával megcéloltak.

A fejlesztés megindulása előtt nagyon részletes értékfelmérés készült az épületről. Ezt jól mutatja, hogy az anyagok állománya több ezer oldalt tett ki, súlyát tekintve pedig több száz kilót. A kutatás során készültek el az üveg-, kő-, szobor- ötvös- és burkolati munkákra vonatkozó felmérések, és egyben a helyreállításra vonatkozó ajánlásokat tartalmazó dokumentációk.

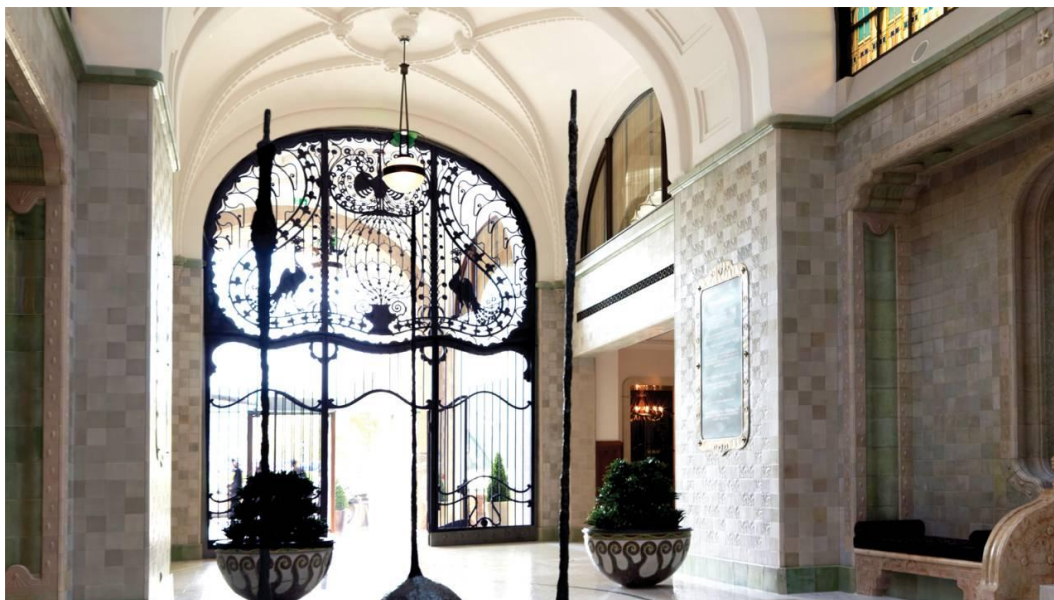
Indulásként az előbb említett részletes felmérés során számba vették az épület értékeit. Felmérték egyrészt a méreteit, alaprajzilag metszeteket készítve és a műemléki értékeket is. Majd ezt követően készült a tanulmány terv, amely a megvalósíthatósági tanulmány alapja lett.

A felmérés alaposságát mutatja, hogy a beruházó a tervek véglegesítése előtt az összes nem műemléki szerkezetet, későbbi válaszfalazásokat kibontatta, a feltöltéseket elvitette. Az alapos felmérésnek köszönhetően menetközben már nem igazán derültek ki nehézségek. Bár azért természetesen akadtak váratlan események, mint például a tetőbontásakor előkerült II. világháborús bomba. Ezt azonban lehetett kezelni, és a terveket emiatt nem kellett megváltoztatni.

Mivel az épület korábban lakóépületként funkcionált, ezért a szállodaként történő hasznosítása nem járt gyökeres változásokkal. Az emeleti szállodai szobák az eredeti lakásoknak ablakaihoz illeszthetők voltak, illetve az emeleten az eredeti műemléki értékekből egyébként sem sok maradt meg. Az igazi kihívást a földszint jelentette. Ennek egyik oldalán megtalálták az egykori kávéház maradványait elburkolva, amit meg kívántak őrizni. A másik oldalon a földszintet korábban teljesen szétverték, itt az eredeti kialakítás már teljesen elveszett. Az eredetihez képest változatlan formában álló elem a homlokzat és a passzázs maradt. Ezeket igyekeztek a lehetőségek szerint a leginkább megőrizni.

A beruházó 160 szobát szeretett volna az épületben kialakítani, a végén 178 szoba készült el. Miután a tervezett szobaszámot sikerült elérni, nem volt szükség arra, hogy a 90-es évekbeli tervekhez hasonlóan „szétszedjék a házat”.

A műemléki hivatal³⁰ által nem engedélyezett változtatások csak apróságok esetében merültek fel. A beruházás ugyanis eleve nagyon jó helyzetből indult. Az 1990-ben készített, és egyébként a műemlékvédelmi hivatal által elfogadott terv szerint az egész épület tulajdonképpen a homlokzat mögött lebontották, majd újraépítették volna. Ehhez képest az új javaslat szerint az épület minden szerkezete megmaradt, a lépcsőházai, a passzázs stb., így a korábbi 10 százalék megtartásával szemben az épület 80 százalékának megőrzése szerepelt a tervekben.



5.3. kép. Kovácsoltvas kapu (Forrás: Fourseasons.com)

Az épület kialakítása a Four Seasons előírásai és építési sztenderdjei szerint készült el. A legnehezebb feladatok közé tartozott – mivel ez már egy meglévő épület volt, különböző adottságokkal – a gépészet elhelyezése úgy, hogy az ne látszódjon. Az épület 110 évvel ezelőtti átadásakor nem kapta meg a használatba vételi engedélyt az üvegpasszázs miatt. Már akkor is életveszélyes dolognak számított az a megoldás, hogy az emberek a lépcsőházból egy fedett térbe meneküljenek tűz esetén. Ezt a kialakítást a mai szabvány sem engedi meg külön szellőztetés nélkül. Ezért a passzázszt végül úgy kellett kialakítani, hogy tűz esetén átszellőztethető legyen. Megfelelő tűzjelző rendszerre, esőztető rendszerre és megfelelő légtechnikára is szükség volt, mindezt pedig úgy kellett megvalósítani, hogy az esztétikai élményt ne rombolja. A legnagyobb kihívást tehát az jelentette, hogy a szálloda szépen nézzen ki, de az összes biztonsági előírásnak megfeleljen.

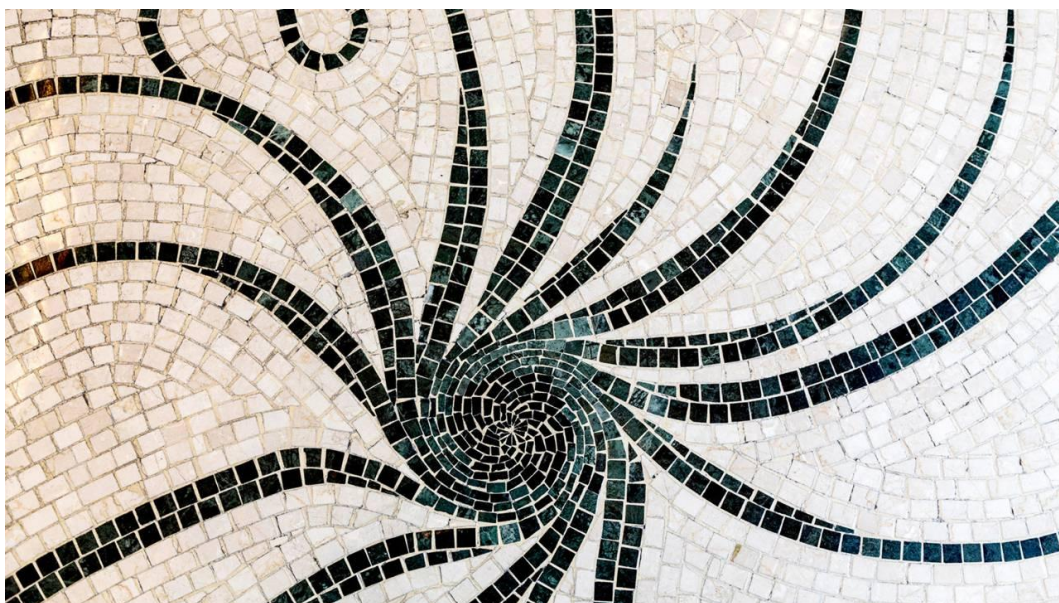
A költségek a beruházó oldalán nem emelkedtek jelentősen az eredetileg tervezetthez képest, mert a kivitelezővel fix összegű szerződést kötött a fejlesztő. Ugyanakkor a kivitelezést végző cég a tervezői vélemény szerint valószínűleg túllépte az előre kalkulált költségeket, ez az emelkedés azonban nem a műemléki jelleghez kapcsolódott: a tervezés során megadott árajánlatok szerint készültek el végül a restaurátori munkák.

A kivitelező költségei sokkal inkább a határidő csúszása miatt emelkedtek, másrészt nagy tételt jelentett az is, hogy az észak-amerikai szabványok szerint kellett a felújítást elvégezni, ami több

³⁰ 2001-ig Országos Műemlékvédelmi Hivatal, 2001-ben hozták létre a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt

esetben nem teljesült elsőre. Így később több elemet javítani kellett utólag, ami emelte a bekerülési értéket.

A Gresham palota nagyon magas kategóriájú szállodának épült, így nagyon nehéz megmondani, hogy egy nem műemlék épülethez képest mennyivel került többre a felújítása. 10-15 százalékkal biztosan magasabbra rúgtak a költségek a tervező építész szerint. A különbségek több tényezőtől fakadnak, például a magasabb belmagasság miatt a falak festése, és a nagyobb nyílászárók sokkal többbe kerültek, valamint a beruházást lényegesen drágította a Gresham palota részletgazdagsága is. Egy egyszerű kőburkolat helyett itt restaurálni kellett a mozaik burkolatokat, de maga a homlokzat is nagyon jelentős tételt jelentett; 100 millió forintban mérhető az itt jelentkező többletköltség. Az egész beruházás bekerülési költsége 26 milliárd forintra rúgott, ami a hazai szállodarekonstrukciónál nagyságrendekkel több.³¹



5.4. kép. Mozaik padló (Forrás: Fourseasons.com)

A Gresham esetében 180 állásos parkolót kellett építeni, de a vendégek többsége nem saját autóval érkezik. Hatalmas költséggel épült meg a mélygarázs, amely jelenleg kihasználatlanul áll. Egy részét jelenleg raktárnak használják, egy részét pedig kiadják, de magas ára miatt kevesen bérelnék benne parkolóhelyet. A teljes kivitelezési költségen belül 10 százalék körüli összeg kapcsolódott a mélygarázs építéséhez, amit akár meg lehetett volna spórolni a szabályok rugalmasabb alkalmazásával.

5.4. Működés és hatások

Nem csak a felújítási költségek emelkedtek meg az épület részletgazdagsága miatt, de a működési költségek is magasabbak a sok különleges kialakítás következtében. Például, az épületben három lépcsőház található, amit közlekedésre ugyan nem igazán használnak, de a tömör márványból készült lépcsőfokokat, a rézkorlátokat és savmaratott üvegeket minden nap végig kell takarítani. A Gresham

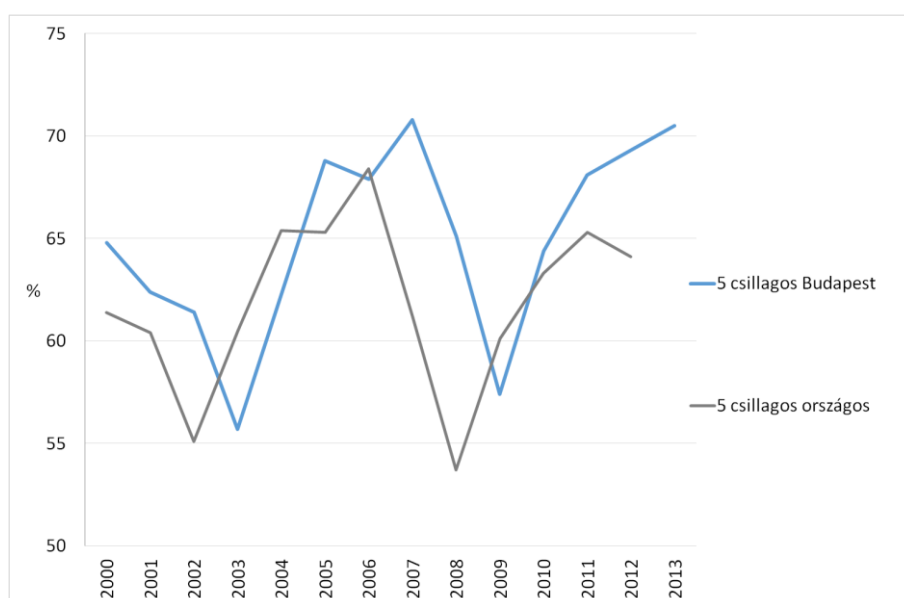
³¹ <http://index.hu/kultur/eletmod/gr0629/>

előcsarnoka körülbelül háromszor akkora, mint általában egy szállodában, ezért például ennek dekorálása is többbe kerül, mint egy kisebb belső légtérű szállodában. Szintén a költségeket növeli, hogy mindenből dupla kapacitást építettek az épületbe, arra az esetre például, ha elromlik a kazán, akkor egy másik vegye át a szerepét.

Az energiahatékonysági beruházásokat is kevésbé lehetett itt megvalósítani a Greshamban, nem tekinthető környezetbarátnak az épület. A házat nem lehetett külső hőszigeteléssel ellátni, mert az eltakarta volna a különleges homlokzatot. Az ablakokat amennyire lehetett szigeteltekre cserélték, de például napelemet nem lehetett elhelyezni ebben a belvárosi környezetben. A precízen előírt igényeknek megfelelő hőmérsékleti előírások miatt nagyon nagy mennyiségű levegőt kell megforgatni a mindennapokban, aminek költségét hővisszanyerőkkel igyekeztek csökkenteni. Ugyanakkor egy ilyen szállodánál az energiahatékonysági intézkedésekkel megspórolt költségek eltörpülnének az egyéb működési költségekhez képest.

Az épületnek drágább ugyan az üzemeltetése, de a tervező szerint mások talán jobban tartanak tőle, mint amennyit ez valójában jelent. A szolgáltatási színvonal megfelelő biztosítása miatt egy új épületben is magasak az üzemeltetési és karbantartási költségek; egy műemlék épülettel kapcsolatban csupán minimális különbségek érhetők tetten az építész szerint. Néhány példa a költségemelő tényezőkre az ólomüveg karbantartása, valamint a homlokzat rendszeres ellenőrzése restaurátor által. Ezek az extra költségek az egész épület üzemeltetéséhez képest azonban még így is elenyészőek, kevesebb mint 5%-ot tehetnek ki.

A tervezett megtérülési számokat számos helyzet írta felül. Éppen a kivitelezés kezdetekor 2001-ben történt a New York-i terrortámadás, amely a turisztikai iparág visszaesését jelentette. Azok a turisták – amerikai és közel-keleti – akiknek érkezésére az eredeti tervekben számítottak, és akik valóban megengedhetik maguknak ezt a fajta luxust, sokkal kevesebbet utaztak a terrortámadás utáni években (5.1. ábra).



5.1. ábra. Az 5 csillagos szállodák kihasználtsága Budapesten és Magyarországon (Forrás: KSH)

A beruházás ekkor egy kicsit meg is torpant. Az eredeti tervek szerint 3 év alatt elkészült volna a felújítás, de a munkálatok végül 4 és fél évig tartottak. Azóta a turisztikai iparágat újabb nehézségek

sújtották, a 2008-ban kirobbant válság pedig ismét átírta a forгатókönyveket a foglaltságok tekintetében.

Biztató lehet azonban, hogy a magas minőségi osztályú légitársaságok elérhetősége javult Budapest esetében, 2011-ben a Qatar Airlines Budapestról Dohába közlekedő járatot indított, míg tavaly az Emirates is egy Budapest-Dubai járat elindítása mellett döntött. Az ötcsillagos légitársaságok budapesti megjelenése lehetővé teszi, hogy a Gresham által megcélzott turisztikai csoport könnyebben látogasson el a magyar fővárosba. A hotel ismertségét pedig jelentősen növelheti, hogy a Tripadvisor listáján a legjobb szállodák között van a világon.

Szobaárak egyes 5 csillagos budapesti hotelekben* (Ft/éj)	
Kempinski Hotel Corvinus Budapest	62 285
Corinthia Hotel Budapest	71 345
InterContinental	82 670
Buddha-Bar Hotel Klotild Palace	109 530
Le Meridien	135 895
Four Seasons Hotel Gresham Palace Budapest	158 540

5.1. táblázat. A Budapest Belvárosában található szállodák szobaárai. (Forrás: Booking.com, 2015. június 5-ére foglalt szállítás esetén, reggeli nélkül, lemondható foglalással)

A Four Seasons Hotel Gresham Palace Budapest superior szobája a főváros belvárosi szállodái közül a legdrágább még az ötcsillagos kategórián belül is (5.1. táblázat). Itt található a város legdrágább lakosztálya is, amely 5000 euró/éj ÁFA nélkül³². Ez már számos híresség szálláshelyéül szolgált a hotel megnyitása óta: államfők, üzletemberek és filmsztárok is előszeretettel választják, a hotel személyzete pedig megfelelő titoktartás mellett őrzi a szállóvendégek kilétét. Annyit azonban tudni lehet, hogy itt szállt meg többek között Matt Damon, Jude Law, Mellissa McCarthy, Antonio Banderas, és a Pet Shop Boys tagjai is.

A Gresham esetében a műemléki státusz egyértelműen növelte az épület értékét. A ház hangulatában és minőségében is visszaköszön a múlt; az ember palotában érezheti magát, ami egyedülálló érték. A vendégek érdeklődnek az épület iránt, kíváncsiak a ház történetére, illetve a megőrzött értékekre. Megkérdezik, hogy hol lehet a látott ólomüveget csináltatni, vagy a szecessziós pávás motívumok honnan származnak. Így az egész hangulat és múltidézés egyre inkább részévé válik a ház kereskedelmi erejének is.

³² Forrás: Fours Seasons tájékoztatása alapján



5.5. kép. Üvegcsillár a Greshamben (Forrás: Fourseasons.com)

A tervező szerint még az építész szakmára is hatást gyakorolt a Gresham-palota felújítása. A 70-80-as években, illetve még a 90-es években is az építész szakmában a műemlék épületek felújítása „alantasabb” dolognak számított, míg újat építeni nemes feladat volt. Talán a mai napig igaz, hogy egy új épület felhúzása (legyen az akár vitatható jelentőségű) több építészeti magazinban jelenik meg, mint egy műemlék épület nagyon szép felújítása. Ebben mára változás történt, a modern építészet kicsit „kifutotta” magát. Mostanára a műemlékek jobban előtérbe kerültek, és nagyobb tiszteletnek örvendenek, mint 20 évvel ezelőtt. A hiteles és eredeti dolgoknak a tapasztalatok szerint egyre nagyobb presztízse van. A tervező építész szerint kulturális és kereskedelmi értelemben is megérte az épületet ilyen formában helyreállítani, még akkor is, ha rövidtávon még ez nem tűnt ennyire egyértelműnek.

A Gresham palota felújítása az akkori Rooseveltt, ma Széchenyi tér környékére is hatást gyakorolt. Az épület elsőként újult meg a Zrínyi utcában és a környékbeli utcákat is magával húzta a későbbiek során. Az épület a felújítást követően turisztikai attrakció, Budapest egyik jelképe lett.