



Területi Statisztika

Közzététel: 2024. szeptember 26.

A tanulmány címe:

A vertikális lakóhelyi szegregáció ingatlanpiaci megközelítésű vizsgálata Szegeden, 2015–2023

Szerzők:

Vámos Ramóna–Nagy Gyula

<https://doi.org/10.15196/TS640502>

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

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

„Forrás: Területi Statisztika c. folyóirat 64. évfolyam 5. számában megjelent, Vámos Ramóna–Nagy Gyula által írt, A vertikális lakóhelyi szegregáció ingatlanpiaci megközelítésű vizsgálata Szegeden, 2015–2023 c. tanulmány”

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

A vertikális lakóhelyi szegregáció ingatlanpiaci megközelítésű vizsgálata Szegeden, 2015–2023

Measuring vertical residential segregation through housing market data on the example of Szeged, 2015–2023

Vámos, Ramóna

Szegedi Tudományegyetem,
Gazdaság- és Társadalomföldrajz
Tanszék
E-mail:
vamos.ramona@geo.u-szeged.hu

Nagy, Gyula

Szegedi Tudományegyetem,
Gazdaság- és Társadalomföldrajz
Tanszék
E-mail: nagy.gyula.02@szte.hu

A szegregáció elmélete sokrétű, a folyamat mérésének számos módja van, és a különböző tudományterületek azt más-más szempontból ragadják meg. Földrajzi megközelítésben a térbeliség egyik legmeghatározóbb összetevője. A térbeli szegregációnak két típusa van; a horizontális lakossági szegregáció, amelyet tekinthetünk a szegregáció alapértelmezett felfogásának, a horizontális szegregáció gyakrabban vizsgált és általánosan ismert típus. Emellett azonban létezik a ritkábban kutatott vertikális lakossági szegregáció is, mely a térbeli kiterjedés háromdimenziós megközelítését alkalmazza. A folyamat értelmezése céljából a város felfelé irányuló terjeszkedését is számításba veszi. Annak ellenére, hogy hosszú időszakra nyúlik vissza a vertikális szegregáció kutatása, azt háttérbe szorította a 20. századi közlekedésfejlesztés által vezérelt városterjeszkedés (sprawl), a szuburbanizáció és dezurbanizáció, mely mindinkább a szegregáció horizontális szempontját emeli ki. Ezen kívül a Chicagói Iskola városi modellekről készített tanulmánya is hozzájárult a horizontális lakossági szegregáció elméletének és kutatásának gyors fejlődéséhez, mely szintén a horizontalitást helyezte előtérbe.

A 2000-es évek változást hoztak a vertikális lakossági szegregáció tárgyában – a rendelkezésre álló szakirodalom szerint – Európaszerte, Magyarországon eddig azonban a téma átfogó kutatása még előzmény nélküli. A tanulmány a vertikális lakossági szegregáció elméletét a szakirodalom áttekintésével mutatja be. A szerzők Szegeden – a vertikális szegregáció három archetípusa alapján – három

Kulcsszavak:
térbeli elkülönülés,
társadalmi differenciálódás,
penthouse,
mikroszegregáció,
ingatlanpiac

mintaterületet választottak ki, melyhez kapcsolódóan az ingatlanpiac keresleti oldalát kutatták, a 2015 és 2023 között értékesített lakások adatainak feldolgozásával. Ezek alapján tárták fel az emelet és az ár, valamint a méret közötti együttmozgásokat, illetve egyutas varianciaelemzést készítettek az ingatlan épületen belüli elhelyezkedése és az átlagos ára között. Az eredmények azt mutatják, hogy bizonyos szegmensek esetében Szegeden potenciális vertikális lakossági szegregáció figyelhető meg. Az ingatlanok épületen belüli elhelyezkedése befolyásolja azt is, hogy bizonyos társadalmi csoportok hová költöznek. Az ingatlan átlagos egységára és az emeletek közötti korreláció kimutatható, de a társadalomtudományi értelmezések szerint a két változó együttmozgása legfeljebb mérsékelten függ össze. A kutatás rámutatott arra is, hogy a jövőben több társadalmi mutató elemzésére is szükség lesz az épületeken belüli mikroléptékű szegregációs folyamat pontosabb jellemzéséhez.

There are several ways of theorizing the process of segregation. From a geographical perspective the spatiality is one of the most decisive component of the term. There are two types of spatial segregation; the horizontal residential segregation, which can be considered as default understanding of segregation. This is a more frequently researched and generally known type. The less researched vertical residential segregation applies a three-dimensional approach to the process and implies, that segregation can evolve through the upward expansion of the city. It has a long history, however it has been overshadowed by the transport-development led urban sprawl, suburbanisation and deurbanisation in the 20th century. In addition, the Chicago School's study about urban models have contributed to the rapid development of the theory and research of horizontal residential segregation. According to the avai-

lable literature, the 2000's brought a change in the research on vertical residential segregation across Europe, however no focused research has been carried out in Hungary so far. In this study the theory of vertical residential segregation is presented through literature review. Based on the literature three types of vertical residential segregation was identified as the theoretical framework of the paper. Three sample areas in Szeged, Hungary were selected based on the three different forms and archetypes of vertical segregation. To confirm the theoretical framework of the existence of the three archetype of vertical segregation an online housing market survey was made on properties offered for sale in 2020 to examine the supply side of the real estate market. To research the demand side, data on apartments sold between 2015 and 2019 were processed and analysed. Based on these, correlation between floor and price, size was analysed to set residential segregation trends for each type on the sample areas, and regression analysis between the location of the property within the building and the average price. Results show that vertical residential segregation can be observed in Szeged. The location of the properties within a building influence where certain social groups move to. A correlation between the average unit price of the property and the floors can be detected, but the co-movement of the two variables is at most moderately related according to social science interpretations. With the data on the real estate market, we have succeeded in revealing the vertical form of residential segregation. In the future more research with social indicators will be necessary to complement the research of the authors to get a more accurate picture of the micro-scale segregation process within buildings.

Keywords:

spatial separation,
social differentiation,
penthouse,
microsegregation,
real estate

Beküldve: 2024. január 6.

Elfogadva: 2024. június 5.

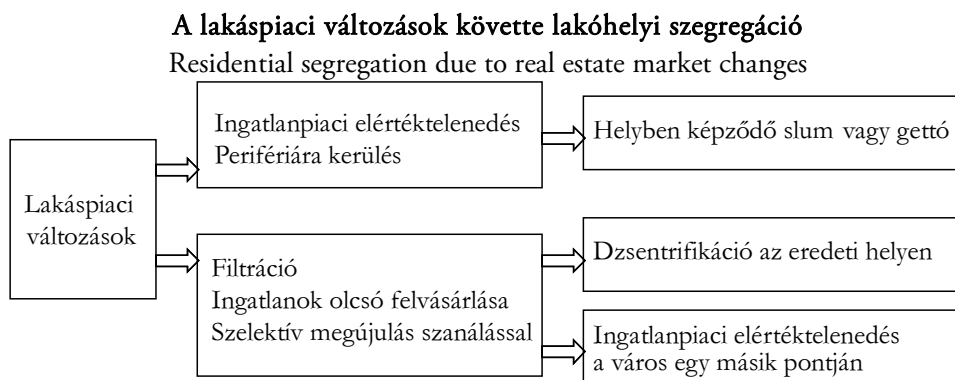
Bevezetés

A szegregáció mint fogalom és megfigyelt jelenség a 20. század kezdetéhez köthető. Az 1900-es években számos településsel kapcsolatos kutatás indult meg az átfogó gazdasági változások, az ipari forradalom, illetve az azt követő társadalmi átalakulás miatt. Ebben az időszakban kialakult a humán- és városökológia (Nagy 2006). Az irányzat képviselői biológiai folyamatokat ültettek át a városi környezetbe, és a természetben megfigyelt jelenségeket, mint például az átszűrődést (filtráció), a társulást (kongregáció) azonosították a városokban. Az elgondolás alapja a darwini „harc az élettérért” elmélet volt, ami a városokban a térért való küzdelmet jelenti (Bodó et al. 2007). Az Egyesült Államokban az ezen elveken megalakult Chicagói Iskola képviselői városmodelleket dolgoztak ki, és az alapján határoztak le övezeteket, hogy mi a terület legfőbb építészeti és társadalmi, kulturális jellemzője. Az első modellek így társadalmi-gazdasági szempontokat figyelembe véve térszerkezeti egységekre osztották fel a városokat. Burgess (1928) mérte meg először a lakossági szegregáció mintáit és szintjeit. A Chicagói Iskola eredményei alapján vezették be a szegregáció – és még számos újonnan leírt jelenség – fogalmát a geográfiába, és így vált a földrajzban általánosan elfogadottá. A szegregáció a társadalmi szerkezet különböző csoportjainak a társadalmi kategóriák közötti eltérő elhelyezkedését jelenti (Balogh 2007, Massey 2001). A városmodellek létrejöttével figyeltek fel arra, hogy egy település népessége bizonyos szabályok mentén különül el egymástól, számos térbeli dimenzió mentén, és a szegregáció hozzájárul a társadalmi-gazdasági hátrányok állandósulásához (Massey 2001). Az elmúlt évtizedekben a szegregáció több típusát azonosították, melyeket számos tényező is befolyásolhat. A szegregációkutatások alapján a szegregáció az élet számos területén megjelenhet, például kultúra, oktatás, lakóhely stb. alapján, tehát többdimenziós fogalom, és ez végső soron az egyének, a társadalmi csoportok fizikai, térbeli, valamint lakóhelyi elkülönüléséhez vezet. A lakossági szegregáció az egyik legtöbbször tanulmányozott fajtája a csoportok városrészek közötti eltérő elhelyezkedésének, ami akkor lép fel, ha két vagy több csoport térben elkülönül egymástól, és egymással kevés interakciót folytat (Kovács–Szabó 2015).

Míg korábban a társadalmi helyzet, az egyén osztályhelyzete hatott a térbeli szegregációra, addig napjainkra ezek mellett főbb okai a következők: (lakás)piaci tényezők (Nárai 1998), gazdasági szerkezetváltás (Halász 2020) és térbeli átrendeződés (Koós 2004), változó településpolitikai célkitűzések (Boros et al. 2008), az állami újraelosztás rendszere (Jelinek 2019), a vándorlási hullámok hatásai, az etnikai összetétel átalakulása (Balizs 2016, Balizs–Bajmócy 2018), az egyéni élethelyzetek változása, a szuburbanizáció (Timár 2006, Makra 2012, Vasárus 2018, 2022, Nagy 2023), valamint a hasonló társadalmi státusúak egy helyre tömörülésére való törekvés (Cséfalvay 1994, Hegedűs 2007, Timár 2019, Boros et al. 2021). Ezért is alakulhatnak ki a szegény- és nyomornegyedek vagy a gazdagabb környékek, úgynevezett közös érdekű fejlesztések (common interest development – CID) (Pacione 2009). A különböző társadalmi-gazdasági, urbanizációs folyamatok térbeli hatásai, a társadalmi csoportok

területi elkülönülése egyenlőtlenségekhez, a jövedelem, a társadalmi státus új térbeli mintázatának kialakulásához vezethetnek (Poulsen 2009). A szegregációval végső soron a hasonló – pozitív vagy negatív – társadalmi-gazdasági jellemzőkkel rendelkezők a térben koncentráltan jelennek meg (Kovács–Hegedűs 2014). A mobilitás növekedése miatt viszont gyakran a szegregáció sem korlátozódik csak egy csoportra és egy városi területre, hanem bizonyos területek felértékelődnek, más területek pedig értéküket veszítik, ez pedig megváltoztatja a térbeli differenciálódás ütemét. Mindez az ingatlanpiaci árakban és lakáspiaci változásokban is leképeződik, így ezek az adatok alkalmasak a szegregálódás folyamatának mérésére (1. ábra).

1. ábra



A fejlett országok esetében a lakóhelyi szegregáció a polarizálódó társadalomhoz és gyakran az etnikai hovatartozáshoz, Magyarországon a szegregációs kutatások főként különböző nemzetiségekhez és etnikumokhoz, leginkább a romákhoz kötődnek. A romák a történelem során folyamatosan kirekesztéssel szembesültek egész Európában, mely a legtöbb esetben területi szegregációval is párosult (Ladányi–Virág 2009, Virág 2010). A romatelepek a falvak szélén, illetve a városokban elkülönülten jöttek létre, gyakran természetes vagy mesterséges tereptárgyak választották el a központi településrésztől (Filčák 2007, Harper et al. 2009). Magyarországon a rendszerváltás után erősödtek fel az etnikai szegregációs folyamatok, melyek talán legjelentősebben és legérzékenyebben Budapesten voltak jelen, de megindul a falusi szegregátumok elkülönülése is. Az 1989-es rendszerváltás egyik következménye a lakáspiac megváltozása és a társadalmi csoportok közötti különbségek növekedése volt (Horváth 2019). Budapesten a városszéli lakótelepek társadalma az 1990-es években kicserélődött, és főként az alacsony státusúak lakóhelyévé vált, például a Havanna-lakótelep. Egedy (2000, 2001, 2003) megállapította, hogy az 1970-es években épült lakótelepeken jelenik/jelenhet meg a gettósodás (veszélye), ami az ingatlanok minőségéből fakad. Feltárta, hogy a roma lakosság munkahelyi és munkaerőpiaci megkülönböztetése azonban nem figyelhető meg a vizsgált mintaterületen. Halász (2020) Miskolc és Ózd városában vizsgálja a gettósodást, amelyet kvalitatív, félig strukturált interjúkkal tár fel. Megállapítása szerint az észak-

magyarországi városokban a gettók a rendszerváltozás és a gazdasági válságok hatására alakultak ki, vagy maradtak fenn továbbra is. Az etnikai alapú elkülönülés felszámolására a városokban anti- és deszegregációs terveket dolgoztak ki és valósítottak meg, azonban a problémát nem sikerült megoldani, a szegény családok a városközpontból a város szélére, aprófalvakba, zsákfalvakba települtek, és gazdasági helyzetük változatlan maradt (Halász 2020).

Ezzel egyidejűleg a szegregációs kutatások kevesebb figyelmet fordítanak annak vertikális dimenziójára, mely potenciálisan egy új társadalmi rétegződési szempontot is jelent. Ennek fő oka az, hogy a szegregáció horizontálisan, térben viszonylag könnyen és egyértelműen kimutatható, ami pedig eltereli a figyelmet a mikroszegregációs folyamatokról (Maloutas–Karadimitriou 2022). Pedig a nagyobb és sűrűbben beépített városok esetében, ahol jellemzőek a telepszerű lakóformák, a vertikális szegregáció történetileg is jelentkező folyamat. Már az ókori Róma esetében is megfigyelték, hogy míg a szegényebb polgárok a felsőbb, addig a gazdagabbak az alsóbb szinteken laktak az épületekben (Maloutas et al. 2023). A szegregáció tehát nem csupán horizontálisan és egy bizonyos földrajzi (városrész vagy városnegyed) léptéken, de sokkal inkább léptékeken átívelő, mikroszinten és vertikálisan is jelentkező folyamatként értelmezhető, melyben a hagyományos térbeli szegregációt előidéző tényezők, jellemzők és folyamatok ugyanúgy megjelennek. Ennek azonban előfeltétele, hogy a társadalom a vizsgált terület egységei esetében megfelelően „kevert” legyen, és a mintaterületen többszintes épületek álljanak. Jelen tanulmány Szeged esetében vizsgálja a mikro- és azon belül is a vertikális szegregáció meglétét, továbbá ingatlanpiaci adatok felhasználásával tesz kísérletet a társadalmi elkülönülés megjelenésének mérésére.

Kutatási kérdések és módszertan

A kutatásban két fő kérdést fogalmaztunk meg. A kutatás általánosabb, elméleti kérdése a szegregáció fogalmkörére, illetve a vertikális lakóhelyi szegregáció városi térben való megjelenésére vonatkozott. Azt vizsgáltuk, hogy hogyan határozható meg a vertikális szegregáció, és annak milyen jellegzetességei, alkotóelemei vannak. Emellett a kiválasztott mintaterületre vonatkozóan arra a gyakorlati kérdésre kerestük a választ, hogy beazonosíthatóak-e a szakirodalom alapján elkülönített vertikális szegregációs típusok, illetve, hogy a vizsgált területi egységen belül – a rendelkezésre álló adatok alapján – valóban létezik-e vertikális lakóhelyi szegregáció.

A kutatás fő kérdéseinek megválaszolására elsősorban a szakirodalom és a jogszabályok elemzését, szintetizálását végeztük el, majd ezután kvantitatív adatelemzéssel folytattuk a feltárást. A kutatás kizárólag az ingatlanpiaci adatok elemzésére épít. Ez természetesen az eredmények korlátját is képezi, ennek ellenére – véleményünk szerint – jelen kutatás kiindulási alapot adhat további kutatásokhoz, illetve bekapcsolja a vertikális szegregáció fogalmát a hazai geográfiai szakirodalomba.

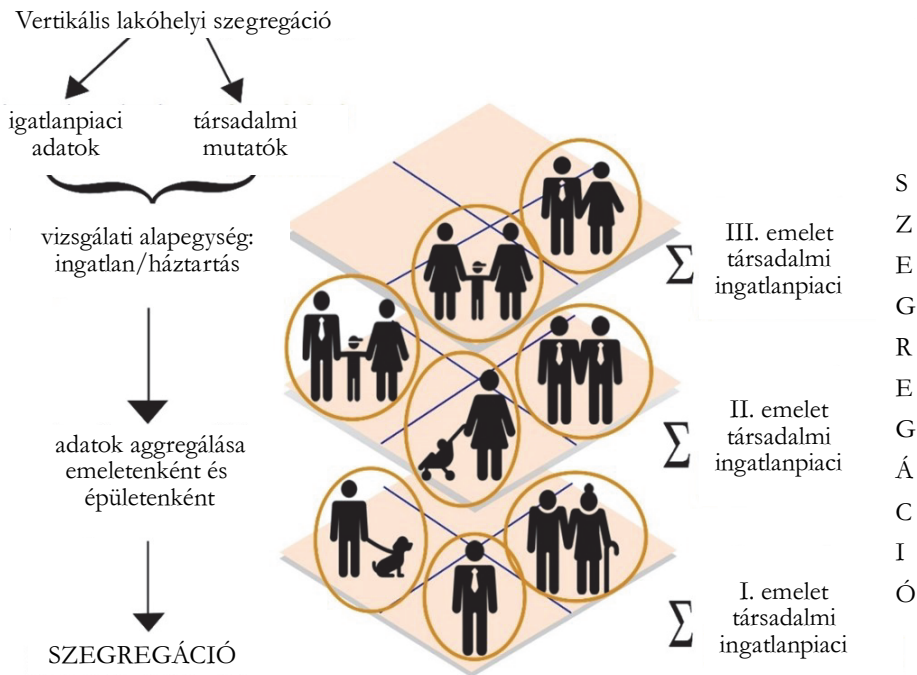
A horizontális szegregáció mérésére több mérőszámot létrehoztak már, mint például a disszimilaritási index, a szegregációs index, lokációs kvóciens (location

quotient) stb. (Tammaru et al. 2016). A korábban ismert számítási módszereket teljes egészében nem lehet alkalmazni a vertikális lakóhelyi szegregációra. Nehézséget jelent ennek során a két szegregációtípus léptékének eltérése, illetve az, hogy a vertikálisan szegregálódó lakosság valójában a területi egységen belül kiegyenlíti egymást, továbbá nehézkes az épületen belüli társadalmi elkülönülés térképi ábrázolása is (Musterd 2020). A vertikális lakóhelyi szegregáció számos oldalról (például etnikai hovatartozás, nettó és bruttó jövedelem, az ingatlan értéke, iskolázottság, munkaerőpiaci helyzet stb.) is megközelíthető a szakirodalom alapján. A térbeli differenciálódás alapját az egy épületen belül található ingatlanok (háztartások) adják, és ezt emeletenként vizsgálják. Korábbi külföldi tanulmányok alapján két csoportra lehet osztani a vertikális szegregáció kutatásához használható mutatókat, ezek közül az első *ingatlanpiaci adatokat* (Maloutas–Spyrellis 2016, Marcinczak–B. Hess 2020), a második pedig *társadalmi mutatókat* alkalmaz (Maloutas 2007) (2. ábra). Bár az ingatlanpiaci adatokból csak közvetetten következtethetünk a valós társadalmi státusra, azok mégis hasznosak az alap kutatáshoz.

2. ábra

A vertikális lakóhelyi szegregáció felépítése

The structure of vertical residential segregation



Az ingatlanpiaci adatok esetében a legtöbbször azt vizsgálják, hogy az egyes emeleteken a lakások mekkora alapterületűek, mennyibe kerülnek az ingatlanok, valamint ezek alapján mennyi az átlagos árak. A társadalmi mutatók közül a leggyakrab-

ban használtak a következők: az emeleten található háztartásokban élők jövedelme, iskolázottsága, foglalkoztatottsága/munkanélkülisége, a munkavégzés típusa (fizikai vagy szellemi), továbbá a családméret és a gyermekek száma. Az ingatlanpiacra kapcsolatos adatok bár korlátozottan, de hozzáférhetőek, további lehetőséget biztosítanak azonban az online elérésű ingatlan-adatbázisok, ahol a lakásokkal kapcsolatban bizonyos alapinformációk érhetőek el. A társadalmi mutatók épület- és azon belül is ingatlanszintű léptékben csak népszámlálási adatokból származtathatók, a külföldi példákkal ellentétben (ahol országosan is készültek lakásszintű felmérések) hazánkban – beazonosítási nehézségek miatt – azok nem hozzáférhetőek. Emiatt a feltárásukhoz a jövőben interjú vagy kérdőíves kutatás szükséges.

A 2015 és 2023 második negyedéve között értékesített ingatlanok adatait vizsgáltuk, amelyek a KSH adatbázisából származnak [7]. Számításaink során a következő négy paramétert vettünk figyelembe: az ingatlan alapterülete, az értékesítés összege, az eladás éve és az épületen belül elfoglalt helye. A felhasznált szakirodalom alapján adatbázisunkat a jellegzetes építési stílusok mentén csoportosítottuk. A lakásokat Szeged városán belül a következő három eltérő beépítési jelleg szerint határoztuk le: belvárosi polgári lakások (a Párizsban megfigyelt társadalmi elkülönülési típus), paneltechnológiával készült ingatlanok (bukaresti típus), új építésű apartmanházak (athéni típus).

Az adatok értelmezéséhez összehasonlító statisztikai elemzéseket végeztünk. Az ár és emelet változókat – a vertikális szegregáció jelenség bizonyítása érdekében – különböző vizsgálatok alá vontuk (1. táblázat). Az adatokon elsődleges Spearman-féle rangkorreláció-számítást végeztünk, melynek célja az volt, hogy bizonyítsuk, hogy van-e együttmozgás az ingatlanok ára és azok épületen belül elfoglalt emelete között. A korrelációs számítás után a két változó közötti kapcsolat feltárása érdekében lineáris regressziót alkalmaztunk. Azt vizsgáltuk, hogy az emelet sorszámának változása rendelkezik-e magyarázó erővel az ár alakulására, vagyis az árat meghatározza-e esetlegesen az emelet. A regressziószámítás az általunk vizsgált ordinális és metrikus változókra vonatkozó korlátai miatt egyutas varianciaelemzést (one-way ANOVA) is végeztünk, ahol szintén azt vettük górcső alá, hogy a szakirodalomban feltárt vertikális szegregációtípusai bizonyíthatóan megjelennek-e a két változó kapcsolatában. Az ANOVA vizsgálat pontos értelmezése érdekében elemeztük a szóráshomogenitást is. Nullhipotézisünk az volt, hogy nincs különbség a különböző emeletek átlagos ingatlanárjai között a három vertikális szegregációtípus esetében. A függő változó az átlagár volt, míg a csoportosító változó, vagyis a faktor az emelet volt. Az adatok homoszkedaszticitás- és ANOVA-elemzését a teljes mintára, a regressziószámítást emeletre vonatkozóan aggregáltan végeztük el, a három szegregációtípusra vonatkoztatva. Az aggregálás alapja az extrém kiugró és a kiugró adatoktól megtisztított átlagérték volt, mely korlátozza az értékek értelmezési lehetőségeit. A lineáris regresszióval a lakótelepi, illetve a belvárosi bérházak vertikális szegregációtípusnál bizonyítható az emeletnek az árra gyakorolt szignifikáns magyarázó hatása (1. táblázat).

1. táblázat

**Alkalmazott statisztikai próbák a vertikális szegregáció meglétének tesztelésére,
2015–2023**

Applied statistical methods for testing the existence
of vertical segregation, 2015–2023

Statisztikai próba		Athéni típusú, apartmanházas	Bukaresti típusú, lakótelepi	Párizsi típusú, bérházas
Korreláció	R	0,800	-0,629	0,864
	Sig	0,100	0,019	0,001
	Következtetés:	Erős, nem szignifikáns pozitív kapcsolat	Közepes szignifikáns negatív kapcsolat	Erős szignifikáns pozitív kapcsolat
Szóráshomogenitás	df1	10	10	10
	df2	871	1371	1071
	Levene	1,129	13,525	2,67
	Sig	0,343	0,001	0,003
	Következtetés:	Szóráshomogenitás nem teljesül	Szóráshomogenitás teljesül	Szóráshomogenitás teljesül
ANOVA	F	8,987	9,520	1,979
	Sig	0,001	0,001	0,032
Lineáris regresszió	R	0,496	0,665	0,718
	R ²	0,246	0,442	0,515
	F	1,308	7,130	9,558
	Sig	0,317	0,026	0,013
	Pontosság	0	38%	46,1%
	Következtetés:	Nincs magyarázó erő	Gyenge–közepes magyarázó erő*	Erős–közepes magyarázó erő

* A 9., illetve 10. emelet kiugró értékeket képviselnek, melyek eltávolításával tökéletes egyenesre illesztést kapunk.

A vertikális lakóhelyi szegregáció szakirodalmi áttekintése és típusai

Amint azt már korábban említettük, a szegregációs definíciók többnyire a jelenséget horizontális szempontból értékelik, azonban kevés figyelem irányul a tér harmadik dimenziójára, mely ugyan kisebb léptékben, az épületeken vagy tömbökön belüli vertikális szegregáció kérdéskörét veti fel. A vertikális szegregáció nagyobb múltra tekint vissza, már az iparosítás előtti korszak városaira is jellemző volt. Kialakulása kis- vagy mikroléptékben figyelhető meg diverz társadalomban, amely nagyobb léptékben akár bizonyos társadalmi mutatók vagy a terület építészeti stílusa szempontjából homogénnek tűnhet (Maloutas 2004). A mikroszegregációnak az egyre bővülő

szakirodalom több megjelenési formáját azonosította, amiket a helyi adottságok, például gazdasági szerkezet, természeti tényezők stb. jelentősen befolyásolnak. A vertikális szegregáció a mikroléptékű elkülönülés egyik altípusát jelenti, amivel jelen tanulmány is foglalkozik (Maloutas–Karadimitriou 2022).

Mumford (1985) szerint a város a szemhatárig képes volt terjedni a közlekedés fejlődése által, de az új építési módszereket alkalmazva már a csillagos ég jelöli ki a városok jelenlegi határait. A telekspekuláció következtében a területmegtérülés érdekében a minél nagyobb beépítés jellemző, ami a belvárosokban vertikális irányban nyilvánul meg (Sutcliffe 1995), nő a belvárosi területeken a szintek átlagos száma (Bernek et al. 2013). Ugyan a kezdeti, Párizsban megfigyelt 18. századi vertikális szegregáció az elmúlt évszázadokban átalakult, azonban a definíció tartalma és – az Egyesült Államoktól egészen a kínai metropoliszokig – a korábban megfigyelt vertikális jellegű társadalmi elkülönülés fennmaradt.

A vertikális szegregáció a városi terekben nyilvánul meg, ahol egy adott területen az épületeken belül szintenként különülnek el a különböző társadalmi csoportok, míg az utcaszinthez közelebb egyféle, addig a magasabban fekvő emeleteken egy másikféle társadalmi csoport helyezkedik el. Az elkülönülést a vertikális szegregáció esetében a legtöbbször nem etnikai és demográfiai, hanem társadalmi státusz és gazdasági szempontok határozzák meg. Így a vertikális szegregáció mérésére főként a gazdasági jellegű mutatók a legalkalmasabbak. Ugyan utóbbi összefügg az egyének életciklusával, azonban a szakirodalom alapján megállapítható, hogy ettől függetlenül kimutatható a vertikális szegregáció, és a folyamat létrejöttében csak kis szerepet tölt be az életciklusmodell (Komlósi 2009). A vertikális szegregáció esetében fontos tényező, hogy míg a horizontális szegregációnál a térbeli kiterjedésnek (urban sprawl) nagyobb szerepe van, addig a vertikálisnál a városburjánzás korlátozott, így a felfelé terjeszkedés a meghatározó, és az egyén vagy a csoport presztízsét nemcsak a városrészek, hanem az adott épületben elfoglalt helyzetük is meghatározza (Vasárus–Lennert 2024, Ratkaj et al. 2022). A vertikális szegregáció kulcseleme, hogy a tehetősebb társadalmi rétegek mindig a jobb tulajdonságokkal rendelkező lakószintekre költöznek be, legyen az a földszinten vagy az emeleten. A vertikális szegregáció léptékét tekintve is elkülönül a horizontálisról, hiszen gyakran épületenként vagy épülettömböknként eltérő folyamatokat figyelhetünk meg, melynek megnyilvánulása, mint azt említettük, a fizikai környezettől és az épületek tulajdonságaitól is nagymértékben függ.

A kis léptékű (horizontális és vertikális irányú) elkülönülés egyik fontos sajátossága a jelenség elnevezése. A hagyományos értelemben vett szegregáció leggyakrabban városrész nagyságú és kiterjedésű hasonló társadalmi, gazdasági csoportba tartozó személyeket foglal össze, továbbá ezek a csoportok éles határ mentén különülnek el egymástól. Ezzel szemben a mikro- és vertikális szegregáció jelensége kis földrajzi egységen – akár egy épületen – belül több különböző társadalmi csoportot tömörít. Kiterjedéséből, léptékéből és abból adódóan, hogy nem minden esetben

figyelhető meg etnikai elkülönülés, ezekből kifolyólag a szigorúan vett szegregációs definíciónak nem felel meg (Ashery 2019). Ráadásul a lakóhelyi elkülönülés vertikális típusa az adott területi egységre egy heterogén társadalmat eredményez, amelyben a homogén csoportok lehatárolása nem, vagy csak nagyon összetetten lehetséges, a horizontális szegregáció megközelítéseivel szemben. Maloutas–Karadimitriou (2001) megállapították a mikroszegregáció meghatározásának félrevezető jellegét, azonban a nemzetközi szakirodalom továbbra is mikro-, illetve vertikális szegregációként hivatkozik a jelenségre. Így valójában a mikroszegregáció a különböző társadalmi különbségek alapján kialakuló vegyes lakosságú területen belüli kis léptékű mintázat, mely léptékfüggő, így mezo- és makroléptékben nem fedezhető fel. A mikroszegregációs folyamat pontosabb megfogalmazása attól függően változhat, hogy társadalmi, gazdasági vagy etnikai szempontok jelennek-e meg. Ez alapján gyakran társadalmi elkülönülésként, extrém esetben elszigetelődésként hivatkoznak rá, de minden esetben fontos jellemző a városi népszámlálási körzetnél kisebb, mikrolépték (Maloutas–Karadimitriou 2001).

A vertikális lakóhelyi szegregáció témájában mind ez idáig kevés magyar nyelven készült geográfiai szemléletű kutatás született (Maloutas et al. 2023, Kovács et al. 2022). Hanák (1984) tanulmányában az urbanizációt és a polgárosodást mutatja be Budapesten, amelynek szerves részét képezte a vertikális lakóhelyi szegregáció a barokk és a klasszicista épületekben. A bérházak lakóinak társadalmi helyzetére az ingatlanok berendezéséből és hagyatéki leltárából következtetett a szerző. Az elmúlt századok mikroléptékű szegregációja leíró jellegű dokumentumokból mutatható ki, azonban ezek a források nem szolgáltatnak részletes adatokat, mert a mikrolépték csak a 2000-es évek óta kezd beépülni a különböző földrajzi-társadalomtudományi kutatásokba. A bérházak külső megjelenése, illetve az épületen belüli szegregáció a nyugat-európai városokban (például Párizs, Bécs) hasonló módon alakult ki, mindezek ellenére Budapesten kisebb mértékű volt ez a folyamat, és a bérházak kialakítása is „olcsóbb” volt külföldi társaikéhoz képest (Hanák 1984). Az egyes típusok későbbi áttekintése arra enged következtetni, hogy hasonló folyamatok mégis megfigyelhetők. A szakirodalom és a külföldi példák alapján az építészeti stílus, az ingatlanpiac változása vagy a politikai elméletek elősegítik a vertikális elkülönülést, és ezek mind megjelennek valamilyen formában Magyarországon is. Az ingatlanpiaci folyamatok az elmúlt időszakban sok területi változást és átalakulást hoztak hazánkban, melyeknek hosszú távú hatásai lehetnek a szegregációs folyamatokra is (Kovalcsik–Nagy 2021a, b).

A vertikális szegregáció nemzetközi szakirodalmában megjelenő és a jelen tanulmány hasábjain feldolgozottak alapján két archetípusa (a szakirodalom modellként hivatkozik rá) különíthető el, amelyek a történelmi változásokat tekintve feltételezhetően Magyarországon is jelen vannak. A típusok nevüket a megfigyelési helyükről kapták. Ennek alapján megkülönböztethető a *párizsi*, valamint az *athéni típusú vertikális szegregáció*. Az elmúlt években csatlakozott a kutatási területhez néhány romániai

kutató is, akik a bukaresti vertikális szegregációt vizsgálják. Így az ő eredményeiket is integrálva a két modell kiegészíthető egy harmadikkal is, a *bukaresti típusal*. A kutatók vizsgálatának alapját a poszt-socialista lakótelepek szolgáltatják, ehhez a gondolatvilághoz kapcsolódik tanulmányunk is, valamint a Maloutas et al. (2023) által jegyzett athéni és budapesti összehasonlítás, melynek egyik kérdése, hogy az épületek típusa, jellege, adottságai valóban meghatározzák-e a társadalmi elkülönülést, illetve generálják-e annak különböző formáit.

Belvárosi bérházak, „párizsi” típusú vertikális szegregáció

A vertikális szegregációt elsőként Párizsban állapították meg az iparosodást megelőzően. A társadalmi csoportok tagozódásához hozzájárult a Haussmann báró által vezetett 18. századi városfelújítás, melynek során a terek kibővültek, és lehetővé tették az új épületek megjelenését (Maloutas–Spyrellis 2016).

Az 1800-as évek közepén épült házak többsége már minimum 4 szintes volt, de akár 7 emeletesek is lehettek. Az épületen belüli társadalmi tagozódást követik a változatos külső építészeti jegyek. A földszintet gyakorta foglalták el a *házvezetők*, *szakácsok*, akik számára kialakították a munkahelyüket, esetleg üzlethelyiségek kibérlésével. Az ezt követő első, illetve második szinten az *arisztokrácia* lakása helyezkedett el. Ezen ingatlanok ugyan kevés szobával rendelkeztek, azonban kényelmük meghaladta az átlagost, emellett alapterület és belmagasság szempontjából is sokkal nagyobbak voltak az épületben található többi lakásnál. Az emeletknél oszlopos díszítést használtak, jellemző az erkélyek megléte. A *nagy- és kispolgárság* lakásai követték az arisztokrácia lakásait, akik szerényebb körülmények között éltek. A kispolgárok esetében a lakások kezdtek aprózódni, ezért egy emeleten már két család lakott. Az épület ezen szintjeinek utcai megjelenését az egyszerűség jellemezte, melybe az erkélyek vittek változatosságot. A legfelső szinten, a tetőtérben pedig a *munkásosztály* kapott helyet (Marcinczak–B. Hess 2020). Az emeletet több kis egységre bontották fel, melyeket cselédszobának (*chambres de bonne*) neveztek el, amik lakásként funkcionáltak, a szobákat az alacsonyabb társadalmi réteg számára alakították ki. A kis méretű szobákat (8 négyzetméter) – tetőtéri elhelyezkedésük miatt – kívülről bádoggal borítja. Az adott szintekre való feljutást pedig az épületben kialakított lépcsősor biztosította (O’Sullivan 2020).

A klasszicista és szecessziós ingatlan tehát teret biztosított annak, hogy különböző társadalmi csoportokba tartozó emberek éljenek egy helyen. A vertikális szegregáció a francia irodalom számára is ösztönzőleg hatott, különböző szerzők (például: Émile Zola, Honoré De Balzac) műveiben meg is jelenik ez a társadalmi rétegződés, viszont kritikus szemmel tekintettek a kialakult jelenségre (O’Sullivan 2020).

A szuburbanizáció és a globális folyamatok megjelenésével kezdetét vette a vertikális szegregáció jelenségének visszaszorulása, átalakulása és egyre inkább a horizontális szegregációra helyeződik a hangsúly mind a kutatásban mind pedig a térbeli

folyamatok tekintetében. Napjainkban, főként a nyugat-európai nagyvárosi környezetben, a cselédszobák felszámolása, valamint lakhatósági kérdése jelent gondot, ugyanis a szobalakások többsége – kis (8–20 négyzetméter) alapterülete miatt – hivatalosan nem is alkalmas lakóhelynek, így azok egy része üres vagy illegálisan vették tulajdonba. A neoliberális és neokonzervatív várospolitikának megfelelően viszont a város áruvá válása (Boros 2018) és minél jobb kihasználtsága által vezérelve a korábbi cselédszobák kiadása jelenleg is meghatározza Párizs, valamint a nagyobb városok ingatlanpiacát. Az elmúlt években vendégek számára adták ki az Airbnb rendszerén keresztül a korábban munkásosztálynak létesült helyiségeket (O’Sullivan 2020), mely a belvárosok turisztikaiszálláshely-kínálatát formálta át világszerte (Csernyik et al. 2018, Olt et al. 2023), valamint egyre elterjedtebbé válnak a korábbi cselédszobák egyesítésével kialakított luxusapartmanok. A Covid19-világjárvány megjelenésével felkapottabbak lettek a legfelső emeleti lakások, mert ez az elhelyezkedés bizonyos előnyökkel társul, mint például tisztább levegő a városban, a zaj csökkenése, több fény (Boros–Kovalcsik 2021). A kiváltságnak azonban ára van, közel 20%-kal drágábbak a legfelső emeleten található ingatlanok, mint az utcaszinthez közelebbiek [1, 2]. Vagyis a vertikális szegregáció korábbi, hagyományos, alulról felfelé csökkenő társadalmi státusa megbomlik és oldódik.

Felmerülhet a kérdés, hogy Magyarországon, illetve a kiválasztott mintaterületünkön, Szegeden hol és miért alakulhat ki vertikális szegregáció. Szeged szerkezetét tekintve atipikus magyar város, hiszen az 1879-es árvíz után a város újjáépült, aminek morfológiai alapot szolgáltatott Párizs és Bécs alaprajza. Így a víz által elpusztított belvárosi területeken megreformált építési szabályzattal, európai nagyvárosok mintájára épült fel Szeged. Mindez magában hordozza a lehetőséget arra, hogy a Párizsban leírt vertikális szegregációs folyamatok Szegeden is megjelenjenek.

A kor sajátosságának megfelelően eklektikus és szecessziós épületek terjedtek el a város központjában. Ezek a többnyire magasföldszinti és 2-3 emeletes családi paloták, polgári épületek a tőkés nagypolgárság befektetéseivel összefüggésben valósulhattak meg, ami a társadalmi átrétegződés következménye volt. A paloták építését nem minden társadalmi réteg engedhette meg magának, a fizikai munkások már az 1880-as években is bérlakásokban éltek. A korábbi magasföldszinti épületek az árvízi feltöltést követően pincelakásokká váltak, amelyek gyakran vizesek is voltak [3]. A város gazdasági fejlődésével együtt növekedett a lakosság száma is, és nekik a város határain belül ingatlanra volt szükségük. A lakhatási problémák egy időre megszűntek, azonban az 1900-as évek első évtizedei újra nagy bonyodalmak elé állították a város lakóit. 1954-es adatok szerint 3000 alagsori lakás volt Szegeden, emellett az egyszobás lakások gyakorta mosókonyhából, kamrából vagy raktárhelyiségből lettek átalakítva. Ezek a lakások a kis alapterületük mellett sötét, hűvös helyek voltak az épületen belül, mindeközben a megfelelő tőkével rendelkező, javarészt kereskedelemmel, illetve fehérgalléros munkával foglalkozó családok megfelelően napsütötte, egészséges, kellően felszerelt lakásokban éltek. A szegedi belváros lakói már a

19. században is elkülönültek egymástól. A belvárosra jellemző polgári paloták (például Vastag-ház, Gróf-palota, Tóth-palota) és bérházak kialakításukban tették lehetővé, hogy különböző társadalmi csoportok éljenek együtt, aminek alapja főként gazdasági megfontolásból származott. Így a magas rangú városi polgárok mellett a fizikai munkát végzők is a város központjában élhettek, azonban eltérő lakáskörülmények között. A földszinten található ingatlanok több helyi cégnek szolgáltak üzlethelyiségül. Az első emeletet az építető család otthonai voltak, míg az épület többi ingatlanát bérbe adták. A magasföldszinten és az első emeleten akár több tágas lakás is készült, cselédszobával, fürdővel. Előfordult, hogy a magasabb szinteken kialakított kisebb lakásokhoz tartozott a lakásoktól elkülönülő cselédlakás is. Az elegáns főlépcsőt és a cselédek csigalépcsőjét függőfolyosó kötötte össze. Ezeket a nagy alapterületű ingatlanokat a gazdasági válság, majd a szocializmus idején gyakran felosztották, gazdasági megfontolásból, illetve a népesség elhelyezése érdekében.

Apartmanházak, „athéni” típusú vertikális szegregáció

A vertikális lakóhelyi szegregáció Athénban az 1950-es és 1970-es években alakult ki (Katsibokis 2013). A gyenge jóléti állam, a külső és a belső vándorlási folyamatok, valamint a polgárháború következtében a társadalom kezdett elszegényedni, ezért megoldásra volt szükség. A megoldást az *antiparochi rendszer* létrejötte és elterjedése jelentette, mely egy alulról szerveződő válasz volt a kialakult helyzetre, amit az állam törvénnyel nem szabályozott, sőt adókedvezménnyel támogatta a vállalkozókat (B. Hess et al. 2018). A földtulajdonos nem rendelkezik kellő forrással, hogy felépítsen egy bérházat, ezért szerződést köt egy építőipari céggel, aki felépíti a társasházat, de a lakások egy részének tulajdonjogát megtarthatja. A főváros korábbi neoklasszikus épületeit kezdték felváltani a jellegzetes négy- és ötemeletes apartmanházak (polykatoikia). A több lakásból felépülő apartmanok főként a belvárosi térségre jellemzők, ahol a fővárosi lakosság egyötöde él (Maloutas–Spyrellis 2016).

A párizsi típustól eltérően a társadalmi csoportok ebben az esetben ellentétesen rétegződnek, tehát míg a magasabb jövedelemmel rendelkezők az épület felső emeletein, addig az első emeleten és a földszinten az alacsonyabb jövedelműek laknak. A földszinthez közeli lakások a legtöbb esetben sötétek, kisebb alapterületűek, zajosabbak és porosabbak voltak, a szűk utcák és a nagy forgalom miatt. Így ezeket bérbe adták azok számára, akik nem rendelkeztek elegendő jövedelemmel, ahhoz, hogy lakást vásároljanak, mint például az *alacsonyabb társadalmi rétegek*, valamint a *bevándorlók és a diákok*. Az épület középső lakásait a *földtulajdonosok* birtokolták, ezekhez már tartozott erkély, és ezeket minden szempontból jobb körülmények jellemezték a többihez képest. Az épületek felső szintjén található lakásokat a *magas jövedelemmel, iskolai végzettséggel rendelkezők* számára adták el. Az apartmanok penthouse jellegűek, tehát itt a legmagasabb a szobák és az erkély alapterülete, emellett jobb a kilátás és több napsütés éri a lakásokat (Maloutas–Spyrellis 2016).

A korábban kialakult lakhatási rendszerre hatással volt az 1990-es évektől kezdődően többek között a szuburbanizáció térhódítása, ezzel egyidőben a fővárosba érkező bevándorlóknak lehetősége nyílt, hogy a városközpontban található lakásokba költözzenek, így a vertikális lakóhelyi szegregáció már nemcsak társadalmi, hanem etnikai elkülönülést is jelentett (Maloutas–Karadimitriou 2001, Tammaru et al. 2016). Mindezekkel párhuzamos folyamatként elindult az elértéktelenedő területek városfelújítása, városrehabilitációja. A megújult lakásokban pedig kicserélődött a felértékelődött belvárosi területek lakossága (dzsentrifikáció) (Arbaci 2008).

A 2008-ban bekövetkezett ingatlanpiaci válság nyomán további problémák jelentek meg a vertikális lakóhelyi szegregációval érintett apartmanházak, társasházak esetében. A válság okozta növekvő munkanélküliségből fakadó pénzügyi problémák két következménnyel jártak. Egyrészt, az ingatlanok központi fűtőrendszerének a költségeit az épületben lakóknak közösen kellett fedezniük, vagy saját fűtést vezettek be az ingatlanokba. Másrészt, kulcsfontosságúvá vált az ingatlanok öröklési kérdésének tisztázása (Sakalis 2019), hiszen a napjainkban elhagyottá vált épületek gondot okoznak a városfenntartásban, rontják a városképet (Gyftopoulou 2014). Napjainkban főként a befektetők által épített kis léptékű társasházépítési beruházások hoznak létre hasonló épületeket.

Lakótelepi, „bukaresti” típusú vertikális szegregáció

A vertikális lakóhelyi szegregáció új kutatási iránya foglalkozik a Bukarestben, a szocialista időszakban, házgári technológiával épült panellakásokkal, amelyek nagyobb arányban állami, kisebb arányban viszont szövetkezeti kézben összpontosultak. A II. világháború után a keleti blokk országokban a lakáspiacot nem valós piaci folyamatok, hanem a szocialista egyenlőséget szem előtt tartó újraelosztási rendszer szabályozta (Enyedi–Szirmai 1992, Ratkaj et al. 2023). Erre az időszakra tehető, hogy számos nagyvárosban megindul a tömeges lakásépítés, majd a kiutalási rendszer is kiépül, eltörölve ezzel az ingatlanpiac kapitalista formáját, amit a korábbi lakhatási egyenlőtlenségért és szegregációért hibáztattak (Kovács 2012). A fellelhető szűkös irodalom ellenére sem elhanyagolható a kutatás, mivel a vertikális szegregáció egy sajátos módjának feltárásával foglalkozik. A szocialista rendszer ideológiája alapján a lakások is egyenlően oszlottak meg a munkások között, tehát nem létezett különbség a házak lakossága között, azonban ezzel szemben számos szakirodalom számolt be a szocializmus alatti társadalmi és ingatlanpiaci egyenlőtlenségről (Marin–Chelcea 2018). Ezeket a rendszerek sajátos hatalmi viszonyai idézték elő. Két esetben vált hozzáférhetővé kedvezőbb adottságokkal rendelkező lakás, ha a kérvényező olyan gazdasági ágazatban dolgozott, amely bizonyos erőforrásokat birtokolt vagy képzett szakmunkás volt, aki saját lakása építését végezte. A lakások közötti értéket elméletben semmi nem befolyásolta, hiszen az elérhető lakások méretre csaknem egyformák, még berendezésüket tekintve is szinte azonosak voltak. A várólisták

módosítása hozzájárult a lakások minőségbeli eltéréséhez. A vertikális szegregáció létrejöttében szerepet játszott, hogy a gyors felépítés során a lakások alacsony színvonalúak voltak: a földszinten a közlekedési forgalom és lift használata zajossá tette a lakásokat, a saroklakások esetében gyakran okozott gondot a rossz hőszigetelés (Marcinczak–B. Hess 2020), a felsőbb szinteken lévő lakások pedig a lift időleges hiánya vagy éppen a tetőbeázás miatt voltak kevésbé kedveltek. Bukarestben a vertikális szegregáció az újabb (1979 utáni) öt-kilenc emeletes szocialista épületekben jelenik meg leginkább, a kutatási eredmények alapján. Az oktatás mellett a demográfiai jellemzők korrelálnak erőteljesen a vertikális elkülönüléssel. Az ingatlanok földszintje zsúfoltabb az egyszemélyes lakások miatt, ahol az idősebb korosztály birtokolja a lakások többségét. Az épületek további felső szintjein a fiatalabb társadalmi csoport van nagyobb arányban (Marcinczak–B. Hess 2020). A szocialista rendszer összeomlását követően a lakótelepek helyzete és imázsa is megváltozott. Több posztoszocialista országban időzített bombaként tekintettek a lakótelepekre, melyek sajátos probléma- és tünetegyüttessel rendelkeznek (Kovács–Douglas 1996). A korábban egységesnek tűnő ingatlanpiac a kapitalista rendszerben átrendezte a lakótelepekről alkotott véleményt, és megindult az egyes lakótelepek differenciált fejlődési pályája is (Máthé 2015). Azóta külföldi példákhoz hasonlóan panelrehabilitációs programok is kezdődtek, melyek tovább növelték az egyre nyilvánvalóbb lakótelepi különbségeket (Csizmady 2008), melyeket egyre nagyobb mértékben befolyásoltak a fizikai környezet, a lakások építésének elméleti háttere és a jelenlévő társadalmi csoportok is.

Szegeden is, mint a többi kelet-közép-európai ország városára jellemző volt, hogy a II. világháború után kezdődött el a tömeges lakásépítés, ami lakásmegoldásként szolgált a megnövekedett számú városi népességnek. Az 1950-es évektől épülő új ingatlanok minőségi változást is hoztak a lakók életmódjában, a felszereltségük révén. A rendszer törekedett a társadalmi egyenlőség elérésére, aminek egyik megközelítése az ingatlanok kialakítása volt, ezért a szegedi belvárosra jellemző polgári lakásokat felosztották, és így megnövekedett az egyszobás ingatlanok mennyisége. Az 1980-as években azonban egyre inkább megjelentek a szocialista rendszer hibái. Az ingatlanok számának megnövekedése biztosította a vidékről érkezőknek a lakhatást, viszont a városra korábban jellemző többgenerációs együttélést megszüntette. A generációk külön ingatlanokba költöztek, és külön háztartásokká váltak, aminek következménye az lett, hogy az egyedülálló idős emberek rosszabb körülmények között éltek a továbbiakban. A társadalmi csoportok közötti egyenlőség kezdett megszűnni, és kezdetét vette a sokfélévé válás folyamata, annak ellenére, hogy népességcsere nem ment végbe, mégis épületen belül megindult a társadalmi csoportok közötti elkülönülés. A panel- és téglatechnológiával készült ingatlanok egyre inkább veszítettek értékükből, fejlesztésük háttérbe szorult, így leértékelődtek az ingatlanpiacon. A délszláv háború, majd a panelprogramban való részvétel időszakosan ugyan javított az ingatlanok értékén (Nagy et al. 2022), viszont egy utcán vagy épületen belül is

eltérő lehet az ingatlanok ára, attól függően, hogy milyen paraméterekkel rendelkezik az adott lakás. Ezek a változások tették lehetővé a kis léptékű társadalmi elkülönülés vizsgálatát Magyarországon.

A horizontális és a vertikális szegregáció archetípusainak összehasonlító elemzése

A horizontális és a vertikális szegregáció a városi térben együtt jelentkezik, ezért teljes mértékű külön választásuk indokolatlan lenne. A nagyvárosok szerepének felértékelődése, a felgyorsuló urbanizációs folyamatok, az ipari forradalmak különböző hullámai, a globális gazdaság kialakulása mind-mind a településen belüli társadalmi elkülönüléshez vezettek. Ennek egyik meghatározó formája a horizontális szegregáció. Bár a közel 100 éves kutatási múlt átfogóan jellemzi a horizontális szegregációt, azonban a társadalmi folyamatok multidiszciplináris és léptékeken átívelő megértésének igénye a korábban alkotott városrész szintű folyamatmagyarázatokat egyre inkább árnyalja. A korábbi kutatások területi fókusza egyre inkább a legkisebb vizsgálható egység irányába tolódik, így a szegregációkutatások is tovább differenciálódnak, egyre inkább előtérbe kerül a mikroszegregáció (Vámos et al. 2023). Tehát az, ami néhány évtizede egységesnek tűnt, arról a mikroszegregáció kutatása feltárta, hogy annál összetettebb jelenség.

A mikroszegregációs irányzat a városi társadalom konfliktusait tárja fel egy olyan területi szinten, mely a társadalomtudományok és a földrajztudományok határán helyezkedik el. A vertikális szegregáció léptéke éppen ezért a mikroszegregációs folyamatokhoz kötődik inkább, bár a vertikális szegregáció meglete nem zárja ki a horizontális szegregációt sem. A léptéke ellenére a vertikális szegregáció súlyos társadalmi problémákat, konfliktusokat hoz magával. Habár az ezen ellentétekre vonatkozó kutatások száma egyelőre még csekély, de azok figyelemre méltóak, mert eredményeik alapján megállapítható, hogy hiába a városi tér egy szűk területére koncentrálódnak az eltérő társadalmi csoportú emberek és használnak egyazon tereket (park, uszoda stb.), ennek ellenére is törekednek az elkülönülésre (Farah–Sadeck 2022, Underhill 2021, Shamur–Yacobi 2022). Az eltérő társadalmi csoportba való tartozás feszültséget gerjeszt, ami tovább fokozódik akkor, ha kisebb földrajzi egységre korlátozódik ezen csoportoknak az élete (Meyer–Pfirsch 2022).

Annak érdekében, hogy a vertikális szegregáció három típusa áttekinthető legyen, a 2. táblázatban összegezzük legfőbb tulajdonságaikat. Az összehasonlítási szempontok a kialakulás idejére, a megjelenési formára és a stílusra vonatkoznak, illetve az egyes potenciális szegregátumok megjelenési léptékére, méretére. További szempont, hogy a településeken belül hol helyezkednek el ezek az épületek, épületegyüttesek, valamint hogyan alakul a vertikális szegregáció.

2. táblázat

A vertikális szegregáció archetípusainak összehasonlítása

Comparison of the vertical segregation archetypes

Elemzési szempontok	Párizsi, bérházas típus	Athéni, apartmanházas típus	Bukaresti, lakótelepi típus
Építés időszaka	1850-es évek	1950-es évektől napjaink	1960–1990
Építészeti stílus, megjelenés, jellemző	Klasszicista, szecessziós épületek, bérházak, bérpaloták	Apartmentok, új építésű társasházak	Téglablokkos rendszerek ipari technológiával épült házigyári lakások
Vertikális szegregáció megjelenési formája	A magasabb jövedelműek az épület alsó szintjein laktak, az alacsonyabb jövedelműek a felső emeleteken.	Az alacsony jövedelműek a földszinten, a magasabb jövedelműek a felső emeleten laktak.	Az alacsonyabb jövedelműek az ingatlanon belül a legalsó és legfelső szinten laktak, míg a magasabb státusú társadalmi csoportok a középső emeleteket birtokolják.
Városon belüli elhelyezkedés	Belváros	Belváros, átmeneti zóna	Külváros, belváros pereme
Etnikai szegregáció	Nincs	Van	Nincs, kezdődő szegregáció
Jelenlegi ingatlanpiaci helyzetük	Az ingatlanok lakófunkciója tovább él, a cselédlakásokat felszámolják vagy turistáknak adják ki.	Az apartmanok leromlottak vagy a dezsztrifikáció folyamata érintette.	A panellakások minőségi leromlása folyamatosan problémát okoz.
Magyarországi előfordulás	Igen	Igen	Igen
Társadalmi rétegződés vertikálisan	Munkásosztály lakásai Kispolgárság lakásai Polgárság lakásai Arisztokrácia lakásai Üzlethelyiségek	Penthouse lakás Földtulajdonos lakásai Diákok, bevándorlók lakásai Üzlethelyiségek	Uniform lakások társadalmi státustól független méret Garázsoltok

Mintaterület lehatárolása és jellemzése

Jelen vizsgálat szempontjából kiemelten fontos a szegedi szegregáció témakörében végzett korábbi kutatások áttekintése, ahogyan a bevezetésben utaltunk rá, ebben a fejezetben átfogóan ismertetünk néhány megelőző tanulmányt. A témában végzett kutatások ráirányíthatják a figyelmet a hiányosságokra, és indokoltá tehetnek egy új kutatást is. A társadalom térbeli elkülönülésének kérdéseivel Szegeden eddig kevesen foglalkoztak (Balogh 2007, Boros 2009, Rác 2014). A városban nem jelentős mértékű az etnikai alapú szegregáció, ami azzal is magyarázható, hogy a roma lakosság több hullámban érkezett a városba, és különböző városrészekben telepedett le, emiatt nem tudott kialakulni nagyobb összefüggő szegregáció vagy gettó (Szűcs 2004). Az objektív és szubjektív deprivációval foglalkozó tanulmányaiban Boros (2009,

2012) is igazolta az etnikai alapú elkülönülés hiányát a városban. Említett szerző disszertációjában arra irányítja a figyelmet, hogy az elszigetelődés több összetevőből épül fel. Kutatásában különböző mutatócsoportok segítségével városrészenként jellemzi a depriváció mértékét, és megállapította, hogy a szegedi városrészek nagyobb hányada az átlagnál kedvezőbb értékkel rendelkezik. Kiskundorozsma esetében a mutatók többsége viszont alacsonyabb értékű, így ez a városrész számít a legkirekesztettebbnek (Boros 2008).

Rácz (2014) műhelytanulmányában 10 éves időtartamban vizsgálta Szegeden a társadalmi-térbeli mintázatokat, és a helyi lakosság mentális térképeivel hasonlította össze a statisztikai mutatókat. A tanulmány nemcsak a szegény, hanem a gazdag szegregátumokat is bemutatja. Utóbbiak jellemzője, hogy zártabb társadalmat alkotnak, nagyobb területet foglalnak el a városból, valamint a lakosság kognitív térképén mélyebb lenyomatot hagynak. Ennek egyik megjelenési formája a lakópark (gated community), ami az elmúlt két évtizedben Szegeden is elterjedt (Hegedűs 2009, Kovács–Hegedűs 2014). Említett kutatás megállapítja, hogy az 1973-as nagyobb volumenű településcsatolás a mentális térképek szempontjából ma is fontos. A kutatás eredményei közé tartozik annak kimutatása, hogy Szeged esetében a szegregátumokra vonatkozó mentális térképek nem egyeznek meg a népszámlálási adatokból készült alacsony státusúak lehatárolásaival, viszont a magas státusúak mind a kvantitatív, mind pedig a kvalitatív kutatás során elkülönültek egymástól. A városban tehát léteznek úgynevezett mentális szegregátumok, melyek a mentális térképeken területileg vagy arra vonatkozó negatív sztereotípiák mentén rajzolódnak ki. Rácz (2012) a 2001-es népszámlálási adatokkal bizonyítja Szegeden is a Ladányi et al. (2010) által kidolgozott tételeket, miszerint a magasabb társadalmi státusúak a térben összefüggően és nagy kiterjedésben helyezkednek el, az alacsony státusúak pedig térben kisebb és nem összefüggő (mikro)területekre koncentrálnak. Megállapításaik szerint a KSH által lehatárolt szegregátumok nem egyeznek meg a számításaik alapján megnevezett területekkel.

A szegedi roma szegregátumok kutatásának egyik fontos megállapítása, hogy a roma nemzetiségűek nem helynélküliek. Kiemelt szerepet töltenek be a lakosság életében az erős kapcsolatok és a kötődés, ami bizonyos mértékű anyagi biztonsággal társul. A roma népesség marginalizáltságára hatással van az, hogy a városrészekben a közművek kiépítettsége hiányos, mert az üzemeltetők nem vállalnak felelősséget a közszolgáltatásokért. De nemcsak a városrészekben, hanem a szélesebb városi társadalomban is gyakori az előítélet a roma lakossággal szemben, ami az áthidaló társadalmi kapcsolatok hiányából fakad. A roma lakosság marginalizációját több tényező határozza meg: a társadalmi, a városrészek közötti kapcsolatok és a szegregátumok fizikai környezete, valamint az általános társadalmi folyamatok. Ezen felül léteznek különböző gátló tényezők is, amelyek megakadályozzák, hogy a roma lakók elhagyják a szegregátumukat, ilyen például: az előítéletesség vagy a megbélyegzés (Málovics et al. 2019).

Roma szegregátumokkal kapcsolatosan Méreiné Berki–Málovics (2020) egy felszámolandó szegregátum 10 évet átfogó részvételi akciókutatás kvalitatív adatait dolgozták fel, és megállapították, hogy a társadalmi tőke befolyással van a deszegregációs folyamatokra. Azok a lakosok, akik megfelelő társadalmi tőkével rendelkeznek, képesek új lakókörnyezetbe kerülni és beilleszkedni. Viszont a jogcím nélküli lakáshasználók, lakásfoglalók (a program számára láthatatlanok) nem minden esetben tudnak áthidaló kapcsolatokat kialakítani az új lakókörnyezetükben, elveszítve a védelmező közösséget. A kutatások ismeretében kijelenthető, hogy a szegedi szegregációkutatásban főként földrajzilag horizontálisan tárták fel a többségében roma társadalmi elkülönülés bizonyos formáit. Jelen kutatás azonban eddig kevésbé alkalmazott megközelítésből vizsgálja a társadalmi térbeli elkülönülést.

Kutatásunk során azt a hipotézist fogalmaztuk meg, hogy a vertikális szegregáció kialakulására az épületek típusai, a települési karakterek vannak hatással. Tehát az építészeti stílus, az épület minősége, városon belüli elhelyezkedése, a lakás alapterülete és építése is befolyásolhatja azt, hogy az egyes emeleteken milyen társadalmi státusú csoportok a meghatározóak.

Ennek megfelelően a kutatás első fázisában hipotézisünk, valamint hivatalos dokumentumok, szakirodalmi áttekintés és korábbi ismeretek alapján választottuk ki a vertikális lakóhelyi szegregáció szegedi mintaterületét. Három települési – belvárosi bérházas, átmeneti övezetben található új építésű társas- és apartmanházas, valamint lakótelepi – karakertípust határoztunk le, melyben a vertikális szegregáció potenciálisan megfigyelhető. Mindhárom kiválasztott karakertípus reprezentálja a korábban említett vertikális szegregáció archetípusait.

Szeged Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve alapján a Belváros vegyes terület, ahol a kis- és a nagyvárosi jelleg is megjelenik [4]. A város központjában a 2–5 emeletes szecessziós, klasszicista és eklektikus stílusban épült bérházak, polgárházak a legelterjedtebbek [5, 6]. Az 1879-es nagyárvíz után épült épületek, vagyis az I. világháború előtt épült belvárosi bérházak a „*párizsi*”, *bérházas típusú* vertikális szegregációnak adhatnak otthont Szegeden.

Az elmúlt években egyre gyakrabban jelennek meg az alacsony, egy- és négyszintes családi, valamint társasházak Szegeden. A városban az érintett területek közé tartoznak a következők: Rókus, Móraváros, Felsőváros egyes részei, továbbá a belvárosban elkészült lakópark (Cédrus Liget) és a régi épületek helyét felváltó új társasházak [5]. Az épületek kialakítása azonos jegyeket hordoz magán (például emeletszám, penthouse kialakítás) az *athéni típus*hoz hasonlóan, emiatt váltak potenciális vizsgálati területté a 2000-es évek új építésű társasházai. A harmadik és egyben utolsó megjelenési formája a vertikális szegregációnak a lakótelepeken figyelhető meg, melyek a kutatás „*bukaresti*” vagy *lakótelepi típusának* mintaterületéül szolgálnak. A korábban beépítetlen külső városrészek adnak otthont ezeknek az 1960-as évektől kezdve épült épületeknek. A 4, 5 és 10 szintes panelek megtalálhatók Felsőváros,

Rókus, Tarján, Makkosháza és Odessza városrészen, ami miatt a területek nagyvárosias jelleggel is rendelkeznek [4] [5] (Függelék F1. ábra).

A mintaterületek kijelölésénél fontos szempont volt, hogy a három vertikális szegregációs archetípus potenciálisan megjelenhessen, és ezek térben viszonylag jól elkülönüljenek egymástól. Mivel a szegedi belváros egységes, az úgynevezett „kiskörúton” belül helyezkedik el, így ezt a területet a „párizsi típus” potenciális területeként egyben határoltuk le. Míg az athéni típushoz egy alsóvárosi és egy rókus mintaterületet, addig a bukaresti típushoz a legkorábban épült Odessza lakótelepet és a legutóbb befejezett Makkosház lakótelepet választottuk ki. Összesen tehát öt mintaterületen végeztünk kutatást.

Kutatási eredmények

A három azonosított vertikális szegregációs típust különbözősége miatt ahhoz, hogy meglétüket és az épületen belül kialakuló vertikális lakóhelyi szegregációt igazoljuk, külön-külön mutatjuk be tanulmányunkban. Az ingatlanokra vonatkozó eladási érték, alapterület, emelet és eladási év mindegyike a KSH adatbázisából származik [7]. A három mintaterületről 2015 és 2023 között 3449 darab ingatlanra vonatkozó értékből végeztünk statisztikai számításokat. Az évek közötti infláció figyelembevételével a 2015-ös adatokat tekintettük bázisnak, ezért ahhoz viszonyítottuk a többi ingatlan értékét is. A vizsgálat során 96 elem volt, amelyik nem rendelkezett emelet-sorszámmal, viszont jelen kutatás szempontjából fontos összetevő, emiatt végül csak 3253 ingatlanra vonatkozó adatot vettünk figyelembe, és kapcsoltunk be az elemzésbe. A három mintaterület szerinti megoszlásuk pedig a következőképpen alakult: a belvárosi bérház (párizsi) típusba tartozó ingatlanok aránya 32,1, a lakótelepi (bukaresti) típusúaké 41,6, végezetül az új építésű apartmanházas (athéni) típusúaké pedig 26,3%.

A szegregációs típusok különbségeinek kimutatására az átlagos ingatlanárakat a 2015 és 2023 közötti időszakra vonatkozó átlagos négyzetméterárak alapján a következő kategóriákba soroltuk: alacsony (0–430 ezer forint), alsó közép (430–480 ezer forint), közép (480–640 ezer forint) felső közép (640–750 ezer forint), magas (750 ezer forint felett).

Az egyes, a párizsi típus a francia főváros bérházainak szintek szerinti társadalmi tagozódására utal, ahol az arisztokrácia élt fényűzőbben, jobb körülmények között a drágább, alacsonyabb szinten található lakásokban, míg a munkásosztály a felső emeleten élt, szerény körülmények között, ahogyan az a 18–19. században Szegeden is megfigyelhető volt. Hipotézisünk, hogy a párizsi belvárosra karakterében hasonlító szegedi belvárosi ingatlanállomány esetében is kimutatható lesz ez a tendencia, míg az alacsonyabb szinteken drágább, addig az emeleten olcsóbb ingatlanok lesznek, vagyis fordított arányosság figyelhető meg (Függelék F2. A) ábra).

Az egyes típusba tartozó korrigált ingatlanárak és az emeletek közötti korreláció értéke 0,864 volt, aminek a szignifikanciaszintje 0,001-nél kisebb. Tehát ezek alapján a két változó közötti kapcsolat erős, szignifikáns és pozitív. A szakirodalomhoz képest az árak elvárt változásának irányával ellentétes folyamatot figyelhetünk meg, vagyis az emeletek számának növekedésével az árak is növekednek. Az átlagos négyzetméterárak emeletenkénti összehasonlítása, illetve az egyutas ANOVA-együtthatók táblázata alapján szignifikáns eltérés állapítható meg az árak között (1. táblázat). A lineáris regresszió erős-közepes magyarázó erőt ad az emeletnek az átlagos négyzetméterárat tekintve. Ennek háttérben az állhat, hogy a szegedi belvárosi területekre jellemző bérházas beépítésnél, átalakítások, lakásfeldarabolások miatt megszűntek az alsóbb szinteken lévő nagyméretű, vonzóbb lakások, illetve az emeletréépítésekkel pedig több kisebb ingatlant is kialakítottak. Így sok belvárosi, alsóbb emeleti polgári ingatlan vesztett az értékéből. Az 1990-es évektől kezdődően a tetőtér-beépítések miatt világosabb, nagyobb alapterületű ingatlanok jöttek létre. A belváros funkcionális konverziója miatt egyre több a nem lakáscélú ingatlanhasznosítás, mely ugyan megnöveli az alsóbb szinteken lévő ingatlanárakat, de a forgalmas utcához közel lévő lakóingatlanok napsütöttsége, zajszintje a kor igényeihez képest sokkal magasabb, ami árcsökkenést idézhet elő. A belvárosi lakások körülbelül 35%-a a felső közép és magas árkategóriás ingatlanok közé tartozik. Az ingatlanok átlagos négyzetméterárában 168 ezer forintos a szórás. Ez emeletenként is különbözik, míg az ötödik emeletől felfelé az átlagosan nagyobb (190–230 ezer forint), addig az alsóbb szinteken ennél alacsonyabb (130–180 ezer), ami egységesen alacsonyabb árat takar (3. táblázat).

Az egyutas varianciaanalízis segítségével az emeleteken található ingatlanok átlagos négyzetméterárai vethetők össze, melyek a korábbiakhoz hasonlóan változnak az emeletek között (1. táblázat). 10-es szabadsági fok mellett 1,979-es F-értéket vesz fel az ANOVA, mely szerint az egyes emeletek átlagárai között szignifikáns különbség van, tehát a nullhipotézis, vagyis, hogy az emeletek árai hasonlóak, elvethető. A különbségek ugyan nem annyira jelentősek, mint a másik típusok esetében, ennek háttérben a már említett indokok állnak.

3. táblázat

**A szegedi belvárosi téglalakások épületen belüli elhelyezkedése,
átlagos négyzetméterára és szórása, 2015–2023**

Location within buildings and average price and standard deviation
per square metre of CSO city centre brick dwellings

Emelet	Elemzés	Átlagár, forint	Szórás	Szórás 1-re vetítve
Földszint	217	570 473	181 031	0,8
1.	299	623 672	176 455	0,8
2.	241	602 880	136 142	0,6
3.	152	612 895	146 992	0,6
4.	76	604 118	178 231	0,8
5.	18	638 279	161 033	0,7
6.	24	613 150	191 781	0,8
7.	20	667 213	232 022	1,0
8.	6	674 281	158 956	0,7
9.	6	624 513	197 997	0,9
10.	23	655 090	212 183	0,9
Összesen	1 082	607 252	168 327	0,7

Forrás: [7] alapján saját számítás.

Az „athéni típusú” új építésű apartmanházaknál az empirikus adatokból származó korrelációs számítás eredménye az eladásra kínált lakások esetében 0,8, ami erős pozitív érték, bár nem szignifikáns az együttmozgás, mert szignifikanciaértéke 0,1, így azt kizárólag tendenciaszinten lehet értelmezni. Az adatok vizsgálatánál megállapítható, hogy a szórás-homogenitás sem teljesül, így csak tendenciát figyelve elemezhetjük az ingatlanok árváltozását. Az átlagárak emeletenkénti alakulásában csak minimális egyezés mutatható ki az athéni előfordulási helyén megfigyelttekhez hasonlóan (4. táblázat), ahol az ingatlanárak az emelet sorszámával együtt növekednek. Az épület alsó szintjein található az olcsóbb lakások, és a felső emeleteken pedig a drágábbak. A szegedi apartmanház mintaterületek esetében megfigyelhető, hogy a földszinten és a tetőtérben vagy zárószinten elhelyezkedő ingatlanok között nagyok az árbeli különbségek. A nagy eltérések azzal magyarázhatóak, hogy míg az eltérő kialakítású zárószinti, tetőtéri, gyakran penthouse lakások sokkal drágábbak, addig az egyszerű zárószinti, tetőtéri lakások, tetőterasz nélkül kevésbé értékesek az ingatlanpiacon.

4. táblázat

**A szegedi apartmanházak lakások épületen belüli elhelyezkedése,
átlagos négyzetméterára és szórása, 2015–2023**

Location within buildings and average price and standard deviation per square metre
of dwellings in apartment buildings of the CSO

Emelet	Elemsszám	Átlagár, forint	Szórás	Szórás 1-re vetítve
Földszint	204	642 094	163 770	1,0
1.	232	711 088	146 847	0,9
2.	233	709 770	134 486	0,8
3.	83	680 834	148 687	0,9
4.	28	588 813	165 154	1,0
Tetőtér	97	711 367	149 596	0,9
Összesen	877	687 953	152 290	0,9

Forrás: [7] alapján saját számítás.

A vizsgált mintaterületen az athéni típusal némileg ellentmondásos a megfigyelt folyamat, vagyis az emeletek számának növekedésével csökken az ár, azonban ez nem szignifikáns. A szint növekedésével egyre kevesebb ingatlan kerül a magas és felső közép árkategóriába, mely azonban a tetőtér esetében ismét megugrik, a tetőtéri lakások 70%-a tartozik ebbe a két kategóriába (Függelék F2. B) ábra). Gyakran a 4 emeletes kialakítás miatt nincs az épületben felvonó, így a felsőbb szinteken lévő lakások piaci értéke alacsonyabb. Az árak differenciálódásához az is hozzájárulhat, hogy a nagyméretű lakások négyzetméterárai átlagosan olcsóbbak az ingatlanpiacon, de az árscökkenés nem kompenzálja a penthouse jellegű kialakítás okozta árnövekedést. Az apartmanházak adatsorban nem pontosan szerepel az, hogy az adott ingatlan a 3. vagy 4. emeleten zárószinti vagy tetőtéri, ami tovább torzíthatja az eredményeket.

A regressziós vizsgálat értékei alapján ugyan gyenge magyarázó ereje lenne ($r^2=0,246$) az emeletnek, azonban a szignifikanciaszint ($0,317$) miatt nem tekinthető megbízható magyarázó erőnek az emelet. Az ingatlanok átlagértéke a három típus közül itt a legmagasabb, illetve a legnagyobb az átlagos ártávolság a legolcsóbb és legdrágább négyzetméter között (122 ezer forint). Az ANOVA alapján szignifikáns és erős a különbség az árak, valamint épületen belüli elhelyezkedés között, vagyis a nullhipotézis elvethető, viszont az archetípusra jellemző alulról felfelé növekedő árak elmaradnak (1. táblázat).

A harmadik típusba az ipari technológiával készült lakótelepi lakások tartoznak, amelyek esetében a korábbi kutatások alapján fordított egyenes arányosság jelenik meg a négyzetméterár és az épületen belüli elhelyezkedés között, mely egy ponton túl ismét növekszik, vagyis minél távolabb van egy ingatlan az épületen belül a földszinttől, annál inkább csökken, de egyben minél közelebb van az épület felső szintjéhez, akkor annál inkább növekvő lehet ismét az értéke. Az összetett árfüggvényt

alátámasztja a szórásértékek alakulása, mely a földszinti és a 10. emeleti lakások esetében kiemelkedő. Az emelet és átlagár változók közötti korreláció értéke $-0,629$, ami szignifikáns, közepesen erős fordított arányú korrelációt jelent (1. táblázat). Az árgörbe lefutása jól illeszkedik az elvárt értékekhez, azonban az nem lineáris, hiszen a görbe lefutása átvált az 5. emeletet követően. Az ingatlanok 40%-a az alsó közép vagy alacsony árkategóriába tartozik, főként a földszinti és az első emeleti ingatlanok szerepelnek a magas vagy felső közép árkategóriában. A legmagasabb és legalacsonyabb átlagos ár között a különbség ezen ingatlanok esetében 107 ezer forint, az átlagos szórás pedig a legalacsonyabb értékű, tehát itt a leghomogénebb az ingatlanállomány átlagos négyzetméterára (Függelék F2. C) ábra).

Az adatok alapján nullhipotézisünk megdőlt, tehát az átlagos négyzetméterárak között szignifikáns különbség van az emeletek mentén ($F=9,52$), és a regressziószámítás eredményeként gyenge-közepes magyarázó erejű modell írható fel az ár és az emelet között ($F=7,13$) (1. táblázat). Az átlagárak között kirívó adattal rendelkezik a 9. és a 10. emelet, melyek eltávolításával tökéletesen illeszkednek a regressziós egyenesre. Az átlagárak emeletenkénti szórása alapján megállapítható, hogy az árak alakulása tekintetében leghomogénebb a 4. és az 5. emelet, valamint a 8. és a 9. emelet, egyúttal ezek a legolcsóbb emeletek is, hiszen gyakran zárószintiek (5. emelet) vagy ahhoz közeleiek (4., 8., 9. emelet). Kiemelten nagy a szórása a 10. emeletnek és a földszintnek, mint azt korábban említettük, ez főként az épületek jellegéhez kapcsolódik (5. táblázat). Azok az épületek, melyek földrajzilag kedvezőbben pozicionáltak, például a Tiszára, a városra, a Dómra néznek, ott a zárószinti „örök panorámás” lakások sokkal kelendőbbek és drágábbak is. Esetünkben az Odesszai mintaterület több ingatlanja nemcsak a Tiszára, hanem a Dómra is néz. Ezek számítanak a lakótelepi típusban a legértékesebb ingatlanoknak. Hasonlóan megosztó a (magas)földszinti ingatlan, mely zajos és kevésbé biztonságos is lehet (például Odessza – Vedres utca, Székely sor). De például Makkosháza mintaterület esetében, a többségben az 1980-as évek végén épült, 4 emeletes, 4. generációs, étkező-hallos elrendezésű, 3-4 szobás, földszinti ingatlanok egyedülállóan csendes zöld környezetben találhatóak, a körtöltés szomszédságában. Ezek itt a legértékesebb ingatlanoknak minősülnek, főleg az idősek vagy kisgyermekesek körében. Ez a megosztottság szintén magas szórásértéket okoz a földszint és az emeletek között. Indokolja továbbá az is, hogy a földszinten és a 6. emelet felett magasabb arányban található közép magas és magas árkategóriájú ingatlanok. Az alacsonyabb árak az ingatlanok vélt vagy valós tulajdonságaival magyarázhatóak, például zajszennyezés vagy a beázástól való féltel.

Az átlagos négyzetméterárak esetében még további különbségek vannak, viszont ez utóbbiak az első és a legfelső emelethez kötődnek. Az ANOVA koefficienstáblázatában az emelet és az ár szignifikanciaszintjei esetében nincs nagy különbség, tehát nincs eltérés abban, hogy épületen belül hol helyezkedik el egy ingatlan.

Az utolsó szegregációtípus esetében is trendszerűen kimutatható a lakóhelyi elkülönülés, viszont a nagyobb (országosan bekövetkező) folyamatok befolyással vannak a már kialakult helyzetekre, és át is alakíthatják azokat.

5. táblázat

**A szegedi lakótelepi lakások épületen belüli elhelyezkedése,
átlagos négyzetméterára és szórása, 2015–2023**

Location within buildings and average price and dispersion per square metre of dwellings in housing estates

Emelet	Elemsszám	Átlagár, forint	Szórás	Szórás 1-re vetítve
Földszint	100	548 800	171 906	1,0
1.	221	530 715	112 290	0,6
2.	235	535 266	111 635	0,6
3.	233	526 563	102 703	0,6
4.	265	495 858	74 487	0,4
5.	216	465 997	80 177	0,4
6.	15	482 398	97 443	0,5
7.	18	508 192	102 619	0,6
8.	25	483 440	88 476	0,5
9.	21	488 943	68 463	0,4
10.	33	573 325	179 963	1,0
Összesen	1 382	514 008	109 699	0,6

Forrás: [7] alapján saját számítás.

Diszkusszió

Az ingatlan átlagos négyzetméterára, az árkategória és az épületen belüli elhelyezkedés közötti százalékos megoszlás azt mutatja, hogy a szakirodalomhoz képest a szegedi mintaterületen a vertikális szegregáció kialakulásának alapjai részben eltérőek. A vertikális szegregációt kiváltható magasabb – alacsonyabb ingatlanár (kirekeszt vagy bevon) emeletenként nem minden esetben magyarázható az emeletszámmal, vagyis ezen esetekben a vertikális szegregációt más, például esetleg a kulturális, a foglalkoztatási helyzet okozhatja, és kevésbé kapcsolódik az ingatlan árához.

Az apartmanházas, leginkább új építésű társasházak („athéni típus”) esetében, az archetípus szerint minél magasabban helyezkedik el az ingatlan, annál nagyobb árat kell fizetni egy négyzetméterért, és annál több lakás található a magas és nagyon magas árkategóriában. Szegeden azt tapasztaltuk, hogy a magasság növekedésével csökken, majd a tetőtéri, főként penthouse ingatlanok esetében pedig megnő az ár. Azonban sem az együttmozgás, sem a magyarázó erő nem bizonyítható szignifikánsan az emelet és az átlagos ár között.

A párizsi archetípus esetében a földszint és az első, valamint a második emelet a legértékesebb, arányaiban itt található a legtöbb magasabb árértékű ingatlan. Szeged vizsgált mintaterületén éppen az ellenkező folyamat figyelhető meg, mely visz-

szavezethető történelmi okokra és a megváltozó lakással szemben támasztott igényekre. Minél magasabban helyezkedik el egy ingatlan Szegeden, annál értékesebbé válik.

Az úgynevezett bukaresti archetípus esetében az 1-3 emeletek között található a legtöbb magas és nagyon magas négyzetméterárú ingatlan, majd ismét értékesebbé válnak az ingatlanok, a panorámás lakások miatt. Szeged esetében mind regresszió-, mind korrelációs számításokkal igazolható a nemzetközi szakirodalomban leírt átváltozási folyamat, mely V-alakú „ideális” árfüggvényt követ.

Az ingatlanárakat figyelembe véve átlagosan legdrágábbnak tekinthetők az új építésű apartmanházak, melyek a város legfelkapottabb és leginkább dzsentrifikálódó részén (Alsóváros, Móraváros, Rókus) helyezkednek el. Az ingatlankínálat közvetve és közvetlenül is elősegíti a lakosság átszűrődését és horizontális szegregációját is, miközben az épületen belül szintén lehetőséget ad az elkülönülésre. A belvárosiak hasonlóan értékesek, mint az apartmanházak ingatlanok, azonban a funkcionális átalakulás, az irodai szerepkör egyre szélesebb megjelenése, a rövid és hosszú távú lakáskiadás (Airbnb, studentifikáció) alakítja az ingatlanpiacot, és sokkal inkább hozzájárul a lakosság kicserélődéséhez és rétegződéséhez is (Dudás et al. 2018, Fabula et al. 2017). A lakótelepi ingatlanok Szeged esetében kedvező helyzetben vannak, hiszen vagy földrajzi pozíciójuk vagy felújítottságuk miatt értékesek. Bár az ár és az emelet között nem egyenes az arányosság, a szegedi ingatlanpiac általunk vizsgált szegmense igazolja a nemzetközi szakirodalom megállapításait.

Összegzés

A szegregáció vizsgálata napjainkban kedvelt kutatási téma a társadalomföldrajz területén. A vertikális lakóhelyi szegregációra fókuszáló kutatásunkban a folyamatot egy sajátos megközelítésből vizsgáltuk. A fogalom úgy határozható meg, hogy a társadalmi csoportok elkülönülése mikroléptékben, különböző módon és mértékben az épületen vagy épülettömbön belül történik. Az épületek emeletszámával főként a társadalmi-gazdasági státus mutatói változnak.

A kutatás gyakorlati megközelítésű kérdéséhez kapcsolódóan a KSH ingatlanadatbázisát [7] használtuk, 2015 és 2023 első negyedévére vonatkozóan. Célunk volt, hogy feltárjuk a jelenséget Szegeden, ehhez a kutatás elején hipotézist fogalmaztunk meg, mely szerint az épületek típusa és a szintszám befolyásolja a bennük kialakult vertikális lakóhelyi szegregációt. Az alkalmazott statisztikák között szerepel a korrelációs számítás, a regresszióelemzés, a szóráshomogenitás és a trendek vizsgálata, mindegyik esetében az épületen belüli elhelyezkedés, az ingatlan átlagos ára, illetve az árkategória kapcsolatát figyeltük meg.

A belvárosi bérházakban megjelenő vertikális szegregáció a szegedi mintaterületen megfigyelhető, amit az elvégzett statisztikai próbák bizonyítanak. A Párizsban megfigyelt elkülönülés szerint, az alsó szintek lakói magasabb társadalmi státusúak és

magasabb jövedeleműek, az épületen belül felfelé haladva csökkent a lakók életszínvonalára (Marcinczak–B. Hess 2020, Mumford 1985, Benevolo 1994). A szegedi példa ezzel ellentétes, a szecessziós és eklektikus téglapépületekben az ingatlanok átlagos árai az emeletek számának növekedésével egyenes arányosak. A két város közötti eltérés abból fakad, hogy Szegeden az ingatlanokat kisebb egységekre darabolták, illetve a globalizáció hatására a lakások lakófunkciója helyett megjelentek az irodai funkciók a belvárosi ingatlanokban.

Az athéni típusú apartmanházakban kialakuló vertikális szegregáció alapján korreláció figyelhető meg az emeletek számának és a lakók jövedelmének, valamint az ingatlanok területének növekedése között (Maloutas–Spyrellis 2016, Tammaru et al. 2016). A szegedi vizsgálat során a hipotézisünket nem tudtuk elvetni, mert a statisztikai próbák nem teljesültek vagy nem szignifikáns értéket kaptunk. Ebben a kategóriában volt a legkevesebb elemszám, továbbá az adatbázisban nem szerepelt a zárószint megnevezés, így ezek hozzájárulhattak az eredményeink esetleges pontatlanságához.

A bukaresti típusú lakótelepi épületekben az emeletek és a lakások közötti kapcsolat nem egyenes arányosan változik. A legdrágább ingatlanok az első emeleten, valamint a zárószinten helyezkednek el, az épületen belül az ötödik emeleten találhatóak arányaiban a legolcsóbb lakások (Marcinczak–B. Hess 2020). A szegedi paneltechnológiával készült épületekben a megfigyelt jelenség esetében közepes mértékben bizonyított a korreláció, a szóráshomogenitás és a lineáris regresszió tekintetében. Ebben az esetben a hipotézist elvetettük, hiszen közepes, szignifikáns eredményeket kaptunk.

A kutatásunk során a vertikális szegregáció három típusát (belvárosi téglapépületek, lakótelepi épületek, apartmanházak) vizsgáltuk meg. Minden esetben az eredeti megjelenést vetettük össze a szegedi mintaterületekkel. A belvárosi és a lakótelepi épületek esetében megegyezik a vertikális szegregáció megjelenése az előfordulási helyeken feltártakkal. A harmadik típust képviselő apartmanházakban kialakuló társadalmi elkülönülés Szegeden nem bizonyítható. Jelen kutatás a vertikális szegregációt tárja fel, amely magyarországi viszonylatban még új területnek számít. További lehetőséget jelenthet új városok bekapcsolása a kutatásba, illetve a mikroléptékű szegregációs kutatás ismereteinek bővítése, az utcaszintű horizontális társadalmi elkülönüléssel.

Köszönetnyilvánítás

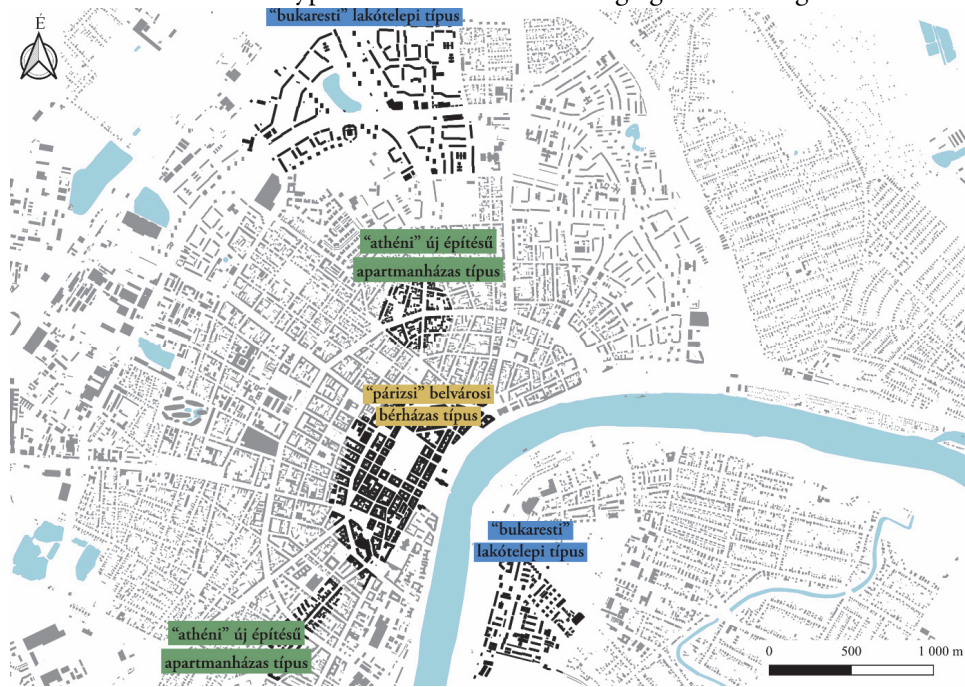
Az adatokat az “Átalakuló lokális lakáspiacok hazai nagyvárosokban” (NKFIH, K 131534) számú OTKA pályázat keretén belül szereztük be.

Az adatokat a TKP2021-NVA-09 számú projekt az Innovációs és Technológiai Minisztérium Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alapból nyújtott támogatásával, a TKP2021-NVA pályázati program finanszírozásában dolgoztuk fel.

Az adatokat az Új Nemzeti Kiválóság 2023-as ösztöndíjprogramjának támogatásával értékeltük.

Függelék

F1. ábra

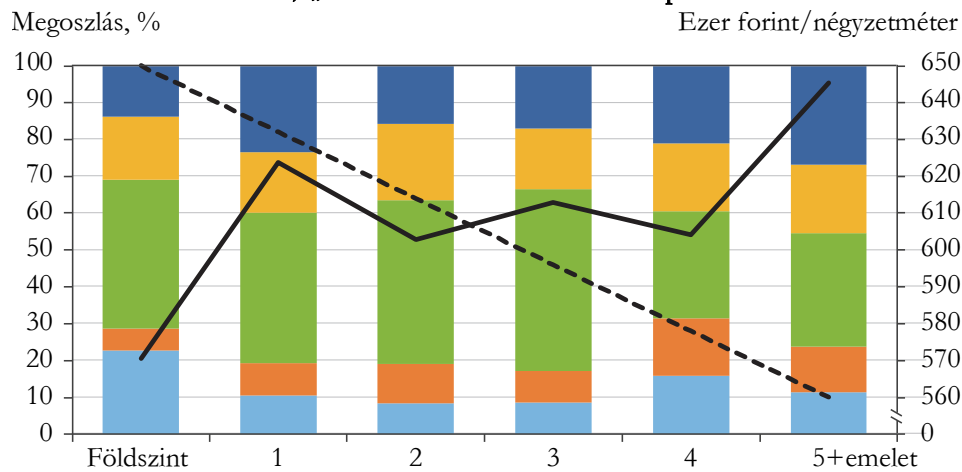
A vertikális lakóhelyi szegregáció típusainak elhelyezkedése Szegeden
Locations of types of vertical residential segregation in Szeged

F2. ábra

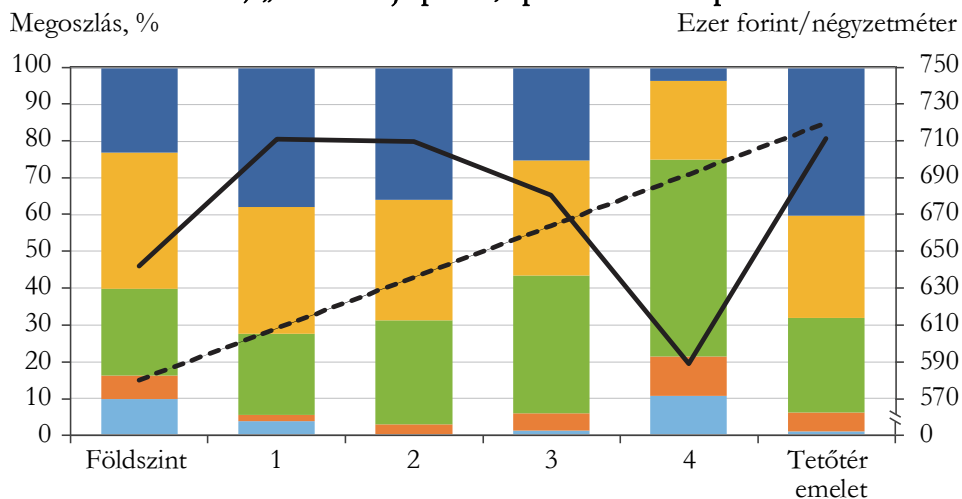
**A vertikális lakóhelyi szegregációs típusok épületen belüli elhelyezkedésének
 árkatagóriák szerinti megoszlása, átlagos négyzetméterára és elvárt értéke
 Szegeden, 2015–2023**

Relationship between the location of brick apartments in the city centre and
 their average price per square metre and the price categories of the properties

A) „Párizsi” belvárosi bérházás típus

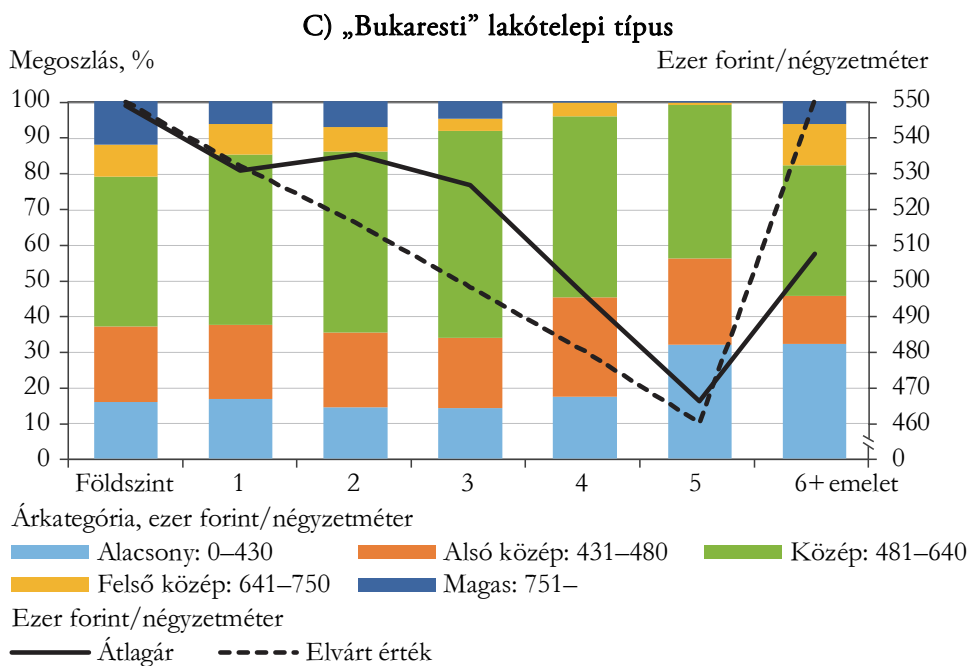


B) „Athéni” új építésű, apartmanházás típus



(Az ábra a következő oldalon folytatódik.)

(Folytatás.)



Forrás: [7] alapján saját számítás és szerkesztés.

IRODALOM

- ARBACI, S. (2008): (Re)Viewing ethnic residential segregation in Southern European cities: Housing and urban regimes as mechanisms of Marginalisation *Housing Studies* 23 (4): 589–613. <https://doi.org/10.1080/02673030802117050>
- ASHERY, S. F. (2019): *Micro-residential dynamics: a case study of Whitechapel, London* Springer, Cham.
- BALIZS, D. (2016): Települési szegregáció és etnikai diverzitás a történelmi Vas megyében *Településföldrajzi tanulmányok* 5 (2): 95–108.
- BALIZS, D.–BAJMÓCY, P. (2018): Szuburbanizáció a határon át: társadalmi, etnikai és arculati változások Rajkán *Tér és Társadalom* 32 (3): 54–75. <https://doi.org/10.17649/TET.32.3.3046>
- BALOGH, P. (2007): A térbeli elkülönülés és társadalmi rétegződés vizsgálata Szegeden. In: RÁCZ, A. (szerk.): *Város és vidéke: településszociológiai tanulmányok 2003–2006* pp. 154–200., Belvedere Meridionale.
- B. HESS, D.–TAMMARU, T.–VAN HAM, M. (2018): *Housing estates in Europe: Poverty, ethnic segregation and policy challenges* pp.77–98., Springer International Publishing.
- BENEVOLO, L. (1994): *A város Európa történetében* Atlantisz, Budapest.

- BERNEK, Á.–CSATÁRI, B.–FERENCZ, V.–FORMAN, B.–JAKOBI, Á.–JÁSZBERÉNYI, M.–JENEY, L.–KOROMPAL, A.–KULCSÁR, D.–MÉSZÁROS, R.–PÁLNÉ KOVÁCS, I.–SIKOS T., T.–SZALÓ, P.–TÓZSA, I. (2013): *Gazdaságföldrajzi tanulmányok közgazdászoknak* BCE Gazdaságföldrajz és Jövőkutatás Tanszék, Budapest.
- BODÓ, B.–CSIGA, P.–JANKY, B.–KOCIS, J. B.–KOPASZ, M.–MÉSZÁROS, J.–ORBÁN, A.–S. NAGY, K.–SZAKADÁT, I. (2007): Társadalom térben. In: S. NAGY, K. (szerk.): *Szociológia közgazdászoknak* pp. 95–115., Typotex Kiadó.
- BOROS, L. (2008): *A városi depriváció térbelisége – konfliktuselméleti megközelítés szegedi esettanulmányokkal* – Doktori értekezés, Szegedi Tudományegyetem.
- BOROS, L. (2009): Szeged belső térfolyamatai az 1950-es évektől napjainkig *Földrajzi Közlemények* 133 (4): 453–465.
- BOROS, L. (2012): Szeged belső tagozódása a deprivációs indexek alapján In: *Településszociológiai tanulmányok 2., Város és vidéke: a város* pp. 19–63., Szeged.
- BOROS, L. (2018): A köztér áruvá válása a magyar városokban *Településföldrajzi Tanulmányok* 7 (1): 18–37.
- BOROS, L.–HEGEDŰS, G.–PÁL V. (2008): A neoliberais településpolitika konfliktusai. In: OROSZ, Z.–FAZEKAS, I. (szerk.): *Települési Környezet* pp. 96–204., Kossuth Egyetemi Kiadó, Debrecen.
- BOROS, L.–KOVALCSIK, T. (2021): A Covid19-járvány hatása a budapesti Airbnb-piacra *Területi Statisztika* 61 (3): 380–402. <https://doi.org/10.15196/TS610306>
- BOROS, L.–PÉNZES, J.–GYURIS, F. (2021): A népesség összetétele: Társadalmi tagozódás. In: KOCIS, K.–KOVÁCS, Z.–NEMERKÉNYI, ZS.–KINCSES, Á.–TÓTH, G. (szerk.): *Magyarország nemzeti atlasza: Társadalom* pp. 96–101., Csillagászati és Földtudományi Kutatóközpont Földrajztudományi Intézet Budapest.
- BURGESS, W. E. (1928): Residential segregation in American cities *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science* 140 (1): 105–115.
- CSERNYIK, M.–JANCSIK, A.–MICHALKÓ, G. (2018): Megosztás megosztottság nélkül – az Airbnb és a budapesti szálláshelypiac átalakulása *Közgazdasági Szemle* 65 (3): 259–286. <https://doi.org/10.18414/KSZ.2018.3.259>
- CSÉFALVAY, Z. (1994): *A modern társadalomföldrajz kézikönyve* IKVA Könyvkiadó, Budapest.
- CSIZMADY, A. (2008): *A lakótelepektől a lakóparkig* Új Mandátum Könyvkiadó, Budapest.
- DUDÁS, G.–KOVALCSIK, T.–BOROS, L.–KOVALCSIK, B.–VIDA, GY. (2018): Az Airbnb szálláskínálatának jellemzői a megyei jogú városokban *Területi Statisztika* 58 (5): 462–488. <https://doi.org/10.15196/TS580502>
- EGEDY, T. (2000): Szegregáció és társadalmi kirekesztés a nagyvárosi lakótelepeken *Földrajzi Közlemények* 48 (1–4): 93–108.
- EGEDY, T. (2001): A lakótelepek helyzete Magyarországon *Területi Statisztika* 41 (2): 143–159.
- EGEDY, T. (2003): A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban – elméleti és gyakorlati kérdések *Földrajzi Értesítő* 52 (1–2): 107–121.
- ENYEDI, GY.–SZIRMAI, V. (1992): *Budapest – A Central European capital* Belhaven Press, London.
- FABULA, SZ.–BOROS, L.–KOVÁCS, Z.–HORVÁTH, D.–PÁL, V. (2017): Studentification, diversity and social cohesion in post-socialist Budapest *Hungarian Geographical Bulletin* 66 (2): 157–173. <https://doi.org/10.15201/hungeobull.66.2.5>

- FARAH, J.–SADECK, S. (2022): Micro-housing, vertical marginalization and “normalcy”: Negotiating inclusion arrangements in the interstices of residential apartment buildings in Beirut. In: MALOUTAS, T.–KARADIMITRIOU, N (eds.): *Vertical cities: Micro-segregation, social mix and urban housing markets* pp. 57–72., Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781800886391.00011>
- FILČÁK, R. (2007): *Environmental justice in the Slovak Republic. The case of the roma ethnic minority* Unpublished doctoral dissertation, Central European University, Budapest.
- GYFTOPOULOU, S. (2014): *Crisis-ridden space, politics and the social imaginary* Msc Building and Urban Design in Development, Development Planning Unit, University College, London. <http://dx.doi.org/10.13140/2.1.4529.8243>
- HALÁSZ, L. (2020): Térbeli-társadalmi átalakulás, szociális válság és válságkezelés Miskolc és Ózd gettósodó városrészeiben *Földrajzi Közlemények* 144 (4): 345–362. <https://doi.org/10.32643/fk.144.4.1>
- HANÁK, P. (1984): Polgárosodás és urbanizáció (Polgári lakáskultúra Budapesten a 19. században) *Történelmi szemle* 27: 123–144.
- HARPER, K.–STEGER, T.–FILČÁK, R. (2009): Environmental justice and roma communities in Central and Eastern Europe *Environmental Policy and Governance* 19 (4): 251–269. <https://doi.org/10.1002/eet.511>
- HEGEDŰS, G. (2007): Szeged lakóparkjainak általános jellemzői. In: KOVÁCS, Cs.–PÁL, V. (szerk.): *A társadalmi földrajz világai* pp. 193–204., SZTE TTK Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, Szeged.
- HEGEDŰS, G. (2009): A szegedi lakóparkok társadalomföldrajzi vizsgálata *Közép-európai Közlemények* 2 (4-5): 167–174.
- HORVÁTH, D. (2019): A városrehabilitáció társadalmi sokszínűsége gyakorolt hatásainak térbeli-társadalmi vizsgálata Józsefvárosban *Területi Statisztika* 59 (6): 606–643. <https://doi.org/10.15196/TS590602>
- JELINEK, Cs. (2019): A városrehabilitáció korszakai Magyarországon: Az állam szerepe marginális városi terek (újra)termelésében *Tér és Társadalom* 33 (4): 17–37. <https://doi.org/10.17649/TET.33.4.3180>
- KATSIBOKIS, G. (2013): Ktíriothiki: The architectural heritage of Athens, 1830–1950 *Journal of Modern Greek Studies* 31 (1): 133–149. <https://doi.org/10.1353/mgs.2013.0001>
- KOMLÓSI, P. (2009): A családi élet – változások folyamata. In: GUTMAN, B. (szerk.): *Családi boldogság, családi pokol? Az együttélés művészete* pp. 71–96., Jaffa Kiadó, Budapest.
- KOÓS, B. (2004): Adalékok a gazdasági szuburbanizáció kérdésköréhez *Tér és Társadalom* 18 (1): 59–71. <https://doi.org/10.17649/TET.18.1.931>
- KOVÁCS, Z. (2012): Residential segregation in Budapest before and after transition. In: MALOUTAS, T.–FUJITA, K. (eds.): *Residential segregation in comparative perspective* pp. 197–217., Ashgate, Farnham.
- KOVÁCS, Z.–DOUGLAS, M. (1996): A városépítés időzített bombája - avagy a magyar lakótelep-szindróma társadalomföldrajzi megközelítésben *Földrajzi Értesítő* 45 (1-2): 101–117.
- KOVÁCS, Z.–HEGEDŰS, G. (2014): Gated communities as new forms of segregation in post-socialist Budapest *Cities* 36: 200–209. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2013.08.004>

- KOVÁCS, Z.–SZABÓ, B. (2015): Urban restructuring and changing patterns of socio-economic segregation in Budapest. In: TAMMARU, T.–MARCINČZAK, S.–VAN HAM, M.–MUSTERD, S. (eds.): *Socio-economic segregation in European capital cities* pp. 238–260., Routledge, London.
- KOVÁCS, Z.–SZÉKELY, J.–SZABÓ, B. (2022): Vertical micro-segregation in apartment buildings in Budapest. In: MALOUTAS, T.–KARADIMITRIOU, N. (eds.): *Vertical Cities* pp. 189–203., Edward Elgar, Cheltenham.
- LADÁNYI, J.–CSANÁDI, G.–CSEPELI, GY.–SZELÉNYI, I.–NEMESKÉRY, A. (2010): Társadalom és térszerkezeti átalakulások. In: *Válogatott tanulmányok (1975–2010)* pp. 92–115., Kánai nyomda, Budapest.
- LADÁNYI, J.–VIRÁG, T. (2009): A szociális és etnikai alapú lakóhelyi szegregáció változó formái Magyarországon a piacgazdaság átmeneti időszakában *Kritika: társadalom-elméleti és kulturális lap* 38 (7-8): 2–8.
- MASSEY, D. S. (2001): Residential segregation: Sociological aspects *International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences* pp. 13263–13266., Pergamon, Oxford.
- MEYER, A.–PFIRSCH, T. (2022): Flat by flat: Producing micro-scale social differentiation in an arrival neighbourhood of Marseille. In: MALOUTAS, T.–KARADIMITRIOU, N. (eds.): *Vertical cities: Micro-segregation, social mix and urban housing markets* pp. 39–56., Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781800886391.00010>
- MALOUTAS, T. (2004): Editorial: Urban segregation and the European context *The Greek Review of Social Research* 113: 3–24. <https://doi.org/10.12681/grsr.9214>
- MALOUTAS, T. (2007): Segregation, social polarization and immigration in Athens during the 1990s: Therotical expectations and contextual difference *International Journal of Urban and Regional Research* 31 (4): 733–758. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2007.00760.x>
- MALOUTAS, T.–KARADIMITRIOU, N. (2001): Vertical social differentiation in Athens: Alternative or complement to community segregation? *International Journal of Urban and Regional Research* 25 (4): 699–716. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.00340>
- MALOUTAS, T.–KARADIMITRIOU, N. (eds.) (2022): *Vertical cities: Micro-segregation, social mix and urban housing markets* Edward Elgar, Cheltenham; Northampton MA.
- MALOUTAS, T.–SPYRELLIS, S. N. (2016): Vertical segregation: Mapping the vertical social stratification of residents in Athenian apartment buildings *Méditerranée* 127: 27–36. <https://doi.org/10.4000/mediterranee.8378>
- MALOUTAS, T.–SPYRELLIS, S.-N.–KOVÁCS, Z.–SZABÓ, B. (2023): Vertical segregation in the apartment blocks of Athens and Budapest: A comparative study *European Urban and Regional Studies* 30 (1): 72–90. <https://doi.org/10.1177/09697764221116019>
- MARCINČZAK, SZ.–B. HESS, D. (2020): Vertical segregation of apartment building dwellers during late state socialism in Bucharest, Romania *Urban Geography* 41 (6): 823–848. <https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1697550>
- MARIN, V.–CHELCEA, L. (2018): The many (still) functional housing estates of Bucharest, Romania: A viable housing provider in Europe's densest capital city. In: HESS, B. D.–TAMMARU, T.–VAN HAM, M. (eds.): *Housing estates in Europe poverty, ethnic segregation and policy Challenges* pp.167–190., SpringerOpen.

- MÁLOVICS, GY.–CRETAN, R.–MÉREINÉ BERKI, B.–TÓTH, J. (2019): Urban roma, segregation and place attachment in Szeged, Hungary *Area* 51 (1): 72–83.
<https://doi.org/10.1111/area.12426>
- MÁTHÉ, D. (2015): *Tér és tömeg viszonya a panel lakótelepeken, avagy milyenek is a lakótelepi terek?* BME Építőművészeti Doktori Iskola, Budapest.
- MÉREINÉ BERKI, B.–MÁLOVICS, GY. (2020): Városi deszegregáció, társadalmilag heterogén lakóközösségek, társadalmi tőke – egy hazai városi szegregátum felszámolásának tapasztalatai *Tér és Társadalom* 34 (2): 35–66.
<http://doi.org/10.17649/TET.34.2.3217>
- MUMFORD, L. (1985): *A város a történelemben: létrejötte, változásai és jövőjének kilátásai* Gondolat, Budapest.
- MUSTERD, S. (2020): *Handbook of urban segregation* Edward Elgar Publishing, Cheltenham.
- NAGY, G. (2023): A vidéki nagyvárosok körüli szuburbanizáció vizsgálata a lakáspiaci indikátorok változásán keresztül, 2000–2021 *Területi Statisztika* 63 (6): 683–721.
<https://doi.org/10.15196/TS630602>
- NAGY, G.–KOVALCSIK, T.–NAGY, GY.–ORSZÁGH, CS. (2022): Hosszútávú lakáspiaci folyamatok Szeged lakótelepein – tartósan eltérő megítélések és ezek lehetséges okai *Földrajzi Közlemények* 146 (3): 225–257.
<https://doi.org/10.32643/fk.146.3.4>
- NAGY, I. (2006): A városökológia elméleti megközelítése. In: KISS, A.–MEZŐSI, B.–SÜMEGHY, Z. (szerk.): *Táj, környezet és társadalom: ünnepi tanulmányok Keveiné Bárány Ilona professzor asszony tiszteletére* pp. 541–550., Szegedi Tudományegyetem Éghajlattani és Tájföldrajzi Tanszék, Szegedi Tudományegyetem TTIK Természeti Földrajzi és Geoinformatikai Tanszék, Szeged.
- NÁRAI, M. (1998): Bérletásokkal vagy nélkülük? Lehetőségek és igények felmérése Győrött *Tér és Társadalom* 12 (4): 117–131. <https://doi.org/10.17649/TET.12.4.491>
- OLT, G.–SIMONOVITS, B.–BERNÁT, A.–CSIZMADY, A. (2023): Housing commodification and increasing potential ground rents in post-socialist Budapest *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 115 (1): 126–141.
<https://doi.org/10.1111/tesg.12592>
- PACIONE, M. (2009): *Urban geography: A global perspective* Taylor & Francis Group.
- POULSEN, M. F. (2009): Segregation. In: KITCHIN, R.–THRIFT, N. (eds.): *International encyclopedia of human geography* pp. 63–69., Elsevier.
- RÁCZ, A. (2012): A társadalmi és térbeli elkülönülés mintázata Szegeden a 2001-es népszámlálási adatok alapján *Területi Statisztika* 15 (1): 79–86.
- RATKAJ, I.–JOCIC, N.–BUDOVIC, A. (2023): Residential segregation in a radically changing urban context: experiences from Belgrade *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography* pp. 1–22.
- RATKAJ, I.–BUDOVIĆ, A.–JOCIĆ, N. (2022): Patterns of small-scale residential segregation in the centre of Belgrade. In: MALOUTAS, T.–KARADIMITRIOU, N. (eds.): *Vertical cities: micro-segregation, social mix and urban housing markets* pp. 253–269., Edward Elgar Publishing.
- SHAMUR, F., A.–YACOBI, H. (2022): Compulsory social mix, micro-scale segregation and gentrification: The case of Gan HaHashmal neighbourhood, Tel Aviv. In:

- MALOUTAS, T.–KARADIMITRIOU, N. (eds.): *Vertical cities: Micro-segregation, social mix and urban housing markets* pp. 253–269., Edward Elgar Publishing.
<https://doi.org/10.4337/9781800886391.00028>
- SUTCLIFFE, A. (1995): A környezet ellenőrzése és tervezése az európai fővárosokban 1850–1914 között: London, Párizs és Berlin. In: GYÁNI, G. (szerk.): *A modern város történeti dilemmái* pp. 109–126., Csokonai Kiadó Kft., Debrecen.
- SZŰCS, N. (2004): A cigányokkal kapcsolatos társadalmi távolság mértéke a szegedi lakosság körében. In: PÁSZKA, I. (szerk.): *A látóhatár mögött. Belvedere Meridionale* pp. 197–218., Szeged. <https://doi.org/10.14232/belvbook.2004.58496.n>
- TAMMARU, T.–MARCINČZAK, SZ.–VAN HAM, M.–MUSTERD, S. (2016): *Socio-economic segregation in European capital cities* Routledge, London.
- TIMÁR, J. (2006): Az agglomerálódástól a szuburbanizációig: „Tértermelés” a poszt szocialista Magyarországon. In: CSAPÓ, T.–KOC SIS, ZS. (szerk.): *Agglomerációk és szuburbanizáció Magyarországon* Településtudományi konferencia pp. 35–51., Savaria University Press, Szombathely.
- TIMÁR, J. (2019): „Államosított tértermelés” a kiszorítottak perspektívájából egy dzsentrifikálódó városrészben *Tér és Társadalom* 33 (4): 38–60.
<https://doi.org/10.17649/TET.33.4.3204>
- UNDERHILL, M. R. (2021): Managing difference: White parenting practices in socioeconomically diverse neighborhoods *City & Community* 20 (2): 79–98.
<https://doi.org/10.1177/1535684120981011>
- VASÁRUS, G. (2018): *A lakossági szuburbanizáció szerepe a hazai vidéki agglomerációk külterületeinek átalakulásában* Doktori értekezés, Szegedi Tudományegyetem.
- VASÁRUS, G. (2022): Városhatáron belüli szuburbanizáció Magyarországon – egy paradoxon feltárása *Területi Statisztika* 62 (4): 379–404. <https://doi.org/10.15196/TS620401>
- VASÁRUS, G.–LENNERT, J. (2024): A városi szétterülés környezeti következményeinek néhány sajátossága a kül- és egyéb belterületeken, 2021 *Területi Statisztika* 64 (1): 71–95. <https://doi.org/10.15196/TS640104>
- VÁMOS, R.–NAGY, GY.–KOVÁCS, Z. (2023): The construction of the visible and invisible boundaries of microsegregation: A case study from Szeged, Hungary *Land* 12 (10): 1835. <https://doi.org/10.3390/land12101835>
- VIRÁG, T. (2010): *Kirekesztve. Falusi gettók az ország peremén* Akadémiai Kiadó, Budapest.

INTERNETES FORRÁSOK

- KOVALCSIK, T.–NAGY, G. (2021a): *Meglepő dolog történik a kiadó lakásokkal Magyarországon: mutatjuk, melyik városban szálltak el legjobban az árak.*
<https://www.portfolio.hu/krtk/20211005/meglepo-dolog-tortenik-a-kiado-lakasokkal-magyarorszagon-mutatjuk-melyik-varosban-szalltak-el-legjobban-az-arak-503508> (letöltve: 2024. május)
- KOVALCSIK, T.–NAGY, G. (2021b): *Ábrákon mutatjuk, mit művelt a magyar nagyvárosok lakásáráival a koronavírus-járvány.*
<https://www.portfolio.hu/krtk/20210922/abrackon-mutatjuk-mit-muvelt-a-magyar-nagyvarosok-lakasaraival-a-koronavirus-jarvany-500998> (letöltve: 2024. május)

- MAKRA, ZS. (2012): *Szemben a trendekkel – Szuburbanizációs folyamatok* Szeged.
https://www.morahalom.hu/msite/200/szakdolgozatok/Makra_Zsafia_OTDK.pdf (letöltve: 2024. május)
- O’SULLIVAN, F. (2020): *Before Paris’s modern-day studios, there were Chambres de Bonne*.
<https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-01-16/the-history-of-paris-s-chambres-de-bonne> (letöltve: 2024. május)
- RÁCZ, A. (2014): Szegregáció a fejekben. A statisztikai és a mentális társadalmi és térbeli elkülönülés vizsgálata Szegeden *Műhelytanulmányok* 4., Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
<https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/muhelytanulmanyok4.pdf> (letöltve: 2024. május)
- SAKALIS, A. (2019): *Why does Athens look so quirky?*
<https://www.bbc.com/culture/article/20191011-the-surprising-story-of-athens-offbeat-architecture> (letöltve: 2024. május)

ADATBÁZISOK/HONLAPOK

- [1] <https://www.book-a-flat.com/magazine/en/before-after-renovation-work-high-end-furnished-apartment-in-paris-beneath-the-ea-ves?fbclid=IwAR2gf31wd7hXchzc5guCY1szHbeIAcz9SPJDq074BaSMhnLOGcK8T6YR7Os> (letöltve: 2024. május)
- [2] <https://www.book-a-flat.com/magazine/en/rent-a-top-floor-apartment> (letöltve: 2024. május)
- [3] <https://www.delmagyar.hu/delmagyararchiv/2015/01/a-pincelakasok-napfenyes-varosa> (letöltve: 2024. május)
- [4] Szeged Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve 2015.
- [5] Szeged Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiója 2014.
- [6] Szeged Településképi Arculati Kézikönyv 2017. <http://tak.e-epites.hu/#> (letöltve: 2024. május)
- [7] KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL [KSH]: adatbázis (adatkérés útján, letöltve: 2023. augusztus)