

A marginalizált helyzetű (szegregációval veszélyeztetett) városi településrészek vizsgálata

Kutatási jelentés - munkaanyag

Kutatást irányította: Hegedüs József

Vezető Kutató: Horváth Vera

Munkatársak: Gerőházi Éva, Szemző Hanna, Tönkő Andrea, Somogyi Eszter

Készült "A szociális ágazat módszertani és információs rendszerének megújítása"
c. kiemelt project (SZGYF-EFOP194-57-7/2008) keretében

Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság

Budapest, 2019. július 31.

Tartalom

Bevezetés.....	4
1. A városi, városkörnyék külterületek szerepe a településhálózatban.....	4
1.1 A településhálózat szerkezetváltozása.....	4
1.2 A települések szerkezetváltozása.....	5
1.3 A társadalom szerkezetváltozása: átalakuló társadalmi rétegződés.....	7
1.4 Benépesedő városkörnyéki külterületek.....	8
2. A kutatás konceptuális kerete.....	10
2.1 A településhierarchia alakulása.....	10
2.2 Város és városkörnyék – szuburbanizáció, periurbanizáció.....	15
2.2.1 Baumol-hatás az ingatlanpiacon: „lakásköltség-kór”.....	17
2.2.2 A lakáspiac globalizációja és finanszírozása.....	18
2.2.3 A lakáspiacok szegmentálódása – „a városok felemelkedése”.....	19
2.2.4 Agglomerációk, agglomerálódó településegységek.....	22
2.2.5 A megfizethetőségi szuburbanizáció és peri-urbanizáció jelensége.....	28
2.3 Külterületi lakosság Magyarországon.....	29
3. Esettanulmányok.....	33
3.1 Óbuda-Csúcshegy.....	33
3.2 Cegléd – Öregszőlő.....	41
3.3 Csepel-Háros.....	50
3.4 Hajdúböszörmény – szőlőskertek.....	55
3.5 Iszka-szentgyörgy és a székesfehérvári településegységek.....	58
4. Következtetések.....	69
Irodalom.....	73

“A szociális ágazat módszertani és információs rendszerének megújítása” c. kiemelt project (SZGYF-EFOP194-57-7/2008) keretében Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság alkalmazásában dr. Hegedüs József vezetésével egy munkacsoport alakult amely három kutatási témáért volt felelős:

1. Közösségi lakhatás és lakásmobilitás koncepciójának kidolgozása
2. Hátralékos családok túlélési stratégiái és az ellátórendszer nyújtotta lehetőségek
3. A marginalizált helyzetű (szegregációval veszélyeztetett) városi településrészek vizsgálata.

Ez a tanulmány az harmadik feladat alá tartozó kutatási eredményeket foglalja össze. A kutatás vezető kutatója Horváth Vera (Városkutatás kft) volt, és a Városkutatás Kft kutatóin kívül a Fehér Katalin (szociológus) vett részt. A három kutatás számos ponton érintkezik. Ezeket a kapcsolatokat – a tervek szerint – egy összefoglaló tanulmány fogja integrálni.

Bevezetés

A kutatási program a magyarországi városok perifériális, volt zártkertes, esetleg részben mezőgazdasági funkciójú, nem lakófunkciójú, ám fokozatosan mégis benépesülő külterületi településrészeit vizsgálta, különös tekintettel a betelepülő lakosság lakókörülményeire, a költözés idejére, okaira, az azt erősítő gazdasági-társadalmi folyamatokra, és az így kialakuló új külterületi részek típusaira, integrációs lehetőségeire. Hipotézisünk szerint nőtt a városkörnyéki, marginalizált helyzetű külterületi, lakott helyek jelentősége a rendszerváltást követő gazdasági-társadalmi változások következtében. A vizsgált területek a városok közigazgatási területéhez tartozó külterületek, amelyek településrendezési besorolásuk (helyi építési szabályzat) szerint nem lakóterületek, ám megfizethetőségük, a meglévő ingatlanok és a részleges infrastruktúra, illetve a város viszonylagos közelsége miatt mégis megjelenik bennük a lakófunkció. Ezek lehetnek pl. üdülőterületek, ipari területek vagy ipari épületek közé ékelődött lakóegységek, vagy kertes mezőgazdasági területek (ún. „zártkertes” részek). A kutatás során elemeztük a létező statisztikai adatokat, a vizsgált zártkerti részekre vonatkozó dokumentumokat, de alapvetően a terepeken folytatott strukturált interjúkra építettük a megállításainkat.

A kutatás eredményei igazolták azt a feltevést, hogy ezeken a területeken nem feltétlenül alakul ki szegregátum, ám jelentős számú – a helyi önkormányzatok számára új problémákat felvető – lakosság jelenik meg olyan területeken, ahonnan a városi szolgáltatások egy jó része csak nehezebben vagy nem érhető el. A vizsgálat során részletes esettanulmányokat készítettünk öt területen: a Budapest perifériáján elhelyezkedő Csepel-Háros külterületén, vegyes társadalmi összetételű Óbuda-Csúcshegyen, az alföldi kiterjedt mezővárost reprezentáló Hajdúböszörmény szőlőskertes külterületeiben, a kompaktabb, dinamikusan fejlődő nyugat-magyarországi városokat reprezentáló Székesfehérvár környéki zártkertekben, valamint Cegléd Öregszőlő külterületén. A különböző területtípusokon a kutatócsoport előzetes feltételezésének megfelelően valóban eltérő társadalmi státuszú és lakónépességű új lakóterületek alakulnak ki. Az is beigazolódott, hogy az alacsony laksűrűségű területeken tipikusan nem alakul ki szegregátum, bár megjelennek olyan területek is, amelyek legalábbis részben a statisztikailag meghatározott szegregátumok jellemzőivel bírnak.

A kutatócsoport következtetése szerint az öt esettanulmány rendkívül hasznos volt a külterületi lakóhely-típusok feltáráshoz és a kiköltözők helyzetének, motivációinak átfogó megértéséhez. Kiegészítő terepvizsgálatok szükségesek azonban a kutatási eredmények ellenőrzése és így megfelelő mértékben megalapozott következtetések érdekében, amelynek segítségével a szakértők szakmailag magas szintű szakpolitikai javaslatcsomagot és beavatkozási stratégiát tudnak összeállítani.

A tanulmány első fejezete a vizsgált külterületi, zártkerti problémakört szélesebb összefüggésekbe helyezi, a településhálózat történeti-szerkezeti változásaiba. A tanulmány második fejezete a kutatás főbb hipotéziseit, konceptuális kereteit rögzíti. Majd a harmadik fejezetben kerül sor az esettanulmányok bemutatására, és végül a negyedik fejezetben foglaljuk össze következtetéseinket.

1. A városi, városkörnyék külterületek szerepe a településhálózatban

1.1 A településhálózat szerkezetváltozása

A gazdaság szerkezetváltása a rendszerváltást megelőző és követő években kezdődött meg, és **együtt járt a településszerkezet átalakulásával**. Az egykori szocialista iparvárosok jó része

jelentőségét veszítette, megjelent a munkanélküliség és a népesség elvándorlása, miközben bő egy évtized alatt kikristályosodott, melyek azok a települések, amelyek a megváltozott körülmények között a gazdasági termelés és munkaerőpiac csomópontjaivá válnak. A hazánkba 2008-ban begyűrűző gazdasági világválság hatásának elmúltával úgy tűnik, ezek a folyamatok még jobban felerősödtek:

- a) Az ország teljes területére jellemző az alacsony munkanélküliség, azonban az országon belüli diszkrpanciák még mindig jelentősek: egyes területeken az aktív korú munkanélküliek aránya (pl. 2018. márciusban a gazdaságilag aktív népesség 2%-a volt regisztrált munkanélküli a Fővárosban, 1,6%-a Győr-Moson-Sopron megyében, 4,7%-a Fejérben, 12,3%-a Somogyban és 13,2%-uk Nógrádban).¹
- b) Az erős piaccal és termeléssel bíró gazdasági központokban a lakónépesség stabil, vagy akár lassú növekedést mutat. A gazdaságilag lemaradó városok és a kisebb települések népessége azonban jellemzően csökken; folytatódik a népesség vándorlása a jobb lehetőségeket kínáló területek felé (egyben tipikusan a kisebb települések felől a nagyobb városok irányába).

A településszerkezet azonban az épített környezet és a lakás piac merevségénél fogva jóval lassabban képes alkalmazkodni a változó körülményekhez. A válság utáni gazdasági talpra állást követően a korábbinál is jobban eltávolodtak egymástól a gyengébb és erősebb gazdasági helyzetű településeken az ingatlan- és bérleti árak; a gyengébb munkaerőpiaci helyzetű és különösen a leszakadó területeken a lakóingatlanok elértektelenednek, a dinamikus fejlődő központokban és környezetükben pedig sokszor az átlagos munkavállaló számára megfizethetlenné válnak. Ez egyben azt is jelenti, hogy az előbbiekből jobb lehetőségek reményében az utóbbiak felé elmozduló munkavállalók és családjaik számára különösen nagy nehézséget jelent a költözés, a biztonságos lakhatás megteremtése egy jobb munkaerőpiaci adottságú területen, mivel ennek költsége a korábbi lakóingatlan eladásával egyre kevésbé, vagy egyáltalán nem biztosítható. Mindeközben a gazdaságilag erős településeken is jelen vannak azok a háztartások, amelyeknek növekvő terhet jelentenek a mindennapos költségek, köztük a lakásköltségek.

1.2 A települések szerkezetváltozása

Az ingázás jelenségére nemzetközi szinten az Eurostat (2016), hazai szemszögből a KSH adatai is rámutatnak. A 2001-es népszámlálás idején az alkalmazásban álló dolgozó korú magyar népesség 29,9 százaléka ingázott munkába naponta vagy más időközönként. A 2011-es népszámlálás idején ez az arány már 34 százalék volt (KSH 2015b:10); 2017 végére pedig már közelítette a dolgozó népesség négy tizedét.² Amint az Eurostat Urban Report jelentése is rámutat, a tanulók és fiatal munkavállalók rendszerint igyekeznek a nagyobb munkaerőpiaci központok közelében megtelepedni. Egyre jellemzőbb azonban, hogy a nehezen megfizethető központi városok helyett az azok körül elterülő települések könnyebben megfizethető lakásaiba költöznek (Eurostat 2016:161).

Az ingázás egyik oka a gazdaságföldrajz változása: a munkahelyek elhelyezkedésének átrendeződése, illetve az erősödő regionális polarizáció (Storper 2018). Fontos azonban a szuburbanizáció jelensége is. A szuburbanizáció és dezurbanizáció Észak-Amerikában és Nyugat-Európában a nyolcvanok évekig voltak meghatározó trendek, azóta viszont nemzetközi téren ez a folyamat megfordult: a városi, belvárosi területek váltak igazán vonzóvá, miközben mind a szuburbán lakóterületek, mind azok

¹ Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, Havi részletes adatok 2018. március

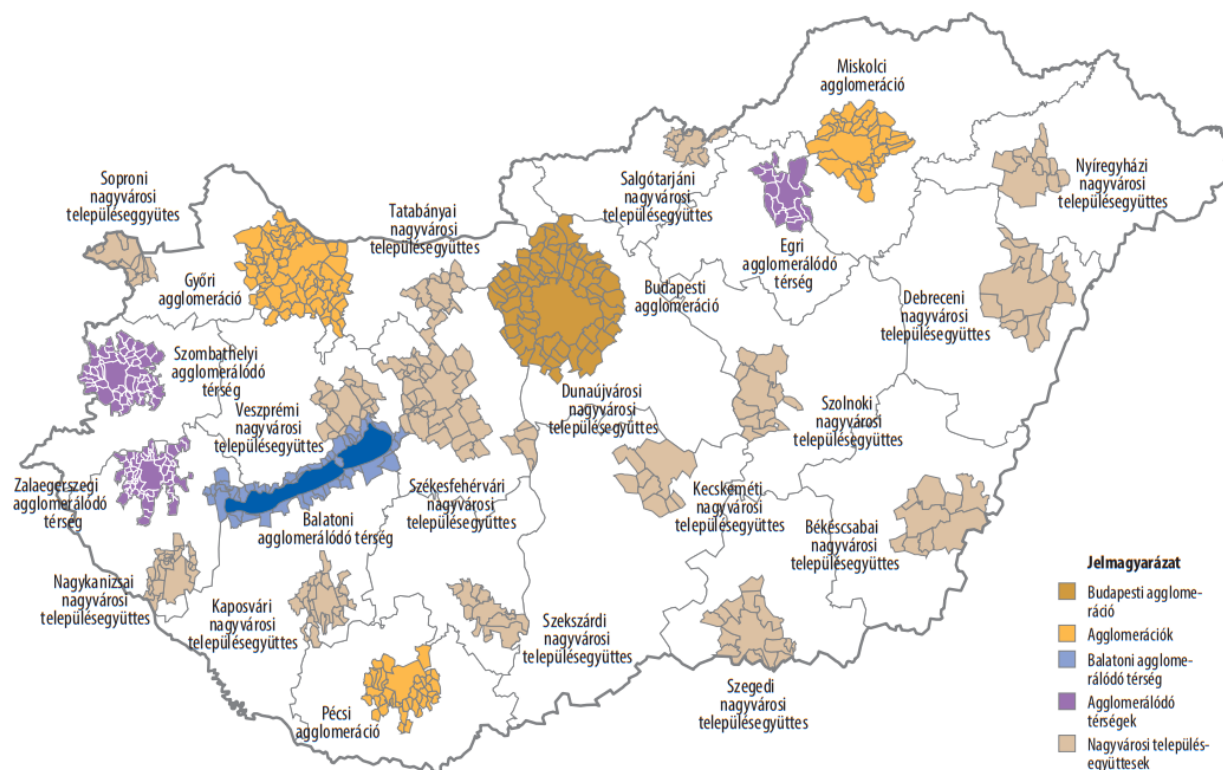
² A 15-64 éves ingázó vagy munkába közlekedő foglalkoztatottak demográfiai jellemzői nemek szerint, http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_ingazas9_09_01c.html?down=1025

lakossága veszített relatív pozíciójából (Buzar et al. 2007; Kabisch és Haase 2011). A rendszerváltó országokban a kilencvenes évek előtt a városfejlődés központi meghatározottsága miatt a kompakt városok voltak a jellemzőek, itt a szuburbanizáció folyamata a kilencvenes években kezdődött meg. Egy idő után részben párhuzamosan zajlott a belvárosi területek felértékelődésével, majd a 2008 utáni időszakban már ezekben az országokban is fokozatosan megkezdődött a szuburbán lakóterületek presztízsvesztése, a belvárosok erőteljesebb felértékelődése. Ezzel együtt azonban éppen a legvonzóbb városi területek válnak egyre nehezebben megfizethetővé, így itt is megjelent az alacsonyabb jövedelműek kiszorulása a környező települések sokszor megfizethetőbb lakóhelyeire.

Az ingázás alakulásában fontos tényező a lakáspiac merevsége is (Hegedüs 2001); a munkavállalók számára az esetek jelentős részében egyszerűbb, olcsóbb és kockázatmentesebb a napi vagy heti többszöri ingázás, mint a lakóhelyváltás. Végeredményben a hazai városhálózatban – ahogyan nemzetközi trendekben is – a foglalkoztatási központok számának csökkenése mellett méretük és gazdasági súlyuk fokozatos növekedése figyelhető meg (Pénzes, Molnár és Pálóczi 2015). A KSH adatai alapján mindeközben a belföldi vándorlások vesztesei nem csupán az aprófalvak, hanem a felsőfokú központok is: 2002 és 2013 között mindössze három városban (Győrben, Kecskeméten és Szegeden) volt mérhető pozitív vándorlási egyenleg (KSH 2015a:22).

A KSH meghatározása szerint az az agglomerációk a központ és a közelében fekvő települések között sokrétű funkcionális kapcsolatok jönnek létre (munkahely, lakóhely, közintézmények, szolgáltatások, kereskedelem, közművel, stb.) és fizikailag is összefüggő településtest alakul ki. Az agglomerálódó térség esetében egyértelműek az agglomerálódás folyamatai, ám azok még nem teljesen előrehaladottak, nem teljesen összefüggő a településhálózat és kevésbé sűrű a beépítettség. A településegységek esetében a fizikai összeépülés és az agglomerációkat jellemző szoros kapcsolat elmarad, ám a résztvevő települések között munkahely-lakóhely és gazdasági kapcsolatrendszer áll fenn.³

³ KSH Területi Atlasz, agglomerációk: http://www.ksh.hu/teruleti_atlasz_agglomeraciok



1. ábra. Agglomerációk, agglomerálódó térségek és településegysétek. *Forrás: KSH 2014:2*

Az Eurostat Urban Audit város adatfelvétele külön vizsgálja a nagyobb foglalkoztatási központok és azok funkcionális várostérségének (ingázó körzetének) folyamatait.⁴ A városi és városkörnyéki statisztikák alapján is megállapítható, hogy a teljes városkörnyékek lakossága gyorsabban nő – vagy, különösen a volt szocialista országokban, lassabban fogy – mint a központi városmag népessége.

1.3 A társadalom szerkezetváltozása: átalakuló társadalmi rétegződés

A „középosztály hanyatlása” – szűkülése, illetve relatív gazdasági és társadalmi helyzetének gyengülése – régóta téma a fejlett országok társadalmi szerkezetének vizsgálatában. Az OECD április 12-én közreadott jelentése (OECD 2019) részletesen számol be erről a folyamatról. A „középosztály” fogalma azonban nagyon sokféleképpen meghatározható, ezért az OECD tanulmánya inkább a „közepes jövedelmű osztály” („middle-income class”, OECD 2019:19) kifejezést használja. Ez a nemzeti medián háztartásjövedelem 75 és 200 százaléka közötti háztartásjövedelmi sávot jelöli, amibe az OECD-országok népességének átlagosan 61 százaléka tartozik. Magyarország esetében azonban az is látható, hogy az OECD-országokhoz képest viszonylag magas a közepes jövedelműek aránya (OECD 2019:44), és a magyar közepes jövedelmi osztály költi jövedelmének legnagyobb részét lakhatásra (OECD 2019:113).

A különféle középosztály-definíciók áttekintése után Tóth István György (2016) a magyar „jövedelmi közép” helyzetét vizsgálja. Elemzésében hangsúlyozza a magyar „középosztály” viszonylagosan gyenge pozíciójának történelmi okait, illetve a megerősödés feltételeinek hiányosságait a rendszerváltás utáni időszakban.

Hegedüs, Somogyi és Teller (2018:322-3) lakáspiaci helyzet alapján öt nagyobb társadalmi csoportot vázolnak fel. A kutatók becslése szerint az alsó-leszakadó és a felső státuszcsoportok egyaránt a

⁴ KSH Területi Atlasz, Urban Audit: http://www.ksh.hu/teruleti_atlasz_urban_audit

társadalom 10-15 százalékát teszik ki. Lakáspiaci pozíció szempontjából az „aktív alsó” csoport inkább a leszakadó réteghez áll közel, mint a közép státuszúak – mindkét csoport a társadalom nagyjából 30 százalékát adja. A nyugdíjas középosztály jövedelmi és (lakás-)fogyasztási szempontból a középső és az alsó-közép státuszcsoport közt helyezkedik el, őket az összességében az aktív korúakétól eltérő mintázataik alapján tárgyalják külön a szerzők (elsősorban a hátralékosság elenyésző aránya miatt).

1.4 Benépesedő városkörnyéki külterületek

A 2011-es népszámlálás adatai szerint körülbelül 305 ezer fő élt külterületen; legnagyobb részét üdülőövezetekben; kisebb részben pedig zártkertes településrészekben és ipari területeken. Mindkét terület lakossága vegyes volt, bár az előbbi területtípuson a módosabb háztartások, az utóbbin a mezőgazdasági dolgozók voltak túlréprezentáltak (Székely Gáborné 2015). Az eddigi kutatási tapasztalatok alapján azonban nem jelenthető ki teljes bizonyossággal, hogy a számlálóbiztosok megbízhatóan fel tudták volna térképezni ezeket a területeket. Sokszor a helyi szinten jobban beágyazott ellátórendszer számára is kihívást jelent, hogy kövessék a ki- és beköltözéseket, illetve a lakók élet- és lakáskörülményeit.

A jelenlegi lakáspiaci tendenciák szerint a lakásvásárlás illetve lakásbérlet megfizethetősége a belátható jövőben nem fog lényegesen javulni. A lakáspiaci árak és bérleti díjak továbbra is növekednek, miközben az átlagos bérek is növekedésnek indultak.⁵ A válság utáni gazdasági fellendülés időszakában azonban a lakáspiacon „kétsebességű konszolidáció” a jellemző: megerősödik a gyengébb és erős ingatlanpiacok elszakadása. A lakásszerzéshez elérhető támogatások (pl. CSOK, LTP) az alacsonyabb jövedelmű háztartások számára kevésbé kedvezőek, azonban részben beépülnek az árakba, amelyet ráadásul az építőipari és szakipari dolgozók körében is erősödő munkaerőhiány is erősít. Várhatóan tehát a jövőben is megmarad az igény a megfizethető lakások iránt – abban az esetben is, ha a legmegfizethetőbb lakóhelyek marginalizált, nehezen megközelíthető, vagy rosszabbul ellátott területen vannak. Rövidtávon nem reális olyan komplex lakáspolitikai fordulat, amely az alacsonyabb jövedelmű munkavállalók számára nagy léptékben tenné megfizethetővé a lakhatást jó munkaerőpiaci adottságokkal bíró városok belterületén, ezért a jelen kutatás arra fókuszál, mit tehetnek a közsféra egyes szereplői abban az esetben, ha a városkörnyéki, eredeti funkciójuk szerint nem lakóterületek lakónépessége tovább nő.

Léteznek egyértelműen szegregátumnak számító városkörnyéki új lakóterületek is, valamint a városkörnyéki, csendes üdülő- és kisgazdasági területek sokszor azok a helyek, ahol a rejtett hajléktalanság megjelenhet. A kutatás szempontjából azonban nagyon fontos, hogy sok benépesülő külterületi rész nem sorolható a szegregátumok vagy szegregálódással veszélyeztetett területek közé. Sok újonnan (az elmúlt egy-két évtizedben) benépesülő városkörnyéki, zártkertes terület érdekessége, hogy **vegyesen találhatók meg benne felfelé és lefelé mobil, illetve stabil helyzetű háztartások**, valamint megjelennek a **befektetési céllal ingatlant vásárlók** is, akik a jövőbeli belterületbe vonásban bíznak – annak ellenére, hogy az önkormányzatoknak a jelenlegi pénzügyi és demográfiai trendek mellett csak a legritkább esetekben érdeke a lakóterület bővítése. Egyes külterületeken korábbi „devizahiteles” családok jelentek meg, akik így tudtak „elmenekülni” az eladósodás elől, és közben számukra vonzó, zöld környezetben, tágas, családalapításra alkalmas lakóházhoz jutni. A legutóbbi években pedig – részben őket követve – megjelentek azok a fiatal családok, akik az elmúlt évek ingatlanpiaci viszonyai mellett hasonlóan tágas, vélekedésük szerint gyermeknevelése alkalmas családi házat már semmiképp nem engedhetek volna meg maguknak

⁵ FHB Index 2018. Lakásárprognózis http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB_LakasarPrognozis2018.pdf

belterületen. Ez utóbbiak közt vannak azok is, akik hitelképesek lettek volna, de elveszítették a bizalmukat a lakáshitelekben és/vagy a pénzügyi intézményekben.



2. ábra. Jó minőségű családi házak Óbuda-Csúcshegy külterületen

Ezek a területeken így tehát nem feltétlenül alakul ki szegregátum: a kis, gyengébb minőségű vagy leromlott lakóegységek mellett jelen vannak a megfelelő vagy kifejezetten jó minőségű tágas családi házak is. Másrészt a megfizethető saját tulajdonú ingatlanban lakók mellett jelen vannak a piaci bérlők is; a bérelt ingatlanok minősége, közműellátottsága és a lakbér szintje jellemzően messze alulmúlja a belterületi lakóingatlanokét. Ezzel együtt is fontos jelenség, hogy jelentős számú ember jelenik meg olyan területeken, ahonnan a városi szolgáltatások nem, vagy nehezebben érhetőek el. Ilyenkor a közsféra beavatkozása mindenképp szükséges nem csak azért, hogy megelőzze a szegregálódó tömbök kialakulását, hanem azért is, mert a viszonylag jobb érdekérvényesítő képességű lakók nyomást gyakorolnak a helyi önkormányzatra a belterületbe vonás, az infrastrukturális fejlesztések irányába.



3. ábra. Szegregálódó tömb: lakott gazdasági épületek („pajták”) Hajdúböszörmény Nagy-Bocskai szőlőskertek külterületen

A jelenlegi szabályozási és finanszírozási rendszer mellett az önkormányzatok ellenérdekeltek a külterületek belterületbe vonásában, ez ugyanis a gazdasági erejüket meghaladó infrastrukturális fejlesztésekre kötelezné őket (útszélesítés, útépítés, víz-, csatorna- és vezetékes gázhálózat megterveztetése és kiépítése stb.). A terület fejlesztése várhatóan további beköltözőket vonzana egy ilyen területre, ami helyi szinten növelné a probléma súlyát. Ráadásul a zártkertes vagy üdülőterületek laksűrűsége nem is teszi lehetővé a gazdaságos közművesítést, és nagyobb mértékű beköltözés esetén is elmaradna a városi belterületek szintjétől. Mindeközben a helyi önkormányzatok lakáspolitikai lehetőségei nem teszik lehetővé, hogy stabil, megfelelő és megfizethető lakhatást nyújtsanak mindazoknak, akik a külterületek megfizethetősége miatt költöznek az itt elérhető ingatlanokba, és ezzel a kompakt beépítés és ésszerűbb közlekedésszervezés irányába tudjanak lépni. Helyi szinten egy önkormányzatnak érdeke meggátolni a beköltözéseket a település külterületére, azonban ennek eszköztára szintén nagyon korlátozott; a beköltözők jelentős része pedig megjelenik a helyi ellátórendszerben (pl. helyi óvoda, iskola, szociális osztály).

2. A kutatás konceptuális kerete

2.1 A településhierarchia alakulása

Jogilag Magyarországon jelenleg ötféle településkategória létezik: község, nagyközség, város, megyei jogú város és főváros; ezek a település szintű egységek hézagmentesen lefedik az ország teljes területét, és mind területileg, mind funkcionálisan hálózatot alkotnak. A KSH legfrissebb adatai

szerint az ország 3 155 településéből 346 város (ebből 1 főváros, 23 megyei jogú város) és 2 809 község.⁶

A KSH azonban hatféle statisztikai kategóriát különböztet meg: ezek a főváros, felsőfokú központ, középfokú központ, alsófokú központ, falvak és aprófalvak (KSH 2015a:19-27, lásd 1. táblázat). A népesség összességében jelentősen koncentrálódik a nagyobb központokban: a népesség hetven százaléka él városokban, húsz százaléka a fővárosban. A fő statisztikai kategóriák mellett valamivel kevesebb mint a népesség 3 százaléka él tanyákon és szórványtelepüléseken (KSH 2015a:11-13). A trendek településkategóriánként markánsan elkülönülnek; bár természetesen minden kategóriában vannak eltérések: a nagyobb és középfokú központokban jellemző a népességcsökkenés, bár egyes ilyen városok (pl. Győr, Kecskemét) kivételt jelentenek; a kisebb községekben a népesség még meredekebben zuhan, de jobb megfizethetőségük miatt ez alól is sokszor kivételt jelentenek a központok körül elhelyezkedő kistelepülések (KSH 2015a).

1. táblázat. Településhierarchia: demográfiai és ingázási folyamatok településkategóriánként

Kategória	Darab	Összlakosság (millió fő)	Népességcsökkenés 2000-13 (%)	Települést elhagyó ingázók (foglalkoztatottak %-a)
Főváros	1	1,7	1	10
Felsőfokú központ	8	1,1	4	11
Középfokú központ	29	1,3	5	22
Alsófokú központ	308	2,8	3	40
Falvak	1 684	2,3	2,5	61
Aprófalvak	1 124	0,3	14	67

Forrás: KSH 2015a:19-27.

A városok fejlődését történelmük és földrajzi elhelyezkedésük is nagymértékben befolyásolja. Az Alföld települései között jellemző a szétterülő mezővárosi szerkezet, míg a nyugati országrészben a kompaktabb központi városokat viszonylag nagyobb laksűrűségű kistelepülések övezik. A keleti országrészre jellemző a tartós vándorlási veszteség, miközben a nyugati országrész lényegesen jobb helyzetben van (bár itt is szinte mindenhol jellemző a negatív természetes szaporulat). A legnagyobb vándorlási veszteség az aprófalvakban jellemző, valamint a keleti országrész alsó- és középfokú központjaiban (különösen Kazinckbarcikán, Ózdon és Salgótarjában). Még a keleti megyékben is jobb helyzetben vannak a magasabb szintű központok, Miskolc kivételével, amely 12 ezer lakost veszített 2000 és 2013 között.

Óriási eltérések jelentkeznek az egy főre eső szja-alap értékében is: ennek értéke a fővárosban, Győrben, Székesfehérváron, és az ezeket körülvevő településeken volt messze a legmagasabb, a fővárosban és agglomerációjában évi 2,6 millió, a nyugati országrész két legerősebb gazdasági centrumában és környékén évi 2,3 millió forint körüli. Hasonló átlagos értékek voltak mérhetőek egyes felsőfokú központokkal szomszédos településeken is. Itt is megmutatkoztak a földrajti különbségek: a nyugati és középső országrészben szintén átlag feletti volt az egy főre eső átlagos szja-alap a főbb központokban és az azokat övező településeken, meredeken esnek az értékek azonban a keleti országrészben. Az alsófokú központok, és különösen a falvak, aprófalvak értékei (évi 1,6-1,4 millió forint) még jobban elmaradnak az országos átlagtól – kivéve az északnyugati országrész egyes településeit (KSH 2015a:28-29).

⁶ KSH Területi Atlasz – Magyarország közigazgatási területbeosztása http://www.ksh.hu/teruleti_atlasz_kozig

2. táblázat. Településhierarchia: főbb gazdasági és társadalmi mutatók településkategóriánként

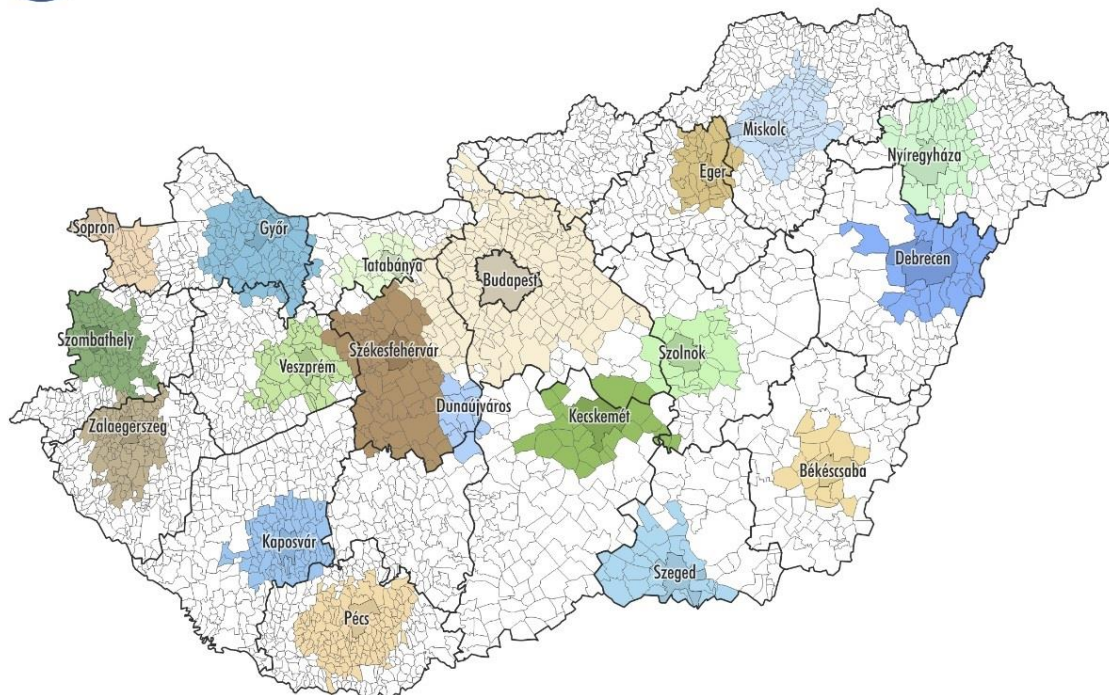
	Főváros	Felsőfokú központok	Középfokú központok	Alsófokú központok	Falvak	Aprófalvak
Települések száma	1	8	29	308	1 684	1 124
Átlagos lakosság (ezer fő)	1 700	141	44	9	1,5	0,26
100 gyerekre jutó időskorú	147	125	129	114	109	133
Természetes szaporodás (‰)	-3,9	-2,2	-3,1	-3,3	-4,4	-7,7
Vándorlási különbözet (‰)	0,6	-0,5	0,4	0,3	0,0	-5,5
Fő/háztartás	2,05	2,23	2,29	2,47	2,58	2,48
Legalább érettségivel rendelkezők (18 éven felüliek %-a)	69,9	61,2	55,3	44,2	33,6	25,1
Foglalkoztatottak (15 éven felüliek %-a)	51,2	47,2	48,2	46,1	43,1	39,2
Működő vállalkozások/1 000 lakos	104	82	73	56	41	37
Naponta ingázók/helyben lakó foglalkoztatottak aránya	10,1	10,8	22,2	40,0	61,3	66,9
SZJA-alap/adófizető (millió Ft)	2,63	2,07	2,00	1,80	1,61	1,38
Új lakásépítés /10 000 lakos	40	33	29	27	21	15

Forrás: KSH 2015a:19-27.

Feltűnően magas az ingázók arányának meredek növekedése a fővárostól a kisebb települések felé haladva. Ez a népesség felének otthont adó alsófokú központokban és falvakban is kiemelkedő, 40 illetve 61 százalékos arány, de magas a középfokú központokban is. Országos szinten is magas a más településre ingázók aránya: 2001-ben 29,9 százalékot ért el a foglalkoztatottak körében; a 2011-es népszámlálás idején 34 százalékot (KSH 2015b:10); 2017 végén pedig már elérte a 38,4 százalékot (KSH d.n.).⁷ Abszolút értékben az ingázók száma 16 év alatt 1,3 milliőről 1,6 millióra nőtt. A külföldre ingázás főleg az északnyugati határ mentén jelentős. Sopronból, Mosonmagyaróvárból és a régió néhány alsófokú központjából minden tizedik foglalkoztatott a határon túlra ingázott 2014-ben (KSH 2015b:27).

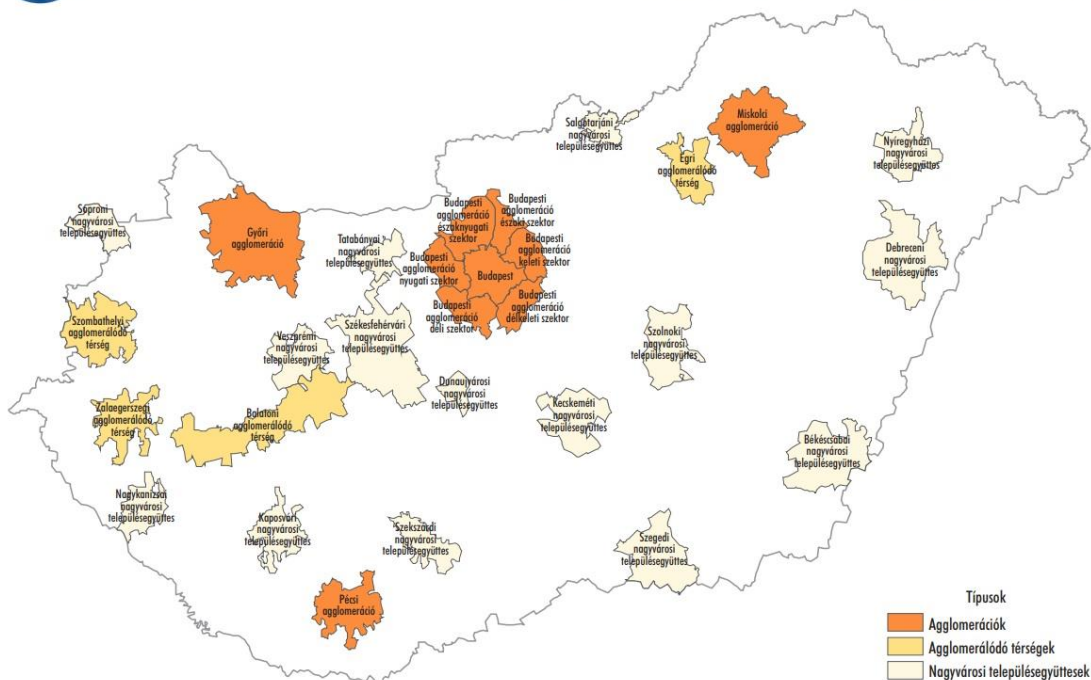
Amint az 1. ábra is rámutatott, növekszik a gazdasági tevékenységek és munkahelyek földrajzi koncentrációja, amit viszont a lakóhelyek földrajzi koncentrációja nem tud pontosan lekövetni számos okból, a lakáspiac merevsége mellett egyszerűen az egyes településeken megtalálható (megfizethető) lakóhelyek és beépíthető területek fizikai korlátai miatt sem. Ennek megfelelően a gazdasági és munkaerőpiaci központok közül az ingázás és más települések közti folyamatok mentén agglomerációk, agglomeráldó térségek, vagy funkcionális településegüttesek jönnek létre. Ebből adódóan aztán az egyes agglomerációs központok vonzáskörzetének városi, gazdasági és társadalmi dinamikái messze túlterjednek a központi város adminisztratív határain.

⁷ A 15-64 éves ingázó vagy munkába közlekedő foglalkoztatottak demográfiai jellemzői nemek szerint, http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_ingazas9_09_01c.html?down=1025



4. ábra. Magyarország funkcionális várostérségei – Eurostat-OECD lehatárolás.

Forrás: https://www.ksh.hu/teruleti_atlasz



5. ábra. Agglomerációk, agglomerálódó térségek, nagyvárosi településegységek – a KSH lehatárolása.

Forrás: https://www.ksh.hu/teruleti_atlasz

A funkcionális várostérségek gazdasági súlya és népessége Európa-szerte nő (Eurostat 2016); bár a stagnáló vagy csökkenő népességű Kelet-közép-európai régióban ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a funkcionális várostérség lakossága lassabban csökken, mint az országos népességfogyás üteme.⁸ Ennek ellenére a funkcionális várostérségek meghatározására és lehatárolására több különböző meghatározás létezik – és a statisztikai és szakpolitikai szempontból legalkalmasabb meghatározás országonként illetve nagyrégióként változhat. A korábban már idézett Pénzes, Molnár és Pálóczi (2015) az ország teljes területét lefedő helyi munkaerőpiaci rendszerek (Local Labour System) számának és méretének alakulását tanulmányozzák. Nemzetközi szinten a korábbi definíciós eltérések áthidalására az Eurostat és az OECD közös Funkcionális Várostérség (Functional Urban Area – FUA) meghatározást dolgozott ki (OECD 2012, 2013). Ennek alapja kizárólag a munkavállalók ingázása: minden olyan település a funkcionális várostérség része, ahonnan a foglalkoztatottak több mint 15 százaléka egy helyi munkaerőpiaci központba ingázik.

3. táblázat. Funkcionális várostérségek és központi városok: népesség, gazdaságilag aktív népesség

Funkcionális várostérség neve	Települések száma	Teljes népesség (fő)	Gazdaságilag aktív népesség (fő)	Város neve	Teljes népesség (fő)	Gazdaságilag aktív népesség (fő)
Budapesti	199	2 958 023	1 518 076	Budapest	1 759 407	919 564
Miskolci	80	291 503	134 757	Miskolc	158 101	75 385
Nyíregyházi	43	237 511	113 665	Nyíregyháza	118 058	58 200
Pécsi	134	249 967	119 195	Pécs	145 347	71 752
Debreceni	26	327 953	156 465	Debrecen	203 059	99 598
Szegedi	27	243 437	120 407	Szeged	162 621	82 175
Győri	93	247 357	124 649	Győr	129 568	64 781
Kecskeméti	24	187 653	91 051	Kecskemét	111 724	56 071
Székesfehérvári	70	273 481	136 193	Székesfehérvár	98 207	49 279
Szombathelyi	86	147 992	75 078	Szombathely	77 973	39 569
Szolnoki	25	161 050	76 510	Szolnok	72 333	34 796
Tatabányai	20	137 981	69 506	Tatabánya	66 362	33 717
Veszprémi	51	133 398	65 200	Veszprém	60 392	29 733
Békéscsabai	15	115 151	52 627	Békéscsaba	60 126	28 814
Kaposvári	75	111 172	50 221	Kaposvár	63 186	28 957
Egri	37	101 191	47 515	Eger	54 480	25 841
Dunaújvárosi	14	86 766	43 254	Dunaújváros	45 354	22 872
Zalaegerszegi	109	110 340	53 354	Zalaegerszeg	58 829	28 290
Soproni	33	99 184	49 318	Sopron	61 887	30 547

Forrás: KSH Területi Atlasz https://www.ksh.hu/teruleti_atlasz

A KSH azonban nem ezt a meghatározást követi: saját meghatározása a hazai munkaerőpiaci központok és hálózatok esetében a városkörnyéki infrastruktúra fejlettségét és a terület egészének beépítési sűrűségét is figyelembe veszi. Ezt az indokolja, hogy az Eurostat módszertani szakértői számára legrelevánsabb gyakorlati mintázatok a földrajzilag, fizikailag is gyakran „összenövő” nyugat-európai metropoliszok lehettek, míg az alacsonyabb laksűrűségű és történelmileg kompaktabb városszerkezettel jellemezhető Kelet- és Közép-Európai régióban a funkcionális nagyvárosi folyamatok jóval ritkábban jelentenek fizikai „összenövést”.

⁸ Az Eurostat Urban Audit adatbázisa alapján: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/cities/data/database>

A KSH tehát agglomerációkat, agglomerálódó térségeket és nagyvárosi településegységeket különböztet meg. Ebből csupán az agglomerációk esetében jellemző a fizikai egybeépülés, a beépített területek összeérése. A településegységek esetében jelen van a magas szintű napi ingázás, illetve a környező települések lakói fokozottan használják a központi város szolgáltatásait és infrastruktúráját, azonban a települések térben élesen elkülönülnek, vidékies jellegű beépítetlen területek maradnak meg köztük, és viszonylag szerényebb a területen kiépített vonalas infrastruktúra. A KSH külön tárgyalja a balatoni és budapesti agglomerációt (lásd 1. ábra. Agglomerációk, agglomerálódó térségek és településegységek. Forrás: KSH 2014:2), ezen kívül azonban országos szinten három agglomerációt és további három agglomerálódó térséget határoz meg, lényegesen több nagyvárosi településegységgel. Ez a lehatárolás szűkebb, mint az OECD-Eurostat funkcionális várostérség-lehatárolása. Az Országos Területfejlesztési és Térinformatikai Rendszer ennél is szigorúbb meghatározást alkalmaz a szigorúan értelmezett városkörzetre.

2.2 Város és városkörnyék – szuburbanizáció, periurbanizáció

Barta és Beluszky (1999) a fejlett (nyugat-európai és észak-amerikai) országok városainak gazdasági és demográfiai fejlődését az 1920-as évektől vizsgálva mutatja be az urbanizáció, szuburbanizáció és peri-urbanizáció történeti folyamatait. Számos tényező áll a városi terjeszkedés és szétterülés folyamata mögött, köztük a területhasználat szabályozása, technológiai fejlődés, annak nyomán a munkaerőpiacok és közlekedési lehetőségek átalakulása, az egyes városi, városkörnyéki területek gazdasági és társadalmi rétegződése. Fontos szerepet játszott a nyugat-európai szuburbanizáció viszonylag alacsonyabb szintjében a történelmi városmagok presztízse, élhetősége; illetve a jóléti államok szerepvállalása, amely a támogatott és szociális lakhatási formákat a középosztály számára is elfogadható megoldássá tette, a stigmatizáció kockázata nélkül. A nyolcvanas évektől azonban tetten érhető a városi szétterülésben bekövetkező fordulat: a globalizálódó gazdasági hálózatokba egyre jobban betagozódó szolgáltatások, termelés és piacok, és az általuk generált gazdasági agglomerációk az erősödő reurbanizáció irányába hatnak (Barta and Beluszky 1999:21). Péntes, Molnár és Pálóczi (2015) a 2001-es és 2011-es népszámlálási adatok közötti változások mentén vizsgálja az ingázási központok változását, és a fentiekkel összhangban a munkaerőpiaci központok számának csökkenése mellett az ingázó zónák kiterjedését, méretük és súlyuk növekedését jelzik.

Óriási különbségek vannak azonban a legnagyobb munkaerőpiaci központok mérete, súlya és dinamikái közt. A VÁTI felhívja a figyelmet a Budapest-központú településhálózat túlsúlyára és a középvárosok hiányára, valamint a válság utáni években még inkább felgyorsuló szuburbanizációra a főváros és a nagyobb vidéki városok körül (2015:28). A területi egyenlőtlenségek erősödése különösen a kelet-nyugati régiók és a (budapesti) centrum és periféria között élesedik.

Az 1990-es évek óta erősödő regionális polarizáció és a városok, foglalkoztatási központok fejlődésének élénkülését magyarázó „új gazdaságföldrajz” (New Economic Geography) többé-kevésbé ugyanazokkal a megközelítésekkel és tényezőkkel magyarázza a gazdasági agglomerációk hatásait (Krugman 1998; Kim 2008; Storper 2018), mint a társadalmi és gazdasági egyenlőtlenségek növekedését vizsgáló, de elsősorban nem területi fókuszú tanulmányok (Milanovic 2016; Nolan és mtsai. 2018; OECD 2019). A fejlett társadalmakban a növekvő társadalmi-gazdasági egyenlőtlenségek legfontosabb hajtóerejeként a kutatások gyakran a növekvő globalizációt – különösen a pénzpiacok globalizációját – és a technológiai átalakulást jelölik meg.

Eszerint a logika szerint a „negyedik ipari forradalom”, azaz a technológiai fejlődésnek az a folyamata, amelyet a többek közt az internet terjedése, a gazdasági folyamatokban és gyártásban pedig a nemzetközivé váló gyártási és kereskedelmi folyamatok és piaci dinamizmusok, a digitalizáció és automatizáció jellemeznek - mindezek olyan gazdasági agglomerációs hatást generálnak, amelynek

során a magas hozzáadott értékű szektorok világosan kirajzolódó földrajzi egységek (klaszterek) mentén csoportosulnak. Storper (2018) átfogó elemzése szerint az „ipari forradalmak” (a gőzgép elterjedése, a gyári tömegtermelés, majd az 1960-as évektől a számítógépek használata) minden esetben együtt jártak a gazdasági fejlettség és a magasabb jövedelmek koncentrációjával, azaz a regionális polarizációval. Az új technológiák fokozatos elterjedése, rutinszerűvé válása és beépülése a szélesebb körű termelésbe pedig lehetővé tett bizonyos szintű regionális kiegyenlítődést. A jelenleg zajló „negyedik ipari forradalom” eszerint meredeken javítja a termelékenységet és a magasan képzett munkaerő hozzáadott értékét a gazdasági, termelési központokban, ám a lemaradó régiók nem tudnak lépést tartani ezzel, így nőnek a területi különbségek.

A gazdasági agglomerációk felerősödése mentén intenzívebbé válik a magasan képzett munkaerő földrajzi szelekciója („self-sorting”), ami együtt jár az egyes helyi lakáspiacok szegmentálódásával, illetve a befektetői ingatlanvásárlások mintázatát is erősen befolyásolja. A kevésbé képzett munkaerő eközben a megfizethetőbb, de kevesebb jövedelmet is ígérő területeken könnyebben tud megjelenni vagy helyben maradni. Ennek mentén felerősödik a megélhetés költségeinek polarizációja is (Eurostat 2016). Mindeközben a fejlett társadalmakban a középső jövedelmi rétegek (a lakosság többsége) számára a háztartás költségeinek legnagyobb hányadát a lakhatás teszi ki – ennek súlya pedig hosszú távon nő a háztartások költségvetésében (OECD 2019:116-118). Az OECD középjövedelműek helyzetét tárgyaló jelentése szerint pedig ez az arány a magyar háztartások esetében a legmagasabb (OECD 2019:118), bár a megfizethetőség romlása a közepes jövedelmű háztartások számára valamennyi fejlett országban jellemző.

A pénzügyi világválságot követően a lakáspiacok összeomlottak a fejlett országokban, ami a bérleti díjak stagnálását és lakásárak átmeneti esését okozta. A lakáspiac és az építőipar számos országban több év alatt tudott csak kilábalni a válság okozta összeomlásból, a fogyasztók bizalma pedig jó időre megingott a jelzáloghitel-termékekben (nem csak a devizaalapú hitelekben – bár a hitelpiacok hamar szárnyra kaptak, a válság következményei sokakat elriasztottak az eladósodás minden formájától). A válság – és Magyarországon az azt követő hosszú recesszió – után azonban a lakáspiacok megerősödtek, majd többé-kevésbé visszaálltak a válságot megelőző növekedési pályára. Hosszabb, több évtizedes távon elmondható, hogy a lakásköltségek növekedése a jövedelmekhez képest gyakorlatilag a második világháború vége óta folyamatos (illetve a fejlett országokban nagyjából ettől az időszaktól állnak rendelkezésre megbízható statisztikák).

A válság és azt követő recesszió utáni lakbér- majd lakásárrobbanást természetesen egy sor strukturális tényező is hajtja. A 2008 utáni években gyakorlatilag összeomlott a hazai (és jelentős részben a nemzetközi) építőipar. A piac csak fokozatosan kapott erőre, az így jelentkező keresletet pedig a kínálati oldal csak néhány éves csúszással képes lekövetni. A bérletek árának emelkedése 2015-ben vált jelentőssé globálisan és Európa-szerte, így Magyarországon is. A jelenséget ekkor a sajtó gyakran „AirBnb-hatásnak” tekintette. A radikális áremelkedés azonban nem korlátozódik a legturisztikusabb területekre: a nagyobb városok külső lakóterületein és a kisebb településeken is komoly megfizethetőségi problémákat okoz, illetve – némi csúszással – lassan jelentkezik a közelmúltig megfizethetőnek számító panellakások árában is. A lakásárak növekedésében a rövid távú bérbeadások hatásán túl ugyanis számos strukturális és pénzügyi tényező szerepet játszik. A 2015 óta érzékelhető jelentős lakáspiaci fellendülés hatására 2015-ben már emelkedésnek indult a kiadott lakásépítési engedélyek száma, azonban a használatba vett új lakások száma csak fokozatosan emelkedett.⁹ A jelenleg elérhető legfontosabb lakásszerzési támogatás, a CSOK is beépül az árakba.¹⁰

⁹ KSH Gyorstájékoztató, Lakásépítések, építési engedélyek 2018 I-IV. negyedév: Közel negyedével több új lakás <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/lak/lak1812.html>

A strukturális tényezők azonban csak a közelmúltbeli fellendülést magyarázzák, a hosszú távú relatív árnövekedést azonban csak részben. A hosszú távon a többi fogyasztói cikkhez képest nagyobb mértékben emelkedő lakóingatlan-árakat (és általában az ingatlanárakat) is részben magyarázzák strukturális elemek: a gazdasági fejlődés mellett növekvő lakossági igények, a kisebb háztartásméret melletti nagyobb lakások, de akár a magasabb fejlettségi szintet tükröző szabályozások is (pl. az EU-ban megkövetelt, a klíma-alkalmazkodás szempontjait is beépítő épület-energiahatékonysági szabályozásoknak való megfelelés). A lakások árában azonban megjelennek olyan tényezők is, amelyek túlmutatnak a makrostatisztikákban tisztán nyomon követhető strukturális változásokon. Több elmélet is létezik, jelen tanulmány pedig kettőt tárgyal ebből, mint a legnagyobb magyarázóerővel bírókat:

- a Baumol-hatás, vagy „lakásköltség-kór” („*housing cost disease*”): míg a legtöbb fogyasztói cikk, legyen az élelmiszer, ruházati cikk vagy más könnyen hozzáférhető fogyasztási jószág, a technológia fejlődésével egyre olcsóbban előállíthatóvá válnak, más javak előállítási költsége többé-kevésbé változatlan marad, azaz relatív értelemben nő;
- a lakáspiac finanszírozása:
 - ez jelenti egyfelől a pénzügyi szektor szerepének növekedését a lakáshoz jutásban (jelzáloghitel-piacok bővülése, ingatlanbefektetési alapok, illetve a lakáspiaci hiteltermékek egyre szofisztikáltabbá válása),
 - másfelől a magánszektorbeli jövedelmek és megtakarítások egyre erősebb becsatornázását a lakáspiaci befektetésekbe (amelyben szerepet játszhatnak pl. a jelenleg a fejlett országokban elterjedt alacsony központi alapkamatok, amelyek mellett az ingatlanbefektetés vonzó alternatíva a pénzügyi eszközökben való megtakarításhoz képest);
 - és hozzájárul a pénzügyi és ingatlanpiacok globalizációja is, amelynek hatására minél erősebben beágyazott egy városi terület a világpiacon mozgó mozgásokba, annál erősebben jelennek meg nemzetközi befektetői érdekek a helyi lakáspiaci igények mellett.

2.2.1 Baumol-hatás az ingatlanpiacon: „lakásköltség-kór”

A „Baumol-hatás” köznapi nevét William Baumol amerikai közgazdásztól kapta, aki munkatársával, William Bowennel együtt 1966-ban írt a „költségkór” (*cost disease*) jelenségéről. A közgazdászok a problémát eredetileg az előadóművészet (egészen pontosan egy vonósnégyes megfizetésének) költségével szemléltették. Okfejtésük szerint a gazdaságban előállított javak és szolgáltatások a következő tényezők hatására válnak olcsóbbá: (1) egy dolgozóra jutó magasabb tőkebefektetés, (2) technológiai fejlődés, (3) növekvő képzettségi szint és szakértelem, (4) hatékonyabbá váló irányítás (menedzsment), és (5) méretgazdaságosságból adódó hatékonyságjavulás. Ebből következően a gépesített termelő ágazatok költségei lényegesen csökkennek a technológiai fejlődésnek köszönhetően, a magas képzettséget igénylő és nagy emberi erőforrás-felhasználású ágazatok (a közgazdászok példájában egy vonósnégyes, vagy más előadóművészetek) költsége azonban stagnál – azaz relatív értelemben drágábbá válik a nagyobb hatékonysággal és alacsonyabb költségszint mellett termelt javakhoz képest (Heilbrun 2003). Bár az eredeti gondolatmenet célja a kulturális intézmények állandó pénzügyi nehézségeinek okait célozta meg, későbbi elemzések más szolgáltató ágazatokra is kiterjesztették azt, különösen az egészségügyi ellátásra (ebben a szolgáltatási formában a

¹⁰ A kutatás szempontjából fontos, hogy a CSOK, vagy a lakáscélú hitelek külterületi ingatlan esetében nem használhatóak fel. Nem hagyható azonban figyelmen kívül a magas összegű tulajdonszerzési támogatási formák árfelhajtó hatása a belterületi lakóingatlanok esetében, amelyek hozzájárulnak a lakáspiacon egyre élesebben megjelenő megfizethetőségi problémákhoz.

technológiai fejlődés sem feltétlenül vezet költségcsökkenéshez), illetve az oktatásra és a közszférára. Az itt dolgozó szakemberek esetében elvárás a magas képzettség, miközben ugyanazon a munkaerőpiacon dolgoznak, amin a magánszféra dolgozói is – így jó a szakemberek csak versenyképes fizetés mellett maradnak meg a szektorban. Ezért a termelő szektorok növekvő hatékonysága mellett az ilyen szakértelem- és munkaerőigényes szolgáltatások folyamatosan relatíve drágábbak lesznek, és az államnak folyamatosan egyre többet kell költenie a működtetésükre (Magas 2017).

Borri és Reichlin (2018) a lakóingatlanok szerepét vizsgálja a vagyoni különbségek hosszú távú növekedésében (ingatlanvagyon és tőkejövedelmek). A vagyoni különbségek a fejlett országokban jelentősen nagyobbak a jövedelmi különbségeknél, és a 20. század nagy részében ez a különbség jelenősen nőtt is (Bussolo et al. 2019; OECD 2019). A generációkon átörökíthető vagyon – vagy annak hiánya – pedig hosszú távon felerősíti a létező társadalmi-gazdasági különbségeket. Borri és Reichlin (2018) a gyártóipar (*manufacturing*) és építőipar közötti hatékonyság-növekedésbeli különbséget vizsgálják. Elemzésük Baumol költségkór-megfigyelésére is támaszkodik. Kutatásuk azt mutatja, hogy míg a gyártóipar technológiai fejlődésével, digitalizációjával és automatizációjával annak munkaerőigénye lényegesen csökken, a munka hozzáadott értéke pedig nő, aközben az építőipar hatékonyságnövekedése nem tud ezzel lépést tartani: a fizikai munkaerő szerepe nagy marad, annak hatékonysága csak korlátozottabban növelhető. Így mind a fogyasztási javak, mind a lakhatás relatíve olcsóbbá, megfizethetőbbé válik a 20., majd a 21. század során, az utóbbi költsége így is folyamatosan emelkedik a fogyasztási javakhoz képest. Ez elkerülhetetlenül az ingatlanok, köztük a lakás költségeinek folyamatos, relatív növekedésével jár a fogyasztói kosarakban. Ezt nevezik az elemzők Baumol nyomán „lakásköltség-kórnak” (*housing cost disease*).

A jövedelmi és vagyoni különbségeket jellemzően a Gini-együtthatóval számítják. Jóval elterjedtebb a jövedelmi különbségek vizsgálata, a vagyoneeloszlások pontos mérése ugyanis komoly módszertani kérdéseket vet fel. Eközben a Gini-koefficiens használatának is vannak korlátai, a képlet ugyanis sokkal inkább alkalmas a közepes jövedelmeken belüli nagyobb szórás kimutatására, miközben kevesebb súlyt helyez a szélső értékekre (a legalacsonyabb és legmagasabb jövedelműek közti különbségre). Ez utóbbira inkább a kifejezetten az alsó és felső jövedelmi ötödre kialakított S20/S80 képlet használatos. Magyarország jövedelmi és vagyoni Gini-együtthatója Európai – sőt, globális – léptékben is alacsonynak számít. Ezt azonban magyarázhatja részben az is, hogy itt még nem tudott kialakulni egy széles vagyonos osztály (Tóth 2016; Tóth-Szelényi 2018). Hegedüs és mtsai. (2018) arra mutatnak rá, hogy kifejezetten a lakásvagyonnal rendelkező, abból tőkejövedelem generálására képes tényleges tulajdonosi osztály közel 30 évvel a rendszerváltás után hozzávetőleg a társadalom felső 10-15 százalékát teszi ki. A látszólagosan visszafogott jövedelmi különbségek utalhatnak tehát arra is, hogy a „felfelé kilógó” vagyonos, tényleges létbiztonságban élő csoport egyszerűen nem terjed túl a felső jövedelmi ötödon.

2.2.2 A lakás piac globalizációja és finanszírozása

A lakás piac „finanszírozása” – a pénzügyi szektor térnyerése a lakóingatlanok piacán – egészen más logika mentén halad, mint a lakásköltség-kór elemzése, ám ugyanarra a problémára, a lakóingatlanok hosszú távú drágulására keresi a magyarázatot, és fontos szempontokat emel be ennek magyarázatába. A technológiai fejlődés ebben a fogalmi keretben is fontos szerepet kap, ám itt a hangsúly nem a termelés hatékonyságának növelésén van, hanem a kommunikációs technológiákon, a pénzügy-kereskedelmi globalizáción.

A lakás piacok finanszírozása elsősorban azt a folyamatot jelenti, amelynek során fokozatosan erősödik a lakáscélú ingatlanok befektetési, tőkefelhalmozási szerepe a tisztán használati (lakás)

funkcióval szemben. Ezt a folyamatot teszi lehetővé, illetve erősíti fel a globális kereskedelem és a pénzpiacok nemzetközi integrációja (Aalbers és Christophers 2014; Kohl 2019). A financializációs irodalom nagy hangsúlyt fektet a nemzetközi befektetők és az egyre szofisztikáltabb pénzügyi eszközök szerepére. Ez utóbbi jelenti az egyre fejlettebb, összetettebb és növekvő piacú jelzáloghitelezést, valamint a széles körben számára elérhető ingatlanpiaci befektetési alapokat is. Fontos azonban látni, hogy a szorosan a világpiacba integrált fővárosokat és nagyvárosokat kivéve a befektetési céllal lakást vásárlók legnagyobb részét a helyi felső középosztály teszi ki (bár a legnagyobb városok piaci élénkülése közvetve a helyi és országos lakáspiacok egészére is kihat). A befektetési célú ingatlanvásárlásokat az európai országok legtöbb részén sokkal inkább a helyi és országos felső középosztály megtakarítási célú befektetése hajtják, mintsem a nemzetközi befektetői érdekek (bár azok is fontos szerepet játszanak a folyamat egészében).

Amint az OECD 2019-es tanulmánya rámutat, ez felső középosztály jövedelmi és vagyoni helyzetét tekintve a fejlett világ szinte egészében távolodik a társadalom többi szegmensétől. Eközben a lassan csökkenő súlyú és arányú közepes jövedelmű csoportok számára a lakhatás költségei jelentik a legnagyobb kiadási tételt, és közepes és alsó jövedelmi csoportok számára folyamatosan romlik a lakhatás megfizethetősége. Magyarország esetében azonban az is látható, hogy az OECD-országokhoz képest viszonylag magas a közepes jövedelműek aránya (OECD 2019:44), és a magyar közepes jövedelmi osztály költi jövedelmének legnagyobb részét lakhatásra (OECD 2019:113). A hazai jövedelmi közép tehát elválik azoktól a csoportoktól, amely a lakáspiac legfontosabb befektetőjeként működnek – ide értve a nemzetközi középosztályt és befektetőket, valamint a hazai felső-középosztályt – és a közepes jövedelmi szint számára fokozatosan gyengül a lakhatás megfizethetősége.

Ebben a fogalmi keretben is kihangsúlyozandó, hogy hazánkban a lakásfogyasztás, lakásindikátorok terén a felső jövedelmi 10-15 százalék elkülönül a társadalom fennmaradó részétől (Hegedüs-Somogyi-Teller 2018). A Magyarországra 2008-ban begyűrűző világpiaci válság valamennyi fejlett országban visszavetette a jelzáloghitelezés iránti bizalmat, és kényszerűen prudensebbé tette a hitelképesség elbírálását. Itthon azonban a devizahitel-válság ehhez képest is valamelyest „traumatikusan” hatott a társadalom széles köreire. Itt megint csak a jobb anyagi helyzetű háztartások élhettek a hiteles „mentőprogramokkal” igazán előnyös módon, ami hozzájárulhatott a lakáspiacok és a jelzálog-alapú finanszírozás további szegmentálódásához.

A felső jövedelmi csoportok befektetési döntéseit pedig nem csupán a pénzpiacokkal szembeni esetleges ódzkodás erősíti. 2018-19-ben Magyarországon – mint szinte a fejlett világ egészében – régóta tartósan jellemző az alacsonyan tartott központi alapkamat, így az ingatlanbefektetések megtérülése és jövedelmezősége lényegesen magasabb lehet, mint a pénzpiaci befektetési és megtakarítási formák.

2.2.3 A lakáspiacok szegmentálódása – „a városok felemelkedése”

A lakáspiacokkal kapcsolatban a sajtó gyakran emel ki az „AirBnb-hatást”, a rövid távú bérbeadások szerepét. Ezek ugyan szintén hozzájárulnak a befektetés ösztönzéséhez, illetve a magánpiaci bérletek díjának megugrásához, de ezek többé-kevésbé a valóban központi és turisták által frekvenciált területekre korlátozódnak. Valószínűsíthető azonban, hogy ezek csupán felerősítik azokat a lényegesen hosszabb távú folyamatokat, amelyekről a fenti elemzésben szó volt: a lakások „termelésének” lassabb hatékonyságnövekedése, az abból fakad hosszú távú felértékelődésük más fogyasztói javakhoz képest, amely vonzó befektetési célponttá teszi őket. Az alacsony jegybanki alapkamatok erősítik ezt a szerepet – miközben a lakóingatlanok „befektetés jószág” szerepe összeütközésben áll annak „használati jószág” szerepével, azaz eredeti hosszú távú lakhatási céljával.

Természetesen óriási térbeli különbségek jelennek meg a vonzó befektetési célterületek és a fennmaradó lakóterületek, országrészek között. Ennek magyarázatát Storper (2018) az Új Gazdaságföldrajz eredményeit felhasználva szintén a technológiai fejlődésben és a piacok globalizációjában fedezi fel, hosszú időtávot vizsgálva (a hetvenes évektől napjainkig). Ő azonban nem a befektetői, hanem a felhasználói oldal lakáspiaci döntéseit vizsgálja.

A nyolcvanas évek végéig Észak-Amerikában és Nyugat-Európában szuburbanizáció és dezurbanizáció voltak meghatározó trendek: a közlekedési infrastruktúra gyors fejlődése mellett a városban dolgozók, ha tehették, a városon kívül, kellemes, családbarát szuburbán lakókörnyezetbe települtek. A városok megmaradó lakossági így átlagosan alacsonyabb jövedelmű lett, hosszabb távon egyes helyeken kifejezett probléma lett a városi „hanyatlás” (urban decay). A jelenleg zajló, számítógépesítésre, automatizációra alapozó „negyedik ipari forradalom” azonban jelentősen átalakította a munkaerőpiacokat. Ezzel párhuzamosan a városi és városkörnyéki közlekedése infrastruktúra is átalakult: számos európai ország jelentős részében a közösségi közlekedés óriási fejlődésen ment keresztül, az autós közlekedés pedig a fenntarthatatlanság szintjéig terjedt el.

A kilencvenes évekre a nyugati országokban a szuburbanizáció és dezurbanizáció trendjei lelassultak, majd megfordultak. A városi, és különösen a belvárosi területek váltak igazán vonzóvá, miközben mind a szuburbán lakóterületek, mind azok lakossága veszített relatív pozíciójából (Buzar et al. 2007; Kabisch és Haase 2011). Az Eurostat városi folyamatokat tárgyaló elemzése (Urban Europe, Eurostat 2016) is hosszabb időtávon tekinti végig ezeket a jelenségeket. Adatai szerint 2009 és 2018 között – tehát már a válság utáni időszakban – az európai városok népessége szinte egyöntetűen nőtt, ide értve számos olyan kis vagy közepes méretű várost is, ahol korábban a népesség és helyi források csökkenése szint krónikus problémának tűnt.

A rendszerváltó EU tagállamokban azonban ez sokszor egyszerűen csak a városi népesség lassabb ütemű fogyását jelenti, amit a természetes szaporulat helyett elsősorban a belföldi, és kisebb mértékben a nemzetközi migráció táplál. A folyamatot lassítja a városi népesség – sokszor a magasan kvalifikált munkaerő – lassú külföldre áramlása, miközben a nemzetközi migráció üteme is messze elmarad a Nyugat-európaiktól. Bulgária, Lettország és Litvánia vannak messze a legsúlyosabb helyzetben: a népességcsökkenés üteme itt országosan hatalmas, és különösen a két balti országban a fővárosokon kívül valójában már komoly súlyú vidéki központok sincsenek. Lettország főváros, Riga is a csökkenő népességű városok közt maradt – a városi pozícióból fakadó egyetlen előnye az országos átlagnál lassabb népességcsökkenés.

Fontos látni azt is, hogy bár a fenti elméleti keretezések fontos szempontokat nyújtanak a hazai városi folyamatok elemzéséhez, a rendszerváltó országok sajátosságai miatt ezek nem alkalmazhatók egy az egyben a hazai városfejlődésre. A rendszerváltó országokban a kilencvenes évek előtt a városfejlődés központi meghatározottsága miatt a kompakt városok voltak a jellemzőek. A szuburbanizációs folyamatok csupán a kilencvenes években kezdődhettek meg érdemben, és jó időn keresztül meghatározóak voltak a legfontosabb városközpontok életében. Ez úgy is értelmezhető, hogy egyes folyamatok a nyugat-európai városokhoz hasonlóan zajlottak, de a rendszerváltás utáni időszakban csak lényeges késéssel kezdtek (szinte) ugyanazok a strukturális tényezők dominálni. A lakáspiacek kifejezetten piaci fejlődési útját is hosszú időn keresztül módosította a privatizáció, restitúció vagy kompenzáció folyamata, országonként eltérő módokon. Magyarországon a lakások nagy tömegeit érintő, nyomott árú tömeges privatizáció lakástulajdonhoz juttatta a népesség egy óriási részét. Ez egyrészt olyan háztartásokat is jelentett, akiknek azután a saját ingatlan fenntartása komoly anyagi problémát jelentett. Másrészt ingatlanvagyonhoz juttatott egy akkor aktív generációt, az őket követő fiatal felnőttek pedig később szembesültek azzal, hogy sokkal nehezebb lesz saját

biztonságos lakhatásukat megteremteniük, ha csak nem kapnak ahhoz jelentős családi anyagi támogatást.

A szuburbanizáció későbbi hullámai itthon már többé-kevésbé párhuzamosan zajlottak a munkaerőpiac és közlekedés átalakulásával, a belvárosi területek felértékelődésével a válság előtti években. Különösen a 2008 utáni időszakban itthon is megjelent a szuburbán lakóterületek presztízsvesztése, a belvárosok erőteljesebb felértékelődése. Ezzel együtt azonban éppen a legvonzóbb városi területek váltak egyre nehezebben megfizethetővé, ami valamelyest felértékelte a többi városi területet is, így megjelent az alacsonyabb jövedelműek kiszorulása a környező települések sokszor megfizethetőbb lakóhelyeire.

Magyarországon a lakáspiac minden eddiginél élesebb szegmentálódása a válság nyomán jelent meg. A hazai lakáspiaci folyamatokban egyértelműen jelenik meg a válság utáni „kétébességű konszolidáció”:¹¹ a legelőnyösebb fekvésű – munkaerőpiacokhoz közeli, jól megközelíthető – területek viszonylag gyorsabban értékelték fel újra, míg a „leszakadó” térségeket az ingatlanok egy része gyakorlatilag teljesen elértéktelenedett, tulajdonosaik számára jóformán semmiféle anyagi alapot nem tud biztosítani az erősebb munkaerőpiacok felé tett mobilitási kísérletben.

Az ingatlanárak 2015 óta gyors és tartós emelkedésnek indultak, bár a fogyasztói árindexszel deflált index értéke 2017-ben éppen csak elérte a válság előtti szintet; az árrobbanás hatása azonban elsősorban a lakásbérleti piacon érezhető hatását, korántsem csak a turisztikus régiókban. A regionális különbségek azonban óriásiak: a TakaréK Lakásárindex elemzése szerint a Közép-Magyarország régióban a lakások medián négyzetméterára 2017 végén 350 ezer forint fölött volt, a Nyugat-Dunántúl régióban 200 ezer forint, míg a többi régió ettől messze elmaradt, az Észak-magyarországi lakások ára pedig alig több, mint 100 ezer forint volt négyzetméterenként. Az Otthontérkép¹² ingatlanhirdetések adatait vetíti térképre, amik valószínűsíthetően magasabbak a tényleges tranzakciók értékénél, azonban jól illusztrálják a területi különbségeket. Az átlagos budapesti 477 ezer forintos négyzetméterenkénti kínálati ár messze a legmagasabb az országban, amit azonban nem Pest megye követ (243 ezer Ft/nm), hanem Győr-Moson-Sopron (282 ezer Ft/nm), Veszprém megye (262 ezer Ft /nm) és Somogy (249 ezer Ft/nm). Óriási a különbség a nyugati megyék illetve az erős munkaerőpiacok, és a keleti megyék közt: Vas, Zala, Fejér és Bács-Kiskun átlagos négyzetméterárai megyei szinten is megközelítik a 200 ezer forintot; Tolna, Jász-Nagykun-Szolnok és Békés árszínvonala alig haladja meg ennek felét. A különösebben erős munkaerőpiaci központtal nem rendelkező nyugati területeken feltehetőleg a növekvő súlyú ingázás¹³ közelíti az osztrák árszínvonalhoz a hazait, ami azonban a nem-ingázók számára még nehezebben megfizethetővé teszi az elfogadható minőségű és elhelyezkedésű lakásokat.

Az ingázás alakulásában fontos tényező a lakáspiac merevsége is (Hegedüs 2001); a munkavállalók számára az esetek jelentős részében egyszerűbb, olcsóbb és kockázatmentesebb a napi vagy heti többszöri ingázás, mint a lakóhelyváltás. Végeredményben a hazai városhálózatban – ahogyan nemzetközi trendekben is – a foglalkoztatási központok számának csökkenése mellett méretük és gazdasági súlyuk fokozatos növekedése figyelhető meg (Pénzes, Molnár és Pálóczi 2015). A KSH

¹¹ TakaréK Lakásárindex, 2017. IV. negyedév: http://www.takarekindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/TAKAREK_Lakasarindex_2017q4.pdf

¹² <https://otthonterkep.hu> – utolsó megtekintés: 2019.05.21.

¹³ Index.hu: „Inga-Magyarország: a fél falu osztrákba gürizik” https://index.hu/belfold/2019/05/20/ausztriai_ingazas_vendegmunka_hatarmenti_munkavallalas_szentgotthard_szombathely_mi_videkunk_vas_megye – utolsó megtekintés: 2019.05.21.

adatai alapján mindeközben a belföldi vándorlások vesztesei nem csupán az aprófalvak, hanem a felsőfokú központok is: 2002 és 2013 között mindössze három városban (Győrben, Kecskeméten és Szegeden) volt mérhető pozitív vándorlási egyenleg (KSH 2015a:22).

2.2.4 Agglomerációk, agglomerálódó településegységek

A munkaerőpiaci helyzet javítására tehát a hazai aktív népesség egy óriási része számára nem a települések közötti költözés, hanem az ingázás nyújt megoldást. A magyar munkavállalók közel harmada - 29,9 százaléka – már a 2001-es népszámlálás idején is naponta vagy hetente ingázott munkahelyére (KSH 2015b). A 2011-es népszámlálás idején ez az arány már 34 százalék volt (KSH 2015b:10); 2017 végére pedig már közelítette a dolgozó népesség négy tizedét.¹⁴ Az Eurostat (2016) jelentése a városi folyamatok nemzetközi szintjén is kiemeli, hogy a tanulók és fiatal munkavállalók igyekeznek a nagyobb, jobb lehetőségeket kínáló munkaerőpiaci központok közelében megtelepedni. A legtöbb európai országban azonban már megjelent az a folyamat, amelyben a nehezen megfizethető központi városok helyett az azok körül elterülő települések könnyebben megfizethető lakásaiba költöznek (Eurostat 2016:161).

Ez pedig az Eurostat *Urban Audit*¹⁵ vizsgálata alapján Magyarországon is jellemző. Az európai statisztikai hivatala ugyanis nem csak a városok népességmozgását követi, hanem hangsúlyt fektet a várostérségek egészének dinamikáira. A hazai nagyvárosi településegységet vizsgálva jellemző, hogy kevés kivételtől eltekintve a központi városok népessége – azok kiemelkedő munkaerőpiaca ellenére is – csökken. A várostérség egészével ugyanez a helyzet, bár ott a csökkenés lassabb. Ez azonban úgy jelentkezik, hogy a központi település körüli kisebb települések lakossága gyakran nő – különösen a legközelebbi városokban és falvakban, ahonnan a központ kényelmesen megközelíthető. Ennek a vándorlási egyenlegnek a forrása sokszor maga a központi település, kiegészülve a belföldi migrációval (a hazai vidéki városokban a nemzetközi migráció súlya minimális, annak legfontosabb forrása a határon túli magyarság). Ez a pozitív vándorlási egyenleg az, ami a várostérség egészének népességapadását lassítja.

¹⁴ A 15-64 éves ingázó vagy munkába közlekedő foglalkoztatottak demográfiai jellemzői nemek szerint, http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_ingazas9_09_01c.html?down=1025

¹⁵ KSH Területi Atlasz, Urban Audit: http://www.ksh.hu/teruleti_atlasz_urban_audit. Az Urban Audit adatgyűjtésben szereplő európai városokra és funkcionális várostérségekre rendelkezésre álló adatok az Eurostat honlapján a [Data menüpont](#) Database/DATABASE by themes/General and regional statistics/Urban Audit témakör alatt érhetők el.

4. táblázat. Agglomerációk, agglomerálódó térségek és településegységek vándorlási és ingázási adatai

Központ	1000 lakosra jutó vándorlási különbség (2013)*		Településen kívülre ingázók aránya a foglalkoztatottak százalékában (2013)*		Más településekről bejárók (2011)**	
	Központ	Vonzás-körzet	Központ	Vonzás-körzet	Összesen	A helyben foglalkoztatottak százalékában
Budapest	0,2	15,9	10,1	63,8	225 518	24,6
Békéscsaba	-1,7	-2,5	11,0	30,8	9 213	29,8
Debrecen	-1,0	3,2	9,2	60,8	21 575	22,4
Dunaújváros	-7,2	16,2	16,6	74,9	9 691	36,7
Eger	-0,9	3,5	14,0	71,2	10 933	36,3
Győr	1,6	8,1	12,0	72,2	30 281	37,9
Kaposvár	1,3	-0,3	10,4	72,3	9 141	28,8
Kecskemét	4,4	7,0	9,9	57,2	14 267	25,1
Miskolc	-5,7	-3,2	12,1	67,3	25 704	32,2
Nagykanizsa	-3,0	-2,4	15,3	71,1	7 069	28,7
Nyíregyháza	-0,2	-0,5	11,1	61,7	17 719	29,4
Pécs	-1,3	13,2	8,9	73,5	18 437	25,5
Salgótarján	-8,2	0,4	17,6	69,5	5 614	34,6
Sopron	11,2	9,4	19,8	76,2	6 569	23,6
Szeged	1,8	4,9	9,5	60,4	16 720	21,3
Székesfehérvár	-2,0	7,5	15,2	72,0	30 829	44,9
Szekszárd	-5,5	-1,2	14,5	67,0	8 615	41,8
Szolnok	-1,8	-1,6	14,6	65,9	12 969	33,5
Szombathely	-0,8	6,3	15,2	78,8	16 008	35,1
Tatabánya	-0,5	6,5	26,2	72,5	9 863	31,7
Veszprém	2,7	2,6	18,6	72,2	13 994	39,0
Zalaegerszeg	1,9	1,9	10,9	75,5	14 267	38,1

Forrás: * KSH 2014; ** KSH 2017:6-7

A hazai belföldi vándorlás legfontosabb célterületei a budapesti agglomeráció, a Nyugat-Dunántúl, valamint a fennmaradó régiók legnagyobb munkaerőpiaci központjai és azok várostérségei. A várostérség szerepe pedig a megfizethetőség és ingázás miatt központi jelentőségű. A gyakorlatban a városi társadalmi és gazdasági folyamatok kiterjednek a várostérségre, miközben az intézmények rendszerint csupán a város adminisztratív területét fedik le. A települések közötti nagyvárosi koordináció hiánya ebben a helyzetben ahhoz vezethet, hogy a települési helyi önkormányzatok eszköztára alkalmatlan a felmerülő kihívások egy részének kezelésére.

A várostérségek vizsgálata azonban nemcsak Magyarországon, hanem a fejlett világ egészében problémát jelent. A szuburbanizáció, agglomerálódás, a nagy területű és népességszámú várostérségek kialakulása gyakorlatilag néhány évtized alatt, szinte robbanásszerűen ment végbe, és a nagyvárosi-várostérségi együttműködések és településhatárokon átnyúló helyi kormányzati intézmények a legfejlettebb nyugati városrégiókban is rendszerint gyerekcipőben járnak.

A várostérségek vizsgálata azonban így is hosszabb múltra tekint vissza. A „funkcionális várostérségek” (Functional Urban Areas) vizsgálata a 21. század elején már komoly hangsúlyt kapott, bár a különböző országokban és régiókban használt különféle megközelítések és módszertanok sokfélesége megnehezítette azok alkalmazását a nemzetközi összehasonlító elemzésekben. Az OECD és az Eurostat végül 2011-re dolgozott ki egységes módszertant (OECD 2012, 2013). A funkcionális

várostérséghez ez alapján minden olyan környékbeli település tartozik, ahonnan a munkavállalók legalább 15 százaléka a központi településre ingázik.

5. táblázat. A magyarországi funkcionális várostérségek népessége és a települések száma az Eurostat-OECD definíció szerint

Funkcionális várostérség neve	Települések száma	Teljes népesség (fő)	Gazdaságilag aktív népesség (fő)	Város neve	Teljes népesség (fő)	Gazdaságilag aktív népesség (fő)
Budapesti	199	2 958 023	1 518 076	Budapest	1 759 407	919 564
Miskolci	80	291 503	134 757	Miskolc	158 101	75 385
Nyíregyházi	43	237 511	113 665	Nyíregyháza	118 058	58 200
Pécsi	134	249 967	119 195	Pécs	145 347	71 752
Debreceni	26	327 953	156 465	Debrecen	203 059	99 598
Szegedi	27	243 437	120 407	Szeged	162 621	82 175
Győri	93	247 357	124 649	Győr	129 568	64 781
Kecskeméti	24	187 653	91 051	Kecskemét	111 724	56 071
Székesfehérvári	70	273 481	136 193	Székesfehérvár	98 207	49 279
Szombathelyi	86	147 992	75 078	Szombathely	77 973	39 569
Szolnoki	25	161 050	76 510	Szolnok	72 333	34 796
Tatabányai	20	137 981	69 506	Tatabánya	66 362	33 717
Veszprémi	51	133 398	65 200	Veszprém	60 392	29 733
Békéscsabai	15	115 151	52 627	Békéscsaba	60 126	28 814
Kaposvári	75	111 172	50 221	Kaposvár	63 186	28 957
Egri	37	101 191	47 515	Eger	54 480	25 841
Dunaújvárosi	14	86 766	43 254	Dunaújváros	45 354	22 872
Zalaegerszegi	109	110 340	53 354	Zalaegerszeg	58 829	28 290
Soproni	33	99 184	49 318	Sopron	61 887	30 547

Forrás: KSH Területi Atlasz – Urban Audit https://www.ksh.hu/teruleti_atlasz_urban_audit

Az országos elemzések azonban sokszor mind a mai napig saját meghatározásaikkal dolgoznak, amelyek így nehezebben összehasonlíthatók, de jobban alkalmazkodnak a saját ország társadalmi valóságához. A KSH így agglomerációkat, agglomerálódó térségeket és nagyvárosi településegységeket különböztet meg (összesen 21-et), amelyek lehatárolásában figyelembe veszi a vonalas infrastruktúra kiépítettségét és a települések fizikai összenövésének mértékét is. Ezek részben átfednek az Eurostat-OECD definíció szerinti funkcionális várostérségekkel, de akadnak eltérések is. A balatoni agglomerálódó térség esetében pl. megindult a fizikai városszövet összefonódása és magas a települések közti ingázás, ám nincs egyetlen gazdasági-munkaerőpiaci központ, ami alapján az egy nagyváros funkcionális várostérségként lenne definiálható.

- Az agglomerációk a KSH meghatározása szerint (KSH 2014) az olyan „összenövő” településegységek, ahol a gazdasági aktivitás és a munkahelyek döntő hányada a központi városhoz köthető, de a népességnövekedés és az új lakásépítés a környező településeken is hangsúlyos – akár jellemzőbb is, mint a központban. Jellemzőek a sokrétű funkcionális kapcsolatok, amiket átfog a vonalas infrastruktúra, és a beépíthető területek szükségessége

miatt jellemző az emelkedő átlagos szintmagasság is. A hazai agglomerációk a budapest, győri, miskolci és pécsi.

- Az agglomerálódó térség a „még nem befejezett” agglomeráció. A folyamat tartalma azonosnak tekinthető, de az még alacsonyabb intenzitású, fontos benne a mezőgazdasági területek átalakuló hasznosítása, illetve ennek gyorsuló üteme. Ilyenek az egri, szombathelyi és zalaegerszegi térségek.
- A nagyvárosi településeggyüttes esetében erős az infrastrukturális és gazdasági hálózat – különösen az ingázás – szerepe, de az építési, területhasználati folyamatok általában még élesen elválnak a települések között, nem alakul ki összefüggő településtest. (A KSH 15 ilyen térséget határol le, ezeket az 1. és az 5. ábra jelöli.)

Korábbi (2003-as) meghatározásában a KSH azokat a területeket emelte be a munkaerőpiaci vonzáskörzetbe, amelyek maximum 25 perc ingázással megközelíthetők voltak. Az ingázók számának, az ingázási távok és időtartamok növekedésével azonban az időkorlát a 2014-es revidelt meghatározásból már kikerült, mivel „az ingázási útvonalak ennél némileg tágabbak” (KSH 2014:9). A vonzáskörzethez tartozik jelenlegi meghatározás szerint minden olyan település, ahonnan a munkavállalók legalább 10 százaléka ingázik a központba napi vagy heti gyakorisággal.

Fontos ezek társadalmi folyamataiban a „körüllakók” szerepe is. A 2001-es és 2011-es népszámlálások közt a 21 vidéki településeggyüttesből 5-ben csekély mértékben (kevesebb mint 0,5 százalékkal) nőtt a központi város lakossága, és 16-ban csökkent (0,1-5,7 százalék között). Jellemzőbb volt a vonzáskörzetbe költözés. A teljes lakosság egyébként 12 várostérségben nőtt, és 7-ben csökkent. A kecskeméti, soproni, székesfehérvári és dunaujvárosi térségben pedig a környező települések 80 százalékban volt pozitív a vándorlási egyenleg. A vonzáskörzetből ingázók aránya a 21 várostérségben a környező települések aktív korú lakosságának 46,4 százaléka volt (KSH 2014).

A városkörnyéki területek (*peri-urban area, urban fringe*) népesedési folyamatait vizsgálva fontos megkülönböztetni a centrifugális és a centripetális erők által mozgatott népességszám-növekedést. A szuburbanizáció fogalma rendkívül szerteágazó, a hazai és nemzetközi szakirodalomban egységesen nem definiált fogalom. Timár Judit (1999) definíciójára támaszkodva a *szuburbanizáció a városi népesség és tevékenység decentralizációs folyamatát* jelenti, mely különböző történeti szakaszokra osztható (pl. kezdeti, tömeges, hanyatló). E definíció alapján a városkörnyéki területek – beleértve a szuburbiákat/elővárosokat, az agglomerációt és a városkörnyéki területeket is - népességnövekedését a centrifugális erő, a városból a városkörnyékre, szuburbiába költözők határozzák meg. A magasabb státuszú, tőkeerős lakosok elővárosokba költözése mellett a nyugati szuburbiák is meglehetősen diverzek: míg Franciaországban és Svédországban munkás elővárosok épültek, az Egyesült Államokban is jelen vannak fekete lakosok által lakott elővárosok. Ezzel szemben a centripetális, központ felé irányuló erő a városi *centralizációhoz* járul hozzá azzal, hogy a távolabbi, periférikus területekről városba áramló népesség mozgását írja le¹⁶. (Timár, 1999) Ez utóbbi folyamatot, mely számos fejlődő ország növekvő lakosságú városkörnyéki területét jellemzi, vidéki városiasodásként (*rural urbanization*) is leírhatjuk. A vidéki lakosság tömeges vagy éppen lassú és folyamatos városba költözése jellemzően az állam passzív beleegyezése mellett megy végbe. A posztszocialista országokban, annak ellenére, hogy a nyugati típusú szuburbanizáció minden feltétele megvolt (saját tulajdonú föld, profitorientált ingatlanpiac, társadalmi differenciálódás, motorizáció), a jólét növekedésének és az állami infrastruktúra-beruházások hiánya mégis e folyamatok karakteressé válása ellen hatott. Ezzel szemben egy új térbeli demográfiai indult meg: a városi vidékiesedés (*de-urbanization vagy urban ruralization*) a szuburbanizációval megegyező irányú, azaz városból a

¹⁶ Más szerzők ezt agglomerálódási, tömörülési folyamatként írják le. (Dövényi Zoltán - Kovács Zoltán, 1999)

városkörnyékre irányuló mozgás, amely azonban elsősorban a szegényebb háztartások túlélési stratégiáját jelenti (Hirt 2012, 2007).¹⁷

A magyarországi térszerkezeti és urbanizációs folyamatokat Ladányi és Szelényi (1997) elkülöníti a rendszerváltás előtti és utáni szakaszok szerint vizsgálja. Előbbi időszakban „*államszocialista szuburbanizációként*” írták le: a klasszikus szuburbanizációban részt vevő jómódú rétegek nem a város környékére, hanem a városhatáron belül költöztek. Emellett a városkörnyéki területek népessége növekedett, tömörítve azokat a lakosokat, akik a késleltetett urbanizáció keretei között nem tudtak, vagy nem akartak beköltözni a városba. Számukra a városi lakhatás nem volt megfizethető, adminisztratív korlátozások révén kiszorultak, vagy utóparaszti életmódot folytattak. Utóbbi vidéki városiasodási folyamatot jelent: a városkörnyéki települések a nagyvárosok vonzása miatt érkezők számára nyújtott lakóhelyet, akik vidéki gyökereiket megtartották, de a városi munkaerőpiacon is megjelentek. Az 1989 utáni demográfiai fordulatot, azaz a városi lakosság csökkenését a természetes fogyáson és a perifériális terekbe való migráción túl a rendszerváltás válságához köthető és a térszerkezeti örökségből következő „*posztkommunista szuburbanizáció*” okozta. Ez a nyugati típusú szuburbán folyamatokkal szemben a szegényebb rétegek városkörnyékre költözését is magába foglalta. Első jelei már az 1980-as években megjelentek, de csak a rendszerváltással váltak általánossá. Ladányiék becslése szerint a községekbe vándorlók legalább fele nem a jobb lakáskörülmények miatt költözött. Értelmezésük szerint a városkörnyékeken a perifériáról és a nagyvárosból érkezők is posztkommunista válságra adott reakcióként költöztek a városkörnyékre. Ez a jelensége egybeesik a globálisan is megfigyelhető „*vidékre menekülési*” stratégiájával, mely gazdasági ciklusok mélypontjain mutatkozik meg. (Ladányi - Szelényi, 1997)

A szuburbanizáció Timár és Váradi elemzésében (2001) az egyenlőtlen fejlődés elméletébe illeszkedik. Eszerint a szuburbanizáció nem bír kifejezetten posztszocialista sajátosságokkal, kevésbé a rendszerváltáshoz kapcsolódó átalakuláshoz, ízlésváltáshoz köthető, hanem a globális tőkeáramlásoknak megfelelően térben egyenlőtlenül alakul. Timár (1993) kiemeli, hogy a szuburbanizáció érintettjei a kiköltözés motivációjaként leginkább a nyugati szuburbanizációhoz hasonló, fogyasztói szuverenitásban gyökerező indokokat említene, azonban a kutatás egésze rámutat, hogy a kiköltözés elsősorban gazdasági okokra vezethető vissza. Míg a belvárosi és peremterületi telkek árkülönbsége nő, a beruházásra még egyáltalán képes alsó középosztály egyetlen elérhető lakóhelyévé a szuburbanizálódó települések válnak. Timár szerint amellett, hogy a (nyugati típusú, városi decentralizációs) szuburbanizáció az 1980-as években a nagyobb városokban egyértelműen kimutatható, megjelenik a rekreációs szuburbanizáció, azaz a városiak „*második otthonokba*” való kimenekülésének a jelei. (Timár, 1999) A szuburbanizáció regionális különbségeinek mintázata a főváros és a centrum régió, valamint a nyugati régiók dinamikus szuburbán fejlődését mutatja, a regionális különbségek a kereskedelem szuburbanizációjában is megmutatkozik. Míg a legdinamikusabb régióban a befektetők is kiveszik a részüket a szuburbán terjeszkedésben („*suburbanite as a consumer*”), máshol a későbbi lakók elsősorban saját tőke befektetésével építkeznek („*suburbanite as a producer*”). (Timár-Váradi, 2001)

Enyedi modernizációs elmélete szerint a 80-as évekre a magyar városfejlődés átlépett a viszonylagos dekoncentráció/szuburbanizáció szakaszába. Az agglomerációs gyűrű századfordulótól folyamatos és a 70-es évektől általánossá váló intenzív növekedését nehéz kimutatni, mivel a 60-as években Budapestet jellemző, de más városokban is megjelenő bekebelezések statisztikailag teszik ezt

¹⁷ A szakirodalom a távoli rurális térségekbe irányuló mozgást elkülöníti a várostérségeken belüli mozgásoktól, ezt **ellenurbanizációnak (counter-urbanization)** nevezi. (Timár, 1999)

láthatatlanná. (Enyedi, 1984) Timár (1993) is javasolja, hogy az elővárosi fejlődést ne csak városhatáron kívül, hanem azon belül is értelmezhető legyen, így többek között azon területeket is érinti, amelyek az adminisztratív terjeszkedés következtében a település közigazgatási határain belül található, illetve a városszövetbe nem beágyazott lakott területek, így például volt uradalmi központok, majorságok, szőlőskertek, tanyaközpontok és nagyüzemi mezőgazdasági lakótelepek köré szerveződő lakott településrészek (Bajmócy Péter, 2003; Timár, 1993).

Dövényi és Kovács (1999) szerint a magyar szuburbanizáció a nyugati típusú szuburbanizációtól abban tér el, hogy a jómódú társadalmi csoporton kívül a szegényebb rétegek városon kívülre költözését is magába foglalja. Elsősorban Budapestet, a leginkább fejlett, és a szuburbanizáció szempontjából leghamarabb érintett települést vizsgálják. A szegénységi szuburbanizációnak nagy hagyományai vannak Magyarországon: mind a dualizmus, mind a két világháború között jellemző volt, hogy a drága megélhetés terhein a fővárosi lakók az agglomerációba költözéssel enyhítették, így jelent meg nagyobb létszámú ipari munkásság és gyáripari tisztségviselő a Budapest környéki településeken. A városhoz közeli területek a fejletlen infrastruktúra miatt nem számítottak vonzó célpontnak: gyenge infrastruktúra övezte azon családi házakat, melyek elsősorban saját építéssel, alacsony minőségben készültek. Ezekre a területekre alacsonyabb státuszú lakók telepedtek. A budapesti szuburbanizáció a 80-as évek második felében indult, és a 90-es években vált egyértelműen városi decentralizációs folyamattá (a centralizáció mellett). Ez a kiköltözők tekintetében vegyes volt: részben a magas státuszúaknak jelentett lakhatási minőségemelkedést (többek között a lakásprivatizáción keresztül tőketöbbletbe jutottak körében), másrészt olcsóbb megélhetést keresők távoztak a városkörnyéki perifériára (pl. nyugdíjasok). Budapesten a szuburbán gyűrű déli-keleti területei mindig is az alacsonyabb státuszú lakosság számára adtak otthont. A klasszikus szuburbanizáció esetében a szuburbába költözés a lakástörténet második-harmadik lépését jelenti szokott lenni, míg a 90-es években készült vizsgálat budapesti résztvevői között sokan (27%) szuburbanizáció révén tudtak önálló háztartást indítani – azaz minőségi-megfizethetőségi szempontból csak itt találtak megfelelő lakhatást.

Csanádi és Csizmady (2002) Budapest szuburbanizációját a 90-es évek utolsó harmadában vizsgáló kutatása is rámutat arra, hogy három párhuzamos társadalmi mozgás irányította a migrációt: a városon belüli költözések, az agglomerációba való mozgás és a vidékre költözés. A lakásprivatizáció és a korábbi lakás értékével szerezhető privatizációs nyereség további különbségeket indukált e csoportok migrációs mozgása között: a privatizációs nyereségnek megfelelően az észak-nyugati terület az elit lakóhelyévé vált, az észak-keleti részre költöztek az alsóbb társadalmi rétegek, a déli terület pedig a közép-és felsőközép rétegek szuburbán lakóhelye lett. A privatizációs teherként viselők voltak azok, akik távolabbi vidéki helyekre, jellemzően születési vagy korábbi lakóhelyükre költöztek. Ők voltak azok, akik számára a költözés elsősorban kényszer volt, nem a társadalmi státus javításának eszköze. Bizonyos szuburbán körzetek kifejezetten a magasabb, mások az alacsonyabb státuszú lakosság célterületévé váltak, az alacsonyabb státuszú területeken a városból kiköltözők mellett a vidékről főváros felé áramlók is beköltöznek. Az agglomerációban élő rosszabb helyzetű lakók azonban az azonos státuszú, de városi lakókkal szemben magasabb szegénységi kockázattal indulnak.

Bajmócy (2003) a (nem fővárosi) szuburbanizáció regionális különbségeit elsősorban a településhálózat sajátosságainak és az eltérő jövedelmi viszonyoknak tudja be. A kiköltözők között itt is fontos szempont, hogy olcsóbb telkekhez itt tudtak jutni, illetve itt tudtak saját kertben gazdálkodni. A rekreációs szuburbanizáció, azaz a saját korábbi (átalakított) kiskertbe, nyaralóba kiköltözők aránya a mintában 3%. Bajmócy kutatásai alapján, mely egybecseng a Dövényi-Kovács budapesti megállapításaival, a szuburbába költözők jelentős része (79%) panelből, illetve bérházból

költözik ki, azaz jelentős lakásminőségbeli változást valósítanak meg (nagyobb méret, saját családi ház). A szuburbanizáció mértéke összefügg a panelházak övezet méretével (ami taszító erőként jelenik meg), de csupán a munkaerőpiacilag vonzó, megtartó erejű városok körében (pl. Székesfehérvár).

Dövényi és Kovács (1999) kutatása rávilágít arra, hogy a helyi önkormányzatok földszabályozásai és tervei döntően befolyásolják a szuburbanizációs folyamatok kimenetelét. A szuburbanizáció társadalmi következményei között szerepel a térbeli szegregáció, illetve a különböző érdekellentétekből fakadó konfliktusok a város és vonzáskörzete, illetve a szuburbiák közötti versenyben. (Timár-Váradai 2001)

A városi decentralizációhoz kapcsolódó szegénységi vagy megfizethetőségi szuburbanizáció tehát már a rendszerváltást követő években megjelent, de szisztematikus leírása hiányzik – részben a definíciós problémák miatt statisztikailag összemosódó folyamatok miatt¹⁸. A szocializmus éveiben az agglomeráció jelentette a főváros lakástartalékát (Csanádi-Csizmady 2002), ezzel analóg módon a külterületi nyaralók, lakások, zártkerti házak is egy lakástartalékot jelentenek, amely állandó lakhatásba történő bevonását és ezáltal funkcióváltását a megfizethető lakhatás hiánya aktiválja. Ez a jelenség különösen számottevő azokban a helyzetekben, amikor a nagycsaládi lakhatási stratégia elemét képezi a korábbi nyaraló valamelyik generáció állandó lakóhelyeként való használata. Ezen lakók helyzete a perifériális terekbe és a városkörnyéki területekre költöző szegények élethelyzete jelentősen különbözik, míg az előbbi a teljes reménytelenség és a leszakadás spiráljába kerül az erőteljes területi egyenlőtlenségek következtében, addig az utóbbi a nagyobb városi központokhoz való kapcsolódása révén képes a pozícióját fenntartani, esetleg javítani. Emellett a perifériákon levő lakásállomány a társadalmi kirekesztés folyamatának egy állomása is lehet, ahova a várospolitikai képes kiszorítani a számára nem kívánt lakóit.

2.2.5 A megfizethetőségi szuburbanizáció és peri-urbanizáció jelensége

Amint az Eurostat (2016) elemzése rámutat, a belföldi migráció során a városok közelébe költözők nagy számban választják inkább a városkörnyéki, megfizethetőbb településeket. Az nem tekinthető „szegénységi szuburbanizációnak”, hanem inkább a pályakezdők vagy kevésbé biztos helyzetű, alacsonyabb jövedelmű középosztálybeliek lakásdöntései. Ugyanezek a területeken jelennek meg azonban a városból kiköltözők is, akik a költségeik csökkentése érdekében fogják vissza lakásfogyasztásukat, azaz igyekeznek megfizethetőbb területre költözni.

A szakirodalom ezt alacsony jövedelmű szuburbanizációnak (*low income suburbanisation*) hívja. A stabil, középosztályi szuburbanizáció korábbi trendje a nyugat-európai országokban már lényegében kifulladás, és a rendszerváltó országokban is látszólag túl van a csúcán. Az alacsony jövedelműek „szuburbanizációja”, egyre kijebb szorulása a városban majd a várostérségben egyre inkább a városszociológiai vizsgálódások homlokterébe került. A vonatkozó kutatások általában megkülönböztetik a mélyszegénységtől és a városi, városkörnyéki szegregátumoktól, ehelyett az alsó középosztály és a dolgozó szegények/alacsony jövedelműek kiszorulását vizsgálják. Ebbe a kategóriába tartoznak azok a pályakezdők, fiatalok is, magas státuszú, megfelelő jövedelmű munkát végeznek, ám nem rendelkeznek vagyonnal, jelentős családi anyagi támogatással. Az esetek egy része

¹⁸ Sokszor a szuburbanizáció alatt a centralizációs folyamatok irányította beköltözőket is értik. Ld. Vasáros - Vida <http://publicatio.bibl.u-szeged.hu/8251/6/Untitled.FR12.pdf> (548.o), a „második otthonok”, zártkertes, hobbikertes létesítése, azaz a rekreációs szuburbanizáció folyamatai is a szuburbanizáció első lépésének tekinthető, amennyiben a kiköltözés nem feltétel (ld. Bajmócy 68.o). Emellett a magyar városfejlődés sajátosságából fakadó belterületen belüli, ám szuburbanizációs jellegű költözés jelent módszertani problémát.

– a helyi lakásszektor rugalmasságától, a megfizethető lakhatási formák elérhetőségétől függően – nem is szuburbanizációt, hanem *peri-urbanizációt* vizsgál – ilyenkor az újonnan költöző lakosság a lakóterületként meghatározott városi szövet közelébe költözik, de a még megfizethetőbb külterületre. Ez különösen az a terület, ahol a szegénységi és a(z) alsó-)középosztályi megfizethetőségi mobilitás egymás mellett, egymás közvetlen közelében is megjelenhet.

Ezt a jelenséget vizsgálja Leetma és Brade (2012, Észtország), Hochstenbach és Musterd (2018, Hollandia), Mezga (1993, Lengyelország), és Caruso (2001, Olaszország). Amint a szerzők is jelzik, ezeket a megfigyeléseket részben olyan időszakokban gyűjtötték, amikor a középosztályi szuburbanizáció folyamata még fontos várostérség-alakító folyamat volt. Összességében valamennyi tanulmány megállapította, hogy a vonzáskörzet településeinek népességvonzó képessége nagyon hasonló szintű a központi városéhoz. Magyarországon a külterületek benépesülésével Vigvári András foglalkozik behatóan, ő különösen a fővárosi területek körül megjelenő vidékies jellegű mélyszegénységre koncentrált (Vigvári 2016; Gagyai és Vigvári 2018).

2.3 Külterületi lakosság Magyarországon

A 2011-es népszámlálás adatai szerint körülbelül 305 ezer fő élt külterületen, legnagyobbbrészt üdülőövezetekben, kisebb részben pedig egykori zártkertes településrészekben és ipari területeken. Mindkét terület lakossága vegyes volt, bár az előbbi területtípuson a módosabb háztartások, az utóbbin a mezőgazdasági dolgozók voltak túlréprezentáltak (Székely 2015). A külterületen élők Magyarország teljes népességének 3,1 százalékát tették ki, nagyjából 305 ezer főt. Ez szinte elhanyagolható változás a 2001. évi Népszámlálás 2,9 százalékos adatához képest (KSH 2016a).

A külterületi lakónépesség összetétele azonban átalakulóban van. A községek külterületén élő tanyasi népesség aránya a két népszámlálás közt átlagosan 20 százalékkal csökkent, miközben a nagyobb városok, megyeszékhelyek közelében a zártkertek és a családi házas, falusias területek lakossága ennél valamivel nagyobb mértékben nőtt. A falusias jellegű és a zártkerti beköltözők közt egyre nagyobb számban jelennek meg a városokból kiköltözők, mind alacsony, mind magasabb státuszú csoportokból (KSH 2016a). Amint a KSH elemzése is rámutat, a lakott külterületek igen heterogének, egy-egy lakott külterületen belül is jelentős státuszbeli különbségek fordulnak elő, de a lakott külterületek összességében is nagyon eltérő státuszúak és megítélésűek lehetnek.¹⁹

A külterületen lakás sok esetben számos kihívást jelent a mindennapokban, elsősorban a hiányos infrastrukturális ellátottság miatt. Az ország majdnem minden külterületében elérhető elektromos áram, de sok helyen hiányzik az ivóvíz és a szennyvízcsatorna (sok helyen jellemző a fúrt kút és emésztő), kevés helyen jellemző azonban a vezetékes gáz, így a fűtés megoldása nehézkes vagy igen költséges lehet. A már kicsit sűrűbben lakott területeken a helyi önkormányzat általában igyekszik az alapszintű közvilágításról gondoskodni, de egy sokszor egy-egy utcalámpát jelent a dűlőutak elején és végén. Az egyik legnagyobb probléma sokhelyütt az utak minősége: a városkörnyéki külterületi lakott részek gépjárművel viszonylag problémamentesen megközelíthetők, de a gyalogos (vagy az akadálymentességet igénylő, pl. babakocsis) közlekedés már erősen függ az időjárási viszonyoktól.

¹⁹ Hajdúböszörmény külterületén az egymás szomszédságában fekvő Kis-Bocskai és Nagy-Bocskai Szőlőskertek közül az előbbi gyakorlatilag vegyes összetételű, alsó-középosztálybeli családi házas övezet, az utóbbi pedig egyértelműen szegregátum. Kevésbé éles, de jól érzékelhető az eltérés az iszcaszentgyörgyi Aligvári és Kisiszka zártkertek közt: az előbbi vegyesebb lakosságú, az utóbbiban a családi házas beépítés, a közepes jövedelmű családok dominálnak (a helyi lakosság dolgozó korú része mindkét területről túlnyomórészt Székesfehérvárra ingázik).

A 2011 óta eltelt időszakban a lakott külterületek összetétele és típus, központi település szerinti súlya tovább változhatott, elsősorban a lakások megfizethetősége és a kapcsolódó lakhelyválasztási szempontok alakulása miatt, erről azonban csak a következő népszámláláskor készül részletes adatfelvétel.

Fontos módszertani probléma merül fel azonban a népszámláláskor gyűjtött adatok elemzésekor. Jelen kutatás tapasztalatai alapján nem állítható teljes bizonyossággal, hogy a számlálóbiztosok valóban részletesen fel tudták tárni ezeket a területeket, illetve a lakók megfelelően nagy (reprezentatív) részét elérték. A területek egy része viszonylag elzárt, nehezen megközelíthető. A megjelenő problémák, kihívások köre és mértéke nehezen felderíthető: a lakott külterületek népességére bizonyos mértékig csak becslések állnak rendelkezésre, mivel a lakók egy része (különösen a bérlők vagy önkényes ingatlanfogalók) sokszor nem rendelkezik helyi lakcímmel, és kevésbé nyitott a válaszadásra. Az önkormányzatok dolgozóinak sok esetben helyi szinten is nagyon problémás felmérnie, hányan lakhatnak a közigazgatási területéhez tartozó külterületen, illetve az itt élőkkel szorosabb kapcsolatot ápoló szociális ellátó intézmények munkatársai is sokszor nehezen tudják követni a ki- és beköltözők mozgását. Így az országos szintű szakpolitika sem alakított ki egységes stratégiát a lakott külterületekkel kapcsolatos koncepciók terén (pl. lakóinfrastruktúra erősítése vagy kisléptékű mezőgazdasági hasznosítás támogatása).

a. „Kertségek”: a hobbikertek története és átalakuló szerepe a rendszerváltás után

A zártkertek „ősei” a kerteségek voltak, amelyek időközben mind területükben, mind funkciójukban átalakultak. Sok esetben az egyes települések belterületévé váltak az évek során, netán önálló településsé, településrészévé fejlődtek (Építészforum 2003).

A zártkert fogalmát 1955-59 között kezdték használni a kertszerűen művelt kisparcellás területekre. A fogalom a nagyüzemi mezőgazdaság kialakításával, a mezőgazdasági kollektivizálással nyert értelmet: ekkor ugyanis az települések olyan határrészeit, amelyeket nagyüzemi művelésre alkalmatlannak minősítettek, így sem a TSZ-ekbe, sem az állami gazdaságokba nem vonták be, magántulajdonban hagyták (Bali 2005; Építészforum 2003). A zártkert, mint jogi kategória ezt követően az 1967-es földtörvényben jelent meg. A zártkerti területek közé különösen nagy arányban kerültek szőlőterületek, melyek 95%-ban magántulajdonban maradtak (Laposa 1997). Az 1967 és 1972 közötti években történt meg a zártkert-rendezés, azaz a művelési ág változtatása, bemérés, és tulajdonfelosztás, illetve új zártkerti parcellák kijelölése (Bali 2005).

A zártkertek az államosítással járó problémák és zavar egyfajta kompenzációját jelentették (Építészforum 2003). Jelentőségükhöz hozzájárult, hogy a korlátozott magántulajdon korában saját földterületre, a telkek adásvételével pedig tőkére lehetett szert tenni. A zártkertekben folyó mezőgazdasági termelés tekinthető a helyi társadalom gazdasági termelésének, illetve a mezőgazdasági szaktudás folytonosságának fenntartójaként, mely átmenetet biztosított a különböző korok olykor gyökeresen eltérő intézkedései között. A szántóföldi termelés szerepét a kollektivizálással párhuzamosan a zártkert vette át, a rendszerváltást követően pedig visszaadta azt. (Bali 2005) A szocializmus évei alatt a bérbe vett háztáji földek mellett a gazdasági termelés tekintetében is jelentős erőforrást jelentett a magántulajdonú zártkerti gazdálkodás, egyrészt a tulajdonosok nem csupán önellátásra, hanem eladásra is termeltek (pl. ÁFÉSZ átvétel), másrészt a szocialista gazdaság által nem integrált ágazatok is fennmaradhettek (pl. málnatermelés). A 80-as évekre a második gazdaság számottevő részét tette ki a zártkerti gazdálkodás. (Pócsi 2014)

A hetvenes évektől a korábbi kerthasználati szokások gyökeresen megváltoztak, strukturálisan és minőségileg is átalakul a korábbi kertállomány. A nehezen művelhető szőlőterületeken megjelentek a gyümölcsfák is. Ipartelepek és bányászkolóniák szomszédságában munkáskerteket alakítottak ki, de zártkertté váltak akár elhagyott bányatavak vagy meddőhányók is. A 70-es évektől a gyümölcs és zöldségtermesztés mellett megjelennek a második otthonokként, rekreációs céllal használt zártkerti területek, többek között a kedvelt üdülőrészeken (Balaton, Velence, Dunakanyar). Míg a kedvező földrajzi fekvésű helyek pihenő-és üdülőövezetté fejlődtek, az infrastrukturális összeköttetésektől távol eső zártkertek gyakran hosszabb távon parlagon maradtak (Építészfórum 2003). Az első generációs városiak esetében meghatározó a földhöz való vonzódás, a zártkertek a természetközelséget, a saját termelés lehetőségét teremtették meg (Németh 2016). A 70-80-as évek házigyári építkezéseihez kapcsolódóan növekedett meg az igény a kiskertek iránt, amelyet a zártkerti gazdálkodást támogató országos kertbarát mozgalom is megerősített (Építészfórum 2003, Pócsi 2014). A nagyüzemi művelésbe nem vonható területek kiválasztását sok esetben helyi szakemberek végezték, akik néhol a kedvező környezetben fekvő, jó minőségű földeket parcellázták, így a jó minőségű szántókat is zártkertté minősítették (pl. Alföld). (Pócsi 2014, Építészfórum 2003)

A rendszerváltást követően a zártkertek jelentősége visszaesett: míg önellátásban játszott szerepe csökkenni kezdett, árutermelő funkciója teljesen visszaesett – részben a felvásárlóláncok eltűnésének, elsősorban azonban a versenyképes áron elérhető alternatíváknak köszönhetően. (Pócsi 2014) Az 1994-es földtörvény értelmében a zártkertek mezőgazdasági területté váltak, ami sok olyan jellegű szabályozást jelentett, amely a zártkertek valós funkciójával nem egyezett. Az ezredfordulótól a zártkertek új, lakóhelyi funkciója erősödött meg és került bizonyos helyeken túlsúlyba. A zártkertek funkcióváltásával a helyi tulajdonosok által korábban fenntartott hagyományos növénykultúrák és művelésmódok is visszaszorultak és elvesztek. (Építészfórum 2003). A 2003-as földtörvény a zártkertek értékesíthetőségét, beépíthetőségét változtatta meg (Pócsi 2014). 2002 óta külön kategóriát jelent a kertés mezőgazdasági terület (Építészfórum 2003).

Míg évtizedeken keresztül a zártkertek kérdése perifériális téma volt, ezen részek spontán módon fejlődtek – amiből következően most szabályozási kérdéseket vetnek fel. Emellett adminisztratív szempontból is hiányos a zártkertek nyilvántartása, a percellázást korábban is csak részben követte a nyilvántartás – pl. zártkert területfelhasználási kategória megszűnése (Pócsi 2014, Építészfórum 2003).

A zártkertek kialakulásához, korábbi funkciójához kötődik számos probléma: a területek gyakran közműekkel nem, vagy hiányosan ellátottak. A rajtuk fekvő épületek a kor építési szabályozásainak megfelelő méretűek, vagy ettől alig-alig eltérőek. A 70-es évek elejéig 3 százalékos maximált beépíthetőség jellemezte a zártkerteket, amihez nem tartozott magassági korlátozás. Ennek kapcsán alakult ki a hobbikertek jellegzetes épületformája, a kicsi, 30 négyzetméter alapterületű, háromszintes, alpesire emlékeztető tetejű „gazdasági célú épületek” (Építészfórum 2003).

A Szeged környéki zártkertek társadalmát érintően készült egy alaposabb kvantitatív vizsgálat (Pócsi 2014). Ezen a területen a kiköltözés már a rendszerváltás előtt elindult. A kiköltözők körülbelül egyharmada panelházas lakóövezetből költözött ki, fele-fele arányban saját tulajdonú lakásból, illetve albérletből. Emellett jellemző (kb. egynegyed arányban), hogy a nagyváros felé irányuló migráció állomását jelenti a nagyváros körüli zártkert. Nem jellemző, hogy saját tulajdonú vagy öröklés útján szerzett zártkertbe költöznének ki, azaz a lakófunkciót az új beköltözők hozták a területre. A kiköltözők demográfiai jellemzői nagyon vegyesek: mind nyugdíjasok, mind fiatal, gyerekes családok megjelennek a beköltözők között, ugyanígy iskolai végzettség tekintetében az érettségivel és felsőfokú végzettséggel rendelkezők is azonos arányban vannak jelen (kb. egyharmad). A kiköltözős

motivációját elsősorban a nyugodt, tiszta környezet és az olcsóbb, megfizethető ingatlan jelentik (Pócsi 2014).

Bertalan és Hegedüs (2016) a városközei mezőgazdasági területek átalakulását vizsgálva megállapítják, hogy amennyiben jelentősen csökken azok jövedelmezősége, az jellemzően maga után vonja a területhasználat átalakulását, különösen a kedvező fekvésű városperemen. A városvezetőkkel, tervezőkkel és főépítészekkel folytatott felmérés alapján fontos újonnan jelentkező problémára hívják fel a figyelmet:

„meghatározó szempont a főépítészek, városi vezetők problémaérzékelésében, hogy milyen mértékben indultak be **spontán beépítési folyamatok** tervezők szemében kevésbé kívánatos városrészekben. Ilyen jellemző városrészek a tradicionális kerteségek, szőlők, gyümölcsösök, amelyek kedvező fekvésükkel, vonzó természeti szépségükkel kiemelt célpontjai lehetnek az új beköltözőknek, vagy éppen a városi zsúfoltságból menekülőknél [...] Az önkormányzatokra nehezedő lakossági és beruházói nyomás ez esetben is erős.” (Bertalan-Hegedüs 2016:97)

A városvezetések erre egyfajta „spontán utánpótlással” reagálnak, azaz utólagosan, a probléma megkerülhetetlenül nagyra duzzadása után próbálják kialakítani stratégiájukat. Az ilyen peremterületi fejlődés összességében koordinálatlan és kiegyensúlyozatlan: a bevezető utak mentén intenzívebb. A helyi önkormányzatok mozgástere igen korlátozott, nem léteznek térségi összefogások a települési szétterülés kezelésére, vagy akár a probléma mélyebb vizsgálatára. A szerzők szerint a felvétel alapján „a nagyvárosok esetében nagyon gyakori, hiszen a városi lakosság szinte menekül a zöld, érintetlen, a város zajától még csendes külterületi területekre, másrészt pedig néhányan szociális okok miatt kiszorulnak a város szélére, és ott próbálnak boldogulni” (Bertalan-Hegedüs 2016:101)

Összességében elmondható, hogy – bár a legutóbbi népszámlálás idején a külterületi lakosság még nem volt jelentős, csupán a teljes népesség 3,1 százaléka – Magyarország külterületi népessége átalakulóban van. A hagyományos mezőgazdasági területek, tanyák jelentősége eltűnőben van, miközben teret nyernek a nagyobb gazdasági-munkaerőpiaci központok környékén kialakuló, utcás, családi házas perifériális lakóterületek. Ezek lakói nélkülözik a városi infrastruktúrát, és különösen a közép-, alsó-középosztály tagjai nyomást igyekeznek gyakorolni a helyi vezetésre. Annak külterületen lakossági infrastrukturális fejlesztési kötelezettsége nincs, azonban nagyobb számú lakos esetében már csak politikai (szavazói) okokból is rá lehet szorítva arra, hogy szembe nézzen a jelenséggel. Ez menthetetlenül konfliktusokat szül.

A KSH külterületen élőket vizsgáló kiadványa (KSH 2016:2) megállapítja, hogy a lakott külterületek nagyon különböző státuszúak, és gyakran egy-egy környéken belül is keveredhet a középosztályi lakosság és a szegénység, mélyszegénység. A külterületen élők között 2011-ben sok volt a hátrányos helyzetű. A fiatalabb korosztály átlagosan iskolázottabb volt, de ez még mindig elmaradt a település belterületi lakosságának átlagától. A külterületi népesség körében – ide értve a fiatalabb korosztályt is – kevesebb volt a foglalkoztatott és több az álláskereső. Több volt emellett a munkanélküli és a rokkantsági ellátásban részesülő nyugdíjas, valamint az eltartott.

3. Esettanulmányok

3.1 Óbuda-Csúcshegy

Óbuda-Békásmegyér kerület 1950-ben jött létre, amikor Békásmegyert és a hozzá tartozó Csillaghegyet Óbudához csatolták. A 70-es, 80-as évek lakótelep-építési hulláma a kerület lakhatási, társadalmi viszonyait jelentősen átalakította, nagy számban költöztek be új lakosok és alakult ki a település mai arculata (HEP 2018). Az Óbudától északkeletre fekvő hegyvidéki területek (Aranyhegy-Ürömhegy-Péterhegy, Csúcshegy) beépülése az utóbbi évtizedekben gyorsult fel.

Óbuda Csúcshegy városrésze Budapest közigazgatási határán fekszik és a budai oldal egy peremterületét jelenti. A szomszédos Solymár, Pilisborosjenő és Üröm településektől részben a közigazgatási határon fekvő erdők választják el, délkeleti irányból pedig a 3. kerület részét képző Solymárvölgy, Harsány-lejtő és Hármashatár-hegy alig beépített területei szegélyezik.

2019. év elején a 39,7 négyzetkilométeres Óbuda-Békásmegyér teljes népessége több mint 130 ezer, állandó lakossága pedig 126 ezer fő volt, ezzel a harmadik legnagyobb területű és második legnépesebb fővárosi kerület.²⁰ Lakónépessége 2009 óta (123 532 fő) folyamatos növekedést mutat. A kerületet természetes fogyás jellemzi, az élve születések és halálozások különbözete 2,27. Ezt kompenzálja a kerület pozitív vándorlási egyenlege: az elvándorlók és odavándorlók 1 000 lakosra vetített különbözete 2015-ben 6,32 volt, 2009 óta szintén folyamatos növekedés mutatva. 2015-ben a 18-59 évesek száma a lakónépességen belül 70 489 fő volt, ami az évek óta tartó csökkenési trendet fordította meg. A kerületre is jellemző az öregedés: az öregedési mutató emelkedő tendenciát mutat, ám az emelkedés mértéke 2015-ös évhez közelítve mérséklődött.²¹

Óbuda gazdasági és munkaerőpiaci helyzetét nem lehet önmagában vizsgálni, hiszen szervesen kapcsolódik minden szempontból Budapest többi részéhez. Fontos azonban látni, hogy demográfiai súlya mellett gazdasági értelemben is az élmezőnyben szerepel a kerületek között. Óbuda nemzetközi és országos szinten jelentős cégek területigényes telephelyeinek nyújt otthon. A gazdasági szektorok közül a terciér szektor dominál, de emellett jelentős számban vannak jelen ipari vállalkozások is. Hét 500 vagy annál több főt foglalkoztató vállalkozás működik a kerületben. Megközelíthetősége a többi peremkerülethez képest nem kiemelkedő, de ez a gazdasági versenyképesség szempontjából nem okoz hátrányt. A kerület társadalmi-gazdasági helyzet indikátora (SES-index) szerint a 2001-es népszámlálási adatok alapján a települések második legkevésbé deprivált ötödébe tartozott. A jövedelmi viszonyok Óbuda-Békásmegyér területét tekintve nagyon kedvezőek, a 2011-es NAV személyi jövedelemadó adatok alapján a kerület lakosai átlagosan a 235-302 ezer Ft-os jövedelemsávba esnek, ami a második legtehetősebb kategória (ITS-MV 2018).

Budapest 3. kerületében 2019. májusi adatok szerint 898 fő nyilvántartott álláskereső volt, akik a munkavállalási korú népesség 1,1 százalékát teszik ki. Ez a budapesti 1,27 százalékos átlag alatt

²⁰ https://nyilvantarto.hu/letoltes/statisztikak/kozerdeku_lakossag_2019.xlsx

²¹ Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TEIR) – Regionális, megyei, kistérségi és települési helyzetképek (REMEK), https://www.teir.hu/tmp/remek_B1806_156334387927.pdf

marad, és országos szinten is alacsony.²² A munkanélküliek száma mindössze a válságot követő időszakban, 2009-2012 között volt kiugróan magas, utána jelentősen csökkent.²³

A kerület térbeli egyenlőtlenségeit jól mutatja, hogy a magas iskolai végzettségű és státuszú lakosok elsősorban Óbuda hegyvidéken, Rómaifürdő és Római-parton, illetve Csillaghegyen élnek, a legalacsonyabb arányokat Békásmegyeren, illetve Aquincumban és Óbuda városrészben találjuk (ITS-MV 2018).

A 3. kerület humán infrastruktúráját nem csupán a kerületi lakosok, hanem a környező települések, az agglomeráció lakosai is igénybe veszik (ITS-MV 2018). A kerületben 11 bölcsőde működik az Óbudai Egyesített Bölcsődék intézmény irányítása alatt, 958 férőhellyel, 90 százalékos feltöltöttséggel. Az önkormányzat a 3. kerületben (35 telephelyen) 11 óvodát tart fenn (HEP 2018). Az óvodai intézményrendszerben nem jellemző a kapacitáshiány, annak ellenére, hogy 2006-tól a vizsgált 2012-es évig fokozatos létszámemelkedést mutat a 3 éves korcsoport. Általános iskolába 2012-ben 8 385 tanuló járt a kerületben, a korosztályos népességcsökkenés miatt relatíve alacsony létszámú osztályokba. Középiskolába 4 579 fő járt, összesen 10 gimnáziumba és 7 szakközépiskolába. 2010-ben jött létre az Óbudai Egyetem, amelyet több, korábban műszaki főiskolaként működő felsőoktatási intézmény egyesítésével alapítottak. Emellett a kerületben működik Zsigmond Király Egyetem, a Graphisoft Parkban működik az IBS – International Business School, illetve a kerület ad otthont a Budapesti Kortárs Tánc Főiskolának is (ITS-MV 2018).

Az Óbudai Rehabilitáció és Foglalkoztatási Központ nappali ellátást, szociális foglalkoztatást és támogató szolgáltatásokat nyújt szociálisan rászorulóknak, illetve működteti a Fogyatékosok Nappali Otthonát (80 férőhely) és a Pszichiátriai Betegek Nappali Otthonát (20 férőhely). Az Óbudai Szociális Szolgáltató Intézmény idős gondozási alapfeladatokat lát el (szociális étkeztetés, (jelzőrendszeres) házi segítségnyújtás, idősek nappali ellátása), emellett működik Otthoni Szakápolási Szolgálat és az átmeneti elhelyezést biztosító Derűs Alkony Gondozóház. Az Óbudai Családi Tanácsadó és Gyermekvédelmi Központ családsegítői, gyermekjóléti szolgáltatásokat nyújt, valamint fenntart Családok Átmeneti Otthonát, illetve Gyermek Átmeneti Otthonát. Az egészségügyi alapellátást 2012-ben 59 felnőtt és 27 gyermek házi orvos látta el (ITS-MV 2018). A házi orvosok betegforgalma 2009-2015 között a főváros egészében fokozatosan csökkent, amit a 2012-es (negatív) kiugró értéken kívül Óbuda is mutatott.²⁴ A kerületi járóbeteg-ellátást a Szent Margit Rendelőintézet, a fekvőbeteg ellátást pedig a Szent Margit Kórház biztosítja (ITS-MV 2018).

Óbuda rendkívül vegyes ingatlanpiaci képet mutat: mind lakótelepi övezetek, volt ipari létesítmények és kertvárosias lakóövezetek (Ófalu, Csillaghegy, Aranyhegy-Ürömhegy-Péterhegy) is megtalálhatók benne, akár csak az óbudai hegyvidéken fekvő, alig közművesített és alacsonyabb jövedelműeknek is megfizethető Csúcshegy.

Budapesten a legdrágább ingatlanárakkal rendelkező helyrajzi számok a belvárosban és körzetében, illetve a budai oldalon találhatóak. Óbudán a legmagasabb, 600-700 ezer forintos négyzetméterárú eladásra kínált ingatlanok a Csúcshegyet is magába foglaló irányítószámon találhatóak. Az óbudai ingatlanok átlagos négyzetméterára már 2017-ben is meghaladta a 400 ezer forintot, 2018-ra pedig megközelítette az 500 ezer forintot. Míg Budapest egészében 2 százalékkal nőtt az ingatlan adásvételek száma 2018-ban az előző évhez képest, Óbudán enyhe visszaesés volt tapasztalható a

²² Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat (NFSZ), 2019 május. https://nfsz.munka.hu/Documents/nfsz_stat_telepulessoros_adatok_2019_05.pdf

²³ TEIR, 2019 június. https://www.teir.hu/tmp/remek_B1806_156334387927.pdf

²⁴ TEIR, https://www.teir.hu/tmp/remek_B1806_156334387927.pdf

centrumhoz közelebbi területeken; a külső részeken, többek között Csúcshegyet érintő területen magasabb, tíz százalék alatti forgalomnövekedés volt megfigyelhető. A lakásárak emelkedtek a kerületben, a Csúcshegyet magába foglaló irányítószámon 10 és 20 százalék közötti árnövekedés volt jellemző 2018-ban (OTP 2019). A 2014-es ITS az egyes városrészek akkori értékesítési árait vizsgálva azt találta, hogy Csúcshegyet 261-300 ezer Ft-os átlagár jellemzi, ami elmarad ugyan a legdrágább Aranyhegy-Ürömhegy-Péterhegy területtől (301-340 ezer Ft), de számos más, jóval olcsóbb terület is megtalálható a kerületben (pl. Békásmegyér – Ezüsthegy és Rókahegy külterülettel, 141-180 ezer Ft).

Az Óbuda-Békásmegyér területén található lakásállomány minősége magas: 99,4% vízvezetékkel ellátott, 86% összkomfortos, mindössze 0,8% a komfort nélküli lakások aránya (ITS-MV 2018). Az új építésű lakások aránya 2015-ben 0,11% volt, a 2009-ben befejeződött jelentősebb arányú újlakás-építést követően csökkenő tendenciát látunk a kerületben.²⁵ Szegregátum, vagy szegregációval veszélyeztetett terület a kerületben nincs, az önkormányzati tulajdonban levő lakások integráltan helyezkednek el, nem jelentenek koncentrált társadalmi problémát (HEP 2018).

Csúcshegy Óbuda kisebb városrészei közé tartozik, jellegében teljesen elüt a kerület egészétől. Keleti oldalról egy szakaszon hegyvidéki magánkertek határolják, minden más irányból pedig erdő - többek között Solymárvölgy, az Aranyhegyi patak völgye. A Csúcs-hegy vonulata (Csúcshegy városrész északi és nyugati oldala) része a Budai Tájvédelmi Körzetnek, melynek hegyvidéki részei benyúlnak Óbuda közigazgatási területére. Ennek megfelelően Csúcshegy felső területein erdőgazdálkodás, a hegyoldalban pedig mezőgazdasági hasznosítás a jellemző (ITS-MV 2018).

Csúcshegy jelenleg volt zártkertként szerepel Óbuda zöldhálózatában. Mezőgazdasági terület szalagszerű telekstruktúrával, melyet művelési ág szerint főképpen gyümölcsösök és kertek alkotnak, egy-két szőlő és szántóterülettel. Csúcshegyet régóta zártkert jellegű beépítés jellemzi, a lakófunkció megjelent az elmúlt évtizedben, de a beépülés mértéke nem volt jelentős. Az évek folyamán a kiskerti funkció csökkent, a gazdasági, munkahelyi (pl. szerviz) és víkendházas funkciók pedig erősödtek. A 2014-es ITS szerint Csúcshegyen 225 lakás található, ami az összes óbudai lakás 0,4 százaléka. Jellemző a hétvégi házas szabadon álló beépítés, illetve az 1-2 szintes lakások jelenléte. Ebből az alacsony komfort fokozatú lakások száma 42, az összes városrészi lakás 18,7 százaléka: Óbuda valamennyi városrésze közül itt a legmagasabb a komfort nélküli lakások aránya (ITS-MV 2018).

Az ITS a kerületre jellemző területhasználati konfliktusként nevezi meg a területi túlhasznosítást, amely elsősorban a hegyvidéki területeket, volt zártkerteket, szőlőültetvényeket fenyegeti. Ezek a területeken spontán – sokszor engedély nélküli – beépítések kezdődtek, melyek azonban a felszínmozgás, az erózióknak kitett talaj vagy a természetvédelmi jelleg miatt problémásak, a használati funkció konfliktusba kerül a táji értékkel. Csúcshegy északi és nyugati oldala is erózióveszélyes területnek számít.²⁶ Mivel az FSZKT (Fővárosi Szabályozási Keret) szerint felszínmozgás-veszélyes terület, ezért épület nem létesíthető. A felszínmozgás-veszély elhárítására azonban több megoldás is elképzelhető, amelyek a terület szabályozott fejlesztését lehetővé teszik: elsősorban közcsatorna vagy zárt szennyvíztározók építésével, a csapadékvíz elvezetésével, illetve a

²⁵ TEIR, https://www.teir.hu/tmp/remek_B1806_156334387927.pdf

²⁶ Ilyen problémák a Csúcshegyen kívül megjelennek Ezüsthegyen, Józsefhegyen, a Péterhegy dél-nyugati lejtőjén elterülő zártkertes övezetben, Mocsárosdűlőn és a Barátság Szabadidőparkban (illetve a Római part hullámtéri területén).

zöld növényzet pótlásával lehetséges. Emellett építési szempontból is megfelelő alapozással, terepbevágásokkal hárítható el az erózió-veszély.²⁷



6. ábra. Csúcshegy: kalyiba az Örvös közben

A 2017-es részletes megalapozó vizsgálat összeveti Csúcshegy tényleges és tervezett területhasználat eltéréseit. Földhivatali nyilvántartás szerint ekkor az itt található épületek 77 százaléka gazdasági épület, 20 százaléka lakóépület és 3 százaléka üdülőépület. A területen fekvő 1059 telekből összesen 722 nem lakófunkciójú telek található, 337 telken pedig laknak. A vizsgálat szerint a lakott telkek 72 százalékán jelentettek be lakcímet a lakók az önkormányzathoz. A lakott telkek csupán 9 százalékán áll a földhivatal nyilvántartása szerint lakóépület. A lakott telkek közel ötödén bejelentés nélkül, helyszíni bejárás alapján laknak. 2016-os önkormányzati adatok szerint 252 bejelentett lakó élt Csúcshegyen, ezeken a lakcímeken felül helyszíni szemle alapján 67 lakófunkciójú épület található a területen (köztük vélhetően többlakásos társasházak is). A rendelkezésre álló épület- és területhasználati funkciók alapján a földhivatalhoz bejelentett épülettípusokhoz képest jelentősen nőtt a lakó- és csökkent a gazdálkodási funkció. Összességében elmondható, hogy Csúcshegy mezőgazdasági jellege csökkenőben van, emellett a lakófunkció kezd mind erőteljesebben megjelenni (a beépítetlen telkek és más funkciók rovására).²⁸

²⁷ Csúcshegy - megalapozó vizsgálat prezentációja, https://obuda.hu/wp-content/uploads/2017/09/Csucshegy-megalapozo-vizsgalat_2017-julius.pdf

²⁸ Csúcshegy megalapozó vizsgálat, 2017. Forrás: https://obuda.hu/wp-content/uploads/2017/09/Csucshegy-megalapozo-vizsgalat_2017-julius.pdf



7. ábra. Rönkház és modern villa – Óbuda-Csúcshegy, külterület

A terület infrastrukturális ellátottsága alapvetően hiányos, ami a telekstruktúráján túl hozzájárul ahhoz, hogy a beköltöző állandó lakosság számára a kerületi átlagnál jóval megfizethetőbb lakhatást biztosítson. Csúcshegy teljes területén elérhető az elektromos áram, amit még az eredeti üdülőgazdálkodó funkció is indokol; a vezetékes víz, szennyvízhálózat és vezetékes gázhálózat azonban csak a völgyhöz közelebbi utcákban, a terület északkeleti részén kiépített (nagyjából a Solymárvölgyi és Mécsvirág utcák között). A Hármashatár-hegy oldalában felfutó utcák meredeksége miatt a felsőbb utcákban vonzó ugyan a panoráma, ám a lakossági vezetékes infrastruktúra és úthálózat kiépítése aránytalanul magas költségeket róna az önkormányzatra, így itt az állandó lakosság is kevésbé sűrűn jelenik meg.

A helyi társadalmat vizsgálva a 2017-es megalapozó vizsgálat szerint négy nagyobb állandó és átmeneti használó csoportot különít el: az állandó lakosok (jellemzően egyedülállók és többgyermekes családok), hétvégi üdülők és hobbikertészek (bérmunkát is igénybe vevők), állattartók és hajléktalan emberek (kertfenntartás fejében). A 14 év alatti korcsoport a területen a kerületi átlagnál magasabb, a 15-59 évesek aránya a kerületi átlag alatt marad, a 60 év felettek

aránya szintén a kisebb a kerületi átlagnál – Csúcshegy tehát Óbuda átlagához képest fiatalos terület.²⁹

A korábbi rekreációs övezet Csúcshegy azonban más, korábban zártkerti besorolású területekhez hasonlóan mára jobbra elvesztette üdülőterület-funkcióját; a városhoz való közelsége és a kerület többi területéhez viszonyított megfizethetősége miatt gyakorlatilag lakott területté vált. A kiköltözők a környező lakóterületekhez képest itt rendkívül előnyös áron juthatnak építési telekhez, vagy lakóvá alakítható ingatlanhoz – azonban számolniuk kell a külterületi lakással járó kényelmetlenségekkel.

A helyi konfliktusok egyik fontos forrása, hogy az elmúlt évekig, gyakorlatilag a válságot követő ingatlanpiaci felfutás kezdetéig Csúcshegy a szomszédos Harsánylejtő és Solymárvölgy településrészekkel együtt a kerületi stratégiai dokumentumokban potenciális lakóterület-fejlesztési övezetként szerepelt, bár konkrét tervek megfogalmazása nélkül (pl. IVS-H 2009, IVS-SASZT 2009). A 2009-es Integrált Városfejlesztési Stratégia stratégiai célként fogalmazza meg Csúcshegy-Solymárvölgy településrész belterületbe vonását, illetve „távlati hegyvidéki kertvárosias lakóövezetté válást”. A későbbiekben a stratégiai dokumentumok közül már csak a helyzetfeltáró, megalapozó tanulmányok említik meg Csúcshegy városrészt, míg a beépíthetőség, a lakossági infrastruktúra fejlesztése más területekre tevődik át. Csúcshegy városépítészeti szempontból nagyobb összefüggő területű kezdődő beépülésként határozható meg. A 2014-ben érvényben levő Óbuda-Békásmegyér Városrendezési és Építési Szabályzat már nem sorolja a beépítésre szánt területek közé; más peremterületekkel együtt sem nevelési-oktatási, sem szociális és egészségügyi intézmények nem találhatóak, és fejlesztésük gazdaságosan nem megvalósítható.³⁰

Csúcshegy városrész lakáspiaci (és fejlesztéspolitikai) helyzetét a válság, az azt követő recesszió, majd a 2015-2016-tól nagy lendületet nyerő ingatlanpiac is nagyban befolyásolta. A 2017-ben készült, Csúcshegy területre vonatkozó megalapozó vizsgálat is kiemeli, hogy a spontán építkezések éppen a későbbi telekrendezés akadályává válhatnak, és hosszú távon rontják a területhasználati konfliktus rendezésének esélyét, a terület szabályozott fejlesztését. A nagyobb léptékű lakóingatlan-fejlesztések pedig egyfelől a megváltozott piaci körülmények között jóval vonzóbbá váltak a fejlesztők számára, másfelől önkormányzati forrásokat és lehetőségeket vonnak el a korábban fejlesztésre kizemelt területek elől, amelyek relatív pozíciója meggyengült az elmúlt években. A Csúcshegy településrészhez tartozó, korábban zöldmezős Harsánylejtő területen az elmúlt évektől kezdve nagy léptékű lakóparki fejlesztés valósul meg, de 2015 óta a kerület más részein is erősödött mind az egyéni, mind a befektetői-fejlesztői lakásépítés, így a kerületi infrastruktúra-fejlesztésben ezek a – sokszor zöldmezős, és részben piaci finanszírozást is bevonni képes – projektek kapnak prioritást.

²⁹ Csúcshegy megalapozó vizsgálat, 2017. Forrás: https://obuda.hu/wp-content/uploads/2017/09/Csucshegy-megalapozo-vizsgalat_2017-julius.pdf

³⁰ ITS Megalapozó vizsgálat, 2014. Forrás: https://obvsz.obuda.hu/wp-content/uploads/2018/08/its_osszes.pdf



8. ábra. Tisztázatlan lakó- és gazdasági funkciók keveredése Csúcshegyen, 2017: baloldalon a lakó- (narancs), üdülő (sárga) és gazdasági (zöld) épületek telkeinek elterülése földhivatali nyilvántartás alapján; jobboldalon a tényleges telekhasználat lakossági bejelentkezés (önkormányzati nyilvántartás) és terepbejárás alapján.

Forrás: Csúcshegy – ITS megalapozó vizsgálat prezentációja, https://obuda.hu/wp-content/uploads/2017/09/Csucshegy-megalapozo-vizsgalat_2017-julius.pdf

A régebbi lakók ismeretei szerint a terület belterületbe vonása, a kertvárosias lakófunkció fejlesztése 2015-ig szerepelt a kerületi dokumentumokban; nem világos azonban, hogy ez a lehetőség a településrész egészére vonatkozott volna, vagy elsősorban inkább Solymárvölgy és Harsánylejtő beépítetlen, viszonylag kis költséggel fejleszhető részeire. A 2018-as Integrált Területfejlesztési Stratégia a kiaknázatlan területeket illetően inkább a kiépített városi infrastruktúrához (pl. Dunaparthoz, HÉV vonalához) közelebb eső Mocsárosdűlő beépítésének lehetőségeire koncentrált.

Ezzel együtt sem állítható, hogy a kiköltözést, állandó lakosként való bejelentkezést akár 2014-15 előtt ingatlanspekuláció motiválta volna: a fővárosi viszonylatban kiemelkedő megfizethetőség és a korlátozott infrastruktúra miatti alacsonyabb fenntartási költségek lehetősége önmagában is vonzotta az új lakókat, és a tartós ingatlanpiaci élénkülés miatt a megfizethető zöldövezeti lakások vonzereje még mindig fontos tényező. A korlátozott lakossági infrastruktúra hátrányai ugyan világosak, de az évek óta emelkedő lakásárak következtében az új költözők egyre inkább hajlandók kompromisszumokat kötni. A villamosenergia-ellátás, vezetékes távközlés kiváló, a posta működik. A vízellátást és szennyvízkezelést a lakók „megoldják”: az alsóbb utcák egy részében elérhető a vezetékes ivóvíz, a magasabban fekvő részeken a lakók egyéni megoldásokat alkalmaznak (pl. közkút, fűtő kút és házi vízmű, palackozott víz). A szennyvizet szikkasztják, részben zárt rendszerű tározóban gyűjtik. A csapadékvíz elvezetése nem megoldott, helyi mélypontokon megáll. A hulladékkezelés, posta, tűzoltó és mentő szolgáltatások nehezen működnek – az utak nem teszik lehetővé a nagy járművek megfordulását, csak tolatva tudják elhagyni a területet. A lakók jellemzően tisztában vannak vele, hogy az utcák kialakítása telekrész-kisajátítást követelne meg; az útburkolást egy-egy rövidebb szakaszon egyénileg vagy csoportosan oldják meg. A kerület jó tömegközlekedése nem terjed ki a Csúcshegyi részekre: a terület úthálózata buszközlekedésre nem alkalmas, utcaszerkezete szűkös, szabálytalan. Az utak kétirányú forgalmat nem tesznek lehetővé, a zsákutcák lejtése helyenként meredekké válik. Nagyon nagyok a gyaloglási távolságok, a gyalogosoknak forgalommal terhelt utakon kell járni, illetve az útminőség és a meredek utak a személygépkocsikat is megterhelik.

A 2017-es megalapozó vizsgálat szerint a helyiek részéről vegyes elvárások mutatkoznak Csúcshegy fejlesztésével kapcsolatban: egyesek örülnének a lakóövezetté átsorolásnak, ami rendeltetésszerű használatot tenné lehetővé, illetve legalább annyira megjelent lakófunkciót. Emellett felmerül a nadrágszj telkek megszüntetése és nagyobb, kezelhető méretű telkek kialakítása. A közterületek használhatóvá tételéhez hozzá tartozik az úthálózat és infrastruktúra fejlesztése, ami az ingatlanok használhatóságát és értékét is növelné. Vannak lakók, akik ellenállnak a terület ilyen jellegű fejlesztésének, részben a jelenlegi helyzettel való elégedettségük okán (megfizethetőség, természetközelség), részben a javításokkal járó kellemetlenségek (pl. kerítésbontás) miatt.³¹ A megalapozó vizsgálat megállapítja, hogy a terület mezőgazdasági kertes kategóriából lakóövezetbe való átsorolása törvényileg nem reális, sem a kerületi, sem a fővárosi szabályozás nem engedi. A vizsgálat javaslata így a közterületek kiszabályozása, majd szakaszos övezetbesorolás megalkotása (építési övezetek kialakítása a lakottság, infrastruktúra és geotechnikai feltételek figyelembevételével).³²

³¹ Csúcshegy megalapozó vizsgálat, 2017. Forrás: https://obuda.hu/wp-content/uploads/2017/09/Csucshegy-megalapozo-vizsgalat_2017-julius.pdf

³² Csúcshegy megalapozó vizsgálat, 2017. Forrás: https://obuda.hu/wp-content/uploads/2017/09/Csucshegy-megalapozo-vizsgalat_2017-julius.pdf

3.2 Cegléd – Öregszőlő

Cegléd a legfejlettebb Közép-Magyarországi régióban, Pest megye területén fekvő középfokú központ. Periférikus járásközpont, a környező kilenc községnek és két városnak a járásközpontja. A település Budapeستtől mintegy 75 kilométerre délkeleti irányban fekszik. Részben önálló munkapiaci központ, részben Kecskemét és Szolnok vonzáskörzetébe tartozik Közlekedési összeköttetése Budapest centrummal vasúton szinte jobb, mint közúton (a tervezett M4 autópálya mentén fekszik). Jó térbeli elhelyezkedése mellett mind demográfia, mind foglalkoztatási értelemben válságjegyeket mutat.

Cegléd fejlesztési célja egyrészt, hogy fürdővárosként felkerüljön a térképre, másrészt a városra jellemző hagyományos ipari (gépipar) és mezőgazdasági (kertészet, szőlészet) területek fejlesztésével javítson a település problémáin (ITS 2015) – ez utóbbi cél elérésében pedig kifejezetten számít a zártkerti, külterületi területek mezőgazdasági hasznosítására.

Cegléd állandó lakossága 2019 év elején 36 909 fő volt. A település lakossága a 80-as évek elején volt a legmagasabb, meghaladta a 40 ezer főt,³³ azóta folyamatos a népesség hozzávetőleges stagnálása, illetve az 2012 óta erőteljesebb fogyása. A népességcsökkenés egyik oka az évek óta jellemző természetes fogyás, amely ezer lakosra vetítve 4 ezrelék körül ingadozott. Másrészt a vándorlási egyenleg 2005 óta (a 2008 és 2009-es éveket leszámítva) negatív, a települést többen hagyják el, mint amennyien beköltöznek. A szomszédos települések között azonban akadnak olyanok, melyek erőteljes pozitív vándorlási egyenleget tudnak felmutatni (Mikebuda, Újszilvás). A település társadalmát a fokozatos előregedés jellemzi, az öregedési mutató szerint 100 fő 0-14 évesre 169 fő 60 évesnél idősebb lakos jutott 2015-ben. Az állandó népességen belül a 18-59 évesek aránya folyamatosan csökken (2015-ben 21 154 volt).³⁴ A korösszetétel településrészekenként is változó, a belvárosi és északi-lakótelepi övezetekben a leginkább jellemző az előregedés, a legfiatalabb lakosság az egyes ipari területeken (Északi Ipari-Kereskedelmi övezet, Dél-keleti Iparterület), illetve a külterületen (Öregszőlők nélkül) találjuk. Cegléd fejlesztési céljai között fontos szempont a település fiatal lakosságának megtartása (ITS 2015).

Cegléd mezővárosi jellegének köszönhetően hagyományosan erős mezőgazdasággal rendelkezett, mely az utóbbi években ismét lendületet kapott. Míg az északi területeken a szántóföldi kultúrák uralkodnak, a déli homoktalajon inkább a tanyasi kertgazdálkodás jellemző, borászat, szőlőművelés és gyümölcsösök, a kevésbé értékes talajokon pedig állattartás.³⁵ A településen a gépipar hagyományosan erős ágazat: fémfeldolgozás, motoralkatrészek és félvezetők gyártása, illetve lemezmezmunkálás folyik.³⁶ Cegléden a 4-es út mentén fekvő Ipari park jelenleg nem teljes kapacitáson, csupán körülbelül 60%-os kihasználtsággal működik. A település nyugati peremén 2003-ban nyitott meg³⁷ a Ceglédi Gyógyfürdő és Szabadidőközpont, amely mellé szálláshelyek, konferencia-központ és wellness-szolgáltatások is települtek (ITS 2015).

Cegléden az népesség iskolázottsága alacsonyabb, mint az országos, illetve a Pest megyei járásközpontokra vonatkozó átlag. Területileg az előregedő lakossággal rendelkező városrészek mutatnak magasabb iskolázottsági mutatókat, míg a fiatalabb lakossággal bíró területek (azaz az ipari

³³ http://www.ksh.hu/nepszamlalas/tablak_teruleti_13

³⁴ TEIR https://www.teir.hu/tmp/remek_T1134_15633436472.pdf

³⁵ <https://www.cegled.hu/?t=gazdasag/mezogazdasag>

³⁶ <https://www.cegled.hu/?t=gazdasag/ipar>

³⁷ <http://cegledfurdo.hu/rolunk/>

övezetek és a külterület) iskolázottsági mutatói maradnak el a városi átlagtól. A munkaképes korú lakosság képzettségi problémái a szakképzett munkaerő hiányához is hozzájárulnak, amely a település gazdaságfejlesztésének egyik akadályát jelenti (ITS 2015).

A település gazdaságfejlesztési céljai közé tartozik az ipari park infrastruktúrafejlesztése, valamint inkubátorház indítása, illetve a kevésbé szakképzett munkaerőt felszívó élőmunka-igényes kertészeti kultúrák, ültetvények, energianövények termesztése. Cegléd Közép-Magyarországi Régióhoz való tartozása révén azonban a gazdasági fejlődése más azonos helyzetű térségekhez képest relatíve korlátozott (ITS 2015).

2019-re az országos foglalkoztatási trendeknek megfelelően Cegléden is javult a munkaerőpiaci helyzet: a Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat adatai szerint a regisztrált munkanélküliek száma 2019 májusában 897 fő volt, ami a munkavállalási korú népességre vetítve 3,63 százalékos munkanélküliségi rátát jelentett,³⁸ ez jelentős javulást mutat a 2015-ös 6,27 százalékos rátához képest.³⁹ Ebből tartós, 365 napnál hosszabb ideje regisztrált munkanélküliek száma 373 fő volt. A település munkanélküliségi rátája kevéssel az országos érték alatt marad, de így is a Pest megyei átlag majdnem duplája.⁴⁰

A középfokú központok általában kiterjedt munkaerő-vonzáskörzettel rendelkeznek, Cegléd esetében azonban a településről eljárók száma meghaladta a bejárók számát – igaz, enyhe, viszonylag kiegyenlített negatív egyenleggel. A település vonzó ágazatát a (járási központi jellegéből fakadóan) az egészségügy, illetve a mezőgazdaság jelenti (KSH 2015a). Az ingázás céltelepülése Budapest, illetve a környező nagyobb települések, különösen Szolnok és Kecskemét (ITS 2015).

Az egy lakosra jutó összes nettó jövedelem az országos és megyei trendeket követve emelkedést mutat, 2014-ben 720 240 forint volt az egy lakosra jutó összes nettó jövedelem – amely mind az országos, régiós és járási jövedelem alatt marad. A 100 alacsony jövedelmű lakosra jutó magas jövedelműek aránya⁴¹ 2015-ben 20,6 fő volt, ami szintén elmarad az országos, és főképpen a megyei, járásközponti átlagoktól.⁴²

A településen belüli térbeli egyenlőtlenségeket jól jellemzi, hogy mely településrészekben marad el a foglalkoztatottság a települési átlagtól (55,9%). Alacsonyabb foglalkoztatottság jellemzi a Budai úti lakó-üdülő övezetet (50,6%), az Északi Kereskedelmi-Ipari övezetet (42,4%) illetve a külterületet (43,5%). Az Öregszőlő-Kertváros (Öregszőlő- külterülettel együtt) körülbelül a települési átlagot mutatja (57,7%) (ITS 2015).

A 2011-es népszámlálási adatok szerint Cegléden összesen 15 582 lakóingatlan volt található, melyből 1 496 volt lakatlan. Emellett a statisztikában mindössze 3 lakott üdülő jelenik meg és 13 egyéb lakott lakóegység. A település lakásállományának 17 százaléka épült 1991 után, ami az országosan jellemző 30 százalék alatt marad. A 2006-2011-es időszakban mindössze a ceglédi lakások 4 százaléka épült, a 2008 őszi országos szinten is robusztus ingatlanpiaci felfutás ellenére is.⁴³

³⁸ NFSZ, 2019 május. Forrás: https://nfsz.munka.hu/Documents/nfsz_stat_telepulessoros_adatok_2019_05.pdf

³⁹ TEIR, 2019. Június. Forrás: https://www.teir.hu/tmp/remek_T1134_15633436472.pdf

⁴⁰ NFSZ, 2019 május. Forrás: https://nfsz.munka.hu/Documents/nfsz_stat_telepulessoros_adatok_2019_05.pdf

⁴¹ Alacsony jövedelműnek az 1 millió forint alatt, míg magas jövedelműnek az 5 millió forint felett adózókat tekintjük.

⁴² TEIR, 2019 június https://www.teir.hu/tmp/remek_T1134_15633436472.pdf

⁴³ http://www.ksh.hu/nepszamlalas/tablak_teruleti_13

2015-ben az új építésű lakások aránya 0,13 százalék volt, amely némileg elmarad az országos átlagtól.
44

Cegléd járásban – Pest megye déli és más keleti járásaihoz hasonlóan – a központi területektől némileg elmarad az ingatlanok négyzetméterára, 171-240 ezer forintos átlagos négyzetméteráron árulják az ingatlanokat. Az 2017-es bázisévhez képest relatíve alacsony, 20 százalék alatti forgalomváltozás volt tapasztalható 2018-ban a járásban (OTP 2019). A lakások többsége – 97,1 százaléka – magántulajdonban van. Az önkormányzat tulajdonában 309 lakás van (ITS 2015). Az önkormányzat célja az egy tömbben található lakások megtartása mellett a különálló lakóegységek értékesítése.

A komfort nélküli lakások az állomány 10,9 százalékát teszik ki. Ezek főleg a külterület tanyás részén található (Öregszőlő- külterület nélkül), ahol a lakások közel fele komfort nélküli. Emellett az Északi Ipari-Kereskedelmi övezetben is jelentős a komfort nélküli lakások aránya (31,6 százalék), az Öregszőlők területen (Kertváros és külterület) is csekély mértékben magasabb a városi átlagnál (15,1 százalék). A vezetékes vízhálózatra kapcsolt lakások 83,1 százaléka van a közcsatorna-hálózatba bekapcsolva.⁴⁵

Cegléden összesen 5 szegregátum található a 2011-es lehatárolások alapján, a település három területrészén. Három szegregátum helyezkedik el a Keleti kertváros részen. Két, egymáshoz közel fekvő szegregátum a város szélén, de városszövetbe ágyazva, a vasút által lehatárolva fekszenek. Mindkét területrészt a fiatal korosztály magas aránya, alacsony iskolázottság és magas munkanélküliség jellemzi, a foglalkoztatottakat pedig az alacsony presztízsű munkákban való nagyarányú részvétel. A közel 100 fős szegregátum mellett körülbelül 200 fő, főleg roma lakosság él a szocpulos háznak épült magántulajdonú lakásokban, bérlőként. A harmadik, térben elhatároltan elhelyezkedő szegregátum (a volt Csérii telep) jelenleg körülbelül 130 főnek ad otthont alacsony komfortfokozatú, egyszobás lakásokban – ennek a telepnek a felszámolása megkezdődött. Két szegregátum található az Északi Ipari-kereskedelmi övezetben. Ezt a területet a vasút választja el a városszövegtől, és megközelíthetősége rendkívül rossz, egy nem akadálymentes felüljárón érhető el (emellett a lakók gyakran a síneken kelnek át). A Szűcs-telepet az egykori MÁV-dolgozóknak építették, mellette fekszik a Kernács-telep, mindkettő 50-60 főnek, etnikailag vegyes lakosságnak ad otthont. A területeket az alacsony iskolai végzettség, alacsony foglalkoztatottság és alacsony presztízsű munkák jellemzik (átlagos korosztályi megoszlás mellett). Végül egy szegregátum található a külterület Tanítóföld részén. Itt nagyon magas az aktív korú, alacsony iskolai végzettségűek aránya, ennek ellenére alacsony a munkanélküliségi ráta. Ezen szegregátumokon kívül vannak szegregációval veszélyeztetett területek is, amelyek közül kiemelkedik a legnagyobb népességgel rendelkező külterület: Ugyer. Itt 912 fő, jellemzően bevándorolt roma népesség él. A fiatal korszerkezetű, alacsony iskolai végzettséggel rendelkező háztartások felében nem él foglalkoztatott. Az itt állattartással, kertészettel foglalkozó családok gazdasági épületei mellett az alacsonyabb státuszú lakosság a kiépítetlen infrastruktúrával jellemezhető, elhanyagolt tanyákra, gazdálkodó és pihenőépületekbe költözött. A terület kiemelt a településfejlesztés célterületei között is (ITS 2015).

A beépítetlen, tanyás jellegű ugyeri terület mellett az Öregszőlő-Külterületen is megjelentek állandó lakosok. A terület az Öregszőlő-Kertvárossal részben összeépült, a rendszerváltás után létrehozott kertvárosi városrész és a tőle nyugatra fekvő, később létrehozott termálfürdő között helyezkedik el, északról és délről a Budai és Pesti utak által határolva. A területen jellemzőek az elszórt szőlőskertek,

⁴⁴ TEIR, 2019 június https://www.teir.hu/tmp/remek_T1134_15633436472.pdf

⁴⁵ TEIR, 2019 június. Forrás: https://www.teir.hu/tmp/remek_T1134_15633436472.pdf

illetve a panelban lakók korábbi hobbikertjei, víkendházai alkotják. Benépesülését támogatja, hogy a területet apróbb, parcellázott telkek jellemzik, illetve kedvező a fekvése is: a város nyugati (Budapest felé eső) oldalán fekszik, a vasút mentén. A területtől nyugatra eső gyógyfürdő és környékének infrastrukturális fejlesztése fokozatosan történik, így ez a külterület Cegléd terjeszkedésének organikus irányát mutathatja. Jelenleg közművesítetlen a terület, az önkormányzat önként vállalta a közvilágítás részbeni bevezetését, illetve az utak rendben tartását. Öregszőlő – Külterület az Integrált Településfejlesztési Stratégiában (ITS) Öregszőlő-Kertvárossal együtt szerepel, ezzel is mutatva a terület egységét. Mindemellett a dokumentum nem említi a terület állandó lakókkal való benépesülését, vagy fejlesztését sem. A 2001-es népszámlálási adatok szerint a teljes Öregszőlő területen 4597-en laktak, míg 2011-re ez a szám 4778-ra emelkedett, ugyanígy az egyéb külterületeken is emelkedett a lakónépesség, ez az elmozdulás azonban nem nevezhető kiugrónak (ITS 2015).

A rendszerváltást követően kezdték Cegléd szociális ellátórendszerét az akkor jellemző alacsony színtről kellett fejleszteni. A városban elsőként 2003-ban nyitott meg egy hajléktalanszállás, majd egy önkormányzati és egy magántulajdonban levő idősok otthona is létrejött (135 férőhely). Az idősok nappali ellátását nyújtó intézmények jellemzően kapacitás felett működnek. A Ceglédi Kistérségi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ látja el a családsegítői és gyermekvédelmi feladatokat, szenvedélybetegek ellátást, házi segítségnyújtást, szociális étkeztetést, jelzőrendszeres házi segítségnyújtást, nappali ellátást, idősok klubját (ITS 2015). Az ITS-ben a település gyengeségeként határozták meg a nem kielégítő szociális biztonságot.

Nevelési és oktatási intézmények tekintetében Cegléd városi és térségi feladatokat is ellát. A településen 2 bölcsőde (156 férőhely) és egy családi napközi (29 férőhely) működött 2015-ben. Az oktatási intézményhálózat 13 óvodát, 5 általános iskolát, 5 középfokú oktatási intézményt, 1 kollégiumot, 1 alapfokú művészetoktatási intézményt és 1 művészeti iskolát foglal magába. Az általános iskolások létszáma csökkenőben van, 2013-ban 3455 fő volt, míg középiskolába 2571 fő volt. Cegléden akkreditált rendszerű felsőfokú szakképzés folyik a Budapesti Gazdasági Főiskola közreműködésével, illetve itt működik a Gábor Dénes Főiskola egyik konzultációs központja is. A település egészségügyi alapellátását 15 körzetben végzik felnőtt háziorvosok és 7 körzetben házi gyermekorvosok, 8 körzetben fogászok. A fekvő- és járóbeteg szakellátást a Toldy Ferenc Kórház-Rendelőintézet látja el (ITS 2015).

Az Öregszőlő városrész – amint elnevezése is jelzi – a 80-as évekig teljes egészében kisléptékű mezőgazdálkodást szolgáló külterület volt. Az állandó lakosság a régi városhatár mellett kezdett megjelenni, és a fokozatos belterületésítés részben követte ezt a mintázatot. Jelenleg Öregszőlő városrész a Közép útig Cegléd belterülete; azonban a vasút mentén kialakult egy „2. sz. belterület” is, a Külső Budai út mentén, a Budai út vasútállomástól északra fekvő utcák mentén. A központi belterület menti Öregszőlő városrész mára a város egyik legmagasabb presztízsű kertes, családi házas övezete. Az állandó lakosság azonban a külterületi részekben is megjelent, és az elmúlt években – különösen a 2008-as válság és annak jelzáloghitel-piaci hatása következtében a lakosok kiköltözése meggyorsult.



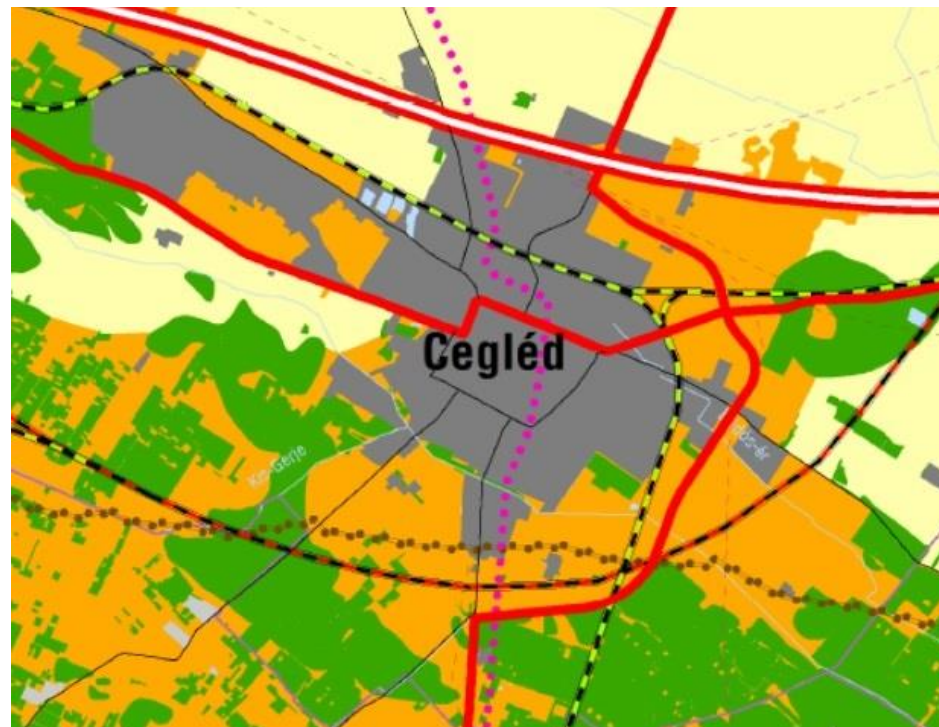
9. ábra. Cegléd, Öregszőlő-külterület: régi üdülő és újonnan épülő lakóingatlan

Öregszőlő külterület a városközponttól nyugatra, a Budai út (illetve Külső Budai út) és a Pesti út között terül el. Külterület lévén a város nem köteles a lakossági infrastruktúra fejlesztésére, azonban a fokozatosan növvő állandó lakosságra tekintettel a területi képviselők igyekeznek a helyi költségvetéshez és lehetőségekhez mérten folyamatosan fejleszteni a közművekhez való hozzáférést. Ez azonban fokozatosan felértékeli a környékbeli telkeket és ingatlanokat is, illetve a településrész lakosságának gyorsabb növekedését erősítheti. Öregszőlő vegyes lakosságúnak tekinthető, de az állandó lakosság tekintetében gyakorlatilag a Ceglédről kiköltöző középosztály dominál – még hozzá az az alsó középosztály, amely a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben belterületen nem engedhetne meg magának hasonló fekvésű és méretű zöldövezeti ingatlant. Ez jellemzően gyermekes fiatal családokat jelent, akik részben azért költöznek a városrészbe, mert a zöld, csendes környezetet és korlátozott autóforgalmat megfelelőnek ítélik a gyermekneveléshez.

A helyi önkormányzat ebben a helyzetben szembesül a külterületi lakossági infrastruktúra fejlesztésével: a már kiköltözött lakók aránylag jó érdekérvényesítő képességűek, fontos szavazóbázist jelentenek, így a fejlesztések megkerülhetetlenné válnak; ám mivel a város külterületi fejlesztési kötelezettséggel nem rendelkezik, és forrásai, kapacitásai erre a célra korlátozottak, a lakosság szinte borítékolhatóan elégedetlen lesz. A fokozatos fejlesztések több kiköltözőt vonzanak – így a fejlesztés a nagyobb költség mellett is visszaüthet (több elégedetlen lakó).

Cegléd esetében azonban nem önmagában a megfizethetőség járul hozzá Öregszőlő-külterület lakosságnövekedéséhez. A város központi területét északról és keletről nagy kapacitású vasútvonalak és gyorsforgalmi utak határolják, délről a Gerje-patak menti szántók, ökológiai folyosó, és a Ceglédi-rét Természetvédelmi terület. Gyakorlatilag a városközponttól nyugatra, Öregszőlő irányában terül el a város „természetes fejlődési iránya”.

Másfelől a megfizethetőség nem csupán olcsóbb telekárat jelöl. Amint a lakáspiac elemzése rámutatott, Cegléd város lakásállománya az országos átlagnál lassabban újult meg a rendszerváltást követő évtizedekben. A városon belül elérhető lakások így sokszor korszerűtlenek, a telkek és már megépült családi házak kis alapterületűek, sokszor felújításra szorulnak. A belterületi lakhatás így nem csupán a kiépített infrastruktúra miatt költségesebb, hanem az átalakítási, bontási, felújítási szükséglet miatt is. A családalapításba belefogó fiatalok gyakorlatilag nem csupán olcsóbb telekhez juthatnak, ha a külterületre költözés mellett döntenek, hanem tágasabb, korszerűbb házat építhetnek üres (vagy minimálisan beépített) építési telekre.



10. ábra. Cegléd településmorfológiája: a város térképe (balra), ill. részlet Pest megye Területrendezési tervéből (jobbra). A megyei településrendezési terv szürkével jelöli a városias térséget, narancssal a vegyes használatú területet, zölddel az erdőgazdálkodás területét. A várost észak és kelet felől vasutak, gyorsforgalmi utak határolják, délről vegyesen mezőgazdasági területek és a Gerje-patak menti ökológiai folyosó – északnyugat felé, az Öregszőlő városrész és külterület irányában nyílik a település „természetes fejlődési iránya”.

Forrás: stiefel.hu; Pest Megye Területrendezési Terve – megyei szerkezeti terv

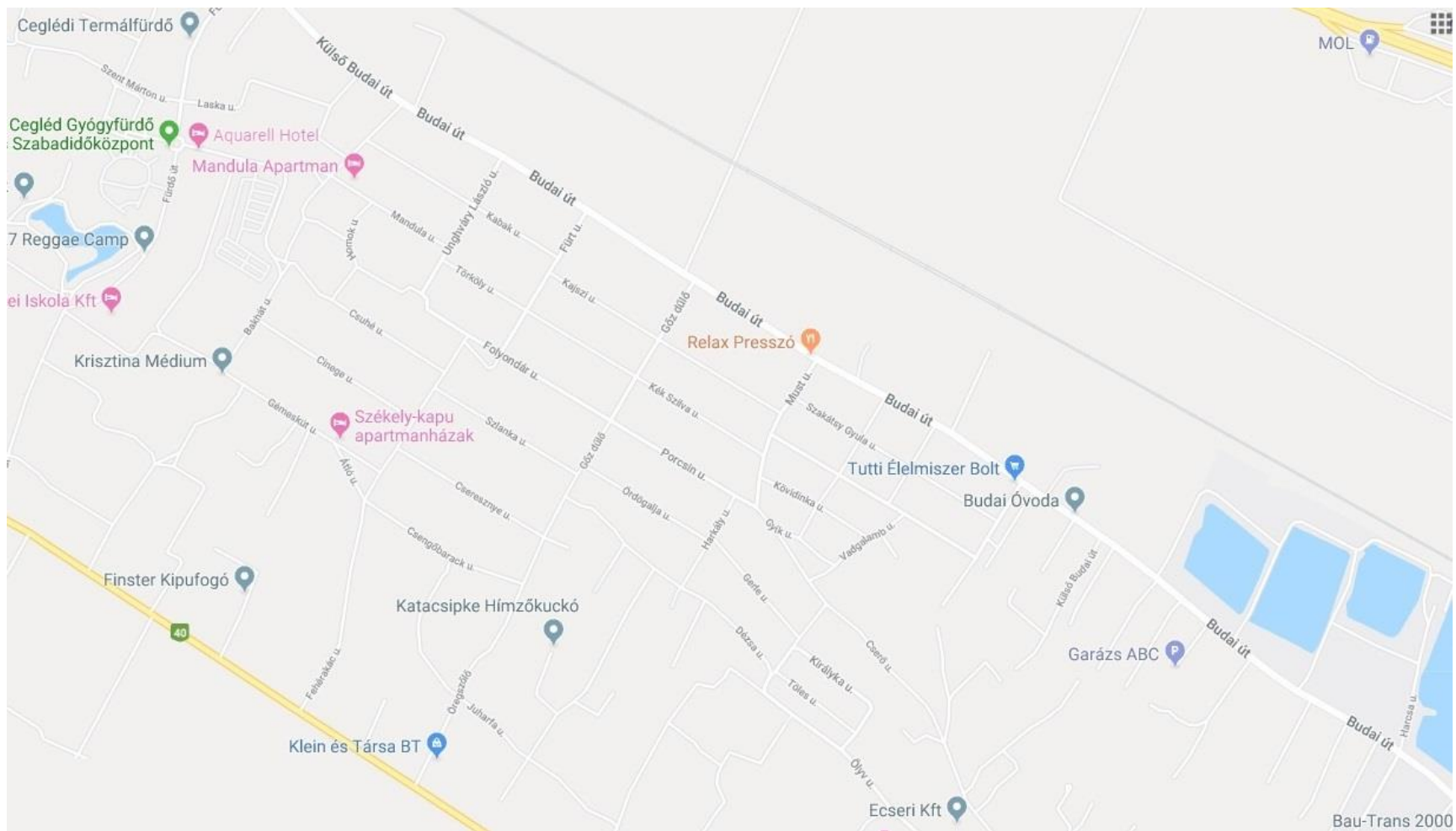
Cegléden – ahogyan több más vizsgált területen is – a közsféra szempontjából a beköltözők gyakorlatilag egyfajta ingatlan-spekulációval próbálkoznak: a belterületinél jóval olcsóbban jutnak lakóingatlanhoz, majd nyomást gyakorolnak a helyi önkormányzatra a terület fejlesztése érdekében – ezzel nyereségre tesznek szert, hiszen a terület fejlesztésével az ingatlan értéke közeledik a belterületi, hasonló színvonalú lakóházakéhoz. Ha ez részben igaz is, arra nehéz volna lakossági interjúkkal rávilágítani. A kimondott lakossági szándékokban, költözési stratégiákban, a településrészen nyomon követhető mozgásokban ez mindenestre nem jelenik meg. Az Öregszőlő külterületi részén építkezők jobbra saját használatra építenek; új lakóhelyüket a saját és családjuk ízlésének és szükségleteinek megfelelően alakítják ki, a válaszadók költözési szándékot nem jeleztek.



11. ábra. Öregszőlő-külterület: mediterrán tető, napkollektor, hiányzó útburkolat

Jellemző viszont a fiatal családok kiköltözése Ceglédről, ami gyakran egybeesik a gyermekvállalás idejével: a szülők belterületen hasonló paraméterekkel rendelkező zöldövezeti ingatlant ugyanis nem csak nem tudnának megfizetni, de Cegléd belterületén nem is igen találnának hasonlót. Az Öregszőlő külterületi lakói mindeközben azzal is tisztában vannak, hogy egyébként jó minőségű, de külterületi

házak piaci értéke sem tenné lehetővé, hogy hasonló színvonalú lakhatáshoz jussanak jobb infrastruktúrájú belterületi részeken – akár Cegléden, akár a környék más településein.

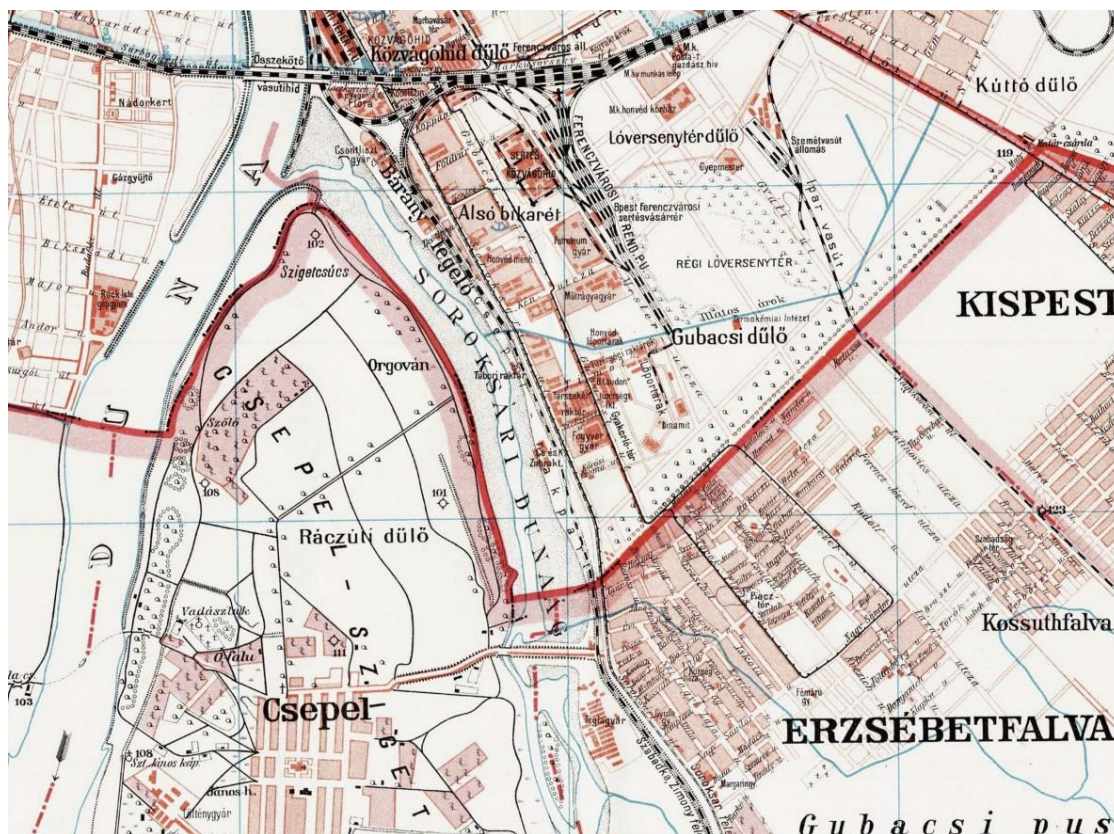


12. ábra. Cegléd, Öregszőlő: rendezett utcák a Gyógyfürdő és szabadidőközpont közelében; kusza, a zártkerti-szőlőskerti időkből fennmaradt utcaszerkezet a Pesti úthoz és a belvároshoz közelebb eső részeken

Forrás: Google Maps

3.3 Csepel-Háros

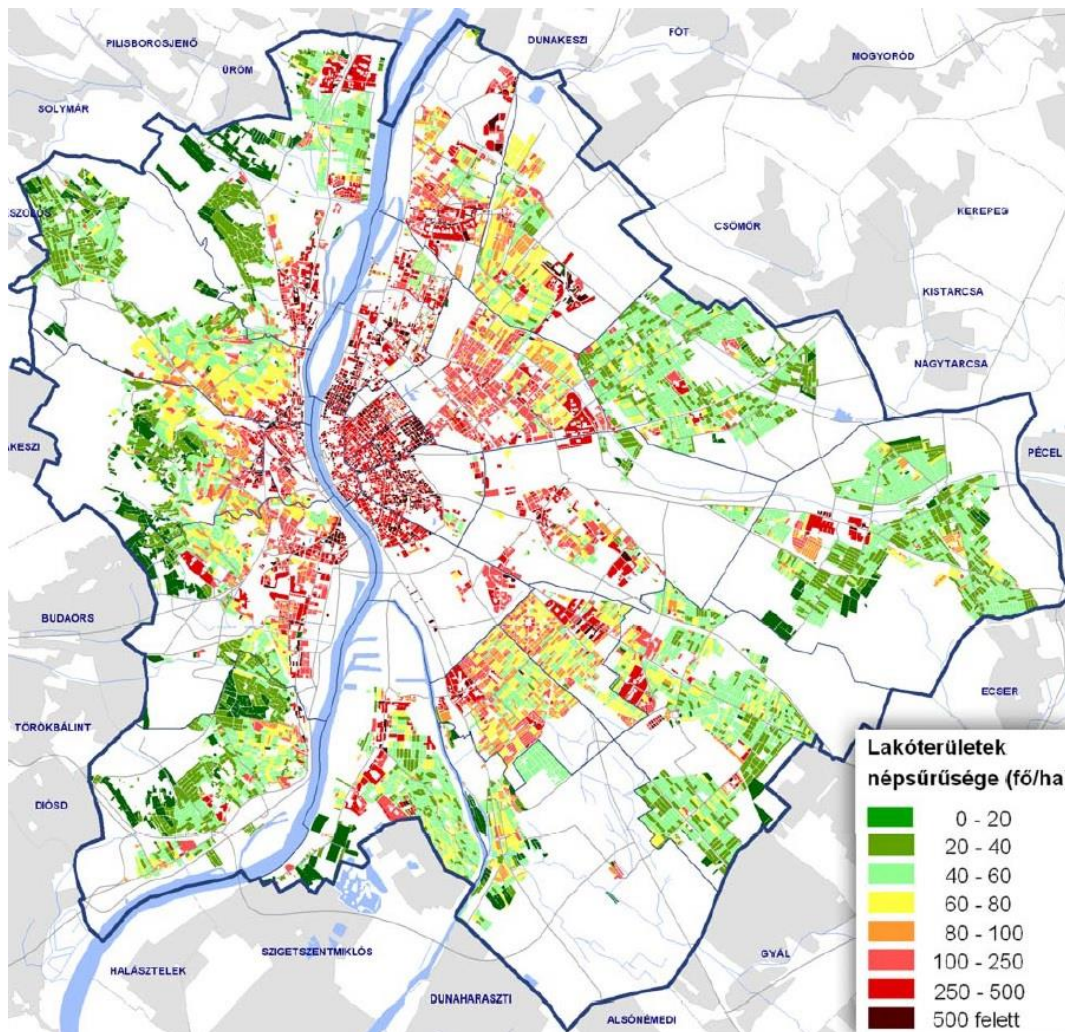
Csepel megyei várost jogilag az 1950. január 1-jén törvényerőre lépő 1949. évi XXVI. törvény tette „Nagy-Budapest” részévé, 22 másik környező településsel együtt. Bár már a negyvenes évektől a városias fejlesztésre szánt Főváros-környéki települések közt tartották számon, 1950-ig a beépítési sűrűség nem nőtt számottevően; a csepeli lakosság zöme a városrész délkeleti területén élt, és ez napjainkig sem változott érdemben. A település összeköttetése sokáig kizárólag a Gubacsi hídon keresztül érintkezett a Főváros-környéki településekkel, és a közlekedési összeköttetései Budapest többi részével mind a mai napig korlátozottak – így elérhetőségét tekintve, közlekedés szempontjából nagy része „távolabb” esik a fővárostól, mint a hasonló földrajzi távolságban lévő külső kerületek.



13. ábra. Csepel lakott területei és összeköttetése Erzsébetfalvával (ma Pesterzsébet) a Gubacsi hídon keresztül, 1908.

Forrás: Budapest székes-főváros Egész Területének Térképe.⁴⁶

⁴⁶ Wikimedia commons - https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/21/Budapest_székes-főváros_egész_területének_térképe.jpg



14. ábra. Budapesti lakóterületek laksűrűsége 2011-ben.

Forrás: Budapest városfejlesztési koncepciója⁴⁷

Csepel ma Budapest külső övezetének részét képezi. Fejlődését – hasonlóan a „Nagy-Budapesthez” 1950-ben csatlakozó más kerületekhez – erősen meghatározta, hogy a városba költöző munkavállalók és gazdasági szereplők sokáig nem találtak üres és megfizethető területeket a korábbi városi területen belül; és így akkori város határán kívül telepedtek le. Az itt élők döntően viszonylag szerényebb státuszúak voltak. Meghatározó volt a kerület fejlődése szempontjából a Weiss Manfréd Művek, majd később a Csepel Művek – „munkásváros” szerepe miatt a szocializmus idején a fejlesztések népszerű célpontja is volt. Ám a főváros központi területeitől való nagyobb közlekedési távolság miatt az ezek által generált fejlődés is a viszonylagosan elkülönülő településrészek fejlődését indukálta. Napjainkra Csepel városfejlődés szempontjából mind az átmeneti, mind a külső, agglomerációs övezet jegyeit magán hordozza (Hegedüs-Horváth-Kovács 2016).

A KSH adatai szerint a lakónépség folyamatosan és jelentősen, a fővárosi átlagos ütemnél is nagyobb mértékben csökken.⁴⁸ Ez annak fényében is figyelemre méltó, hogy ebben az időszakban – a

⁴⁷ 8. Budapest területhasználata, a beépítés jellemzői. 2011. december http://budapest.hu/Documents/varosfejlesztési_koncepcio_2011dec/08_Terulethasznalat_Beepites.pdf

⁴⁸ KSH Helységnévtár: Budapest 21. kerülete http://www.ksh.hu/apps/hntr.telepules?p_lang=HU&p_id=13189

jellemző agglomerációs folyamatoknak megfelelően – mind a szomszédos kerületek, mint Csepel-sziget környező településeinek lakossága nőtt.

Csepel belső társadalmi-térbeli szerkezetét alapvetően három beépítési típus (1. a lakótelepek, 2. a családi házas területek, és 3. a periférikus elhelyezkedésű, leromló és/vagy alacsony presztízsű területek) dinamikája határozza meg, amelyek aránya nagyságrendileg 60-30-10. A lakások kevesebb, mint 10 százalékát kitevő periférikus és zártkertes területek társadalmi-demográfiai mutatói sokkal rosszabbak, mint a kerület átlaga. A periférikus területeken élők jövedelme alacsonyabb, kevesebb megtakarításokkal rendelkeznek, iskolai végzettségük alacsonyabb, a lakások minősége rosszabb. Ennek ellenére nem beszélhetünk összefüggő szegregátumból, bár a szociológiai vizsgálat (2015) megállapította, hogy a periférikus területekre nagyobb arányban költöznek a hátrányos helyzetű csoportok.

A hazai városfejlődés elmúlt több mint 25 időszakának fontos jellemzője, hogy a különböző helyzetű társadalmi csoportok térben jobban elkülönülnek, amely ritkábban jelenik meg nagyobb területegységek egységes leromlásában (ahogy azt 8. kerületben lehet látni), sokkal inkább jellemzőbb a városok, vagy városrészek perifériális területeinek leromlása (pl. Kőbánya vasúthoz közelebbi területei). E folyamat egyik legfontosabb meghatározója tényezője a jövedelem egyenlőtlenségek növekedése és a lakásköltségek emelkedése, amelynek következtében nagyobb társadalmi csoportok számára vált kritikussá vált a lakások megfizethetősége. Az 1990-es évek második felétől megfigyelhető volt a „lefelé mobilitás”, amikor nehéz anyagi helyzetben lévő családok kisebb értékű, alacsonyabb fenntartási költségű (sokszor szubstandard) lakásba költöznek. A városi térbeni elkülönülés másik tényezője a növekvő regionális egyenlőtlenségekkel függ össze, amikor az elmaradt, gazdasági válsággal, tömeges munkanélküliséggel sújtott területről családok városba költöznek, ott is az alacsonyabb árfekvésű, megfizethető, tipikusan szegregálódó városrészekbe.

Háros a kerület egyik meghatározó periférikus területe, ahol a KSH adatai szerint (2011) közel 2 ezren élnek (de becslések szerint a lakosság létszáma eléri a 3 ezret). A kutatás kérdése, hogy a terület fejlődése milyen társadalmi kérdéseket vet fel, és a megjelenő konfliktusok kezelésére milyen közösségi megoldások vannak. Fontos szociológiai kérdés, hogy Háros városrész átalakulás egy összefüggő telepszerű terület kialakulása felé tart vagy a hátrányos helyzete ellenére megmarad a terület vegyes jelleg, azaz a hátrányos helyzetű csoportok mozgását a szegregációnak vagy a marginalizációnak tekinthetjük-e?

„Háros ... az 1838-as árvíz nyomán pusztult el, és amikor később Szigetszentmiklóshoz csatolták, már csak néhány rom emlékeztetett rá, hogy itt valaha emberek éltek. A XX. század közepéig inkább csak "népesülgetett", az 1950-es évek elején úgy ezren lakták. De sem áramellátás, sem vízvezeték nem volt, az ott élők három közutat vehettek igénybe, viszont a kocsmában (!) berendezett általános iskolában 100 gyerek tanult. A korabeli (1953-as) magyarázat szerint "Háros elmaradottsága még a Horthy-rendszer átka, mert a gazdag község (ti. Szigetszentmiklós) nem törődött a szegény munkásteleppel: ennek ellenére a hároméves tervben sem kaptunk semmit, és az ötéves tervben sem kaptunk mást, csak ígéreteket". Persze egyáltalán nem meglepő, hogy a "gazdag község" számára csak koloncot jelentettek a hárosiak: a faluközponttól hat kilométerre lévő terület egyszerre volt "horgászparadicsom", legelő és koszos ipari övezet - az ott működő Csepeli Mészhomok Téglagyárnak köszönhetően. Kevesen tudják, hogy Háros egy olvasói levél nyomán lett a főváros része - de pár évvel Nagy-Budapest 1950-es létrejötte után. Azt követően, hogy a helyi pártszervezet elégedetlenkedő sorait 1953. augusztus 4-én a Szabad Nép lehozta, Hárost - teljesen érthető okokból - a tőle csupán pár száz méterre lévő XXI. kerülethez (Csepel) csatolták. Pár év múlva nemcsak a hön

áhitott iskola épült fel, de 1959-ben még egy HÉV-szárnyvonalat is ráeresztettek. A dízelmozdony vontatta vicinális 1965-ig közlekedett.”⁴⁹

Háros története összekapcsolódik a 60-as évek zártkertes programjával, amikor a nagyvárosok környékén (sokszor lakótelepekhez kapcsolódóan) telkeket parcelláztak, amelyek egy speciális beépítés övezetet alkottak a városi (ahol az alap infrastruktúra biztosítása törvényi elvárás) és a mezőgazdasági terület (alap infrastruktúra nélküli) területek között. Emiatt, nagyon különböző színvonalú zártkertek jöttek létre (egyik véglet a Miskolc-Tapolca gázvezetékekkel ellátott zártkertjei, és a másik véglet az alig megközelíthető, csak villannyal ellátott zártkertes részek.) Hároson az 1960-as évek második felére esnek a parcellázások, ahol a Csepeli lakótelepeken élők kaptak telket. A terület nagyrészt rendezetlen maradt, bár a 70-es években készült már olyan rendezési terv, amiben az egymással háttal szomszédos telkeket ikertelekké minősítették volna és akkor a jelenleg 2-2,5 m széles utakat ki lehetett volna szélesíteni.

Az 1990-es években a zártkertek népszerűsége csökkent, és megindult a zártkertek állandó lakásként való használata. Az engedély nélkül felhúzott épületek száma nőtt, bírságoknak vagy azzal való fenyegetettségnek számottevő hatása nincs. (Ez azt állítást azonban részletesebb kutatás keretében kell ellenőrizni.)

1990-es évek elején már felvetődött a Háros belterületbe vonása, emiatt a Hárosi telek/lakás vásárlás jó (bár nem kockázatmentes) befektetésnek tűnt, továbbá ez magyarázza, hogy a területen nem kis számban vannak jó minőségű házak. A belterületbe vonás máig nem történt meg, aminek a valószínűsíthető oka a terület rendezetlensége és az infrastruktúra jelenlegi színvonal miatt várható költség.

1990 után a politikai vezetés többször megígérte Háros belterületbe vonását, legutóbbi tervek szerint 2014-re kellett volna belterületté nyilvánítani Hárost, amelyhez területrendezési vizsgálatok is készültek. Háros beépíthetőségének biztosítása érdekében a képviselő-testület elindította a szabályozási terv készítését és megkezdődött a partnerségi egyeztetés a társszervekkel és a lakossággal, így van esély arra, hogy belátható időn belül rendeződik a kérdés a lakók megelégedésére. Az elképzelések szerint rendes, legalább 10-12 méter széles utcákat akartak kialakítani. (Csepel info, 2010)

A belterületbe vonás azonban számos nehézségbe ütközik. A terület infrastruktúrájának városi szintre történő fejlesztése komoly beruházásokat igényel. A tulajdonjogi viszonyok is sokszor átláthatatlanok. Sok telek esetében a tulajdonosok nem mindegyike található meg, így a szükséges kisajátítási eljárás sem indítható meg.

Például Almafa utcában 15 ház szerepel a 27-es szám alatt? (Csepel info, 2010),

Az eredetileg szántó, majd zártkertté történt átminősítésű területen, csak mezőgazdaságot kiszolgáló épületet lehetett létesíteni. Az illegális építkezéssel szintén komoly problémákat jelent.

A terepgyakorlat keretében folytatott beszélgetések alapján úgy tűnik, hogy a vita középpontjában az átminősítés (belterületbe vonás) a központi kérdés. Ugyanakkor kérdéses, hogy az átminősítés milyen folyamatokat indít meg. Van olyan álláspont, amely szerint az átminősítésekkel nem változik meg semmi.

⁴⁹ <http://vakbarat.magyararancs.hu/tranzit/a-hid-tul-messze-van-78766/?pageld=11>

Lámpás utcától északra átminősítették a területet, nem sok változás történt. (Internet bejegyzés, 2011-ből)

A másik álláspont szerint átminősítés következtében (közművek kiépítése, stb.) a telekárak/ingatlanárak megnőnek és akkor egyszerűen a tehetősebbek kivásárolják a hátrányos anyagi helyzetben élőket, akik kiszorulnak ismét a perifériára.

Budapest területrendezési koncepciójának Hárosi területtel kapcsolatos álláspontja szintén a terület jelenlegi helyzetének rendezését tűzi ki célul, bár a konkrét lépésekben, ütemezés, forrás nincsenek elképzelések.

Az elővárosi zónában új beépítést enged a mára kezelhetetlenné vált volt zártkertek területére). Csepel – Háros mintegy 270 ha területén az elmúlt 20 évben kialakult rendezetlen állapot szociális és társadalmi feszültségeket eredményez, melynek feloldásáról városfejlesztési, városrendezési eszközökkel is segíteni szükséges.

„Ugyanakkor a kompakt város koncepciója nem értelmezhető Csepelre általában, vagy nem foglalkozik kellő mértékben a kevésbé intenzív lakóterületek, kertvárosias területek kezelésének lehetőségeivel. A koncepció Csepel esetében is foglalkozik a nevesített területekkel, jelöli a területi tartalomokkal rendelkező, illetve a rendezetlen területeket, és megfogalmazza az azokkal kapcsolatos teendőket, feladatokat. Ilyen, a kompakt város elvével megfojtott terület a csepeli Háros jelenleg külterületi mezőgazdasági övezete. Az illegálisan, rendezetlenül beépült, mintegy 2000 fő szociálisan hátrányos helyzetű lakosú Duna-parti terület rendezése egyben fővárosi érdek. A területtel kapcsolatban álló térségi jelentőségű vízbázis védelme elsődleges szempont, de belterületbe vonás nélkül a közművesítés, csatornázás továbbra is megoldatlan kockázati tényezőt jelent. Csepel-Háros esetében a kompakt város elve a koncepció szerint azt jelenti, hogy ésszerű ütemezés és a szükséges, önkormányzati feladatot jelentő alapellátás biztosítása mellett kerülhet csak fejlesztésre.

A csepeli Háros területe rendezendő területként szerepel, ésszerű ütemezés és a szükséges, önkormányzati feladatot jelentő alapellátás biztosítása mellett kerülhet sor fejlesztésre.

Ilyen a kompakt város elvével megfojtott terület a csepeli Háros jelenleg külterületi mezőgazdasági övezete. Az illegálisan, rendezetlenül beépült, mintegy 2000 fő szociálisan hátrányos helyzetű lakosú Duna-parti terület rendezése egyben fővárosi érdek. A területtel kapcsolatban álló térségi jelentőségű vízbázis védelme elsődleges szempont, de belterületbe vonás nélkül a közművesítés, a csatornázás továbbra is megoldatlan kockázati tényezőt jelent.” (BUDAPEST TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA JAVASLAT Budapest, 2014. május)

A 2009-es ASZT tanulmány álláspontja szerint fokozatos beavatkozás indokolt a területen:

„A kertvárosias fejlődést pártoló többség nyomására évek óta napirenden van a belterületbe vonás, közművesítés kérdése. A megkérdezett lakók már tudni vélik, hogy ez 2009-ben, de legkésőbb 2010-ben meg is történik. A valóságban Budapest Csepel Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 2009. január 14-i ülésén fogadta el a Kerületi szabályozási Terv egyeztetési anyagát, s nyitotta meg a további utat az egyeztetések előtt. A fejlődés szabályozási tervben meghatározott iránya egy domináns kertvárosias beépítés, melyet helyenként kisvárosias beépítési mód válthat fel. Az önkormányzat is tisztában van azzal, hogy a terület belterületbe vonása hatalmas pénzeszközt igényelne, hiszen a közterületeket le kell jegyezni, a közszolgáltatásokat és a közműveket ki kell építeni. Ezek jelentős része

magánfejlesztő segítségével megoldható, de jelentős részben önkormányzati tőkét igényel. Különösen komoly problémát okoz, hogy a telekstruktúra teljes mértékben rendezetlen, és a közterületek kiszabályozása nagyon éles konfliktusokat fog szülni.

Fokozatos belterületbe vonás valószínűsíthető, elsősorban az önkormányzati anyagi lehetőségeknek megfelelően. Középtávon tehát jelentős változást nem valószínűsítünk, a lakófunkció erősödése és a szlömösödés egymás mellett élése a legvalószínűbb forgatókönyv. A belterületbe vonás esetén az újonnan bevont területeken a konszolidált lakófunkció erősödhet meg, ez azonban a területen élő alacsony státuszú lakosságot ki fogja szorítani. A kiszorítás iránya lehet a még belterületbe nem vont hárosi rész, ahol ennek eredményeként megnövekedhet az alacsony státuszúak koncentrációja, illetve más kerületrészek. (Pl. Szabótelep, Ófalu, Gerincút mente, Háros nyugati része a Fácánhegyi dűlő környékén.) Az itt élő alacsony státuszú családok zöme kapcsolódik a legális vagy illegális munkaerőpiachoz, a helyi ellátórendszerhez és sokuknak van személyes, családi kapcsolatai Csepelen, ezért a lehetőségek határáig ragaszkodni fognak a városban maradáshoz, igyeksenek nem kiszorulni az agglomerációba.” (Geróházi-Somogy, 2009, 76-77))

3.4 Hajdúböszörmény – szőlőskertek

Hajdúböszörmény Hajdú-Bihar megye második legnépesebb városa a megyeszékhely Debrecen követően. A szétterülő alföldi település közvetlen szomszédja a körülbelül 20 km-re fekvő Debrecen, amely település sok szálon, többek között az igazó munkavállalók és diákok révén kötődik Hajdúböszörményhez, ezáltal gyengítve utóbbi központi szerepét. A szomszédos kisebb települések is a nagyváros Debrecen felé gravitálnak.⁵⁰ Mindemellett azonban a KSH adatai alapján Debrecen nagyvárosi településeggyüttese nem foglalja magába Hajdúböszörményt, az agglomerációs tendenciák nem érintik a nyugati irányban fekvő kisvárosokat.⁵¹ Hajdúböszörmény járási székhely, járásában azonban mindössze Hajdúdorog 9000 fő alatti városa található. Vonzáskörzete tehát alig – mindössze a rosszabbul ellátott Polgári Járás irányába - nyúlik túl településhatárain.⁵²

Hajdú-Bihar megyében – többek között a jellegzetes alföldi térszerveződésnek köszönhetően - a külterületen élők körülbelül 45%-a zártkertben él – ez messze felülmúlja a többi megyében a külterületi zártkertek jelenlétét.⁵³

Hajdúböszörmény lakónépessége 2018-ban 31 026 fő volt.⁵⁴ A lakosság (egy 2012-es pozitív egyenlegen kívül) évek óta fogyatkozó tendenciát mutat. Ez részben a természetes fogyásnak, részben pedig a negatív vándorlási egyenlegnek köszönhető. Népessége előregedő, a 2006 és 2015 között folyamatosan nőtt a fiatal, 14 év alatti lakosokra jutó 60 év feletti lakosok száma (2015-ben másfélszer annyi idős volt, mint fiatal).⁵⁵ A településen a 2011-es népszámláláson 973 fő vallotta magát romának, a hajdúböszörményi Roma Nemzetiségi Önkormányzat becslései szerint kb. 3000-3500 roma ember él a városban.⁵⁶

⁵⁰ ITS 2015

⁵¹ Agglomerációk

⁵² ITS 2015

⁵³ Külterületi lakosság KSH

⁵⁴ http://nyilvantarto.hu/letoltes/statisztikak/kozerdeku_lakossag_2018.xlsx

⁵⁵ TEIR

⁵⁶ HEP 2013.

Az egy lakosra jutó összes nettó jövedelem évi 651 220 Ft (2014). Ez a Hajdúböszörményi járás azonos adatánál kedvezőbb, ám elmarad mind a megyei, mind az országos adattól. A lakosságon belül a magas jövedelműek arány enyhén emelkedik, ám összességében 100 alacsony (1 millió Ft alatti) sávban adózóra mindössze 8,4 magas (5 millió Ft feletti) sávban adózó jut. ⁵⁷

A regisztrált gazdasági vállalkozások számát lakosságárányosan vizsgálva Hajdúböszörményben az országos átlagnál kicsit magasabb, de a régiós, megyei és járási aránynál alacsonyabb számú vállalkozás működött (2014: 178 db 1000 főre vetítve).⁵⁸ A vállalkozások 60%-a a mezőgazdaságban tevékenykedik. Emellett jelen vannak gép- és könnyűipari vállalkozások. A város szolgáltató szektora gyenge, mind a vállalatok, mind a résztvevő foglalkoztatottak száma elmarad az átlagtól, üzleti szolgáltatások alacsony mértékben vannak jelen (összefüggésben Debrecen erős szolgáltató szektorával). A legelterjedtebbek a 9 fő alatt foglalkoztató vállalkozások és csak elenyésző számban találhatóak meg nagyobb munkavállalói kört foglalkoztató cégek. A város ipari parkjainak (Keleti és Nyugati Ipari Park) kapacitása, infrastrukturális ellátottsága növelhető a további gazdaságfejlődés érdekében.⁵⁹ A város legnagyobb foglalkoztatói a GE Hungary Kft. (lámpaalkatrész-gyártás, kb. 600 fő), NAGÉV Rács Kft. (fémszerkezet-gyártás, 71 fő), Freesia Hungary Kft. (női higiéniai termékek), Böszörményi Baromfifeldolgozó Kft. (173 fő).^{60 61}

Hajdúböszörményben a regisztrált munkanélküliek száma 2018 júliusában 1055 fő volt, ami a munkaképes korú lakosság 4,95%-a, ez 1,33-szor meghaladja az országos munkanélküliségi mutatót.⁶² Ugyanakkor megyei és régiós összehasonlításban a foglalkoztatási mutatók kedvezőbbek, mint a környékbeli települési átlagok.⁶³ A 2011-et követően, a gazdasági válság hatására 3000 fő körülire emelkedett regisztrált munkanélküliek száma 2014-ig csökkent, ám ezt követően ismét enyhén emelkedni kezdett. A munkanélküliek között magas arányban vannak a pályakezdő munkanélküliek, meghaladva az országos, régiós, megyei és járási adatokat is.⁶⁴ Emellett az alacsony iskolai végzettségűek, azaz munkaerőpiacon eleve hátránnyal indulók felülreprezentáltak a munkanélküliek között.⁶⁵ A munkanélküliséget elsősorban a kiemelten magas létszámú közmunkaprogram⁶⁶ és az idényjellegű mezőgazdasági munka enyhítette. A magasan kvalifikált munkaerő - amelynek aránya egyébként az országos átlag alatt marad - azonban elsősorban máshol, ingázás révén tudott elhelyezkedni.⁶⁷ Az eljáró ingázók aránya a helyben lakók 24,5%-a volt a Hajdúböszörményi Járársban (Hajdúböszörmény és Hajdúdorog városokban).⁶⁸ A város felé irányuló ingázás tekintetében a 20 000 fő feletti településeket vizsgálva 61-ből mindössze 8 esetben volt 2000 fő alatt a településre ingázók száma, ebből 5 az alföldi megyékben helyezkedett el. Ilyen alacsony ingázási intenzitás jellemzi Hajdúböszörményt is. ⁶⁹

⁵⁷ TEIR

⁵⁸ TEIR

⁵⁹ ITS 2015

⁶⁰ HEP 2013

⁶¹ Foglalkoztatási adatok: <https://civishir.hu/szerintem/2017/06/eladja-gyarait-a-general-electric-mi-lesz-a-hajduboszormenyi-uzemmel> és Céginformáció.

⁶² https://nfsz.munka.hu/Lapok/full_afsz_kozos_statistika/full_AFSZ_Telepulesoros_munkanelkulisegi_adatok/content/nfsz_stat_telepulesoros_adatok_20187.pdf

⁶³ ITS 2015

⁶⁴ TEIR

⁶⁵ ITS 2015

⁶⁶ 2013-ban 975 főt foglalkoztatott az Önkormányzat közfoglalkoztatás keretében (HEP 2013)

⁶⁷ ITS 2015

⁶⁸ http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/nepsz2011/nepsz_18_2011.pdf

⁶⁹ <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/ingazas.pdf>

Hajdúböszörmény lakásállománya a 2011-es népszámlálás alkalmával 12 307 lakás volt. Ebből 155 önkormányzati (1,3%) és 80 más intézmény és szervezet tulajdonában állt. Használat szerint 459 esetben bérleti, 108 esetben pedig más használati jogcím szerint lakták az egyes lakásokat. A teljes lakásállományból 56 lakott üdülő volt és 149 egyéb lakott lakóegység. A lakások 20-20%-a az 1970-es és 1980-as években épült, az 1990-es években 12%, a 2000-es években 13% épült.⁷⁰ 2015-ben az új építésű lakások aránya 0,19% volt, ami magasabb a megyei átlagnál. A közcsatornahálózatba bekapcsolt lakások aránya az ivóvízhálózatba bekapcsolt lakásokhoz viszonyítva 80%, ami az országos közműköllő-aránynál kedvezőtlenebb.⁷¹ Az önkormányzati lakások sok esetben rossz állapotúak, felújításra szorulnak, illetve a szegregált területeken helyezkednek el.⁷²

A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők és legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya a külterületen (Bodaszőlő és a Szőlőskertek – Hajdúvid és Pród nélkül) és Déli-Lucernás városrészben a legmagasabb. Ezek a területeken helyezkednek el a szegregátumok is. Hajdúböszörményben 6 szegregált területet határol le az IVS, valamennyiben rossz foglalkoztatási mutatókkal rendelkező, viszonylag fiatal korfával jellemezhető népesség lakik. A Déli-Lucernás városrészbe eső két szegregátum közel 500-500 főt tömörítő, etnikailag vegyes terület, nagy arányban komfort nélküli lakásokkal.⁷³ A területek létrejötte az 1960-as évek települészámolási programjainak eredménye, majd a tanácsi bérlet-építési program tovább koncentrált a rossz helyzetű lakosságot.⁷⁴ Az egyik itteni szegregátumban valósult meg szociális városrehabilitáció 2015-ben, illetve itt indult tanoda 2016-ban.⁷⁵ A Bodaszőlő területre eső első szegregátum a városszöveten kívül helyezkedik el, az itt lakók száma 100 fő alatt marad, azonban itt a legrosszabbak a foglalkoztatási mutatók.⁷⁶ Az itteni Lorántffy és Rákóczi szőlőskertekbe elsősorban Debrecenből költöztek roma lakosok, ezen területen iskola és óvoda is működik. (Két kisebb szegregátum található Pród és Hajdúvid területén, szintén nem a városszövetbe ágyazva.)⁷⁷

A negyedik szegregátum, a Szőlőskertek a külterületi zártkertekben elszórtabban laknak kifejezetten alacsony státusú családok. Itt a 2011-es népszámlálás alkalmával 683 fő lakott, azaz ez a legnépesebb és legrosszabb szegregációs mutatóval rendelkező szegregátum. A sajátos térszerkezeti jellemzők miatt a külterületi kertes mezőgazdasági terület szegregálódása infrastrukturálisan alig ellátott, jelentős lakóterületek kialakulásával fenyeget. A 2013-as Helyi Esélyegyenlőségi Program szerint az egyébként csökkenő lakosságú településen egyedül a Szőlőskertek mutat népességnövekedést,⁷⁸ ez részben Hajdúböszörményből, részben más településekről ide áramló lakosoknak köszönhető. A terület infrastrukturálisan gyengén ellátott, a közvilágítás és a hulladékszállítás megoldott, azonban vezetékes víz, szennyvíz-elvezetés és pormentes út nem kiépített. A korábbi 2010-es Integrált Városfejlesztési Stratégiában kitűzött cél volt lakások felújítás és víz bevezetése, ám a Szőlőskertek területén csak az előbbi valósult meg. Az Önkormányzat célja volt emellett, hogy a lakhatásra alkalmatlan épületeket megszerezze, és a zártkerti jelleget visszaállítsa, 20 ingatlant ennek keretében felszámoljon – ez a 2015-ös ITS szerint folyamatban volt. E területen a cél az alacsony státusú

⁷⁰ Népszámlálás 2011, http://www.ksh.hu/nepszamlalas/tablak_teruleti_09

⁷¹ TEIR

⁷² HEP 2013

⁷³ A HEP (2013) három Déli-Lucernás településrészben található, összefüggő szegregátumot ír le, összesen közel 1500 lakossal, tehát a problémás helyzetben levő, szegregációban érintett lakók száma ebben a városrészben mindenképpen jelentős és a szegregációval érintett terület térben is kiterjedt.

⁷⁴ HEP 2013

⁷⁵ <http://www.haon.hu/tobb-forras-a-deli-lucernasba/2846294>

⁷⁶ ITS 2015

⁷⁷ ITS 2015

⁷⁸ HEP 2013

családok beáramlásának szociálpolitikai eszközökkel való megelőzése, illetve a további terjeszkedés megakadályozása - építési tilalommal.⁷⁹ A HEP szerint a 2012-es évben a Gyermekjóléti Szolgálat heti rendszerességgel járt a területen és igyekezett a családok problémakezelésében részt venni. Az egyik legnagyobb gondot a területen az ivóvíz hiánya jelentette, amit azonban az egyre több fúrt kút (bevizsgálatlan vízzel) enyhített némileg.⁸⁰

A város méreténél és önállóan funkcionáló alközponti szerepénél fogva is teljes intézményi és szolgáltatási skálának ad helyet. Az oktatási és nevelési intézmények megfelelő mértékben rendelkezésre állnak, egy felsőfokú képzés is megtalálható a városban. A város bölcsődéje 6 csoporttal és 74 férőhellyel működik.⁸¹ 2013-ban 4 családi napközi is működött a városban. Hajdúböszörményben 6 óvoda működik (amelyből egy egyházi fenntartású).⁸² 2013-ban 805 óvodai ellátásban részesülő gyermek élt a városban, ebből nagy arány, 168 gyermek élt szegregátumban.⁸³ Alap- és középfokú oktatás 7 általános iskolában folyik, 2012-ben 2461 fő diák tanult itt, melyből 1120 élt a településen.⁸⁴ Emellett egy alapfokú művészeti iskolában, egy szakközépiskola-szakközépiskolában és egy gimnáziumban folyik oktatás. Hajdúböszörményben működik a Debreceni Egyetem Gyermeknevelési és Felnőttképzési Kara (volt Hajdúböszörményi Óvóképző Főiskola).⁸⁵

A település szociális szolgáltatásai is kiterjedtek: családsegítő és gyermekjóléti szolgálat, házi segítségnyújtás, szociális étkeztetés működik. Emellett üzemel idősek otthona és értelmi fogyatékosok napközi otthona is a településen, működik Szenvedélybetegek Közösségi Ellátása, Idősek Klubja, családok átmeneti otthona, és még több, speciális szolgáltatást nyújtó intézmény és szervezet. A településen tanyagondnoki szolgálat működik, mely a Pród városrészen élőket és más külterületi lakosokat igyekszik közszolgáltatásokhoz és szociális szolgáltatásokhoz való hozzájutását segíteni, az intézmények hiányát pótolni.⁸⁶ A hátrányos helyzetű lakossággal mind a civil szervezetek, mind egyházi intézmények dedikált csoportjai is foglalkoznak, illetve a roma kisebbséget a Roma Nemzetiségi Önkormányzat képviseli. Egészségügyi alapellátás és járóbeteg szakellátás működik a településen, háziorvos az egyes külterületi részeken (Hajdúvid, Bodaszőlős, Pród) is van. Fekőbeteg ellátás Debrecenben található.

3.5 Iszkaszentgyörgy és a székesfehérvári településegüttes

Iszkaszentgyörgy falu helyzete, belterületi és külterületi népességszámának alakulása, a zártkertek benépesedésének tendenciája az Iszkaszentgyörgyöt is tömörítő településegüttes súlypontjának, Székesfehérvárnak a népesedési, munkaerőpiaci és lakáspiaci tendenciái tükrében érthető meg. Figyelmet érdemlő adat, hogy míg a 100.000 fős lakosságszámot közelítő Székesfehérváron 210 fő a külterületi népesség, addig a körülbelül 2000 fős Iszkaszentgyörgyön ennél többen, 270-en élnek külterületen. Mindkét település Közép-Dunántúli régióban fekszik, mely a Nyugat-Dunántúli és a

⁷⁹ ITS 2015

⁸⁰ HEP 2013

⁸¹ http://www.varosibolcsode.hu/index.php?id=bolcsode_bemutakozunk

⁸² www.hajduboszormeny.hu, Oktatási Hivatal

https://www.oktatas.hu/koznevelis/intezmenykereso/koznevelis_intezmenykereso/!DARI_Intezmenykereso/oh.php?id=kir_int_talalat

⁸³ HEP 2013

⁸⁴ HEP 2013

⁸⁵ Oktatási Hivatal

https://www.oktatas.hu/koznevelis/intezmenykereso/koznevelis_intezmenykereso/!DARI_Intezmenykereso/oh.php?id=kir_int_talalat

⁸⁶ HEP 2013, <http://www.hajduszocialis.hu/>

Közép-Magyarországi régió mellett a legfejlettebb régiók közé tartozik, Fejér megye pedig az egy főre jutó GDP tekintetében a negyedik legjobb helyzetű megye az országban.

Fejér megye lakossága 2001 és 2011 között alacsony mértékű, de folyamatos népességszám-csökkenést mutatott (KSH 2013), amely tendencia napjainkig folytatódik.⁸⁷ Fejér megyében egyetlen nagyobb felsőfokú központ található, Székesfehérvár, mely a következő településekkel alkot *nagyvárosi településegüttest*: Aba, Bakonykúti, Csór, Csósz, Fehérvárcsurgó, Füle, Gánt, Iszkaszentgyörgy, Isztimér, Jenő, Kincsesbánya, Kőszárhegy, Lovasberény, Magyaralmás, Moha, Nádasdladány, Nagylók, Pákozdi, Pátka, Polgárdi, Sárkeresztés, Sárkeresztúr, Sárkeszi, Sárosd, Sárszentágota, Sárszentmihály, Seregélyes, Soponya, Söréd, Sukoró, Szabadbattyán, Tác, Úrhida, Zámoly (KSH 2014, 2015a). E településegüttes jellemzője, hogy magas az összetartozó települések száma (35 db), amelyek azonban nem aprófalvak, átlagos lakosság számuk meghaladja a 2 000 főt.

A korábbi népszámláláson alapuló, 2001-es településegüttes-lehatárolás mindössze 12 települést tekintett Székesfehérvárral szoros (társadalmi, gazdasági, infrastrukturális) kapcsolatban állónak. 2011-ben a népszámlálási adatoknak megfelelően ezt a kört 35-re bővítették, mellyel jelentősen megnőtt a településegüttes területe és a kapcsolódó települések köre is. E településegüttesen 2013-ban 167 908 fő élt, melynek közel 60%-a Székesfehérváron, 40%-a pedig a környező településeken lakott (KSH 2014).

Székesfehérvárnak, mint volt szocialista ipari központnak az 1960-as években ugrásszerűen növekedett a lakossága, majd az ezt követő években is folyamatos népességnövekedés jellemezte. A rendszerváltással ez a tendencia megtorpant, majd a lakosság szám enyhe csökkenése volt tapasztalható. 2005-től egy rövid pozitív hullám után⁸⁸ Székesfehérvár lakónépességének száma 2008 óta csökken, 10 év alatt (2001-2011) közel 3 százalékkal csökkent (KSH 2014). 2011-ig a lakosság szám meghaladta a 100 ezer főt, a népességfogyás hatására 2018-ban mindössze 97 190-en laktak a városban.⁸⁹ A lakosság szám csökkenése a természetes fogyásnak köszönhető, amelyet a vándorlási egyenleg nem kompenzál. 2015-ben negatív (-0,59) volt az odavándorlók és elvándorlók ezer lakosra vetített egyenlege, a vándorlási egyenleg már 2006 óta csökkenőben volt, 2011 után pedig több évben is negatív értéket vett fel.

A TEIR adatai szerint társadalom elöregedő, az országos átlagot meghaladó öregedési mutatóval rendelkezik (2015: az állandó népességből 100 fő 0-14 évesre több, mint kétszer ennyi 60 év feletti jut). A centrumot adó Székesfehérvárral szemben mind a Székesfehérvári járás, mind Fejér megye pozitív, növekvő vándorlási egyenleget mutat 2015-ben.

A településegüttes települései Székesfehérvárt leszámítva 6,5%-os népességnyereségre tettek szert, két településen kívül (Nádasdladány, Sárkeresztúr) mindenhol pozitív volt a vándorlási egyenleg (KSH 2014). A nagyvárosi településegüttes északi és nyugati területein tapasztalható a legjelentősebb népességnövekedés. Legalább 10 ezrelékkal nőtt a bejelentkezők és kijelentkezők ezer lakosra vetített különbözete Zámolyon, Mohán, Iszkaszentgyörgyön, Bakonykútin, Nádasdladányban, Fülén, Polgárdin és Sárosdon.⁹⁰ Ezek az adatok is mutatják, hogy a településegüttes vonzása erős, de a költözők vagy ideköltözők sok esetben nem a centrumtelepülést választják.

⁸⁷ <https://ec.europa.eu/eures/main.jsp?catId=2771&acro=lmi&mode=&recordLang=hu&lang=hu&parentId=&countryId=HU®ionId=HU2>

⁸⁸ Szociális Térkép 2010

⁸⁹ http://nyilvantarto.hu/letoltes/statisztikak/kozerdeku_lakossag_2018.xlsx

⁹⁰ TEIR https://www.teir.hu/tmp/remek_T1482_153484505515.pdf

Székesfehérvár a rendszerváltást megelőzően szocialista ipari központ volt, fontos termelőegységeknek adott otthont, itt működött többek között az Ikarus Autóbuszgyár, a Videoton Elektronikai Vállalat és a Könnyűfémű (korábban Alumínium Félkész Áru gyár). Az ipari termelés sokakat vonzott a városba, a legnagyobb népességnövekedés az 1960-as években történt. A rendszerváltást követő válságból Székesfehérvár hamar kilábalta és már az 1990-es évek közepétől dinamikus fejlődött a munkaerőpiaca. Külföldi tőkebeáramlás alapozta meg a járműipar, mechatronika, elektronika, szoftveripar, élelmiszeripar és logisztika fejlődését. A kilencvenes évektől összesen hét ipari park létesült, melyeket eleinte főleg külföldi cégek, később hazai cégek is benépesítettek. A betelepült multinacionális cégek munkaerőigényes termelést folytatnak, ezáltal sok környékbeli és az ország távolabbi területeiről ingázó lakost foglalkoztatnak (KSH 2014). 2009-ben a válság hatására 9 000 fő fölé emelkedett a munkanélküliek száma, ám a válságot hamar kiheverte a település, egy évvel később már 5 000 főre konszolidálódott a regisztrált álláskeresők száma.⁹¹

A településen a foglalkoztatási helyzet jelenleg is kedvező. Székesfehérváron a népesség több, mint fele (53%) a gazdaságilag aktívak közé tartozik (Budapesthez hasonlóan) (KSH 2015a). A 15 évesnél idősebb népesség körében a foglalkoztatási arány 57,3 százalék volt, a településeggyüttes átlaga ennél jóval alacsonyabb (50,6%, KSH 2014). A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat adatai szerint regisztrált munkanélküliek száma 2009-ben, a válsághoz kapcsolódóan tetőzött, majd 2013-ra konszolidálódott a foglalkoztatási helyzet (körülbelül feleződött a munkanélküliek száma), és a munkanélküliség azóta is csökken.⁹² 2018 júliusában Székesfehérváron 65 429 fő munkaképes korú ember lakott (15-64 éves nők és férfiak), 1,9 százalékuk regisztrált álláskereső volt (1 244 fő). Ez az adat az országos munkanélküliségi mutató fele. A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat adatai szerint az álláskeresők közel negyede hosszú távon, azaz több, mint egy éve keres állást,⁹³ és a tartós munkanélküliség is az országos átlag alatt marad Székesfehérváron.

A regisztrált gazdasági vállalkozások száma Székesfehérváron valamivel az országos átlag felett áll. A 250-nél kevesebb főt foglalkoztató kis- és középvállalkozások száma a településeggyüttest is magába foglaló Közép- és Nyugat-Dunántúlon a legmagasabb, ezzel arányosan a termelő szektor mérete is ezekben a régiókban a legnagyobb. A Székesfehérváron tevékenykedő cégek szakterületét illetően a feldolgozóipar dominál.⁹⁴ A foglalkoztatottak 60 százaléka a tercier szektorban dolgozott 2011-ben, 35 százalék pedig az iparban és építőiparban helyezkedett el. Az ipar foglalkoztatásban betöltött szerepe különösen jelentős a településeggyüttes vonzáskörzeti települései számára, ahol 40 százalékot, egyes településeken akár 50 százalékos arányt is elér az ebben dolgozók részaránya. A mezőgazdaság elenyésző, mindössze a foglalkoztatottak 3 százalék dolgozott itt 2011-ben. A foglalkoztatottak 47 százaléka szellemi munkakörben, 28 százaléka pedig az iparban töltött be fizikai munkakört (KSH 2014). A legjelentősebb foglalkoztató jelenleg Székesfehérváron a DENSO Gyártó Magyarország Kft. (2016: 4 611 fő), ezt követik Pannonjob Humán Szolgáltató és Tanácsadó Kft. (1918 fő), ARCONIC – KÖFÉM Székesfehérvári Könnyűfémű Kft. (1 913 fő), Hanon Systems Hungary Kft. (1 560 fő), VIDEOTON Autótechnika Gyártó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (1356 fő), Sapa Profiles

⁹¹ Szociális Térkép 2010

⁹² TEIR https://www.teir.hu/tmp/remek_T1482_153484505515.pdf

⁹³ https://nfsz.munka.hu/Lapok/full_afsz_kozos_statiztika/full_AFSZ_Telepulesoros_munkanelkulisegi_adatok/content/nfsz_stat_telepulesoros_adatok_20187.pdf

⁹⁴ Helyi foglalkoztatási együttműködések Székesfehérvár és járása területén cm, TOP -6.8.2-15-SF1-2016-00001 azonosítószámú projekt keretében végzett helyzetelemzés (2010) https://www.szekesfehervar.hu/upload/editor/2018/Onkormanyzat/dukumentumok/foglalkoztatasi_paktum/01_Szekesfehervar_es_jarasa_foglalkoztatasi_helyzetelemzese.pdf

Termelő és Kereskedelmi Kft. (1 327 fő). 2015-ben a legnagyobb humánerőforrás szükségletet a következő évekre az összeszerelés területén (az igény kétharmada), majd a fém- és villamosipari foglalkozásokban, illetve felsőfokú végzettséggel elsősorban műszaki, informatikai és természettudományos munkakörökben jelezték a cégek.⁹⁵ A településen a munkaerőhiány 2016 óta érezhető. Székesfehérvár hosszú távon is a stabilan jó foglalkoztatási helyzetre számít, mivel a munkaerőpiaca nem egy-két vállalatra épül, hanem sok, eltérő hátterű cég van jelen a városban, különböző szektorokban.

Székesfehérvár infrastrukturális szempontból nagyon fejlett település, jó megközelíthetőséggel rendelkezik Budapest, Győr, Dunaújváros, illetve a szomszédos országok felé is.⁹⁶ Mivel munkaerőpiaci kereslete meghaladja a település és a környék munkaerő-kínálatát, így távolabbi területekről is vonz foglalkoztatottakat. 2011-ben Budapest és Győr mellett Székesfehérvár fogadta a legtöbb ingázót a nagyvárosok közül, ide 30 000 főt meghaladóan ingáztak. A városba bejárók így a helyben foglalkoztatottak 44,9 százalékát tették ki, ami a főváros és a megyei jogú városok közül a legmagasabb arány. A városhatáron kívülről érkező munkavállalók tekintetében Székesfehérvár abszolút értelemben is a második helyen áll a Főváros után (KSH 2015b). Székesfehérváron a helyben lakók 15 százaléka dolgozott más településen.⁹⁷ Az ingázók egy jelentős része (27%) Budapestre járt dolgozni (KSH 2015b). Így a városból kifelé és befelé ingázók egyenlege 23-24 ezer fő, azaz egy közepes városnyi ember jár ide dolgozni. Az ingázási egyenleg országosan is kiemelkedő, Budapest után a második legmagasabb. Székesfehérvár 66 település foglalkoztatási súlypontja, azaz a foglalkoztatási vonzáskörzete nagyobb, mint a kijelölt településeggyüttes. A foglalkoztatási vonzáskörzetben 170 ezren laktak, ami kiemelkedő arány Székesfehérvár lakosságához képest. A körülbelül 23 kilométeres vonzáskörzet hazai viszonylatban kiemelkedő kiterjedésűnek számít: több nagyobb és relatíve távolabb fekvő települést is magába foglal (Sárbogárd, Várpalota), illetve a déli irányba is kiterjedt. Az ingázási vonzáskörzetből azonban csak az ingázók 80 százaléka érkezik, ötödük ennél is távolabbról jár be (KSH 2015b); egyes helyekről naponta ingáznak (pl. Tolna), máshonnan hetente (pl. Baranya).

A településeggyüttes települései 9-39 kilométeres távolságban helyezkednek el. A székesfehérvári településeggyüttes lakóinak 37 százaléka (27 ezer fő) dolgozott a saját településén kívül – ami a megyei 46 százalékos arányhoz képest alacsony (KSH 2014). A környékbeli ingázók 70 százaléka a központi településre, Székesfehérvárra járt dolgozni. Az ingázás a fiatalabb korosztály és a férfi népesség körében jellemzőbb. Jelentősen eltér a központ és a vonzáskörzeti települések ingázó lakossága: míg a Székesfehérvárról ingázók magasabb iskolai végzettségűek, kétharmaduk szellemi foglalkozást űz, addig a vonzáskörzetben az építőiparba és iparba ingázók dominálnak (41%), harmaduk vezető, értelmiségi vagy egyéb szellemi foglalkozású (KSH 2014). A 2010-es Szociális Térkép is felhívja a figyelmet a képzetlen és betanított munkaerő-igényes ágazatok dominanciájának népesedési hatásaira: a Székesfehérváron helyben dolgozók 40 százalékának nincs érettségije, míg a máshol dolgozók 70 százaléka legalább érettségivel rendelkezik.⁹⁸

⁹⁵ Helyi foglalkoztatási együttműködések Székesfehérvár és járása területén cm, TOP -6.8.2-15-SF1-2016-00001 azonosítószámú projekt keretében végzett helyzetelemzés (2010) https://www.szekesfehervar.hu/upload/editor/2018/Onkormanyzat/dukkumentumok/foglalkoztatasi_paktum/01_Szekesfehervar_es_jarasa_foglalkoztatasi_helyzetelemzese.pdf

⁹⁶ Szociális Térkép 2010

⁹⁷ Szociális Térkép 2010

⁹⁸ Szociális Térkép 2010

6. táblázat. Városterégi lehatárolások: Székesfehérvár városközpont és munkaerőpiaci vonzáskörzete a KSH, illetve az Eurostat-OECD lehatárolása alapján

Terület megnevezése	Települések száma	Állandó népesség
Székesfehérvár m.j.v.	1	98 673
Székesfehérvár nagyvárosi településeggyüttes (a KSH 2013-as lehatárolása alapján)	35	166,826
Székesfehérvár funkcionális várostérsége (az Eurostat OECD definíciója szerint)	70	272,474

Forrás: KSH Területi atlasz https://www.ksh.hu/teruleti_atlasz

A településkategóriáján belül – és országosan is – kiemelkedően magas a lakosság jövedelme Székesfehérváron, és a környező településeken is (KSH 2015a). Az egy lakosra jutó összes nettó jövedelem Székesfehérváron a legmagasabb a településeggyüttesből (2014: 1 039 031 Ft), meghaladva a fővárosi, járási és régiós átlagot. Iparági bontásban kiemelkedőek a feldolgozóipari/ipari szektorban kapható jövedelmek. A székesfehérváritól kicsit elmaradó, de hasonlóan magas átlagjövedelemmel bír a lakosság Iszkaszentgyörgyön, Sárkeresztesen, Bakonykútin és Úrhidán. A magas jövedelműek aránya az alacsony jövedelműekhez képest szintén ezeken a településeken a legmagasabb, az országos átlag feletti. A több magas jövedelmű lakossal bíró települések szoros gyűrűt alkotnak Székesfehérvár körül északi és nyugati irányban (KSH 2015a).

A különböző településkategóriák lakásépítési intenzitása eltérő: a tízezer lakosra jutó lakásépítések száma 2009-ben Budapesten és a felsőfokú központokban átlagosan 60 volt. 2015-ben Székesfehérváron az új építésű lakások aránya a teljes állományon belül 0,09 százalék volt.⁹⁹ A 2001 és 2013 közötti időszakot vizsgálva Székesfehérváron a lakásépítések elmaradtak az átlagos értéktől – ami általában összefüggésben áll a vándorlási egyenleg alakulásával (KSH 2014).

A 2000-es évek első felében jellemző volt Székesfehérvár térségére, hogy a környező falvak lakásépítési intenzitása meghaladta a településkategória átlagát, azaz ezek a kistelepülések jóval dinamikusabban fejlődtek a más régiókban találhatóknál (KSH 2015a). A településeggyüttes 10 százalékot meghaladó lakásszám-növekedése átlag feletti, de ehhez hozzájárulnak a lakosság szám-emelkedéssel párhuzamosan kiugró lakásszám-emelkedést mutató települések is (pl. Sukoró, Úrhida, Moha) (KSH 2014). A településeggyüttes infrastrukturális ellátottsága a megyei átlagnál jobb. Szennyvízelvezetés a lakások 82 százalékánál volt 2011-ben (Székesfehérváron 95 százalék), a lakások 70 százaléka volt összkomfortos (Székesfehérváron 79 százalék) (KSH 2014).

Székesfehérváron az 1960-as években épült a lakásállomány 18 százaléka, az 1970-es években 35 százaléka, az 1980-as években pedig több mint ötöde. Az 1990-es évek 6 százalékos és a 2000-es évek első felének 2 százalékos aránya elmarad a korábbi dinamikus népesség- és városfejlődéstől. Az 1970-es évek lakótelepeinek (Vizváros, Tóváros, részben Szedreskert) és a Belvárosnak a lakossága előregedő. Ezzel szemben a legkésőbb, 1980-as években épült Palotaváros lakossága ma is fiatalosnak tekinthető. A jobb módú, munkaerőpiacon aktív rétegek (részben városhatáron belüli) szuburbanizációja lehetőséget adott a lakótelepek megfiatalodására: a lakosságcsere a 2000-es évek óta megfigyelhető. A kiköltözők a kertvárosias, falusias övezetekbe költöztek (pl. Feketehegy, Ráchegey, Öreghegy, Maroshegy). Az Öreghegy betelepülése az 1980-as években volt a legdinamikusabb, ezt a területet a később benépesülő Maroshegy és Feketehegy követte. A legnagyobb fluktuáció a falusias részeken (pl. Feketehegy, Maroshegy-Alsóváros) volt, itt lakott a legtöbb beköltöző. Legalacsonyabb jövedelműek a Belvárosban laknak, ennél jóval kedvezőbb

⁹⁹ https://www.teir.hu/tmp/remek_T3201_153484621675.pdf

jövedelmi jellemzők mutatkoznak a lakótelepeken, a kertvárosias részeken, a legjobb helyzetben átlagosan a falusias jellegű területek vannak – ahol azonban a kertvárossal szemben nincsenek a magasabb jövedelmi kategóriából nagy arányban jelen. A válságot követő időszakban nagy mennyiségben és elérhető áron álltak rendelkezésre jó infrastrukturális ellátottságú és családi házakkal beépíthető lakóterületek. A 2010-es Szociális Térkép a városhatáron belül tartott szuburbanizációról, mint sikerről ír.¹⁰⁰

A településegységes lakásállományának mindössze 5 százaléka többemeletes, ebben Székesfehérváron kívül az egykori bauxitbányász település, Kincsesbánya munkáslakásai jelennek meg (KSH 2014). A lakótelepi lakások drágulása többéves trend (2017-ben 13 százalék): eleinte jó befektetésnek számított, a vásárlások árfelhajtó erejéhez kapcsolódott a panelprogram jelentette fejlődés (felújítás, csökkenő rezsikiadások), ennek következtében pedig a vásárlók egyre inkább saját célra vásároltak panellakást (OTP 2018). Amennyiben a település munkaerőpiaca rendelkezik kellő megtartó erővel, a nagy, soklakásos lakótelepi övezetek erősítik a szuburbanizációt - kis alapterületű és nem zöldövezeti jellegűknél fogva. Ez a hatás Székesfehérvár esetében is jelentős, valamennyi magyar település közül a nyolcadik legtöbb (1050 db) 11 lakásosnál nagyobb társasházzal rendelkezik.¹⁰¹ A gazdasági válság óta azonban Székesfehérvár lakáspiaca, kifejezetten pedig az alsó szegmens sokat változott, számos korábbi lehetőség megszűnt.

Országosan a 2008-as lakásárakhoz képest 2013-ig a lakáseladási árszínvonal csökkenése figyelhető meg (2011: 2008-as ár 80-90%-ára), 2014-től a csökkenésnél meredekebb eladási áremelkedés tapasztalható (2018: 125-130%). Budapest és Pest megye és a Nyugat-Dunántúli régiót követően a Közép-Dunántúli régióban volt a legmagasabb a lakások négyzetméterára 2008 és 2018 között (KSH 2018). Az egyes lakáspiaci területek között az árólló nyílik: Míg Budapesten és a megye jogú városokban és megyeszékhelyeken közel 15 százalékos áremelkedés tapasztalható (2017), addig a községek drágulása jóval alacsonyabb, mindössze 1 százalékos volt (OTP 2018). Ezek a folyamatok a különböző rangú települések közötti mobilitást nehezítik. Ez a trend érvényesül Székesfehérváron is: noha a megyei ingatlanárak növekedése 2017-ben nem tekinthető kiemelkedőnek, Székesfehérváron közel 15 százalékos áremelkedés látszik 2013 és 2017 között. A Fejér megyei átlagár 2017-ben 200 ezer forint körül volt négyzetméterenként, Székesfehérvár pedig átlépte a 250 ezer forintos négyzetméterárat (OTP 2018).¹⁰² A panellakások négyzetméterárai 2018-ban Székesfehérváron már meghaladták a 300 ezer forintot egy négyzetméterre vetítve – ez a legdrágább panellakás négyzetméterárat jelenti Budapest után. A családi házak áremelkedése a panellakásokénál némileg mérsékeltebb országosan. A legmagasabb áron Székesfehérváron keltek el családi házak.¹⁰³

Mindezekkel párhuzamosan az önkormányzat a bérlakásrendszer átalakítását is megvalósította 2012-től kezdve. Az önkormányzat bérlakás-kezelési stratégiája a rövid távú szerződéseket helyezi előtérbe (1, maximum 2 év időtávra), a szociális helyzet rendszeres felülvizsgálatával. A cél, hogy a bérlakás egy átmeneti, pár éves segítség legyen, mielőtt a bérlő önálló lakást tud vásárolni – ezzel azonban a jelenlegi ingatlanpiaci környezet és a bérlakás bérlői rétegének jövedelmi helyzete nem engedi, illetve a bérlők lehetséges köréből sok rászoruló családot kiszorít. Sikeres saját lakásba való költözést

¹⁰⁰ Szociális Térkép 2010

¹⁰¹ Bajmócy (2003)

¹⁰² Győr 292 ezer Ft/nm-el a legdrágább megyeszékhely, de Székesfehérvár mellett Debrecen, Kecskemét és Veszprém is 250ezer Ft/nm felett áll.

¹⁰³ OC Lakáspiaci Tanácsadó 2018 Q2

elsősorban egyéb állami támogatásoknak köszönhetően lehet csupán megvalósítani (pl. CSOK). Ezeknek megfelelően jelenleg a bérlakásokban alacsony a lakók fluktuációja.

2018 májusában 1023 önkormányzati lakás volt Székesfehérvár önkormányzatában birtokában. Ebből 886 volt lakott – ami nem éri el a körülbelül 45 ezres teljes lakásállomány¹⁰⁴ 2 százalékát sem. A kiadás típusa szerint 478 (54 százalék) szociális, 301 (34 százalék) költségelví, 107 piaci alapon kerül meg meghirdetésre, 117 pedig üresen áll (már eladott, de még nincs szerződés; illetve kiürített és bontásra vár). A piaci elví bérlakások kiadása egy online licitrendszeren keresztül történik, és elsősorban a panelházakban elszórt lakásokat érinti. A szociális alapon kiadott lakások körülbelül 10 százalékkal olcsóbbak a költségelven kalkulált lakbérnél, illetve költségcsökkentésként lakbértámogatást, lakásfenntartási támogatást vehetnek a lakók igénybe (utóbbit nem csak bérlők). Szociális bérlakásra összesen 356 fő várakozott. Négy nagy bérlakás-tömb található a városban, ezeknél az önkormányzat célja, hogy társadalmilag vegyesebb lakosságot költöztessen be, amit elsősorban bizonyos intézmények bérlőkijelölési jogával¹⁰⁵ tud biztosítani. A szegregált lakótömbök veszélye a fizikai leromlás és társadalmi lecsúszás, ezt megelőzendő az önkormányzat szigorú bérleti szabályokat és folyamatos felügyeletet (pl. állandó portaszolgálat, takarítás) alkalmaz.

Az önkormányzat jelentős erőfeszítéseket tett, hogy megszüntesse a szegregált lakóterületeket¹⁰⁶, így jelenleg a KSH adatai szerint nincs Székesfehérváron szegregátum. Mindez azonban nem járt együtt a lakáspiac alacsonyabb jövedelműeket kiszolgáló szegmensének bővülésével¹⁰⁷, a jelenlegi szociális bérlakásokból kiszoruló, várakozók lakhatási lehetőségeinek javításával. A lakhatási költségeket csökkentő lakásfenntartási támogatást 2008-ban több, mint 1 000 fő kapta Székesfehérváron, ez 2015-ben körülbelül 600 főre csökkent. Az adósságcsökkentési támogatásban részesülők is hasonlóan megfogyatkoztak, a korábbi 293 fő helyett 2015-ben 23-an kapták.¹⁰⁸ Székesfehérváron az önkormányzat által működtetett Kríziskezelő Központ foglalkozik a hajléktalanellátással, illetve egyéb okok miatt krízishelyzetbe került családok gondozásával. 2016-os évben megnőtt a regisztrált utcai hajléktalanok száma a korábbi 150 körüli létszámról közel 200 főre.¹⁰⁹ Legtöbb hajléktalan ember az önkormányzati bérlakásokból került ki, a szegregátumok felszámolása is hozzájárult az utcai hajléktalanság fokozódásához. A székesfehérvári külterületi lakosok egy része a hajléktalanság elől menekül szubstandard lakhatása. Amellett, hogy számos olyan ellátott van, akik saját készítésű sátrakban, lakhatásra nem alkalmas épületekben vagy egyéb helyeken húzódik meg, a krízisközpont számos olyan hajléktalan embert lát el, akik nem lakáscélú ingatlanban él: így zártkertben lakásnak nem minősülő, elhanyagolt telken levő építményben lakik (2016-ban 21 fő), garázsban él (7 fő), illetve magáningatlanok területén nem lakóingatlanban szíveségi lakó (26 fő). A Krízisközpont rendszeresen ellenőrzi a székesfehérvári zártkerteket (Kőrösi úttól nyugatra fekvő terület, Feketehegy külterületei, Iszkai út környéke) ott lakó, rossz helyzetű embereket keresve, az ismert gondozottjaikat pedig látogatva.¹¹⁰

¹⁰⁴ HEP 2017

¹⁰⁵ Az önkormányzat 14 cégnek és intézménynek összesen 77 lakásra adott bérlőkijelölési jogot.

¹⁰⁶ Korábban a város területén 4 szegregátum alakult ki, melyeket fokozatosan felszámolt az önkormányzat, legutolsó épületet 2015-ben bontotta le.

¹⁰⁷ Kilakoltatásokra 1995 – 2002 között 64 esetben került sor, ebből 8 alkalommal elhelyezéssel együtt. 2003-2009 között 73 kilakoltatás történt, csupán 3 elhelyezéssel. (HEP 2017)

¹⁰⁸ Esélyegyenlőségi Terv 2017

¹⁰⁹ HEP 2017

¹¹⁰ 6 fő Maroshegyen, 2 fő már elhalt zártkertben, 21 fő Feketehegy-Iszkán.

Az albérletpiac sokaknak – strukturális és szabályozási okokból is – megfizethetetlen (Habitat for Humanity Magyarország 2017). Munkásszálló jelenleg Székesfehérváron nem működik, pedig egyedülállóknak és pároknak kifejezetten nagy igény lenne ilyen típusú lakhatásra. A korábbi munkásszállók most az (önkormányzati vagy alapítványi fenntartású) hajléktalan-ellátásban üzemelnek menhelyként, illetve van saját dolgozóknak fenntartott vállalati munkásszálló. Az állami munkásszálló-építési pályázat¹¹¹ igénybe vételében a magas (40%-os) önrész akadályozta az önkormányzatot. A megfizethető lakhatásra való igény a devizahitelekhez kapcsolódó árverezések nyomán is megnőtt, sokan megjelentek a szociális bérlakást kérelmezők között.

Mindezen körülmények között a lakáspiac alsó-közép szegmensében levők lehetőségei az utóbbi években a lakáspiaci áremelkedéssel párhuzamosan beszűkültek, a legrosszabb jövedelmi helyzetű, esetleg családi problémával, változással küzdők kiszorultak a lakáspiacról. Emellett a prosperáló munkaerőpiac számos beköltözőt vonz, akik közül sokan a városhatáron kívül találják meg a megfelelő lakhatást. A székesfehérvári külterületen élők Fejér megyében relatíve alacsony átlagéletkorúak (39,8 év 2011-ben) és Pest megye mellett itt kiemelkedően magas (53%) az ingázók aránya (KSH 2013) - ami megerősíti, hogy sokan a munkalehetőségek miatt költöznek akár a szomszédos települések külterületeire. E társadalmilag és szociálisan vegyes népességnek nyújtanak lehetőséget az alacsonyabb ingatlanár-fekvésű, de a munkaerőpiachoz közel eső szomszédos, a településeggyütteshez tartozó települések, illetve mind Székesfehérvár, mind a többi település külterületi lakhatási lehetőségei.

A településeggyüttesen belül Székesfehérvár központi szerepet tölt be az intézményrendszer és szolgáltatások biztosításának tekintetében.

2012-ben a településeggyüttes 8 bölcsődéje közül 7 Székesfehérváron működött, közel teljes kihasználtsággal (536 férőhely). 12 állami (21 tagintézménnyel) és 2 egyházi és 6 egyéb fenntartású óvoda működik a központi településen¹¹² – ezek 2017-ben 83%-os átlagos kihasználtsággal működtek (4088 férőhellyel). Emellett 2015-ben 19 családi napközi működött, 143 gyermeket ellátva.¹¹³

Székesfehérvár hagyományosan is oktatási központnak számít. A 19 állami, két egyházi és három „egyéb” fenntartású általános iskola mellett 11 gimnázium, 11 szakgimnázium, 10 szakközépiskola, 6 szakiskola működött a településen, melyekben összesen 14 ezer diák tanult. 6 kollégium fogadta a távolabbi településekről érkező diákokat (KSH 2014).¹¹⁴ Az alapfokú oktatásban 2015/2016-os tanévben részt vevő 8557 diák 20,4%-a járt be másik településről. A középfokú oktatásban a bejárók aránya sokkal magasabb volt, a 9097 tanuló 52%-a érkezett másik településről.

A településeggyüttesen felsőfokú oktatás kizárólag Székesfehérváron van, az alábbi oktatási egységekben: Kodolányi János Egyetem (2018. augusztusig Kodolányi János Főiskola, művészeti oktatás), Óbudai Egyetem Alba Regia Műszaki Kar, Budapesti Corvinus Egyetem Székesfehérvári Campus. A különböző képzéseken összesen körülbelül 1500 diák tanul.¹¹⁵

¹¹¹ NGM Foglalkoztatási Főosztály, Munkaerőpiaci Alap

¹¹² <https://www.szekesfehervar.hu/page/menu/196?menu=103>

¹¹³ HEP 2017

¹¹⁴ Oktatási Hivatal Köznevelési Intézményi adatbázisa,
<https://www.szekesfehervar.hu/page/menu/196?menu=103>

¹¹⁵ <https://www.szekesfehervar.hu/szeptembertol-kozel-350-uj-fehervari-elsos-hallgato-kezdi-meg-a-tanulmanyait>

A Székesfehérvári Többcélú Kistérségi Társulás 2005-ben jött létre, a Székesfehérvári Kistérségi Fejlesztési Tanács átalakulásával, 18 érintett település csatlakozásával: Csór, Füle, Iszkaszentgyörgy, Jenő, Kőszárhegy, Lovasberény, Moha, Nádasdladány, Pátka, Polgárdi, Sárkeresztes, Sárkeszi, Sárszentmihály, Szabadbattyán, Székesfehérvár, Úrhida, Vereb, Zámoly. 2007-ben Bakonykúti is csatlakozott, 2016-ban pedig Füle kivált. A társulást Székesfehérvár Önkormányzat Polgármesteri Hivatala vezeti. Kötelező feladata az orvosi ügyelet biztosítása, munkaszervezeti feladatok ellátása. Emellett önként vállalt feladatokat is teljesít: kistérségi igazgatási, gazdálkodási és jogi szolgáltatások nyújtása.¹¹⁶ A csökkenő feladatkörben megmaradt az egészségügyi és szociális ellátás (házi orvosi alapellátási központi ügyelet, részt vállaló önkormányzatoknál házi segítségnyújtás, családsegítés, szociális intézmények támogatása), valamint a gyermek- és ifjúságvédelem területén (gyermekjóléti szolgáltatás, gyermekek napközbeni ellátása, helyettes szülői hálózat, gyermekjóléti központi feladatok) végzett, közös célokért folyó hatékony munka.¹¹⁷

Összefoglalóan elmondható, hogy már a 2010-es Szociális Térkép valamennyi előrejelzése a népesség különböző mértékű, de határozott, 100 000 fő alá való csökkenését vetítette előre, ami valóban be is következett. Székesfehérvár jelentős foglalkoztatási központ, ahova azonban a munkaerő egy jelentős része – távolabbról és a szomszédos településegyüttesről – ingázik. Székesfehérvár Önkormányzata nem tett a népességfogyást megelőző lépéseket, amelyek lehetőséget adnának az ingázók egy részének városhatáron belül tartására. A lakáspolitikai országosan a magasabb jövedelműek lakhatását támogatja, az alacsonyabb jövedelműek hátrányain pedig a helyi bérlakásrendszer szűkítése és szigorítása, az albérletpiac szabályozatlansága és egyéb lehetőségek hiánya nem segít. Az alacsonyabb jövedelmű, illetve kifejezetten rászoruló emberek ezen körülmények között megfizethetőségi okokból kiszorulnak Székesfehérvár lakáspolitikájáról, és lakhatási- és életszínvonaluk csökkenésével „fizetnek” a megfizethetőbb lakhatásért máshol.

Iszkaszentgyörgy lakosságának száma egy stabil emelkedést követően 2011-ben volt a legmagasabb, amikor elérte a 2032 főt, ezt követően a 2015-ös 1 967 fő körül ingadozott¹¹⁸, 2018-ban 2 112 fő volt.¹¹⁹ A falut néhány kivételes év mellett (2011 és 2012) a természetes fogyás jellemzi. Vándorlási egyenlege azonban (2014 év kivételével) stabilan pozitív, az országos átlagot jelentősen meghaladó: 2015-ben 18,81 volt a beköltözők és kiköltözők ezer lakosra vetített különbözete. 2015-ben 1 271 fő volt a 18-59 éves korosztály. Bár Iszkaszentgyörgyöt is a lakosság öregedése jellemzi, ez azonban alatta marad az országos és a székesfehérvári tendenciáknak is.¹²⁰

Iszkaszentgyörgy falu lakosságának jövedelmi helyzete nagyon kedvező: Iszkaszentgyörgy lakosságának jövedelme a székesfehérvári központhoz képest alig marad el, országos összehasonlításban pedig kifejezetten magasnak mondható (egy lakosra jutó összes nettó jövedelem 2014-ben: 1 010 421 Ft). Ugyanígy a magas és alacsony jövedelműek aránya is magas, 100 fő 1 millió Ft alatt adózóra jut 33 fő 5 millió Ft felett adózó (2015).¹²¹

¹¹⁶ http://kisterseg.szekesfehervar.hu/user/31/File/2018/kisterseg/2018_05_31_1_napirend.pdf

¹¹⁷

<http://kisterseg.szekesfehervar.hu/user/31/File/2014/kisterseg/alapdok/T%C3%A1rsul%C3%A1si%20Meg%C3%A1llapod%C3%A1s.pdf>

¹¹⁸ https://www.teir.hu/tmp/remek_T3201_153484621675.pdf

¹¹⁹ http://nyilvantarto.hu/letoltes/statisztikak/kozerdeku_lakossag_2018.xlsx

¹²⁰ https://www.teir.hu/tmp/remek_T3201_153484621675.pdf

¹²¹ https://www.teir.hu/tmp/remek_T3201_153484621675.pdf

A foglalkoztatási helyzet hasonlóan kedvező: a regisztrált álláskeresők száma 2018 júliusában 26 fő volt (közel 40 százalékuk tartósan munkanélküli), amely a munkaképes korú lakosság 1,76%-a. Ez a mutató az országos munkanélküliségi ráta 46 százaléka, azaz még a székesfehérvári mutatónál is kedvezőbb.¹²² A gazdasági válság hatására 2009-2012 között 90 és 120 fő között mozgott a munkanélküliek száma, majd 2013-tól csökkent a jelenlegi 50 fő alatti létszámra.¹²³ Jelenleg a közmunkaprogram is elenyésző a településen.

Iszkaszentgyörgyön 2014-ben ezer lakosra vetítve 115 regisztrált vállalkozás volt, amely elmarad az országos, megyei és régiós átlagoktól is, illetve Székesfehérvártól is. A vállalkozások száma alacsonynak tekinthető a hasonlóan jó jövedelmi mutatókkal bíró településekhez képest is (Sárkeresztes, Bakonykúti, Úrhida).¹²⁴ Ez is jelzi, hogy Iszkaszentgyörgy lakossága a munkaerőpiacon a településeggyüttes centrumára, Székesfehérvárra, illetve más, környékbeli nagyobb városokra támaszkodik.

Legjelentősebb foglalkoztatók Iszkaszentgyörgyön: EXTRADE Kft. (használtruha-nagykereskedelem, 356 fő), Vass - Nyakas Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (acélszerkezet-gyártás, 42 fő), JK Horsetrucks Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (gépjármű-karosszéria, -utánfutó-gyártás, 35 fő)¹²⁵. A legnagyobb helyi foglalkoztatók azonban mind székesfehérvári telephelyeken működnek¹²⁶. Iszkaszentgyörgyön, az Iszka-hegyen működő dolomitbányát a budapesti székhelyű KÓKA Kő- és Kavicsbányászati Kft. üzemelteti, és közel 50 főt foglalkoztat (2009).¹²⁷

Iszkaszentgyörgyön a 2011-es népszámlálás adatai szerint 651 lakott és 45 üresen álló lakás volt, illetve 40 lakott üdülő. Ebből mindössze 7 lakás állt önkormányzati és intézményi tulajdonban, illetve 31 lakást használtak bérleti vagy más jogcím szerint. A legtöbb épület 1981 és 1990 között épült (149 db), de körülbelül 100 ingatlant építettek az ezt megelőző és ezt követő évtizedben is¹²⁸ – azaz a lakásállomány bővülése egészen más ütemben történt, mint Székesfehérváré. Az új építésű lakások aránya a teljes állományon belül 0,27% volt 2015-ben, meghaladva az országos, régiós és járási átlagokat is. A vezetékes ivóvízhálózatba bekapcsolt lakások körülbelül 50%-a volt csupán közcsatornára kapcsolva.¹²⁹ Iszkaszentgyörgy faluban 1990-1994 között értékesítettek építési telkeket, ezek lettek a „virág-utcák”. Az 1996-ban épített Márványkert lakónegyed a legfrissebb területfejlesztés, amely a székesfehérvári Rezidencia Kft. beruházásaként¹³⁰ Iszkaszentgyörgy és

¹²²https://nfsz.munka.hu/Lapok/full_afsz_kozos_statiztika/full_AFSZ_Telepulesoros_munkanelkulisegi_adatok/content/nfsz_stat_telepulessoros_adatok_20187.pdf

¹²³ https://www.teir.hu/tmp/remek_T3201_153484621675.pdf

¹²⁴ https://www.teir.hu/tmp/remek_T3201_153484621675.pdf

¹²⁵ NFSZ (2016)

¹²⁶ <https://textradekft.hu/>; <http://www.vassnyakas.hu/>; <http://www.jkhorsetrucks.com/index.html>

¹²⁷ <https://www.feol.hu/cimlapon/robbanas-25-meterrol-zuhant-le-a-sziklafal-1175381/>

¹²⁸ Népszámlálás 2011, http://www.ksh.hu/nepszamlalas/tablak_teruleti_07

¹²⁹ https://www.teir.hu/tmp/remek_T3201_153484621675.pdf

¹³⁰ „Iszkaszentgyörgyöt közelsége, a helyközi buszjáratok sűrűsége, szép fekvése, kastélya, kastélyparkja miatt már felfedezte a [Székesfehérvár] város. A település szélén jó levegőjű, tiszta környezetben, a Mohai út északi oldalán 10 hektáron lakó-, pihenőövezet épül szabadon álló beépítési móddal, önálló, saját tulajdonú telkekkel, 74 különálló családi házzal.” (<http://www.rezidencia.hu/>)

Moha között, a település többi részétől kissé távolabb épült, és magasabb státuszú területként funkcionál.¹³¹

Iszkaszentgyörgyön a falu területén kevés az eladó ház, az ingatlanok hamar gazdára találnak. Míg egy jó állapotú, belterületi családi ház körülbelül a székesfehérvári panellakás árában mozog (15-20 millió Ft), addig a zártkertekben ennek töredékéért, akár 3-4 millió forintért is saját tulajdonú, kertes ingatlanhoz lehet jutni. Mindezek mellett Iszkaszentgyörgyöt nem fenyegeti, hogy alacsony státuszú lakosság költözzön be – ehhez már elég magasak az ingatlanárak. Ennek megfelelően a székesfehérvári kilakoltatások és a településfelmérés hatása nem jelent meg a településen. Az önkormányzat a zártkertek lakosságát is vegyesnek látja, azaz vannak szegényebb családok is, de ez területileg nem vált el, nem alakult ki kritikus sűrűség sehol. Az önkormányzat számára fontos a külterületi, zártkerti területek fejlesztése, ám elsősorban azokat a területeket szeretnék fejleszteni, amelyek a településszövethez közel esnek, azzal egybeépültek (Iszka-hegy és Urak Szőlője), a fejlesztéshez pedig a szociális elemet – mely a hátrányos helyzetű lakókat támogatná - az önkormányzat részéről fontosnak tartják. A jövőben a zártkerti szabályozást elsősorban a CSOK felvételét elősegítendő lazítanák: a 3 százalékos helyett 10 százalékos beépíthetőséget szeretnének a jövőben a zártkerti területekre, amely 90 nm-nél nagyobb alapterületet is engedélyezne.

Iszkaszentgyörgyön az utóbbi évtizedekben a helyi identitás megteremtése kulcskérdéssé vált: az önkormányzat igyekszik minél inkább megőrizni falusias, kisközösségi jellegét, úgy, hogy az egyre népesebb lakosság ne csupán alvóvárosnak használja a települést. Ennek érdekében a szükséges intézményi és szolgáltatás-fejlesztéseken túl (pl. infrastruktúra, játszótér, focipálya) kulturális programokkal igyekeznek vonzóvá tenni a települést. Az önkormányzat tevékenysége nem maradt visszhang nélkül, így megnyerték a Magyarországi Falumegújítási Díj 2017-et. 2016-ban Veszprémmel együtt elnyerték a Finnugor Kulturális Főváros címet.¹³²

Iszkaszentgyörgyön a nevelési és oktatási intézmények közül óvoda és általános iskola működik. A településen jellemzően 70 feletti létszámú óvoda van, akik három, majd 2015-től négy óvodai csoportban vannak elosztva.¹³³ Az Iszkaszentgyörgyi Általános Iskola a kastély egy részében kapott helyet, 140 diák tanul viszonylag kis létszámú osztályokban. Körülbelül 30 diák más településről érkezik az iskolába: Mohárról, Isztimérről, Magyaralmásról, Sárkeresztesről, Guttamásiból, Csórról. Székesfehérvári és abai művészeti iskolákkal is van együttműködés a művészetoktatás területén.¹³⁴ Az iskola szakos ellátottsága teljes, az önkormányzat számos kiegészítő programot finanszíroz (lovaglás, úszás), és külföldi oktatási cserekapcsolatokat tart fenn. Iszkaszentgyörgyön nem működik bölcsőde, mely sok problémát jelent – elsősorban az alacsonyabb jövedelmű, többek között külterületi lakosoknak. A bölcsőde hiánya jelentős jövedelmi hátrányt jelent azon (alsó-) középosztálybeli családoknak, akik számára egy kereső munkaerőpiacról való távolléte anyagi gondokat okoz. A helyzet azonban várhatóan a jövőben egy bölcsőde indításával javulni fog, addig az óvoda fogadja 2,5 éves kortól a bölcsődés korú gyermekeket.

¹³¹ (Németh Gyula és Gombosné Kis Edit, 2001)

¹³² <https://iszkaszentgyorgy.wordpress.com/2016/12/30/2016-az-ev-amikor-iszkaszentgyorgy-vilagvaros-lett-fotoosszeallitas-hufiest%D1%83%D0%B4%D0%BCseto%D0%BC%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%85%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B8saa%D0%B5%D1%80%D0%B7/>

¹³³ https://www.teir.hu/tmp/remek_T3201_153484621675.pdf

¹³⁴ <http://iszkaiskola.hu/bemutakozas.html>

A szociális szolgáltatásokat a kistérségi intézményrendszerből kivált Iszkaszentgyörgyi Szociális Alapszolgáltatási Intézmény nyújtja. A szolgálat 3 munkatársa családsegítő szolgáltatással 5 települést, gyermekjóléti szolgáltatással 4 települést lát el. (Bakonykúti, Csór, Iszkaszentgyörgy, Pátka, Zámoly). Emellett hat gondozóval házi segítségnyújtás és szociális étkeztetés is folyik.¹³⁵

Iszkaszentgyörgyön a kiterjedt külterületekkel a falugondnoki szolgálat foglalkozik. A külterületi lakosok számára az önkormányzat a helyi szolgáltatások, így például a nem kötelező falugondnoki szolgálat fenntartásával indokolta a lakók által magasnak tartott kommunális adót.¹³⁶ Az ingyenes falubusz szállítja az ezt igénylő iskolásokat, vagy orvosi ellátásra szorulókat.

Iszkaszentgyörgyön nincs idegenforgalom, a vendégéjszakák száma az utóbbi években 0 volt¹³⁷, a település elsősorban a kirándulók körében népszerű, a Bakony kapujaként is emlegetik. A két világháború között kiépített „szerény” fürdőhely, a Duzzogó-forrás a Kincsesbányai bauxitbánya vízkitermelése miatt elapadt.

4. Következtetések

A tanulmányban bemutattuk, hogy a “zártkert”, helyesebben a városhoz közeli külterületek benépesedése mögött (mely önmagában is eltérő ütemű) nagyon különböző társadalmi folyamatok húzódnak meg. Nem csak a telepek különböznek egymástól, természetesen ott is markáns különbségeket tudtunk megállapítani, hanem az egyes területek önmagukban is nagyon összetettek.

Kétségtelen, hogy alapvetően egy negatív jelenséggel van dolgunk, fizikai és társadalmi infrastruktúrával nem kiépített területek lakófunkcióval rendelkeznek, amelyek mindenképpen alacsonyabb minőségű szolgáltatást nyújtanak, mintha elő lettek volna készítve. Sokszor versenyhelyzetet is jelentenek, mert a külterületek közelében magas színvonalú, lakóparkszerű fejlesztések zajlanak le, amelyek viszont komoly társadalmi tőkét kötnek le.

Várospolitikai szempontból sokszor a városkörnyéki külterületek benépesedése egy hiányt fejez ki, mégpedig a megfizethető kertvárosi lakójellegű területek kínálatának szűkösségét. A városok gyakran nem tudnak reagálni erre az igényre, ami azonban árazási probléma is, hiszen a kertvárosi fejlődés társadalmi költségei nincsenek beépítve az árakba (a közlekedés valós költségei, elszórt, alacsony sűrűségű területeken az oktatási, egészségügyi infrastruktúra működtetése stb.) Ahogy az ilyen típusú társadalmi problémák esetében sokszor előfordul, a magyarázat a háztartások és a közösségeket képviselő hatóságok viselkedésének interakciójából vezethető le. Nem ritka, hogy a háztartások azzal a várakozással ruháznak be ezekre a területekre (vesznek telket, féléig kész házat), hogy a belterületbe sorolás révén komoly anyagi előnyhöz jutnak. És, ahogyan ezt bemutattuk, vannak olyan családok is, akik kihasználva a város közelségét és a természeti adottságokat, gyakorlatilag zárt területen luxuskörülményeket teremtenek.

¹³⁵ <http://iszkaszentgyorgy.hu/intezmenyek/iszai/>

¹³⁶ Képviselőtestületi ülés, 2012. 05. 03. Jegyzőkönyv letöltése: http://iszkaszentgyorgy.hu/wp-content/uploads/2017/07/170719_m%C3%A1jus_3.doc

¹³⁷ https://www.teir.hu/tmp/remek_T3201_153484621675.pdf

A területekre beköltözés motivációi rámutatnak a probléma összetettségére:

- a. befektető: a terület fejlesztésének, az ingatlanok értéknövekedésének reményében vásárol (jellemző lehet-e az, hogy valaki itt befektetésre vásárol, hogy piaci alapon nagyon olcsó ingatlant adjon bérbe?)
- b. alsó-középosztály (kisgyerekkel): saját tulajdont tud megfizetni, felújíttatni nagy telekkel, zöld, kertés lakóterület – autóval eléri a munkahelyet, lakossági szolgáltatásokat – a belterületi tágasabb lakás vagy kertés ház számukra megfizethetetlen – jó és stabil kereset, de nincs erős családi anyagi támogatás (ha a gyerekek felnőnek vagy eü okokból belterületre kell költözniük, valószínűleg meg tudják oldani, bár nehézségek árán)
- c. lefelé mobil/„kiszoruló”:
 - o aki nem tudja a sztenderd lakhatást más környéken megfizetni, ezért ide költözik, de nyomorog
 - o aki nem tudja a sztenderd lakhatást más környéken megfizetni, ezért ide költözik, de itt megfelelő minőségű lakást tud fenntartani – „kiszoruló-alkalmazkodó”
- a. felfelé mobil: aki rosszabb jövedelmi, munkaerő-piaci adottságokkal bíró területről költözik – de jellemző, hogy innen már nem, vagy csak óriási nehézségek árán tud továbblépni
- b. „ott ragadtak”: régóta élnek a területen, nem akartak, vagy nem volt lehetőségük elköltözni, de időközben a környék állapota lényegesen romlott

Láttuk, hogy a belterületbe vonás választási ciklusonként fele-felmerülő alternatíva, és valóban, egy-egy kisebb rész vonatkozásában sorra is kerül, ami újabb várakozásokat gerjeszt, és a beköltözés racionalitását megerősíti.

Látni kell azonban, hogy a legrosszabb területekre beköltözők (pl. Hajdúböszörmény) mint egy utolsó menedékként kerülnek a területre, ami nem ritkán a közép- és felső-középosztályi érdekeket kiszolgáló szervezetek (jogi tanácsadók) aktív közreműködésével történik, és amit a helyi elit igyekszik, nem sok sikerrel, fékezni. Ezek a területeken a szegregáció nagyon gyorsan felgyorsulhat, és kezelhetetlen helyzeteket teremthet, olyanokat, mint amelyeket a Dzsumbuj, vagy a Hős utca esetében tapasztaltunk. A szegregációs folyamatok sikertelen kezelése a nemzeti szintű politikának, még viszonylag komoly elkötelezettség mellett is, komoly problémát jelent és fog jelenteni.

Kérdéses, hogy miként lehet valódi megfizethető, társadalmilag elfogadható szintű lakhatást biztosítani széles tömegek számára egy ingatlanpiaci áremelkedés idején. És felmerülnek a szegregált telepek felszámolásának tipikus problémái: hogyan lehet megállítani a telepek „újratermelődését” (azaz, hogy a régi lakók nem csoportosan jelennek meg az újabb, legolcsóbb helyszíneken), van-e annak reális lehetősége, hogy a szegregátumok helyzetének érdemi javításával olyan gazdasági környezet teremthető, amelybe érdemben be tudnak kapcsolódni a dolgozni-tanulni akaró lakók)

A probléma nem csak helyi szinten jelenik meg. Láttuk, nem feltétlenül kellően előkészített és átgondolt, központi programok is megpróbálkoznak a helyzet kezelésével. Viszont jelenleg a magasabb szintű politikai döntéshozatal egyáltalán nem veszi figyelembe a benépesülő egykori zártkertek, üdülőterületek társadalmi valóságát. Így tehát a dokumentumok arról tanúskodnak, hogy

- o biogazdálkodást szeretnének, pedig a hobbiszinten kisgazdálkodó népesség generációs jelenség volt – ma már ők kiüregedőben vannak vagy kihalnak,
- o a beköltözők maximum szép díszkertet akarnak, nem pedig veteményest,
- o a lakók közt épp úgy vannak gyengébb helyzetű, de stabil középosztályiak, mint a szegregálódás veszélyében lévő mélyszegények,

- az olyan nemzeti szintű politika, amelyik egyik csoport jellegzetességeit sem veszi figyelembe, mindkettő helyzetét megnehezíti.

Nehezíti a központi politikák hatékonyságát, hogy eltérő, nem egységes minisztériumi szintű elképzelések léteznek. Az FM a zártkertek mezőgazdasági célú fejlesztését erősítené, míg a Miniszterelnöki Hivatal inkább erősebb kiköltözésre, lakóövezetesítésre számít.

Nem kerülhetőek meg a lakáspolitikai kérdések sem. A korszerű lakáspolitikai gazdasági és társadalomfejlesztési stratégiát kell, hogy kiszolgáljon. A külterületek benépesedése ellenszereként megfizethető alternatívát kell ajánlani, amelybe belefér a már kialakult területek felemelése. Politikailag olyan megoldások képzelhetők el, amelyben mindkét fél (háztartások és állam) hozzájárul a költségekhez, és a kockázatokat is megosztják. Fontos elem lehet újabb szereplőket bevonni, ami egyrészt a gazdasági vállalkozókat jelentheti, másrészt a non-profit szociális szervezeteket.

Természetesen a lakáspolitikai fő irányainak módosulására is szükség van ahhoz, hogy ezek a területek integrálódhassanak a városi területekhez. De amennyiben politikai szándék van, a létező támogatási rendszer is alakítható úgy, hogy az integrációs folyamatot erősítse. Ugyanakkor látni kell, hogy nincs egységes megoldás. Megoldás lehet egyes esetekben (helyi önkormányzat szintjén): külterületi zártkertes vagy üdülőövezetek belterülethez közelebb eső, viszonylag fejlett részeit belterületté nyilvánítani, ami azonban nagyobb marginalizált területeken nem megoldás.

A kieső, zártkertes területek fejlesztése részben a „telepfejlesztés vagy telepfelszámolás” vitához hasonló dilemmákat vet fel. A fejlesztés költsége óriási lenne az önkormányzat számára, és az alacsony lakósűrűség miatt az infrastruktúra karbantartása sem megoldható gazdaságosan. Így csak a részleges fejlesztés reális (pl. a villanyvezetékek bekötése 2010-ben Hároson – a helyiek azóta is várják a belterületesítést és további fejlesztéseket). Minél kevesebb alacsony jövedelmű háztartás tudja megfizetni a közművekre való egyéni rákötést, annál kevésbé gazdaságos a közművel kiépítése és fenntartása (csatorna és vízvezeték: ki kell számolni az egy ingatlanra eső költséget, de azt is fel kell mérni, hány ingatlantulajdonos tudja vagy akarja majd megfizetni a rákötés saját költségét). Fejlesztés után a külterület több ember számára válik vonzóvá, mint megfizethető lakóterület. Így több lakó költözne be ezekre a területekre, amelyek a jobban kiépített területekhez képest még mindig gyengébb minőségűek lennének (tovább erősödhetne a további fejlesztések iránti lakossági nyomás), illetve aggodalomra ad okot az önkormányzatnak a lehetőség, hogy kifejezetten hátrányos helyzetű háztartások költöznek be, akik nagyobb terhet rónak a helyi ellátórendszerre.

A probléma gyökere az, hogy az ide költözők belterületen, infrastruktúrával ellátott és a szolgáltatások által lefedett helyen nem tudják megfizetni a lakhatásukat. Alapvetően két szélsőséges megoldás rajzolódik ki.

1. opció: külterületi részek fejlesztése

Mellette szóló érvek:

- az erős munkaerőpiaccal bíró települések körül megjelenő, eredetileg nem beépítésre szánt lakóterületek (üdülő és zártkert) annyiban jobb helyzetben vannak, hogy a lakosság jelentős része eléri a városi szolgáltatásokat és rendelkezik rendszeres jövedelemmel

Ellene szóló érvek:

- Költséges, de kétséges a megtérülése

- „urban sprawl” – kiterjed a település ellátandó és fejlesztést igénylő területe a település bevételeinek minimális növekedése mellett (?)
- rossz esetben stabilizál egy gyengébb minőségű lakóterületet, hozzájárul az itt élő, nehezen elérhető/ellátható népesség növekedéséhez;

2. opció: erős munkaerőpiaci adottságú településeken a megfizethető belterületi lakhatás erősítése

Mellette szóló érvek:

- megelőzné a problémakört, ami a gyengén ellátott külterületek lakosságának növekedéséhez vezet;
- megelőzné az „urban sprawl” jellegű problémákat (az ellátási terület növelésének szükségességét)

Ellene szóló érvek:

- kizárólag helyi szinten nem megvalósítható, miközben nem mutatkozik rá központi szinten politikai érdeklődés (központi szinten igényelne komoly beruházást és progresszívebb lakáspolitikai kialakítását)
- az önkormányzatok sokszor aggódnak, hogy a szegények fognak beköltözni, így a „minőségi emberek” megfizethető lakhatását sem támogatják – Székesfehérváron „nem a szegények mennek a zártkertbe”, de a nem-szegényeket sem akarják bevonzani, nem tekintik a hatáskörüknek (a helyi önkormányzatnak valóban kevés hatása van a helyi lakáspiacra)

Világos azonban, hogy területenként egyedi megoldások szükségesek, amelyeknek illeszkedniük kell a lakáspolitikai koncepcióhoz. Ahogy azt az első feladathoz készített kutatási jelentésben megfogalmaztuk, speciális iroda feladata lehetne ezeknek a programoknak kidolgozása, megvalósítása. A korlátozó tényezők között fontos szerepet játszik az a tényező, hogy ha a fizikai környezetet nem lehet az építési előírásoknak megfeleltetni, akkor egyfajta szövetkezeti megoldás alkalmazható, amit az említett kutatási jelentésnek a MÁV-teleppel foglalkozó része felvet.

Irodalom

- Aalbers, Manuel and B. Christophers (2014): „Centring Housing in Political Economy.” *Housing, Theory and Society* 31(4): 373-394.
- Bali János (2005): „Zártkerti gazdálkodás a 20. század második felében.” *Ethnographia*, 116(2), 153-182.
- Bajmócy Péter (2003): „Szuburbanizáció a budapesti agglomeráción kívüli Magyarországon.” Doktori értekezés, Szegedi Tudományegyetem http://doktori.bibl.u-szeged.hu/32/1/de_925.pdf
- Barta Györgyi és Beluszky Pál (1999): „Előzetes megjegyzések a nagyvárosok és agglomerációjuk kapcsolatáról.” In: Barta Györgyi és Beluszky Pár (szerk.): *Társadalmi-gazdasági átalakulás a Budapest agglomerációjában*. Budapest: Regionális Kutatási Alapítvány, 11-25.
- Bertalan Laura és Hegedüs Judit (2016): A városi szétterülés problémaérzékelése és kezelése a hazai városokban – egy kérdőíves felmérés alaperedményei. *E-conom Online Tudományos Folyóirat* 5(2), 94-106. DOI: 10.17836/EC.2016.2.094
- Borri, Nicola – Pietro Reichlin 2018. The Housing Cost Disease. *CEPR Discussion Paper* 10756.
- Bussolo, Maurizio – Maria E. Davalos – Vito Peragine – Ramya Sundaram 2019. Toward a New Social Contract: Taking on Distributional Tensions in Europe and Central Asia. The World Bank Group.
- Buzar, S., P. Ogden, R. Hall, A. Haase, S. Kabisch, A. Steinführer 2007. Splintering urban populations: emergent landscapes of reurbanisation in four European cities, *Urban Studies* 44(4), pp.651-677.
- Caruso, G. 2001. Peri-urbanisation: the situation in Europe. Report prepared for the DATAR, *Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement, France*
- Csanádi Gábor – Csizmady Adrienne 2002. Szuburbanizáció és társadalom *Tér és társadalom* 14(3), 27-55.o.
- Dövényi Zoltán – Kovács zoltán 1999. A szuburbanizáció térbeli-társadalmi jellemzői Budapest környékén. *Földrajzi Értesítő* 148(1-2). 33-57.o.
- Eurostat 2016. Urban Europe: Statistics on cities, towns and suburbs. Eurostat Statistical Books, 2016 Edition. <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3217494/7596823/KS-01-16-691-EN-N.pdf>
- Építészforum 2003. A kertsek és a kertművelés szerepe és jövője I-II (2003) - <http://epiteszforum.hu/a-kertsegek-es-a-kertmuveles-szerepe-es-jovoje-i> - <http://epiteszforum.hu/a-kertsegek-es-a-kertmuveles-szerepe-es-jovoje-ii>
- Gagy Ágnes – Vigvári András 2018. Informal practices against housing financialization: the transformation of an allotment garden in Hungary. *Critical Housing Analysis* 5(2). 46-55.o.
- Gerőházi Éva – Somogyi Eszter 2009. Budapest XXI. Kerület Csepel önkormányzatának antiszegregációs cselekvési programja, Városkutatás Kft.
- Habitat for Humanity Magyarország 2017. A megfizethető bérlakásszektor felé. Javaslatok a bérlakásszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására https://habitat.hu/ext-files/hfhh_a_megfizetheto_berlakasszektor_fele_2017.pdf
- Hegedüs József 2001. Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. *Statistikai Szemle* 79(12), 934-954.

- Hegedüs József, Horváth Vera, Kovács Vera 2015. Budapest XXI. Kerület-Csepel szociológiai vizsgálata, Városkutatás Kft.
- Hegedüs József, Somogyi Eszter, Teller Nóra 2018. Lakáspiac és lakásindikátorok. Társadalmi Riport 2018, Budapest: TÁRKI, 309-327. o.
- Heilbrun 2003. Baumol's Cost Disease, in Towse, Ruth (ed.) Handbook of cultural economics, Edward Elgar, 91-101.o.
- HEP 2018. Helyi Esélyegyenlőségi Program – Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer önkormányzat. 2018-2023. <https://obuda.hu/wp-content/uploads/2012/02/HEP.pdf>
- Hochstenbach, C. – S. Musterd 2018. Gentrification and the suburbanization of poverty: changing urban geographies through boom and bust periods, *Urban Geography* 39(1) pp. 26-53.
- ITS 2015. Cegléd – Integrált Településfejlesztési Stratégia. https://www.cegled.hu/partnersegi_egyeztetesek/doc/cegled_its_strategia_tervezet.pdf
- ITS-MV 2018. Integrált Településfejlesztési Stratégia I. Megalapozó Vizsgálat. Helyzetfeltáró Munkarész. Települési stratégiai dokumentumok – Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer https://obvsz.obuda.hu/wp-content/uploads/2018/08/its_osszes.pdf
- ITS-K 2018. Integrált Településfejlesztési Stratégia II. Stratégia. Helyzetfeltáró Munkarész. Települési stratégiai dokumentumok – Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer
- ITS-S 2018. Integrált Településfejlesztési Stratégia III. Stratégia. Helyzetfeltáró Munkarész. Települési stratégiai dokumentumok – Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer https://obvsz.obuda.hu/wp-content/uploads/2018/08/its_strategia.pdf
- IVS-H 2009. Integrált Városfejlesztési Stratégia I. Helyzetfeltárás. Budapest III. kerület, Óbuda-Békásmegyer. http://www.terport.hu/webfm_send/3182
- IVS-SASZT 2009. Integrált Városfejlesztési Stratégia III. Stratégia, Antiszegregációs Terv. Budapest III. kerület, Óbuda-Békásmegyer. http://obvsz.obuda.hu/wp-content/uploads/2010/10/obuda_ivs_strategia_20090323.pdf
- Kabisch, N. – D. Haase 2011. Diversifying European agglomerations: evidence for urban population trends for the 21st century. *Population, Space and Place* 17.
- Kim, S. 2008: *Spatial Inequality and Economic Development: Theories, Facts, and Policies*. Working Paper no. 16, The World Bank Commission on Growth and Development.
- Kohl, S. 2019. More Mortgages, More Homes? The Effect of Housing Financialization on Homeownership in Historical Perspective, *Politics & Society* 46(2), 177-203.o.
- Krugman, Paul 1998. What's new about the new economic geography? *Oxford Review of Economic Policy* 14(2) 7-17.o.
- KSH 2013. Népszámlálás 2011 – 3. Országos adatok. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest. http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/nepsz2011/nepsz_03_00_2011.pdf
- KSH 2014. Magyarország településhálózata 1. Agglomerációk, településegységek. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH 2015a. Magyarország településhálózata 2. Városok-falvak. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH 2015b. 2011. évi Népszámlálás: 18. A foglalkoztatottak napi ingázása. Budapest: KSH, ISBN 978-963-235-483-5

KSH 2016a. Népszámlálás 2011 – 20. A külterületen élők társadalmi, gazdasági jellemzői. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH 2016b. Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH 2018. Statisztikai Tükör: Lakáspiaci árak, lakásárindex 2018. I. negyedév.

<http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/lakaspiacar181.pdf>

Laposa 1997. A szőlőterületek változása a honfoglalástól napjainkig. In: Füleky György (szerk.): A táj változásai a Honfoglalás óta a Kárpát-medencében. Gödöllő, 341-346.o.

Leetma, K. és I. Brade 2012. Socialist Summer-home Settlements in Post-socialist Suburbanisation. *Urban Studies* 49(1) pp. 3-21.

Magas István 2017. William J. Baumol (1922-2017) – A költségkór (cost disease) és a támadható piac (contestable markets) fogalmak megalkotójának emlékére. *Külgazdaság* 61(5-6), 3-7.o.

Mezga, D. 1993. Polish para-urbanisation. Residential sprawl within the urban-rural fringe. *The Town Planning Review*, 64(1) pp. 23-35.

Milanovic, Branko 2016. Global inequality: A New Approach for the Age of Globalization, Harvard University Press.

Németh Szandra 2016. A Balaton mindenkié? A szocialista időszakbeli nyaralóépítések egyéni motivációinak vizsgálata. *Korall* 64. 137-156.o.

Németh Gyula, Gombosné Kis Edit 2001. Iszkaszeggyörgy története. Iszkaszeggyörgy Polgármesteri Hivatal, ISBN: 963-00-6088-4

Nolan, B. - M. G. Ricchiardi - L. Valenzuela 2018. The drivers of inequality in rich countries *INET Oxford Working Paper* No. 2018-15. <https://www.inet.ox.ac.uk/library/view/1015>

OECD 2012. Redefining "Urban": A New Way to Measure Metropolitan Areas. OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/9789264174108-en>

OECD 2013. Definition of Functional Urban Areas (FUA) for the OECD metropolitan database. OECD Publishing, September 2013.

OECD 2019. Under Pressure: The Squeezed Middle Class. <https://doi.org/10.1787/689afed1-en>

OTP 2018. Lakóingatlan Értéktérkép, 2018/1.

https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/Lakoingatlan_Ertektkep_2018_1.pdf

OTP 2019. Lakóingatlan Értéktérkép, 2019/1.

https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OTP_Lakoingatlan_Ertektkep_2019_1.pdf

Pénzes János – Molnár Ernő – Pálóczi Gábor 2015. Local Labour System after the Turn of the Millennium in Hungary. *Regional Statistics* 5(2) pp. 62-81. DOI: 10.15196/RS05204

Pócsi Gabriella 2014. Zártkertek vagy kertes házak? *A falu – A vidékfejlesztők és a környezetgazdák folyóirata* 2014. tél, 55-66.o.

Pócsi Gabriella 2012. Vidéki terek a nagyvárosok peremén – a kiskertes övezet funkcionális differenciálódása *A falu – A vidékfejlesztők és a környezetgazdák folyóirata* 2012. nyár, 55-64.o.

Székely Gáborné 2015. 7. Lakáskörülmények. In: Népszámlálás 2011, KSH.

Storper, Michael. 2018. Separate Worlds? Explaining the current wave of regional economic polarization. *Journal of Economic Geography* 18, 247-270.o.

Timár Judit 1993. A városok körüli rurális peremzóna átalakulásának néhány sajátossága az Alföldön. In: Kovács, T (szerk.) *Kiút a válságból : II. Falukonferencia*. Pécs, Magyarország : MTA Regionális Kutatások Központja (MTA RKK), 303-308.o.

Timár J. – Váradi M. 2001. The uneven development of suburbanization during transition in Hungary *European Urban and Regional Studies* 8(4), 349-360.o.

Tóth István György 2016. Középosztály(ok) Magyarországon és Európában. Társadalmi riport 2016, Budapest: TÁRKI, 75-97. o.

Tóth István György – Szelényi Iván 2018. Bezáródás és fluiditás a Magyar társadalom szerkezetében. Adatolt esszé a felső középosztály bezáródásáról. Társadalmi riport 2018, Budapest: TÁRKI, 25-46.o.

VÁTI 2015. *Nemzeti jelentés, Magyarország – Változó területi struktúrák a jelenlegi kihívások tükrében*. Készült az Európa Tanács területfejlesztésért felelős miniszteriális konferenciája (CEMAT) számára a Nemzeti Fejlesztési és Gazdasági Minisztérium megbízásából a Váti Nonprofit Kft. által Budapest, 2009. december 16.

Vígvári András 2016. Rural poverty' in urban spaces of Budapest Research proposal for examining spatial inequality in contemporary Hungary, *socio.hu Különszám 2016* DOI: 10.18030/socio.hu.2016en.47