



**SZÉCHENYI**  
ISTVÁN  
**EGYETEM**

REGIONÁLIS- ÉS GAZDASÁGTUDOMÁNYI  
DOKTORI ISKOLA

Doktori iskola vezető:  
Prof. Dr. Rechnitzer János Dsc.  
Egyetemi tanár, tanszékvezető  
Széchenyi István Egyetem,  
Regionális- tudományi és Közpolitikai Tanszék

**Schuchmann Júlia**  
Okleveles terület-és településfejlesztő geográfus

## **Lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok a Budapesti agglomerációban**

*Doktori értekezés*

Témavezető:  
Hardi Tamás PhD.  
Egyetemi docens,  
Széchenyi István Egyetem  
Regionális-tudományi és Közpolitikai Tanszék

Győr, 2013

## Tartalomjegyzék

<b>1. BEVEZETŐ FEJEZET .....</b>	<b>5</b>
1.1 A dolgozat kiinduló problémája .....	5
1.2 A dolgozat szerkezete.....	9
1.3 A dolgozat kutatási céljai, a kutatási kérdések és a hipotézisek .....	10
1.4 Az alkalmazott módszerek köre .....	13
1.5 A főbb fogalmi meghatározások .....	18
1.6 A kutatási terület bemutatása .....	26
<b>2. A LAKÓHELYI SZUBURBANIZÁCIÓ EURÓPAI FOLYAMATAI.....</b>	<b>35</b>
2.1 A lakóhelyi szuburbanizáció a nyugat-európai nagyvárosi agglomerációkban .....	35
2.1.1 Általános jellemzők, a folyamat meghatározó okai .....	35
2.1.2 Lakóhelyi szuburbanizáció a Párizsi Metropolisz Régió és a Bécsi Metropolisz Régió példáin.....	39
2.1.3 Összegzés: A vizsgált nyugat-európai fővárosi térségek lakóhelyi szuburbanizációs folyamatainak legfontosabb jellemzői .....	49
2.2 A lakóhelyi szuburbanizáció a kelet-közép-európai nagyvárosi agglomerációkban .....	52
2.2.1 A folyamat általános jellemzői.....	52
2.2.2 Lakóhelyi szuburbanizáció Prága, Varsó és Pozsony példáin .....	55
2.2.3 Összegzés: a vizsgált kelet-közép-európai fővárosok lakóhelyi szuburbanizációs folyamatainak főbb jellegzetességei.....	65
<b>3. LAKÓHELYI SZUBURBANIZÁCIÓ A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓBAN ....</b>	<b>69</b>
3.1 A lakóhelyi szuburbanizáció történeti előzményei .....	69
3.2 A lakóhelyi szuburbanizációt meghatározó átfogó tényezők a rendszerváltozás során. ....	74
3.3 A lakóhelyi szuburbanizáció társadalmi és gazdasági jellemzői a hazai szakirodalom alapján .....	89
3.4 A lakóhelyi szuburbanizáció társadalmi és gazdasági jellemzői a statisztikai adatok alapján .....	93
3.4.1 Népeségyszám változások .....	94
3.4.2 Migrációs folyamatok .....	100
3.4.3 Demográfiai-társadalmi összetétel alakulása .....	104
3.4.4 A lakásállomány alakulása .....	111
3.5 Összegzés: a lakóhelyi szuburbanizáció a főbb trendjei .....	113
<b>4. A KÖLTÖZÉSI SZÁNDÉKOK ALAKULÁSA A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓBAN.....</b>	<b>116</b>
4.1 A Budapesti agglomerációban élők költözési szándékai és azok változásai .....	116
4.2 A költözni szándékozók és a nem szándékozók demográfiai-társadalmi jellegzetességei .....	118
4.3 A költözés irányai.....	123
4.4 A költözési szándékot és annak változásait meghatározó okok.....	124
4.4.1 Lakástulajdon-viszonyok .....	124
4.4.2 Eladósodottság, lakáshitel .....	126
4.4.3 Lakóhelyi elégedettség.....	130
4.4.4 Egyéb szubjektív magyarázó tényezők .....	134
4.5 Összegzés: a költözési szándékokkal kapcsolatos főbb eredmények.....	136

<b>5. A LAKÓHELYI SZUBURBANIZÁCIÓ TÉRBENI–TÁRSADALMI KÖVETKEZMÉNYEI GYÁL ÉS TÖRÖKBÁLINT PÉLDÁIN: ÖSSZEHA-SONLÍTÓ ESETTANULMÁNYOK.....</b>	<b>139</b>
5.1 Gyál és Törökbálint kiválasztásának szempontjai: hasonlóságok, különbségek .....	139
5.2 Gyál és Törökbálint földrajzi helyzete az agglomerációban .....	141
5.3 Népszámszám változások .....	142
5.4 Gyálra és Törökbálintra költözött népesség korábbi lakóhelyei, a demográfiai és a társadalmi jellemzők köre .....	145
5.5 Lakásállomány mennyiségi és minőségi változásai .....	150
5.6 A gazdasági fejlettség.....	153
5.7 A lakóhelyi szuburbanizációval összefüggő helyi konfliktusok .....	159
5.7.1 Településfejlesztési érdekek és konfliktusok .....	161
5.7.2 Infrastruktúra-fejlesztési kényszer és a csökkenő központi támogatás között feszülő konfliktusok.....	169
5.7.3 A beköltöző lakosság és települési önkormányzatok közötti konfliktusok.....	175
5.8 Az esettanulmányok legfontosabb eredményei .....	176
<b>6. ÖSSZEGZÉS .....</b>	<b>179</b>
6.1 A disszertáció új tudományos eredményei.....	179
6.2 Összegző táblázat .....	188
<b>IRODALMAK JEGYZÉKE .....</b>	<b>191</b>
<b>ÁBRÁK JEGYZÉKE.....</b>	<b>200</b>
<b>TÁBLÁZATOK JEGYZÉKE .....</b>	<b>204</b>

## **Köszönetnyilvánítás**

*Köszönettel tartozom Prof. Dr. Rechnitzer Jánosnak, a Széchenyi István Egyetem Regionális Gazdaságtudományi Doktori Iskola vezetőjének a doktori disszertációm megírásában, és az azt megelőző doktori tanulmányaim során nyújtott támogatásáért, azért a bátorításért, amit mindvégig éreztetett velem. Köszönettel tartozom a doktori értekezés kidolgozásában nyújtott szakmai segítségéért témavezetőmnek, Dr. Hardi Tamásnak, a Széchenyi István Egyetem docensének.*

*Köszönettel tartozom még Dr. habil. Izsák Évának, az ELTE TTK docensének, aki doktori tanulmányaim alatt figyelemmel kísérte a dolgozat alakulását. Köszönettel tartozom Prof. Dr. Kovács Zoltánnak, egyetemi professzoromnak és szakdolgozatom témavezetőjének, akinek sokat köszönhetek kutatási témám kialakulásában.*

*Szeretném megköszönni két elő-opponensemnek, Dr. Tímár Judit, az MTA KRTK RKI ATI tudományos főmunkatársának és Dr. Csizmadia Zoltán, a Széchenyi István Egyetem docensének értékes és hasznos véleményét és tanácsait, amelyek sokat segítettek disszertációm átdolgozásában.*

*Korábbi és jelenlegi munkahelyi vezetőimnek szintén köszönettel tartozom, Dr. Csobod Évának, a Regionális Környezetvédelmi Központ (akkori nevén) Magyar Iroda igazgatójának, aki lehetővé tette szakmai fejlődésemet, bevont számos nemzetközi projektbe és támogatta egy olyan párizsi szakmai tanulmányúton való részvételemet, amely módot adott vizsgálati témám továbbfejlesztéséhez. Dr. Lados Mihálynak, a MTA KRTK RKI NYUTO osztályvezetőjének pedig azért, hogy egy új területen a kutatómunka lehetőségét kínálta számomra. Köszönettel tartozom még Dr. Ferencz Zoltánnak, az MTA TK Szociológia Intézet munkatársának a dolgozatban használt kérdőívek eredményeinek elemzés-módszertani kérdéseiben nyújtott szakmai segítségéért.*

*Végül, de nem utolsósorban hálával tartozom szüleimnek, akik lehetővé tették, hogy erre a pályára mehessek és tanulhassak. Köszönettel tartozom nekik azért a szakmai és lelki segítségért is, amely nélkül ez a munka nehezebben készülhetett volna el.*

## **1. BEVEZETŐ FEJEZET**

### **1.1 A dolgozat kiinduló problémája**

Az európai nagyvárosok, nagyvárosi térségek mindegyikében megfigyelhetők a lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok, azok változásai, a korábbi jellegzetességek átalakulásai. Korábban a központi városok népességszámának csökkenése, ezzel párhuzamosan az agglomerációs övezeti népesség számának emelkedése volt a jellemző. Köszönhető ez a városkörnyéki települések gazdasági funkciói átalakulásának és a környékbeli települések vonzereje növekedésének. A városcentrumok társadalmi problémái (a belvárosi környezeti ártalmak, a közlekedési nehézségek, az itt koncentrálódó szegénység) szintén az okok között szerepelnek. Ma már sokkal inkább a városi lakosság csökkenő mértékű kiköltözése, illetve a városcentrumokba irányuló visszaköltözések folyamatai figyelhetők meg.

E mögött számos tényező, így a városközpontok fizikai és társadalmi megújulása, a rehabilitációs programok, valamint a városkörnyéki életfeltételek negatív vonásai is megtalálhatók. Ilyenek például a városok és agglomerációik közötti közlekedési gondok, a városokba történő bejárás nehézségei, valamint a városkörnyékek infrastrukturális hiányai, de a munkalehetőségek szűkössége, vagy éppen a városkörnyéki öslakók és az újonnan betelepültek közötti helyi érdekkonfliktusok.

Az európai nagyvárosokat, a nagyvárosi térségekben átszerveződő lakóhelyi szuburbanizációs folyamatokat és azok változásait, a meghatározó okokat elemzők egy része szerint a metropolisz térségekben ismét egy erőteljes agglomerálódás és népességkoncentráció zajlik le (*Enyedi, 2012,58.o*). Mások szerint szintén az urbanizáció egy új ciklusával, de a reurbanizáció folyamatával lehet találkozni (*Bidou–Zachariasen, 2003*). Egyre jellemzőbb magyarázat az is, hogy a 2008-ban kezdődő globális gazdasági és pénzügyi válság, az ingatlanpiaci krízis, a gazdasági válságot kísérő negatív társadalmi jelenségek (ennek

keretében széles társadalmi rétegek eladósodottsága és elszegényedése, a munkanélküliség növekedése) szintén beleszólnak a térségi mozgásokba. Ez utóbbiak ugyanis visszavetették a nyugat-európai nagyvárosi agglomerációk korábban megfigyelt dinamikus gazdasági és társadalmi fejlődését, átalakították a korábbi lakóhelyi mobilitási trendeket.

Az európai régiók és a nagyvárosok népesség- és tőkevonzó képességét összehasonlító – kutatási projekt<sup>1</sup> eredményei szerint több európai nagyvárosi régióknak és nagyvárosnak csökkent a népességvonzó képessége, ami a gazdasági válság következtében visszaeső lakóhelyi mobilitás, illetve annak szándéka csökkenésében is megnyilvánult (*ESPON ATTREG, 2012*).

A mai új térségi mobilitási trendek a társadalmi elhelyezkedés folyamataiban is érzékelhetőek. A nyugat-európai nagyvárosokban a globális tőke koncentrációja, a magas jövedelműek hangsúlyos belvárosi jelenléte már hosszú ideje (és ma is) jellemző ugyan, de a közepes és alacsony jövedelműek fokozatos kiszorulása a város belső lakókerületeiből az agglomerációs övezetekbe (vagy azon túli területekre) folyamatosan érzékelhető. (*Kasteloot, 2005, Cattán 2011; Görgl et al. 2011*). A szuburbán övezetek is egyre fragmentáltabbá válnak, a magas státusú és alacsony státusú települések szerveződése is bizonyítja a növekvő várostérségi szegregációt (*Clerval 2007*). Egyes kutatók már a szuburbiák fokozatos elszegényedéséről beszélnek, amit a szegények agglomerációs övezetekben tapasztalható növekvő aránya is igazolni látszik<sup>2</sup> (*Garr–Kneeboone, 2010*). A térbeni-társadalmi egyenlőtlenségek mellett egyre több kutatás foglalkozik azzal a problémával, hogy a szuburbán fejlődés területpazarló, és a költségek szempontjából nem hatékony. Ezen tanulmányok rendre kiemelik az önkormányzatok eszköztelenségét a folyamatok befolyásolására (*Ollé-Hortas 2002; Nechyba–Walsh 2004*).

A legújabb főváros térségi statisztikai adatok azt mutatják, hogy a most kibontakozó nyugat-európai változások a budapesti agglomerációt is elérték. A statisztikai vizsgálatok, amelyek hosszú időn keresztül a fővárosi népesség csökkenését rögzítették, változást jeleznek: 2001 és 2006 között a Budapest esetében megfigyelhető, hogy a vándorlási különbözet csökkenése

---

<sup>1</sup> A kutatási projekt teljes címe: „The Attractiveness of European Regions and Cities for Residents and Visitors, ESPON 2012

[http://www.espon.eu/export/sites/default/Documents/Projects/AppliedResearch/ATTREG/FR\\_20130123/01\\_Scientific\\_report\\_REV.pdf](http://www.espon.eu/export/sites/default/Documents/Projects/AppliedResearch/ATTREG/FR_20130123/01_Scientific_report_REV.pdf)

<sup>2</sup> Egy amerikai tanulmány kimutatta, hogy 2000 és 2008 között az amerikai nagyvárosok szuburbán övezeteiben 25%-kal emelkedett meg a szegények aránya. Ez a növekedés ötször magasabb volt, mint a központi városokban mért arány. (Garr–Kneeboone (2010): The suburbanization of poverty. Trends in Metropolitan America In: Brooking Research Paper, 2010

2007-ben megállt. Sőt, a főváros esetében lassú népességszám emelkedés is tapasztalható.<sup>3</sup> Ennek alapján felmerül az a tudományos kérdés, hogy vajon milyen szuburbanizációs változások történtek a Budapesti agglomerációban? Lelassult-e a lakóhelyi szuburbanizáció lendülete, vagy éppen más területi folyamatok magyarázzák a népességszám területi elhelyezkedésének alakulását? Kérdés továbbá, hogy milyen a viszony a Budapesti agglomerációban most kibontakozó és a nyugat-európai nagyvárosi térségek új jelenségei között? Hasonlóak vagy különbözőek ezek a folyamatok? Nézzük először a korábbi válaszokat.

*Előzmények: korábbi válaszok, új kérdések*

A 2007-es évet megelőző időszakról számos tudományos mű született. Ezekben képet kapunk a Budapest környéki szuburbanizációról, annak gazdasági és társadalmi jellemzőiről (*Barta–Beluszky 1999; Dövényi–Kovács, 1999; Kovács–Sági–Dövényi, 2001*). A kilencvenes évek közepén egyre dinamikusabbá váló kiköltözés területi, települési egyenlőtlenségeiről és a kiköltözés meghatározó okairól is készültek elemzések (*Kőszegfalvi 1995; Dövényi–Kovács 1999; Kovács K, 1999; Timár–Váradi, 2000; Izsák, 2003*). Ismertek Budapest belső kerületeinek funkcionális és társadalmi átalakulási folyamatai (*Hegedűs–Tosics, 1998; Szirmai, 2004; Szirmai–Kovács 2006; Egedy, 2009, Csanády et al, 2010;*), ezek társadalmi térbeni meghatározottságai és következményei. A rehabilitációs, szegregációs és dzsentifikációs folyamatok is feltártak (*Lichtenberger–Cséfalvay–Paal, 1995; Csanádi–Csizmadya, 2002; Egedy, 2009*). Kiderültek a városkörnyéki településeken létrejövő, a lakóhelyi szuburbanizációval összefüggő települési, társadalmi érdekkonfliktusok is (*Váradi, M 1997; Váradi, M,1999; Csizmadia 2009; Váradi, 2012*). A gazdaság erősödéséről, a lakóhelyi szükségletek átalakulásával összefüggő új költözési igényekről és a kiköltözés okairól is képet kaptunk (*Váradi M., 1998, Hardi, 2002; Izsák, 2003, Szirmai, 2009; Csanády et al,2010*).

A statisztikai adatokból ismertek már a főváros és az agglomerációs települések esetében lezajlott népességszám változások is. Tudjuk azt is, hogy a városkörnyéki települések népessége az utóbbi húsz évben dinamikusán növekedett, miközben Budapest és a többi nagyváros lakosság száma visszaesett. Egy korábbi tanulmányomból, az egyetemi

---

<sup>3</sup> Lásd később 33. számú ábra

szakdolgozatomból, amelyben a Budapesti agglomerációban zajló szuburbanizáció alakulását elemeztem, a térségre érvényes 2005-ös statisztikai adatok alapján még a szuburbanizáció dinamizálódása derült ki. A térbeli, társadalmi, gazdasági és népesedési folyamatok átlendültek a hivatalosan definiált agglomeráció határain is (*Schuchmann, J. 2007; Schuchmann, P.–Tóth, 2010*).

A 2007-es év utáni folyamatokat, azok demográfiai, társadalmi, gazdasági hátterét azonban csak részben ismerjük. Nem tudjuk pontosan, hogy az utóbbi években mi zajlik le a Budapesti agglomerációban. Nem tudni, hogy a globális urbanizáció nagy folyamatai, köztük a nyugat-európai trendek milyen módon, hasonlóan vagy éppen másképp érvényesülnek a Budapesti agglomerációban. Milyen (országos, egyben regionális) gazdasági és társadalmi okok magyarázzák a lakóhelyi szuburbanizáció mai dinamikáját, a változásokat? Nem ismert még, hogy a gazdasági válság és annak hazai, illetve térségi következményei hogyan alakították át a Budapesti agglomerációban élő lakosság lakóhelyi igényeit, költözési törekvéseit.

A kutatási előzményekből a szuburbanizáció adott korszakokra jellemző társadalmi hatásai és társadalmi konfliktusai, a térségi társadalmi egyenlőtlenségek folyamatai is kiderültek. Ezekből világossá vált, hogy az agglomerációs településeken éles érdekellentétek jöttek létre a régi és az új lakók, az önkormányzatok között. (*Váradi, M. 1998, Szirmai, 2009, Szirmai, 2011, Somlyódy Péter, 2012; Váradi. 2012.*).

Mindezek figyelembevételével az a kérdés is felmerül, hogy az új folyamatok hatására milyen új társadalmi érdekellentmondások jöttek létre a városkörnyéki településeken, s ezek milyen következményekkel jártak az önkormányzatok szuburbanizációs politikájára, valamint a szuburbanizáció lendületére. A felmerült kérdések alapján a korábbtól eltérő, új európai városfejlődési, szuburbanizációs trendek a lakóhelyi szuburbanizációs problémák magyarországi vizsgálatát, esetleges újraértelmezését igénylik: annak elemzését, hogy az új szuburbanizációs folyamatok Magyarország egyetlen metropolisz térségében, a Budapesti agglomerációban is megjelentek-e.

*Doktori disszertációmban ezért arra vállalkozom, hogy a Budapesti agglomerációban, elsősorban a főváros környékén, tehát az agglomerációs övezetben megvizsgáljam a lakóhelyi szuburbanizáció folyamatait, annak változásait, néhány fontos meghatározó tényezőjét,*



*különösképpen a 2007-es év utáni időszak esetében.<sup>4</sup> Ennek megvalósításához szakirodalmi elemzéseket, statisztikai, illetve empirikus településszociológiai módszereket is használtam.*

## **1.2 A dolgozat szerkezete**

A disszertáció hat nagy fejezetből áll. *Az első, bevezető fejezetben* mutatom be a dolgozat főbb problematikáját, és a témaválasztás indokait, a módszertani háttérrel, a kutatás céljait, a meghatározó kutatási kérdéseket és a hipotéziseket. Itt kerül sor a dolgozat szempontjából kiemelten fontos alapfogalmak kifejtésére, elsőként az agglomerációt definiáló különböző nézetek, valamint saját agglomeráció értelmezésem bemutatására is. A szuburbanizáció, mint folyamat meghatározása, az agglomeráció fogalma és a szuburbanizáció közötti viszony tisztázása, az ezzel összefüggő saját felfogásom jelzése is ebben a fejezetben történik. Ebben a részben mutatom be a doktori disszertáció kutatási területét, a Budapesti agglomerációt, és területi választásának indokait is.

*A második fejezet* a lakóhelyi szuburbanizáció európai összefüggéseinek ad teret. Ez a fejezet két nagy egységre tagolódik: egyrészt a nyugat-európai nagyvárosi agglomerációkban kibontakozott lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok kifejtésére, két nagy metropolisz térség, így a Párizsi Metropolisz Régió és a Bécsi Metropolisz Régió példáján. Másrészt a kelet közép-európai nagyvárosi agglomerációk lakóhelyi szuburbanizációs trendjeinek a bemutatására három főváros, így Prága, Varsó és Pozsony vizsgálata során. (Bécs itt a jelzett közép-európai városokkal való összevetés okán kerül ismét rövid elemzésre.)

Az európai folyamatoknak helyet adó fejezet célja, hogy részben a vonatkozó szakirodalom, részben pedig statisztikai adatelemzés segítségével választ adjon a disszertáció egyik kutatási kérdésére, nevezetesen arra, hogy mi jellemezte a nyugat-európai illetve a poszt-szocialista kelet közép-európai fővárosok lakóhelyi szuburbanizációs jelenségeit az elmúlt évtizedekben. Vannak-e eltérések, illetve hasonlóságok a nyugati, és a kelet közép-európai folyamatok között? Ezekre a kérdésekre adott válaszok adnak majd módot arra is, hogy kiderüljenek az

---

<sup>4</sup> A fővárosra vonatkozó elemzések nem képezik a dolgozat tárgyát (kivéve a költözési szándékokkal kapcsolatos részt), mégpedig azért nem, mert a disszertációt megalapozó kutatás a főváros környékén zajló lakóhelyi szuburbanizációs változásokra koncentrál.

európai és a hazai, vagyis a Budapesti agglomerációban lejátszódó lakóhelyi szuburbanizáció közötti különbségek, vagy hasonlóságok is.

A *harmadik fejezet* a Budapesti agglomerációra koncentrálna. Bemutatja az agglomeráció kialakulásának történeti előzményeit a kiegyezés időszakától egészen Nagy Budapest kialakulásáig. Ezt követően pedig a rendszerváltozást követő évtizedekben létrejövő, a lakóhelyi szuburbanizációt meghatározó tényezőket és folyamatokat foglalja össze. Végül pedig a lakóhelyi szuburbanizáció társadalmi-térbeli jellemzőit összegzi, társadalomstatistikai elemzések segítségével.

A *negyedik fejezet* a Budapesti agglomerációban élők költözési szándékait, azok változását, irányait, a meghatározó okokat, a gazdasági válság és az eladósodottság a költözési szándékokra gyakorolt hatásait, valamint a lakóhelyi elégedettséget vizsgálja a térségre reprezentatív empirikus szociológiai vizsgálati eredmények önálló újraelemzése alapján.

Az *ötödik fejezet* két esettanulmányra épül, amelynek eredményeként a lakóhelyi szuburbanizáció folyamatát és következményeit települési szinten tárja fel. A Gyál és Törökbálint várost elemző rész két – eltérő történelmi múlttal és társadalmi-gazdasági fejlettséggel bíró – agglomerációs település lakóhelyi szuburbanizációs folyamatait és a lokális szinten megjelenő társadalmi konfliktusokat mutatja be, empirikus mélyinterjúkra alapozott kutatásaim eredményei alapján.

A *hatodik, összegző fejezet* célja, hogy a dolgozatot megalapozó hipotéziseket egybevesse az elemző és az empirikus kutatás fejezeteinek eredményeivel, a különböző fejezetekben bemutatott folyamatok főbb trendjeivel, és ennek alapján összegző módon megválaszolja a dolgozat elején felvetett kutatási kérdéseket, ellenőrizze a hipotéziseket, egyszersmind megfogalmazza disszertáció tudományos eredményeinek újszerűségét. A dolgozat végén található a felhasznált irodalom, az ábrák és táblázatok jegyzéke.

### **1.3 A dolgozat kutatási céljai, a kutatási kérdések és a hipotézisek**

A disszertáció megvalósítása szempontjából kiemelten fontos a kutatás céljainak, a főbb kutatási kérdéseknek és a hipotéziseknek, valamint a konkrét elemzési módszerek körének meghatározása. Ezek adják meg az elemzések főbb irányvonalát és feltételrendszerét.

Az értekezésnek négy átfogó célja van. Az egyes célokhoz kapcsolódnak a konkrét kutatási kérdések:

1. Az első cél a vonatkozó nemzetközi és hazai szakirodalom alapján feldolgozni a lakóhelyi szuburbanizáció európai összefüggéseit, ezen belül a nyugat- és kelet-közép-európai nagyváros-térségi lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok különbségeit és hasonlóságait, a meghatározó okokat. Ehhez a kutatási célhoz kapcsolódó kutatási kérdés: *Hogyan érvényesülnek a lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok a nyugat-európai illetve a kelet-közép európai nagyvárosi agglomerációkban?*
2. A második cél, részben a vonatkozó szakirodalom, részben pedig társadalomstatisztikai adatelemzések segítségével feltárni a Budapesti agglomerációban az elmúlt két évtizedben zajló lakóhelyi szuburbanizációs folyamatokat és a meghatározó tényezőket, ennek keretében a gazdasági válságot követő időszak változásait is. Az ehhez kapcsolódó kutatási kérdés: *Hogyan érvényesültek az elmúlt huszonöt évben a lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok a Budapesti agglomerációban? Mely tényezők határozták meg a folyamatot? A gazdasági válságot követően tapasztalhatók-e változások a lakóhelyi szuburbanizáció dinamikájában?*
3. A harmadik cél a Budapesti agglomerációban élő népesség költözési szándékainak, a költözési szándékok társadalmi-térbeli meghatározottságainak, valamint a költözési szándékokat befolyásoló okoknak (eladósodottság, lakóhelyi elégedettség) a feltárása, empirikus elemzések segítségével. Ehhez a következő kutatási kérdés kapcsolódik: *Mi jellemzi a Budapesti agglomerációban élő lakosság költözési szándékait? Tapasztalható-e változás a költözési szándékokban? Melyek a költözési szándékok meghatározó okai? A Budapesti agglomerációban élő népesség költözési szándékainak alakulása hogyan befolyásolta a lakóhelyi szuburbanizációs folyamatokat?*
4. A negyedik cél a lakóhelyi szuburbanizáció érvényesülésének, társadalmi következményeinek (kiemelten a lakóhelyi szuburbanizáció nyomán jelentkező társadalmi konfliktusoknak, és érdekviszonyoknak) települési szinten történő elemzése, empirikus módszerekkel, mélyinterjúk alapján. A kapcsolódó kutatási kérdés: *Az utóbbi évek változásai, különösen a gazdasági válság hatásai miképp*

*hatottak a városkörnyéki települések önkormányzatainak a lakóhelyi szuburbanizációval összefüggő érdekeltiségére?*

*Az egyes célokhoz és kérdésekhez kapcsolódó hipotézisek a következőképpen foglalhatók össze:*

H1: A nyugat- és a kelet-közép európai nagyvárosi agglomerációkban tapasztalható lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok alapvetően hasonlóak. A nyugat-európai nagyvárosi agglomerációban már évtizedek óta tartó városi népességcsökkenést felváltotta a népesség városközpontokba történő tömörülése. Lelassult a belvárosokból történő kiköltözés dinamikája is. Ezért a városközpontok népessége ismét növekedni kezdett. A városkörnyékek növekedési dinamikája továbbra is jellemző, de lelassult. A kelet-közép európai nagyvárosi agglomerációkban zajló lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok követik a nyugat-európai trendeket. A poszt szocialista nagyvárosi agglomerációk központjaiban szintén növekedni kezd a népesség, miközben a nagyvárosok környékének népességszáma is emelkedik.

H2: A Budapesti agglomerációban az elmúlt huszonöt évben zajló lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok, a nyugati típusú jelenségekhez hasonlóképpen, de időbeli megkésettiséggel érvényesültek. A globális társadalmi és gazdasági hatások szerepe kiemelkedő, ezek mind erőteljesebb érvényesülésével egyre inkább csökken a különbség a nyugat-európai és a hazai folyamatok között. A globális gazdasági válság hatására a Budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizáció dinamikájában kismértékű visszaesés tapasztalható.

H3: A Budapesti agglomerációban élők költözési szándékai a gazdasági válság és a hiteladósságok következtében visszaesnek. A visszafogott költözési szándékok leginkább az agglomerációs övezet alacsonyabb státusú (alacsony jövedelmű és iskolázottságú) társadalmi csoportjait érintik, ahogy az eladósodottság is leginkább őket sújtja. A magas státusú társadalmi csoportok körében a költözési szándék magasabb, ők képesek ennek anyagi vonzatait is vállalni. Ennek alapján az is feltehető, hogy a Budapesti agglomerációban élők költözési irányában is változások következnek be. Kevésbé jellemző a Budapestről való kiköltözés, és megjelenik az agglomerációs övezetből a Budapestre történő visszaköltözés is.

H4: A gazdasági válság, az ország általános gazdasági nehézségei, illetve a Budapesti agglomerációban is jelen levő válságjelenségek megváltoztatták az agglomerációs települések

lakóhelyi szuburbanizációval kapcsolatos érdekltségeit (a beköltözést támogató politikákat, az extenzív növekedést támogató településfejlesztési stratégiákat). Ezért a korábbi extenzív fejlődést támogató koncepciókat egy intenzívebb, a lakosság szám stabilizálására, a meglévő helyi erőforrások hatékony felhasználására irányuló településfejlesztési elképzelések váltják fel. Ezek hatással lehetnek a Budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizációs folyamatokra is, visszafoghatják azokat.

#### **1.4 Az alkalmazott módszerek köre**

A disszertáció témájának feldolgozásakor elméleti és empirikus (ezen belül kvalitatív és kvantitatív) módszereket egyaránt használtam. A kitűzött kutatási célokat és konkrét kérdéseket meghatározott kutatási módszerek segítségével vizsgáltam meg, mégpedig:

1.) Mindenekelőtt **elméleti elemzési módszereket** használtam. A vonatkozó nemzetközi (angolszász és francia), valamint a hazai szakirodalom és statisztikai adatbázisok alapján bemutattam a lakóhelyi szuburbanizáció európai trendjeit. Elemeztem és összevettem a nyugat- és a kelet-közép európai nagyvárosokban zajló lakóhelyi szuburbanizációs folyamatokat, kiemelve a hasonlóságokat és eltéréseket. (A nemzetközi kitekintést és a szakirodalom feldolgozását segítette, hogy 2010 novemberétől 2010 decemberéig a Francia Intézet fiatal kutatói ösztöndíjasaként, kutatómunka céljából egy hónapot töltöttem Párizsban. Az ösztöndíj során a Párizs 8-as Egyetem Földrajz Tanszékén kutattam a lakóhelyi szuburbanizáció nemzetközi érvényesülését, Francoise Plet és Nathalie Lemarchand professzorok vezetésével).

2.) A Budapesti agglomerációban az elmúlt huszonöt évben zajló szuburbanizációs folyamatok bemutatásához és vizsgálatához **társadalomstatisztikai adatbázisokat elemeztem**. Ehhez felhasználtam a KSH 1990, 2001, 2011-es népszámlálási adatait. Mivel a Budapesti agglomerációra összesített adatbázisok csak korlátozott számban adóttak, ezért az agglomerációs övezetre vonatkozó elemzésekhez saját adatbázist alakítottam ki. Ehhez legyűjtöttem a KSH és a VÁTI TEIR településsoros adatainak a Budapesti agglomerációs övezetére vonatkozó értékeit. Az ábrázoláshoz térinformatikai szoftvert (Mapinfo) használtam fel.

A Budapesti agglomerációban elemzett lakóhelyi szuburbanizáció folyamatát a következő indikátorok segítségével elemeztem, két évtizedre vonatkozóan:

- Népszámszám változás 1990/ 2001/2011
- A magyar régiók migrációs együtthatója, az oda- és elvándorlások 1000 lakosra jutó arányának változása 1990/ 2001/2011
- Vándorlási különbözet 1990/ 2001/2011
- Korstruktúra változása 1990/ 2001/2011
- Foglalkoztatottsági jellemzők 2001/2011
- Iskolai végzettség 1990/2001/2011
- Lakásszám, lakásnagyság, komfortosság változás 1990/ 2001/2011

A lakóhelyi szuburbanizáció kimutatására a 2011 évi népszámlálás részletes adatai felhasználásával **települési, illetve megyei szintű költözési adatokat**<sup>5</sup> elemeztem az esettanulmányaimmal érintett két település (Törökbálint és Gyál) esetében. Ezek a költözési adatok mutatják, hogy milyen korú és milyen iskolai végzettségű az a népesség, amely az elmúlt évtizedben ezeket a szuburbán városokat választotta új lakóhelyének, illetve, hogy milyen összetételű az a népesség, amely ugyanabban az időszakban elköltözött ezekről a településekről. Az elemzett adatok alkalmasak annak bizonyítására, hogy a népesedési változások meghatározó mértékben a Budapest térségi lakossági szuburbanizációval indokolhatók.

---

<sup>5</sup> A települési illetve a megyei szintű költözési adatbázist a PESTTERV Kft. bocsátotta a rendelkezésemre

3.) A disszertáció **empirikus vizsgálati eredményekre is támaszkodik** a Budapesti agglomerációban élő népesség költözési szándékainak, a lakóhelyi elégedettségeknek, és eladósodottságnak, valamint ezek térbeni-társadalmi összefüggéseinek feltárása érdekében.

3.a.) A költözési szándékok elemzését, valamint ennek változásait vizsgáló elemzéshez felhasználtam (akkori nevén) a MTA SZKI, Magyar Tudományos Akadémia Szociológiai Kutatóintézete Város és Környezetszociológiai Műhelyében 2004 és 2007 között zajló *„Várostérségek. Térbeli, társadalmi egyenlőtlenségek és konfliktusok”* című kutatás<sup>6</sup> 5000 fős, 2005-ben lekérdezett kérdőíves adatbázisát. Az adatbázis Budapesti Agglomerációra vonatkozó adatait (1000 fős leválogatott mintán) a költözési szándékokra és lakóhelyi elégedettségre vonatkozóan önállóan elemeztem az SPSS szoftver segítségével.

3.b.) A Budapesti agglomerációban élő népesség költözési szándékaival kapcsolatos adatbázist egy másik kutatás is biztosította, mégpedig a 2009 és 2011 között zajló *„Fenntartható termelés, fogyasztás, és kommunikáció. A modern fogyasztási modelleket meghatározó társadalmi mechanizmusok és érdekviszonyok. A fenntartható fogyasztás térbeli modellje”*<sup>7</sup> című részutatási projekt 1000 főre vonatkozó reprezentatív kérdőív adatbázisából önállóan elemeztem a Budapesti agglomerációban élő népesség költözési szándékait és irányait.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> „Várostérségek. Térbeli, társadalmi egyenlőtlenségek és konfliktusok” című kutatási projekt. (2004–2007) Megvalósulását a NKFP finanszírozta. Vezetője: Prof. Dr. Szirmai Viktória, Referencia szám: 5/083/2004

<sup>7</sup> A fő projekt címe: Fenntartható fogyasztás, termelés és kommunikáció. A konzorcium vezetője: Corvinus Egyetem részéről Prof. Dr. Kerekes Sándor. A projekt megvalósulását a Norvég Finanszírozási Mechanizmus biztosította. Az alprojekt vezetője: Prof. Dr. Szirmai Viktória, MTA Szociológiai Kutatóintézet, Referenciaszám: HU-0056

<sup>8</sup> 2005-ben és 2010-ben a Budapesti agglomerációban megvalósított két reprezentatív kutatás adatbázisának meghatározott adatai esetében összehasonlító elemzéseket végeztem. Mindkét kutatás 1000 fős reprezentatív mintavételre épült. Mindkét alkalommal összesen 600 budapesti és 400 városkörnyéki településen élő megkérdezésre került sor. A főként kétdimenziós elemzések eredményeként kiderültek a költözési szándékokban jelentkező társadalmi szerkezeti (ahol az elemszám ezt lehetővé tette, az övezeti) különbségek. Ezek a különbségek a költözési szándékok térbeli, társadalmi meghatározottságainak megállapításához fontos adalékul szolgálnak. Az empirikus elemzések kapcsán megjegyzendő, hogy a 2010-es felvételnél a költözési szándékok vizsgálatakor elemzési nehézségekbe ütközött a kutatás. A 2005-ben elvégzett kutatás során a településükről költözni szándékozó megkérdezettek a teljes minta 15%-át adták (N= 150 fő), ami lehetővé tette a vizsgálatot. Ez az arány azonban 2010-re mindössze 4%-ra (N= 40 fő) esett vissza. Ez önmagában egy érdekes eredmény, azonban óvatosságra int a következtetések levonásakor.

A 2010-es vizsgálat során az alacsony elemszámból adódó elemzési problémát úgy oldottam fel, hogy a költözési szándékok vizsgálatánál a költözni nem akarók csoportját is megvizsgáltam (N=863fő) és összehasonlítottam a településükről költözni szándékozók véleményével is. Ez lehetőséget adott arra, hogy a problémakört komplexebben értelmezzem, és ne csak a költözni nem szándékozókra, hanem a költözni törekvőkre is megállapításokat tehessek.

3.c.) A fenti kutatás keretében két esettanulmányt is készítettem (az egyiket Törökbálinton, a másikat Gyálon). Az esettanulmányok empirikus megalapozásaként a két vizsgált településen 15-15 mélyinterjút készítettem. Az interjúk 2012 első félévében készültek.

Az alábbi 1. ábra, összegző módon bemutatja a kutatás céljait, kérdéseit, hipotéziseit és a módszereket.



*1. Összegző ábra*  
**A kutatás fő irányai, a kutatás céljai, kérdései, hipotézisek.**

**Célok:**

- 1.) A lakóhelyi szuburbanizáció nyugat-és kelet-közép európai trendjeinek a bemutatása.
- 2.) A Budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok és új trendek bemutatása.
- 3.) A Budapesti agglomerációban élő népesség költözési szándékai, irányai, lakóhelyi elégedettsége, ezek változásainak a vizsgálata, valamint a hiteladósság költözési szándékokra gyakorolt hatásainak az elemzése.
- 4.) Szuburbán önkormányzatok lakóhelyi szuburbanizációval kapcsolatos konfliktusainak és a kapcsolódó érdekviszonyoknak a feltárása.

**Kutatási kérdések:**

- 1.) Hogyan érvényesülnek a lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok a nyugati, és kelet-közép európai nagyvárosi agglomerációkban?
- 2.) Hogyan érvényesültek a Budapesti agglomerációban az elmúlt huszonöt évben a globális városfejlődési folyamatok, kiemelten a lakóhelyi szuburbanizációs trendek?
- 3.) Mi jellemzi a Budapesti agglomerációban élő lakosság költözési szándékait, és ezek hogyan befolyásolják a térségben zajló lakóhelyi szuburbanizációs folyamatokat?
- 4.) Az utóbbi évek társadalmi-gazdasági változásai, a gazdasági válság hatásai miképp hatottak a szuburbán települések önkormányzatainak érdekviszonyaira?

**Hipotézisek:**

- 1.) A nyugat, és a kelet-közép európai nagyvárosi agglomerációkban tapasztalható lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok alapvetően hasonlóképpen érvényesülnek.
- 2.) A Budapesti agglomerációban az elmúlt huszonöt évben zajló lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok, a nyugati típusú jelenségekhez hasonlóképpen, de időbeli megkésettiséggel érvényesülnek. A globális hatások szerepe meghatározó.
- 3.) Az érintett népesség költözési szándékai befolyásolják a lakóhelyi szuburbanizáció folyamatát, de a gazdasági folyamatok és a gazdasági válság meghatározottságai szerint.
- 4.) A lakóhelyi szuburbanizáció különböző érdekkonfliktusokat generál a helyi társadalmi szereplők és társadalmi rétegek között. Ezek a konfliktusok kedvezőtlenül befolyásolják a lakóhelyi szuburbanizáció folyamatát, visszavetik annak a lendületét

**Módszerek:**

- 1.) Nemzetközi és hazai szakirodalom, valamint statisztikai adatok elemzése.
- 2.) Hazai szakirodalom elemzése.
- 3.) Empirikus kutatás, kérdőíves felmérés újraelemzése.
- 4.) Empirikus kutatás, mélyinterjúk készítése, terepbejárás.

## 1.5 A főbb fogalmi meghatározások

### *Az agglomeráció fogalma*

A dolgozatban használt fogalmak közül mindenekelőtt az agglomeráció jelentését definiálom, ezt megelőzően pedig bemutatom a fogalom különböző értelmezéseit. Az agglomeráció fogalmát ugyanis több tudományterület is használja, mégpedig a közgazdaságtan, a regionális gazdaságtan, a településföldrajz, a szociológia is. Az alábbi táblázatban összegyűjtött agglomeráció meghatározások jól érzékeltetik a fogalom komplexitását.

*1. táblázat: Az agglomeráció különböző meghatározásai*

Szerző	Definíció	Forrás
<b>Kőszegfalvi György (1995)</b>	„Agglomerációnak nevezzük azt a nagyvárosok körül kialakult település együttest, amelynek lakossága és vállalkozásai szoros, napi szintű kapcsolatban vannak egymással. Az agglomerációk olyan település struktúrák, ahol az ott elhelyezkedő település együtteseiben a tágabb régiójukat meghaladó mértékű a népességszám növekedés és a lakásállomány növekedése is”	Mekkora a Budapesti agglomeráció? Közlemények a Budapesti agglomerációról 7. kötet KSH, 1995, 90.o
<b>Rechnitzer János (1998)</b>	Az agglomeráció egy olyan új koncentrációs folyamat színtere, ahol a nemzeti és a nemzetközi nagyvállalatok irányító szervező központjai találhatóak, és amelyek serkentően hatnak a további gazdasági és üzleti szolgáltatások, a kutatás-fejlesztés további koncentrációjára, vagyis az innovációk kiinduló pontjai	Területi stratégiák, Dialóg Campus 1998 33. o.
<b>Kovács Zoltán (2001)</b>	„Többnyire az urbanizáció első szakaszában (városrobbanás) a termelőerők térbeli koncentrációja eredményeképpen kialakuló település együttes, várostömörülés”	Társadalomföldrajzi Kislexikon, Műszaki Könyvkiadó, Budapest.7. o.
<b>Izsák Éva (2003)</b>	„Budapest és környékének kapcsolatrendszere felfogható egy olyan speciális centrumperiféria relációként, amelynek kezdőpontját a funkcionális kapcsolatok észrevehető felerősödése, végpontját pedig a nagyvárosi centrumba való teljes – a legkülönbözőbb gazdasági, társadalmi és térszerkezeti dimenziókat magában foglaló – integráció jelöli ki.”	A városfejlődés természeti és társadalmi tényezői. Budapest és környéke. Napvilág kiadó 2003. 178.o.
<b>Pergers Éva (2004)</b>	„Az agglomerációk többnyire közigazgatási határokkal tagolt, ugyanakkor szoros társadalmi gazdasági és funkcionális-területi kapcsolatokkal egységbe fogott település-csoportok. Az agglomerációk a városiasodás, városfejlődés (urbanizáció) folyamatában alakultak ki, mely során korábban önálló települések összefonódnak.”	A főváros és „környéke” régióként való értelmezése, a „központi régió problémája. In: Horváth M. T. (szerk): „A regionális politika közigazgatási feltételei” Magyar Közigazgatási Intézet, Budapest, 2004, 213–254 o.

<p><b>Nemes-Nagy József (2005)</b></p>	<p>„A termelőerők koncentrációs és centralizációs folyamatainak eredményeként létrejövő olyan település együttes, amelyben – alapesetben – a környezetéből kiemelkedően fejlett várost és a körülötte fekvő településeket a gazdasági és társadalmi élet területein intenzív kapcsolat köti össze, és ahol a központi város körül népességtömörülés megy végbe.”</p>	<p>Nemzetközi és hazai tendenciák a területi elemzésben, „<i>Területi Statisztika</i>” 1. sz.,7–14 o.</p>
<p><b>Közép Magyarországi Fejlesztési Tanács 2009 évi agglomeráció definíciója</b></p>	<p>„Az agglomeráció a településrendszer strukturális átalakulásának eredménye, terméke. Olyan sajátos településképződmény, melyre a népesség, a termelési eszközök, az infrastruktúra rendszereinek nagymérvű térbeli koncentrációja jellemző.”</p>	<p><a href="http://www.terport.hu/kiemelt-tersegek/budapesti-agglomeracio">http://www.terport.hu/kiemelt-tersegek/budapesti-agglomeracio</a></p>
<p><b>Romváry Ferenc (2010)</b></p>	<p>„Az agglomeráció olyan egy- vagy többközpontú urbanizált településrendszer, amelyben a központot és a közvetlen vonzáskörzetébe tartozó településeket szoros kulturális, gazdasági, kommunális és szolgáltatási kapcsolatok jellemzik.”</p>	<p>(<i>Pécs Lexikon I. (A–M)</i>. főszerkesztő Romváry Ferenc, Pécs Lexikon Kulturális Nonprofit Kft. 2010, Pécs. 24. o. <a href="https://doi.org/10.1007/978-963-06-7919-0">ISBN 978-963-06-7919-0</a>)</p>
<p><b>Somlyódy P. (2011)</b></p>	<p>„Az agglomeráció fogalma a normatív állam szemszögéből abszolút fontossággal bír (a közigazgatás-szervezés és a gazdaságfejlesztés szempontjából egyaránt), tekintettel arra, hogy az agglomeráció az egymás közelében, egy térségben sűrűsödő gazdasági tevékenységek összessége, amely lehet iparági körzet vagy egy nagyváros és vonzáskörzete.”</p>	<p>„Az agglomerációk jelentőségének változása az államszervezés és a városi kormányzás szempontjából In: <i>Tér és Társadalom</i> 25. évf., 3. szám, 2011, 30.o.</p>
<p><b>Enyedi György (2012)</b></p>	<p>„A nagyvárosi agglomerációk a 19. század második felében az ipari forradalom bázisán létrejött település együttesek. Közös jellemzőjük, hogy egy központi nagyvárosból és az agglomerációs gyűrű településeiből állnak, melyek a nagyvárosok „kihelyezett hálósobái” gazdasági és szolgáltatási szempontból is alárendelt helyzetben vannak a központhoz képest.”</p>	<p>Városi világ, Akadémiai Kiadó, 2012, 16. o.</p>

## *A dolgozat agglomeráció felfogása*

Az agglomeráció fogalmát – a szakirodalomban használt megközelítésekre is figyelemmel – a következőképpen értelmezem:

- a.) Az agglomeráció a nagyvárosok körüli településrendszer strukturális átalakulása során a globális és regionális gazdasági és társadalmi folyamatok következményeként kialakult település-együttes, amely a népesség és a gazdaság erőteljes térbeli koncentrációja, a települések népességének és lakásállományának növekedése révén jön létre. Agglomerációnak a nagyvárost és a nagyváros körüli azon települések együttesét nevezzük, amelynek lakossága és vállalkozásai szoros, napi szintű kapcsolatban vannak (illetve lehetnek) egymással.
- b.) A központ és a közvetlen közelében fekvő települések között sokrétű funkcionális kapcsolat jön létre (például munkahely–lakóhely közötti kapcsolatok, vállalkozási–gazdasági kereskedelmi–piaci, oktatási, művelődési, egészségügyi, kulturális szolgáltatások, kapcsolatok).
- c.) A különböző infrastruktúra-rendszerek átfogják, illetve összefogják az agglomeráció egész területét (például a közlekedés, az energiaellátás, a közműves vízellátás területén).
- d.) Az agglomerációra jellemző a hierarchikus településstruktúra. Ennek értelmében a központi mag köré rendeződik a többi kisebb népességű és vonzáskörzetű település. A központi magban a legnagyobb a népességszám és a környékbeli települések a vonzáskörzetet adják.
- e.) Az agglomerációk, bár társadalmi és gazdasági fejlődési folyamatok tekintetében egy térséget alkotnak, közigazgatásilag megosztottak, ami megnehezíti a közigazgatási, területfejlesztési kérdések hatékony kezelését.
- f.) Az agglomerációk társadalmilag strukturáltak, a centrum és a periféria szerint eltérő társadalmi helyzetű és differenciált érdekekkel rendelkező népességnek adnak teret, gyakran különböző típusú konfliktusokkal terheltek.

## *A szuburbanizáció fogalma*

A lakóhelyi szuburbanizáció folyamatának első bemutatása amerikai kutatókhoz köthető (például: *Wirth, 1938; Gans, 1962, Fishman, 1987*), akik az észak-amerikai nagyvárosok példáján a szuburbanizációt alapvetően elsősorban társadalmi folyamatként, a kertvárosi életforma szerveződése szempontjából vizsgálták. Ennek alapján kiderült, hogy a városcentrumokból jellemzően a fehér, a középosztálybeli, a kisgyermekes családok költöznek ki a város környéki kertvárosokba és hozzák létre a „kertvárosi” életforma különböző formáit.

A főként klasszikus humán ökológiai megközelítésekre<sup>9</sup> támaszkodó munkák a *globális urbanizációs ciklusmodell* egyik lényeges, a második szakaszát örökítik meg. Ezt a szakaszt a szakirodalom relatív vagy viszonylagos decentralizációnak is nevezi (*Enyedi, 1988; Lados, 1994; Tímár, 1999*). A szuburbanizáció során a nagyvárosi agglomeráció esetében a népesség és a gazdaság korábbi térbeli koncentrációját egy relatív dekoncentráció váltja fel. Ebben a szakaszban már a városgyűrű településeinek népessége növekszik dinamikusan, a központi településhez viszonyítva. A népesség mellett a gazdasági tevékenységek egy része, jellemzően a nagy helyigényű raktározási és logisztikai funkciók, a kereskedelem (bevásárlóközpontok és hipermarketek) is kitelepülnek a város környékére.

A városfejlődési és a gazdasági ciklusok közötti összefüggést először 1980-ban publikálták a dán Leo van Den Berg és kutatótársai „*A Study of Growth and Decline*” című tanulmánykötetben (*van Den Berg et al, 1982*). A kutatás során, 1950–1975 között, 14 európai ország nagyváros-térségében, negyed évszázad alatt megfigyelhető fejlődési folyamatot vizsgáltak meg; a népesség és a gazdaság térbeli koncentrációjának változása alapján négy városfejlődési szakaszt különítettek el. 1. Urbanizáció; 2. Szuburbanizáció; 3. Deurbanizáció; 4. Reurbanizáció. Az alábbiak táblázat szemléletesen mutatja a négy városfejlődési szakasz jellemzőit (*ld: 2. táblázat*).

---

<sup>9</sup> A klasszikus humán ökológiai iskolák főbb jellemzőinek, kutatási szemléletüknek bemutatását lásd részletesen pl. Szelényi munkájában (*Szelényi, 1973*), illetve Kocsis, J. (2000) tanulmányában is.

## 2. táblázat

### A városfejlődés ciklusmodellje

Városfejlődési szakasz	Térbeli folyamat	Népességszám változás		Összes
		Központ	Agglomeráció	
I. Urbanizáció	Abszolút centralizáció	++	-	++
II. Szuburbanizáció	Relatív decentralizáció	+	++	+++
III. Deurbanizáció	Abszolút decentralizáció	--	+	-
IV. Reurbanizáció	Relatív centralizáció	+	--	-

Forrás: van Den Berg, et al. (1982): *Urban Europe vol I. Study of Growth and Decline*. Pergamon Press, New York, Oxford

Leo van Den Berg kutatásai igazolták, hogy a társadalmi viszonyok és gazdasági szerkezet strukturális átalakulása együtt jár a regionális és városfejlődési folyamatok strukturális átalakulásával is).

Leo van Den Berg globális modelljét Enyedi György gondolta tovább. Enyedi 1988-ban publikált „A városnövekedés szakaszai” című könyvében a nyugat-európai városfejlődési ciklusmodell alapján szintén négy szakaszt különített el: 1. Városrobbanás időszaka; 2. Viszonylagos dekoncentráció; 3. Deurbanizáció; a 4. szakaszt pedig az „Informatika urbanizációjának” nevezte, utalva az információs technológia gyors és világszintű terjedésére és meghatározó térformáló hatására (Enyedi, 1988.). A „Városi világ” című művében a negyedik szakaszt már a „globalizáció urbanizációjának” nevezi, felülvizsgálva ezzel korábbi tudományos nézeteit. (Enyedi, 2012.) Ebben a szakaszban a globális hatásoknak köszönhetően egy ismételt újra-centralizáció, népességrobbanás játszódik le (Enyedi, 2012. 58. o.).

Enyedi György ciklusmodelljében a szuburbanizációt a nagyvárosi agglomerációkon belül megvalósuló relatív dekoncentrációként definiálja. A folyamat kialakulásának háttér oka, hogy a korábban termelésre alapozott gazdaságot felváltja a szolgáltatás alapú gazdaság.

Enyedi a fogalom meghatározása kapcsán kiemeli a relatív szót, vagyis azt, hogy csak a nagyvárosi agglomeráción belül beszélhetünk a népesség és a gazdaság térben dekoncentrált elhelyezkedéséről, ez egy nagyobb térség (például régió, vagy ország) esetében már koncentrált növekedésként jelenhet meg. (Enyedi, 1988., Enyedi, 2012.).

Ezt a relativitásra utaló szempontot megtalálni Tímár Judit meghatározásában is. Tímár Judit szerint a „szuburbanizáció a városi népesség és tevékenységek decentralizációja, ami szerves

*részét képezi az átfogó urbanizációs folyamatnak. Decentralizáció abban az értelemben, hogy az urbánus népesség, a termelő és nem termelő emberi tevékenységek egy része, a tőke, a beruházások, a városi központok helyett az azokat övező térségekbe koncentrálódnak. És/vagy decentralizáció abban az értelemben, hogy a korábbi városiak, az üzemek, a hivatalok, szolgáltatások stb. bizonyos köre ténylegesen is kitelepül a központokból azok közvetlen környezetébe” (Tímár, 1999, 12. o.).*

A szuburbanizáció értelmezéséhez szükség van az agglomerálódás és a szuburbanizáció viszonyának tisztázására is. A két térfolyamat között időbeli, valamint egyéb különbségek is vannak. Az agglomerálódás, vagyis a népesség és gazdasági, termelő tevékenységek térbeli koncentrációja és sűrűsödése egyrészt történetileg is megelőzte a szuburbanizáció folyamatát (Tímár, 2006, 38.o.). Másrészt más és más társadalmi és gazdasági mechanizmusok hatására jöttek létre a nagyvárosi agglomerációk és a szuburbán települések. Az agglomerálódás mögött az ipari forradalom, a gazdasági fejlődés és annak a népesség területi elhelyezkedésére gyakorolt folyamata húzódik meg. Az ipari termelés akkori jellege megkívánta a lakó és munkahely közelségét. Az egyenlőtlen területi-társadalmi fejlődés, a városok és falvak differenciált élet- és munkalehetőségei, a vidéki népesség városokba vándorlása szintén a meghatározó tényezők között találhatók.

A szuburbanizáció mögött más tények állnak. Ezek között különösen fontos, hogy a városi telephelyek már nem elegendők a gazdasági fejlődés befogadásra, és szükségessé válik a városkörnyéki telephelyek létrejötte. A városi funkciók is átalakulnak: a második szektor jelentősége csökken, miközben a terciér szektoré nő. A városi, belső telekárak növekedése, a közlekedési nehézségek miatt is egyre dráguló, és nehezkesebb szállítás szintén megkívánták a centrifugális erők érvényesülését. A szuburbanizáció mögött a társadalmi mobilitás változása, a kiköltözési igények alakulása, a motorizáció fejlődése, a városi telekárakhoz képest olcsóbb, külső területi telekárak rejtőzködnek. Továbbá az, hogy a belvárosok leromlanak, „kiürülnek, társadalmilag leépülnek, ezzel párhuzamosan a magasabb jövedelmű népesség a külső városrészekbe, vagy agglomerációs településekre költözik; azokat követi a kereskedelem és más szolgáltatások kitelepülése is” (Rechnitzer, 2009; 319.o.).

A két folyamat közötti különbséget a Tímár Judit megfogalmazásában is látni, aki szerint az agglomerációk kialakulását elsősorban centripetális, míg a szuburbanizációs folyamatokat centrifugális erők magyarázzák (Tímár, 2006, 36. o.).

A szakirodalom szerint a szuburbanizáció különböző típusokban és megjelenési formákban mutatja meg magát. Ezek szerint beszélni lehet gazdasági, kereskedelmi, intézményi, és lakóhelyi szuburbanizációról is (Tímár, 1999. 12. o.). A gazdaság szuburbanizációja az, amikor a gazdasági centrumokhoz közeli településeken is magassá válik a vállalkozások száma, miközben a centrumoktól távolabbi térségekben, ez nem következik be (Koós, 2007). A gazdaság szuburbanizációjában a központi várostól mért távolság és a jó közlekedési fekvés, az elérhetőség a meghatározó, ezért is van az, hogy a vállalkozások szívesebben települnek a városközpontokhoz közeli, jó közlekedési kapcsolattal rendelkező településekre, mint a távolibbakra (Koós, 2004). A kereskedelmi szuburbanizáció a gazdasági szuburbanizáció egy sajátos megjelenési formája, amikor a kereskedelmi vállalkozások (kiskereskedelem, nagykereskedelem, hipermarketek, bevásárlóközpontok) tömegesen települnek ki a városkörnyékre, vagy már eleve oda települtek, vagy települnek. A kereskedelem szuburbanizációja szorosan összefügg a globális gazdasági és társadalmi folyamatokkal, a kereskedelem strukturális átalakulásával, és az új fogyasztási modellek, a fogyasztói társadalom kialakulásával is (Sikos T, 2007, Lemarchand, 2011).

Véleményem szerint a szuburbanizáció egyértelműen társadalmi jelenségként is értelmezhető. Ennek az értelmezésnek látni példáját Louis Mumfordnál, aki szerint a szuburbanizáció a XX. század elején meginduló „tömegmozgalom”, egy olyan nagy folyamat, amely során a zömében középosztálybeli fehér lakosság tömegesen hagyja el az észak-amerikai nagyvárosok belső kerületeit, és cseréli fel városi lakását a kertés zöldövezetben található családi házakra. Mumford szerint ez a „tömegmozgalom” egyáltalán nem hasonlítható a korábbi időszakok lassan, történeti folyamatokban szerveződő, fokozatos elővárosi fejlődésére. A XX. századi kertvárosok terjeszkedése gyors és agresszív. Olyan, amely radikálisan emészti fel „egyik legfontosabb értékét, a szabad teret” (Mumford, 1985, 447 o.). A társadalmi jelenségként való értelmezést nemcsak az indokolja, hogy a szuburbanizációban a városi közép- és felső-középosztály a belvárosokból a városkörnyékre költözik, hanem az is, ahogy a városkörnyéki települések demográfiai és társadalmi szerkezete átalakul (Dövényi–Kovács, 1999; Váradi M, 1999; Izsák, 2003). De ide tartoznak azok a társadalmi jelenségek is, amikor városkörnyéki társadalmi konfliktusok keletkeznek, például az őslakosok és az újonnan érkezettek között jönnek létre érdekharok, de az önkormányzati ellentmondások is ide sorolhatók (Szirmai, 1999; Váradi.–Tímár, 2000; Albert, 2001, Velkey, 2003.) A szuburbanizáció társadalmi jellegét igazolja az is, hogy a folyamat a modern térbeli-társadalmi egyenlőtlenségek egyik



számottevő oka, a térbeli egyenlőtlenségek folyamatos újratermelésének kiváltó tényezője (Estébé, 2004). A szuburbanizáció, mint az innováció egyik hordozó ereje, annak egyenlőtlen területi megoszlása szintén a társadalmi egyenlőtlenségek forrása lehet (Rechnitzer, 1993).

#### *A dolgozat lakóhelyi szuburbanizáció felfogása*

1. Disszertációm a lakóhelyi szuburbanizáció meghatározott kérdéseivel foglalkozik. Ezért elemzéseim nem terjednek ki sem a gazdasági, sem pedig a kereskedelmi szuburbanizáció jelenségeire, miközben nyilvánvaló, hogy ezek a jelenségek is ott rejtőzködnek a dolgozatban vizsgált folyamat mögött.

2. Elsősorban Enyedi György, illetve Tímár Judit fogalom meghatározására támaszkodva a következőképpen értelmezem a disszertációm kutatási témáját képező lakóhelyi szuburbanizáció fogalmát: a lakóhelyi szuburbanizáció a nagyvárosi agglomerációkon belül zajló olyan dekoncentrációt erősítő városfejlődési folyamat, amely során a központi település népességének egy része – különböző társadalmi és gazdasági okok folytán – kiköltözik a városkörnyék településeire, miközben a munkája és az életformája továbbra is a központi városhoz köti, illetve kötheti őket.

3. A szakirodalmi előzmények alapján egyéb tényezőkre is figyelemmel vagyok. Egyrészt arra, hogy az általam vizsgált lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok egy ciklusmodell részei, és az európai városfejlődési folyamatok keretében valósulnak meg. Ezért is vizsgálom meg a nyugat-európai és a kelet-közép európai szuburbanizációs folyamatokat is, továbbá vetem egybe azokat a hazai, vagyis a budapesti agglomerációs jelenségekkel.

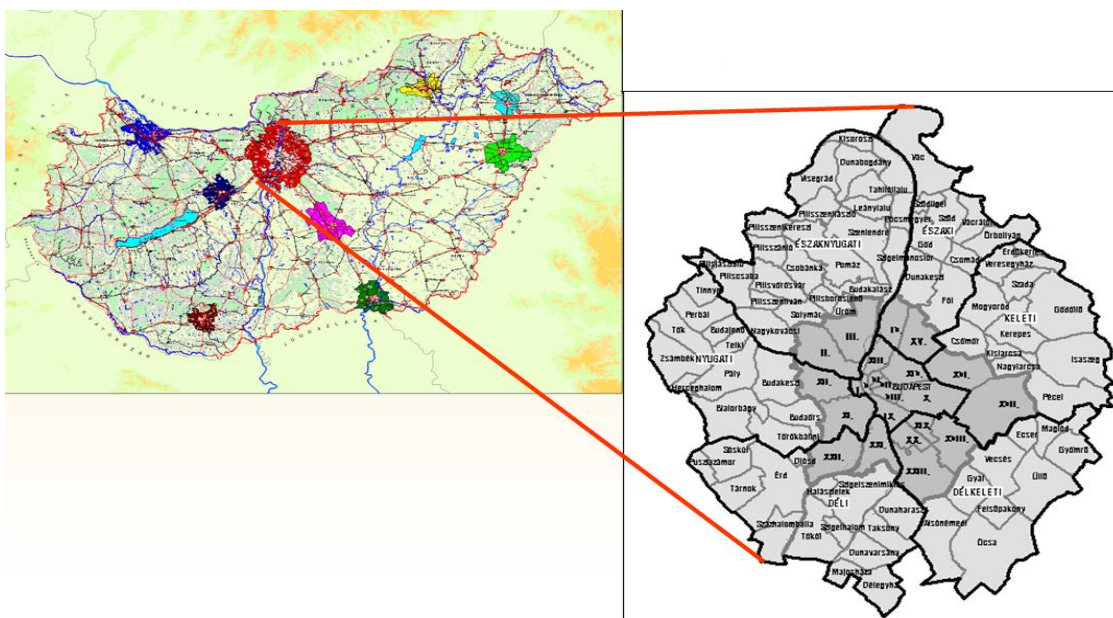
4. A szakirodalmi megállapítások figyelembevételével azt is fontosnak tartom, hogy a szuburbanizáció egy olyan társadalmi folyamat, amely társadalmi rétegenként, a mögöttük meghúzódó értékek és érdekek szerint különbözőképpen, területi társadalmi konfliktusok keretében valósul meg. Ennek elemzésére az empirikus fejezetekben kerül sor.

## 1.6 A kutatási terület bemutatása

A doktori disszertáció kutatási területe a Budapesti agglomeráció, mely a fővárost és a 80 városkörnyéki települést foglalja magába. A Budapesti agglomeráció alatt azt a jogilag is meghatározott, tervezési és fejlesztési dokumentumok alapját is képező térséget értjük, amelyet a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény kiemelt térségként definiált, és amelynek területi határait a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) és az akkori illetékes minisztérium (Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztérium, KTM) együttes javaslatára a 89/1997. (V. 28.) kormányrendelet határozta meg. (A kormányrendelet Budapestet és 78 Pest megyei települést határozott meg az agglomeráció részeként, de két település szétválásával<sup>10</sup> az érintett települések száma 80-ra nőtt.)

2. ábra:

*A Budapesti agglomeráció országon belüli elhelyezkedése, az érvényben lévő lehatárolás szerint*



*Forrás: saját szerkesztés*

<sup>10</sup> 2001 és 2011 között két település vált ki. Nagykovácsi községből önálló településként kivált Remeteszőlős és Sződ községből Csörög.

A kutatási terület kiválasztását négy szempont is indokolja, nevezetesen:

1.) A lakóhelyi szuburbanizáció Magyarországon – bár az ezredfordulón a nagyobb vidéki nagyvárosokban is megjelent és általánossá vált (*Bajmóczy, 1999; Tímár-Váradi, 2000; Hardi, 2002*) – mind társadalmi, mind pedig gazdasági jelentőségét tekintve a legteljesebb formában és legerőteljesebben a Budapesti agglomeráció települései esetében bontakozott ki. (*Dövényi-Kovács, 1999, Izsák, 2003*). Ennek egyik nyilvánvaló oka e térség sajátos országos társadalmi és gazdasági helyzete: Budapest az ország egyetlen olyan millió főt meghaladó európai léptékű nagyvárosa, amihez kiterjedt agglomerációs övezet tartozik. A Budapesti agglomeráció országon belüli társadalmi-gazdasági súlyát jelzi, hogy itt koncentrálódik az ország népességének egyötöde, és itt termelődik meg az ország GDP-jének több mint 40%-a.

2.) A Budapesti agglomeráció, mint kutatási terület kiválasztását indokolja továbbá, hogy az agglomerációba tartozó településgyűrű – különböző mértékben – érintve van a lakóhelyi szuburbanizáció által. Az agglomeráción túli, vagy akár vele határos kistérségek településeit már kisebb mértékben, vagy egyáltalán nem érinti. Empirikus kutatások és statisztikai adatok is bizonyítják, hogy Pest megyén belül döntően az agglomerációs gyűrű (Budapest nélkül) az, ahol folyamatosan nő a népesség száma, míg az azon kívüli (például a szobi, aszódi, nagykátai, ceglédi) kistérségek településeiben stagnál, vagy már csökken is.

3.) A Budapesti agglomeráció, mint kutatási terület kiválasztását végezetül egy további fontos szempont is indokolta. Nevezetesen, hogy a disszertáció empirikus megalapozásához szükséges adatok itt álltak a rendelkezésemre. A korábban már jelzett két kérdőíves felvétel ebben a térségben, vagyis Budapesten és a 80 agglomerációs településen történt. Az empirikus kutatások erre a térlehatárolásra alapozódtak.

### *Az agglomerációs övezet lehatárolásának módszertani kérdései*

A kutatási terület bemutatása kapcsán érdemes kitérni az agglomerációs övezet lehatárolásának módszertani kérdéseire. A disszertációban ugyan a jogszabályban meghatározott agglomerációs övezetet tekintem a lakóhelyi szuburbanizáció vizsgálati területének, mégis meg kell említenem, hogy a jelenlegi társadalmi és gazdasági térformák már túlmutatnak e határokon. Az elmúlt néhány évben mind a Budapesti agglomerációval foglalkozó szakemberek, mind pedig a szakpolitikusok részéről felmerült az igény az 1997 óta érvényben levő lehatárolás felülvizsgálatára. Ennek szükségességét a Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács által elfogadott – a térségre vonatkozó – hosszú távú területfejlesztési koncepció már 2006-ban megfogalmazta.<sup>11</sup>

A saját, korábbi kutatási eredményeim<sup>12</sup> (Schuchmann, J, 2007) szerint, a főváros vonzáskörzete (nem mindenhol, de meghatározott irányokban) már jelentősen túlmutat a ma még hatályos KSH lehatároláson. Ilyen nyúlványok figyelhetők meg az agglomeráció Pest megye és Fejér megye határán fekvő, de már Fejér megyébe tartozó településeinek esetében, az agglomeráció Pest megye déli részén az M5-ös autópálya, s ugyanígy az M3-as autópálya menti települések esetében is. A rendelkezésre álló statisztikai adatok felhasználásával agglomerációs index képzésével a fentebb említett diplomamunka a mai agglomeráció határán kívül 34 „erőteljesen agglomerálódó” és 27 „agglomerálódó” települést határozott meg. Mint a dolgozat későbbi fejezetei is bizonyítják, a térségben az elmúlt évtizedekben tapasztalt népességnövekedés, illetve a lakásszám bővülése meghatározó mértékben a Budapestről való kiköltözés, tehát a lakossági szuburbanizáció következménye. Ezek a vizsgálatok is bizonyították, hogy az eltelt bő egy évtized társadalmi-gazdasági térbeli változásai figyelembevételével a főváros vonzáskörzete ugyan nem mindenhol, de meghatározott irányokban már túlmutat a ma hatályos lehatároláson (*lásd: 3. ábra*).

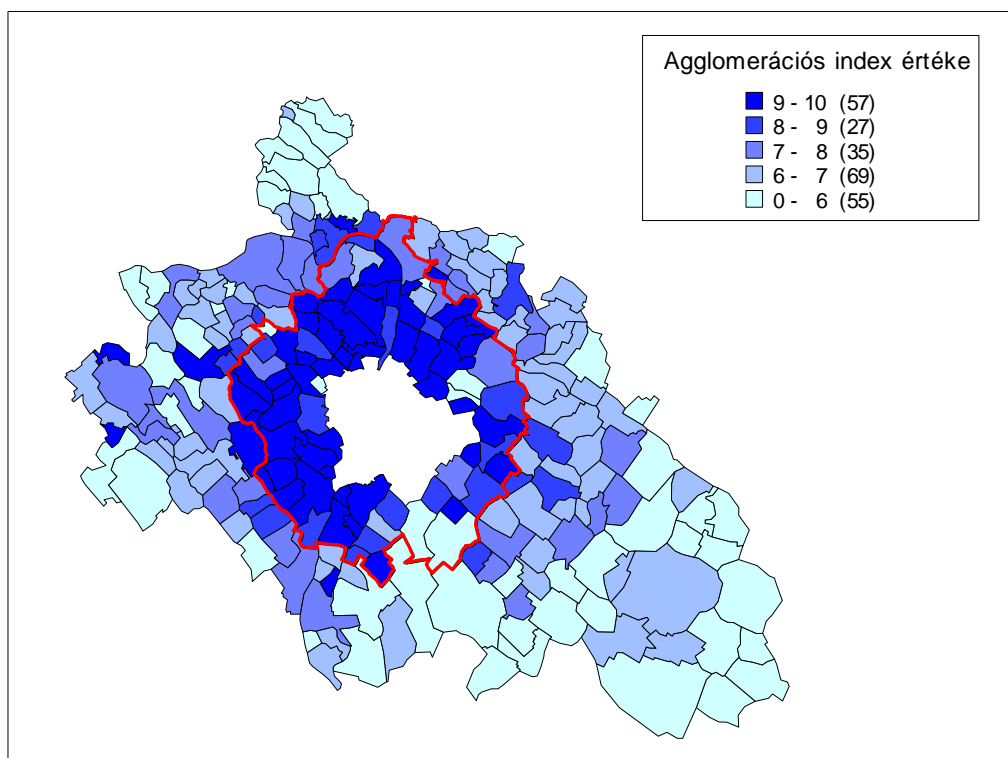
---

<sup>11</sup> A Budapesti Agglomeráció Területfejlesztési Koncepciója és Stratégiai Programja, 2007.július, szakértői anyag, BAFT Letöltés helye: [http://www.terport.hu/webfm\\_send/2136](http://www.terport.hu/webfm_send/2136)

<sup>12</sup> „A Budapesti agglomeráció kiterjedésének a változása” című diplomamunka. Témavezető: Prof. Dr. Kovács Zoltán, ELTE Társadalom-és Gazdaságföldrajzi Tanszék, 2007, 73.o.

### 3. ábra

#### A Budapesti agglomeráció kiterjedése az agglomerációs index alapján



Forrás: Schuchmann J. (2007): *A Budapesti agglomeráció kiterjedésének változása, diplomamunka ELTE, 2007, 67.o*

2010-ben a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005 évi LXIV. számú törvény felülvizsgálatának és módosításának előkészítése keretében ismételten felmerült a Budapesti agglomeráció lehatárolása felülvizsgálatának kérdése.<sup>13</sup> E vizsgálatot megalapozó

<sup>13</sup>A lehatárolás felülvizsgálata során vizsgált térség kiterjedt Pest megye egész közigazgatási területére, valamint a mai agglomerációval határos kistérségek területére, az ott érintett települések körére. A felülvizsgálathoz kiválasztott mutatók a lehetőségekhez mérten összességükben fejezik ki az agglomeráció definíciójának tartalmát. A korábban készült agglomeráció lehatárolásokhoz képest a használt mutatók kiegészültek a térség településeinek fejlettségét érzékeltető elemekkel, valamint az egyéni, illetve közforgalmú elérhetőségre vonatkozó adatokkal.

#### Az alkalmazott és értékelt mutatók:

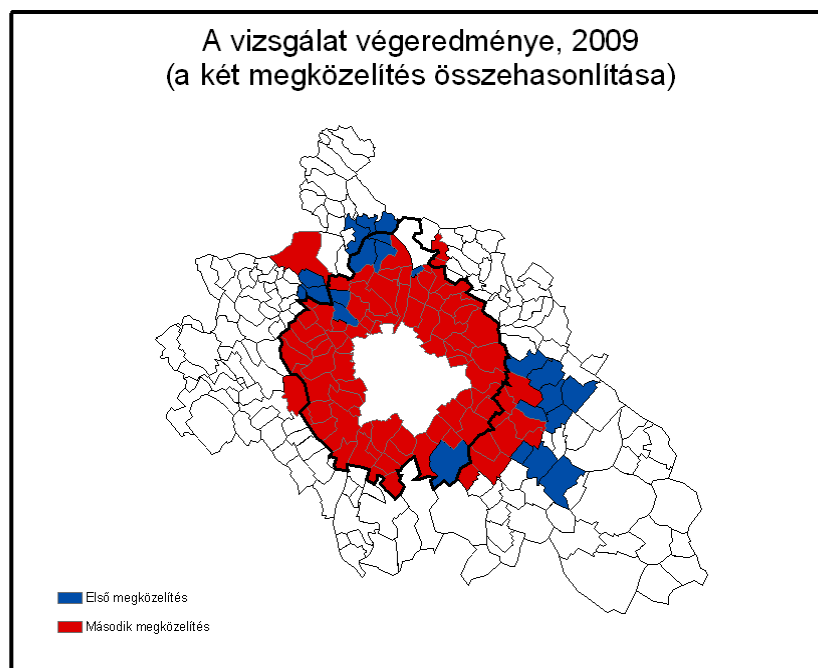
1. Lakónépesség-változás 2000–2008, %
2. A 2000–2008 években épített lakások aránya a 2008-as lakásállomány %-ában
3. Népsűrűség, 2009. január 1., fő/km<sup>2</sup>
4. Ezer lakosra jutó vándorlási különbözet, 2000–2008
5. Ezer állandó lakosra jutó SZJA-alapot képező jövedelem, 2008,- Ft
6. Ezer lakosra jutó személygépkocsi (2008), db
7. Foglalkoztatottak aránya, 2001. február 1., %
8. Az iparban, építőiparban és a szolgáltatásban dolgozók aránya, 2001. február 1., %
9. Naponta a Budapestre eljárók aránya, 2001. február 1., %
10. Naponta a Budapestről eljárók aránya a helyben foglalkoztatottakhoz viszonyítva, 2001. február 1., %
11. Ezer lakosra jutó működő vállalkozások száma, 2007
12. Budapest városközpont közúti elérhetősége (Egyéni elérhetőség), 2009, perc
13. Budapest városközpont közforgalmi elérhetősége (Közforgalmú elérhetőség), 2009, perc

A kiértékelés eredményeként az agglomeráció bővítésére szóló javaslat két alternatívában fogalmazódott meg. Az első alternatíva szerint mindazok a települések a Budapesti agglomerációba tartoznak, amelyek normalizált adatai a vizsgálati terület átlagánál magasabbak, illetve

szakmai anyagot a KSH részletes vizsgálatai alapján a PESTTERV Kft. készítette. Bár a területfejlesztésért akkor felelős minisztérium (NFGM) döntéshozói a 2011. évi népszámlálást követő időszakra halasztották a döntést, a 13 mutató átfogó értékelésével készült vizsgálat egyértelműen mutatta az agglomeráció kiterjedésének változását, melynek alapján a Budapesti agglomerációban érintett települések köre első alternatívában kibővítésre kerülhetett volna 28 – köztük 5 Pest megyén kívüli – településsel. A második alternatíva szerint 13 településsel bővült volna az agglomeráció. Mivel a térség agglomerálódásának folyamata szoros kapcsolatban van a szuburbanizációval, az e megközelítésben alkalmazott szűkítés indokolt.

#### 4. ábra

*Az agglomeráció kiterjedése a KSH vizsgálatai alapján*



*Forrás: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve módosítása (egyeztetési dokumentáció, PESTTERV Kft., 2010.*

A többirányú vizsgálatok eredményei alapján megállapítható, hogy az agglomerálódó – egyúttal a lakóhelyi szuburbanizációval is érintett – települések köre részben Pest megye és Fejér-, illetve Komárom–Esztergom megye határán, illetve Pest megye agglomerációval

---

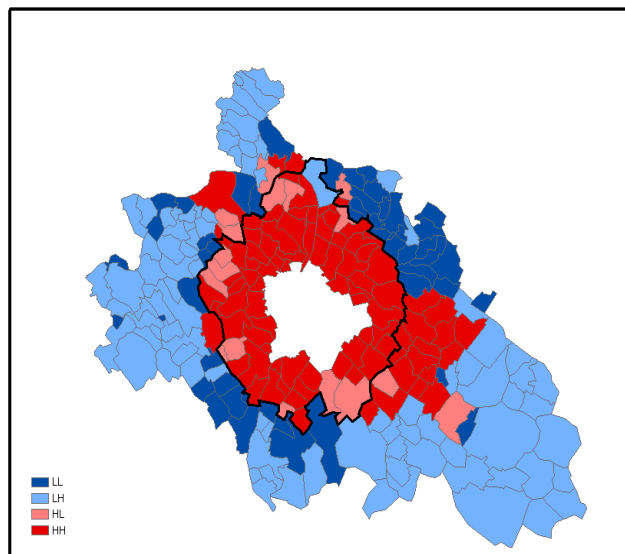
2000-ről 2008-ra a népességük is gyarapodott. A második alternatíva ezt a feltételrendszert tovább szűkíti azzal, hogy fentiek alapján kiválasztott települések közül csak azokat tekinti a Budapesti agglomeráció részének, ahol 2000 és 2008 között épült új lakások aránya a 2008-as lakásállomány százalékában eléri, vagy meghaladja az országos átlagot (7,2%).

határos délkeleti részén (legerőteljesebben az M5-ös autópálya mentén) nagyobb, mint a hivatalos agglomerációs lehatárolásban szereplőké.

E lehatárolási alternatívák helytállóságát igazítják ki Tóth Géza és Schuchmann Péter kiegészítő vizsgálatai is, amelyek a „komplex fejlettségi mutatók” eloszlását vizsgálják (Tóth-Schuchmann P, 2010).

5. ábra

*A komplex fejlettségi mutató eloszlásának lokális hasonlósága a vizsgált térségben, 2009*



*Forrás: Tóth, G.–Schuchmann, P. (2010): A Budapesti agglomeráció kiterjedésének vizsgálata. In: Területi Statisztika 13. (50.) évf:(5. szám). 510–529. old*

Ezekben a település-együttesekben sok helyütt a népességnövekedés dinamikája már az agglomerációs településekével volt egyenlő mértékű, társadalmi-demográfiai szerkezetük is átalakulóban van, az agglomerálódás jeleit mutatják, és egyre inkább elvesztik rurális jellegüket. Egyes kutatók – épp ezen folyamatok miatt – már nem is nagyvárosi agglomerációról, hanem egy urbanizált városrégió kialakulásáról beszélnek Budapest körül. (Faragó, 2008; Rechnitzer, 2008; Sütő, 2008). Az urbanizált városrégió a nagyvárosi agglomerációknál egy sokkal nagyobb kiterjedésű térséget jelöl. Enyedi György definíciója alapján: „Napjaink nagy területű, nagyvárosi régiói egy magvúak, de több alközpontúak. A különböző méretű városok között jelentős a funkcionális munkamegosztás. E nagyvárosi régiók többnyire a nagyvárosi agglomerációk további bővülésének, s belső szerkezeti átalakulásának következtében formálódnak ki. Például fontos ipari, kereskedelmi, kutatásfejlesztési vagy kulturális oktatási funkciók–intézmények telepednek különböző

városokba. A napi munkába járás térségi sokirányúak. Különböző méretű és szerepű, ám egyenrangú települések horizontális együttműködése, hálózatba szerveződése váltja fel a korábbi hierarchizált tagoltságot.” (Enyedi, 2012. 17. o.).

2011-ben az OECD az Európai Unió Régiók Bizottságával közösen kidolgozta az agglomerációknál kiterjedtebb, ún. Funkcionális Városrégió (Functional Urban Area, FUA) definícióját, s egyben a lehatárolásuk módszertanát is. (*Definition of Functional Urban Areas (FUA) for the OECD Metropolitan Database, October 2012*)

A funkcionális városrégiók lehatárolása már nemcsak az adminisztratív, hanem sokkal inkább a valós társadalmi és gazdasági térfolyamatokat veszi alapul. Az Európai Unió által is használt komplex módszertan alapján az alábbi térkategóriákat különböztetnek meg a funkcionális városrégió fogalma alatt.

- Kisvárosi agglomerációk („Small Urban Areas”) 200 ezer fő alatti lakosságszám esetén,
- Közepes méretű városrégiók („Medium Size Areas”) 200 ezer és 500 ezer fő közötti lakosságszám esetén,
- Metropolisz régiók („Metropolitan Areas”) 500 ezer és 1,5 millió közötti lakosságszám esetén,
- Nagyvárosi régiók („Large Metropolitan Areas”) 1,5 millió fő feletti lakosságszám esetén.

Az OECD és az EU tagországokban is egységesen alkalmazott módszertan lehetővé teszi az adatgyűjtést, és így az európai nagyvárosi térségekben zajló térbeli társadalmi és gazdasági folyamatok összehasonlítását is. Az egységes módszertan kidolgozására azért is szükség volt, mert a tagállamokban különböző definíciók és módszerek alapján határolták le a várostérségeket és az agglomerációs övezeteket.<sup>14</sup>

---

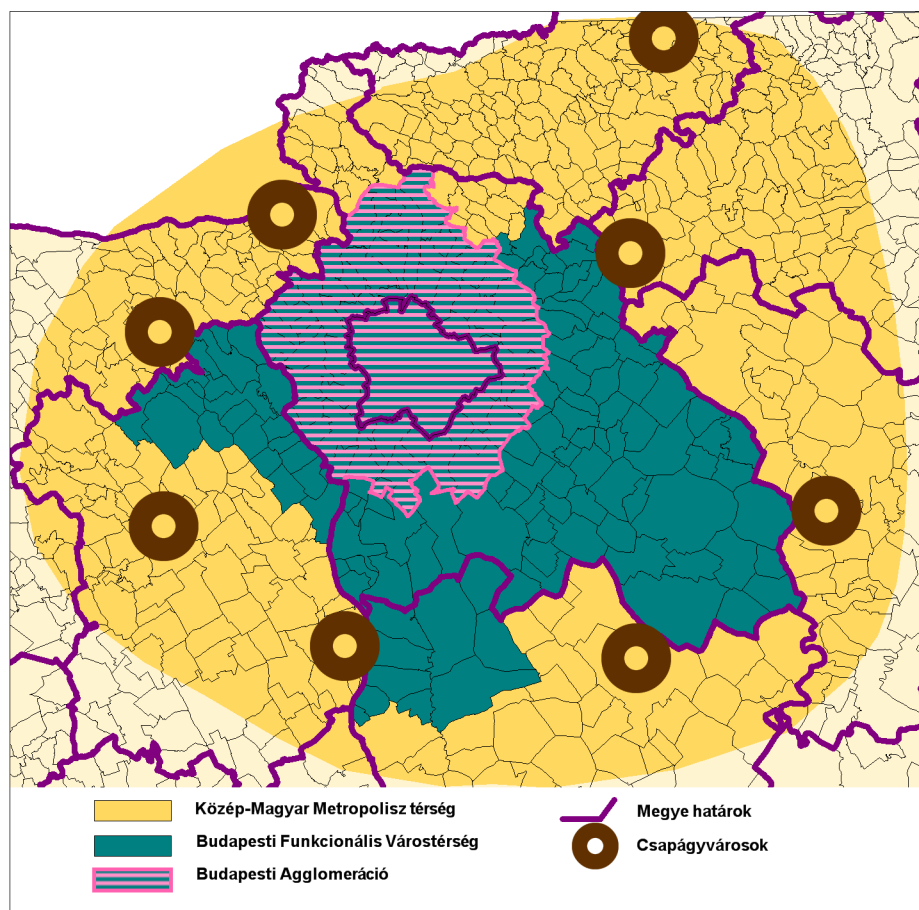
<sup>14</sup> A francia statisztikai hivatal (INSEE) például, már 1962-ben definiálta és lehatárolta a szuburbanizáció következtében keletkezett új, átmeneti teret, amely egyben hordozta a falusi és városi életforma jegyeit, melyre bevezette a ZPIU fogalmát (Zone de Peuplement Industriel et Urbains) azaz városi és ipari lakosságot tömörítő zóna. Ezekben a városiasodott terekben városok és községek is vannak, de a gazdaságuk már egyértelműen iparhoz köthető, és nem a mezőgazdasághoz. A városi tér és életforma terjedésével már 1996-ban szükség volt a fogalom újragondolására és a terület újabb lehatárolására, ezért bevezették a ZAU (Zone en Aires Urbains), vagyis városrégió fogalmát, amely a korábnál egy sokkal kiterjedtebb és strukturáltabb övezetet jelöl. Ide tartoznak azok a nagyvárosi alközpontok is, amelyek legalább 5000 főt foglalkoztató vállalkozásoknak adnak otthont, s maguk is munkaerőt vonzó pólusok. Továbbá a francia statisztikai hivatal a városrégiókon belül még megkülönbözteti magát az *agglomerációs övezetet*, amelyek települései lakónépességének legalább 40%-a jár be a központi településre dolgozni. Ezen kívül megállapít egy *peri urbán zónát* is, amely települések lakossága már nemcsak a központi településre, hanem a környező nagyobb városi központokba jár dolgozni. Ezeket a szakirodalom „multipoláris település együttesnek” hívja. Ezen felül pedig vannak a „jellemzően mezőgazdasági térségek”, ahol a lakosság több mint 40%-a a mezőgazdaságban dolgozik.



Az Eurostat nyilvántartási rendszere a magyarországi adatok közül Budapest vonatkozásában a hivatalosan 1997-ben lehatárolt Budapesti agglomeráció adatait tartalmazza funkcionális várostérségként, miközben a két fogalom (agglomeráció és funkcionális várostérség) már a magyar szakmai gyakorlatban is eltérő tartalmat – és ezzel különböző területi érintettséget – jelent. A 2014 és 2020 közötti időszakra kidolgozott új Országos Területfejlesztési Konceptió tervezete szerint a „Közép–Magyar Metropolisz Térség” egy Székesfehérvár–Dunaújváros–Kecskemét–Szolnok–Salgótarján–Esztergom–Tatabánya (az úgynevezett csapágy-városokkal és városkörnyékükkel definiálható) térséget jelöl. („NEMZETI FEJLESZTÉS 2020” Országos Fejlesztési Konceptió, Országos Területfejlesztési Konceptió, Társadalmi egyeztetési anyag) 202.o.). A VÁTI 2008-as tanulmányából a metropolisz térségnél szűkebb, de a hivatalos agglomerációs lehatárolásnál lényegesen nagyobb budapesti funkcionális várostérség képe rajzolódik ki (Salamin–Radvánszki–Nagy, 2008, 6–22. o.).

6. ábra:

Közép-Magyarországi Metropolisz Térség



Szerkesztette: Saját szerkesztés.

A 2020-ra készülő területfejlesztési dokumentumok Magyarországon először tesznek kísérletet a funkcionális várostérségek területfejlesztési gyakorlatban való alkalmazására, „város és környéke” tércategória szerinti együtt tervezésre, együtt fejlesztésre. Mivel ez az új tércategória a hatályos területfejlesztési törvényből még hiányzik, az adatgyűjtés még mindig a korábbi agglomerációs lehatárolás szerint történik.

## 2. A LAKÓHELYI SZUBURBANIZÁCIÓ EURÓPAI FOLYAMATAI

### 2.1 A lakóhelyi szuburbanizáció a nyugat-európai nagyvárosi agglomerációkban

#### 2.1.1 Általános jellemzők, a folyamat meghatározó okai

Nyugat-Európa centrum országainak nagyvárosi agglomerációi a relatív dekoncentráció szakaszába a II. világháborút követően, az 1950-es évtizedben léptek (*Enyedi, 1988; Enyedi, 2012*). A jelzett folyamat a csúcspontját az 1960-as 1970-es években érte el. Kisebb dinamikával, de máig is megfigyelhető az a városfejlődési jelenség, amikor a nagyvárosi agglomerációk központi településeinek népességnövekedési dinamikája jellemzően csökkenni kezd, miközben a városkörnyéki, zömében falusi települések népességszáma növekszik. Sőt, a nagyvárosok körüli agglomerációs övezet településeinek népessége már nagyobb dinamikával gyarapodik, mint a városközpont népessége.

A nyugat-európai nagyvárosi agglomerációkban érvényesülő relatív dekoncentrációs szakasz kibontakozásának három fontos meghatározó oka volt. Ezek a gazdasági, a társadalmi és az infrastrukturális tényezők. (*Merlin, 2009*).

#### *Gazdasági meghatározó tényezők*

A népesség és a gazdasági tevékenységek nagyvárosi agglomeráción belül megvalósuló térbeli dekoncentrációja nem valósulhatott meg a városi gazdaság szerkezeti átalakulása nélkül (*Enyedi, 2012, 64. o.*). A nagyvárosi gazdaság strukturális átalakulása szorosan összefüggött a globális világgazdasági rendszer kialakulásával, közte a nagyvárosok helyzetének megváltozásával is. Mindezek dinamizálták a szuburbanizációt. A nyugat-európai centrumtárségek nagyvárosi agglomerációiban a korábban jellemzően erőteljesen helyhez kötött, nyersanyagigényes iparágak (elsősorban a nehézipari, a nyersanyagtermelő ágazatok) helyét fokozatosan átvették az új tudás és technológia igényes ágazatok (például a távközlés). Megváltoztak az ipartelepítő tényezők is: egyre inkább meghatározóvá vált a képzett munkaerő, valamint a megfelelő méretű felvevőpiac és a magas színvonalú infrastrukturális szolgáltatások (a pénzügyi intézmények) jelenléte.

A globális világgazdasági rendszer kialakulása évtizedek alatt átformálta a nyugat-európai centrum országok nagyvárosainak társadalmi és gazdasági térszerkezetét. A belvárosokból a városok peremére szorult ki a termelő tevékenységek többsége, amelyek helyét főleg az adminisztratív, az irodai, a pénzügyi és az irányító funkciók vették át. A globalizálódó gazdaság új szereplői, a multinacionális vállalatok is a milliós nagyvárosokat választották központjaik telephelyéül, hiszen ezekben állt a rendelkezésükre az a képzett munkaerő, infrastruktúra és kulturális-gazdasági környezet, amellyel és ahol hatékonyan tudtak működni (*Sassen, 1991*). A népesség egy részének, továbbá a gazdasági tevékenységeknek (főként a helyigényes és/vagy termelő ágazatoknak, például a kereskedelmi, a raktározási aktivitásoknak) a város környékekre történő kiszorulását a belvárosi ingatlanárak növekedése is magyarázta (*Ranci, 2011*). Az adott folyamatra sajátos példa a brüsszeli térség térbeli társadalmi szerkezete, amit nemcsak a globális gazdaság hatásai alakítottak át, hanem az a tény is, hogy ez a város az Európai Unió fővárosa. Ennek következtében a belső városrészekben teljes funkcióváltás ment végbe: új irodai negyedek, az Európai Unió tevékenységeihez kapcsolódó adminisztratív és pénzügyi intézmények tömeges megtelepedése miatt is egész kerületek néptelenedtek el és valóságos kiköltözési hullám vette kezdetét (*Criekingen, 2003*).

#### *Társadalmi meghatározó tényezők*

A lakóhelyi szuburbanizáció tömeges társadalmi jelenséggé válásához szükség volt olyan tömeges társadalmi igényre és olyan társadalmi rétegekre is, amelyek vállalni tudták a szuburbán életforma többletköltségeit is. Azaz rendelkeztek azokkal az anyagi javakkal, amelyek lehetővé tették, hogy a nem megfelelő méretű, szűkebb, vagy rosszabb minőségű belvárosi lakásokat egy tágasabb családi házra cseréljék fel, és azt fenn is tudják tartani. Továbbá képesek legyenek az elővárosi életformával együtt járó, háztartásonként akár több személygépkocsit is fenntartani, a közlekedési költségeket vállalni, vagy a lakóhelycsere megvalósításának érdekében akár hitelt felvenni és azt évtizedekig törleszteni (*Steinberg, 1991*).

A lakóhelyi szuburbanizációt a mindenkori nyugat-európai kormányok több eszközzel is befolyásolták. Nyugat Európában a kormányzati lakáspolitikai kedvezményes banki hitelekkel támogatta a családi házas építkezést, amely ösztönzőleg hatott a városból való kiköltözésre (*Reeh-Zeerlang, 2011, 71. o.*). Ezen felül a kormányok adókedvezményeket is nyújtottak az építkezési vállalkozóknak és támogatták a városkörnyéki ingatlanfejlesztéseket is. Egyes

vélemények szerint ez a „laissez-faire” hozzáállás azért volt érdeke a központi városok vezetőinek, mert nem nekik kellett megoldani a belvárosi lakáshiányt és nem nekik kellett orvosolniuk a belvárosi társadalmi-környezeti problémákat sem.

A városkörnyéki települések szintén hamar felismerték a lakóhelyi szuburbanizációból következő anyagi előnyöket (például a betelepülőkkel együtt járó magasabb adóbevételeket, az abban rejlő helyi fejlesztési lehetőségeket), így (legalábbis a kezdeti időszakokban) támogatták a beköltözést. Tették ezt annak ellenére, hogy a lakóhelyi szuburbanizáció negatív társadalmi, gazdasági és környezeti következményei – az újonnan beköltözők és őslakosok között konfliktusok, a mezőgazdasági területek csökkenése következtében kialakuló területhasználati konfliktusok – igen hamar kiderültek. A városkörnyéki települések, de a legkülönbözőbb szintű döntéshozók számára is világossá vált, hogy a családi házas építkezési forma igen költséges, amelynek társadalmi költségei (például a települési infrastruktúra kiépítése) sokkal kevésbé hárulnak a kiköltözőkre, mint a települési önkormányzatokra (*Ollé-Hortas, 2002*).

A fentebb jelzett anyagi feltételeknek leginkább a közép- és a felső középosztály tudott eleget tenni, ezért is érthető, hogy legnagyobb arányban ők vettek részt a kiköltözésben. Ugyanakkor nem csak a közép- és felső középosztály tagjai költöztek ki a belvárosokból, hanem azok az alacsonyabb státusú rétegek is egyre kijebbe szorultak a város peremére, vagy még azon túli térségekbe, akik már nem tudták vállalni a belvárosban megugró ingatlanárakat, és növekvő lakhatási költségeket.

A szuburbanizáció dinamizmusa és a város környéki elővárosok (magas, és alacsony státusú esetekben egyaránt) gyors fejlődése valós és meglévő társadalmi igényekre adott válaszok voltak (*Szirmai, 2011, 26. o.*). A nyugat-európai nagyvárosok körül kialakuló szuburbiák ugyanis megtestesítették az ekkor kialakuló jóléti társadalmak vágyódását – a média által is sugárzott „amerikai álom” – a zöldövezetben fekvő kertes családi ház idilljét. A szuburbán életforma, a szuburbia egyfajta társadalmi presztízst is jelentett. Azt jelezte, hogy akik itt élnek, megengedhetik maguknak, hogy kertes családi házban éljenek, vagyis „tehetősek”. A szuburbán életforma lehetőséget kínált arra is, hogy a középosztály elmenekülhessen a városok belső részeit érintő problémák elől. Nevezetesen a kiélesedő társadalmi és környezeti problémák, a rehabilitáció hiánya, egyes belső városrészek fizikai és társadalmi lepusztulása

miatt megnövekedett bűnözés, a hajléktalanság szemmel is látható jelei, a levegő szennyezettsége elől is.

Az egyre növekvő nemzetközi migráció és bevándorlás nyomán egész városrészek társadalma cserélődött ki. A volt gyarmatokról (Ázsiából, Dél-Amerikából, Indiából, Pakisztánból) a fejlett nyugat-európai nagyvárosokba érkező, jellemzően alacsony státusú népesség a belső, leromlott kerületekbe költözött be. Fontos ugyanakkor megjegyezni azt is, hogy a nyugat-európai nagyvárosok belvárosai sosem ürültek ki olyan mértékben, mint az észak-amerikaiak. A középosztály, különösen a felső középosztály tagjai mindig is előszeretettel laktak – és ha tehették, maradtak is – a történelmi városközpontokban (*Szirmai, 2004, 4. o.*).

### *Infrastrukturális meghatározó tényezők*

A munka- és lakóhely térbeli eltávolodása nem valósulhatott volna meg a közlekedési módok és motorizáció gyors fejlődése nélkül. A városi tér dinamikus terjeszkedését és az elővárosi népesség gyarapodását a nagyon költséges tömegközlekedési infrastruktúra (például az elővárosi gyorsvasutak) csak késleltetve tudta, illetve tudja követni. Ezért a szuburbán településen élők első számú és legfontosabb közlekedési eszköze a személygépkocsi lett, amely az 1960-as évtizedben a tömeggyártásnak és az (akkor még) viszonylag olcsó üzemanyagnak köszönhetően széles társadalmi rétegek számára lett elérhető.

Nyugat-Európa nagyvárosi agglomerációiban fontos szerepet kapott a tömegközlekedés is, hiszen a lakóhelyi szuburbanizáció jellemzően egy vasúti vagy elővárosi vasúttal összekötött városkörnyéki településen érvényesült a legdinamikusabban. (Észak-Amerikában jellemzően nem egy történetileg kialakult, a városközponttal szoros kapcsolatban álló települések között szerveződött a tömegközlekedés: ott a város és az elővárosok közötti közlekedési kapcsolatokat utólag kellett kiépíteni.)

A lakóhelyi szuburbanizáció dinamizálódásának és tömegessé válásának egyik oka tehát a motorizáció gyors fejlődése lett, mely napi szinten tette lehetővé a munka- és a lakóhely közötti ingázást, nagyobb távolságok megtételét. A lakó- és a munkahely térbeli eltávolodását és köztük lévő távolságok növekedését indokolja, hogy a népesség agglomerációkon belül megvalósuló dekoncentrációja jelentősen meghaladta a munkahelyek térbeli dekoncentrációját, amely csak lassabban és csak részlegesen tudta követni az előbbit. Sőt, egyes munkahelyek, amelyek magasan kvalifikált munkaerőt is kívántak, vagy speciális szaktudást és szolgáltatást (például a kultúra, a turizmus területén), azok zömében továbbra is

a belvárosban koncentrálnak. Ezt jól jelzi egy francia empirikus kutatás, amely kimutatta, hogy a francia nagyvárosi agglomerációkban 1962 és 1999 között a munkahelyeknek a központokban történő koncentrációja 90%-ról 92%-ra nőtt, miközben az agglomeráció központok népességi súlya 87%-ról 82%-ra csökkent (*Madoré, 2004, 7. o.*).

A tömegközlekedési kapcsolatok elégtelen és főként egyenlőtlen volta miatt (mivel a tömegközlekedés nem egyenletesen hálózza be az agglomerációkat, és egyes települések jó, míg mások rossz közlekedési kapcsolatokkal rendelkeznek), a szuburbán lakosság mobilitása szinte teljes egészében a személygépkocsitól függ. A párizsi agglomerációban a népesség 56%-a, vagyis minden második ember ingázik naponta munka- és lakóhelye között, és ezeknek az utazásoknak a 60%-a személygépkocsival történik. Ahogy haladunk ki Párizsból a külvárosi, majd agglomerációs övezetbe, úgy nő a személygépkocsival ingázók aránya, miközben a tömegközlekedést használók aránya fokozatosan csökken. Míg a tömegközlekedést Párizsban az ingázók 37%-a használja, addig ez az arány az agglomerációs övezetben már csak 10% (*Cattan, 2011, 102. o.*). A napi szintű ingázás komoly anyagi terheket is ró a szuburbán lakosságra. Szintén egy francia kutatási eredményt alapul véve: a párizsi agglomeráció háztartásai jövedelmének jelentékeny részét, egész pontosan 5,6%-át fordítják a közlekedésre, míg ez az arány Párizsban jóval alacsonyabb, 2,6% (*Cattan, 2011, 102.o.*). A fentiek is bizonyítják, hogy a személygépkocsira alapozott, attól függő életformát nem mindenki tudja vállalni. Az komoly gondokat okoz a hátrányos társadalmi helyzetűeknek, vagy az időseknek, a munkanélkülieknek, de a valamilyen egészségügyi problémával küzdőknek is. Általában azt lehet mondani, hogy akik nem rendelkeznek személygépkocsival az agglomerációs övezetben, azok szinte minden szempontból hátrányos helyzetben vannak a többiekhez képest (például munkaerő-piaci lehetőségeik is korlátozottabbak, hiszen számukra az ingázás problémát jelent). Mindezek miatt is számos kritika éri a lakóhelyi szuburbanizációt – mint a társadalmi kirekesztés egyik okát.

### **2.1.2 Lakóhelyi szuburbanizáció a Párizsi Metropolisz Régió és a Bécsi Metropolisz Régió példáin**

Az alábbiakban a lakóhelyi szuburbanizáció jellemzőit mutatom be. Elsőként egy nyugat-európai metropolisz, a Párizsi régió példáján, majd egy olyan közép-európai metropolisz, a bécsi esetében, amelynek fejlődési trendje – a két európai térség fő viszonyait meghatározó

fejlett kapitalista viszonyok szerinti fejlődésnek köszönhetően – hasonlóságot mutat a nyugat-európai városfejlődési trendekkel.

### *A Párizsi Metropolisz Régió*

A francia metropolisz térség, a főváros, vagyis Párizs és agglomerációs övezete (Ile de France), Nyugat-Európa legnagyobb népességkoncentrációja. Londont is megelőzve 11,9 millió lakosa van, ezzel a francia összlakosság (65 millió) 18,3%-át koncentrálja (2012, INSEE). Maga Párizs városa Budapesttel hasonló népességű, 2012-ben Párizsban 2 243 833 ember élt. Globális szerepkörökkel rendelkező világváros. A népesség nagyja az agglomerációs övezet belső gyűrűjében koncentrálódik, itt 8 millióan élnek, s további 1,6 millió francia él az agglomeráció külső gyűrűjében. A párizsi metropolisz térség – miközben az ország teljes területének csupán 2,6%-át foglalja el – a népesség 18,6%-át, de a munkahelyek egyötödét is koncentrálja (3. táblázat).

### *3. táblázat*

#### *A népesség és a munkahelyek koncentrációja a Párizsi agglomerációban (% , 2012)*

	Terület		Népesség		Munkahelyek	
	km <sup>2</sup>	%	összes	%	összes	%
<b>Franciaország</b>	548 967	100	65 280 857	100	26 004 823	100
<b>Párizsi agglomeráció</b>	14 548	2,66	11 899 544	18,3	5 619 301	21,6
– Külső gyűrű	11 849	2,16	1 651 750	2,6	465 394	1,8
– Belső gyűrű	2 636	0,48	8 036 497	12,6	3 382 942	13,0
– Párizs	107	0,02	2 243 833	3,5	1 770 964	6,8

*Forrás: Cattan, (2011): Urban sprawl in the Paris Metropolitan Area In: Szirmai, V.(Ed): Urban Sprawl in Europe, 85.oladán található táblázata alapján a 2012-es adatokkal saját magam frissítettem*

A francia szakirodalom a népességnövekedés dinamikája alapján az 1960-as években dinamizálódó lakóhelyi szuburbanizáció több szakaszát különíti el, amelyek jól jelzik a népesség dekoncentrációs folyamataiban bekövetkezett változásokat. (Baccaini-Sémécurbe, 2009, idézi: Cattan, 2011, 83. o.). 1968 és 1975 között Párizs népessége erőteljesen csökkent, miközben agglomerációs övezetének népessége dinamikusan növekedett. 1975-től kezdődően a főváros népessége továbbra is csökkent, a népességnövekedés dinamikájának csökkenése

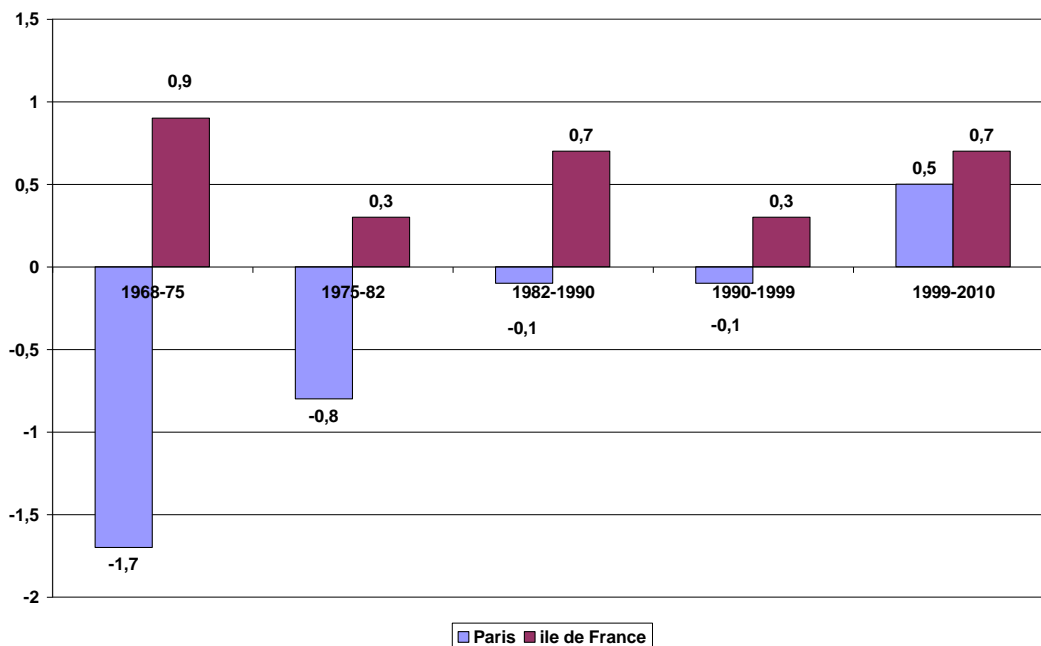


már az agglomeráció belső gyűrűjére is áttért, miközben a külső agglomerációs gyűrű településeire tevődött át a népességnövekedés legjelentősebb része.

Az agglomerációs övezet településeinek népességnyerése ebben a két évtizedben két fontos migrációs folyamatnak volt köszönhető: részben az úgynevezett „*exode rurale*”-nak vagyis a falusi, a rurális térségekből a főváros irányba történő vándorlásnak, másrészt az 1970-es évek elején egyre nagyobb dinamikával meginduló „*exode urbaine*”-nek, vagyis a városi népesség agglomerációs övezetbe történő kiköltözésének. (Merlin, 2009, 18. o.) Az agglomerációs övezet népességnövekedési dinamikája egészen 1990-ig folytatódott, miközben Párizs népessége tovább csökkent, bár kisebb mértékű kiköltözés mellett.

A kilencvenes évtizedben új térfolyamatok indultak meg a párizsi agglomerációban. Lelassult a népességnövekedés dinamikája a városkörnyéken, kivéve néhány továbbra is dinamikusan fejlődő elővárost és új várost (például a Disneylandnak is otthont adó Marne-la Vallée), miközben Párizs népessége ismét növekedni kezdett (lásd: 7. ábra). Párizs ismételt népességszám növekedésének többféle magyarázata van. Egyrészt magyarázható a belvárosi szociális rehabilitációs programok sikerével, másrészt a nemzetközi bevándorlás fokozódó hatásaival, harmadsorban pedig a reurbanizációs folyamatokkal is (Bidou-Zachariensen, 2003; Cattan, 2011, 92. o.).

7. ábra: Párizs és agglomerációs övezetének népességszám változása  
1968 és 2010 között, (%)



Forrás: Francia Statisztikai Hivatal adatai alapján saját szerkesztés [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

A párizsi agglomerációban több évtizede zajló lakóhelyi szuburbanizáció átalakította a városkörnyéki egykori rurális települések társadalmi, gazdasági és területhasználati viszonyait is. A lakóhelyi szuburbanizáció dinamizmusát jelzi, hogy 1992 és 2004 között közel 410 ezer hektár mezőgazdasági területet minősítettek át lakóterületté Franciaországban, kizárólag családi házas beépítési céllal. A párizsi agglomerációs övezetben 1992 óta 50%-kal csökkentek a mezőgazdasági területek (*Teruti–Lucas, 2010, idézi: Cattan, 2011, 93. o.*).

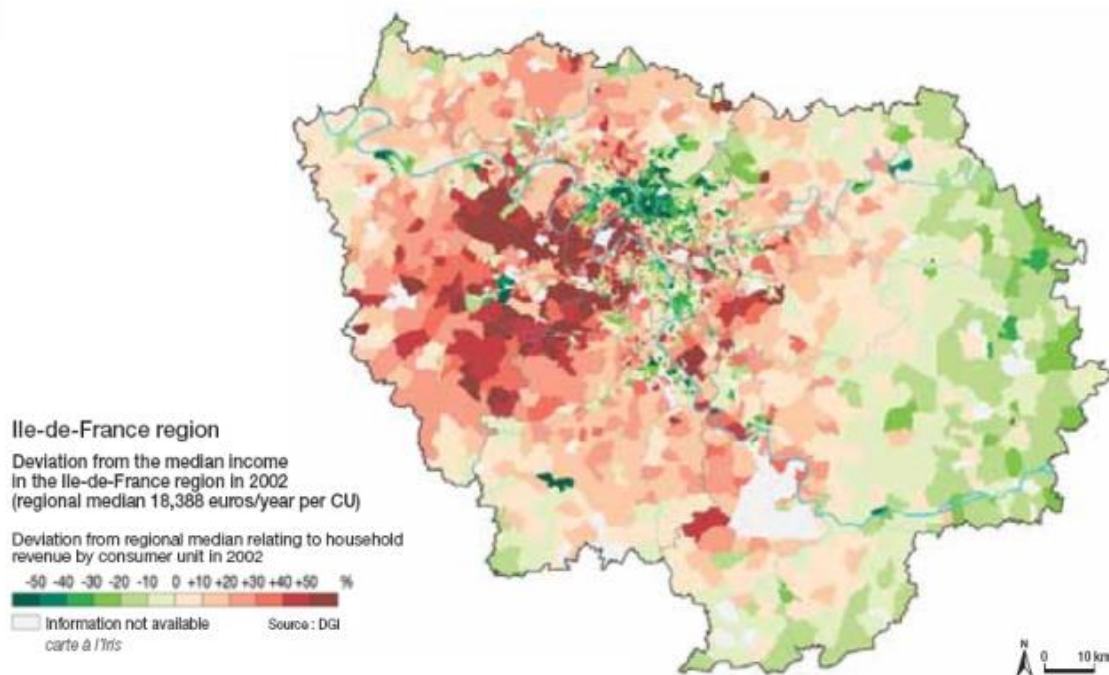
A lakóhelyi szuburbán folyamatok is hozzájárultak a társadalmi-térbeli egyenlőtlenségek kialakulásához, a szegregációs jelenségek felerősödéséhez. A párizsi agglomerációban két meghatározó társadalmi-térbeli folyamat figyelhető meg 1990 óta. Egyrészt az úgynevezett „embourgeoisement” (angolul: gentrification), amely a jómódú középosztály és felső-középosztály jelenlétének erősödését, másrészt az alacsony társadalmi státusú rétegek fokozatos kiszorulását jelenti (*Berger, 2006; Clerval, 2008; Charlot et al. 2009; Fleury et al, 2012*).

Párizs város Rendezési- és Fejlesztési Intézete (Institut d’Aménagement et d’Urbanisme) által 2006-ban publikált kutatásából – amely öt nagy európai metropolisz térségben (a párizsi, a berlini, a londoni, a milánói, a barcelonai) vizsgálta a társadalmi szegregáció mértékét – kiderülnek a francia metropolisz térség társadalmi-térbeli egyenlőtlenségei. (*Lásd erről bővebben: Challenge of Urban Cohesion in Europe, 2006*). A jelzett kutatás szerint 2002-ben a Párizsi Metropolisz Régióban élő lakosság éves átlagos jövedelme 18 388 EUR volt. Az átlagnál magasabb jövedelműek (a térképen vörös és piros színekkel jelzettek) egyrészt Párizs magas státusú és rehabilitált belső negyedeiben, másrészt pedig az agglomerációs övezet belső gyűrűjében, kiemelten a nyugati és délnyugati részén koncentrálódnak, főként az elegáns és jó közlekedési kapcsolatokkal bíró elővárosokban (például Versailles-ban).

Az átlagnál alacsonyabb alacsony jövedelműek (a térképen zöld színnel jelzett kerületek és települések) az agglomerációs övezet periferiájára szorultak ki, az északi, északkeleti külvárosokba, alacsony státusú elővárosokba. Az 1970-es években felépített, hiányos közlekedési kapcsolatokkal bíró, lepusztult és számos társadalmi problémával (munkanélküliséggel, bűnözéssel) küzdő lakótelepeken szintén nagymértékben tömörülnek az alacsony jövedelműek (*lásd: 8. ábra*).

## 8. ábra

*Az éves átlagjövedelmek területi különbségei a Párizsi régióban (2002, %)*



Forrás: [http://www.iaidf.fr/index.php?id=615&iaurif\\_publications\\_aff%5Betude%5D=502&cHash=490dac5aa91fde6efd4a648414435611](http://www.iaidf.fr/index.php?id=615&iaurif_publications_aff%5Betude%5D=502&cHash=490dac5aa91fde6efd4a648414435611)

A lakóhelyi szuburbanizáció dinamizmusának és térbeli kiterjedésének változása figyelhető meg az utóbbi tíz évben, amely az itt élő népesség lakóhelyi mobilitási szokásainak és szándékainak változásával függ össze. Az 1990-es évtizedhez képest a költözések száma az agglomeráció egészét tekintve lecsökkent, ellenben Párizsban és az agglomerációs övezet belső gyűrűjében nőtt a lakóhelyet változtató háztartások aránya. 2002 és 2007 között a párizsi agglomerációban zajló költözések 68%-a ugyanis az agglomeráción belül maradt, miközben akik elhagyták a párizsi agglomerációt, azok aránya csökkent. A párizsi agglomerációban, kiemelten Párizsban illetve az agglomeráció belső gyűrűjében élők lakóhelyi mobilitásának növekedése mögött két tényező áll. Egyrészt az új lakások növekvő száma, amely jellemzően a magán bérlakások, és családi házépítkezéseknek is köszönhető, másrészt annak, hogy a térségben 2002 és 2007 között 39 000 új munkahelyet hoztak létre. A lakásmobilitás egyik érdekes jellemzője, hogy szociális bérlakásokban élők mobilitása

csökkent a vizsgált időszak alatt, miközben a magántulajdonnal rendelkezőké növekedett. Mindez azt mutatja, hogy a szociális bérlakásban élők jövedelmi helyzete nem változott, illetve nem is javult számottevő mértékben.

### *A Bécsi Metropolisz Régió*

Bécs földrajzi és geopolitikai értelemben közép-európai metropolisz. A nyugat-európai nagyvárosok lakóhelyi szuburbanizációs trendjeit vizsgáló fejezetben való tárgyalását azonban több szempont is indokolja. Egyrészt Bécs városfejlődési folyamatait, társadalmi-térbeli jellemzőit tekintve a nyugat-európai metropoliszokkal mutat hasonló vonásokat. Másodsorban Bécsnek – mint a történelmi Osztrák–Magyar Monarchia valamikori központjának – meghatározó szerepe volt a disszertációban (részben már az alábbi fejezetben) bemutatott Budapest és a többi poszt-szocialista főváros (így Pozsony, Prága) XIX–XX. századi városfejlődési folyamataiban. Budapest városfejlődési folyamatainak a Béccsel való összevetését a lehetséges különbségek is indokolják: a hasonló történelmi fejlődési múlt mellett a második világháborút követő időszak után kialakuló különböző fejlődési út, és annak eltérő politikai- és gazdasági-rendszerbeli különbségei.

Bécs Ausztria egyetlen millió főnél nagyobb városa: 1,5 millió, agglomerációjával együtt 2,2 millió lakosa van. Az Európai Unió kilencedik legnagyobb metropolisza, Ausztria fővárosa, nemzetközi szerepkörökkel bíró globális nagyváros (1979 óta Bécsben található az ENSZ egyik központja a négyből). Bécs milliós európai metropolisszá a XIX. században fejlődött, mint a Habsburg Birodalom központja. Az 1815-ös Bécsi Kongresszus értelmében a napóleoni háborúk végével a Habsburg Birodalom része lett Magyarország, Csehország, Szlovénia, Horvátország, Szerbia, Lengyelország, és Olaszország bizonyos részei is. Bécs városszerkezete, meghatározó sugárutjai és a városképét máig is meghatározó palotái a Monarchia évében épültek. Az erőteljes ipari fejlődés következtében a város népessége is dinamikus növekszik ekkor. 1850-ben még csak 200 ezer lakosa volt, de ez a szám az első világháború kezdetére 2,2 millió főre duzzadt.

A Monarchia első világháborút követő összeomlása évtizedekre visszavetette a korábbi dinamikus fejlődést. Bécs egyfelől megszűnt az Habsburg Birodalom központja lenni, másrészt súlyos emberveszteséget szenvedett a kezdődő elvándorlások miatt is. 1914-ben a még 2,2 milliós lakosság szám 1930-ra 1,7 milliónyira csökkent. A drasztikus népességcsökkenés oka, hogy a korábban a Monarchia részeként létező Magyarország,

Szlovénia, Csehország, nemzetállammá válásával ezrek költöztek vissza anyaországukba. Súlyos munkanélküliség is sújtotta a várost. A II. világháborút követő hidegháborús időszak elzárta Bécszet a nemzetközi folyamatoktól és kapcsolataitól, a várost felosztották a győztes nagyhatalmak négy ellenőrzési zónára. A két hatalmi zóna határán való fekvés nem kedvezett Bécs pozíciójának és népességmegtartó képességének. Bécsnek megszűnt a szervesen kialakult kapcsolata környezetével és a környező regionális városközpontokkal is (például Pozsonnyal, Győrrel) (*Hardi, 2012, 210. o.*).

1989–1990 után új szakasz kezdődött Bécs fejlődésében. A város nemzetközi kapcsolatai újjászülettek, ismét visszanyerte központi szerepét, dinamikus társadalmi és gazdasági fejlődésnek indult, amelyben már a globális gazdasági hatásoknak is nagy szerep jutott. Az elmúlt két évtizedben a város arculata is sokat változott, ami két városfejlődési folyamatnak köszönhető. Egyfelől köszönhető a XIX. század végén, a XX. század elején felépült bérházas lakónegyedek (például az Inner Josephstadt) sikeres rehabilitációjának, a fizikai és társadalmi megújulásnak és új, modern városközpontokat kialakító nagy városfejlesztési projekteknek is (például a Donau-city).

Már a második világháborút követően megkezdődött egy átgondolt és következetes lakásfelújítási program, amelynek a törvényi és szabályozási kereteit az 1984-es lakásfelújítási törvény fektette le. Ennek köszönhetően Bécsben soha nem pusztultak le olyan mértékben a bérházas lakónegyedek, mint például Budapesten, ahol a fenti szabályozás hosszú ideig hiányzott. Az 1980-as évektől kezdődően Budapesten is jelen volt a belső városrészek rehabilitációjának igénye, de – szemben a bécsi felújítási modellel, amely egyrészt átfogó volt, a lakásokra és lakóházakra koncentrált – Budapesten épülettömbökre koncentráltak és nem volt átfogó koncepció sem (*Lichtenberger-Cséfalvay-Paal, 1995, 164.o.*). Bécsben a városvezetés támogatásával szociális lakásépítési programok vették kezdetüket, így a kilencvenes évtizedben dinamikus módon növekedett a lakásállomány. 1994-re közel 10 000 lakás épült meg, melyek egy jelentős része önkormányzati szociális bérlakásként hasznosult.

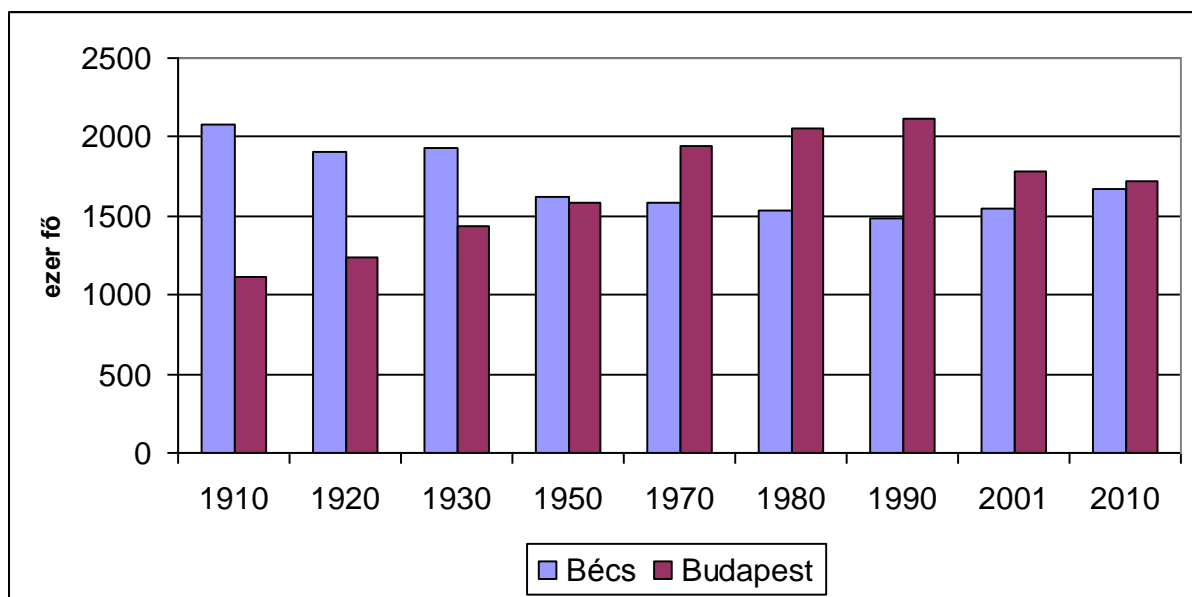
A kilencvenes évek elején tehát Bécsben nemhogy csökkent volna, de növekedett is a szociális bérlakásállomány a teljes lakásállományon belül. Budapesten (ahogy a többi poszt-szocialista nagyvárosban is) az állami lakásépítkezés megszűnésével, illetve a lakásprivatizációval drasztikusan lecsökkent egyrészt az újonnan épített lakások száma,

másrészt pedig az önkormányzati lakások (köztük a szociális bérlakások) aránya is. Mindez részben magyarázza, hogy a kilencvenes évtizedben miért tér el egymástól a két metropolisz népesedési folyamata. Míg Bécsben 1990-től – a bővülő lakásállomány okán is – lassú népességnövekedés indult meg, addig Budapesten – a lakásállomány strukturális problémái miatt is – gyorsuló ütemű elvándorlás és csökkenő lakosság szám figyelhető meg.

Bécs esetében a belvárosi kerületek folyamatos, évtizedeken keresztül megvalósuló (egyebek között szociális) rehabilitációja, az átfogó lakáspolitikája, és az új lakásépítések jelentősen hozzájárultak ahhoz, hogy mérsékeljék a kiköltözést a városból. Ez a lakáspolitikája ahhoz is hozzájárult, hogy a kilencvenes évtizedtől kezdődően Bécs népessége (Budapesttel ellentétben) növekedni kezdjen (lásd: 9. ábra).

9. ábra

*Bécs és Budapest népességszámának változása 1910 és 2010 között (ezer fő)*



*Forrás: Osztrák Statisztikai Hivatal és KSH adatok alapján saját szerkesztés*

A másik meghatározó városfejlődési folyamat a lakóhelyi szuburbanizáció, amely az osztrák fővárosban már az 1970-es években megindult. 1971 és 1981 között (míg Bécs népessége 5,4%-kal csökkent) az agglomerációs övezetbe tartozó településekre 4,8%-kal növekedett (lásd: 10. ábra). Bécs népességszámának csökkenése ebben az időszakban összefüggött a város geopolitikai helyzetével, elszigeteltségével, amely nem kedvezett a gazdasági és társadalmi fejlődésnek.

A környéki települések fejlődését segítették a megépült autópályák, amelyek az 1980-as évtized végére szinte az egész országot behálózták. A szuburbanizáció már az agglomerációkon túlnyúló területeket is elérte, amit az osztrák szakirodalom a rurbanizáció fogalmával jellemez (*Lichtenberger, 2000, 96. o.; Paal, 2001, 23. o.*)

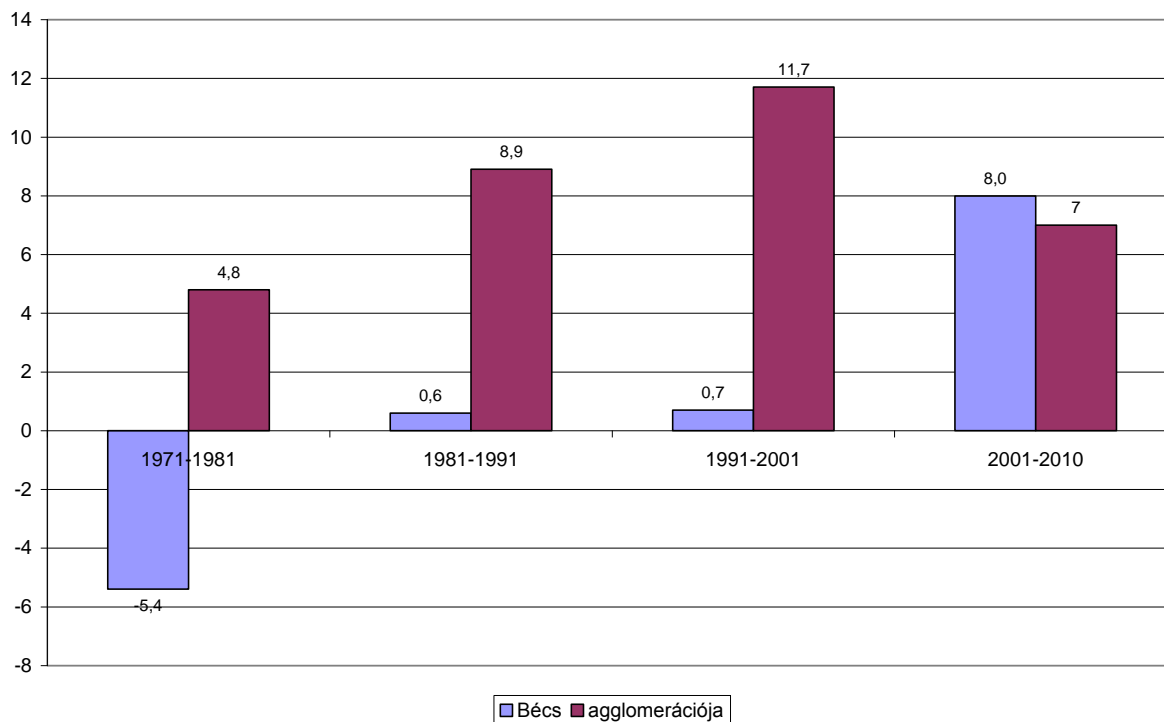
A szuburbanizáció egy sajátos megjelenési módja lett a vidéki házak, az úgynevezett második otthonok, jellemzően a bécsi középosztály által vidéken megvásárolt és felújított hétvégi házak terjedése is, jellemzően a tiroli és stájer tartományokban (*Lichtenberger, 2000, 96. o.*).

A kiköltözés mellett már a kilencvenes évek elejétől kezdődően megfigyelhető Bécs népességének dinamikus növekedése. A város felszabadulásával, a határok megnyílásával és az ország Európai Unióhoz való csatlakozásával (1995), új fejlődési szakasz vette kezdetét. Bécs globális metropolisszá válását jelzi, hogy a multinacionális tőke mellett a város egyre multikulturálisabbá is vált. Bécs népességszám növekedése mögött részben egy mérsékelt reurbanizáció, azonban nagyobb részt a két évtizede tartó és egyre dinamikusabbá váló nemzetközi bevándorlás folyamata áll. A városban élő külföldiek (legnagyobb részben a volt jugoszláv utódállamokból és Törökországból érkezettek) száma 2001-ben 366 ezer fő volt. 2005-re a bevándorlók száma 490 ezer főre nőtt. Arányuk 2005-ben Bécs lakosságának mintegy 30%-át tette ki (*Fassmann et al, 2006, 161. o.*). A nemzetközi bevándorlás, valamint az első és második generációs bevándorló családok magasabb termékenységi rátája is hozzájárul Bécs népességnövekedéséhez (*Görgl et al, 2011, 115. o.*).

Az agglomerációs övezet népességnövekedési dinamikájában 2001 és 2010 között csökkenés tapasztalható, ami részben összefügghet a lassuló kiköltözéssel. Görgl és társai tanulmányából kiderül, hogy a kétezres évtizedben a Bécsi agglomerációban lezajlott költözések jelentős része a városon belül zajlott, vagyis nem lépték át Bécs közigazgatási határát. 2007-ben az egész Bécsi agglomerációban regisztrált 295 ezer költözésből 147 ezer Bécsen belül történt, és leggyakrabban a belső kerületekből a külsőbb kerületekbe irányult. A tisztán lakóhelyi szuburbanizáció, vagyis városközpontból az agglomerációba történő kiköltözés 18 ezer esetet számlált. Összességében a tíz év alatt, (1997 és 2007 között) 80 ezer ember költözött ki a szuburbiába, ami nem mondható tömegesnek (*Görgl et al, 2011, 117. o.*).

### 10. ábra

Népességszám változás, 1971 és 2010 között, évtizedenként, Bécsben és az agglomerációs övezetben (%)



Forrás: Osztrák Statisztikai Hivatal és Urban Audit adatok alapján saját szerkesztés

A Bécsi agglomerációban zajló szuburbanizációs folyamatokat, az itt élő népesség migrációs trendjeit befolyásolja, hogy több országhatárhoz (így a magyar, a cseh, a szlovák határokhoz is) viszonylag közel fekszik. Az Európai Unió bővítésével (vagyis a 2004-ben megtörtént magyar, szlovák és cseh csatlakozással) a szomszédos országokkal való kapcsolatok is nemzetköziesedtek. A magyar és a szlovák határ különösen pedig a szlovák főváros, Pozsony közelségének köszönhetően új lakóhelyi migrációs folyamatok jelentek meg, méghozzá a határon átnyúló szuburbanizáció formájában. A szlovák–osztrák határ két oldalán az ingatlanárakban jelentkező különbségek hatottak a lakóhelyi mobilitásra. A pozsonyi agglomeráció ingatlanárainál alacsonyabb osztrák telkek vonzóan hatottak a Pozsonyból kiköltözni kívánók költözési kedvére, többen ezért az osztrák oldalon vettek házat vagy telket (Hardi-Lados, 2010).



Hasonlóan a párizsi metropolisz térséghez, a bécsiben is növekedett a társadalmi szegregáció mértéke. A tehetősek és az alacsonyabb társadalmi (iskolai végzettségű és jövedelmű) státusú csoportok térbeli elkülönülésének folyamatai felerősödtek. A rosszabb ökológiai helyzetű városrészek térbeli kiterjedése nőtt. Lichtenberger kilencvenes évek elején végzett kutatása még jellemzően a jövedelmi és etnikai szegregáció (bevándoroltak és az osztrákok közötti) pontszerű, egy-egy lakóház szintjére korlátozódó jelenségeire hívta fel a figyelmet (*Lichtenberger et al, 1995 67. old*). Görgl és szerzőtársai a kétezres évek végén publikált tanulmányukban már kiterjedt slum övezetekről beszélnek, nem csupán a város külsőbb részén fekvő kerületekben, de az agglomeráció egyes rosszabb helyzetű délkeleti települései esetében is (*Görgl et al, 2011, 132.o.*).

A Bécsi agglomeráció jövőbeni városfejlődési folyamatait illetően több scenárió is elképzelhető. A jelen folyamatokból kiindulva valószínűsíthető, hogy Bécs népessége tovább növekszik, ahogy a nemzetközi vonzereje is nő. A lakóhelyi szuburbanizáció dinamikája az agglomerációs övezet egészében stabilizálódik. Az agglomeráció belső gyűrűjében található településeken a szabad és beépíthető területek elfogyásával a népességnövekedés megáll. Viszont az agglomeráció külső gyűrűjében található, Béctől messzebbi, ám jó közlekedési kapcsolattal rendelkező településein továbbra is növekedni fog a népesség.

### **2.1.3 Összegzés: A vizsgált nyugat-európai fővárosi térségek lakóhelyi szuburbanizációs folyamatainak legfontosabb jellemzői**

A fenti elemzések figyelembevételével a következőkben lehet összegezni a lakóhelyi szuburbanizáció legfontosabb nyugat-európai jellemzőit:

1. Nyugat-Európa centrum országai nagyvárosi agglomerációiban szerveződött lakóhelyi szuburbanizáció érvényesüléséhez és tömegessé válásához több gazdasági és társadalmi feltételnek kellett egyidőben teljesülnie. Ezeket a feltételeket a második világháborút követő gazdasági fellendülés, a városi gazdaság strukturális átalakulása (az ipari termelésalapú gazdaságból a szolgáltatás és tudásalapú gazdaságba való átmenet kialakulása), a társadalmi viszonyok megváltozása, ennek keretében a jóléti társadalmak kibontakozása, a lakóhelyi igények megváltozása, és a motorizáció robbanásszerű fejlődése nyújtották.

2. A lakóhelyi szuburbanizáció kibontakozása szempontjából kiemelten fontos volt az a tény, hogy az 1950-es és 1960-as évtizedben a fejlett európai centrum országokban létrejött egy olyan széles középosztály, amelynek tagjai az elővárosi életformára vágytak, és akik képesek voltak a szuburbán életformával járó többletköltségek vállalására is. A motorizáció gyors fejlődése is támogatta a munka- és lakóhely térbeli elkülönülését.
3. A lakóhelyi szuburbanizáció a csúcspontját Nyugat-Európa nagyvárosi agglomerációiban az 1970-es évtizedben érte el. Mind Párizs, mind pedig a nyugat-európai városfejlődési modellt követő Bécs ebben az évtizedben veszített népességéből. A népességvesztés mögött mindkét város esetében a negatív migrációs egyenleg állt, vagyis többen költöztek el a városból, mint ahányan beköltöztek.
4. Az 1970-es évtizedben mind Párizsban, mind pedig Bécsben a népességnövekedés súlypontja a nagyvárosok körül kialakult agglomerációs zónába helyeződött át. A városkörnyék jellemzően rurális településeinek népességnövekedési dinamikája jelentősen meghaladta az agglomeráción kívül eső egyéb (főként) rurális térségek népességnövekedési dinamikáját, miközben a városközpont népessége az elvándorlás következtében csökkent. A városkörnyéki települések népességnövekedésének egyik fő forrását pedig a városból (különböző okoknál fogva) kiköltöző népesség adta.
5. A lakóhelyi szuburbanizáció átalakította a városkörnyéki települések társadalmi és gazdasági szerkezetét, de átformálta az agglomerációs övezet területhasználati viszonyait is. A jellemzően családi házas építkezések miatt nőtt a beépített területek aránya, miközben a mezőgazdasági és egyéb zöld területek aránya visszaesett. A még beépíthető területek (különösen az agglomerációk belső gyűrűjében) az 1990-es évek végére szinte elfogytak.
6. A lakóhelyi szuburbanizáció felerősítette a nyugat-európai nagyvárosi agglomerációk, köztük a két vizsgált térség társadalmi-térbeli egyenlőtlenségeit, és a társadalmi szegregációt is. Mind a párizsi, mind pedig a bécsi agglomerációban földrajzilag jól elkülönülnek egymástól a magas, illetve az alacsony státusú elővárosi települések. A vizsgált folyamatok rámutatnak a kirekesztés jelenségeire: a hátrányos helyzetű (alacsony jövedelmű és iskolázottságú) társadalmi csoportok fokozatos kiszorulására; először a városközpontból, majd az agglomeráció periferiájára, azután az azon túl elhelyezkedő területekre. Ennek okai mindkét vizsgált város esetében a belvárosok felértékelődése, az ingatlanárak növekedése, a city-képződés és a dzsentrifikációs folyamatok együttes érvényesülése.

7. Az 1990-es évtizedtől kezdődően új szakasz kezdődött mind Párizs, mind pedig Bécs agglomerációjának népességi és migrációs folyamataiban. 1990 után Párizs és Bécs népessége is növekedni kezdett. A népességnövekedést mind két esetben a lakásállomány dinamikus bővülése magyarázza. Párizsban és Bécsben is grandiózus városfejlesztési projektek valósulnak meg (Párizsban például a metró hálózat fejlesztésével és bővítésével is összefüggő új lakó-, illetve kulturális negyedek építése a Szajna két partján, a jobb oldalon a Mitterrand-negyed a Nemzeti Könyvtárral, a bal parton a Bercy negyed, a több tízezer ember befogadására alkalmas stadion, Bécsben pedig a Donau city). Ennek keretén belül jelentős lakásépítési programok is lezajlottak a 2000-es évtizedben. Párizsban a lakásépítési programot munkahely-létesítési projektek is kiegészítették. Mindkét globális metropolisz térség esetében a népességszám alakulásában a nemzetközi migráció alakulása is szerepet játszik.
8. A vizsgált két metropolisz térségben az ezredfordulót követő évtizedben lelassult az agglomerációs övezetek népességnövekedési dinamikája, s bár még mindig növelik népességszámukat, de már lassuló ütemben. Az új folyamatnak számos oka van: egyrészt az agglomerációs övezetek belső gyűrűjében gyorsuló ütemben fogy a beépíthető, még szabad területek nagysága. A még szabad területek felértékelődésével az ingatlanárak is folyamatosan növekszenek. Másrészt, a kétezres évtized elejére nyilvánvalóvá váltak a városkörnyéki életforma negatívumai, így a közlekedés megoldatlansága, az ingázás problémái, a helyi társadalmi konfliktusok is. Ez sokakat arra ösztönzött, hogy költözzenek vissza a városba, vagy ki se költözzenek onnan. Harmad, de nem utolsó sorban pedig a 2006–2008-as években kezdődő gazdasági válságot kell említeni, amely jelentős mértékben visszavetette a költözési szándékokat. A párizsi metropolisz térségben az előző évtizedhez képest egyértelműen csökkent a költözések száma, és a költözések több mint fele Párizsban történt. Ugyanez volt tapasztalható Bécs esetében is, ahol a város közigazgatási határán belül történtek a költözések, és jellemzően a belvárosi negyedekből a város külsőbb kerületei felé irányultak.

## 2.2 A lakóhelyi szuburbanizáció a kelet-közép-európai nagyvárosi agglomerációkban

### 2.2.1 A folyamat általános jellemzői

Enyedi György globális urbanizációs ciklusmodelljében kifejti, hogy a nyugat-európai városfejlődési trendek a közép-európai nagyvárosokban egyrészt eltérő módon, másrészt megkésetten érvényesülnek. A jelenségek megkésettsége szerinte a közép-európai, poszt-szocialista országok differenciált történeti fejlődési múltjából, a nyugat-európai országokétól eltérő sajátos társadalmi és gazdasági helyzetből, a polgárosodás megkésettségéből és az állam szocialista múlt meghatározottságaiból adódnak. A közép- és kelet-európai országok fél periférikus helyzete, a lassú átmenet a mezőgazdasági alapú társadalmi–gazdasági berendezkedésből az ipari társadalmakba, az urbanizáltság alacsonyabb foka további fontos tényezők. (Enyedi, 1988; Enyedi, 2012). Enyedi amellet is érvel, hogy nincs különálló szocialista városfejlődési modell, mivel a globális szakaszok mindenhol érvényesülnek, de nem ugyanabban az időben, hanem eltérő módon, a poszt-szocialista országok esetében pedig megkésetten. (Enyedi, 2012, 148 o.).

A nyugat-európai városfejlődési folyamatoktól való megkésettséget Musil vizsgálatai is megerősítik: Musil öt közép-európai főváros, Prága, Bécs, Budapest, Varsó és Berlin esetében vizsgálta a népességszám változásait 1910 és 1990 között. (Ezt az adatbázist én magam egészítettem ki az 2010-es adatokkal és Pozsony város, vonatkozó jellegzetességeivel.<sup>15</sup>) Musil és a saját elemzéseimből kiderülnek egyrészt Bécs és a többi poszt-szocialista főváros népesedési folyamatai közötti jelentős időbeli eltérések, másrészt az, hogy időbeli eltéréssel ugyan, de a vizsgált közép- és kelet-európai fővárosok követik a bemutatott nyugati fővárosok népesedési trendjét. (Musil, 2005, 282. o.). Az adatok tanúsága szerint Bécsben az 1930-as évektől megindult a városi népesség csökkenése, miközben a többi bemutatott fővárosban megkezdődött a népesség növekedése. Ebben az időszakban ugyanis a kelet- és közép-európai fővárosokban erőteljes agglomerálódási folyamatok mentek végbe. A városi gazdaság,

---

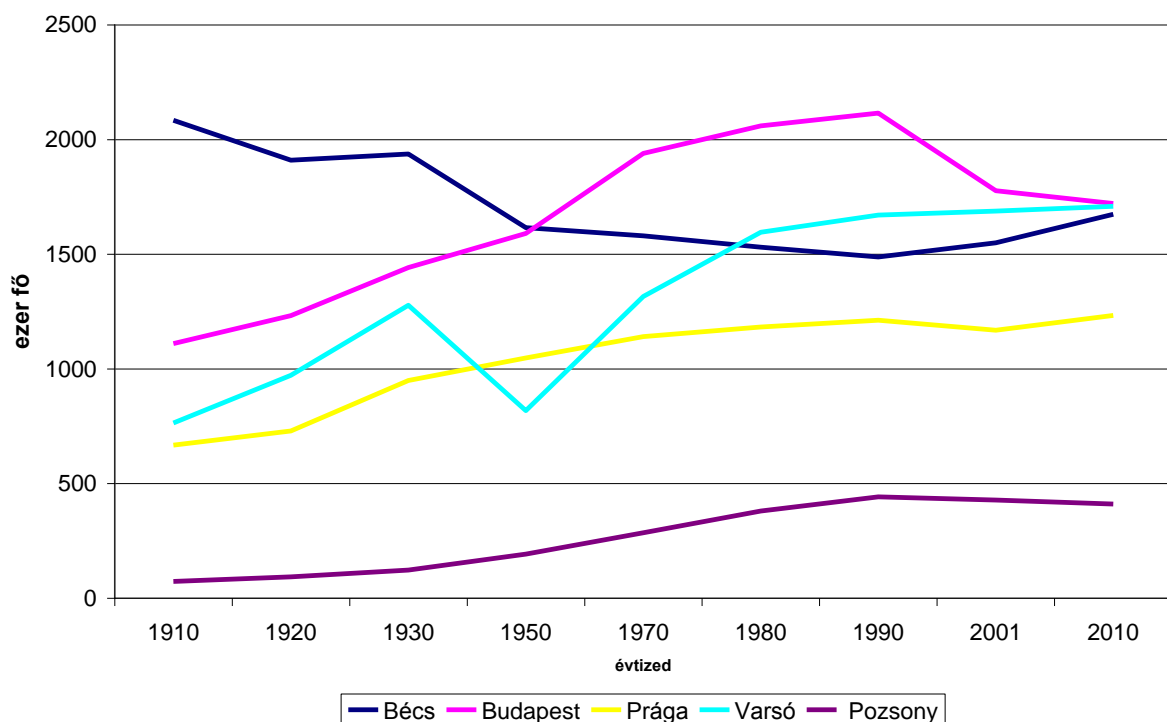
<sup>15</sup> Pozsony – akár Budapest, akár Bécs szempontjából – közös történeti és városfejlődési múltja miatt is az elemzés fontos részét képezi. Berlin azonban nem, mert az újraegyesítés miatt ott olyannyira speciálisak a folyamatok, hogy azok már túllépik a disszertáció vizsgálati körét.

kiemelten az ipar fővárosi fejlődése, a kommunista hatalomátvételt követően a fejlesztési források ipar- (és város) centrikus elosztása, a vidéki települések elhanyagolt fejlesztése nagyarányú népességmozgást indukált, ezért vidékről tömegesen költöztek a nagyvárosokba vagy annak peremére.

Az adatokból az is látszik, hogy Bécsben 1990-től kezdődően ismét növekedni kezdett a népesség, a poszt szocialista országok fővárosaiban pedig ekkor kezd, csökkenni a népességszám, legerőteljesebben Budapesten (lásd: 11. ábra).

11. ábra

Népességszám alakulása közép-európai fővárosokban, 1910 és 2010 között  
(ezer fő)



Forrás: Musil, J.(2005): Prague returns to Europe in Hamilton et al. (Eds.) 2005: Transformation of Cities in Central and Eastern Europe Towards Globalization, 282. o.

A nyugat-európai városfejlődési folyamatok megkésett követésére utalnak a kétezres évtized népességnövekedési trendjei is. Bécs 2001 és 2010 között már nagyobb dinamikával növelte a népességét (108%), mint az agglomerációs övezetébe tartozó települések (102%), sőt a főváros népessége az ország népességénél is jobban nőtt.

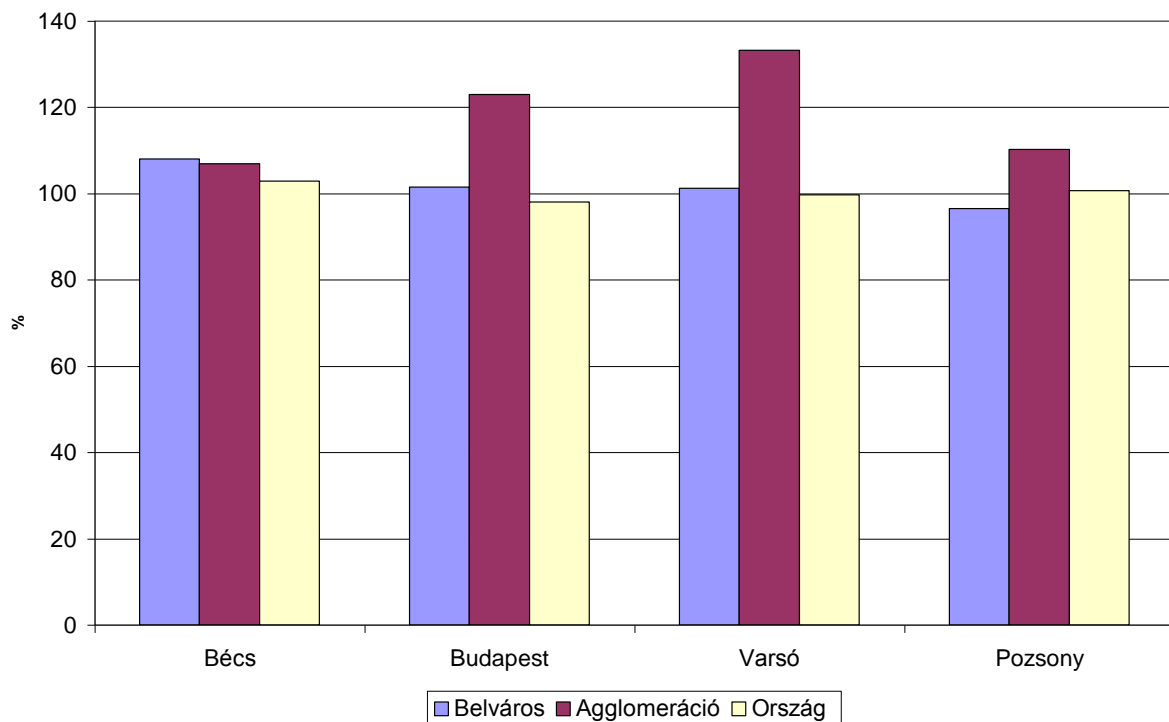
Bécs városkörnyéket is meghaladó népességnövekedési dinamikáját több tanulmány is értelmezi. Az egyik arra mutat rá, hogy a belső kerületek rehabilitációja, az erőteljes dzsentrifikációs folyamatok lényeges magyarázó tényezői a változásnak. (Franz, 2011) Görgl

és szerzőtársai a lassuló dinamikájú kiköltözésre mutatnak rá; arra, hogy a Bécsben élő népesség főként Bécsen belül költözik. 2007-ben a Bécsben regisztrált 297 ezer költözés több mint fele Bécsen belül történt. A szuburbán övezetbe mindössze 18 ezer ember ment ki, ami jelentős visszaesést jelent a korábbi évekhez képest. (Görgl et al, 2011, 120 o.). A fenti tanulmány szerint Bécs népességnövekedése egyértelműen összefügg a növekvő jelentőségű és arányú nemzetközi migrációval, illetve a bevándorlók osztrákokénál magasabb termelékenységi rátájával is (Görgl et al.2011, 132 o.).

Az itt elemzésre került poszt-szocialista fővárosokban (így Prága, Varsó, Pozsony, Budapest eseteiben is) 2001 és 2010 között az agglomerációs övezet jóval nagyobb dinamikával növelte a népességét, mint a központi város. A vizsgált időszakban – Varsó és Budapest esetében – a központi város népessége nem csökkent, hanem stagnált, miközben agglomerációs övezeteik népességnövekedési dinamikája meghaladta a 10 %-ot. A varsói agglomerációban volt a legjelentősebb a népességnövekedés (133%). Ezt követték a budapesti (123%), a prágai (112%), és végül a pozsonyi agglomerációs övezet változásai. (110%) ( Lásd: 12. ábra.

12. ábra:

*Népességnövekedés dinamikája a vizsgált európai fővárosokban, agglomerációs övezetükben és az országban, 2001 és 2011 között (%)*



*Forrás: Urban audit, Osztrák, Szlovák, Központi Statisztikai Hivatal, vonatkozó adatai alapján, saját szerkesztés*

Ezek az adatok azt mutatják, hogy a poszt-szocialista fővárosokban és agglomerációikban a kétezres évtizedben hasonló – a népesedési sajátosságokkal összefüggő – városfejlődési folyamatok mentek végbe. A városközpontok népessége szinte stagnál, vagy kis növekedést mutat, míg a népességnövekedés súlypontjai egyértelműen a városkörnyékeken jelennek meg. Bécs esete viszont ettől eltér: itt a városközpont népessége már jobban növekszik, mint a városkörnyéké. Ezzel is mutatva a kétféle városfejlődési modell eltéréseit; azt, hogy ami most játszódik le a poszt-szocialista fővárosokban, az a bécsi esetben már részben lejátszódott, részben pedig egy új trendet jelez. S ez a trend a reurbanizáció, (vagy Enyedi szavaival) a globális urbanizáció mozgatta újra centralizáció következménye.

### **2.2.2 Lakóhelyi szuburbanizáció Prága, Varsó és Pozsony példáin**

#### *Prága*

Prága a közép-európai fővárosok jelentős metropolisza. Népességszámát tekintve a közép-európai fővárosok rangsorában az ötödik helyet foglalja el Berlin, Budapest, Varsó, Bécs után. Csehország legnépesebb nagyvárosa, egyben fővárosa. Népességszáma 1,2 millió fő, az agglomerációjával együtt 1,3 millió lakosú. Prága és agglomerációja koncentrálja az ország népességének (2012-ben 8,4 millió fő) 11,9 %-át, és itt termelődik meg a cseh GDP egynegyede.

Prága városfejlődését jelentősen meghatározta a történeti múltja. Prága a Habsburg Monarchia egyik tartománya (Bohémia tartomány), amely jelentős ipari központként már a XIX. században is gazdasági erőt képviselt. Ebben az időszakban népessége dinamikusan növekedett, a Monarchia harmadik legnépesebb városaként tartották számon. Prága helyzete a Monarchia széthullása után megerősödött, a város kapcsolatai szorosabbá váltak a többi közép-európai nemzetállam fővárosával.

A már említett dinamikus gazdasági fejlődésének, kiemelten gazdag iparának köszönhetően Prága város népessége 1910 óta folyamatosan növekedett, a főváros részesedése az ország népességéből szintén növekvő tendenciát mutatott (*Lásd: 4. táblázat*).

4. táblázat:

*Prága népességszám változása és részesedése az ország népességéből*

	1910	1920	1930	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Népességszám (ezer fő)	667,6	729,6	949,2	1,057	1,132	1,140	1,182	1,212	1,169	1,233
Ország népességéből (%)	5,13	5,61	6,78	8,57	8,24	7,95	7,74	7,79	8,7	8,4

*Forrás: Urban audit adatok alapján saját szerkesztés*

Prága szerves városfejlődési folyamait és intenzív kapcsolódását a közép-európai város hálózatba megszakította az államszocializmus időszaka. A város fejlődését ideológiai alapokon és adminisztratív eszközökkel fogták vissza. Ebben az időszakban a központi hatalom nem preferálta a nagyvárosokat, „tartott tőlük”, fejlődésüket kontrollálni akarta, miközben a közepes és kisvárosok fejlesztése inkább cél volt ( *Sykora–Ourednicek, 2007*). Prága növekedését így az 1950-es és 60-as években adminisztratív eszközökkel korlátozták, a lakhatási engedélyek kiadását ellenőrizték, megsabták, hogy ki költözhet be a városba. Prága növekedését ebben az időszakban visszafogta a központi hatalom lakásépítési politikája is, ami elsősorban nem a történeti, hanem a nagy ipari városokat célozta meg. (példa erre Ostrava, Plzen fejlesztése). Prágában csakúgy, mint a többi posztszocialista nagyvárosban, erőszakos iparfejlesztést hajtottak végre, aminek eredménye az ipari munkahelyek szélsőséges koncentrációja lett. 1961-ben a város lakosainak 61%-a az iparban dolgozott. A szolgáltató szektor aránya a foglalkoztatottak között alig érte el a 20%-ot (*Musil, 2005, 283. o.*).

Az államszocializmusban lakóhelyi szuburbanizációról Prága esetében alig beszélhetünk, hiszen a város környéken megvalósuló családi házas építkezések aránya elhanyagolható volt. A várospolitiká pedig szinte semmilyen eszközzel nem támogatta a családi házas építkezést (*Musil, 2005, 285 o.*). Mindezek meggátolták a nyugat-európai városfejlődési folyamatok érvényesülését a fővárosban, a város bekapcsolódását a globális gazdasági fejlődésbe, integrálódását az európai nagyvárosi hálózatba és a metropolizációt is késleltették (*Sykora, 1998; Musil, 2005*).

Az állam szocialista rendszer végével, a tervgazdaságból a piacgazdaságba történő átmenettel, majd a globális hatások erősödésével a cseh főváros városfejlődésében új szakasz kezdődött. Prága országon belüli gazdasági jelentősége megnőtt, hiszen az ország egyetlen milliós



metropoliszaként a nemzetközi tőke elsősorú célterületévé vált. Prága és régiója az ország többi régiójához viszonyítva egyre inkább kiemelkedett mind gazdasági, mind társadalmi fejlettség tekintetében. Különösen látványosan érvényesült ez a fejlődés a külföldi ingatlanfejlesztők és befektetők növekvő, ám igen koncentrált jelenlétében is. 1993 és 1995 között az újonnan épített irodaházaknak, kereskedelmi központoknak, a bankok központjainak 70%-a Prága belvárosában koncentrálódott (*Sykora, 1998, 123.o.*). A város gazdaságában az ipar visszaszorult és a szolgáltatás lett a domináns. Prága nem csak a globális tőke, hanem a nemzetközi turizmus egyik fő célterületévé is vált. Prága a közép-európai városok versenyében a látogatottság tekintetében a legnépszerűbbek között van, az ország GDP-jének 6%-át pedig a turizmus adja (*Musil, 2005, 287. o.*).

Prága és agglomerációjának fejlődését két nagy városfejlődési folyamat határozta meg. Egyrészt a globális tőke megjelenése nyomán megkezdődött Prága belső (történeti) városrészeinek funkcionális átalakulása (kereskedelmi, turisztikai, irodai funkciók bővülése) és felértékelődése, másrészt pedig az ingatlanpiac liberalizálása, a privatizációs folyamatok, a lakossági jövedelmek differenciált növekedése. Az egész városkörnyéket átformálta az ezek nyomán is meginduló szuburbanizáció, különösképpen a gazdaság szuburbanizációja, (*Cermak, 2004, 2. o.*).

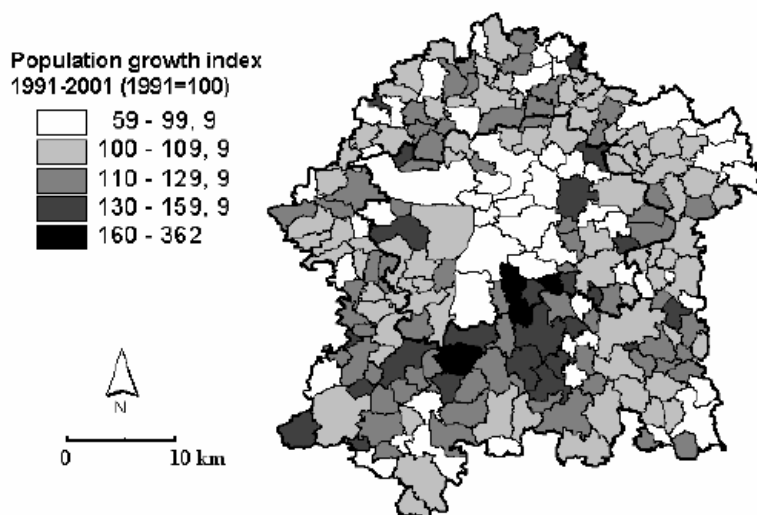
1990 első éveiben meginduló lakóhelyi szuburbanizáció kisebb dinamikájú volt a vártnál. Sokan úgy gondolták akkor, hogy tömeges lesz a kiköltözés és az emberek családi ház iránti igénye. A valóság azonban mást mutatott. A mérsékelt ütemű kiköltözést több tényező is magyarázta. Egyik ok a cseh népesség lakóhelyi mobilitásának jelentős visszaesése volt. Míg az 1980-as évtizedben az állami lakásépítkezéseknek köszönhetően évi negyven ezer lakással bővült a lakásállomány, addig ez a szám a kilencvenes évek közepére a negyedére zuhant vissza. Az állami lakásépítkezések drasztikus visszaszorulásával 1995-ben mindössze csak 11 ezer új lakást regisztráltak (*Cermak, 2004, 4. o.*). A cseh népesség korlátozottabb anyagi lehetőségei miatt csak egy nagyon szűk réteg tudta megengedni magának a családi ház fenntartását. Az igen szigorú feltételekhez kötött lakáshitelek is magyarázzák a költözési igények nem túl magas mértékét. Csak azok kaphattak családi ház építéséhez hitelt, akiknek jövedelme háromszorosa volt az átlagnak (*Sykora–Ourednicek, 2007. 8. o.*). A lakóhelyi szuburbanizáció megindulását természetesen nem csak a minőségi lakóhely iránti változatos igények, hanem a nagyvárosi agglomerációkban egyre erőteljesebben koncentrálódó munkahelyek, valamint az magyarázza, hogy Prága belvárosa funkcionális értelemben

átalakult, következésképpen a belvárosban megnövekedtek az ingatlanárak (Sykora, 1998, 131. o.; Musil, 2005, 308. o.).

A lakóhelyi szuburbanizáció jellemzően két formában érvényesült. A kilencvenes évtizedben jellemzően egyéni építkezések formájában, majd a kétezres évektől az egyéni építkezések mellett az ingatlanfejlesztők által kínált összközművesített telkeken értékesített többlakásos társasházak és lakóparkok is megjelentek, amelyek kiváltképp a magasabb státusúaknak kínáltak lakóhelyet. 1991 és 2001 között Prága népessége csökkent, míg a városkörnyéké növekedett, ami részben a lakóhelyi szuburbanizációnak volt köszönhető (lásd: 13. ábra).

### 13.Ábra:

Népességszám növekedés a Prágai agglomerációban 1991 és 2001 között (%)



Forrás: Sykora–Ourednicek, 2007, 10. o.

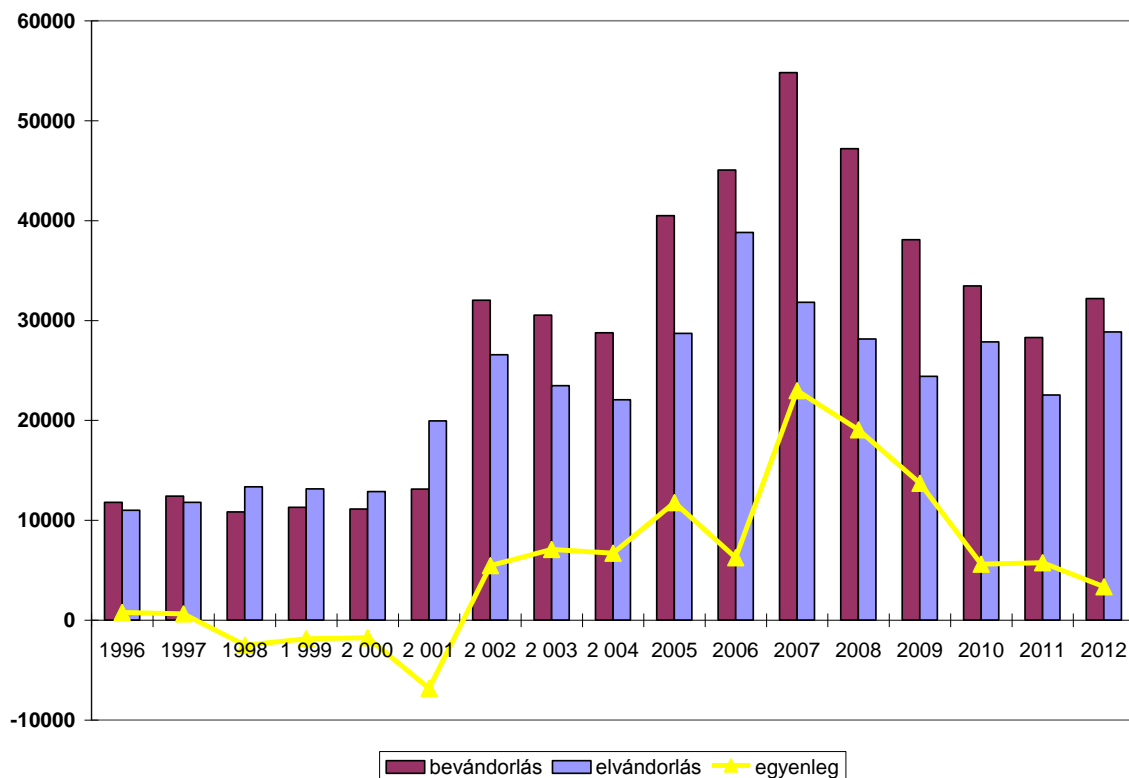
A lakóhelyi szuburbanizációnál látványosabb következményei lettek a városkörnyéken a kereskedelmi tevékenységek szuburbanizációjának. A globális kereskedelmi láncok városkörnyéki kitelepedése érthető volt, hiszen Prágában csak nagyon kevés és nagyon drága szabad hely állt rendelkezésre az ilyen helyigényes kereskedelmi tevékenységek számára, s ezért a befektetők már eleve a jóval olcsóbb városkörnyéken telepedtek meg; főként az autópályák kivezető szakaszai mentén, a csomópontoknál (Cermak, 2004, 3. o.).

A statisztikai adatok szerint a Prágából történő folyamatos kiköltözés mellett megindult a visszaköltözés is. A kilencvenes évtizedben a város migrációs egyenlege negatív volt, azonban 2001-től kezdődően ismét többen költöznek be Prágába, mint ahányan onnan

elköltöznek. Prága növekvő népessége és pozitív migrációja nem csupán egy kezdődő reurbanizációs folyamatra utalhat, de a cseh főváros országon belüli gazdasági jelentőségének további növekedésére is (lásd: 14. ábra).

14. ábra:

Prága vándorlási különbségének alakulása 1996 és 2012 között



Forrás: Cseh Statisztikai Hivatal adatai alapján saját szerkesztés

### Varsó

A lengyel főváros, Varsó, népesszámát tekintve Budapest után a második legnépesebb közép-európai metropolisz (Varsó népessége 1,7 millió fő, agglomerációjával együtt 2,2 millió). Ugyanakkor hiába Lengyelország fővárosa, mégsem koncentrálna olyan erőteljesen az ország népességét, mint például Prága, Bécs vagy Budapest. Ennek oka a lengyel településstruktúra kiegyenlítetttsége. Varsó mellett egészséges egyensúlyt képeznek a szintén nagyvárosok és az olyan gazdasági és kulturális-politikai adminisztratív központok, mint Krakkó, Gdansk, vagy éppen Poznan. Így érthető, hogy a 38 milliós Lengyelország népességének miért csak mindösszesen 4%-a él Varsóban. (*Népesedési tendenciák a kelet-*

*közép európai fővárosokban...*, 2003, KSH, 5. o.). Bár a népesség koncentrációja tekintetében kisebb a súlya, az országos GDP megtermelésében azonban domináns a helyzete: 2001-ben itt termelődött meg a lengyel nemzeti össztermék 12,5%-a.

A Varsói Metropolisz Térséget Varsó és további 71 – agglomerációjába tartozó – közigazgatásilag önálló település alkotja (lásd: 15. ábra).

15. ábra

*A Varsói agglomeráció közigazgatási felosztása*



Forrás:

[http://www.stat.gov.pl/vademecum/vademecum\\_mazowieckie/portret\\_obszaru\\_metropolitalnego/obszar\\_metropolitalny\\_warszawy.pdf](http://www.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_mazowieckie/portret_obszaru_metropolitalnego/obszar_metropolitalny_warszawy.pdf)

Varsó helyzete a többi poszt szocialista fővároshoz képest sajátos: Varsó szenvedte el a második világháború alatt a legnagyobb embervesztéseget, hiszen a háború kezdetén az 1,3 milliós lakosú város mindössze 162 ezer lakosúra zsugorodott. A háború borzalmaiban a város maga is elpusztult, ezért a kommunista hatalomátvétel utáni évtizedekben, vagyis az 1950-es és 1960-as években a fő cél a város újjáépítése, a súlyos lakáshiány felszámolása lett. 1950 és 1970 között Varsóban közel 100 ezer lakást építettek fel az akkor elterjedt házgyári

technológiával. Lényegében ma is az akkor felépített lakótelepeken él a varsóiak 30%-a (Weclawowicz, 2005, 235. o.).

Varsó – Prágához és a többi poszt-szocialista nagyvároshoz hasonlóan – egy erőszakos iparosítási folyamaton ment keresztül. Mivel Varsót szinte teljes egészében újjá kellett építeni, ezért alkalmasnak bizonyult arra, hogy itt teremtsék meg „a szocialista város mintáját”(Weclawowicz, 2005, 230.o.). A szocializmus ideológiájának rendelték alá a városfejlesztési elképzeléseket. Mindez nyomot hagyott egyrészt a város gazdasági szerkezetében (iparra alapozott városi gazdaság, ipari foglalkoztatottak magas, szolgáltató szektor alacsony aránya), másrészt pedig a város térszerkezetében és épített környezetében is (történeti belváros épületállományának elhanyagolásával szemben többtízezer lakásos lakótelepek építése).

Az ötvenes években zajló erőltetett iparosítás növekvő munkaerőigénye miatt Varsó körül is egy erőteljes agglomerálódási folyamat zajlott, amit a központi hatalom rendelettel próbált szabályozni. Itt is érvénybe lépett egy szabályozás, mely szerint a Varsóba történő beköltözéseket engedélyekhez kötötték, így a beköltözések száma 1954–1983 között 55%-ról 25%-ra csökkent (Tuna–Kok, 1999).

Az államszocializmus évtizedeiben az erőteljes agglomerálódási folyamatnak köszönhetően dinamikusán nőtt a városkörnyéki települések népességszáma, ez azonban nem a kiköltözésből, hanem sokkal inkább az ország távolabbi, szegény rurális térségeiből történt bevándorlással magyarázható. Emellett jelen volt már egy nagyon mérsékelt „kvázi szuburbanizáció” is, a tehetősebb varsói családok időszakos kiköltözése a városkörnyék szép lakókörnyezetben fekvő nyári rezidenciáiba (Tuna–Kok, 1999).

Az 1989–90-es rendszerváltozás Varsót is teljesen új fejlődési pályára állította, azonban a szocialista múlt örökségei máig is kihatnak a város jelenkori folyamataira. A kilencvenes évtizedben Varsónak többszörös kihívással kellett szembenéznie. Egyrészt a szocialista ipar leépülését kísérő válságjelenségekkel (ipari munkahelyek megszűnése, ipari termelés leállása, gyárak bezárása, munkanélküliség, recesszió), másrészt pedig az új, piacgazdasági viszonyokhoz való alkalmazkodással. A globális tőke gyors megjelenését segítették a város területén jelentős nagyságú szabaddá váló területek. A város iparának leépülésével ugyanis gyorsan hatalmas területek váltak szabaddá, ráadásul infrastruktúrával is jól ellátottak voltak. Ezek a volt ipari részek Varsó teljes területének mintegy 37%-át adták. 2001-re a város foglalkoztatottjainak 70%-a már a szolgáltató szektorban dolgozott (Weclawowicz, 2005).

Varsó nemzetköziesedésével (1998-ban a globális tőke 30%-a már itt koncentrálódott) a belvárosi területek is egyre jobban felértékelődtek, ami a belvárosi ingatlanárak ugrásszerű megnövekedését hozta magával, amelyek 2-szer olyan magasak lettek, mint a többi nagyvárosban. Mindez azt is jelentette, hogy a lakóhelyi mobilitást már jellemzően az anyagi helyzet határozta meg, és a varsóiak csak egyre kisebb százaléka engedhetett meg magának egy belvárosi lakást. A belvárosban megjelenő globális kereskedelmi nagyvállalatok képviselői, mint a Benetton, a Levis's szintén a magas presztízsű belvárosi területeket választották telephelyeiként, ami szintén megnövelte az ingatlanárakat (Sykora, 1998, 131.). Az 1990-es évtizedtől kezdődően az állami lakásépítések drasztikus csökkenésével az új lakásállomány elsősorban privát befektetők és ingatlanfejlesztők pénzéből valósult meg, és leginkább a magasabb társadalmi státusúak igényeit elégítette ki. A lakásállomány egyenlőtlenségei kiéleződtek, az alacsonyabb jövedelmű csoportok a város leromlottabb és rosszabb minőségű lakótelepein, míg a magasabb státusúak az új építésű társasházak lakóövezetekben koncentrálódtak. Weclawowicz egyenesen egy kettős társadalmi struktúra, egy „dual city” kialakulásáról beszél (Weclawowicz, 2005). A belvárosi ingatlanárak hirtelen megugrása, a dzsentifikáció illetve a belváros funkcionális átalakulása, megindította a közepes illetve az annál alacsonyabb jövedelműek kiköltözését a városból, annak szélére és az agglomerációs övezetbe. Varsó népessége csökkent, miközben az agglomerációé nőtt. (5. táblázat).

#### 5. táblázat:

Népesség és a vállalkozások számának változása a Varsói agglomerációban  
1995 és 2001 között

Terület	Népesség		Vállalkozások		Külföldi vállalkozások	
	1995	2001	1995	2001	1995	2001
Varsó	1635	1609	166,5	247,4	7268	13635
Agglomerációs övezet	785	825	55,6	96,1	705	1869
Varsói Agglomeráció	2416	2435	222	343	7922	15504

Lisowsky, A.(2004): *Social aspects of the suburbanization stage in the agglomeration of Warsaw* In: *Dela 21* 2004 531–541 [http://www.ff.uni-lj.si/oddelki/geo/publikacije/dela/files/Dela\\_21/047%20lisowski.pdf](http://www.ff.uni-lj.si/oddelki/geo/publikacije/dela/files/Dela_21/047%20lisowski.pdf)

Nem csak a szerényebb jövedelműek kiköltözése kezdődött meg, hanem a kilencvenes évtizedben megindult a magas jövedelműek kiáramlása is Varsó magasabb státusú településeire, illetve új építésű lakóparkok is létrejöttek a város környékén. A lakóhelyi szuburbanizációs folyamatban résztvevő társadalmi csoportok eltérő jövedelmi és térbeli

elhelyezkedése okán a Varsói agglomerációban két övezet, egy belső, illetve a külső gyűrű alakult ki. A belső gyűrű településeire jellemző, hogy ezekben zajlott le egy – a nyugat-európai nagyvárosokra jellemző – „nyugati típusú” szuburbanizáció. A belső gyűrűben koncentrálódik a magasabb képzettségű és jövedelmű népesség, és itt is valósult meg a legdinamikusabb családi házas építkezés. Míg a külső gyűrűben egy alacsonyabb képzettségű és a városhoz kevésbé kötődő, inkább agrártevékenységet folytató népesség helyezkedik el.

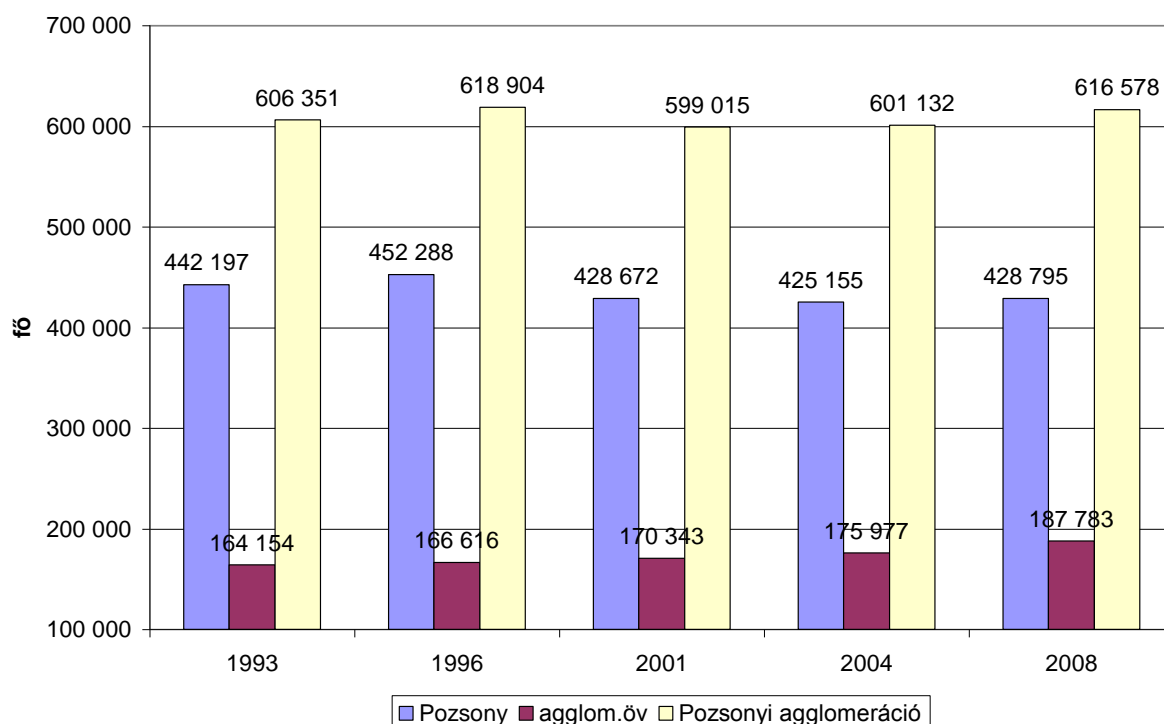
### *Pozsony*

Pozsony népességszáma nagyságrendekkel kisebb, összevetve az előbbi két metropolisz térséggel (Pozsony város lakosainak száma, 413 459 fő volt 2011-ben, a hozzá tartozó agglomerációjával együtt összesen 610 ezer lakosa van). Pozsony Szlovákián belüli sajátos (excentrikus) földrajzi elhelyezkedése, valamint határ menti fekvése miatt (a szlovák főváros két országgal, Ausztriával és Magyarországgal is határos) egyedi városfejlődési folyamatok jellemzik (*Hardi-Lados, 2010*).

Pozsony viszonylag „fiatal” főváros, 1993-ban lett az önálló Szlovákia fővárosa. Népességszáma 1990-ig folyamatosan növekedett és ekkor érte el a csúcst, a város lélekszáma 442 197 fő volt (részben a környező települések Pozsonyhoz történő csatolása, részben a városban zajló lakótelep építkezések miatt is).

Pozsony város népessége 1990 óta azonban csökken, aminek egyik legfőbb oka a szuburbanizáció, amit egyértelműen mutat a Pozsony környéki agglomerációs települések gyors népességnövekedése (*lásd: 16. ábra*). Pozsony népessége 2001 és 2005 között 428 672 főről 425 459 főre csökkent, miközben a pozsonyi agglomerációba tartozó települések összességében közel 4000 fővel, 2,3%-kal növelték népességüket (*Hardi-Lados, 2010, 59. o.*)

*16. ábra*  
*Pozsony és agglomerációs övezetének népességszáma*  
*1993–2008 (fő)*



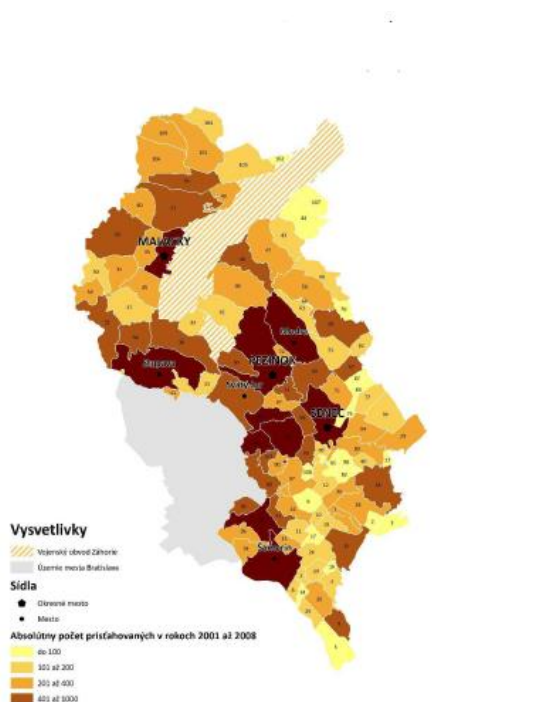
*Forrás: Urban audit adatok alapján saját szerkesztés*

A pozsonyi agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizációnak sajátos jelleget ad a már említett határ menti fekvés. Az országhatárok egyfelől fizikailag is behatárolják a lakóhelyi szuburbanizáció folyamatát. Ezt jelzi, hogy a kiköltözés legdinamikusabban az agglomeráció északnyugati településeiben mutatkozik meg, amely folyamatot a megépült autópályák is dinamizálnak. Másfelől Szlovákia és Magyarország 2004-es EU-s csatlakozása, majd a Schengeni határok megszűnése (2007) új lehetőségeket teremtett a népesség költözési irányában. Megindult egy „határon átnyúló szuburbanizáció”, amely már a magyar és osztrák területen fekvő településeket is érinti (*Hardi, 2010. 12. o.*).

A szakirodalom szerint a lakóhelyi szuburbanizáció határon átnyúló formában a jövőben is folytatódni fog, hiszen a települési önkormányzatok gyorsan reagáltak a fellépő igényekre és jelentős arányban jelöltek ki új lakóövezeteket. A folyamat azonban számos konfliktushelyzetet is okoz, amelyek a nyelvi különbözőségekből erednek, illetve a közellátás igénybevételével kapcsolatosan adódhatnak. (*Somlyódyné, Pfeil, 2010, 135. o.*) Szintén nem lehet tudni, hogy a 2007-ben kezdődött gazdasági válságnak milyen hatása lesz a Pozsony körül kialakulófélben lévő funkcionális várostérség további fejlődésére.



17. ábra:  
Betelepülők száma a Pozsonyi agglomerációban 2001 és 2008 között



Forrás: Zubriczky, G. 2010: Pozsony szuburbanizációja In: Hardi T.–Lados, M.(szerk.) (2010): Magyar–szlovák agglomeráció Pozsony környékén, 71. o.

### 2.2.3 Összegzés: a vizsgált kelet-közép-európai fővárosok lakóhelyi szuburbanizációs folyamatainak főbb jellegzetességei

A szakirodalom alapján, valamint a vonatkozó adatbázis szerint a kelet-közép-európai nagyvárosi agglomerációk lakóhelyi szuburbanizációs folyamatairól a következő összegző megállapításokat tehetjük:

1. A kelet-közép-európai lakóhelyi szuburbanizáció, a nyugat-európaihoz képest megkésett módon érvényesül. Ennek több oka is van. A poszt-szocialista országokban az államszocializmus idején hiányzott a magántőke és a szabadpiac. A lakóhelyi mobilitás ekkor még döntően az állami központosított, redisztributív rendszer keretein belül valósult meg. Ennek keretében pedig azok a társadalmi csoportok jutottak (akkori mércével mért) jobb lakásokhoz, amelyek valamilyen szempontból „kedvezményezettjei” voltak a politikai rendszernek (Szelényi–Konrád, 1969).

2. A magánérős, köztük családi házas építkezések aránya ebben az időszakban nagyon alacsony maradt a központi hatalom által preferált házgyári technológiával felépített lakótelepi építkezésekkel szemben. Ezért azok, akik a szocialista időszakban elköltöztek a belső kerületekből, jórészt a város külsőbb kerületeiben, vagy a város határán felépült valamelyik lakótelepén jutottak lakáshoz. Ezek a lakások akkoriban komfortosnak és modernnek voltak, magasabb életminőséget nyújtottak az ott élőknek, mint a fizikailag leromlott belső lakóterületek lakásai.
3. A városközpontok fejlesztése nem, vagy csak kismértékben volt része a várospolitikának. Ideológiai értelemben a városközpont konzervatív, burzsoá jelenség volt, ezért nem kapott prioritást a városfejlesztési döntésekben (*Lichtenberger et al. 1995, idézi: Szirmai–Kovács, 2006, 7. o.*).
4. A fontos meghatározó tényezők közé tartozik, hogy ezekben az országokban, részben hiányzott, részben pedig nem volt még sem olyan erős, sem pedig olyan tömeges az a társadalmi réteg, (következésképpen az a lakóhelyi igény sem) amely szükséges volt a lakóhelyi szuburbanizáció kibontakozásához. Ennek oka a polgárosultság alacsony foka, a jövedelmek mesterséges nivellálása. A lakáspiac korlátozása, a szigorú tervezési kontroll, a hiányzó infrastruktúra, és a sűrű elővárosi vasúthálózat, a motorizáció alacsonyabb foka szintén a korlátozó tényezők között található. (*Szirmai–Kovács, 2006, 7. o.*).
5. Az 1990-es években kibontakozó rendszerváltozás két kiemelkedően fontos városfejlődési folyamatot eredményezett: egyrészt a lakóhelyi szuburbanizáció dinamizálódását, másrészt a globális gazdasági és társadalmi hatások következtében meginduló city-képződést (*Sykora–Ourednicek, 2007*).
6. A poszt-szocialista lakóhelyi szuburbanizáció dinamizálódásának több oka is volt. Egyrészt a piacgazdasági viszonyok kialakulása, a szabaddá váló ingatlanpiac, a lakás- és földprivatizáció és az ezek következtében is megjelenő ingatlanfejlesztők lehetővé tették, illetve támogatták a lakóhelyi mobilitást, és teret adtak a lakóhelyi szuburbanizáció erőteljesebbé válásának.

7. A piaczgazdasági viszonyok, a globális gazdasági hatások, illetve a polgárosodás lassú folyamatai és a kezdődő vagyonosodás következtében lassan megjelentek azok a társadalmi rétegek is, amelyek már rendelkeztek mindazokkal az anyagi forrásokkal, melyek lehetővé tették az egyéni családi házak felépítését (vagy éppen a régiak újjáépítését). Ezek a társadalmi rétegek már birtokolták a szuburbán életforma által indukált különböző költségek pénzügyi fedezetét (például megvolt a szükséges, sokszor nem is egy, hanem családokként akár több személygépkocsijuk is). A szóban forgó társadalmi csoportok nemcsak a szuburbán léthez szükséges anyagi háttérrel bírtak, hanem olyan értékrendjük és életforma-igényeik voltak, amelyeket az elővárosi, a szuburbán környezet elégített ki, így a természeti környezet közelsége, vagy éppen a nagyvárosi társadalmi környezettől való elkülönülés törekvése.
  
8. A lakóhelyi szuburbanizációt erősítette a közép-kelet-európai nagyvárosok belvárosainak évtizedes elhanyagoltsága is, a rehabilitációs beavatkozások hiánya. Az államszocializmus évtizedei alatt ugyanis a belvárosokat ideológiai és politikai okoknál fogva is elhanyagolták, a munkásérdekre való hivatkozás, (de főként a házgyári érdekek) miatt a fejlesztési forrásokat az új lakótelepekbe öntötték, miközben a polgári belvárosi negyedeket diszpreferálták. Ezért a régi városrészek épületeinek fizikai állapota súlyosan leromlott. Az ingatlanpiac szabaddá válásával, aki tehetett elköltözött onnan. A kiköltözők számát növelték továbbá a nyugat-európai nagyvárosokban tapasztalt társadalmi problémák: a túlszűfolttság, a belvárosi szegénység, a hajléktalanság megjelenése, az egyenlőtlenségek növekedése, valamint a természeti- környezeti problémák, így a zöldfelületek csökkenése, a légszennyezettség, zajártalom növekedése, és környezettel kapcsolatos konfliktusok is. *(Szirmai, 1999, 68. o.)*.
  
9. Fontos tényező volt a települési önkormányzatok jogi önállóságának visszaállítása is. A önkormányzatok jogköreinek teljes körű visszaállításával a települések szabad kezet kaptak a településük fejlesztési kérdéseiben. A szükséges anyagi források is többnyire biztosítva voltak. Ezzel a városkörnyéki települések a szuburbanizációs folyamatok egyik meghatározó és befolyásolni képes szereplőivé váltak. Beköltözést támogató vagy elutasító politikájuk jelentősen hozzájárult a lakóhelyi szuburbanizáció dinamikájának alakulásához.

10. A kelet-közép európai nagyvárosok agglomerációiban a kilencvenes évektől kezdődően figyelhető meg a lakóhelyi szuburbanizáció dinamizálódása. Ennek keretében az elmúlt két évtizedben a nagyvárosi agglomerációk központi városai jellemzően veszítettek népességükből, egyrészt a népesség természetes fogyása, másrészt pedig az elvándorlások számának növekedése miatt.
11. Miközben a nagyvárosi agglomerációk központi településének népessége csökkent, városkörnyék településeinek népességszáma változó dinamikával, de nőtt. A városkörnyéki települések népességszám növekedésének egyik legfőbb oka a lakóhelyi szuburbanizáció.
12. A kelet-közép-európai nagyvárosi agglomerációkban zajló lakóhelyi szuburbanizáció részben hasonlóképpen zajlott le, mint Nyugat-Európában, csak megkésve, követő jelleggel.
13. Hasonló formában jelentkeztek a folyamat térbeni-társadalmi egyenlőtlenségei is: a közép-kelet-európai nagyvárosi agglomerációk lakóhelyi szuburbanizációja egyenlőtlenségekben alakult: a jobb lakókörnyezettel rendelkező és kedvezőbb elérhetőségű településeken dinamikusan nőtt a népesség, ezek lettek a legnépszerűbbek, főként a magasabb jövedelműek körében.
14. A nyugat-európai nagyvárosi agglomerációkban tapasztalható trendváltás a kelet-közép-európai fővárosokra is jellemző: a kétezres évek közepétől néhány kelet-közép-európai nagyvárosi agglomerációban is megfigyelhető a központi település népességszámának ismételt növekedése, aminek egyik oka a pozitív migrációs együttható és az elvándorlások számának csökkenése.

### 3. LAKÓHELYI SZUBURBANIZÁCIÓ A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓBAN

#### 3.1 A lakóhelyi szuburbanizáció történeti előzményei

*A kiegyezés időszaka az agglomerálódás kezdete (1867–1918)*

A kelet-közép európai térség fővárosai (Pozsony, Prága, Varsó), így Budapest európai léptékű metropolisszá fejlődését is időbeli megkésettség jellemzi a nyugat-európai nagyvárosokhoz képest. A megkésett urbanizáció oka kései ipari fejlődésükben kereshető. A nyugat-európai országok nagyvárosi agglomerációinak létrejötte egyértelműen az ipari forradalomhoz, a gyáripar és a tömegtermelés kialakulásához köthető. A nyugat-európai centrumtárségek országában (Franciaország, Anglia, Hollandia, Belgium) az ipari forradalom és vele együtt az urbanizáció felgyorsulása már a XVIII. század elején elkezdődött. A XIX. század elejétől a század végére London és Párizs népessége félmillióról közel másfél-két millióra nőtt, ezzel az egész európai kontinens meghatározó ipari centrumaivá váltak. A nyugat-európai centrumtárségek országából kiinduló innovációk (különböző korszakalkotó technikai fejlesztések, pl. gőzgép, szövőgép) csak jóval később, (évtizedes, néha évszázados késéssel) tudtak eljutni és kibontakozni a hozzájuk képest földrajzi értelemben félperiférikus vagy periférikus elhelyezkedésű kelet-közép európai országokban. Ezt mutatja az is, hogy a félperifériának számító Magyarországon az ipari forradalom és vele együtt az urbanizáció – a nyugati folyamatokhoz képest – egy fél évszázaddal később bontakozott ki (*Enyedi, 1988; 45 o.; Beluszky 2007, 69 o.*).

Magyarországon az iparra alapozott társadalmi- gazdasági fejlődés, Budapest nagyvárossá válása a kiegyezés, illetve a dualizmus korszakára (1867–1918) tehető. Az 1867-es kiegyezés előtt még három különálló település, vagyis Pest, Buda és Óbuda közigazgatási egyesítésével – a már fővárosi funkciókkal (országos politikai, adminisztrációs és kulturális szerepkörrel) is ellátott – Budapest gyors fejlődésnek indult, lakosainak száma dinamikusan nőtt. A kiegyezést követő 1869-es hivatalos népszámlálás adatai alapján Budapestnek már 270 ezer lakosa volt, tehát az ország akkori népességének mintegy 2%-át koncentrált. 1890-re a lakosságszám elérte a félmilliót. Az utolsó dualizmus kori népszámlálás időpontjában (1910)

pedig már 880 ezer lakosa volt Budapestnek. Az ekkor már formálódó városkörnyéki településekben (Újpest, Pesterzsébet, Cinkota, Rákospalota) pedig összesen 210 ezren éltek (*Beluszky, 2007, 24. o.*).

A kiegyezés, illetve a kiegyezés után következő időszak meghatározó jelentőségű volt az akkori főváros fejlődésében azért is, mert ezekben az évtizedekben alakult ki Budapest máig meghatározó városképe és városszerkezete. Ekkor épültek meg a város szövetét meghatározó belső kerületek (VI., VII., VIII.) és a belső kerületeket tagoló főbb sugárutak (Andrássy út, Kiskörút, Nagykörút); ekkor került sor a pályaudvarok és a Pestet Budával összekötő hidak építésére (például a Lánchíd), valamint a Duna-part szabályozására is. Mindezen grandiózus városfejlesztési elképzelések megvalósulását a Fővárosi Közmunkák Tanácsa<sup>16</sup> intézményének megalapítása segítette.

A főváros körüli agglomerálódás, valamint Budapest és az akkor még közigazgatásilag különálló települések, (Újpest, Rákospalota, Pestszentimre, Pesterzsébet) később Nagy-Budapest funkcionális kapcsolatainak szorosabbá válásában meghatározó jelentősége volt a Budapestről kiinduló vasúthálózat megépülésének. A kertvárosok és elővárosok fővárossal való vasúti kapcsolatának megléte lehetővé tette, hogy jelentősen növekedjen azok száma, akik napi gyakorisággal járnak a városba: munkába, ügyeket intézni, vagy iskolába. A vasúti kapcsolat kiépülésének köszönhetően jelentősen megnövekedett az ingázók aránya a városkörnyéki településeken, valamint társadalmi összetételük is megváltozott. A főváros és a városkörnyéki települések közötti közlekedési kapcsolatok szorosabbá és hatékonyabbá válása nemcsak a napi szintű bejárást, hanem a lakóhelyi szuburbanizáció kezdetleges formában való megjelenését is elősegítette. Ebben az időszakban ugyanis sok hivatalnok és tisztviselő költözött ki a városból az akkori környékbeli településekre (*Beluszky, 2007, 73. o.*).

A Budapest körüli korábbi agglomerációs övezet települései lakosságának gyors növekedését eredményezte az ország távolabbi vidékeiről való tömeges bevándorlás a budapesti gyáripár növekvő munkaerőigénye okán. A beköltöző népesség jelentős része már akkor sem a – sokkal drágább lakhatási költségeket jelentő – belvárosban keresett és talált új lakást, hanem jelentős részük a jóval olcsóbb lakhatási költségeket igénylő elővárosokban

---

<sup>16</sup> A Főváros Közmunkák Tanácsa 1870-ben alakult és 1918-ig működött. Célja a modern, egységes főváros megteremtése volt. Politikamentes szakmai szervezetként működött. A tagok felét a kormány delegálta, a többi a főváros választotta. Elnöke a mindenkori miniszterelnök volt. (*Siklóssy, 1985*)

telepedett le. A századfordulóra jellemzően ezek az elővárosi települések már annyira felduzzadt lakossággal és dinamikusan fejlődő iparral (Budafok: élelmiszeripar) rendelkeztek, hogy közülük sok elnyerte a városi rangot. Újpest például 1910-re egy 55 ezer fős várossá nőtte ki magát. A főváros és környéke városai kapcsolatának egyre szorosabbá válása miatt már 1906-ban felmerült e városok Budapesttel történő közigazgatási egyesítése. A városeyesítés első terve Bárczy István, akkori polgármestertől ered, aki Harrer Ferencsel dolgozta ki Nagy-Budapest létrehozásának tervét, ám erre csak 1950-ben kerülhetett sor.

### *A Budapesti agglomeráció a két világháború közötti időszakban*

Budapest és akkori agglomerációjának helyzete jelentősen megváltozott a két világháború közötti időszakban a trianoni békeszerződéssel összefüggő határváltozások következtében.<sup>17</sup>

Bécs az Osztrák–Magyar Monarchia szétesésével és birodalmi központként való megszűnésével (ezzel együtt pedig irányító-gazdasági funkcióinak jelentős csorbulásával), illetve egy erőteljes elvándorlási hullámmal népességet veszített. 1910-ben Bécs még 2 millió lakost számlált, 1930-ra már csak 1,7 millió lakosa volt. Budapest népességszám változására azonban más hatással lettek a határváltozások. Béccsel ellentétben Budapest népessége növekedni kezdett. Ennek okai között említhető, hogy Budapest elvesztette „urbanizációs versenytársait”, migrációs célponttá vált (*Hardi-Hajdu-Mezei, 2009, 148.o.*).

Budapest országon belüli gazdasági és népesedési súlya jelentősen megnőtt. 1941-re nagyjából megnégyszereződött a főváros részesedése az ország népességéből. 1910-ben 4,8%; 1930-ban 16,6%; 1941-ben pedig 18,4% volt az itt élők országon belüli részaránya (*Hajdú, 2001, 97. o.*).

A határváltozásoknak azonban voltak kedvező hatásai is, elsősorban Budapest városfejlődésére. Az ország önálló nemzetállammá válásával Budapest lett az ország egyetlen nemzetközi kapcsolatokkal is bíró nagyvárosa. A nemzetközi kapcsolatok pedig serkentően hatottak a város fejlődésére. Az elővárosi népesség a két világháború közötti időszakban is töretlenül növekedett. 1920 és 1930 között az elővárosi népesség átlagos növekedése 4,4%-os volt, míg Budapesté csak évi 0,8% (*Beluszky, 2007, 177. o.*). Az agglomerálódás a Budapest körüli településeken ebben az időszakban differenciáltan és ellentmondásosan alakult. Elsősorban az Alföld irányában, a vasútvonalak menti településeken gyorsult fel a népesség

---

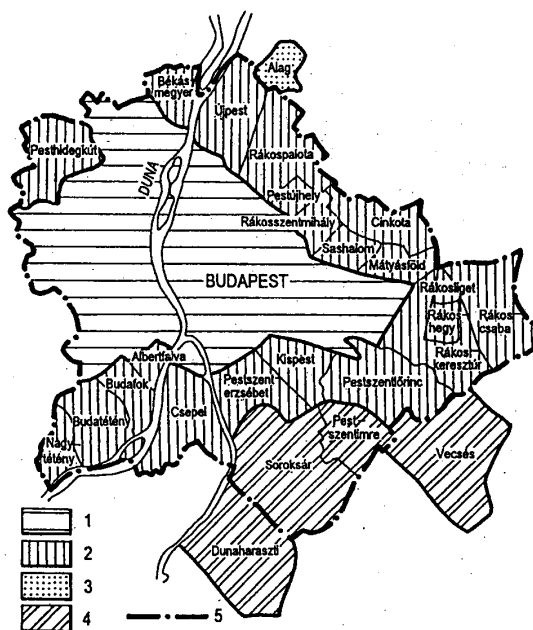
<sup>17</sup> Magyarország monarchia korabeli területe 325 411 km<sup>2</sup> volt, az 1920. június 4-i békeszerződést követően az ország területe 93 073 km<sup>2</sup> lett, népessége a korábbi 20 886 487 főből 10 382 014 főre csökkent. (*Hajdú, 2001, 97.o.*).

növekedése, e települések fejlődése. (Gyál, Üllő, Vecsés). Egy nagybirtok kifarcellázásának következtében Érd is ekkor kezdi el növelni népességét. Ezzel ellentétben a Budai-hegység települései (például Törökbálint, Nagykovácsi, Budakeszi), amelyeknek sem vasúti, sem HÉV kapcsolata nem volt Budapesttel, ebben az időszakban még nem váltak a vidékiek letelepedésének célterületévé.

Nagy-Budapest kialakítása és Nagy-Budapest létrehozásának gondolata már 1906-ban, majd később 1930-as években is felmerült. Sőt, az 1930-as népszámlálási adatbázisban már a Nagy-Budapest fogalma is szerepelt. 1937-ben pedig a Fővárosi Közmunkák Tanácsának hatáskörét 22 városkörnyéki településre (Újpest, Rákospalota, Pestszenterzsébet, Pestszentlőrinc, Kispest, Budafok, Alag, Pestújhely, Rákosszentmihály, Rákoskeresztúr, Rákosliget, Sashalom, Cinkota, Mátyásföld, Rákoscsaba, Csepel, Nagytétény, Budatétény, Albertfalva, Pesthidegkút, Békásmegyér, Soroksár) terjesztették ki (18. ábra).

18. ábra

*Nagy-Budapest kialakításának tervei és megvalósításuk*



1= Budapest területe a városeejesítés és 1949 között, 2= Nagy-Budapest tervezett területe 1930-ban, 3= 1930-ban Nagy-Budapesthez sorolt, később Dunakeszivel egyesített község (Alag), 4= az 1937. évi VI. tc által Nagy-Budapesthez sorolt községek (az 1930-ban is ide sorolt községeken kívül) 5= Az 1950-ben létrejött Nagy-Budapest

Forrás: Beluszky, P. (1999): A budapesti agglomeráció kialakulása In: Bartha, Gy.-Beluszky, P. (szerk.): Társadalmi-gazdasági átalakulás a Budapesti agglomerációban, Regionális Kutatás Alapítvány, 1999 55.o



Nagy-Budapest kialakításával egy területileg sokkal kiterjedtebb és funkcionálisan is tagoltabb főváros jött létre. Új fejlődési pályára léptek az egykor önálló települések is, melyek akkortól Budapest közigazgatási egységévé váltak. Ugyanígy új fejlődési szakaszt jelentett ez a változás azon települések számára is, amelyek a város határainak kitolásával közvetlenül határosak lettek Budapesttel. Új kapcsolatrendszer alakult ki a peremkerületek és a közigazgatási határ másik oldalán fekvő településekkel. E peremtelepülések demográfiai és társadalmi viszonyai hamarosan megváltoztak. Kutatási eredmények kimutatták, hogy mennyire eltérő volt ez az átalakulás és fejlettségbeli különbség az agglomeráció nyugati, észak-nyugati, (Budapest II. kerülete és Solymár példája), vagy északi (Újpest és Dunakeszi) kapcsolata viszonylatában (*Izsák, 1996*).

Az 1968-as gazdasági reform időszakáig, az erőltetett és szélsőségesen koncentrált nehézipari beruházások közel 60%-a Budapesten koncentráldott. Ennek következtében Budapest gazdasági súlya, kiemelten az ipari foglalkoztatottak aránya, szélsőségesen megugrott. 1949 és 1960 között az ipari munkahelyek száma 300 ezerről 600 ezerre növekedett. (*Beluszky, 2007, 242. o.*). Az ipari foglalkoztatottak és az ipar súlyának növekedése a főváros gazdaságában köszönhető volt annak is, hogy a Budapesthez csatolt települések némelyike jelentős iparral rendelkezett. Erre jó példa a Csepelen található Weiss Manfréd Acél- és Fémművek.

Az állam-szocialista időszakban az állam központosított, centralizált településfejlesztési politikájának következtében felgyorsult a főváros körüli agglomerálódási folyamat is. A Budapesten koncentráldó gyáripar megnövekedett munkaerőigénye miatt a vidéki térségekből a főváros irányába meginduló nagyarányú bevándorlást a főváros már nem tudta befogadni. A fellépő lakáshiány miatt adminisztratív korlátozásokat vezettek be. Meghatározták a Budapestre való beköltözés feltételeit, és az évente befogadható népesség számát. Ezen adminisztratív korlátozások eredményeképpen az ország távolabbi térségeiből a tömegek ismételen a városkörnyéken telepedtek meg.

1968-as gazdaságirányítási reform után Budapest és agglomerációjának társadalmi, gazdasági súlya ismét megváltozott. Egyrészt egyfajta területi kiegyenlítődés indult meg, elsősorban az ipar vonatkozásában. A több telephelyes vállalatok terjedésével a termelési folyamatokat egyre inkább kiszervezték vidéki nagyvárosokba illetve nagyközségekbe, ami hozzájárult az

ipar területi koncentrációjának részleges oldásához (Barta,2002,55.o.). A termelésirányítás továbbra is a fővárosban, illetve a nagyobb vidéki városokban maradt, ami viszont a koncentráció fennmaradásának irányába hatott, s ha mérsékelte is, de megőrizte a főváros és a vidék közötti fejlettségbeli különbségeket. A nyolcvanas évektől felerősödött mind a népesség, mind pedig egyes belvárosi ipari tevékenységek kitelepedése az agglomerációs övezetbe.

Az államszocializmus 40 éve alatt a hazai városfejlődési folyamatok – köztük a főváros és agglomerációjának városfejlődési folyamatai is – eltávolodtak a nyugat-európai nagy urbanizációs trendektől. A szabad piaci viszonyok megszűnése, az államilag kontrollált és befolyásolt társadalmi és gazdasági folyamatok, a központosított, centralizált és sokszor felülről irányított döntéshozatali mechanizmusok, a területi tervezés teljes centralizálása új fejlődési pályára állította a hazai településhálózatot. A kelet-közép-európai városfejlődési folyamatok sajátos megkésettisége és lemaradása Európa centrumtérsegeihez képest újratermelődött.

### **3.2 A lakóhelyi szuburbanizációt meghatározó átfogó tényezők a rendszerváltozás során**

A rendszerváltozás számos eleme közvetlen, vagy közvetett hatással volt (illetve máig is van) a lakóhelyi szuburbanizáció alakulására. Az 1989-et követő politikai, gazdasági és társadalmi rendszerváltozás új helyzetet, új feltételrendszert teremtett az ország – ezen belül Budapest és térsége – fejlődésében. A kialakuló polgári demokratikus viszonyok és a piacgazdaság keretei között mind a főváros, mind pedig az agglomerációs övezet jelentős átalakuláson ment át az elmúlt negyedszázadban. A Budapesti agglomeráció fejlődését a kilencvenes évtizedben legerőteljesebben két városfejlődési folyamat határozta meg. Az egyik – a globális gazdasági és társadalmi hatások következményeként – Budapest nemzetközi szerepekkel és jelentős gazdasági súllyal bíró (közép-európai viszonyrendszerben meghatározó jelentőségű) európai léptékű metropolisszá válása, az ezzel együtt járó városi funkciók területi kiteljesedése. Ez minden, decentralizációs politikai törekvés ellenére együtt járt a főváros és térsége országon belüli gazdasági és népességi súlyának és szerepének további növekedésével (Enyedi, 1996 34. o.; Nemes–Nagy, 1998, 246. o.; Barta, 1998, 49. o.).

Ennek egyaránt része volt a térségi gazdaság és foglalkoztatás rövid ideig tartó gyengülését követő gyors talpra állása, majd folyamatos erősödése, mind a város, de leginkább a belső kerületek funkcionális és társadalmi átalakulása (*Kovács–Szirma, 2006; Csanády et al. 2010*). A másik (az agglomerációs övezettel szorosan összefüggő), a nyugat-európai nagyvárosokban már az 1960-as, 1970-es évtizedekben tapasztalt folyamat volt: a lakóhelyi szuburbanizáció addig nem tapasztalt mértékű felerősödése, a fővárosi lakosok egy részének a városkörnyéki településekre történő kiköltözése volt.

### *Önkormányzati törvény és a települési önállóság*

Az ország településeinek 1990 utáni fejlődésében alapvető fontossággal bírt az 1990. évi, a helyi önkormányzatokról szóló LXV. törvény, (Ötv.), mely a korábbi Tanács törvényt váltotta fel, és megteremtette a települések (községek, városok, főváros és kerületei) önállóságát. A törvény többek között települési önkormányzati jogként biztosította, hogy a helyi önkormányzat a feladat- és hatáskörébe tartozó helyi közügyeket önállóan és demokratikusan intézze, az önkormányzat tulajdonával, bevételeivel önállóan rendelkezzen. A törvény nyomán a korábbi centralizáltan irányított tanácsai rendszert a települések önrendelkezése váltotta fel, megjelentek és egyre erőteljesebbé váltak a helyi, települési szintű érdekérvényesítési mechanizmusok. Az önkormányzatok, a településük fejlesztésével, a területek felhasználásával kapcsolatos szabad és önálló döntéseit lehetővé tévő önkormányzati törvényt (több év késéssel) követte az 1996. évi törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről, illetve az 1997. évi LXXVIII. Törvény, az „épített környezet alakításáról és védelméről”, amely lefektette a településfejlesztés és rendezés jogszabályi alapjait.

Az említett két törvény megteremtette a szakmai alapjait a településfejlesztésnek és rendezésnek, ugyanakkor nem tudta kezelni a főváros és agglomerációjának, elsősorban a szuburbanizációval, a városi terjeszkedéssel összefüggő problémáit. Ennek kezelésére csak 2005-ben, a Budapesti agglomeráció területrendezési Tervéről szóló törvény megalkotása, illetve 2011. évi módosítása után kerülhetett sor. A szabályozás megkésettységnek egyik oka a települések, illetve a fejlesztésben közvetlenül érdekelt szereplők (ingatlanulajdonosok) nyomásgyakorlása volt (*Schuchmann, P. 2007. 51 o.*).

Az állam azonban ebben az időszakban sem vonult ki a településfejlesztéssel kapcsolatos feladatok megoldásából. Az elmúlt húsz évben változó intenzitással, változó célrendszerrel és

eszközrendszerrel (többnyire pályázati források biztosításával) az állam továbbra is részt vett a településfejlesztésben (például a közművek, az oktatási, egészségügyi intézmények illetve a közúthálózat fejlesztésében). Ez elengedhetetlen volt ahhoz, hogy a hazai települések (köztük az infrastrukturálisan a kilencvenes évek elején még elmaradott agglomerációs települések) infrastrukturális ellátottsága javuljon, térségileg kiegyenlítettebb legyen. Az Európai Unió források megjelenésével és bővülésével párhuzamosan az állami szerepvállalás jelentősen visszaszorult, közvetett lett (*Rechnitzer, 2007, 17. o.*).

A településfejlesztéssel kapcsolatos érdekérvényesítés lehetőségeiben nagy különbségek alakultak ki az eltérő nagyságú és adottságú települések között. A kedvezőbb fekvésű (jó helyi és helyzeti adottságokkal rendelkező) településeknek helyzeti előnye növekedett, jobb érdekérvényesítési lehetőségek kínálkoztak számukra, mint a fenti tulajdonságokkal nem rendelkező településeknek, amelyek így folyamatos versenyhátrányba kerültek. Ez a relatív (az ország többi térségeihez képest) jobb helyzetű Budapesti agglomerációs települések esetében is jellemzővé vált.

Az 1996. évi területfejlesztésről és a területrendezésről szóló törvény megalkotásáig, vagyis a kilencvenes évtized közepéig, a térségi szempontokat figyelmen kívül hagyó, erőteljesen a helyi szintre koncentrálnó településfejlesztési gyakorlat volt a jellemző. A lokális szinten érvényesülő érdekek sok esetben a helyi gazdasági szereplők, vagy telektulajdonosok, ingatlanfejlesztők nyomásgyakorlásával is párosultak. Ez a gyakorlat jellemezte a kilencvenes évtizedben a Budapesti agglomeráció településeit is, amelyeknek önkormányzatai (nem egyforma mértékben) a meginduló lakóhelyi szuburbanizáció célterületévé váltak. A helyi gazdasági érdekek érvényesülése számos esetben eredményezett olyan önkormányzati döntéseket, amelyek közvetlenül érintették az adott település népessége növelésének lehetőségeit, közvetve a lakóhelyi szuburbanizáció alakulását, dinamizálódását. Ilyen döntés volt többek között a település mezőgazdasági területeinek lakócélra történő átminősítése, vagy a beépíthetőségi százalék megállapítása is. E döntések sok esetben (sem rövid, sem hosszú távon) nem estek egybe az adott település valós érdekeivel, és kizárólag a területek tulajdonosainak, vagy az ingatlanfejlesztőknek rövid távon, gyors hasznot hozó gazdasági érdekeit szolgálták.

A város környéki, még beépítetlen területek iránti kereslet növekedésével hihetetlenül megnövekedtek az ingatlanárak is, különösen a jó közlekedési kapcsolatokkal ellátott,

frekvenciált területek esetében. Nagyságrendi különbségek alakultak ki, a beépíthető területek és a csak mezőgazdasági művelésre alkalmas területek ingatlanpiaci értéke között. Ezért hárult óriási nyomás (e vonatkozásban akkor még korlátozás nélkül döntő) települési önkormányzatokra, a telektulajdonosok vagy ingatlanfejlesztők oldaláról, a még szabad területek (termőföldek) lakásépítésre, vagy gazdasági fejlesztések céljából történő átminősítésére. A későbbiek folyamán az önkormányzatra nézve súlyos következményei lettek, ha a települési önkormányzatok nem egyeztek meg a fejlesztőkkel, a lakóterület infrastruktúrával való ellátásának kérdéseiről sem: arról, hogy ki és milyen arányban viseli majd az odaköltözőket kiszolgáló infrastruktúra kiépítésének és működtetésének költségeit.<sup>18</sup> Így az új lakóterület – ha a településen belüli periférikus fekvése, vagy az ott élő új lakosság száma ezt indokolta – iskolával, óvodával, orvosi rendelővel, járható és burkolt utakkal való ellátása, majd annak fenntartása is az önkormányzatra hárult (*Schuchmann, P. 2007*). (Ennek az általánosnak is nevezhető jelenségnek a konkrét esetét mutatom be az ötödik fejezetben a törökbálinti Tükörhegy ingatlanfejlesztés példáján.)

Az átminősítésekkel kialakult területi túlkínálat miatt erőteljes verseny alakult ki e területek beépítésének ütemezésében is. A települési önkormányzatok között kialakuló versenyhelyzet nem kedvezett a fejlesztési kérdések összehangolt, térségi szemléletű kezelésének (például a Budapesti agglomeráció esetében a hatékony elővárosi közlekedés közös megoldásának, vagy a települések közötti haránt irányú közlekedési kapcsolatok kialakításának). Ez negatívan érintette a Budapesti agglomerációban a lakóhelyi szuburbanizációs folyamatokat, amelyek így jellemzően a települési érdekérvényesítés mentén zajlottak, koordinálatlanul és spontán módon.

A lakóhelyi szuburbanizáció nem kellő mértékű szabályozása visszavezethető az érintett települések közötti együttműködés és egyeztetés hiányosságaira is. Bár az 1996. évi területfejlesztési törvényhez kapcsolódóan egy külön jogszabály vonatkozik a területfejlesztési dokumentumok (fejlesztési koncepciók, stratégiák) társadalmi egyeztetési rendjére, a különböző szinteken és szereplőkkel történő egyeztetési eljárás sok ponton problémákba ütközik. Egyrészt a települési önkormányzatok sok esetben nincsenek tisztában a tervezés szintjeivel, vagyis véleményüket nem a megfelelő fórumokon nyilvánítják ki. Ezért

---

<sup>18</sup> Megjegyzendő, hogy a növekvő lakosság alapinfrastruktúrával való ellátásának folyamatos kényszere nem csak a kilencvenes évtizedben, hanem már az államszocializmus időszakában, a tanácsi rendszerben is problémaként jelentkezett, csak a népesség területi migrációját és koncentrációját ekkor még nem a piaci mechanizmusok, hanem a központi állami beruházások indukálták (*Konrád–Szelényi, 2000*).

történik meg, hogy kistérségi szintű anyagok tárgyalásánál országos szinten kezelhető fejlesztési problémákat említenek és fordítva. Másrészt pedig általános jelenség, hogy a jogszabályban is előírt egyeztetési eljárásokon nagyon alacsony az érintett települési önkormányzatok részvétele (*Schuchmann, P. 2007, 56 o.*).

### *A magántulajdon szerepe, a bérlakások privatizációja*

A Budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizáció szempontjából meghatározó volt a korábbi bérlakások privatizációja,<sup>19</sup> a jelentős számú és értékű budapesti bérlakás állomány kedvezményes magánkézbe adása (elsősorban a benne lakó korábbi bérlőknek). A lakásprivatizáció óriási lökést adott a rendszerváltozás után szabaddá vált lakáspiacnak. A bérlakás konstrukciók jelentette kötöttségek után e lakások magántulajdonba kerülése jelentősen megnövelte a lakóhely változtatásának lehetőségét és esélyét, ezzel (különösen Budapesten) jelentősen hozzájárult a mobilitáshoz, ennek részeként pedig a városból a városkörnyékre költözés felgyorsulásához. A lakásprivatizáció során a korábbi bérlőkhöz került vagyon lehetőséget adott arra, hogy a budapesti lakásért (vagy annak piaci értékéért) cserébe a városkörnyéken családi házat lehessen venni vagy építeni.

Budapesten a rendszerváltozás előtt a 820 ezer lakásból 410 ezer lakás közösségi (állami, tanácsi) bérlakás volt (*Győri, 2011*). A lakásprivatizáció során a rendszerváltozás után országosan több mint 500 ezer önkormányzati lakást értékesítettek. A privatizáció első szakaszát (1990–1993) követően az országban lévő 721 ezer bérlakás helyett már csak 512 ezer maradt önkormányzati tulajdonban. A két időpont között az önkormányzati tulajdonú lakások aránya országos szinten 18,7%-ról 13%-ra, a fővárosban pedig 49,9 %-ról 34,4 %-ra

---

<sup>19</sup> A lakások vételára a becsült forgalmi érték (*ami a tényleges értéktől általában jelentős mértékben elmaradt*) 15%-a volt, amennyiben a lakás 15 éven belül nem volt felújítva, 30%-a ha 15 éven belül felújították, és 40%-a, amennyiben öt éven belül volt a felújítás. Az ilyen módon megállapított vételár 10 százalékát kellett a bérlőnek készpénzben kifizetnie, a maradék 90 százalékra 20-30 éves részletfizetési kedvezményt kérhetett, amelyre évi 3%-os százalékos kamatot számítottak. A készpénzfizetést választókat újabb 40%-os kedvezményrel jutalmazták, vagyis a lakás kedvezményes vételárát csökkentették ennyivel. A HVG akkori számításai szerint egy 70 négyzetméteres 21 millió forint forgalmi értékű (*30 ezer forint/m<sup>2</sup>*) bérlakáshoz a bérlő 315 ezer forintért juthatott hozzá. Ennek az összegnek is csak a 10%-át (31.500 forintot) kellett egy összegben befizetni, a fennmaradó részt 35 év alatt havi 900 forintos részletekkel lehetett törleszteni. Amennyiben egy összegben fizette ki a vevő a teljes vételárát, a lakáshoz 198 ezer forintért juthatott hozzá. Egy 1994-től hatályba léptetett lakástörvény szigorított a rendszeren; a lakás vételára a forgalmi érték (önkormányzati döntéstől függően) 50 százalékáig terjedhetett, a törlesztési idő 35 évről 25 évre csökkent, az évi 3%-os kamat helyett a törlesztés első hat évében kamatmentes, ezután viszont a mindenkori jegybanki alapkamat értékével megegyező lett.

esett vissza (*Hegedűs–Tosics, 1998, 146.o.*). A privatizált lakásokban meglehetősen nagy területi különbségek alakultak ki, ugyanis a lakások kétharmada Budapesten volt (62,6 %).

A fennmaradt többi önkormányzati lakás megközelítően azonos arányban oszlott meg a megyeszékhelyeken (20,7%) és más kisvárosokban (16,7%), míg a községekben elhanyagolható volt a privatizációval lakáshoz jutottak aránya (*Hegedűs–Kovács–Tosics, 1994, 159.o.*).

Nemcsak a település nagysága, hanem a településen belüli egyenlőtlenségek is jellemzővé váltak. Míg a főváros leggazdagabb övezeteiben az önkormányzatok dömpingszerűen értékesítették a bérlakásokat, (négy frekvenciált budai kerületben az ingatlanok fele-kétharmada már 1993-ig elkelt) addig a lepusztultabb, elsősorban panellakótelepekkel rendelkező Kőbánya, Csepel önkormányzata az első hullámában még nem tette lehetővé polgárai számára a bérlakáshoz jutás kedvezményes lehetőségeit (*Utasi, 1998*). A privatizáció első hulláma egészen 1993-ig, a LXXVIII. Lakástörvény megalkotásáig, főként a magasabb társadalmi státusúak által lakott kerületekben ment végbe, mivel a jobb módúak és a nagyvárosokban, illetve a Budapesten élők tudtak leginkább élni a lakásprivatizáció előnyeivel. Ezt mutatja az is, hogy a budapesti lakások ingatlanértéke közel másfélszerese volt a vidéki lakásoknak. (*Erszt, 1994*).

A lakásprivatizáció az 1993-as Lakástörvény életbelépését követően már szabályozottabb és szigorított feltételek között folytatódott. A lakások folyamatos magánkézbe adása következtében mind az országos, mind pedig a budapesti bérlakás szektor minimális arányra zsugorodott. Budapesten a bérlakások száma – 2010-es adat szerint – 48 ezerre zsugorodott, és a lakások alig 6%-a maradt önkormányzati tulajdonban (*Lakáshelyzet, 2010, KSH*).

A lakásprivatizáció nemcsak felpezsdítette az ingatlanpiacot, hanem erőteljes mértékben hozzájárult ahhoz, hogy akik belvárosi, vagy lakótelepi lakásukkal, lakókörnyezetükkel elégedetlenek voltak, kiköltözhessenek a Budapest környékére, vidéki kertesi családi házba.

A konkrét helyválasztást természetesen meghatározta a korábbi lakás értéke, a családok anyagi teherbíró képessége illetve a választott ingatlan vételára. A privatizált lakásokból elköltözők leggyakrabban ugyanabban a szektorban kerestek új lakóhelyet, ahol korábban is éltek, csak kijebb, vidéki környezetbe költöztek. Munkahelyi és családi kapcsolataik, de pénzügyi lehetőségeik is többnyire odakötötték őket. Ezt bizonyították azok az empirikus

kutatások is, amelyek a főváros közigazgatási határának két oldalán fekvő településrészek (például Budaörs és XXI. kerület) társadalmi hasonlóságait emelték ki (*Izsák, 2003*). Egy nagyobb budai lakás magasabb ingatlanértéke a jobb presztízsű nyugati és északi agglomerációban adott lehetőséget új lakóhely választására, míg egy kőbányai, csepeli vagy az újpesti lakótelepen eladott – a privatizáció során megszerzett – lakás értéke a déli, délkeleti, illetve az északi agglomeráció településeiben volt elegendő új ingatlan vásárlására (*Csanádi–Csizmady, 2002*).

#### *A magántulajdonba került termőföldek*

A lakóhelyi szuburbanizáció dinamikájának gyors növekedése szempontjából fontos tényező volt a termőföldek kárpótlás útján történő magánkézbe adása. (*Utasi, 1998*.) A termőföldek magántulajdonba kerülését követően (különösen a Budapesti agglomeráció térségében) az új tulajdonosok zöme már nem mezőgazdasági termelést akart folytatni a területeken, hanem – sok esetben ingatlanspekulációs céllal – átminősítést kezdeményezett az adott települési önkormányzatnál. A beépítésre átminősített földek eladásából megszerezhető jövedelem már rövidtávon is többszöröse volt annak az összegnek, ami a művelésre való bérbeadásból származhatott. Az érdekeltség ilyen változása (és annak érvényre jutása) nagymértékben hozzájárult a termőföldek átminősítéséhez, ezt követően pedig a beépített területek terjeszkedéséhez.

#### *Az adórendszer*

A városkörnyéki települési önkormányzatok saját anyagi mozgásterét és ezzel szoros összefüggésben településfejlesztési politikáját és stratégiáját jelentősen meghatározta a mindenkori központi támogatási rendszer és adópolitika. Az adórendszer és támogatáspolitikai változásai (a helyi és a helyben maradó adók kilencvenes évtizedben történt növekedése, majd a kétezres évek közepétől azok fokozatos elvonása) erőteljes hatással voltak Budapest agglomerációjában a lakóhelyi szuburbanizációval kapcsolatos érdekeltségek változásaira. A személyi jövedelemadó bevezetése után az adóbevételnek jelentős része (40%-a) szolgálta direkt vagy indirekt módon a helyi önkormányzatok fejlesztéseit. 20% volt a direkt módon helyben maradó rész, és a személyi jövedelemadó további 20%-a normatív állami újraelosztással került vissza az önkormányzatokhoz. Ez az adórendszer mindenképp a népesség növelésében, és főként a magasabb státusúak (a magasabb iskolai végzettséggel és jövedelemmel rendelkező) közép- és felsőközép rétegek letelepítésének támogatásában tette



érdekeltté az agglomerációs települések döntő többségét. Ez az érdekeltség (legalábbis a kezdetekben) a szuburbanizáció fenntartás nélküli támogatására ösztönözte a településeket. Az esettanulmányhoz készített interjúmban a települések vezetői elmondták, hogy sehol sem készült előzetes hatástanulmány a tömeges beköltözés várható hosszú távú következményeiről, illetve azokról a többletköltségekről, amelyek a népesség növekedésével kapcsolatosan felmerülhetnek. A települési önkormányzatok a helyben maradó adóban látták a települések folyamatos fejlődéséhez szükséges, a már ott élők életminősége javításának feltételeit. A népesség növelését támogatták azok a településfejlesztési törekvések is, amelyek a várossá válásban látták a település további fejlődésének útját.<sup>20</sup>

A 2000-es évek elejétől kezdve azonban – szintén központi döntés nyomán – az államháztartási hiányra tekintettel, a személyi jövedelemadó helyben maradó és korlátozás nélkül felhasználható része először 8%-ra, majd 5%-ra zsugorodott. Mindezek miatt, továbbá a településeken a népességnövekedés következtében egyre nagyobb problémaként jelentkező infrastruktúra fejlesztési kényszer okán is, felülvizsgálták a települések korábbi, beköltözéseket támogató politikájukat.<sup>21</sup> A továbbiakban a települési önkormányzatok a lakosság számszerű növelése helyett (mellett) egyre inkább a helyi gazdaság erősítésében, a foglalkoztatás bővítésében, illetve a helyi iparüzési adó növelésében látták a jövő fejlődési irányait. Ennek értelmében több agglomerációs település esetében megfigyelhető, a gazdasági-kereskedelmi célú területek arányának növekedése. Erre jó példa a kedvező közlekedés földrajzi elhelyezkedésű Gyál. A település közigazgatási határában, az M5-ös autópálya mellett, az elmúlt tíz év során több száz hektárnyi területet minősítettek át gazdasági célra és ahol számos kereskedelmi cég, logisztikai vállalkozás telepedett le (*lásd: 19. ábra*).

---

<sup>20</sup> A várossá nyilvánítás elbírálásában (több más szemponton túl) meghatározó volt a népességszám.

<sup>21</sup> A szuburbanizáció támogatásában kezdetektől jelentős eltérések mutatkoztak a települések között.

19. ábra:  
*Új gazdasági fejlesztések Gyál közigazgatási határában, műholdkép*

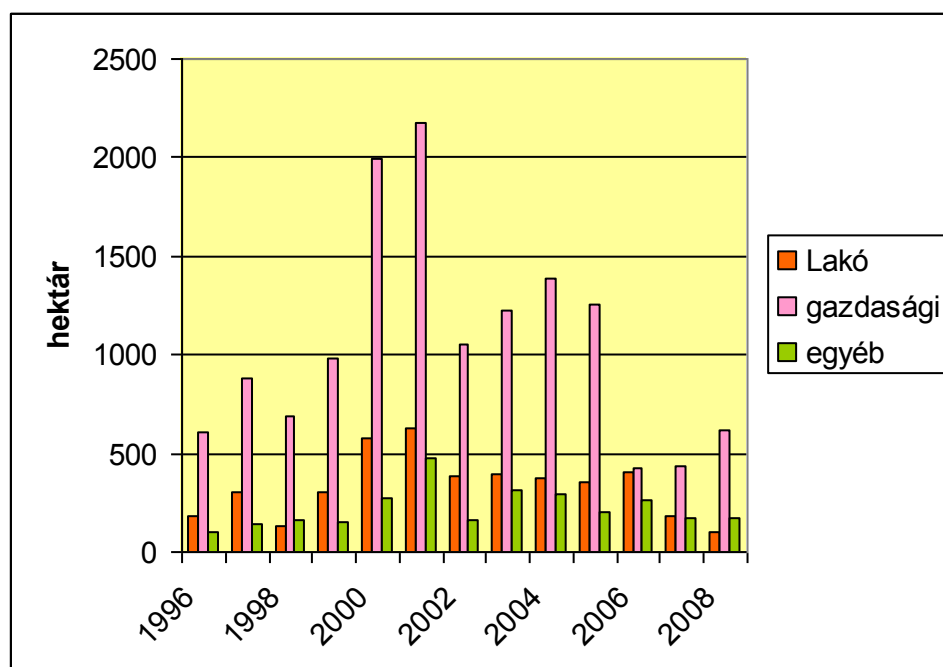


(forrás: [www.googlemaps.com](http://www.googlemaps.com) )

Ennek következtében került át a fejlesztés hangsúlya az új lakóterületek kijelöléséről, a betelepítés támogatásáról a helyi gazdaság bővítésére, új vállalkozások letelepedésének támogatására. A települési önkormányzatok igyekeztek a településen olyan, még szabad területeket kijelölni és értékesíteni, ami vonzó volt a gazdasági szereplők számára. A 20. ábrán jól látható, hogyan növekedett a Budapesti agglomerációs övezetben folyamatosan a gazdasági célból történő terület-átminősítések nagysága, mely a csúcspontját 2000/2001-ben érte el. Miközben a lakócélra kivont területek nagyságában a kétezres évek közepéig növekedést, majd 2006-tól kezdődően visszaesést tapasztalhatunk.

20. ábra:

Lakó, gazdasági és egyéb célra művelésből kivont területek nagyságának alakulása a Budapesti agglomerációban, 1996-2008 között (hektár)



Forrás: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005.évi LXIV. Törvénymódosítás tervezete, PESTTERV Kft., 246.o.

### Új lakástámogatási rendszer és hitelkonstrukciók

A 2001-től megjelenő lakáscélú állami támogatások jelentős lökést adtak a városkörnyéki településeken történő új lakásépítéseknek.<sup>22</sup> Budapesten elfogytak és/vagy nagyon drágák lettek a kertes családi házak építésére alkalmas, még szabad területek. Ez újabb lökést adott a kiköltözésnek, de az is, hogy az állam a gyermekszámot figyelembe vevő közvetlen támogatásokkal, illetve hitelkamat támogatással átvállalta a hitel visszafizetés terheinek egy jelentős részét.

<sup>22</sup> A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet fogalmazta meg a lakásépítési kedvezmény, a fiatalok otthonteremtési támogatása és a kamattámogatások közös szabályait

## 21. ábra:

### *Eladó szabad terület Törökbálint határában*



*Forrás: Schuchmann, J. 2012*

Az állami lakástámogatási rendszer változásának több, a Budapesti agglomeráció kiegyensúlyozott területi fejlődését veszélyeztetető következménye is lett. A szabályozás során ugyanis nem érvényesültek sem a térségi, sem a települési szempontok. Nem vették figyelembe a népesség területi elhelyezkedése változásának társadalmi összköltségeit sem, amikor a lakásépítést támogató hitelezési konstrukciókat kialakították. Talán a rosszul értelmezett liberális megközelítésnek köszönhető, hogy érvényre jutott az a szemlélet, hogy mindenki ott és olyan lakást (házat) épít, ahol és amilyet (a lehetőségei szerint) akar.<sup>23</sup> Ennek a differenciálatlan szabályozásnak köszönhetően olyan területeket is kijelöltek lakásépítésre,

---

<sup>23</sup> Átfogó (térségi és területi szempontokat is figyelembe vevő) állami lakáspolitikai hiányában nem merült fel az a szempont, hogy a lakást nemcsak megépíteni kell, hanem az odaköltözőknek biztosítani is kell az ottlakás feltételeit. Ezért semmilyen differenciálás nem épült be a lakásépítési támogatási rendszerbe aszerint, hogy ott, ahol építeni akarnak, biztosítottak-e a lakáshoz és az életvitelhez szükséges műszaki és humán infrastrukturális feltételek vagy sem. Ugyanolyan mértékű támogatást kaphatott az, aki a korábbi szántóföld közepén építkezett, mint az, aki olyan településen, vagy városrészben építkezett, ahol biztosítottak voltak a közlekedés feltételei, valamint az infrastruktúra kapacitások, és ahol biztosítottak (vagy az építéssel párhuzamosan kiépíthetők) voltak az ellátás feltételei.

ahol az ellátást megoldó fejlesztések egyáltalán nem voltak biztosítva, ahol azok kiépítésének nem is voltak meg a reális feltételei. Az utólagos kiépítés forrásai pedig (mint ahogy az interjúimból is kiderült) többnyire fedezetlenek voltak. Sajnálatos módon mind a fejlesztők, mind pedig az odaköltözők is inkább az állami és önkormányzati, mintsem a saját forrásokban gondolkodtak.

22. ábra  
Új beépült településrész Piliscsaba és Jászfalu között  
(intézményi ellátás nélkül)



(forrás [www.googlemaps.com](http://www.googlemaps.com))

A nemzetközi szakirodalomból ismert (mert erre más országokban készültek költségvetés-számítások és közgazdasági elemzések), hogy a kertesi családi házas építés és az ezzel együtt járó életforma feltételeinek teljes körű biztosítása össztársadalmilag költségesebb, mint a városias jellegű építés. (Ollé-Hortas, 2002; Nechyba-Walsh, 2004) (Az egy lakás megépítéséhez szükséges terület nagyobb, a megközelítéséhez szükséges utak, a közműhálózatok hosszabbak, ezek üzemeltetésének és fenntartásának költségei is magasabbak.) E többletköltségeket nálunk az érintettek nem, vagy csak részben fizették (fizetik) meg. A nem fedezett költségeket (az önkormányzatok ellátási kötelezettsége miatt) a társadalom egésze kell, hogy vállalja.

Ez utóbbi szempont, valamint a lakástámogatási és a lakástámogatási- hitelezési rendszer, a támogatás differenciálatlansága nem ösztönzött gazdaságosabb, fenntarthatóbb megoldások

alkalmazására. Ez pedig hozzájárult a spontán területi folyamatok felerősödéséhez, a szuburbanizáció kedvezőtlen hatásaihoz, a városkörnyéki települések beépített területei koordinálatlan kiterjedéséhez (*A Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. Törvénytervezet vitaanyag, PESTTERV Kft. 2005*)

#### *A lakóhelyi szuburbanizáció tudatos befolyásolása*

Bár a hazai szakemberek (elsősorban a nemzetközi tapasztalatokra hivatkozva) már korán felhívták a figyelmet a városterjeszkedés és a szuburbanizáció várható kedvezőtlen következményeire (*Éri, 2001*), Magyarországon, illetve Budapest térségében még törekvés sem mutatkozott azok érdemi befolyásolására. Így az újabb és újabb lakóterület kialakítására és beépítésére vonatkozó ingatlanfejlesztő érdekek érvényesülése meghatározó tudott maradni. Budapest Főváros Önkormányzata, mint az a 2012. évben elfogadott városfejlesztési koncepcióból is kiderül, már a kiköltözés ütemének erősödése óta (elsősorban a budapesti népesség csökkenése, a kiköltözők miatt kieső adóbevételek, illetve a már kiépített magas színvonalú ellátást biztosító intézmények kihasználtságának csökkenése miatt) károsnak és szabályozandónak tartotta a szuburbanizációt, de erre hatékony eszközök hiányában eddig nem volt lehetősége. Az új stratégia ezért már Budapest és agglomerációja, sőt tágabb régiója között megvalósuló együttműködést és partnerségi viszonyt hangsúlyozza. A tervezési és fejlesztési kérdések közös célok értelmében történő összehangolását szorgalmazza (*Budapest 2030: Hosszú távú Városfejlesztési Koncepció, 2013*).

Jogilag az 1996. évi területfejlesztésről és területrendezésről szóló törvény elfogadása után vált lehetségessé a hosszú távú országos és a térségi érdekek érvényesítésének lehetősége, az addig kizárólagos helyi érdek meghatározottsággal szemben, illetve mellett. Ennek érvényesülése azonban az érdekérvényesítésre alkalmas intézményi és a tervezési rendszer gyengesége miatt lassú és ellentmondásos volt. A koordinálatlan területhasználatokból adódó konfliktusok megoldását, egy koordinált területhasználat kialakítását is célzó Országos Területrendezési Terv parlamenti elfogadására 2003-ban, a Budapesti agglomeráció sajátosságait kezelni akaró Területrendezési Tervről szóló törvény elfogadására pedig csak 2005-ben került sor.

A területek felhasználásáról szóló döntések, a települések szabadságát korlátozó, a fenntarthatóbb területhasználat feltételeit megteremtő törvény elfogadásának elhúzódása miatt az agglomeráció érintett településeinek lehetőségük volt arra, hogy – még a tervezett

korlátozások hatályba lépése előtt – átsorolják azokat a területeiket, amelyek átminősítéséhez akár önkormányzati, akár ingatlanfejlesztői érdekek fűződtek. Ezért az agglomerációs törvény különböző korlátozó előírásai kevésbé voltak képesek a területi folyamatok (köztük a szuburbanizáció) befolyásolására.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény 2011. évi módosítása tovább szigorított az új lakóterületek kijelölésére vonatkozó szabályokon. A módosítás csak ott teszi lehetővé az új területek kijelölését és beépítését, ahol a terület közösségi közlekedéssel is megközelíthető, ahol biztosított (vagy a fejlesztéssel egyidejűleg biztosítható) a műszaki és a humán infrastruktúra-ellátás valamennyi feltétele, illetve ahol a beépítéssel együtt az odaköltözők számára a pihenést, rekreációt biztosító zöldterületek is kiépíthetők. Ilyen szabályok két évtizeddel azelőtt lettek volna szükségesek, most a szuburbanizáció lecsengése után már alig hatékony, legfeljebb a válság utáni időszak fellendülésének ad némi térbeli keretet.

#### *Motorizáció növekedése, a szuburbán életforma terjedése*

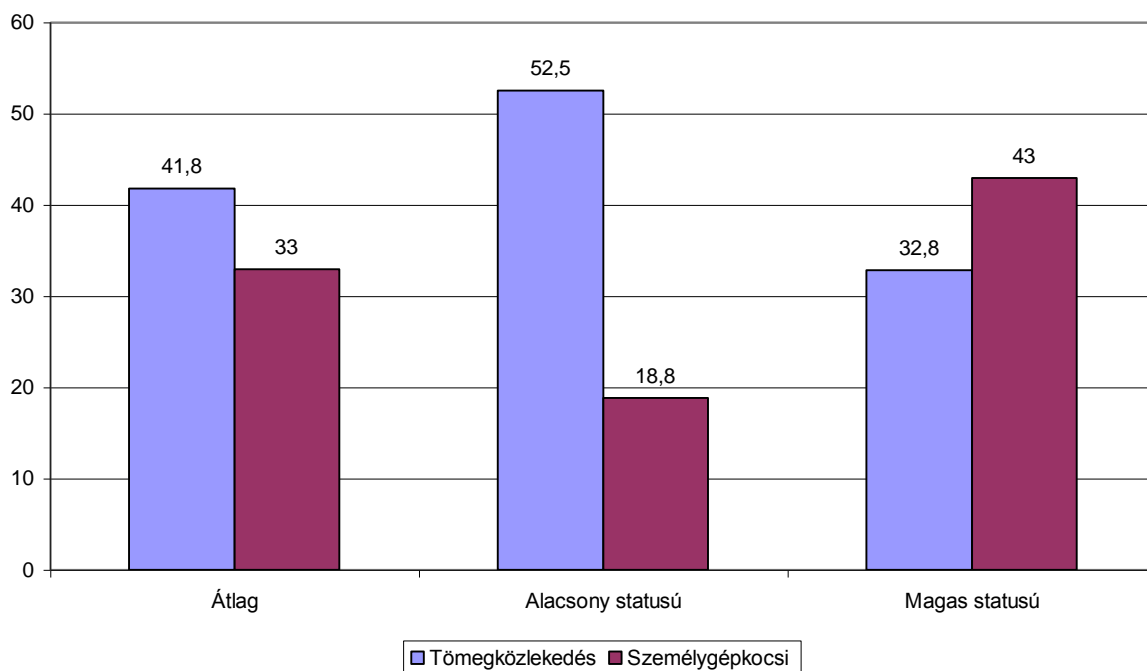
A kilencvenes évek kezdetén, a polgárosodás megindulásával a nyugati típusú fogyasztási és életmódminták is megjelentek. A személygépkocsira alapozott közlekedés gyors terjedésnek indult, és a társadalom egyre szélesebb rétegei számára vált az lehetővé. Hasonlóan a nyugat európai nagyvárosi agglomerációkban leírtakhoz a Budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizációban is az egyik legfontosabb tényező a motorizáció fejlődése, a személygépkocsi használat gyors terjedése, valamint a közlekedés feltételeinek javulása; új utak, autópálya-szakaszok kiépülése volt. Az autópálya, illetve gyorsforgalmi útszakaszok bővítése (például az M0-ás körgyűrű, M5-ös autópálya, 4-es, 5-ös főút bővítése) kimutathatóan generálta a kiköltözés folyamatát. Jellemzően az agglomerációs övezet jó közlekedésföldrajzi fekvésű, tehát vagy autópálya menti, vagy vasúti összeköttetéssel rendelkező településeiben nőtt a népesség. Ezzel is magyarázható, hogy a szuburbanizáció „csápszerűen” terjedt, vagyis a fővárosból kivezető fő közlekedési útvonalak mentén (*Schuchmann, J. 2007*).

A lakóhelyi szuburbanizáció dinamikáját a kiköltözők gyors, és néhol tömegesen fellépő közlekedési igényeit a költséges tömegközlekedési infrastruktúra csak késve, vagy egyáltalán nem tudta követni, ezért a napi ingázás elsősorú eszköze a személygépkocsi lett.

Egy 2010-ben végzett, a Budapesti agglomerációban élők területhasználati szokásait vizsgáló reprezentatív kutatás<sup>24</sup> eredménye szerint a Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek 33%-a közlekedik napi szinten személygépkocsival, 42%-uk pedig a tömegközlekedést választja, még akkor is, ha ez időben több utazást jelent számára. (Szirmai, 2011, 167 o.) Az empirikus kutatás rávilágított arra is, hogy jelentős különbségek tapasztalhatók a személygépkocsi használók arányában, a különböző társadalmi és térbeli elhelyezkedésű csoportok szerint. Az agglomerációs átlagot (33%) meghaladó a személygépkocsit használók aránya a magas státusú (magas iskolai végzettségű és jövedelmű) megkérdezettek körében (43%-uk használja a gépkocsit). (lásd 23. ábra). Hasonlóképp az átlagot meghaladó volt a személygépkocsival közlekedők aránya a fejlett agglomerációs településeken (Szirmai et al, 2011, 166. o.).

### 23. ábra

*A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek közlekedési eszközhasználatára összevont státusmutatók alapján, % a válaszadók %-ban, 2010 (N=1000)*



*Forrás: Szirmai et al. (2011): A nagyvárosi területfogyasztás térbeli társadalmi problémái: Város és környék dichotómiák In: (Szirmai, V.-Kerekes, S-Székel, M. (szerk.) 2011: A fenntartható fogyasztás környezeti dimenziói, 129–171. o.*

<sup>24</sup> Ennek az elemzéseiben én magam is részt vettem



Nyilvánvaló tehát, hogy a Budapesti agglomerációban élők közül – hasonlóképpen a nyugat-európai országokhoz – nem mindenki tudja vállalni a személygépkocsi fenntartásának költségeit, noha a szuburbán életforma és az elővárosi közlekedés hiányosságai sok településen nélkülözhetlenné teszik/tennék azt. Az utóbbi években a kőolaj és a benzin világpiacon drasztikus emelkedése, de a kedvezőtlen természeti környezeti hatások is, kérdéssé teszik a személygépkocsira alapozott egyéni közlekedés hosszú távú fenntarthatóságát. Főként a kevésbé tehető szuburbán népesség körében, akik különösen függnek tőle. Valószínűsíthetően az egyéni közlekedés költségeinek megemelkedése hatással lesz a jövőben kiköltözések számának alakulására, és vélhetően mérsékelni fogja azt.

### **3.3 A lakóhelyi szuburbanizáció társadalmi és gazdasági jellemzői a hazai szakirodalom alapján**

A lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok érvényesüléséhez elengedhetetlenek voltak az előzőekben részletesen is bemutatott – korábban nem létező – társadalmi és gazdasági tényezők, nevezetesen a települési önállóság, a szabad ingatlanpiac, a motorizáció tömegessé válása, a megfelelő anyagi háttérrel rendelkező széles társadalmi rétegek kialakulása. Ezek a feltételek Magyarországon csak a kilencvenes évtizedben alakultak ki. Ezért a lakóhelyi szuburbanizáció Nyugat-Európa centrum országaihoz képest közel 30 éves késéssel tudott csak kibontakozni.

Fontos megjegyezni, hogy már az 1980-as évtizedben kimutatható volt a főváros egyes peremkerületei, sőt néhány agglomerációs település népességnövekedése, (például a Dunakanyar települései, Szentendre, Leányfalu). Azonban ekkor még nem volt a kiköltözés olyan mértékű, amely átalakította volna az agglomerációs övezet és a főváros kapcsolatát (Kovács, 2006, 24 o.). Hazai empirikus kutatások kimutatták, hogy a kiköltözők egy része több lépésben hagyta el Budapestet. Eleinte a belső, leromlott kerületekből a külsőbb kerületekben található lakótelepeken jutottak lakáshoz (ez magyarázza a külső peremkerületek népességnövekedését ebben az időszakban), majd a kilencvenes évek elején ezen túladva jutottak az agglomeráció valamely településén családi házhoz, vagy kezdtek építkezésbe (Barta–Beluszky, 1999).

A kilencvenes évek közepétől teljesen új migrációs folyamatok jellemezték a fővárost és agglomerációs övezetét. Budapest korábban növekvő népessége gyorsuló ütemben csökkenni kezdett. 1990 és 2001 között Budapest lakossága 244 ezer fővel csökkent, ami kisebb részt a főváros népességének elöregedéséből, nagyobb részt az egyre dinamikusabbá váló elvándorlásból származott. Ugyanebben az évtizedben az agglomerációs övezet települései összességében 566 ezer főről 674 ezer főre növelték népességüket (Kovács, 2006, 27. o.). A kiköltözés tömegessé válása több városfejlődési folyamat együttes eredménye volt a kilencvenes évtizedben.

24. ábra:

A Budapestről történő kiköltözést meghatározó folyamatok



Forrás: Wikipedia térkép alapján saját szerkesztés

A globális gazdasági hatások erőteljes érvényesülése Budapest belső kerületeinek funkcionális és társadalmi átalakulását is magával hozta (Kovács-Szirmai, 2006; Szirmai 2009). (A globális tőkebefektetések évtizedek óta változatlanul erőteljes Budapestre és régiójára történő koncentrációja vitathatatlan. 2007-ben a Magyarországra érkező külföldi működő tőke több mint fele (56,3%) a fővárosba koncentrált. Külföldi tőkevonzó képességét még a 2008-as gazdasági válságot követően is megőrizte, noha a külföldi tőkebefektetők illetve a befektetett tőke mennyisége is jelentősen visszaesett (Barta, 2010, 121. o.). Mindenekelőtt átstrukturálódott Budapest társadalmi és gazdasági térszerkezete. A belvárosi kerületekben a lakófunkciót fokozatosan kiszorította az irodai, a pénzügyi, a kiskereskedelmi, vagy éppen a turisztikai funkció. A belvárosi cityképződés folyamatait mutatja, hogy a lakónépeség a belvárosi kerületekben (V., VI., VII. kerületekben) csökkent legjobban (Csanády et al, 2010, 241.o.). A globális tőke által felértékelődött belső kerületekben a lakások ingatlanárai is megnövekedtek, presztízszük megemelkedett, társadalmi összetételük ennek következtében megváltozott. Az alacsonyabb státusúak fokozatosan kiszorultak a város kevésbé jó ökológiai helyzetű részeibe, vagy a városkörnyék szintén rosszabb helyzetű településeibe. A globális metropoliszokban tapasztalt szegregált és – Saskia Sassen által kimutatott – kettős társadalmi térbeli struktúra (Sassen, 1991) alakult ki Budapest és agglomerációja esetében is. Szirmai Viktória 2009-ben publikált kilenc magyar nagyvárosi agglomerációra (köztük a Budapesti agglomerációra is kiterjedő) empirikus kutatásában részben egy hierarchikus térbeli társadalmi struktúrát, részben egy erőteljes város és környék dichotómiát mutatott ki. (Szirmai, 2009; Szirmai, 2011). Kutatási eredményeiből kirajzolódnak a magas társadalmi státusúak (magas iskolai végzettségű, vezető beosztású, magas jövedelmű) által lakott, nagyvárosi belső jobb negyedek és az alacsonyabb társadalmi státusúak által lakott átmeneti, illetve külvárosi övezetek, majd a fejlett és fejletlen agglomerációs övezeti egységekre bomló differenciált szerkezetek. A magas társadalmi státusúak belvárosi koncentrációi, és a nagyváros térségen belül a különböző társadalmi területi csoportok elkülönülési trendjei a nyugat-európai nagyvárosokhoz hasonló területi társadalmi jelenségekre, hasonló szegregációs folyamatokra utalnak. (Ezt bizonyítják például Szirmai Viktória a párizsi és budapesti térség társadalmi polarizációs folyamatait összehasonlító vizsgálatai is (Szirmai, 2013).

A főváros és környékének társadalmi átstrukturálódásához, valamint Budapest népességének csökkenéséhez járult hozzá a fővárosi ipar leépülése, amit munkahelyek százainak

megszűnése is kísért. Az elköltözők (jellemzően a kevésbé tehetősek) – állásuk elvesztése után – visszatértek az ország távolabbi térségeiben fekvő szülővárosukba, mivel fővárosi lakásukat fenntartani tovább nem tudták, az agglomerációs övezet ingatlanárai pedig túl magasak voltak számukra (*Csanády et al, 2010, 245. o.*).

A kilencvenes évek elején nem csak a megnövekedett ingatlanárak, hanem a hirtelen megugró lakásfenntartási költségek (például távfűtés, vízszolgáltatás) is sokakat kiszorított a város környékére.

A kilencvenes évtizedben a Budapestről történő kiköltözés felgyorsulásához jelentősen hozzájárult egyes belső lakókerületek (Józsefváros-Magdolna negyed, Erzsébetváros egyes részei) fizikai és társadalmi lepusztulása is. Az államszocializmus időszakában részben ideológiai okok, részben pedig forráshiány miatt sem fordítottak figyelmet a zömében XIX. században felépült lakónegyedek állagmegóvására. A lakásprivatizáció során magánkézbe került lakások régi/új tulajdonosai sem rendelkeztek azokkal az anyagi javakkal, amelyek szükségesek lettek volna a felújításhoz. Így egész lakótömbök pusztultak le és „slumosodtak”. Aki tehetett, elköltözött a leromló városrészekből, ahol a fizikai problémákat a szegénység, a bűnözés és az etnikai konfliktusok is tetézték (*Lichtenberger–Cséfalvay-Paal, 1995, 171.o.*).

A belső lakónegyedek leromlásának folyamatát a kilencvenes évek közepétől rehabilitációs programokkal próbálták mérsékelni, melyek közül az egyik legsikeresebb a public, private partnership, az un. „PPP” modellben megvalósuló Középső-Ferencváros tömbrehabilitációs program. Ennek részeként 2007-ig közel 1000 lakást bontottak el, miközben 5000 új lakást építettek fel, közttereket, zöldfelületeket, közparkokat is létesítettek (*Egedy, 2009, 64.o.*). Hasonlóan fontos városrehabilitációs beavatkozás a 2000-es évtized elején kezdődött Középső-Józsefvárost érintő Corvin–Szigony Projekt. Ennek az ingatlanfejlesztésnek a megvalósulásához a területén lévő régi épületállományt (zömében rossz állapotú két-háromemeletes gangos házakat) teljes egészében el kellett bontani, hogy helyükön felépüljön a mintegy 3000 lakás, és a 60 000 m<sup>2</sup> kereskedelmi szórakoztató funkcióknak otthont adó épület komplexum. Bár történtek sikeres kísérletek a szociális alapon történő rehabilitációra, ezzel pedig az eredeti lakosság helyben tartására, ezek részben modellszerűek maradtak, mert nem sikerült azokat széles körben alkalmazni. (A szociális alapon történő rehabilitációra lehet példa a budapesti VIII. kerületi Magdolna negyed Európai Unió forrásokra is támaszkodó felújítása (*Józsefváros Magdolna negyed, Szociális város rehabilitáció Program 2005.*)).

Azt egyik város rehabilitációval foglalkozó kutató sem tagadja, hogy a rehabilitációt követően az eredeti lakosság (jellemzően az alacsonyabb státusú csoportok) kicserélődik, és helyükre magasabb jövedelmű és iskolázottságú csoportok költöznek, ez pedig szegregálódáshoz és kirekesztéshez vezet (*László–Tomay, 2002; Szirmai 2004, Kovács–Szirmai, 2006; Tomay, 2006; Egedy, 2009; Fayman–Keresztély, 2009; Csanády et al. , 2010*).

A lakóhelyi szuburbanizáció kibontakozását segítette a lakóhellyel kapcsolatos elvárások és igények megváltozása is. Több hazai empirikus kutatás is kiemeli, hogy a városból történő kiköltözések mögött tipikus „szuburbán” indokok álltak. Dövényi–Kovács kutatásában a Budapesti agglomerációba kiköltözött megkérdezettek több mint fele esetében a kiköltözés legfontosabb oka „a kedvezőbb lakás, és jobb életkörülmények” elérése volt (*Dövényi–Kovács, 1999, 42.o.*). Tímár Judit és Bajmóczi Péter kutatásai pedig azt húzzák alá, hogy az agglomerációs övezet valamely településére történő kiköltözés egyik leggyakoribb oka a „családi ház utáni vágy” (*Tímár, 1999 6. o, Bajmóczi, 1999*). Tímár Judit arra is rámutat, hogy a lakóhelyi szuburbanizációban és a lakóhelyi igények befolyásolásában különböző mögöttes érdekek, például az ingatlanfejlesztők érdekei is szerepet játszottak (*Tímár, 2001, 7.o*). Hardi Tamás győri agglomerációra vonatkozó 2002-es empirikus kutatásában kiemeli, hogy a lakóhelyi szuburbanizációnak nagyon gyakorlatias okai is voltak, nevezetesen az olcsóbb ingatlanárak. Győr esetében elmondható, hogy a fent jelzett évben megkérdezettek 40%-a azért költözött ki a város szélére, mert ott engedhetett meg magának egy nagyobb lakást vagy családi házat, amire a belvárosban nem lett volna anyagi lehetősége (*Hardi, 2002, 74 o*).

A kiköltözés differenciált okait mutatja az a kutatási eredmény is, mely szerint az agglomerációs övezetbe költözők 55%-a azért költözött el, hogy tágasabb házban és jobb életkörülmények között éljen, míg az agglomeráción túlra költözők esetében az ezt válaszoló aránya csak 34%-os volt. Vagyis ebben az esetben anyagi ok, a nagyobb házhoz szükséges forráshiány játszott szerepet. (*Csanády et al, 2010, 243. o*).

### **3.4 A lakóhelyi szuburbanizáció társadalmi és gazdasági jellemzői a statisztikai adatok alapján**

A szakirodalom elemzése után a vonatkozó statisztikai adatok segítségével kívánom bemutatni a Budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizáció elmúlt húsz évének legfontosabb társadalmi és gazdasági jellemzőit. Ennek keretén belül megvizsgálom az agglomerációs övezet demográfiai és társadalmi szerkezetének változásait, a lakóhelyi

szuburbanizációt meghatározó migrációs trendeket, és kimutatom az elmúlt néhány év (gazdasági válságot követően jelentkező) „új trendjeit” is.

### 3.4.1 Népszám változások

A Budapesti agglomeráció az ország legnagyobb népességkoncentrációja. Az ország területének mindösszesen 2,5%-án él az ország népességének egynegyede. Nem csupán a népséget, de a gazdasági potenciált is koncentrálna e térség, hiszen itt termelődik meg az országos GDP 40%-a, és az ország foglalkoztatottjainak egyötöde is itt található.

6. táblázat:

*A Budapesti agglomeráció népesedési súlya az országban, 2012*

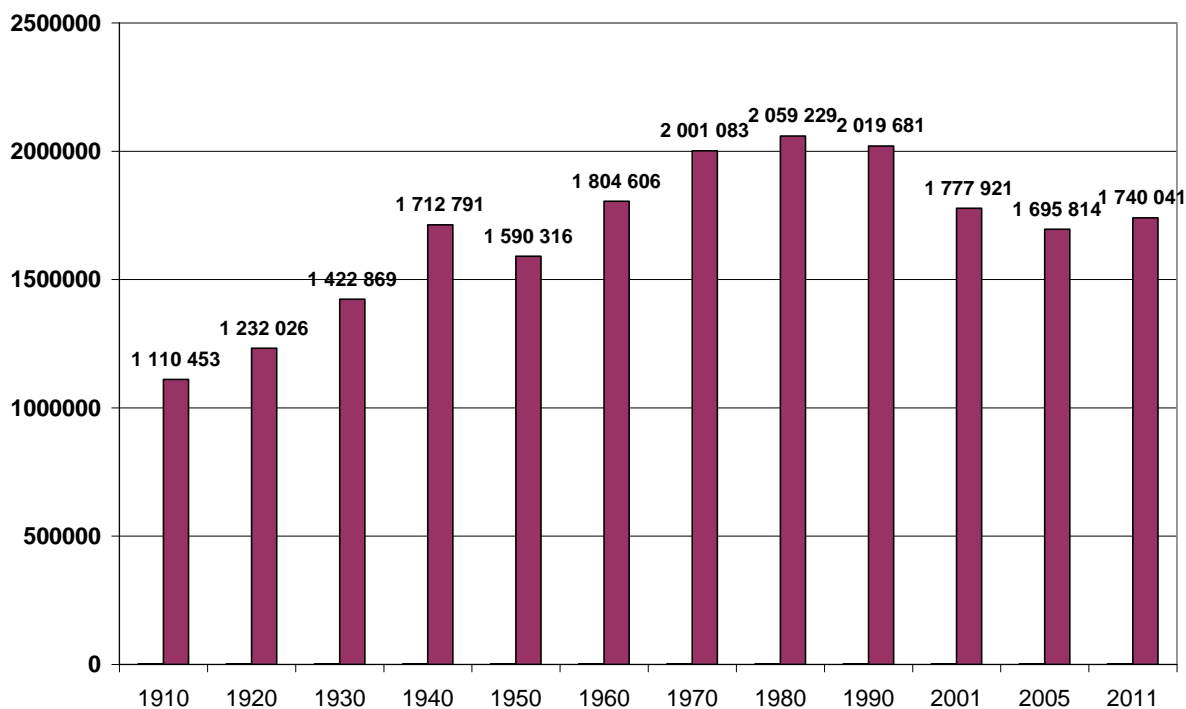
	Népességszám (2012)		Terület	
	fő	részarány	km <sup>2</sup>	részarány
Budapest	1 740 041	17,6	523,16	0,6
agglomerációs övezet	784 656	7,9	2538	2,7
együtt	2 524 697	25,5	3061,16	3,3
<i>ország</i>	<i>9908798,00</i>		<i>93036</i>	

*Forrás: KSH adatok alapján saját számítás*

A Budapesti agglomeráció az ország egyetlen millió fönel népesebb, európai léptékű metropolisz térsége. A fővárost és agglomerációs övezetét eltérő népesedési és demográfiai folyamatok jellemzik. Míg Budapest népessége évtizedek óta (1980 óta) részint az elvándorlás, részint pedig a népesség elöregedése miatt folyamatosan csökkent, addig agglomerációs övezetének népessége dinamikusan növekedett. 1978-ban Budapest népessége 2 millió 59 ezer fő volt, 1996-ban 1 millió 886 ezer főre csökkent, az ezredfordulón a további népességfogyás eredményeként 1 millió 811 ezer főre zuhant vissza. A népességcsökkenés a mélypontot 2007-ben érte el. Ebben az évben a népesség 1 millió 616 ezer főre zsugorodott. 2007-től kezdődően egy kismértékű növekedés figyelhető meg a főváros népességszámának alakulásában (lásd: 25. ábra).

25. ábra:

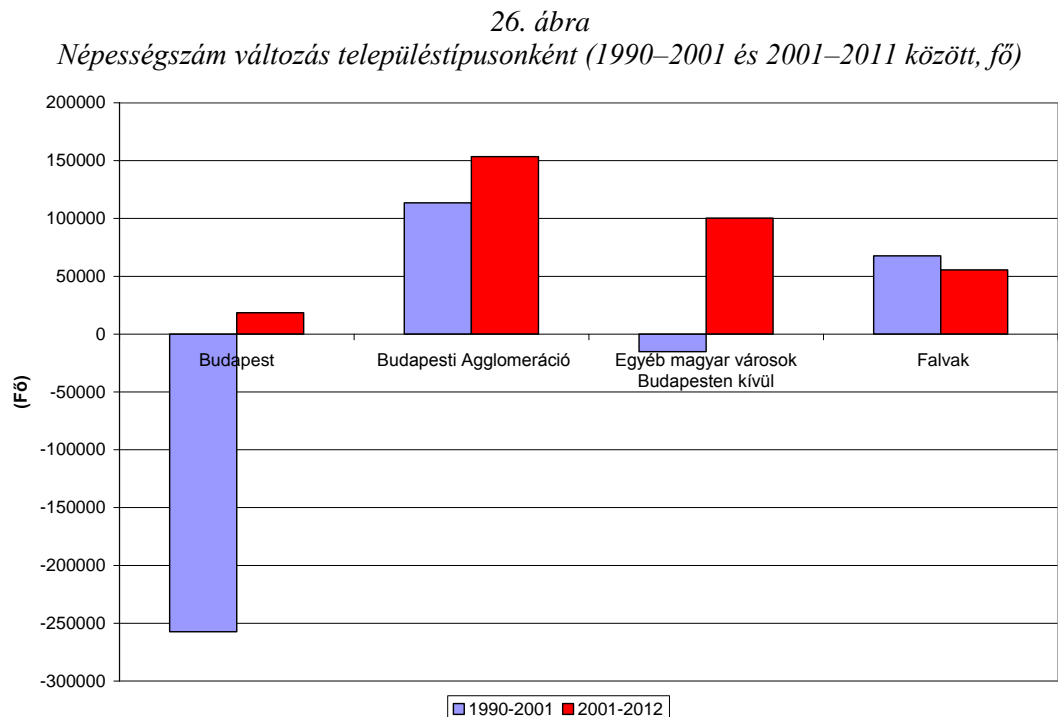
*Budapest népességszámának alakulása 1910 és 2011 között, fő*



*Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés*

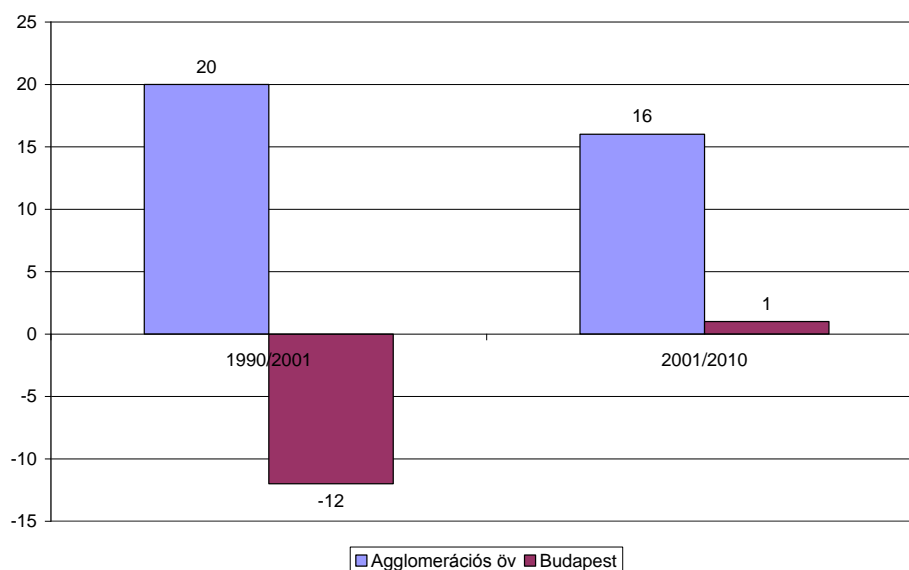
A népességszám csökkenés különösen 1990 után gyorsult fel, amikor lényegében egy évtized leforgása alatt 241 ezer fővel csökkent a népesség. A főváros körüli agglomerációs övezet népessége viszont 1990 és 2001 között 113 ezer fővel növekedett. Hazai empirikus kutatások kimutatták, hogy a főváros népességcsökkenése mögött jelentős részben egy növekvő dinamikájú elvándorlás, míg a városkörnyéki települések népességnövekménye mögött egy szintén növekvő dinamikájú bevándorlás áll, azaz lakóhelyi szuburbán folyamatok (*Dövényi-Kovács, 1999, Csanády et al, 2010*). A 26. Ábra jól mutatja a népességnövekedés dinamikájában az elmúlt két évtizedben tapasztalható változásokat. 1990 és 2001 között a főváros népessége jelentős népességvesztést könyvelhetett el, míg az agglomerációs övezet (80 település) esetében 20%-kal nőtt a népességszám. 2001 és 2010 között mind a főváros, mind pedig agglomerációs övezetének népességnövekedési dinamikája megváltozott (ennek okait, részletesen az empirikus fejezetben fejtem ki). Új trendként értelmezhető, hogy

Budapest korábbi évtizedes népességsökkenése 2007-ben megállt, népességszáma stabilizálódott. Szintén új városfejlődési folyamatok megindulását sejteti egyrészt a népességszám településtípusonkénti változása, másrészt pedig az agglomerációs övezet népességnövekedési dinamikájában bekövetkezett visszaesés (26. ábra).



*Forrás: KSH népszámlálási adatok alapján saját szerkesztés*

**27. ábra:**  
*Budapest és agglomerációs övezetének népességnövekedési dinamikája 1990 és 2010 között, (%)*



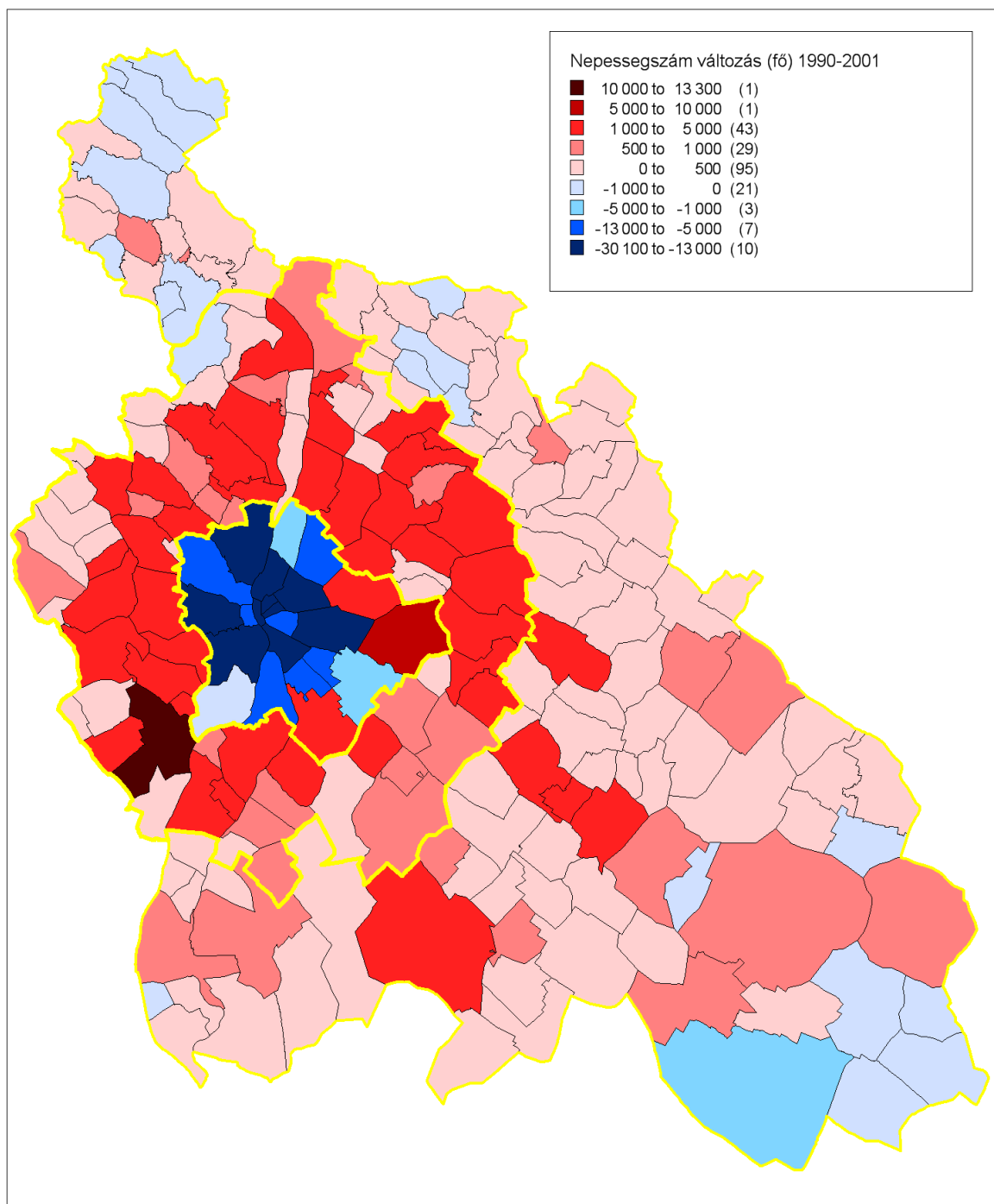
*Forrás: KSH tájékoztatói adatbázis alapján saját szerkesztés*



Az elmúlt két évtizedben (1990–2011) a főváros agglomerációs övezetének településeiben látványos népességnövekedés ment végbe. Két évtized alatt egy kisváros népességével (23 ezer fővel) nőtt a lakossága például a 2006-ban megyei jogú várossá is nyilvánított Érdnek. Az agglomeráció budai oldalán található Telkinek 1990-ben még csupán 620 lakosa volt, 2011-ben pedig már 3600 lakosú település lett. Megállapíthatjuk azt is, hogy a népességnövekedés mértéke nem volt egyforma az agglomeráció különböző fekvésű és gazdasági- társadalmi helyzetű települései esetében. Azoknak a településeknek kezdett el gyors ütemben növekedni a népessége, amelyek elérhetősége és megközelíthetősége, közlekedési kapcsolatai Budapesttel jók voltak (pl. az M0-ás, M1-es, M7-es autópálya kivezető szakasza menti Budaörs és Törökbálint), ezen felül szép lakókörnyezeti adottságokkal is rendelkeznek. Megduplázódott a lakossága több Dunakanyar menti településnek (Szentendre, Leányfalu), a Budai hegység (például: Budakeszi, Budajenő, Telki, Nagykovácsi, Solymár, Üröm) települései többségének is. Hasonló népességnövekedés jellemezte az agglomeráció északkeleti, keleti oldalát is: az M3-as autópálya kivezető szakaszán fekvő Dunakeszit, Veresegyház, Szadát, amelyek népességnövekedése még erőteljesebbé vált 2001 és 2011 között. Budapest kerületeinek népessége az 1990 és 2001 között eltelt évtizedben néhány külvárosi, kertvárosias jellegű kerülettől (XVII., XXIII.) eltekintve csökkent. Leglátványosabban a belső lakókerületek (V., VI., VII., VIII., IX, XIII.) népessége csökkent, de csökkent a budai kerületek népessége is (XII.). Ez a trend megfordulni látszik a kétezres évtizedben. 2001 és 2011 között a korábbi évtizedhez képest még népességcsökkenést mutató néhány kerületben, nevezetesen a XIII. (104%), és a XIV. (102%). kerületek népessége növekedett. A belső lakókerületek népességcsökkenésének pedig az üteme csökkent.

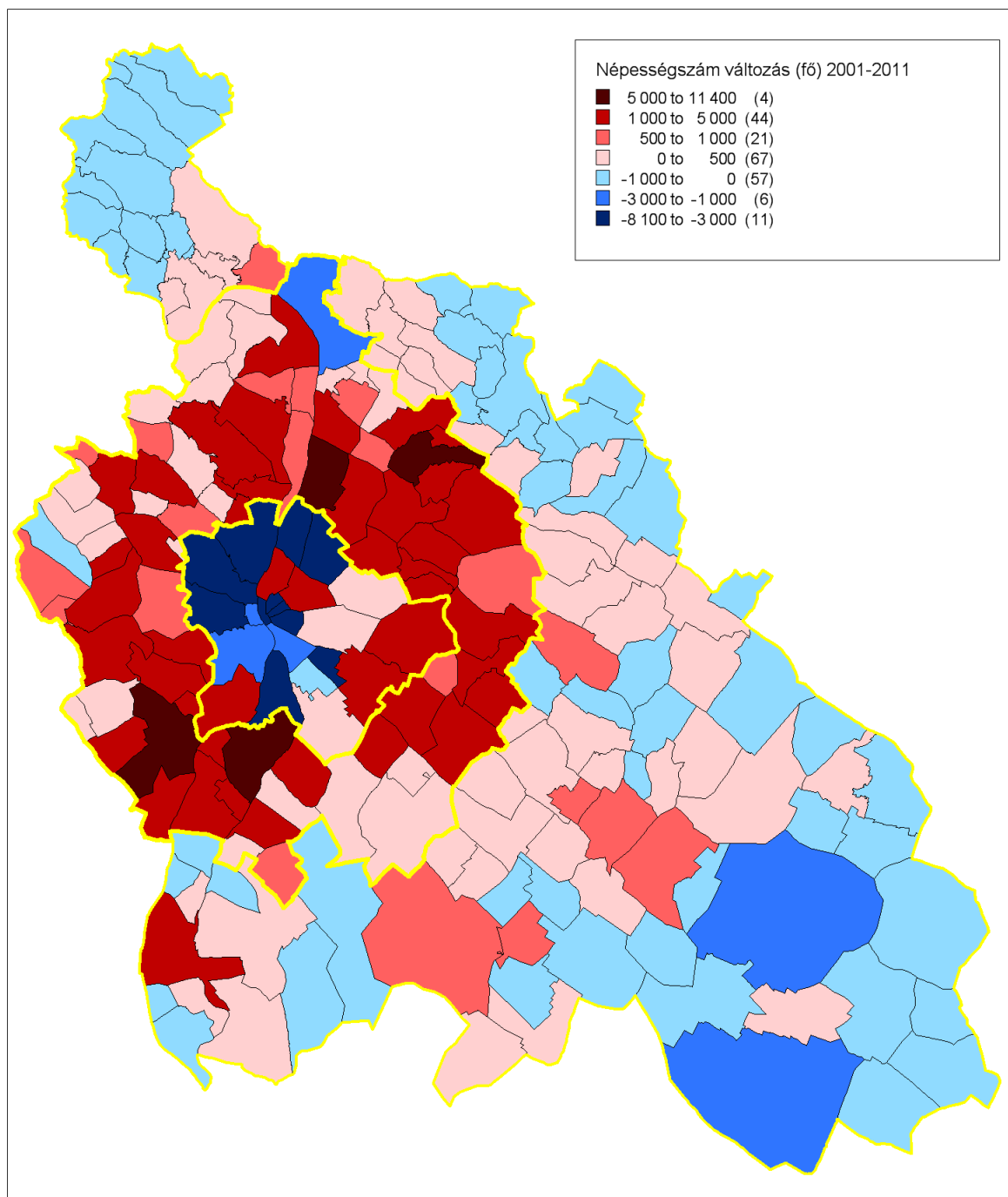
Az alábbi két térkép (28 és 29. ábra) mindkét vizsgált évtized vonatkozásában azt bizonyítják, hogy a lakóhelyi szuburbanizációra is visszavezethető erőteljes népességnövekedés a Budapesti agglomerációba tartozó Pest megyei településekre volt leginkább jellemző. A rendelkezésre álló KSH adatok felhasználásával az 5. fejezetben – az esztanulmányok részeként – bizonyítom, hogy ez a népességnövekedés egyértelműen a lakossági szuburbanizációval függ össze, hiszen a részletesen vizsgált települések esetében az elmúlt évtizedben odaköltözőknek – Törökbálinton 57%-nak, Gyálon pedig 74%-nak – Budapest volt a korábbi lakóhelye, a fővárosból költöztek ki az agglomerációba.

28. ábra:  
 Népeségszám változás a Budapesti agglomerációban és Pest megyében, 1990–2001 között  
 (fő)



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

29. ábra:  
Népességszám változás a Budapesti agglomerációban és Pest megyében 2001 és 2011 között  
(fő)



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

### 3.4.2 Migrációs folyamatok

A kilencvenes évek közepén a megváltozott társadalmi gazdasági és politikai helyzet miatt átalakult a népesség területi mobilitásának a jellege is (*Dövényi–Kok–Kovács, 1998*). A nagy állami vállalatok leépülése, a foglalkoztatás szintjének csökkenése miatt általános tendencia volt az állandó és ideiglenes vándorlások számának radikális csökkenése. A legnagyobb mértékben a gazdasági konjunktúrára, vagy visszaesésre érzékenyebb ideiglenes vándorlások száma esett vissza, mégpedig azért, mert megszűntek a nagyvárosi térben koncentráltan elhelyezkedő állami nagyvállalatok, amelyek fő munkaerejét az ország egyéb pontjairól tömegesen és rendszeresen utazók az ún. „távolsági ingázók” adták. Különösképpen az egykori szocialista iparvidéki telephelyek a bezárása, a nehéziparra alapozott régiók válsága és a nyomában fellépő strukturális munkanélküliség határozta meg a mobilitás jellegét.

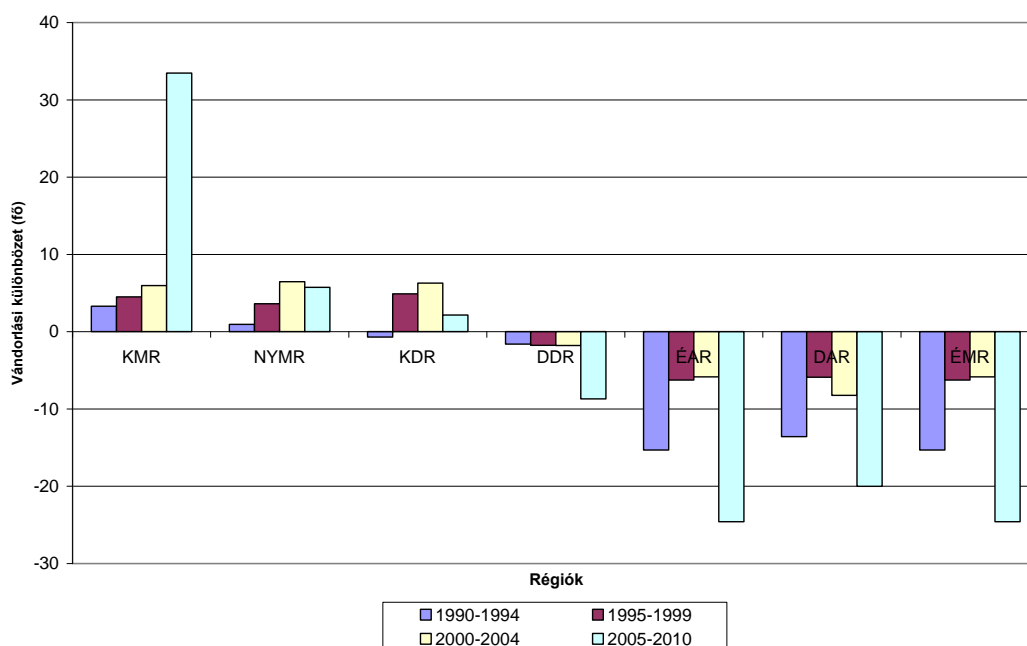
Ugyancsak hatással voltak a migrációra a piacgazdasági átmenet folyamatai, a globális tőke koncentrált megjelenése is. Az országban éleződtek a regionális fejlettségbeli különbségek (*Nemes, Nagy, 1998, 244.o.; Rechnitzer, 1993, 133 o.*). Az átmeneti gazdasági-társadalmi válságából leghamarabb a Közép-Magyarországi Régió, Budapest és agglomerációja illetve a Nyugat-magyarországi régió „lábalt ki”. Egyrészt történetileg is adott társadalmi gazdasági fejlettsége miatt, másrészt pedig a külföldi tőkebefektetések is ide koncentráálódtak először. Mindez kihatott a belföldi vándor-mozgalomra is, hiszen a kilencvenes évek első felében 1990 és 1994 között a legjelentősebb mértékű elvándorlást mutató régió volt az Észak-Alföldi Régió, a Dél-Alföldi Régió és az Észak-Magyarországi Régió. A vizsgált időszakban még a Közép-Dunántúli Régió (bár kisebb mértékben, mint az előzőek) kibocsátó régiónak számított, aminek oka a régió nehéziparának leépülése volt.

Az átmenet éveit követő időszakban (1995–1999) összességében kiegyenlítettebb volt a belföldi migráció. A belföldi vándorlás regionális mintázata továbbra sem változott (egy kivétel volt, a Közép-Dunántúli Régió, melynek egyenlege pozitívvá váltott): maradt a kelet-nyugati megosztottság, kibocsátó-befogadó régiókra való elkülönülés. A keleti régiókban a kilencvenes évek második felében mérséklődött az elvándorlás.

2005 és 2010 között azonban minden korábbi időszakot meghaladó mértékben drasztikusan nőtt az elvándorlás az ország keleti, északkeleti és délkeleti régióiból. Legnagyobb mértékű elvándorlás az Észak-Alföldi, Észak-Magyarországi és Dél-Alföldi Régiót jellemezte. Ugyancsak jelentősen nőtt az ezer lakosra jutó vándorlások száma a Dél-Dunántúli Régióban. Az elmúlt 20 év regionális migrációs trendjeit vizsgálva összességében elmondható, hogy a

keleti régiók (Észak-Magyarországi Régió és az Észak-Alföldi Régió) népesség kibocsátó, míg a Közép-és Nyugat-Dunántúli Régió, legerőteljesebben pedig a Közép-Magyarországi Régió az ország befogadó térségeivé váltak. A 30. ábra szemléletesen mutatja az országon belül felgyorsult migráció eredményeként vesztes és nyertes régiók helyzetét 1900 és 2010 között, 5 éves időszakonként. Legszembetűnőbb a 2005–2010 közötti időszak változása, amely a Közép-Magyarországi Régió kiemelkedő népességvonzó képességét jelzi, az összes többi régió népességmegtartó képességének kisebb (de az Észak-, a Dél-Alföldi valamint az Észak-Magyarországi Régió esetében drasztikus mértékű) népességmegtartó képesség romlása mellett. Az adatok a népesség Budapest irányába való koncentrálódásának erősödését mutatják. Dinamikáját tekintve azt is láthatjuk, hogy az ország keleti térségében a gazdasági és társadalmi krízis, tartós elhúzódása miatt folyamatosan nőtt az elvándorlók fajlagos száma az elmúlt évtizedben. Sajnálatos módon a vándorlási veszteség mellé az érintett régiókban a népesség természetes fogyása is társult.

30. ábra:  
Ezer lakosra jutó vándorlási különbözet régiónként  
1990-2010 között



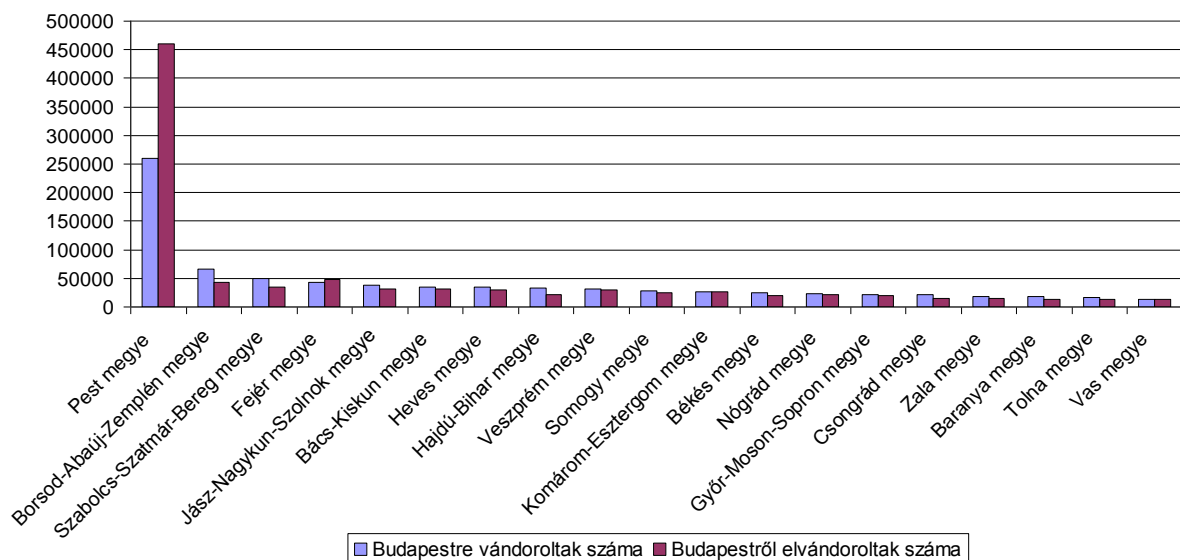
Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

A belföldi vándorlási irányok megyei szintű vizsgálatának eredményei alapján még jobban kitűnik az ország Budapest-központúsága. A vizsgált időszakban 1995 és 2009 között a legnagyobb számú népességmozgás Pest megye és Budapest vonatkozásában történt.

Budapestről Pest megyébe összesen 450 ezren költöztek ki, míg Pest megyéből Budapestre összesen 256 ezren. A pozitív egyenleg egyértelműen a lakóhelyi szuburbanizáció eredménye. Bár a 2011. évi népszámlálás részletes eredményei sajnos a dolgozat írásakor még nem álltak rendelkezésre, a Pest megyei települések évenként rendelkezésre álló népesség-adatsorai azt valószínűsítik, hogy a Budapestről Pest megyébe történt költözések meghatározó többsége a Budapesti agglomerációs övezet valamely településébe irányult, ami bizonyítja a lakóhelyi szuburbanizációt (később települési szintű migrációs adatok segítségével be is bizonyítom ezt).

31. ábra:

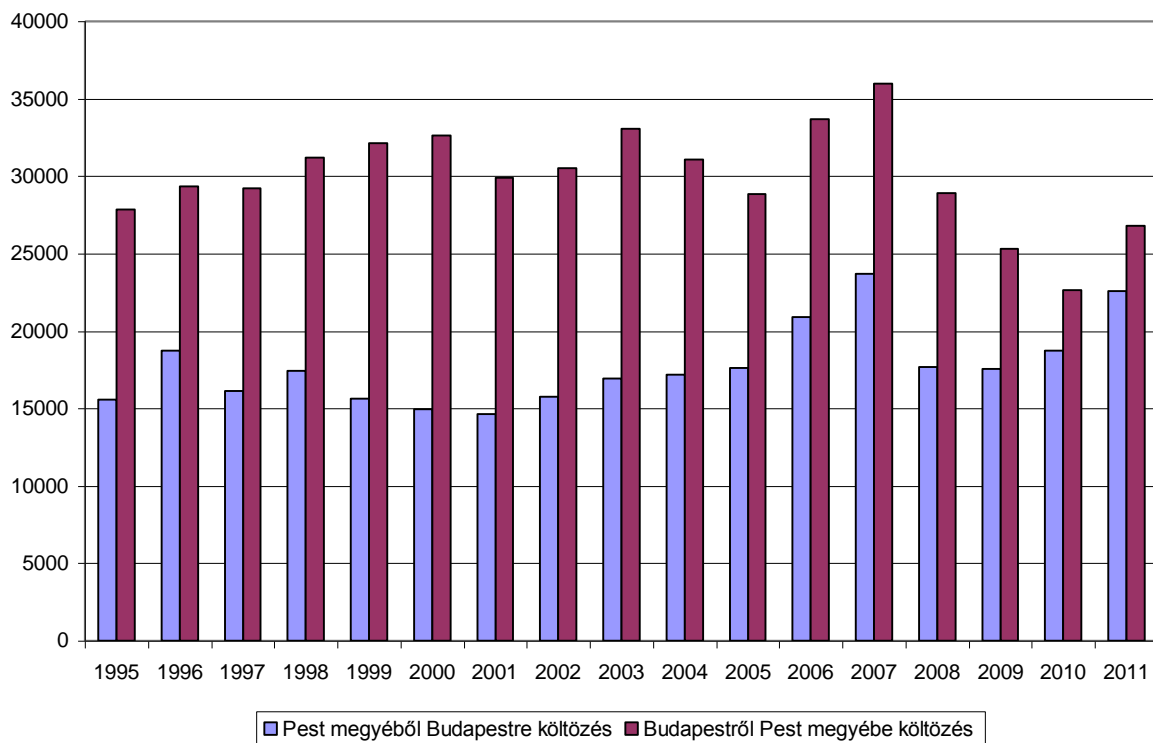
*Vándorlások száma Budapest és a megyék vonatkozásában, fő 1995–2009*



A Budapestről Pest megyébe történő vándorlások száma az elmúlt tizenöt évben rendre meghaladta a Pest megyéből Budapestre vándorlások számát. Ugyanakkor azt is megállapíthatjuk, hogy kétezres évtized közepétől kezdődően kis mértékben ugyan, de növekedett a Pest megyéből Budapestre költözők száma. 2007-től kezdődően pedig visszaesést tapasztalhatunk a Budapestről Pest megyébe történő kiköltözések számában. Mivel a Budapestről Pest megyébe történő kiköltözések jelentős arányban az agglomerációs övezet valamely településébe irányultak, mondhatjuk, hogy a lakóhelyi szuburbanizáció dinamikájának mérséklés csökkenése vélhetően összefüggésben van a Budapestről történő kiköltözések csökkenésével is

32. ábra:

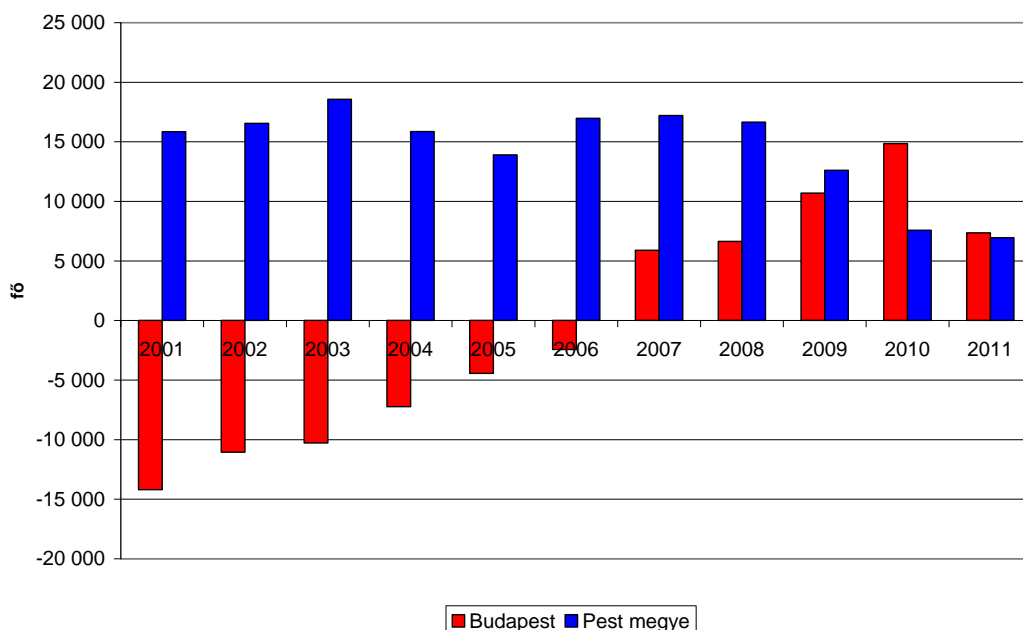
Budapestről Pest megyébe (szuburbanizáció) és Pest megyéből Budapestre történt költözések száma (fő)



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

A Budapestről történő elvándorlások számának csökkenése és a Pest megyéből Budapestre történő költözések számának 2007-től kezdődő emelkedése minden bizonnyal szerepet játszik a főváros népességének csökkenése megállásában, majd lassú növekedésében is (lásd: 33. ábra).

33. ábra  
 Belföldi vándorlási különbség alakulása Budapesten és Pest megyében  
 2001 és 2011 között



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

### 3.4.3 Demográfiai-társadalmi összetétel alakulása

#### Időskorú népesség aránya

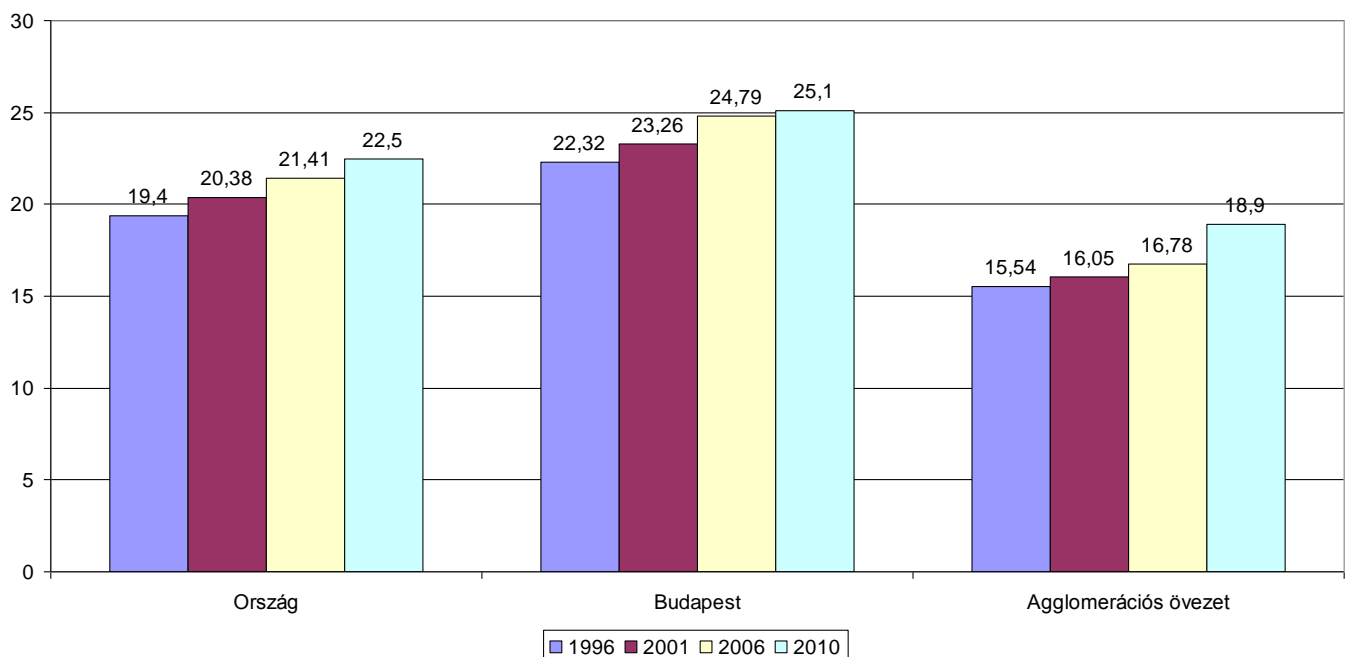
A lakóhelyi szuburbanizációból adódó népességnövekedéssel együtt – több vonatkozásban annak eredményeként - átalakult az agglomerációs települések demográfiai és társadalmi összetétele is. A kilencvenes évek vonatkozó kutatásai kimutatták, hogy a szuburbán településeken a lakosság korstruktúrája fiatalodott, társadalmi státusa emelkedett, nőtt a diplomások és magasabb jövedelemmel rendelkezők aránya. Dövényi–Kovács szerzőpáros vonatkozó kutatásai (*Dövényi–Kovács, 1999*) igazolták, hogy a kilencvenes évek közepén az agglomerációs településekre kiköltözők között felülreprezentáltak voltak a harmincas és negyvenes éveikben levő kisgyermekes fiatal párok, és ugyanez volt elmondható a diplomával rendelkezőkre is (*Dövényi–Kovács, 1999, 51.o*). Ennek eredményeképpen a Budapesti agglomerációban évtizedek óta alacsonyabb az időskorúak aránya. 2010-ben az ország lakosságának 22%-a volt időskorú; ez az arány a fővárosban még magasabb volt: a Budapesten élők egyötöde volt időskorú, míg az agglomerációs övezetben csak 18,9%.



Ugyanakkor egyre több nyugat-európai tanulmány emeli ki, hogy a nyugat-európai nagyvárosokban lezajlott lakóhelyi szuburbanizáció csúcspontjának számító nyolcvanas és kilencvenes évek közepén kiköltöző, akkor fiatal párok mára középkorúvá váltak, sőt egy részük már a nyugdíjkorba lépett. Mindez új kihívások elé állítja a szuburbán települések vezetését, akiknek alkalmazkodniuk kell a helyi lakosság megváltozott lakóhelyi igényeihez (Görgl et al, 107). Az időskorúak arányának népszámban belüli növekedése Magyarországon is aktuális jelenség, hiszen a nyugat-európai országok többségéhez hasonlóan Magyarország is egy előregedő társadalom kihívásaival néz szembe. Különösen igaz az előregedés problematikája a magyar nagyvárosokra és agglomerációjukra. Egy korábbi kutatás kimutatta, hogy az országos átlaghoz képest a 100 ezer főnél népesebb magyar nagyvárosok lakossága idősebb (Szirmai et al. 2010). Ez a tendencia érvényesül a Budapesti agglomeráció esetében is. (34.Ábra).

34. ábra:

*Az időskorúak (60-x) arányának változása az országban, Budapesten és az agglomerációs övezetben, %*



*Forrás: KSH adatok alapján saját számítás*

## *Diplomások aránya*

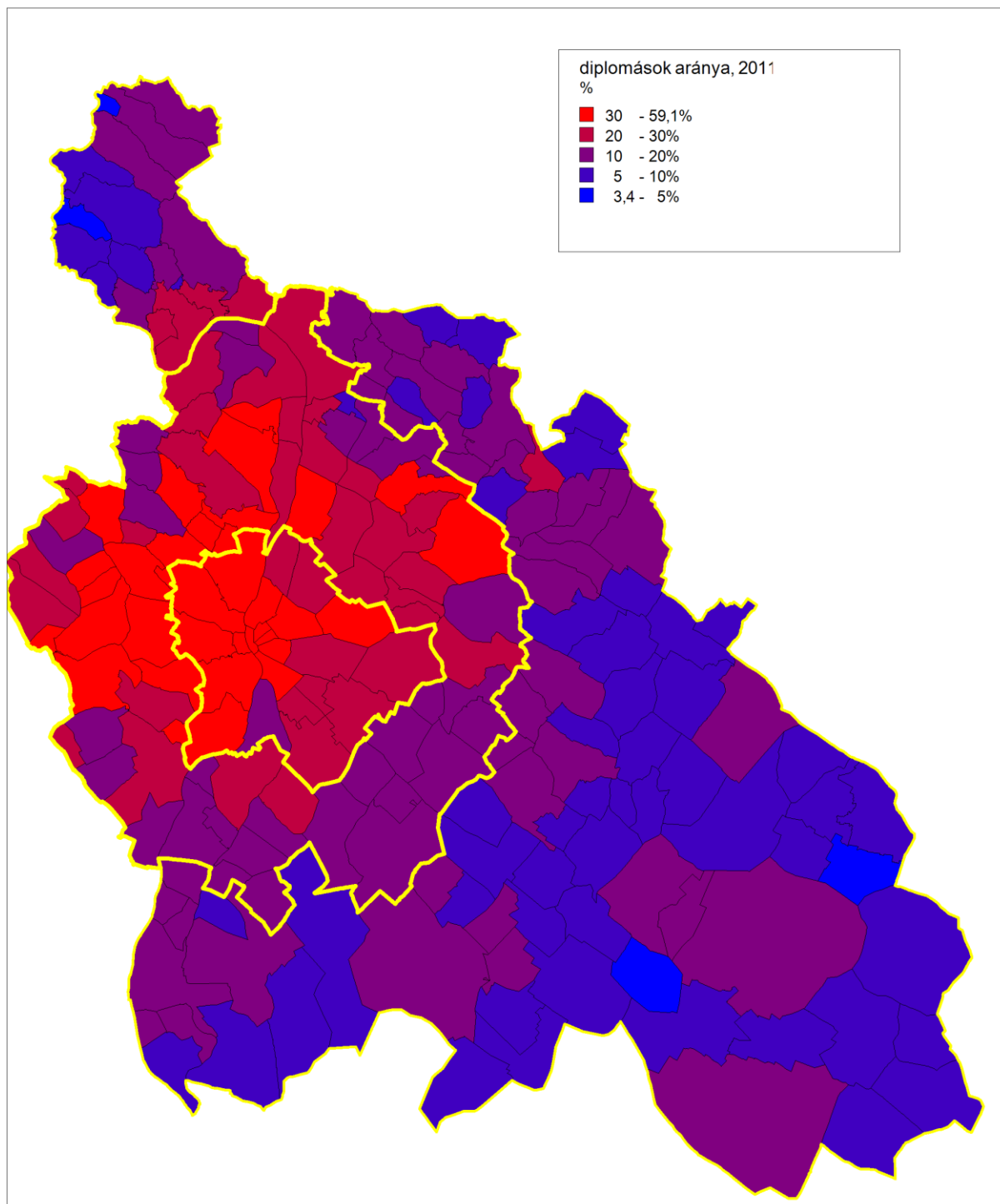
A Budapesti agglomerációs övezetben mind az országos (19%), mind pedig a pest megyei értéket (19,8%) meghaladó a diplomások aránya, amely 2011-ben 23%-ot ért el. Ez az arány mutatja a térség országos átlagnál magasabb társadalmi fejlettségét. A diplomások arányának települési szinten történő vizsgálatakor azonban jelentős térbeli különbségeket tapasztalhatunk (35. ábra). 2011-ben a diplomások lakónépességen belüli aránya az övezet budai oldalának több települése esetében is (Telki, 55%; Nagykovácsi 45%; Üröm 40%; Budajenő 40%, Solymár 38,9%) meghaladta az agglomerációs átlagot (23%).

Hasonlóan átlagot meghaladó a diplomások aránya a Dunakanyar településeiben (Leányfalu 35%; Szentendre 38%). Az agglomeráció keleti oldalán az átlagot Gödöllő (33%) és Veresegyház (30%) haladta meg. Az agglomerációs átlag alatt maradt a felsőfokú végzettségűek aránya az övezet déli (Szigethalom 13%; Dunavarsány 14%; és délkeleti településeiben (Gyál 11%; Ócsa 11%; Üllő 12%; Alsónémedi 11,6%).

A diplomások arányában tapasztalható jelentős eltérések okát részben a Budapestről kiköltöző népesség eltérő társadalmi státusában és lakóhelyi igényeiben kereshetjük. A lakóhelyi szuburbanizációban résztvevő magasabb státusú társadalmi csoportok (felsőfokú iskolai végzettségű és magas jövedelemmel rendelkezők) az agglomeráció kedvezőbb fekvésű, szebb lakókörnyezetű, magasabb társadalmi presztízsű településeire költöztek. Az alacsonyabb státuszúak és alacsonyabb iskolai végzettségűek, akik nem engedhették meg maguknak az agglomeráció magas presztízsű (ezáltal) magas ingatlanárakkal bíró településeit, az agglomeráció kevésbé jó ökológiai helyzetű településére költöztek. Pest megye agglomeráción kívüli településeiben a diplomások aránya 5–10 % közötti. Különösen alacsony a felsőfokú végzettségűek aránya a megye periférikus helyzetű, rossz elérhetőségű, előregedő korstruktúrájú és magas munkanélküliséggel sújtott településeiben (például Nagyörzsöny) (35. ábra).

35. ábra: Diplomások aránya, 2011.

(%)



Forrás: KSH adatok alapján saját számítás

### *Éves egy főre jutó személyi jövedelemadó*

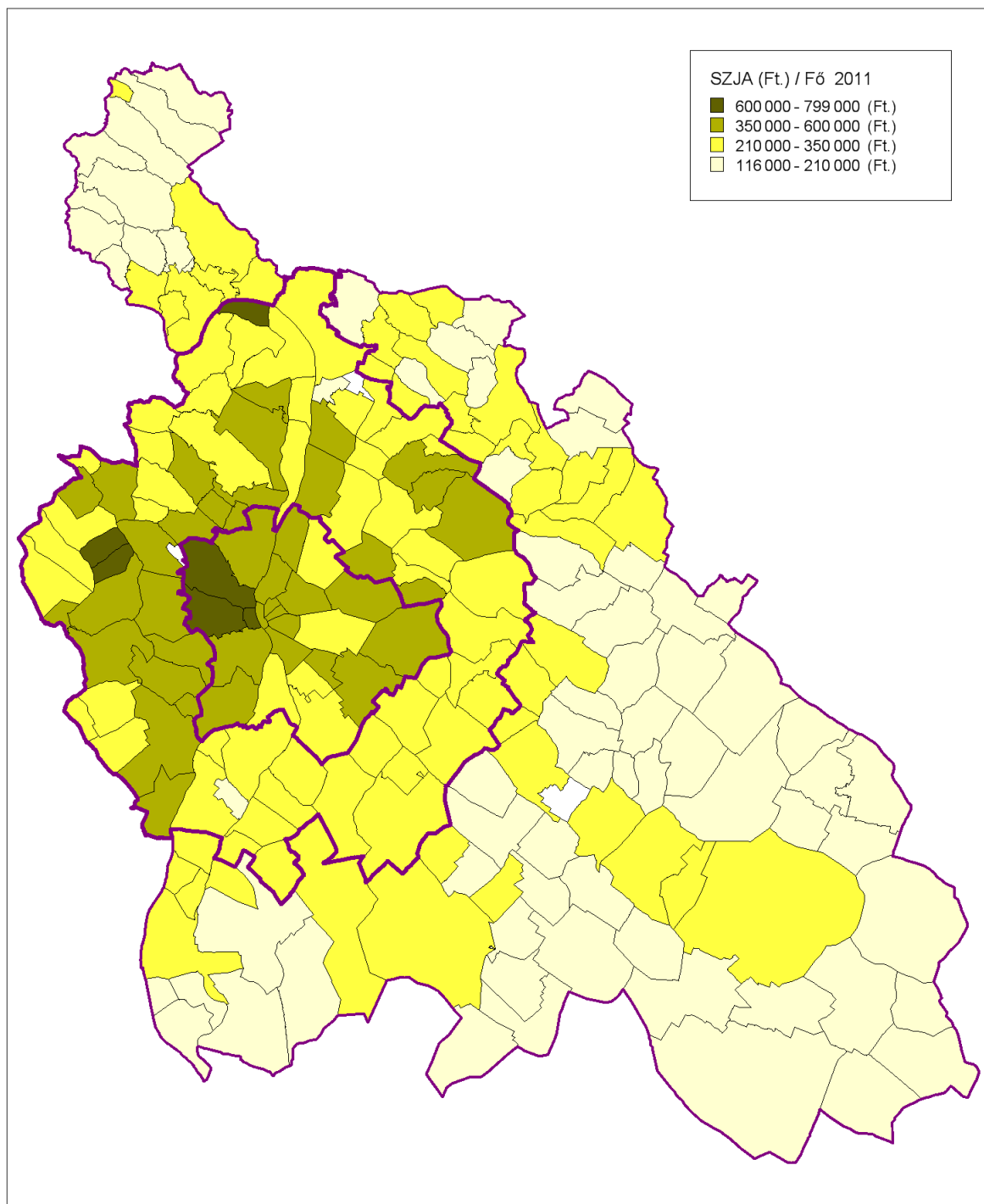
Ahogy a legmagasabb iskolai végzettséggel rendelkezők lakónépességen belüli aránya, úgy a települési szintű éves egy főre jutó személyi jövedelemadó nagysága is kifejezi a társadalmi-gazdasági fejlettséget. A 36. ábra jól érzékelteti az éves egy főre jutó személyi jövedelemadó összegében jelentkező térbeli egyenlőtlenségeket, egyúttal a magasabb illetve alacsonyabb státusú (jövedelmű) népesség által lakott agglomerációs településeket is kijelöli. 2011-es adatok szerint a legmagasabb éves SZJA/fő kategóriába továbbra is az agglomerációs övezet nyugati (budai-hegység) oldalán fekvő, tradicionálisan is a felső középosztály körében legnépszerűbb szuburbán települések estek (Budaörs, Törökbálint, Telki, Budakeszi, Budajenő, Nagykovácsi). Illetve a Dunakanyar települései (Szentendre, Leányfalu). Valamint az agglomeráció keleti, az M3-as autópálya kivezető szakasza mentén fekvő Gödöllő, Veresegyház, Szada.

Alacsonyabb az éves személyi jövedelemadó egy főre jutó összege, az agglomerációs övezet déli és délkeleti részén fekvő településeken (Gyál, Ócsa, Alsónémedi, Üllő) ahová inkább jellemzően az alacsonyabban iskolázott és kisebb jövedelmű csoportok koncentrálnak, és költöznek. Az ábra eredménye szerint az éves személyi jövedelemadó mértéke a legalacsonyabb Pest megye agglomeráción túli településeiben, különösképpen a közlekedési utak, autópályáktól távolabb eső, rosszabb elérhetőségű településeiben (Tápióság, Galgamenti, Cegléd környéki települések).

A környezetüknél magasabb az szja éves összege az autópálya menti, de agglomerációs övezeten kívül eső településeken (Pilis, Cegléd). A személyi jövedelemadó összegének települési szintű vizsgálata arra is rávilágított, hogy a lakóhelyi szuburbanizáció következtében az agglomerációs településekben a pest megyei átlagot meghaladó az éves szja/fő összege, ugyanakkor jelentős területi különbségek tapasztalhatók, ami egyben a lakóhelyi szuburbanizációban résztvevő társadalmi csoportok heterogenitását is igazolja *(lásd: 36. ábra)*.

36. ábra:

Éves egy főre jutó személyi jövedelemadó összege, 2011,(Ft)

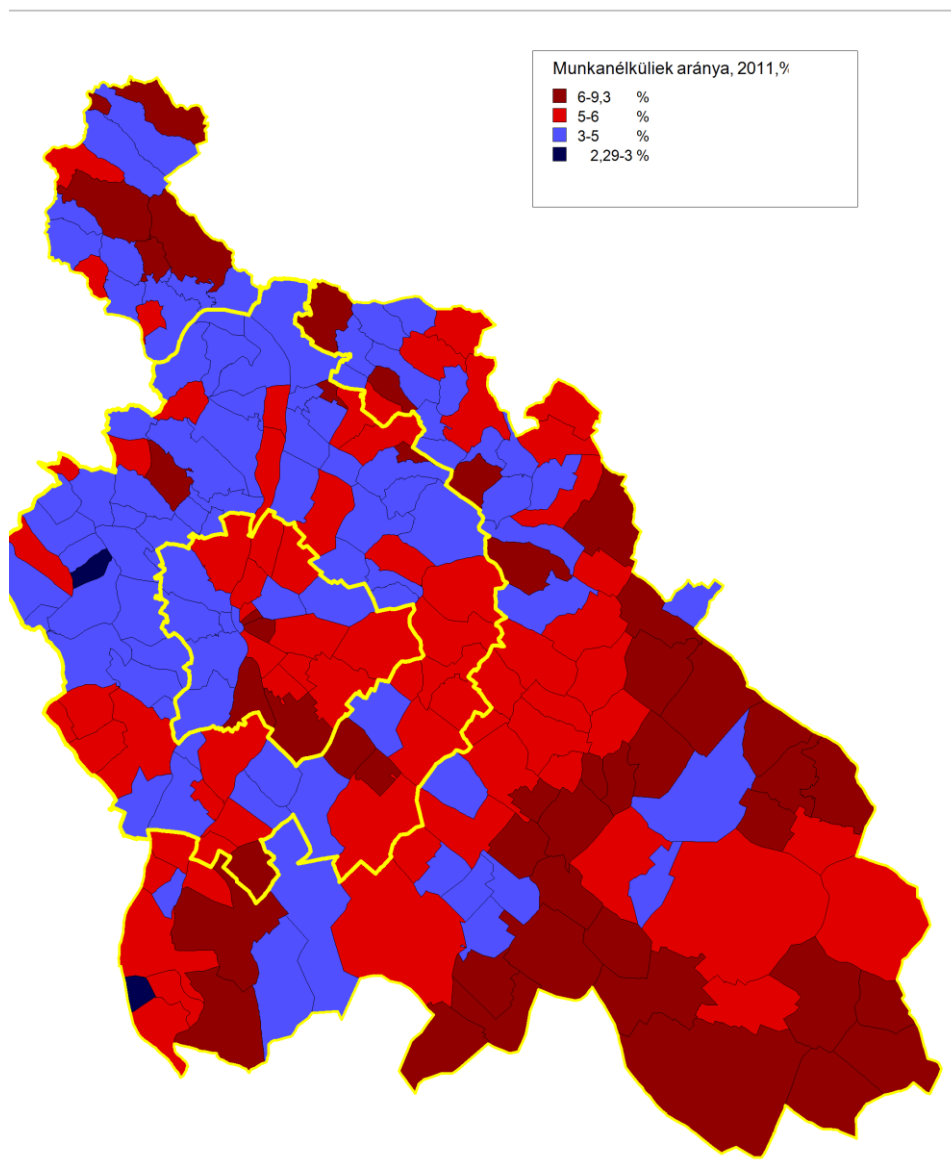


Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

### *Munkanélküliek aránya*

2011-ben Magyarországon a munkanélküliségi ráta 12,6%-os, Pest megyében 11%, a Budapesti agglomerációban valamivel alacsonyabb, 10,12%-os volt. A munkanélküliek arányában többszörös különbséget tapasztalhatunk az agglomeráció magasabb társadalmi státusú nyugati, északnyugati, illetve a délkeleti oldalán fekvő települései között. Míg a budai (például: Budakeszi, Solymár, Nagykovácsi) és a Dunakanyar (Szentendre, Leányfalu) menti települések esetében 2011-ben a munkanélküliek aránya 3–5 % között alakult, addig a déli agglomerációban a munkanélküliségi ráta magasabb, 6–9% között volt.

37. ábra: Munkanélküliségi ráta, 2011 (%)



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

### 3.4.4 A lakásállomány alakulása

Az elmúlt évtizedben – hasonlóan a korábbi évtizedekhez – tovább bővült a Budapesti agglomeráció lakásállománya. Összességében azt láthatjuk, hogy 2001 és 2011 között eltelt tíz évben az országos dinamikát (106%) meghaladó mértékben bővült a lakásállomány mind Budapesten (109%), mind Pest megyében (115%). A Pest megyei átlagos növekedési ütemet is meghaladó mértékű volt a lakásállomány bővülése az agglomeráció településeiben, ahol 120%-os volt a bővülés. A központi régió országos arányokat is meghaladó értékei mutatják, hogy ez az ország egyik legdinamikusabban fejlődő térsége. A lakásépítkezések adott évre vetített száma ugyan 2007/2008 fordulóján a gazdasági válság miatt jelentősen lecsökkent, ám a tendencia továbbra is növekedést mutat.

7. táblázat  
A lakásállomány változása az elmúlt két évtizedben

	<i>Lakásállomány változása</i>					
	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>1990/2000 (%)</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>	<b>2001/2011 (%)</b>
<b>Magyarország</b>	3 853 288	4 064 653	105,5	4 077 410	4 358 858	106
<b>Budapest</b>	793 764	823 690	103,8	823 304	898 087	109,1
<b>Pest megye</b>	213 992	393 526	110	396 675	457831	115,4
<b>Agglomerációs övezet</b>	198 112	225 914	114	243 894	293971	120

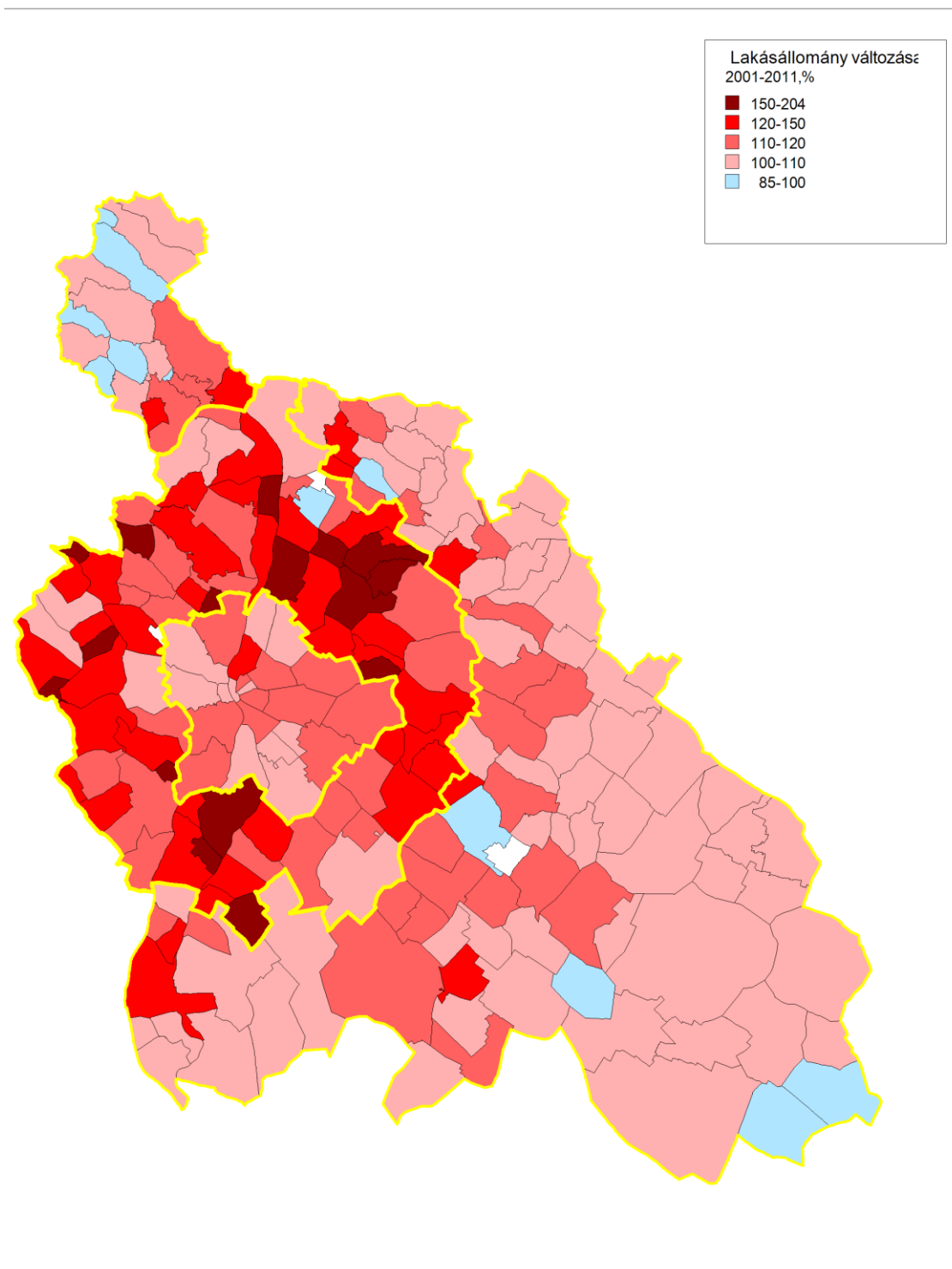
Forrás: KSH adatok alapján saját számítás

Jelentős különbségeket tapasztalhatunk a vizsgált időszakban a lakásállomány növekedési dinamikája között az agglomeráció övezet különböző települései között. 2001 és 2011 között 20 %-ot is meghaladó dinamikával bővült az agglomerációs övezet „belső gyűrűjéhez tartozó” települések lakásállománya. Kimagasló volt a lakásállomány növekedése az M7-es autópálya menti települések – Biatorbágy (145%) Telki (182%), Nagykovácsi (135%) Budajenő (132%), Üröm (155%) – esetében. Hasonló dinamikával bővült a lakásállomány az M3-as autópálya menti településeken: Szadán (163%), Veresegyházán (157%), Órbottyánban (133%). Az agglomeráció Ráckevei Duna menti településin is nőtt a lakások száma: Halásztelken 2001 és 2011 között 138%-kal, Szigethalmon 129%-kal emelkedett.

Kisebbsé dinamikával, de azért 10%-ot meghaladó arányban növelte a lakásállományát 2001 és 2010 között Törökbálint (115%), Budaörs (117%), a járási központ, Gödöllő (110%) és Szentendre (113%) is. 10%-ot sem haladta meg a lakásállomány növekedésének a dinamikája a kevésbé fejlett agglomerációs övezet délkeleti csücskében fekvő Ócsán (109%). Az agglomerációs települések lakásállomány-növekedési dinamikájában tapasztalható nagymértékű különbségek okai között említhetjük egyrészt a települések eltérő lakóhelyi

presztízsét, másrészt a települési önkormányzatok beköltözést támogató, vagy éppen elutasító politikáját (Timár-Váradi, 2000; Szabó J., 2006), valamint a településeken rendelkezésre álló, lakáscélra beépíthető szabad területek nagyságát és az ingatlanfejlesztők érdeklődését is.

38.Ábra: Lakásállomány változása, 2001 és 2011 között, (%)



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés



### 3.5 Összegzés: a lakóhelyi szuburbanizáció a főbb trendjei

1. A Budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizáció, mint meghatározó városfejlődési folyamat csak az államszocializmus évtizedeit követően, a kilencvenes évek közepétől tudott kibontakozni. Jóllehet, már a nyolcvanas években is jellemző volt a kiköltözés folyamata, de nagyságrendileg és hatásában sem volt összehasonlítható a nyugat-európai folyamatokkal. Ennek legfontosabb oka, hogy Magyarországon csak az államszocializmust követően jöttek létre azok a keretfeltételek, amelyek mobilizálni tudták a lakóhelyi szuburbanizációt.
2. A rendszerváltozás során kibontakozó lakóhelyi szuburbanizációt a globális hatások, valamint a történeti fejlődés örökségei, a magyar területi szabályozási-jogi környezet sajátosságai, illetve a magyar társadalmi-politikai berendezkedésből származó jellegzetességek alakítják.
3. A Budapestről történő dinamikus és egyre növekvő számú kiköltözés, ezzel együtt a főváros népességének erőteljes fogyása mögött (különösen a kilencvenes évtizedben) több tényező együttes jelentkezése állt. A globális gazdasági hatások következtében Budapest belső kerületeinek funkcionális átalakulása, az ingatlanárak megnövekedése, egyes lakónegyedek társadalmi és fizikai leromlása, a belvárosi társadalmi és környezeti problémák súlyosbodása, a városrehabilitáció lassúsága is, de a lakóhelyi igények átalakulása, a lakóhelyi mobilitás növekedése is szerepet játszott. Ekkor kezdett el megerősödni Magyarországon az a polgári középosztálybeli réteg, amely képes volt vállalni a szuburbán életformával járó többletköltségeket is.
4. A lakóhelyi szuburbanizációt mobilizáló legfontosabb tényezők az önkormányzatiság visszaállítása, a települési önállóság jogi feltételeinek létrejötte, a szabad ingatlanpiaci viszonyok kiépülése voltak.
5. Az önkormányzati törvény által biztosított túlzott települési önállóság miatt nem alakult ki az agglomeráció összehangolt fejlődését támogató térségi szemlélet. A városkörnyéki településeket sokkal inkább jellemezte a versengés, mint a kooperációra

való hajlandóság. Bár a döntéshozók már 1996-ban megalkották az ország kiegyensúlyozott területi fejlődését biztosító törvényt, az agglomerációra vonatkozó, a térségi sajátosságokat figyelembe vevő agglomerációs törvény 2005-ig, (szigorítása pedig 2011-ig) késett. Így ez a törvény nem tudta érdemben befolyásolni a már megkezdődött (és részben lezajlott) kedvezőtlen és szabályozatlan területi fejlődést. A törvény által életre hívott (majd megszüntetett) Agglomerációs Fejlesztési Tanács pedig kellő hatáskör és eszközök hiányában nem volt alkalmas a térségi koordinációra.

6. A lakóhelyi szuburbanizáció alakulását (legalábbis 2005-ig, az agglomeráció területrendezési tervéről szóló törvény megalkotásáig) jellemzően a helyi települési érdekek határozták meg. A hosszú távú térségi érdekeket sok esetben felülírták a rövidtávú települési- helyi gazdasági (többnyire különböző lobb csoportoknak kedvező) érdekek. Az utóbbiakat szem előtt tartó település fejlesztések negatív következményei kedvezőtlenül hatottak a lakóhelyi szuburbanizációra és kedvezőtlenül érintették a benne résztvevő társadalmi csoportokat, sőt a települési önkormányzatokat is. A városkörnyéki települések nem kellően szabályozott fejlődése (mind települési, mind pedig az agglomerációs térségi szinten) társadalmi, környezeti és infrastrukturális problémákban jelentkezett.
7. A lakóhelyi szuburbanizáció dinamikájának változásaira az elmúlt húsz év adórendszere és támogatási politikája is hatással volt. A lakóhelyi szuburbanizáció kétezres évek elején tapasztalható fellendülését (többek között) a települési önkormányzatok beköltözést támogató politikája, valamint a kedvező lakásépítési konstrukciók, állami támogatások és hitelek bázisa adta.
8. Az utóbbi évek általános gazdasági nehézségei, a települési önkormányzatok számára juttatott állami támogatások lecsökkenése megváltoztatta a települési önkormányzatok lakóhelyi szuburbanizációs érdekeltségeit. A további beköltözések támogatásában már kevésbé érdekeltek, a lakóhelyi szuburbanizáció járulékos költségei (óvoda, iskolaépítés, iskolabővítés, utak, alapinfrastruktúra kiépítése) leginkább őket terhelik, miközben anyagi lehetőségeik folyamatosan szűkültek. A városkörnyéki életformával együtt járó különböző költségek jelentős növekedése, valamint a gazdasági válság társadalmi hatásai szintén hozzájárultak ahhoz, hogy visszaszorulóban van a szuburbán életformát vállalni képes társadalmi rétegek aránya is.

9. A lakóhelyi szuburbanizáció következtében a városkörnyéki települések demográfiai és társadalmi szerkezete átalakult. A kiköltözők általában fiatalabb korstruktúrája miatt, az agglomerációs övezet népessége is fiatalabb, mint az ország, vagy a főváros népessége. Az agglomerációs övezetben a kiköltözők magasabb iskolai és jövedelmi helyzete miatt az országos és Pest megyei átlagnál is magasabb az egyetemi vagy főiskolai diplomával rendelkezők aránya.
10. A statisztikai adatelemzés eredményei szerint a kétezres évtized közepétől új trendek figyelhetők meg a Budapesti agglomeráció népességszám változásában és az itt élők lakóhelyi mobilitásában is. Egyfelől 2007-ben megállt a főváros népességcsökkenése. Csökkent a Budapestről Pest megyébe kiköltözők száma, miközben Pest megyéből Budapestre költözők számában kismértékű növekedés tapasztalható. Ezzel szoros összefüggésben az agglomerációs övezet népességnövekedési dinamikájában kismértékű visszaesés volt tapasztalható.
11. A térképek jól bizonyítják, hogy az agglomerációs övezet településeiben, mind az országos, mind a Pest megyei értéket meghaladó dinamikával nőtt az elmúlt két évtizedben a népesség száma, bővült a lakásállomány. Elmondható az is, hogy az agglomerációs övezet társadalmi összetételében fejlettebb, mint az ország és Pest megye népessége. Az agglomerációs övezetben a diplomások átlaga és az egy főre jutó személyi jövedelemadó nagysága meghaladja az országos és a Pest megyei átlagot is. Az agglomerációs övezet fentebb vázolt társadalmi és demográfiai sajátosságai (erőteljes népességnövekedési dinamika, a diplomások magasabb aránya és a relatíve magas jövedelműek aránya) a lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok érvényesülésének köszönhető. Mindez arra is rávilágít, hogy a lakóhelyi szuburbanizáció az agglomerációs övezet nyolcvan településében érvényesül a legerőteljesebben.

## 4. A KÖLTÖZÉSI SZÁNDÉKOK ALAKULÁSA A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓBAN

### 4.1 A Budapesti agglomerációban élők költözési szándékai és azok változásai

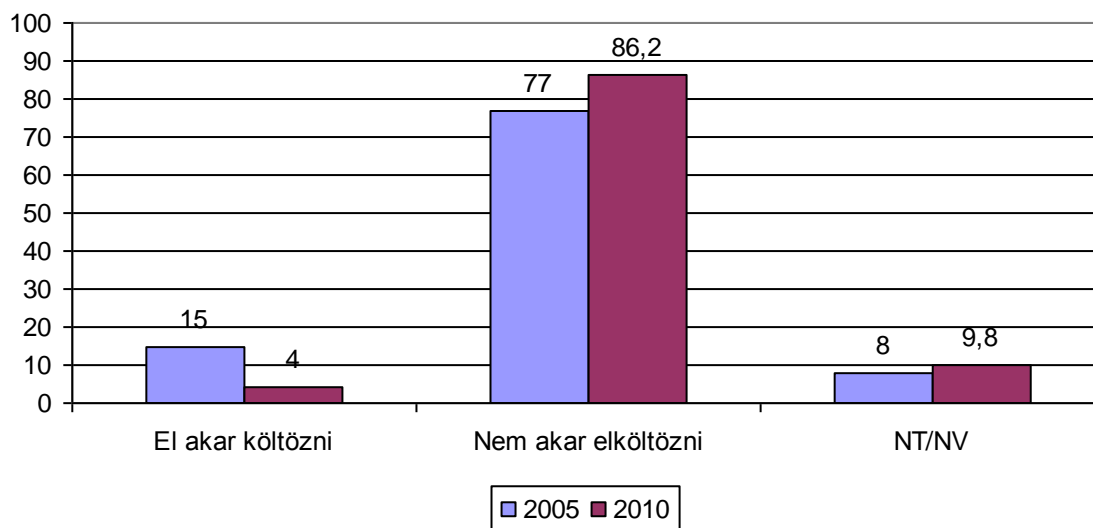
A népesség lakóhelyi mobilitását és szándékait számos tényező, köztük makró- és mikro-gazdasági okok, illetve statisztikai módszerekkel kevésbé kimutatható személyes okok is meghatározhatják. A szakirodalom szerint a népesség lakóhelyi mobilitására, annak alakulására a társadalmi-gazdasági folyamatokban bekövetkezett drasztikus változások, a társadalmi és jövedelmi körülmények (köztük a munkaerő-piaci helyzet), valamint az ingatlanok piaci értéke döntő mértékű hatással vannak (*Dövényi, 2007, 347.o*). A Budapesti agglomerációban élő népesség lakóhelyi mobilitásában és költözési szándékában jelentkező (a kilencvenes évek elejétől a kétezres évek közepéig) tartó általános növekedést több fontos tényező is magyarázta. Egyrészt a társadalmi csoportok bővülő és egyre szélesebb igényeit kielégíteni képes lakásingatlan-piac kínálatának növekedése, másrészt pedig a lakáshitelhez jutás kedvező lehetőségei (*Csizmady, 2010, 217*).

A lakóhelyi mobilitás megélénkülése különösen az ország gazdaságilag fejlettebb térségeiben a nagyobb városok és környékük, kiemelten pedig a főváros és agglomerációs övezetében volt jellemző, és ott is jelentős társadalmi differenciák mentén valósult meg. Saját empirikus elemzéseim, amelyek 2005-ben és 2010-ben vizsgálták a lakóhelyi mobilitást, (egyben össze is hasonlították a lakóhelyi költözési szándékokat a Budapesti agglomerációban), számottevő változást tapasztaltak.

2005-ben a Budapesti agglomerációban élő 1000 fős mintából megkérdezettek 15%-a (N=150 fő) mondta azt, hogy el akar költözni jelenlegi településéről, illetve elköltözne, ha lenne rá lehetősége. Az adott évben a megkérdezettek többsége (77%) válaszolta azt, hogy nem akar elköltözni. 2010-ben az ugyancsak 1000 fős mintából mindösszesen 40 fő, azaz a minta 4%-a említette, hogy el akar költözni a jelenlegi településéről, illetve elköltözne, ha tehetné. Azok aránya, (s ez itt is a többség), akik nem akartak költözni 79%-ról 86,2%-ra növekedett a két időpont között (*lásd: 39. ábra.*) Mindez azt jelenti tehát, hogy 2005 és 2010 között összesen 11%-kal esett vissza azon Budapesti agglomerációban élő válaszadók aránya, akik el akarnak költözni.

39. ábra:

A költözési szándékok változása a Budapesti agglomerációban élő teljes népesség körében  
2005 és 2010 között, (%)  
(Minták elemszáma, N=1000)

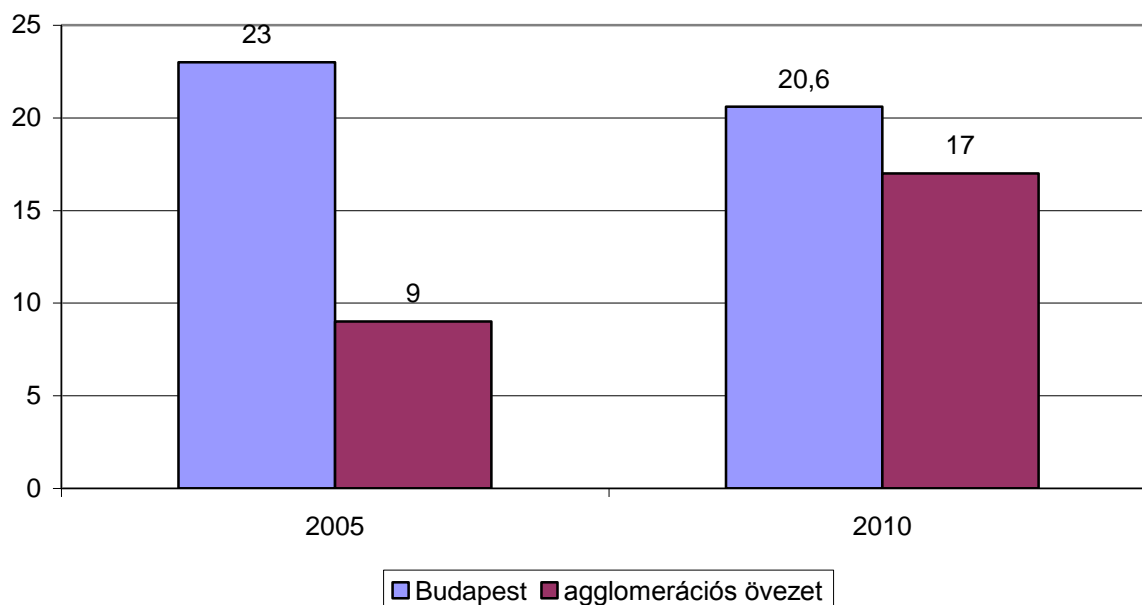


Forrás: NKFP és Norvég kérdőíves adatok alapján saját szerkesztés,

A költözési szándékok változását tapasztalhatjuk akkor is, amikor a Budapesten, és az agglomerációs övezetben élők mozgás törekvéseit külön-külön elemezzük. 2005-ben a Budapesten élő megkérdezettek 23%-a akart elköltözni aktuális lakóhelyéről, míg a költözni akarók aránya az agglomerációs övezetben csak 9% volt. A 2010-es vizsgálat eredményei változást jeleznek: a Budapesten élő megkérdezettek költözési hajlandósága kismértékben csökkent. A 2005-ben mért 23%-ról 2010-re 20,6%-ra esett vissza. Az agglomerációs övezetben élők esetében azonban látványosan nőtt a költözni akarók aránya. Amíg 2005-ben az agglomerációban élők 9%-a mondta, hogy el akar költözni, 2010-ben már 17% állította ugyanezt.

Budapesten, illetve az agglomerációs övezetben élők költözési szándékában tapasztalható változások (vagyis a Budapesten csökkenő, az agglomerációban pedig növekvő költözési szándék) új trendekre utalhatnak. A Budapesten élők csökkenő költözési szándékainak változása az itt élők lakóhelyi elégedettségének növekedésével is összefügghet. Az agglomerációs övezetben élők növekvő költözési szándéka pedig ellenkező jelenségekkel, az itt élők lakóhelyükkel kapcsolatos elégedetlenségének növekedésével, és a hiteltartozásaikkal is összefügghet (Ennek bemutatására később kerül majd sor.).

40. ábra:  
 A költözni szándékozók arányainak a változása Budapesten és az agglomerációs övezetben  
 élő népesség körében 2005 és 2010 között, (%)  
 (Minták elemszámai: N=600 és N=400)



Forrás: NKFP és Norvég kérdőíves adatok alapján saját szerkesztés

#### 4.2 A költözni szándékozók és a nem szándékozók demográfiai-társadalmi jellegzetességei

Az elemzés során annak a tisztázása is lényeges volt, hogy a Budapesti agglomerációban élők esetében melyek azok a társadalmi és demográfiai csoportok, amelyek tagjai *a.)* el akarnak költözni, és *b.)* akik nem akarnak elköltözni.

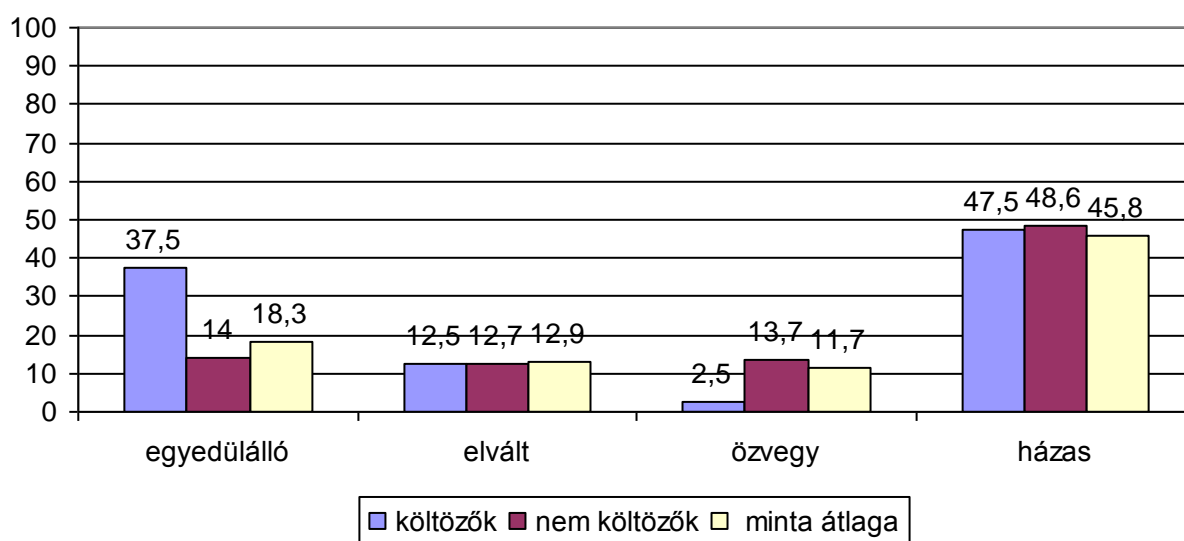
Először a *családi állapot* szerinti megoszlást nézzük. Az elemzések a vizsgált minta esetében a következőt mutatták: a megkérdezettek 18,37% egyedülálló, 12,9% elvált, 11,7% özvegy volt és 45,8% házasságban élt.

A költözni szándékozók esetében az egyedülállók aránya 37,5% volt, ami jelentősen meghaladta a mintabeli átlagukat (a 18,3%-ot). A költözni nem szándékozók esetében a házasságban élők aránya (48,6%) haladta meg kismértékben az átlagot (45,8%); valamint az özvegyek is átlagot (11,7%) meghaladó arányban (13,7%) választották azt, hogy nem akartak elköltözni aktuális lakóhelyükről. Az átlagtól családi állapot szerint leginkább tehát az

egyedülállók térnek el, ők azok, akik átlag feletti arányban költöznek. Ennek oka vélhetően az, hogy az egyedülállók eleve mobilabbak, könnyebben változtatnak lakóhelyet, mint egy többtagú család (lásd: 41. ábra).

41. ábra:

*A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek megoszlása a költözési szándékok, valamint a családi állapot és a mintabeli átlag szerint 2010,(%)*  
(Minta elemszáma, N=1000)



*Forrás: Norvég kérdőíves adatok alapján saját szerkesztés*

2010-ben a minta kor szerinti megoszlása a következő: 18-29 éves korosztály aránya 18,1%, a 30–39 éveseké 18,8%, 40–49 éveseké 16,4%, 50–59 éveseké 19%, és a 60–X éves korosztály aránya 28% volt.

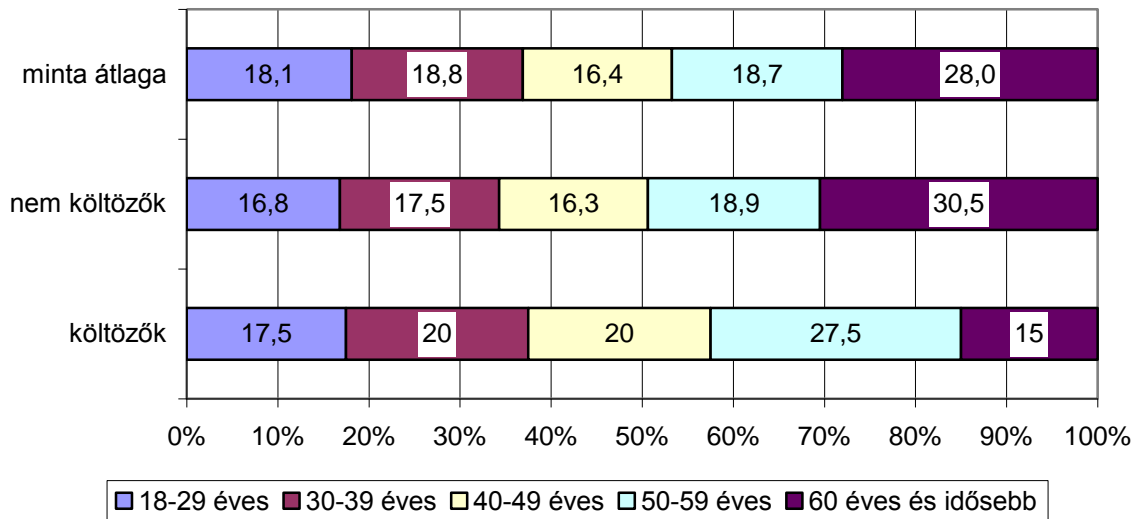
A költözni szándékozók esetében a minta átlagát meghaladta a 30-39 éves (20%), a 40-49 éves (20%) és az 50-59 éves (27,5%) korosztály. Az átlagnál kisebb arányban akartak költözni a 60 évnél idősebb korosztály tagjai (15%). Vagyis a költözni szándékozók között feltehetőleg az aktív, munkaképes korúak a felülreprezentáltak

A költözni nem szándékozók kor szerinti megoszlásáról elmondható, hogy a minta átlagánál (amely 27%) magasabb arányban, 33,3%-ban jelennek meg a 60 év feletti. Ennek magyarázta vélhetően az, hogy ennek a korosztálynak a tagjai jellemzően már megállapodtak, megtalálták családi otthonukat.

42. ábra:

*A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek megoszlása korcsoportok, valamint a költözési szándékok szerint 2010, (%)*

*(Minta elemszáma, N=1000)*



*Forrás: Norvég kérdőíves adatok alapján saját szerkesztés*

A költözni szándékozók – nem szándékozók *iskolai végzettség* szerinti megoszlásának elemzésével folytatom. A 2005-ben végzett felmérés eredményei szerint az alacsony iskolai végzettséggel (8 általános) rendelkezők átlag alatt akartak elköltözni, míg a közepes (szakközép, gimnáziumi érettségivel), illetve felsőfokú (főiskolai, egyetemi diplomával) rendelkezők átlag feletti mértékben.<sup>25</sup>

A 2010-es vizsgálatban a minta iskolai végzettség szerinti megoszlása a következő volt: a megkérdezettek 29,3%-nak 8 általános, 32,1%-nak szakközép, szakmunkás végzettsége, 21%-nak érettségije és 17,3%-nak egyetemi diplomája volt. A költözni szándékozók esetében az átlagot meghaladta a szakközép, illetve szakmunkás iskolát végzettek (53,8%), valamint a diplomások aránya (20,5%).

A költözni nem szándékozók esetében pedig átlagot meghaladó arányban voltak a 8 általánost (31,1%), és a gimnáziumi érettségivel rendelkezők (23%).

<sup>25</sup> A 2005-ös felmérés mintájában az alacsony iskolai végzettségűek mintabeli aránya 32% volt, ezzel szemben a költözni nem akarók között 39%-ban voltak alacsony iskolai végzettségűek.

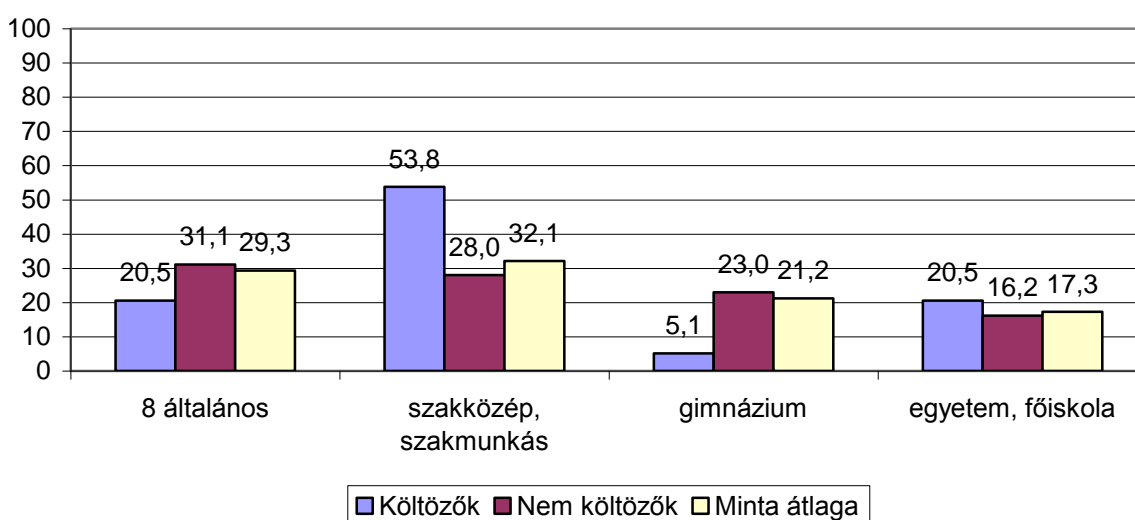


A két vizsgált időpont (2005 és 2010) eredményei azt mutatják, hogy mindkét időpontban jellemzően a közepes és a magas iskolai végzettségűek akarnak elköltözni.

43. ábra:

A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek megoszlása iskolai végzettség, valamint a költözési szándékok szerint, 2010, (%)

(Minta elemszáma, N=1000)

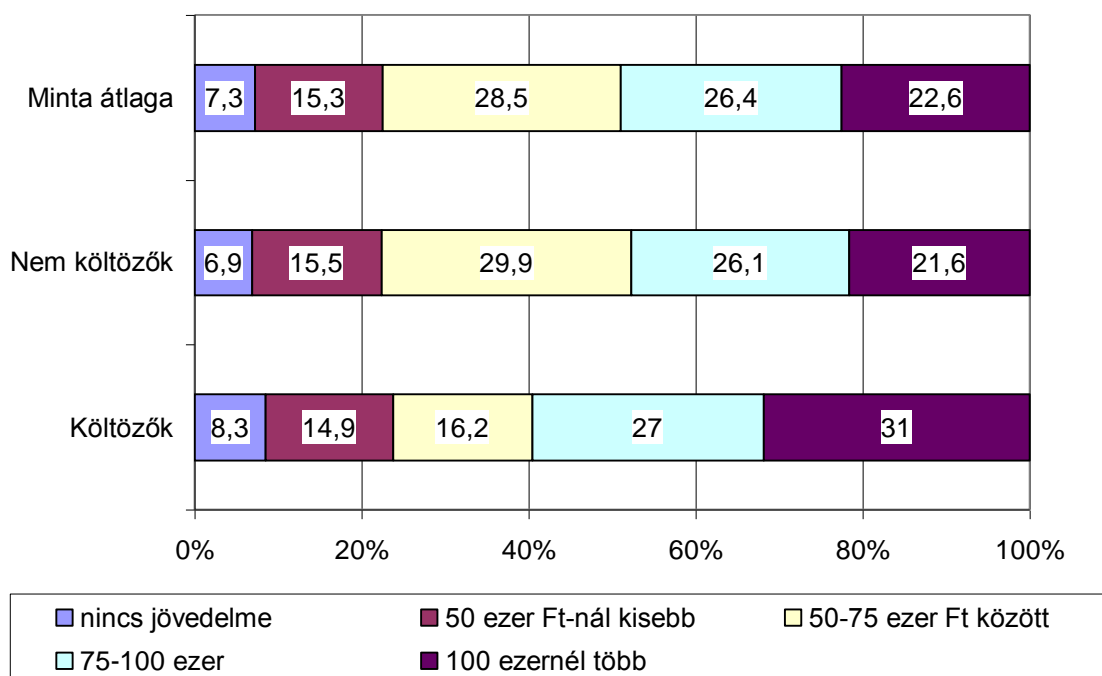


Forrás: Norvég kérdőíves adatfelvétel alapján saját szerkesztés

A jövedelmi-anyagi helyzet szintén befolyásolja a költözési szándékokat. A 2005-ös vizsgálatban a Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek 7,3%-nak nem volt jövedelme, 15,3%-nak 50 ezer Ft-nál kisebb jövedelme volt, 28,5%-nak 50–75 ezer Ft jövedelme, 26,4%-nak 75–100 ezer Ft, és 22,6%-nak 100 ezer Ft-nál magasabb jövedelme volt. A költözni szándékozók esetében a minta átlagát (22,6%) meghaladta a 75–100 ezer Ft (27%), illetve a 100 ezer Ft-nál magasabb jövedelmű (31%) megkérdezettek aránya. A nem költözők esetében az átlagot kismértékben meghaladó arányban voltak az 50–75 ezer Ft keresettel rendelkezők (29,9%).

44. ábra:

A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek megoszlása a jövedelmi helyzet valamint költözési szándék szerint, 2005, (%)  
(Minta elemszáma N=1000)



Forrás: NKFP adatok alapján saját szerkesztés

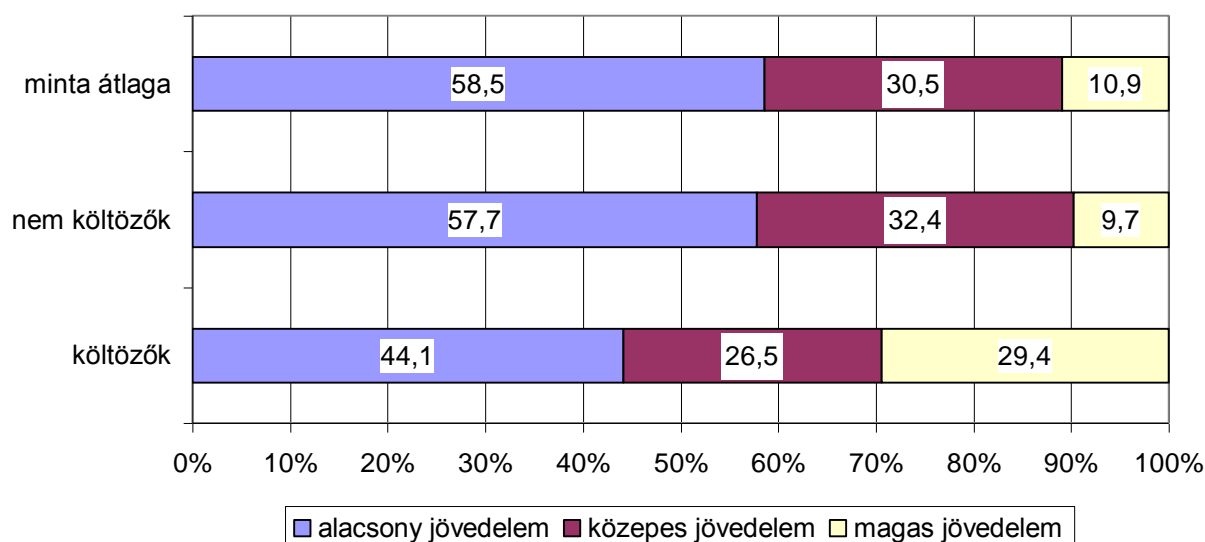
2010-ben a Budapesti agglomerációban élő összes megkérdezett jövedelem szerinti megoszlása<sup>26</sup> azt mutatta, hogy több mint fele (58,5%) alacsony jövedelemmel, 30,5%-a közepes jövedelemmel, magas jövedelemmel pedig 10,9%-a rendelkezett. A költözni szándékozók között a minta átlagát (10,9%) meghaladó mértékben voltak a magas jövedelemmel rendelkezők (29,4%). A nem költözők esetében viszont átlag felett voltak a közepes jövedelemmel rendelkezők (32,4%).

<sup>26</sup> Alacsony jövedelmi kategória: 50.000 Ft–100.000 Ft  
Közepes jövedelem: 101.000–150.000 Ft  
Magas jövedelem: 151.000–250.000 Ft

45. ábra:

*A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek megoszlása a jövedelmi helyzet, valamint a költözési szándékok szerint 2010, (%)*

*(Minta elemszáma, N=1000)*



*Forrás: Norvég kérdőíves adatfelvétel alapján saját szerkesztés*

*A jövedelmi helyzet és a költözési szándék elemzéséből tehát az derült ki, hogy 2005-ben és 2010-ben is a magas jövedelemmel bírók azok, akik az átlagot meghaladó mértékben költöznek aktuális lakóhelyükről. 2005-ben még a közepes jövedelemmel bírók is átlag felett, 2010-re azonban már – az alacsony jövedelműekhez hasonlóan – ők is átlag alatt akartak költözni.*

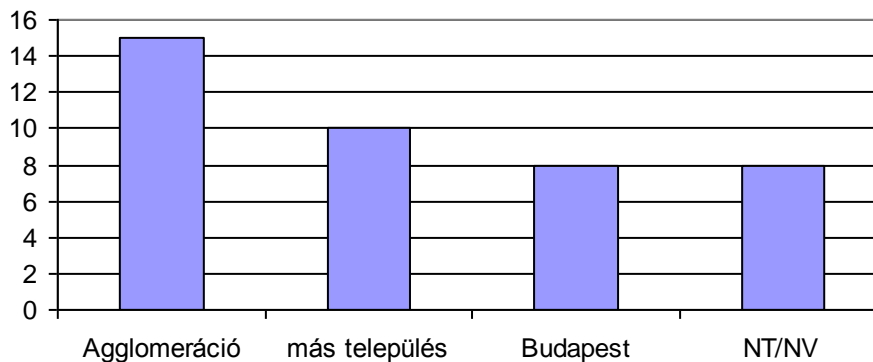
### 4.3 A költözés irányai

A Budapesti agglomerációban élők lakóhelyi mobilitásában jelentkező irányok megismerését segíti a következő ábra, amelyen láthatjuk, hogy 2010-ben hová akartak menni az itt élő költözni szándékozó megkérdezettek. Az említések gyakorisága alapján a legmagasabb arányban (35%-ban) a Budapesti agglomerációs övezeten belül kerestek vagy keresnének maguknak új otthonot. Egynegyedük, vagyis 25%-uk már az agglomerációs övezeten túl található másik települést választja, vagy választaná. Budapestet a megkérdezettek 20%-a jelölte. Ennek alapján tehát a költözés irányai a Budapesti agglomerációs övezet településeit célozták, ami pedig külön figyelemreméltó, hogy a költözők nemcsak a Budapesti agglomerációs övezetbe illetve azon belüli településre költöznének, hanem már az azon túli

településekre. Ez jelezheti az agglomerálódás folyamatának a kiterjedését is, illetve egyfajta peri-urbanizációs<sup>27</sup> folyamatot is jelölhet.

46. ábra:

*A Budapesti agglomerációban élő, költözni akaró megkérdezettek jövőbeni település választásai,  
(Az említések gyakorisága, 2010 (darab)  
(N=40)*



*Forrás: Norvég kérdőíves adatfelmérés alapján saját szerkesztés*

#### 4.4 A költözési szándékot és annak változásait meghatározó okok

##### 4.4.1 Lakástulajdon-viszonyok

A lakóhelyi mobilitást és hajlandóságot meghatározhatják a lakóingatlan tulajdonviszonyai is. Magyarországon a nyugat-európai, de a volt szocialista országokhoz képest is kimagasló a lakástulajdonosok aránya, miközben a bérlők aránya alacsony. Ez már a kilencvenes évek elején is így volt. 1990-ben Magyarországon a szociális bérlemények aránya 22%, a magánbérlemények aránya mindösszesen 0,5%, míg a lakástulajdonnal bírók aránya már ekkor is nagyon magas, 77,5% volt. Összehasonlítva egy volt szocialista országgal, például (az akkori nevén) Csehszlovákiával, a szociális bérlemények aránya ott magasabb, 29%, a

<sup>27</sup> Peri-urbanizáció fogalma alatt a francia szakirodalom (péri-urbanisation) azt a városfejlődési folyamatot jelöli, amikor a népességnövekedés már az agglomerációs övezeten túli, azzal határos térségekre is kiterjed (*Merlin, 2009*).

magánbérlemények aránya átlagos 0,9%, míg a lakástulajdonosok aránya jóval alacsonyabb, 44%-os volt. (Hegedüs–Tosics, 1998, 145).

A Magyarországra jellemző mai magas lakástulajdonosi arány egyik magyarázata a kilencvenes évek elején lezajlott gyors lakásprivatizációban keresendő. Ekkor a tanácsi (később önkormányzati) tulajdonú lakásingatlanokat privatizálták az önkormányzatok. Azért, hogy minél előbb anyagi forrásokhoz jussanak, illetve, hogy ne kelljen vállalniuk a sok esetben lerobbant lakásállomány felújításának költségeit, gyorsan eladták azokat.

Az utóbbi huszonöt évben mind az állami, mind pedig a magán pénzből megvalósuló bérlakás építkezések szintje nagyon mérsékelt maradt. Az alábbi táblázat jól érzékelteti a magyar bérlakás szektor sajátos helyzetét; a többi európai országhoz képest alacsony arányát.

8. táblázat:

*A lakásállomány tulajdoni szerkezete az Európai Unió néhány országában, 2004*

	<b>Tulajdonos által lakott</b>	<b>Magánbérlet</b>	<b>Szociális bérlemény</b>	<b>Bérelt lakások összesen</b>
<b>Magyarország</b>	92%	4%	4%	8%
<b>Lengyelország</b>	75%	13%	12%	25%
<b>Olaszország</b>	73%	14%	5%	19%
<b>Anglia</b>	70%	11%	18%	29%
<b>Csehország</b>	66%	13%	12%	25%
<b>Svédország</b>	59%	21%	20%	41%
<b>Franciaország</b>	56%	20%	17%	37%
<b>Németország</b>	46%	48%	6%	54%

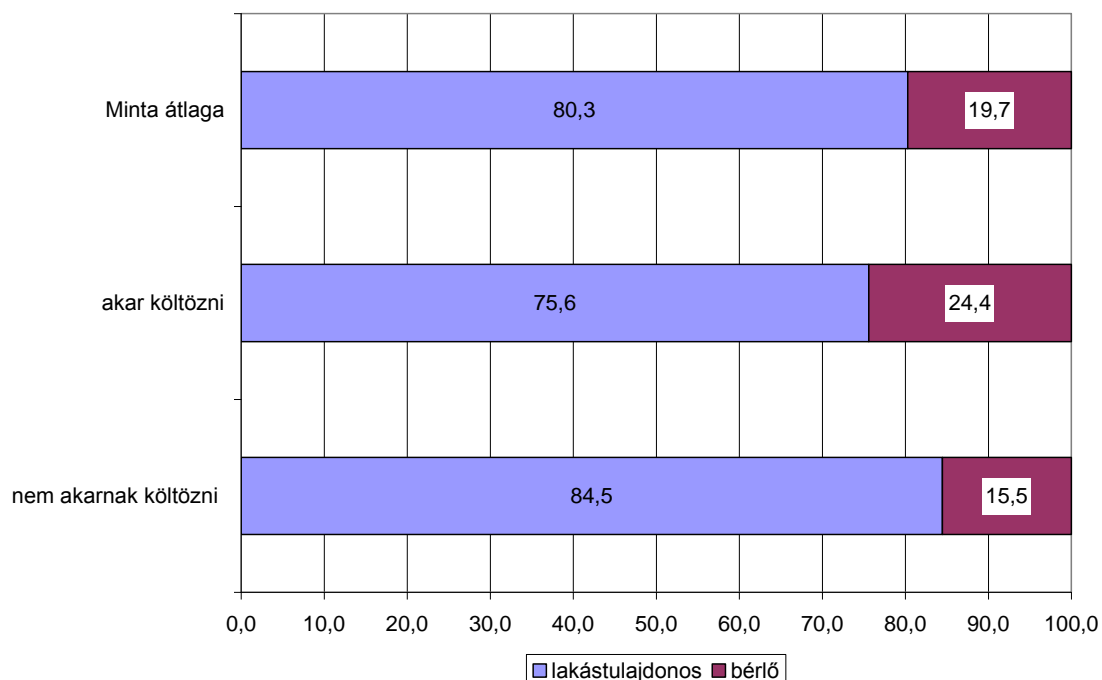
*Forrás: Hegedüs József, 2011, Városkutatás Kft., Lakhatási szegénység Magyarországon. Problémák és megoldások Habitat 15. konferencia előadás alapján*

A magas lakástulajdonosi arány másik oka, hogy a magyar társadalomban erős a vágy a saját lakástulajdonra, sokszor még annak árán is, hogy a tulajdonnal, sokkal helyhez kötöttebbekké, kevésbé mobillá válnak. A KSH Társadalmi Helyzetkép lakáshelyzetre vonatkozó 2010-es tanulmánya alapján a lakástulajdonosok országos aránya továbbra is nagyon magas, 91%, miközben a bérlők aránya alig változott: 8,4% (ebből 3,6 % magánbérlő, 3,6% szociális bérlő volt). (Társadalmi Helyzetkép, Lakáshelyzet, KSH 2010.... 5.o.). A Budapesti agglomerációban végzett 2010-es kérdőíves felmérés eredményei is alátámasztják a fent

említett tulajdonviszonyokat, vagyis a lakástulajdonnal bírók magas arányát. A kérdőív eredményei azt is mutatták, hogy a lakás tulajdonviszonyok, a saját lakás ténye vélhetően befolyásolják a költözési törekvéseket (noha nyilván nem kizárólagosan). Az adatok szerint a minta átlagát (80,3%) meghaladó arányban, (84,5%-ban) található a lakástulajdonosok azok között, akik nem akarnak elköltözni. A vizsgált mintában, átlagban 19,7 %-kal vannak jelen a bérlői státusban lévők. Ehhez képest jóval magasabb a költözni akarók aránya, amely 24,4 %. Tehát azt is mondhatjuk, hogy a bérlői jogviszony kedvezőbb a lakóhelyi mobilitás alakulására, mint a lakástulajdonnal való rendelkezés.

47. ábra:

*A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek megoszlása a lakástulajdoni helyzet, valamint a költözési szándékok szerint, 2010 (%) (Minta elemszáma, N=1000)*



*Forrás: Norvég kérdőíves adatok alapján saját szerkesztés*

#### 4.4.2 Eladósodottság, lakáshitel

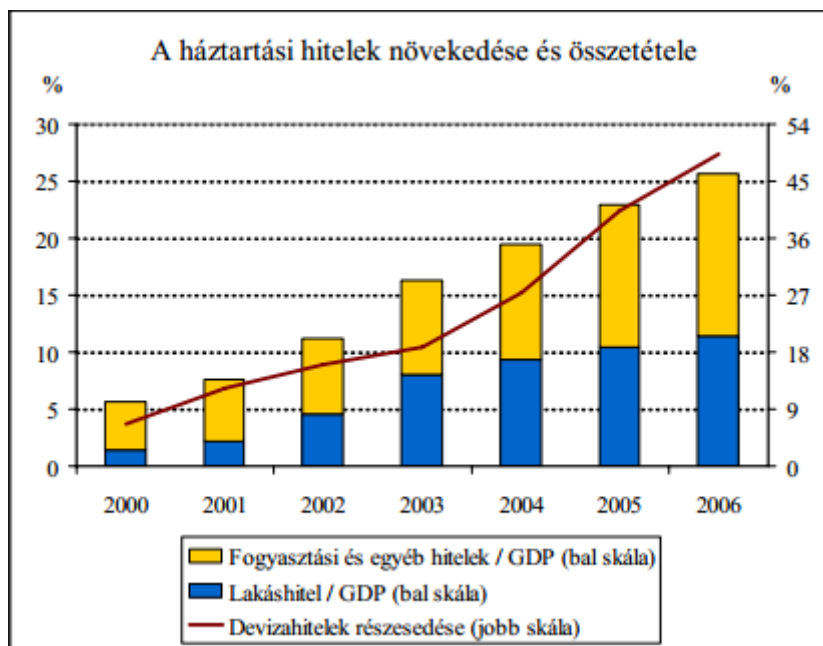
A 2008-ban Észak-Amerikában kirobbanó gazdasági és pénzügyi válság hamarosan globális méretekben jelentkezett, negatív következményei Európa országaiban, így Magyarországon is érzékelhetővé váltak. A tanulmányok egy része a gazdasági válság negatív körülményeként az országok GDP-jének és a gazdasági teljesítményének drasztikus visszaesését említi. Az Európai Unió gazdaságilag egyik legerősebb országának, Németországnak 2009-ben 5%-kal esett vissza a GDP-je (*The impact of economic crisis...., 6.o*) Társadalmi oldalról a foglalkoztatási szint csökkenése, vagyis a munkanélküliség általános növekedése a

legsúlyosabb problémák között foglal helyett. 2013-ban az Európai Unió munkanélküliségi rátája 12%-os volt, a tagállamok közül a legmagasabb Spanyolországban, ahol 26% volt. (Eurostat) Az amerikaihoz hasonló európai hitelkrízis oka, hogy a bankok szinte fedezet nélkül kínáltak nagyon kedvező ingatlan hiteleket, amivel tömegek éltek, kezdtek építkezésbe, vagy költöztek családi házba. A gazdasági válsággal, a bankok fizetéseképtelenné válásával, és a hitelek visszafizetési feltételeinek megváltozásával az európai lakosság számottevő részét a súlyos eladósodottság fenyegeti.

Magyarországon a bankszektorban 1990 óta a lakossági hitelezés fellendülése volt tapasztalható. Egészen az évtized végéig azonban a hitelezés elsősorban nem ingatlan hiteleket, hanem fogyasztási típusú hiteleket jelentett. Ennek oka, hogy az ingatlan hitelezéshez szükséges intézményi háttér csak megkésve alakult ki. Míg Európa fejlettebb nyugati országaiban az ingatlan hitelek/GDP arány meghaladta a fogyasztási hitelek/GDP mértékét, addig Magyarországon ez az arány 2001-ig fordított volt. 2001 után (a kormányzati lakástámogatási politika miatt, amely segítette a hitelhez jutás feltételeit) nálunk is fellendült az ingatlanhitelek piaca (Árvai–Dávid–Vincze, 2009. 10. o.). Ekkor az ingatlan hitelállomány növekedési üteme már jóval meghaladja a fogyasztási alapú hitelállomány növekedését.

48. ábra:

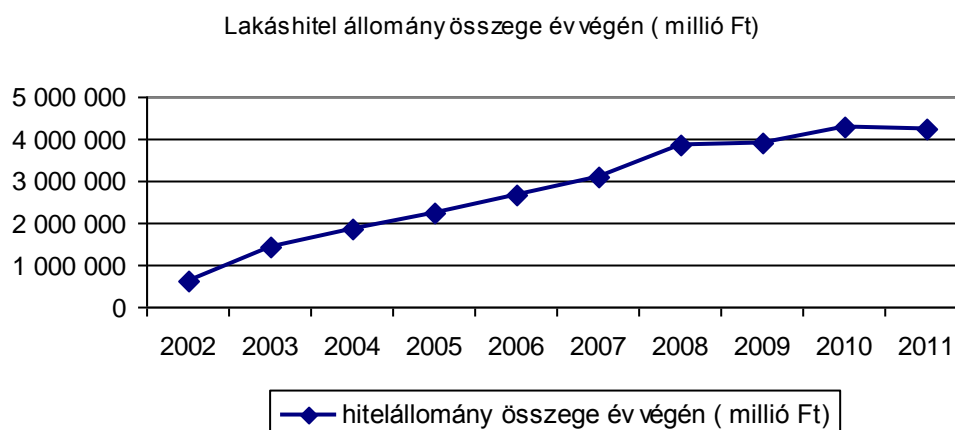
*A háztartási hitelek növekedése és összetételének változása  
2000 és 2006 között (%)*



*Forrás: Csontos (2010): A magyar lakosság eladósodottságának alakulása, Szakdolgozat, Corvinus Egyetem, 2010. 17. old*

2011-ben a KSH adatai alapján a magyar háztartások 45%-ának volt valamilyen hiteltartozása.<sup>28</sup> A magyar lakosság adósságállománya, (kimondottan a lakáshittel összefüggő adósság összege) az utóbbi tíz évben tendenciózusan növekedett, miközben az úgynevezett adósságcsapdába estek aránya folyamatosan nőtt. A magyar lakosság eladósodottságának magas arányát magyarázza a 2000-es évek elején és közepén meghirdetett, (azóta sokat bírált) lakástámogatási politika, amely könnyen elérhető és olcsónak tűnő banki – közte államilag is támogatott – forint-, illetve devizaalapú lakáshitelek elérhetőségét tette lehetővé. A gazdasági válság kirobbanásával azonban a devizahitelek különösen nehéz helyzetbe kerültek (a devizaárfolyam szélsőséges ingadozásai miatt), és közülük sokak ingatlanjára jelzálogot jegyeztek be. Különösen nehéz helyzetbe kerültek azok a háztartások, ahol a családfenntartók közül egyik elvesztette az állását, ezzel a hiteltörlesztés szinte lehetetlenné vált számukra.

49. ábra:



*Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés*

A Budapesti agglomerációs övezet különösképpen érintett ebben a problémában, hiszen az elmúlt évtizedben, az országban itt épült a legnagyobb dinamikával új lakásállomány, amelynek jelentős része a már említett hitelekből valósult meg.

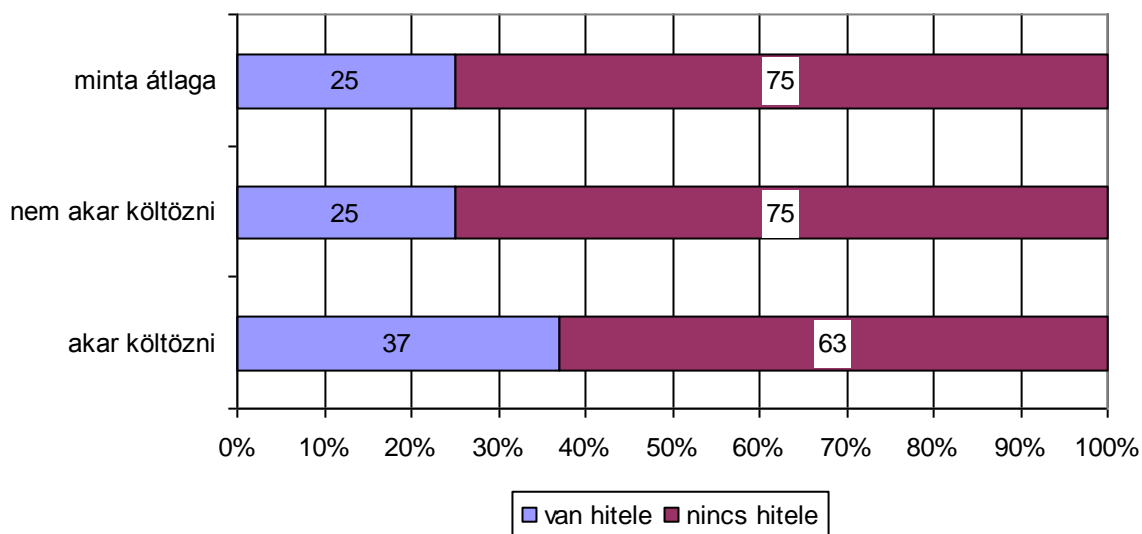
<sup>28</sup> <http://www.origo.hu/gazdasag/hirek/20111125-a-lakossag-tobb-mint-fele-eladosodott-a-statisztikak-szerint.html>



Saját, empirikus kutatáson alapuló eredményeim azt mutatták, hogy 2010-ben (két évvel a gazdasági válság kirobbanása után) a Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek 25%-ának volt hiteladóssága. Több mint háromnegyedének (75%) nem volt adóssága az ingatlanján. A kérdőívek tanúságtétele szerint azonban azon megkérdezettek több mint felének (67%), akiknek volt adóssága, ez komoly problémákat, megoldhatatlan anyagi gondokat okozott. Az ingatlant terhelő hiteladósság sokakat kényszerített arra, hogy elköltözzön a lakásából, a házából. Vagyis a költözés indokai között az eladósodottság jelensége is ott áll. Az elemzés eredményei szerint a költözni akaróknak a minta átlagát (25%) meghaladó arányban (37%) volt adósságuk az ingatlanjukon.

50. ábra:

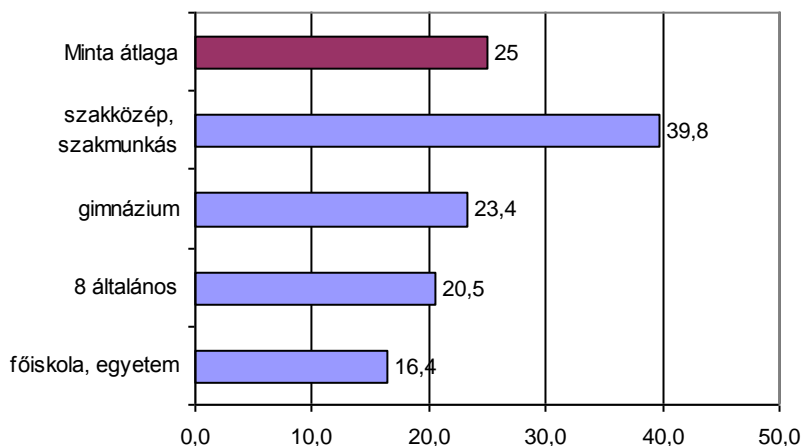
*A lakáshitellel rendelkezők aránya a Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek költözési szándékainak arányában 2010, (%)*  
*(A teljes minta átlaga, N=1000)*



*Forrás: Norvég kérdőíves adatfelmérés alapján saját szerkesztés,*

A lakáshitellel rendelkezők között a szakmunkás és szakközépiskolát végzettek (39,8%) felülreprezentáltak, míg a felsőfokú végzettségűek pedig alulreprezentáltak voltak. (16,4%)

51. ábra  
 A lakáshitellel rendelkezők iskolai végzettség szerinti megoszlása,  
 2010 (%)  
 N=1000



Forrás: Norvég kérdőíves felmérés alapján saját szerkesztés

Összegezve: a hiteladósság és a költözési szándék összefüggéseiről megállapítható, hogy a Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek 25%-ának volt, több mint háromnegyedüknek pedig nem volt hiteladóssága az ingatlanján. A hitellel rendelkezők átlag felett akartak elköltözni jelenlegi lakóhelyükről. Ez arra enged következtetni, hogy vélhetően a költözés mögött az eladósodottság is egy meghatározó ok lehet. A hiteladósok között átlag feletti volt a szakmunkás és szakközépfokú végzettségűek aránya, míg a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya átlag alatti maradt. Ez azt mutatja, hogy Budapesti agglomerációban élő alacsonyabb (középfokú) iskolai végzettséggel rendelkezők magasabb arányban vannak eladósodva, őket a hitelválsággal összefüggő probléma jobban érinti.

#### 4.4.3 Lakóhelyi elégedettség

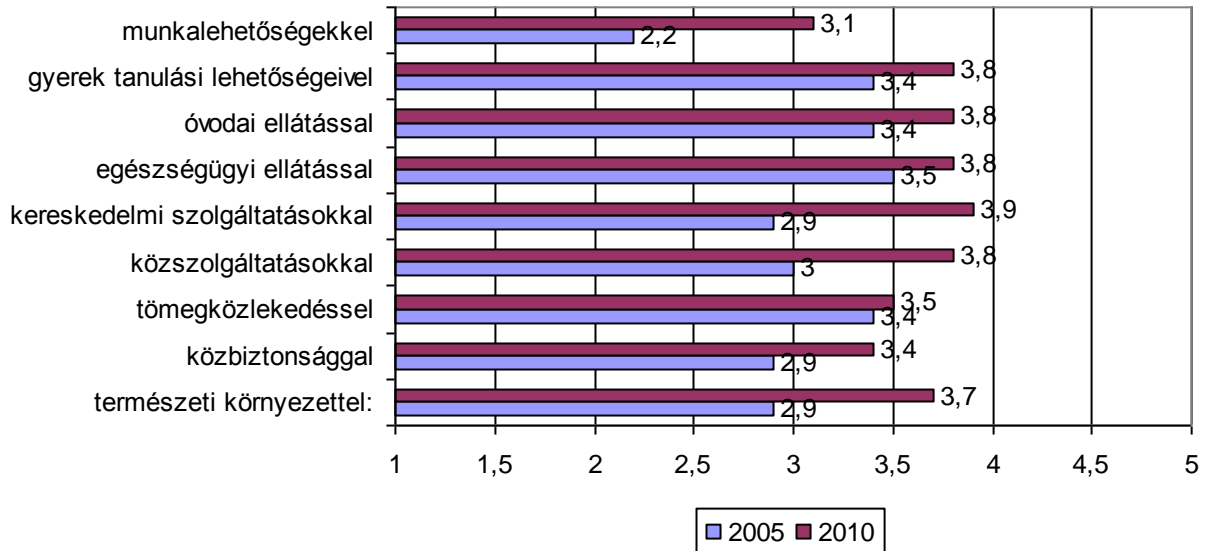
A költözési szándékok alakulását a lakóhellyel kapcsolatos elégedettség szintje is befolyásolja. Az alábbi két ábra egyrészt a Budapesti agglomerációban, másrészt a fővárosban élők elégedettségének változásait mutatja a vizsgált két időpont között. Az eredmények azt mutatják, hogy mind az agglomerációban élők, mind pedig a Budapesten élők elégedettsége egyértelműen növekedett 2005 és 2010 között.

52. ábra

A Budapesti agglomerációban élők lakóhelyi elégedettségének változása 2005 és 2010 között

(A teljes minta átlaga, N=1000)

(1-től 5-ig terjedő skála átlagértéke)



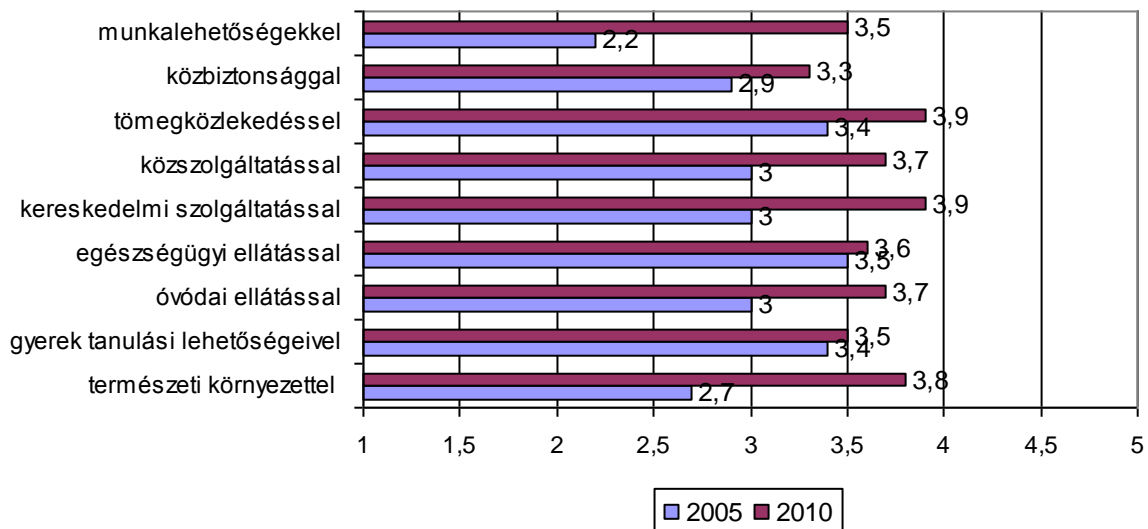
Forrás: NKFP és Norvég kérdőíves adatfelmérés adatai alapján saját szerkesztés

53. ábra

A Budapesten élők lakóhelyi elégedettségének változása 2005 és 2010 között,

(A teljes minta átlaga N=600)

(1-től 5-ig terjedő skála átlagértéke)



Forrás: NKFP és Norvég kérdőíves adatfelmérés adatai alapján saját szerkesztés

2005-ben a Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek elégedettsége a lakóhelyükön található különböző szolgáltatásokkal és adottságokkal átlagosnak mondható. Legkevésbé a településükön található munkalehetőségekkel voltak elégedettek (2,2), míg az átlagnál valamivel elégedettebbek voltak a településükön található egészségügyi szolgáltatással (3,5), a tömegközlekedéssel (3,4), illetve a gyerekek tanulási lehetőségeivel (3,4). A településük természeti környezetével (2,7), a közbiztonsággal (2,9) és a kereskedelmi szolgáltatásokkal (2,9) azonban kevésbé voltak elégedettek.

2010-ben ugyanezen kérdésre adott válaszok átlagértékei alapján azt láthatjuk, hogy amellett, hogy különböző mértékben elégedettek az egyes kérdéseket illetően, növekedett a Budapesti agglomerációban élők elégedettsége. 2010-ben is azt láthatjuk, hogy a legelégedettebbek a településük tömegközlekedésével (3,9) és a kereskedelmi szolgáltatásaival voltak (3,9). Látványosan nőtt az itt élők elégedettsége a két vizsgált időpont között a településen található munkalehetőségekkel (3,1), továbbá a természeti környezet állapotával (3,8), a közbiztonsággal (3,3), a közszolgáltatásokkal (3,9) és az óvodai ellátással (3,7).

A Budapesten élők esetében is elmondható a növekvő elégedettség utaló tendencia. Nőtt a budapesti megkérdezettek elégedettsége 2005-höz képest a természeti környezettel (3,9), a közbiztonsággal (3,3) a tömegközlekedéssel (3,9) a kereskedelmi szolgáltatásokkal (3,8) kapcsolatban, valamint az egészségügyi (3,6) és óvodai ellátással (3,7) kapcsolatban is.

A települési szolgáltatásokkal és adottságokkal való átlagos elégedettségben különbséget tapasztalunk a költözni akarók és költözni nem akarók csoportja között. Az eredmények azt mutatták, hogy 2010-ben a költözni szándékozók rendre kevésbé voltak elégedettek a településükön található szolgáltatásokkal, mint azok, akik nem szándékoztak elköltözni. A költözni akarók legkevésbé a településen található munkalehetőségekkel voltak elégedettek. A költözni akarók csoportja ezt az ötfokozatú sálán átlagosan 2,7-re értékelte, míg a költözni nem szándékozók 3,1-re (54. ábra).

Hasonlóképpen különbségeket találunk, ha Budapest és a városkörnyéken élők elégedettségét vetjük össze. Budapesti megkérdezettek elégedettsége átlag feletti volt a tömegközlekedés (3,9), illetve a munkalehetőségek (3,5) tekintetében. Ezzel szemben átlag alatti elégedettség jellemezte a budapesti megkérdezetteket a gyermekek tanulási lehetőségei (3,5) az óvodai (3,7) és az egészségügyi ellátás (3,6) vonatkozásában. A Budapestiek átlagos elégedettségével

szemben a fejlett városkörnyéken élő megkérdezettek rendre átlagon felül elégedettek. A fővárosi megkérdezettekkel ellentétben a fejlett városkörnyéken élők átlag felett elégedettek a közszolgáltatásokkal (3,9) a közbiztonsággal (3,6), a kereskedelmi szolgáltatásokkal (4,1), az egészségügyi ellátással (3,9) és az óvodai ellátással (4). A fejlett városkörnyéki településekkel szemben a fejletlen városkörnyékiek viszont átlag alatt elégedettek. Legkevésbé elégedettek a településükön a munkalehetőségekkel (2,2) és a tömegközlekedéssel (2,6).

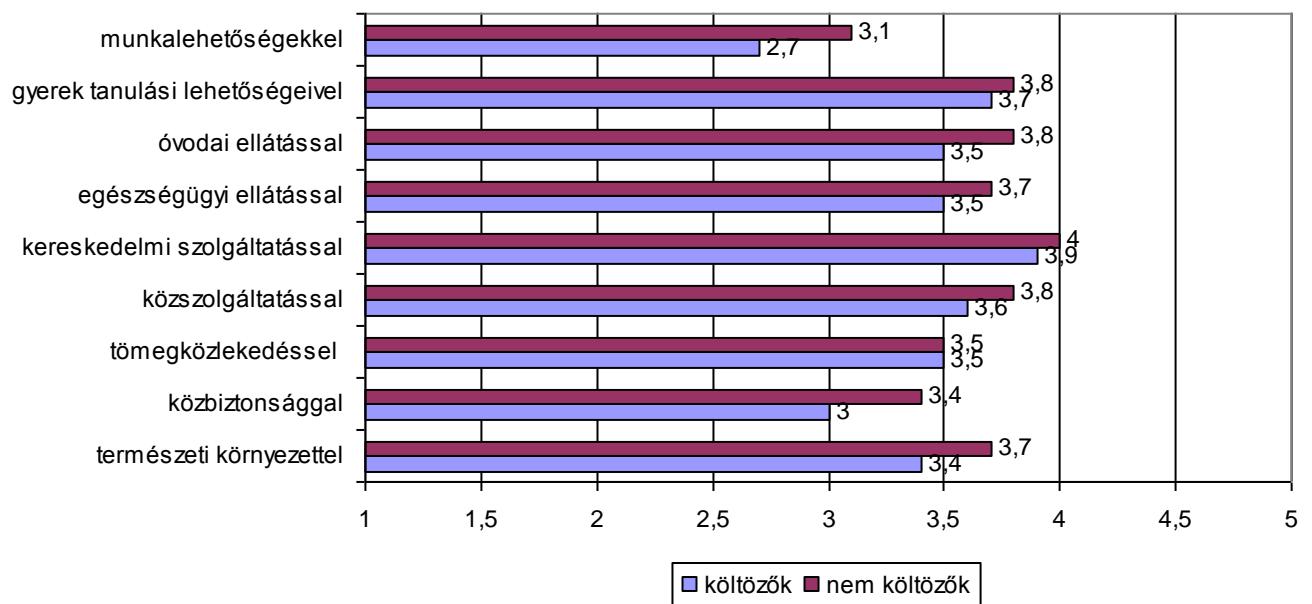
54. ábra:

*Lakóhelyi elégedettség a Budapesti agglomerációban élők költözési szándék szerinti megoszlásában, (2010)*

*(1=Egyáltalán nem elégedett; 5= Teljesen elégedett)*

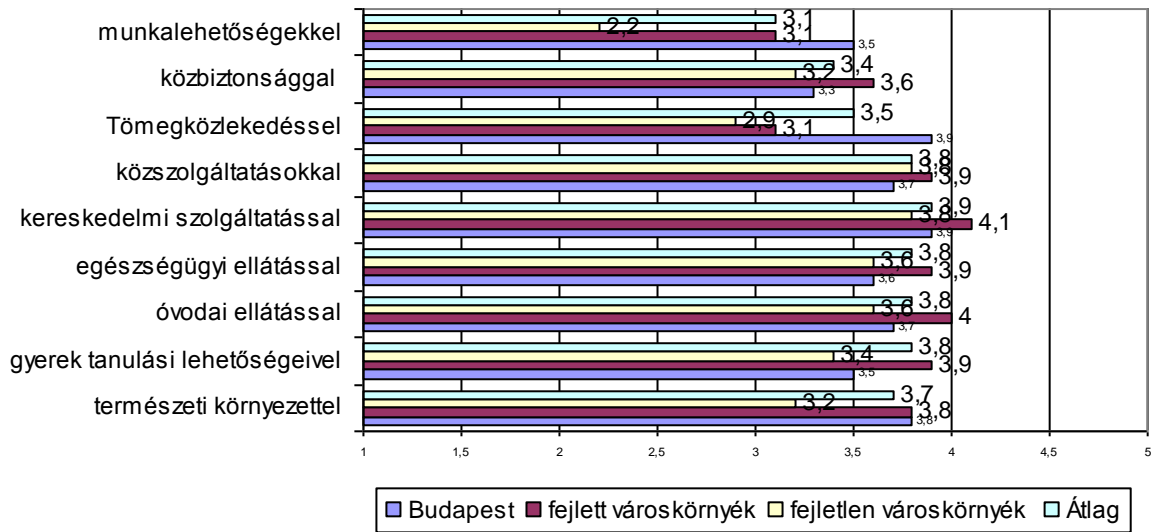
*(A teljes minta átlaga N=1000)*

*(1-től 5-ig terjedő skála átlagértéke)*



*Forrás: Norvég projekt kérdőíves felmérés adatai alapján, saját szerkesztés*

55. ábra:  
Lakóhelyi elégedettség Budapesten és a városkörnyéken, 2010  
(1-től 5-ig terjedő skála átlagértéke)



(A teljes minta átlaga, N=1000)

Forrás: Norvég Projekt kérdőíves felmérés adatai alapján, saját szerkesztés

#### 4.4.4 Egyéb szubjektív magyarázó tényezők

A 2010-es, a budapesti agglomerációban megvalósított kérdőíves vizsgálat keretében a költözési szándékok alakulását meghatározó szubjektív indokok, magyarázó tényezők feltárására is törekedtem. Ennek érdekében a költözési elhatározásokat, tehát a költözési szándékokat, illetve azok hiányait feltárni célzó kérdésekre adott válaszokat négy fő kategóriába gyűjtöttem.

A költözéssel kapcsolatos döntéseket magyarázó négy fő kategória a következő volt: 1. *Családi okok* (házasság, válás, gyermekvállalás szempontjai, családi-rokoni szálak fűzik az adott településhez) 2. *Egzisztenciális okok* (munka, lakásfenntartással kapcsolatos okok) 3. *Szubjektív okok* (érzelmi-személyes kötődés a lakáshoz és/vagy a településhez) 4. *Település adottságai* (elérhetőség, települési szolgáltatások minősége, állapota).

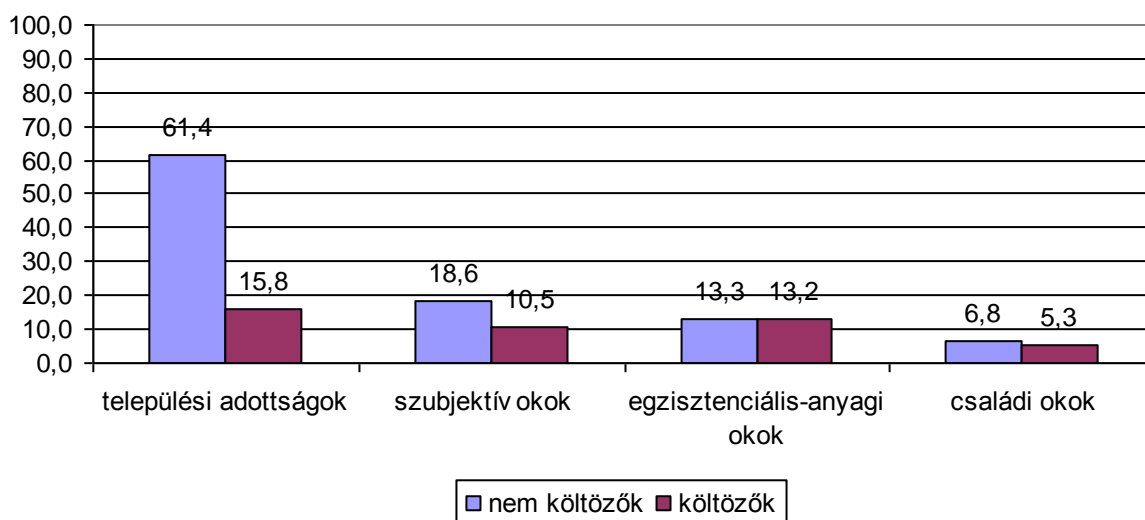
Elsőként a költözni nem szándékozók esetében, a különböző válaszokat rendszerező adatok azt mutatták, hogy a Budapesti agglomerációban élők több mint fele (67%) a települések adottságaival, a települési közszolgáltatások minőségével, az adott település közlekedési helyzetével és fekvésével (például azzal, hogy „közel van a munkahelyhez”), indokolta, hogy

nem akar elköltözni. Tehát a településen való ott maradás legfontosabb oka, hogy a településnek kedvező adottságai voltak. A másik fontos tényező a településekhez fűződő érzelmi kötődésekkel kapcsolatos: 18,6% a településen maradás legfontosabb okaként olyan a szubjektív, érzelmi indítékokat említett, mint például „itt születtem”; „ide köt a múltam”, „megszoktam már”, „itt vannak a barátaim”, „jól kijövök a szomszéddal”, „szeretek itt élni”, „szeretem ezt a környéket”.

A költözni nem akarók 13,3%-a egzisztenciális, sok esetben anyagi, megélhetési természetű tényezőket említett: például „ezt engedhetem meg magamnak” „ezt tudom megfizetni”, „olcsó a fenntartása”, „nincs rá anyagi lehetőségem, hogy elköltözzem”. Végül 6,8% jelzett családi kötöttségeket, mint magyarázó okokat.

A költözést tervezők (akarók) csoportja (az előző csoporthoz hasonlóan, de ellenkező előjellel) a legnagyobb arányban (15%) település kedvezőtlen adottságait említette a költözés okaként. (Például „rossz a közlekedés”, „rossz a közbiztonság”, „messze van mindentől”, „messze van a munkahelyemtől”). A második legnagyobb arányban (13,2%) említett ok (szemben a költözni akarókkal, akiknél az érzelmi típusú okok voltak a második helyen) az anyagi, egzisztenciális háttér, annak problémái. (Például „magas a rezsi költsége, „túl nagy, túl drága a fenntartása a lakásnak, a háznak”, stb.). Számukra a településükhöz köthető szubjektív érzelmi okok (például „nem szeretek itt lakni”, „utálok Budapestet”) csak harmadlagos fontosságúak voltak, a megkérdezett költözni akarók 10,5% említette ezt. A kérdőív eredményei alapján az elköltözésben legkevésbé a családi okok játszanak szerepet. Ezt a megkérdezettek csupán 5,3%-a említette.

56. ábra  
 A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek költözési szándékait magyarázó szubjektív tényezők  
 2010, (%)  
 (A teljes minta átlaga, N= 1000)



Forrás: Norvég Projekt kérdőíves felmérés alapján saját szerkesztés

#### 4.5 Összegzés: a költözési szándékokkal kapcsolatos főbb eredmények

A Budapesti agglomerációban élők költözési szándékait és azok lakóhelyi szuburbanizációval összefüggő kérdéseit vizsgáló empirikus kutatás eredményei alapján a következő összegző megállapításokat tehetjük:

- 1.) A Budapesti agglomerációban élők jelentős többsége (a megkérdezettek több mint háromnegyede) nem szándékozik elköltözni a jelenlegi otthonát adó településről. A disszertáció által vizsgált két időpont közötti időszakban, vagyis 2005 és 2010 között növekedett is azok száma, akik nem akarnak elköltözni.
- 2.) A vizsgált térségben élők csak egy kisebb része, a vizsgált két időpont között tendenciájában csökkenő része akar elköltözni. Az elemzések rámutattak, hogy a költözési szándékokban tapasztalt változás valószínűsíthetően összefügg a 2008-ban Magyarországot is elérő gazdasági válság hatásaival, különösképpen a lakosság hitelállományának növekedésével és az érintettek eladósodottságával.



3.) A demográfiai és társadalmi összetétel szempontjából jellemző eltéréseket mutat a költözni szándékozók, illetve azok csoportja, akik nem akarnak költözni. A költözni nem akarók jellemzően középkorú, 50 fölötti korosztályból kerülnek ki, családostok, jövedelmi helyzetük átlagos (se nem magas se nem alacsony), közepes iskolai végzettséggel rendelkeznek. A költözni akarók heterogénebb képet mutattak: többségükben inkább fiatalabbak, 30-as, 40-es éveikben járó, jellemzően alacsony jövedelmű és középfokú szakképesítéssel rendelkezők. A heterogenitást mutatja, hogy az adott csoportban jelen vannak a magas jövedelmű, és magas iskolai (egyetemi) végzettséggel bírók is.

4.) A válaszadók lakóhelyi mobilitását, illetve arra való hajlandóságát erőteljesen befolyásolhatja a lakástulajdon. A költözni nem akaró megkérdezettek háromnegyede lakástulajdonos. A költözni vágyók között viszont a bérlők aránya a magasabb.

5.) Az elköltözni szándékozók döntő többsége 2010-ben nem Budapesten, hanem az agglomerációs övezetben élt, ami egyben azt is mutatja, hogy az agglomerációs övezetben élők magasabb arányban, míg a Budapesten élők kisebb arányban akarnak elköltözni a településükről. Ez az eredmény valószínűsíthetően összefügg a lakóhelyi szuburbanizáció dinamikájának változásával és a főváros népességszámának lassú emelkedésével is.

6.) A költözési szándék irányait illetően elmondható, hogy a költözni akarók többsége, akik jelenleg az agglomerációs övezetben élnek, vagy az agglomerációs övezeten belül vagy az agglomeráció határain túli településeken választanának új otthonot maguknak. Ez felveti a szuburbanizáció kiterjedését, és egyfajta peri-urbanizációs folyamat lehetőségét, noha ez a rendkívül alacsony elemszám miatt nem bizonyítható.

7.) A Budapesti agglomerációban élők költözési szándékaiban bekövetkezett változások meghatározó okai között a lakóhelyi elégedettség hatásai is kiderültek. Az elemzés alapján valószínűsíthető, hogy a lakóhelyi elégedettség is szerepet játszik abban, hogy a Budapesten élők döntő többsége nem akar elköltözni a fővárosból. Ők ugyanis elégedettek a település nyújtotta különböző lehetőségekkel. Azok akarnak inkább elköltözni, főként a Budapesti agglomeráció kevésbé fejlett településeiről, akik kevésbé elégedettek a településen található munkalehetőségekkel. Ezt a megállapítást az alábbi részletek is jelzik:

7.1.) Az elemzés eredményei szerint a Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek az átlagnál elégedettebbek településük alapvető adottságaival és szolgáltatásainak színvonalával. Egyedül a településen található munkalehetőségek tekintetében voltak kevésbé elégedettek.

7.2.) A költözők – nem költözők összevetésekor kitűnt, hogy a költözni akarók minden kérdésben valamivel kevésbé voltak elégedettek, s ez leginkább a településükön található munkalehetőségek esetében volt igaz.

7.3.) A lakóhelyi elégedettségben tapasztalható különbség főként a Budapest és a különböző fejlettségű városkörnyéki települések esetében volt szembetűnő. A Budapesten élők átlag felett elégedettek a településen található munkalehetőségekkel, valamint a tömegközlekedéssel. Átlag feletti elégedettség jellemezte több kérdés (például az óvodai, az egészségügyi ellátás) esetében a fejlett városkörnyéken élőket is. A fejletlen városkörnyéken élők szinte mindennel átlag alatt voltak elégedettek, köztük is legkevésbé a településükön található munkalehetőségekkel. A tömegközlekedés tekintetében elmondható, hogy Budapesttel ellentétben a városkörnyéken (mind a fejlett, mind pedig a fejletlen településen) élők kevésbé voltak elégedettek.

8.) A Budapesti agglomerációban élők költözési szándékaiban erőteljesen érvényesülnek a kérdőíves felmérés által vizsgált „szubjektív tényezők” is. Az eredmények alapján megállapítható, hogy költözési szándékot, illetve annak hiányát a település adottságai befolyásolják a legerőteljesebben. Ezt követik az érzelmi kötődések, majd az egzisztenciális okok, és végül a családi megfontolások.

## **5. A LAKÓHELYI SZUBURBANIZÁCIÓ TÉRBENI–TÁRSADALMI KÖVETKEZMÉNYEI GYÁL ÉS TÖRÖKBÁLINT PÉLDÁIN: ÖSSZEHAJONLÍTÓ ESETTANULMÁNYOK**

### **5.1 Gyál és Törökbálint kiválasztásának szempontjai: hasonlóságok, különbségek**

A korább fejezet a Budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizációt az itt élő népesség költözési szándékainak, azok befolyásoló okainak vizsgálatán keresztül elemezte. Az empirikus adatok elemzése számos szempontra, az átfogó folyamatokra mutatott rá, de nem tette lehetővé a belső, „finomabb” elemzéseket. Erre ebben a fejezetben kerül sor. Ennek érdekében a lakóhelyi szuburbanizáció folyamatát, annak térbeni–társadalmi következményeit már nem a térség egészében, hanem lokális szinten tárom fel; két esettanulmány keretén belül, mélyinterjú eszközökkel, valamint társadalomstatistikai módszerek, dokumentumelemzések segítségével.

Budapest környékén két agglomerációs várost: Gyált, illetve Törökbálintot választottam ki. A két mintaterület kiválasztásakor egyrészt arra törekedtem, hogy eltérő történelmi háttérrel és társadalmi-gazdasági fejlettséggel rendelkező agglomerációs településeket válasszak, másrészt arra, hogy olyanokat keressek, ahol a hasonlóság jegyei is megvannak. A különbségek és a hasonlóságok elemzésével ugyanis vélhetően feltárhatóvá válnak a lakóhelyi szuburbanizáció, különböző jellegű helyi sajátosságai és hatásai, valamint a népességnövekedés eltérő következményei.

Az esettanulmányok készítésének az elején is nyilvánvalóak voltak bizonyos hasonlóságok, hiszen a vizsgálatra kijelölt települések a Budapesti agglomeráció közigazgatási határán helyezkednek el, vagyis földrajzi helyzetük hasonló a Budapest határához való közelség, de a kedvező közlekedési kapcsolatok (autópálya közelség) alapján is. Történelmi múltjuk, a helyi társadalmi szerkezeti adottságok azonban a különbségeket jelezték.

Az adott fejezet keretében elsőként a hasonlóságokat és a különbségeket veszem sorra.<sup>29</sup> Mindkét város közvetlenül határos Budapesttel. Gyál a Budapesti agglomeráció délkeleti,

---

<sup>29</sup> A két település összevetését egyrészt a településtörténelmi dokumentumok másodelemzése (Czagányi László: Gyál története (*Gyál, 2010*) illetve: Zeiss Ferenc: Törökbálint–Großturwall (*Törökbálint, 2006*) könyvei, másrészt statisztikai adatelemzések, harmadrészt pedig az empirikus módszerek, a mélyinterjúk készítése alapozta meg.

Törökbálint a délnyugati belső zónájában található. Mindkét település autópálya melletti, kiváló közlekedési adottságokkal rendelkezik. Gyál az M5 autópálya és az M0 autópálya, Törökbálint, pedig az M7 autópálya és az M0 autópálya csomóponti térségében fekszik. Mindkettőt érinti a vasútvonal, amely Gyál esetében a Nyugati pályaudvarral, Törökbálint esetén a Déli pályaudvarral biztosít kapcsolatot, kiváló lehetőséget teremtve az ingázásra. A kedvező megközelíthetőséget mindkét településnél tovább javítják a főváros csomóponti térségeivel direkt kapcsolatot biztosító Budapesti Közlekedési Központ által koordinált autóbuszjáratok.

Eltérők viszont a két város táji-, környezeti adottságai, eltérő a fejlődéstörténetük is. E tényezők erőteljesen befolyásolják a települések lakosságának társadalmi összetételét és gazdasági fejlettségét. Gyál korábban (és ma is) az agglomerációs övezet legkevésbé fejlett délkeleti térségében egy pusztaból kifejlődött, helyi identitását csak lassan erősítő magyar lakosságú, a főváros vonzáskörzetébe tartozó település. Törökbálint az agglomerációs övezet mindenkor fejlettebb, a nyugati térséghez tartozó, kedvezőbb táji-, természeti környezettel rendelkező település. Gyállal ellentétben Törökbálint jelentős sváb nemzetiséggel, hagyományokkal és gyümölcstermesztési kultúrával bíró faluból kialakult, tradícióit ápoló kisváros. Mindkét település évtizedek óta – bár eltérő dinamikával – a Budapesti lakossági szuburbanizáció célterülete. Hasonló főváros-környéki elhelyezkedésük és közlekedési adottságaik ellenére azonban a két településnek eltérő a lakóhelyi presztízse, eltérő a befogadó készsége is. Ez is magyarázza azt, hogy a vizsgált két település eltérő nagyságú és összetételű népesség számára jelentett vonzerőt a különböző időszakokban.

Gyál történeti fejlődésében a főváros iparának (elsősorban gyáriparának) fejlődése bírt központi jelentőséggel. Az 1960-as 70-es évtizedben tapasztalt gyors népességszám növekedés mögött a budapesti letelepedési korlátozások, illetve a migráció által érintett rétegek számára elérhető (alacsonyabb) ingatlanárak, a családi ház építésére alkalmas telkek bősége is szerepet játszott. A fővárossal összekötő vasúti kapcsolata (a Gyált is érintő Budapest–Kecskemét–Lajosmizse vonal már a XIX. században kiépült) lehetővé tette, hogy a fővárosi üzemekben foglalkoztatott, nagyobbrészt az ország távolabbi megyéiből elvándorolt (ezért jelentős vidéki életmódmintákat követő) népesség, az új gyáripari munkásság, köztük a betanított munkások nagy része itt telepedjen le. Gyál szoros kapcsolatát a fővárossal az is magyarázza, hogy a település fizikailag is összeépült Budapest XXII. kerületével, Pestszenterzsébettel.

Gyállal ellentétben Törökbálint egy sváb hagyományokkal és kisebbséggel bíró, tradícióit őrző kis faluból lett az utóbbi 60 évben szuburbán település, ahol a XX. század első évtizedeiben még a városi polgárok gyümölcsöskertjei és üdülői voltak. Szintén határos a fővárossal, vasúti összeköttetése is van. A Budafok–Budaörs–Törökbálint vasúti vonal 1914-ben épült meg, 13,3 km hosszan. Szerepe azonban inkább helyi érdekű volt, mint térségi, ezért a vasútvonal kevésbé volt hatással a népesség letelepedésének változására, mint a térségi jelentőségű lajosmizsei vonalé.

## **5.2 Gyál és Törökbálint földrajzi helyzete az agglomerációban**

A vizsgált két agglomerációs település eltérő természetföldrajzi adottságokkal rendelkezik, amelyek egyben lakókörnyezetük minőségét is meghatározzák. Törökbálint a Budaörsi-medence és a Tétényi-fennsík találkozásánál, dombos, erdős területen fekszik, a város területe kisebb hegyekkel (Anna-hegy) tagolt, ami egyben szép és változatos lakókörnyezetet is biztosít. Ezzel szemben Gyál a Pesti síkságon terül el, területe lapos, ami a település szerkezetét is meghatározta, amely így szétterülő és kevésbé változatos.

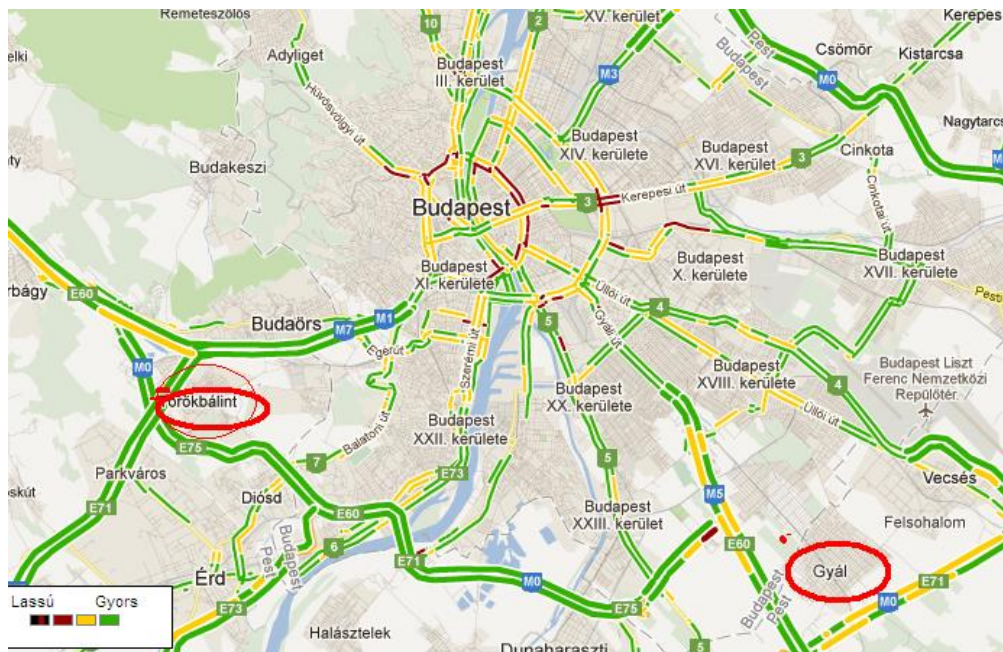
Törökbálint és Gyál közlekedésföldrajzi helyzete egyaránt rendkívül kedvező. Mind a két város autópályák és országos jelentőségű főutak közelségében, illetve kereszteződésében fekszik. Törökbálint a főváros határától alig 15 km-re, az M7-es és az M1-es autópályák kivezető szakaszánál helyezkedik el. Az M0-ás körgyűrű érinti Törökbálintot, amely így összeköti az agglomeráció keleti oldalának településeivel is, és horizontális kapcsolatot teremt.

Az M1-es autópálya különösen jelentős gyorsforgalmi útja Magyarországnak, hiszen ez az egyik közlekedési folyosó, amelyen haladva alig néhány óra alatt megközelíthető az ország nyugati illetve délnyugati határszakasza, Ausztria és Bécs irányába. Az M7 autópálya pedig a Balaton térségén át, Szlovénián, Horvátországon keresztül a gazdaságfejlesztés szempontjából kiemelkedő jelentőségű Adria térséggel, és tengeri kikötőkkel teremt kapcsolatot. Gyál szintén kedvező közlekedésföldrajzi helyzetét hasonlóképp az autópályák, a főváros közelsége valamint a Liszt Ferenc Nemzetközi repülőtér közelsége adja. A város az M5-ös és az M0-ás autópályák (együttal európai közlekedési folyosók) kereszteződése mellett fekszik.

Gyárlól a repülőtér gépkocsival 15-20 perc alatt érhető el, ami egyedülálló fejlődési potenciált jelent a városnak (lásd: 57. ábra).

57.ábra:

*Törökbálint és Gyál elhelyezkedése az agglomerációban*



*Forrás: Google Map, saját szerkesztés*

Mindkét város jó megközelíthetőségét (egyúttal a Budapest–Törökbálint, illetve a Budapest–Gyál közötti kapcsolatot) biztosítja, hogy vasúton is elérhető. Törökbálint excentrikus elhelyezkedésű vasúti megállójából 24 perc alatt érhető el Budapesten a Déli pályaudvar (ahonnan adott a metró kapcsolat). Gyálon két megállója is van a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét vasútvonalnak. Gyárlól a Kőbánya–Kispest metró kapcsolat 24 perc, a Nyugati pályaudvar pedig 42 perc alatt érhető el.

### 5.3 Népszámszám változások

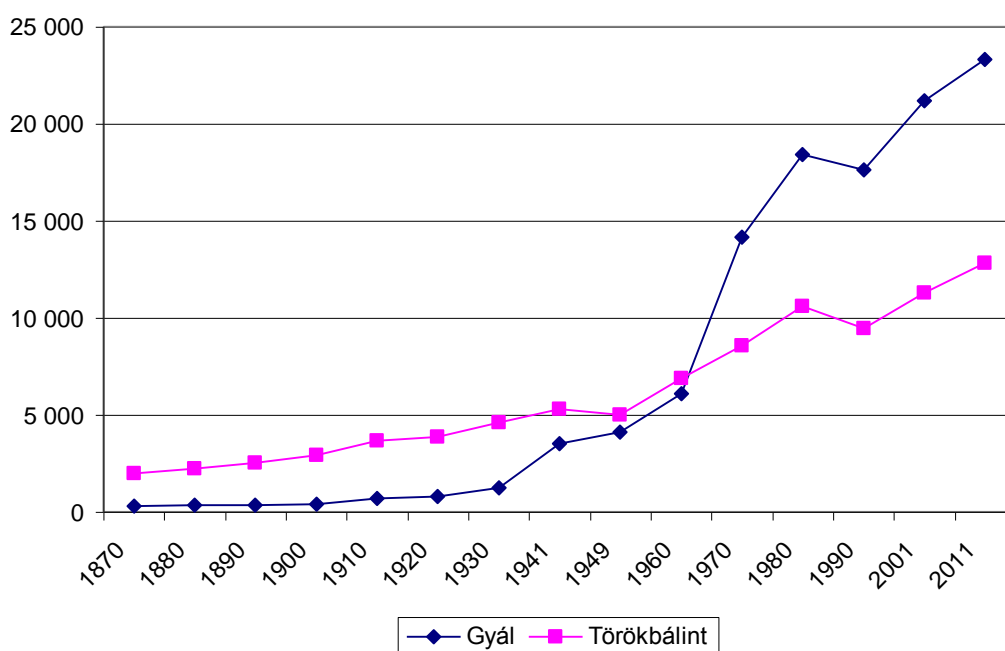
Az elmúlt 20 évben zajló népesedési folyamatok elemzéséből kiderül, hogy míg az ország népessége tíz év alatt csökkent, a Budapesti agglomeráció az ország egyetlen olyan térsége, ahol a népesség száma folyamatosan és dinamikusan növekszik. A növekedés legfontosabb forrása a pozitív migráció. Az agglomerációs övezet dinamikus népességnövekedése mögött jelentős részben a lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok állnak. Ahogy arról már szó volt az előző fejezetekben, az agglomerációs települések népességnövekedése a térben egyenlőtlenül lezajló folyamat volt, amit a két vizsgált település esete is bizonyít.

Gyál kisközségből elővárossá való fejlődése és lakosságának felduzzadása már az a II. világháború előtt megkezdődött. A lakosság bővülése különösképpen az 1960-as és 1970-es években gyorsult fel. (Ez a gyors népességnövekmény azonban akkor még nem a lakóhelyi szuburbanizációból, hanem ország távolabbi megyéiből történő beköltözésekből eredt). A rendszerváltozás utáni időszak népességnövekedésében már egyaránt jelen volt a főváros vonzásának köszönhető betelepülés és a fővárosból való kitelepülés, a szuburbanizáció. Ebben az időszakban egyszerre jelentek meg Gyálon a fővárosi körülményekhez és szolgáltatásokhoz szokott rétegek, illetve vidékről beköltözők.

Törökbálint lakosságának növekedési dinamikája Gyálhoz képest a kilencvenes évekig lassúbb és kiegyenlítettebb képet mutat. A háború utáni kitelepítések miatti népességveszteség miatt Törökbálint lakossága csak lassan tudott növekedni, a beköltözések száma is mérsékelt maradt. Törökbálint népességszáma a kilencvenes évtizedben kezdett el ugrásszerűen növekedni, ami „előzmény nélküli volt” a település életében. Tekintettel a település fekvésére, adottságaira ebben az időszakban döntően olyan, a fővárosból kitelepülő közép- és felső középosztályhoz tartozó családok választották a települést új lakóhelyüknek, amelyek települési környezet iránti elvárásai eltértek a helyiekétől.

58. ábra

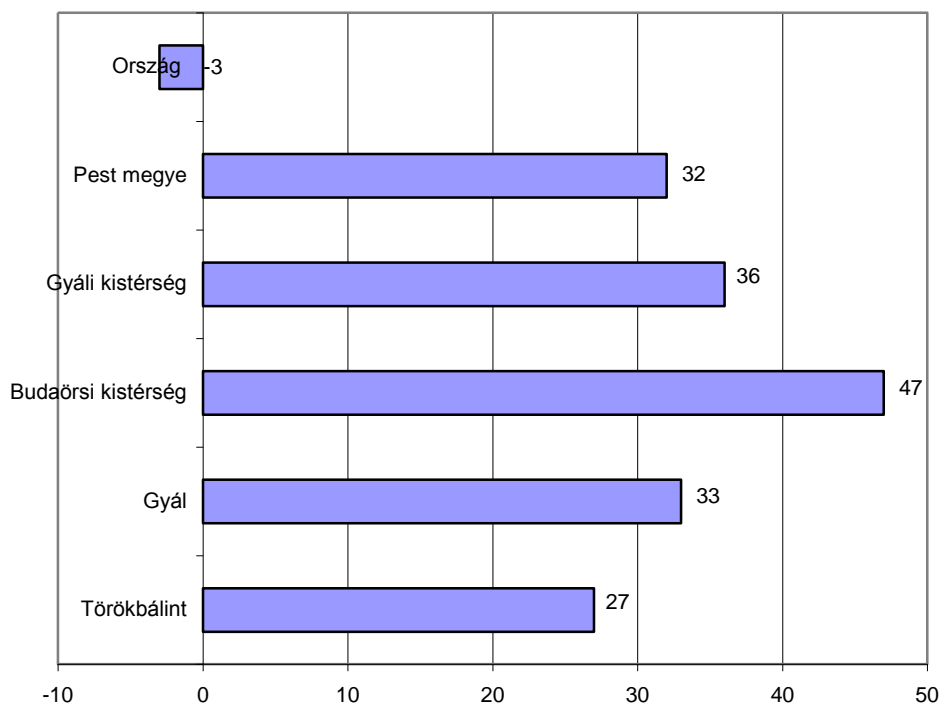
*A népességszám alakulása 1900–2011 között Törökbálinton és Gyálon (fő)*



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

Törökbálint és a budaörsi kistérség többi települése (például Budaörs, Budajenő, Telki) kedvező lakóhelyi feltételei, és táji környezete okán már a kilencvenes évek közepétől az egyik legkedveltebb célpontja lett a kiköltözőknek. Ezzel szemben a kedvezőtlenebb táji-, természeti környezetet jelentő, alacsonyabb presztízsű Gyáli kistérség településeiben összességében kevésbé dinamikusán nőtt a népesség. Gyálon 1990 és 2011 között 33%-kal, Törökbálinton pedig 27%-kal nőtt a népesség (lásd: 59. ábra).

59. ábra  
Lakónépesség szám változás, 1990-2011, %



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

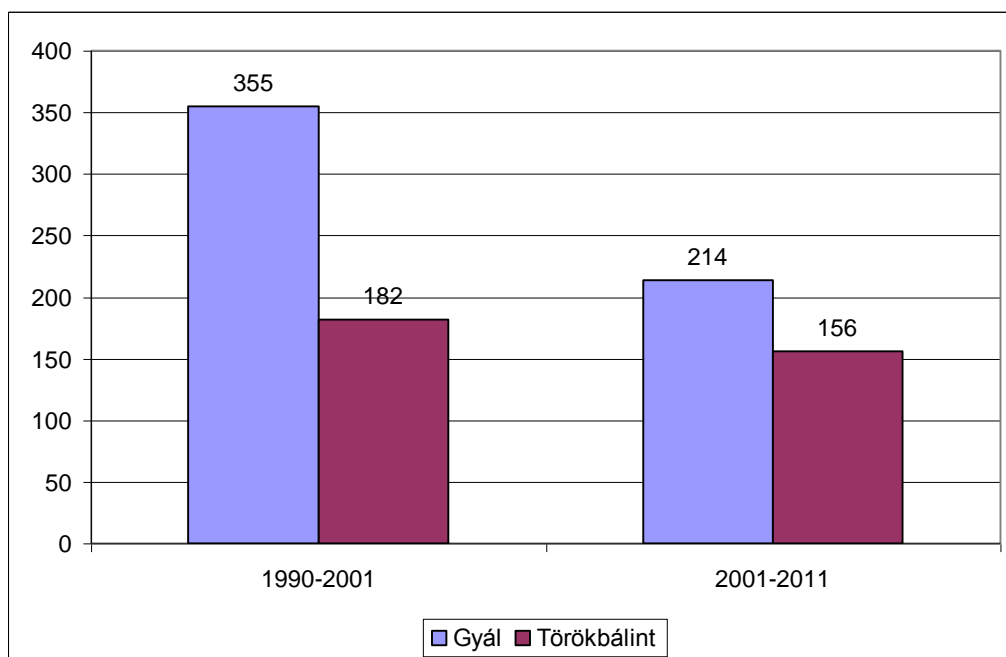
Összevetve a népességnövekedés dinamikáját az elmúlt két évtizedben, változást tapasztalhatunk. 1990 és 2001 között a népességnövekedés dinamikája mindkét település esetében nagyobb volt, mint 2001 és 2011 közötti időszakban. Ez azt mutatja, hogy mind Törökbálint, mind pedig Gyál esetében csökkent az előző évtizedhez képest a népességnövekedés dinamikája. Törökbálint esetében ez kisebb, Gyál esetében viszont nagyobb visszaesést jelentett (lásd: 60. ábra).

Összességében a két agglomerációs település népességszám változásában tapasztalt trendekben a hasonlóság (népességnövekedés erőteljes dinamizmusa a kilencvenes évek után)



mellett számos eltérés is megfigyelhető, ami települési sajátosságokból (például történelmi múlt, vagy a település táji környezeti adottságaiból) ered.

60. ábra:  
*Lakónépesség szám változás az elmúlt két évtizedben,  
fő/év*



*Forrás: KSH adatok alapján saját számítás*

#### **5.4 Gyálra és Törökbálintra költözött népesség korábbi lakóhelyei, a demográfiai és a társadalmi jellemzők köre**

A 2011 évi népszámlálás részletes, migrációra vonatkozó településsoros adatai<sup>30</sup>, amelyek az adott településre költözők számát, demográfiai–társadalmi jellemzőit, továbbá a költözés irányait tartalmazzák, lehetőséget adtak arra, hogy megvizsgáljam, hányan, milyen korösszetételű és milyen iskolai végzettségű népesség költözött az elmúlt évtizedben, vagyis 2001 és 2011 között Törökbálintra, illetve Gyálra. Ezek az adatok alkalmat adnak arra is, hogy megvizsgáljam a lakóhelyi szuburbanizáció „szerepét” e két település népesség növekedésében, kor és iskolai végzettség szerint.

<sup>30</sup> A KSH 2011. évi népszámlálás településsoros, részletes, migrációra vonatkozó adatait – melyek nyilvánosan nem elérhetőek – a PESTTERV Kft. bocsátotta a rendelkezésemre.

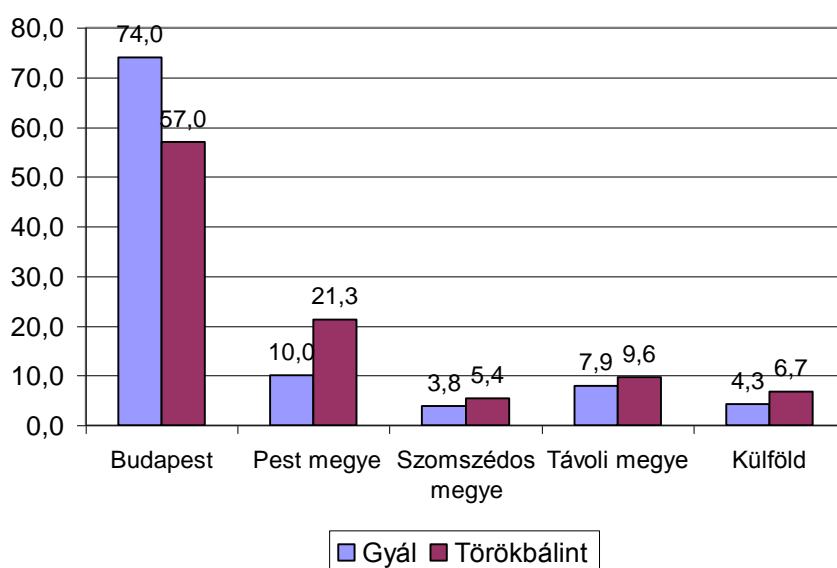
2001 és 2011 között a Gyálra költöztek több mint háromnegyede Budapestről (74%) érkezett (10%-uk Pest megye többi településéről, 3,8%-uk a szomszédos megyékből, 7,9%-uk távolabbi megyékből, 4,3% pedig külföldről). Törökbálintra a vizsgált időszakban Budapestről 57% költözött (21%-uk Pest megye többi településéről, 5,4% a szomszédos megyékből, 9,6% távolabbi megyékből és 6,7% költözött külföldről) a településre. Kiemelendő, hogy 2001 és 2011 között mindkét agglomerációs település esetében a beköltöztek több mint fele Budapestről érkezett.

Törökbálinton a Budapestről beköltözők aránya a gyálihoz képest némileg alacsonyabb, de még így is több mint felük, 57%-uk érkezett Budapestről. Törökbálinton meghaladja a gyáli értékeket a Pest megyéből (21%), a Pest megyével szomszédos megyékből (5,4%), illetve az ország távolabbi megyéiből (9,6%) valamint a külföldről költöztek aránya is (6,7%).

A két agglomerációs településre költöztek korábbi lakóhely szerinti megoszlása két fontos tényre világít rá. Az egyik az, hogy mindkét vizsgált település esetében a korábban már igazolt dinamikus népességnövekmény egyértelműen nagyjából szuburbanizáció eredménye. A másik pedig, hogy Törökbálint, annak ellenére, hogy a beköltöztek több mint fele Budapestről érkezett, a város jobb adottságai miatt „vonzásterülete” sokkal kiterjedtebb, mint Gyálé, vagyis heterogénebb az a terület, ahonnan érkeztek.

61. ábra:

A 2001 és 2011 között Gyálra és Törökbálintra költöztek korábbi lakóhely szerinti megoszlása, (%)



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

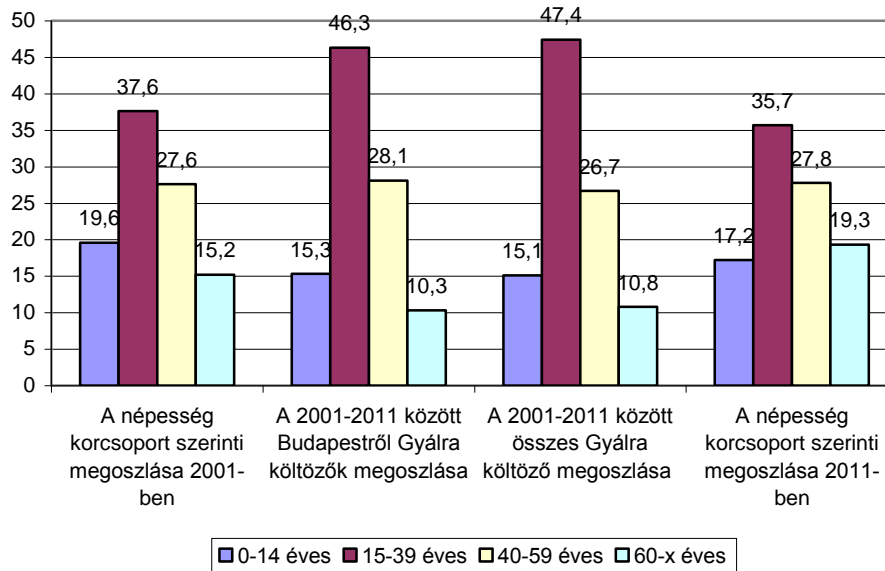
A KSH 2011-es népszámlálási adatok lehetővé teszik a Gyálra és Törökbálintra való költözés elemzése mellett az onnan elköltözők nagyságának és megoszlásának vizsgálatát. Mivel jelen dolgozat tárgya a szuburbanizáció, a városkörnyéki településekből való elköltözést csak közvetve és azért vizsgáltam, mert a két párhuzamosan zajló folyamat eredője a szuburbanizációs többlet.

2001-2011 között 6431-en költöztek Gyálra (közülük 4758 fő a fővárosból) ugyanezen időszak alatt 4056 fő költözött el onnan (az elköltözöttek fele Budapestre költözött), de a népszámlálási adatok arról nem tájékoztatnak, hogy a Budapestre költözők között milyen arányt képviselnek azok, azok korábban költöztek ki a fővárosból. A visszaköltözők aránya ezekkel az adatokkal ezért nem bizonyítható. Ebben az évtizedben Törökbálintra 3749-en költöztek (köztük 2137-en Budapestről) és 2464-en költöztek el a városból (közülük 955-en a fővárosba). A költözők száma erőteljes népességmozgást mutat, amely egy évtized alatt Gyálon a lakosok közel felét, Törökbálinton közel a harmadát érintette.

Az oda- és az elköltözők adatainak összehasonlítása azt mutatja, hogy – különösen Gyál esetében – az odaköltözők korstruktúrája lényegesen kedvezőbb (fiatalabb), mint az elköltözők összetétele, tehát a szuburbanizációban résztvevők erőteljesebb befolyást gyakoroltak a népesség összetételének javulására, mint az onnan Budapestre, vagy más településekre költözők.

A beköltözők életkora függvényében is módosult a települések korösszetétele. A vizsgált két agglomerációs település esetében elmondható, hogy a 2001 és 2011 között beköltözött népességben a 15–39 éves fiatal korosztály felülreprezentált volt. Gyálra kicsit magasabb arányban költöztek (47,4%-ban) a 15-39 éves korosztály tagjai, mint Törökbálintra (42,3%). Különbség volt a 60 éven felüliek arányában is. A Törökbálintra költözöttek között a vizsgált időszakban 15%-os volt a 60 év felettiek aránya, míg a Gyálra költözöttek között csak 10,6% *(lásd:62.ábra)*.

62. ábra:  
2001 és 2011 között Gyálra költöztek kor szerinti megoszlása,  
(%)



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

Mivel a Gyálra költöztek 74%-a, a Törökbálintra költözőknek pedig az 57%-a fővárosból költözött ki, összességében elmondható, hogy a kiköltözők kedvezőbb korösszetétele (a fiatal, aktív korosztály magasabb, illetve az idősebb korúak alacsonyabb aránya) miatt a lakossági szuburbanizáció kedvezően hatott e két város korstruktúrájára, lényegesen lassította a népesség országosan tapasztalt előregedési folyamatát.

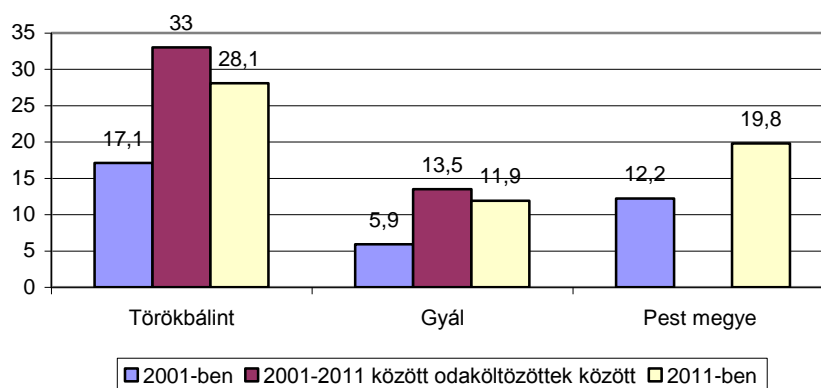
A kiköltözők között felülreprezentált fiatalkorúaknak is köszönhető, hogy az országos tendenciáktól eltérően – úgy Törökbálinton, mint Gyálon is – 2-2%-al nőtt a gyerekkorúak aránya a népességben az elmúlt évtizedben. A beköltözők iskolai végzettségéről elmondható, hogy 2001 és 2011 között mindkét agglomerációs település esetében nőtt a 25 évesnél idősebb korosztályokban a diplomával rendelkezők aránya. 2001-ben Törökbálinton ez az arány 17%-volt, ami 2011-re 28%-ra nőtt.

Ugyanez a trend Gyál esetében is, (itt különben jelentősen alacsonyabb a diplomások aránya, mint Törökbálinton), ahol a 2001-ben 5,9 %-os arány 2011-re elérte a 11%-ot. A vizsgált időszakban 2001 és 2011 között Törökbálintra beköltözötték között a diplomások aránya 33% volt (közel duplája, mint a 2001-ben, amikor csak 17% volt).

A Gyálra beköltözők között a diplomások aránya a fele értéket sem éri el, mint Törökbálinton, de jelentősen magasabb az arányuk (13,5%) közel a duplája, mint a 2001-es érték (5,9%). A beköltözők közt a diplomások felülreprezentáltsága is hozzájárult ahhoz, hogy mind Törökbálinton, mind Gyálon jelentősen bővült a települések humán erőforrása (lásd: 63. ábra).

63. ábra

*A diplomások aránya a 25 évesnél idősebb népességben belül 2001-ben, és az odaköltözötték között 2001–2011 között (%)*

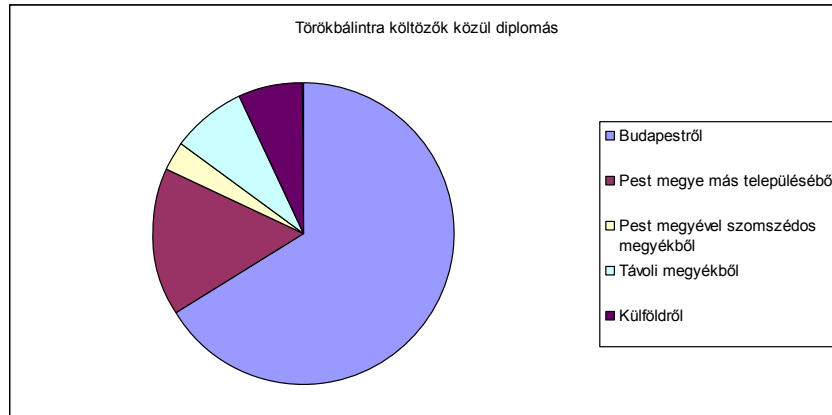


*Forrás: KSH adatok alapján saját számítás*

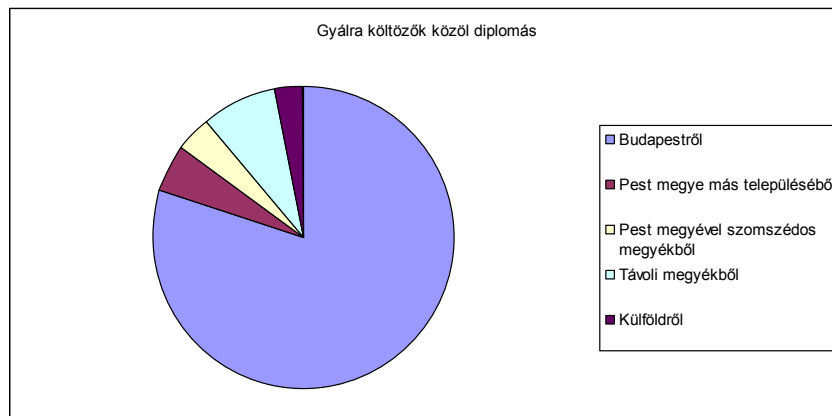
A lakóhelyi szuburbanizáció erőteljes hatását mutatja, hogy a beköltöző diplomások legnagyobb arányban Budapestről érkeztek. Úgy Gyálon, mint Törökbálinton a városokból elköltözők (illetve a Budapestre beköltözők között) kisebb a diplomások aránya (Törökbálinton 10%-kal), mint a Budapestről ide kiköltözők között. Ez is mutatja, hogy a szuburbanizáció erőteljesebb befolyással volt a népesség összetételének alakulására, mint más migrációs folyamatok (lásd: 64. ábra).

64. ábra:

A 2001–2011 között Törökbálintra és Gyálra költözött diplomások  
korábbi lakóhely szerinti megoszlása



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

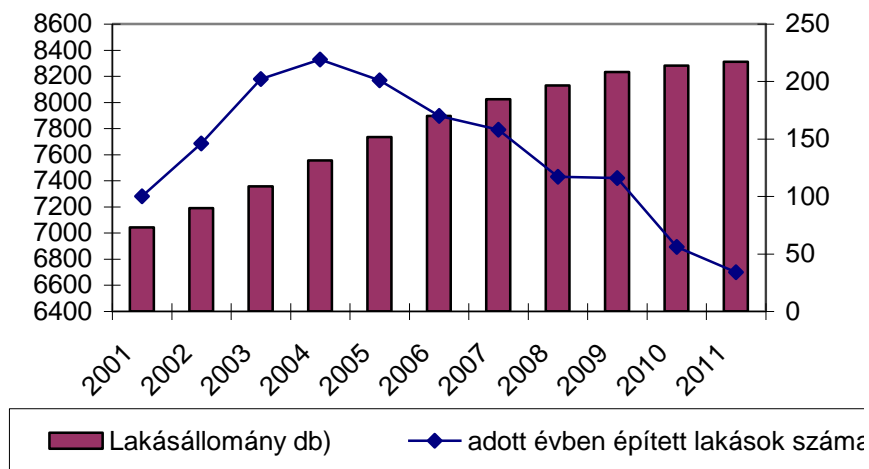
## 5.5 Lakásállomány mennyiségi és minőségi változásai

Az elmúlt másfél évtizedben egyfelől a lakóhelyi szuburbanizáció, másfelől a már ott élő lakosság önerős építkezései miatt is, mindkét településen eltérő dinamikával bár, de összességében növekedett a lakásállomány. Gyálon – igaz magas bázisértékről indulva – már 2000-től folyamatosan csökkent az adott évben újonnan épített lakások száma, mivel Gyál gyors népességnövekedése (ezzel a lakásállomány bővülése is) a megelőző időszakra tehető. Törökbálinton 2004-ben érte el maximumát az adott évben újonnan épített lakások száma, ami részben annak köszönhető, hogy itt az ezredforduló után volt a legmagasabb a beköltözők száma, illetve, hogy ebben az időszakban az állam által erőteljesen támogatott banki hiteleknek köszönhetően széles társadalmi rétegek számára vált lehetővé az új lakás építése.

Mivel a támogatás megítélésében kevésbé voltak meghatározóak a szociális szempontok, a támogatott hitelek az átlagosnál lényegesen nagyobb (esetenként luxus) lakások építéséhez is kedvezőbb feltételeket teremtettek. Mindkét település esetében megfigyelhető 2008.évtől kezdődően az adott évben újonnan épített lakások számának visszaesése, aminek egyik oka vélhetően a gazdasági válság és az ingatlanpiaci krízis (ld. 65. és 66. ábra).

65. ábra

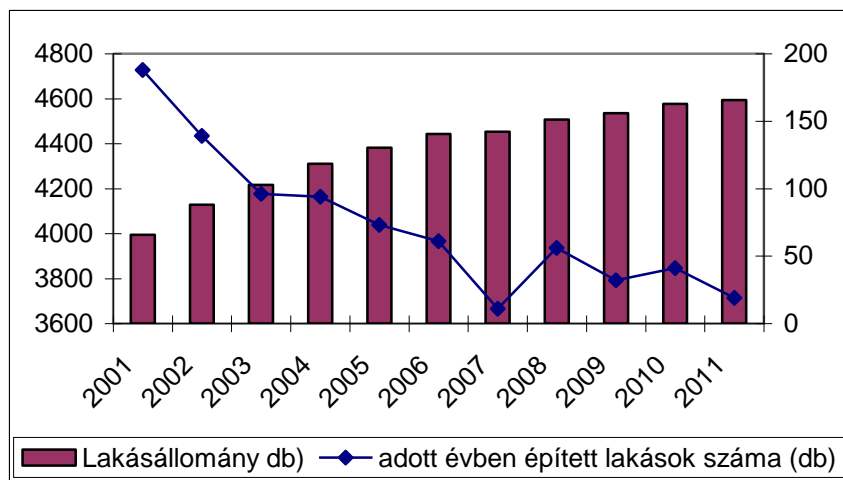
Gyál lakásállományának változása (2001–2011), db



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

66. ábra

Törökbálint lakásállományának változása, db  
(2001–2011)



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

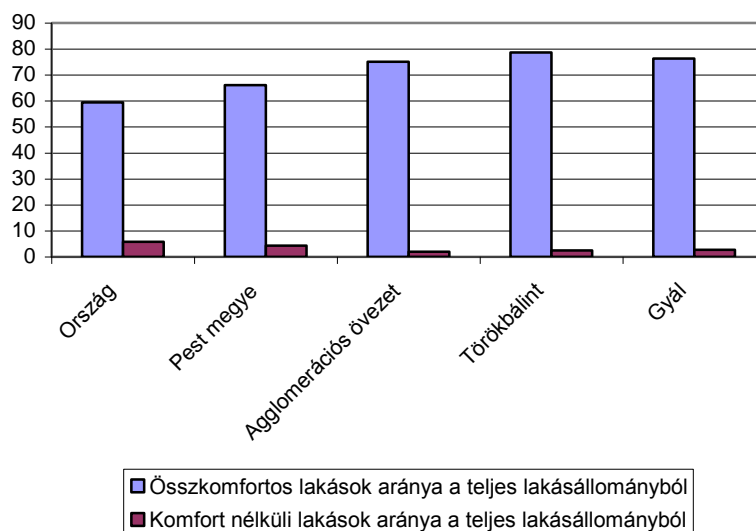
A hitelezési lehetőségek beszűkülése, valamint a fizetőképes kereslet csökkenése miatt tovább csökkentek az új lakás építésének lehetőségei, miközben mindkét településen – igaz erőteljesen eltérő árszinten - bő területi kínálat volt az új családi házak építésére. Ez azt mutatja, hogy ebben az időszakban a településfejlesztési politika hiába támogatta a betelepedést, az új lakások építését a lakosság gazdasági-, pénzügyi helyzete korlátozta.

A Budapesti agglomerációs övezet és településeinek infrastrukturális fejlettségét mutatja, hogy mind az országos, mind pedig a megyei átlagot meghaladja az összkomfortos lakások aránya. Törökbálinton ez az arány még magasabb. Ezzel szemben a komfort nélküli lakások aránya alacsonyabb marad. Gyálon az átlagos lakásterület 85 négyzetméter, amely az országos értéknél 8 m<sup>2</sup>-rel magasabb, kismértékben elmarad a megyei (86 m<sup>2</sup>), illetve az agglomerációs övezet (87 m<sup>2</sup>) értékénektől. Ezzel szemben a Törökbálinton az átlagos lakásterület 100 m<sup>2</sup>, amely az országos értéknél 23-négyzetméterrel a Pest megyei értéknél 14 négyzetméterrel magasabb. Ezek az adatok is kifejezik a két település lakásállományának minőségében megjelenő különbségeket.

Jelentős eltéréseket tapasztalhatunk az ingatlanárakban is. Gyálon a 2011-ben eladott lakások átlag négyzetméter ára 203 ezer forint/m<sup>2</sup> volt, Törökbálinton 300 ezer forint/m<sup>2</sup>. Egy átlag gyáli családi ház ára 2011-ben 27,7 millió forint volt, míg Törökbálinton 100 millió forint körül alakulnak az árak (ingatlanet.hu).

67. ábra

*A lakások komfortossága, 2011*



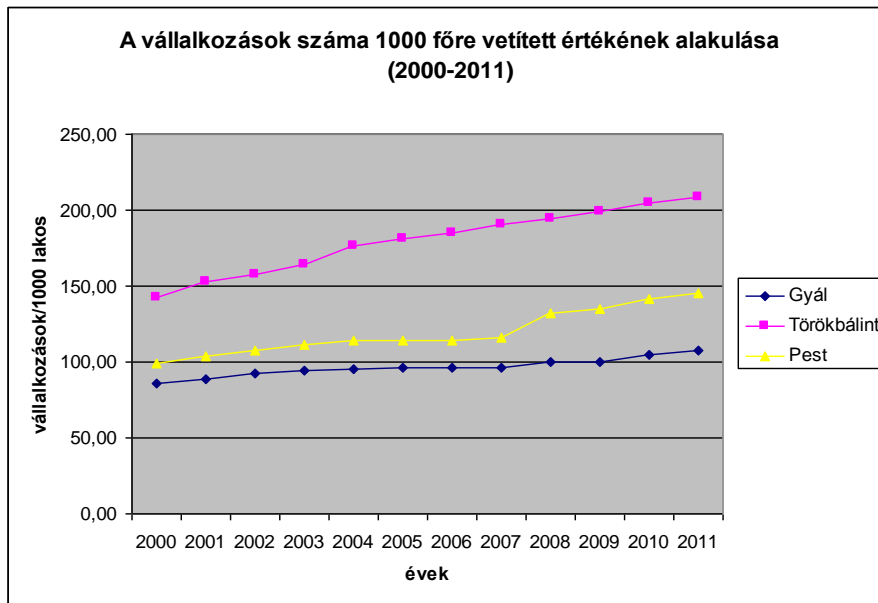
*Forrás: KSH adatok alapján saját számítás*



## 5.6 A gazdasági fejlettség

A vizsgált két település társadalmi összetételét jelentősen meghatározza a gazdasági fejlettségük is. Törökbálint, mint a kistérség többi települése is (például a szomszédos Budaörs, Biatorbágy) elsősorban a kedvező közlekedésföldrajzi fekvésének köszönhetően a rendszerváltozást követően hamar népszerűvé vált (elsősorban a kereskedelmi- logisztikai és szolgáltató funkciókat bővítő) a külföldi multinacionális cégek körében. Később a kereskedelmi- logisztikai funkciók mellé további munkahelyek, vállalkozások és irodaházak is telepedtek. Törökbálint gazdasági fejlődése szempontjából meghatározó jelentőségű volt a Telenor Zrt. telekommunikációval foglalkozó multinacionális nagyvállalat megtelepedése. Bár ennek a vállalatnak a letelepedése a helyi foglalkoztatottságban csak mérsékelten jelenik meg, a helyi iparüzési adóbevételek szempontjából létfontosságú lett, és a város egyik legjelentősebb jövedelemforrásává vált. A telekommunikációs cég törökbálinti jelenléte nem csak a kistérségben, de az egész agglomerációban és tágabb térségben is jelentős beruházásnak számított. Gyál és vele együtt az egész délkeleti agglomeráció településeinek fejlődése időben jelentős megkésettséget mutat a nyugati oldal településeinek fejlődéséhez viszonyítva. E megkésettség egyik oka az volt, hogy a multinacionális cégek telephelyei a rendszerváltoztatást követő első időszakban Budapesten és a Bécs–Budapest tengely menti agglomerációs térségekben koncentráálódtak. A másik ok pedig az M0-ás autópálya déli és délkeleti szakaszai kiépülésének késlekedése. Az M0-ás autópálya megépülése után szinte azonnal megjelentek e térségben is a kereskedelmi, logisztikai cégek telephelyei. Az alábbi ábra jól érzékelteti a gazdasági szereplők erősödő jelenlétét a két agglomerációs településen, miközben jól mutatja a Törökbálint és Gyál közötti különbséget is a vállalkozások sűrűségét illetően (*lásd: 68.ábra*). Az országosnál jóval magasabb vállalkozási sűrűség kedvező hatással van a foglalkoztatottságra is. 2011-ben a gazdaságilag fejlettebb és a vállalkozások számára is vonzóbb Törökbálinton az országos (87,4%), a Pest megyei (88,9%) sőt az agglomerációs övezet átlagát (89,8%) is meghaladta a foglalkoztatottak aránya (90,2%). Gyál esetében ez az arány megegyezett az országos átlagértékekkel, vagyis elmaradt a foglalkoztatottak aránya (87,4%), mind Törökbálint (90 %), mind pedig az agglomerációs övezet értékétől (89,%).

68. ábra:

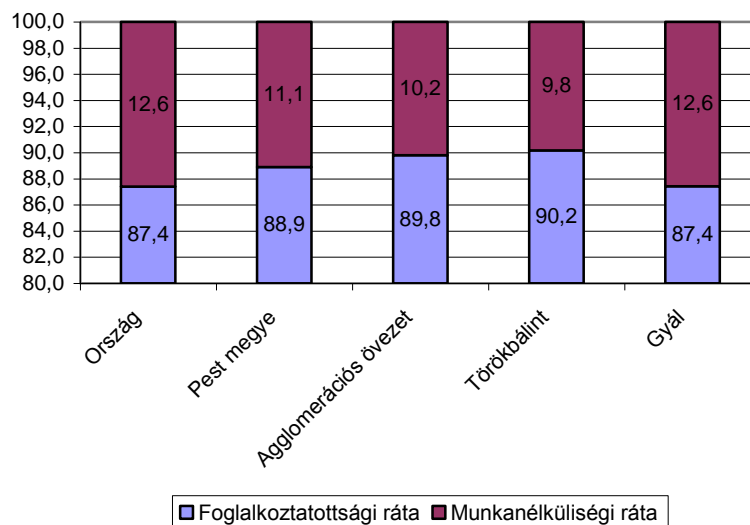


Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

A munkanélküliségi adatok tekintetében Törökbálint helyzetét kell kiemelni, ahol a munkanélküliségi ráta 2011-ben (9,8%) alatta maradt mind az országos (12,6%), mind pedig az agglomerációs övezet értékének (10,2%). Gyálon 2011-ben a munkanélküliségi ráta 12,6%-os volt, meghaladta úgy a Törökbálinti, mint az agglomerációs övezet, illetve Pest megye értékét.

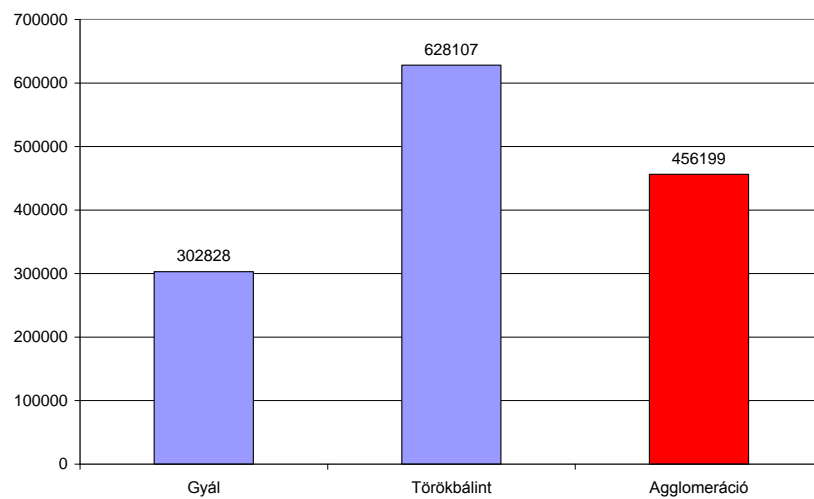
69. ábra:

Gazdasági aktivitás a Budapesti agglomerációban, Törökbálinton és Gyálon 2011, (%)



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

70. ábra  
Egy főre jutó személyi jövedelemadó összege, 2011  
(Ft)



*Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés*

Törökbálint gazdasági megerősödését, kedvezőbb foglalkoztatottsági mutatóit a tehetősebb társadalmi csoportok kiköltözése jelentős mértékben segítette. A kiköltözők jelentékeny összegű személyi jövedelemadójukkal járultak hozzá a város fejlődéséhez. Az egy főre jutó személyi jövedelemadó mértéke jól szemlélteti a vizsgált két település közötti gazdasági fejlettség különbségét. 2011-ben az egy főre jutó személyi jövedelemadó mértéke az agglomerációs övezetben 456.199,- Ft volt. Ez az összeg Törökbálinton majdnem a duplája (628.107,- Ft) volt. Gyálon az egy főre jutó SZJA (302.828,- Ft) messze alatta marad a Törökbálinti és az agglomerációs értéknek is.

A két vizsgált agglomerációs település a korábbiakban társadalomstatistikai elemzések alapján részletesen bemutatott jellemzőinek összefoglalását adja a következő általam szerkesztett táblázat.

9. táblázat:  
Gyál és Törökbálint  
Hasonlóságok és különbségek

	GYÁL	TÖRÖKBÁLINT
<b>JELLEMZŐ HASONLÓSÁGOK</b>		
Budapesttel való kapcsolat	Közvetlen főváros határa melletti fekvés	
Térségi helyzet	Mindkét város Pest megyei település, a belső agglomerációs gyűrű része	
Közlekedési kapcsolatok	M5, illetve M0 melletti fekvés	M1, M7, illetve M0 melletti fekvés
	Országos vasútvonallal való érintettség, elővárosi kapcsolatrendszer	
	BKK autóbuszokkal való ellátottság, budapesti városrész-központokat célzó helyi közösségi közlekedés	
A népességszám alakulása	Mindkét város lakossága dinamikusan bővülő, a bővülés a legutóbbi években lassuló dinamikájú (1990-től 10 ezer lakosra vetítve Törökbálinton 2633, Gyálon 2440 fő)	
A népesség korösszetétele, a gyermekkorúak aránya (2011)	17,2%	17,6%
	Mindkét város népessége a szuburbanizálódó agglomerációs övezetnek megfelelően fiatalabb korösszetételű, a gyermekkorúak aránya az országos átlagnál 3%-kal magasabb	
A népesség korösszetétele, a 60 éven felüliek arányának változása	2001–2011 között, az országos tendenciákhoz hasonló módon, de annál kisebb mértékben nőtt az időskorúak aránya a városok népességén belül. A szuburbanizáció lassította a népesség öregedését, mivel a 2001–2011 között beköltöztek között Gyálon 2,6%-kal, Törökbálinton 0,9%-al alacsonyabb volt a 60 év feletti aránya (Gyálon: 10,8 illetve 13,4%, Törökbálinton 15,0 illetve 15,9%), az aktív fiatalok aránya pedig magasabb volt, mint e korosztályok részesedése e városok népességén belül.	
1000 lakosra jutó adózó (2010)	432 fő	423 fő
<b>JELLEMZŐ KÜLÖNBÖZŐSÉGEK</b>		
Eltérő agglomerációs szektorbeli fekvés	Fejletlenebb délkeleti	Fejlettebb délnyugati

Táji környezet	Közömbös	Kedvező
Közlekedési kapcsolatok	Kiváló Autópályán: Kecskemét– Szeged– Szerbia (Balkán), Románia, az M0-on keresztül ÉNy, illetve DNY Magyarország Vasúton: Lajosmizse– Kecskemét–Szeged–Röszke (Szerbia)	Kiváló Autópályán: Tatabánya–Győr–Bécs, illetve Balaton–Szlovénia– Horvátország, az M0-on keresztül DK Magyarország Vasúton: Győr–Bécs, illetve Pozsony (Ausztria, Szlovákia)
Népességszám a 2011 évi népszámlálás szerint	23 338 fő	12 841 fő
Népességszám (2012)	23 431 fő	13 542 fő
Népességszám változás dinamikája az elmúlt két évtizedben	Az 1990–2001 közötti időszakban mindkét városban csökkent a népesség növekedés dinamikája, de ez a csökkenés Gyálon erőteljesebb volt	
Népsűrűség	939,87 fő/km <sup>2</sup>	460,61 fő/km <sup>2</sup>
Vándorlási különbözet (1000 főre vetítve) 2001–2011 között	75,2 Az országos érték hatszorosa, de úgy a Pest megyei (119,5) mint az agglomerációs övezet egésze értéktől (156,9) jelentősen elmaradó érték, ami Gyálon a szuburbanizációs folyamat lassulását jelzi	126,5 Az országos érték tízszerese, a Pest megyei értéknél némileg magasabb, de 30-cal elmarad az agglomerációs övezet egésze átlagértéktől. (A ráckevei, illetve a veresegyházi társégek települési népessége ennél is nagyobb dinamikával nőtt)
A népesség iskolai végzettsége, a 15 évesnél idősebb korosztályon belül érettségizettek	44,8% 21,2%-kal magasabb, mint a 2001-ben mért érték	61% 32%-kal magasabb, mint a 2001-ben mért érték
A 25 évnél idősebb korosztályon belül a diplomások aránya	11,9% 5,8%-kal magasabb, mint a 2001-ben mért érték	28,1% 10,4%-kal magasabb, mint a 2001- ben mért érték
Foglalkoztatási ráta (2011)	87,4 Az országos átlagértékkel megegyező	90,2 Az országos értéknél 2,8-el, a Pest megyeinél 2,1-el, a főváros nélküli agglomerációs értéknél

		pedig 0,4-el magasabb (kedvező) érték
Munkanélküliségi ráta (2011)	12,6% Az országos aránnyal megegyező, a Pest megyei értéknél 1,5%-kal, az agglomerációs gyűrű értékénél 2,4%-kal magasabb, (kedvezőtlenebb) érték	9,8% Az országos aránynál 2,8%-kal, a Pest megyei átlagnál 1,3%-kal (kedvezőbb) érték
Lakásszám (2011)	8 280 lakás	4 576 lakás
Átlagos lakásterület (2011)	85 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
100 m <sup>2</sup> -nél nagyobb lakások aránya (2011)	26%	41%
Térségi szerep	Kistérségi (járás) központ	Nincs közigazgatási térségi központ szerepe, de jelentős kereskedelmi központ és kórháza révén térségi szerepű intézménnyel bíró település
Jellemző identitás	kialakulóban	erőteljes sváb hagyományok
Személyi jövedelemadó alapot képező jövedelem 2010-ben (az állandó lakosokra vetítve)	792 ezer forint, amely 90 ezer forinttal elmarad a Pest megye átlagértékétől	1 077 ezer forint, amely alig marad el az 1 111 ezer forintos budapesti értéktől
Személyi jövedelemadó egy állandó lakosra vetített értéke 2010-ben	131 ezer forint, amely 38 ezer forinttal elmarad a Pest megyei átlagtól és fele a budapesti átlagértéknek	265 ezer forint, amely duplája, mint a gyáli, 14 ezer forinttal még a budapesti átlagnál is magasabb, illetve 104 ezer forinttal több, mint a Pest megyei átlag
2011-ben eladott lakások átlag m <sup>2</sup> ára (Forrás: ingatlanet.hu)	203 ezer forint/m <sup>2</sup>	300 ezer forint/m <sup>2</sup> 30%-al magasabb, mint a gyáli átlagár
2011-ben eladott családi házak átlag ára (Forrás: ingatlanet.hu)	27,7 millió forint	99,4 millió forint háromszorosa, mint a gyáli átlagár

## 5.7 A lakóhelyi szuburbanizációval összefüggő helyi konfliktusok<sup>31</sup>

A lakóhelyi szuburbanizáció (ahogy az a korábbiakban bemutatásra került) átalakítja az érintett települések társadalmi és gazdasági szerkezetét. Ez a folyamat nem mentes a helyben jelentkező és a lokális társadalmi-gazdasági élet különböző dimenzióiban (például helyi településfejlesztési kérdések esetén, vagy a helyi civil életben) megjelenő konfliktusoktól.

---

<sup>31</sup> A két esettanulmányt megalapozó interjúvázlat kérdéseit Szirmai, V-Váradi, Zs. 2010 –es interjúvázlatának kérdései alapján átdolgozta, Schuchmann, J. A mélyinterjúvázlat kérdései a következők voltak:

- a) *Milyen jellegű területi, illetve társadalmi fenntarthatósági problémákat érzékel a településén?*
- b) *Konkrétan melyek azok a folyamatok (pl. beköltözés, elköltözés, területek átminősítése) amelyek problémát jelentenek a településnek és az itt élőknek?*
- c) *Milyen jellegű gondokat okoznak ezek a jelenségek a különböző települési érdekcsoportoknak (lakosság, önkormányzat, gazdaság, civil szervezetek)*
- d) *Létrejönnek-e a fent említett folyamatok (beköltözés, elköltözés, területek átminősítése) következtében helyben jelentkező konfliktusok a különböző érdekcsoportok között?*
- e) *Lát-e valamilyen megoldást a létrejött konfliktusok feloldására?*
- f) *Kitől, vagy kiktől várja a konfliktusok megoldását?*
- g) *Az önkormányzatnak vannak-e elképzelései a települést érintő folyamatok (pl. beköltözések, területek átminősítése) befolyásolására, alakítására?*
- h) *Milyen főbb fejlesztési célokat fogalmaznak meg a településfejlesztési stratégiákban, dokumentumokban?*
- i) *Vannak-e térségi szintű együttműködések a problémák, konfliktusok kezelésére, a megoldások érdekében?*
- j) *A település mai fejlődési folyamatai (pl. beköltözések, elköltözések, lakócélu területek növekedése) okoz-e bármilyen problémát a közellátás biztosításában és minőségében?*
- k) *Vannak-e konfliktusok a lakosság és az önkormányzat között a helyi közszolgáltatások mennyiségi és minőségi kérdései miatt?*
- l) *Akik nem helyben veszik igénybe a közszolgáltatásokat, azok-az Ön véleménye szerint-miért választják a lakóhelyükön kívül eső szolgáltatásokat?*
- m) *Van-e kapcsolat az ingatlanfejlesztések és a közszolgáltatások biztosítása között?*
- n) *Lát-e arra gyakorlatot a saját településén vagy máshol, hogy az ingatlanfejlesztők hozzá járulnak a helyi közellátás problémáinak a megoldásához (fejlesztéshez, kapacitásbővítéshez stb.) ?*

A társadalomtudományokban a konfliktuskutatásnak és a társadalmi konfliktus<sup>32</sup> elméletnek komoly szakirodalma van (lásd például Dahrendorf 1959, Giddens, 1995, Csizmadia, 2009.). Disszertációmban a konfliktusokat nem önmagukban, hanem egy meghatározott térbeli társadalmi jelenség, nevezetesen a Budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizáció kapcsán vizsgálom. A Budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizáció térbeli-társadalmi következményei és konfliktusainak kutatása nem előzmények nélküli. Az elmúlt két évtizedben több hazai kutatás tárta fel és igazolta a lakóhelyi szuburbanizáció generálta helyi társadalmi konfliktusok létét és jellemzőit. Az újonnan beköltözők és a régebb óta ott élők között kialakult konfliktusok és érdekellentétek jellemzően a két társadalmi csoport különböző társadalmi státusából, kultúrájából és életformájából eredtek (Váradi M., 1998). Egy másik, kilenc hazai nagyvárosi térségre kiterjedő empirikus kutatás feltárta (ld. bővebben: Szirmai-Váradi, 2009), hogy a konfliktusokat ezen belül pedig a szuburbanizációval kapcsolatos konfliktusokat a különböző térbeli-társadalmi csoportok egészen máshogyan értékelik és érzékelik. A kutatás eredményei szerint a nagyváros-térségen belül – így a Budapesti agglomerációban is – a magasabb státusúak sokkal érzékenyebbek a különböző jellegű konfliktusokra. Ők a vizsgált dimenziókat (például konfliktusok a „friss bevándorlók és az itt élők között”) nagyobb problémaként érzékelik, mint az alacsonyabb státusú csoportok. Ugyanez mondható el a fejlett városkörnyéki településen élőkre is. Fontos eredménye ennek a kutatásnak az is, hogy a dinamikusabban fejlődő belvárosban és fejlett városkörnyéki településeken kialakult konfliktusok egyértelműen kapcsolódtak a beruházásokhoz, fejlesztésekhez, valamint a településfejlesztési folyamatokhoz, miközben kevéssé jelentek meg a konfliktusok jellegében a társadalmi szociális vonatkozású problémák. Míg a fejletlen városkörnyéki településen élők által érzékelt problémák döntő többsége a társadalmi-szociális problémákhoz (például konfliktusok az aktív keresők és a munkanélküliek között) kapcsolódott (Csizmadia et al, 2009.).

A meglévő ismeretek óta eltelt időszak hasonló jellegű konfliktusai kevéssé ismertek, nem tudjuk, hogy mi történt a korábbi ellentétekkel, feloldódtak-e, illetve, hogy új típusú konfliktusokká alakultak át. Most ezekre a kérdésekre keresem a választ, amelyeket a két település önkormányzatának döntéshozóival és szakembereivel, a helyi társadalmak civil

---

<sup>32</sup> A társadalmi konfliktusnak számos megközelítése lehet. Ebben a dolgozatban a következő értelmezést használom. Társadalmi konfliktus egyének vagy csoportok között jön létre. A konfliktusoknak két típusa van, az úgynevezett érdekellentét, amely során két vagy több egyén között áll fenn konfliktus, de ez nem vezet nyílt harchoz, a másik, pedig amikor ez a konfliktus már nyílt harchoz vezet. Társadalmi konfliktus általában akkor jön létre, amikor egy vagy több csoport ugyanazt a teret, vagy éppen pozíciót akarja elfoglalni (Giddens, 1995).



képviselőivel készített interjúk eredményei alapján mutatom be. Ezekből az interjúkból kirajzolódnak a városok fejlődését befolyásoló tényezők, a folyamatokat befolyásoló érdekrendszerek is.

Mint arra az előző fejezet is rávilágít, a vizsgált két agglomerációs település mind lakosainak számában, mind településtörténeti fejlődési múltjában, társadalmi-gazdasági adottságaiban, és fejlettségében különbözik egymástól. Mégis elmondhatjuk, hogy az elmúlt húsz évben a szuburbanizáció (ezen belül kiemelten a lakóhelyi szuburbanizáció) kezelésének szempontjából mindkét település önkormányzatának hasonló társadalmi-gazdasági kihívásokkal kellett szembenéznie.

### **5.7.1 Településfejlesztési érdekek és konfliktusok**

Mind Gyál, mind pedig Törökbálint kedvező fekvése, jó infrastruktúrafejlesztési lehetőségei, valamint még jelentős arányú fejlesztésre alkalmas, szabad területek megléte, vonzóan hatott mind az ingatlanfejlesztőkre, mind pedig a Budapestről kiköltözni vágyókra. Az elmúlt bő évtizedben felgyorsuló bevándorlás és növekvő számú ingatlanfejlesztések sajátos konfliktusok sorát eredményezték egyrészt az őslakosok és a betelepülők, másrészt az ingatlanfejlesztők, az új lakosok és az önkormányzat között. Az alábbiakban két nagy volumenű ingatlanfejlesztési projekthez kapcsolódó társadalmi konfliktust mutatok be.

#### *A törökbálinti „Tükörhegy” településrész továbbfejlesztése kapcsán kialakult konfliktus*

A törökbálinti tervezett lakópark építése körül kibontakozott konfliktus szemléletesen példázza azokat az – egymásnak sokszor ellentmondó – érdekeket, amelyek egy dinamikusan fejlődő, a szuburbanizációs hatásokkal erőteljesen érintett településen élő, különböző társadalmi csoportok között jelenhetnek meg.

A Tükörhegy Törökbálintnak az 1990-es éveket követő évtizedekben beépült családi házas lakóterülete. Az itt kialakított tágas utcákban gondozott kertekben álló, korszerű anyagokból épített, számos „zöld megoldást” alkalmazó, jó minőségben felépült villaépületek találhatók. A telkek és az ingatlanok ára ebben a városrészben többszöröse (három-ötszöröse), mint a település korábban beépült lakóterületein található ingatlanoké. A magas ingatlanár meghatározza, hogy kik költözhetnek a Tükörhegyre. Ez a városrész vált Törökbálint „Rózsadombjává”, amelynek lakói többnyire a környezetük iránt magas elvárásokat

megfogalmazó felső középosztály tagjai. A terület továbbépítéséről, a szomszédos területek beépítésre szánt területté való átminősítéséről még 2005 előtt született döntés. Az átminősítés időpontja azért fontos, mert a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. szeptember 1-én hatályba lépett törvény már szigorította a települések mezőgazdasági területeinek átminősítését, így arra a hatálybalépés után erre már nem lett volna mód.

Az újabb terület beépítése ellen már a kezdetektől ózdkodtak a korábban odaköltözött tükörhegyiek, amit több indokkal is magyaráztak. Törökbálint lakosságának folyamatos növekedése olyan infrastruktúrafejlesztési terheket rótt az önkormányzatra, amit egyre nehezebben tudott követni. A település lakosságának megfelelő óvodai és iskolai férőhelyek biztosítása egyre több konfliktussal járt, így az ott lakók jogosan tartottak attól, hogy egy újabb beköltözési hullámot már nem bírna el a település közellátó rendszere.

Az újabb konfliktus, amely 2010 után bontakozott ki, a ma ott lakók és a városrész továbbfejlesztésének, továbbépítésének feltételeit meghatározó települési önkormányzat között feszül. Ezt a korábbinál élesebb konfliktust az váltotta ki, hogy az önkormányzat a Tükörhegyen belül azt a területet, amelyet a korábbi településrendezési tervek az oda költözők ellátására (iskola, óvoda, bölcsőde építésére) tartalékolta (és ezért sorolta úgynevezett „településközponti vegyes” területbe), az önkormányzat a terület új (izraeli) tulajdonosainak és fejlesztőinek nyomására, az övezetekben megengedhető legintenzívebb lakóterületi beépítést tette lehetővé. Az ezt biztosító új szabályozás következtében a területen a korábban tervezett intézmények és további családi házas beépítés helyett sűrű, Törökbálint és Tükörhegy karakterétől idegen „telepszerű” beépítés jöhetett volna létre.<sup>33</sup> A Tükörhegy településrészen élők együttes fellépését és tiltakozásuk hatékonyságát jelentősen segítette a 2001 óta az itt élők érdekeit sikeresen képviselő Tükörhegyi Közéleti Egyesület, mely kezdettől felvállalta és „zászlajára tűzte” az ellenállás megszervezését. A Tükörhegyi helyi érdekeket megjelenítő, és a tervezett beruházást ellenző civil szervezet számítása szerint (a szervezet aktivistáját idézve) *„a tervezett beruházás nyomán legalább 2000 felnőtt és 1000–1500 gyerek költözne ide néhány év leforgása alatt. Ez Törökbálint egészét tekintve is csaknem 30 százalékos növekedést jelentene. A terhelés ilyen mértékű növekedésére azonban sem az intézmény-, sem a közműhálózatok nincsenek felkészülve. A bölcsődében és az óvodában már most is nagy a túljelentkezés, a vízellátás jelenleg is aggályos, a tömegközlekedés megoldatlan, autóval pedig csak két úton lehet megközelíteni a területet”*. A civil szervezet és a helyiek azt feltételezték, hogy *„ha a tervezet megvalósul, az jelentős*

---

<sup>33</sup> A mintegy tízhektáros területen hét új négyszintes lakótömb építése volt tervezve, ezernél is több lakással. Ezzel a városrész jelenlegi népességszáma csaknem megnégyszereződne.

*gépkocsiforgalom növekedést is generálna, ezzel együtt pedig mind az ott élők nyugalma, mind pedig az egészséges lakókörnyezet veszélyeztetve lehet. Nem beszélve az ingatlanérték csökkenéséről*". A beépítés jelentős növelését lehetővé tévő szabályozási tervet annak idején ugyan jogszerűen hagyta jóvá az önkormányzat, azt a törvényben előírt módon közszemlére is tették a Törökbálinti Polgármesteri Hivatalban, de a tükörhegyiek figyelmét ez akkor elkerülte. A beruházást előkészítő munkagépeket és a nyomukban érkező régészeket azonban már nem lehetett nem észrevenni.

*„A tükörhegyi lakópark tervezett kialakítása nagyon távol áll a 2005-ös szabályozási tervben megfogalmazódó jogalkotói szándéktól”* ismerték el a város döntéshozói. *„Az önkormányzat feladata azonban a rendeletalkotással véget ért. Mi (mármint az önkormányzat) már semmit sem tehetünk. Legfeljebb az építhetőség, illetve a civilek léphetnek közbe”*.

A tükör-hegyieket tömörítő civil egyesület (Tükörhegyi Közéleti Egyesület) próbált is „fogást találni” az ingatlanfejlesztő cégen. Ahogy a civilek képviselője az újságoknak is nyilatkozott: *„Törökbálint frissen kiépült kertvárosának lakói nem szeretnék órákat araszolni a lakókörnyezetüket fojtogató dugóban, a jelenleginél is hosszabb várólistákra feliratkozni az óvodában és az iskolában, ezzel szemben ragaszkodnának a tiszta levegőhöz és a nyugalomhoz, ha már kiköltöztek érte a városból, sőt locsolni és fürödni is akarnak. Ám ehhez megfelelő víznyomás kell, amelynek biztosításához nem terhelhető tovább a jelenlegi ivóvíz- és csatornarendszer”* (forrás: nol.hu.)

A beruházás megvalósítását tervező Shikun & Binui R.E.D ingatlanfejlesztő cég, – mint azt képviselője elmondta – a civilek számításához képest némileg kevesebb lakás megépítésével és lassúbb megvalósulással számol, de *„az építési engedélyek már a cég birtokában vannak, és hamarosan elkészülnek a kiviteli tervek is”*. (Az első ütemben csak egy nyolcvanlakásos társasház megvalósítását tervezték.) A teljes projekt tervezett futamidejét 10–12 évre ütemezték, a beköltözők számát pedig legfeljebb 2600 főre becsülték. *„A lakásokhoz tartozó parkolók számát, az önkormányzat kérésére, húsz százalékkal megemelték az érvényes építési szabályokban előírtnál”*. Azt viszont nem tagadja a beruházó képviselője, hogy új utat nem építenek, és a humán-infrastruktúra bővítését sem tartja cége feladatának, de nyitottak a tárgyalásokra. *„A hatóságok mindenesetre valamennyi szükséges engedélyt és hozzájárulást megadtak, és az önkormányzat sem élt kritikai észrevétellel”* – mondta a fejlesztő cég illetékese. Az egyesület 2010. szeptember 26-án békés demonstrációt szervezett a város élhetőségét véleményük szerint tönkretevő nagyarányú beépítések és a felelőtlen terület átsorolások ellen. A civil tiltakozás sikerét segítette, hogy az ügy hamarosan nagy „médianyilvánosságot” kapott. A tükörhegyi konfliktus hónapokig jelen volt a köztévékben és

napilapokban. Az ügy nem volt mentes politikai belharcoktól sem, amit csak fokozott a 2010-es országgyűlési és önkormányzati választás.

71. ábra

Tükörhegy IV. ütem beépítésének tervei

A Tükörhegy tervezett (és a civil szféra által vitatott) IV. ütem beépítési terve madártávlatból



„Tükörhegyi Közéleti Egyesület” szakértői által készített makett fotók a Tükörhegy IV. ütem számukra elfogadhatatlan beépítési módjáról.



A tervezett „fal” amely lezárja a Tükörhegy családi házainak kilátását



A fejlesztő által készített makett is érzékelteti a szomszédos családi háztól karakterében és intenzitásában eltérő (vitát kiváltott) tervezett beépítést.

A demonstráción átnyújtott petíció<sup>34</sup> pontosan és szakszerűen megfogalmazza a civilek követeléseit és jelzi a helyi lakosság erőteljes érdekérvényesítési képességét.

A több hónapos civil tiltakozás eredményeként a tükörhegyiek elérték, hogy a beruházás ügye az országgyűlés önkormányzati és területfejlesztési bizottsága, valamint a Jövő Nemzedékek Országgyűlési Biztosa elé kerüljön kivizsgálásra. A vizsgálat szerint a beruházás és építkezés engedélyezése körül olyan jogszabálysértések történtek, amelyek okán az ombudsman és a jövő nemzedékek országgyűlési biztosa a beruházás teljes leállítását és az engedélyezési eljárás teljes felülvizsgálatát javasolta. 2011 februárjában a törökbálinti önkormányzat megszavazta az építkezések leállítását. Folyamatban van a településfejlesztési koncepció ismételt átgondolása, amelyet a beépítés fő paramétereit rögzítő szabályozási terv módosítása követ majd. A tükörhegyi konfliktus ezzel látszólag megoldódott. Ez azonban csak látszat. A gazdasági válsággal együtt járó ingatlanpiaci válság miatt az agglomerációs térség szinte

---

<sup>34</sup> *A Tükörhegyi Közéleti Egyesület, a Kerekdomb Környezetvédelmi Egyesület, a Civil Fórum, Sasadi Sporthorgász Egyesület és a Törökbálinti Városszépítő Egyesület 2010. szeptember 26-án kelt közös petíciójának legfontosabb követelése (részletek a dokumentumból):*

*Forrás: [http://tukorhegy.blog.hu/2010/09/26/a\\_peticio\\_atadasra\\_kerult](http://tukorhegy.blog.hu/2010/09/26/a_peticio_atadasra_kerult).*

Elfogadhatatlannak tartjuk, hogy Törökbálint képviselő-testülete az elmúlt tíz évben minden középtávú hatás mérlegelése nélkül több mint 300 hektár átsorolásával jelentősen megnövelte a település lakó és gazdasági területét, amihez erdőt és mezőgazdasági területeket áldozott fel.

Elfogadhatatlannak tartjuk, hogy a növekedés következményeivel nem számoltak: a szükséges közintézményeket és közszolgáltatásokat nem tervezték meg és nem biztosítottak sem területet, sem az anyagi forrásokat.

Elfogadhatatlannak tartjuk, hogy a területátsorolásoknál a képviselő-testület a magántulajdonosok érdekeit a település érdekei elé helyezte.

Elfogadhatatlannak tartjuk, hogy a tervszerűtlen lakosságszám-növekedés miatt az oktatási intézmények már ma sem képesek befogadni gyermekeinket.

Elfogadhatatlannak tartjuk, hogy mindezek miatt ma, az ország egyik leggazdagabb településéből egy eladósodott, súlyos adósságokat felhalmozott várossá váltunk - döntő részben az elmúlt két és fél évben.

Követeljük, hogy az Önkormányzat vizsgálja felül eddigi településfejlesztési politikáját és az átsorolások helyett a már beépített területek minőségi fejlesztésére szánja meglévő forrásait.

Követeljük, hogy a képviselő-testület környezeti szakértők bevonásával vizsgálja felül eddigi területi döntéseit és vonja vissza azokat a káros hatású döntéseket, amelyek még a város pénzügyi biztonságának veszélyeztetése nélkül visszavonhatóak, vagy legalább azok végrehajtását függessze fel.

Követeljük, hogy a megfelelő közintézményi és közszolgáltatási hálózat kiépítéséig a város hirdessen moratóriumot a további jelentős lakosságszám-növekedést hozó beruházásokra.

Követeljük, hogy a jelentős mértékű új beépítéseknél az Önkormányzat szabja az építési engedély feltételül, hogy a beruházó finanszírozza az új terület közintézményeit és közszolgáltatásait és ellenőrizze a feltételek teljesülését a használatbavételi engedély kiadása előtt.

valamennyi ingatlanfejlesztési beruházása bedőlt, a fejlesztők a korábban felvett bankhiteleket nem tudták visszafizetni, ezen szervezetek többsége csődbe ment, fejlesztéseik leálltak. Azonban nem tudni még, hogy ez a stagnálás meddig tart, átmeneti-e, vagy hosszabb időre szól. *„Szinte biztosra vehető, hogy a válság elmúltával ismételten felmerül majd ezeknek a területeknek a beépítése. Hiszen ezek a térség legjobb fejlesztési potenciállal rendelkező területei, az építési jogokat szabályozó tervek többsége ma is hatályban van, a korábban „szerzett” építési jogok esetleges visszavonása miatt súlyosan sérülhetnek a területek tulajdonosainak érdekei, amely komoly kártérítési kötelezettséget vonhat maga után, amelyek megtérítésére az érintett települések önkormányzatainak nincsenek forrásai”* mondta a településtervező cég vezetője. *„Visszaminősítésekre, az építési jogok korlátozására tehát nincs sok esély, csak arra, hogy a válság és ezzel összefüggésben a kereslet visszaesése józanabb belátásra, a túldimenzionált projektjeik újragondolására, átütemezésére, a települési önkormányzatokkal való új megállapodásokra ösztönzi a fejlesztőket. Az új megállapodásoknál azután már jobban figyelembe lehet venni a település és annak részeként a helyi társadalom hosszú távú érdekeit. Ezzel csökkenteni lehet majd a potenciális konfliktusok erősségét”.* A Tükörhegyi az egyik legnagyobb sajtónyelvűséget kapott konfliktus volt a Budapesti agglomeráció településeiben. A tervező cég vezetője ismerete szerint *„A tükörhegyi konfliktus mögötti érdekellentétek – a fejlesztések volumenétől és a helyi társadalmak területen érintett csoportjai szervezettségétől és érdekérvényesítő képességétől is függően – kisebb nagyobb mértékben szinte valamennyi várostérségi, a szuburbanizáció hatásaival érintett településben fellelhetők voltak.”*

A szintén Törökbálinton feltárt, a tükörhegyihez hasonló jellegű, de volumenében még nagyobb ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó konfliktus a TÓPARK megaberuházáshoz köthető.

#### *A TÓPARK megaberuházás kapcsán kialakult konfliktus*

A nagy ingatlanfejlesztési megaberuházás országos ismertséget is szerzett. Megvalósítása megváltoztathatja a település fejlődésének irányát. A fejlesztés volumenét tekintve hatalmas. (176 hektár beépítésével tervezett), nem csupán Törökbálintot, hanem Biatorbágy területét is érinti. A Tópark fejlesztési területe egyedülállóan jó helyen van. A területet két autópálya (M1, M7) és a Bécs–Budapest vasútvonal határolja. Egy új autópálya csomópont megépítésével az autópályán fél órán belül el lehet érni a budapesti, egy órán belül pedig a bécsi (a schwechati) nemzetközi repülőtereket. A területén található Törökbálinti-tó (amely

megközelítően Margit-sziget nagyságú), kellemes lakókörnyezetet biztosíthat az odaköltözőknek. Az ingatlanfejlesztők észak-amerikai és angolszász mintára egy piaci alapokon szerveződő „mix use development” modellt terveztek ezen a területen megvalósítani, ahol a cél a különböző városi funkciók (a lakó, a munkahelyi és a rekreációs funkciók) keverése. A beruházás megvalósításával a fejlesztők 10-15 000 lakosú új városrészt terveztek létrehozni munkahelyekkel, irodaházakkal, bevásárlóközponttal, magánellátó intézményrendszerrel. A fejlesztők szerint az ingatlan beruházás nem fog rátelepedni a városra, mivel településszerkezetileg elkülönül attól. A témával kapcsolatban készített interjúk során azt tapasztaltam, hogy Törökbálinton a megkérdezett döntéshozók, civilek máshogyan látják a megaberuházás szerepét, jövőjét a város életében. A polgármester szerint, *„a TÓPARK projekt és beruházás alapkonceptiója egy valós hiányt fog betölteni az ingatlanpiacon. Mivel a fejlesztők reményei szerint azzal, hogy egy helyben lesz a munka- és a lakóhely megoldhatóvá válik egy sor elővárosi probléma, köztük az ingázás problémája is. Ugyanakkor szerinte is kérdéses még, hogy honnan és kik fognak odaköltözni”*.

Az interjúk készítésének időpontjában a fejlesztők a távol-keleti multinacionális cégek középvezetőire terveztek koncentrálni, számukra szeretnék itt vonzó környezetet és feltételeket biztosítani. A közellátás, közszolgáltatásokra gyakorolt hatások még nem számíthatók ki. Az önkormányzat főépítésze aggályosnak tartotta a tervezett megaberuházás Törökbálintra gyakorolt pozitív hatásait. *„Kérdezem, én: Törökbálintnak mi haszna ebből?” „Hogyan fog egy átlag törökbálinti odamenni?”, „Mit fog profitálni ebből a város?”* Az egyik helyi civil szervezet képviselője egyenesen úgy fogalmazott: *„Nekünk ez nem kellett”* *Mi egy élhető kisváros vagyunk, ezzel kezelhetetlenné fog válni a település. A közlekedés megoldhatatlan lesz. Hogyan fog az a 15 000 ember átmenni a városon? Véleményem szerint a Tópark fejlesztés egyenes következménye lesz a településrész leválásának.* ”

*„Ha megépül a Tópark, az lényegében egy második Törökbálint lesz”*. A mega-beruházás sokak szemében azért is félelmetes, mert nem látják biztosítottak az ott élő lakosság infrastruktúrával való ellátottságát, és attól tartanak a város meglévő infrastruktúrája egyáltalán nem lesz képes lépést tartani a felduzzadt lakosság igényeivel. Főleg azért, mert amikor az önkormányzat és a fejlesztők megegyeztek, még nem volt településrendezési szerződés sem, így papíron az önkormányzat nem kapott semmilyen biztosítékot arra, hogy a fejlesztők valóban vállalják a lakossági ellátó infrastruktúra megépítését. A fejlesztőkkel készített beszélgetés alapján az derült ki, hogy tervezik a lakosság ellátását biztosítani képes infrastruktúrát is megvalósítani, de kizárólag magán alapon, azaz magántőke bevonásával

képzelik ezt el. „*Tervben van például, hogy a Telki magánklinika egy részlege is itt fog működni. Lényegében tehát lesz kiszolgáló infrastruktúra (magánóvoda, magániskola, magánfőiskola), de ezek kivétel nélkül magán pénzből fognak megvalósulni, és úgy tűnik a fejlesztők elsősorban a Tóparkban élő lakókat, illetve az odalátogatókat akarják ezzel kiszolgálni.*” Azt, hogy milyen helyi társadalmi konfliktusokat okoz (okozhat majd a jövőben, ha folytatódik) ez a fejlesztés, nem lehet előre megbecsülni. Az azonban biztos, hogy már a beruházás előkészítésének kezdeti időszakában sem volt „zökkenőmentes” a folyamat.

A Törökbálinti tó például a beruházás területén fekszik, tehát már a befektetők tulajdonát képezi, ugyanakkor természeti értéket képvisel. Használati jogával kapcsolatban, folyamatosan voltak/vannak/lehetnek konfliktusok. Elmondásuk szerint a befektetők „*nem tervezik elzárni a tavat, a jövőben bárki számára nyitott lesz, de mégsem tekinthető közterületnek*”, mivel a Tópark kezelésében lesz. Ennek megfelelően azok, akik majd idelátogatnak, kötelesek lesznek betartani azokat a szabályokat, amelyeket előírnak. A tavat a helybéli lakosok (*mivel az évtizedek óta a település szerves része*) továbbra is használják, elsősorban horgászásra, de nehezen fogadják el, hogy már nem az „övék”. Ezt a konfliktust a befektetők nem kívánják megoldani, vagy feloldani. Véleményük szerint „*aki nem odavaló, az majd kikopik*”.

A Tópark beruházás tervezett menetét a 2008-ban kirobbant gazdasági, valamint a nyomában fellépő ingatlan válság először jelentősen lelassította, majd le is álltak a munkálatok. 2010-ben még arról olvashattunk, hogy a gazdasági válság miatt a fejlesztés első ütemét, amelyben „*100 000 négyzetméternyi irodát, lakásokat és néhány kereskedelmi egységet terveztek megvalósítani 2010 év vége helyett csak 2011 közepén befejezik majd be*”. 2012 tavaszán azonban az építkezés teljesen leállt, a Walker and Williams Investment Group Hungary Zrt. csődöt jelentett. A grandiózus fejlesztést tartalmazó projekt lakóterület fejlesztési része meg sem kezdődött, a terület megközelítését lehetővé tévő új autópálya csomópont megépítése Európai Unió támogatással megkezdődött ugyan, de a beruházás éppúgy leállt, mint a szerkezetileg készen megépült irodaházi tömb megvalósítása. Ez az építmény a félbe maradt autópálya csomóponttal együtt beton-torzóként áll Törökbálint és Biatorbágy határában. A fejlesztés jövője teljesen bizonytalan, a fizikai leromlás pedig már elkezdődött.





Forrás: <http://www.ingatlanbefektetes.hu/cikkek/leallt-a-topark-fejlesztese>

### **5.7.2 Infrastruktúra-fejlesztési kényszer és a csökkenő központi támogatás között feszülő konfliktusok**

A készített interjúk szerint mind Gyál, mind pedig Törökbálint önkormányzata számára komoly kihívást jelent, hogy a lakóhelyi szuburbanizáció következményével, a népesség folyamatos növekedésével összefüggő lakossági igényeknek eleget tegyen. A mélyinterjúk szerint az új betelepülők számára a lakhatás megteremtésén és a lakókörnyezet feltételeinek kialakításán túl az alapszintű gyermekintézmények (óvoda, iskola) megléte és azok minősége a kiemelt fontosságú szempont a lakóhelyi elégedettséghez. (A fővárosból kitelepülők döntő többsége megőrzi fővárosi munkahelyét és továbbra is Budapesten veszi igénybe azokat a szolgáltatásokat, amelyeket új lakóhelyén nem talál meg, vagy amelyeket nem talál maga és családja számára megfelelő színvonalúnak.) Ugyanakkor a lakosság döntő többségének határozott elvárása, hogy az alapfokú gyermekintézmények a lakóhely közelében legyenek.

A lakónépesség számának folyamatos növekedése az elmúlt húsz évben ezért arra kényszerítette a lakossági szuburbanizációval érintett önkormányzatokat, hogy a lakosság bővülésével párhuzamosan, helyi erőforrásaikat messze meghaladó mértékben és folyamatosan fejlesszék a lakossági infrastruktúrahálózatukat is. Mind Gyál, mind pedig Törökbálint az elmúlt évtizedben forint milliárdokat költött azokra a fejlesztésekre, amelyek lehetővé tették, hogy a növekvő számú népesség otthonra találjon ezekben a városokban. A fejlesztések közül – éppen a követelő igényeknek és a kötelező önkormányzati ellátási kötelezettségnek köszönhetően – mindkét városban legjelentősebbek az általános iskolai, óvodai és az egészségügyi ellátás fejlesztései voltak. Törökbálinton ma már bölcsőde, négy

óvoda, két általános iskola és egy középiskola működik. Törökbálinton 2010-ben adtak át egy 16+8 tantermes általános iskolát, de a kapacitások bővítése nem állhat le. 2013-ban elkészült egy új Iskola és Sportközpont, amely újabb 16 tanteremmel, 8 szaktanteremmel, tornacsarnokkal és sportpályákkal növeli a kapacitásokat. Gyálon összesen négy általános iskola, egy szakközépiskola, három óvoda és egy bölcsőde működik. Ebben a városban is folyamatos fejlesztési kényszert jelentett az iskolai férőhely kapacitások növelése. A legnagyobb problémát mindkét település esetében a bölcsődei és óvodai férőhelyek elégtelen száma jelenti, hiszen minden évben több tucat gyermeket kell visszautasítaniuk, vagy várólistára tenniük. Az interjúkból kiderült, hogy előreláthatóan a bölcsődei és óvodai férőhelyek hiánya még akkor is fennmarad majd, amikor lassul a beköltözés. A már beköltözött, még gyermektelen családok gyermekvállalásával az igények megmaradnak. Ahogy az egyik önkormányzati döntéshozó fogalmazott: *„intézményfejlesztési mókuskerekbe”* kerültek. A Budapestről érkező családok, különösképpen a magasabb társadalmi státusúak igen magas elvárásokkal érkeznek. *„A Pestről kiköltözők rögtön elvárják, hogy az utcájukban burkolt aszfaltút legyen, az iskolában magas színvonalú legyen az oktatás, jó legyen a közbiztonság, tiszták legyenek a közterületek, és megkapjanak minden olyan magas szintű szolgáltatást, amit a városban már megszoktak”*. Ugyanakkor *„a felmerülő többletköltségeket és a magas szintű közszolgáltatás fenntartásának költségeit már nem akarják megfizetni”*. Az interjúkból világosan kiderültek az ezzel kapcsolatos érdekellentmondások az önkormányzat és a lakosság között. Törökbálinton, a Tükörhegy városrészen élő lakosokat tömörítő érdekérvényesítő civil szervezet a Tükörhegy Közéleti Egyesület részéről hangzott el, úgy gondolják, hogy nekik jár a magas szintű szolgáltatás, hiszen ahogy fogalmaztak: *„Mi mindenért fizettünk, megfizettük az árát a telekkel és a befizetett adóinkkal együtt, semmit nem kértünk ingyen.”*

Annak ellenére, hogy a Budapesti agglomerációba tartozó települések az ország többi településéhez képest – a magasabb helyi adóbevételeknek köszönhetően – jobb anyagi helyzetben vannak, egyre nehezebben tudják „finanszírozni” a lakóhelyi szuburbanizáció következményeiként rájuk háruló infrastrukturális beruházások többletköltségeit. Ennek három oka van. Egyrészt (mint arra a rendszerváltozás utáni időszak jellemzésénél már utaltam) drasztikusan lecsökkent a települési önkormányzatok személyi jövedelemadóból származó, helyben maradó bevétele. Másrészt az utóbbi tíz évben folyamatosan csökkentek a települési önkormányzatok számára megállapított központi támogatások összege. *„Sem egyenes arány sem direkt összefüggés nincs az ellátandó népesség száma és az ellátás biztosítását támogató központi források között”*. (A helyi adóbevételek nagysága szerint a

központi támogatás nagyságát differenciálják.) Harmadrészt pedig komoly problémát okoz a települések önkormányzatainak súlyos eladósodottsága. Gyálon az interjúk készítésének időszakában az eladósodottság már veszélyeztette az iskolai ellátás biztonságát. *„Az önkormányzat költségvetésének igen nagy hányada megy el hitelekre. Miközben a költségvetés összege csökken, az adósság összege megmarad, ami tovább növeli a város terheit”*. *„A 2000-es évek körül még a gyerekekre kapott fejkvóta fedezte teljes egészében a gyerekek iskolai ellátását, most azonban ez már költségek 50%-át sem éri el.* (Ebben a vonatkozásban az interjúk készítésének időpontja óta lényeges változás következett be. Új helyzetet teremt 2013-tól az oktatás, az iskolák állami kézbe vétele és központi finanszírozása, illetve az egészségügyi ellátás centralizálása. Ezen változtatásoknak azonban sem a hatásai, sem a következményei nem ismertek még a települések helyzetére, gazdálkodására).

A dolgozatot megalapozó vizsgálataim és a készített interjúk eredménye alapján megállapító, hogy a lakóhelyi szuburbanizáció hasonló kihívások elé állította és állítja ma is a két település önkormányzatait. Bár a vizsgált két település a népesség növekedése dinamikájában, a beköltözők társadalmi összetételében és a települések történeti múltjából is adódó társadalmi-gazdasági fejlettségben is jelentős különbségek regisztrálhatók, a települési önkormányzatok közel azonosan értékelték a lakóhelyi szuburbanizáció folyamatait az elmúlt évtizedben. Mindkét települési önkormányzat számára nagy megterhelést jelent, és egyre nehezebben kezelhető a népességszám megnövekedésével is együtt járó lakossági igények megnövekedése, ami folyamatos infrastrukturális fejlesztéseket igényel. Törökbálint, illetve Gyál önkormányzata az eladósodottság miatt egyre nehezebben tudja vállalni a növekvő számú népesség növekvő elvárásaiból reá háruuló terheket (különösképpen azokat, amelyeket a kiköltöző lakosság nem hajlandó vagy nem képes megfizetni). Az interjúkban elhangzottak alapján mind Gyál mind pedig Törökbálint esetében elmondható: a lakosság száma elérte már azt a szintet, ami még menedzselhető az önkormányzatok számára, ezért a további beköltözés támogatását nem tartják indokoltnak.

Az agglomerációs övezet egészének, benne a vizsgált két városkörnyéki településnek a jövőbeni fejlődési irányát is alapvetően meghatározzák az ország és a térség migrációs folyamatai. A dolgozat korábbi részeiben már tárgyalt költözési szándékban jelentkező visszaesést a vizsgált településeken elvégzett szakértői interjúk is alátámasztották.

Gyál esetében a beköltözések dinamikájának csökkenéséről beszélhetünk, ami egyrészt megnyilvánul a lakosságszám legutóbbi években tapasztalt stagnálásában, illetve nagyon

mérsékelt növekedésében (ami már a természetes szaporulatból származik), másrészt a kiadott építési engedélyek számának visszaesésében is. Ezt az egyik önkormányzati szakember a következőképpen fogalmazta meg: *„Egyértelműen visszaesett a beköltözések száma, amit mutat, hogy alig van új építésű ház Gyálon. 2008 után az építési engedélyek száma – ha a 2005-ös évet vesszük alapnak –, akkor 20–25%-kal esett vissza.”* *„Nem mintha nagyon lenne sok beépítetlen telek újabb lakóépületek építésére. A korábban kijelölt területek nagy része beépült, éppúgy, mint a korábbi külterület (a Némedi-szőlő területe). Új területek kijelölését az önkormányzat nem támogatja”*.

2011-ben a KSH adatai szerint hosszú évek után először fordult elő, hogy többen költöztek el a városból, mint ahányan odaköltöztek. A lassuló mértékű beköltözést a válságjelenségeken kívül az is magyarázza, hogy Törökbálinttal szemben itt nem volt olyan mértékű ingatlanfejlesztési „boom”. Gyálon további új lakótelkek kialakítására a rendezési terv szerint már csak a volt termelőszövetkezeti területeken lenne lehetőség, amelyeket viszont először fel kellene vásárolni a jelenlegi tulajdonos magánszemélyektől, de ez a tulajdonviszonyok bonyolultsága miatt alig lehetséges.

A gyáli döntéshozók nem szívesen szembesülnek a számukra kedvezőtlen statisztikai adatokkal. Az interjúban általuk megfogalmazottak szerint *„Gyál egy kedvelt hely, nem akarnak innen elköltözni az emberek”*. Az elköltözés szerintük nem jellemző, viszont az eladó ingatlanok nagyon magas számából következtetve nem is lehet jelentéktelen azoknak a száma, akik költözni szeretnének. *„A 8000 gyáli ingatlanból jelenleg egy helyi ingatlanos internetes portálon összesen 700 van felregisztrálva”*. Ennek okát nem igazán a lakóhelyi elégedetlenségben, hanem elsősorban a devizahitelek bedőlésében látják. Jelentősen romlottak az ingatlanpiaci árak is. *„Ha valaki, mondjuk vett egy 80 m<sup>2</sup>-es házat 20 millióért, felvett rá hitelt és beépítette, mire kész lett a ház, ért 24 milliót, a válság után viszont csak maximum 19 millióért tudta eladni.”*

Gyállal ellentétben a Törökbálintra továbbra is a beköltözés jellemző, bár itt is megrendítette az ingatlanpiacot a gazdasági válság. Itt a jövőben is folytatódni látszik a népességnövekedés, legfeljebb jóval, kisebb dinamikával, mint a válságot megelőző időszakokban. A megkérdezett szakemberek úgy látják, hogy Törökbálint lélekszáma 15–20 éven belül, még a csökkenő ütemű betelepülés esetén is elérheti a 20 ezer főt. A korábbiakban már láttuk, hogy Gyál és Törökbálint önkormányzata hasonlóképpen értékeli a település lakosságának növekedését: sem Gyál, sem pedig Törökbálint számára nem kívánatos már a lakosok számának további gyors növekedése. Ennek ellenére egyik település sem rendelkezik

semmiféle stratégiával arra vonatkozólag, hogy a beköltözéseket hogyan lehetne hatékonyan befolyásolni. Ahogy az egyik gyáli döntéshozó fogalmazott: „ *A szuburbanizáció csak úgy megtörtént Gyálon, és mi azóta egyfolytában követjük a folyamatokat*”. Elhangzottak azért megoldási javaslatok is. Az interjúk keretében megszólalók közül többen azt gondolják, hogy „*a mennyiségi növekedés helyett a minőségi fejlesztésre, a városok élhetőségének javítására kell a hangsúlyt helyezni.*”

Mindkét város polgármestere szerint e célokat szolgálják a városközpontokban az általuk már megvalósított és a tervezett beruházások. Az említett gyermekintézményeken túl Gyálon az Arany János Közösségi Ház és Városi Könyvtár, legutóbb pedig az új városháza és járási közigazgatási központ került megvalósításra. A városközpontot meghatározó épületegyüttes részeként folyamatban van a korábbi egészségügyi központ bővítése és megújítása.

Törökbálinton a Munkácsi Mihály Művelődési Ház megvalósítása és sikeres működtetése a lakosság által is elismert eredmény. Ezekre a fejlesztésekre mindkét településnek szüksége volt, hiszen egyik településen sincs egy igazi központi funkciókkal bíró, vonzó és kellemes városközpont, ahol a lakosok találkozni tudnak, és ügyeiket kényelmesen tudják intézni. „*A Törökbálint „belvárosát” is képező főutca jelenlegi képe nem mutatja a település erejét, gazdasági helyzetét, a városháza épülete sem méltó a városhoz. Arról nem is beszélve, hogy az egyes hivatalok a város különböző pontjain vannak, kihelyezett irodákban.*” Törökbálinton az új városközpont és a „főutca” fejlesztésére fordítható forrás 1,3 milliárd forint volt, amiből 800 milliárd forintot európai uniós támogatásként kapott a város (72.Ábra).

Gyál esetében azért is volt szükség a településközpont fejlesztésre, mert a város sajátos szerkezetéből és korábbi egyértelműen lakó funkciójából adódóan ennek a településnek nincs is igazi központja. Mivel Gyált kettévágja a főút és a vasútvonal, ezért a központi intézmények is a főút illetve a vasút mellett helyezkednek el, hosszan elnyúlva, igen rossz megközelíthetőséggel. „*Az, hogy Gyálnak nincsen egy igazi közepe, az egy városfejlesztési probléma, aminek megoldásaként a vasút és a főút földalatti elvezetése lehetne egy megoldás, de ez olyan költséges, hogy nem tűnik reális megoldásnak a közeljövőben.*”

72. ábra:

Gyál (baloldali képek) és Törökbálint (jobb oldali képek)



Fotó: Schuchmann, J. 2012

A 2010-es évek elején mindkét városban korszerű, új közigazgatási hivatalok építésére és új városközpont kialakítására kerül sor. Ezek a fejlesztések (a tervek és a városok vezetőinek reményei szerint) hozzájárulnak majd a lakosság ellátásának további javításához, elégedettségének növeléséhez, illetve hozzájárul a helyi identitás erősödéséhez. A szolgáltató városközpontok fejlesztéséhez mindkét városban kapcsolódik a közterületek megújítása, amelynek eredményeként kellemesebb és a korábbi egyhangúsághoz képest változatosabb, zöldebb kisvárosi környezet alakul ki. A növekvő népesség elégedettségének növelése érdekében a városközpontok megújításán túl a helyi közlekedés fejlesztése az a lényegi

eredmény, amely egyaránt hozzájárul e városokban korábban ott élt és az újonnan odaköltöztek lakóhelyi elégedettsége növeléséhez, a szuburbanizációval együtt járó gyors népességnövekedés kellemetlen hatásainak csökkentéséhez, a konfliktushelyzetek enyhítéséhez. Különösen fontos a változás Gyálon, ahol az elmúlt időszakban több olyan új autóbusszjárat indul a fővárosba, amely – körbejárva a várost – közvetlenül a metróvégállomásra, illetve a szolgáltató és munkahelyi központokba juttatja az utazókat. Mindkét település esetén elmondható, hogy miközben a szuburbanizáció, a népesség növekedése többnyire spontán módon, tervezetlenül zajlott és a változások felkészületlenül érték ezeket a településeket, az önkormányzatok a lehetőségeikhez képest megpróbáltak megfelelő megoldásokat keresni.

### **5.7.3 A beköltöző lakosság és települési önkormányzatok közötti konfliktusok**

Akár mennyire is igyekeztek és igyekeznek a települési önkormányzatok lépést tartani a növekvő lakossági igényekkel, a frissen beköltözőkkel a konfliktusok is folyamatosan újratermelődnek. A zömében Budapestről kiköltöző lakosság (Gyál esetében 74%, Törökbálint esetében 54%) a fővárosban egy magas színvonalú és sokszínű kínálatot biztosító lakossági szolgáltatáshoz szokott hozzá, amit, amennyire lehetséges, az új településén is meg szeretne kapni, hozzá szeretne jutni. A probléma sokszor az, ahogy arra már korábban is utaltam, hogy ennek a költségeit sem az ingatlanfejlesztő, sem pedig lakosság nem akarja felvállalni. Ezért is állhat elő például olyan probléma, hogy egy új lakóövezetben úgy adják át a lakásokat, hogy nincs leburkolva az utca és télen sárban, nyáron pedig porfelhőben „fuldokolnak” a lakosok. Végül pedig az önkormányzatra hárul egy új lakóövezetben az utak leburkolása, majd, ha bármi probléma merül fel, szintén az önkormányzat lesz a hibás.

Gyálon az egyik önkormányzati vezető fogalmazta meg az interjú során azt a klasszikusnak számító konfliktus helyzetet, ami szinte általánosnak mondható a szuburbán településeken: *„Gyál újjépítésű városrészében, az egyik utcában még nem volt leburkolva az út és az ott élő, zömében újonnan beköltözött lakosok folyamatosan elégedetlenkedtek: télen a sár miatt, nyáron a por miatt. Majd mikor az önkormányzat leburkolta nekik az utat, a megnövekedett zaj miatt kezdtek el panaszkodni. Na, most nem egészen értjük mit vártak, hiszen lett egy jó minőségű aszfaltútjuk, amelyen természetesen meg is nőtt a forgalom. Most azért támadják az önkormányzatot, mert megnőtt a zaj és gépkocsi forgalom. Most azt kérik, hogy csináljunk valamit.”*

Szintén az önkormányzat és a lakosság közötti konfliktusok egyik eredője – ha az önkormányzat nem jól kezeli ezt a helyzetet – az úgynevezett őslakosság és az újonnan beköltözők között feszülő érdekellentét. Ezt a konfliktus helyzetet már a kilencvenes évek közepén feltárták Váradi Mónika kutatásai, aki az agglomerációs övezet budai oldalán fekvő települések kapcsán vizsgálta meg a települési társadalmi konfliktusokat (Váradi M.M, 1998). Az újonnan beköltözők és az őslakosság közötti konfliktus Gyálon nem, hanem Törökbálinton volt erőteljesen jelen. Törökbálinton az egyik konfliktus a Tükörhegyre újonnan beköltöztek, ott nagy értékű ingatlant vásároló (vagy építő) új lakosok és a város (korábban falu) őslakosai között feszül, elsősorban e lakossági csoportok lényegesen eltérő értékrendje, lakóhelyükkel kapcsolatos eltérő elvárásai és eltérő érdekei miatt. A Gyálon és Törökbálinton készített interjúk alapján elmondható, hogy a kilencvenes évek közepén a települések őslakosai és a betelepülők között feltárt társadalmi konfliktusokat máig nem sikerült feloldani, ezek ma is ugyanúgy jelen vannak. Miközben a korábban beköltöztek fokozatosan integrálódnak a helyi társadalomba (különösen Gyálon), a konfliktushelyzetek újra és újra megisméltődnek az újonnan beköltöztek és az őslakók (illetve sokszor) a már a több évvel ezelőtt beköltöztek között.

Az újonnan beköltöztek gyökértelensége nehezíti a helyi társadalmak identitásának megtartását és erősödését. Különösen igaz ez a sváb hagyományokkal bíró Törökbálinton, ahol a mai napig éles társadalmi feszültség van az úgynevezett „őslakosság” és az elmúlt tizenöt évben ide költöztek között. A két lakossági csoport nemcsak a vitáikban, hanem a térben is elkülönülnek, külön településrészben élnek, ami megnehezíti a kommunikációjukat. Az őslakosok döntően Törökbálint Ófalu városrészén élnek, a konfliktusban részt vevő újonnan beköltöztek pedig jellemzően a már említett Tükörhegy városrészben. Mindkét településrésznek alakult egy-egy érdekvédelmi szervezete, az „ófalusiakat” a Városszépítő Egyesület, míg a „tükörhegyieket” a Tükörhegyi Közéleti Egyesület képviseli.

A két városrész lakói között érzékelhető konfliktust jelent, hogy az ófaluiak úgy érzik, ők kevesebbet kapnak a település infrastrukturális fejlesztéseiből, szerintük az önkormányzat zömében a Tükörhegyen élőknek akar kedvezni a beruházásokkal, felújításokkal, noha az ő véleményük szerint ezt ők jobban megérdemlik, hiszen szociálisan jobban rá vannak szorulva.

## **5.8 Az esettanulmányok legfontosabb eredményei**

1.) A vizsgált két agglomerációs település Gyál és Törökbálint is a lakóhelyi szuburbanizáció kiemelt célpontjai. Ezt bizonyította, hogy az elmúlt évtizedben a Gyálra költöztek 74%-a, a



Törökbálintra költöztek több mint fele 54%-a Budapestről érkezett. Mindkét településnek kiemelkedően kedvező a közlekedés-földrajzi helyzete és jó a fővárostól való elérhetőségük is. Mindez hozzájárult ahhoz, hogy a két település népessége az utóbbi két évtizedben dinamikusabban növekedjen.

2.) Jelentős különbségeket tapasztalhatunk a két agglomerációs település társadalmi és gazdasági fejlettségében. Ennek okai részben a két település eltérő táji-környezeti (Gyál kedvezőtlenebb, Törökbálint kedvező) adottságaival, részben pedig a két település eltérő történeti múltjával (Gyál a Budapesti ipari munkásság lakóhelye, Törökbálint egy sváb kisebbséggel bíró, tradícióit őrző falu volt) függenek össze. Gyál társadalmi gazdasági fejlettségi mutatói (egy főre jutó jövedelem, vállalkozások sűrűsége) tekintetében az agglomerációs és törökbálinti átlagtól elmaradó értékekkel bír. Törökbálint ellenben, ahogy azt a társadalomstatisztikai elemzések is kimutatták, mind társadalmi, mind gazdasági fejlettsége tekintetében rendre meghaladja a gyáli, de az agglomerációs átlagot is. A két vizsgált agglomerációs település eltérő fejlettségét a beköltöző népesség szintén eltérő társadalmi összetételében kereshetjük. Az elemzések eredményei alapján kijelenthető, hogy Törökbálintra a magasabb, míg Gyálra az alacsony státusú népesség költözött.

3.) Az esettanulmányok rávilágítottak arra is, hogy lakóhelyi szuburbanizáció számos helyi társadalmi és településfejlesztési konfliktust generált a településeken. A fejlettebb Törökbálinton a konfliktusok élesebben jelentkeztek, mint Gyálon. A konfliktusok egy része a helyi ingatlanfejlesztésekhez kapcsolódott. A konfliktus legfőbb oka, hogy az ingatlanfejlesztések során az önkormányzat és a fejlesztő nem tisztázta a növekvő népességgel együtt járó lakossági infrastruktúrafejlesztéssel együtt járó terhek megosztását, egyáltalán vállalását. Így a tervezett, vagy már megkezdett beruházás joggal keltett aggodalmat a régi lakosok körében, és joggal féltették magukat az ellátás színvonalának, életkörülményeik romlásától. A konfliktusok másik csoportja a települési önkormányzatokra – az infrastruktúra fejlesztése kapcsán – nehezedő nyomás növekedéséből származik. Miközben az önkormányzat helyi adókból (személyi jövedelemadó, iparüzési adó) helyben maradó bevételei az elmúlt bő egy évtizedben folyamatosan csökkentek a központi elvonások miatt, addig a növekvő népesség miatt egy „intézményfejlesztési mókuserékbe” kerültek. A lakosság folyamatosan bővülő és magas szintű igényei, valamint az önkormányzatok szűkös mozgástere azok kielégítésére állandó feszültségforrást jelent az elégedetlen lakosság és a lassan reagálni tudó önkormányzat között.

4.) Az esettanulmányok szerint a két agglomerációs település önkormányzata paradigmaváltás előtt áll. Az új adószabályozások miatt, és az önkormányzatok nehezedő anyagi helyzete miatt sem kívánják már ösztönözni a további dinamikus beköltözéseket, hanem szeretnék stabilizálni a jelenlegi lakónéességük számát. Mindkét önkormányzat a települések fejlődésének fő alapjait, már nem a jómódú fővárosi középosztály odavonzásában, hanem a helyi erőforrások hatékony kihasználásában, és a helyi gazdaságfejlesztésében látják.

5.) A helyi gazdaság fejlesztését Gyál és Törökbálint is olyan vállalkozások letelepítésének támogatásában látják, amelyek egyrészt a helyi lakosságnak munkahelyet biztosítanak, másrészt a helyben fizetett adók révén meghatározó mértékben hozzájárulnak a helyi lakosság magas színvonalú ellátásához. Ez az elképzelés különösen Törökbálinton lehet reális, a lakosság összetétele és képzettsége alapján.

## 6. ÖSSZEGZÉS

### 6.1 A disszertáció új tudományos eredményei

A disszertációmban arra vállalkoztam, hogy megvizsgáljam a Budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizáció folyamatait, meghatározó tényezőit, összevessem azokat az európai nagyvárosok kapcsolódó folyamataival. Továbbá, hogy elemezzem a lakóhelyi szuburbanizáció változásait, azok okait, különösképpen a 2007 utáni időszak, a gazdasági válság időszakának esetében. A bevezető fejezetében bemutatott négy kutatási célhoz és kérdéshez négy hipotézist fogalmaztam meg, amelyek igazolását vagy elvetését ebben az összegző fejezetben teszem meg.

*A kutatás céljai, és kérdései, a hipotézisek, és a kapcsolódó válaszok*

1.) Az első kutatási célom volt, hogy feltárjam a lakóhelyi szuburbanizáció európai összefüggéseit, és összevessem a nyugat és a kelet-közép európai nagyvárosok lakóhelyi szuburbanizációs folyamatait. Ezek eredményeként pedig összegezzem a kétféle modell között lévő hasonlóságokat és különbségeket.

*H1: Az első kutatási célhoz kapcsolódó hipotézisem szerint a nyugati, és a kelet-közép európai nagyvárosi agglomerációkban tapasztalható lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok alapvetően hasonlóak.*

Ezt a hipotézist a vonatkozó nemzetközi szakirodalom, és a statisztikai adatbázisok elemzése alapján vizsgáltam meg. **Ezek eredményeként a feltevésem igazolódott.**

- a.) Igazolást nyert az állítás, amely szerint a vizsgált kelet-közép európai nagyvárosi agglomerációkban érvényesülő lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok megkétszerezve, de követik a nyugat-európai folyamatokat, azokkal hasonló vonásokat mutatnak. A szakirodalmak rámutattak arra, hogy a globalizáció, a globális urbanizáció nemcsak nyugat-európai, hanem kelet-közép európai érvényesülései hasonló jellegűek, de a kelet-közép európai rendszerváltozás történeti alakulásai, a globális rendszerekhez való csatlakozás időbeli különbségei a lakóhelyi szuburbanizáció megkétszerezett, egyben

követő jellegét adták. Miközben a vizsgált nyugat,- és a kelet-közép európai lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok között,- a globális hatások erősödő érvényesülése miatt,- a hasonlóságok ma már erőteljesebbek, mint az időbeli megkésettiségből származó különbségek.

- b.) Az elemzések azt is egyértelműen kimutatták, hogy a nyugat-európai nagyvárosi agglomerációban már évtizedek óta tartó városi népesség csökkenést felváltotta a népesség városközpontokba történő tömörülése. Lelassult a belvárosokból történő kiköltözés dinamikája is. Ezért a városközpontok népessége ismét növekedni kezdett. Bár a városkörnyékek növekedési dinamikája továbbra is jellemző, de lelassult mértékben.
- c.) A nyugat-európai lakóhelyi szuburbanizáció konkrét eseteinek elemzései, ezek között a bécsi agglomeráció vizsgálata is kimutatta, hogy a város népességszáma nagyobb dinamikával növekedik, mint az agglomerációs övezet népessége. A párizsi metropolisz térség folyamatai annyiban térnek el ettől, hogy a népesség koncentrációs folyamatok hatásai miatt az egész várostérség növekedése a jellemző. De annyiban hasonló a bécsi esethez, hogy a városcentrumból történő kiáramlás lelassult, és növekedni kezdett Párizs népessége.
- d.) A poszt-szocialista nagyvárosi agglomerációk esetei, így Varsó és Pozsony központjai esetében is megállt a népesség csökkenése, Budapest és Prága centrumaiban pedig már egyértelmű népességnövekedés mutatható ki. A nagyvárosok környékének népességszáma pedig emelkedik, ami egyben a nagyvárosi agglomerációk országon belüli népességi súlyának további növekedését vetíti elő.

2.) A második kutatási célom, a Budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizáció folyamatának átfogó elemzése, a meghatározó tényezők bemutatása volt.

*H2: A második kutatási célhoz kapcsolódó hipotézis azt fogalmazta meg, hogy a Budapesti agglomerációban az elmúlt huszonöt évben zajló lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok a nyugati típusú jelenségekhez hasonlóképpen, de időbeli megkésettiséggel érvényesültek. A globális társadalmi és gazdasági hatások szerepe kiemelkedő, ezek mind erőteljesebb érvényesülésével egyre inkább csökken a különbség a nyugat-európai és a hazai folyamatok között. A globális gazdasági válság hatására a Budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizáció dinamikájában kismértékű visszaesés tapasztalható.*

A második hipotézis vizsgálatát a vonatkozó hazai szakirodalom, továbbá társadalomstatistikai adatok segítségével végeztem el. **Ezek eredményeként ez a feltevés is igazolódott.**

- a) A szakirodalmak alapján összegzett eredményeim azt mutatták, hogy a Budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizáció, a vizsgált nyugat-európai nagyvárosokban leírt folyamatokhoz képest, időbeli megkésettiséggel bontakozott ki. Bizonyítást nyert az is, hogy az itt vizsgált lakóhelyi szuburbanizáció, bár a nyugat európaiktól eltérő társadalmi-gazdasági környezetben, valamint időbeli megkésettiséggel jött létre, a folyamatot meghatározó társadalmi és gazdasági okok, valamint a következmények vonatkozásában több a hasonlóság, mint a különbség.
- b) A társadalomstatistikai adatelemzések azt jelezték, hogy Budapest népességszám csökkenése 2007-ban megállt, az agglomerációs övezet népességszám növekedési dinamikája pedig kismértékben visszaesett. Csökkent továbbá a Budapestről elköltözők száma, míg 2007-től a beköltők számának lassú növekedése figyelhető meg.

3.) A harmadik cél a Budapesti agglomerációban élő népesség költözési szándékainak, a költözési szándékok társadalmi-térbeli meghatározottságainak, valamint költözési szándékokat befolyásoló okainak (eladósodottság, lakóhelyi elégedettség) a feltárása volt.

*H3: A harmadik kutatási cél vizsgálata érdekében megfogalmazott hipotézis szerint a Budapesti agglomerációban élők költözési szándéka a gazdasági válság és a hiteladósság következtében visszaesik. A visszafogott költözési szándék leginkább az agglomerációs övezet alacsonyabb státusú (jövedelmű és iskolázottságú) társadalmi csoportjait érinti, ahogy az eladósodottság problémája is őket sújtja jobban. A költözési szándék magasabb a magas státusú csoportok körében, hiszen ők azok, akik ennek anyagi vonzatait is vállalni tudják. Mindezek alapján a költözési irányokban változások következnek be. Kevésbé lesz jellemző a Budapestről való kiköltözés, és megjelenik az agglomerációs övezetből a Budapestre történő visszaköltözés is.*

A harmadik feltevés vizsgálatát a budapesti agglomerációban megvalósított 2005-ös, és 2010-es reprezentatív kutatások ide tartozó elemzései segítségével végeztem el. **Az eredmények beigazolták a feltevéseimet.**

- a) A Budapesti agglomerációban élők jelentős többsége (a megkérdezettek több mint háromnegyede) nem szándékozik elköltözni a jelenleg otthonát adó településről. A disszertáció által vizsgált két időpont közötti időszakban, vagyis 2005 és 2010 között növekedett is azok aránya, akik nem akarnak elköltözni. A költözési szándék csökkenése 2005 és 2010 között különösen erőteljes volt a Budapesten élő megkérdezettek között. A Budapesten élők költözési szándékának visszaesésében fontos szerepet játszott a lakóhelyi elégedettségük is.
- b) A költözési szándékok alakulásában az ingatlannal kapcsolatos eladósodottság egyértelműen szerepet kapott, hiszen a költözni szándékozók között (a mintabeli átlaghoz képest) magasabb volt az eladósodottak aránya. Valószínűsíthetően azért, mert a növekvő hiteltartozások miatt már nem tudják vállalni az adott lakás fenntartási költségeit, a növekvő hiteltörlesztés részleteit. S ez költözésre kényszerítette őket.
- c) Az alacsony költözési szándék összefügg a lakástulajdonnal rendelkezők magas arányával is. A költözni nem szándékozók között átlag feletti arányban voltak olyanok, akiknek saját tulajdonú lakása volt. A költözni szándékozók között a bérlők aránya volt átlag feletti.
- d) A költözési szándék társadalmi státus szerinti összefüggéseiről elmondható, hogy (a vonatkozó átlagok felett) mind a magas, mind pedig az alacsony jövedelműek, illetve a magas és közepes iskolázottságúak akarnak költözni. Ez a lakóhelyi szuburbanizáció kétféle társadalmi típusára utal.
- e) A Budapesti agglomerációban élők költözési szándékaiban meghatározóak a települések kedvező földrajzi fekvése, jó elérhetősége, valamint a fejlett infrastruktúra megléte.
- f) Összegezve tehát, az empirikus kutatási eredmények igazolták, hogy a Budapesti agglomerációban élő népesség 2005-ben is alacsony költözési szándéka 2010-re tovább csökkent. Az alacsony és egyben csökkenő tendenciájú költözési szándék mögött kimutathatóak a gazdasági válság hatásai, az ingatlanokkal kapcsolatos eladósodottság kedvezőtlen következményei. A költözési szándékokban kimutatott csökkenés különösen Budapest esetében erőteljes (Ez alátámasztja a statisztikák által kimutatott népességszám csökkenés megállását is). A főváros népességszámának

növekedését, illetve a Budapestről történt elköltözések számának a csökkenését az itt élők lakóhelyi elégedettségének a növekedése is magyarázza. Mindezen folyamatok a lakóhelyi szuburbanizáció dinamikájának visszaesésében is szerepet játszanak.

4.) A negyedik kutatási cél a lakóhelyi szuburbanizáció érvényesülésének, társadalmi következményeinek (a lakóhelyi szuburbanizáció nyomán jelentkező társadalmi konfliktusoknak, és érdekviszonyoknak) település szintű vizsgálata volt, két eltérő társadalmi és gazdasági fejlettségű agglomerációs település, Gyál és Törökbálint esetében.

*H4: A negyedik kutatási célhoz kapcsolódó feltevés az volt, hogy a gazdasági válság miatt, az agglomerációs települések lakóhelyi szuburbanizációval kapcsolatos érdekeltsége megváltozott. A korábbi, inkább a mennyiségi fejlődést támogató helyi fejlesztési politikákat egy minőségi, a lakosságszám stabilizálására, a helyi erőforrások hatékony felhasználására törekvő településfejlesztési politika váltja fel. Ez hatással lehet a Budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizációra, visszafoghatja azt.*

A negyedik hipotézis ellenőrzését a települési szintű társadalomstatistikai adatelemzések, és a két szuburbán település döntéshozóival, meghatározó érdekcsoportok képviselőivel készített interjúk segítségével végeztem. **Az eredmények igazolták az előzetes feltevéseket.**

- a) A statisztikai adatelemzés, közte a 2011-es népszámlálás települési szintű költözési adatainak feldolgozott eredményei szerint, mind a két vizsgált agglomerációs település a lakóhelyi szuburbanizáció kiemelt célpontjai voltak, a beköltözők legnagyobb részt Budapestről jöttek.
- b) Az elmúlt két évtizedben mindkét településre az intenzív beköltözés volt jellemző, amelynek következtében dinamikusan nőtt a népességük. A korábbi időszakban a vizsgált két település önkormányzata – mint a főváros környéki települések önkormányzatainak a többsége - támogatta a beköltözést. Mégpedig azért, mert az önkormányzatok a településeik fejlődését a zömében Budapestről beköltöző, a helyi lakosságnál magasabb jövedelmű lakosok helyben maradó személyi jövedelemadó bevételeivel látták biztosítottnak.
- c) A vizsgált két település beköltözést támogató politikája, és az ezzel kapcsolatos érdekeltsége a kétezres évek közepétől megváltozott. Az új adópolitika drasztikusan

csökkentette a települések által felhasználható személyi jövedelemadó helyben maradó részét.

- d) A városkörnyéki önkormányzatok új érdekeltségeit hozta magával az is, hogy a települések már egyre kevésbé voltak képesek kielégíteni a dinamikus bővülő lakosság különböző (infrastrukturális fejlesztésekkel összefüggő) igényeit.
- e) A városkörnyéki önkormányzatok nehézségeit fokozta, hogy egyre kevésbé tudják kézben tartani, kontrollálni a különböző típusú helyi területfejlesztési és társadalmi konfliktusokat.
- f) A gazdasági válság hatásai, a csökkenő intenzitású beköltözés, a lassuló dinamikájú építkezések, az ingatlanfejlesztési problémák új településfejlesztési stratégiák kialakítását kívánják mindkét önkormányzattól. Mind Törökbálint, mind Gyál már nem a népességszám növelésében látja a fejlődés útját, hanem a helyi gazdaságfejlesztésben.

**Mindezek alapján tehát a disszertáció új tudományos eredményei, a dolgozat szerkezetének a figyelembevételével is a következőképpen összegezhetők:**

1) A dolgozat választ adott a bevezető fejezetben megfogalmazott kiinduló tudományos problematikára; arra a kérdésre, hogy az európai nagyvárosok, nagyvárosi térségekben megfigyelhető lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok, azok mai változásai, a korábbi jellegzetességek átalakulásai a magyar fővárosi térségre is jellemzőek-e vagy sem. Az elmúlt évtizedek folyamait és a 2011 évi adatokat összehasonlító elemzések igazolták az európai lakóhelyi szuburbanizációs jelenségek Budapesti agglomerációs térségre is érvényes trendjeit. Az európai modellre is jellemző új budapesti trendek a következők: a várostérségi centrum népessége (a korábbi időszakra jellemző népesség csökkenéssel szemben) növekedni kezd, miközben a városkörnyéki népesség növekedési dinamikája lelassul.

2) Az új trendek ismeretében lehetőség nyílik arra is, hogy a Budapesti agglomerációt 2007 előtt vizsgáló korábbi tudományos kutatási eredmények – ld. a bevezető fejezetben az *„Előzmények: korábbi válaszok, új kérdések” alcímet* – új szempontokkal gazdagodjanak. Kiderültek a 2007-es év utáni változások, a mögöttes demográfiai és társadalmi tényezők, a gazdasági (köztük a hitelválság) a szuburbanizáció dinamikáját formáló mai következményei,



az érintett lakosság szuburbanizációs céljainak (költözési törekvéseinek) átalakulásai, a lakóhelyi elégedettséget befolyásoló hatásai is.

Ezek alapján állítható, hogy a Budapesti agglomerációban érvényesülő lakóhelyi szuburbanizáció dinamikája lelassult, mivel a kiköltözők száma és a költözni törekvők aránya is csökkent. Ugyanakkor a várostérségi költözések (és a költözési törekvések) száma nem módosult jelentősen. Továbbá az egész térség népességszáma (az országban lezajló népesség koncentráció következtében) továbbra is növekszik. A jövőre vonatkozó tendenciák csak újabb kutatások alapján prognosztizálhatók.

3) A második fejezet, az európai térségeket összehasonlító konkrét esettanulmányai (a párizsi, a bécsi, a prágai, a varsói, a pozsonyi, és a budapesti) szintén új eredményeket nyújtanak. Ezek az elemzések ugyanis rámutatnak a lakóhelyi szuburbanizáció nyugati, és kelet-közép európai folyamataira, a meghatározó jellemzőkre. Mindez egyértelművé tette az európai (a nyugati, és a kelet-közép európai) nagyváros-térségek közötti hasonlóságok érvényesülését. Egyértelművé tette a vizsgált nyugat-európai és a posztszocialista kelet-közép európai valamint a budapesti várostérségek közötti hasonlóságokat is, a hasonlóságok dominanciáját, de a különbségeket is. Ezek a különbségek főként a különböző lakóhelyi szuburbanizációs jellemzők időbeli megkésettységében jelentkeznek.

A nyugati, és a kelet-közép európai illetve a budapesti várostérségben érvényesülő lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok összehasonlító elemzése, a hasonlóságok és a különbségek tételes számbavétele összegző módon bemutatásra is kerülnek (lásd az 10. számú táblázatban).

4) A harmadik fejezet fő eredményeit a lakóhelyi szuburbanizációt meghatározó tényezők és folyamatok, a társadalmi-térbeli jellemzők társadalom statisztikai összegzései adják a 2011-es legfrissebb statisztikai adatok elemzése alapján. Ezek szerint a lakóhelyi szuburbanizáció a Budapesti agglomeráció övezetének (a kedvező fekvésű) településeit érintette a legerőteljesebben, ahol a Pest megyei átlagot jelentősen meghaladó értékben nőtt a népesség száma, a lakásállomány. Gazdasági fejlettsége is meghaladja a megyei átlagot. Pest megye agglomeráción túli településeinek többségében megindult, illetve felerősödött a népesség csökkenése. A Pest megyei statisztikai adatok kiegészítő elemzésével (és az

esettanulmányokkal) vált bizonyíthatóvá, hogy az elmúlt évtizedben a Budapesti agglomeráció, azon belül is a belső agglomerációs zóna volt a lakossági szuburbanizáció fő célterülete.

5) Az Budapesti agglomerációban élők költözési szándékait, azok változását, irányait, a meghatározó okokat, a gazdasági válság és az eladósodottság a költözési szándékokra gyakorolt hatásait, valamint a lakóhelyi elégedettségeket elemző, az empirikus eredményekre támaszkodó negyedik fejezet fontos új tudományos eredményeket közöl. A Budapesti agglomerációra reprezentatív kérdőíves felmérések a 2005 és a 2010 évre, illetve a két időszak közötti periódusra terjedően igazolták a gazdasági válság, az eladósodottság és a költözési szándékok összefüggéseit. Az eladósodottság tényei ugyanis egyértelműen visszavetik a (különbösen sem túl erőteljes) költözési szándékokat, amelyek a két időpont között csökkentek, úgy a budapesti, mint a városkörnyéki népesség megnövekedett lakóhelyi elégedettségei miatt is. A társadalmi (jövedelmi-iskolázottsági) helyzet meghatározó ereje is kiderült: az elemzésekből világossá vált, hogy a magas és az alacsony társadalmi státusú csoportok akarnak inkább elköltözni, ami a lakóhelyi szuburbanizáció két eltérő típusát is mutatja.

6) Az ötödik fejezet két eltérő történelmi múlttal és társadalmi-gazdasági fejlettséggel bíró agglomerációs település Törökbálint és Gyál esettanulmánya alapján tárta fel a lakóhelyi szuburbanizáció települési szintű érvényesülését, és mutatta be a helyi társadalmi és településfejlesztési konfliktusokat. A KSH vonatkozó települési költözési adatai bizonyítják, hogy az elmúlt évtizedben mindkét város a Budapestről kiköltözők céltelepülése volt, ami hosszú ideig a helyi önkormányzatoknak és a meghatározó helyi érdekcsoportoknak is érdekében állt. A lakossági szuburbanizáció, a gyors népességnövekedés negatív következményei, a kialakult fejlesztéspolitikai és lakossági konfliktusok, illetve az adópolitikai változások – amelyek következtében a fejlesztésre fordítható helyi és helyben maradó adóbevételek jelentősen lecsökkentek – megváltoztatták az önkormányzatok lakossági szuburbanizációval kapcsolatos érdekelttségét. A beköltözések támogatása, a lakosság szám növelése helyett a vizsgált a települések a jövőbeni fejlődés lehetőségeit inkább a minőségi fejlesztésben, a helyi gazdaság és a foglalkoztatottság bővítésében látják.

7) A dolgozat új tudományos eredményeit a módszertani megalapozottság is támogatta: az alkalmazott módszerek tág köre, a nemzetközi (az angolszász és a francia), valamint a hazai szakirodalmi elemzések, a társadalomstatistikai vizsgálatok, az empirikus felvételek, és a mélyinterjúk módszerek. A dolgozat (a munkahelyi vita javaslatának is köszönhetően) koherens elemzésekre és az egyes fejezetek kifejtésekor a kutatási célok és kérdések, a hipotézisek, az elemzés fő irányai közötti összefüggések biztosítására is törekedett. Ez a hatodik, egyben összegző fejezetben is érvényesült.

8) Végezetül a 10. táblázatban bemutatom a lakóhelyi szuburbanizáció nyugat-és kelet-közép-európai, és a Budapesti agglomerációra érvényes összegző jellegzetességeit.

## 6.2 Összegző táblázat

10. táblázat:

*A lakóhelyi szuburbanizáció nyugat-és kelet- közép európai, és a Budapesti agglomerációra érvényes összegző jellegzetességei.*

*Különbségek és hasonlóságok (saját szerkesztés)*

<b>Az összevetés dimenziói</b>	<b>A vizsgált nyugat-európai (párizsi és bécsi) metropolisz térségek</b>	<b>- A vizsgált kelet-közép európai (prágai, varsói, pozsonyi) metropolisz térségek</b>	<b>A Budapesti agglomeráció</b>	<b>Különbségek</b>	<b>Hasonlóságok</b>
<b>Lakóhelyi szuburbanizáció kezdete</b>	1950-as évektől kezdődően, a második világháborút követő gazdasági fellendülés időszaka	1980-1990-es évtized	1980-as 1990-es évtized	A nyugati és a keleti példák esetében időbeli különbség	A keleti és a budapesti példák esetében időbeli hasonlóság
<b>Lakóhelyi szuburbanizáció dinamikus fejlődése</b>	1970-ben éri el csúcspontját, ekkor a népességnövekedés súlypontja áttevődik a városszélre, a városközpontok népessége csökken	1990-es közepétől - 2000-es évek közepéig, a népességnövekedés súlypontja áttevődik a városszélre, a városközpontok népessége csökken	1990-es közepétől - 2000-es évek közepéig, a népességnövekedés súlypontja áttevődik a városszélre, a városközpontok népessége csökken	A nyugati és a keleti példák esetében időbeli különbség	A keleti és a budapesti példák esetében időbeli hasonlóság
<b>Lakóhelyi szuburbanizáció dinamikájának változása- a lassulása</b>	1990-es évek közepe: a városközpontok népessége növekedni kezd, a városkörnyéki népesség növekedési dinamikája kismértékben csökken	2000-2010 között: a városközpontok népességszökkenése megáll, a városkörnyékek népességnövekedése tovább folytatódik.	2007 után: centrum népesség csökkenése megáll, városkörnyék népességnövekedés dinamikája kismértékben visszaesik	A nyugati és a keleti példák esetében időbeli különbség	A keleti és budapesti agglomerációk eseteiben hasonlóság

<p><b>Társadalmi-gazdasági környezet, feltételrendszer</b></p>	<p>Fejlett piaci gazdaság, kialakult polgári, egyben jóléti társadalmak.</p> <p>Új lakóhelyi igények, Motorizáció fejlődése.</p>	<p>Poszt szocialista gazdasági, társadalmi berendezkedés hagyatéka, lassan kibontakozó piaci gazdaság és polgári társadalom, lassú vagyonosodás, szuburbán életforma költségeit vállalni képes rétegek megjelenése, a motorizáció fejlődése</p>	<p>Poszt szocialista gazdasági, társadalmi berendezkedés hagyatéka, lassan kibontakozó piaci gazdaság és polgári társadalom, lassú vagyonosodás, szuburbán életforma költségeit vállalni képes rétegek megjelenése, a motorizáció fejlődése</p>	<p>A nyugati és a keleti példák esetében különbség</p>	<p>A keleti és a budapesti példák esetében hasonlóság</p>
<p><b>A lakóhelyi szuburbanizáció okai</b></p>	<p>A központi város funkcionális átalakulása, a city képződés,, Rehabilitációs programok, Belvárosi ingatlanok felértékelődése-, Dzsentrifikáció és a szegényebb rétegek kiszorulása,</p> <p>Belvárosi társadalmi-környezeti problémák, Egészséges lakóhelyel kapcsolatos igények, A belvárosban a családi</p>	<p>A belső lakókerületek fizikai és társadalmi leromlása, Rehabilitáció hiánya, lassúsága, A központi város funkcionális átalakulása 1990 után, Dzsentrifikáció, a szegényebb rétegek kiszorulása</p> <p>Lakóhellyel kapcsolatos igények átalakulása-nyugati típusú életforma és fogyasztási modell Belvárosi társadalmi-</p>	<p>A belső lakókerületek fizikai és társadalmi leromlása rehabilitáció hiánya, lassúsága, A központi város funkcionális átalakulása 1990 után Dzsentrifikáció, a szegényebb rétegek kiszorulása</p> <p>Lakóhellyel kapcsolatos igények átalakulása-nyugati típusú életforma és fogyasztási modell</p>		<p>A nyugati és a kelet- közép európai , de a budapesti esetben is inkább hasonlóság a jellemző, de időbeli különbségekkel.</p>

	<p>házas építkezésre alkalmas területek szűkösége és drágasága</p> <p>A városi élet (közlekedés, lakásfenntartási költségek) drágasága</p> <p>Bevándorlókkal kapcsolatos etnikai szegregációs problémák</p>	<p>környezeti problémák</p> <p>A belvárosban a családi házas építkezésre alkalmas területek szűkösége és drágasága</p>	<p>Belvárosi társadalmi-környezeti problémák</p> <p>A belvárosban a családi házas építkezésre alkalmas területek szűkösége és drágasága</p>		
<p><b>A lakóhelyi szuburbanizáció térbeli- társadalmi következményei</b></p>	<p>Társadalmilag polarizált agglomerációs övezetek</p> <p>A térségek egyenlőtlen fejlődése, magas és alacsony státusú szuburbán települések létrejötte</p> <p>Társadalmi-térbeli egyenlőtlenségek növekedése.</p>	<p>Társadalmilag polarizált agglomerációs övezetek</p> <p>A térségek egyenlőtlen fejlődése, magas és alacsony státusú népesség által lakott szuburbán települések létrejötte</p>	<p>Társadalmilag polarizált agglomerációs övezetek</p> <p>A térségek egyenlőtlen fejlődése, magas és alacsony státusú szuburbán települések létrejötte. Helyi társadalmi konfliktusok .</p>		<p>A nyugati és a kelet- közép európai , de a budapesti esetben is inkább hasonlóság a jellemző</p>

## IRODALMAK JEGYZÉKE

- ALBERT, J (1994): Helyi társadalmi konfliktusok a nyolevanes és a kilencvenes években, Veszprémi Egyetemi Kiadó, Veszprém, Kandidátusi disszertáció, 270.old.
- A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS STRATÉGIAI PROGRAMJA, 2007. július szakértői anyag, BAFT, letöltés helye: [http://www.terport.hu/webfm\\_send/2136](http://www.terport.hu/webfm_send/2136)
- A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2005.ÉVI LXIV. TÖRVÉNY MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE, PESTTERV KFT, BUDAPEST, 2011.FEBRUÁR,476.OLD.
- BARTA, GY. (SZERK.) 1998: Budapest nemzetközi város. Magyarország az ezredfordulón. MTA, Budapest, 1998, 245. old
- BARTA, GY.(2002): A magyar ipar területi folyamatai 1945-2000, Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2002,272.old
- BARTA, GY. - BELUSZKY, P. (1999): Társadalmi-gazdasági átalakulás a Budapesti agglomerációban, Regionális Kutatási Alapítvány, 1999, 222.old
- BARTA, GY. (2010): Külföldi működő tőke Budapesten a gazdasági válság előtt és után In: A világváros Budapest két századfordulón. Barta, Gy.- Keresztely, K.-Sípos, A.(szerk.) 119-137.old
- BAJMÓCZI, P. (1999): Szuburbanizáció Pécs környékén In: Földrajzi Értesítő 1999 1-2.szám 127-138.old.
- BAJMÓCZI, P. (2001): A szuburbanizáció motivációi Magyarországon In: Földrajzi Konferencia 2001, Szeged Letöltés helye: <http://geography.hu/mfk2001/cikkek/bajmoczy.pdf>
- BELUSZKY, P.(1999): A budapesti agglomeráció kialakulása In: Beluszky, P.(Szerk.) (2007): Közép Magyarország In: Kárpát-medence Régiói 6. MTA RKK-Dialóg Campus Kiadó Pécs-Budapest, 2007, 565.old.
- BERGER, M.(2006): Périurbanisation et accentuation des logiques ségrégatives en Ile de France In: Hérodotes 2006/3 198-211.old
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (ED.) (2003): Retours en ville des processus de gentrification urbaines aux politiques de revitalisation des centres, Descartes et Cie, 2003, Paris,267
- BUDAPEST 2030: HOSSZÚ TÁVÚ VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, Budapest Fővárosi Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatal, 2013, 216.old.

- CATTAN, N. (2011): Urban Sprawl in the Paris Metropolitan Area In: Szirmai V. (Ed.) 2011: Urban Sprawl in Europe, Aula Publishing, 2011, 85-104.old.
- CERMAK, Z. (2004): Migration aspects of suburbanisation in the Czech Republic In: Czech Geography at the dawn of the Millennium Edited by Drbohlav, D.- Kalvoda, J.-Vozenilek, V. (2004), Czech Geography Society, Olomouc, 319-328.old
- CHARLOT, S.- HILAL, M. -SCHMITT, B. (2009): La périurbanisation renforce-t-elle la ségrégation résidentielle urbaine en France? In: Espaces, Population, Sociétés, 2009/1. 29-44.
- CHALLENGE OF URBAN COHESION IN EUROPE, IAURIF,2006, NOTE RAPIDE POPULATION-MODE DE VIE, numero 412, march, 2006 Letöltés helye: [www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude\\_502/challenge-of-urban-cohesion-in-Europe-NR-412\\_01.pdf](http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_502/challenge-of-urban-cohesion-in-Europe-NR-412_01.pdf)
- CLERVAL, A. (2007): The spatial dynamics of gentrification in Paris: a synthesis map In: Espace, Sociétés et territoires. <http://cybergeog.revues.org/23745>
- CRIEKINGEN, M.(2003): La ville revit! Formes politiques et impacts de la revitalisation résidentielles à Bruxelles In: Bidou,Z. Ed. (2003): Retours en ville, Descartes et Cie, Paris, 2003 45-73.old.
- CSANÁDY, G.-CSIZMADY, A.(2002): Szuburbanizáció és társadalom In:*Tér és Társadalom* XVI.évf.2002/3 27-55.old.
- CSANÁDY,G.-CSIZMADY,A.-KOC SIS,J.-KŐSZEGHY,L.-TOMAY,K.(2010):Város-Tervező-Társadalom, Sík Kiadó, Budapest, 471.old.
- CSIZMADIA, Z.(2009): A társadalmi konfliktus problematika elméleti megalapozása In: Szirmai, V. (szerk.): A várostérségi versenyképesség társadalmi tényezői, Dialóg Campus, Budapest-Pécs, 2009 123-129.old.
- CSORTOS, O.(2010): A magyar lakosság eladósodottságának alakulása, Szakdolgozat, Budapest Corvinus Egyetem, 50.old [http://csortosors.files.wordpress.com/2011/06/csortos\\_orsolya\\_szakdolgozat.pdf](http://csortosors.files.wordpress.com/2011/06/csortos_orsolya_szakdolgozat.pdf)
- DAHRENDORF, R.(1959): Class and class conflicts in an industrial society. Routledge and Kegan, London
- DÖVÉNYI, Z. -KOK, H.-KOVÁCS, Z. ( 1998): A szuburbanizáció, a lokális társadalom és a helyi önkormányzati politika összefüggései a budapesti agglomerációban In: Migráció, KSH Népeségtudományi Kutatóintézet, 229-237.old.
- DÖVÉNYI, Z. - KOVÁCS, Z. (1999): A szuburbanizáció térbeni-társadalmi jellemzői Budapest környékén In: *Földrajzi Értesítő XLVIII.évf.*1999 1.-2. szám 33-57.old



- DÖVÉNYI, Z. (2007): Belföldi vándormozgalom strukturális és területi sajátosságai Magyarországon In: Demográfia, 2007/50.évf. 4. szám 335-359.old
- EGEDY, T.(2009): Városrehabilitáció és életminőség MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest, 2009 152.old
- ENYEDI, GY. (1988): A városfejlődés szakaszai, Akadémia Kiadó, 1988 115.old.
- ENYEDI, GY. (1996): Regionális folyamatok Magyarországon MTA VITA Alapítvány, 1996, 138.old.
- ENYEDI, GY.(1998): Social Change and Urban Restructuring in Central Europe, Akadémiai Kiadó, Budapest, 1998
- ENYEDI, GY. (2012): Városi Világ, Akadémiai kiadó, 2012 186.old
- ÉRI, V. (2001): Terjeszkedés és/vagy ésszerű városfejlődés, Környezettudományi központ, 2001, 99.old
- ERNSZT, G. (1994): Lakáspolitikai illúziók In: Társadalmi Szemle 1994/6. 44-48.old
- ESPON ATTREG 2012: „The Attractiveness of European Regions and Cities for Residents and Visitors,  
[http://www.espon.eu/export/sites/default/Documents/Projects/AppliedResearch/ATTREG/FR\\_20130123/01\\_Scientific\\_report\\_REV.pdf](http://www.espon.eu/export/sites/default/Documents/Projects/AppliedResearch/ATTREG/FR_20130123/01_Scientific_report_REV.pdf)
- ESTÉBÉ, P.(2004): Quelles avenir pour les périphéries urbaines? In: Esprit 2004 Mars-Avril 82-95.old.
- FARAGÓ, L.(2008): A funkcionális városi térségekre alapozott településhálózat fejlesztés normatív koncepciója In: Falu, Város, Régió, 2008/3 26-31.old
- FASSMANN, H.-HATZ, G.-PATROUCH, F. (2006): Understanding Vienna, Lit Verlag, 2006, 345.old.
- FAYMAN, S.-KERESZTELY, K. (2009) : La ville de Budapest en Hongrie : les politiques de renouvellement urbain des ville d’Europe centrale illustrées par la réhabilitation des quartiers existants,
- FISHMAN, R. (1987): Bourgeois Utopies: The rise and fall of suburbia, New York, BasicBooks
- FRANZ, Y. (2011): Gentrification trends in Vienna In: Szirma, V.(Ed.) 2011: Urban sprawl in Europe, Aula Publishing, 189-207.old
- FLEURY, A.-JEAN-CHRISTOPHE,F.-MATHIAN,H.-RIBARDIÈRE,A.-SAINT-JULIEN,T. (2012): Les inégalités socio-spatiales progressent-elles en Ile de France? In: Métropolitique, 12 décembre, 2012  
<http://www.metropolitique.eu/les-inégalités-socio-spatiales.html>

- GANS, H.(1962): A városi és a kertvárosi életmód. In: Városshociológia, Közgazdasági és jogi Könyvkiadó, 1973, 64-88.old.
- GNARR, E.-KNEEBOONE, E (2010): The suburbanization of poverty. Trends in Metropolitan America In: Brooking Research Paper, 2010 <http://www.brookings.edu/research/papers/2010/01/20-poverty-kneebone>
- GÖRGL, P.-HELBICH, M.-MATZNETTER, W.-FASSMANN, H. (2011): Spatial and Social Development Trends of Metropolitan Vienna: An Overview In: Szirmai, V.(Ed): Urban sprawl in Europe, Aula Publishing, 2011, 107-137.old.
- GYŐRI, P. (2011): Csak csendben, csak halkán, hogy senki meg ne hallja, Népszabadság, 2011. november.11
- HAJDÚ, Z.(2001): Magyarország közigazgatási földrajza, Dialóg Campus, Budapest-Pécs, 2001, 334.old.
- HARDI, T.(2002): Szuburbanizációs jelenségek Győr környékén In: Tér és társadalom XVI.évf.2002/3 57-83.old.
- HARDI, T.-NÁRAI, M.(2005): Szuburbanizáció és közlekedés a győri agglomerációban In: Tér és Társadalom 1. szám 81-101.old.
- HARDI, T.- HAJDÚ, Z.- MEZEI, I.(2009): Határok és városok a Kárpát-medencében MTA Regionális Kutatások Központja Győr-Pécs, 2009 373.old
- HARDI, T.- LADOS, M.-TÓTH, K. (2010) (SZERK.): Magyar-szlovák agglomeráció Pozsony környékén, MTA RKK NYUTI- Fórum Kisebbségkutató Intézet Győr-Samorin, 2010, 223 old.
- HARDI, T.(2010): Szuburbanizáció jelensége és hatásai-határon innen és túl In: Hardi, T.- Lados, M: (Szerk.): Magyar-Szlovák agglomeráció Pozsony környékén, MTA RKK NYUTI, Győr-Samorin, 2010 11-24.old.
- HARDI, T.(2012): Duna-stratégia és területi fejlődés, Akadémiai Kiadó, 2012,283 old.
- HARDI, T.(2012): Győr, Miskolc és Pécs agglomerációja a vidéki szuburbanizációban In: Somlyódyne, Pheil E (szerk.): Az agglomerációk intézményesítésének sajátos kérdései Publikon Kiadó, Pécs 15-41.old
- HEGEDŰS, J. -KOVÁCS, R. -TOSICS, I.(1994): Lakáshelyzet az 1990-es években In: Andorka, R.-Kolosi, T. -Vukovich, Gy.(szerk.): Társadalmi Riport 1994. Budapest, TÁRKI, 134-164.old
- HEGEDŰS, J. - TOSICS, I. (1998): Towards New Models of the Housing System In: Enyedi György (ed): Social Change and Urban Restructuring in Central Europe, Akadémiai Kiadó, Budapest, 1998 137-169.old

- IZSÁK, É. (1996): Társadalmi folyamatok Budapest közigazgatási határának két oldalán In: *Tér és Társadalom* 1996/ 2-3.szám 19-30.old
- IZSÁK, É. (1999): A települési sorrend megváltozása a szuburbanizációs index alapján a budapesti agglomerációban In: *Földrajzi Értesítő* XLVIII. évf. 1-2.szám 83-92.old.
- IZSÁK, É. (2003): A városfejlődés természeti és társadalmi tényezői: Budapest és környéke, Napvilág Kiadó, Budapest, 178.old
- JÓZSEFVÁROS MAGDOLNA-NEGYED SZOCIÁLIS VÁROSREHABILITÁCIÓ PROGRAM 2005-2008, Rév8 Rt. 2005.08.01 25. old
- KASTELLOT C. (2005): Urban Social-Spatial Configurations and the Future of European Cities In: Y. Kazepov (ed.): *Cities of Europe: Changing context, local arrangement and the challenge of urban cohesion*, Blackwell Publishing Ltd. 2005, 123-148.old.
- KOCSIS-JÁNOS, B. (2000): A szuburbanizáció jelenségének főbb elméleti megközelítései a városszociológiai és más rokon tudományterületek irodalmában In: *Tér és Társadalom* 14. évfolyam 2000/2-3. 311-321.old
- KONRÁD, GY. - SZELÉNYI, I. (1969): Az új lakótelepek szociológiai problémái, Budapest, Akadémiai Kiadó, 14-27.old.
- KONRÁD, GY. - SZELÉNYI, I. (2000): Urbanizáció és területi gazdálkodás, Juhász Gyula Felsőoktatási kiadó, 136.old.
- KŐSZEGFALVI, GY.(1995): Mekkora a budapesti agglomeráció? In: *Közlemények a Budapesti agglomerációról* 7. kötet, KSH Budapesti és Pest megyei Igazgatóság, 1995 90.old
- KOVÁCS, K. (1999): Szuburbanizációs folyamatok a fővárosban és a budapesti agglomerációban In: Barta, Gy.-Beluszky, P. (szerk.): *Társadalmi-gazdasági átalakulás a Budapesti agglomerációban*. Budapest, Regionális Kutatási Alapítvány, 1999 91-114.old.
- KOVÁCS, Z. (2001): *Társadalom földrajzi kislexikon*, Műszaki könyvkiadó, Budapest, 175.old
- KOVÁCS, Z. -SÁGI, ZS.- DÖVÉNYI, Z.(2001): A gazdasági átalakulás földrajzi jellemzői a budapesti agglomerációban In: *Földrajzi Értesítő*,2001 L. évf. 1.-4. szám. 191-217.old.
- KOVÁCS, Z.(2006): Budapest elővárosi övezetének átalakulása a rendszerváltozás után In: Csapó, T.- Kocsis, Zs. (szerk.): *Agglomerációk és szuburbanizálódás Magyarországon*, Savaria University Press, 2006, 20-34.old.
- Kovács Z.(2010) (ed.): *Challenge of Ageing in Villages and Cities: The Central European Experiences*, UNESCO, MOST, Departement of Economic and Social Geography, University of Szeged, 2010, 208.old.

- LADOS, M.(1994): A városnövekedés szakaszai-urbanizációs ciklusok. In: Rechnitzer, J.(szerk.): Fejezetek a regionális gazdaságtan tanulmányozásához. MTA RKK, Győr, 186-210.
- LÁSZLÓ, M. -TOMAY, K. (2002): A Westend árnyékában In: Szociológiai Szemle 2002/3 66-90.old
- KOÓS, B.(2004): Adalékok a gazdasági szuburbanizáció kérdésköréhez In: Tér és Társadalom 2004/1. 59-71. old.
- KOÓS, B. (2007): A szuburbanizációs folyamat a magyar gazdaságban. In: Közgazdasági Szemle, 2007/4. szám 334-349. old.
- LEMARCHAND, N.(2011): Nouvelles approches, nouveaux sujets en géographie du commerce In: Géographie et Culture n77, Printemps, 2011
- LICHTENBERGER, E. (2000): Austria Society and regions, Austrian Academy of Sciences Press, Vienna 2000 491. old
- LICHTENBERGER, E.-CSÉFALVAY, Z.-PAAL, M. (1995): Várospusztulás és felújítás Budapesten, Magyar Trendkutató Központ, 1995 203.old
- LISOWSKY, A. (2004): Social aspects of the suburbanization stage in the agglomeration of Warsaw In: Dela 21 2004 531-541 [http://www.ff.uni-lj.si/oddelki/geo/publikacije/dela/files/Dela\\_21/047%20lisowski.pdf](http://www.ff.uni-lj.si/oddelki/geo/publikacije/dela/files/Dela_21/047%20lisowski.pdf)
- MUMFORD, L.(1985): A város a történelemben, Gondolat Kiadó, Budapest, 616.old
- MADORÉ, F.(2004): Ségrégation sociales et Habitat. Rennes, Presse Universitaire de Rennes 251.old.
- MERLIN, P.( 2009): L'exode urbain, La documentation Francaise, 2009, Paris, 169.old
- MUSIL, J. (2005): Prague returns to Europe In: Hamilton et al.(ed.) 2005: Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards globalization 281-318.old
- NECHYBA, T.-WALSH, R. (2004): Urban sprawl In: Journal of Economic Perspectives Volume 18, number 4, 177-200.old.
- NEMES, NAGY, J.(1998): A tér a társadalomkutatásban, MTA stratégiai Kutatások, 1998, Budapest 260.old
- NEMES, NAGY, J.(2005): Nemzetközi és hazai tendenciák a területi elemzésben, In: Területi Statisztika 1. sz., 7-14 old.
- NEMZETI FEJLESZTÉS 2020: országos fejlesztési koncepció, országos területfejlesztési koncepció, társadalmi egyeztetési anyag, 2012, Nemzetgazdasági Tervezési Hivatal
- NÉPESEDÉSI TENDENCIÁK A KELET-KÖZÉP EURÓPAI FŐVÁROSOKBAN, Nemzetközi összehasonlítások 9. , KSH, Budapest, 2005, 73.old.

- OLLÉ-SOLÉ, A.-HORTAS-RICO, M. (2002): Does Urban Sprawl Increase the Costs of Providing Local Public Services-Evidence from Spanish Municipalities In: *Urban Studies* 2010/6 47: 1513-1540.
- PAAL, M. (2001): Périurbanisation en Autriche: le cas de Vienne In: *Bulletines des Association des géographes Francaises*, 91-101.old
- PERGER, É. (2004): A főváros és „környéke” régióként való értelmezése, a „központi régió problémája. In: Horváth M. T. (szerk.): *A regionális politika közigazgatási feltételei*” Magyar Közigazgatási Intézet, Budapest, 2004, 213-254.old
- RANCI, C. (2011): Competitiveness and Social Cohesion in Western European Cities In: *Urban Studies* October 2011/48: 2789-2804.old
- RECHNITZER, J (2009): A városhálózat és régiók formálódása In. Rechnitzer, J.-Lengyel, I. (Szerk.), 2009: *A regionális tudomány két évtizede Magyarországon*, Akadémiai Kiadó, Budapest 315-376.old
- RECHNITZER, J (1993): Szétszakadás vagy felzárkózás a térszerkezetet alakító innovációk, MTA RKK, Győr 204.old
- RECHNITZER, J.(1998): Területi stratégiák, Dialóg Campus, Budapest-Pécs, 1998 345.old
- REEH, H.-ZERLANG, M. (2011): Fairytale from the Fingerplan:Representing Strategies for Suburban Copenhagen In: Szirmai V.(Ed.) 2011: *Urban Sprawl in Europe*, Aula publishing, 2011, 65-83.old.
- SASSEN, S. (1991): *The global city: New York, London, Tokyo*, Princeton University Press, Princeton, New Jersey
- SALAMIN, G.-RADVÁNSZKY, Á-NAGY, A. (2008): A magyar településhálózat helyzete In: *Falu, Város, Régió* 2008/3
- SCHUCHMANN, J. (2007): A Budapesti agglomeráció kiterjedésének változása, diplomamunka ELTE TTK, 75.old.
- SCHUCHMANN, P.(2007): Településfejlesztési és területfejlesztési feladatok összehangolása In: Rechnitzer J. (szerk.): *Település és fejlesztés- a közszolgáltatások hatékonyságának növelése a településfejlesztésben*, Budapest, 2007, ROP Programigazgatóság, 51-62.old
- SCHUCHMANN, P.-TÓTH, G. (2010): A budapesti agglomeráció területi kiterjedésének vizsgálata. In: *Területi Statisztika* 13.(50) évf. 510-529.old
- SOMLYÓDYNÉ, PFEIL, E.(2010): Lehetőségek a szuburbán önkormányzatok intézményesített együttműködésére In: Hardi, T.-Lados, M: (Szerk.): *Magyar-Szlovák agglomeráció Pozsony környékén*, MTA RKK NYUTI, Győr-Samorin, 2010, 154-161.old.

- SOMLYÓDYNÉ, PFEIL, E.(2011): Az agglomerációk jelentőségének változása az államszervezés és a városi kormányzás szempontjából In: Tér és Társadalom 25. évf., 3. szám,2011, 30.o.
- SOMLYÓDYNÉ, PFEIL E. (SZERK.)(2012): Az agglomerációk intézményesítésének sajátos kérdései-három Magyar nagyvárosi térség az átalakuló térben, Publikon Kiadó, 2012 Pécs, 243.old.
- STEINBERG, J.(1991): La périurbanisation en France, SEDES, 223.old
- SÍKOS, T. T (SZERK.)(2007): A bevásárlóközpontok jelene és jövője Selye János Egyetem Kutatóintézete, Komárom, 2007, 307.old. Letöltés helye: <http://mek.oszk.hu/09000/09087/09087.pdf>
- SÜTŐ, A.(2008): Város és vidéke rendszerek és típusaik Magyarországon In: Falu, Város, Régió 2008/3
- SIKLÓSSY, L (1985): Hogyan épült Budapest? (1870- 1930), Kossuth Könyvkiadó, 1985, 620.old
- SYKORA, L. (1998): Commercial Property Development in Budapest, Prague and Warsaw In: Enyedi, Gy.(ed.): Social Change and Urban Restructuring in Central Europe, Akadémiai Kiadó, Budapest, 1998
- SYKORA, L.-OUREDNICEK, M.(2007): Differential suburban development in the Prague Urban Region In: Geografiska Annular B 11-126.old.
- SZABÓ, J.(2003): Települési stratégiák a budapesti agglomerációban In: Tér és Társadalom XVII. évf. 2003/4 101-116. old.
- SZELÉNYI, I.(SZERK.)(1973): Városshociológia, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest,1973, 441.old.
- SZIRMAI, V. (1999): Környezeti érdekek Magyarországon, Pallas Stúdió, Budapest, 191.old.
- SZIRMAI, V. (2004): Globalizáció és a nagyvárosi tér társadalmi szerkezete In: Szociológiai Szemle 2004/4 3-24. old
- SZIRMAI, V. - KOVÁCS, Z.(2006): Város rehabilitációs beavatkozások és a térbeli társadalmi kirekesztés: A társadalmilag fenntartható városfejlődés budapesti lehetőségei In: Tér és társadalom 2006/1 1-19.old.
- SZIRMAI, V.(SZERK.)(2009): A várostérségi versenyképesség társadalmi tényezői Dialóg Campus, Budapest-Pécs, 2009, 319.old
- SZIRMAI, V.-VÁRADI, ZS.- KOVÁCS, SZ.- SCHUCHMANN, J.(2010): The issue of ageing in large Hungarian urban regions In: Kovács, Z (ed.): Challenge of Ageing in Village and Cities: The Central European Experience, Unesco, Most, University of Szeged, 2010, 161-178.old

- SZIRMAI, V. (SZERK.)(2011): Urban sprawl in Europe. Similarities and/or differences, Aula Publishing, Budapest, 2011 280.old
- SZIRMAI, V.(2013): „Városi világ” Enyedi György globális urbanizációs elmélete (egy személyes hangvételű írás In: Tér és Társadalom 27. évf. 3. szám, 2013
- TÁRSADALMI HELYZETKÉP, LAKÁSHELYZET, KSH 2010, 24. old.
- TÍMÁR, J. (1999): Elméleti kérdések a szuburbanizációról In: Földrajzi Értesítő XLV 3. évf. 1999 1-2 füzet 7-31.old.
- TÍMÁR, J.- VÁRADI, M.M (2000): A szuburbanizáció egyenlőtlen fejlődése az 1990-es évek Magyarországon In: Horváth, Gy.-Rechnitzer, J.(szerk.): Magyarország területi szerkezete és folyamatai az ezredfordulón. Pécs, MTA Regionális Kutatások Központja, 2000, 153-175.old.
- TÍMÁR, J.(2001): Mégis kinek az érdeke? Szuburbanizáció a kapitalizálódó Magyarországon. Földrajzi Konferencia, Szeged 2001Letöltés helye: <http://geography.hu/mfk2001/cikkek/timar.pdf>
- TÍMÁR, J. (2006): Az agglomerálódástól a szuburbanizációig: “Tértermelés” a poszt-szocialista Magyarországon In: Csapó,T.-Kocsis, Zs. (szerk): Agglomerációk és szuburbanizálódás Magyarországon, Savaria University Press, 2006, Szombathely, 35-51.old.
- TOMAY, K. (2006): Slumosodás és városrehabilitáció Budapesten In : Tér és Társadalom 20. évf. 2006/1. 93-107.old.
- TUNA, T.-KOK, H. (1999): A Varsó körüli szuburbanizációs folyamat jellemzői az 1990-es években In: Földrajzi Értesítő XLVIII. Évf. 1999 1-2. füzet pp. 159-172
- UTASI, Á. (1998): Lakásmód és privatizáció In : Társadalmi Szemle 60/6. 14-25.old
- VAN DEN BERG, L. (1982): Urban Europe vol I. Study of Growth and Decline. Pergamon Press, New York, Oxford
- VÁRADI, M.M.(1997): Solymár az aranyfalu In: Tér és társadalom 1997 4. szám 45-69.old
- VÁRADI, M. M. (1999): Hová megyünk lakni? Szuburbanizációs minták és konfliktusok a Budapesti agglomeráció budai oldalán In: Bartha, Gy. -Beluszky, P. (szerk.): Társadalmi-gazdasági átalakulás a Budapesti agglomerációban, Budapest, 1999, MTA RKK, 115-131.old
- VÁRADI, M.M (1999): A szuburbanizáció arcai a budapesti agglomerációban In: Falu, Város, Régió 1999 3. szám 9-14.old.
- VÁRADI, ZS.(2012): Budapest és agglomerációjának kapcsolata-kialakító tényezők és területi konfliktusok, Doktori Értekezés, ELTE TTK, Földrajz-és Földtudományi Intézet, Budapest 2012, 150.old.

- VELKEY, G. (2003): Önkormányzati konfliktusok-ok vagy következmény? In: Tímár, J. – Velkey, G.(szerk.): Várossiker alföldi nézőpontból, MTA RKK ATI-MTA Társadalomkutató Központ, 2003 Békéscsaba-Budapest, 237-251. old
- WECLAWOWICZ, G. (2005): The Warsaw Metropolitan Area on the eve of Poland's integration into the European Union In: Hamilton et al.(ed.) 2005: Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards globalization pp. 223-248
- WIRTH, L. (1938): Urbanizmus, mint életmód In: Városshociológia, Közgazdasági és jogi Könyvkiadó, 1973, 41-64. old.
- ZEISS, F. (1996): Törökbálint-Grossturval, Törökbálint Önkormányzati Hivatal, 1996, 200.old
- ZUBRICZKY, G. (2010): Pozsony szuburbanizációja In: Hardi, T.-Lados, M. (Szerk): Magyar-Szlovák agglomeráció Pozsony környékén, MTA RKK NYUTI, Győr-Samorin, 2010 pp.43-62

*Internetes források:*

- Központi Statisztikai Hivatal honlapja: [www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)
- Francia Statisztikai Hivatal honlapja: [www.insee.fr](http://www.insee.fr)
- Osztrák Statisztikai Hivatal honlapja: [https://www.statistik.at/web\\_en/](https://www.statistik.at/web_en/)
- Szlovák Statisztikai Hivatal Honlapja: [www.statistics.sk](http://www.statistics.sk)
- Lengyel Statisztikai Hivatal honlapja: [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)
- Cseh Statisztikai Hivatal honlapja: <http://www.czso.cz/eng/redakce.nsf/i/home>
- Törökbálint Város Honlapja: [www.torokbalint.hu](http://www.torokbalint.hu)
- Gyál Város honlapja: [www.gyal.hu](http://www.gyal.hu)

## ÁBRÁK JEGYZÉKE

- |  |    |
|--|----|
| 1. ÖSSZEGZŐ ÁBRA: A kutatás fő irányai, a céljai, kérdések, hipotézisek                                | 16 |
| 2.ÁBRA: A Budapesti agglomeráció országon belüli elhelyezkedése, az érvényben lévő lehatárolás szerint | 25 |
| 3. ÁBRA: A Budapesti agglomeráció kiterjedése az agglomerációs index alapján                           | 28 |
| 4.ÁBRA: Az agglomeráció kiterjedése a KSH lehatárolás alapján.....                                     | 29 |
| 5.ÁBRA: Az agglomeráció kiterjedése a komplex fejlettségi mutató alapján                               | 30 |



6. ÁBRA: A Közép-magyar Metropolisz Térség lehatárolása	32
7.ÁBRA: Párizs és agglomerációs övezetének népességszám változása 1968 és 2010 között	40
8.ÁBRA: Az éves átlagjövedelmek területi különbségei a párizsi metropolisz térségben	42
9.ÁBRA: Bécs és Budapest népességszám változása 1910 és 2010 között (ezer fő)	45
10.ÁBRA: Népességszám változás 1971 és 2010 között évtizedenként Bécsben és az agglomerációs övezetben,%	47
11.ÁBRA: A népességszám alakulása a közép-európai fővárosokban 1910 és 2010 között (ezer fő)	52
12.ÁBRA: A népességnövekedés dinamikája a vizsgált európai fővárosokban, agglomerációs övezetükben és az országban 2001 és 2010 között (%)	53
13.ÁBRA: Népességszám növekedés a Prágai agglomerációban 1991 és 2001 között (%)	54
14.ÁBRA: Prága vándorlási különbözetének alakulása 1996 és 2012 között, (fő)	58
15. ÁBRA: A Varsói agglomeráció közigazgatási felosztása	59
16. ÁBRA: Pozsony és agglomerációs övezetének népességszáma 1993-2008, (fő)	63
17. ÁBRA: Betelepülők abszolút száma a Pozsonyi agglomerációban 2001 és 2008 között, (fő)	64
18. ÁBRA: Nagy-Budapest kialakításának tervei és megvalósításuk	71
19. ÁBRA: Új gazdasági fejlesztések Gyál közigazgatási határában, műholdkép	81
20. ÁBRA: Lakó, gazdasági és egyéb célra művelésből kivont területek nagyságának alakulása a Budapesti agglomerációban, 1996-2008 között (hektár)	82
21. ÁBRA: Eladó szabad terület Törökbálint határában (fotó)	83
22. ÁBRA: Új beépült településrész Piliscsaba és Jászfalu között (intézményi ellátás nélkül)	84
23. ÁBRA: A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek közlekedési eszközhasználata, 2010	87
24. ÁBRA: A Budapestről történő kiköltözést meghatározó folyamatok	89
25. ÁBRA: Budapest népességszámának alakulása 1910 és 2011 között, (fő)	94
26. ÁBRA: Népességszám változás településtípusonként 1990-2011 között, (fő)	95
27. ÁBRA: Budapest és agglomerációs övezetének népességnövekedési dinamikája 1990 és 2010 között (%)	.95

28. ÁBRA: Népszámszám változás a Budapesti agglomerációban és Pest megyében 1990-2001 között (fő)	97
29. ÁBRA: Népszámszám változás a Budapesti agglomerációban és Pest megyében 2001-2011 között (fő)	98
30. ÁBRA: Ezer lakosra jutó vándorlási különbözet régióként 1990 és 2010 között	100
31. ÁBRA: Vándorlások száma Budapest és a megyék vonatkozásában, 1995-2009 (fő)	101
32. ÁBRA: Budapestről Pest megyébe (szuburbanizáció) és Pest megyéből Budapestre költöztek száma 1995 és 2011 között, fő	102
33. ÁBRA: Belföldi vándorlási különbözet alakulása Budapesten és Pest megyében 2001 és 2011 között, fő	103
34. ÁBRA: Az időskorúak (60-X) arányának változása az országban, Budapesten és az agglomerációs övezetben, %	104
35. ÁBRA: Diplomások aránya, 2011, %	106
36. ÁBRA: Éves egy főre jutó személyi jövedelemadó összege, 2011, Ft.	108
37. ÁBRA: Munkanélküliségi ráta, 2011, %	109
38. ÁBRA: Lakásállomány változása 2001 és 2011 között, %	111
39. ÁBRA: A költözési szándékok változása a Budapesti agglomerációban élő teljes népesség körében 2005 és 2010 között, %	116
40. ÁBRA: A költözni szándékozók arányainak a változása Budapesten és az agglomerációs övezetben élő népesség körében 2005 és 2010 között, %	117
41. ÁBRA: A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek megoszlása a költözési szándékok, valamint a családi állapot és a mintabeli átlag szerint 2010, %	118
42. ÁBRA: A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek megoszlása korcsoportok, valamint a költözési szándék szerint, 2010, %	119
43. ÁBRA: A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek megoszlása iskolai végzettség, valamint a költözési szándék szerint, 2010, %	120
44. ÁBRA: A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek megoszlása a jövedelmi helyzet valamint a költözési szándék szerint, 2005, %	121
45. ÁBRA: A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek megoszlása a jövedelmi helyzete valamint a költözési szándék szerint 2010, %	122
46. ÁBRA: A Budapesti agglomerációban élő költözni akaró megkérdezettek jövőbeni település választásai, 2010, (említések gyakorisága, db)	123

47.ÁBRA: A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek megoszlása a lakástulajdoni helyzet valamint a költözési szándékok szerint, 2010, %	125
48.ÁBRA: A háztartási hitelek növekedése és összetételnek változása 2000 és 2006 között, %	126
49. ÁBRA: A lakáshitel állomány összege év végén 2002-2011 (millió Ft)	127
50.ÁBRA: A lakáshitellel rendelkezők aránya a Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek költözési szándékának arányában, 2010, %	128
51.ÁBRA: A lakáshitellel rendelkezők iskolai végzettség szerinti megoszlása, 2010, %	129
52.ÁBRA: A Budapesti agglomerációban élők lakóhelyi elégedettségének változása 2005 és 2010 között	130
53.ÁBRA: A Budapesten élők lakóhelyi elégedettségének változása 2005 és 2010 között	130
54.ÁBRA: Lakóhelyi elégedettség a Budapesti agglomerációban élők költözési szándék szerinti megoszlásában (1-től 5-ig terjedő skála átlagértékei alapján)	132
55.ÁBRA: Lakóhelyi elégedettség Budapesten és a városkörnyéken élők költözési szándék szerinti megoszlásban (1-től 5-ig terjedő skála átlagértékei alapján).	133
56.ÁBRA: A Budapesti agglomerációban élő megkérdezettek költözési szándékait magyarázó szubjektív tényezők, 2010, (%).	135
57.ÁBRA: Törökbálint és Gyál elhelyezkedése az agglomerációban	141
58. ÁBRA: A népességszám alakulása 1900 és 2011 között Törökbálinton és Gyálon, fő	142
59. ÁBRA: Lakónépesség szám változás 1990-2001 között, %	143
60. ÁBRA: Lakónépesség szám változás az elmúlt két évtizedben, %	.144
61. ÁBRA: A 2001 és 2011 között Gyálra és Törökbálintra költöztek korábbi lakóhely szerinti megoszlása %.	145
62. ÁBRA: 2001 és 2011 között Gyálra költöztek kor szerinti megoszlása, %.	.147
63.ÁBRA: A diplomások aránya a 25 évesnél idősebb népességen belül 2001-ben és az odaköltözötték között 2001 és 2011 között %.	148
64. ÁBRA: A 2001 és 2011 között Törökbálintra és Gyálra költözött diplomások korábbi lakóhely szerinti megoszlása.	149
65. ÁBRA: Gyál lakásállományának változása (2001-2011), db	150
66. ÁBRA: Törökbálint lakásállományának változása (2001-2011) db	150
67. ÁBRA: A lakások komfortossága, 201	151
68. Ábra: A vállalkozások ezer főre vetített értékének alakulása 2000 és 2011 között	153
69. ÁBRA: Gazdasági aktivitás a Budapesti agglomerációban, Törökbálinton és Gyálon 2011, %.	153

70. ÁBRA: Egy főre jutó személyi jövedelemadó összege 2011, Ft	154
71. ÁBRA: Tükörhegy IV. üteme beépítésének tervei	163
72. ÁBRA: Gyál és Törökbálint képek	173

## TÁBLÁZATOK JEGYZÉKE

1. TÁBLÁZAT: Az agglomeráció különböző meghatározásai	17
2. TÁBLÁZAT: A városfejlődés ciklusmodellje	21
3. TÁBLÁZAT: A népesség és a munkahelyek koncentrációja a Párizsi agglomerációban, %, 2012	39
4. TÁBLÁZAT: Prága népességszám változása és részesedése az ország népességéből %	55
5. TÁBLÁZAT: Népesség és a vállalkozások számának változása a Varsói agglomerációban 1995 és 2001 között	61
6. TÁBLÁZAT: A Budapesti agglomeráció népesedési súlya az országban, 2012	93
7. TÁBLÁZAT: A lakásállomány változása az elmúlt két évtizedben 1990-2011 között, %.	110
8. TÁBLÁZAT: A lakásállomány tulajdoni szerkezete az Európai Unió néhány országában, 2004	124
9. TÁBLÁZAT: Hasonlóságok és különbözőségek Gyál és Törökbálint adottságaiban és helyzetében	154
10. TÁBLÁZAT: A lakóhelyi szuburbanizáció nyugat-és kelet közép európai és a Budapesti agglomerációra érvényes összegző jellegzetességei. Különbözőségek és hasonlóságok	187

