

VÁROSOK TERVEZÉS INGATLANPIAC

AZ URBANISZTIKA
AKTUÁLIS KÉRDÉSEI

Szerkesztette:

Salamin Géza

Tóth Bálint



VÁROSOK – TERVEZÉS – INGATLANPIAC
AZ URBANISZTIKA AKTUÁLIS KÉRDÉSEI

VÁROSOK - TERVEZÉS - INGATLANPIAC

AZ URBANISZTIKA AKTUÁLIS KÉRDÉSEI

SZERKESZTETTE

SALAMIN GÉZA

TÓTH BÁLINT

Budapest

2021

Városok - Tervezés - Ingatlanpiac
Az urbanisztika aktuális kérdései

Szerkesztette

Salamin Géza

Tóth Bálint

Lektor

Csomós György

Debreceni Egyetem

Támogató



PADE

PALLAS ATHÉNÉ
DOMUS EDUCATIONIS
ALAPÍTVÁNY

Kiadja a Magyar Urbanisztikai Társaság

Felelős kiadó: Dr. Salamin Géza

ISBN 978-615-80357-5-0

Budapest, 2021

TARTALOM

| | |
|--|------------|
| A kiadó előszava | 10 |
| TERVEZÉS ÉS STRATÉGIA | 12 |
| <i>Salamin Géza: Ki a tervező? A területi és várostervezés (térbeli tervezés), mint szakma és diszciplína Európában</i> | <i>13</i> |
| <i>Teremy Viktória: A Településképi Arculati Kézikönyvek szerepe a falu- és vidékfejlesztésben</i> | <i>29</i> |
| <i>Bérczi Szabolcs & Ónodi Gábor: Falufejlesztési stratégiák</i> | <i>39</i> |
| <i>Jaschitzné Cserni Tímea: A beruházások orientálása a települési potenciál hasznosításával – Nemzeti Fejlesztési Potenciál Térkép</i> | <i>46</i> |
| INGATLANPIAC ÉS VÁROSTÉRSÉG | 57 |
| <i>Banai Ádám, Fábrián Gergely, Hajnal Gábor, Nagy Tamás, Winkler Sándor: Növekvő lakásárak Magyarországon – okok és következmények</i> | <i>58</i> |
| <i>Soóki-Tóth Gábor Csaba MRICS: A külföldi tőke szerepe és jelentősége Budapest ingatlanpiacán</i> | <i>70</i> |
| <i>Nagy Gábor: Alföldi nagyvárosi lakás piacok ciklikus átalakulása</i> | <i>84</i> |
| <i>Varga-Ötvös Béla: Életformák keletkezése, változása a budapesti agglomerációban a rendszerváltozást követően</i> | <i>92</i> |
| <i>Tóth Vivien Magdolna: Szeged-Kiskundorozsma két külterületének társadalomföldrajzi és területhasználati átalakulása Öreghegydűlő és Siadűlő példáján.....</i> | <i>105</i> |
| <i>Koszorú Lajos: Családi ház</i> | <i>113</i> |
| ÁTALAKULÓ VÁROSOK..... | 119 |
| <i>Csizmadia Norbert: A globális városok kora a 21. században.....</i> | <i>120</i> |
| <i>Wettstein Domonkos: Vertikális és horizontális sűrítés Zürich városfejlesztési stratégiájában.....</i> | <i>132</i> |
| <i>Kocsis János Balázs: Budapest sikerkorszakai</i> | <i>140</i> |
| <i>Ványolós Endre: Léptékváltás Kolozsváron, óriásközség a város szélén.</i> | <i>164</i> |
| <i>Ivánics Vera & Filepné Kovács Krisztina: Veszprém funkcionális városi területének változásai 1990 és 2018 között.....</i> | <i>184</i> |
| <i>Rácz Szilárd: Pécs múltja, jelene és jövője</i> | <i>195</i> |
| <i>Jóna László: A közterületek és a növényzet jelentősége a jövő nagyvárosaiban</i> | <i>208</i> |
| <i>Varga Virág, Salamin Géza, Teveli-Horváth Dorottya: Versenyben a tehetségekért</i> | <i>214</i> |

A KIADÓ ELŐSZAVA

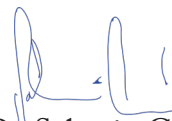
A városok, térségek fejlesztésének lehetőségeit időről időre olyan impulzusok érik, amelyekkel az urbanisztikai szakmának szükséges foglalkoznia. A Magyar Urbanisztikai Társaság abból a küldetéséből adódóan, hogy e tágabb szakterület tudásközössége legyen – és ezzel segítse elő a jobb gyakorlatokat – igyekszik a tapasztalatok megosztása mellett a változási trendekről is párbeszédet kezdeményezni és ösztönözni kisebb és nagyobb eseményein, konferenciáin, vagy éppen egyes műhelyeinek keretében. A Társaság körében zajló diskurzusok eredményeit, tagjaink és tágabb szakmai „holdudvarunkba” tartozó szakemberek elemzéseit több esetben is publikáltuk már kötet formájában. Ilyen volt a 2015-ben megjelent, angol és magyar nyelvű tanulmányokat egyaránt tartalmazó *Városi válaszok a globális gazdasági kihívásokra és technológiai trendekre különös tekintettel az intelligens városok modelljére* c. tanulmánykötetünk, a 2016-ban kiadott, a Társaság elmúlt 50 évét bemutató könyvünk, de a nemrég kiadott Körmeny Imre *Urbanisztikai Reflexiók* című monográfiája is ennek a tudásmegosztásnak az értékes eszköze. Széleskörű párbeszédnek biztosított teret a legutóbbi „élőben” megrendezett – még a COVID-járvány előtti – 25. Országos Urbanisztikai Konferencia is, melynek előadói közül többeket arra kértünk meg, hogy a konferencián prezentált előadását bontsa ki, fejlessze elemzéssé, szakmai-tudományos tanulmányvá. A *Városok – Tervezés – Ingatlanpiac – Az urbanisztikai aktuális kérdései* című kötetünk ezeket, az azóta újabb izgalmas eredményekkel gazdagított, tudományos karakterű tanulmányokat fűzi össze három témakörbe rendezve, kiegészülve néhány, e témaköröket boncolgató kurrens elemzéssel. Témaköreink többek között a városfejlődést lényegében meghatározó ingatlanpiaci átalakulásokkal, Európa és Magyarország városainak térfolyamataival, átalakuló szerkezetével, szerepével, az ezen jelenségekre adott stratégiai válaszokkal, illetve a változásokra folyamatosan reagálni kényszerülő tervezéssel és annak nemzetközi szakmai karakterével foglalkoznak.

Tanulmánykötetünk szerzői köre szépen jelzi azt a sokszínűséget, amit a MUT-ban a tágabb értelemben vett urbanisztikai szakmai közösségnek tekintünk. A kötethez olyan rangos egyetemek és intézmények kutatói, munkatársai, PhD hallgatói járultak hozzá szerzőként, mint a Budapesti Corvinus Egyetem, a Szegedi Tudományegyetem, a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem (Szent István Egyetem), a Széchenyi István Egyetem, a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem, a Magyar Nemzeti Bank, valamint a Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont Regionális Kutatások Intézete.

Első fejezetünkben kiemelt szerep jut vidéki településeinknek, és annak, hogy jellemző problémáikra – mint az infrastrukturális hiányosságok, a munkanélküliség, a természetes fogyás, az elvándorlás, végeredményben pedig az elnéptelenedés – milyen lehetőségek kínálhatnak válaszokat.

Ingatlanpiac és várostérség című témakörünkben hazánk ingatlanpiaci folyamatai kerülnek előtérbe mind országos, mind regionális, vagy települési szinten. A fejezet tanulmányai kitérnek a lakáspiac utóbbi években tapasztalt országos és helyi léptékű drámai átrendeződési trendjeire, azok gazdasági, társadalmi, demográfiai hatásaira. Utolsó, *Átalakuló városok* című blokk szerzői a múltba tekintve, a jelent szemlélve, a jövőt előrevetítve, a globális léptékű folyamatoktól egészen a lokális szintű jelenségekig kalauzolnak el bennünket egy-egy az urbanisztika szerteágazó tudományterületeire.

Városok – Tervezés – Ingatlanpiac – Az urbanisztikai aktuális kérdései című kötet 17 tanulmánya, a sokszínű szerzői kör nagyszerűen szemléltetik az urbanisztika interdiszciplináris jellegét. Tanulmánykötetünkkel szeretnénk kaleidoszkóp jelleggel gondolatébresztőt adni a települések és térségek fejlődését érintő egyes 21. századi dinamikákról. Bízunk benne, hogy a kötet tanulmányai nem pusztán az urbanisztika művelőinek és kutatóinak szolgálnak érdekes olvasmányként, hanem mindazok számára, akik érdeklődéssel figyelik azokat a körülöttünk zajló térbeli társadalmi, gazdasági, környezeti folyamatokat, melyeknek mindannyian részesei vagyunk.



Dr. Salamin Géza
elnök

Magyar Urbanisztikai Társaság

TERVEZÉS ÉS STRATÉGIA



KI A TERVEZŐ? A TERÜLETI ÉS VÁROSTERVEZÉS (TÉRBELI TERVEZÉS), MINT SZAKMA ÉS DISZCIPLÍNA EURÓPÁBAN¹

SALAMIN GÉZA

geza.salamin@uni-corvinus.hu

MAGYAR URBANISZTIKAI TÁRSASÁG

BUDAPESTI CORVINUS EGYETEM

GAZDASÁGFÖLDRAJZ, GEOÖKONÓMIA ÉS FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉS TANSZÉK

ABSZTRAKT

A tanulmány nemzetközi perspektívából járja körül a térbeli dimenziójú tervezés jellemző szakmai-diszciplináris karakterének egyes jellemzőit. A területi, és várostervezés országonként eltérő keretek között, gyakran gyökeresen különböző formákban fejlődött ki Európán belül is és ezzel összefüggésben a terület szakmai megközelítései is eltérő formákban jelentkeznek. Alkalmazott orientációjából adódóan a tervezés szükségyszerűen interdiszciplináris karakterű, ám különböző országokban más és más tudományterületekhez kötődve formálódott. A tervezés az európai felsőoktatásban háromféle szakmai rendszerben jelenik meg, országonként eltérő jelleggel: a műszaki tudományok (1.); a társadalomtudományok (2.) keretében bontakozott ki, míg több országban a tervezés régebb óta önálló képzési szakmai területként van jelen, hangsúlyozva önálló diszciplináris territóriumát is (3.). A tervezés szemlélete és szakmai karaktere idővel átalakul, a korábbi technikai jellegűnek tekintett – bár mindig is politikai-hatalmi döntésekhez kapcsolódó – közzefeladat egyre inkább átfogó társadalmi funkcióvá vált, mindazonáltal elméleti tudományosan ma elsősorban a társadalomtudományokban jelennek meg. Az építészeti és műszaki karakterek mellett gyakorlataiban is erősödnek a társadalmi, gazdasági, földrajzi összefüggések, de a környezettudományi megközelítések is. A tervezés új kihívásai és Európa szerte átalakuló formái kihívások elé állítják a hagyományos szakmai rendszereket, mindenekelőtt a tervezői minősítési gyakorlatokat, amelyek megújulására a kompetencia alapú és kevésbé szabályozott megközelítés látszik időtállóbbnak.

ABSTRACT

This paper examines the features of the typical professional-disciplinary character of spatial planning from an international perspective. Spatial and urban planning have developed in various ways in different countries, often in radically diverse forms, even within Europe. In relation, the professional approaches of each field can take numerous forms. Planning necessarily has an interdisciplinary character, due to its applied orientation, however it developed in many ways in each country, affected by different disciplines. In the European higher education planning appears in three kind of professional systems, with different features by countries: in some cases, it has developed in the

¹ A tanulmány elkészítésére a szerző korábbi vizsgálatának rendszerező összefoglalásával a 2019-1.2.1-EGYETEMI ÖKO-2019-00022 számú projekt keretében a Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alapból biztosított támogatással, az Egyetemi Innovációs Ökoszisztéma pályázati program finanszírozásában került sor a Budapesti Corvinus Egyetemen.

framework of engineering or social sciences, while in some others, it has long been a separated professional field of competence, emphasising its own disciplinary territory. The perspective and the professional character of the planning is changing over time, from a previously considered technical public task, although it always linked to political-power decisions, to an increasingly comprehensive social function, still its theories are primarily emerging in the social sciences. In addition to its architectural and technical characters, the social, economic and geographic contexts are also increasing in its practices, but also in terms of environmental science. The new challenges of planning and its changing forms across Europe are challenging traditional professional systems, first of all the practices of planning qualification, for which the renewal through a competence-based and less regulated approach considered to be more future-proof.

1. BEVEZETÉS

Európa területi és várostervezéséről egységesen nemigen beszélhetünk, ugyanis annak gyakorlatai, sőt értelmezései is még az Európai Unión belül is országonként nagyon különbözőek. A tervezés területi szintjei (városi-települési, regionális, országos stb.), eszközei (például fejlesztési, szabályozási, koordinációs), sőt még a tervezés alapvető motivációi is meglehetősen eltérőek. Tulajdonképpen még a városi és területi tervezésre Európában használt fogalmak is más és más tartalmakat fednek: A német Stadt-/Raumplanung és Raumordnung, a holland ruimtelijke ordening, a brit (town and country) planning vagy a magyar terület-/településfejlesztés és rendezés, a francia aménagement du territoire/urbain fogalmak valójában nem is fordíthatóak le egymásra, jelentéstartalmuk csak hosszabb magyarázatokkal írható körül. Eltérő a különböző területi szintek, a központi állam és az önkormányzatok tervezési kompetenciája, a tervezés jogi felhatalmazása is, de szemlélete és alapfunkciója is gyakran nagyon különböző. Az viszont közös, hogy a tervezés koordinációs irányítási funkcióként illeszkedik az adott ország (régió, város) kormányzási rendszerébe, ugyanakkor, mint sajátosan téralakító tevékenység valamelyest visszatükrözi az ország természeti- és társadalomföldrajzát, urbanizációs mintázatait is.

Ebből és a tudományszerveződés, valamint a szakmacsoportok szervezettségének különbségeiből is adódik, hogy a tervezés, mint szakterület szemlélete, diszciplináris kötődése is meglehetősen sokszínű Európa szerte, mint ahogyan az is változó, hogy mennyire tekintik azt önálló szakmának, és megjelenik-e elkülönült tudományterületként.

Ahogy az egyik első közös európai definíció meghatározta, a térbeli tervezés (beleértve a városi és területi tervezést) egyszerre szakpolitika, adminisztratív technika és szakmai-tudományos terület, amely interdiszciplináris és átfogó megközelítésként fejlődött ki. (CEMAT 1983) A politikai és a szakmai karakter a tervezés szemléleteiben és gyakorlatában sajátosan vegyül – a szakmai tudományos megfontolások (ezek aktuális paradigmái és divatjai) más szakpolitikákhoz képest erősebben vannak jelen a városi és területi tervezés gyakorlatában. A tervezés szakmai-diszciplináris alapjai korántsem egyértelműek, sőt sokszor kifejezetten vitatottak. Ugyanakkor azt talán kevesen vitatják, hogy a mindenkor adekvát tudások, információk és készségek alkalmazása a jövőnkét formáló tervezés feladatában lényegesen meghatározza e funkció sikerességének esélyeit. A térbeli dimenziójú tervezéssel, fejlesztéssel és fejlődéssel foglalkozó alkalmazás-orientált tudáskészletet és szakterületet Magyarországon gyakran az urbanisztika fogalmával jelöljük, amit annak hazai szakmai szervezete, az 1966-ban alapított Magyar Urbanisztikai Társaság így definiál: Az urbanisztika mindazon tudások, gyakorlatok összessége, amelyeknek művelői a városok, települések, térségek fejlődésén munkálkodnak. (MUT, 2019)

A tanulmány célja, hogy képet adjon a területi és várostervezés, azaz a térbeli dimenziójú tervezés szakmai rendszereinek Európa szerte sokszínű mintázatairól és ennek átalakulási dinamikájáról. A szakma változási dinamikáját megkíséreljük értelmezni a térbeli tervezés átalakulási folyamatainak fényében is, amelyekre azonban e tanulmányban nem térhetünk ki, de korábbi tanulmányunkban (Salamin 2021) már számba vettünk. A munka a tervezést európai létékben vizsgáló nemzetközi szakirodalmak és vonatkozó nemzetközi kezdeményezések és irányelvek feldolgozásán alapul, valamint a szerző saját empirikus felméréseinek² adatbázisát hasznosítja a gyakorlatban alkalmazott képzettségi hátterek megállapításához kapcsolódóan. Munkánkban nem térünk ki az egyes országokban megjelenő szakmai rendszerekre, inkább a főbb európai típusokat igyekszünk feltárni. A dolgozat szándékoltan nem foglalkozik a tervezés hazai szakmai jellemzőivel és szerveződésével, amely külön tanulmányok tárgya kell hogy legyen. Ugyanakkor azt mégis előre kell bocsátanunk, hogy a hazai szakmaépítésben és gondolkodásunk formálásában bizonyosan segítséget adhat az európai perspektívák elemzése.

2. „DESIGN” AVAGY „PLANNING”: A NEMZETKÖZI EURÓPAI TERVEZÉSFOGALOM MAGYAR KONTEXTUSBAN

Magyar közönségnek szánt (magyarul írt) dolgozatunkban fontos a kitérnünk a dolgozatban követett nemzetközi térbeli tervezés fogalom tisztázására hazai kontextusban. A hazai jogszabályok és a szakmai szemléletek kapcsán a térbeli dimenziójú tervezés – szakpolitikai feladata és szakmai rendszere is gyakran négy elkülönülő fogalomra bomlik szét. A településrendezés, a településfejlesztés, a területrendezés és a területfejlesztés fogalmi mentén az eltérő eszközre irányuló (szabályozási és stratégiai-fejlesztési) valamint az eltérő területi szintű (települési és területi) tervezés elkülönül egymástól, gyakran arra a következtetésre is vezetve, hogy ezek eltérő szakmai háttérrel is igényelnek. Vajon ez a négy terület külön szakmát is jelentene? Ha a nemzetközi trendekkel és összevetésekkel foglalkozó szakirodalomhoz fordulunk, vagy akár az urbanisták európai szervezetének (ECTP) meghatározásához, akkor ezek – és még ezeken túl egyéb térbeli koordináló mechanizmusok is – bizonyos mértékben egységes szakmai tevékenységet jelentenek, amelyet leggyakrabban az európai tudományos-szakpolitikai diskurzusban, a spatial planning (térbeli tervezés) fogalom fog össze ernyőkategóriaként. Ez, a kilencvenes évektől európai szinten polgárjogot nyert megnevezés egy olyan semleges ernyőfogalom lett, amelybe egyaránt beleférnek a különböző országok egymástól eltérő tervezésfogalmai, és a hagyományosabb, város- és területi tervezés mellett a térbeli (beleértve a városi) fejlődést befolyásoló egyéb közkoordinációs mechanizmusok – a közlekedési hálózattervezéstől a helyalapú gazdasági és közösségfejlesztésen át egészen az ágazati politikák területi összehangolásáig. A különböző földrajzi léptékű térbeli tervek egyaránt részei ennek a várositól az országos stígnig, sőt a határon átívelő nemzetközi térségek tervezése fejlesztései is e kategóriába tartozik. (Williams 1996; Allmendinger 2009)³ Ugyanakkor e fogalomba jellemzően nem értik bele a kisléptékű, pl. objektum orientált, egy parkra, utca alakításra vonatkozó fizikai tervezést. (A nemzetközi tervezési fogalmakról és hazai megfeleltetésükről bővebben ld. Salamin – Péti, 2019)

Nemzetközi dimenziója miatt dolgozatunkban ezt az egységes térbeli tervezés-értelmezést követjük, amelyet néhány ponton fontos bevezetnünk a hazai szaknyelvi kontextusba. (E fogalom ha-

² Empirikus vizsgálatunkban 2017–2018-ban harminc országra kiterjedően (EU-tagállamok, Norvégia, Svájc, Szerbia) került sor 120 fős tervezői kulcsszakértő kérdőíves felmérésére, 30 mélyinterjúra, valamint ezen országok területi tervdokumentumainak elemzésére az európai változások azonosítása céljából. A tanulmány a létrejött adatbázist használja.

³ A fogalom további, új trendet tükröző értelmezéséről és magyar kapcsolódásairól lásd Salamin–Péti 2019.

zai fogalmi bevezetésének szükségességéről 2019-es tanulmányunkban érveltünk (Salamin-Péti)). Az értelmezési különbségek nyelvi adottságainkból is adódnak. A planning fogalom kevesebb is és több is, mint a magyar tervezés jellemző értelmezési tartománya. A magyar köznyelvben a tervezés és főként a tervező szó alkalmazása szorosan kapcsolódik a műszaki-építészeti szakterületekhez. Az angol nyelv a műszaki-építészeti és a termék-orientált tervezésre a designing, olykor egyes mérnöki tervezésekre az engineering kifejezést, az üzleti vagy a közszféra (szakpolitikai és térbeli) jövőformáló tervezésére pedig a planning szavakat használja, míg a magyarban ezekre nincs külön kifejezés. Tanulmányunkban tervezés alatt az angol planning (urban/regional/spatial ~) kifejezést értjük, amely egyszerre több is, és kevesebb is, mint a magyar (város-/területi) tervezés fogalom. Az urban planning fogalom jövőalakító tudatos cselekvésre irányuló jelentése ma már egyre inkább elválik a város fizikai tereinek (a fizikai térben megjelenő utca, burkolatok, építmények, földhasználat, infrastruktúra konkrét objektumai, stb.) alakítására irányuló, az építészettel, de például környezetpszichológiával is szorosabb kapcsolatban álló, objektumorientált fizikai várostervezéstől, amelyet az angol inkább urban designnak nevez. Ugyanakkor tágabb értelme miatt az angol urban/regional planning alatt a magyar gyakorlatban nem is csak a várostervezést, illetve területi tervezést (tervformálást), hanem a területfejlesztési és városfejlesztési szakterületet is értenünk kell. (Bővebben lásd Salamin-Péti 2019.)

3. IDŐBEN VÁLTOZÓ SZEMLELET: TECHNIKAI FELADAT VAGY STRATÉGIAI IRÁNYÍTÁSI, TÁRSADALMI FUNKCIÓ

A területi és várostervezésről sokan hangsúlyozzák, hogy az időben kaméleon-szerűen változik, a körülmények alakulásához idomul. Érthető tehát, hogy domináns szakmai szemléletei is megváltoznak idővel. A modern értelmében (önálló szakpolitikai területként) Európában a huszadik század legelején megszülető várostervezésre a század közepéig főként technikai feladatként tekintettek, elsősorban mint a fizikai tér szükséges struktúrájának kialakítására, legyen szó bizonyos szabályok érvényesítéséről vagy a kívánatos létesítmények és azok környezetének fizikai meghatározásáról (Faludi, 2011, 6.)

Éppen ezért a várostervezést magát inkább technikai-műszaki, olykor pedig esztétikai kérdésnek tekintették – a Corbusier által sokáig dominált modern kontinentális várostervezést építészeti ideák hatották át, miközben Angliában hamar egy önálló tervező szakma formálódott, elsősorban társadalmi-filantrop mozgalmakban gyökerezve. Ez a fajta tervezés az országos és nemzetközi politikákban sokáig vajmi kevés figyelmet kapott, a társadalomtudományok érdeklődését pedig alig keltette fel (Healey-Williams, 1993). Ezzel szemben a várostervezés hatvanas-hetvenes évektől induló új szemléletei nyomán a társadalmi vonatkozások jelentősége felértékelődött, és ma már elmondható, hogy a legtöbb országban a térbeli tervezés gazdasági és társadalmi vonatkozásai vannak előtérben. Davoudi (2009) a rendszerelméletnek a hatvanas években zajló térhódításához köti azt a pillanatot, amikor a tervezési szakterület a dizájnorientált szakmából (a fizikai tervezésből) zömében társadalomtudományi alapú szakterületté vált. Az USA-ban ugyanerről a váltásról számol be Godschalk (2006). Valóban, a strukturalizmus szellemében a hatvanas évektől széles körben jelentek meg tudományos szemléletű elemzések a témakörben, és elkezdődött a tervezés tudományos fogalmainak megalkotása is. (Mc Loughlin, 1969; Faludi, 1973; Hall, 1975) stb.⁴ A tervezéstudomány nagy hatású alakja, Peter Hall a város- és területi tervezést a hetvenes években már alapvetően a területi rendszerek fejlődésének kontrollálásaként határozta meg, amely a különböző szakpolitikák térbeli koordinációjával foglalkozik, hangsúlyozva a társadalomföldrajzzal való szoros összekapcsolódását (Hall, 2007 4, 211.). A rendszerelmélet szellemében a valóság és a jövő megragadására összetett, jellemzően kvantitatív modellek kerültek előtérbe, olykor

⁴ A tervezésemélet kibontakozásáról lásd Hall 2007; Allmandiger 2009.

meglehetősen bonyolult rendszereket bevezetve a tervezési gondolkodásba (Ld. Cooper et al., 1971). Kritikai válaszként jelentkezett erre a nyolcvanas évek nagyprojekt-orientált várostervezési irányzata, amelynek lényege a bonyolult térbeli rendszerek helyett inkább nagy volumenű, egyben kezelhető fejlesztéseket tervezni (Healey, 2009). A kilencvenes évektől, akárcsak a közsféra több területén, itt is teret nyert a vállalatirányítás területéről érkező stratégiai tervezés, amely kétségtelenül máig az egyik domináns paradigmája a térbeli tervezésnek (is). Itt a cselekvések és a kívánatos struktúrák elgondolásán túl a célok, szándékok megfogalmazása is a tervezés meghatározó részévé vált, strukturált helyzetértékelésen alapulva (Ld. Healey et al., 1997; Healey, 2004; 2009). A térbeli tervezésnek a területhasználati tervek mellett így jellemző komponense lett a területi stratégia is (Ld. OECD, 2001). A tervezés feladatát és ebből adódóan szakmai bázisát is jelentősen érintik az olyan felértékelődő kihívások, mint a fenntarthatósági válság veszélye (vö. Péti, 2011; 2012) vagy a technológiai fejlődés, ami pl. a mára az egyik legfontosabb tervezési keretté váló okos város modellben testesül meg (Ld. Kocsis-Gere, 2021).

4. TERVEZÉS, MINT ÖNÁLLÓ DISZCIPLÍNA ÉS SZAKTERÜLET?

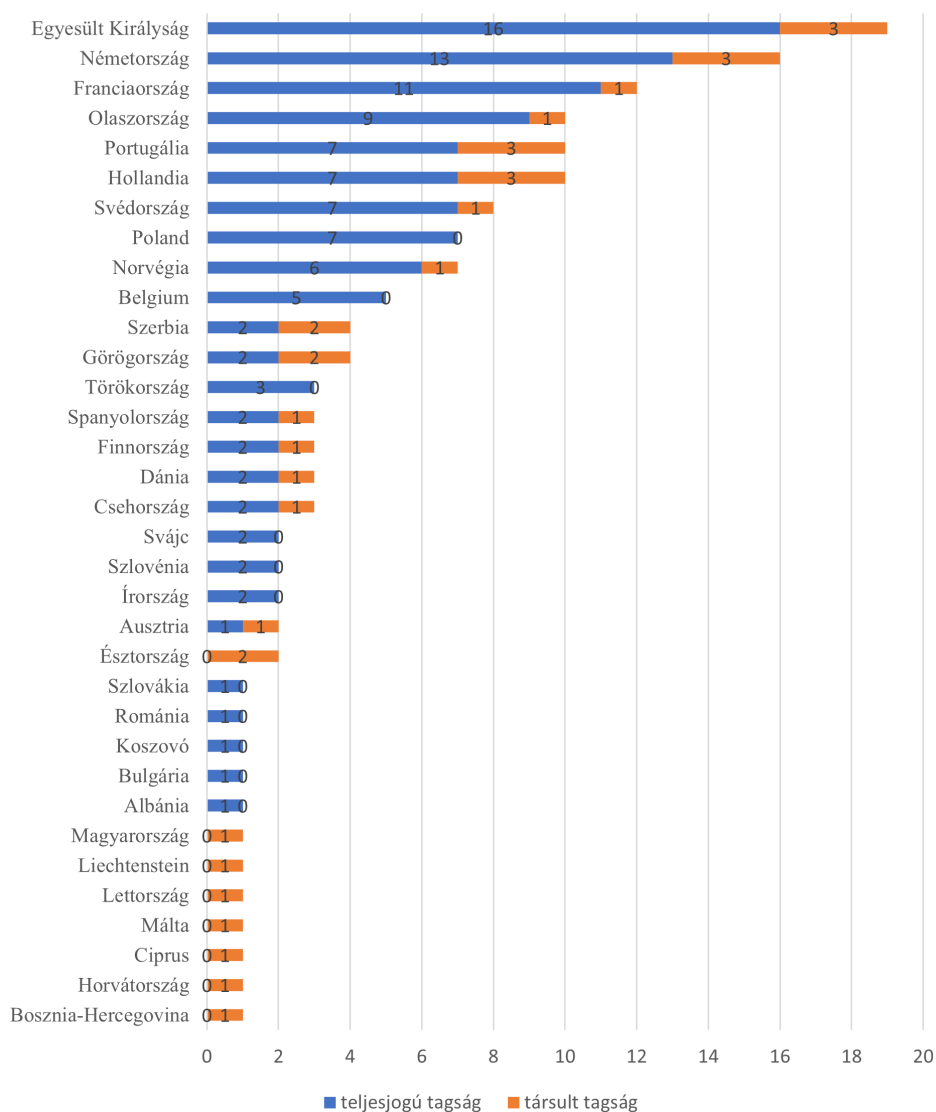
Sokan hangsúlyozzák, hogy akadémiai szempontból a tervezés tudománya vitatott területnek számít (Davoudi–Pendle–Bury, 2010; McLoughlin, 1994; Wildavsky, 1973). A tervezés önálló diszciplínaként való elismerése jelentősen különbözik az egyes országokban, ahogyan az is jelentős differenciákat mutat, hogy mi a tervezés tartalma és mi a tervezők feladata. A tervezés európai képzési rendszereivel foglalkozó Frank és szerzőtársai ezt szemléletesen fogalmazzák meg. Szerintük a spektrum egyik végén a tervezés egy teljesen önálló szakma, saját átfogó tervezői végzettséggel, (olykor szabályokkal kijelölt) egységes, generalista szakterület önálló fogalomkészlettel és módszerekkel, melynek tagjai esetleg specializálódnak egy-egy részterületre, mint pl. közlekedéstervezésre, területhasználat tervezésre, várostervezésre. A velük szembeni elvárásként megállapított kompetenciák meglétét, a szakmai minőséget olykor erre létrehozott (vagy erre vállalkozó) szervezet vagy kormányzati szerv monitorozza. A másik véglet az, amikor a tervezők elsődlegesen mérnök, közgazdász, társadalomtudományi, geográfus végzettségűek, vagy építészek, akik saját szakmájukról városi vagy regionális léptékű tervezésre szakosodtak (Frank et al., 2014).

A modern értelemben vett várostervezés mint szakma a tizenkilencedik-huszedik század fordulóján született meg. Szakmai-tudományos intézményesülésének első lépéseire is ettől kezdve került sor, amikor egymás után alakultak meg a témával foglalkozó szakmai tudományos társaságok, az angol civil alapú Town and Country Planning Association 1899-es, és a királyi kartával elismert brit Royal Town Planning Institute 1914-es megalakításának mintájára. Ekkor hamar létrejöttek az első önálló várostervezési egyetemi képzések is. A tervezésnek, mint független szakterületnek a megjelenéséhez figyelemreméltó lendületet adott a második világháború utáni újjáépítés, amely a tervezési képzések elszaporodását is magával hozta, míg az utóbbi időben e térbeli tervezés, mint a fenntartható közösségek és városok megteremtésének kulcstevékenysége jelenik meg, vagy éppen a a klímaváltozás kezelésében való fokozódó szerepének felismerése ad megújult érdeklődést a szakterületnek. Az európai térbeli tervezés eszméje, a kohézió és integráció teremt újabban további keresletet a területnek. (Frank et al., 2014, Faludi, 2011)

Fontos kiemelni a tervezési szakma európai **intézményesülési** törekvéseit is. A tervezés európai szakmájának megteremtésében fontos szerepe van az országok urbanisztikai szakmai társaságainak, melyeket ernyőszerzetként fog egybe az 1984-ben alakult Európai Térbeli Tervezők Tanácsa⁵ (ECTP).

⁵ Megalakulásakor még European Council of Town Planner volt, amit később, éppen e tágabb tervezési tartalmak befogadása értelmében módosítottak térbeli tervezésre.

Az ECTP a nemzeti térbeli tervezési megközelítések, gyakorlatok tudáscseréjének elsődleges közege, amely az egységes euópai standardok megteremtését is küldetésének tekinti. (A szervezetről ld. tanulmányunkban még később.) Fontos szerepe van a szakemberképzés minőségfejlesztésében és „európai-zálásában” az 1987-ben létrejött Európai Tervezési Iskolák Szövetségének (AESOP), amely mára közel negyven ország másfélszáz egyetemét tömöríti, minősítve azok tervezési képzéseit. A szövetségbe olyan egyetemek csatlakozhatnak, amelyek rendelkeznek a szervezet által felállított európai képzési standardoknak megfelelő képzési programmal a térbeli tervezés területén. Az 1. ábra a tervezés szakma intézményesültségét és európai orientációját jelzi, amelyen látható, hogy az egyes országokból milyen számban kapcsolódtak be felsőoktatási intézmények ebbe a hálózatba. Nagy-Britannia, Németország és Franciaország nemzetközi jelentősége a tervezési szakterületen ez alapján is jól látható, de az olasz jelenlét is figyelemre méltó, míg az ország méretéhez képest Portugália aktivitása tűnik a legkiemelkedőbbnek a térbeli tervezésben, az új tagállamok blokkjából pedig Lengyelország van jelen számottevően.



(1. ábra) Az Európai Tervezési Iskolák Szövetségének (AESOP) európai tervezési képzést nyújtó felsőoktatási intézményi tagjainak a száma 2020-ban

Forrás: AESOP membership directory (www.aesop-planning.eu/) nyilvántartása alapján saját szerkesztés

Az AESOP-nak egyelőre egy magyar társult tagja van, a Budapesti Corvinus Egyetem, a magyar és angol nyelvű regionális és környezeti gazdaságtanszakkal, amely urbanisztika és térségfejlesztés specializációt kínál.

A tervezés európai szakmaiságának formálódásában fontos említenünk az Európai Unió szerepét. Jogilag az Európai Unióban a térbeli tervezés ma is elsősorban a tagállamok kompetenciáját jelenti, az mégis fokozódó mértékben nemzetköziesedik egyrészt az Unió által támogatott együttműködések által erősített kooperációk révén, másrészt a különféle elvárásokat és korlátokat támogató uniós (közösségi) politikák hatására, hamradrészt pedig a tagállamok önkéntes együttműködésével megszülető, közös területi és városi témákat érintő stratégiák és informális irányelvek (Pl. Lipcsei Charta, Területi Agenda, ESDP) adaptálásának következményeként. Az ehhez kapcsolódó egységesülési folyamatot a szakirodalom a térbeli tervezés europaizálódásaként ír le és elemez bőségesen (Ld. Salamin, 2021). Az Uniónak vannak a területet közvetlenül érintő programjai, melyek közül a legfontosabbak a határon átnyúló területalapú kooperációkat finanszírozó és intézményesítő Európai Területi Együttműködési programok (korábban INTERREG), vagy a térbeli tervezés összeurópai monitorozó programja, az ESPON és a várostervezési-fejlesztési tudáscsere platformjaként az URBACT program.

5. A TERVEZÉSI SZAKMA ÉRTELMEZÉSÉNEK HÁROM TÍPUSA AZ EURÓPAI FELSŐOKTATÁSBAN

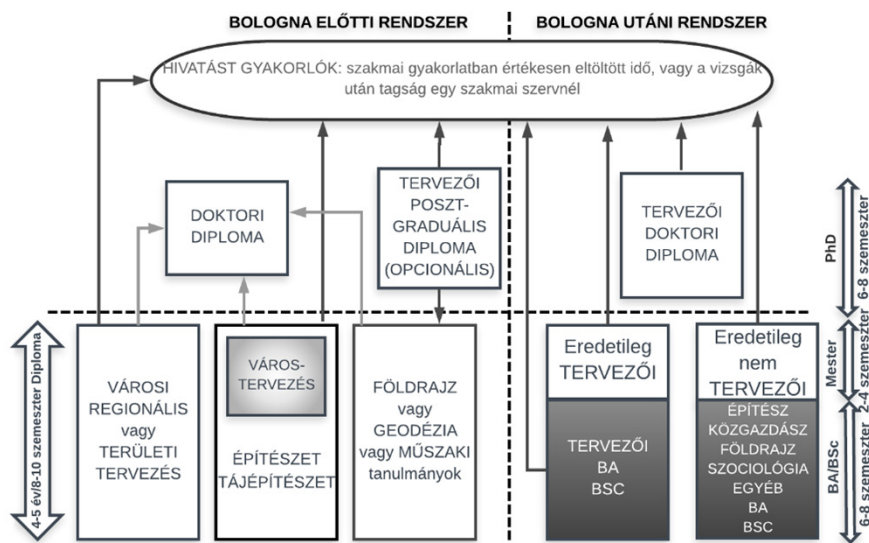
A szakterület diszciplináris helyzetét jól jelzi a felsőoktatásban való megjelenése. A szakterületi megítéléséhez jó alapot ad az a 2014-ben a Cardiff-i Egyetem Földrajz és Tervezés Intézet vezetésével készült átfogó elemzés a tervezés európai képzési és szakmai palettájáról, melyben átfogóan az EU tagországokat, mélyebben pedig hét országot vizsgáltak (Frank et al., 2014). (2. ábra) Eredményeik szintéziseként a tervezési felsőoktatás három európai „ideológiáját” azonosították.

Az **építész/mérnök-tervező ideológiában** a (térbeli)tervezés a műszaki alapú diszciplínák specializálódásaként jelenik meg. Ennek szemléletében a tervezés alapvetően intuitív, technikai (műszaki) és alkalmazott jellegű. Képzési modellje jellemzően műszaki alapú és elsődlegesen a spanyol, bolgár, horvát, cseh, albán, dán, részben a portugál, görög és olasz gyakorlatra jellemző.

A második ideológiában a tervezés a **különböző társadalomtudományok kiterjesztése**, specializációja. Ebben a megközelítésben a tervező egyfajta az interdiszciplinaritást koordináló generalista, vagy pedig olyan specialista, aki a szakpolitikák valamely térbeli értelmezésével vagy éppen alkalmazott földrajzzal foglalkozik. Ebben a szemléletben a térbeli tervezést analitikus jellegűnek tekintik, egyfajta alkalmazott tudományosság jellemzi. A tervezés, mint kiegészítő képzés jelenik meg. Képzési modellje jellemzően posztgraduális (Msc és PhD) és a tervezés gyakran politikatudományi, földrajzi vagy akár jogi képzések specializációjaként jelenik meg. Ennek az ideológiának jellemző példái Svájc, Németország, Spanyolország, Norvégia, de megjelenik Nagy-Britanniában, Görögországban is.

A harmadik a tervezés önálló diszciplínájának ideológiája. Ebben a tervezésnek saját kulcseretanyaga van, a tervezők ennek olyan szakemberei, akik a tervezés saját technikáit ismerik vagy az interdiszciplináris elemzés, a normatív szakpolitika alkotás különféle módszereire specializálódnak. Itt a tervezési képzés integráló és alapszaktól indulóan teljeskörű. Legfontosabb példái Nagy-Britanniában, Ausztriában, Németországban, Lengyelországban, Hollandiában, Franciaországban, részben Olaszországban és Görögországban jelennek meg.

Egy országban azonban többféle szakmai megközelítésben is megjelenhet a tervezési képzés.



(2. ábra) A tervezés oktatásban való jellemző megjelenési módozatai a Bolognai rendszer előtt és után Európában

Forrás: Frank et al. 2014:42

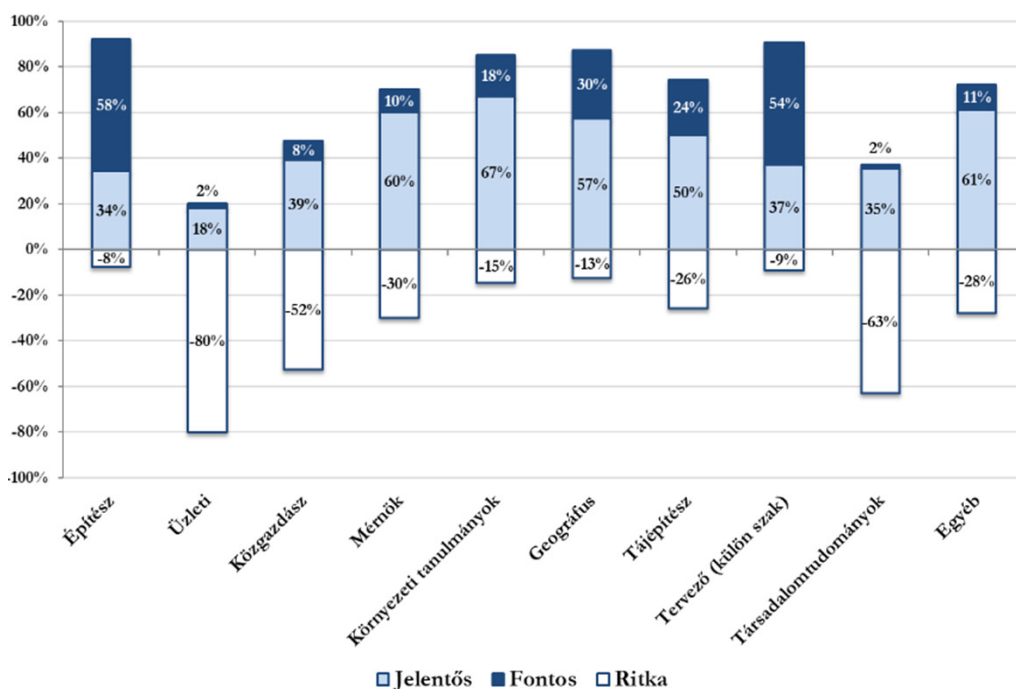
Ha a tudományos nomenklatúrában tájékozódunk, akkor azt láthatjuk, hogy a nemzetközi szinten a területi és várostervezés/fejlesztés/kutatás elsődlegesen a társadalomtudományokban jelenik meg. A tudományos folyóiratok legismertebb minősítési rendszereiben a társadalomtudományokon belül jelenik meg a tervezés (planning), a Scimago esetében a Földrajz, tervezés, fejlesztés (Geography, Planning and Development) kategóriában, ill. a városi tanulmányok (Urban Studies), a Google Scholar-ban pedig a Városi tanulmányok és tervezés (Urban Studies & Planning) részkategoriáiban.

6. A TERVEZŐK VÉGZETTSÉGE AZ EURÓPAI GYAKORLATBAN

Egy 2018-ban záruló kutatás keretében került sor a szerző kérdőíves felmérésére, amely során a területi és várostervezés 121 szakemberét érte el az (akkori) EU tagországo kból, valamint további három, az Unióhoz szorosan kapcsolódó európai országból (Svájc, Szerbia, Norvégia).⁶

A vizsgálat kitért a tervezés szakembereinek végzettség alapú szakmai háttérének vizsgálatára is. A megkérdezettektől nem saját szakmai háttérükre kérdeztünk rá, hanem arra, hogy az egyes szakmacsoportok, tapasztalata szerint országukban mennyire gyakran vannak jelen a tervezés gyakorlatában. Az egyes végzettségeket három kategóriába sorolhatták: a ritka, jelentős és a fontos csoportokba. Fontos, hogy ez a módszer nem volt képes kimutatni a településtervezésben ill. területi (regionális) tervezésben jelenlévők közötti lehetséges szakmai különbséget, hiszen egységesen a térbeli tervezésre kérdezt rá, amely mindkét kategóriát magába foglalja.

⁶ A kulcsszakértői felmérés célcsoportját olyan szakértők jelentették, akik országukban a területi-térbeli tervezés elismert szakemberi és bizonyos nemzetközi kitekintéssel rendelkeznek. Mintavételi cél volt minden országból legalább három lehetőleg különböző célcsoportba tartozó válaszadó elérése az alábbiak szerint: tudományos-kutató, a térbeli tervezésért (vagy valamely részterületéért) felelős minisztérium szakembere, gyakorló tervező.



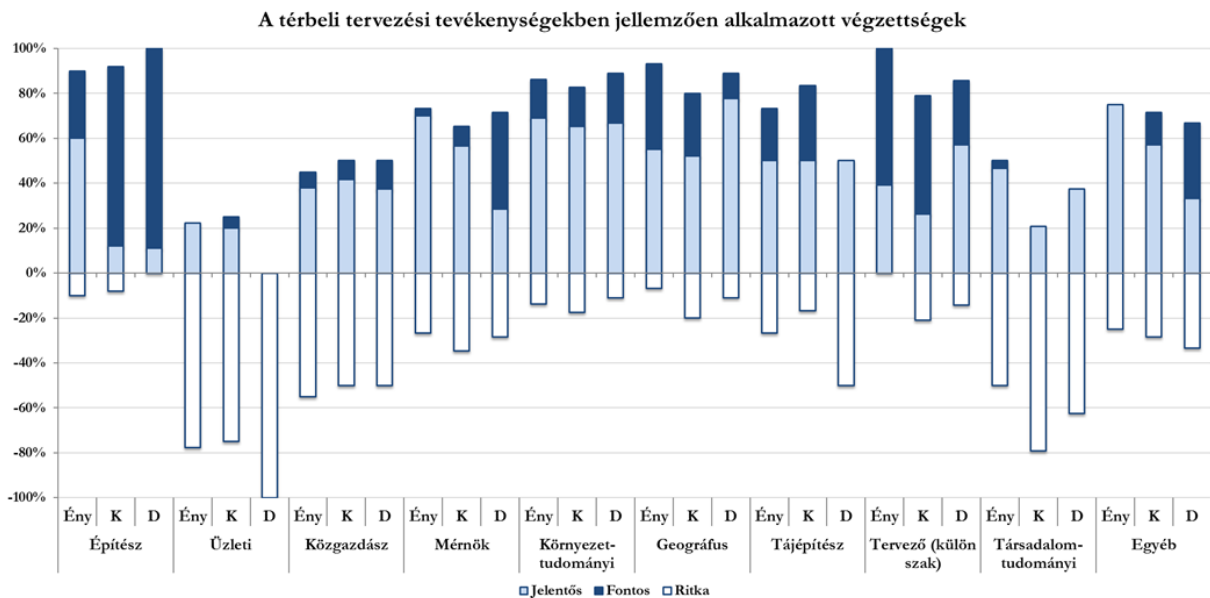
(3. ábra) A térbeli dimenziójú tervezésben jellemzően alkalmazott végzettségek a válaszok %-a alapján (valamennyi válaszadó)

Forrás: Készült a szerző Európa harminc országára kiterjedő felméréseinek adatai alapján (2018, M: 121)

A válaszadók közül 30 fő volt a kitöltéskor tervezési gyakorlatban dolgozó szakember, 59 fő olyan, aki tudományos szakemberként foglalkozik tervezéssel – többségük konkrét tervezési tapasztalattal is rendelkezik – valamint 29 olyan szakember, akik a területért felelős állami apparátusban, jellemzően a minisztériumi szektorban dolgoznak e területen.

Európában, pontosabban a vizsgált 30 országban, összességében a területi és várostervezés gyakorlatában dolgozók körében a leggyakoribb szakmai háttér az építészet és az (önálló) városi, illetve területi tervezési (planner) végzettség, amit a geográfus, majd tájépítész, környezettudományi képzettségűek, a mérnökök és végül a gazdasági és egyéb társadalomtudományi végzettségűek követnek.

Ugyanakkor ebben jelentősebb eltérések tapasztalhatók az országcsoportok között. 2018-as elemzésünk (Salamin, 2018) az európai térbeli tervezés átalakulási trendjei alapján a legerősebb különbséget az országok között nem az EU csatlakozás időpontja, vagy az országok mérete alapján azonosította be, hanem elsősorban a tervezés kulturális alapjait körülrajzoló regionális csoportosítás mentén, amely szerint megkülönböztethető a déli (mediterrán) Európa (1.), a kétezres években csatlakozó keleti blokk (2.) és az északnyugat-európai, zömében centrumtérseggnek is tekinthető országcsoport (3.).



(4. ábra) A térbeli dimenziójú tervezésben jellemzően alkalmazott végzettségek a válaszok %-a alapján Európa meghatározó kulturális régióiban (ÉNY: északnyugat-Európa, K: Kelet (HU, CZ, SK, SL, PL, SRB, BG, RO, EST, LV, LITH) D: déli (valamennyi válaszadó)

Forrás: Készült a szerző Európa harminc országára kiterjedő felméréseinek adatai alapján (2018, M: 121)

A mediterrán Európában (Portugáliát kivéve) az építészet a domináns szakterület, de fontosak az egyéb mérnöki területek is, relatíve kis jelentőségű azonban pl. a tájépítészet vagy a társadalomtudományi terület. Ez szoros összefüggésben áll azzal is, hogy ezekben az országokban a tervezési rendszerekben is az ún. urbanizmus (urbanism) európai típusa a meghatározó tervezési megközelítés, szemben az észak-nyugati országok többségével, ahol elsősorban az ún. átfogó integrált tervezési rendszerek vannak előtérben, vagy épp Franciaországgal és Portugáliával, ahol a regionális gazdasági tervezési típus a domináns. (A térbeli tervezési rendszer típusokról ld. Salamin 2018 28-33o.)

A Brit-szigeteken és általában Nyugat-Európában az önálló tervező végzettségűek és a geográfusok aránya magasabb, de átlag feletti a társadalomtudományok és a környezettudományok jelenléte is (Salamin 2018: 97.). A Kelet-közép Európát is magába foglaló keleti blokkban is az építészet a legerősebb, de összefüggésben a gyors európaizálódási folyamatokkal, itt is megerősödött geográfus végzettséggel a tervezésbe bekapcsolódók aránya. A gazdasági végzettség szerepe itt lett a legmagasabb, míg e régió sajátjaként relatíve magas arányban a tájépítész képzettség is képviselteti magát. Az ide tartozó országok közül többen – köztük Magyarországon – egyszerre van jelen, részben elkülönülve egymástól egy műszaki-építészeti karakterű és egy gazdasági-társadalomtudományi ill. geográfus alapú szakmai csoport.

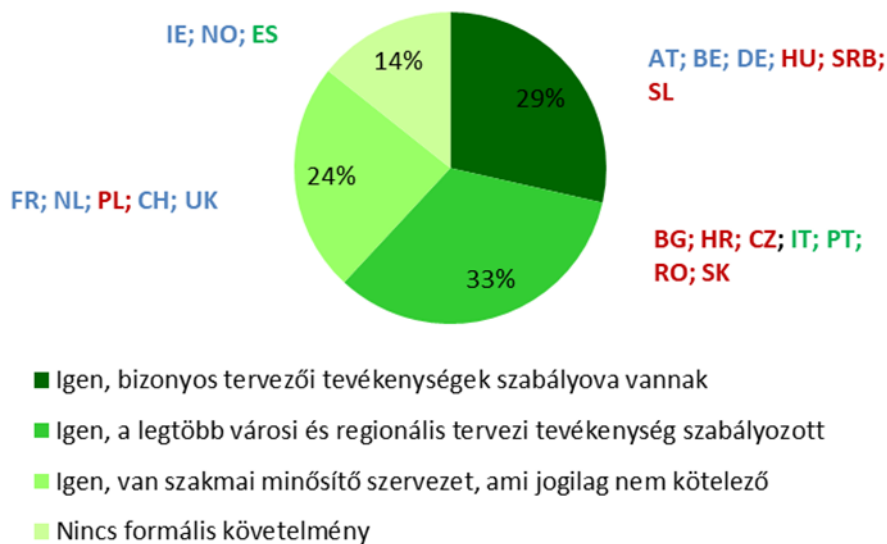
Ahogy háttérbe szorul a területi-városi tervezés technikai megközelítése, a gyakorlati tervezők szakmai háttere is ennek megfelelően alakul át, előtérbe helyezve a gazdasági-társadalmi, de gyakran környezettudományi tudásterületeket, valamint a térbeli integrálás hagyományos diszciplínájaként a földrajzot. Fontos leszögezni, hogy ezek a tudásterületi változások az építészeti karokon nyújtott tervezési képzésekben is érvényesülnek, hiszen a legtöbb rangos európai egyetemen ezekben is jelentősen felértékelődött a gazdasági-társadalmi tértudományi, nemzetközi politikai és a környezettudományi (mindkettő kapcsán a földrajzi) tartalom.

Ugyanakkor az „urban design”, a „place making” felfutása Európa szerte egy városépítészeti reneszánsz jeleit mutatja, amit erősíthet az EU nemrég meghirdetett ún. Új európai Bauhaus⁷ kezdeményezése is, amely küldetése szerint össze kívánja kapcsolni az ún. Európai Zöld Megállapodás szellemiségét az otthonok, az épített környezet fejlesztésével.

7. TERVEZŐI NYILVÁNTARTÁS ÉS JOGOSULTSÁG: DIPLOMA TÍPUS HELYETT KOMPETENCIA ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS

A várostervezők, területi tervezők azonosításához, gyakran szakmagyakorlásuk legitimitásához is sok országban valamilyen hitelesített szakember-nyilvántartás kapcsolódik. A tervezőket nyilvántartó állami vagy civil szervek, kamarák valós szerepe e minősítésekkel nagyon különböző (az ajánlástól a szakmagyakorlási jogosultságig széles spektrumon mozog a nyilvántartás felhatalmazó ereje) de az is változó, hogy milyen szempontok szerint vesznek e minősítő testületek nyilvántartásba szakértőket, és hogy milyen tervezési tevékenységekre jelentenek valamilyen iránymutatást.

A tervezők regisztrálása az EU tagországokban eltérő képet mutat. Harminc országra kiterjedő felmérésünk szerint három országban nincsen semmilyen formális tervezői követelmény (Írország, Norvégia, Spanyolország) öt országban, köztük Nagy-Britanniában van valamilyen szakmai minősítő szervezet, de az jogszabályokkal nincsen kötelezővé téve, hat országban (köztük Magyarországon) a tervezési tevékenységek bizonyos része (nálunk főként a rendezési tervek) szabályozott jogosultsági rendszerben végezhető csak, míg hét országban a legtöbb regionális- és várostervezési tevékenység végzési jogosultsága szabályozott.



(5. ábra) A tervezői tevékenység formális szakmai minősítése, szabályozása az egyes országokban 2018-ban
 Forrás: Készült a szerző Európa harminc országára kiterjedő felmérésének adatai alapján (2018, M: 121)

A formálisan minősített szakmagyakorlók rendszere kapcsán fontos jelezni azokat a korábbi tanulmányunkban elemzett (Salamin, 2021) nemzetközi trendeket, amelyek a tervezés formalizált jogosultsági rendszereinek effektív hatókörét erodálják. Európa szerte tapasztalható trend – amit, összhangban a szakirodalommal empirikus vizsgálatunk is megerősített – hogy a

⁷ https://europa.eu/new-european-bauhaus/index_hu

tervezésben résztvevők köre kibővül, és a tervezési eszközök és folyamatok keretei fellazulnak, a korábbinál sokkal többféle, köztük egyre több, nem, vagy kevésbé formalizált tervezési eszköz és folyamat jelentkezik. Ezek a változások a tervezési szakma intézményesült saját, gyakran zárt szakmai szerveződési rendszerei ellen is hathatnak. Felmérésünk szerint a tervező egyéni alkotói-szakértői szerepe egyértelműen leértékelődik a folyamatban, és kevésbé válik már el a többi tervezési szereplőtől (ld. Salamin, 2021: 84). A tervezés motivációiban, a tervezés tárgyában (társadalmi gazdasági tartalmak), térértelmezésében (fizikai tér mellett egyre inkább a „puha” tereket kreáló relációs térértelmezés érvényesül) olyan mértékű a változás, hogy olykor felmerül a kérdés, hogy ezek az új a típusú tervezési formák vajon mennyiben tartoznak a hagyományos várostervezéshez, ill. művelőit mennyire tekinthetjük egyazon szakma képviselőinek, vagy azoknak, akiket a patinás urbanisztikai-tervezési szakmai szervezetek tervezőként definiálnak. Szükségszerűen a szakma határai is elmosódnak, de mindenesetre biztosan eltolódnak. Van, ahol a hagyományos város- és területi tervezés szakmai közössége nem igazodik a változásokhoz és a térbeli tervezésnek az újszerű folyamatai (koordináció, területi összehangolás, stratégiai fejlesztések) a hagyományos tervezési szakma keretein kívül egészen más területeken alakulnak ki, (pl. a gazdaságpolitika, regionális politika, közösségfejlesztés), illetve a sok esetben a részben önállóvá váló európai integrációs szakterület szakemberei körében.

A jogosultsági rendszerek egyfelől segíthetik a tervezési gyakorlatok egyfajta minimum minőségének fenntartását, ugyanakkor velük kapcsolatban óhatatlanul felmerül a „klubon” belüliek céhes önvédelmi mechanizmusának (ti. az újak piacon kívül tartásának motivációja) vagy a különböző szakma és/vagy érdekcsoportok (nem éppen piaci alapú) pozíciószerezési versengésének a gyanúja. Mindenesetre a jogosultsági rendszer bizonyosan piaci versenyt korlátozó jellegű lehet, ami piagazdasági szempontból pontosan addig legitim, amíg az valósan valamilyen piaci kudarc – pl. „kóklerek” érvényesülésének – kezeléséhez szükséges. A status quo fenntartásának jelentős esélye van az erősen beszabályozott jogosultsági rendszerben, ami a tervezési szükségletek és formák gyors átalakulásának fényében kifejezetten káros is lehet. Ha pedig az új típusú kihívásokhoz – pl. klímaváltozás, versenyképesség, digitalizáció – kapcsolódóan átalakuló tervezési feladatokat nem tudja a szakmai rendszer megújulása lekövetni, akkor könnyen romolhat az egész területi és várostervezési szakterület társadalmi és gazdasági megítélése, renoméja. Ez a fajta leértékelődés pedig jelen van, hiszen a már többször hivatkozott európai felmérésünk alapján a vizsgált országok 36%-ban leértékelődik a térbeli tervezés, 2002 óta pedig csak 25%-ban értékelődött fel.

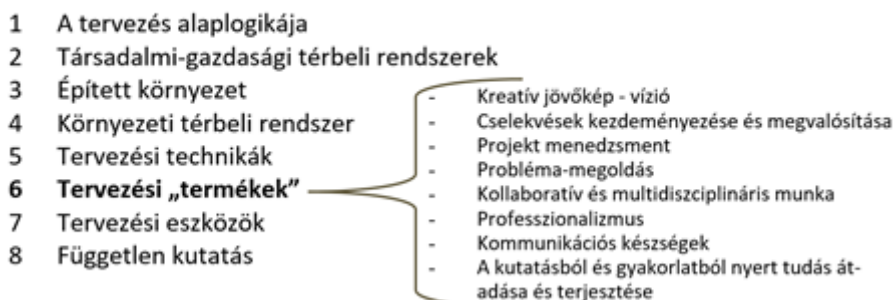
A szerző helyzetértelmezése szerint azok a szakmai nyilvántartási rendszerek állják ki jobban az idők szelét, amelyek nem fixen meghatározott diplomatípushoz, hanem kompetenciákhoz kötik a minősítést, és amelyeket nem általánosan állami szabályozás ír elő, hanem a piacon elismert szervezet(ek) minősítését jelenítik meg, amit persze bizonyos döntéseiben – pl. közbeszerzésekben – az állam is figyelembe vehet. Ezt a mintát jelzi a legnagyobb tervezési hagyománnyal rendelkező Nagy Britannia tervezési minősítési rendszere és az európai ernyőszervezet, az ECTP kezdeményezése is a tervezői minősítés európai kereteinek bevezetésére, melyeket röviden ismertetünk az alábbiakban.

A már említett Európai Térbeli Tervezők Tanácsa (ECTP) európai ernyőszervezetként érdekképviseleti feladata mellett küldetésének tekinti a szakmagyakorlás minőségének emelését, és ehhez nem csak a nemzetközi együttműködést, de a közös európai standardok bevezetését is. Az ECTP a kontinuos fejlődést és a tervezés szakmaiságának egyértelmű, bár a szervezet jellegéből adódóan – ti. a hagyományos tervezési társaságok alkotják a tagságát – megfontolt

ütemű megújulását és kibővülését képviseli, ezzel nyitva az új típusú térbeli tervezési folyamatok felé. Nevében is ennek szellemében módosult a város tervezés (town planning) térbeli tervezésre (spatial planning). Ennek érdekében alkotta meg az Athéni Karta példájára immár két alkalommal a tervezés európai szakmai krédóját, utóbb a magyarul is megjelent ún. Európai Tervezés Kartát (Goodstand et al., 2013, magyarul Salamin, 2016). Ehhez kapcsolódóan a tervezői szakemberek kívánatos kompetenciáira is kialakította európai iránymutatását, amely az egyes országok szakmai szervezeteinek minősítéséhez kíván egységes rendszert adni. Az ECTP tagjai, így a Magyar Urbanisztikai Társaság is vállalta, hogy saját eszközei mentén törekszik az európai iránymutatás átültetésére vagy saját minősítési rendszerébe, vagy a szakpolitika és a piac felé ajánlva annak tartalmát.

Az ECTP szakmai minősítési gyakorlatokra vonatkozó ajánlásában a 3. ábrán felsorolt nyolc kulcskompetencia-területet jelöli ki, amelyekkel a tervezőnek a 21. században rendelkeznie kell, részben tanulmányai részben tapasztalatszerzése révén.

Kulcskompetenciák



(6. ábra) Amihez a tervezőnek értenie kell: A térbeli tervezés szükséges kulcskompetenciák Európában

Forrás: ECTP 2017 alapján saját szerkesztés

Nagy Britanniában a már említett 107 éve alapított, királyi kartával elismert Royal Town Planning Institute (RTPI) tartja nyilván a szigetország regisztrált tervezőit, többféle kategóriában. A huszónháromezer tagot számláló szakmai civil szervezet nagy hagyományai ellenére kifejezetten a térbeli tervezés folyamatos szakmai szellemi megújítójának számít. A jogosultságot az állam az Egyesült Királyságban nem szabályozza, viszont a piac elvárja az RTPI tagságot, ami egyben a minősítést is jelenti. Teljesjogú tag (teljes tervező) mellett vannak olyan speciális tagsági típusok is, mint a tervezési jogi szakértő vagy a junior tagság. A tagsághoz megfelelő végzettség és szakmai tapasztalat is szükséges. A megfelelő végzettség azonban nem meghatározott nevű/típusú szakok elvégzését jelenti. A szervezet időről időre megújuló elvárásrendszere alapján a képzési programokat – kartól, tudományterülettől szinte függetlenül – minősíti, ill. monitorozza. Itt a tervezés önálló szakmának tekintendő képzési rendszerében igen sokféle diszciplináris kötődésű szak megjelenik, a földrajztól, a környezettudományon és a gazdasági tudományokon át az építészetig bezárólag. Összesen 31 egyetem, 118 alap és mesterszakja szerepelt elfogadott tervezési szakként az RTPI nyilvántartásában 2018-ban (ld. 1. táblázat).

(1. táblázat) Tervezési minősítést adó szakok Nagy-Britanniában: A Royal Town Planning Institute (RTPI) tervezői minősítési rendszerében akkreditált többször előforduló szakok megnevezései (hasonló nevek összevonásával)

Forrás: Az RTPI által elismert tervezési képzésként regisztrált programok nyilvántartása (<http://www.rtpi.org.uk>) alapján saját szerkesztés

| Szak megnevezése | Akkreditált programok száma |
|---|-----------------------------|
| Várostervezés (town/urban planning) | 11 |
| Tervezés és ingatlan (fejlesztés) | 11 |
| Regionális és várostervezés | 9 |
| Földrajz és tervezés | 9 |
| Területi tervezés (és kutatás) | 8 |
| Nemzetközi/Európai/globális (területi/városi) (fejlesztési) tervezés/fejlesztés | 8 |
| Fizikai várostervezés és tervezés (Urban design and planning) | 8 |
| Városrehabilitáció | 7 |
| városi és vidéki tervezés | 5 |
| (város) tervezés és fenntartható fejlődés | 5 |
| Tervezés, környezet (kutatás) (fejlesztés) | 4 |
| Építészet és város tervezés | 4 |
| Tervezés | 4 |
| Környezeti (hatás) értékelés és menedzsment | 3 |
| Közlekedés (politika) (és város) tervezés | 3 |
| Történelmi örökségvédelem | 2 |
| (Térbeli) tervezés és fejlesztés | 2 |
| Lakhatás fejlesztés (és menedzsment) | 2 |
| tengeri (térbeli) tervezés (és menedzsment) | 2 |

NÉHÁNY KONKLÚZIÓ

Végezetül a tervezés szakmai rendszerével kapcsolatos néhány olyan dilemmára hívjuk fel a figyelmet, amelyekre nincsen egyértelmű válasz, de szükséges foglalkozni velük. Vélhetően nem mondunk nagyon újat, ha tanulmányunk végén kiemeljük, hogy a területi és várostervezés és minden térbeli dimenziójú tervezés szükségszerűen interdiszciplináris karakterű, még akkor is ha bizonyos országokban egy-egy szakterülethez erősebben kötődve intézményesült. Ugyanakkor azt is láthatjuk, hogy közös nyelv, közös módszerek, és egységes gondolkodás nélkül a legnagyobb nyitottság mellett sem képesek eltérő szakmai közegben szocializálódott szakemberek sikeres tervezői munkát együtt végezni, azaz mégis szükség van a tervezés (planning) önálló szakmai kereteinek megformálására és bevezetésére, azaz az önálló tervezési szakmára is. A specializáltabb szakterületi tudás és a generalista tervezői tudás helyes kombinációja bizonyosan az egyik fontos szakmaszervezési kérdésünk.

Bár a tervezés ma is elsődlegesen nemzeti keretek között működik, szakmai szemléletében szükség van az eltérő nemzetközi – legalább európai – szemléletekhez való valamiféle kapcsolódásra, egyfajta kompatibilitás lehetőségére, ami pl. a magyar gyakorlatban még erőteljesen hiányzik.

Alapvetően minden társadalmi cselekvést erősíthet a strukturált, célzott tudáskészlet, a fejlett módszertan és eszközkészlet rendelkezésre állása, s a tervezés szakmaiságát és értékét is emeli a fejlett szakmai rendszer, azaz a szakma „masinériája”. Ugyanakkor a tanulmányban csak röviden említett átalakulási trendek a tervezésben ma már olykor egészen más tervezés-értelmezést, más tudásokat, sőt mindenképp előtt más – a korábbinál sokkal tágabb – szereplői kör igényét támasztják, amelyhez nem csak a kialakult rutinokat, hanem akár a szakmaiság lényegesen tágabb körét is újra kell gondolni, sőt esetenként akár át is kell adni a feladatot másoknak.

A térbeli tervezés a legtöbb európai országban kiterjedt intézményi és szabályrendszerrel, jól konstruált szakmaisággal működik. Egy célra szabott strukturált nagy felépítmény jól ellátja feladatát, ha változatlanok a feltételek, de megfelelő adaptációs – sőt újradefiniálási – képesség nélkül akár nehezítő ballaszttá is válhat a kialakult szakmai rendszer, ha megváltozik a feladat környezet. Márpedig változik... A területi és várostervezésről sokan hangsúlyozzák, hogy az időben kaméleon-szerűen változik, a körülmények alakulásához idomul. A tervezés országonként is eltérő megjelenési formái a társadalmi formációk és a domináns politikai és szakmai ideológiák változásaival, az aktuális (vagy annak tartott) társadalmi-gazdasági kihívásokra válaszolva idővel olyan mértékben alakulhatnak át, hogy olykor már nem is hasonlítanak korábbi megjelenéseikre. A térbeli tervezést nem a kontinuus szakmai tartalom, tudás, vagy egyazon szakmai közösség jelenléte teszi tervezéssé, hanem kizárólag az a funkció, hogy a térbeli fejlődés jövőjét formálja és alakítsa.

IRODALOMJEGYZÉK

Allmendinger, P. (2009): *Planning theory*. Basingstoke, Palgrave Macmillan, 640.

CEMAT (1983): *European regional/spatial planning Charter – Torremolinos Charter*. Torremolinos, European Conference of Ministers responsible for Spatial/Regional Planning (CEMAT).

Cooper, W. C.–Eastman, J. N.–Kortanek, K. (1971): *Systems Approaches to Urban Planning: Mixed, Conditional, Adaptive and Other Alternatives*. Institute of Physical Planning, Research Report No. 6 (August 1970). *Policy Sciences*, 2(4), 397–405. <http://www.jstor.org/stable/4531453> Letöltve 2020. november 19.

Davoudi, S. (2009): *Asymmetric development in spatial planning: positivist content and post-modernist processes?*. In Davoudi, S.–Strange, I. (eds.): *Conceptions of Space and Place in Strategic Spatial Planning*. London, Routledge, 207–243.

Davoudi S. - Pendlebury, J. (2010): *Evolution of planning as an academic discipline*. In: *Town Planning Review* 2010, 81 (6), p. 613–644.

ECTP (2017): *Guidelines on Professional Competences in Spatial Planning*.

Faludi, A. (1973): *Planning Theory*. Glasgow, Pergamon Press, 306.

Faludi, A. (2011): *Cohesion, Coherence, Cooperation: European Spatial Planning Coming of Age?* RTPI Library Series Oxon, Routledge, 224.

Frank, A. et al. (2014): *Educating planners in Europe: A review of 21st century study programmes*. *Progress in Planning* 91 , pp. 30-94.

Godschal, D. R. (2006): *Turning Points in Planning Education The UNC Experience*. 15–24. <https://cdr.lib.unc.edu/downloads/00000164r?locale=en>. Letöltve: 2020. november 2.

Goodstand, V. - Bouche, L,E. - Correia, F.P. (Szerk.) (2013) *The Charter of European Planning*. European Council of Spatial Planners. <http://www.ectp-ceu.eu/index.php/en/publications-8/the-charter-of-european-planning-213> (Letöltés 2018.03.11.)

Hall, P. (1975): *Urban and regional Planning*. David and Charles Ltd., 221.

- Hall, P. (2007): *Urban and regional Planning*. Penguin Books, 240.
- Healey, P.–Williams, R. (1993): *European Urban Planning Systems: Diversity and Convergence In Urban Studies (4–5) 701–720.*
- Healey, P. et al. (szerk.) (1997): *Making Strategic Spatial Plans: Innovation in Europe*. London, UCL Press.
- Healey, P. (2004): *The treatment of space and place in the new strategic spatial planning in Europe. International Journal of Urban and Regional Research, 28 (1): 45–67.*
- Healey, P. (2009): *In search of the “strategic” in spatial strategy making. Planning Theory and Practice, 10 (4): 439–457.*
- Kocsis, J. B. - Gere, L. (2021): *Okos város globális nézőpontból SZÁZADVÉG 1 : 1 pp. 101-129. , 29 p.*
- McLoughlin, J. B. (1969): *Urban and Regional Planning: A systems Approach*. Faber, London.
- McLoughlin, B. (1994): *Center or periphery? Town planning and spatial-political conomy. In: Environment and Planning A, 26(7), p. 1111–1122*
- MUT 2019: *Közösség a fejlődésért – A Magyar Urbanisztikai Társaság középtávú víziója.* <https://www.mut.hu/?module=news&action=getfile&fid=247992> Letöltve 2020. november 22.
- OECD (2001): *Towards a New Role for Spatial Planning*. Paris, OECD Publication Service.
- Péti, M. (2011): *A területi tervezés és fejlesztés a fenntarthatóság jegyében & Stratégiai környezeti vizsgálatok földrajzi szem-lélettel*. Szeged, Jatepress, 150–175.
- Péti, M. (2012): *A territorial understanding of sustainability in public development. Environmental Impact Assessment Review, Volume 32, Issue 1, 61–73.*
- Salamin, G. (Szerk.) (2016): *Az Európai Tervezés Kartája (magyar kiadás.) Budapest: Magyar Urbanisztikai Társaság. 44 p.* <http://mut.hu/?module=news&action=getfile&fid=229688>
- Salamin, G. (2021): *A tervezés változó formái az új governance korában: A területi és város-tervezés 21. századi európai átalakulási trendjei. SZÁZADVÉG 1 : 1 pp. 57-99. , 43 p.*
- Salamin, G. (2018): *A földrajzi tér alakításának európaizálódása: Az Európai Unió térbeli stratégiáinak, tervezésének és kohéziós politikájának hatása az európai országok térbeli tervezési rendszereinek transzformációjára.* Gödöllő, Szent István Egyetem Enyedi György Regionális Tudományok Doktori Iskola, 199.
- Salamin, G.–Péti, M. (2019): *Tervkészítéstől a governance-ig: A térbeli tervezés európai fogalma, jelentései és lehetséges hazai kapcsolódásai. Tér és Társadalom, 33: 3 7–28, 22.*
- Williams, R. H. (1996): *European Union Spatial Policy and Planning*
- Wildavsky, A. (1973): *If planning is everything, maybe its nothing. Policy Sciences, 4, p. 127–153.*

A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVEK SZEREPE A FALU- ÉS VIDÉKFEJLESZTÉSBEN

TEREMY VIKTÓRIA

teremyviki@gmail.com

MAGYAR AGRÁR- ÉS ÉLETTUDOMÁNYI EGYETEM
TÁJÉPÍTÉSZETI ÉS TÁJÖKOLÓGIAI DOKTORI ISKOLA

ABSZTRAKT

A falu- és vidékfejlesztés kihívása a vidéki népesség helyben tartása, a helyi erőforrások fenntartható és integrált hasznosítása és a hely vonzerejének növelése. A helyi értékek és erőforrások minél szélesebb körű megismertetése az elnéptelenedő területek újbóli népesedését segíthetik, a gazdaságélénkítő és finanszírozást segítő pályázatok, akciók mellett.

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény új műfajként létrehozta a Településképi Arculati Kézikönyvet, amelyet minden hazai településre el kellett készíteni. A Kézikönyvek kötelezően tartalmazzák a település rövid bemutatását, az örökség, az értékek leírását, az eltérő karakterű településrészek meghatározását és jellemzését, valamint az ezekből eredő településképi ajánlásokat, amelyeket jó példákkal is illusztrál. A kutatás során alkalmazott módszer adatgyűjtés és feldolgozás. A kézikönyvekkel foglalkozó korábbi publikációk és konferenciák összefoglalása mellett, mintaterületek kiválasztását követően néhány kézikönyv konkrét elemzése is megtörténik.

A Nemzeti Vidékstratégia alapján „*a természeti erőforrások és értékek megőrzése, az azokkal való felelős, fenntartható gazdálkodás, a mezőgazdaság és a vidék fejlesztése, az épített és a természeti környezet védelme, a természeti értékek megőrzése a XXI. században egyre inkább felértékelődő, egymással szorosan összefüggő, nemzetbiztonsági jelentőségű stratégiai feladat*”. Ezzel az értékazonosító és megőrző szemlélettel készültek el ezek a kézikönyvek az elmúlt két évben. Fizikai környezetünk, településünk pénzzel nem kimutatható, természeti és épített értékeinek felfedezése és megismerése egyrészt a beköltözni vágyók elérése szempontjából megfelelő marketing eszköz, másrészt a helyi lakosság közösség- és identitáserősítéséhez is hozzájárulhat, amellyel növelhető lehet a vidék népességmegtartó ereje. Ezt segítik elő a közérthető formában, minden településre elkészített Településképi Arculati Kézikönyvek a bárki számára elérhető, figyelemfelkeltő közétételt követően.

ABSTRACT

The challenge of village and rural development is to keep the rural population in place to use local resources in sustainable and integrated way and to increase the attractiveness of the place. Broadening awareness of local values and resources can help repopulate depopulated areas along with economic stimulus and funding applications and actions.

Act LXXIV of 2016 on the Protection of the Townscape created the Townscape Design Guide as a new genre which had to be prepared for all Hungarian settlement. The guides must contain a brief description of the heritage, the values, the definition and characterization of the settlement and the resulting township recommendation which are illustrated with good examples. The method used in the research is data collection and processing. Besides that summarizing previous publications and conferences dealing with guides after selecting the sample areas some guides will be analysed in detail.

According to the National Rural Strategy, "the conservation of natural resources and values, their responsible and sustainable management, the development of agriculture and the countryside, the protection of the built and natural environment, the preservation of natural values are becoming increasingly intertwined in the 21st century, a strategic task of national security importance". With these asset identification and preservation approaches, these manuals have been produced over the past two years. Discovering and learning about our physical environment and settlement's non-monetary, natural and built values is both a marketing tool for those wishing to move and can help strengthen the community and identity of the local population, which can increase the population's retention power. This is facilitated by the easy-to-read Townscape Design Guide for each municipality, following the attention-grabbing publication that is available to anyone.

1. BEVEZETŐ

A települési arculat - településkép meghatározása a környezetünk minőségi jellemzőinek kutatásán és megértésén alapszik. A minőségi jellemzők vizsgálata az esztétika tudományába, a filozófia diszciplínáinak hagyományos ágai közé sorolt, amelyről már az 1800-as évekből fellelhető tudományos irodalom. A városábrázolás a művészetekben a képalkotással jelent meg, és minden korszak rendelkezik vizsgálható ideákkal és jellemzőkkel.

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény olyan új műfajt vezetett be a településtervezésbe, amely előírt eszközrendszerrel kötelező erővel meghatározza a hazai városok és községek sajátos védendő elemeit és a településkép alakításának érvényesülését építmények tervezése és átalakítása esetén. A jogszabály szerint minden településnek 2017 év végéig kellett készítenie új típusú terveit: a Településképi Arculati Kézikönyvét (továbbiakban: kézikönyv) és a Településképi Rendeletét. Ezt követően, 2019-ben a Lechner Tudásközpont megbízásából, a felhívásban szereplő néhány kiemelt térségre elkészültek az Építészeti Tájegységi Arculati Kézikönyvek a műfaj megerősítése érdekében.

A falu- és vidékfejlesztés egyik alapvető kihívása a vidéki népesség helyben tartása, a helyi erőforrások fenntartható és integrált hasznosítása és a hely vonzerejének növelése. A helyi értékek és erőforrások minél szélesebb körű megismertetése az elnéptelenedő területek újbóli népesedését segíthetik, a gazdaságélénkítő és finanszírozást segítő pályázatok, akciók mellett. A városi ingatlanárak elszakadtak a falu- és vidék ingatlanáraitól. A mai társadalom egy része visszahúzódna a város zajától, és takaros békés otthont hozna létre valahol vidéken, ahol ezt a kedvező természeti környezet és a lakáspiaci helyzet lehetővé teszi. Ezeknek az otthonoknak a kialakításához nyújthatnak segítséget a Településképi Arculati Kézikönyvek.

2. ADATOK ÉS MÓDSZERTAN

A kutatásban alkalmazott módszer adatgyűjtés és feldolgozás, elsődlegesen dokumentum-elemzés. A hazánkban akciószerűen megvalósult, tömegesen elkészült kézikönyvek elemzése és összevetése. A Településképi Arculati Kézikönyvek statisztikai mutatókkal történő feldolgozása, kiértékelése alapvetően kvantitatív módszerrel történik.

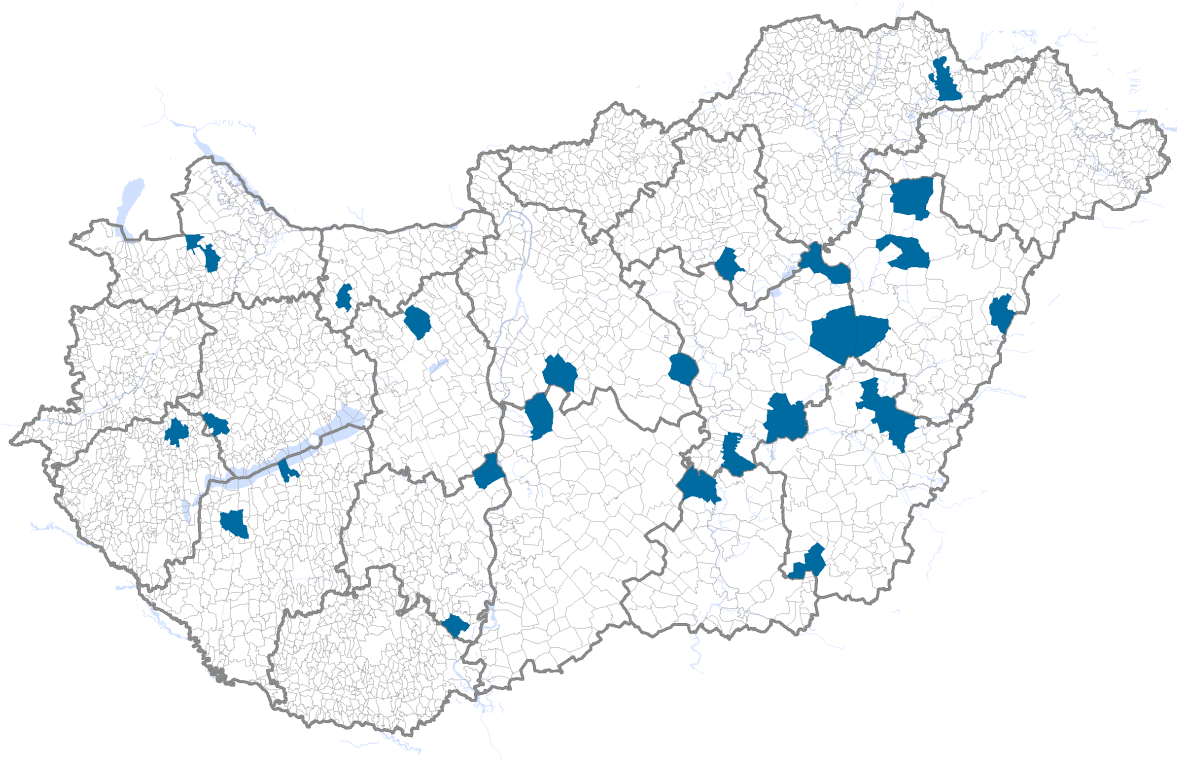
A mintaterületek meghatározásánál kritérium, hogy a vizsgálatba vont település a településhálózatban alsófokú központi város legyen, 1500 hektár feletti közigazgatási mérettel, 5 ezer és 20 ezer fő közötti lakossággal, azonosított természeti és épített értékekkel rendelkezzen és a rurális (vidéki) térségekre jellemzően, legfeljebb 120 fő/km² népsűrűséggel rendelkezzen.

| Szempont | Forrás |
|--|--|
| A 2018. évi Helységnévkönyv szerint a település jogállása legyen város. | KSH, 2018 |
| Magyarország településhálózata 2. Városok-falvak dokumentum szerint legyen alsófokú központ. | KSH, 2015 |
| Közigazgatási mérete legyen legalább 1500 hektár. | KSH, 2018 |
| Lakossága legalább 5 000 fő és legfeljebb 20 000 fő legyen. | KSH, 2018 |
| Tájképvédelem szempontjából kiemelten kezelendő terület érintse közigazgatási területét. | Országos Területrendezési Terv 3/5. melléklet, 2019 |
| Történeti település legyen, települési formával szerepeljen az I. Katonai felmérésen. | Mapire, 2019, (felmérés ideje 1782-85) |
| Legyen legalább öt darab műemlék a közigazgatási területén. | Országos Területrendezési Terv Megalapozó munkarész, 2018, felmérés ideje 2014 |
| Legyen Településképi Arculati Kézikönyve. | Lechner Tudásközpont és települési honlap, 2019. április |
| Vidéki (rurális) térség (legfeljebb 120 fő/km ² – Területi Kohéziós Kézikönyv). | KSH adatok alapján számított érték, 2018 |

(1. táblázat) A hazai települések mintavételezésének szempontjai.

A mintavételezéshez használt mind a kilenc szempontnak összesen 26 darab település felel meg. Ezek a települések az ország különböző pontjain helyezkednek el, eltérő földrajzi és táji környezeti adottságokkal rendelkeznek. A mintavételezett Településképi Arculati Kézikönyvek az irodalomjegyzékben kerültek felsorolásra.

Az elvégzett kutatás elsődleges eredménye a Kézikönyvek összehasonlító módszertanának kidolgozása, és a módszer alkalmazhatóságának kipróbálása. Az elemzési eredmények validitásának ellenőrzéséhez és pontosításához, a kutatás folytatásában szükséges a mintavétel kibővítése.



(1.ábra) A dokumentumelemzéshez mintavételezett települések

3. EREDMÉNYEK

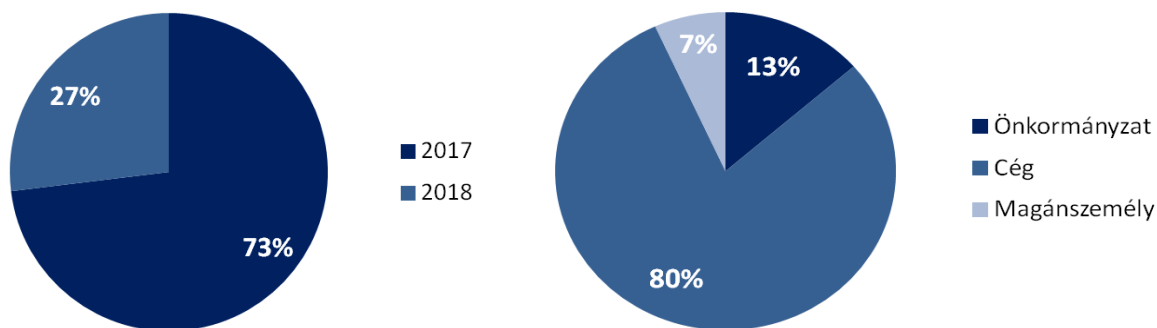
A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény új műfajként létrehozta a Településképi Arculati Kézikönyvet, amelyet minden hazai településre el kellett készíteni. A törvény célja, hogy a települési közösségek hatékonyan óvják meg környezetük kultúrájukat, és fejlesszék azt. A 2016. év végi törvényt követően, a hazai települések a Lechner Tudásközpont szakmai támogatásával megkezdték a teljes közigazgatási területre vonatkozó Településképi Arculati Kézikönyveik kidolgozását. A kézikönyvek közérthető kiadványba szerkesztett formában kötelezően tartalmazzák a település rövid bemutatását, az örökség, az értékek leírását, az eltérő karakterű településrészek meghatározását és jellemzését, valamint az ezekből eredő településképi ajánlásokat (építészeti szempontokat). Az ajánlásokat jó példákkal is illusztrálják, amelyekkel előképet mutatnak az ingatlanfejlesztők számára. A kézikönyv a - települések természeti és épített környezete által meghatározott – településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze, feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arcuati jellemzőit és értékeit. A kézikönyv szemléletformáló célt szolgál, amelyet a települési önkormányzat normatív határozata mellékleteként fogad el és a település teljes közigazgatási területére készül.

A kézikönyvek megalkotása során a jogszabályi háttér által kötelező a társadalmasítás, amelyet a helyi partnerségi rendelet szabályai szerint bonyolít le az önkormányzat. A jó kézikönyvnek közérthetőnek és képalkotónak és úgymond „helyinek” kell lennie, tehát a helyi értékeket kell felfedeznie és hangsúlyoznia, valamint a helyi problémákra kell reagálnia. A társadalmi bevonás egy új műfaj esetén nehézségekbe ütközhet, mert az emberek még nem ismerik és nem értik a részvétel értelmét és hasznát. A lakossági kommunikáció azokon a helyeken lehet sikeres, ahol a figyelemfelkeltő és közérthető megszólítás megtörténik. 2017. augusztusában a *hirado.hu*-n megjelent írás egy részlete így szólt: „Mi az, amitől otthon érezzük magunkat ott, ahol lakunk? – tették fel a kérdést a magyarországi

települések, melyek saját lakóik közreműködésével mutatják be lakhelyük szellemiségét a júniusi kormányrendeletnek megfelelően. Az arculati kézikönyv ugyanis nem egy száraz, keretek közé szorított irattömeget vár el a polgármesteri hivataloktól, hanem azoknak a közös élettereknek az ábrázolását, ahol a lakók otthon érzik magukat, amelyekre a közösség identitása épül.” A vidék megélésének alapegységeit a házhoz és kerthez való viszony, a természettel való kapcsolat, a vidéki családi élet és a közösséghez való viszony jelentik (Csurgó, 2013). Ezeknek a szempontoknak a fizikai környezeti megvalósulását ábrázolja egy jó falusi Településképi Arculati Kézikönyv. A településképi Arculati Kézikönyv a természet és az ember kölcsönhatása által létrehozott sajátos együttesek és képek összessége, a sajátos lenyomat, amely a helyi életmód változásával folyamatosan átalakul.

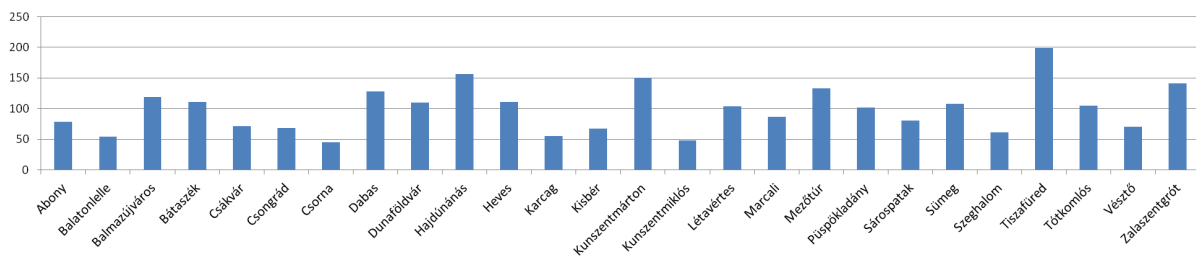
A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint a kézikönyvek kötelezően 7 fejezetből állnak: *Bevezetés, A település bemutatása, Örökségünk, Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek, A településképi minőségi formálására vonatkozó ajánlások és a Jó példák bemutatása.* A településképi minőségi formálására vonatkozó ajánlások és jó példák fejezetek a szoros tartalmi összefüggés okán gyakran egybeszerkesztett formában szerepelnek a kézikönyvekben. Ezek elsősorban az építési tevékenységhez kapcsolódó, míg az első fejezetek a település általános bemutatását célzó tartalommal rendelkeznek. A mintavételezett kézikönyvek elemzése alapján az ajánlások és jó példák átlagosan a kézikönyvek terjedelmének 51%-át töltik meg tartalommal.

Az elemzett kézikönyvek 2017-ben és 2018-ban készültek. A készítőik 80%-ban cégek, 13%-ban az illetékes önkormányzat dolgozói, 7%-ban magánszemélyek. Végzettség alapján elsősorban építészek a szerzők, de gyakran tájépítész, illetve helytörténész is részt vett a készítésben.



(2.ábra) A mintavételezett kézikönyvek készítésének ideje és a készítőik az impresszum alapján

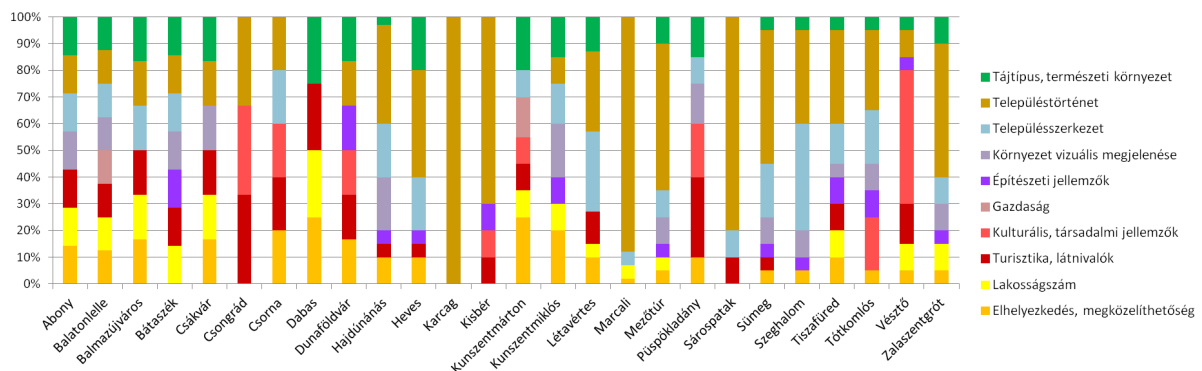
A kézikönyvek változatos oldalszámmal rendelkeznek, amelyet a szerkesztés formátuma és a képek aránya határoz meg. Kevés az 50 oldal alatti kézikönyv, átlagosan 99 oldal terjedelműek.



(3.ábra) A mintavételezett kézikönyvek oldalszáma

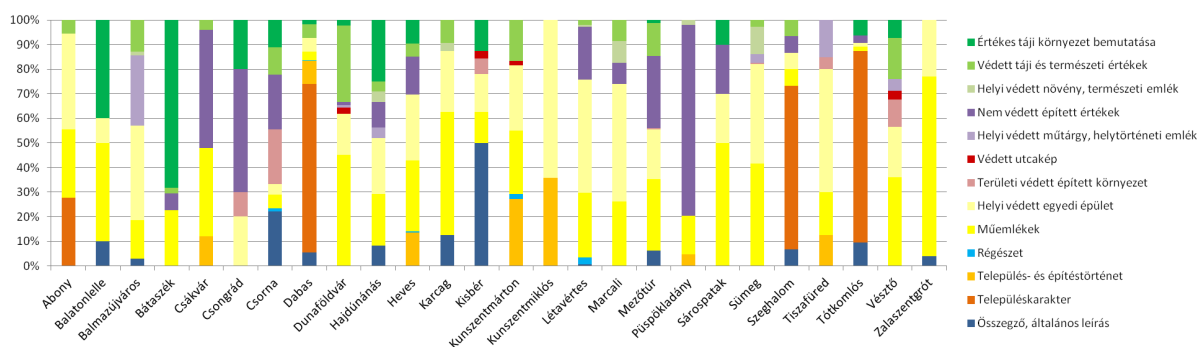
A dokumentumok gazdagon illusztráltak, átlagosan 280 illusztrációt és körülbelül 60 ezer karaktert tartalmaznak. Ez az átlag oldalszámra vetítve oldalanként 3 illusztrációt és 640 karaktert jelent.

A *település bemutatása* fejezet jellemzően rövid terjedelmű és gazdagon illusztrált, átlagosan 6 oldalból és 12 illusztrációból áll. A populáris leírások a települési honlapok nyitóoldalán olvasható általános bemutatáshoz hasonlítanak leginkább. A tartalom átlag 36%-ban a településtörténet, 13%-ban a településszerkezete, 9%-ban a táj és természeti környezet, 9%-ban az elhelyezkedés és megközelíthetőség és további 9%-ban a turisztika és látnivalók határozzák meg. Átlagosan kisebb arányban, de a fejezetekben jellemző tartalom a kulturális és társadalmi jellemzők, a lakosságszám, a gazdasági erősségek és a környezet vizuális megjelenésének leírása.



(4.ábra) A település bemutatása fejezetek tartalmi megoszlása

Az *Örökségünk* fejezet átlagosan 27 oldal körüli terjedelemmel rendelkező, értékvédelmi kataszter jellegű leírás. Szerkesztési módjában tematikus leírás, kataszterhez illő felsorolás vagy fényképalbum is előfordul. Jellemző a kiemelt értékek (általában műemlékek) szöveges bemutatásának kifejtése. Az elemzett 26 darab kézikönyv összesen több mint 1400 konkrét települési értéket nevez meg. A tájékozódás és használhatóság szempontjából azonban hiányosság, hogy ezeket csak a kézikönyvek fele ábrázolja térképen. A tartalmi megoszlást az épített értékek határozzák meg, átlagosan a terjedelem 53%-ban. A fejezet másik fele legnagyobb arányban településkarakter általános leírását, a természeti értékek bemutatását, település- és építéstörténetet, valamint a nem védett, egyéb értékek tartalmazza. A fejezetek terjedelmének átlag 14%-a tartalmazza a kulturális értékek, szellemi örökségek bemutatását (pl. borkultúra, gasztronómia, helyi szokások, kézműves mesterek vagy hagyományos rendezvények).



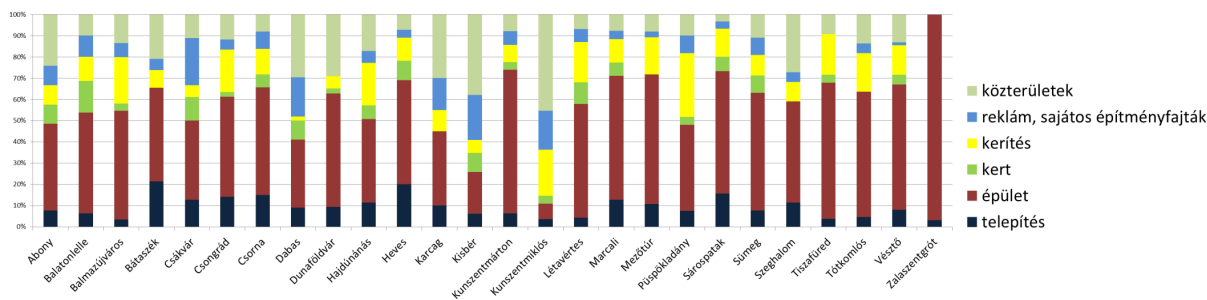
(5.ábra) Örökségünk fejezet tartalmi megoszlása

Az eltérő karakterű területek lehatárolása fejezet átlagosan 16 oldal körüli terjedelemmel segíti a fizikai környezet megismerését és megértését. A fejezet jellemzően egy térképpel kezdődik, amelyen lehatárolásra kerültek a fizikai jellemzők alapján eltérő karakterű területek. A térképet követően a területek leírása következik, amelyek jellemzően fényképpel gazdagon illusztráltak. A rövid leírás tartalmazza a településképi, az arculati és településkaraktert meghatározó jellemzők bemutatását, az adott épített és természeti környezet szempontjából releváns mennyiségben. Ez alatt elsődleges témakörként a táji jellemzők, a jellegzetes épülettípusok, a tömegformálás, a homlokzati kialakítása és az anyaghasználat értendő. A karakter lehatárolásánál a kézikönyvek készítését segítő útmutató szerint nem szabadott elveszni a részletekben, az apró különbségekben. Az átláthatóság és a jellegzetességek meghatározása érdekében településenként 5-10 karakter meghatározását javasolták. A mintavételezett településeken átlagosan 8 eltérő karaktert határoznak meg a kézikönyvek szerzői. Ezek között jellemzően legalább egy, a kiemelten értékes történeti városközpont lehatárolása, amely a település egyik legfontosabb fizikai környezeti vonzerejét adhatja.



(6.ábra) Eltérő karakterű területek száma

A karakter területek lehatárolását követően az *Ajánlások* és *Jó példák* fejezetek átlagosan 38 oldalon tartalmazzák az úgy nevezett építészeti útmutató részt. Az ajánlásoknak átlagosan a fele vonatkozik a teljes településre, míg másik része egy-egy meghatározó területre vonatkozik. Teljes településre általánosan megfogalmazott témakörök jellemzően a közterületekre, a reklámokra és a sajátos építményfajtákra vonatkozó ajánlások. A mintavételezett kézikönyveknek 85%-a használja illusztrációként a Lechner Tudásközpont által készített grafikákat. Az alkalmazott magyarázó ábrák és fényképek átlagosan 79%-ban a követendő jó példákat szemléltetik. A jogszabályokban meghatározott 19 települési követelmény témakörök szerint csoportosítható: épületre, kertre, kerítésre, közterületre, az épület elhelyezésére, valamint a reklám és sajátos építményfajtákra. A terjedelem 52%-ban az épületek kialakítására (16% az épület tömegének kialakítására, 9% az anyaghasználatára és 27% az építészeti részleteire, homlokzatának kialakítására) vonatkozik. A közterületekről és a kerítésekről a fejezetek 14-14%-a, a telepítésről a 9%-a, a reklámokról és sajátos építményfajtákról 6%-a és a kertekről csupán 5%-a szól átlagosan a mintavételezett kézikönyvekben.



(7.ábra) Ajánlások és jó példák fejezetek tartalmi megoszlása

Összegzésként elmondható, hogy a kézikönyvek első három fejezete (*A település bemutatása*, *Örökségünk* és *az Eltérő karakterű területek lehatárolása*) átlagosan 49 oldalon foglalja össze a táji és épített környezet főbb jellemzőit, a településképi jellemzők összességének bemutatását. Közérthetően, sok illusztrációval gazdagítva ismerteti a település múltját, értékeit és meghatározó jellemzőit. Elsősorban a fizikai környezet megismerését és megértését segíti. Ezt követően az építészeti útmutató kiemelt témája a lakóépület formálása és a kerítés kialakítása.

A Nemzeti Vidékstratégiában megfogalmazott stratégiai célok között szerepel tájaink természeti értékeinek, erőforrásainak megőrzése és a vidéki közösségek megerősítése. A fizikai környezetünk sajátos lenyomatainak és egyedi értékeinek felfedezése a Településképi Arculati Kézikönyv egyik feladata. Ennek közérthető megismertetése egyrészt a helyi közösség erősítéséhez járul hozzá, másrészt fokozza a hely vonzerejét. Ez kiemelten fontos feladat az elnéptelenedő térségekben. Ennek alapfeltétele, a gondos munkával elkészített kézikönyvek könnyű elérhetősége és egyszerű alkalmazási lehetőségének biztosítása. A jogszabályok által meghatározott felületeken: az önkormányzati honlapon és az önkormányzati hivatalban minden kézikönyv elérhető. Emellett a kézikönyvek elkészítését is koordináló Lechner Tudásközpont működtet még több online felületet is. A digitális egyeztető felületen, a *tak.lechnerkozpont.hu* oldalon minden kézikönyv és minden egyeztetési dokumentum elérhető. Az oldal mindennapi használhatóságának hátránya, hogy az állományok csak ügyfélkapus bejelentkezést követően érhetők el, ami eltántorító hatással lehet az egyszerűen csak kíváncsian érdeklődő ember számára. Nekik is nagy segítség a másik felület, a *tak.e-epites.hu*. Itt országos szinten kereshetők a kézikönyvek, a település nevét beírva, vagy a térképen a közigazgatási területre kattintva jelenik meg a kézikönyv borítója. A portál 2019. októbere óta érhető el, és elsődleges célja, hogy a kézikönyvek egyszerű elérésével támogassa az építetők, a döntéshozók, az építésszek és a lakosság számára, hogy megismerkedhessenek az ország értékeivel és egy-egy vidék és hely jellegzetességeivel. Az oldal hátránya, hogy csak azokat a kézikönyveket jeleníti meg, amelyeket a települési jóváhagyás után feltöltöttek az előzőekben említett egyeztetési felületre. Ezt azonban több önkormányzat is elmulasztotta, így a felület adatbázisa nem teljes. Ha valamilyik településnek nincs fent a kézikönyve a portálon, akkor továbbra is a települési honlapon szükséges keresni a dokumentumot.

4. KÖVETKEZTETÉSEK

A Nemzeti Vidékstratégia 2012-2020 alapján „a természeti erőforrások és értékek megőrzése, az azokkal való felelős, fenntartható gazdálkodás, a mezőgazdaság és a vidék fejlesztése, az épített és a természeti környezet védelme, a természeti értékek megőrzése a XXI. században egyre inkább felértékelődő, egymással szorosan összefüggő, nemzetbiztonsági jelentőségű stratégiai feladat”. Ezzel az értékazonosító és megőrző szemlélettel készültek el ezek a kézikönyvek az elmúlt két évben. Fizikai környezetünk, településünk pénzzel nem kimutatható, természeti és épített értékeinek felfedezése és megismerése egyrészt a beköltözni vágyók elérése szempontjából megfelelő marketing eszköz, másrészt a helyi lakosság közösség- és identitáserősítéséhez is hozzájárulhat, amellyel növelhető lehet a vidék népességmegtartó ereje. Ezt segítik elő a közérthető formában, minden településre elkészített Településképi Arculati Kézikönyvek a bárki számára elérhető, figyelemfelkeltő közzétételt követően.

Jelen tanulmányban a teljes kutatásnak rövid részlete került publikálásra, az eredmények a kutatás folytatásában pontosításra, kiegészítésre kerülnek. A továbbiakban szándék a kézikönyvek gyakorlati alkalmazásának felmérése és a mintavétel bővítése. Elérendő gyakorlati cél a kézikönyvek összehasonlító metodikai elemzése, és a gyakorlati használatban azonosított célok alapján a kézikönyvek módszertanának pontosítására vonatkozó javaslatok kidolgozása.

IRODALOMJEGYZÉK

Csurgó Bernadett (2013): Vidéken lakni és vidéken élni. Szociológiai Intézet.

Eberhard G. A. (1817): Aesthetika, vagyis A Szép Tudományoknak Theoriája, Trattner János Tamás

Kolossa, J. DLA (2019): Arculati kézikönyvek A következő generáció Metszet 2019 szeptember/október: pp. 57-59.

Településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény

314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

ELŐADÁSOK

A Településképi Arculati Kézikönyvek hatása Magyarország építészetére konferencia, Időpontja: 2019. október.

Településképi Arculati Kézikönyvek Magyarországon konferencia, Időpontja: 2018. november

INTERNETES FORRÁSOK

Magyar települések arculati kézikönyvei, In.: tak.e-epites.hu, (letöltve: 2019. október)

Településképi arculati kézikönyvek egyeztetési felülete, In.: tak.lechnerkozpont.hu, (letöltve: 2019. október)

„Üzenjünk a jövőnek: ősszel bemutatkozik az összes hazai település” (2017) In.: hirado.hu
- <https://hirado.hu/2017/08/21/uzenjunk-a-jovonek-osszel-bemutatkozik-az-osszes-hazai-telepules/>, (letöltve: 2019. október)

Vidékfejlesztési Minisztérium, Nemzeti vidékstratégia 2012-2020. In.: http://www.terport.hu/webfm_send/2767, (letöltve: 2019. október)

Mintavételezett Településképi Arculati Kézikönyvek: Abony, Balatonlelle, Balmazújváros, Bátaszék, Csákvár, Csongrád, Csorna, Dabas, Dunaföldvár, Hajdúnánás, Heves, Karcag, Kisbér, Kunszentmárton, Kunszentmiklós, Létavértes, Marcali, Mezőtúr, Püspökladány, Sárospatak, Sümeg, Szeghalom, Tiszafüred, Tótkomlós, Vésztő, Zalaszentgrót

FALUFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁK

BÉRCZI SZABOLCS

berczl.szabolcs@gmail.com

MAGYAR AGRÁR- ÉS ÉLETTUDOMÁNYI EGYETEM
TÁJÉPÍTÉSZETI ÉS TÁJÖKOLÓGIAI DOKTORI ISKOLA

MAGYAR URBANISZTIKAI TÁRSASÁG

ÓNODI GÁBOR

onodi.gabor.cs@gmail.com

MAGYAR URBANISZTIKAI TÁRSASÁG

ABSZTRAKT

A 20. század társadalmi változásai következtében az ezredfordulóra a hagyományos falusi szerepkör és a falusi lét, mint életforma jelentősen átalakult. A falvak szerepe, jelentősége előbb központi utasításra változott meg drasztikusan a szocializmus 40 éve alatt, majd a rendszerváltást követően a hirtelen jött szabadság okozta társadalmi folyamatok rendezték át a településhálózatban betöltött szerepeket.

A városfejlődés és az ehhez kapcsolódó lakáspiaci változások komoly hatással voltak a településhálózat átalakulására. A városi agglomerációk fejlődése, népesség-elszívó ereje súlyos következményekkel járt az agglomeráción kívül fekvő, ún. „népességkibocsájtó települések” társadalmára nézve. Éppen ezért a falvak fennmaradásának, fejlődésének elsődleges célja az elvándorlás megakadályozása és a helyi társadalom erősítése.

A cikk azoknak a falvaknak a fejlődését kívánja bemutatni, melyek felismerve a falvak megváltozott szerepét, pozitív választ tudtak adni a kistelepülések általános problémáira. A pozitív példákon keresztül elsődleges cél annak bemutatása, hogy az egyes falvak miként tudtak élni a lehetőségeikkel, mennyiben tudták kihasználni településhálózatban betöltött szerepüket, s a nehéz körülmények között mely stratégiák vezettek sikerre.

ABSTRACT

Due to the consequences of the historical and social changes of the 20. Century, the style of rural role and the rural life has disappeared at the turn of millennium. The role and significance of villages has changed (cut down) dramatically, first caused by according to the centralized system of 40 years of socialism, which has followed by realignment of their roles in the settlement network caused by the sudden freedom in the social processes.

The development of towns and the connected changes on the residential market has influenced seriously the turn of the settlement network; the suburban developments, its removal effect for rural inhabitants caused consequential effects for the rural localities, societies. Hence the primary aim for surviving of the rural villages to prevent wandering, to strengthen local society.

The paper's intention is to present the development of those rural villages, who could give a positive answer of the general problems of villages, recognizing the changed situation of rural role. Primary aim is to present across positive examples how single villages could use the best of their opportunities, how could they put into practice their role in the given settlement network and what kind of development strategy led to their success in their difficult circumstances.

1. BEVEZETŐ

A XX. század társadalmi változásai következtében az ezredfordulóra a hagyományos falusi szerepkör és a falusi lét, mint életforma jelentősen átalakult. A falvak szerepe, jelentősége előbb az 1971-es Országos Településhálózat-fejlesztési Konceptió településkategóriái következtében központi utasításra változott meg drasztikusan, majd a rendszerváltást követően a hirtelen jött szabadság okozta társadalmi folyamatok rendezték át a településhálózatban betöltött szerepeket: a falvak lakossága drasztikusan csökken, a hagyományos falusi forma a legtöbb esetben jelentőségét veszítette, s a rendszerváltást követően a falvak teljesen megváltozott funkciókkal alakultak-alakulnak át, új településtípusokat alkotva.

A megváltozott szerepkörben a lakosság megtartását, a helyi társadalom kialakítását semmiképpen sem lehet függetleníteni az épített környezet megújításától és az infrastruktúra-fejlesztéstől. Különösen fontos ez azért, mivel a városfejlődés és az ehhez kapcsolódó lakáspolitikai változások komoly hatással voltak a településhálózat átalakulására. A városi agglomerációk fejlődése, népesség-elszívó ereje súlyos következményekkel járt a városi agglomeráción kívül eső, ún. „népességkibocsájtó települések” társadalmára – és ezáltal általános állapotára – nézve. Éppen ezért a falvak fennmaradásának, fejlődésének elsődleges célja az elvándorlás megakadályozása és a helyi társadalom erősítése. A falvak esetében a népességfogyás, elöregedés tehát kritikus probléma, melynek leírásával, értelmezésével tanulmányok tucatjai foglalkoznak. Ezzel együtt a falvak fennmaradási lehetőségeiről, saját lábára állásáról, a modern faluval szemben támasztott kívánalmakról csak kevés információ áll rendelkezésre.

A cikk azoknak a falvaknak a fejlődését kívánja bemutatni, akik, felismerve a falvak változó szerepét, pozitív választ tudtak adni a kistelepülések általános problémáira. Elsődleges cél annak bemutatása, hogy az egyes falvak miként tudtak élni a lehetőségeikkel, mennyiben tudták kihasználni településhálózatban betöltött vagy kínáló szerepüket. Bemutatjuk továbbá, hogy a helyi és helyzeti potenciál nyújtotta lehetőségek közepette az egyes települések milyen fejlődési (túlélési) stratégiát választottak, s lehetőségeikhez mérten milyen intézkedéscsomagokkal próbálják megfelelő fejlődési pályára állítani falujukat és vonzóvá tenni azt az ott lakók, s az esetleges beköltözők számára úgy, hogy mindeközben megőrizték, esetleg újra megtalálják falusi identitásukat. A pozitív példákon keresztül bemutatatható, hogy a nehéz körülmények között mely stratégiák vezettek sikerre, mely települések tudták magukat fejlődő pályára állítani.

2. ADATOK ÉS MÓDSZERTAN

A „falu”, „vidék” kifejezéseket a városi ember a legtöbb esetben egyszerűbb épületekkel, mezőgazdasági dominanciával, háztáji állattartással párosítja – ezt igazolják a Google képkeresési találatai is. Emellett a vonatkozó szakirodalom sokféleképpen értékeli a falut.

A várostervezők a falu-város kapcsolatokat vizsgálva a falut a mezőgazdaság településformájának tekintik, a várost pedig a mezőgazdasági termeszítésre specializálódott falu által előállított termékek felvevőpiacának (Nagy, 2005). A természettudomány képviselői a

falusi környezetnek a természethez való viszonyát vizsgálják (Ellenberg, 1990). A geográfusok részletekbe menően, vizsgálataik során a definiálás mellett osztályozni is próbálták a magyarországi településtípusokat. Hozzájuk kapcsolódnak az első „település-definíciók” is, melyben a települést a lakó- és munkahely térbeli együtteseként (Mendöl, 1963), vagy funkcionális csoportjaként kezelték. Időben előrehaladva kutatásaik megerősítették, hogy a faluban már nem csak a mezőgazdaságból élnek. (Beluszky, 2008)

A városi lakosság s az urbánus szemléletű értelmiség körében egyre több helyen jelenik meg a vidéki (falusi) idill s a falu, mint romantikus kép. Ez az idill sokszor az ismeretlen szépség iránti vonzódáson, illetve a rögzült tradíciókon, az ezekből levezetett gondolatársításokon alapul: a mezőgazdaság szépsége, természeti táj, stb. Ebből következően *"sokak számára a falu a nyugalom szigete, az egyre gyorsabban terjedő modernizáció, virtualizáció és globalizáció városának ellentéte. Egy szóval, a „normális élet” színtere."* (Henkel, 2012).

A vidéki idill mítoszának helyre tétele érdekében a brnoi Mendel Egyetem munkatársai vizsgálták a falvak XXI. századi megjelenési formáit, s ez alapján próbálták meghatározni, mit is jelent ma a vidéki idill. A kutatás során kiderült, hogy a csendes, békés település helyett az élhető falut a pulzáló, élő felületek, a helyi kezdeményezések és a közösségi aktivitás mozgatja. Ez jelenti ma a vidéki idillt, melynek alapja a helyi közösség. (Pospěch et al. 2015)

A rendszerváltást követő két és fél évtizedben történt demográfiai változások jelentős mértékben átrendezték az ország településeinek hálózati viszonyait. A településhálózat és a társadalom folyamatos urbanizálódása következtében a fiatalok városokba történő elvándorlása felerősödött, így a vidéki falvak népessége folyamatosan csökkent, a társadalom elöregedett, egyes falvak elnéptelenedtek. A falvak között is hátrányosabb helyzetben vannak az aprófalvas térségek települései, melyek az infrastruktúra hálózat hiányosságai, s a városi centrumoktól való távolság miatt fokozódó problémákkal kell, hogy szembenézzenek. (G. Fekete, 2015) Az aprófalvak problémái is rámutatnak arra a tényre, hogy a falvak esetében milyen fontos szerepe van a helyzeti energiáknak: a falvak fejlődését a természeti erőforrások és a helyi társadalom mellett a településhálózatban betöltött szerep is jelentősen befolyásolja. (Tóth, 2014)

Ugyanakkor nem elhanyagolható tény, hogy a falvak megváltozott szerepköre mellett a vele szemben támasztott társadalmi igények is nagymértékben megváltoztak. A falvak „városiasodása” sokszor alapvető elvárás, a lakosság részéről egyidejűleg merül fel igényként a helyben elérhető szolgáltatások kínálatbővülése, minőségének javítása, valamint a környező városi centrumok gyors elérése. Ezzel együtt a digitalizáció korában, a felgyorsult városi életforma ellentétéként tekintenek a falura (Henkel, 2012), s mind nagyobb súllyal jelenik meg a nyugodt lakókörnyezet s a „falusi” életforma. Egy falu vezetésének más – a mai kor elvárásainak megfelelő – kihívásokkal kell szembeesülni, így a falvak fejlesztése más keretek között történik, komplex szemléletet igényel.

A bemutatásra kerülő települések a Magyarországi Falumegújítási Díj pályázatán részt vett települések – a következőkben ismertetett adatok a települések által benyújtott pályázati adatlapon alapulnak. A Magyarországi Falumegújítási Díj az osztrák székhelyű Európai Vidékfejlesztési és Falumegújítási Munkaközösség (Europäische ARGE Landentwicklung und Dorferneuerung) által indított falumegújítási mozgalomból nőtt ki magát, melynek célja a mai kor kihívásaira megfelelő választ adó falufejlesztési törekvések számbavétele, publikussá tétele (Madaras, 2009, Ónodi, 2011)

A falumegújítási mozgalom sikeres településfejlesztési gyakorlatok, jó példák bemutatásával igyekszik erőt mutatni a kilátástalannak tűnő helyzetben lévő falvak számára, a jó példák közvetítése segít a többi falunak fejlesztési iránya kiválasztásában, megfelelő fejlesztési gyakorlat alkalmazásában. (Ónodi, 2012)

A Magyarországi Falumegújítási Díj Pályázatot 2 évente hirdetik meg, melynek során - összetett szempontok alapján - a falvak fejlesztési időszakra vetített életútját, fejlesztési céljait, s az ezek érdekében hozott programokat, intézkedéseket vizsgálják. A legfontosabb szempont, hogy a fejlesztés során megvalósított programok mennyire komplexen szolgálják a falu fejlődését, megfelelő választ adnak-e a (faluk által) felvetett kihívásokra, problémákra. A fejlesztés során vizsgált tematikus programok a következők:

- Mező- és erdőgazdaság
- Erőforrás használat
- Foglalkoztatás
- Minőségi épületállomány
- Társadalmi-kulturális élet
- Helyi identitás
- Közösségépítés
- Esélyegyenlőség
- Hálózati kapcsolatok

A vizsgált falvak eredményeinek a következőkben bemutatásra kerülő elemzése a Magyarországi Falumegújítási Díj Pályázatok (2005-2017) dokumentumainak és bírálati eredményeinek felhasználásával történt. Ezek alapján valamennyi tématerület vonatkozásában az indokoltságot, hatásosságot és a beavatkozás minőségét kellett értékelni – ezek minősítése lehet gyenge, átlagos vagy példászerű. (Az értékelés tématerületenként egy 0-10 pontig terjedő skálán elhelyezkedő értékkel történik.)

Az egyes falvak tématerületenként tett beavatkozásait akkor tekintettük sikeresnek, ha azok valamennyi szempontból – indokoltság, hatásosság, minőség – példászerűek voltak, s akkor értékeltük a fejlesztési stratégiát is sikeresnek, ha minden tématerületet érintően példászerű beavatkozásokat hajtottak végre.

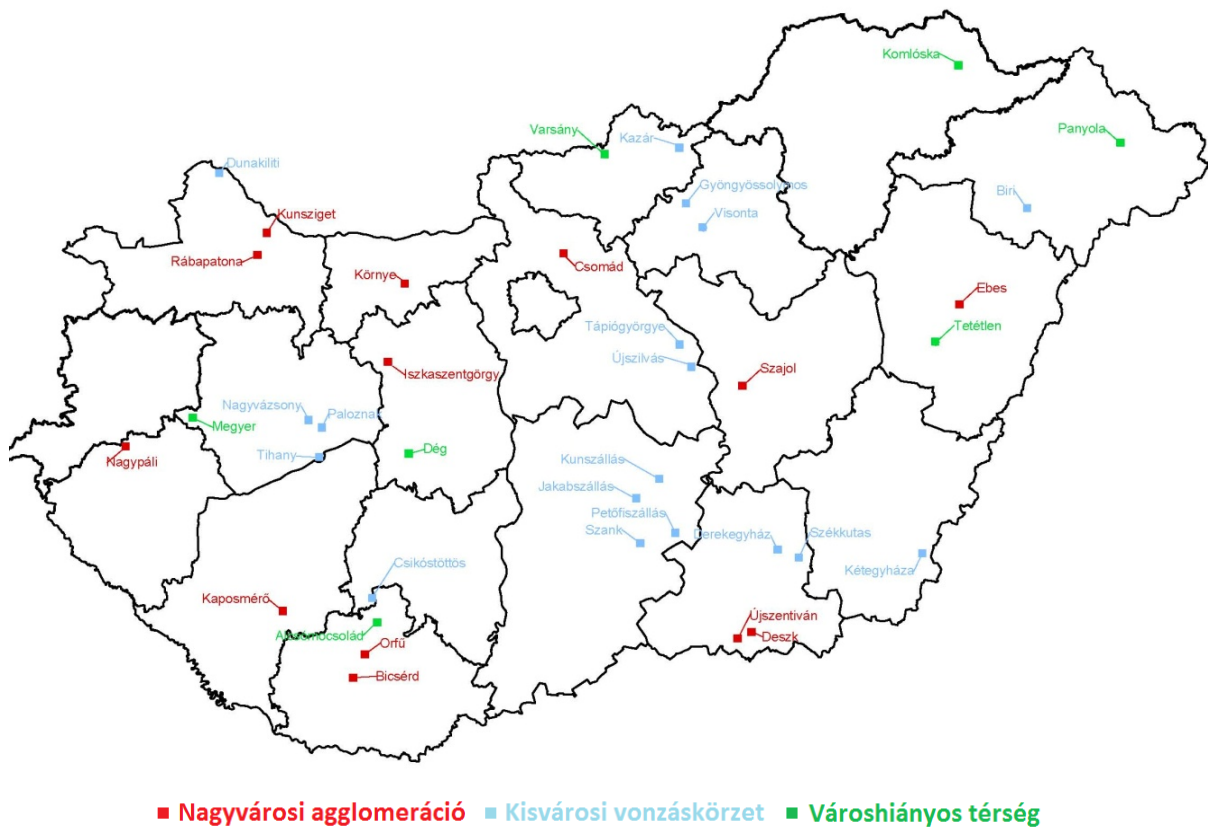
3. EREDMÉNYEK

A részletes elemzés a Magyarországi Falumegújítási Díj Pályázatokon részt vett 38 településre terjed ki, melyeket elsősorban a településhálózatban betöltött szerepük és fejlesztési stratégiájuk hangsúlyai alapján vizsgáltunk. (A települések az ország területén viszonylag egyenletesen helyezkednek el, Vas megye kivételével minden megye képviseltetve van.)

Az egyes pályázatokat áttekintve láthatóvá vált, hogy a települések számos prioritást követve hajtottak végre fejlesztéseket, ezek közé tartozott többek között a népességnövekedés, munkahelyteremtés, infrastruktúra-fejlesztés, épületkorszerűsítés, megújuló energiaforrás-használat, épített és természeti örökség megóvása, hagyományörzés. Felmerült azonban a kérdés, hogy a különböző fejlesztési programok, stratégiák között van-e közös vonás, vagy a bemutatott falvak csupán a sikeres fejlesztések önálló, egymástól elkülönült példái?

Feltételezésünk szerint a fejlesztési stratégiák jellemzőit, az egyes tématerületek stratégián belüli hangsúlyosságát a falu településhálózatban betöltött szerepe nagymértékben befolyásolja. Így a településhálózatban betöltött szerep alapján a vizsgált falvakat 3 kategóriába soroltuk: nagyvárosi agglomerációban, kisvárosi vonzáskörzetben és városhiányos térségben elhelyezkedő települések – az utóbbi kategóriába soroltuk azokat a falvakat, melyek legfeljebb 10.000 fő alatti városok vonzáskörzetéhez tartoznak.

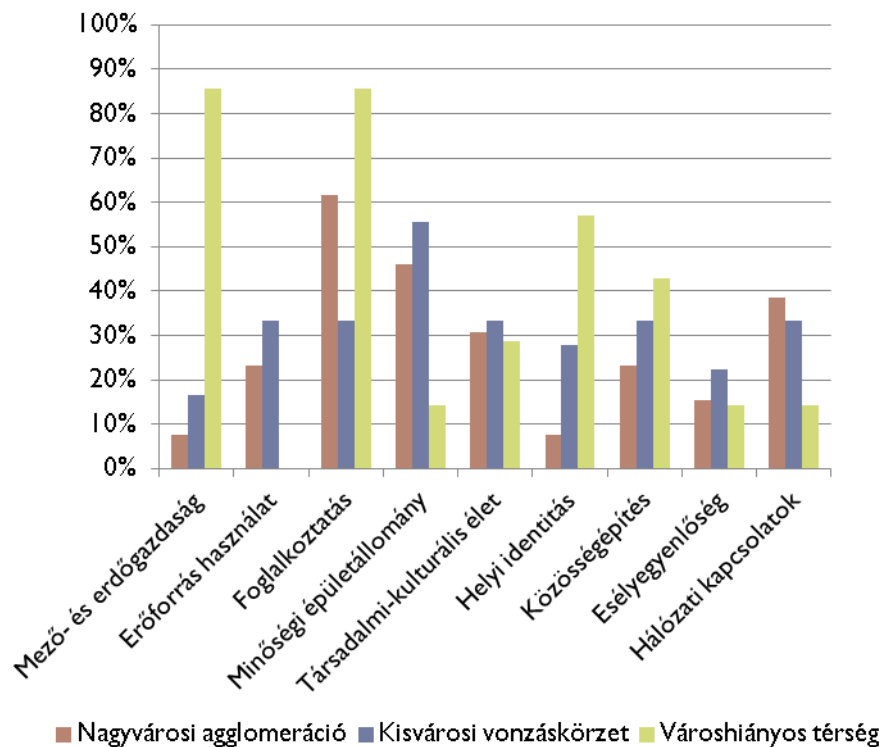
A vizsgált települések közül 13 tartozik nagyvárosi agglomerációba, 18 kisvárosi vonzáskörzetbe, míg 7 városhiányos térségben helyezkedik el. (ld. 1. ábra)



(1. ábra) A vizsgált települések településhálózatban betöltött szerepe

Forrás: saját szerkesztés

A 3 kategóriába sorolt települések fejlesztési stratégiáinak közös vonásai igazolták a feltevéseinket, a stratégiákat a Falumegújítási Díj Pályázat (fentebb bemutatott) 9 tématerületére bontva körvonalazódott, hogy a településhálózatban betöltött szerep markánsan befolyásolja a fejlesztési stratégia megválasztását, a településhálózatban betöltött szerep függvényében egyes tématerületek nagyobb hangsúlyt kapnak, mások pedig teljesen jelentéktelenné, indokolatlanná vál(hat)nak.



(2. ábra) Fejlesztési hangsúlyok a településhálózati szerep függvényében

Forrás: saját szerkesztés

A 2. ábra a kutatás eredményeit mutatja a vizsgált 38 település vonatkozásában. A grafikon függőleges tengelye szerinti százalékos értékek a tématerület szempontjából sikeres települések arányát mutatják a saját településkategóriájukon belül. A vízszintes tengelyen a pályázati tématerületek szerepelnek. A kutatási eredmények alapján a falufejlesztés sikeres tématerületeire vonatkozó fontosabb megállapításaink a következők:

- a nagyvárosi agglomeráció és a kisvárosi vonzáskörzetek települései az épületállomány minőségi fejlesztése terén a legsikeresebbek, míg a városhiányos térségekben inkább a mező- és erdőgazdaság,
- a városhiányos térségekben a mező- és erdőgazdaság mellett a foglalkoztatás fejlesztésének igénye a legfontosabb tényező,
- a foglalkoztatás a nagyvárosok agglomerációjában eredményesebb, mint a kisvárosi vonzáskörzetekben, azonban a városhiányos térségekben a legfontosabb és legeredményesebb,
- a közösségépítés, helyi identitás a nagyvárosoktól távolodva egyre sikeresebb, egyre erősebb szerepet játszik,
- a hálózati kapcsolatok kihasználása egyik településcsoportnál sem túl erős, viszont a városhiányos térségeknél jól látható ennek hiánya. Feltételezhető, hogy a hálózati kapcsolatok a falvak esetében inkább a centrumtelepüléssel való kapcsolatot jelentik, s a falvak egymás között csak kevesebb hálózati kapcsolatot tartanak számon.

4. KÖVETKEZTETÉSEK

A vizsgált települések adottságai, lehetőségei rendkívül változók, s területi elhelyezkedésük is lefedi az ország nagy részét. Fontos, hogy miközben a hazai pályázati rendszer minden falusi település számára hasonló forrásokat, lehetőségeket kínál, addig a településhálózati helyzetükből fakadóan óriásiak a különbségek a választott és a sikerre vivő stratégiákat tekintve. A bemutatott falvak eredményei jó példával járnak elöl, megmutatják, hogy valamennyi falutípus fejlesztésére van lehetőség, ehhez megfelelő helyzetelemzés, s jól megválasztott stratégia szükséges.

Vizsgálataink eredményeképpen megállapítható, hogy a falvak a környezetükben meglévő helyi erőforrások, valamint a településhálózati szerep pontos meghatározásával megfelelő falufejlesztési stratégiát képesek kidolgozni. A sikeres falvak fejlesztési stratégiái a városhálózati pozícióiktól függően, a lokális centrumtól való távolságuk arányában jellegzetesen eltérőek. S bár az egyes falufejlesztési stratégiák a településhálózatban betöltött szereptől függően eltérő válaszokat adnak a XXI. század kihívásaira, megállapítható, hogy a falvak fejlesztési sikereit a megfelelően előkészített, pontos helyzetelemzésen és reális célkitűzéseken alapuló stratégiák jelentős mértékben elősegítik.

IRODALOMJEGYZÉK

- Beluszky P. (2008): Magyarország történeti földrajza, Dialóg Campus Kiadó, Pécs, pp. 261-293.
- Ellenberg H. (1990): Bauernhaus und Landschaft in ökologischer und historischer Sicht, Eugen Ulmer Verlag, Stuttgart, pp. 9-15., 502-506.
- G. Fekete É. (2015): Aprófalvak innovatív fejlesztése. A Falu XXX. (1.), ISSN 0237-4323, pp. 21-34
- Henkel G. (2012): Das Dorf, Konrad Theiss Verlag, Stuttgart, pp. 9-40., 119-142., 197-214.
- Madaras A. szerk. (2009): Falumegújítás-Európa legjobbjai, Településfejlesztési Füzetek. 27., Nemzeti Fejlesztési és Gazdasági Minisztérium, Budapest, ISBN 978-963-06-7126-2,
- Mendöl T. (1963): Általános településföldrajz, Akadémiai Kiadó, Budapest, pp. 376-414.
- Nagy B. (2005): A település, az épített világ, B+V Kiadó, Budapest, pp. 56-58., 170-178.
- Ónodi G. (ford) (2011): Irányelvek az európai falvak és vidéki térségek fenntartható fejlődéséért, Településfejlesztési Füzetek. 29., Nemzeti Fejlesztési és Gazdasági Minisztérium, Budapest, ISBN 978-963-9208-26-1, p. 13
- Ónodi G. (2012): Falvak a jövő nyomában. A Falu XXVII. (1.), ISSN 0237-4323, pp. 79-87
- Pospěch P – Spěšná D. – Staveník A. (2015): Images of a good village - a visual analysis of the rural idyll in the „Village of the Year” competition in the Czech Republic, European Countryside 2, pp. 68-86.
- Tóth J. (2014): Általános társadalomföldrajz I.-II., Dialóg Campus Kiadó, Pécs

A BERUHÁZÁSOK ORIENTÁLÁSA A TELEPÜLÉSI POTENCIÁL HASZNOSÍTÁSÁVAL – NEMZETI FEJLESZTÉSI POTENCIÁL TÉRKÉP

JASCHITZNÉ CSERNI TÍMEA

timea.cserni@lechnerkozpont.hu

LECHNER NONPROFIT KFT.

ABSZTRAKT

Egy települési döntéshozónak nagy a felelőssége abban, hogy milyen beruházásoknak ad zöld utat adott településen, hiszen ezzel jelentősen befolyásolhatja, hogy milyen gazdasági folyamatokat indít be, valamint a területhasználattal összefüggésben hogyan változik meg egy településrész környezete. Mindez nagyban összefügg a település lehetőségeinek kihasználásával, a települési potenciál optimális hasznosításával. A lakó-, gazdasági- és kereskedelmi funkciók településen belüli elhelyezkedését a településrendezési eszközök írják elő, de ezek időről-időre – köz- vagy magánérdek nyomására – módosulhatnak, egyes telkek más építési övezetbe történő átsorolása nem rendkívüli. Ugyanakkor egy felelősségteljes településvezetésnek törekednie kell arra, hogy adott települési funkciók a területekért folytatott versenyben az övezet adta lehetőségeket maximálisan kihasználva, harmonikusan kiegészítsék egymást, ne alakuljanak ki konfliktusterületek. Mindeközben lényeges szem előtt tartani a közérdek magasabb szintű érvényesülését a magánérdekkel szemben, ami a tapasztalt tervezőket, településvezetőket is komoly feladat elé állítja. Ehhez a felelősségteljes tervezői-rendezői munkához, egyúttal a települési potenciál minél eredményesebb hasznosításához nyújthat segítséget a döntéshozók, valamint a telephelyet kereső befektetők számára egyaránt, a Lechner Tudásközpont fejlesztésében megvalósuló Nemzeti Fejlesztési Potenciál Térkép alkalmazás.

ABSTRACT

Recognizing the opportunities of a settlement and capitalizing its potentials are highly depend on wise regulation of land use. Economic process can be initiated by allowing more investments to settle but attention should be paid on their impacts on the surrounding areas. The location of residential, economic and commercial functions within the settlement is determined by the settlement planning instruments - Settlement Development Strategy, Land use plan (Structural plan, Regulation plan), Building Code -, but these may change from time to time, for reasons of public or private interest, and some properties can be trans-categorized to another zone. At the same time, responsible settlement management should strive to reach that functions complement each other by avoiding long lasting conflict areas accordingly maximizing the potential. At the same time, it is important to bear in mind the higher level of public interest over private interests, which crates difficult situation for also experienced planners and municipal manager. The National Development Potential Map application developing by Lechner Knowledge Center can facilitate maximizing the potential of settlements by supporting decision makers in this responsible work as well as assisting investors looking for location for their business.

1. BEVEZETŐ

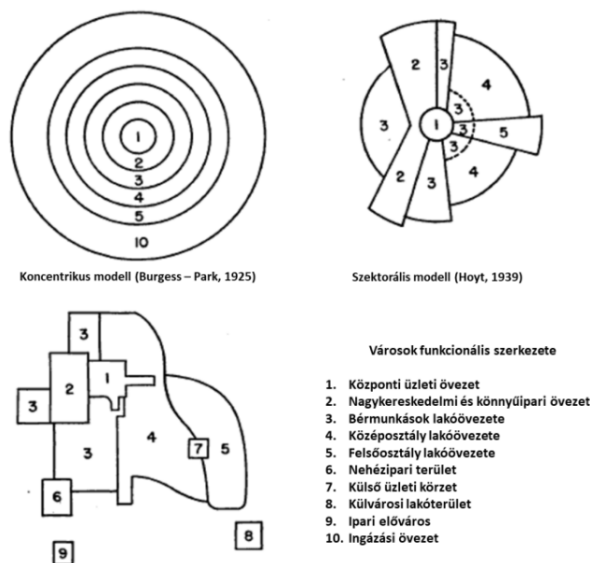
A tanulmány célja – rövid szakma-történeti kitekintést követően – a legoptimálisabb lakhatási és beruházás-ösztönzési szempontokat ötvöző települési potenciál eredményes hasznosításának területrendezési szempontú számbavétele. Írásomban kitérek a települések fizikai megjelenését, szerkezetét formáló szabályozások időbeli fejlődésére, a különböző funkciójú városi terek szabályszerű elkülönülését vizsgáló, 20. századi városszociológiai kutatásokra, valamint a településrendezés napjainkra kialakult fogalmának, feladatának értelmezésére és a települési potenciál kiaknázásában betöltött jelentős szerepére. A fogalmi keretek tisztázását követően ismertetésre kerülnek a Lechner Tudásközpont fejlesztésében készülő, telek szintű telephelykeresést lehetővé tevő, webes térinformatikai alkalmazás, a Nemzeti Fejlesztési Potenciál Térkép felhasználási lehetőségei, amely modern térinformatikai támasza lehet a településrendezésnek.

2. A HAZAI ÉRTELEMBEN VETT TELEPÜLÉSRENDEZÉS RÖVID, TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉSE

Bár a különböző települési funkciók elkülönülését előíró szabályozások csak a 19. századtól jelentek meg, a településrendezés egyidejűnek tekinthető a települések létrejöttével. Az emberek rendezettség iránti igénye saját településüket illetően már a megtervezett, ókori görög városállamok és római városok után hátramaradt leletek mentén is tetten érhető. Ezen nagy múltú települések mérnökök által tervezett út- és csatornahálózatukkal, szervezettségükkel a tudatos településrendezés első példái között említhetők. A történelem során azonban egyre több, az épületek elhelyezését is meghatározó szabályozás épült be a településképet is alakító, rendezési előírások közé, amelyek elsősorban védelmi-, tűzvédelmi funkciókat voltak hivatottak betölteni.

Magyarországon a 19. század elején Hild János készítette el Pest első, átfogó szabályozási tervét a Belvárosra és Lipótvárosra, valamint a formálódó külvárosi részekre vonatkozóan, vidéki városainkban azonban még hosszú ideig a tűzvédelmi szabályzatok által megalapozott kezdetleges építési szabályzatok szolgálták a településrendezés eszközéül. A közlekedési hálózatok szempontjából a század végére a szabályozási tervekben az addig divatos ortogonális utcahálózat helyett, nyugati mintára elkezdtek bevezetni a nagyobb közlekedési tengelyeket összekapcsoló sugárutakat, amelyek városképi szempontból is előnyösebbnek bizonyultak. Szeged rekonstrukciós tervét az 1879-es árvíz után Lechner Lajos már sugárutas, új városszerkezettel készítette el, amelyben az egész várost érintő telekcsoport-újraosztást is megvalósított. (Körner – Nagy, 2002)

Az egyes települési funkciók szabályozott elkülönítésének igénye azonban a 20. században ugrott meg világszerte. Az elsők között említhető New York 1916-os szabályozási terve (Zoning Resolution), amely amellet, hogy elszeparálta egymástól a lakó-, a kereskedelmi- és ipari negyedeket, az épületek magasságát, formáját is meghatározta. Ennek célja az addigi, féktelen felhőkarcoló építések okozta – és ezzel a többi épület ingatlanpiaci árának csökkenését előidéző – árnyékoló hatás kiküszöbölése volt.



(1. ábra) A Chicagói Iskola városzociológiai modelljei (Harris – Ullman nyomán)

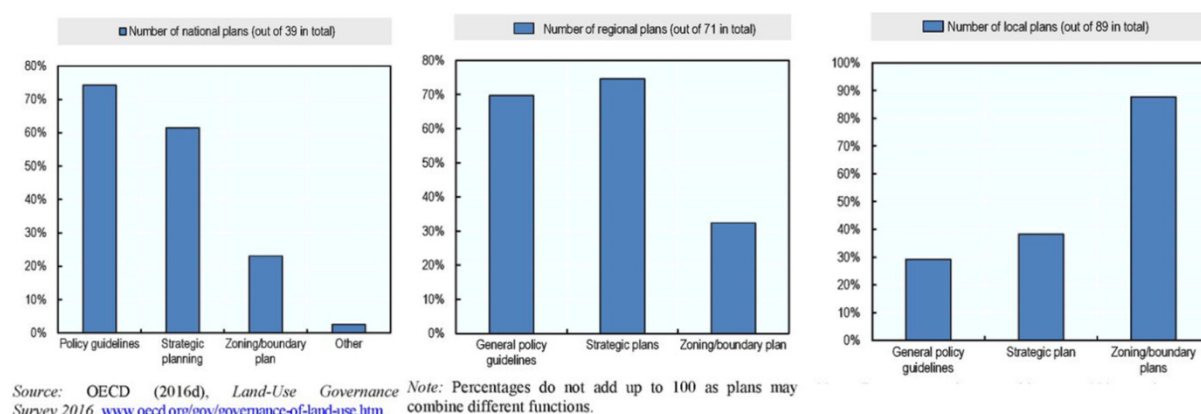
Ezt követően a 20. század derekáig számos városzociológiai kutatás és városszerkezeti modell látott napvilágot, amelyek a városokat nem elsősorban a központi funkcióik, mint inkább az ott élők szociális, társadalmi helyzete, illetve az ingatlanárak alapján osztják fel különböző övezetekre. A városok szerkezete tehát nem egy zavaros, összefüggéstelen városszövet, hanem a lakosság és a funkciók szerint jól elkülönült zónák rendszere. A legjelentősebb, klasszikus városzociológiai modellek a Chicagói Iskola három képviselője: Robert Ezra Park és Ernest W. Burgess 1925-ös Koncentrikus modellje, Homer Hoyt 1939-ben megalkotott Szektormodellje, valamint Chauncy Harris és Edward Ullman 1945-ben napvilágot látott Több magvú városmodellje. (Kovács, 2002) (1. ábra) Természetesen ezeket a modelleket is bőven érte kritika, illetve újabb városszerkezeti elképzelések láttak napvilágot, hiszen évtizedek alatt újabb és újabb kihívásoknak kellett eleget tenniük a városoknak, elég csak a szuburbanizáció vagy a városi szétterülés (urban sprawl) jelenség hatásaira gondolnunk. Ám ezek a kihívások előrelépést hoztak a terület- és településrendezéssel kapcsolatos szabályozások letisztulásában, törvényi keretek közé emelésében.

Magyarországon a települési funkciók elkülönítését előíró első, jelentős törvény a 20. század első felében született meg. Az 1937. évi VI. törvény kötelezte a városokat és városiasodó településeket az ún. területbeosztási terv készítésére, amelyben egyértelműen elszeparálják a lakóterületeket, ipari területeket, a zöldterületeket és a közlekedésfejlesztés területeit. A második világháborút követően nagy újjáépítések zajlottak az országban, ekkor épültek meg a nagy városi lakótelepek, amelyek kezdetben tudatos tervezés szerint lettek elhelyezve a városokban, azonban a 15 éves tervek feszített tempója miatt már olyan helyeken is megjelentek, ahová korábban közparkot terveztek. (Körner – Nagy, 2002)

Az első, telephelyválasztást támogató, és ezzel a városok iparterületeinek szabályozását elősegítő tevékenység a VÁTI 1972-ben létrejött Országos Telephelyforgalmi Irodájának köszönhető. Ebben az időben kormányhatározat írta elő, hogy az ország területén csak úgy lehet új üzemet létrehozni, ha a VÁTI-től telepítési javaslatot kérnek. Az illetékes iroda több opciót dolgozott ki a szóba jövő területek infrastrukturális adottságait, a munkaerő helyzetét és képzettségi színvonalát is figyelembe véve, amely lehetőségek közül az érintett vállalat kiválaszthatta a számára megfelelőt. (Aczél et al, 2013) Ebben az időben fedezték fel a klaszteresedés előnyeit is, vagyis azt, hogy több hasonló profilú és együttműködésre képes üzem egymás mellé telepítése kölcsönös hasznot jelent a feleknek. A települési potenciál tudatos kiaknázására való törekvés már ekkor tetten érhető volt.

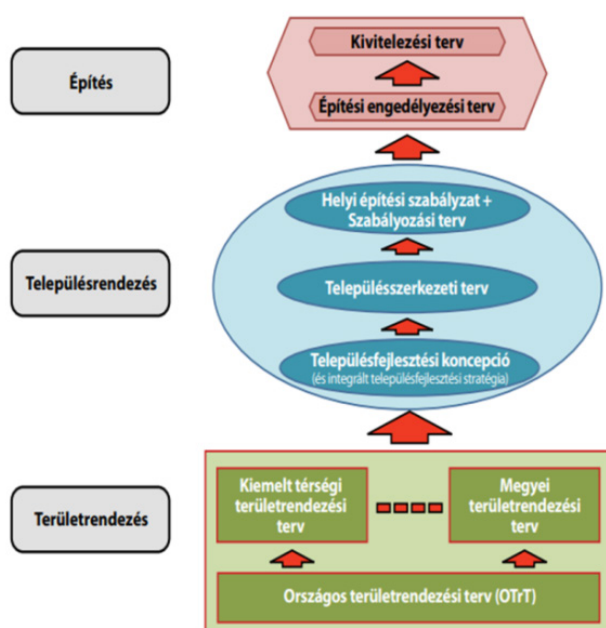
Idővel, hazánkban is egyre kiforrottabbá váltak a terület- és településfejlesztés, illetve a terület- és településrendezés jogszabályi keretei, egymáshoz való viszonyuk. Ahogy a volt szocialista országok többségénél, hazánkban is egyfajta kettősség alakult ki a tervezési rendszer újjáépítése során. Ennek megfelelően beszélhetünk a szabályozás alapú, gyakran technikai megközelítésű terület- és településrendezés és a stratégiaibb szemléletű, erőforrás és beruházás orientált fejlesztési tervezés létrejöttéről. (Salamin G., 2018) A rendszerváltást követően a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény értelmében, a helyi önkormányzati rendszer megjelenésével az állami tulajdon fokozatosan visszaszorult, emellett a magántulajdon szerepe is erősödött. Ennek megfelelően alapjaiban változtak meg a városszabályozás jogi eszközei is. Míg a területi tervezési tevékenységet a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény szabályozza, addig az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (építési törvény, Étv.) a településrendezésről is új szabályozást alkotott. A törvény a településrendezést az építésügy és nem a területfejlesztés részeként fogalmazta meg, bár kétségtelen, hogy van közöttük függőségi viszony. (Kőszegfalvi– Loydl, 1998) A településrendezés a település területének megfelelő felhasználását és az építés helyi rendjének szabályozását, ezek révén a település-fejlődését, a kedvező településkép kialakítását szolgálja, s a területrendezéstől leginkább léptékében tér el. A területrendezés méretarányánál fogva nem képes telekhatár pontosságú elhatárolásokat ábrázolni, emiatt keret-jellegű. (László, 2006)

Azonban a területrendezési dokumentumok is tartalmaznak övezeti szabályokat, amelyeket az alacsonyabb területi szinteken enyhíteni nem, csak szigorítani lehet. A területrendezési terveknek az egyes övezeti szabályok erősségét oly módon kell megszabnia, hogy figyelembe veszi tágabb környezetre ható térszervező hatásukat, és megtartja a térség fenntartható fejlődésének lehetőségét is. Az ilyen típusú kihívások esetén lehet segítség a 2000-es évektől egyre népszerűbb döntéstámogató modellek használata (SDSS - Spatial Decision Support System), amelyek képesek a hosszú távú és összetett komplex térbeli hatások modellezésére, valamint lehetőséget biztosítanak a különböző döntési alternatívák összehasonlítására. (Vaszócsik, 2017) Ellenben meg kell jegyezni, hogy mivel ezek a modellek a területi döntések hosszú távú hatásait vizsgálják és a területhasználat nagyobb léptékű változásainak leképezésére hivatottak, az eredmények az éppen aktuális helyzetre, telek szintre kevésé értelmezhetők, így rövidtávú telephelykereséshez legfeljebb kiegészítő információkkal szolgálhatnak.



(2. ábra) A tervek rendeltetése különböző területi szinteken
Forrás: OECD, 2017

Az OECD 2016-os, 32 országra kiterjedő vizsgálata szerint a rendezési/övezeti tervek – kiváltképp a területhasználatra vonatkozóan – egyre szigorúbb, kötelező érvényű szabályozásokat tartalmaznak az alacsonyabb területi szintek felé haladva. Ez a helyi szabályozások tervezési folyamatban betöltött fontos szerepére utal, hiszen olyan törvényi eszközökről van szó, amelyek övezetek vagy akár telkek szintjén határozzák meg a kívánt területhasználatot és ezek a tervek a leginkább relevánsak az ingatlantulajdonosok számára. (OECD, 2017) Nem véletlen az sem, hogy helyi szinten már nem a szakpolitikai ajánlásokat tartalmazó dokumentumok és stratégiák, hanem a konkrét, betartandó szabályozásokat felvonultató rendezési tervek vannak túlsúlyban (ellentétben a magasabb területi szintek dokumentumaival). (2. ábra)



(3. ábra) Tervhierarchia
Forrás: NFGM – VÁTI, 2010

A településrendezési eszközök – településfejlesztési koncepció, településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv – egymással hierarchikus összefüggésben vannak, amelyet a 2. ábra szemléltet. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről részletesen taglalja az említett dokumentumok egymáshoz való viszonyát.

A településrendezés másik alapjogszabálya az Étv. egyik végrehajtási rendelete, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK). Az OTÉK I. fejezete határozza meg a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv kötelezően elkészítendő alátámasztó szakági munkarészeit, a II. fejezetben pedig a lehetséges területfelhasználási kategóriák vannak rögzítve, amelyek segítségével az önkormányzatok a település közigazgatási területét a szükségleteinek megfelelően tervezik meg. Ez pedig egy sarkalatos pont a települési potenciál minél eredményesebb kiaknázása kapcsán, ugyanis itt dől el, hogy az ingatlanok milyen övezetbe sorolódnak és ezzel milyen előnyös vagy éppen hátrányos helyzetbe kerülnek a többi ingatlanhoz képest, illetve milyen potenciál rejlik bennük.

4. A TERÜLETI TŐKÉTŐL A TELEPÜLÉSI POTENCIÁLIG

Érdemes tisztázni, milyen kontextusban használjuk a települési potenciál kifejezést. Manapság sokszor találkozunk a területi tőke, területi potenciál, gazdasági potenciál fogalmakkal, olykor akár egymás szinonimáiként is. A CEMAT 2006-os glosszáriuma szerint a „területi potenciál-t” illetően minden térség egyedi potenciállal rendelkezik, amelynek összetevői többek között a földrajzi helyzet, infrastruktúra, természeti erőforrások, környezetminőség, városok agglomerációs gazdasága, egyedi szabályozások, hagyományok. (CEMAT, 2006) Ezek adják egy térség saját, belső erőforrásait, amelyekkel reagálhat a térséget érintő külső hatásokra. Fontos megemlíteni, hogy több, a területi tőkével, annak számszerűsítésével foglalkozó kutatás szerint is materiális és immateriális javak alkotják egy térség területi tőkéjét. A területi tőke fogalmát illetően az OECD 2001-es definíciója szintén kiemeli az egyediséget, amely csak az adott területre jellemző, azonban inkább a beruházási szempontokra fókuszál, azaz bizonyos beruházások a tér egy adott pontján magasabb megtérülést eredményeznek, mint a tér egy másik pontján, mert hatékonyabban hasznosítják az ott fellelhető lehetőségeket, eszközöket. (OECD, 2001)

A települési potenciál az előző két megközelítéstől csak léptékében tér el, hiszen ugyanezen jellemzők igazak lehetnek egy településre is, csupán alacsonyabb területi szinten. Ezen belül beszélhetünk a település lehetőségeiről, illetve a településen belül elhelyezkedő ingatlanok lehetőségeinek minél jobb kiaknázásáról. Ha ez ingatlan szinten több esetben megvalósul, akkor az az egész településnek is javára válik (ilyen formán pedig további hatása lehet a tágabb területi potenciálra is). Nem hagyható figyelmen kívül a hiánypótló kutatás, amelyben a területi tőke fogalmának értelmezésén felül egy hazai módszertant is kidolgoztak a területi tőke hazai dimenzióinak bemutatására, illetve több területi szintre elkészült, materiális és immateriális tőkekomponensekből létrehozott faktoranalízis eredményeit ábrázoló közérthető térképek is születtek. (Dombi G. et al., 2017) Azonban, ez egy általános elemzés, amely igyekszik közös nevező szerint rangsorolni a településeket, területegységeket, ugyanakkor nem szabad figyelmen kívül hagyni azokat az egyediségeket, plusz információkat sem, amelyek az esetleges átlagolások során elvesznek. A települési potenciál szempontjából éppen az a lényeges különbség, hogy a település a saját erőforrásait a saját lehetőségeihez mérten használja ki a legjobban. Befektetői aspektusból is előfordulhatnak olyan sajátos igények, amelyek nem igazodnak szabályszerűen a területi tőke szempontjából felállított települési rangsorhoz. Ahhoz azonban, hogy például egy befektető pontosan fel tudja térképezni a saját maga által támasztott feltételek alapján kínálgató alternatívákat, szükség van egy ehhez minden szükséges információt magában foglaló elemzésre, amelynek alapja tulajdonképpen a területi tőke paradigmája. Az ebből származó kutatási eredmények pedig jól alkalmazhatók a terület- és településfejlesztésben, a területi tervezésben, valamint piaci befektetések területi tervezésében. (Jóna, 2013) Mindazonáltal jóval egyszerűbb egy befektető dolga, ha nem saját magának kell minden információt kigyűjteni a megfelelő telephely megtalálásához, hanem egy modern térinformatikai alkalmazást hív ehhez segítségül, amellyel pár kattintással kinyerhetők a relevánsnak gondolt információk.

5. NEMZETI FEJLESZTÉSI POTENCIÁL TÉRKÉP ALKALMAZÁS (NFPT)

A települési potenciál egészen telek szintről kiinduló hasznosításában lehet segítség mind a döntéshozók, mind a lakás- vagy gazdasági befektetési célú beruházók számára, egy a Lechner Tudásközpont (<http://lechnerkozpont.hu>) fejlesztésében megvalósuló alkalmazás, a Nemzeti Fejlesztési Potenciál Térkép (NFPT). Az 1567/2015. (IX. 4.) Korm. határozat az építésügy átalakítását célzó intézkedési tervről és a hozzá kapcsolódó feladatokról 7.4 b) cikkelye értelmében „Magyarország versenyképességének növelése, a 2014–2020-as európai uniós

programozási időszak forrásainak hatékony felhasználása, a fejlesztések átláthatóságának biztosítása és a szabályozások gyorsítása érdekében”(…) ki kell alakítani az ágazati és önkormányzati fejlesztésekkel kapcsolatos döntéstámogató Nemzeti Fejlesztési Potenciál Térképet és adatbázist a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. útján”. (1567/2015. (IX. 4.) Korm. hat.) Ennek megfelelően a Nemzeti Fejlesztési Potenciál Térkép az Európai Unió támogatásával, az Európai Szociális Alap társfinanszírozásával, a KÖFOP-1.0.0-VEKOP-15-2016-00037 azonosítószámú, „3D alapú adat infrastruktúra kialakítása” című projekt keretében készül. A projekt célja a hazai építésügyi és térségi tervezési folyamatok széles körű digitalizációja az e-közigazgatás kiszélesítése keretében, melynek következtében az ügyfelek adminisztrációs terhei csökkennek és az ügyintézők munkája is egyszerűbbé válik. A projekt keretében a Lechner Tudásközpont tevékenységéhez szorosan illeszkedő tíz informatikai szakrendszert fejleszt, ezek egyike a jelen írásban ismertetésre kerülő alkalmazás, amely várhatóan 2021 végétől lesz elérhető.

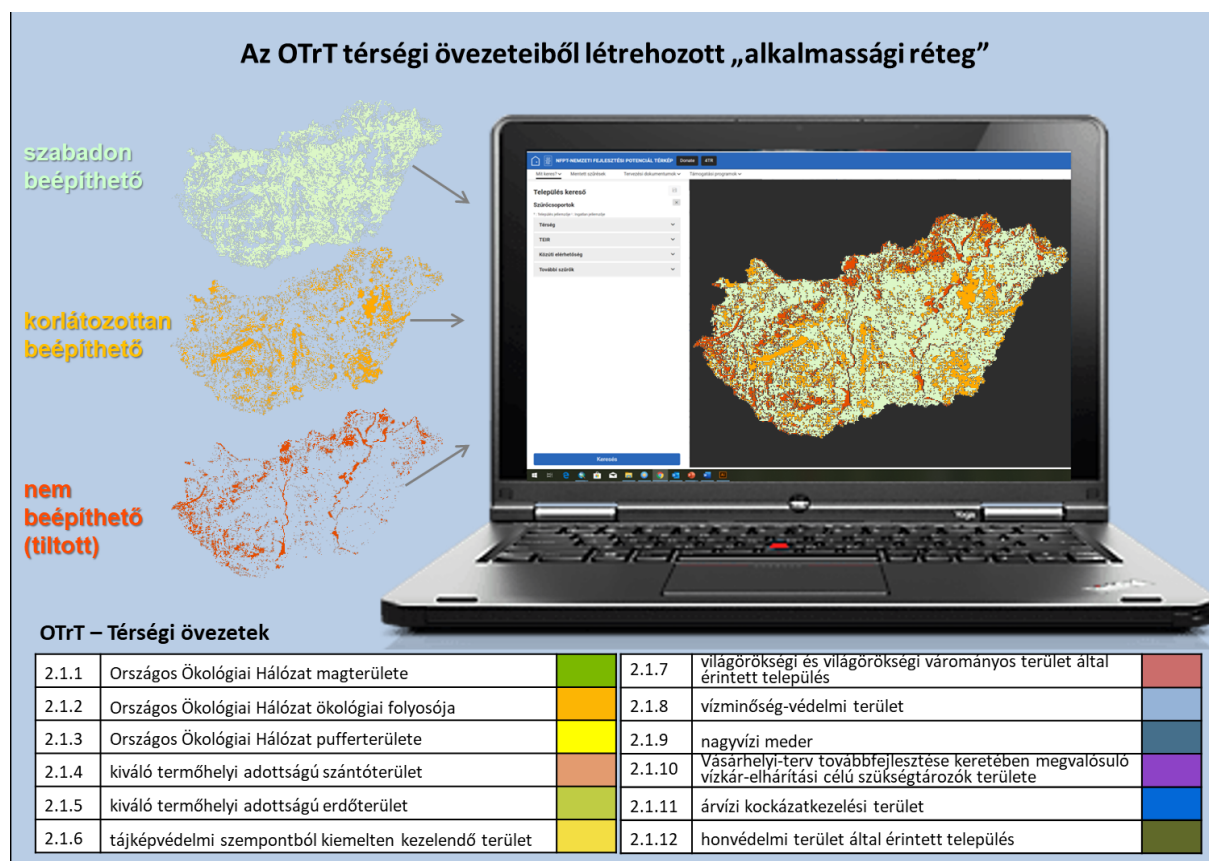
Egy hosszú távú ingatlanbefektetés ideális helyszínének kiválasztása aprólékos utánajárást, kutatást igényel. Nem elég csupán a közműellátottság vagy a helyi építési szabályzat ismerete, a beruházóknak érdemes tájékozódni olyan fontos tudnivalókról is, mint a meglévő úthálózat, közlekedési csomópontok, elérési idők, vagy éppen a helyi munkaerő kvalitására utaló képzettségi adatok, munkanélküliség. Az NFPT egy olyan webes térinformatikai alkalmazás, amely a felhasználó által rögzített feltételeknek megfelelő telkeket kínál fel, adott településen, az érvényben lévő településrendezési szabályok figyelembe-vételével, vagy igény szerint konkrét ipari parkot ajánl fel a beruházásra, ezáltal együttesen szolgálja az ingatlanbefektetések legoptimálisabb helyszínének kiválasztását és a fejlesztéspolitikai döntéshozatalt. (4.ábra) A térképes adatbázis olyan megbízható téradatokat és információkat jelenít meg, amelyek nemcsak hatékonyabbá teszik, de le is egyszerűsítik a telephelykeresés egyébként időigényes procedúráját. Az alkalmazásba beépített terület- és településrendezési szabályozások pedig hozzájárulnak a települési funkciók minél harmonikusabb eloszlásához.



(4. ábra) A Nemzeti Fejlesztési Potenciál Térkép (NFPT) célja

Lakhatási célú beruházások kapcsán a nagyvárosok lakásárait az új, minőségi munkahelyek nagymértékben befolyásolják. Jó példa erre Kecskeméten a Mercedes, Győrben az Audi, illetve már Debrecenben is érzékelhetővé vált a BMW tervezett betelepülése által keltett lakásár felhajtó hatás. Itt érdemes megjegyezni, hogy egy ingatlanpiaci folyamatot nem csupán az határoz meg, hogy az adott tényező hány embert érint közvetlenül, hanem leginkább az, hogy milyen tovább gyűrűző, részben mentális hatásai vannak. A BMW Debrecenbe érkezése ilyen szempontból felteszi a várost Európa innovációs, ipari és know-how térképére, ami érthető módon generálja a lakásárak emelkedését is. A változó lakáspiaci trendekhez pedig alkalmazkodni kell. Ez egyrészt a befektetőknek lehetőséget, a döntéshozóknak viszont kihívást jelent. Az NFPT

alkalmazás a döntéshozókat informatikai eszközökkel támogatott döntések meghozatalában, illetve a döntési alternatívák összehasonlításában segítheti azáltal, hogy a településre, kiválasztott telkekre egyszerre mutatja meg a vonatkozó információkat, szabályozásokat (pl. hova épülhet lakópark adott településen), továbbá ezek összevetésére, táblázatos vagy diagramos megjelenítésére is lehetőséget kínál.



(5. ábra) Az NFPT egyik komplex rétege, az alkalmassági térkép

Az alkalmazás háttéradatait alapvetően két nagy csoportba lehet sorolni. Az első, a keresőmotor alapjául is szolgáló alfanumerikus adatok rendszere, amelyek egyrészt települési szintre (főként az Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszerből (TeIR) származó adatok), másrészt ingatlan szintre vonatkoznak (Helyi Építési Szabályzatra vonatkozó előírások, elérhetőségi adatok, ingatlan-nyilvántartási és közműadatok stb.). Az információk második csoportja kapcsolható térképi rétegeként jelenik meg az alkalmazásban, alapja a telekhatáros ingatlan-nyilvántartási térkép. A rétegek között megtalálhatók a települések szabályozási tervének övezetei, a különböző területi szintű területrendezési tervek (OTrT, megyei tervek stb.), egyes szakági tervek térképei, barnamezős területek, ingatlanárak, illetve az Országos Területrendezési Terv térségi övezeteiből létrehozott ún. alkalmassági térkép is, amely beépíthetőségi szempontból jeleníti meg a nem beépíthető, korlátozottan beépíthető, illetve szabadon beépíthető területeket az országban. (5. ábra) Az információk egy külön kategóriáját alkotják a települési- vagy ingatlan adatlapokra, az önkormányzatok és ipari parkok által feltöltött, opcionálisan kitölthető ismertető, amelyek szöveges bemutatkozón kívül elérhetőségeket, a tájékozódást tovább segítő linkeket, képeket tartalmazhatnak. Fontos megemlíteni, hogy az alkalmazás adatai folyamatosan frissülnek, az adatkörök pedig bővíthetők, így az NFPT folyamatos fejlesztést igényel.

6. KONKLÚZIÓ

Egy település akkor sikeres, ha annak vezetése felismeri és okosan használja a meglévő külső és belső erőforrásokat. Nem ugyanazokkal az esélyekkel száll versenybe a beruházások odavonzására egy dunántúli aprófalú, mint egy alföldi mezőváros, ugyanakkor saját potenciáljuk ésszerű hasznosításával kihozhatják a legtöbbet meglévő erőforásaikból. Ehhez szükség van olyan szabályozásokra, amelyek teret engednek az üdvözlendő fejlesztéseknek, beruházásoknak és tiltják a nem kívánatos területhasználatot. Ehhez a területrendezési eszközök jelentenek segítséget, ám mai digitalizált világunkban nem várhatjuk el sem a tervezőktől, sem az elfoglalt befektetőktől, hogy idejük nagy részét hosszas utánajárással, papír alapú tervek böngészésével töltsék. A befektető rögtön meg akarja kapni és össze akarja vetni a számára megfelelő telephely opciókat; a tervező vagy döntéshozó pedig a település lehetőségeit befolyásoló információkat szeretné egyidejűleg látni, a minél megalapozottabb és minél gyorsabb döntések meghozatala érdekében. A Nemzeti Fejlesztési Potenciál Térkép alkalmazás ezért ideális eszköz lehet az említett célcsoportok számára, mert hatékonyan ötvözi a klasszikus kvantitatív elemzési módszertan előnyeit a megbízható téradatokkal támogatott, modern térinformatika által kínált lehetőségekkel. Használatával lehetővé válik a gyorsan változó igényeknek történő megfelelés, a fejlesztéspolitikai döntéshozatal pedig gördülékenyebb lesz. Ugyanakkor arról sem szabad megfeledkezni, hogy egy ilyen alkalmazás (bármennyire hasznos is), csupán egy a telephelyválasztási, illetve településrendezési eszközök palettáján, kizárólagossá tétele a döntéshozatali folyamat megalapozása során legalább akkora szakmai hiba volna, mint figyelmen kívül hagyása.

IRODALOMJEGYZÉK

Aczél G. - Csontos J. - Lukovich T. (2013): Volt egyszer egy VÁTI... : egy tervezőintézet ötven éve, 1950-2000, 87 p. Pro Régió Ügynökség, Budapest

Dombi G. et al. 2017: A területi tőke és magyarországi dimenziói, Balatonfüzfő: A Nyilvánosságért és a Civil Társadalomért Alapítvány, 2017, p. 424.

Harris C.D. – Ullman, E. L. (1945): The nature of cities. - In: Ann. of the American Academie for Political Science 242 s. pp. 7-12.

Jóna Gy. (2013). A területi tőke fogalmi megközelítései. Tér és Társadalom. 27. pp. 30-51. 10.17649/TET.27.1.2449.

Kovács Z. (2002): Néesség- és településföldrajz, ELTE Eötvös, Budapest, p. 239.

Körner Zs. – Nagy M. (2002): A városrendezési szabályozás története Magyarországon. Építés-Építészettudomány XXX (1-2). pp. 123-158. Akadémiai Kiadó, Budapest

Kőszegfalvi Gy. – Loydl T.: Településfejlesztés Egyetemi jegyzet, ELTE Eötvös Kiadó, 1998

László L. (szerk.) (2006): Terület- és településrendezési ismeretek. MKI-Magyar Közigazgatási Intézet. Budapest. p. 190

NFGM – VÁTI (2010): Tájékoztató a településrendezésről 2010

OECD (2001): Territorial Outlook. OECD, Paris.

OECD (2017), Land-use Planning Systems in the OECD: Country Fact Sheets, OECD Publishing, Paris, p. 225

Salamin G. (2018): A földrajzi tér alakításának európaizálódása: Az Európai Unió térbeli stratégiáinak, tervezésének és kohéziós politikájának hatása az európai országok térbeli tervezési rendszereinek transzformációjára, PhD értekezés, SZIE-GTK, Gödöllő

Vaszócsik V. (2017): Meddig nőhetnek a városok? A területhasználat-változási folyamatok modellezése. Területi Statisztika, 2017, 57(2), pp. 205–223

INTERNETES FORRÁSOK

1937. évi VI. törvénycikk a városrendezésről és az építésügyről (<https://net.jogtar.hu/ezer-ev-torveny?docid=93700006.TV&searchUrl=/ezer-ev-torvenyei%3Fpagenum%3D41>)

1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról (<https://mkogy.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99000065.TV>)

1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről (<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99600021.tv>)

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99700078.tv>)

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99700253.kor>)

1567/2015. (IX. 4.) Korm. határozat az építésügy átalakítását célzó intézkedési tervről és a hozzá kapcsolódó feladatokról (<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A15H1567.KOR&txt-referer=00000003.TXT>)

CEMAT (2006): Spatial development glossary (<http://www.ectp-ceu.eu/images/stories/Glossary-CEMAT/Glossary-English.pdf>)

Lechner Tudásközpont (2019): A „3D alapú adat infrastruktúra kialakítása” projekt aktualitásai, 2019. november 26. (<http://lechnekkozpont.hu/cikk/a-3d-alapu-adat-infrastruktura-kialakitasa-projekt-aktualitasai>)

INGATLANPIAC ÉS VÁROSTÉRSÉG



NÖVEKVŐ LAKÁSÁRAK MAGYARORSZÁGON – OKOK ÉS KÖVETKEZMÉNYEK¹

BANAI ÁDÁM *banaia@mnb.hu*

FÁBIÁN GERGELY *fabiang@mnb.hu*

HAJNAL GÁBOR *hajnalg@mnb.hu*

NAGY TAMÁS *nagyt@mnb.hu*

WINKLER SÁNDOR *winklers@mnb.hu*

MAGYAR NEMZETI BANK

ABSZTRAKT

A válságot követő hosszú alkalmazkodás után a magyarországi lakáspiacot 2013 és 2019 között dinamikus áremelkedés jellemezte, míg a koronavírus-járvány a hazai lakáspiacot már egy lassuló állapotában érte el. A ciklus aljához képest összességében több mint duplájára nőtték a magyarországi lakásárak, a fővárosban pedig közel háromszorosukra. Az áremelkedést nem a hitelezés fűti, így a potenciális pénzügyi stabilitási problémák mérsékeltek, de ezzel együtt is komoly gazdaságpolitikai kérdéseket vet fel. Jelen írásunkban három szempont mentén vizsgáltuk a lakásárak alakulását és jelenlegi szintjét: a pénzügyi stabilitás mellett versenyképességi és szociális hatásokat is figyelembe vettünk. Megmutattuk, hogy ugyan a bankrendszer nem veszélyezteti az elmúlt években tapasztalt árnövekedés, hosszútávon komoly versenyképességi hatásai lehetnek. A megfelelő lakhatás elérhetőségének romlása gazdasági és emberi erőforrást vonhat el a nemzetgazdaságtól. A fiatalok körében különösen releváns a probléma, hiszen ők adott esetben könnyebben hagyják el az országot. Hosszú távú versenyképességi problémákat okozhat továbbá, hogy a magas lakhatási költségek miatt kitolódhat az önállósodás, és így a gyermekvállalás is. A gazdaságpolitikai döntéshozatalnak megfontolandó lehet reagálnia ezen tendenciákra.

ABSTRACT

After a long period of adaptation following the crisis, the Hungarian housing market has been characterized by dynamically increasing housing prices for 5 years. Compared to the bottom of the cycle, housing prices in Hungary have doubled, and they have almost tripled in Budapest. Current increasing prices are not fuelled by lending, therefore potential financial stability problems remain moderate; nevertheless, it raises serious economic policy questions. In this essay, we examined the changes in housing prices and their current level across three dimensions: financial stability, competitiveness and social impact have been considered. We highlighted that although the banking system is not endangered by the price increase witnessed in recent years, it might considerably affect competitiveness in a long term. Reduced availability of adequate housing might divert economic and human resources from the national economy. The problem is particularly relevant to young people, as they can leave the country more easily. Furthermore, long-term competitiveness problems might result from the fact that high housing costs are likely to postpone household formation, as well as parenthood. Economic policy decision-making should consider responding to these tendencies.

1 A tanulmány a szerzők Hungarian Geopolitics folyóirat 2020/ 1. számában megjelent közleménye alapján készült.

1. BEVEZETÉS

2019-ben az Európai Rendszerkockázati Tanács (ESRB) 11 ország esetében adott ki figyelmeztetést vagy fogalmazott meg javaslatokat a lakásárak túlzott növekedése miatt. Ez a lépés is jelezte, hogy – különösen a gazdasági válság tapasztalataival felvértezve – a lakáspiac továbbra is kiemelten fontos része az európai banki szabályozás alakulásának. Hiba lenne azonban a lakáspiacot pusztán pénzügyi stabilitási szempontból vizsgálni, és a döntéseket is pusztán a bankrendszer megfelelő működésének alárendelni. A pénzügyi stabilitási kapcsolódás mellett ugyanis a lakáspiaci folyamatok szociális és versenyképességi szempontból is legalább ennyire relevánsak. A szabadpiaci árak sok esetben nem megfizethetőek bizonyos társadalmi rétegek számára, így előfordulhat, hogy egyes jövedelmi szinteken nem lehetséges a megfelelő lakhatás megteremtése, ami súlyos társadalmi problémákhoz vezethet. A lakásárak emelkedésének elemzésekor éppen ezért megvizsgáljuk a szociális és a versenyképességi szempontokat is.

A lakáspiaci elemzése során jegybanki szempontból természetesen a pénzügyi stabilitási vonatkozások jelentik a leginkább releváns kérdéskört. A háztartási hitelek jelentős hányadát kitevő jelzáloghitelek minőségét több szempontból is meghatározza az ingatlanpiac. Egy esetleges árcsökkenés miatt a bankok várható hitelezési vesztesége nő, hiszen egyfelől csökken a fedezet értéke, ami növeli a nemteljesítéskori veszteséget (LGD), másrészt pedig nőhet a nemteljesítési valószínűség (PD) is, mivel az adósoknak egyre kevésbé áll érdekükben törleszteni tartozásukat. A nemteljesítési valószínűséget a fedezet értékén kívül egyéb tényezők is befolyásolják, mint például a lakásvásárlás célja, a munkanélküliség vagy a törlesztőteher alakulása (Balás és szerzőtársai, 2015). A vállalati szektorban különösen az építőipari szereplőkön keresztül lehet negatív hatása az ingatlanárak csökkenésének, mivel az mérsékli a megtérülést, a beruházási kedvet, és így az építőipari cégek jövedelmezőségét, ami végsősoron ugyancsak negatív hatással van a szektorral szembeni banki kitétségekre. Az ingatlanárak növekedése esetén viszont éppen ellenkező folyamatok mehetnek végbe, ami a bankok helyzetének erősödéséhez vezet.

A fenti hatásmechanizmusok mellett az ingatlanárak emelkedésének akár kockázattnövelő hatása is lehet. A növekvő lakásárak egyre szélesebb körben teszik vonzóvá az ingatlanvásárlást, illetve a bankokat is motiválják a hitelezési aktivitásuk, kockázatvállalásuk növelésére. Ez azt eredményezheti, hogy kevésbé prudens adósokat és projekteket is kiszolgál a bankrendszer, azaz egyre kockázatosabb hitelkonstrukciókat helyeznek ki, ahogy azt az amerikai másodlagos jelzálogpiac példája is mutatja. Ezen felül a lakásárak gyors növekedésével párhuzamosan a jelzáloghitelezésben aktív bankok egyre inkább kitétté válnak egy esetleges ingatlanpiaci visszaesés kockázatának, ami – különösen az adósok magas eladósodottsága mellett – jelentősen veszélyeztetheti ezen bankok stabilitását.

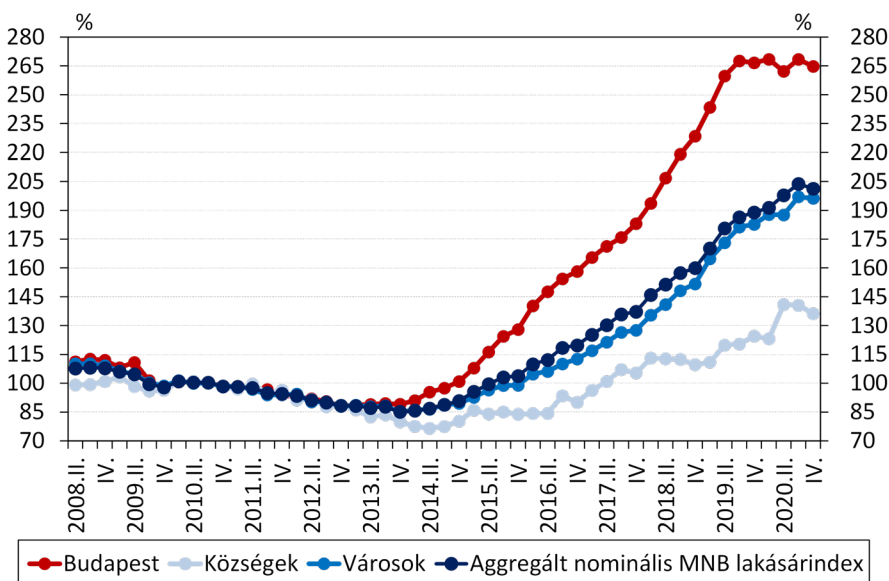
A lakáspiaccal kapcsolatos szociális és versenyképességi szempontok hasonló folyamatokból származnak, amit a szakirodalom is alátámaszt. Chakrabarti és Zhang (2014) a kaliforniai lakáspiacot vizsgálva például azt találták, hogy a jobb elérhetőség – vagyis az alacsonyabb árjövdelem arány – gyorsabban növekvő foglalkoztatást eredményez, ami stimulálja a helyi gazdaságot. Wang és szerzőtársai (2013) pekingi adatokon végzett kutatása ugyancsak az elérhetőség erőteljes reálgazdasági hatásait hangsúlyozta. Megmutatták, hogy a jobb elérhetőség pozitív hatást gyakorol a gazdasági növekedésre, míg a jövedelmekhez viszonyított nagyon magas árszint sem gazdasági, sem társadalmi szempontból nem fenntartható hosszútávon. Ezen felül mind versenyképességi, mind pedig szociális szempontból előnyben vannak azok a települések, melyek jó lakhatási körülményekkel jellemezhetők. Van Weesep (2000) szerint a jó lakhatási körülmények megléte vonzza a befektetőket, ami további beruházásokat generálhat az adott településen. Ezzel szemben a ros-

szabb lakáspiaci körülmények éppen ellenkező hatást fejtenek ki. A szakirodalmi megállapítások tehát felhívják a figyelmünket arra, hogy a lakáspiaci folyamatok elemzését a pénzügyi stabilitási vonatkozások mellett a szociális és a versenyképességi szempontokra is fontos kiterjesztenünk.

2. AZ ELMÚLT ÉVEK LAKÁSPIACI TRENDJEI

2014-ben Magyarországon a lakáspiac fordulatot vett, és a korábbi években tapasztalt folyamatos lakásárcsökkenés után megindult a lakóingatlanok drágulása, amivel párhuzamosan a lakáspiaci tranzakciók száma is fokozatos bővülés útjára lépett. A lakásárak országos átlagban 108 százalékkal emelkedtek 2013 év vége és 2019 második negyedéve között nominális értelemben, míg reálértelemben ugyanezen idő alatt 90 százalékos drágulás ment végbe. Ha a lakásárak szintjét az előző ciklus tetőpontjához viszonyítjuk, akkor is érdemi drágulás látható. 2008 végéhez képest a lakásárak nominálisan 64 százalékkal, reál értelemben pedig 24 százalékkal tartózkodtak magasabban 2019 második negyedévében, így a jelenlegi ciklusban reál értelemben is historikus csúcsra nőttek. A koronavírus-járvány a hazai lakáspiacot már lassuló állapotában érte el, 2019 végén több jel is azt mutatta, hogy véget ért a hazai lakáspiac 2014 eleje óta tartó felívelő szakasza. Ezt példázza, hogy 2019 második felétől az országos éves lakásár dinamika fokozatos csökkenésnek indult, a 2019 második negyedévi 19 százalékról 2020 végére 7 százalékra mérséklődött.

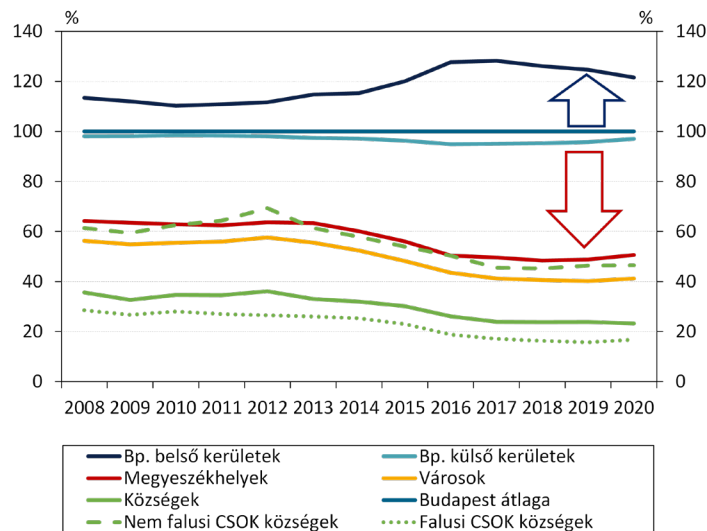
A hazai lakáspiacon 2014-től kezdődően jelentős területi különbségek alakultak ki. Budapesten az országos átlaghoz képest érdemben korábban meginduló és nagyobb drágulás ment végbe. A fővárosban a lakásárak nominális értelemben 197 százalékkal emelkedtek 2013 és 2020 negyedik negyedéve között, szemben az országos szinten megfigyelhető 136 százalékos átlagos drágulással. A vidéki városokban 131 százalékos, a községekben viszont csupán 70 százalékos drágulás ment végbe ugyan ezen időszak alatt (1. ábra). A 2019-es év a fővárosi lakáspiacon is fordulatot hozott, az éves áremelkedés mértéke a 2019 közepén mért közel 26 százalékos szintről tavaly év végére egészen -0,7 százalékgig csökkent. Ebben érdemi szerepe lehetett annak, hogy 2020 folyamán a koronavírus-járvány gazdasági hatásainak következtében romlottak a lakáspiaci keresletet meghatározó fundamentumok.



(1. ábra) Nominális MNB lakásárindex településtípusonként megbontva (2010 átlaga = 100%)

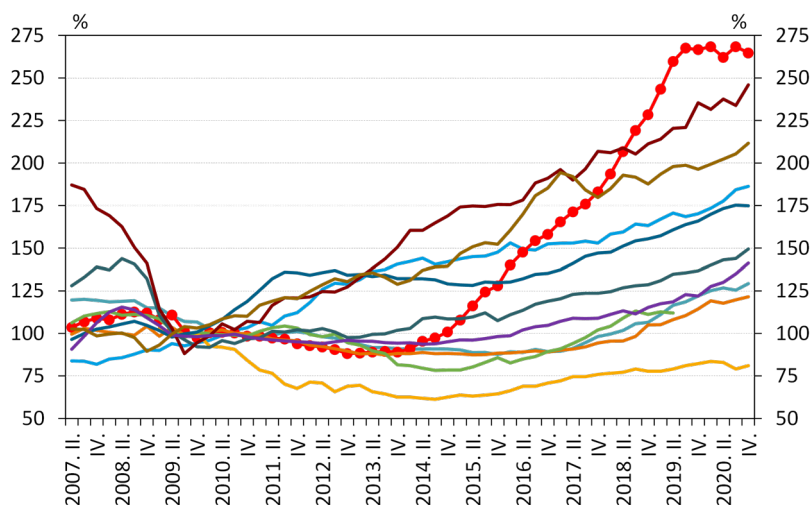
Forrás: MNB.

A Budapesten tapasztalható nagyobb mértékű drágulás hatására jelentős mértékben kinyílt a főváros és a vidéki települések közti ároly. Míg 2013-ban a megyeszékhelyek és a községek átlagos négyzetméterárai rendre 63 és 33 százalékát tették ki a budapesti átlagos négyzetméterárai szintjének, addig az elszakadó árdinamika következtében 2020 végén ugyan ez a két arány már csupán 51 és 23 százalék volt, vagyis vidéki városok és községek átlagos négyzetméterárai arányaiban a fővárosi felére, illetve ötödére csökkentek (2. ábra).



(2. ábra) Átlagos négyzetméterárai településtípusok szerint (Budapest átlaga = 100%)
 Forrás: NAV, MNB.

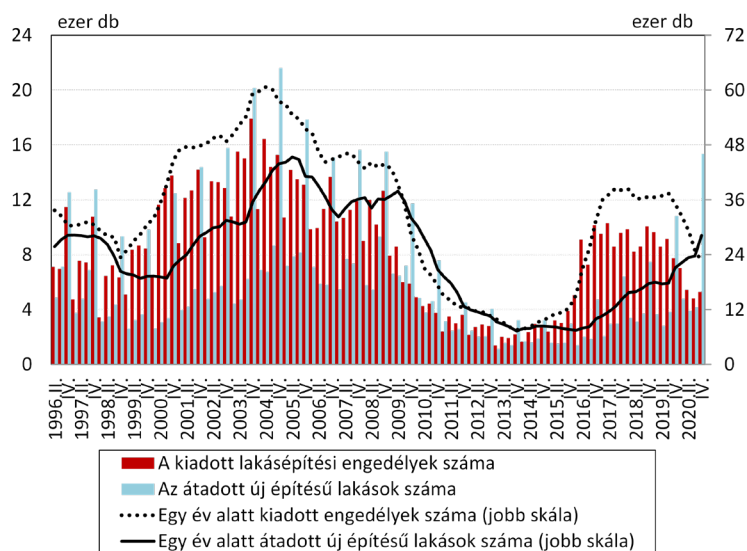
A budapesti lakásárak drágulása nem csak Magyarországon belül, de nemzetközi összehasonlításban is jelentősnek számít. 2010-hez képest – azon fővárosok közül, ahol van rendelkezésre álló adat a lakásárak változásáról – az európai fővárosok között Budapesten tapasztalhattuk a legnagyobb mértékű drágulást. Az elmúlt évtizedben Budapesten 165, , míg a visegrádi régió városaiban mindössze 17-41 százalékos, valamint a fejlett nyugat európai városokban, mint például Párizs vagy Bécs rendre 75 és 86 százalékos drágulást figyelhettünk meg (3. ábra).



(3. ábra) Nominális lakásárak alakulása az európai fővárosokban (2010 átlaga = 100%) Megjegyzés: Bécs, Varsó, Párizs, Tallinn és Pozsony átlagos négyzetméterárai, a többi város tiszta árváltozás alapján.
 Forrás: BIS, MNB.

Keresleti oldalról számos tényező hozzájárult a lakáspiaci élénküléshez. Egyrészt a háztartások részéről jelentős számú elhalasztott lakásvásárlási szándék jelent meg a piacon 2014-től. A lakáspiaci tranzakciók száma 2009 és 2013 között évi 100-110 ezer darab között mozgott, miközben a 2000-es évek közepén a 200 ezret is meghaladta éves szinten. A háztartások eközben egyre több megtakarítást halmoztak fel, a szektor nettó pénzügyi vagyona a GDP arányában a 2008 év végi 60 százalékról 2013 végére 80 százalékra, míg 2016-ra 100 százalékra emelkedett. A megtakarítások mellett a kedvező munkaerőpiaci helyzet és a béremelkedés, valamint a kettő eredőjeként a bértömeg is jelentősen támogatták a lakáspiaci kereslet fennmaradását. A háztartások rendelkezésre álló reáljövedelme éves szinten átlagosan 4-5 százalékkal bővült 2013 óta, míg a munkanélküliségi ráta a 2013-as 11 százalékhoz képest 2019 negyedik negyedévre 2,5 százalékra zsugorodott, valamint a pandémia mélypontján, 2020 második negyedévében is mindössze 3,9 százalékra emelkedett vissza. A háztartások kedvező jövedelmi kilátásai mellett az alacsony kamatkörnyezet is hozzájárult a lakáspiaci kereslet élénküléséhez. Egyrészt a kedvező finanszírozási költségek élénkítették a lakosság hitelfelvételi kedvét, másrészt az alacsony hozamkörnyezetben a befektetők a pénzügyi eszközök felől nyitottak a magasabba hozamot generáló ingatlanpiac irányába. Mindezek mellett a kereslet bővülését az otthonteremtési célokat segítő családvédelmi intézkedések is támogatják.

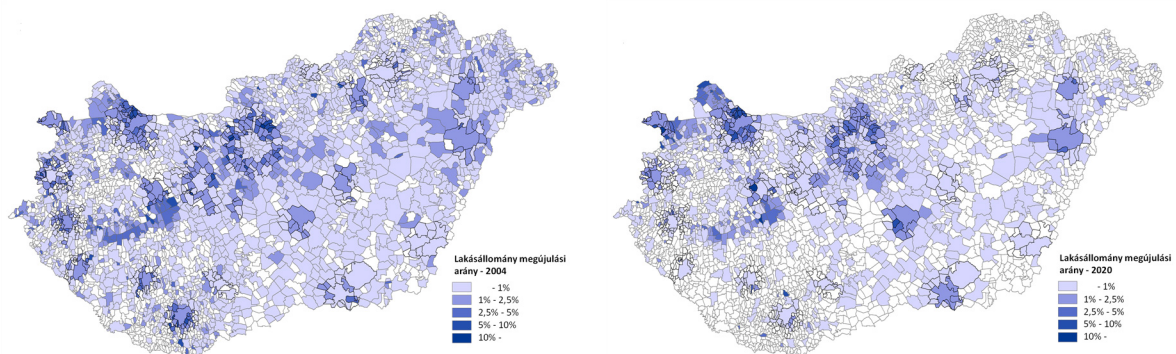
A hazai lakáspiacon 2014 óta tapasztalható erős kereslethez az újlakáskínálat nem tudott felzárkózni. Ugyan 2016-ban – az új lakásokra vonatkozó kedvezményes, 5 százalékos áfakulcs bevezetését követően – jelentősen megnőtt a kiadott új lakásépítési engedélyek száma és nagyszámú újlakás-fejlesztés indult el (4. ábra), az építőipar korlátjai miatt azonban a lakásépítések üteme összességében nem volt képes lépést tartani a kereslettel. Ez jól látszik a 2008-at megelőző időszak, valamint a jelen ciklusban éves szinten átadott új lakások számában is. Országos szinten az újlakáskínálat várhatóan 2019-ben tetőzhet 19,8 ezer új lakással, 2020-ban a csúszások miatt még magas maradhat az új átadások szintje, 2021-től azonban visszaesés várható. A szűkülő új kínálathoz a visszaemelkedő áfakulcs, az erős költségoldali nyomás és a szakképzett munkaerő hiánya is hozzájárul. Ezen felül az állami beruházások és a kereskedelmi-ingatlan fejlesztések jelentős építőipari kapacitásokat szívnak el a lakásfejlesztések elől. Mindezek következtében a lakásfejlesztési projektek esetében jelentős időbeli csúszások tapasztalhatók. Összességében a lakáspiac kínálati oldala a jövőben várhatóan még kevésbé lesz képes tompítani a lakásárak emelkedését.



(4. ábra) A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott új építésű lakások száma

Forrás: KSH, MNB

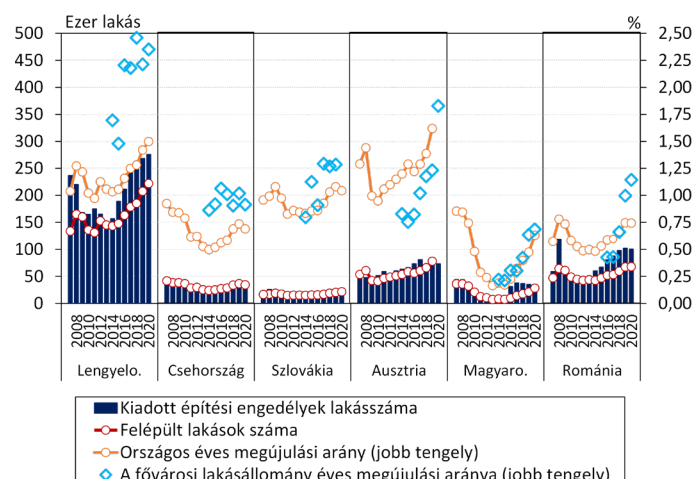
A nem elégséges újlakás kínálat abban is megnyilvánul, hogy a hazai lakásállomány megújulási aránya historikus összehasonlításban is alacsony. Ezt jól szemlélteti, hogy míg a megújulási ráta 2004-ben 1,1 százalék volt országos szinten, 2020-ban az elmúlt néhány évhez képest kiugró újlakás mennyiség mellett is csupán 0,6 százalékot tett ki. Ráadásul a megújulás területi összetételét vizsgálva az látszik, hogy az újlakásépítések a kedvezőbb gazdasági kilátásokkal és turisztikai adottságokkal rendelkező országrészekben vannak jelen markánsabban, miközben sok településen egyáltalán nem épült új lakóingatlan 2020-ban. A korábbi lakáspiaci ciklusban a 2004-es évet tekintve a lakásállomány megújulása a települések 24,4 százaléka esetén volt egy százaléknál magasabb, jelenleg viszont ez a települések mindössze 10,0 százalékáról mondható el. Kizárólag Észak-Nyugaton és Közép-Magyarországon vannak olyan települések, ahol emelkedni tudott a lakásállomány megújulása 2004-hez képest (5. ábra).



(5. ábra) A lakásállomány megújulási aránya 2004-ben (bal) és 2020-ban (jobb)

Forrás: KSH0

A magyarországi lakásállomány megújulási aránya régiós összevetésben is alacsony, de a budapesti lakásmegújulás leszakadása a régiós fővárosoktól még jelentősebb. Magyarországon a 2019 végén meglévő lakásállomány 0,6 százalékának megfelelő számú 28 ezer új lakás épült 2020-ban, ami az elmúlt évekhez képest kiemelkedő értéknek számít, Régiós összehasonlításban azonban alacsony rátának számít: 85-90 százalék a román és a cseh, mintegy 60 százalék a szlovák, valamint 40 százalék a lengyel és az osztrák aránynak (6. ábra). Amennyiben Budapest helyzetét vizsgáljuk a régiós fővárosok között, még nagyobb leszakadás mutatkozik. A budapesti lakásállomány 2020-as 0,69 százalékos megújulásához képest Prágában 0,91, Bukarestben 1,14, Bécsben 1,83, Varsóban pedig 2,35 százalékot jelez a mutató.



(6. ábra) A régiós országokban kiadott építési engedélyek, a felépült lakások száma és a lakásállomány éves megújulási aránya

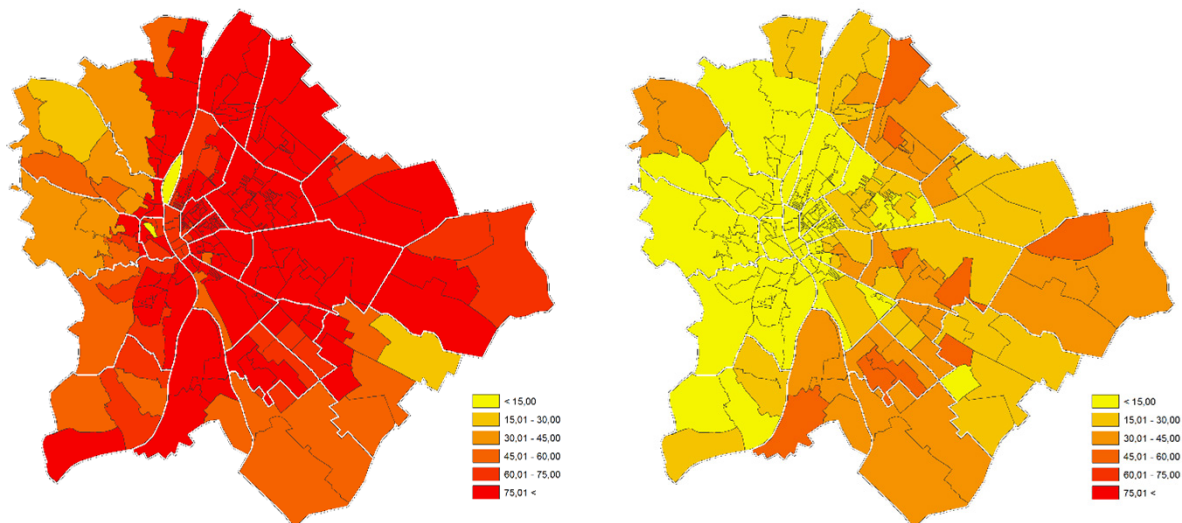
Megjegyzés: A lakásépítési engedélyekre vonatkozó adatok a kiadott építési engedélyekben szereplő, összesített lakásszámot mutatják. Ausztria vonatkozásában a 2020-ban felépült lakások száma nem áll rendelkezésre. Az éves megújulási arányok számítása több ország esetében becsült meglévő lakásállomány adaton alapulnak.

Forrás: EKB, nemzeti statisztikai hivatalok, MNB

Az MNB által létrehozott Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) szakértői szerint a keresletől elmaradó kínálat egyik jelentős oka lehet, hogy az építőipari vállalkozók inkább a magasabb árszintet is megfizetni képes és magasabb projektértékű állami, a magánberuházások között a szálloda és irodafejlesztéseket választják. Emellett a LITT tagok szerint a piaci kockázatok is alacsonyabbak voltak az előző ciklusban a kisebb árváltozások és a megfelelő kivitelezési kapacitások miatt, valamint a fejlesztési telkek elérhetősége is jobb volt a korábbi ciklusban. A LITT tagok szerint ráadásul további komoly problémát jelent a magyar építőipar számára, hogy a válság után sok képzett építőipari szakember vándorolt külföldre. Véleményük szerint azonban 2020-tól nem a létszámhiány lesz a legsúlyosabb probléma, hanem a foglalkoztatottak szakképzettsége. A koronavírus járvány hatására 2020-ban enyhültek valamelyest a kínálati korlátok az építőiparban, előrettekintve 2021-től ugyanakkor a szakképzett munkaerő hiánya és a nem megfelelő képzettség ismét problémát jelenthet a piaci szakemberek szerint. A kedvezményes lakásáfa 2021-től való ismételt bevezetése miatti növekvő lakásfejlesztési aktivitás mellett ugyanis a felújítási támogatás is emeli a szakemberek iránti keresletet. A munkaerő mellett pedig az alapanyag és felszerelések elérhetőségében is korlátok jelentkezhetnek. Összességében a LITT tagok szerint a magyar építőipar hatékonysága jelentősen elmarad az unió építőipari teljesítményétől, amihez a felsoroltak mellett az építőipar szétaprózott szerkezete is hozzájárul.

3. A LAKÁSÁR-EMELKEDÉS KÖVETKEZMÉNYEI: SZOCIÁLIS ÉS VERSENYKÉPESSÉGI

Az elmúlt években tapasztalt lakásár-növekedés szerkezete különösen nehéz helyzetbe hozta az alacsonyabb jövedelemmel rendelkező társadalmi csoportokat. Számukra egyre kevésbé megoldható, hogy olyan helyen éljenek, amely optimális lenne életvitelük gördülékenysége szempontjából. Különösen igaz ez a fővárosra, ahonnan szinte teljes egészében eltűntek a még széleskörben megfizethetőnek tekinthető tranzakciók (7. ábra). Ennek következménye, hogy azok az alacsony jövedelemmel rendelkező társadalmi csoportok szorulnak ki a külvárosba vagy az agglomerációba, akiknek az ebből fakadó addicionális – például az ingázással járó – költségek sokkal nagyobb arányt képvisel a fogyasztói kosarukban.



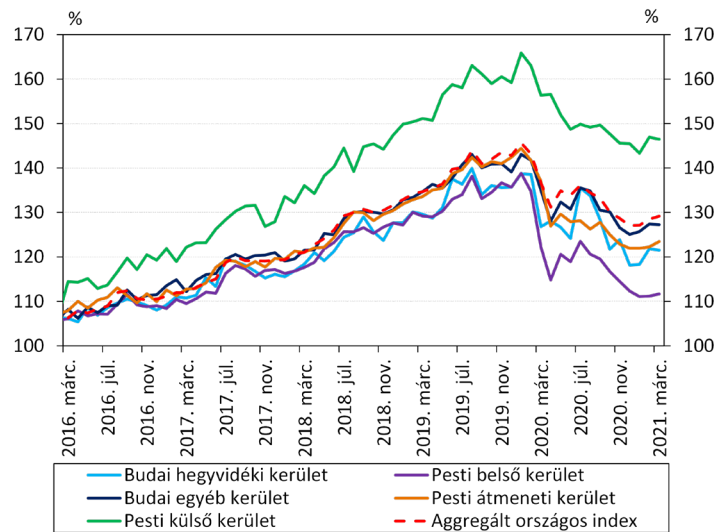
(7. ábra) A 350 ezer Ft/m² alatti tranzakciók aránya Budapesten irányítószámoként 2013-ban (bal) és 2018-ban (jobb)

Forrás: MNB

Az elmúlt évek lakáspiaci folyamatai szociális szempontból az ország Budapesten kívüli településein is problémák forrásává vált, különösen a kisebb településeken. Az árolló fent bemutatott nyílása jelentősen rontotta a vidék-Budapest, illetve a város-község közötti mobilitás lehetőségét. Ez azért kiemelt fontosságú, mert a kisebb településeken, döntően a leszakadó régiókban továbbra is jelentős számú munkanélküli, illetve alacsonyabb jövedelmi decilisekbe tartozó család és egyén összpontosul, és egy ennyire heterogén lakáspiacon számukra sokkal inkább korlátozott a társadalmi ranglétrán való elmozdulás lehetősége. A munkaerőpiac mellett pedig ugyancsak fontos szociális aspektus, hogy a bedőlt hitelek jelentős része továbbra is a kisebb településeken található, amelyeket nem vagy kevésbé érintett az ingatlanpiaci fellendülés. Ezen adósok számára így a mostani ingatlanpiaci áremelkedés nem jelent kiutat az adósságból.

Versenyképességi oldalról a megfelelő lakhatás elérhetőségének elmúlt években tapasztalt csökkenése számos szempontból jelent problémát. A magas árak túl nagy terhet jelentenek a háztartásoknak akár bérlőként, akár vásárlóként. Ennek következménye, hogy a bérlőknek egyre kevesebb jövedelmük marad fogyasztásra és megtakarítási céljaik megvalósítására, a lakástulajdonosok vagyonának pedig egyre nagyobb részét teszi ki az ingatlan értéke. Ezek a tendenciák negatív hatással vannak a gazdasági és a munkateljesítményre egyaránt.

A lakhatás elérhetőségének vizsgálata különösen releváns kérdéssé vált Budapesten, ahol a lakások megfizethetősége jelentősen romlott az országos folyamatokhoz képest. Ezt jól szemlélteti, hogy Budapesten egy tipikus, 3 szobás lakás bérleti díja az átlagos magyarországi nettó fizetés 73,9 százalékát teszi ki, ami a nyolcadik legmagasabb érték jelenleg az európai fővárosok között. Egy évvel ezelőtt még 87,2 százalék volt a mutató értéke, azaz az albérletárak elmúlt évi mérséklődése érdemben javította a lakhatás elérhetőségét a budapesti bérleti piacon. A koronavírus-járvány hatásra Budapesten átmenetileg jelentősen megemelkedett a hosszú távú bérletre kínált lakások száma, ami az albérletárak mérséklődését eredményezte. A bérleti díjak 2020-ban a legnagyobb mértékben Pest belső kerületeiben mérséklődtek, ahol a rövid távú turisztikai céllal bérbeadott lakások jellemzőek voltak (8. ábra).

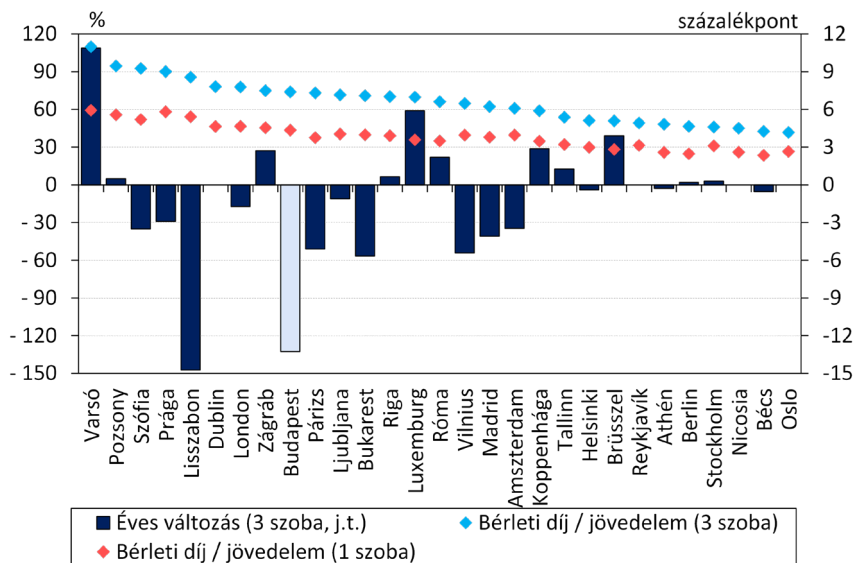


(8. ábra) Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (2015 = 100%)

Megjegyzés: Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budai egyéb kerület: III., XI., XXII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX., Pesti átmeneti kerület: X., XIII., XIV., XIX., XX., Pesti külső kerület: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.

Forrás: KSH, ingatlan.com

A budapestinél jelentősebb javulás mindössze Lisszabonban volt tapasztalható, ahol közel 15 százalékponttal csökkent a bérleti díjak és jövedelmek aránya. A többi visegrádi ország fővárosa a legkevésbé megfizethető városok közé tartozik: Varsóban 109,7, Pozsonyban 94,5, Prágában pedig 90,0 százalék a mutató értéke (9.ábra). Hasonló képet kapunk a lakhatás elérhetőségéről, ha megvizsgáljuk, hogy egy három szobás lakás tipikus bérleti díjának átlagos keresetből való kifizetése után vásárlóerő-paritáson mennyi elkölthető jövedelme marad az adott bérlőnek. Budapesten 363, Prágában 145, Pozsonyban 60 euro elkölthető jövedelme marad a bérlőnek, Varsóban pedig nem is fedezi a jövedelem a teljes bérleti díjat. Ezzel szemben a német, az osztrák és a norvég fővárosban az 1300 eurót is meghaladja ez az érték.

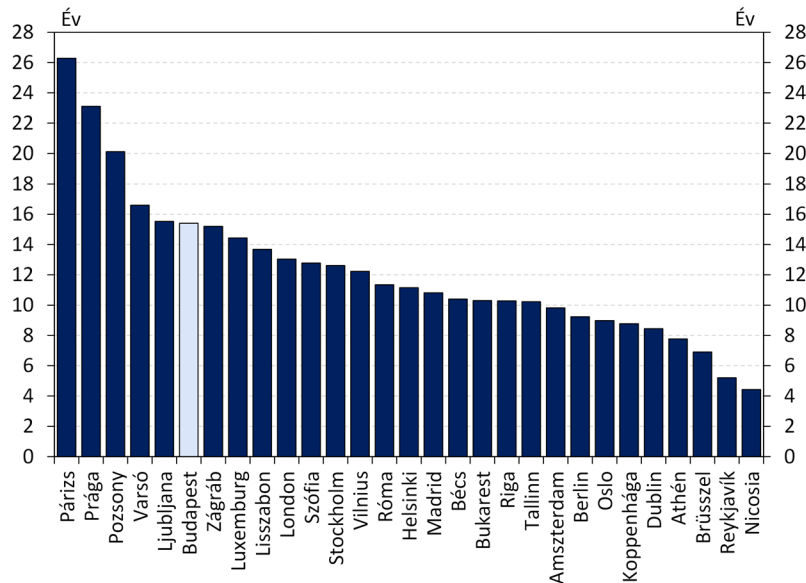


(9. ábra) Bérleti díj/jövedelem mutató az európai fővárosokban (2021. I. negyedév)

Megjegyzés: Budapest eltérő színnel.

Forrás: Eurostat, numbeo.com

Budapest nem csak a bérleti díjak, hanem az ingatlanárak alapján is a kevésbé megfizethető, a hatodik legdrágább fővárosok tartozik Európában. A magyar fővárosban 15,5 évnyi országos átlagjövedelem szükséges egy 75 négyzetméteres lakóingatlan megvásárlásához, ami 4 évvel több, mint az európai medián szint. Az európai fővárosok közül Párizsban a legnehezebb ingatlant vásárolni: egy átlagos jövedelemmel rendelkező személy több mint 26 évnyi jövedelméből képes megvásárolni egy átlagos árszintű, 75 négyzetméter alapterületű ingatlant a fővárosban. (10. ábra). A többi visegrádi ország közül Prágában európai összehasonlításban is kiemelkedően kedvezőtlen az ingatlanok elérhetősége, ezzel szemben Brüsszelben a háztartások átlagosan már kevesebb mint 7 évnyi jövedelmükből képesek saját ingatlant vásárolni.

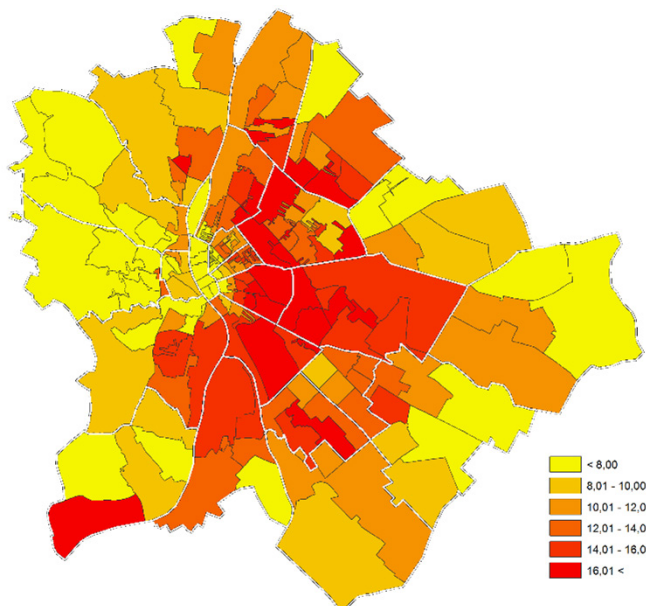


(10. ábra) Lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2021. I. negyedév)

Megjegyzés: Budapest eltérő színnel.

Forrás: Eurostat, numbeo.com

Végül pedig fontos kitérni arra is, hogy mit jelentenek a magas lakás- és albérletárak a fiatalok számára. Szintén a budapesti helyzetet vizsgálva jól látható, hogy a 30 év alattiak nem tudják megfizetni a legbelsőbb kerületekben kialakult ingatlanárakat, a külsőbb kerületekbe pedig feltehetőleg nem szeretnének költözni (11. ábra). Így mindössze néhány kerület marad, ahova a munkaképes korú, fiatal generáció szívesen költözik. Ezekben a kerületekben ez jelentős addicionális keresletet eredményez, amelyet a rendelkezésre álló lakásállomány nem minden esetben képes kielégíteni. Ez a fiatalabb generáció esetében azért is kiemelten fontos, mert esetükben van a legnagyobb valószínűsége a külföldre költözésnek, a nagy számú elvándorlás pedig hosszútávon csökkentheti az ország versenyképességét. Mindezek mellett a lakhatási lehetőségek szűkülése miatt kitolódik az otthonélés, és így az önállósodás, ami halasztott családalapítást jelent.



(11. ábra) A 30 év alattiak tranzakcióinak áránya Budapesten irányítószámoként 2018-ban
 Forrás: MNB

4. KONKLÚZIÓ, JAVASLATOK

Az ingatlanárak emelkedése és ezzel párhuzamosan a lakhatás elérhetőségének romlása már nem csupán szociális, de Magyarország hosszú távú versenyképességével kapcsolatos kérdéseket is felvet. A probléma gyökerére, vagyis a lakásárak emelkedésére két különböző oldalról is lehet hatni: a kereslet fékezésével és a kínálat növelésével. Ugyan az ismertett problémák kezelésére nem létezik egy olyan egyértelműen körülhatárolható gazdaságpolitikai eszköztár, amelynek segítségével a döntéshozók a leghatékonyabb módon tudnának segíteni, a LITT szakértői több olyan javaslatot fogalmaztak meg, melyek végrehajtása hosszútávon enyhítheti az ingatlanpiaccon kialakult egyensúlytalanságokat.

A kínálati oldal alkalmazkodása elsősorban az újlakás-építések ösztönzésén, valamint a lakás-építések egészséges felfutását jelenleg hátráltató tényezők megszüntetésén keresztül érhető el. A LITT tagjai a kívánt kibocsátási volumen elérését elsősorban a szabályozói környezet biztosításával és kontraciklikus állami beruházás-politikával segítenék elő. A LITT tagok szerint a lakás-kínálat egészséges bővítéséhez szintén elengedhetetlen a lakhatási lehetőségek szélesítése a bérlés irányába, ezért az intézményi bérlakásszektor fejlesztésére hívják fel a figyelmet. A piaci alapon működő intézményi bérlakásszektor kialakulásának támogatását célzó pontok közt említik többek közt a lakásbérbeadás áfamértékének csökkentését vagy a hosszú távú, alacsony fix kamatozású hitelkonstrukciók kialakítását azon szereplők számára, akik vállalják a hosszú távú bérbeadással történő hasznosítást. Mindezek mellett a LITT tagok megállapításai alapján az építőipari kapacitások fejlesztésével és a termelékenység javításával is növelhető az újlakás-építések szintje, ami többek közt a külföldi munkaerő szabályozott, átmeneti bevonzásán, az építőipari szakmunka presztízsének emelésén vagy az építőipari gépesítettség növelésén keresztül valósítható meg.

Keresleti oldalon a befektetési célú lakásvásárlások ellenőszönzése tűnhet elsőre kézenfekvő megoldásnak. Az alacsony kamatkörnyezet jelentős megtakarítási volument terelt az ingatlanpiacra, a lakhatási célú lakásvásárlások mellett így a befektetési céllal vásárlók is nagy nyomást helyeztek az árakra. A 2019 júniusában bevezetett Magyar Állampapír Plusz (MÁP+) kedvező

feltételei azonban éreztették a hatásukat az ingatlanpiacon, hiszen Budapesten, ahol a befektetési céllal lakást vásárlók aránya magasabb, érdemben csökkent 2019-ben a lakások iránti kereslet. Fontos azonban látni, hogy a befektetők jelenléte előnyökkel is járhat a lakáspiacon. Egyrészt jelentős keresletet támasztanak a társasházi lakások iránt, ami segíti az ilyen típusú beruházások megvalósulását, másrészt növelik a kiadó lakások állományát, ezáltal enyhítve a bérleti díjakon lévő árnyomást. A befektetési kereslet hűtése így akár az újlakás-beruházások megtorpanását is eredményezheti, ami azonban nem lenne kívánatos következmény.

IRODALOMJEGYZÉK

Balás, T., Banai, Á., Hosszú, Zs. (2015): A nemteljesítési valószínűség és az optimális PTI-szint modellezése egy háztartási kérdőíves felmérés felhasználásával. MNB-tanulmányok p. 117.

Chakrabarti, R., Junfu, Z. (2014): Unaffordable housing and local employment growth: Evidence from California municipalities. *Urban Studies*.

Crowe, C., Dell’Ariccia, G., Igan, D., Rabanal, P. (2013): How to deal with real estate booms: Lessons from country experiences, *Journal of Financial Stability* 9 (2013) pp. 300–319.

Gibilaro, L., Mattarocci, G. (2016): Are Real Estate Banks More Affected by Real Estate Market Dynamics?, *International Real Estate Review*, Asian Real Estate Society, vol. 19(2), pp. 151-170.

Koetter, M., Poghosyan, T. (2010): Real Estate Prices and Bank Stability, *Journal of Banking and Finance*, June 2010.

MNB (2019): Pénzügyi stabilitási jelentés (2019. május) In.: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/penzugyi-stabilitasi-jelentes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2019-majus>.

MNB (2019): Lakáspiacei jelentés, 2019. május In.: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2019-majus>.

Stutzer, A., Frey, B. S. (2008). Stress that doesn't pay: The commuting paradox. *Scandinavian Journal of Economics*, 110(2), pp. 339-366.

Wang, Z., Han, J. H., Lim, B. (2012): The impacts of housing affordability on social and economic sustainability in Beijing. *Australasian Journal of Construction Economics and Building Conference Series*.

Weesep, J. (2000): Housing policy – the link between welfare and economic development, *Journal of Housing and Built Environment*, 2000/15, pp. 165-181.

A KÜLFÖLDI TŐKE SZEREPE ÉS JELENTŐSÉGE BUDAPEST INGATLANPIACÁN¹

SOÓKI-TÓTH GÁBOR CSABA MRICS²

sooki-toth.gabor.csaba@sze.hu

OTTHON CENTRUM

SZÉCHENYI ISTVÁN EGYETEM
ÉPÍTÉSZETTÖRTÉNETI ÉS VÁROSÉPÍTÉSI TANSZÉK

Magyarország az 1989-ben bekövetkezett politikai fordulatot követően, részben a jelentős mértékű eladósodottság enyhítése érdekében követett privatizációs stratégiának köszönhetően, a külföldi működőtőke-beruházások fontos helyszínévé vált. Az ingatlanszektorban megjelenő külföldi tőke a szállodák mellett kiskereskedelem és az iroda ingatlanok fejlesztésével vált meghatározó városformáló szereplővé, majd az ipari-logisztikai ingatlan ágazatban is az új beruházások meghatározó aktorává vált. Budapesten a gazdasági szerkezetváltás nyomán felszabaduló iparterületek funkcióváltásával, a belvároshoz közel új irodai, a külső területeken pedig logisztikai funkciójú városnegyedek születése jelezte már a laikus tekintet számára is jól érzékelhetően a külföldi tőke jelenlétét. A válság nyomán a hazai beruházók és befektetők megerősödésével dinamizálódott az irodapiac, míg a spekulatív ipari ingatlanok fejlesztése meghatározóan külföldi szereplőkkel folytatódik. Jelen tanulmány a folyamatok összegzése mellett elsősorban a bérlői igényekre alapozó piaci pozicionálás szükségességére hívja fel a figyelmet.

ABSTRACT

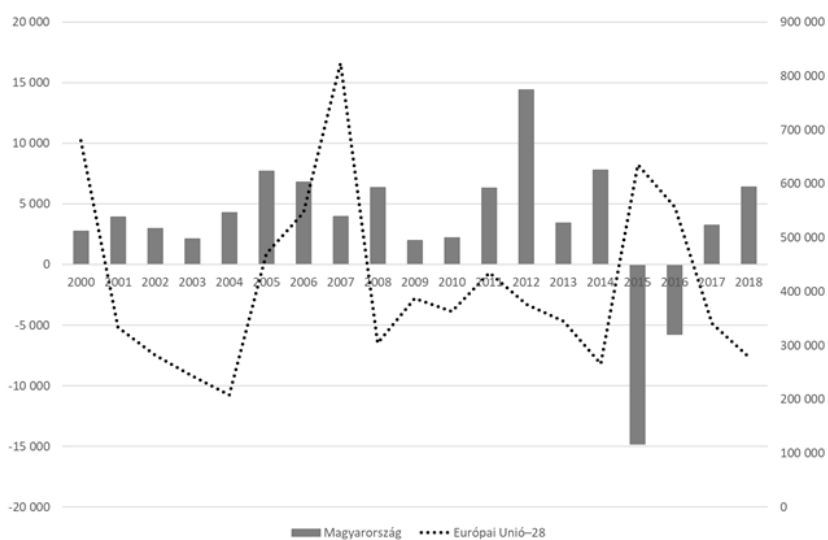
After the political turnaround in 1989, Hungary became an important scene of foreign direct investments, due in part to the privatisation strategy adopted in order to mitigate high levels of indebtedness. Foreign capital invested in the real estate sector became a key player shaping the city with retail and office property developments, in addition to those of hotels, and also became a major actor of new investments also in the industrial and logistics property sector. In Budapest, the presence of foreign capital was clearly indicated, even to an untrained eye, by industrial areas, becoming available due to economic restructuring, and the birth of neighbourhoods with an office function near the downtown and with a logistics function in outer areas. In the wake of the crisis, the office market dynamized as domestic developers and investors gained strength, while the development of speculative industrial properties continues dominantly with foreign actors. This study calls attention primarily to the necessity of market positioning based on tenants' needs, in addition to providing a summary of the processes.

1. KÜLFÖLDI MŰKÖDŐTŐKE-BERUHÁZÁSOK MAGYARORSZÁGON

A külföldi tőkebefektetést már a rendszerváltást megelőzően is lehetővé tették jogszabályok, így például a vegyesvállalatok működését lehetővé tevő 1972. évi törvény, azonban az egyéb érvényben lévő korlátozások miatt az 1980-as évek második feléig nem volt számottevő a tőkeimport. Az

1 A tanulmány a szerző Hungarian Geopolitics folyóirat 2019/ 4. számában megjelent közleménye alapján készült.
2 egyetemi tanársegéd (Széchenyi István Egyetem), az Otthon Centrum elemzési vezetője

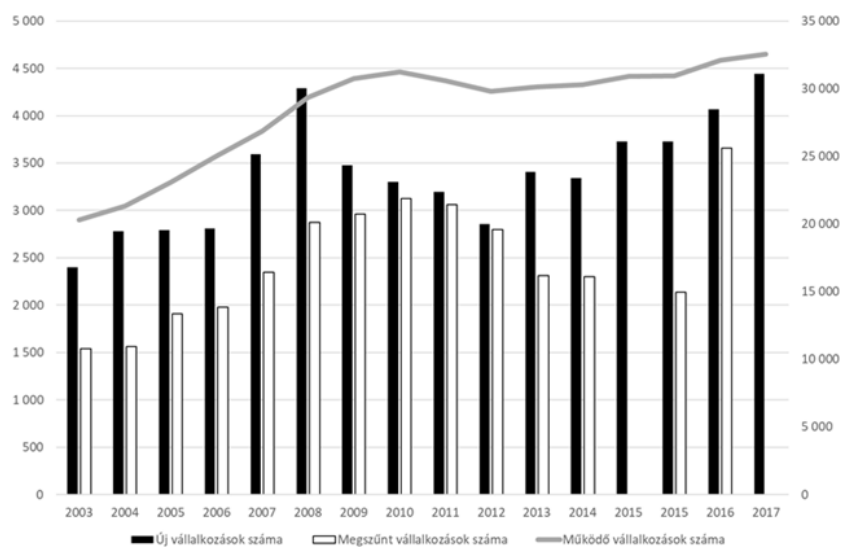
1988. évi XXIV. tv. már egyenlő elbánásmódot biztosított a külföldi befektetők számára, lehetővé tette a tisztségviselői pozíciók külföldiek által való betöltését és a megtermelt nyereség repatriálását, ezáltal lehetővé tette, hogy a külföldi gazdasági szereplők valóban „felfedezzék” a magyar piacot. (Árvai, 2009) „Az 1990-es évek elején Magyarországra beáramló külföldi tőke nagymértékben hozzájárult a nemzetgazdaság sikeres szerkezet-átalakításához, és segítette megakadályozni az ország tőkehiány miatti tartós leszakadását. (...) Jelentős részük az évtized közepére koncentrált, főként a távközlési és energiaszektorban végbement magánosítás eredményeként.” (KSH, 2012 p. 3.)



(1. ábra) Közvetlen külföldi működőtőke-befektetések (2000–2018) [millió USD]

Forrás: KSH

Az ország tőkevonzó képessége a kétezres évek közepére megtorpanni látszott, de az évtized közepén, a szállítást kiegészítő tevékenységek (Budapest Airport) és a távközlés (Antenna Hungária) privatizációja következtében ismét kiugróan sikeres éveket tudhatott maga mögött a magyar gazdaság ebből a szempontból (Fábián, 2015). A kétezres évtized elején érzékelhető visszaesés a világ gazdaságban általánosan tapasztalható működőtőke-beruházási volumen általános csökkenésére volt visszavezethető, de ebben az időszakban döntött néhány korábbi nagybefektető hazai egységeinek bezárásáról, így például az IBM, a Flextronics és a Microsoft is. (Árvai, 2009) 2006-ban a szerényebb mértékű befektetést követően a nemzetközi pénzügyi piacokat megrongató gazdasági válság kitöréséig, 2008-ig ismét dinamikusán nőtt a külföldi tőkebeáramlás az országba, ezt követően a többi uniós országhoz hasonlóan erős lassulás volt megfigyelhető. A válság éveiben a leginkább érintett bankszektor veszteségeinek pótlása is a működőtőke-állományt növelő tételként jelent meg, de szintén ehhez kapcsolódóan jelentős volt a gazdasági tanácsadó szektorba áramló tőke is, emellett az energiaszektor és a járműipar voltak meghatározó ágazatok a nettó tőkevonzó képesség szempontjából. (Báger, 2015) „A válság megállította az FDI-állomány addigi trendszerű növekedését, de ma is jelentős állományok működnek az országban. Az FDI-beáramlás nemzetközi összehasonlításban is jelentős, 2016-ban az OECD (Organisation for Economic Cooperation and Development – Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet) adatai szerint a GDP-arányos FDI-állomány az Európai Unió tagországaiban átlagosan 52 százalék volt, a visegrádi országok Magyarország nélküli átlaga pedig 51,7 százalék, mindkét arány jelentősen elmaradt a magyarországi 64 százaléktól.” (Tőkés, 2019, p. 388.)



(2. ábra) Az Ingatlanügyletek nemzetgazdasági ágban működő vállalkozások száma
Forrás: KSH

A külföldi tőke ingatlanberuházásokban játszott szerepét jelzi, hogy 1995 és 2000 között az ingatlanügyletek körébe tartozó tevékenységekre alapított vállalkozások száma majdnem kétszeresére nőtt. „A 2000-től 2008-ig terjedő, a nemzetgazdaság dinamikus fejlődését hozó időszakban az ingatlanügyletek szolgáltatást végző cégek vállalat alapítási kedve erősödött. 77 százalékkal több vállalat működött 2000-hez képest, ezzel szemben a nem pénzügyi üzleti vállalkozások száma csak 17 százalékkal növekedett.” (L. Pólya, 2010., p. 196.) Az ingatlanügyletek nemzetgazdasági ágban működő vállalkozások száma 2010-ig dinamikusan növekedett, majd számuk kismértékben csökkent és 2013-tól újra növekedni kezdett. A válságos évek leinkább a frissen alakuló és megszűnő vállalkozások számában mutatkozott meg: 2009 és 2012 között összezárt az olló az egyébként is csökkenő számú új és a megszűnt vállalkozások száma között. A külföldi tulajdonú leányvállalatok legnagyobb számban és arányban az ingatlanügyletek gazdasági ágban érintettek, és ez a válság során sem változott érdemben, azonban számuk a 2011-es csúcsertékhez képest (4422 db) 2017-re 26,5%-kal, 3726-ra csökkent. Ezzel párhuzamosan megfigyelhető volt, hogy a hozzáadott érték vonatkozásában 2011-től a külföldi leányvállalatok számára meghatározó első tíz ágazatból kikerül az ingatlanügyletek ágazat, ami jelzi a hazai szereplők fokozottabb részesedését a szektorban, úgy a fejlesztők – közülük többen már régiós terjeszkedésbe is fogtak (pl. WING, Futureál) – mint a befektetők vonatkozásában.

2. A NEMZETKÖZI INGATLANFEJLESZTŐK ÉS BEFEKTETŐK SZEREPE BUDAPEST FEJLŐDÉSÉBEN 1989-TŐL NAPJAINKIG

Az ingatlanok az infrastruktúrákhoz hasonlóan a civilizált világban az emberi élet minden mozzanatát, így a munkát, a pihenést és a szabadidős tevékenységeket egyaránt kiszolgálják. Ahogy energia, vagy vízi közművek nélkül tartósan nem tud fennmaradni a települések élete, az ingatlanok is az alapvető települési funkciókhoz tartoznak. Ahogy minden infrastruktúra, az ingatlan létrehozása és fenntartása jelentős beruházást és folyamatos ráfordítást igényel, ugyanakkor – különösen a gazdasági tevékenységet kiszolgáló ingatlan – bevételt is termel, az általa nyújtott szolgáltatásokért a használók bérleti díjat, tulajdonosként pedig a fenntartás-üzemeltetési költséget fizetnek, illetve a megfelelő szolgáltatási szint biztosítása érdekében állják ezen feladatok felmerülő költségeit. Az ingatlan tehát alapvető szükségletet kiszolgáló és befektetési eszköz is egyszerre. A magángazdaság szereplői, köztük a külföldi ingatlanfejlesztők és befektetők elsősorban a jövedelemtermelő ingatlanok létrehozásában és hosszú távú hasznosításában érdekeltek. Spe-

kulatív fejlesztésnek nevezzük a piaci igények felmérése, a múltbeli tényekre, várható gazdasági fejleményekre tekintettel nem konkrét megrendelésre, hanem egy feltételezett, általános felhasználó igényeire szabott fejlesztést, míg a „testre szabott” (angolul „build-to-suit”) beruházás esetében konkrétan ismert igényre és felhasználóra kerül méretezésre és kialakításra az ingatlan-beruházás. A fejlesztési időszak az épület jellegétől és méretétől függően 1-3 év, különösen nagy és komplex projektek esetében (több ütemben) akár ennél hosszabb idő is lehet. A hasznosítási időszak több évtizede során több felújítási és akár funkcióváltási periódust is megérhet az épület, attól függően, hogy milyen elvülési folyamatok érvényesülnek. A fejlesztők által létrehozott jövedelemtermelő ingatlanokat befektetők vásárolják meg, akik a jelenben kifizetett vételárért egy jövőbeni pénzfolyam megszerzésének jogát váltják meg. Az ingatlan vételára a hasznosítás időszakára vetített nettó működési bevétel becsült éves mértéke, illetve az ebben rejlő kockázat értékelésének függvényében alakul. (Soóki-Tóth, 2002a és 2016)

A rendszerváltást megelőző időszakban elsősorban ingatlan-beruházási tevékenységről lehet beszélni, az első fejlesztések a szállodaszektorban jelentek meg, ahol külföldi tőke, szakmai befektetők és nemzetközi szállodaláncok együttműködésével jöttek létre a főváros idegenforgalmának kiszolgálását javító, kapacitásbővítő beruházások. Ezt követően az 1990-es évtized közepétől egyre dinamikusabb ütemben épültek irodaházak, kereskedelmi központok. Három évtized távlatából elmondható, hogy a II. világháború előtt a kapitalista gazdaság viszonyai között kialakult városszerkezet annak ellenére, hogy 1950-től igen jelentős állami fejlesztésekkel igyekeztek, az akkor korszerűnek gondolt várostervezési elvek mentén „szocialista” nagyvárost formálni Budapestből, az 1989-es fordulatot követően mintha csak csipkerózsika álmából ébredt volna fel, az ismét piaci alapon szerveződő gazdasági környezetben a magyar főváros nagyon hamar visszatalált korábbi önmagához. A felülről vezérelt „nem piaci logika” szerinti beruházások városszerkezet-alkító hatásával együtt a városrészek nagyon gyorsan új helyértéket kaptak a piaci kereslet-kínálat által definiált térben. A korábban a beruházásokból kevésbé részesülő, és ezért jórészt lepusztulóban lévő belső városnegyedek presztízse a rendszerváltást követő másfél évtized során látványosan emelkedett. A lakóterületek értékviszonyai a tömeges lakásprivatizációt követően újrarendeződött az 1990-es évtized végére, ami az államilag támogatott lakáshitelezés révén meginduló magánberuházások révén teljesedett ki az ezredfordulón.

Természetesen a magánszektor beruházásai mellett jelentős hatással voltak a fővárosi ingatlanpiacra az állami beruházások (elsősorban a közlekedés-fejlesztés terén, illetve kiemelt létesítmények megvalósítása, meglévők felújítása) és az Európai Unióhoz történt csatlakozással megnyíló forrásokból (a csatlakozást megelőzően, pl. PHARE támogatások, és azt követően a Strukturális Alapok) finanszírozott önkormányzati projektek (közlekedés-fejlesztés és közterület-megújítás, városrehabilitációs projektek). A nem-lakás célú ingatlanfejlesztések tekintetében, némi egyszerűsítéssel élve néhány markáns periódusra osztható fel a fejlődés. A rendszerváltást követő konszolidációs időszak (1989-1995) legmeghatározóbb jeleménye a tulajdonviszonyok gyökeres átalakítása volt. A korábban döntően állami tulajdonban és önkormányzati kezelésben lévő önkormányzati lakások magántulajdonba adása, valamint az állami vállalatok társasági formába szervezése és privatizációja megteremtette a piaci működés magántulajdonra alapozott feltételrendszerét. 1990 és 1996 között elsőként a kiskereskedelmi üzlethálózatban jelentek meg külföldi befektetők³ (pl. az osztrák Julius

3 Már az 1980-as években megindult a nyugati tőkével való látványos együttműködés a szálloda szektorban, amelynek eredményeként jelentősen bővült a fővárosi szállodai kapacitás, elsősorban a magasabb kategóriás hotelekkel: Fórum (ma Intercontinental), Atrium Hyatt (ma Sofitel), Hilton szálló a Budai Várban, Novotel Szálló és Konferencia Központ, Penta szálló (ma Mercure) stb. A szállodák állami tulajdonú szállodaüzemeltetők kezelésében, a nemzetközi láncok franchise partneri megállapodásával jöttek létre, a finanszírozást osztrák állami hitel biztosította. A szektor fejlődéséről részletes áttekintést ad Dr. Juhász László tanulmánya: http://www.hotel2022.hu/hotel_2022_media/files/mult-a-jovoben-szallodaipar-szallodaoktatás-fejlolese-es-szerepe-a-felsooktatásban-2012.pdf

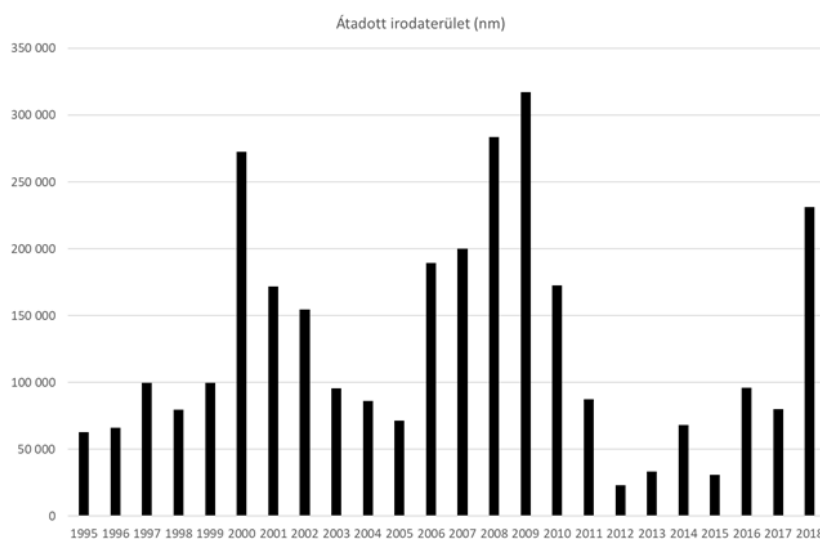
Meinl cég, a Csemege Kereskedelmi Vállalatot megvásárolva; a szintén osztrák BAUMAX barkácsáruház-lánc vagy az angol TESCO, amely a kisalföldi ABC-áruház láncot megvásárolva S-Market márkanévvel lépett a magyar piacra). Ebben az időszakban a privatizált kiskereskedelmi üzlet-portfoliókat újra pozícionálták, a barkácsáruházaknál jelent meg elsőként új önálló egységek létrehozása.

Az irodaszektorban a belvárosi lakások egy részének irodai használatával párhuzamosan a megnyíló hazai piac nyújtotta lehetőségek iránt érdeklődő nyugati cégek kereskedelmi képviselői, illetve az állami privatizációban közreműködő gazdasági tanácsadó cégek és ügyvédi irodák igényeire alapozva, döntően belvárosi, ill. bel-budai helyszíneken, foghíjtelkeken indult meg kisebb-nagyobb irodaházak építése. Jellegzetes példái ennek a Finta József nevéhez fűződő irodaházak a Váci utcában (a „Zászlós irodaház”) és a Bajcsy-Zsilinszky út és a Kossuth Lajos utca sarkán (1989), illetve Zalavári Lajos által tervezett East-West Business Center irodaháza, amely a svéd SKANSKA első beruházása volt az Astoria szállóval szemben, a Kiskörút és a Rákóczi út sarkán. Ebben az időszakban egy rövid ideig úgy tűnt, hogy a hagyományos belváros keleti irányban, a Belső-Erzsébetvárosnak már az 1980-as évtized végén a fővárosi önkormányzat által kezdeményezett városrehabilitációs akcióterületi program által érintett tömbjeinek átépítésével fog bővülni (erre utalt pl. az EMKE irodaház építése a Rákóczi út és az Akácfa utca sarkán a francia Bouygues beruházásában). Ugyanebben az időszakban több irodaház valósult meg a város nyugati kaputárságában, a Bécs felé a legfontosabb közlekedési kapcsolatot jelentő M1 autópályára vezető Budaörsi út mentén. (Sóóki-Tóth, 2002b)

Az évtized második fele és az ezredforduló (1996–2002) mennyiségi és minőségi változást hozott. A rendszerváltást követő gazdasági visszaesést követően a korábbi erősen KGST beágyazottságú gazdaság a privatizációs stratégiának köszönhetően néhány év alatt megerősítette Nyugat-Európa felé kereskedelmi kapcsolatait, a gazdasági növekedés hatásait már a háztartások is érezhették. *„Az egy lakosra jutó reáljövedelem színvonal a átalakulás első időszakában, 1994 kivételével folyamatosan csökkent, a legnagyobb, 5,6 százalékos visszaesés 1995-ben következett be (részben az előző évi 2,6 százalékos növekedés következményeként). A csökkenés 1996-ig tartott, ebben az évben az egy főre jutó jövedelem 17 százalékkal volt alacsonyabb az 1989. évinél. Ez után tíz éven keresztül folyamatos, kezdetben szerény mértékű, később gyorsuló ütemű növekedés következett, ám a 2002. évi, egészen kimagasló, 6,4 százalékos emelkedést 2006-ig ismét kisebb arányú bővülés követte. A 2006. évi, eddigi legmagasabb színvonal a mélypontot jelentő 1996. évi 35 százalékkal haladta meg, az 1989. évinél pedig 13 százalékkal volt magasabb.”* (Freid–Holka, 2011. pp. 40–41.) 1996-ban három nagyobb bevásárlóközpontot adtak át Budapesten: a Pólus Centert, a Duna Plazát és az Eurocentert, és vidéken is megindult a nagy alapterületű, új típusú kereskedelmi üzletek építése, pl. Interspar áruház Győrben. A három központ megnyitását a fővárosban egy sor nagy központ átadása követte, néhány év alatt kialakítva Budapest új kiskereskedelmi központ-rendszerét.

Az irodaszektorban ebben az időszakban épültek az első irodaházak a városközpont peremén (északi irányban a Váci úton és Budán a XI., a XII. és a III. kerületben). A kereslet bővülése nemcsak mennyiségi, de minőség és struktúra tekintetében is új igényeket támasztott, amit a korábbi időszak (és a rendszerváltás előtt épült igazgatási épületek) nem tudtak jelentősebb átépítés nélkül teljesíteni: a felhasználók a korábbinál jóval nagyobb és hatékonyabb alapterület-kihasználásra törekedtek, lehetőség szerint egy szinten biztosítva a bővülő alkalmazotti létszámok elhelyezését. A szintenként akár 1000 négyzetmétert meghaladó alapterületi elvárásoknak és az ilyen nagy alapterületen kialakítandó, jórészt osztatlan, egy légtérű irodák megfelelő fűtését-hűtését biztosító gépészeti megoldásokat a belvárosi zártosított beépítésű, szűk foghíjtelkeken nehezen lehetett megvalósítani. A belvároshoz közel a Váci út mentén az ekkorra már funkciójukat veszítő ipari területek beépítése jó lehetőséget kínált nagy irodatömbök felépítésére,

ráadásul kiváló tömegközlekedéssel a 3-as metró vonalán. A piac fejlődésével új irodai csomópontok („folyosók”) alakultak ki a városban: Bel-Buda (Széll Kálmán tér – Alkotás út vonzaskörzete), Észak-Buda (Kolosy tér – Szépvölgyi út környéke), Dél-Buda (Fehérvári út és Budaörsi út); a pesti oldalon Belváros (V. kerület, a VI és VII. kerület belső része), északi irányban a Váci úti folyosó és vonzaskörzete, déli irányban pedig a Hungária krt. (Kőbányai út és Duna közötti szektora). Az elővárosi zónában egyedül Budaörsön indult meg iroda-park építése, amit részben az itt kialakuló új kereskedelmi központ és a lakossági szuburbanizáció motivált. (Horváth – Soóki-Tóth, 2014) Az alábbi ábrán a Cushman & Wakefield tanácsadó cég által gyűjtött adatok mutatják az átadott irodaterület éves összes alapterületét, ami jól mutatja, hogy az 1990-es évtized második fele során kialakult dinamika hogyan csúcsosodott a millenium évében.



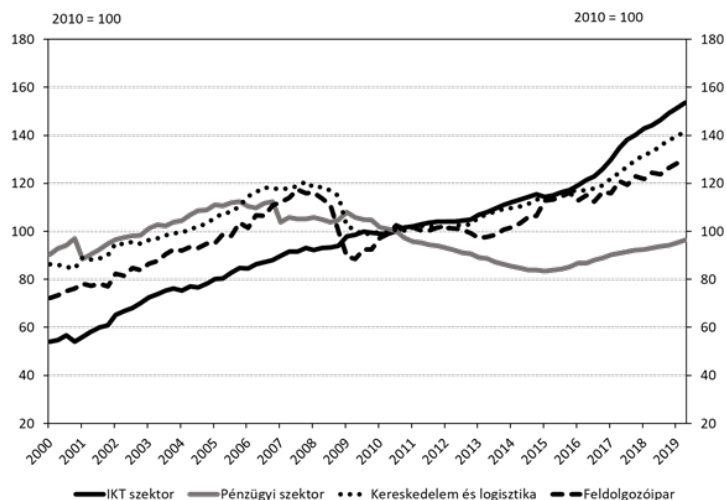
(3. ábra) Évente átadott új irodaterület Budapesten (1995 – 2018)

Forrás: Cushman & Wakefield

Az ingatlanbefektetési tevékenység felfutását (2003–2008) a világgazdasági válság, a visszaesés és a konszolidáció (2009–2014) időszaka követte, majd 2014-től újra beindult a gazdaság, és néhány éven belül az irodaház- és lakásépítés is magára talált, igaz a legjelentősebb szereplők már a hazai vállalati körből kerültek ki. 2000 és 2005 között a kiskereskedelem látványos expanzióját a különféle szabadon álló, nagy alapterületű szakáruházak és hipermarketek (5000 m² – 10 000 m²) robbanásszerű elterjedése, ezek környezetében az elővárosi kereskedelmi parkok létrejötte, valamint a többszintes, nagy alapterületű városi bevásárlóközpontok, illetve ezek kisebb léptékű, olcsóbb üzemeltetésű, peremkerületi változatainak megjelenése jellemezte. Ebben az időszakban adták át a legsikeresebb bevásárlóközpontokat, a Westendet a Nyugati téren (TriGránit), a kibővített Mammutot a Széna téren (ezek hazai vállalkozókhoz, előbbi Demján Sándorhoz, utóbbi Kenyeres Sándorhoz és Nagy Sándorhoz köthető beruházások voltak) és a német ECE (Otto csoport) első magyarországi Árkád bevásárlóközpontját. A kétezres évek közepéig további nagy projektek épültek Budapesten, így a némileg hányatott sorsú Aréna Pláza (ami a francia Bouygues beruházásaként indult, végül a Plaza Centers beruházásában valósult meg) az egykori ügépály területén a Keleti pályaudvar mellett, és a válság első évében átadott – és ennek ellenére az Allianz-nak történt 50% tulajdonrész értékesítésével viszonylag sikeresnek tekinthető – újbudai Allé bevásárlóközpont (ING Real Estate). Ebben az időszakban a fejlesztők – a kiskereskedelmi láncok igényeit látva – kiléptek a vidéki városok piacára, és sorra valósultak meg a belvárosi plázák és kereskedelmi parkok a régióközpontokban és a megyei jogú városokban.

Az irodaházak tekintetében a beinduló spekulatív fejlesztések révén piacra került új iroda-felület az ezredfordulóra jelentős túlkínálatot eredményezett, aminek következtében az éves új építés az évtized közepére a 10 évvel azelőtti szintre csökkent vissza. Mivel a fejlesztési folyamat, ahogyan azt korábban bemutattuk, összetett és időigényes, egy-egy fejlesztés átfutási ideje minimum másfél-két év, illetve amennyiben az építésjogi feltételeket is módosítani szükséges, ennél is hosszabb. Ezért a kereslet változását a kínálat meglehetősen rugalmatlansággal tudja követni, ennek megfelelően csökkent a beruházói kedv. 2005-ben csak kevéssel haladta meg az átadott új irodaterület az 1995. évi értéket. Ugyanakkor a piac érettségének jele volt, illetve a jövő iránti pozitív spekulatív várakozás következtében egyre nagyobb és komplexebb projektek valósultak meg. A Westend bevásárlóközpont volt az első zászlóshajója a nagy alapterületen, egységes koncepció mentén (ez esetben egy hatalmas épületben) megvalósított városi többfunkciós létesítménynek.

A kiskereskedelmi üzletközpont mellett a Westend irodaházat és négycsillagos szállodát (Hilton) is magába foglalt. Hasonlóan nagyléptékű beruházást valósított meg a Bayerische Hausbau az egykori Magyar Optikai Művek ingatlanán, ahol részben közös mélyszinti parkolóval, önálló épületekben került elhelyezésre az irodai, kiskereskedelmi és lakó funkció (MOM Park). Az időszak legkomplexebb beruházása vitathatatlanul a Futó Péter által alapított Futureál ingatlanfejlesztő cég által több ütemben megvalósított és a befejezéséhez közeledő Corvin negyed projekt, vagy inkább fejlesztési program. A Budapest VIII. kerületi Önkormányzat és a Főváros közös, a Belső-Józsefváros lepusztult lakónegyedének megújítására létrehozott fejlesztési társasága által előkészített projekt a magánszektor bevonásával egy újonnan kialakítandó közterület (Corvin sétány) köré, a régi épületek szinte teljes szanálásával felszabadított fejlesztési területen kiskereskedelmi, lakó és irodai városnegyed, a kerület új (al)központjának létrehozását tűzte ki célul. A várostervező szakmát erősen megosztó projekt számtalan nemzetközi ingatlanfejlesztési díjat kapott, és azon kevés beruházás között említhető, amely a válság évei alatt sem torpant meg, hanem töretlenül előre tudott haladni újabb és újabb fejlesztési ütemek átadásával.

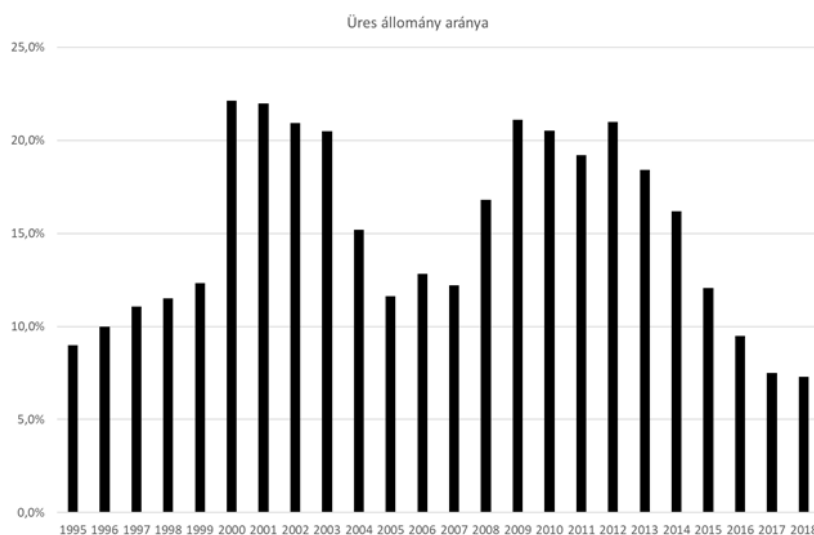


(4. ábra) A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye

Forrás: MNB Kereskedelmi ingatlanpiaci jelentés, 2019. október

A világgazdasági válság Magyarországot rendkívül kedvezőtlenül érintette. „Az amerikai másodlagos (subprime) jelzálogpiacon kialakult válság először lassan, majd a Lehman Brothers – a negyedik legnagyobb amerikai befektetési bank – 2008 októberi csődje (...) után egyre gyorsuló ütemben világméretű pénzügyi, majd realgazdasági krízissé terebélyesedett. A pénzügyi válság gyorsan áttér-

jedt azokra a gazdasági ágazatokra, amelyek szinte kizárólag csak hitelbe értékesítettek, így elsősorban az építőiparra és a gépkocsikat gyártó iparra. A Lehman Brothers és további pénzügyi intézetek bukása fordulóponthoz vezetett. Az addig hagyományos eszközökkel kezelhetőnek tűnő, – főként az Egyesült Államokra koncentráló – problémák a pénzügyi rendszerben gyorsan továbbterjedtek a világ többi gazdaságára és a történelem egyik legsúlyosabb pénzügyi krízisévé súlyosbodtak.” (Törös, 2010 p. 37.) Az Európai Unióhoz néhány évvel a válság előtt csatlakozott országok közül a válságot egyedül Lengyelország vészelte át, ahol a GDP a válság éveiben is növekedni tudott.



(5. ábra) Üres irodaterületek arányának alakulása Budapesten (1995-2018)

Forrás: Cushman & Wakefield

A fővárosi irodapiacra a recesszió a kereslet csökkenését hozta magával, ami a válság előtti néhány évben a piacra került több százezer négyzetméter új irodaterülettel együtt a kilencvenes évtized közepén mért üresedési rátákat eredményezett. Budapest korszerű iroda-állományának minden ötödik négyzetmétere üresen állt. A megkezdett beruházások átadása 2008-2009 év folyamán mintegy 600 ezer m² új irodaterülettel bővítette az állományt. A jelentősen visszafogott építkezéseknek és a válságból fokozatosan kilábaló magyar gazdaságnak köszönhetően az elmúlt másfél-két évben érzékelhető keresletnövekedés hatására (elsősorban a nemzetközi vállalatok háttérszolgáltatási központjainak bővülése, és újak létrehozása következtében) az üresedési ráta 2015-re a válság előtti évek 12-13 százalékos szintjére esett vissza. Ennek, és a pozitív jövőbeli várakozásoknak köszönhetően újra jelentős irodai fejlesztések indultak meg a fővárosban. Bár a gazdasági válságból való kilábalás során a feldolgozóipar teljesítménye volt meghatározó, a kapcsolódó szolgáltatások és az infokommunikációs szektor teljesítménye is hozzájárult az irodák iránti kereslet bővüléséhez. Foglalkoztatási oldalról is jól érzékelhető mindez, hiszen a piaci szolgáltatásokban foglalkoztatottak száma 2010 és 2019 között 15,6%-kal nőtt, és érezhető korlátot szab a növekedésnek a szakképzett munkaerő hiánya. Emellett második tényezőként a megfelelő infrastruktúra jelenti a szűk keresztmetszetet, ami fenntartható keresletet vetít előre a következő évekre (MNB, 2019. október).

3. BUDAPEST BEFEKTETŐI MEGÍTÉLÉSÉNEK VÁLTOZÁSA A BEFEKTETÉSI VOLUMEN ÉS A HOZAMSZINT ALAPJÁN

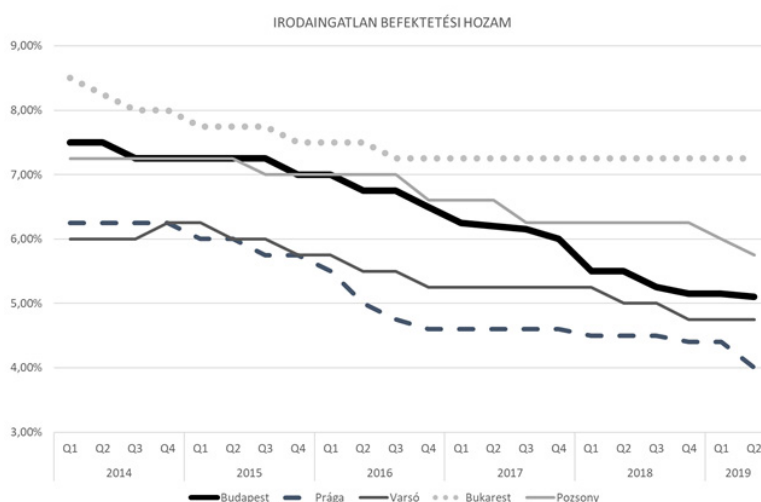
Az ingatlanfejlesztés, az ebben részt vevő társaságok rövid távú, alapvetően a kereslet rövid távú változásaiban rejlő lehetőségeire fókuszáló attitűdjéből következően a néhány éves távlatban – jellemzően a

beruházás átfutási ideje és az ezt követő, az új épület teljes vagy jelentős mértékű bérbeadottsági szintjének eléréséhez szükséges optimális esetben maximum 1-2 év – az adott városban, illetve városrészben a piaci fundamentumok alapján várható keresletre és a konkurens projektek keresletfelszívó hatása alapján döntenek a beruházás megkezdéséről. Erős kontrollt jelent a megvalósítás során a finanszírozás megszervezése: a finanszírozó bankok hasonló szempontok alapján, de a fejlesztőtől függetlenül alakítják ki hitelezési politikájukat és az adott projekt kockázatosságára vonatkozó feltételezésüket, ami alapján egyrészt eldöntik, hogy részt kívánnak-e venni a projektben finanszírozóként, vagy sem, illetve amennyiben igen, azt milyen hitelkondíciókkal teszik (kamat, biztosíték és egyéb fedezeti elvárások és ezekkel kapcsolatos szankciók). A befektetők hosszabb távon érdekeltek a megvásárolt eszközök hozamtermelő képességének fenntartásában, lehetőség szerint javításában, ugyanakkor megítélésüket nagy mértékben befolyásolja az adott (rész)piac egészének megítélése és az ezzel kapcsolatos várakozások. Kockázat-optimalizáló törekvésük abban is megnyilvánul, hogy az adott időszakra rendelkezésükre álló forrásokat milyen módon allokálják a különböző földrajzi és funkcionális piacok között. Ez akár a rövid távú ingatlanpiaci fundamentumoktól eltérő kihelyezési politikát eredményezhet, sőt egyes befektetők kifejezetten arra spekulálnak, hogy a hosszabb távú folyamatok további értéknövekedést tudnak generálni a befektetéseik számára. Ugyanakkor a bérleti bevételek biztonsága érdekében elsődleges szempont a sztenderdek alkalmazása és ezáltal a konkrét bérlőktől való relatív függetlenség, ami homogén termékek felé terelik a fejlesztőket (irodaház, kiskereskedelem, lakás stb.).

Fejlesztői szempontból egyaránt fontos a megfelelő végfelhasználói kereslet megléte, ami a jövedelemtermelést biztosítja és a fejlesztési profit realizálásához a bérbeadott ingatlanokat megvásárló befektetők megfelelő számú jelenléte, versenye a bérbeadott ingatlanokért. A két-éves évtized első felében jelentek meg jelentősebb számban az intézményes befektetők az ingatlanszektorban, elsősorban az irodapiacra, de a kiskereskedelemben is (elsősorban a bevásárlóközpontok területén). Tevékenységük az irodai ingatlanokat illetően szinte kivétel nélkül a fővárosra korlátozódott az évtized folyamán (a kiskereskedelem szegmensében a portfólió befektetések révén vidéki régióközpontok jobban érintettek). Az irodaházak a legkedveltebb befektetési eszközök Budapesten. A CBRE ingatlan-tanácsadó cég adatai alapján 2003 és 2016 között mindössze 5 év volt, amikor az adott évben eszközölt befektetési volumen 50 százalékát nem érte el a szektorba fektetett összeg, és mindössze kettő, amikor 30% alatt maradt ez az érték. Jellemzően az irodaingatlanok mellett a befektetők körében a kiskereskedelmi létesítmények voltak keresettek. Azokban az években, amikor az irodaszektorba fektetett összeg az összes befektetés felét nem érte el, jellemzően a kiskereskedelmi létesítmények voltak a fő célpontok. A fejlesztések volumenében és a befektetések összegében megmutatkoznak a rövidebb távú konjunktúra-ciklusokra történő reakciók, a piac egészének megítélését kifejező hozamszint változására a leg-erőteljesebben a 2008-ban kibontakozó világgazdasági válság és az azt követő recesszió hatott, úgy a fejlett európai piacokon, mint Közép-Kelet Európában, mint Magyarországon. A 2000 előtti időszakra vonatkozóan csak indikatívan értelmezhetők a rendelkezésre álló adatok, intézményes befektetők csak az elmúlt másfél évtizedben jelentek meg és a rendelkezésre álló tranzakciós adatok minősége és mennyisége nagyjából 2003-tól teszik lehetővé mérvadó következtetések levonását.

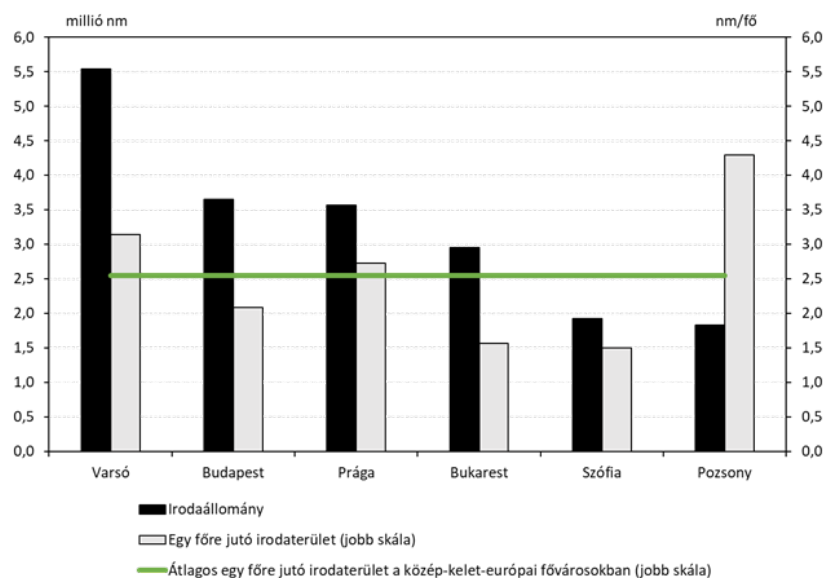
Az irodapiacra vonatkozóan elmondható, hogy az ország és a régió kockázati megítélésének köszönhetően 10 százalékot meghaladó hozamszint jellemezte az 1990-es évtized második felét. Ugyanakkor az európai fejlett országokkal és Kelet-Közép-Európa országaival összevetve a hozamok alakulása azt mutatja, hogy a külföldi működőtőke-beruházásokhoz hasonlóan az 1990-es évtized során Magyarország relatív előnyös helyzetből indult, és a befektetői hozamvárások tekintetében a fejlett piacokhoz közelebb álló, 8% körüli hozamszinttel lépett be a 21. századba. Az elkövetkező évek során a KKE régió egészének átlaghozama a hazainál dinamikusabban csökkent, ugyanakkor a válság kibontakozása azonban rövid idő alatt visszaál-

lította az évtized elején tapasztalt értékeket. A fejlett piacokkal összevetve a kétezres évtized eleji konvergencia-várakozások annak ellenére nem teljesültek, hogy a válság hatására a fejlett piacok hozamszintje is emelkedésnek indult, azonban mára ez a hozamszint a válság előtti kedvező értékre csökkent. A Cushman & Wakefield adatai szerint a térségben 2014 óta Budapesten csökkentek az irodabérleti hozamok a legjelentősebb mértékben (235 bázisponttal), Varsóhoz képest 2019 második negyedévében a különbség 35 bázisponttra szűkült. A meglévő állományt és a gyarapodás dinamikáját összevetve megállapítható, hogy a térség méretében legerősebb piaca Varsó, ahol a budapesti irodaállomány bő másfélszeresét találjuk (5,54 millió m²), és az elmúlt években rendre három-négyszer annyi új irodát adtak át, mint Budapesten, ugyanakkor nem mellékes, hogy Bukarestben ma már közel annyi korszerű iroda áll rendelkezésre (2,96 millió m²), mint a magyar fővárosban (3,05 millió m²).



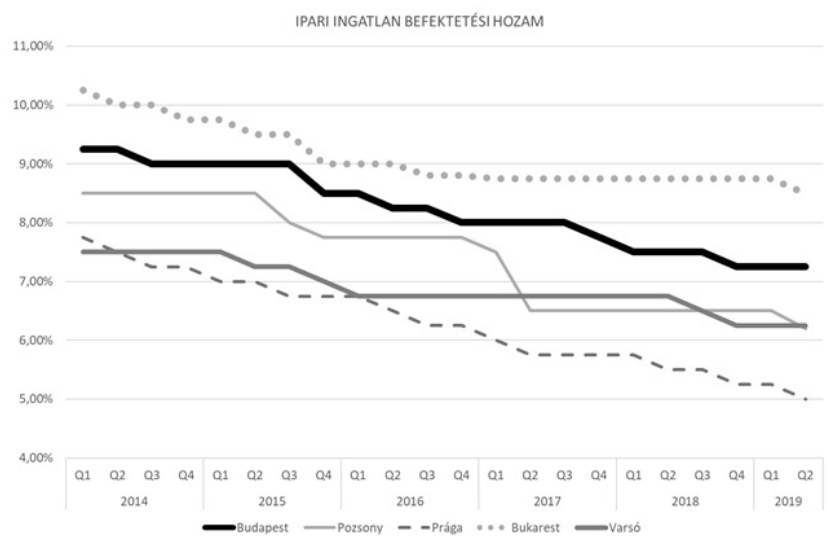
(6. ábra) Irodapiaci befektetési hozamok a régióban
Forrás: Cushman & Wakefield

A meglévő állományt a lakónépességre vetítve érzékelhető, hogy Budapest számára milyen bővítési potenciál áll rendelkezésre. „A vizsgált fővárosokban átlagosan 2,6 négyzetméter iroda jut egy lakosra, ezt a szintet azonban csak Pozsony, Varsó és Prága éri el. Budapesten 2,1 négyzetméter az egy fő népességre jutó irodaterület, ennél csak Bukarestben és Szófiában mérhető alacsonyabb arány, rendre 1,6 és 1,5 négyzetméter lakosonként. A jelenlegi népességszám mellett, a 2,6 négyzetméter/ fő régiós átlag eléréséhez Budapesten még 810 ezer négyzetméter új iroda átadására lenne szükség, ami 37 százalékkal több mint a 2019. június végén kivitelezés alatt álló és várhatóan a következő 2 évben piacra kerülő irodaházak összterülete.” (MNB, 2019, 27. oldal). Amennyiben az építőipari kapacitások ezt lehetővé teszik, Budapest az elkövetkező években újabb irodapiaci boom elébe néz, ami a meglévő „fahégygalléros” zónák (Váci út) megerősödése mellett új városi iroda-csomópontok dinamikus fejlődéséhez vezethet. Ilyen helyszín az Etele tér, ahol kiskereskedelmi és lakásprojekteket is eredményezett az új metróvonal megnyitása, de a Hungária körút korábban kevésbé preferált szakaszain is új (Aréna Business Campus, Liberty) és átépülő épületek (Siemens Loft vagy a Material Centerből kialakított SkyLight irodaház) révén kap újabb impulzust mint üzleti „körgyűrű”. Az itt található alulhasznosított ingatlanok mellett tudatos városfejlesztés-politika nyomán bővíthet a déli belváros (a Millenniumi Városcsopottól délre fekvő Duna-parti térség), illetve a repülőtéri gyorsforgalmi út térségének fejlesztésére is, amennyiben az ezen területek pozicionálásához szükséges közlekedési infrastruktúra-beruházások megvalósulnak. A végfelhasználói igényeket tekintve 2014 óta meghatározó, egy-egy évben akár 50%-ot is meghaladó volt az informatikai, szolgáltató (B2B) és a pénzügyi szektor által bérelt területek aránya, de jelenetős a gyártásban és az energiaiparban érdekelt szereplők által bérelt terület is, és a közszféra által használt terület is.



(7. ábra) Az irodaállomány és az egy fő lakosságra jutó irodaterület a kelet-közép- európai régió fővárosaiban
 Forrás: Cushman & Wakefield; MNB Kereskedelmi ingatlanpiaci jelentés, 2019. október

A spekulatív ipari és raktárépületek elsősorban a fővárosi agglomerációban találhatók, de Budapesten belül is számos city-logisztikai fejlesztési lehetőség van, ezek kihasználása leginkább a közlekedési hálózat fejlesztésének függvénye. 2013. III. negyedévben érte el a legkedvezőtlenebb értékét a kihasználatlansági ráta, amikor közel 24%-os volt az üresen álló ipari-logisztikai épületek aránya. Ez elsősorban a könnyűipar felfutásának köszönhetően 2019 első félévére mindössze 2,1%-ra mérséklődött, miközben ugyanezen időszak alatt az összesen 1,8 millió négyzetmétert számláló állomány 22%-kal 2,2 millió négyzetméterre bővült. Régiós összehasonlításban a budapesti állományt (2,2 millió m²) Varsó 80%-kal (3,98 millió m²), Prága közel 40%-kal (3,04 millió m²) haladja meg, ezzel szemben az irodapiacra messze súlya felett teljesítő Pozsonyban kevesebb, mint a budapesti fele az állomány mérete (960 ezer m²).



(8. ábra) Ipari és raktárpiaci befektetési hozamok a régióban
 Forrás: Cushman & Wakefield

4. ÖSSZEFOGLALÓ KÖVETKEZTETÉSEK, TOVÁBBI KUTATÁSI IRÁNYOK

A XX. század vége és a XXI. század eleje a világgazdaság válságainak évtizedei voltak: az 1980-as években Latin-Amerika (Mexikó és Argentína), majd az 1990-es évtized közepén ismét Mexikó, az évtized végén Kelet-Ázsia (Thaiföld, Indonézia, Dél-Korea, Malajzia, Fülöp-szigetek) és Oroszország került pénzügyi krízishelyzetbe. 2008-tól az amerikai jelzálogpiac válságának pénzügyi eszközök révén történő világméretű tovagyűrűzése rengette meg a világ fejlett és felzárkózó gazdaságait egyaránt. A világpolitikai erőterben is jelentős változások zajlottak. A kétpólusú világrend, amely az Egyesült Államok és Nyugat-Európa országai és az Oroszország érdekövezetébe tartozó országok közötti hidegháborús ellentétben alapult Kelet-Közép-Európa országainak politikai és gazdasági rendszer-váltását követően megbomlani látszott, kiközben Kína személyében új erőcentrum jelent meg, és képviseli egyre erőteljesebben érdekeit nemzetközi téren úgy katonai-politikai, mint gazdasági értelemben. Magyarország 1989-et követően komoly transzformációs válságon és konszolidáción ment keresztül, de már a 2008-as világgazdasági válságot megelőző években küzdött az államháztartási hiány egyensúlytalanságával. A piacszerzés lehetősége, valamint a kedvező képzettségi szint és az elérhető munkaerő kedvező költsége, nem utolsó sorban pedig a külső adósságok rendezése érdekében követett privatizációs stratégia következtében fontos célpontja lett a külföldi működő tőkének. A környező országok gazdasági felzárkózása a kezdeti előny lemorzsolódásához vezetett, azonban Magyarország továbbra is kedvező lehetőségeket kínál a külföldi működő tőke számára, úgy az adózás, mint a foglalkoztatási feltételek vonatkozásában.

Az ingatlangazdaságban érdekelt fejlesztők és befektetők is viszonylag korán, már az 1990-es évtized első harmadától megjelentek a kiskereskedelem az iroda és az ipari-logisztikai ingatlan szegmensben. Az elmúlt fél évtizedet leszámítva az ingatlan ágazatban érdekelt társaságok, különösen a befektetők döntően külföldiek voltak. Tevékenységük erősen koncentrált a fővárosban, ahol a legjelentősebb iroda és kiskereskedelmi beruházások valósultak meg. A rendszerváltástól eltelt időszak történéseit némileg egyszerűsítve időbeli szakaszokra bontva bemutatható, hogy az ingatlanfejlesztők és az általuk létrehozott projektek tekintetében a földrajzi lokáció és a termék mérete, komplexitása révén erőteljesen alakították Budapest városképét, különösen ahol a gazdasági szerkezetváltás nyomán erre kedvező jogi és közlekedéslogisztikai feltételeket találtak: a metróvonalak vonzaskörzetében és az egykori gyárterületek átalakításával. Mindezt a térség befektetési piacának kontextusába helyezve megállapítható volt, hogy bizonyos távolságból, egy globális befektető szemszögéből a Budapesten megvalósult és jelenleg épülő rendkívül színes, és projektjeit tekintve igen változatos kép (a „fizikai valóság”) meglehetősen egyszerűen simul bele a térségről alkotott „egyszámjegyű” befektetői értékelésbe, amelyet a környező, Magyarországnál jóval nagyobb népességszámú országok, különösen Lengyelország befektetői megítélése erősen meghatároz. A leírtak egy mélyebb kutatás előkészítéséhez jelentenek kiindulási alapot. A Royal Institution of Chartered Surveyors a vállalati ingatlanok területén végzett felmérése 2012-ben, a válság mélypontján arra kereste a választ, hogy az európai üzleti központok között hogyan dől el, hogy mely városokat választják? Akkor a vállalatokat leginkább a konszolidáció, a költségcsökkentés, a hatékonyság növelése és a rugalmasság foglalkoztatta, ebben a kontextusban merült fel a fejlesztők, befektetők és a várospolitikai irányítóinak szerepe, felelőssége a megfelelő, a vállalatok igényeit és a városok jövőjét szolgáló megoldások megtalálásában. Londontól Frankfurton, Milánón, Barcelonán át Helsinkiiig összesen 13 workshop keretében kerültek megvitatásra a vállalati ingatlanszektor lehetőségei, a térségben Budapesten és Varsóban került sor ilyen találkozókra. Akkor leginkább a finanszírozási lehetőségek beszűkülése és a bizonytalan piaci kilátások tartották nyomás alatt a piacot, de fontos szempont volt

a piaci szereplők közötti kommunikáció és a várospolitikai, az üzleti élethez szükséges infrastruktúrák és szolgáltatások minősége és rendelkezésre állása is. Ma egészen más a helyzet, a finanszírozás lényegesen olcsóbb és – különösen Kelet-Közép-Európa gazdaságai – kedvező kilátásokkal rendelkezik, viszont jóval nagyobb mértékben esnek latba a humán életminőségi tényezők és a fenntarthatóság kérdései. A kutatás további iránya tehát a felrajzolt különbségek hátterében álló ingatlanhasználói elvárások és vállalati stratégiák megismerése, a kereskedelmi ingatlanpiac termék és lokáció összefüggéseinek feltárása, a városfejlesztés és a magántőke viszonyának újragondolását, egy proaktív fejlesztés politika lehetőségeit tárhatja fel, nem utolsósorban abban az irányban mélyíthető el, hogy milyen módon válhat Budapest ingatlanpiaca még vonzóbbá, megítélés szempontjából még kevésbé kockázatosná, és ebben milyen szerepe lehet a közpolitikának (akár a befektetés-ösztönzés, akár a városfejlesztés vonatkozásában).

IRODALOMJEGYZÉK

Árvai Zita (2009): A külföldi működőtőke-befektetéseket befolyásoló tényezők vizsgálata Ausztriában és Magyarországon, szakdolgozat, Budapesti Gazdasági Főiskola, Külkereskedelmi Főiskolai Kar, Budapest, 2009. (Forrás: http://elib.kkf.hu/edip/D_14441.pdf letöltés dátuma: 2017. január 2.)

Báger Gusztáv (2015): Beruházási hullámvölgy és élénkülés a magyar gazdaságban, in Pénzügyi Szemle, 2015/2, pp. 155-177. (Forrás: https://www.penzugyiszemle.hu/documents/ba-gerg-2015-1-mpdf_20170817153342_15.pdf letöltés dátuma: 2019. november 17.)

Fábián Emília (2011): Tőkebefektetések Magyarországon, (Forrás: http://unipub.lib.uni-corvinus.hu/569/1/kozg_2012n1p111.pdf letöltés időpontja: 2017. január 2.)

Freid Mónika – Holka Gyula† (2011): A társadalmi-gazdasági változások néhány vonása az elmúlt 20 évben (1989–2009), in Statisztikai Szemle 89. évf. 1. sz., 2011., pp. 21-48. (Forrás: http://www.ksh.hu/statszemle_archive/2011/2011_01/2011_01_020.pdf letöltés időpontja: 2017. január 14.)

Horváth Áron – Soóki-Tóth Gábor (2014): Urban Hierarchy in the Budapest Metropolitan Area, in: Ed F. Nozeman – Arno J. Van der Vlist (szerk.): European Metropolitan Commercial Real Estate Markets, Springer Verlag, Berlin – Heidelberg, 2014., pp. 163-196.

Központi Statisztikai Hivatal (2012): Külföldi tőke a régiókban, Győr-Ménfőcsanak, 2012 december. Forrás: <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/regiok/gyorkulfoldi.pdf>, letöltés időpontja: 2017. január 2.

Központi Statisztikai Hivatal (BPM6): Külföldi közvetlen tőkebefektetéssel működő vállalkozások száma nemzetgazdasági ág szerint – BPM6 (2008–), adatbázis, forrás: http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_aves/i_qpk014.html

Központi Statisztikai Hivatal (BPM5): A külföldi tőkebefektetések befektető országok és országcsoportok szerint – BPM5 (1998–2012) adatbázis, forrás: http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_aves/i_qpk003b.html

Központi Statisztikai Hivatal (7.3.22i): Közvetlen külföldi működőtőke-befektetések (2000-), STATADATs, forrás: https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_int044b.html (letöltés időpontja: 2019. november 17.)

Magyar Nemzeti Bank (2014): A nem rezidensek magyarországi közvetlen tőkebefektetés állományának alakulása, adatbázis, archív, utolsó frissítés 2014. 03. 31., forrás: <http://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/viii-fizetesi-merleg-kozvetlen-tokebefektetesek-kulfolddel-szembeni-allomanyok/kozvetlentoke-befektetesek/bpm5-modszertan-szerinti-adatok-2013-ig-archiv-utolso-frissites> (letöltés időpontja: 2016. január 2.)

Magyar Nemzeti Bank (2019): Kereskedelmi ingatlanpiaci jelentés, 2019 október, forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2019-aprilis> (letöltés időpontja: 2019 november 15.)

Soóki-Tóth Gábor (2002a): Az ingatlanfejlesztés gyakorlata, in Soós János és szerzői kollektívája: Ingatlan gazdaságtan, KJK-Kerszöv Üzleti és Jogi Kiadó, Budapest, 2002

RICS (2012): Corporate Real Estate: Investment in EU Cities, forrás: https://topslide.net/view-doc.html?utm_source=corporate-real-estate-investment-and-eu-cities (letöltés dátuma 2019. november 17.)

Tőkés László (2019): in Statisztikai Szemle, 97. évfolyam 4. szám 2019 április, pp. 387-408., forrás: http://real.mtak.hu/93212/1/2019_04_387.pdf (letöltés dátuma: 2019. november 17.)

Törös Ágnes (2010): A nemzetközi gazdaság szerkezeti változásai (1990-2010) in: Zádor Márta – Nyers József (szerk.): Két váltás között (A magyar gazdaság wargabetűje, 1990-2010), Ecostat, Budapest 2010. augusztus, pp. 196-199. Forrás: <http://konyvtar.mutf.hu/kozos/Tema-portal/K%C3%A9t%20v%C3%A1lt%C3%A1s%20k%C3%B6z%C3%B6tt%20-%20Ecostat.pdf> (letöltés időpontja: 2017. január 14.)

ALFÖLDI NAGYVÁROSI LAKÁSPIACOK CIKLIKUS ÁTALAKULÁSA

NAGY GÁBOR

nagyg@rkk.hu

KÖZGAZDASÁG- ÉS REGIONÁLIS TUDOMÁNYI KUTATÓKÖZPONT REGIONÁLIS KUTATÁSOK INTÉZETE
BÉKÉSCSABAI CSOPORT

ABSZTRAKT

Jelen tanulmányban egy olyan gazdasági ágazat időbeni változását igyekszünk a szűkebb – alföldi – térben követni, mely a „hagyományos” területi elemzésekben meglehetősen egyoldalúan volt eddig jelen. A lakáspiacot eddig alapvetően az újlakás-építések felől közelítették meg, részletesebb vizsgálatokban legfeljebb a lakásállomány minőségi paraméterei (komfortosság, infrastruktúrákkal való ellátottság, alapterület, szobaszám, laksűrűség) kerültek elő, melyek önmagukban fontosak ugyan, de nem adnak elégséges magyarázatot a népesség térbeli mozgásaira, vagy a helyi társadalmak átalakulására. Kevesebb figyelmet kapott a lakáspiac ciklikussága, mely különösen 1990 után – a piacgazdaság keretei között – fontos alakítója a területi különbségeknek minden léptékben, hiszen a magyar családok vagyonának háromötöde ingatlanban fekszik (Miből élünk? KSH, 2017).

A korábbi elemzés (Nagy G., 2019) terét leszűkítettük a nagyrégió megyeszékhely városaira, melyek saját megyéik lakáspiaci folyamatait hosszabb távon is erőteljesen befolyásolják, több esetben dominálják (Debrecen, Szeged). A vizsgált periódus hossza, időzítése alkalmat ad arra, hogy a lokális lakáspiacok ciklikusságát és szerkezeti sajátosságait is érzékelhessük.

ABSTRACT

In recent paper we analyse the local housing markets in a relative new point of view, the number, structure and prices of transactions and the changing activity before, under and after the global crisis. The sample areas are the county towns (6 altogether) from Alföld macro-region of Hungary and the time-scale moves back to the late 1990s, where housing data are available in local (urban) level. The research focused on the cyclical behaviour of local housing markets analysing the common features of the cities and mining out the local specificities, in parallel.

1. BEVEZETŐ

A hazai elemzések jelentős része országos (Farkas J. et al. 2004; Kovács Z. 2005a; Kovács Z. et al. 2005; Pósfai Zs., Nagy G. 2017; Nagy G., 2017; Pósfai, 2018), vagy lokális szinten (pl. Kovács Z., 2005b; Nagy E., 2007; Nagy G., 2018; Nagy G., Nagy E., 2019; ill. kelet-európai kitekintésben Parsa et al., 1999) vizsgálódik. Mivel alföldi és ezen belül lokális előzmény alig akad (Nagy G., 2017 és 2019), a tanulmányban primer és szekunder adatelemzésekre koncentrálnunk a folyamatok bemutatása érdekében. A szekunder elemzésben a legjelentősebb új eredménynek a lokális lakáspiacok méretének becslése és az időbeli változás bemutatása tekinthető, erre korábban egyetlen alkalommal tettünk kísérletet, két időpontra, de hosszú idősor elkészítésére akkor sem vállalkoztunk (Pósfai Zs., Nagy G., 2017).

2. ADATOK ÉS MÓDSZERTAN

Az alkalmazható módszereket behatárolják az elérhető adatbázisok. A KSH negyedéves *Lakáspiaci árak, lakásárindex* c. kiadványa 2007-től régiós és településhierarchia-szintű adatokat közöl a tranzakciók számáról, az átlagárakról, valamint a nm-árakról. Az MNB Lakáspiaci elemzés kiadványa a tágabb makrogazdasági kontextus mellett az árak alakulására tekint vissza 2001-es bázisról kiindulva. Időben legtávolabbra a Takaréék (korábban FHB) Lakásárindex tekint vissza, itt 1998-tól negyedéves bontásban látjuk az árak alakulását. Használható a térfolyamatok áttekintésére a KSH Ingatlanadattár kiadványa is, mely az aktuális városi körre 1997-2007 között (jelentős adathiányokkal), illetve a 2008-2017 közötti évekre az adott évben legalább 3 adásvételt bonyolító településekre közöl adatot (városokra utcaszinten, községekre összevontan) az adásvételek számára, az átlagos nm-árakra vonatkozóan hármass bontásban (családi ház, panellakás, társasházi lakás). A fentieket kiegészíti a KSH-tól megvásárolt egyedi településsoros adatbázis a 2007-2015 évekre, melyből az adásvételek száma mellett az átlagos eladási árat is megtudtuk települési szintre. Járási szintre, valamint a megyeszékhelyekre a 2009-től az OTP Jelzálogbank által félévente kiadott Lakóingatlan Értéktérkép is tartalmaz hasznos információkat. Elsősorban a fővárosi folyamatokat követik az ELTINGA elemzései 2005 óta. Más tartalommal, de a konjunkturális folyamatok követését segíti a GKI ingatlanpiaci indexének alakulása 2008-tól.

Kisebbs megbízhatósággal, de országos szintű folyamatok követését teszik lehetővé az ingatlanportálok időszaki jelentései és gyorselemzései (Otthon Centrum, Duna House, ingatlan.com, Balla Ingatlaniroda stb.), melyek a vidéki tereket eléggé elnagyoltan (régiók, Kelet-, ill. Nyugat-Magyarország) kezelik, így a következtetések is kellő óvatossággal kezelendők.

3. EREDMÉNYEK

A kutatási alapkérdés, hogy miként hatott a globális válság az alföldi nagyvárosok lakáspiacára? Tágabban, hogyan változott a lakáspiacuk az ezredfordulót követően? Sajnos az adatok több dimenzióban sem teszik lehetővé a teljes periódus vizsgálatát, de, minden olyan esetben, ahol a 2009-es globális válság elé vissza tudunk tekinteni, áttekintjük a válság előtti felfutás jellemzőit, a válság hatását, majd az új felfelé ívelő ciklus visszaépítési folyamatait.

Az országos folyamatokról rendelkezünk némi visszatekintéssel, nagyjából az ezredfordulóig. A támogatott forinthitelezés felfutása generálta a legerősebb felfutást, melyet a konstrukció szűkítését követően határozott visszaesés követett. Ebből a devizahitelezési „boom” mozdította ki a lakáspiacot, ám ennek hatása már kevésbé volt intenzív, s 2006 után már kifutóban volt. A globális válság és annak hazai kezelése fél évtizedes periódusban alacsony aktivitást generált, melyet a 2014-től induló felfutás évei követtek. Az utolsó periódus növekvő aktivitása nem független a kormányzat támogatásaitól (csökkentett ÁFA, CSOK és annak variánsai). Ennek ellenére a felfutás mértéke a legszerényebb 2000 óta.

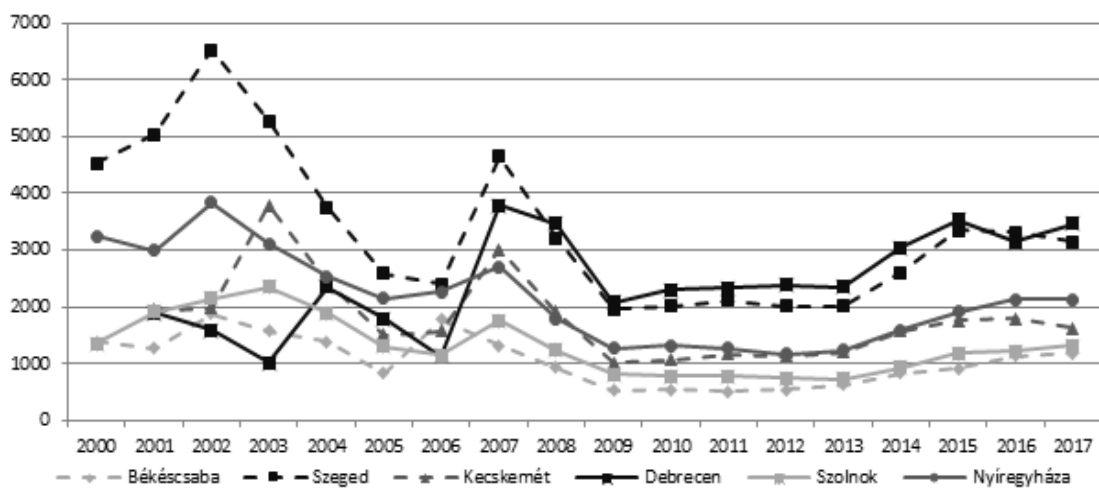
A felfutási periódusok közös jellemzője, hogy az élénkülés a településhierarchia felső szintjei felől gördült végig a kisebb települések irányába, valamint a centrális lakáspiacok felől a periférikus piacok felé, míg a válság nagyjából azonos időben (a falvakban 2-3 negyedéves késéssel) és erővel érte el a települési lakáspiacokat. Ezért a válság időszakában az aktív lakáspiacok térbeli összehúzódása, a prosperáló periódusok végén a piacok szétterülése figyelhető meg. Az Alföld nagy vonalakban ugyanezt a pályát követte, de ahogy a vizsgálati fókusz a lokalitás felé mozdul el, úgy válnak erősebbé a települési-térségi sajátosságok, melyek módosíthatják a folyamatok ütemét, lefutását, erősségét.

A vásárlói preferenciákat alapvetően az eladásra kínált lakásállomány mennyiségi és minőségi paraméterei befolyásolják, másodsorban a helyi kereslet jellemzői (saját tőke, megtakarítás, hitelhez jutás feltételei, egyéni preferenciák, családi életciklus stb.). Az alföldi nagyvárosokban egyaránt fellelhetők a panel és a téglalakások, valamint a családi házak. Előbbi száma az 1980-as évek vége óta stagnál, utóbbiak esetében szerény növekedést látunk, ami az új építések és az avulásból következő állomány-csökkenés eredőjeként ment végbe. A minőségi paraméterek minden típuson belül szóródnak, az építés ideje, a felhasznált anyagok, a komfortosság, a menet közbeni fejlesztések/felújítások tartalma, a lakóegység fekvése, szűkebb-tágabb lakókörnyezete szerint. Néhány általános folyamat azonban mindenhol hat, melyek az egyes lakástípusok népszerűségét alakították. A főbb országos és alföldi trendek a következők voltak:

- a panel technológiával épült lakásállomány romló megítélése, a helyi társadalmak leromlása és a lakások relatíve olcsóbbá válása az 1990-es évek közepétől a válság lecsengéséig;
- a családi házak átmeneti felértékelődése az erősödő szuburbanizáció hatására az 1990-es évek közepétől a devizahitelezés befagyasztásáig (az Alföldön csak a nagyvárosok körül!);
- a társasházi lakások felértékelődése (téglablokkos régi és főleg újépítésű házak) 1990-től;
- a panelprogram hatására egyfajta „panel-reneszánsz” a válságot követően (2014-től).

Ezek a folyamatok az egyes városokban – természetesen – eltérésekkel, lokális vonásokkal átszínezve érvényesültek. Az adásvételek számát, annak időbeni alakulását tekintve a következő általános vonások emelhetők ki:

- a családi házak súlya csökkent az adásvételeken belül, az 1990-es évtized végétől, ebben a válság lecsengése, valamint a fellendülési periódus sem hozott áttörést;
- a panellakások szerepe a helyi adásvételekben alacsony szinten stagnált, ám a válság alatt – szigorúan a darabszámot tekintve – ez a részpiac fontos stabilizáló szerepet töltött be;
- a legnépszerűbb szegmens a társasházi lakások köre a vizsgált időszakban, de a fellendülés utolsó két évében a piaci aránya inkább csökkent a nagyvárosokban;
- a válságot követően gyorsan nő a panel részpiac súlya, a relatív olcsóság, ill. a bérleti célú hasznosítás (albérletek és AirBnB) lehetősége miatt.



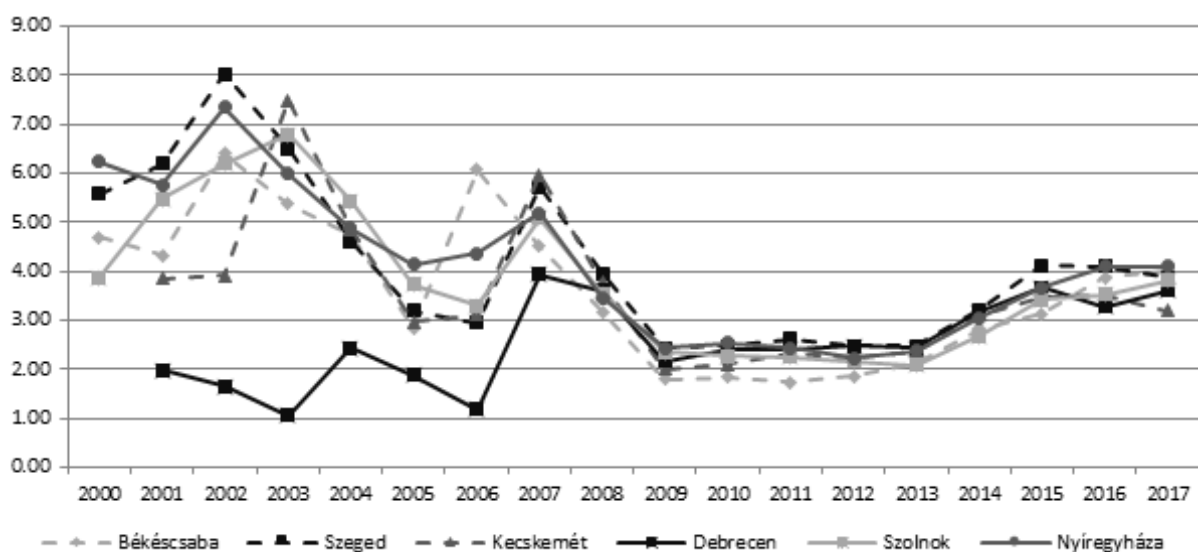
(1. ábra) Megyeszékhelyek lakáspiaci adásvételei (db) (2000-2017).

Forrás: KSH egyedi adatok, KSH Ingatlanadattár számított adatai

A megyeszékhelyek esetében – nagy vonalakban – érvényesül a méret, a nagyobb városban több adásvétel zajlik évente (1. ábra). Az Alföld esetében a látványos eltérést Debrecen mutatja, ami az adatbázis minőségére vezethető vissza a 2000-2006-os periódusban. 2007-től a városi adatok már meglehetősen korrektek, az adásvételi aktivitások is a „helyükre kerülnek”. Jól látható a globális válság hatása a tranzakciók csökkenő számában, majd az élénkülés 2013-at követően. Az országos trendekhez hasonlóan 2015 után a nagyvárosokban az adásvételek száma már alig nő – a gyorsan emelkedő lakásárak fékezik a lokális keresletet –, egyes esetekben akár csökkenés is megfigyelhető, míg a kisebb megyeszékhelyek esetében 2015-2017 között még szerény visszaépülés zajlott. A válságot követő élénkülés nem eredményezett teljes visszaépülést, sem a devizahiteles korszak csúcsértékeit, sem a forintHITELEZÉS által kiváltott „boom” számait nem sikerült elérni. Így, mindkét korábbi periódus felfutását mesterségesnek, hosszabb távon fenntarthatatlannak kell értékelnünk. A lokális sajátosságok közül legmarkánsabb Szeged kiugró aktivitása 2000-2003 között, ezt a délszláv háború (1999-2000) lecsapódásaként értelmezhetjük.

A lakáspiaci aktivitás fontos jelzőszáma a lakások ún. forgási sebessége, vagyis annak arányszáma, hogy adott évben a lakásállomány mekkora hányada került eladásra. Nincs arra vonatkozóan szakmai konszenzus, hogy mi tekinthető „egészséges” forgási sebességnek, így a számított értékeket nem próbáljuk címkézni, sokkal inkább arra fókuszálunk, hogy az aktivitási szint időben hogyan alakult, az egyes települések között vannak-e markáns eltérések, s ezeket befolyásolta-e a külső gazdasági környezet alakulása?

Nagyrészt az adatok korlátozott megbízhatósága okozza a 2007 előtti évek látványos szóródását a forgási sebességekben a megyeszékhelyek esetében (2. ábra). 2007-ig a forgási sebesség magas, akár kiugró értékeket is mutat, amit a könnyen megszerezhető hitelek hatásának tulajdoníthatunk. A támogatott forintHITELEK bevezetése erősebb felfutást generált a devizahiteles periódusnál minden megyeszékhely esetében. 2007-2008 óta a forgási sebességek közel kerültek egymáshoz, a piacok „befagyásának” éveiben az 1,5-2,5%-os sávban szóródtak, majd a fellendülés utolsó éveire a 3-4% közötti sávba emelkedtek. A városok mérete, földrajzi helyzete, gazdasági prosperitása itt alig érzékelhető, az esetleges eltérések nem ebből magyarázhatók.



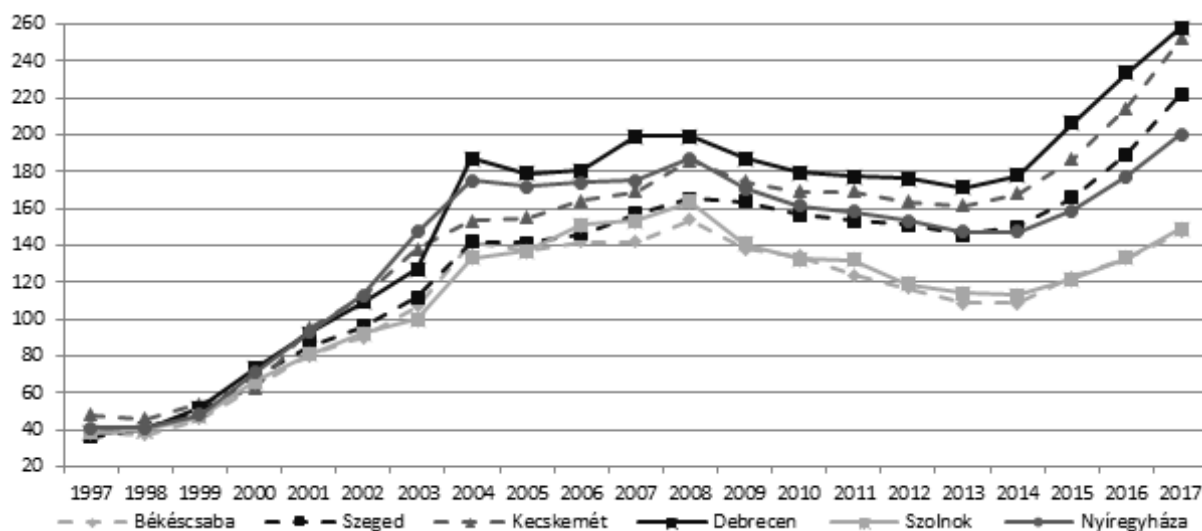
(2. ábra) Megyeszékhelyek lakáspiaci forgási sebessége (%) (2000-2017).

Forrás: KSH egyedi adatok, KSH Ingatlanadattár számított adatai alapján saját számítás

A lokális árszintek alakulásáról – szerencsére – hosszabb idősorokkal rendelkezünk, mint az adásvételek száma esetében. A KSH Ingatlanadattár 1997-2017 között közöl adatokat az átlagos nm-árak alakulásáról és azok használhatók olyan években is, amikor a regisztrált adásvételek száma alacsony volt. Az adatsorok így sem teljesek, egyes városoknál hiányoznak évek – főként a 2006 előtti évekből. A folyamatokat települési szinten a nominális árszinten mutatjuk be, hiszen az eltérő városi pályákat ennek alapján is jól lehet láttatni, ám azt is jelezzük, hogy az inflációval korrigált árszinteken mérve milyen irányú és mekkora mértékű elmozdulások mentek végbe.

A lakásárak változásában az 1990-es évtized vége rendkívül gyors felértékelődést hozott: 1998-2000 között közel megduplázódtak a reál-nm-árak, ami nominális áron 120% feletti emelkedést jelentett. A reálárak növekedése 2004 végén tetőzött, míg a nominális árak 2008 második feléig még emelkedtek, nagyjából megkétszerezve az ezredfordulós árszintet. A reálárak 2006-2014 között csökkentek, ettől kezdve viszont folyamatos az árnövekedés, mely 2018 végére átlagosan már 53,4%-kal haladja meg a 2000-es év szintjét, miközben 2013-hoz viszonyítva az árak megkétszereződtek. Nominális áron még ennél is látványosabb a felfutás.

Az 1990-es évtizedben még viszonylag kis abszolút különbségek voltak az egyes városok között, azok csak a forinthitelezés felfutásával váltak erőteljesebbé, majd stabilizálódtak lényegében a válság kitöréséig (3. ábra). A válságig Debrecen, Nyíregyháza és Kecskemét számított a legdrágábbnak, míg a másik három nagyváros árai nem tértek el drasztikusan egymástól. A nominális árak 2008-ig nőttek, majd 2013-ig csökkentek. Békéscsaba és Szolnok esetében vélhetően az olcsó hitelekre épülő piaci dinamika mozgatta a válság előtt az árakat, ezek elapadásával a helyi kereslet gyorsan beszűkült, ami nem csak az adásvételek számára, de az árszintre is kedvezőtlen hatást gyakorolt. Az alacsony szintre „beragadt” tranzakció-számok és a lemorzsolódó árak folyamatosan csökkentették a helyi lakáspiacok méretét. A válság mélypontján 42-43%-kal alacsonyabbak voltak a reál-nm árak, mint a válság előtt, ez is jelzi e két kisebb lokális piac erősebb volatilitását.

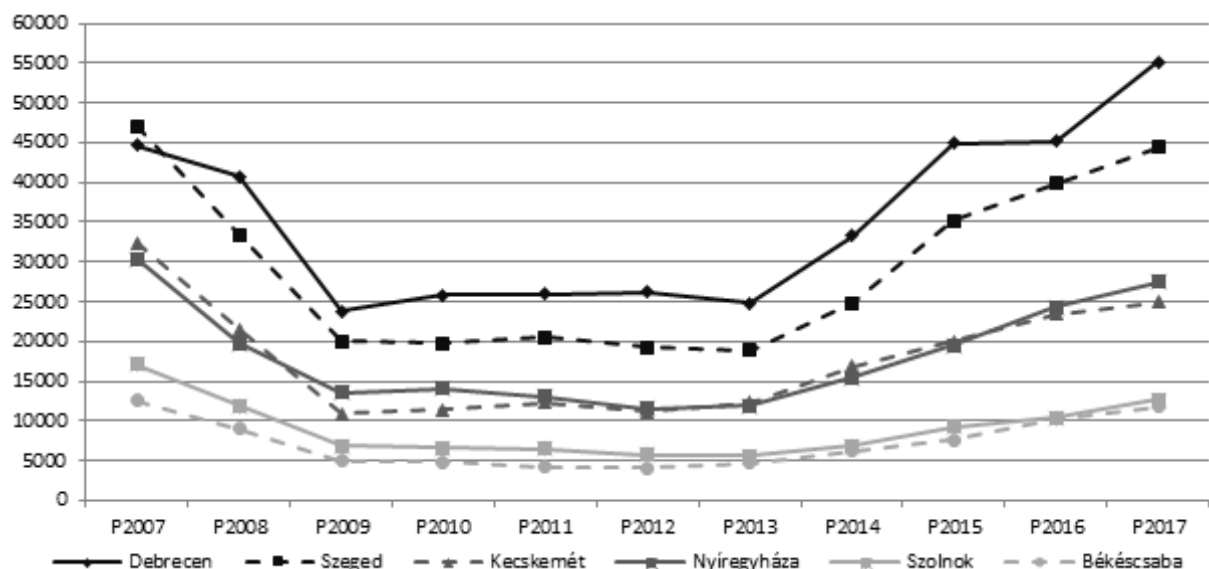


(3. ábra) Egy nm lakás árának nominális változása a megyeszékhelyeken (eFt) (1997-2017).

Forrás: KSH Ingatlanadattár alapján saját szerkesztés

A Debrecen, Kecskemét, Szeged hármában az árak 2013-tól már nőttek, itt indult el az Alföldön elsőként a lakáspiaci élénkülés, amit még a többi nagyváros is csak időbeli késéssel követett (3. ábra). Az árdinamika végig nagyon erős volt, s hiába nőttek a bérek és egyéb jövedelmek, ezek nem tudtak lépést tartani a lakásárak emelkedésével. A lakáspiaci dinamikát növelni célzó állami intézkedések 2015-től ebben a települési körben jórészt hatástalanok maradtak, legfeljebb a vásárlások finanszírozási csatornáiban volt megfigyelhető átrendeződés, ám új vásárlók alig jelennek meg a lokális piacokon.

A lokális lakáspiacok méretére a KSH egyedi adatbázisára alapozva adható megalapozott becslés, de ez egyúttal időbeli korlátot is állít, hiszen 2007 előtt nincsenek megbízható lokális szintű adatok. Ennek alapján, az alföldi megyeszékhelyeken tisztán nyomonkövethető a globális (és hazai) válság hatása. Látható, hogy a nagyvárosokban a lakáspiac zsugorodása már 2008-ban elindult – párhuzamosan a megszorítások bevezetésével – s a piacok visszaépülése csak 2014-től vesz lendületet. Inflációval korrigált árakon csak Szeged és Debrecen lakáspiaca érte el 2017 végére a válság előtti méretét, míg a két kisebb megyeszékhelyen még bő 10-12%-os volt az elmaradás. A piacok méretének növekedését 2015-től elsősorban az árak növekedése és nem az adásvételek számának dinamikus bővülése mozgatja, ami egyúttal előre jelzi a felívelés korlátait is, hiszen a lakásárak emelkedésének üteme nagyjából duplája a családi jövedelmek bővülési rátájának.



(4. ábra) Megyeszékhelyek lakáspiacának alakulása (mFt, nominális árakon) (2007-2017).

Forrás: KSH egyedi adatbázis, illetve KSH Ingatlanadattár alapján saját számítás

4. KÖVETKEZTETÉSEK

Az alföldi megyeszékhelyeken a lakáspiaci mozgások nagy vonalakban követték az országos trendeket, de a lokális sajátosságok miatt láthatók jelentős eltérések is. A globális válság hatása – a munkahelyek bizonytalanságán, a családi szabadon elkölthető jövedelmek visszaesésén, a meglévő hitelek törlesztőrészleteinek emelkedésén stb. keresztül – a lakáspiacokon azonnal érezhető volt, látványosan csökkentek az adásvételek, s nem csak reáláron, de nominális árakon is olcsóbbá váltak a lakások és a házak. Viszont, az árak lemorzsolódása nem szűkítette, de nem is tágította a rést a településhierarchia szintjei között, a városok (még a megyeszékhelyek sem) nem bizonyultak válságállóbbnak, mint a községi-kisvárosi piacok.

A válságot követő felfutás éveiben a lakáspiaci élénkülés a hierarchia mentén lefelé terjedt időben előrehaladva, s az árak növekedése megelőzte az adásvételek számának emelkedését. Ugyanakkor, éppen a leggyorsabban dráguló (zömmel nagyvárosi) piacokon állt meg leghamarabb az adásvételek dinamikus bővülése, miközben az olcsó – zömmel községi – piacokon még 2017-2018 folyamán is látványosan bővült a tranzakciók száma. Így a lokális lakáspiacok visszaépülésének két, eltérő útját látjuk: az egyik alapvetően az árnövekedésen, a másik az adásvételek számának emelkedésén alapul. Az alföldi lakáspiaci térszerkezet sajátos vonása, hogy mindössze 2+2 dinamikus nagyvárosa van a nagytájnak – a százezres megyeszékhelyek.

A lakáspiacok térszerkezete a válság előtt – különösen a devizahitelezés utolsó éveiben – az aktivitás szétterjedését mutatja, melyet a banki hitelezés is támogatott. A válság alatt erőteljes térbeli összehúzóadás zajlott, melyet 2013 után a piacok szelektív visszaépülése követett. Néhány nagyváros utcaszintű vizsgálatai azt valószínűsítik, hogy a szelektív visszaépülés folyamata lokális szinten is igaz. A válság alatt a korábban még aktív családi házas, vagy vegyes beépítésű utcák váltak passzívává, míg a társasházas, paneles beépítésű utcák a válság alatt is érdemi forgalmat mutattak. 2014-től az aktív utcák száma újra mérsékelten nőtt, de még 2017-ben is messze elmaradt a válság előtti szinttől.

KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS:

A megjelenő tanulmány a K_19 pályázati felhívás keretében a K 131534 számú projekt számára a Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alapból biztosított támogatással, az „Átalakuló lokális lakáspiacok hazai nagyvárosokban” című pályázati program finanszírozásában valósult meg.

IRODALOMJEGYZÉK

Farkas J., Kovács Z., Székely G.-né (2004): A magyar lakáspiac területi jellemzői az ezredfordulón. KSH Budapest – MTA FKI, p. 169.

Kovács Z. (2005a): A regionális egyenlőtlenségek lakáspiaci jellemzői Magyarországon. Kultúra és Közösség 9. (3-4.) pp. 17-20.

Kovács Z. (2005b): Az alföldi városok térszerkezetének átalakulása – kihívások és kérdőjelek a városfejlesztés számára. In: Az Európai unió bővítésének kihívásai – régiók a keleti periferián (Szerk.: Nagy E., Nagy G.) Nagyalföld Alapítvány, Békéscsaba, pp. 326-330.

Kovács Z. (2007): Urbanizáció és városfejlődés Kelet-Közép-Európában a rendszerváltás után. In: Kovács Cs. – Pál V. (szerk.): A társadalmi földrajz világi. Szeged: SZTE TTIK, Gazdaság- és Társadalomföldr. Tsz, pp. 355-369.

Kovács Z., Szabó B., Székely G.-né (2005): A magyar lakáspiac területi jellemzői az ezredfordulón. Statisztikai Szemle 83.(5.) pp. 461-479.

Nagy E. (2007): Ingatlanpiaci folyamatok és a városi terek átértékelődése Békéscsabán. In: Kovács Cs., Pál V. (szerk.) A társadalmi földrajz világi Szeged, SZTE TTIK Gazdaság- és Társadalomföldr. Tsz. pp. 387-398.

Nagy G. (2017): Az állami beavatkozás a lakásszektor példáján és területi következményei. Földrajzi Közlemények 141.(3.) pp. 235-245.

Nagy G. (2018): Középvárosi ingatlanpiacok térszerkezeti átalakulása az ezredfordulót követően. In: Fazekas I., Kiss E., Lázár I. (szerk.): Földrajzi Tanulmányok 2018, Debrecen, MTA DAB Földtud. Szakbiz. pp. 127-131.

Nagy G., Nagy E. (2019): A neoliberais európai várospolitikai találkozása a periféria fejlesztési stratégiájával – Gyula példáján. Településföldrajzi Tanulmányok 8.(1.) pp. 72-90.

Nagy G. (2019): Az Alföld lakáspiaci változásai – felfutás–válság–visszaépülés. In: Alföldi Kaleidoszkóp – A magyar vidék a XXI. században. (Szerk.: Farkas J. Zs. et al.) pp. 219-242.

Parsa, A. G., Adair, A., Berry, J., Mcgreal, S., Sykora, L., Redding, B. (1999): Globalisation of Real Estate Markets in Central Europe. European Planning Studies 7.(3.) pp. 295-305.

Pósvai ZS., Gál Z., Nagy E. (2017): Financialisation and inequalities: The uneven development of the housing market on the Eastern periphery of Europe. In: Fadda S., Tridico P. (eds.): Inequality and Uneven Development in the Post-Crisis World. Abingdon UK/England: Routledge, Taylor&Francis. pp. 167-190.

Pósvai ZS.–Nagy G. (2017): Crisis and Uneven Development on the Hungarian Housing Market. European Spatial Research and Policy 24.(2.) pp. 17-38.

Pósvai ZS. (2018): Reproducing uneven development on the Hungarian housing market. PhD-értekezés SZTE TTIK Földtudományi Doktori Iskola. p. 142.

FELHASZNÁLT ADATFORRÁSOK, ELEMZÉSEK

KSH Ingatlanadattár, 2005-2018.

KSH, Lakáspiaci árak, lakásindex 2009 I. negyedév – 2019. II. negyedév,

KSH Lakossági lakáshitelezés, 2014-2018.

KSH Lakásstatisztikai évkönyvek, 1990-2018.

KSH, Miben élünk? A 2015. Évi lakásfelmérés főbb eredményei. p. 52.

KSH, Miből élünk? – A háztartások pénzügyei, KSH, 2017. január p. 20.

KSH Társadalmi helyzetkép 2010 – Lakáshelyzet, 2011. p. 25.

KSH, TÉR-KÉP, 2015.(Kiemelt téma: A lakáspiaci folyamatok területi egyenlőtlenségei. pp. 53.64.) 103. p.

MNB Lakáspiaci jelentés, 2016. május - 2019. november.

OTP Lakáspiaci Értéktérkép 2009. I. félév – 2019. II. félév.

FHB/Takarék Lakásárindex 2009. I. negyedév – 2019. III. negyedév

ÉLETFORMÁK KELETKEZÉSE, VÁLTOZÁSA A BUDAPESTI AGGLO- MERÁCIÓBAN A RENDSZERVÁLTOZÁST KÖVETŐEN

VARGA-ÖTVÖS BÉLA

vob@ertekterkep.hu

ÉRTÉKTÉRKÉP KFT.

MAGYAR URBANISZTIKAI TÁRSASÁG

ABSZTRAKT

A cikkben megosztom a budapesti agglomerációban, különböző településtervezési – településfejlesztési és -rendezési, környezetgazdálkodási, ingatlanfejlesztési, gazdasági tervezési, kutatási – műfajokban szerzett több mint három évtizedes tapasztalatomból levont következtetéseket. Jellemző, az utóbbi három évtized máig megoldatlan (budapesti) agglomerációs problémái kerülnek terítékre. Az időszakot három tematikus korszakra osztottam. Tematikus korszakokra, mivel olyan folyamatokról van szó, amelyeknek a kezdetei nem köthetők pontos évszámokhoz, illetőleg az életformák korszakokat átívelően lüktetnek, kiegészülve helyi karakterekkel.

Tematikus korszakok:

I. Pionír (új telepes) életmód korszaka. Jellemzők: telekosztás, építkezés, népességrobbanás, ingázás, dugó. A rendszerváltás, a piacgazdasági fordulat, az önkormányzatiság, a lakásprivatizáció új impulzusokat indított el. Az élhetetlen fővárosi környezettől (zsúfoltság, légszennyezés, kosz, rendezetlenség stb.), a felújításra szoruló lakásokból, és a paneles lakótelepekből szabaduló budapestiek számára elérhetővé vált a fővároshoz közeli, zöld és önálló családi ház megszerzése. Azzal a vágygal, reménnyel, hogy szebbé, jobbá, egészségesebbé tehető a mindennapi élet, a gyerekeknevelés körülményei. Létrejött egy sajátos pionír (új telepes) életforma, amely addig nem látott gondokat okozott mind az agglomerációs települések, mind Budapest működésében.

II. Konzolidációra törekvés korszaka. Jellemzők: kertvárosodás, „kertfaluvá” válás, közösségformálás igénye, új helyi értékek megjelenése. Egyre súlyosabb problémává válik a volt zártkertek, üdülőterületek integrálása a településszerkezetbe és a közösségi életbe.

III. Fenntarthatóság, digitalizáció korszaka. Jellemzők: tudásalapúság, környezetvédelem, infokommunikáció, smart city elv. Következésként felmerülnek új településtípusok és építési övezeti kategóriák a településtervezésben.

A cikk végén javaslatok szerepelnek a szuburbanizációs problémák kezelésére. Azzal, hogy a vázolt témakör pontos megismerése interdiszciplináris kutatásokat igényel.

ABSTRACT

In this article I share conclusions of more than three decades of experience acquired in urban planning, urban development, environmental management, real estate development, economic planning and research conducted in Budapest's agglomeration. Featured problems of (Budapest's) agglomeration that have not been resolved in the past three decades are being addressed. I divided this era into three thematic periods. Thematic, as the onset of the processes discussed cannot be tied to exact years and because lifestyles, complemented with local characteristics, pulse across time periods.

Thematic periods:

I. The Age of Pioneer (New Settler) Lifestyle: Characteristics: building plot subdivision, constructions, population explosion, commuting, traffic jams. The political changes, shift to market economy, local governments and housing privatization brought new impulses. Those eager to escape from the unlivable environment of the capital city (congestion, air pollution, dirt, clutter etc.), from buildings in need of renovation, from the blocks of panel housing could build their own family house in a green environment close to the city. With the desire and hope that the circumstances of daily life and parenting can be made better and healthier. A pioneer (new settler) lifestyle has evolved that has caused unprecedented problems in the operations of both settlements and Budapest in the agglomeration.

II. The Age of Consolidation. Characteristics: suburbanization, becoming a 'garden village', community formation, emergence of new local values. The Integration of former hobby gardens and recreational areas into town structure and community life is becoming an increasing problem.

III. The Age of Sustainability, Digitalization. Characteristics: knowledge-based, environmental protection, information and communication technology (ICT), smart city principle. Consequently new settlement types and building zone categories are surfacing in urban planning.

At the end of this article, suggestions for addressing problems of suburbanization are discussed. For an accurate understanding of the topic outlined, interdisciplinary research is needed.

1. BEVEZETŐ

E kurta tanulmányban megosztom az új agglomerációs életformák keletkezésével és átalakulásával kapcsolatos tapasztalataimat és az azokból levont következtetéseimet. A szakmai élményeket a különböző településtervezési – településfejlesztési és -rendezési, környezetgazdálkodási, ingatlanfejlesztési, gazdasági tervezési, kutatási – műfajokban végzett több mint három évtizedes munkáim során szereztem. Írásom a településtervezés folyamatában felmerült, jellegzetesen (budapesti) agglomerációs problémák és feladatok ügyeivel foglalkozik, a múlt század kilencvenes éveitől kezdve. Az új életformák keletkezésének történeti előzményeire, társadalmi, gazdasági, politikai okaira csak jelzésértékkel térek ki.

A településtervezési munkák készítésekor a jövedelmi, foglalkoztatási, képzettségi, demográfiai, lakásügyi, infrastrukturális és egyéb társadalmi, gazdasági adatok feldolgozása

mellett a lakosság kérdőíves megkeresésére is külön figyelmet fordítottunk a helyi nyomtatott és elektronikus sajtón keresztül. Nagy számú interjú készült az adott település véleményformálóival, vezető személyiségeivel, és több lakossági, vállalkozói, intézményi fórumot tartottunk. A megkeresések dokumentumai, eredményei megjelentek a megalapozó vizsgálatok köteteiben.

Az életforma változások szempontjából az utóbbi harmincéves időszakban megkülönböztethetők tematikus korszakok. Tematikusok, mivel olyan folyamatokról van szó, amelyeknek a kezdetei nem köthetők pontos évszámokhoz vagy helyszínhez. A karakteres jelenségek településenként eltérő időben keletkeztek, ma is keletkeznek az ingatlanpiacot ért újabb impulzusok (pl. családi otthonteremtési kedvezmény, lakástámogatási konstrukciók) következményeként. Az életformák ugyanakkor párhuzamosan, egymás mellett is lüktetnek, olykor szintetizálódnak, de egymásba is átnőnek, kiegészülve helyi karakterekkel.

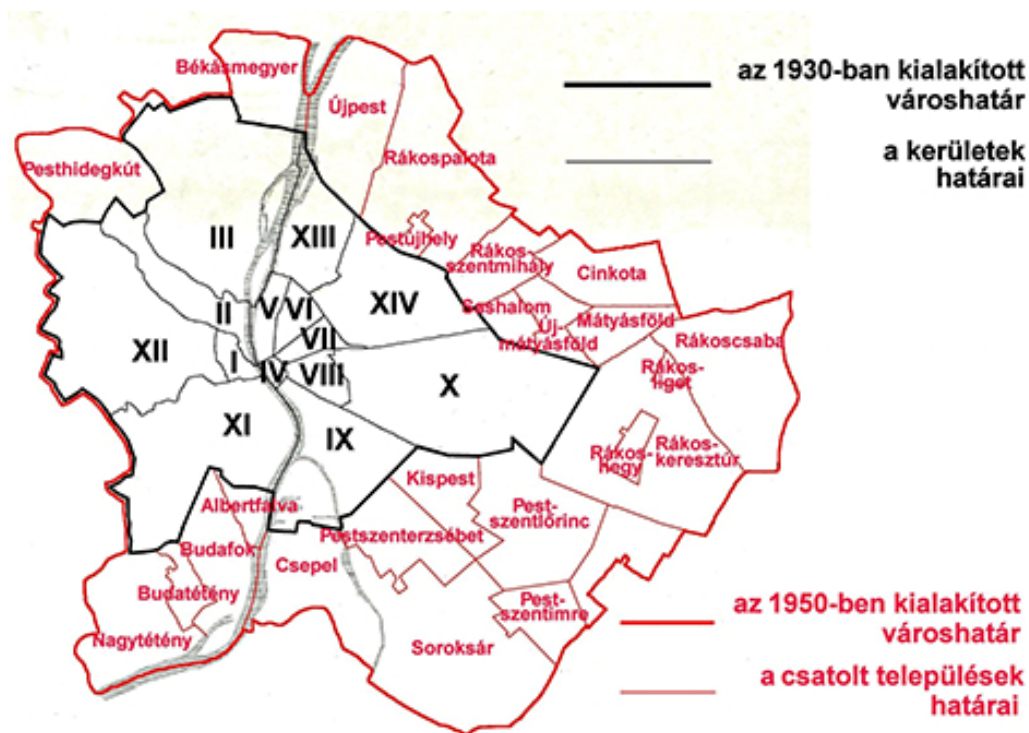
A témakör tartalmi kifejtésében először – rövid történeti kitekintést követően – az újonnan létrejött élethelyzetekről, azok térbeli hatásainak és településszociológiai megközelítésű átrendeződéseinek jellemzéséről lesz szó. Ezt korunk településfejlődési trendjeinek, változatainak bemutatása követi, a „*van-e választási lehetőségünk?*” kérdés köré rendezve. A cikk végén javaslatok, felvetések szerepelnek a jövőre vonatkozóan. Ki kell hangsúlyozni, hogy a tartalmi kifejtés vázlatos nemcsak a szigorú terjedelmi korlátok miatt, hanem mert a téma kevésbé „megkutatott”. Sok vizsgálatra, terepmunkára és elemzésre van szükség.

2. AGGLOMERÁLÓDÁS ÉS GAZDASÁGI-TECHNOLÓGIAI (IPARI) FORRADALMAK

A budapesti agglomerációban keletkező életformáknak változatos és színes előtörténete van, még ha rövid időszakra is tekinthetünk vissza. Budapest és a hozzátapadó agglomeráció népességének, gazdaságának robbanásszerű növekedése, folyamatos térbeli terjeszkedése a 19. század utolsó harmadától hazánkban is az egyre nagyobb energiával bontakozó első gazdasági-technológiai (ipari) forradalom hatására indult el. A gazdasági megújulás szinergikus kölcsönhatásban együtt járt a politikai és társadalmi megújulással, amit a polgárosodással, a fokozatos emancipálódással szoktunk jellemezni, ld. köztelhivvelés (általános adózás) bevezetése, az etnikai, vallási, származási, nemi stb. egyenjogúsítás vagy a választójog fokozatos kiterjesztése. A gyors és óriási léptékű változások új élethelyzeteket alakítottak ki. A budapesti városegysítést követő gazdasági és népesség koncentráció hozta létre az első agglomerációs településgyűrűt az akkori fővárosi határ mentén, szinte a semmiből kinövő új városokkal és községekkel.

Az újabb gazdasági-technológiai forradalmak újabb vándorlási hullámokat indítottak el a 20. század mindkét felében, mivel másfél száz éve Budapest a modern magyar állam fő gazdasági húzóereje. Az 1950-es ún. Nagy-Budapest létrehozásával az alig 50-70 éves „új” városkörnyéki települések – 7 város és 16 nagyközség – a főváros részeivé váltak.

Mintegy újabb fél évszázadnak kellett eltelnie, hogy a falusias települések Budapest infrastrukturálisan megalapozott kertvárosaivá váljanak. Ezzel párhuzamosan, mivel Budapest vonzása nem csökkent, kialakult a következő agglomerációs településgyűrű az új városhatár környezetében.

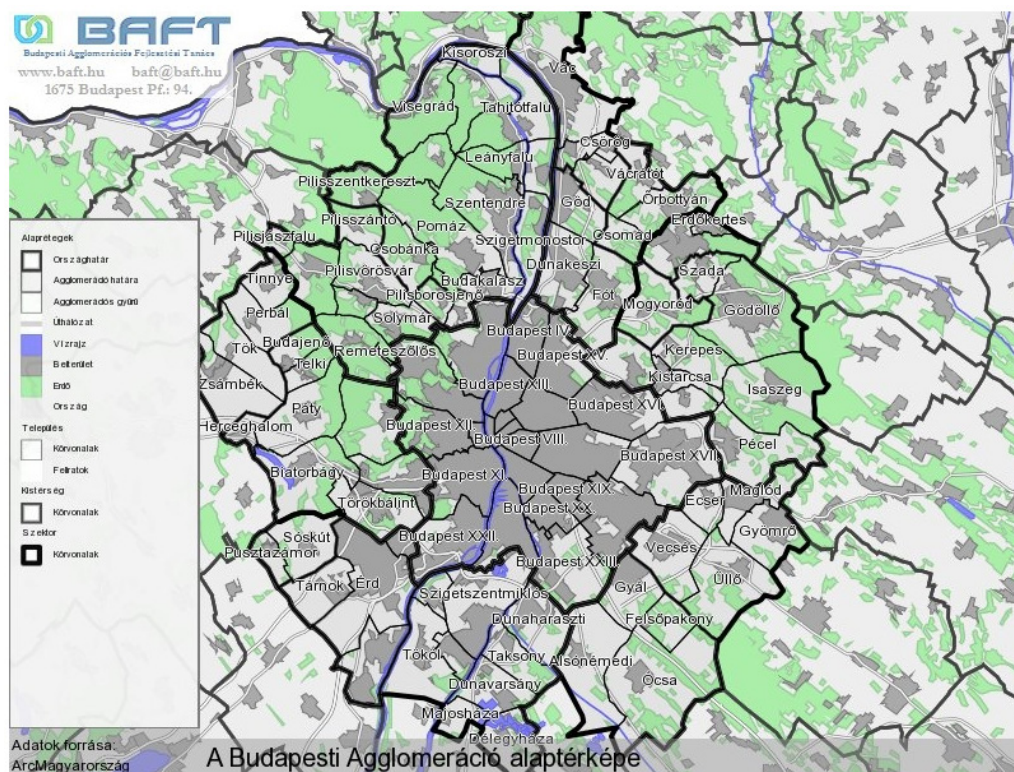


(1. ábra) Nagy-Budapest létrehozása a korábbi agglomerációs települések egyesítésével, 1950.01.01.

Forrás: manda.hu

A korszak sajátossága, hogy gombamód elterjedtek a zártkertek, üdülőtellek Budapest környékén. Ez tovább színezte az agglomeráció amúgy is folyamatosan frissülő, a fővárosi eredetűek mellett a vidékről a budapesti munkahelyek közelébe települő rendkívül vegyes összetételű népességét. Egymás mellett egzisztál a hétfégi kikapcsolódást szolgáló zártkerti életvitel, a „kockaház” építő ingázó kispolgári életforma, a városhatár menti paneles lakótelepekbe költöző, ugyancsak Budapestre ingázó, szinte teljes társadalmi keresztmetszetet leképező – a munkásembertől a pedagóguson, mérnökön át a tudományos kutatóig terjedő – népesség városias életstílusa. A hetvenes években a településgyűrű – mérete és a fejlődés (növekedés) sajátosságai miatt – már komplex rendezést igényelt: területtervezési és közigazgatási kategóriává vált.

Az agglomerációs életben fordulatot hozott az 1990-es rendszerváltás. A politikai-társadalmi (választójog, adózás) és piacgazdasági metamorfózis, az önkormányzatiság, a lakásprivatizáció, az önálló vállalkozóvá válás esélye új impulzusokat indított el a főváros környezetében is. A változások hatására új élethelyzetek keletkeztek, amelyek minden településen megjelentek, de időben eltérő módon. A következőkben ezek bemutatásáról lesz szó.



(2. ábra) A Budapesti Agglomeráció alaptérképe
 Forrás: www.baft.hu

3. ÉLETFORMÁK, TEMATIKUS KORSZAKOK

A rendszerváltást követő harminc évben tematikus korszakok figyelhetők meg az agglomerációban az életforma változások szempontjából. Tematikusnak nevezhetjük e kategorizálást, mivel olyan folyamatokról van szó, amelyek kezdetei nem köthetők pontos évszámokhoz és helyszínekhez, amellett egy-egy életforma korszakokat átívelően pulzál, egymás mellett és egymásba átnöve „élnek” kiegészülve helyi karakterekkel. A tematikus korszakok:

- I. Pionír (új telepés) életmód korszaka
- II. Konszolidációra törekvés korszaka
- III. Fenntarthatóság, digitalizáció korszaka

Megjegyzendő, hogy a pionír és a konszolidációs attitűd megjelenik a korábbi agglomerálódási fázisokban is, ami összefügg az ipari forradalmak életciklusával, az új élethelyzetek hasonlóságaival, pl. betelepülés, ingázás, új otthon teremtése, majd megnyugvás, végül kapcsolódás az új gazdasági-társadalmi kihívásokhoz. Korunk sajátosságait főként a közlekedés és a gazdasági szerkezet (ipari termelés visszaszorulása) változásai okozzák.

I. PIONÍR (ÚJ TELEPES) ÉLETMÓD KORSZAKA

Jellemzők: építési telkek tömeges parcellázása, folyamatos építkezés, népességrobbanás, ingázás, dugó, „családi logisztika”. A gyors kiköltözési hullám merőben új gondokat okozott a városkörnyéki települések működtetésében, térbeli és társadalmi szerkezetében, a személyes és családi életvitelben.

A pionír élethelyzet belső feszítő erői, a „7 próba” (Varga-Ötvös, 2006a):

1. Betelepülés. „Városi menekültek”. Az élhetetlen fővárosi környezettől (zsúfoltság, légszennyezés, kosz stb.), a felújításra szoruló lakásokból, a paneles lakótelepekből szabadulni vágyó több százezernyi budapesti számára elérhetővé vált a fővároshoz közeli, zöld és önálló családi ház megszerzése. Azzal a vágygal, reménnyel, hogy szebbé, jobbra, egészségesebbé tehető a mindennapi élet, a gyereknevelés körülményei.



(3, 4. ábra) Telekosztás, madártávlatból

Forrás: szepmagyarország.hu; kertvaros.com

2. Honfoglaló telepések. „Pionír társadalom”. A hatalmas telekkínálat gerjesztette folyamatos betelepülés hatására a városkörnyéki települések gyors növekedésnek indultak, amit nem követett az infrastruktúra és a közszolgáltatások kiépítése. Az átgondolatlan parcellázások és építkezések állandó gondot okoztak a települések működésében. Az őslakosság létszámát messze meghaladó beköltözés lényegében új településeket hozott létre, más jövedelmi és képzettségi szinttel, állandó építkezési zajjal (betonkeverés, flex), porral, rendezetlenséggel.

3. Fiatal társadalom. „Fiatal korfa”. A települések demográfiai trendje – az országostól eltérő módon – másképp alakult. A településekre eleve fiatal családok költöztek, és a gyermekvállalási kedv is az átlagosnál nagyobb volt. Emiatt a népesség 10-15 év múlva is fiatal marad, amit nem követett megfelelő infrastruktúra és szolgáltatás.

4. Nagy szellemi és anyagi potenciál. „Fejnehéz település”. Országos összehasonlításban is rendkívül rövid idő alatt nagy szellemi és anyagi erő (vagyon, vásárlóerő) jelent meg az agglomerációs településeken.



(5, 6. ábra) Építkezés valahol az agglomerációban.

Forrás: hvg.hu¹; hellovidek.hu²

5. Alvó település. „Output-input funkció”. Az infrastrukturális hiányosságok miatt fókuszba került az autóhasználat, ami miatt megváltoztak a munkába, iskolába járás és a szórakozás szokásai, a bevásárlások ütemei, helyszínei. A szellemi erő azonban reggel eltávozik a munkahelyére, oktatási intézményébe, este pedig csak lepihenni tér vissza lakóhelyére. A családtagok „elosztása” logisztikai feladattá vált.

6. Generációs kényszerhelyzet. „Menni vagy maradni”. Az itt felnőtt fiatalok választás elé érkezők. Először kettős élet alakul ki, mivel a városhoz kötődik a tanulás, a munkahely, a baráti kör, a szórakozás, a családi házhoz az otthon. Később a szülői ház és vele a település elhagyása nagy családi és anyagi gond mindkét generációnak (új otthon teremtése, régi fenntartása). Rendszeressé válik két háztartás fenntartása, amit terhel, hogy a 15-25 éve épült lakóingatlanok ma már kevésbé tartják értéküket.

7. Térszerkezeti és településüzemeltetési dilemma. „Régi módszer - új tartalom”. A települések úgy bővültek újabb belterületbe vonásokkal, hogy nem vették figyelembe a betelepülők szociális összetételét, életprogramját, közösségi, intézményi és közterület szükségletét. Létrejött a „gazdag polgár – szegény önkormányzat” képlet.

II. KONSZOLIDÁCIÓRA TÖREKVÉS

Jellemzők: kertvárosodás, „kertfaluvá” válás, közösség építés és helyi szolgáltatások iránti igény, új helyi értékek megjelenése. Új, és egyre súlyosabb problémává vált/válik a volt zártkertek, üdülőterületek rendezése, integrálása a településszerkezetbe és lakóinak a helyi közösségi életbe. Megjelent egy új életforma keret: a kertvárosi tanya. A következőkben az új jelenségek vázlatos kifejtésére kerül sor.

A konszolidációs időszakban a települések újabb, belső fejlődési fázisba érnek. A már évtizedes ottlakás, a pionír élethelyzet lezárulása elvezet a megnyugvás, a mindennapi rutin kialakulásához. Jellemző volt a jelenség a korábbi agglomerációs időszakokban is, de ez ma már döntően a gépkocsi és a komfortos lakhatás megvalósításához köthető.

1 hvg.hu, Idén költözne új építésűbe? Készüljön fel, csúszeni fog az átadás, 2018.02.12., In.: https://hvg.hu/ingatlan/20180212_Iden_koltozne_ujepitesube_Keszuljon_fel_csuszni_fog_az_atadas

2 hellovidek.hu, Nőtt az építkezési kedv: egyre több magyar vág bele, 2019.07.10. In.: <https://www.hellovidek.hu/otthon/2019/07/10/nott-az-epitkezesi-kedv-egyre-tobb-magyar-vag-bele>

A korábbi, nagy népességű községek a beköltöző budapestiek révén elindultak a kertvárosodás útján, pl. az agglomeráció pesti szektoraiban, és délnyugaton. A kisebb települések, a falvak esetében – pl. az északnyugati szektorban a budai oldalon – új életforma alakult ki, amely új településforma jellegű, a „kertfalut” is megjelenítette.



(7. ábra) Építési telket árultak életforma kínálat helyett.

Forrás: napigazdasag.com³

Kertfalu

Felmerül(t) e településforma meghatározása. Kertvárosnak nem hívhatjuk, mivel nem nagyváros része (nem külváros), infrastrukturálisan sem, népessége annál fiatalabb és heterogénebb, a gépjármű használat dominánsabb a tömegközlekedésnél. Falunak sem nevezhetjük ugyanakkor, bár vannak hasonlóságok, pl. erős a család intézménye, átlagnál nagyobb a gyerekvállalási kedv, a házaknál állatokat tartanak, a kertek azonban dísznövényekkel és nyírt gyeprel teliek zöldség-gyümölcs helyett, a természetre pedig inkább környezetvédő attitűddel tekint a polgár. A fő motivációk: a zöld környezetbe ágyazott otthon, közösség építés igénye.

A „*kertfalu*” értelmezése tehát: „*A kertfalu olyan urbanizált, infrastruktúrával jól ellátott település, ahol a népesség képzettségbeli és foglalkoztatottsági összetétele városi jellegű. A közvetlen környezetet a gonddal művelt, ápolt kertek jellemzik, az állattartás a hobby-állatok (fajkutyák, fajmacska stb.) nagy számában fejeződik ki. A természetre a helyben lakók nem a hasznosíthatóság vagy a mezőgazdasági művelési ág szerint tekintenek, hanem mint esztétikai látványra, környezeti adottságra, közérzetjavító minőségre, és amelynek konzerválása, gazdagítása tudatos, környezetbarát cselekedet és egyben ingatlanérték-növelő tényező.*”

A kertfalu típusú települést a kiegyensúlyozott életre törekvés jellemzi. Nem retten vissza nagyobb fejlesztésektől, ami nem területi vagy mennyiségi növekedést, hanem minőségi (funkcióbővítő stb.) fejlesztést jelent (Varga-Ötvös, 2006b). Meghatározó alapvonás, hogy a kertfalu lakossága döntően értelmiségi jellegű, aktív életet él. Karakterisztikus arculatához hozzátartozik a családközpontúság és emellett tipikusan városi ellátási minőséget igényel – kertés milióban. Az új életforma keret új településkategóriaként is értelmezhető.

(8. ábra) Telekosztás, kertvárosodás, majd „kertfaluvá” válás?

³ napigazdasag.com, Dunakeszi környékén a legjobb élni, 2019.09.25. In.: <https://napigazdasag.com/dunakeszi-kornyeken-a-legjobb-elni/>



Forrás: Otthon Centrum

III. FENNTARTHATÓSÁG, DIGITALIZÁCIÓ KORSZAKA

Jellemzők: tudásalapúság, környezetvédelem, informatika, smart city elv. Mindezek hatására új építési övezeti kategóriák is felmerülnek. Az információ közvetlenül hozzáférhető, ezáltal az elosztás hatékonyabb, ha a termék, a szolgáltatás, a tudás, az információ utazik az ember helyett. Lehetőség: közösség építés, személyesség, szomszédság, „rövid távok települése”, energia- és közlekedéshatékonyság. Hatás: hely felértékelődése, helyi piac, kompakt települések (smart city, lakó- és utcaközösségek, szomszédságok) létrejötte.

Településtervezés és jövőtervezés. A településtervezés a múltból eredő következmények, hatások, problémák jelenkori megoldásával foglalkozik azzal a szakmai szemlélettel és követelménnyel, hogy a tervek hosszú távra, sok esetben 15-20 évnél is nagyobb távlatra készülnek. Bármennyire is utópisztikusnak tűnik, de bele kell gondolnunk a ma tapasztalt tendenciák várható jövőbeni alakulásába, hogyan alakulhat a jövő városa (települése)? Felmerül a kérdés: van-e beleszólásunk a jövő alakításába? Választhatunk, vagy ki vagyunk szolgáltatva?⁴

Demográfiai előrejelzések szerint, ha a földi életmód a mai energiafelhasználási és fogyasztási igények szerint folytatódik, akkor 2050 körül az emberiség kétharmada városlakó lesz, 2080-ra pedig a Föld lakosságának 80%-a gigantikus, urbanizált képződményekben fog élni. A földi erőforráskorlátok és az ember okozta klímaváltozási hatások eredőjeként két markáns életforma trend fogalmazható meg a „jövő városával” kapcsolatban:

1. A steril, „műanyagos”, hatékonyan előregyártott javakat használó, uniformizált életet élő, zöld környezetet minimalizáló, levegőben közlekedő emberek világa. Ld. sci-fi irodalom, filmek 20-50 éve, de akár ma is.

⁴ Varga-Ötvös Béla: „Földön, fejjel, felhőben” c. előadás felhasználásával, amely a XXIV. Országos Urbanisztikai Konferencián hangzott el (Urbanisztika és digitalizáció: Okos szakember az okos világban, 2018. október 16. Budapest, Benczúr Ház).

2. Az ember és a természeti, ill. épített környezetének mind bensőségebb megismerésén, az együttélésen alapuló helyi lakó-, munka- és rekreációs terek kompakt együttese. L.d. smart city, slow city.

Léteznek azonban más előrejelzések is. A Global Footprint Network⁵ adatai szerint az emberiség fogyasztása 2019-ben július 29-én (Magyarországon június 14-én) lépte át azt a szintet, amit a Föld egy év alatt képes újratermelni, illetve elnyelni. Jelenleg tehát körülbelül 1,75 Földre lenne szükségünk a mai globális életszínvonal fenntartására. Kivetítve a trendet, azt mondhatjuk, hogy ez tarthatatlan. Mégis, milyen lehetőségek adódnak?

A korunkban szárba szökkenő IV. gazdasági-technológiai (ipari) forradalom fő jellemzői a fenntarthatóság, a tudásalapúság és a digitalizáció. Ez a hármasság – a korábbi ipari forradalmak határtalan növekedés ígézetében fogant mennyiségi szemléletével szemben – megteremti a minőségi átalakulás, a 2. trendpálya lehetőségét, inkább szükségességét. Kérdés: át tudunk-e állni a mennyiségi szemléletről a minőségire?

A fenntarthatóság kényszerűség, a digitalizáció eszköz. Létkérdés, hogy közöttük „okos” kapcsolat alakuljon ki. A fenntarthatóságot, mint alapvetést szem előtt tartva, a tudás és a digitalizáció együttes alkalmazásával új lehetőségek és élethelyzetek alakulnak, ill. alakíthatók ki az urbanisztikában (településtervezésben), melyeknek fő tényezői és feltételei a következőkben foglalhatók össze:

- az információ, a tudás, az anyag, a termék házhoz jön, egyre kevésbé kell utazni érte,
- terjed és egyre hatékonyabb a távmunka, a távoktatás, az e-ügyintézés, az online-vásárlás,
- az automatizációval visszaszorul az ember által végzett termelés, szolgáltatás, logisztikai, irodai tevékenység,
- ezzel párhuzamosan tömeges munkahelyek szűnnek meg, növekvő gondot okozva a foglalkoztatásban,
- csökken a mindennapi életet meghatározó tevékenységek elvégzéséhez szükséges közlekedési kényszer.

Mindezek térbeli hatása, hogy előnybe kerülnek/kerülhetnek azok a települések, városrészek, ahol kialakíthatók a lakó-, a munka-, a közéleti, a humán infrastrukturális és a rekreációs terek kompakt egységei. A tudás és a digitalizáció révén megnövekszik a helykiválasztás jelentősége, ezáltal a helyben maradás lehetősége, a kényszer közlekedés (ingázás) kiváltása. A helyben maradás kedvez a helyi erőforrások kihasználásának, a kapcsolatok, szomszédságok kialakulásának, ami helyi keresletet (költséget) generál, és amely megteremti a kínálatot termékben, szolgáltatásban, munkahelyben, képzésben, fokozatosan kiépítve a helyi piacot és az együttélés kultúráját. A hely felértékelődik.

Smart citizen (okos lakos), smart city (okos város), smart region (okos régió)

A természeti és épített környezeti értékek fenntartható hasznosítása nélkülözhetetlenné teszi a humán erőforrások ilyen értelmű folyamatos növelését, bővítését. Egzisztenciális érdeké, egyben intellektuális tartalommal kell válnia a fenntarthatósági elv megtartásának, személyre, közösségre, településre szabottan. Rövidre zárva és lokalizálva a globális környezeti probléma kezelését. Ez lenne a „smart citizen”, az „okos lakos”, akik „smart community”-t („okos közösség”-et) alkotva megformálják a smart city-t (okos várost).

⁵ Forrás: www.ecolounge.hu, 2019.06.23,

A sorrend fontos. Urbanisztikai, mérnöki körökben a smart city gondolat megtestesülését többnyire informatikai, közlekedés hatékonysági műszaki képződményben képzelik el, ahol az embereket „okos” információkkal, „okos” eszközökkel látják el, miközben ide-oda mozgatják „okos” járművekkel. Mi a cél? Az okos eszközök használata a termelés és a fogyasztói élet (fenntarthatatlan) növelése érdekében, vagy a fenntartható „okos” élet biztosítása, amihez okos eszközöket is igénybe veszünk? Az okos polgár jelenségnek meg kell előznie a (műszaki) smart city létrejöttét, fordított esetben az eszköz maga alá gyűri az embert.

A helyi természeti erőforrások (pl. termőföld, víz, állat- és növényállomány, ásványkincsek), az épített környezet (épületek, infrastruktúra, közterületek) és a humán képességek (emberi tényező) hasznosításában a fenntarthatóság akkor biztosítható, ha az minőségi, értékalapú. Következésképpen megerősödnek a helyi közösségek, a települések, melyek szinergikusan tovább erősíthetők a szomszédos és a hasonló jellegű települések hálózatos együttműködésével. Tehát a smart citizen hozza létre a valós smart city-t, az okos várost, amelyek hálózatos szerveződéséből alakulhat ki a „smart region”, az „okos régió”.⁶

Kertvárosi tanya

A pezsgő budapesti agglomerációs világban, a külterületeken is új életforma és annak fizikai megjelenése van kialakulóban és elterjedőben: a „kertvárosi tanya”. A kertvárosi tanya a közel egy évtizeddel ezelőtt lezajlott gazdasági és ingatlanpiaci válságból történő kilábalás egyik térbeli és életvitelbeli következménye.

A Budapest környéki településeken nagyon sok, a kertés családi házas ingatlanok méretét jóval meghaladó nagyságú, farm-szerű ingatlantömbök alakultak ki, ahol nagyobb családok élnek/élhetnek magas szintű városi életminőséget biztosítva. Az infrastruktúra kiépítése egyedi megoldású, amely a helyi (hiányos külterületi) adottságokhoz igazodik. A városi életet nem preferáló öko/biogazdálkodó területi egységek, családi gazdaságok, az önfenntartó életmódot folytató közösségek, falvak is hasonló képződményeknek tekinthetők.



⁶ A témában konkrét tanulmány és modell készült 2016-ban „5T-modell – Az Okos Régió (Smart Region) Törökbálint és térsége kistérségi gazdaságfejlesztési modell” címmel. A munka Norvég Alap pályázat keretében készült a ProRégió Kft. szervezésében. Közreműködők: Törökbálint, Diósd, Tárnok, Sósút, Pusztazámor, Lillehammer önkormányzata és munkatársai, Telenor, ProRégió, ViaMap Kft.



(9, 10, 11. ábra) „Kertvárosi tanya-világ” a városkörnyéki volt zártkertek, üdülőterületek összevonásával.

Forrás: Otthontérkép; Ingatlan.com; Player.hu⁷

A kertvárosi tanya nem hagyományos tanya egy mezőgazdasági területen, távol a várostól; és nem is kertvárosi vagy „kertfalusi” családi házas ingatlan. Elsősorban a városkörnyéki települések külterületeinek egykori zártkerti, ill. üdülőövezeti területein alakulnak ki. Az adott táj kvalitásaitól és tájhasználati szabályozásától függően a hagyományos kertes családi házas vagy zártkerti ingatlanok méretének többszörösét (két-ötösörösét) is kiteszik. A telektulajdonosok leginkább a fiatal, nagyobb jövedelemmel rendelkező, szellemi munkát végzők közül kerülnek ki, és akik az informatikai eszközhasználatot az életforma szerves részének tekintik. A lakhatást és nagy kertet biztosító külterületi ingatlan a szomszédos telkek megvásárlásával és összevonásával jön létre. Ez az életforma alkalmas a volt zártkerti és üdülő területek megújítására, az eredeti tájhasználat egyfajta rehabilitációjára, és alkalmas a fenntarthatósági elvek érvényesítésére (ld. zárt szennyvíz- és hulladékkezelés).

Érzékelhető az ingatlanpiacon is, hogy ezzel új ingatlanpiaci szegmens formálódik. A kereslethez telekkínálat rendelhető, ami helyi koordinációval és településrendezési eszközökkel biztosítható. A kertvárosi tanya, miként az ún. városi tanya (ld. Rosta Gábor: *A városi tanya*. Leviter Kiadó, 2009) egyének, családok, közösségek lehetséges választása az élhető lakókörülmények önálló alakításában. Szemléletváltásról szól, amely előtérbe helyezi az önellátást, a környezetvédelmet, az egyedi közműrendszert, az energia-takarékosságot, az otthon dolgozást, helyi közösség, akár „kertvárosi tanya-világ” alakítását. A kertvárosi tanya, mint területhasználati formáció, amennyiben tovább terjed, új városrendezési, építési övezeti kategóriaként értelmezhető.

ADATOK ÉS MÓDSZERTAN

A konferencia előadás és jelen rövid tanulmány a három évtized alatt végzett településtervezési munkákban való részvétel tapasztalatait és következtetéseit összegzi az életforma változások tükrében. A források tehát empirikus módon, a településtervezés műfajai által felhasznált adatokból áll össze. A módszertant a keletkező problémák kezelése, megoldása alakította, természetesen az előírt követelmények formai keretei között (ld. 314/2012 sz. kormányrendelet). A munkák során a jövedelmi, foglalkoztatási, képzettségi, demográfiai, lakásügyi, infrastrukturális, környezethasználati és egyéb társadalmi, gazdasági adatok feldolgozása mellett rendszeres kérdőívzés történt személyesen és a helyi nyomtatott, ill. elektronikus sajtón keresztül, továbbá interjúkat készítettünk az adott település véleményformálóival, vezető személyiségeivel és külön lakossági, vállalkozói, intézményi fórumokat tartottunk. Az eljárás a megalapozó vizsgálatok során dokumentálásra került.

⁷ Player.hu, Nagyvárosi luxuslakásokat köröz le ez a pazar falusi ház, 2017.10.24., In.: <https://player.hu/eletmod/otthon/nagyvarosi-luxuslakasokat-koroz-le-ez-a-pazar-falusi-haz/>

EREDMÉNYEK

A budapesti agglomeráció települései – népesség összetételüket, gazdaságszerkezetüket tekintve – folyamatos változást mutatnak. Budapest infrastrukturális és szellemi potenciáljával való együttes lét alapján a változás képessége magában hordozza a gazdasági-közösségi élet innovatív, 21. századi kialakításának lehetőségét. Korunk – a IV. gazdasági-technológiai (ipari) forradalom időszakának – fő jellemzői a fenntarthatóság, a digitalizáció és a tudás. A természeti és épített környezet, az új „telepesek” képzettsége kiváló feltételt képez a komplex, fenntartható életmód kialakítására, ahol megvalósítható a lakó-, a munka-, az oktató-nevelői, a közéleti és a rekreációs funkciók rövid távolságok rendszerébe foglalt kompakt egysége.

Kézenfekvő a digitális technológia és eszközök „okos” használata, azaz az „okos lakos” és az „okos város, köz(ös)ség, régió” létrehozása, amely révén helyi piac és közösségi kultúra formálható és amely rövid távolságok rendszerében oldja meg a közösségi élet funkciógazdagságát. Ezáltal a Budapest és az agglomeráció közötti centralizált és funkció-hierarchizált kapcsolatot oldja a decentralizált, autonóm települések horizontális hálózata.

KÖVETKEZTETÉSEK

A cikkben leírt gondolatok, következtetések, illetőleg a konferencián elhangzottak pontos megismerése interdiszciplináris kutatásokat igényel. A téma kevésbé kutatott, pedig rendkívül virulens jelenségről van szó, mivel a budapesti agglomeráció az ország egyik leginkább mozgásban lévő, növekvő népességű, intenzív gazdaságú, ezért változó régiója, amit különlegességé tesz a Budapesttel való napi élő kapcsolat.

Az agglomerációs lét problémáinak kezelése egyedi, településenként változó módon történik. Többnyire közigazgatási eszközökkel önkormányzati intézkedések egymásra épülésével, illetőleg a településtervezési munka előírásai szerint, valamint a tervezők és a településvezetők, főbb intézmények között lezajlott egyeztetések következményeként. A valós problémakezeléshez településszinten túlmutató regionális és stratégiai szemlélet szükséges. A gyakorlati alkalmazás pedig további kutatást és kísérleti tervezést igényel.

IRODALOMJEGYZÉK

Jan Gehl (2014): *Élhető városok*. Terc Kft.

Niklasz László - Varga-Ötvös Béla (2018): *Térségi gazdaságfejlesztés és okos régió térinformatikai támogatással*. Geodézia és Kartográfia.

Rosta Gábor (2009): *A városi tanya*. Leviter Kiadó.

Varga-Ötvös Béla (2006a): *Demoklész kardja* és a „7 próba”, avagy külső és belső feszítő erők jelenléte Telkiben. *Telki Napló*.

Varga-Ötvös Béla (2006b): *Életformát kínálni vagy csak telket osztani? Kertfalu koncepció - Gondolatok településeink jövőjéről*. Falu-Város-Régió, Építészforum (www.epiteszforum.hu, 2006. március).

Területi- és településtervezési (településfejlesztés, -rendezés, gazdasági modell) munkákban való részvétel (1990–2019): Gödöllő és az agglomeráció keleti szektorának települései, Vác, Ócsa, Szigetszentmiklós, Biatorbágy, Törökbálint, Telki, Páty, Perbál, Tök, Zsámbék, Zsámbéki-medence települései, Érd, Diósd, Tárnok, Sósokút, Pusztazámor, Herceghalom, Solymár, Nagykövácsi.

SZEGED-KISKUNDOROZSMA KÉT KÜLTERÜLETÉNEK TÁRSADALOMFÖLDRAJZI ÉS TERÜLETHASZNÁLATI ÁTALAKULÁSA ÖREGHEGYDŰLŐ ÉS SIADŰLŐ PÉLDÁJÁN

TÓTH VIVIEN MAGDOLNA

tothvivi977@gmail.com

SZEGEDI TUDOMÁNYEGYETEM

GAZDASÁG- ÉS TÁRSADALOMFÖLDRAJZ TANSZÉK

ABSZTRAKT

Kutatásomban arra vállalkoztam, hogy megvizsgáljam Szeged-Kiskundorozsma közigazgatási területéhez tartozó két külterületet, az egykor szőlőhegyi területként létrejött, mára zártkertesedett Öreghegydűlőt, valamint e területtől északnyugatra fekvő, tanyás jelleggel bíró Siadűlőt, melyeket társadalomföldrajzi, illetve területhasználati szempontból hasonlítottam össze.

A vizsgálat során a Központi Statisztikai Hivatal adatbázisából számított adatokkal dolgoztam, továbbá állami ingatlan-nyilvántartási térképeket vettem igénybe. Emellett a terepbejárás alkalmával szerzett ismereteimet használtam fel, különösen az eltérő területhasználatból fakadó folyamatokat tekintve.

A vizsgálat fő célja volt kideríteni a két terület népességváltozásának, területállományának átalakulását kiváltó tényezőit. Siadűlő a népszámlálási adatok alapján 1910-től a rendszerváltás időszakáig nagyobb lélekszámmal bírt, mint a mellette lévő Öreghegydűlő. Az 1990-es eseményeket követően ez a felállás az ellenkezőjére fordult és Öreghegy népessége megnőtt.

Siadűlőn a településpolitikai beavatkozások eredményeként, a kiterjedt földhasználat tükrében népességszáma a legtöbb tanyás területhez hasonlóan lecsökkent. Öreghegydűlő népességének növekedését pedig a zártkertesedési folyamatok eredményeként könnyvelhetjük el. Az 1960-as években kiosztásra került területek funkcióváltása konzerválta az elaprózódott birtokszerkezetet. A rendszerváltást követően a privatizáció révén az addig jelentős mezőgazdasági tevékenységet pedig lassan felváltotta a lakófunkció. Az országos folyamatokat követve a városhoz közelebb lévő, jó adottságú területekre megindult a kiköltözés.

Az elért eredmények tekintetében következtetéseimet igazolják, hogy a szuburbanizációs folyamatokban nagy szerepet kapó külterületek eltérő infrastrukturális ellátottsággal rendelkeznek. Öreghegydűlő zártkertes része ebből a szempontból jó adottságokkal bír, míg Siadűlő legfőbb problémáját ennek hiánya jelenti. A jobb elérhetőségű külterületek és az alacsony ingatlanárak a városból kiköltözők számára vonzerőt jelentenek. Azonban a várostól, főúttól távolabbi részeken az alapvető infrastruktúra meglétének hiányossága, valamint további akadályokat felvető megközelíthetősége negatív hatást gyakorol a területet meghatározó folyamatokra.

ABSTARCT

In my research I undertook the study of two non-residential areas belonging to the public administration authority of Szeged-Kiskundorozsma. Öreghegydűlő which was established as the former vineyard-hill area and since then has turned into a closed garden-type area, and Siadűlő, which is the land located northwest of this area with homestead-like characteristics. I compared the two sections from socio-geological and land-use aspects.

During my study I worked with data calculated from the Hungarian Central Statistical Office's database and made use of public Land Registry maps. In addition to this, I used the information I had gained from onsite walkthrough surveys of the area, particularly in regards to the processes engendered by various types of land-use.

The main goal of the study was to discover the factors that cause population change and the conversion of useable lands in the two areas. According to census data, from 1910 until the democratic transformation of Hungary, Siadűlő had a higher population than the neighbouring Öreghegydűlő. After the events of 1990, this changed to the contrary and the population of Öreghegy increased.

As a result of municipal policy implementations in Siadűlő, extensive land-use lead to a decrease in population, much like in most homestead-type areas. At the same time, the population growth of Öreghegydűlő can be considered a result of the processes associated with closed garden-type land-use. The change of function of the lands distributed in the 1960s preserved the fragmented property structure. After the democratic transformation of Hungary, as a result of privatization, the so far significant agricultural practices were gradually replaced by residential functions. In accordance with nationwide processes, population move commenced to areas with favourable characteristics near cities.

In view of the achieved results, my conclusions are supported by the fact that the areas with considerable roles in suburbanization processes possess different infrastructural features. In this regard, the closed garden section of Öreghegydűlő has favourable characteristics, while Siadűlő's problem is the lack thereof. Easily accessible outlying areas and low property prices are a pull factor to those leaving cities. However, in the areas located farther from cities and highways, the lack of basic infrastructure and the further hindrance that is difficult accessibility negatively impact the processes that define the area.

1. BEVEZETÉS

Számos tudományos és településfejlesztési kérdés merült fel az utóbbi évtizedek során a nagyvárosok környékén meginduló szuburbanizációs folyamatokkal kapcsolatban. A lakossági és gazdasági szuburbanizáció a város-vidék peremzóna átalakulását eredményezte, mely sok esetben hatással lehet a környezetre, társadalomra és a területhasználatra is. Közép- és Kelet-Európában az agglomerációs övezetek felértékelődése a fővárosok esetében már a rendszerváltozás előtt is jelentős volt, viszont több nagyvárosnál csak a rendszerváltás eseményeit követően gyorsult fel ez a folyamat. Ebben a fejlődési hullámban egyaránt vannak nyertesek és vesztesek, melyek nélkül érdekes szuburbán településkörnyezetet tárhatnak a szemünk elé. (Kondor 2016)

A tanyavilág fejlődését és sorsát sok tudományág kutatja, annak létrejöttét, sajátos társadalmi-gazdasági rendszerét, helyét a településhálózaton belül valamint fejlesztési lehetőségeit. A politika is gyakran beavatkozott a tanyák életébe, így alakítva ki sajátos tanyapolitikáját és változtatva meg tájképét. (Kovács 2007) A fogalom tartalmának vizsgálatakor több meghatározás is létezik, viszont máig nincs teljes körű egyetértés ennek kapcsán. (Becsei 1993)

A legáltalánosabb tanya fogalmat Györffy István néprajzkutató adta meg, mely így szól:

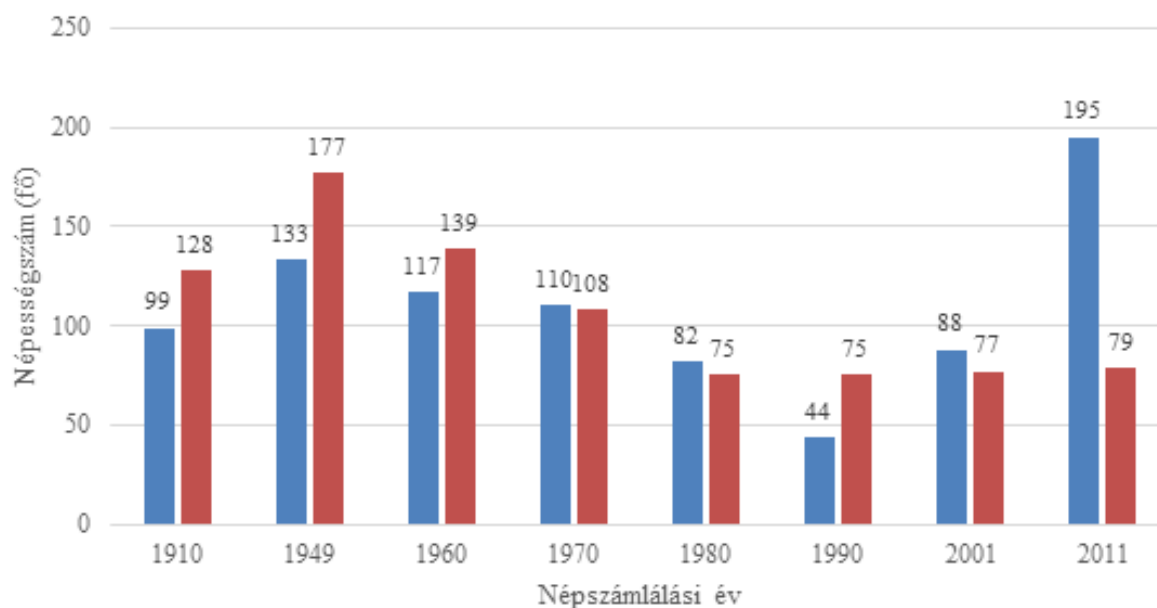
„Tanya, vagy régebbi nevén szállás alatt a magyar Alföld szétszórt, magányos telepeit értjük, melyek ma a mezőgazdasági munkák, s általában a gazdálkodás központjai, régebben pedig a lábas jószág teleltető helyei voltak. A tanya azonban nem önálló településforma, hanem a hozzátartozó földbirtokkal együtt valamely város vagy nagyközség függvénye.” (Györffy 1937)

A magyar táj szintén szerves részét képezik a szőlőhegyek. *„A szőlőhegyek olyan, korábbi szőlő- és gyümölcsművelési célból kialakult történelmi külterületek, melynek fejlődését meghatározza a szőlőművelési területhasználatból átörökölt telek-, utca- és ingatlanszerkezet. Általában a szőlők egyutcás, hosszú szalagtelkes kialakítása máig meghatározza a településképüket, ebből kifolyólag olyan átmeneti települések, melyek több házból állnak, nincs zárt településmagjuk, a lakófunkción kívül legfeljebb agrár- és rekreációs hasznosítás a jellemző.”* (Vasárus 2018, 28. p.) A szocializmusban, illetve a rendszerváltás eseményeit követően, a privatizáció megindulásával a szőlőterületek eltérő morfológiai átalakuláson mentek keresztül. Voltak területek melyek zártkertesedtek vagy belterülethez kapcsolódtak, de voltak melyek romlásnak indultak. (Vasárus 2018)

Szegedhez, valamint a főúthoz közelebb lévő Öreghegydűlő magas parton fekvő, homokos talajú szőlőhegyi területként jött létre kisebb parcellákkal, míg távolabb, területileg mélyebben egy tanya terület kezdett el kialakulni. Öreghegy közvetlen szomszédságban, északnyugati irányba a mezőgazdasági jellegű Siadűlő a klasszikus tanyákra jellemző képet tárja elénk.

A kutatás fő célja volt kideríteni a két vizsgálati terület népességváltozásának kiváltó tényezőit. Feltételezésem az volt, hogy manapság a városból kiköltözők a jobb megélhetés reményében, a kedvező olcsó telkek vonzása folytán, vagy a magas rezsi, esetleg a bedőlt hitelek miatt kénytelenek voltak külterületre költözni. Ez a kivándorlási hullám pedig a városhoz közelebb elhelyezkedő Öreghegydűlőn következett be.

2. ADATOK ÉS MÓDSZERTAN



(1. ábra) Öreghegydűlő és Siadülő lakosságának változása 1910 és 2011 között a népszámlálási adatok alapján
 Forrás: KSH népszámlálási adatai alapján saját szerkesztés

Siadülő népessége 1910-től egészen 1960-ig, illetve az 1990-es népszámlálás adatai szerint több volt, mint Öreghegydűlőé. Népességszámának csúcspontját 1949-ben érte el. Azóta népességszáma – Öreghegydűlővel párhuzamosan – folyamatosan csökkent, majd 1980-tól a terület lélekszáma nem mutatott nagymértékű változást. A fordulatra a rendszerváltás eseményeit követően került sor, ugyanis Öreghegy lakónépessége jelentősen megnövekedett. 1990-ben csak 44 fővel rendelkezett, majd az eltelt 20 év eredményeként a 2011-es népszámlálás adatai alapján már 195-en laktak a területen, maga mögött hagyva ezzel Siadülőt. (1. ábra)

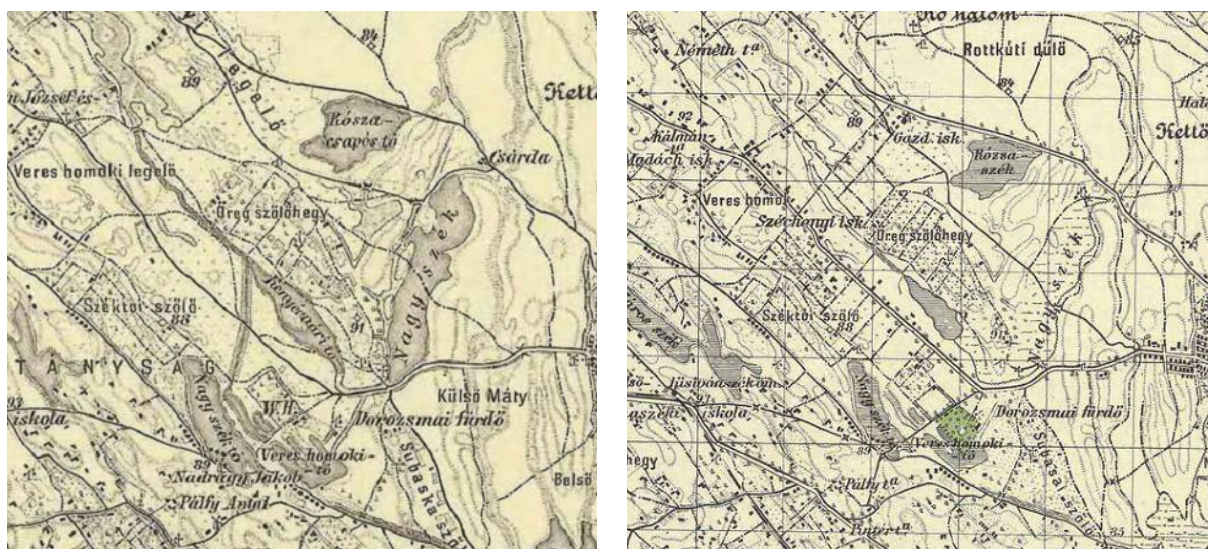
A vizsgálathoz kvalitatív és kvantitatív módszereket egyaránt felhasználtam. A szekunder kutatás alapját a hazai külterületekről szóló szakirodalom felkutatása és megismerése jelentette. Nyomtatott szakkönyvek, könyvtári folyóiratok, illetve internetes források nyújtottak segítséget a vizsgált témáról átfogóan. A kutatás során statisztikai adatokat a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatbázisa szolgáltatott. Térképek tekintetében az interneten szabadon felhasználható térképek, valamint térinformatikai módszerek (QGIS 2.18.23) álltak rendelkezésemre. Továbbá a Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály II. Földhivatali Osztályával vettem fel a kapcsolatot, ahol az általam vizsgált területről kapott állami ingatlan-nyilvántartási térképeket vettem igénybe.

A kutatásom során terepbejárást végeztem, ahol a területhasználat megoszlását és a beépítettség mértékét vizsgáltam meg, ezenkívül pedig fotódokumentációt készítettem.

A terepi munka folyamán alkalmam nyílt arra, hogy a helyi lakosokkal készített spontán interjúk által jobban megismerjem a vizsgált terület múltját és jelenlegi helyzetét. Emellett fontosnak tartottam felmérni azt, hogy milyen fejlesztendő részek azok, amiket a helyi lakosság leginkább hiányol a területtel kapcsolatban.

3. EREDMÉNYEK

Az általam vizsgált két terület Szegedtől nyugatra helyezkedik el, Kiskundorozsma mellett. E két külterület egykor Kiskundorozsmához tartozott, mivel Kiskundorozsma önálló tanácsszékhelyű község volt, de idővel, főként a szocializmus időszakában kapcsolata egyre szorosabbá vált Szegeddel és 1973-ban több községgel együttesen Szeged közigazgatási területéhez csatolták. Tehát ma már e két külterület Szeged közigazgatásához tartozó külterületként van nyilvántartva. (2. ábra) (Andó 1995)



(2. ábra) Öreghegydűlő a harmadik és az 1941-es katonai felmérés térképein

Forrás: mapire.eu/hu, Habsburg Birodalom (1869-1887) - Harmadik Katonai Felmérés (1:75000), 200148, 462891; mapire.eu/hu, Magyarország Katonai Felmérése (1941), 200148, 462891)

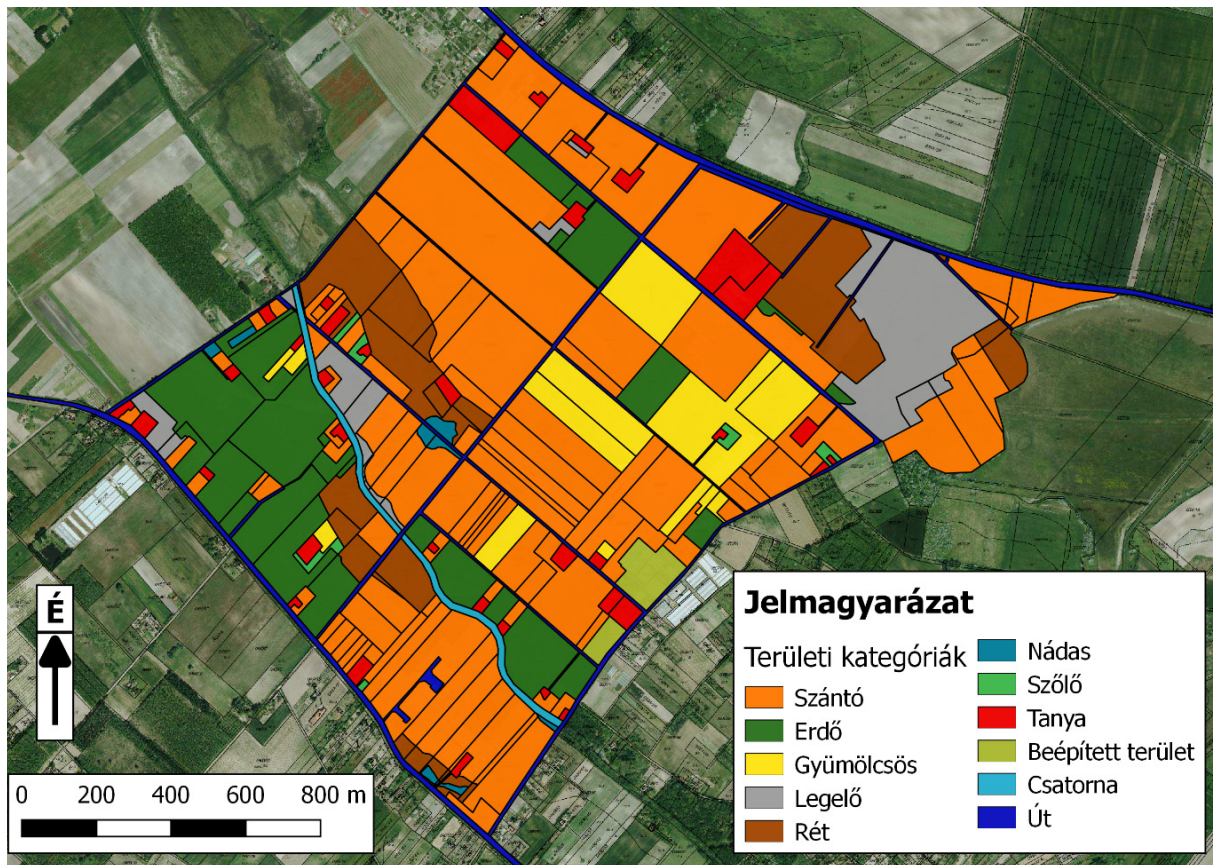
A folyamatok megértésének érdekében egészen a szocializmusban végrehajtott szövetkezetesítés időszakáig kell visszanyúlni. A kiskundorozsmai termelőszövetkezet mindkét terület földjeinek nagy részét felvásárolta. Siadűlő esetében, a talaj minőségéből kifolyólag nagyobb területen gazdálkodtak, főként gabonaféléket termesztettek. Öreghegyen ezek a folyamatok kevésbé voltak érzékelhetőek. Az akkori Tanács úgy látta jónak, ha Öreghegyet nem vonja nagyüzemi termelés alá, hanem a földeket inkább kiadja bérbe kiskerteknek. Öreghegydűlő területhasználatát tekintve jelentős változáson ment keresztül a szocializmusban lezajlott eseményeket követően. Az 1960-as években kiosztásra került telkek művelésében megjelent a kertszerűen művelt, kis parcellás szőlős- és gyümölcsöskertek. A zártkertesedési folyamat eredményeképp a terület sajátos módon fejlődött tovább.

Siadűlő 1990-es évek előtti ingatlan-nyilvántartási térképei bizonyítják a kiterjedt szántó-földi művelés meglétét, melyek a nagyüzemi gazdálkodást tették lehetővé. Hatalmas föld-, és erdőterületek mellett a lakóházak száma elenyésző volt. Az eltelt majd negyven év alatt a terület hasznosítása nem sokat változott. Siadűlő ingatlanállománya tehát az elmúlt évtizedek alatt nem változott számottevően, ahogy népességszáma sem. Az 1980-as népszámlálás óta értéke stagnál.

A rendszerváltást követően, mikor a termelőszövetkezetek megszűntek, megkezdődött a bérbe adott földek privatizációja. Siadűlő régebbi térképeit összevetve mai felmérésekkel, a talajadottságokat továbbra is figyelembe véve, a nagyméretű területeket felosztották kisebb, de nem túlságosan elaprózott parcellákra. Továbbra is mezőgazdasági célt szolgálnak ezek a földek és az ingatlanok száma is csak kis mértékben emelkedett azóta.

Egy térinformatikai program segítségével, a jobb szemléltetés kedvéért digitalizáltam a külön helyrajzi számmal rendelkező telkeket, melyeken a területhasznosítási kategóriák megoszlása látható. Mindkét területet illetően a rendszerezés egy 2015-ös ortofotóra szerkesztett 2019-es állapotú ingatlan-nyilvántartási térkép alapján történt.

A legnagyobb arányban jelenlévő szántó területek esetében az összes bejegyzett telekszámot tekintve területileg több mint 50%-ot tesznek ki. Az ezt követő két legnagyobb arányban megjelenő hasznosítási forma 15%-kal az erdő, utána pedig 10%-kal a rét funkciójú területek. (3. ábra)



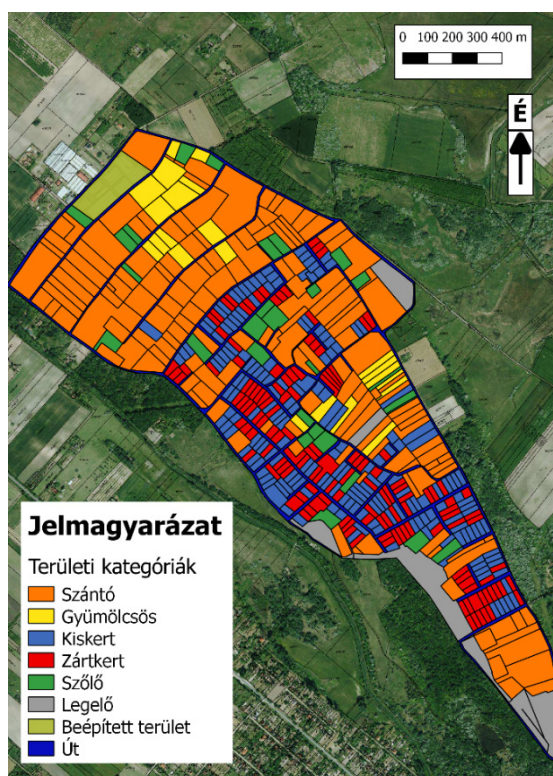
(3. ábra) Siaduló területhasznosítási kategóriái külön helyrajzi számmal rendelkező telkek alapján
Forrás: saját szerkesztés

Terepbejáráskor készített fotódokumentáció jól alátámasztja a kimutatásokat és ennek alapján leginkább nagy táblás mezőgazdálkodás folyik a terület jelentős hányadán, illetve helyenként már a fóliasátrak képe tárul elénk. (4. ábra)

Öreghegydülő térképénél, viszonylag jelentős részarányal, már két új hasznosítási forma is megjelenik. (5. ábra) Ez a két új területtípus pedig a művelés alatt álló kiskertű, illetve a már művelés alól kivont zártkerti területek. Az 1990-es évek közepétől nőtt meg a terület beépítettsége. A privatizációja révén az addig jelentős mezőgazdasági tevékenységet lassan felváltották a hobbitelkek, illetve részben az üdülők kialakulásának alapját is képezték. A rekreációs célú ingatlanok mellett egyre elterjedtebbé váltak az életvitelszerűen lakott telkek is. (6. ábra) A lakófunkció kialakulása annak eredményeképp nyert teret, hogy maga a terület jobban megközelíthető, az utak állapota jobb, Siával ellentétben és az időközben kiépült infrastruktúrális eszközök is pl. közművek vonzóbbá tették a területet.



(4. ábra) Példa a nagy területű mezőgazdasági tevékenységre.
Forrás: saját felvétel



(5. ábra) Öreghegydűlő területhasznosítási kategóriáinak megoszlása
Forrás: saját szerkesztés

A zártkertesedett területet követően, Siadűlővel határos részen már főként tanyásodó jelleget mutató és földművelésre alkalmas nagyobb birtokok vannak, egyfajta átmenetet képezve Siadűlő klasszikus tanyavilágába. Habár a területen még mindig jelentős méretet ölt a szántó területek nagysága, emellett nagy arányban jelennek meg a főúttól jobban megközelíthető kertes területek is, tekintve azok kisebb méretét

4. ÖSSZEFOGLALÁS

Rövid írásomban megpróbáltam bemutatni esettanulmányomban szereplő két, egymás mellett fekvő külterület eltérő fejlődési pályáját Szeged agglomerációs övezetében. Történeti kialakulásukat szempontul véve, az ott zajló különböző beavatkozások révén másképp vállalnak szerepet az agglomerációs folyamatokban. Mind annak hátrányai, illetve előnyei is fellelhetőek egy mindössze 5 km²-es területen. A szuburbanizáció fejlődésében nagy szerepet kapó külterületek különböző infrastrukturális ellátottsággal rendelkeznek. A korszerű infrastruktúra kiépítése, a megfelelő úthálózat, a telekommunikációs eszközök megléte, valamint a városi környezetben fellelhető egyéb elemek biztosítása vonzóbbá tehetnek bizonyos területeket a városból kiköltözők számára. Jól látható, hogy az anyatelepüléshez közelebb lévő, zártkertesedett Öreghegydűlőn ezen elemek figyelemreméltó térhódítása magával hozta a terület felértékelődését. Társadalmi összetétele fiatalosabb, magasabb státuszú lett, szemben a terület beljebb lévő részén, ahol már főként tanyásodó jelleget mutató és földművelésre alkalmas, nagyobb birtokok vannak. Siadúlón éppen ezen vonzó elemek elmaradása következtében a népesség fogyása figyelhető meg. A népesség csökkenésének okára a helyi lakosokkal készített interjúból kaptam meg a választ. Információim szerint a területről körülbelül 10 éve folyamatos az elköltözés a nem megfelelően kiépített infrastruktúra miatt. Ennek mértékét majd csak a következő népszámlálási adatokból fogjuk megtudni. Közművek tekintetében villamosenergiával szinte teljes egészében lefedett a terület, de a vezetékes ivóvíz, a gázellátottság, a csatornahálózat kiépítettsége, valamint a telekommunikációs eszközök megléte hiányos. Továbbá az utak rossz állapota nehezíti meg a közlekedést, mely főként nagyobb esőzés után vagy a téli időszakban alig járható.

Összegezve megállapítható, hogy a jobb elérhetőségű külterületek és az alacsony telekárak vonzerőt jelentenek a városból kiköltözők számára. A távolabbi területeken az alapvető infrastruktúra meglétének hiányossága, illetve a megközelíthetőség is további problémákat okozva negatív hatást gyakorol a területet meghatározó folyamatokra.

IRODALOMJEGYZÉK

Andó M. (1995): Természetföldrajzi viszonyok - In: Kövér L. – Tóth S. (szerk.) Kiskundorozsma. Tanulmánykötet, Szeged város önkormányzata megbízásából a Somogyi-könyvtár, pp. 13-36.

Becsei J. (1993): A tanya-fogalom tartalmáról. – Földrajzi Értesítő XLII. évf. 1993. 1-4. füzet, pp. 35–39.

Györffy I. (1937): A magyar tanya. – Földrajzi Közlemények 4-5. pp. 70–93.

Kondor A. (2016): Helyi konfliktusok Budapest szuburbán zónájában. Földrajzi Közlemények 140 (3), pp. 216–228.

Kovács Z. (2007): Népesség- és településföldrajz, ELTE Eötvös Kiadó, p. 239.

Vasárus G. (2018): A lakossági szuburbanizáció szerepe a hazai vidéki agglomerációk külterületeinek átalakulásában, PhD-értekezés, Földtudományok Doktori Iskola Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, Szegedi Tudományegyetem Természettudományi és Informatikai Kar, p. 147.

CSALÁDI HÁZ

KOSZORÚ LAJOS

koszoru@teampannon.hu

VÁROS-TEAMPANNON KFT.,

MAGYAR URBANISZTIKAI TÁRSASÁG

ABSZTRAKT

Ma magyarország lakosainak több mint fele él családi házban. A nemzeti vagyon jelentős része családi házakban testesül meg, ami kulturális okokból adódóan Magyarországon csak mérsékelt-en mobilizálódó erőforrás. A tanulmány a családi ház - mint életforma, és mint urbanisztikai jelenség - elemzésével kísérli meg mérlegelni ennek a környezetalakítási folyamatnak a trendjeit, hatásait és modellezhető következményeit. A szerző amellet érvel, hogy halaszthatatlan az urbanisták, tájépítészek, várospolitikusok, ingatlanfejlesztők, közlekedés tervezők, közgazdászok vitája, folyamatos szakmai együttműködése és párbeszéde egy új átfogó, fenntartható lakáspolitikai kialakítása érdekében, melynek fókuszában A lakhatás lehetne nemzeti minimum!

ABSTRACT

Today, in Hungary more than half of the population live in detached houses. A significant part of the national wealth is embodied in these, which is - due to cultural reasons - a moderately mobilised resource. The study attempts to reflect on the trends, impacts and modelling implications of this process of environmental transformation by analysing the detached house as a lifestyle and as an urban phenomenon. The author argues that there is an urgent need for debate, professional cooperation and dialogue between urbanists, landscape architects, urban policy makers, real estate developers, transport planners, economists, in order to develop a new comprehensive sustainable housing policy, focusing on the concept of "Housing could be a national minimum!"

1. BEVEZETÉS

A családi ház - mint életforma, és mint urbanisztikai jelenség - alábbi elemzésével, megpróbálom végiggondolni ennek a környezetalakítási folyamatnak a trendjeit, hatásait és modellezhető következményeit.

Az ország lakosainak több mint fele él családi házban. Van, aki abba születik és ott éli le életét, van, aki újat épít szülőhelyén vagy más városban, van, aki megveszi a másét és átalakítja saját igényei-ízlése szerint. Van, aki bérlő, van, aki lelakja és van, aki végül sorsára hagyja.

A családi házas beépítés, és az ennek megfelelő életforma területi és társadalmi kiterjedtségéhez képest sajnálatosan keveset foglalkozunk ezzel a kérdéssel.

Az egészről is írok, de erősebben fókuszálok az újonnan kialakult, illetve az előrelátható jövőben továbbterjeszkedő városi és városkörnyéki családi házas környezetre. Hazánkban ugyanis

a panelvilág felépítése után, a kilendülő inga a „családi házat” az égbe repítette. Ennek kapcsán a társadalom- és városfejlődésünk egy új csapdájának kialakulására, annak működésére és kezelendő konfliktusaira kívánom felhívni a figyelmet.

2. JELENLEGI FOLYAMATOK

1. Legerősebb trend az urbanizáció rendszerbe szerveződése, hálózatos mintázatainak dinamikus fejlődése: a globális városhálózat, a nagylélekszámú településegységek, a nagy sűrűségű koncentrációk kialakulása. E térbeli hálózatosodás másik ágán nagy kiterjedésű, alacsony eltartó képességű, bizonytalan életkörülményeket nyújtó vákuumtérségek jönnek létre. Ez egyszerre jelent valamiféle súlyosnak ítélt aránytalanságot, de előszele lehet egy következő egyensúlyi állapot létrejöttének is.

Magyarországon is érvényesül ez a trend: erős városi és/vagy városkörnyéki népességnövekedés, melynek ellenoldalán az ország 2/3-ad részén¹ erőteljes zsugorodás zajlik.

2. A tömegtársadalom és az individuális világok egyre több részre tagolódnak, amit az eltérő kultúrkörök lakásformáinak trendjei - eltérő adottságainak megfelelően - különböző mértékben követnek. Túlnépesedett bolygónk alapkérdése a Közösség és az egyén viszonya.²

3. *A városbolygó* kialakulása igen erős, belátható időben vissza nem fordítható folyamat, melynek keretében a nagyvárosi környezetek hálózata tovább fog erősödni, és ezzel párhuzamosan a másik jellegzetes és meghatározó települési mintázat, a szuburbán szigetek gyarapodása is folytatódni fog. Az egyik nehezen lakható, a másik nem fenntartható. Két pólus, vagy van más is?

A városodás evolúciós trendjén belül látható az extenzív-pazarló, sajátos szuburbán környezethasználati lakásmódnak a sokszínűvé válása, globális elterjedése, és egyre nyilvánvalóbb ökológiai-területi, fenntarthatósági korlátozottsága.

„Lakásminőség szempontjából a családi ház a legmagasabb jövedelmű rétegek lakásformája a nagyvárosok villanegyedeiben, míg faluhelyen az egyetlen elérhető épületforma, ...”

A továbbiakban a nagyvárosok és városkörnyékek családi házas beépítési módjával kapcsolatos kérdésekkel, társadalmi-gazdasági és környezeti következményekkel foglalkozom.

3. A CSALÁDI HÁZ SPECIÁLIS TULAJDONSÁGAI

A családi ház speciális tulajdonságai közül kiemelkedik, hogy az egyéni és a társadalmi felhalmozás jelentős része a családi házakban és azok infrastruktúrájában ölt testet.

A nemzeti vagyon jelentős része családi házakban testesül meg.

E speciális piaci jószág döntő hányada csak adásvétel alkalmával, azaz ritkán cserél gazdát, és többnyire speciális pénzügyi tranzakciók keretében (jelzálog, fedezet, örökség) vesz részt a piaci

¹ Koszorú Lajos – Gyetvai Márton (2013): Nemzeti Közlekedési Stratégia, kézirat, Város-Teampannon Kft, Budapest

² Csányi Vilmos (2015): Íme az ember. Libri Könyvkiadó, Budapest

folyamatokban. Piaci oldalról tehát hibernált állapotú a vagyon, amikor a tulajdonos lakja, miközben a legtöbb tekintetben progresszíven csökken az ingatlan értéke. Az elmaradó amortizációs ráfordítások, a technikai fejlődésből következő műszaki és esztétikai avulás, a térségi-települési pozíciók és a lakáskultúra (divat) változása, valamint a funkcionális rugalmatlanság a használati igények változásával szemben, mind olyan tényezők, melyek az értékvesztés felé tolják az állományt.

A lakás/családi ház profittermelő és/vagy értékőrző képessége szempontjából meghatározó a fekvése és a korszerűsége. Magas bérleti díj, illetve hosszú távú értékőrzés/növelés csak kiemelkedő elhelyezkedés és műszaki állapot esetén érvényesíthető, ami lássuk be, a családi házas ingatlanpiacnak csak erősen korlátozott szegmensében valósul meg.

4. A CSALÁDI HÁZ SZÁMOKBAN

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Magyarország népessége | 9.700 000 |
| Lakásszám | 4.400 000 (2,49 fő/lakott lakás) |
| Lakóépületek száma | 2.700 000 |
| Ebből többlakásos épület | 204 000 |
| A családi házak aránya | 92% |
| A lakások 57%-a | 2.500 000 épületben |
| A lakások 43%-a | 204 000 épületben (9 lakás/épület) |

| Régió | Lakóházak (LH) száma | egylakásos LHáz száma | többlakásos LHáz száma | egylakásos LHáz aránya |
|--|----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| ÖSSZESEN | 2 703 000 | 2 499 000 | 204 000 | 92% |
| <i>Közép-Magyarország</i> (Budapest, Pest) | 571 000 | 480 000 | 91 000 | 84% |
| Ebből BUDAPEST | 190 000 | 125 000 | 65 000 | 65,7 |
| <i>Közép-Dunántúl</i> (Fejér, Komárom, Veszprém) | 290 000 | 271 000 | 19 000 | 93% |
| <i>Nyugat-Dunántúl</i> (Győr-Moson-Sopron, Vas, Zala) | 278 000 | 256 000 | 22 000 | 92% |
| <i>Dél-Dunántúl</i> (Baranya, Somogy, Tolna) | 282 000 | 265 000 | 17 000 | 94% |
| <i>Észak-Magyarország</i> (Borsod, Heves, Nógrád) | 366 000 | 349 000 | 17 000 | 95% |
| <i>Észak-Alföld</i> (Hajdú, JászNSz, SzabolcsSzB) | 477 000 | 461 000 | 16 000 | 97% |
| <i>Dél-Alföld</i> (Bács-Kiskun, Békés, Csongrád) | 442 000 | 420 000 | 22 000 | 95% |

5. ÉPÍTÉSI DINAMIKA – LAKÁSPOLITIKA – LAKÁSPIAC

A magyar lakosság 71%-a városlakó. A városlakó magyarok döntő többsége is családi házban él. (!)

A családi ház a domináns lakásforma. Jónak gondolják az emberek, ezt ösztönzi a nem létező „lakáspolitikát”, ezt erősíti az településtervezés.

A hazai lakáspolitikai hiánya:

- nincs világos, hosszú távú politikai szándék, a politikusok a keresletorientált piacon bíz-
nak (befektetői és magán kezdeményezésekre hagyják a dolgot)
- a tésék-lássék támogatási rendszer társadalmilag erősen szelektív, ugyanakkor területi
dimenziók nélküli
- nincs intézményrendszer, és nincs olyan következetes és szilárd jogi környezet, amelyben
egy többcélú, differenciált, empatikus lakáspolitikai felállhatna
- az emberközpontú, differenciált lakáspolitikai nagyon munka- és egyeztetés-igényes, ér-
zékeny, egyre finomodó szabályozást és évtizedes jogbiztonságot igényel

A *piacvezérelt* lakásépítés felerősíti a területi, és a szociális problémákat, a lakásállomány szer-
kezeti gondjait. A *szelektív sodródás* következménye a *progresszív nemzeti vagyonvesztés*.

A *családiház-építés jelenlegi vadnyugati ciklusa* a városok területhasználatát és arculatát negatívan
befolyásolja. A gyors tőkeemegtérülés követelménye a vállalkozói oldalon, illetve a magánépítetők
forráskorlátai, gyakran a silányabb műszaki minőség, igénytelen környezetalakítás és „tüze-
pes” meg-
jelenés felé tolja el a településképi eredményt, ami visszahat az ingatlanok piaci értékére.

Mindeközben a közel 560 ezer *nem lakott* lakás jelentős része a zsugorodó térségek csalá-
di házaiban található. Szomorú tény, hogy a piac keményen leértékeli sokak családi házban
megtetesülő „életművét”. A családi ház piacot túlkínálat jellemzi. Jelentős részük eladhatatlan
(egyfelől alul-, másfelől túlértékelt).

- *Merre tovább?* A piac, vagy egy hosszútávra szóló lakáspolitikai alakítja tovább a folyamatokat?
- *A lakhatás lehetne nemzeti minimum? A lakhatás lehetne nemzeti minimum!*

6. LEHETSÉGES, HOGY A CSALÁDI HÁZ TÚLHALADOTT LAKÁSFORMA?

Területérték – területigény - építési költség

Egy átlagos nagyságú, 130-150 m²-es (+ egy gépkocsi tároló +kert + kerítés), új telken épülő
családi ház a mai építési költségek figyelembe vételével, közművesítéssel együtt, a mai piaci
körülmények között kompletten kb. 70 (60-80) m Ft bekerülési költséggel kalkulálható. Ebben
nincs benne a közterületek és a külső közművek kiépítésének költsége!

Csak a lakótelek előkészítése és közművesítése a telekig (átsorolás, földvédelmi járulék, tele-
kosztás, közterület szabályozás, közműhálózatok tervezése, fejlesztése, közmű a tömbben és telekig
történő kialakítása, közvilágítás, stb.) kb. 12,5 m Ft-ba kerül, és akkor még az útról nem szóltam.

A tényleges telekár sok tényező függvénye, de „jó” helyen akár többtíz milliós nagyságrendű
lehet. Az amortizáció, amivel általában nem kalkulálnak az építetők, évente kb. 2%-a az ingat-
lanértéknek, amennyiben a tulajdonos számára fontos az értékőrző állapot.

Látható, hogy a jelenlegi és a hosszabb távon belátható hazai jövedelmi és hitelezési viszonyok között egy új családi ház építése igencsak erős felső-középosztálybeli anyagi kiinduló helyzetet és hiteltörlesztési képességet feltételez. Ezt tovább súlyosbítja az a tény, hogy egy elővárosi, városszéli családi házbeli életvitel nehezen valósítható meg kettő autó nélkül, ami alaphangon – a státusznak megfelelően – még további 10-12 m Ft + azok várható fenntartási költsége. (Saját számítások, településrendezési tervek feldolgozásával)

Kertvárosi környezetben nettó 7-10 lakással lehet számolni 1 hektárnyi területen, ami 30-50 fő/ha laksűrűséget jelent. Ennyi tulajdonosnak kell kitermelni és fenntartani a közösségi infrastruktúrát, mivel a mai önkormányzati finanszírozás mellett nincs lehetőség tervszerű terület-előkészítést folytatni.

A családi háznak nemcsak a megépítése, de a fenntartása sem olcsó. Nemcsak az ingatlan-tulajdonos, de a települési önkormányzat számára is folyamatosan magas fajlagos működési-fenntartási ráfordítást jelent.

A hazai százezres városok és agglomerációik - lassulásuk ellenére is - célpontjai ennek az építési folyamatnak, hiszen munkahelyek, egyetemek, szolgáltatások, kereskedelem, ellátás és kultúra is ezeken a helyeken található. (A mérleg másik serpenyőjében vannak a zsugorodó térségek elértéktelenedett lakásai, melyek persze döntően családi házak. Ezek értékvesztése szinte független a műszaki állapotuktól és a korszerűségüktől.)

Van továbbá egy egyre szélesebben terjedő jelenség a fejlődő, jó fekvésű településeken, illetve szűkebb vonzáskörzetükben, nevezetesen a városokhoz kapcsolódó szőlőhegyek, zártkertek, üdülőövezetek, kiskertek, átalakulása a lakófunkciók betelepülésével. (Ennek összetett lakhatási, társadalmi és településpolitikai következményei külön elemzés tárgyát képezik.)

7. A CSALÁDI HÁZ ELŐNYEI ÉS HÁTRÁNYAI

Lehetséges előnyök a tulajdonos oldaláról:

A vágyak és álmok megvalósítása: kiköltözés a „zöldbe”; „független” életvitel a saját telken belül; nincs együttműködési kényszer sem a kiépítésben, sem a használatban; egyéni arculati, esztétikai (divat), funkcionális igények megvalósítása; független kerthasználat; életmód és státusz markáns megjelenítése; támogatások és hitellehetőségek kihasználása; életre szóló vagyonszerzés. Üzemeltetésben választható igény szint (szeméttüzeléstől a hőszivattyúig).

Lehetséges hátrányok a tulajdonos oldaláról:

Költséges és kockázatos beruházás, eladósodás és értékvesztés veszélye. Folyamatosan magas fenntartási költségek, amortizáció. Helyhez kötöttség, immobilitás anyagi és/vagy családi konfliktusok, új életciklusok esetén. A napi közlekedés magas pénz és időráfordításai. Adósság és/vagy rossz időmérleg okozta stressz, beszűkülés, atomizálódás.

Lehetséges előnyök a közösség oldaláról:

Szabad kerthasználat, kutya-gyerek-autó bekamerázva. Többet a szerző nem tud megnevezni.

Lehetséges hátrányok a közösség oldaláról:

Alacsony laksűrűségből következő magas fajlagos infrastruktúraépítési költség, hosszútávon nem fenntartható, drága településüzemeltetés. Autóhasználatra alapozott funkcionális és szociális enklávék kialakulása. Aránytalanul költséges beruházások szükségessé válása az autóforgalom növekedése miatt (parkolók, biztonsági eszközök, közterület-használati konfliktusok).

Egyéni érdekek dominanciája, nimby (not in my backyard) szindróma érvényesülése. Alacsony együttműködési hajlandóság, izolál, atomizál, szelektál és szegregál. Individuális divatok megjelenítése nyomán esztétikai zűrzavar áll elő. Aránytalanul nagy ökológiai lábnyom.

Összességében a családi házas építési mód egyben életforma is, mely a magántulajdonú ingatlan és a közösségi infrastruktúra szimbiózisára épül, a minden paraméter tekintetében magas fajlagos mutatói mellett extenzív területhasználatú, és ennek következtében nem üzemeltethető ésszerűen.

Ez a mindent pazarló lakásforma nagymértékben hozzájárul az ökológiai lábnyom további növekedéséhez: végleges termőföldvesztés; magas egy főre jutó anyaghasználat; ökológiai és vízhálózatok degradációja; egyedi fűtő/hűtő berendezések; nagy burkolt felületek, klímaválság felerősítő hatás, stb.

A családi házas területfoglalás terjedése az autóhasználatra alapozott funkcionális szegregátumok szaporodásához és növekedéséhez vezet. Ebből adódnak infrastrukturális, intézményhálozási extra költségek, és a túlpörgő, egyre fokozódó egyéni autóhasználat, valamint a közlekedési konfliktusok is, mivel a laza beépítésű területek közösségi közlekedéssel történő kiszolgálása aránytalanul drága, nem megoldható.

Következtetés: Elhibázott a további családi házas területek kijelölése, és - különösen Budapest esetében - a városperemi strukturálatlan gyűrű továbbberősítése, szemben a környezetkímélő település-újrachasznosítás megoldásra váró kérdéseivel.

Halaszthatatlan az urbanisták, tájépítészek, várospolitikusok, ingatlanfejlesztők, közlekedés tervezők, közigazdászok, vitája, folyamatos szakmai együttműködése és párbeszéde egy új átfogó, fenntartható lakáspolitikai kialakítása érdekében, melynek fókuszában *A lakhatás* lehetne nemzeti minimum!

IRODALOMJEGYZÉK

Bitó J. (2004): Lakóházak tervezése, B+V Kiadó

Csányi V. (2015): *Íme az ember*. Libri Könyvkiadó, Budapest

Koszorú L. – Gyetvai M. (2013): Nemzeti Közlekedési Stratégia, kézirat, Város-Teampannon Kft, Budapest

Város-Teampannon Kft (2014): KMOP-1.1.4-11/A-2012-0006 azonosító számú kutatási pályázat: „*Térségi szinten összehangolt stratégiai településtervezési területtermék továbbfejlesztése az önkormányzati és államigazgatási intézményrendszer változásaival összefüggésben*”

ÁTALAKULÓ VÁROSOK



A GLOBÁLIS VÁROSOK KORA A 21. SZÁZADBAN¹

CSIZMADIA NORBERT

norbert.csizmadia@uni-corvinus.hu

BUDAPESTI CORVINUS EGYETEM
GAZDASÁGFÖLDRAJZ, GEOÖKONÓMIA ÉS FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉS TANSZÉK

1800-ban a világ lakosságának mintegy 3%-a lakott csak városokban. Ez a szám a 20. század végére 47%-ra emelkedett, 2015-re pedig meghaladta az 50%-ot. 2018ban a Föld népességének 51%-a (3,6 milliárd fő) városokban él, ez az arány 2050-re 67,7%-ra (6,3 milliárd fő) növekszik (UN 2018). A városi területeken használják fel a természeti erőforrások 75%-át. A városokban állítják elő a globális GDP 80%-át. 60–80%-ban a városokból eredeztethető a globális üvegházhatás. A városok azonban a Föld felszínének mindössze 3%-át fedik le (UNEP 2013). A városok egyben a növekedés, a paradigmaváltás fontos színterei.

ABSTRACT

In these days, the majority of the population of the Earth lives in cities. This proportion is going to increase further in the future. Economic development is concentrated in the space, mainly in global cities and megaregions. Our research examining the urban competitiveness of „Fusionopolises” showed that there are 64 global urban areas and megaregions in the age of the rise of cities which contain links related to each other in a very complex way, but a sharp competition for global functions can also be observed between them. Urban areas of developed regions have now become beyond doubt giant economies. In the future, the rise of cities and city networks is going to continue, and they are going to act as major growth axes and zones of global economy. The future city network of Budapest is the whole Carpathian Basin. Budapest is a capital of 2 million inhabitants, constituting a Budapest Economic Zone of 4 million inhabitants, being the capital of a country of 10 million inhabitants, the centre of the Carpathian Basin with 24 million inhabitants, the centre of the Visegrád Four with 64 million inhabitants which, together with Slovenia and Croatia, would have as many as 72 million inhabitants, and the centre of the 16+1 initiative of 128 million inhabitants.

1. A VÁROSOK JELENTŐSÉGE

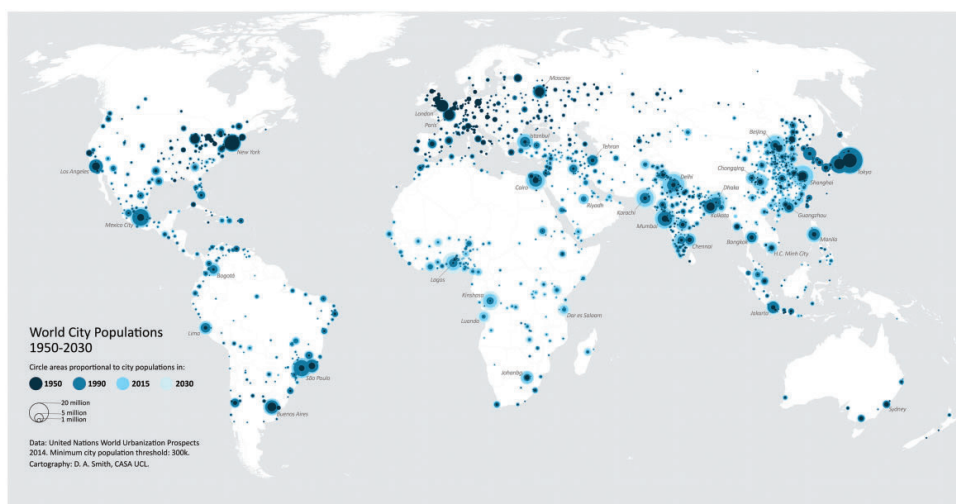
Amíg 1950-ben 83 olyan város létezett, amelynek népessége meghaladta az egymillió főt, addig mára a világon 577 db 1 millió feletti város található, 384 db 2 milliós város, 90 db 5 milliós város, 64 db 7 milliós város, 28 db 10 milliós város, valamint 12 db olyan város, amelynek lakossága meghaladja a 20 millió főt. A legdinamikusabban Ázsia és Afrika városai növekednek (UN 2018).

¹ A tanulmány a szerző Hungarian Geopolitics folyóirat 2019/ 4. számában megjelent közleménye alapján készült.

2. ÉLETÜNK LEGFONTOSABB TÉNYEZŐJE, HOGY HOL ÉLÜNK

Richard Florida, a Torontói Egyetem professzora óriási adatbázissal bizonyítja, hogy életünk legfontosabb tényezője, hogy hol élünk. A gazdasági fejlődés motorjai nem egyenletesen oszlanak el a világban, hanem térben koncentrálnak (Florida 2003). A városoknak saját személyiségük van. Nem a technológia teszi naggyá és prosperálóvá a gazdaságot, hanem az emberek, akik formálják. A világ, és főleg a világgazdaság globális városokba és megarégiókba tömörül, és ott csúcsosodik ki.

A globális városokat már nem a múlt, hanem a jövőjük határozza meg. Ezt a jövőt befolyásolja a globalizáció, az urbanizáció és a technológiai fejlődés. Emellett pedig figyelembe kell venni, hogy a városok milyen mértékben rendelkeznek a jövőre vonatkozóan oktatási, innovációs potenciállal, és a környezeti erőforrásokat hosszú távon fenntarthatóan tudják-e hasznosítani. Egyre fontosabbak lesznek az új ötletek, az innováció orientált gazdaság, a technológia, a tehetségek vonzása és a befogadó munkaerőpiac, valamint a városok ingatlanpiaci dinamikája. Az „új világvárosok” újradefiniálják azt, hogy mit jelent a globális szó, mivel számos kisebb város sikeresen versenyez a nagyobb szomszédok ellen. A globalizáció korában nemcsak a nemzetgazdaságok, hanem a nagyvárosok is versenyben állnak egymással a regionális szerepkörű vállalati központokért. A globalizálódó világgazdaságban új, globális városi hierarchia alakul ki, aminek egyik fő mozgatója a nemzetközi tőke-, információ- és szolgáltatásáramlás. Azok a nagyvárosok, amelyek magukhoz tudják vonzani a nemzetközi nagyvállalatok regionális vagy globális központjait, ennek a hierarchiának vezető pozícióit foglalhatják el.



(1. ábra) A világ városi népessége 1950–2030 között

Adatforrás: UN World Urbanization Prospects

Forrás: UN (2015). <https://population.un.org/wup/Publications/Files/WUP2014-Report.pdf>

Letöltés ideje: 2019. július 3.

3. A GLOBÁLIS VÁROSI ERŐKÖZPONTOK HUB CSOMÓPONTOKAT ALKOTNAK

Geográfiai értelemben a HUB-ok a különböző gazdasági, kereskedelmi, közlekedési, innovációs hálózatok legaktívabb központjai, melyeknek globális és/vagy regionális szempontból is kiemelkedő szerepük van. Kisugárzásuk erősen befolyásolja a környező területek, a világgazdaság folyamatait. A HUB városok gazdasági erejükön kívül, gyakran egyéb szempontok szerint is csomópont szerepét töltik be a globális városhálózatban. A hubok lehetnek közlekedési hubok, tudás/innovációs/kreatív hubok, valamint energiahálózati hubok.

4. AZ ÓRIÁSVÁLLALATOKTÓL A FUSIONOPOLISOKIG

Az óriásvárosok, vagy más szóval megacity-k azok a városok, amelyeknek lakosságszáma meghaladja a tízmillió főt (UN 2014). A megavárosok élén Japán fővárosa, Tokió áll a maga 35 milliós népességével, de jelentős megacity Shanghaj, Hong Kong, New York, Los Angeles, Chicago, Bombay, Új-Delhi, Mexikóváros, Sao Paulo és Rio De Janeiro is.

A megapoliszok több óriásváros összeolvadásából alakulnak ki. A Bostontól Washingtonig húzódó, mintegy 700 km hosszúságú megapolisz sávban 80 millió ember él. A technopoliszok olyan települések, amelyekben koncentrálnak a gazdasági és tudományos élet. A leghíresebb technopolisz térség az USA nyugati partvidékén található Szilícium-völgy, ahol a legjelentősebb csúcstechnológiai termelés születik és folytatódik (Kovács 2013).

A várostömörülések (konurbáció) olyan több település által alkotott városi terület, ahol a lakosságszám növekedése és a beépített területek ebből fakadó bővülése miatt a települések fizikai határai elmosódnak és összefüggő beépített területet alkotnak. A legismertebb európai példa a Ruhr-vidék, ahol több mint 5 millió ember él, közel 40 településen (Kovács 2013).

A világváros, vagy más néven globális város olyan város, amelynek meghatározó befolyása van a társadalmi-gazdasági, a kulturális vagy pénzügyi és politikai területen. A globalizáció térnyerésével egyre gyakrabban használjuk a globális város kifejezést. A globális városok jellemzői között szerepel, hogy aktívan részt vesznek nemzetközi események szervezésében, illetve jelentős nemzetközi intézmények helyszínei. Legalább egy nagy nemzetközi repülőtérrel rendelkeznek, amely összeköttetésben áll a világ minden tájával, és a legnagyobb légitársaságok fő desztinációs központjai. A globális városok központjaiban megtalálhatók a legfontosabb nemzetközi pénzügyi intézmények, vállalatközpontok és tőzsdék, amely kihatással van az egész világra. Nemzetközileg híres kulturális és oktatási intézményekkel, egyetemekkel és múzeumokkal rendelkezik. Pezsgő kulturális élete van jelentős nemzetközi filmfesztiválokkal, virágzó zenés és színházi élettel, nemzetközi terjesztésben elérhető médiaszolgáltatások központja, kiadók találhatóak a városban. Pezsgő sportélet jellemzi, nemzetközi versenyek és világvárosok, olimpiák megtartására szolgáló helyszínekkel és létesítményekkel (Kovács 2013).

5. VILÁGVÁROSOK HIERARCHIÁJA

A világvárosokkal kapcsolatos legfontosabb tudományos kutatások az angliai Leicestershirben található Loughborough-i Tudományegyetem Globalizációs és Világváros Tanulmányi Osztályán (GAWC) tettek kísérletet arra, hogy definiálják és kategorizálják a világvárosokat. A kutatás eredményeként a városokat Alfa, Béta és Gamma városok kategóriákban csoportosították (GaWC 2018). Később P.J. Taylor vezetésével kezdeményezték, hogy definiálják újra a világvárosok fogalmát, és más eszközökkel csoportosítsák őket (Taylor – Derudder 2016).

Széles körben globális városok:

- nagyon nagy szereppel bíró városok: London és New York;
- kisebb szereppel és kulturális befolyással rendelkező városok: Los Angeles, Párizs, San Francisco;

- kedvező helyzetben lévő globális városok: Amsterdam, Boston, Chicago, Madrid, Milánó, Moszkva, Torontó.

Speciális helyzetű városok:

- gazdaságilag speciális helyzetű városok: Hong Kong, Szingapúr és Tokió;
- politikailag és társadalmilag speciális helyzetű városok: Brüsszel, Genf, Strasbourg és Washington.

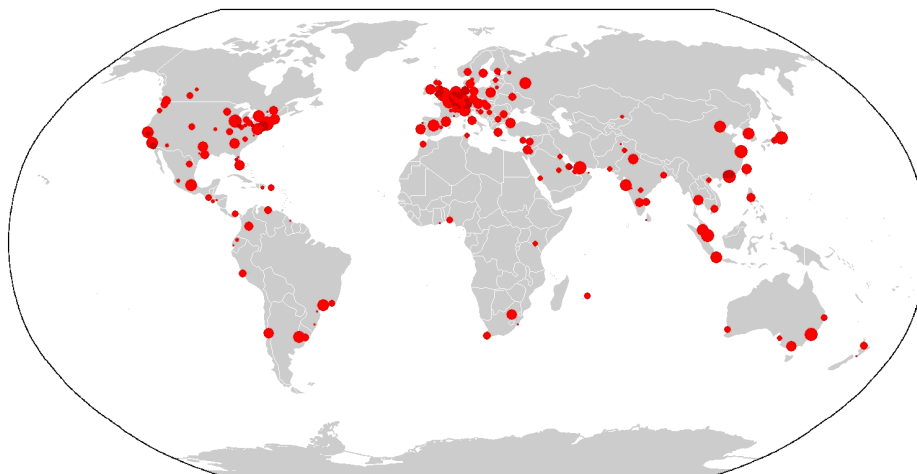
Világvárosok:

- kulturálisan: Berlin, Koppenhága, Melbourne, München, Oslo, Róma, Stockholm;
- politikailag: Bangkok, Bécs, Peking; társadalmilag: Manila, Nairobi, Ottawa. Világviszonylatban vezető szerepet betöltő városok:
- elsősorban gazdaságilag
 - Frankfurt, Miami, München, Osaka, Sydney, Szingapúr, Zürich.
- elsősorban nem gazdasági téren:
 - Abidjan, Addisz-Abeba, Atlanta, Basel, Barcelona, Bombay, Denver, Harare, Kairó, Lyon, Manila, Mexikóváros, Shanghai, Új Delhi.

6. GLOBÁLIS VÁROSOK ÚJRAÉRTELMEZVE

2016 szeptemberében jelent meg a Brookings institute által közzétett elemzés, melyben a globális városok hét típusát különítik el. Az újszerű megközelítés mellett figyelemre méltó az ázsiai városok globális szerepének egyre hangsúlyosabbá válása, mely az elmúlt évtizedekben végbe ment urbanizációs trendek következménye (Trujillo – Parilla 2016).

A globális városok rangsorolása fontos a városok számára, mert szerepük lehet a befektetés-vonzó-képességük javításában, valamint szempontokat adhatnak a transznacionális vállalatok számára központjaik és irodáik telepítéséhez. A mai értelemben vett globális városi versenyképességi rangsorok alig egy évtizede terjedtek el igazán. Mivel számos szempont szerint lehet a tipizálást elvégezni, ezért nem lehet egy abszolút globális városról beszélni, ahogy nem tekinthetünk egyetlen tipizálást sem abszolútnak. Vannak átfogó, részletes elemzéssel közelítő rangsorok, más rangsorokat összesítő rangsorok (a rangsorok rangsorai), makrogazdasági és jövőbeli növekedési előrejelzéseken alapuló rangsorok, bizonyos társadalmi, vagy gazdasági/vállalati trendek szempontjait követő rangsorok stb.



(2. ábra) A GaWC által rangsorolt világvárosok globális eloszlása. 2011.

Forrás: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:GaWC_World_Cities.png



(3. ábra) Városi agglomerációk népességszám szerint csoportosítva

Szerkesztette: Cooper T., idézi Martineau P. (2018). <https://theoutline.com/post/5287/a-cartographer-maps-the-global-impact-of-humanity?zd=1&zi=jo4uifgz> Letöltés ideje: 2019. július 3.

7. ÚJRAÉRTELMEZETT GLOBÁLIS VÁROSI FOGALOM

A nagyvárosok gazdasági súlya egyre fontosabbá válik. A globális gazdaságot már nem csupán néhány pénzügyi központ irányítja, mint New York, London, vagy Tokió, hanem a városok széles körű, összetett hálózata vesz részt a javak, szolgáltatások, emberek, tőke és az eszmék nemzetközi áramlásában, jelentősen hozzájárulva a globális növekedéshez. A hét típus meghatározás fókuszában a versenyképesség áll, valamint az exportképes ágazatok megléte, az innovációs kapacitás, a tehetség, az infrastrukturális összeköttetések, a kormányzás, valamint az általános ipari és gazdasági jellemzők indikátoraiból.

A mintában részt vevő városok átlagos népessége 7,6 millió fő. A globális növekedést természetesen nem csupán ezek a metropolisz-térségek adják, ahhoz nagymértékben hozzájárulnak a kis és közepes városok is. Eredményként a globális városok hét típusai: a globális óriások, az ázsiai központok, a felemelkedő kapuvárosok, a kínai iparvárosok, a tudásközpontok, az amerikai közepes súlyú városok, valamint a nemzetközi közepes súlyú városok (Leff – Petersen 2015).

| | |
|--|--|
| <p>Átfogó rangsorok (Leff – Petersen 2015, Gere 2016):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cities of Opportunity (PricewaterhouseCoopers) • Hot Spots 2025 (Economist Intelligence Unit) • Global Cities Index and Emerging Cities Outlook (A.T.Kearney) • Global Power Cities Index (Mori Memorial Foundation) | <ul style="list-style-type: none"> • Global Cities of the Future (fDi Intelligence; fókusz: külföldi működőtőke-befektetések) • Resilient Cities (Grosvenor; közönség: ingatlan- befektetők) • Quality of Living Survey (Mercer; közönség: nemzet- közi munkaerővel rendelkező vállalatok) • The Wealth Report Global Cities Survey (Knight Frank; fókusz és közönség: ingatlanpiac és magas nettó jövedelmű egyének) • City Momentum Index (Jones Lang LaSalle; közönség: ingatlan-befektetők) |
| <p>Meghatározott szempontok szerint készített rangsorok (közönség, ágazat, városok kiválasztása alapján):</p> <ul style="list-style-type: none"> • World's Most Competitive Cities (IBM; fókusz:vállalati telephely-választás) • Sustainable Cities Index (ARCADIS; fókusz:fenntarthatóság) • Global Financial Centres Index (Z/Yen Group; városok kiválasztása: pénzügyi központok) | <p>Makrogazdasági adatokra épülő elemzések:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Global Metro Monitor (Brookings Institution) • Urban World: Mapping Economic Power of Cities (McKinsey Global Institute) |

Globális óriások a legfejlettebb országok irányító központjai. ide tartoznak az USA, Japán, Franciaország és az Egyesült Királyság legnagyobb városai, New York és Los Angeles, Tokió és Oszaka, Párizs, valamint London. Ezek a metropolisz-térségek nem csupán saját országuk irányítását látják el, hanem itt koncentrálódik a legjelentősebb vagyon, a vállalati döntéshozás és a nemzetközi kereskedelem koordinálása is. Ezek a városok az emberek, tudás és tőke áramlásának legfontosabb csomópontjai. A hét várostípus közül itt a legmagasabb a képzettségi szint, az egy főre jutó szabadalmak száma itt a második legmagasabb, csakúgy, mint az egy főre jutó tudományos publikációk száma.

Ázsiai központok közé tartozik 5 kelet-ázsiai metropolisz térség (Peking, Hongkong, Szöul, Sanghaj és Szingapúr), valamint Moszkva. Ezek a városok kapuként szolgálnak a globális befektetők és gyorsan növekvő országuk között. Nagy mennyiségű külföldi befektetés érkezett ezekbe a városokba, melyeket azóta még tovább erősítettek a helyi infrastruktúrára és képzésre fordított befektetések. Ma már az ázsiai központokban a legnagyobb a népesség és a kereskedelmi tevékenységek koncentrációja. itt a leggyorsabb az internetkapcsolat, és itt a legnagyobb a relatíve jól képzett munkaerő.

Felemelkedő kapuvárosok típusába 28 metropolisz-térség tartozik, melyek országuk és régiójuk legnagyobb kereskedelmi, közlekedési és legtöbbször politikai központjai is. A város csoport nagyjából egyharmada főváros (pl. Ankara, Brazíliaváros, Mexikóváros, Pretoria, Santiago, Budapest és Varsó). Nyolc közülük országuk pénzügyi központjai, továbbá számos közülük kapuként szolgál egész régiója számára.

Kínai iparvárosok kategóriában a kínai gyáripari központok találhatók, ez a 22 város jól reprezentálja a kínai technológiai és ipari forradalom földrajzi diverzitását, egyaránt találhatók ipari központok az ország keleti partvidékén (Hefei és Nantong), a belső országrészekén (Chengdu és Zibo), valamint a Gyöngy-folyó deltájában (Foshan és Dongguan). A kínai iparvárosok csoportjában gyorsan növekvő másodés harmadfokú népességközpontok találhatók.

A tudásközpontok egyre inkább közepes lakosságszámú központok, melyek a világ legtehetősebb és legproduktívabb városai közé tartoznak. Az ebben a csoportban található 19 város átlagos lakosságszáma 4,2 millió fő. Az egy főre jutó nominál GDP, valamint az egy dolgozóra jutó GDP itt a legmagasabb. A tudásközpontok a világ vezető tudásteremtő centrumai. Infrastrukturális összeköttetések kiválóak, a legnagyobb hozzáadott értékkel rendelkező gazdasági ágazatokban versenyeznek, jelentős humán-erőforrásokkal, innovációs és vállalkozói kapacitásokkal rendelkeznek. Az egy főre jutó kockázati tőke-befektetési arányok is itt a legmagasabbak a világon (San Jose, San Francisco és Boston vezetésével).

Közepes méretű termelő központok nagyjából elszórtan az egész Egyesült Államok területén, olyan városok, melyekben jelentős népességnövekedés zajlott le az utóbbi időben (pl. Miami, Phoenix, Orlando, St. Luis, Tampa, Sacramento).

A Nemzetközi közepes súlyú városok csoport meglehetősen változatos, szerepelnek benne Kanada, Európa, Ázsia és Ausztrália tehetősebb városai is. A 26 metropolisz-térség átlagos lakosságszáma közel ötmillió fő, gazdaságuk meglehetősen összetett, vannak köztük országos és makroregionális jelentőségű vállalati és pénzügyi szolgáltató-központok (pl. Toronto, Sydney, Frankfurt, Madrid, Koppenhága), valamint ipari központok (Fukuoka, Nagoja, Stuttgart, Karlsruhe, Milánó, Barcelona) is. Egyre inkább specializálódnak a tudásigényes ágazatokra, illetve a korszerű gyártási technológiákra, vagy ezek kombinációjára.

8. FUSIONOPOLIS 64 – HOSSZÚ TÁVÚ FENNTARTHATÓ VÁROSI VERSENYKÉPESSÉG

A világvárosok folyamatos mozgásban vannak

Amikor a 21. századi városfejlődésről van szó, több várostípust is elkülöníthetünk. Beszélhetünk a vertikális építkezéssel rendelkező zöld városokról, a rugalmas városokról, amelyek egyszerre gazdaságosak és figyelembe veszik a természeti környezetet, sétálható városokról, kulturális központokról és aeropoliszokról is, amely egy olyan várost jelent, mely egy globális elosztó repülőtér körül épült. Az elkövetkező 15 évben a világ városainak súlypontja dél felé, valamint még inkább kelet felé fog haladni. Napjainkban a fejlett térségek nagyvárosi területei kétségtelenül óriás gazdaságok. A 21. században a városok a gazdasági élet fő ütőerei és célterületei. A globális városok és a város-tömörülések által alkotott legfontosabb városok és városi területek versenyképességeit vizsgálva számos eredményre juthatunk. A fúziók és hálózatok korában még jobban felértékelődnek a városok, a városok szerepkörei: az élhetőség, a sokszínűség, a kulturális adottságok, a nemzetközi összekapcsoltság, a pénzügyi és tudományos életben betöltött szerepkör (startup városok, smart városok, a világ legjobb egyetemeinek elhelyezkedése) új funkciókat jelöl ki. Az új funkciók összekapcsolásával pedig új fúziók alakulnak ki. Ezért ezeket az új típusú versenyképességi globális világvárosokat és várostömörüléseket hívjuk Fusionopolisnak (Csizmadia 2016).

Fusionopolis – a globális városok funkcionális versenyképessége

Az egyes városok globális versenyben elfoglalt helyét egyre inkább komplex elemzések alapján állapítják meg, amelyek a gazdasági fejlettségen kívül alternatív környezeti és társadalmi adatokat is figyelembe vesznek. A városok élhetőségi rangsorokban elfoglalt helye gyakran önálló szempontként is megjelenik a multinacionális vállalatok székhelyválasztásának, illetve földrajzi terjeszkedési irányainak, geostratégiájának a meghatározásakor. A meglévő versenyképességi indexek alapján

szintetizáltuk az eredményeket, és ez alapján állítottuk fel azt a globális városi versenyképességi sorrendet, amely minden tényezőt beleértve egy új sorrend született. A népességszám, gazdasági mutatók, technológiai, pénzügyi és kulturális szerepkör, elérhetőség, a globális gazdaságba való bekapcsolódás, infrastruktúra, valamint az új mutatók, mint a zöld területek nagysága, a digitális nomád munkahelyek száma, a fenntartható városi közlekedés, a család és gyerekbarát városok, a kultúra szerepköre, startup vállalkozások száma, az egyetemek és fiatal high-tech vállalkozások kapcsolata, sportlehetőségek, az élhetőség és a fenntarthatósági kritériumok is egyre fontosabb szerepet kapnak a városok versenyképességében.

2017-ben kezdődő kutatásunk alapján megvizsgáltuk a városok GDP-jeit, lakosság számukat, és 28 meglévő versenyképességi index alapján súlyoztuk az eredményeket. Jelentős súllyal szerepeltek az új típusú versenyképességi tényezők, amelyek főként az innovációra, az oktatásra, az élhetőségre és a globális bekapcsoltságra fókuszáltak. A négy fő témát a globális városi jelleg, az infrastrukturális adottságok, az élhetőségi faktorok és a tudásfaktorok jelentették. A kutatás eredményeként 64 funkcionális globális várost, azaz Fusionopolist határoztunk meg. A Fusionopolisok versenyképességében pedig az első tíz helyezett: Szingapúr, Hong-Kong-Shenzen (Gyöngy-folyó-delta), Tokió, London, New York, Párizs, Szöul, Sydney, Amsterdam-Rotterdam, Torontó és Sanghaj, Los Angeles és Peking lett.

9. A GLOBÁLIS VÁROSOK TÍPUSAI

Kutatási eredményünk után, egy évvel később, 2018 nyarán a JLL (Nemzetközi pénzügyi és professzionális ingatlanpiaci tanácsadó cég) és a Business of Cities kutatóközpontja újfajta besorolási módszert dolgozott ki városok vizsgálata és csoportosítása céljából (JLL 2018). Már nem a városok versenyképességi rangsorával foglalkoztak, hanem városi típusokat határoztak meg. Az újfajta tipológia a városok azon különböző szerepén alapul, amelyet a globális gazdaságban betöltenek, illetve azon kereskedelmi, gazdasági tevékenységeknek és kulturális, valamint intézményi funkcióknak a vizsgálatára épül, melyeket ellátnak. A JLL és a Business of Cities kutatóközpontok több mint 300 globális szintű adatot gyűjtöttek össze, amelyek elsősorban a pénzügyi és üzleti aktivitásra, beruházási profilokra, az infrastruktúrára, életminőségre, innovációs tevékenységekre, kormányzásra és demográfiai viszonyokra vonatkoznak. A városok méretének, az egy főre jutó GDP-nek, a város ipari struktúrájának vizsgálata is lényeges vizsgálati szempont.

A kutatás eredményeként 4 fő város csoportot, azon belül összesen 10 alcsoportot azonosítottak, amelyeknek sok közös tulajdonsága van, és több közös kihívással néznek szembe, valamint több szempontból hasonló fejlődési utat járnak be. Az alapított világvárosok az első, az új világvárosok a második, a felemelkedő városok a harmadik, és a vagyis a „hibridek” és a „növekedő városi motorok” csoport a negyedik megnevezett fő csoport. A globális városok alapján 10 alcsoportot különböztetünk meg:

1. **„Big seven”,** vagyis a „Hét nagy világváros”. A világ összes ingatlanpiaci tőkebefektetésének egynegyed része ezekbe a városokba irányul.
2. **„Versenyzők csoportja.”** Ennek a csoportnak 10 tagja van, az ide sorolt városok több jellemzőjükben utolérték az előző pontban említett „Hét nagy várost”. Sikeresen versenyeznek a világ legtehetségesebb embereiért, a tőkéért és a legnívósabb üzleti befektetésekért. A leggyorsabb növekedést érték el az összes várostípus közül az ingatlanpiaci befektetések számát illetően az elmúlt években.

3. **„Innovátorok”** csoportjában a tudomány, a technológia és az üzleti élet kimagasló, ez elősegíti az innováció és a vállalkozói készségek terjedését. Nagyon jelentős ingatlanpiaci tőkevonó képességgel rendelkeznek, méretükhöz képest a legnagyobbal, a „Hét nagy” után a legjelentősebb a tőkevonó képességük. Külföldi befektetői körökben is kedveltek. Ezek közé a városok közé sorolhatjuk Austint, Berlint, Bostont, Denvert, Dublint, Milánót, Münchent, Milánót, Stockholmot, San Diegót, Seattle-t, a Szilícium-völgyet, Stockholmot és Tel Avivot.
4. **„Életmód városok.”** Ezeket a városokat elsősorban a lakosok magas életminősége jellemzi. A városi lakások bérleti díja nagy ütemben növekedett az elmúlt évek során. Auckland, Brisbane, Koppenhága, Hamburg, Helsinki, Melbourne, Oslo, Vancouver és Zürich tartozik ebbe a kategóriába. Közülük is Melbourne-t lehet kiemelni, mint a legnagyobb ingatlanpiaccal rendelkező várost.
5. **„Befolyásolók”** csoportja. Az e csoportba tartozó városok elsődleges szerepe helyt adni a transznacionális intézményeknek és ellátni a kereskedelmi funkciókat. Ez a csoport kevésbé volt sikeres az „innovátorokhoz” és az „életmód városokhoz” képest az ingatlanpiaci befektetők számára. Barcelona, Brüsszel, Frankfurt, Genf, Kyoto, Miami és Bécs tartoznak ebbe a kategóriába.
6. **„Megahubok”** csoportja. Fejlődésük gyors ütemű volt az elmúlt évtizedben. Fontos pénzügyi, üzleti szolgáltatási központokká, ingatlan és vállalati székhelyekké és kereskedelmi központokká is váltak. Továbbá jelentős előrehaladást értek el a felsőoktatás, a tudomány és az egészségügy területén. itt a legalacsonyabb az ingatlan-befektetési intenzitás. ide sorolandó Bangkok, Delhi, isztanbul, Jakarta, Johannesburg, Manila, Mexikóváros, Moszkva, Mumbai és Sao Paulo.
7. **„Vállalkozó városok”** csoportja a feltörekvő gazdaságú országokból, ez magas innovációs és gazdasági produktivitású csoportként jellemezhető. Üzleti és vállalkozási központok. Az üzleti szolgáltatások, a mérnöki tudomány, a pénzügyek és a kiskereskedelem területén, valamint a kreatív iparban is jól teljesítenek. Jelentős gazdasági fellendülés zajlott le ezekben a városokban. Ebbe a csoportba tartozik Bangalore, Guangzhou, Ho Chi Minh város, Kuala Lumpur, Shenzhen és Taipei.
8. **„Erőművek.”** Ez olyan, főleg kínai városokból álló csoport, amelynek tagjai elsősorban ipari városok voltak. Az elmúlt években átalakultak magasabb értéktermelő várossá. Jelentős kormányzati támogatásban részesülnek, ami tovább segíti növekvő értéktermelésüket. Ebbe a csoportba Chengdu, Chongqing, Hangzhou, Nanjing, Suzhou, Tianjin, Wuhan, Xian városok tartoznak.
9. **„Hibridek”,** egyszerre rendelkeznek mind a „felemelkedő”, mind az „új világvárosok” jellemzőivel, és tipikusan közepes méretűek. Nagy javulást mutatnak az ingatlanpiaci visszaélések kifizéréseiben. ide sorolhatjuk Abu Dhabit, Bukarestet, Budapestet, Fokvárost, Dohát, Prágát, Santiagót és Varsót is.
10. **„Nemzeti növekedés motorjai”** csoport. Ezek a városok sokat profitálnak a széles körű hazai piacokból. Nagyon jelentős ingatlanpiaci befektetések helyszínei. Közéjük lehet sorolni Atlantát, Dallast, Houstont, Nagoyát és Osakát.

10. A VILÁGVÁROSOK JÖVŐJE – HOSSZÚ TÁVON FENNTARTHATÓ VÁROSI NÖVEKEDÉS

A városok globális rendszere állandó változásban van. Új és új vezető városok emelkednek ki, és ez folyamatában újraértelmezi a versengést. A legfontosabb tényezők a jövőben a technológiai cégek száma, az oktatás, a környezetvédelem, az átláthatóság, az infrastruktúra fejlettsége és a nemzetközi szabadalmak száma. Az index számításánál megjelenik továbbá a városi GDP változása, infrastrukturális beruházások, megépített új irodák száma és aránya az összes irodához képest, a kiadott irodai szobák száma, az új bevásárlóközpontok mérete, befogadó képessége, a szállodai szobák száma és környezetvédelemmel kapcsolatos mérések is.

A hosszú távon fenntarthatóan fejlődő városok, a világviszonylatban leginnovatívabb gazdasággal rendelkező városok a technológiai és digitális iparba nagyon jelentős pénzüsségeket fektetnek. A városok további közös jellemzője, hogy a fenntarthatóság fontos részét képezi a várostervezésnek. Az oktatás is fontos szerepet kap, sok világszinten elismert egyetem és kutatóközpont található ezekben a városokban. Kizárólag a világ legfejlettebb térségeiben találhatóak meg (Észak-Amerika, Nyugat-Európa, Kelet-Ázsia, Ausztrália) a hosszú távon fenntarthatóan fejlődő városok.

A rövid távon leggyorsabb ütemben növekedő városi gazdaságok hasonló elvek szerint fejlődnek, és sok hasonló jellemzőjük van a hosszú távon fenntarthatóan fejlődő városokkal. Jelentős népességszámuknál fogva nagyszámú és olcsó munkaerővel rendelkeznek. Népeességük nagyon gyorsan gyarapszik, gazdasági növekedésük üteme is kimagasló. A fejlett technológiai és gyógyszeriparnak fontos a szerepe. Elsősorban Kelet-Ázsia és Dél-Ázsia gyorsan fejlődő régiói tartoznak ebbe a kategóriába. Mindenesetre az bizonyos, hogy a jövőben a városok tervezése egészen új megközelítéseket igényel. A tervezés formái már ma is lényegesen átalakultak (Ld. Salamin 2018, 2021.)

11. ÖSSZEFOGLALÁS: GLOBÁLIS VÁROSOK – VÁROSHÁLÓZATOK KORA

Ma a világgazdaságban 147 globális cég állítja elő a világ GDP 40%-át, s közel 700 vállalat a globális GDP 80%-át (Manyika et al. 2018). Ezek a vállalatok csomópontokban a városokba tömörülnek, ott, ahol különösen a kreatív munkaerő rendelkezésre áll. A stratégiai vállalatok és a nemzetállamok mellett a 21. század új erőközpontjai minden bizonnyal a városok lesznek (Khanna, 2016). Ma a városok és városhálózatok felemelkedésének korszakában 64 olyan globális várostérség és megaregió található, amely a világ GDP-jének 80%-át állítja elő. Ha a világ öt legjelentősebb globális városa (New York, Los Angeles, Tokió, Párizs és London) egy államot alkotna, ez a képzeletbeli terület lenne a világ harmadik legnagyobb gazdasága az USA és Kína után (Trujillo – Parilla 2016). A nemzetközi előrejelzések szerint a városiasodás tekintetében 2030-ra eltolódnak az arányok a globális Kelet és Dél felé (McKinsey 2011).

Növekedési tengelyek, övezetek kezdenek kialakulni, amelyek központjait a városok adják a Boston–New York–Washington tengelytől az európai új „Hanza városok szövetségén” keresztül az ázsiai, a Gyöngy-folyó deltáján (Hong-Kong–Senzen–Kanton) át egészen Szingapúrig. Az új versenyképességi rangsorokban egyre jelentősebbek lesznek Ázsia keleti partvidékének városai. Ha az új típusú városi versenyképességi tényezőket is figyelembe vesszük, mint az összekapcsoltság, a kreativitás, a tudás, a technológia, az innováció, a globális kereskedelembe való bekapcsolódás mellett a jóléti tényezők, a biztonság, az élhetőség, a zöld területek nagysága, akkor minden bizonnyal Szingapúr és Sanghai kerül ki a győztesek közül. A városállamok fontos szerepet tölthetnek be a történelem folyamán is: élénk kereskedelmet folytattak, pénzügyi,

gazdasági, oktatási és kulturális központként működtek például a reneszánsz időszakában: gondoljunk csak Velencére, vagy épp Genova jelentőségére, akiknek a legfontosabb tényezője a hely szerepe volt, és a világgazdaságba és kereskedelembe való bekapcsolódás volt a legfontosabb célja. Akárcsak most, az új reneszánsz korában: utak, övezetek, városok, hálózatok és központok.

Ami mindebből fontos számunkra, hogy a Kárpát-medence is egy ilyen természetes övezetként működik. Budapest jövőbeli városhálózata már nemcsak a Bécs–Budapest tengely lesz, hanem az egész Kárpát-medence. Ezért is fontos, hogy autópályákkal, infrastrukturális fejlesztésekkel, oktatási és kulturális együttműködésekkel még szorosabbra kössük a Kárpát-medence településeit, központjait. Nem véletlen az sem, hogy a városaink elkészítették a modern városok és magyar falvak programját (Fekete, 2019; Miniszterelnökség, 2018), amellyel komplex gazdaságfejlesztési programok valósulhatnak meg. Ennek a fejlesztésnek a részei az életképes vidéki kistelepülések is, amelyek egy hálózat részeként ugyanolyan fontos szerepet kapnak. Ugyanúgy, ahogy a keréknél a küllők és a köztük lévő levegő. Ezt kell kiterjesztenünk az egész Kárpát-medencére. Hiszen a Kárpát-medence, mint természetes, kulturális, gazdasági egységes téregység, övezetként működik, természetes határokkal (Kárpátok) – nagyszerű természeti adottságokkal és kiváló geostratégiai helyzettel. Kössük össze infrastrukturális vonalakkal a Kárpát-medencét, hogy minél szorosabb együttműködés valósuljon meg az összekapcsoltság korszakában (1/ 2014. (i. 3.) OGY határozat 2013). Ma Budapest egy közel 2 milliós főváros, amely egy 4 milliós Budapest Gazdasági övezetet alkot, egy közel 10 milliós ország fővárosa, egy 24 milliós lakosságú Kárpát-medence központja, egy 64 milliós Visegrádi négyek központja, amely Szlovéniával és Horvátországgal kiegészítve már 72 milliós lakosságszámot alkot, és egy 128 milliós 16+1 kezdeményezés központja.

IRODALOMJEGYZÉK

1/2014. (I.3.) OGY határozat (2013): Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció. Melléklet az 1/2014. (I. 3.) OGY határozathoz. In.: http://www.terport.hu/webfm_send/4616 (letöltve: 2019. július 3.)

Berube, A. et al. (2015): Global Metro Monitor 2014. An Uncertain Recovery. Brookings Institution Metropolitan Policy Program, In.: <https://www.brookings.edu/research/global-metro-monitor/> (letöltve: 2019. július 3.)

Csizmadia, N. (2016): Geopillanat. A 21. század megismerésének térképe, L'Harmattan Kft. Budapest

Fekete, D. (2019): A Modern városok program jelentősége a hazai városfejlődésben, Tér és Társadalom 33. évf. 1. sz. pp. 27-43.

Florida, R. (2003): The Economic Geography of Talent, Annals of the Association of American Geographers, 92/4. sz., pp. 743-755.

GaWC (2018): The World According to GaWC 2018. 13 November 2018. In.: <https://www.lboro.ac.uk/gowc/world2018t.html> (letöltve: 2019. július 3.)

Gere, L. (2016): Globális városok újraértelmezve, Hungarian Geopolitics 1. évf. 4. sz., pp. 8-15.

JLL (2018): World Cities: Mapping the Pathways to Success, In.: <http://cities-research.jll.com/cities-research/Documents/benchmarking-future-world-of-cities/Cities-Research-Mapping-Pathways-to-Success-2018.pdf> (letöltve: 2019. július 3.)

Khanna, P. (2016): *Connectography: Mapping the Future of Global Civilization*, Random House.

Kovács, Z. (2013): *Népeség- és településföldrajz Budapest*, ELTE Eötvös Kiadó.

Leff, S. – Petersen, B. (2015): *Beyond the Scorecard: Understanding Global City Rankings*, The Chicago Council on Global Affairs, In.: <http://www.thechicagocouncil.org/sites/default/files/BeyondtheScorecardReport-pdf> (letöltve: 2019. július 3.)

Manyika, J. et al. (2018): *'Superstars': The dynamics of firms, sectors, and cities leading the global economy*, McKinsey Global Institute, Discussion Paper, October 2018. In.: <https://www.mckinsey.com/featured-insights/innovation-and-growth/superstars-the-dynamics-of-firms-sectors-and-cities-leading-the-global-economy> (letöltve: 2019. július 3.)

Markieta, M. (2013): *Flight paths crossing the globe*, Michael Markieta, GIS Consultant, Arup, Data from openflights.org. Idézi: BBC News (2013): *In pictures: Global flight paths 28 May 2013*. In.: <https://www.bbc.com/news/in-pictures-22657086> (letöltve: 2019. július 3.)

Martineau, P. (2018): *A Cartographer Maps the Global Impact of Humanity*. The Outline, In.: <https://theoutline.com/post/5287/a-cartographer-maps-the-global-impact-of-humanity?zd=1&zi=jo4uifgz> (letöltve: 2019. július 3.)

McKinsey (2011): *Urban world: Mapping the economic power of cities*, McKinsey Global Institute, March 2011. In.: https://www.mckinsey.com/~media/McKinsey/Featured%20Insights/Urbanization/Urban%20world/MGI_urban_world_mapping_economic_power_of_cities_full_report_oshx (letöltve: 2019. július 3.)

Miniszterelnökség (2018): *2019-ben elkezdődik a Modern falvak program végrehajtása*, 2018 július 18. In.: <https://www.kormany.hu/hu/miniszterelnokseg/parlament-allamtitkar/hir/2019-ben-elkezdik-vegrehajtani-a-modern-falvak-programot> (letöltve: 2019. július 3.)

Salamin, G. (2018): *A földrajzi tér alakításának európaizálódása: Az Európai Unió térbeli stratégiáinak, tervezésének és kohéziós politikájának hatása az európai országok térbeli tervezési rendszereinek transzformációjára*. Gödöllő, Szent István Egyetem

Salamin, G. (2021): *A tervezés változó formái az új governance korában: A területi és város-tervezés 21. századi európai átalakulási trendjei*. SZÁZADVÉG 1 : 1 pp. 57-99. , 43 p.

Taylor, P. J. – Derudder, B. (2016): *World City Network: A Global Urban Analysis*, 2nd Edition. Routledge.

Trujillo, J. L. – Parilla, J. (2016): *Redefining Global Cities – The Seven Types of Global Metro Economies*, In.: <https://www.brookings.edu/research/redefining-global-cities/> (letöltve: 2019. július 3.)

UN (2015): *World Urbanization Prospects: The 2014 Revision, Final Report*, United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. New York, 2015. In.: <https://population.un.org/wup/Publications/Files/WUP2014-Report.pdf> (letöltve: 2019. július 3.)

UN (2018): *World Urbanization Prospects: The 2018 Revision, Online Edition*, United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division, In.: <https://esa.un.org/unpd/wup/Publications> (letöltve: 2019. július 3.)

UNEP (2013): *City-Level Decoupling: Urban resource flows and the governance of infrastructure transitions*. A Report of the Working Group on Cities of the International Resource Panel, Swilling M., Robinson B., Marvin S. and Hodson M. In.: <https://wedocs.unep.org/handle/20.500.11822/8488> (letöltve: 2019. július 3.)

VERTIKÁLIS ÉS HORIZONTÁLIS SŰRÍTÉS ZÜRICH VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJÁBAN

WETTSTEIN DOMONKOS PHD

wettstein.domonkos@gmail.com

BUDAPESTI MŰSZAKI EGYETEM

URBANISZTIKA TANSZÉK

ABSZTRAKT

Zürich közelmúltbeli városfejlesztési stratégiaalkotása a nyugat-európai városépítészet új formálási modelljeit alakította ki. Az elemzés urbanizációs tendenciák tükrében a városépítészet eszköztárának és kortárs építészeti formálásának lehetőségeit helyezi a vizsgálat fókuszába. A svájci városok a nyugat-európai fejlődés karakteres mintázatait mutatják, a nemzetközi hálózatok lüktető csomópontjai. Népeségük robbanásszerűen nő, ami új lakónegyedek, centrumok és decentrumok kiépítését teszi szükségessé. Zürich iparterületeinek rehabilitációja révén új barnamezős beruházások valósulhattak meg a település központjában. Az új negyedekben a korábbi fejlesztések problémáiból építkezve új szabályozási és fejlesztési eszköztárat alakítottak ki, a funkciók vegyítésére és a nagyvárosi identitást szimbolizáló karakteres építészetre is odafigyeltek. Zürich-West városrésze ma Európa egyik legdinamikusabban fejlődő belvárosi negyed, ahol a városnegyed identitását is teljesen új alapokra kellett helyezni. A barnamezős rehabilitáció jegyében új lakó-iroda és oktatási tömböket építettek ki, a vegyes és időszakos használatokat összehangolva. A város identitás- és stratégiakeresésében meghatározó az urbanizált táj koncepciója, ami a hagyományos morfológiai struktúrák újraértelmezéséhez vezetett. A sűrítés révén mind vertikálisan, mind horizontálisan olyan új struktúrák jelentek meg a települési tájban, amelyek a kontrollálatlanul szétterülő szuburbanus települési táj alternatívájaként újrafogalmazzák a koncentrált urbánus sűrűség mintázatait.

ABSTRACT

The paper analyzes contemporary trends in urbanization and urban design through the model of Zürich. The example demonstrates the transformation of the Western European cities facing the problem of density. The cities show the characteristic patterns of Western European development, the pulsating hubs of international networks. Their population is growing exponentially, necessitating the construction of new neighborhoods, centers and subcenters. The rehabilitation of Zurich's industrial districts has enabled new brownfield investments in the center of the town. In the new quarter, learning from the failures of previous developments, a new set of regulatory and development tools was created, with a focus on combining functions and architectural characters symbolizing metropolitan identity. Today, Zurich-West is one of the most dynamically developing downtown areas in Europe, where the identity of the city quarter also had to be redefined. Following the brownfield developments, new urban quarters have been converted. The concept of urbanized landscape, which leads to a reinterpretation of traditional morphological structures, is central to the search for identity and strategy. Through compaction, new structures have emerged, both vertically and horizontally, that redefine the patterns of concentrated urban density as an alternative to the uncontrolled spread of the suburban settlement landscape.

1. BEVEZETŐ

Az urbanizáció új léptékei az építészeti és városépítészeti gondolkodás számára is megkívánják az új perspektívák megtalálását. A hagyományos települési kontúrok elmosódnak, új decentrumok és infrastrukturális, közlekedési kapcsolatok alakulnak ki. Átalakuló, emergens települési típusok és karakterek jelennek meg, ezért különösen fontos feltennünk a kérdést, milyen eszközökkel tervezhető, kultiválható ez az újszerű települési táj? A kutatás a szerző korábbi vizsgálataira épül, melyekben Svájc tájképi átalakulását vizsgálta (Lásd: Wettstein 2012, az elemzés összehasonlító vizsgálatként továbbdolgozva Wettstein 2013a). Továbbá a korábbi években tett tanulmányutakra és helyszínbemjárásokra épül. (Jelen vizsgálat az alábbi beszámolón alapszik: Wettstein 2013b) A tanulmány ugyanakkor a korábbi vizsgálatok óta megvalósult fejlesztéseket és változásokat is figyelembe veszi, és új perspektívába helyezi a folyamatokat. A vizsgálat Zürich városára fókuszál, a várost, mint az új formálási trendeket reflektáló urbanizált tájakat vizsgálja, és a morfológiai jellegzetességek átalakulására, új értelmezéseire helyezi a hangsúlyt.

2. ZÜRICH VÁROSFELJESZTÉSI ESZKÖZEINEK ELEMZÉSE

Svájc jelenkori önképében meghatározó kérdést jelent a táji urbanizáció és a sűrűség problémája. Az 1960-as években még 6 millió fős népességgel rendelkező ország mára már 8 millió főt számlál. Évente mintegy 60.000 fővel, azaz egy Luzern méretű város népességével nő a lakosságszám. Mindez a táji urbanizációs folyamatokban is nyomon követhető. A Studio Basel 2005-ös elemzése (Diener et al., 2006), melyet jelen tanulmány szerzője korábbi publikációiban részletesen is vizsgált (Wettstein 2012), még csak prognosztizálták azokat a tendenciákat, amik néhány évvel később már valós folyamatokként rajzolták át az ország territoriális szerkezetét és önképét. A Studio 2014-ben épp ezért saját kutatásának felülvizsgálatát is elvégezhette, amikor „*Achtung, die Landschaft!*” (*Veszélyben a táj!*) címmel hirdetett hallgatói projektárgyat a zürichi ETH egyetemen. A projekt címe reflektál a Lucius Burckhardt, Max Frisch, Markus Kutter *Achtung, die Schweiz!* 1954-es problémafelvetésére, amelyben már korukat megelőzve felhívták a figyelmet az ország önképben kulcsfontosságú táj átalakulási folyamataira.

A folyamatok dinamikája az elmúlt évtizedekben egyre jobban felgyorsult, miközben az ország urbanizációja karakteresen átformálja a vidéki tájat és a tájról alkotott társadalmi önképet. A pulzáló nagyvárosok közt városhálók alakulnak ki, amelyek mára már egyetlen nagyváros-sá szövik össze az autonóm helyi politikával rendelkező országot. Mindeközben a hegyvidék egyre inkább elnéptelenedik, és a völgyekbe húzódik vissza a lakosság. Az emergens, egyre inkább szétterülő urbanizáció a sűrűség kezelésének kérdését veti fel a várostervező szakemberek számára. Hogyan lehet kontúr szabni a városiasodásnak? A kor eszméjét tükröző hálózatos gondolkodásban, a network city eszméjében egyre inkább felértékelődnek a nagyobb sűrűségű csomópontok. A szétterülés megakadályozását sokan a vertikális sűrítésben és a magasházakban látják, nem csak az olyan nagyvárosokban mint Genf, Basel vagy Zürich, de az agglomerációs térségekben vagy épp a magasabba fekvő vidékeken. A nemzetközi szaksajtót is bejárta az a terv, amit a fürdőjéről ismert hegyvidéki Vals településére terveztek. Peter Zumthor földbe vájt fürdője mellé elképzelt toronyház tervét a Morphosis Architekt készítette. A provokatív projektet heves vita övezte, a vízió elsősorban a jövő tájképére kérdezett rá, előre vetítve az egyre emergensebb urbanizáció alternatív településformáit. (Internet¹) Sokan a szétterülő szuburbánus táj alternatíváját látják a koncentrált sűrűséget biztosító vertikális építkezésben.

Térjünk azonban vissza a városba, a koncentráció víziójának bölcsőjéhez. Baselben és Zürichben egyaránt az országos magassági rekordot megdöntő toronyház építési hullám indult el az elmúlt években. Zürichben mindez a városszerkezet átstrukturálásával is összekapcsolódott. A hatvanas-hetvenes években azonban már megjelentek azok a magasházak, amelyek a ma formálódó város sziluett karakteres előhírnökei voltak. Itt elsősorban a modern építészeti jegyeit mutató Lochergut és a szikár, vörös Hardau tornyokat érdemes megemlíteni. A nyolcvanas évekre elfogyott az ország gazdasági lendülete, Zürichben működő gépgyárak termelése visszaesett, elindult a dezindusztrializáció. A stagnálás éveiben a városszerkezet stabilizálására helyezték a hangsúlyt: „*Die Stadt is gebaut*” – azaz a város meg van építve, hangsúlyozta Ursula Koch, a városfejlesztési iroda vezetője. (Hönig-Frei, 2010) A konzervatív szellemiségű hozzáállás jegyében a merevbb kereteket adó övezeti rendszert, a „Gestaltungsplan” eszköztárát alkalmazták. Elsősorban a vegyes használatokat és a hagyományos urbánus minőségű városnegyedek fenntartását szorgalmazták. (Wettstein 2013a)



(1. ábra) Zürich West toronyházai és az SBB létesítményei

Forrás: A szerző felvétele

A kilencvenes évekre visszatért a fejlődés a városba, miközben az ország még mindig nehezen lábalt ki a stagnálásból. Országosan az építkezések negyven százaléka Zürichben valósult meg. A munkahelyek száma folyamatosan nőtt a városban úgy, hogy a megelőző harminc évben az ipari munkahelyek kétharmada megszűnt. Új technológiák és munkahely típusok jelentek meg, amelyek elkezdték feszegetni a korábban hosszútávra kidolgozott „Gestaltungsplan” merev övezeti előírásait. Az ideálisnak vélt fejlesztésekre nem jelentkeztek befektetők, miközben egyre több alternatív projekt jelent meg a szabályozást kijátszva. A városfejlesztés felismerte a progresszív jelenségben rejlő lehetőségeket és új érdekegyeztető fórumot alakított ki. A kerekasztal köré a fejlesztőket, tulajdonosokat, politikusokat egyaránt leültették és az érdekeltek bevonásával dolgozták ki a jövő városszerkezetének kereteit. A kooperatív tervezés hatékony tervezési módszernek bizonyult, az elmúlt évtized robbanásszerű építési tevékenysége visszaigazolta a szereplők együttműködésének szükségességét.

A városfejlesztés fókuszában továbbra is az „életminőség” fogalma a kulcs. A város a nemzetközi versenyben is az élbolyban áll az életkörülmények minőségét tekintve. Ebben a város léptéke, infrastrukturális ellátottsága, gazdasági ereje, valamint a hagyományos kertvárosias-világ beépítése is szerepet játszik. Bár Zürich mindössze 500.000 lakosú, a város agglomerációja

rendkívül kiterjedt. A centrum és decentrumok közti mobilitást a fejlett S-Bahn hálózat biztosítja. A szűken vett városhatáron messze túlnyúló tágabb régió megszervezése modell értékű az ország számára, ahol a territoriális rendszer, a kommunák és települések önrendelkezése komoly múltra néz vissza. A Studio Basel kutatása épp ebben a rendkívül elaprózódott struktúrában látja az egységes jövőkép megalkotásának problémáját. (Diener et. al. 2006) Az új tipológia, a hálózat ideája, amely szerintük országos perspektívából képes megszervezni a tájhasználatot. Erre mintaként épp a Zürichi-tó metropolita régiójára dolgoztak ki egy alternatív víziót. (Diener-Meili 2010) A tóparton egyre inkább összenövő települések szerkezetét új hálószerű struktúrában fogalmazták újra. Elképzelésükben a sűrűsödés mintázatai alapján új térségeket jelöltek ki Zürich városmaga körül. A belvárosban 88 km²-en 350.000 fős lakossággal, az északi Glattalstadt 118 km²-es területén 128.000 főt, a nyugati Limmattalstadtban 90 km²-en 128.000 főt, míg a Zürichsee partjait övező Seestadtban 160 km²-en 180.000 főt számoltak. Eköré az agglomerációs gyűrű köré kapcsolódnak a további nagyobb városok, mint Winterthur és Zug.

Az agglomeráció Zürich szempontjából a szimbiotikus kapcsolatokon túl elsősorban a lakhatás miatt jelent konkurenciát. Az alacsonyabb adók és bérleti díjak a szuburbanizációs folyamatokat erősítették, amire Zürich belvárosának új lakhatási alternatívákat kellett kitalálnia. A hagyományos alacsony sűrűségű villás beépítettségű hegyoldalakon megindult az épületállomány lecserélődése. A korábbi 2-3 lakásos villákat nagyobb alapterületű társasházak váltották fel, ami a terület morfológiájának, beépítési intenzitásának karakteres megváltozását eredményezte. Az új típusú beépítésben a nagyobb lakásszámot a közösségi terek gazdag kialakításával ellensúlyozták. Izgalmas kísérletezés indult el a lépcsőházak és bejáratok térformáinak kialakításával és ebben a kortárs svájci építészet új generációjának képviselői aktívan részt vettek. A tíz éves előterjesztésben 10.000 lakást irányoztak elő, amelyeket a mai napig dinamikus ütemben építenek. A lakásokat változatosan, tágas terekkel alakítják ki, jellemzően magas színvonalú parkosítással és kertrendezéssel, miközben a városrészek közterei is fokozatosan megújulnak, ami nagyban hozzájárul az urbánus életszínvonal reprezentálásához.

A városfejlesztés elmúlt húsz évének stratégiája a korábbi zárványszerű iparnegyedek rehabilitációját, településszerkezetük bekapcsolását és intenzív urbanizációját irányozták elő. Északon a Glattal településfolyama a főpályaudvart és a repülőteret köti össze, nyugati irányban a Limmat völgye ad helyet a fejlesztéseknek. Az egykori iparterületek a kétezres évekre elvesztették funkciójukat, a termelés jellege átalakult. A nemzetközi szinten is híres cégek áthelyezték gyártásukat, így jelentős központi helyzetben fekvő területek szabadultak fel. Az északon elterülő Glattal városképét a főút mellett kapuszerű motívumokként megjelenő toronyházak keretezik. A településszerkezeti tengelyt a főpályaudvart a repülőtérrel összekötő gyorsvillamos nyomvonal jelöli ki. Erre a tengelyre fűződnek fel a fejlesztési egységek. Ehhez kapcsolódik Neu-Oerlikon városnegyede is, amely korábban az ABB gyár és számos hadiipari tevékenységet folytató üzem területe volt. A lakosság elől elzárt világot sokáig „tiltott városként” is emlegették. A negyedet már a kilencvenes évek elején egyik első ütemként kezdték meg a városrész fejlesztését. Az 1992-es masterplan pályázathoz képest időközben számos változtatást végre kellett hajtani, mert a keretterv célkitűzései nem találtak a fejlesztői szándékokkal. A beépítési tervet végül 2005-ben dolgozták ki a végső formájában. A területen igyekeztek megőrizni az ipari múltból származó, identitást adó elemeket. Számos nagyobb parkot alakítottak ki összesen 5 hektár alapterületen, ahol köztéri elemként még ma is fellelhetőek az elmúlt évszázad ipari-indusztriális lenyomatai. Az épületek a kortárs svájci építészet minimalista „swiss box” ideáját követik, ugyanakkor a későbbi ütemben és nagyobb léptékben kiépített Glattal fejlesztésében már egyre szembetűnőbb a kortárs svájci építészet válsága a metropolita identitás kialakításában.

(Angélil-Himmelreich 2011) A kétezres évek elején virágzó kortárs svájci építészet redukív eszköztárát elsősorban a vidéki, kisebb léptékű alkotásokon kísérletezték ki. Az építés új, nagyvárosi hulláma ugyanakkor a léptékváltás problémáját is elhozta. A redukív formálás, a nagyobb felületek már nem tud olyan intenzitással érvényesülni, mint a kisebb sűrítettebb alkotásokon, ezért az új metropolita építészet jegyében a kortárs építészet külföldi hatásai kezdtek el éreztetni a hatásukat. Érdekes az ETH egyetemen is professzúrát kapó Adam Carusora vagy Tom Emersonra gondolnunk. (Wettstein 2018) Zürich északi területe több ütemben épült ki tehát és a fejlesztési folyamat hektikus vonásai nagyban hozzájárultak Zürich városfejlesztési eszköztárának és stratégiájának átalakulásához.

A nyugati irányú Limmattal kapuja Zürich West városrésze, amely jó városzerkezeti kapcsolatokkal bír a központtal, és a Hauptbahnhoffal, azaz a főpályaudvarral. (1. ábra) A területet hosszanti irányban a széles vágányfolyam határolja a nemzeti vasúttársaság, az SBB létesítményeivel. Az új korszak egyik szimbolikus eleme a Technopark épülete. A korábbi merev Gestaltungsplan övezeti rendszerét kicselezve, az ipari funkció mimikrijét magára öltve kívánták a kreatívipar bölcsőjét létrehozni. Mindezt az épület ipari jellegű karaktere is kifejezi. Ennek a taktikus építészeti magatartásnak nem kellett már elterjednie, mert az oerlikoni tapasztalatokat felhasználva, Zürich-West rendezését már a fejlesztési kerekasztal, a „Stadtforum” életre hívásával kezdték el koordinálni. Hamar felépült a Freitag táskagyár konténer tornya. Az újrahasznosított kamionponyvákból táskákat készítő cég számára a területválasztás és a konténerépítészet is arculatteremtő erővel bírt. A terület egy évtizedes átalakulását jelzi a Freitag torony fölé magasodó Prime Tower. (2. ábra) A Gigon Guyer építészpáros által tervezett szikár üveghomlokzatú épület elkészültekor az ország magassági rekordere volt 126 méterével, mára azonban a bázeli 178 méteres Roche torony, amit a Herzog&de Mueron építészpáros tervezett leelőzte.



(2. ábra) Zürich-West – A Freitag torony és a Prime Tower

Forrás: a szerző felvétele

Oerlikonhoz hasonlóan Zürich-West kialakításában is fontos szerepet kaptak a múlt lenyomataként hátramaradt ipari elemek. Az egykori hajógyár, a Schiffbau ma kortárs művészeti központként és színházként funkcionál, a Toni Areal pedig a képzőművészeti egyetemet fogadta be. Az új urbánus táj központi kérdése azonban a sűrűség kezelése volt. Milyen formában fejezhető ki az új léptéket képviselő metropolita karakter? A szerkesztés alapelve az ortogonális raszter kiterjesztése volt, amit egy-egy, helyi adottságként felfogott elem karakteresen torzított. Ebből adódóan a Limmat folyamvölgyében egy sajátos konglomerátum alakult ki, a nagyobb, ipari múltból hátrahagyott együttessel vagy a telekstruktúrába belekarcoló iparvágányokkal. A vízióban karakteres elemként jelentek meg a völgyet átszelő többszintes közlekedési pályák, viaduktok, úthálózatok, amelyek városi dzsungelként szőtték át a területet. A vertikális térbeli rétegzettséget a kilátás tengelyei is inspirálták. A városszerkezet kialakításánál meghatározták azokat a pontokat, ahonnan a toronyházakkal fontos vizuális kapcsolatok teremthetők. A toronyházak völgybe helyezett pozícióját a történeti előképek is inspirálták. Zürich templomtornyai az óváros sziluettjét kezdettől fogva meghatározzák, a huszadik század már említett fejlesztései, a Hardau toronyházak pedig a Zürich West melletti fejlesztési területen állnak.

Az egyes fejlesztéseket a kortárs svájci építészetben meghatározó szereppel bíró irodák jegyzik. (Internet²) A már említett Toni Areal átalakítását és a Viadukt boltívei közé elhelyezett kereskedelmi egységeket a fiatal generációt reprezentáló EM2N iroda tervezte. Mindkét épület karakteresen, új szellemiséggel formálja a barnamezős tájat. A Toni Areal új burkolatot kapott, de a többszintes épületre felcsavarodó szerpentinjét nem bontották el, közösségi térként használhatják a művészeti hallgatók. A tornyok megépítésében a Gigon Guyer iroda vállalt meghatározó szerepet. Ők jegyzik a már említett Prime Towert és a Löwenbräu Areal átépítése is az ő nevükhöz fűződik. A történeti gyáracsarnokot megtartották, de karakteres helyzetbe hozott színes toronydobozokat helyeztek rá. A City West projekt keretében építették ki a nagyobb lakónegyedeket. A tervezésben a Diener & Diener valamint a Meili Peter irodák kaptak meghatározó szerepet. (3. ábra) A szikár épületek a raszteres szerkesztésből indultak ki és finom mozdulatokkal artikulálták az épületek közti szabad, fluid tereket. A racionális szerkesztés a korábban már említett svájci hagyományokhoz nyúlik vissza és a végletekig feszíti a redukált homlokzatképzésben rejlő lehetőségeket. A területen a toronyházak építése még nem fejeződött be. Tervezés alatt áll és várhatóan 2025-re készül el a Hard Depot villamosremíz, amelynek tetején magasba szökő lakóegységeket vizionál a Morger Partner Architekten iroda. A kiemelt projektek árnyékában megjelenő, kevesebb kvalitást mutató épületek ugyanakkor ismét rávilágítanak a Glattaltnál már tapasztalt léptékváltásban rejlő problémára.



(3. ábra) – Zürich, City West projekt
Forrás: a szerző felvétele

3. A TÖBBSZEREPLŐS VÍZIOÁLKOTÁS EREDMÉNYE

Zürich városfejlesztési modelljén a stratégiai eszközök átalakulását figyelhetjük meg. A többszereplős folyamatban nem csak a tervezés módszere, de a formálás eszköztára is átalakul. Míg a korai példaként bemutatott Oerlikonban a konzervatív tervezési keretek határozták meg az egykori ipari terület rehabilitációját, addig Zürich West esetében már a kooperatív gondolkodás mentén az innovatív víziók kerültek előtérbe. Mindez az épületek formálásában is karakteresen megjelenik. Az együttműködés új dimenziói a város morfológiájában rejlő lehetőségeket is felszabadították. Oerlikon merev struktúrái helyett a Limmat völgy egy új urbánus tájképként fejlődik, kreatívan kihasználva az ipari múltból megörökölt helyzeteket, és beemelve az új metropolita identitást kifejező, vertikális és horizontális tájképi elemeket. A konglomerátumként összetapadó karakterek fokozatosan alakítják ki azt a városi kohéziót, ami a hosszabb távon is a város identitását adhatja.

A városnegyed új léptéket emelt be a városszerkezetbe felvállalva ennek sok esetben még kiforratlan építészeti következményeit. A sűrítés mintázatait a bázis demokráciára épülő országban élénk társadalmi párbeszéd és sok esetben heves vita övezi. Koncentrált jelenlétük karakteres tájképi elemekként formálják az urbánus tájat és ezzel a társadalom önképét is újrafogalmazzák. A városnegyed víziójában ugyanakkor nem elsősorban az amerikai nagyvárosok sűrűségét, tömbszerű sziluettjét, hanem a horizontális és vertikális elemek egyensúlyát keresték. A magasházakat nem sűrítették be raszter szerűen, szorosan egymás mellé, hanem olyan vegyes morfológiát alakítottak ki, amely alkalmas volt a terület vegyes használatának, összehangolt időszakos használatának és széles társadalmi rétegzettségének formát adni. A viták és az eltérő nézőpontok ugyanakkor

továbbra is kérdések elé állítják mind a zürichi Stadtforum résztvevőit, mind a tágabb értelemben vett urbanisztikát. A városfejlesztés útjai és tévútjai (Meggyesi 2005), az egymást felváltó tervezési eszmék ingaszerű váltakozásai a városképekben is megmutatkoznak. Úgy tűnik az eszmék változása a 21. században is folytatódik, a szétterülő zöldövezeti kertváros szuburbánus vízióját most a koncentrált sűrűség váltja fel. Kérdés, hogy a „szétterülés” tájképi problémájára a koncentrált sűrítés víziója adja-e a hosszabb távon is követhető városépítészeti választ?

IRODALOMJEGYZÉK

Angélil, M. - Himmelreich, J. (2011): Architekturdialogue Positionen Konzepte Visionen. Niggli Verlag, Zürich.

Diener, R. - Herzog, J. – Meili, M - de Mueron, P - Schmid, Ch. (2006): Switzerland – An Urban Portrait, ETH Studio Basel, Contemporary City Studio, Birkhäuser Verlag, Basel.

Diener, R. – Meili, M. (2010): Metropolitanregion Zürich – Der Zürichsee als Projekt. NZZ Libro, Zürich.

Hönig, R. – Frei, R. (2010): Zürich wird gebaut. Ein Führer zur zeitgenössischen Architektur 1990-2010. Hochparterre, Scheidegger & Spiess, Zürich.

Jessen, J. - Meyer, U. – Schneider, J. (2005): Stadtmachen.eu - Urbanität und Planungskultur in Europa. Kraemer Karl Verlag, Stuttgart.

Meggyesi (2005): A 20. század urbanisztikájának útvesztői. Terc, Budapest.

Wettstein D. (2012) Eltérő pozícióból: Urbanizáció és autonómia ellentmondásai Svájcban - Az ETH Studio Basel és Gion A. Caminada vitája alapján. Utóirat: A Régi-Új Magyar Építőművészet Melléklete 12(3) pp. 22-27.

Wettstein D. (2013a): Viszlát Svájc! Gondolatok a DLA Iskola által szervezett tanulmányút tapasztalatai alapján. In: Szabó, Levente (szerk.) A kicsi szép: BME Építőművészeti Doktori Iskola évkönyve 2012/13, BME Építőművészeti Doktori Iskola, Budapest, pp. 164-171.

Wettstein D. (2013b) Párhuzamos vidékek: Tájépítés és identitáskeresés összefüggései egy holland és egy svájci esettanulmány modellszerű vizsgálata alapján. Valóság: Társadalomtudományi Közlöny 56 : 7 pp. 82-93. (2013)

Wettstein, D. (2018) Adam Caruso érzelmes vallomása Zürichhez: A brit klasszicizálás és a svájci modernitás találkozása az Europaallee-n. Metszet 9(4) 4 pp. 20-25.

INTERNETES FORRÁSOK:

Internet¹ - <https://www.archdaily.com/613189/morphosis-unveils-plans-for-reflective-scraper-in-vals>, Letöltés ideje: 2020. január 10.

Internet² - https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/entwicklungsgebiete/zuerich_west.html, Letöltés ideje: 2020. január 10.

BUDAPEST SIKERKORSZAKAI¹

KOCSIS JÁNOS BALÁZS

janosbalazs.kocsis@uni-corvinus.hu

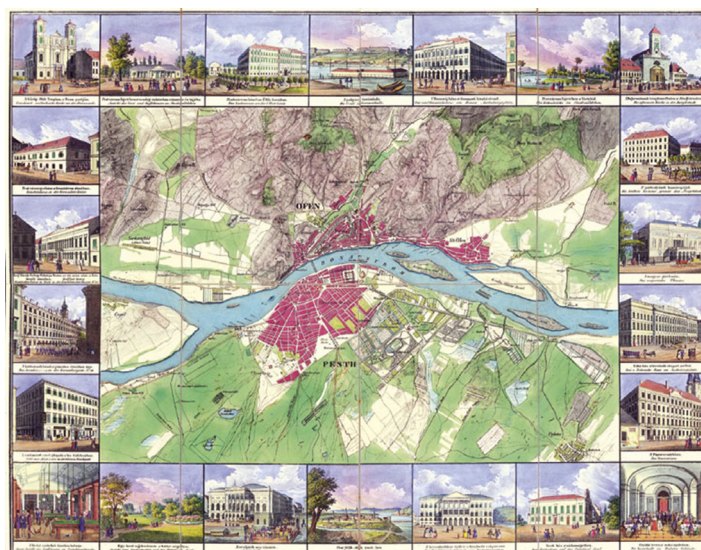
BUDAPESTI CORVINUS EGYETEM
GAZDASÁGFÖLDRAJZ, GEOÖKONÓMIA ÉS FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉS TANSZÉK

MAGYAR URBANISZTIKAI TÁRSASÁG

Budapest környéke elhelyezkedésénél fogva a történelem utóbbi több mint kétezer évében mindig is kitüntetett szerepet töltött be tágabb környezetében és a honfoglalás óta fokozatosan a Kárpát-medence egyik legfontosabb központjává nőtt. Fontosságában e téren egyedül Bécs a vetélytársa. Budapest elhelyezkedése talán előnyösebb földrajzi értelemben Bécsnél, minthogy a medence középpontjához közel helyezkedik el, míg Bécsset nyugat felől hegyek övezik, azonban éppen emiatt e környék „szelesebb”, gyakrabban dűlják ellenséges hadak és kerül idegen megszállás alá. A jelenlegi Budapest elődtelepüléseinek, elsősorban Budának és Pestnek, majd 1873-tól Budapestnek története így a válságok, csapások és felemelkedések, csillogó időszakok sorozata, miközben fokozatosan Európa egyik meghatározó városává válik a XXI. századra.

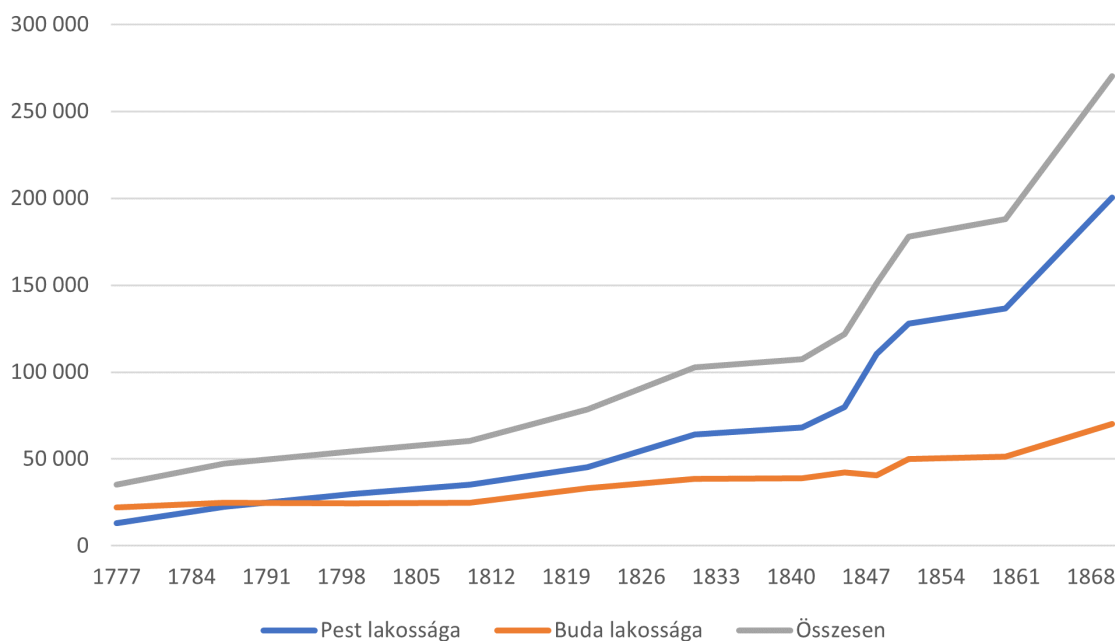
ABSTRACT

Due to their location, the surroundings of Budapest have always played a prominent role in the broader environment in the past 2,000 years of history, and have grown into one a major centre of the Carpathian Basin since the Hungarian conquest. In terms of importance, it has only one rival, Vienna. Geographically, Budapest's position is perhaps more favourable than that of Vienna, as it is located close to the centre of the basin, while Vienna is bordered by mountains in the west, and that is exactly why this region is “windier”, more frequently ravaged and occupied by hostile armies. The history of predecessor settlements of present-day Budapest - particularly Buda and Pest, and since 1873 Budapest - is a series of crises, blows and rises and dazzling periods, during which it has gradually become one of the major cities in Europe by the 21st century.



1 A tanulmány a szerző Hungarian Geopolitics folyóirat 2019/ 4. számában megjelent közleménye alapján készült.

E vidék hosszú történelméből a modern város kialakulása óta, azaz a reformkor óta nagyjából ötjelentősebb sikeres időszak különíthető el: a reformkor időszaka (1825-1848), a kiegyezéstől a XIX. század végéig tartó hosszú időszak, az 1930-as évek, az 1965-1975 közötti időszak, illetve a 2012 utáni időszak. Ezen időszakok mind kiterjedésükben, mind jelentőségükben határozottan különböznek egymástól, bár lényeges hasonlóságok megtalálhatóak.



(1. ábra) Buda és Pest lakosságának változása 1777-től a város egyesítéséig
Forrás: (Preisich, 2004, p. 105)

1. REFORMKOR

A XVI. század elején Európa egyik legjelentősebb, legnépesebb városa Buda és ikervárosa, Pest gyakorlatilag megsemmisültek az 1686-os ostrom hatására, viszont a királyi udvar saját „területfejlesztési” eszközeivel a „hosszú” XVII. század alatt jelentős erőfeszítéseket tett elsősorban Buda központi szerepének visszaállítására. 1703-ban mindkét város ismét szabad királyi városi rangot kap, 1720-van Budán kórház létesül, 1722-ben a birodalom öt legnagyobb postaközpontjának egyike Buda, majd 1723-ban az újjászervezett Királyi Kúria Budára költözik. Mária Terézia 1770-ben a nagyszombati egyetemet is Budára költözteti – ami majd 1784-ben Pestre költözik. Ugyanebben az évben Budára költözik Pozsonyból a Helytartótanács és a Királyi Kamara. 1790-ben pedig az Országgyűlés Budán ülészik és 1791-ben az ott megválasztott nádor a budai palotába költözik (Preisich, 2004, p. 49).

Növekvő adminisztratív jelentősége ellenére a központi akarat azonban csak mérsékelten volt képes a városokat az ország jelentős központjává tenni. A fordulathoz a gazdasági élet élénkítése volt szükséges. A század utolsó évtizedére, nem utolsósorban a háborúk által serkentett kereslet következtében, a pesti piac átvéve a korábban domináns debreceniét (Illényi, 1974, p. 326) Magyarországon a legjelentősebbé vált (Preisich, 2004, p. 49), a kereskedelem szakosodott és vásárokon kívüli időszakokban is országosan meghatározóvá vált és a Duna mentén Bécs után Pest volt a legjelentősebb vásárváros a XIX. század elején. Jelentős volt az országba beáramló és kiáramló javak kereskedelme, azonban a nyerstermékek a forgalom ügy felét tették ki (Bácskai,

et al., 2000, p. 89). Az ipar is számottevő növekedést mutatott (Preisich, 2004, p. 29). A súlypont áthelyeződése térszerkezeti következményekkel is járt és Pest népessége a XVII. század utolsó évtizedére meghaladta Budaét, majd a reformkorra hosszú időre maga mögé utasítja.

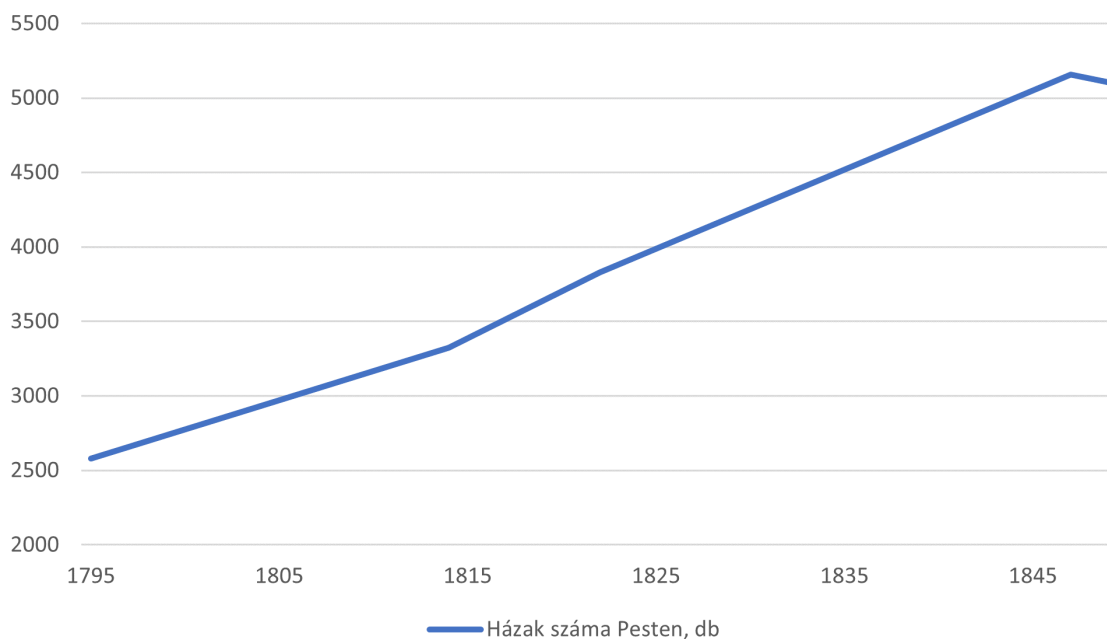
A kereskedelmi központtá váló Pest egyre inkább nagyvárosias jellegű, gyorsan fejlődő infrastruktúrával. Pest központi, Duna menti elhelyezkedésének következtében a gabonakereskedelem vált a meghatározóvá, amit a reformkor kezdetén külföldi származású, görög, szerb, zsidó és német nemzetiségűek űztek leginkább. 1836-ban 944 kereskedő élt Pesten (Illényi, 1974, p. 325), míg 1847-ben már úgy kétezer (Fényes, 1847, p. 216). A reformkorban az árucikkek Pesten nyilvántartott, megállapított ára vált irányadóvá az egész országban (Illényi, 1974, p. 329). Az ipar helyzete, köszönhetően az elutasító központi akaratnak, kezdetleges volt a reformkor kezdetén, az is elsősorban a városi infrastruktúra és szolgáltatások biztosítására korlátozódott. A polgárok fő gazdasági tevékenysége egykorú leírások szerint még mindig a föld- és szőlőművelés és állattartás volt (Illényi, 1974, p. 327).



A lassú változás az 1820-as évekre következett be jelentős erőfeszítések eredményeképpen, amelynek fő kezdeményezője József nádor (1776-1847) volt. Az árvizek, különösen az 1795-ös rávilágított Pest rendezésének szükségességére, elsősorban a gátak, az utak állapota és a közművesítés hiányosságai miatt. 1801-ben a nádor kereskedelmi fontossága, folytonos gyarapódása miatt érvel a város fejlesztése mellett az udvarnak írt feliratában és egy olyan szervezet felállítása mellett érvel, amely mentes a városi magisztrátus hivatalának és udvari kamara részérdekeinek és intrikáinak bénító hatásától és kellő szakértelemmel bír (Preisich, 2004, pp. 51-52). Hosszú előkészítés 1808-ban alakul meg a Szépítő Bizottság (más néven Szépítő, vagy Szépészeti Bizottmány), amely majd 1857-től Pest város Építészeti Bizottmánya néven a Budapest 1873-es

egyesítéséig töltötte be városrendezési szerepét Pesten. Hild János József nádor közvetlen felkérésére már 1805-től megkezdte Pest általános tervének részletes kidolgozását, amely a Bizottság későbbi tevékenységének alapjául szolgál és alapjában meghatározza a belvárosnak a XIX. századi képét. A Bizottság öles léptekkel halad a város szerkezetének és infrastruktúrájának kiépítése útján. Új parcellázások és építkezések, főképpen a város északi részén, a mai Lipót-, Erzsébet- és Terézvárosban, a rakpartok kiépítésének megkezdése, útvonalak kialakítása és rendezése, a gázvilágítás kiépítése (1811-től), új középületek fölépítése volt fő tevékenysége az első időszakban. Különösképpen Lipótváros kiépítése keltette föl a kortársak figyelmét (Fényes, 1847, p. 215). Az 1838-as árvíz megmutatta a korábbi erőfeszítések hiányosságait és paradox módon ez inkább a Szépítő Bizottság tevékenységei visszaszorulásához vezetett (Preisich, 2004, p. 64).

Budán 1810-ben alakul meg hasonlóképpen József nádor kezdeményezésére a „Baucomission” nevű testület, a pestihez képest jóval szűkebb hatáskörrel és tevékenységgel, amely inkább csak engedélyező és felügyelő tevékenységre korlátozódott és nem tartalmazott átfogó tervezést; fontos azonban megemlíteni, hogy Buda fejlődése ebben az időszakban már nagyon lassú volt, különösképpen a Duna másik oldalához képest.

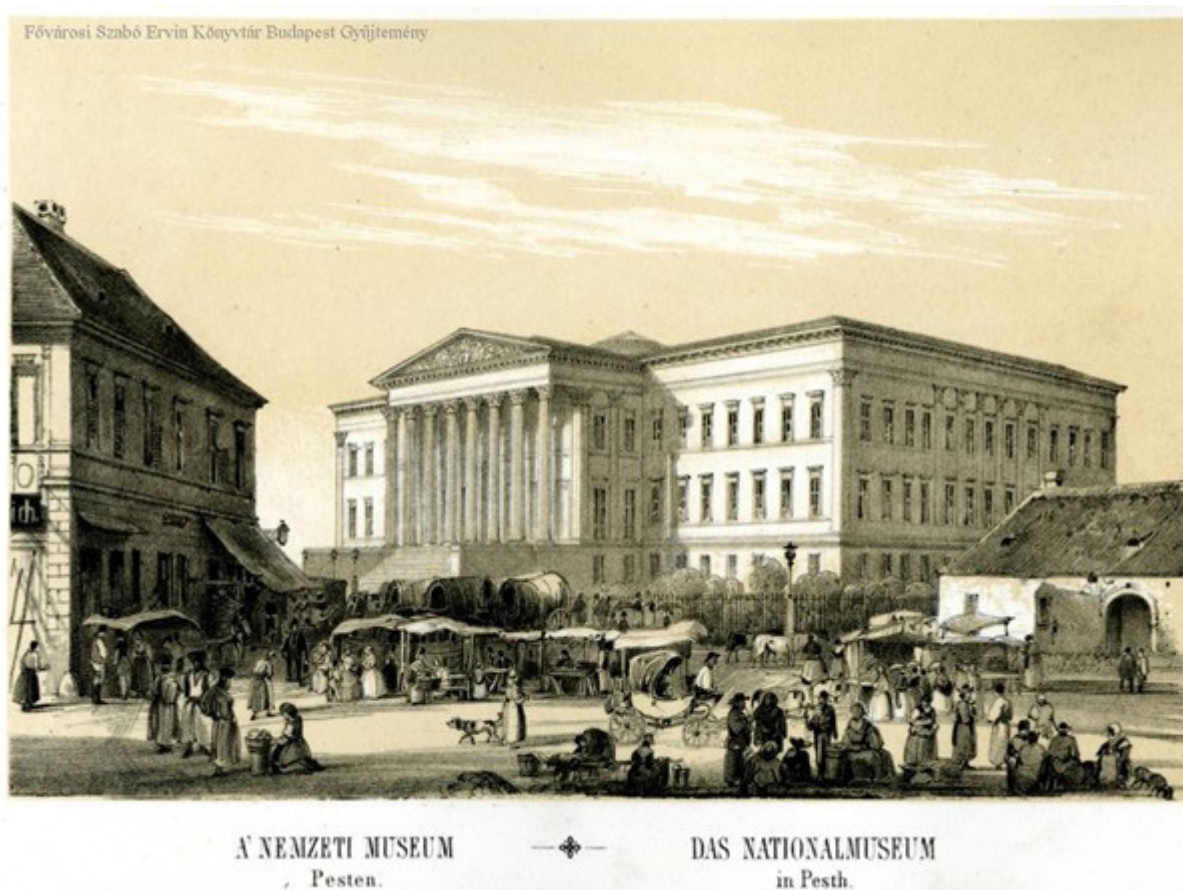


2. (ábra) Pest házállományának változása a XIX. század első felében
Forrás: (Preisich, 2004) és (Fényes, 1847, p. 214)

A városok fejlődését a közlekedési infrastruktúra kiépítése is elősegítette. 1831-től Pestet Béccsel rendszeres gőzhajójárat kötötte össze, amelyet hamarosan a Dunán délre menő, 1836-tól már Konstantinápolyig és Trapezuntig lemenő vonalakkal is kiegészítettek (Illényi, 1974, p. 329) és (Preisich, 2004, p. 69). Az országos közúthálózatot gróf Széchenyi István „Budapest” központtal tervezte el (Preisich, 2004, p. 68). Az 1836. évi XXV. törvénycikk gyakorlatilag teljesen Pest központtal rendeli el építeni a vasútvonalakat, erősítve annak központi helyzetét (Királyi Kamara, 1836), bár a megvalósítás lassan és módosított útvonallal haladt, a Bécsig vezető vonal első szakasza Vácig 1846-ban, míg az Erdély felé vezető vonal Szolnokig tartó szakasza 1847-re készült el. A két várost állandó híd gondolatát Széchenyi 1831-ben veti föl komoly formában, a Lánchíd azonban csak a korszak legvégére készül el, 1849-re.

Legfontosabb feladat azonban Pest gazdasági szerepének megerősítése és iparának felfejlesztése volt. 1836-ban csupán 13 gyár volt Pesten (Illényi, 1974, p. 325), az 1847-ben kelt beszámoló így írt: „A számos gyárak között említendő: 1 nagyszerű cukorfinomító, 1 nagyszerű és 5 kisebb selyemgyár, az első rendszeren 400–450 munkásokkal, 8 nevezetesebb gyapju-, gyapot- és félselyemszövetgyár. 2 csontlisztgyár; a pesti József hengermalom, nagyszerű vasöntődjével, 10 szivar, 2 vegykémi-, 3 bőr-, 3 koci-, 1 viasz-, 1 stearingyertya-, 2 posztó-, 2 pakfong-, 6 gépgyár; számos szesz, olaj eczetgyárakat nem is említvén” (Fényes, 1847, p. 216). Mindezen túl 1835-től Óbudán hajógyár állt, Ganz Ábrahám 1844-ben alapította vasöntődjét Budán, az 1802-ben alapított Vogel féle bútorgyár, míg Óbudán Goldberger Kelmefestő Gyár működött a XVIII. század vége óta (Bácskai, et al., 2000, p. 101).

Az ipar fejlesztése a reformkorban az érdeklődés homlokterében állt, Széchenyi mellett többen is erőfeszítéseket tettek, amelynek eredményeit részben a fenti felsorolás is tükrözi. Az ipar elterjedését a tőkehiány gátolta, amelynek oldására a korszakban csak részleges eredményeket értek el, amelyek közül a legfontosabb a József nádor kezdeményezésére, Széchenyi részvételével 1841-ben működését megkezdő Pesti Magyar Kereskedelmi Bank, a mai MKB elődje. Emellett az 1840-ben működését megkezdte, Fáy András kezdeményezte Pesti Hazai Első Takarékpénztár, több váltóház és biztosító intézet.



Pest kulturális téren is az ország központjává vált, 1846-ban itt adták ki az országban kiadott könyvek kilenczetedét (Fényes, 1847, p. 215), itt volt az ország legfontosabb egyeteme (a mai ELTE); míg Budán a királyi ipartanoda, a mai BME elődje működött 1782 óta. A Tudományos Akadémia, a Nemzeti Múzeum, a számos gimnázium és tudományos intézmény, társulat tette a tudományosság terén is kiemelkedővé Pestet és Budát a reformkor végére. A kortársak negatívumként a zsúfoltságot, a szórakozóhelyek, illetve a terek és parkok hiányát hozták föl (Fényes, 1847, p. 217).

A reformkor sikeres időszakát a központi hatalom felemás fejlesztései mellett részben helyi polgárság, illetve a városok érdekeit képviselő nádor erőfeszítései, illetve a reformkori vezetők tettei tették lehetővé; amelyben Pest egyre fokozódó gazdasági teljesítménye, erős kereskedelmi és gyarapodó ipari tevékenysége által biztosított gazdagság alapozta meg. Mindezek ellenére Pest és Buda nem volt több, mint a Habsburg Birodalom egy kisebb központja, amely nem kelhetett versenyre Béccsel sem népességszámban – Pest és Buda összes népessége 1848-ban úgy 150 ezer fő volt, míg Bécsé több mint fél millió (Prágáé ekkor 110 ezer fő körül volt) – sem gazdasági teljesítményben, sem kulturális és tudományos fontosságban.

2. A XIX. SZÁZAD UTOLSÓ HARMADA

Az 1867-es kiegyezést követő országos településfejlesztési politika egyik fontos prioritása éppen egy Béccsel egy ligában játszó társfőváros létrehozása volt. Hiába a reformkor erőfeszítései, Buda és Pest a kiegyezés időszakára egy országos jelentőségű, de mégiscsak kisváros volt, nemzetközi szinten elenyésző gazdasági és ipari teljesítménnyel, politikai súllyal. A korszak országos politikusainak és közvéleményének konszenzusa azonban világvárossá kívánta belátható időn belül fejleszteni Budapestet.



A vágyott képnek Jókai Mórnak a *Jövő század regénye* című, 1872-től megjelent műve elején így ad formát:

[1952-ben a budai várból] „Pestre s a rákosi rónára látni. Fejedelmi látvány! A nap éppen akkor bontakozik ki egy felhőcsoport közül, s éles fényküllőket lövell szét az aranyhomályos égen, s az aranyos alapra látszik rajta rajzolva a nagyszerű város kékes, árnyékos kötömegeivel. Az óriás Duna partjain nagy messzeségben vonul le a pompás paloták sorozata; a hajdani füstokádó gyárak az újpesti telepig vonultak hátra; a soroksári külvárosig hat álló híd igazzza le a folyamóriást, s a Rákoson, Cinkotán

túl terjedő ligetek, erdők közül elszórt mulatólakok csúcsai villognak elő. (...) A pápa elhagyta Rómát, később Avignont is; s egy ideig Máltában időzve, végre Pozsonyba menekült, s erős ellentétben volt a világi kormányokkal. Azonkívül Magyarországra menekültek az európai államoknak változás következtében eltávozott fejedelmei, volt itt nápolyi és spanyol Bourbon-, Welf-, Bonaparte- és Orléans-, Ro-manov-, Chambord-, Coburg- és Karagyorgyevics-dinasztia: s azoknak a monarchia mind menedékjoggal és protekcióval tartozott, úgyhogy egy időben kétféle teljes diplomatiiai corps működött az udvarnál, egyik a legitim, de elűzött praetendenseké, másik az illegitim, de tetteges hatalomé.”

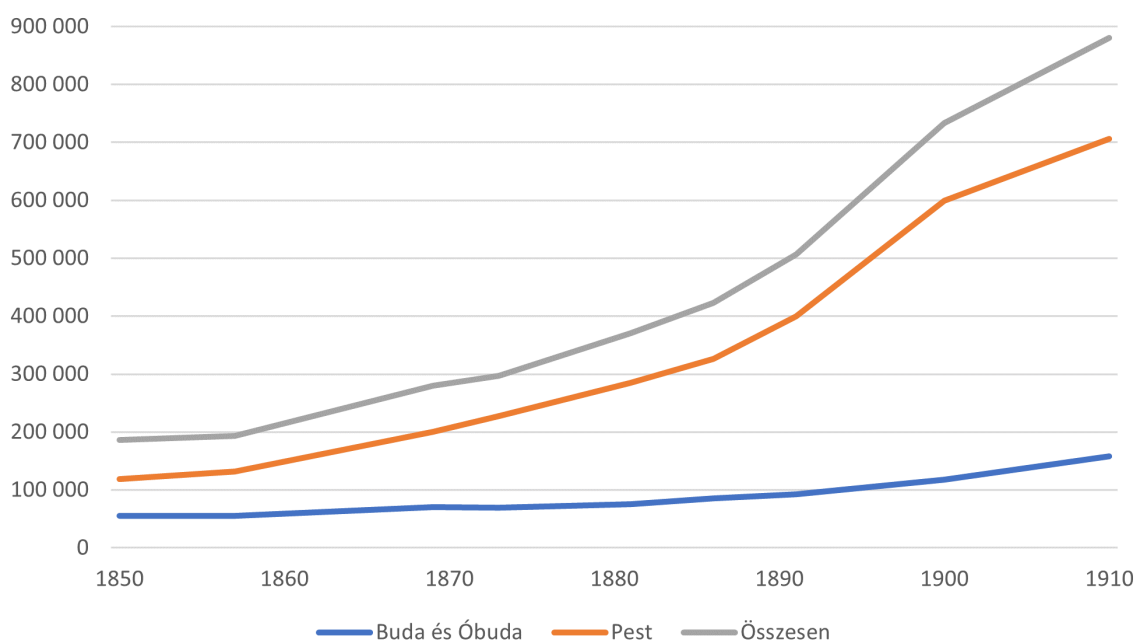
Mint Jókai is írja, az általánosan elfogadott cél nem csupán egy világváros kiépítése volt, hanem egy távlatosan Bécsset leelőző, kontinentális jelentőségű városról szóltak az álmok: az Osztrák-Magyar Monarchia dél-keleti gazdasági és politikai irányultságának jobban megfelelt a korszak magyar gondolkodói fejében egy központi helyzetű Budapest, mint a német földek Habsburg uralom alatt történő egyesítéséből az 1866-os königráti csata következtében kiszoruló, így perifériálissá váló Bécs. A város földrajzi elhelyezkedése is ezt látszott indokolni a kortársak szemében (Frisnyák, 2010).

A Buda és Pest azonban csekély lakosságú és súlyú volt ezekhez az ambíciókhoz, így a kiegyezéssel erős autonómiát kapott országos kormányzatnak hatalmas erőfeszítéseket kellett tennie ennek elérése céljából. A korlátosan rendelkezésre álló erőforrások következtében ez azzal is járt, hogy az ország más települései, különösen a peremvidékeken, tetemes és hosszan tartó hátrányokat szenvedtek el és az ország térszerkezete monocentrikussá vált (Preisich, 2004, p. 123).



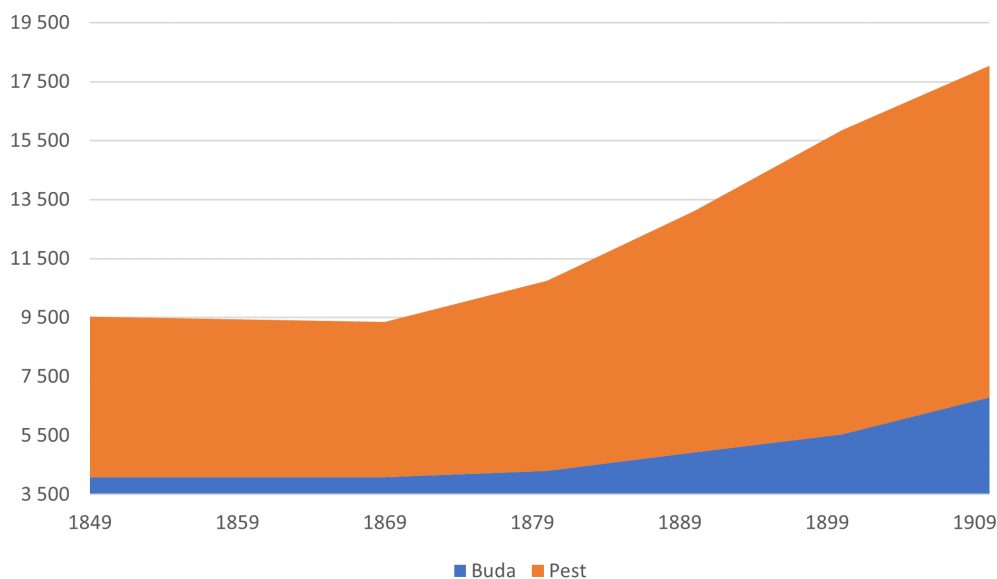
A városegysítés is elsősorban a város jelentősége növelésének érdekét szolgálta: a város egyesítése teremtette meg a nagyvárossá válás lehetőségét és kereteit. Ahogy Reitter Ferenc megfogalmazta: a „jelenleg IV. és V. rangú városok közé tartozó Buda és Pest” esetében az „összeolvasztás és egyesítés már magában is elegendő, hogy Magyarország fővárosa azonnal egy III-ad rangú világvárossá váljék” (Sipos, 2010, p. 310). Bár már a szabadságharc alatt a forradalmi kormány

1849. június 24-én elrendelte Pest, Buda és Óbuda egyesítését (Bácskai, et al., 2000, p. 113), ebből az újjáépülő osztrák uralom alatt csak Buda és Óbuda egyesítése maradt meg (Novotnyé Pletscher, 1998, p. 756). A kiegyezést követően lendületes lépések következtek a város egyesítésére, például a közös tankerülettel, majd ennek betetőzéseként az 1870-ben a X. törvény által fölláttatott Fővárosi Közmunkák Tanácsával (FKM). 1870 és 1873 között számos törvénnyel készítették elő a városok egyesítését, amely az 1872-es XXXVI. törvényben csúcsondott ki és 1873-ban lépett életbe. Budapest fontosságát jelezte, hogy külön törvény készült rá, számos, csak rá érvényes szabályozással, testülettel és eljárással. Budapestet a többi törvényhatósági jogú városhoz jóval több autonómia és saját forrás illette meg, más oldalról viszont a központi kormányzat az FKM-en keresztül meghatározó befolyással rendelkezett a fejlesztések fölött (Bácskai, et al., 2000, p. 132).



(3. ábra) Budapest népességének változása a XIX. század második felében
Forrás: (Katus, 2010, p. 250)

Budapestnek egyszerre kellett jelentős gazdasági-kereskedelmi központtá és világ-városias, a kifinomult rétegek számára is vonzó lakóhellyé válnia (Sipos, 2010, pp. 310-311). A fejlődést betetőző 1896-os világkiállításra az alig huszonöt-harminc éves erőfeszítések beérték: Budapest volt a XIX. század utolsó harmadának leggyorsabban fejlődő európai városa; míg a század közepén csupán a 30. volt lélekszám tekintetében (Novotnyé Pletscher, 1998, p. 756), a századfordulóra Európa immár a nyolcadik legjelentősebb városa Londonon, Párizson, Berlinen, Bécsen, Szentpéter-váron, Moszkván és Glasgow-n túl (Preisich, 2004, p. 123); nagy jelentőségű ipari, kereskedelmi, kulturális és tudományos központ.



(4. ábra) Házak számának változása Pesten és Budán a XIX. század második felében
 Forrás: (Székesfőváros, 1926)

A fejlesztés egyik pillére a Fővárosi Közmunkák Tanácsa volt. 1870-es megalakulását forrongó, élénk, sokrétű és neves szereplőkkel lezajlott vitákkal teli évek előzték meg, formálva és megalapozva a későbbi javaslatokat. Előkészítésében kulcsszerepe volt Reitter Ferencnek, aki akkor már úgy húsz éve foglalkozott a város fejlesztésének kérdéseivel. Feladata eleinte a város minél részletesebb felmérésére, a Duna árvizek elleni szabályozására, új hidak kiépítésére – elsőként a későbbi Margit híd és majd a Szabadság híd – és a belső területek útjainak kiépítésére terjedt ki, nevesítve a későbbi Kiskörutat, a Váci körúttal (a mai Bajcsy-Zsilinszky úttal) egyetemben, a mai Nagykörutat és az Andrássy utat többek között (Preisich, 2004, p. 137).

A FKT összetétele tükrözte a központi kormányzat elhatározását a főváros kiemelt fejlesztésére. A Tanács egy elnökből, egy alelnökből és 18 rendes tagból állt. Az elnököt és az alelnököt, illetve kilenc tagját a kormány, kilencet a főváros nevezett ki. Elnöke mindig a regnáló miniszterelnök volt, alelnöke 1870-1873 között Reitter Ferenc (Preisich, 2004, p. 158), 1873-1905 között Podmaniczky Frigyes volt (Bácskai, et al., 2000, p. 134).

A FKT tervpályázatot követően 1872-ben dolgozta ki Pest szabályozási tervét, fókuszában a Sugárút (Andrássy út) és a Nagykörút kialakításával, az akkoriban legfejlettebbnek tartott, Haussmann báró irányításával Párizs 1853-1870 közötti átépítését modellként tekintve. Jóval később, 1886-ban (majd 1894-ben) elkészült építési szabályzat feladata is a világváros kiépítésének elősegítése volt: a beépítés jellegét meghatározó zónák kialakítása, a szigorú minőségi előírások, az épületmagasság megszabása, a lakások kialakításának követelményei mind ezt szolgálták (Preisich, 2004, p. 163).

Az építkezések is gyorsan beindultak. 1876-ban megnyitották a közönségnek a Margit hidat, a Vártkert bazár (1875-1882), a Közvágóhíd (1872), a Fővámház (1874) az Új Városháza (1875). A közvetlen építkezések mellett a FKT az reprezentatív városkép kialakításakor a magántőke bevonására törekedett: a belvárosi átalakításokkor az út- és közművek kiépítését, az építési telkek kiszájtását végezte el, az épületeket a tel-keket megvásárló magánbefektetők vitelezték ki. A Sugárút kiépítése már 1871-ben megindult, az 1880-as évekre az Oktogonig elkészültek az épületek, majd 1884-re az Operaház, bár a külső szakasz csak a világkiállításra készült el (Bácskai, et al., 2000, p. 146).



A négy kilométer hosszú, a pesti belvárost föltáró Nagykörút szintén az 1896-os világkiállításra készült el teljes egészében. Mintáját a bécsi Ringstraße adta, azonban azzal ellentétben nem eltérő karakterű városnegyedek határán, azokat elválasztva épült ki, hanem azonos jellegű területeken, így inkább összekötötte a városnegyedeket, mintsem szétválasztotta. Kiépítése számos szakaszban és megakadás közepette zajlott; míg az északi, magasabb presztízsű részén a házak 1883-ra elkészültek magánépítetők kivitelezésében, a déli részén csak a világkiállításra, és a házépítéseknel jelentős támogatást adva készültek el.

A Millenniumi Világkiállítás időszakára, vagy azt nem sokkal követően készült el számos további fejlesztés. A fent említett Andrassy út és Nagykörút befejezése mellett a Hősök tere, a Szépművészeti Múzeum (1907), a Műcsarnok (1905), a Kerepesi, azaz 1906-tól Rákóczi út kiépítése, mint második reprezentatív sugárút a Keleti pályaudvarral a végén, a Ferenc József, azaz mai Szabadság híd (1896), a Központi Vásárcsarnok (1897), az Országház (1904), a Kúria épülete (1896), további lipótvárosi és várbeli minisztériumi és közigazgatási épületek készültek el a századforduló kör-nyékén, létrehozva az általunk is ismert várost.

Legjelentősebb átalakítás a Nagykörút és az Andrassy út mellett a középkori elrendezésű belvárosnak az Erzsébet híd (1903) megépítéséhez kötődő átalakítása, „modernizálása”, nagyvárosiassá tétele, és a jelenlegi Szabadság tér helyén Újépület el-bontása és helyén park kialakítása és a határoló épületek megépítése (például Tőzs-de, Nemzeti Bank) volt.

A városi közlekedés is gyorsan modernizáltatott. 1866-ban indította meg a Pesti Közúti Vas-pálya Társaság a lóvasúti közlekedést Pesten, majd 1878-tól a Margit hídon keresztül Budára is kiterjesztette szolgáltatását. 1887-ben megindult a villamos a Nagykörúton, 1896-ban a Millenniumi Földalatti Vasút, 1870-ben a Sikló, 1874-ben a fogaskerekű. A külvárosokkal a gyorsan kiépülő villamoshálózat, majd a HÉV vona-lak kötötték össze a belső területeket.

A központi és fővárosi forrásból történő építkezések mellett az országos területfejlesztés is a főváros gyors fejlődését segítette elő. Már a reformkorban megszületett az a közmegegyezés, hogy Pest és Buda váljon az országos vasúthálózat központjává, és a nemzetközi hálózatba való csatlakozáskor is szempont volt Budapest szerepének erősítése. Majdnem minden nemzetközi vonal a fővárosból indult és érkezett; innen irányították a személy- és áruszállítási rendszert. (Frisnyák, 2010). A Duna, mint közlekedési és áruszállítási útvonal, melynek ellenőrzése kívül esett az ország hatáskörén és jobbra osztrák, angol és francia kontroll alatt volt, nem vált országos településfejlesztési eszközzé és így másodlagos maradt.

Abban is közmegegyezés volt a korban, hogy Budapest gazdasági alapját meg kell erősíteni és ki kell szélesíteni, ami a nagy volumenű fejlesztés háttérét szolgáltatja és lehetőséget ad a beáramló embertömegek foglalkoztatására.

A kereskedelem továbbra is fontos maradt, bár jelentős elmozdulás volt a nyersanyagoktól a feldolgozott termékek irányában (Bácskai, et al., 2000, p. 157), amit a kereskedelmi infrastruktúra gyors kiépülése (elsősorban a Vámház, a környékén levő raktárak és az úgynevezett Elevátor ház) is elősegített. A kormányzat különböző adminisztratív intézkedésekkel is elősegítette, hogy különböző termények kereskedelme Budapestre koncentrálódjon (Nagy, 2010, p. 65).

A búza mellett a malomipar kiépülésével a liszt kereskedelme jelentőssé vált és Budapest vált a Monarchia malomipari központjává, amely a század utolsó időszakában a fővárosi ipar húzóágazatává vált, jelentős tőkefelhalmozást lehetővé téve – bár jelentősége a századfordulóra erősen csökkent (Klement, 2012). 1870-re Budapest volt a világ legnagyobb malomipari központja (amely helyet aztán hamarosan átadta Minneapolisnak). A malmok mellett az élelmiszerfeldolgozás is jelentőssé vált, beleértve a vágóhidakat és a húsárukat, a szesz- és dohányipari termékeket és a sörgyártást is.

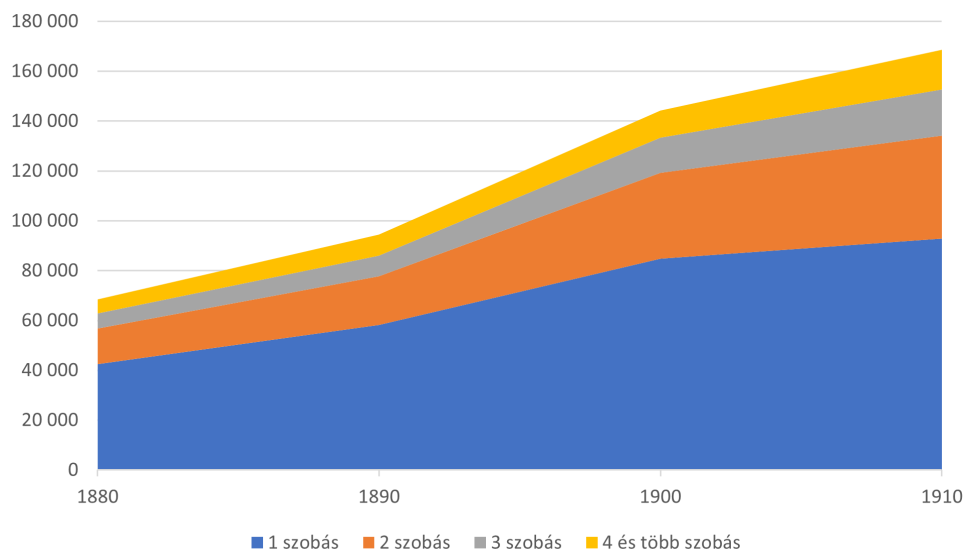
A város gazdasági szerkezete úgy 1890-re alakult át és vált a kereskedelem helyett az ipar meghatározóvá (Nagy, 2010, p. 61). Az 1870-es évek végére a nehézipar, főképp a sok munkást foglalkoztató gyárak váltak a leggyorsabban növekvő ágazattá. Az öntödék, a gépgyárak, a járműgyárak, majd az időszak végére az elektromos ipar váltak meghatározóvá. A századfordulóra Magyarország ipari munkaerejének tíz százaléka lakott Budapesten, a nagyipari munkásság máshol gyakorlatilag nem volt megtalálható (Bácskai, et al., 2000, p. 162). Mindemellett jelentős mértékű maradt a kis- és közepes ipar is; és a ruházati ipar, faipar és építő ipar is sokszorosára fejlődött, bár az időszak végén súlyuk csökkent a nehézipari tevékenységek és az élelmiszeripar növekedése nyomán (Nagy, 2010, p. 70). Megjelentek új iparágak is, mint a vegyipar. 1885-re 250 olyan helyszínt tartottak nyilván, amelyet gyárnak lehetett joggal hívni (Preisich, 2004, p. 2013). A korszak végére telephelyek átlépik az akkori városhatárt, és megjelenik Budafokon a Haggenmacher sörgyár, majd Csepelen a Weiss Manfréd Művek és Újpest is gyorsan iparosodott, olyannyira, hogy az ország negyedik legnagyobb nagyipari városává vált (Preisich, 2004, p. 219).

A század végére immár a nagyobb hozzáadott értékű ipari tevékenységek váltak meghatározóvá a fővárosban és agglomerációs övezetében – ebben is leginkább a gépiparban és a nyomdaiparban (Nagy, 2010, p. 72).

A századfordulóra Budapest vált az ország egyedüli pénzügyi központjává. A legnagyobb bankok mind a fővárosi központtal működtek. A századfordulóra a kereskedők helyett a bankárok lettek a főváros és a gazdasági élet irányítóivá, ide volt bejegyezve a magyarországi részvénytársaságok 36,5%-a (Nagy, 2010, p. 61). A századforduló környékén Budapest vált a

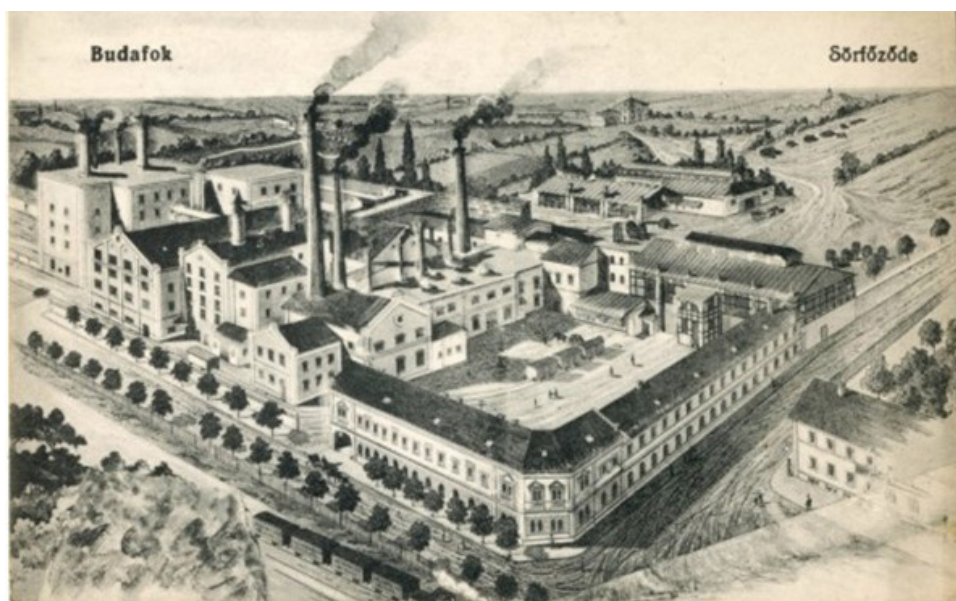
térséget fölfedező külföldi, elsősorban francia és német tőke „kapuvárosává”, de a Balkán gazdasági „meghódítására” a magyar tőke is nagy erőfeszítéseket tett (Nagy, 2010, p. 77). A gyáripar kiépülése tovább erősítette a pénzügyi szektort, a nagy beruházás-igényesség miatt.

Az erős gazdasági fejlődés eredményeképpen a századfordulóra Budapest vált Bécs után Kelet-Közép-Európa gazdasági központjává.

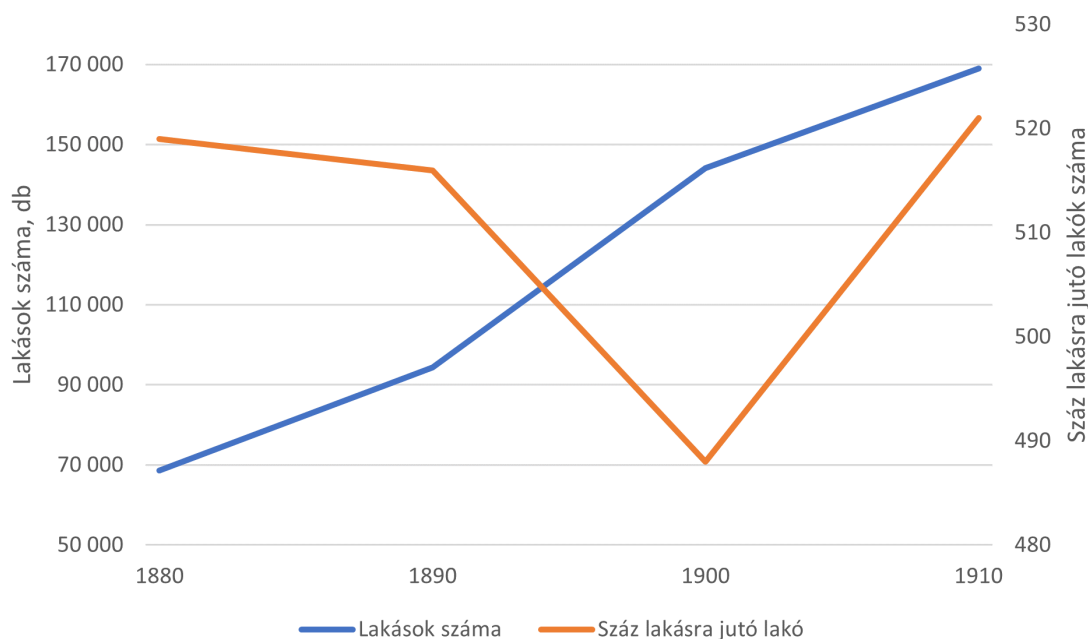


(5. ábra) Lakásállomány összetétele Budapesten a XIX. század utolsó harmadában
Forrás: KSH

A kiemelt és nagy ütemű, gyors fejlesztések nagymérvű beáramlást generáltak; amely elhelyezésére tömeges lakásépítés kezdődik, gyakorlatilag kizárólag magánforrásból. A város beépítésének jellege megváltozik; míg a kiegyezés előtt az épületállomány $\frac{3}{4}$ -e földszintes, addig a századfordulóra az épületek fele már emeletes. A lakásépítés 1898-ban érte el csúcspontját 11 046 lakással (Preisich, 2004, p. 203) és a lakások nagysága is lassan növekedni kezd, bár még mindig megmarad a kedvezőtlen összetétel az egyszobás lakások túlsúlyával.



A századfordulóra a fejlődés üteme alábbhagy, majd tartós válságba megy át (Preisich, 2004, p. 124). Romlik a lakáshelyzet, a fizetések értéküket veszítik, a társadalom erősen polarizálódott, a kiskereskedők és kisiparosok jelentős része csődbe ment (Bácskai, et al., 2000, p. 191), az elégedetlenség az 1907-es házbojkottba, majd 1909-es lakbérsztrájkba torkollott. A választ Bárczy István polgármester a közösségi fejlesztésekkel igyekezett megoldani, de ennek kibontakozását a háború megakadályozta, majd csak az 1930-as évekre fejlődött ki.

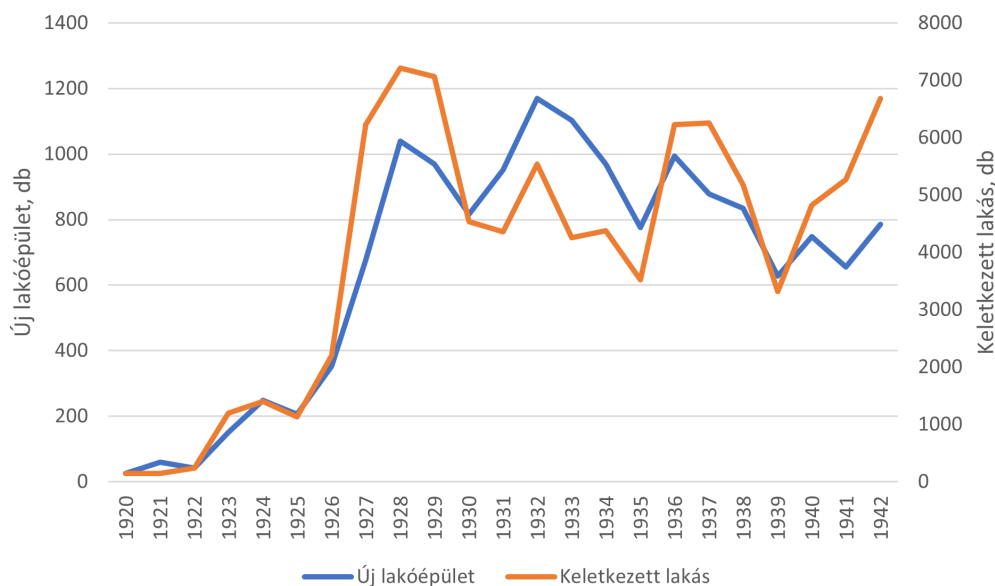


(6. ábra) Lakáshelyzet alakulása Budapesten a XIX. század utolsó harmadában
Forrás: KSH

3. AZ 1930-AS ÉVEK

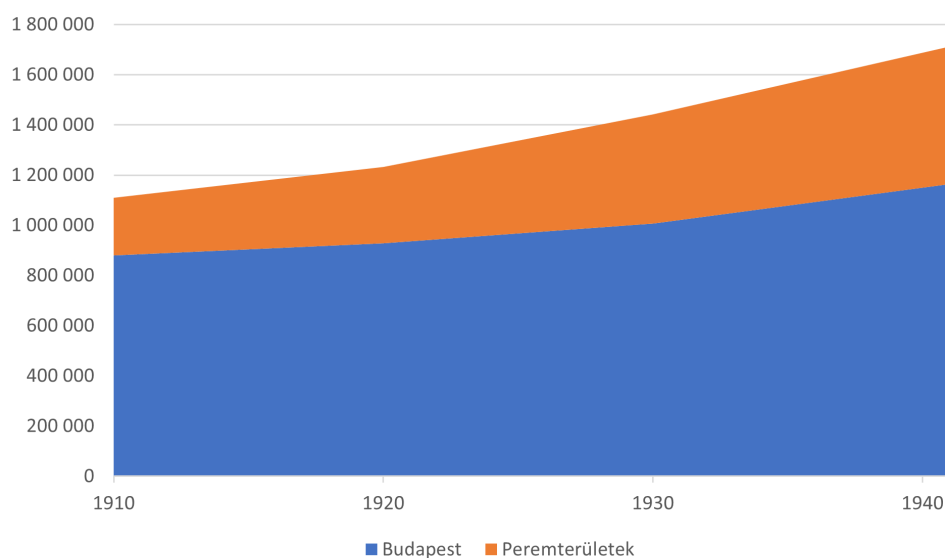
Míg a századforduló a világvárosi közeljövővel kecsegtetett, egy növekvő birodalom egyik központjaként, a harmincas évek gyökeresen más körülményeket teremtett a városnak. Horizontja erősen lecsökkent és a távolságok összezsugorodásával, potenciális ellensúlyok elcsatolásával még inkább központja lett az országnak.

Ebben a helyzetben a világváros kiépítése ábrándnak minősült. A húszas években azonban az ország a súlyos veszteségek ellenére jelentős fejlődést tudott mutatni, amit az 1929-es válság megakasztott, de a harmincas évekre sor kerülhetett a főváros újrapozícionálására, új célok mentén lezajló jelentős fejlesztésére.



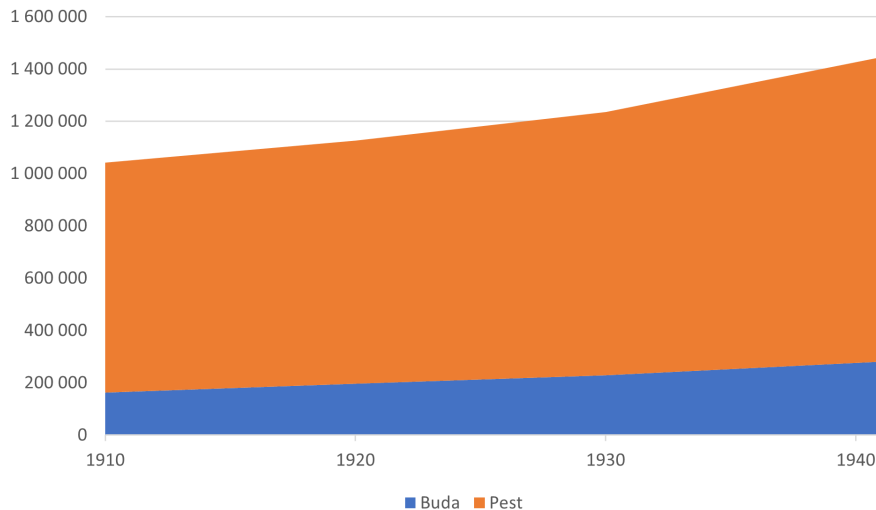
7. Ábra: Lakásépítés jellemzői a két világháború között
 Forrás: (Preisich, 2004, p. 280)

Az országos döntéshozók megítélésében Budapest továbbra is központi szerepet kapott és fejlesztésének kérdéseit konszenzus övezte. A fejlesztések célja azonban igazodott az új realitásokhoz. Míg a XIX. században Bécset középtávon leelőző, erős gazdasági hátterű és gazdasági és politikai döntéshozatali központként, Kelet-Közép-Európát és a Balkánt vonzáskörzetébe tudó világvárosként működő településnek gondolták, az új célja immár a Kárpát-medence szellemi és gazdasági központjaként, lakóira nemzetiségtől függetlenül vonzerőt gyakorló, de a magyar államot reprezentáló település volt, összhangban a Klebelsberg Kunó és az 1920-as évek vezetőinek szándékával. Már a 20-as évek végére ebben jelentős sikereket arattak, amit időlegesen megakasztott az 1929-es válság, de a harmincas évekre ismét sikerült a célhoz közel kerülni – ezt aztán a közelgő háború akasztotta jó időre meg.



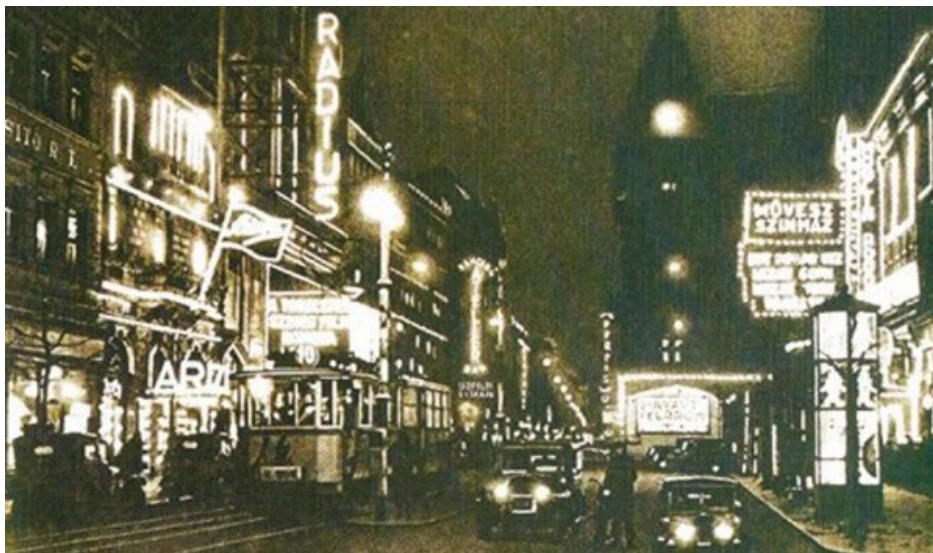
(8. ábra) Budapest és környéke népességének alakulása a két világháború között
 Forrás: KSH

Budapest népessége továbbra is növekedett, bár nem a korábbi mértékben, de a harmincas években a beáramlás meglódult, így is az országos népességnövekedés harmada a fővárosban keletkezett (Kocsis, 2009, p. 53). A városon belül is jelentős átrendeződés zajlott: Buda népessége növekedésnek indult a hegyvidéki területek elérhetővé válásával. Egyre inkább az akkori városhatáron túlra, a peremvidékekre helyeződött a népesség növekedésének súlypontja, párhuzamosan az ott kiépülő ipari tevékenységekkel, illetve az olcsóbb lakhatással, vidékiesebb viszonyokkal. Míg 1930-ban a város lakói 41%-át foglalkoztatta az ipar, a peremvidékeken ez az arány több mint 57% volt. A korábbiakkal ellentétben immár nem az északi, hanem a déli peremvidékek lettek a beköltözők főbb célterületei (Kocsis, 2009, pp. 56-57)



(9. ábra) Buda és Pest népességének alakulása a két világháború között
Forrás: KSH

A századforduló lakásválságára adott reakcióként az állam és az állam által befolyásolt szervezetek növekvő részt vettek ki a lakásépítésben. Ebben eleinte az Országos Lakásépítési Miniszteri Biztosság, majd a harmincas évektől a fővárosban az Országos Társadalombiztosító Intézet, a városhatáron túl az Országos Nép- és Családvédelmi Alap (ONCSA) volt ennek fő szereplői. A húszas évek második felétől kezdve maga a főváros is építettett, főképpen a külső részeken, alacsony sűrűségű, kislakásos telepeket (Kocsis, 2009, p. 60).



A város fejlesztésében a FKT, nagyobb léptékű feladatainak a századfordulóra való teljesítésével, immár kisebb részt vállalt és főképp hatósági feladatokat látott el; míg az előkészítési feladatokat a főváros végezte még az FKT-t érintő ügyekben is. Az időszak nagyobb városfejlesztési beruházásait, így például a Tabán lebontását, a főváros végezte saját forrásból, míg az FKT például a félbemaradt Madách sétány kivitelezésébe fogott.

Az ipar gyorsan helyrerázódott a világháborút követő zavaros időszak pusztításaiból. 1929-re a budapesti és peremvidékén lévő ipari üzemek száma meg is haladta az 1913 évit (Lackó, 1998).

A budapesti ipar nagy léptékekben nem alakult át az I. világháború előtt kialakult szerkezet-hez képest, azonban súlypontok áthelyeződése érezhető volt. Az élelmiszeripar és a malompar visszaesett, míg 1913-ban 13, addig 1929-ben már csak 6 malom működött. Csökkent a nehézipar, a gépipar súlya is, a meglévők fuzionáltak és nagy ipartelepek domináltak, mint a Weiss Manfréd Művek, a Hoffher és Schranz gépgyárak, a Ganz-művek, ahol is elsősorban a termelés növelése helyett a modernizálás, a fejlesztések kerültek fókuszba.

A textilipar jelentősége növekedett, azonban legjelentősebb a vegyipar, benne a gyógyszeripar fejlődése, elsősorban a Chinoin révén (Preisich, 2004, p. 291). Legjelentősebb mégis a korszak legkorszerűbb termelési ágazatainak elterjedése: az elektronikai ipar megerősödése (Standard Villamossági Rt., Egyesült Izzó, Ganz Villamossági Gyár, Láng Gépgyár stb.) és az optikai ipar (MOM, Gamma) kiépülése és világszínvonalúvá válása (Lackó, 1998).



Kereskedelmi és hitelleti szempontból Budapest továbbra is az ország egyedüli jelentős központja volt, de hatóköre erősen beszűkült az utódállamok tevékenysége, a protekcionista gazdaságpolitikák hatására és gyakorlatilag nem nyúlt túl az országhatáron az 1930-as évekre.

Budapest kulturális és tudományos központként a harmincas évekre elért magas színvonalra jó ideig megalapozta a város súlyát és helyzetét, és a XX. századi magyar kultúrának legfontosabb időszakaként tartjuk számon. A tudományos élet jelentősége akkor is elismerésre méltó, még ha a főbb szereplői későbbiekben külföldön, jó részt a tengerentúlon érték karrierjük csúcsára. A magyarországi egyetemisták döntő része Budapesten tanult, amelyben a korábban meghatározó bölcsész és jogászképzés mellett a műszaki és közgazdasági oktatás is előtérbe került. Ennek jegyében 1934-ben átalakult az 1871 óta József Műegyetem néven futó korábbi József Ipartanoda, kiegészítve képzési hálóját közgazdaságtudománnyal és állatorvosi főiskolával és vette föl a Magyar királyi József nádor Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem nevet, a mai BME és BCE elődjeként.

Budapest országosan kimagasló volt a könyvkiadás terén, világszínvonalú volt színházi és a Bartók – Kodály – Dohnányi fémjelezte zenei élete is. A magaskultúra mellett populáris könyvek és zene, és elsősorban a mozgókép említendő a korszakban meghatározó fővárosi „termékként” és jelentős tömegeket vonzott az Operettszínház és a számos kabaré is. Számtalan újság, napilap és egyéb folyóirat jelent meg és a korszakban jelent meg és vált tömegessé a rádió is.

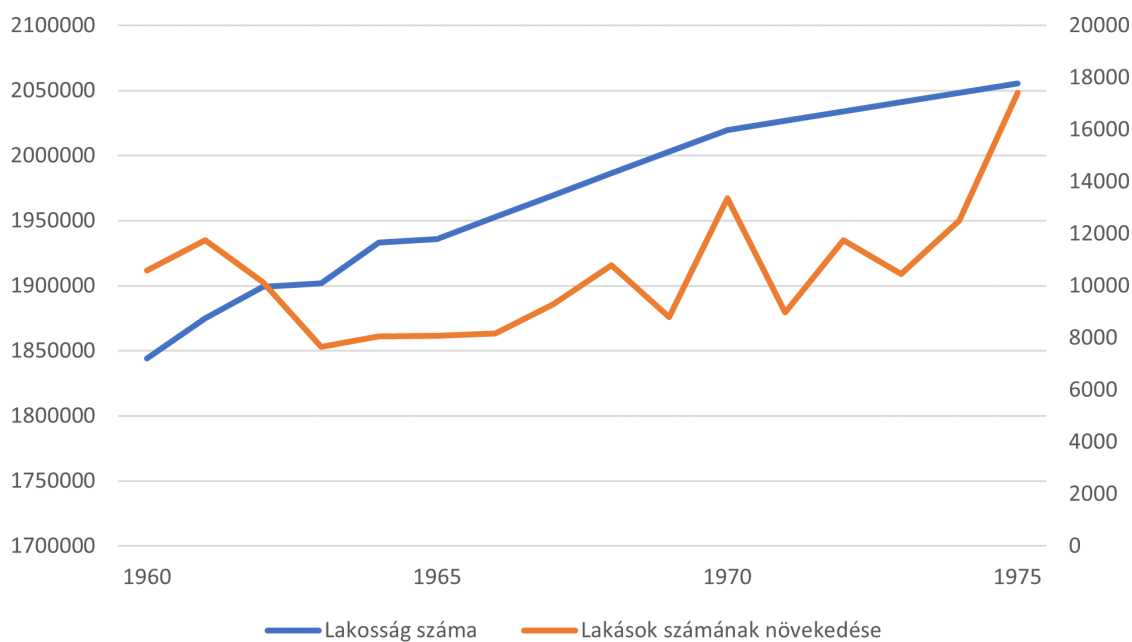


A főváros számtalan kávéházzal, kabaréval, nappali és főképp éjszakai szórakozóhellyel várta a közönséget, mint a Moulin Rouge, Royal Revüszínház, Parisien Grill, Maxim varieté, Savoy, Arizona bár, EMKE, ahol is az „eljáró életmód” minden szükséges kelléke rendelkezésre állt. Kisvendéglők, kocsmák és sörözők garmada vonzotta a kevésbé tehetős közönséget, és a Tabán is egyfajta korabeli mulatónegyedként szolgált 1933–36 között bekövetkezett lebontásáig.

Még a „kozmpolita” Budapest kritikusai, mint a népi értelmiségiek és radikális jobboldali irányzatok sem Budapest fejlődésének megakasztását, vagy éppen megsemmisítését óhajtották, hanem inkább meghódítását, annak „magyarosítását” célozták (Lackó, 1998).

4. AZ 1960-AS ÉVEK MÁSODIK FELE

A hatvanas évek második fele két főbb szempontból is eltér az itt vizsgált időszakoktól. Egyrészt az ország szovjet megszállás alatt, diktatúrában élt, egy brutális megtorló korszak után. Másrészt a politikai vezetés szándékai Budapesttel meglehetősen ambivalensek voltak. Egyszerre félték az 1956-os forradalom megismétlődésétől, másrészt a hrucsovi szovjet vezetés az enyhülés irányába, az életszínvonal emelése felé tolta az új vezetést a hatvanas évek elejére (Kocsis, 2012), amelyet Kádár János az évtized közepére sajátos politikája középpontjába emelt. Ennek következtében a forradalom utáni években erőteljes megtorló, centralizáló és elnyomó intézkedések jellemezték a fővárossal kapcsolatos politikát, amely félelem később a főváros növekedésének és országon belüli súlyának csökkentésére irányuló terület- és városfejlesztési politikává alakult át. Másrészt Budapest továbbra is az ország legfejlettebb körzeteként a kívánatos gazdasági fejlődés sikerében kulcsszerepet játszott, így erőteljesebb visszafogására nem kerülhetett sor. A főváros ezen „sikerkorszaka” így tulajdonképpen nem a politikai szereplők és a közvélemény koherens víziójának és támogatásának következménye volt, hanem inkább a város és társadalmában meglévő erők és energiák enyhülést követő belső kibontakozásának.



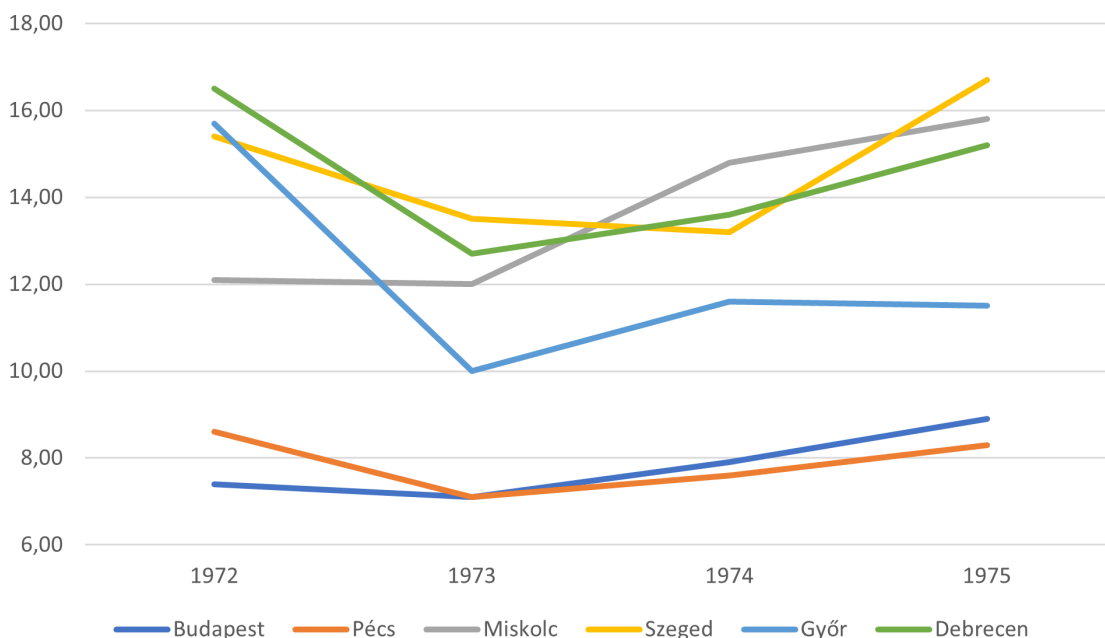
(10. ábra) Budapest népessége és lakások számának növekedése 1960-1975 között

Forrás: KSH és (Preisich, 1998, p. 100)

A főváros „vízfej” jellege ekkor vált szakmai közhellyé. Az országos vezetés különböző eszközökkel kívánta megakadályozni a város további növekedését. Ennek egyik eszköze a beköltözés fokozott adminisztratív korlátozása volt, amely az 1961-ben életbe lépett és 1989-ig érvényes szabályozást hoztak, amely csak kivételként, a Fővárosi Tanács engedélyével vásárolhat az, akinek nincsen legalább öt éves folyamatos Budapesten való bejelentett állandó lakcíme. A főváros fejlődésének további korlátozásaként az 1960-as Általános Rendezési Terv (ÁRT) által előírt agglomerációs alvárosok kiépítését az 1970-es ÁRT már elvetette és ugyanitt nem kívánatosnak minősítette a további ipartelepítést (Kocsis, 2009, pp. 153-156).

A feszültségek csökkentésének útja részint a fogyasztás valamelyest emelése mellett a súlyos válságban lévő lakáshelyzet javítása volt – bár fontos megjegyezni, hogy az országos gazdaságpolitika prioritásai, azaz a ipar, és ezen belül a nehézipar fejlesztésének elsődlegessége és a nem termelő beruházásoknak másodlagos kezelése az egész korszakot jellemezte.

A fokozott ütemű eleinte állami kivitelezésben, teleszerű formában tervezték elsősorban elérni, de a források hiánya miatt és a helyzet gyors kezelésének érdekében a magánérs és magánkivitelezést is először engedték, majd később óvatosan támogatták is. A lakásépítések nagy felívelő korszaka volt az időszak, különösen az 1965-75 közötti időszak, amikor is beérték az első 15 éves lakásépítési terv (1961-1975) szándékai – bár fontos hozzátenni, hogy ehhez az állami kezdeményezésű lakásépítés mellett nagyszámú magánérs építkezés is kellett. Különösen az Új Gazdasági Mechanizmust követően, 1969-től jutottak jelentős források lakásépítésre. Azonban a „visszafozás” mértékét mutatja, hogy a hetvenes évek elején Budapesten arányaiban jóval kevesebb lakás épült, mint az öt vidéki nagyváros nagy részében.



(11. ábra) Befejezett lakások száma ezer főre, db, 1972-1975 között a nagyvárosokban
Forrás: (Kocsis, 2012, p. 176)

Az építkezések célja a minél nagyobb új lakásszám növelés volt, így forrásokat elenyésző mértékben fordítottak a meglévő lakásállomány fenntartására, karbantartására. Nagyobb mérvű átalakításra gyakorlatilag csak a korszerűtlennek ítélt külső kerületközpontok „szanálásával” került sor a józsefvárosi lakótelep építése mellett. A korábbi építési előírások szigorúsága miatt a belvárosi lakásállományon ebben a korszakban még kevésbé látszottak a leromlás jelei, bár az alacsony komfortfokozat miatt (például fürdőszoba, WC hiánya) miatt a tehetősebbek igyekeztek elköltözni, eleinte lakótelepekre, majd társasházakba (Kocsis, 2012, pp. 184-196).

A főváros súlyának csökkentése további eszközként a vidékiek számára vonzerőt jelentő ipar fejlesztésének leállítását, a fővárosi ipar részben vidékre települését írták elő (Kocsis, 2009, pp. 120-123), bár ezt a vállalatok, sokszor sikerrel, szabotálni igyekeztek (Kondor, 2009). Részben a vidéki iparfejlesztések eredményeképpen, részben a fővárosi gazdaság lassú, magától

bekövetkező szerkezetváltása következtében egyrészt a fővárosi ipar súlya jelentősen csökkent az ország egészét tekintve, másrészt a hatvanas évek végétől kezdve az iparban foglalkoztatottak aránya csökkenni kezdett a fővárosban. A fővárosiak egyre nagyobb arányban kerestek munkát a magasabb képzettséget igénylő ágazatokban, a szolgáltatásokban; a növekvő munkáshiányt a hetvenes évektől vidékiek ideiglenes, heti vagy havi ingázással megvalósított fokozott mértékű foglalkoztatásával igyekeztek enyhíteni (Kondor, 2009, pp. 71-73). 1970-re a szellemi foglalkozásúak váltak a legnagyobb csoporttá: 1949 és 1970 között a diplomások száma háromszorosára növekedett (Valluch, 2009, p. 172).



Az infrastruktúra terén jelentős fejlesztések indultak be, különösen 1963-tól. Erzsébet híd vontatottan zajló beruházását felgyorsítva 1964-ben átadták a forgalomnak. Az 1950-ben elkezdett és számtalan leállást, áttervezést megélt M2 metróvonal fejlesztése is valamelyest begyorsult, és 1970-ben a keleti, majd 1972-ben a nyugati részét is átadták a forgalomnak. Az M3 tervezése és építésének megkezdése is a hatvanas évek második felére datálódik; ennek első szakaszát 1976-ban adták át. A különböző tömegközlekedési módokat összefogó egységes BKV 1968-ban alakult meg. A modernizáció jegyében korszerűtlennek ítélt formáktól igyekeztek megszabadulni, ennek jegyében csökkentették a trolibuszok és a villamosok hálózatát. A közutak fejlesztése vontatottan haladt és az útállomány jelentős része, még a főbb közlekedési utak egy része is (például a Szentendrei út) nem volt pormentesítve a korszak elején. A közúthálózat fejlesztése 1971-től gyorsult föl, némiképpen háttérbe szorítva már ekkor is a tömegközlekedést. Ennek jegyében például 1972-ben megszüntették a Rákóczi úton közlekedő villamost (Pál, 2009). A gépjárműforgalom és tulajdonlás sokszorosára növekedett, megjelentek a közlekedési dugók és a parkolás is jelentős gondként jelentkezett az 1970-es évekre. Az utak és terek egyre inkább zsúfolt közúti közlekedési csatornákká váltak és elvesztették korábbi találkozási hely, séta és tartózkodási funkcióikat.



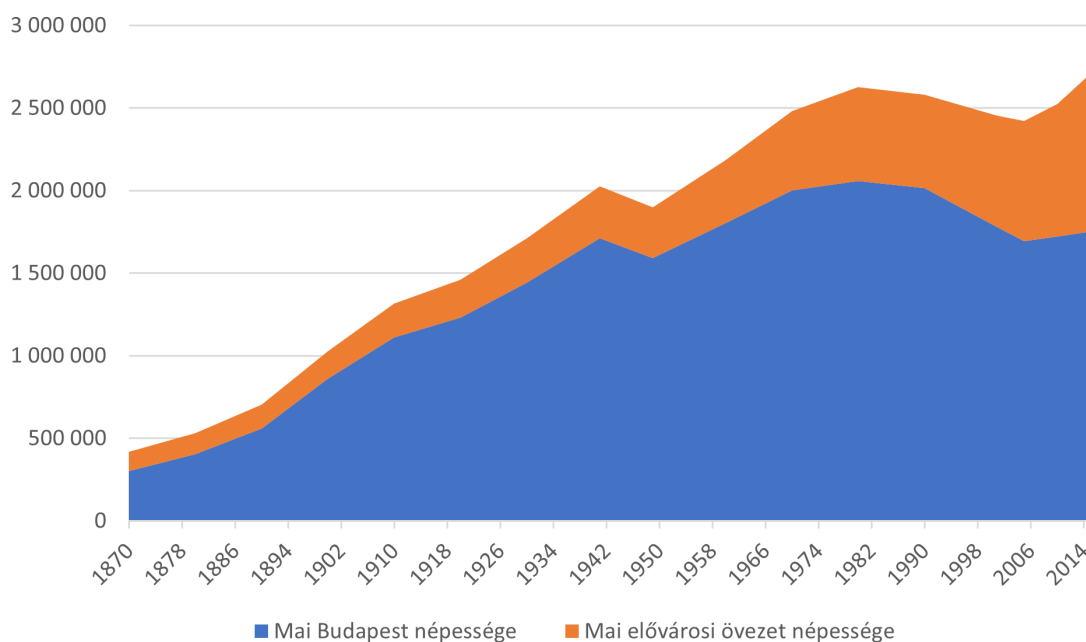
Az enyhülés jegyében az életmód is átalakult. A korábban jellemző áruhiány csökkent – elsősorban Budapesten és a nagyobb városokban – a jövedelmek és a lakossági fogyasztási szint is növekedett. A háztartások gépesítése, a televízió elterjedése, a motorizáció átalakította a mindennapokat és a szabadidő eltöltését. Az időszakban megjelentek a differenciálódó fogyasztás terei is, a különböző divatosabb, drágább ruhákat forgalmazó áruházak, mint a Luxus modellház, az Elegant; míg a közepes pénztárcájúaknak és a vidékről a városba vásárolni jövőeknek a Rákóczi út kínálata volt vonzó. Az enyhülés jegyében 1968-ban elkezdtek a városban árulni a Coca-Colát (Valluch, 2009). Az ifjúsági szubkultúrák, eleinte a beat majd a pop és rockzene elterjedése új, a korábitól eltérő és a nyugatihoz hasonló életmód mintákat hoztak be. Az eleinte tiltott, majd erős kontroll alatt tűrt vagy támogatott ifjúsági könnyűzene hamar kiépítette maga infrastruktúráját a Budai Ifjúsági Parktól a különböző klubokig és művelődési házakig.

A rövid felívelő korszakot az olajválságok begyűrűzése, az Új Gazdasági Mechanizmus szovjet nyomásra történő 1972-es leállítás, a tervutasításos gazdaság modernizálhatatlansága, a külső gazdasági kihívások akasztották meg az 1970-es évek közepére. Stagnálás az egész hetvenes évekre kitért, bár erősebb korlátozó intézkedéseket inkább csak gazdasági vonalon hoztak, amelyeket a lakosság az évtized végére kezdett megérezni.

A fejlesztési folyamatok lelassultak, leálltak, az életszínvonal romlani kezdett és egy hosszan tartó mély válságokkal tarkított időszak vette kezdetét.

5. A 2010-ES ÉVEK

A rendszerváltás hatalmas gazdasági visszaesést és társadalmi válságot okozott Magyarországon, amit Budapest is megérezett. Egy település sikerességének egyik legjobb egyszerű mutatója, a népességszáma alakulása is híven jelzi ezt: mind a város, mind a teljes agglomeráció jelentős népességet veszített, különösen a belső területek. A fordulat jelei az ezredfordulóra tehetőek, amikor a népességszám a fővárosban stabilizálódott és a teljes agglomerációját tekintve enyhén növekedésnek indult. A népesség növekedés a 2006-tól jelentkező, 2008-ban teljesen beütő válságból való kilábalás után fordulópontot vett, és különösen a teljes agglomeráció népessége kezdett nagy sebességgel növekedni.



(12. ábra) Budapesti agglomeráció népességének változása, 1870–2016

Forrás: KSH

Az átalakulás mögött számos folyamat húzódik meg, amelyek részletesebb kifejtése szétfe-szítene ezen írás kereteit. A város magjában jelentős dzsentrifikációs folyamatok indultak meg, amelyek a fiatalabb, tehetősebb rétegek visszavonásával újjáélesztették a belső területek szolgáltatási hálózatát és hozzájárultak az épületállomány korszerűsödéséhez – bár közben az árak felhajtásával sokak számára megfizethetlenné tették a divatosabb környékeket.

A korábban erősen monocentrikus gazdasági felépítés az agglomeráció tekintetében a kétez-res évek elejére először kereskedelmi—logisztikai, majd egyéb gazdasági szektorok tekintetében is policentrikussá és a korábbihoz képest jóval kiterjedtebbé vált, túlnyúlva a hagyományos mó-don definiált agglomerációra, immár egy úgy egy 140-180 kilométer átmérőjű metropolisz öve-zetté alakult. Budapest gazdasági teljesítménye az utóbbi években erősen növekszik. Budapest egyfajta fókuszba kerülése megtapasztalható az országos területpolitikában is. Míg a 2005-ös területfejlesztési koncepció még elsősorban a vidéki ellenpólusok megerősítésére (Salamin et al 2005, Salamin-Péti 2005), addig a 2014-ben elfogadott dokumentum már egy tágabb policent-rikus Budapest régió megalkotására helyezte a hangsúlyt (Salamin et al 2014).

Mindemellett jelentős problémák tapasztalhatók a pozitív fejlemények mellett. A belső terüle-tek felértékelődés, más befektetési lehetőségek alacsony hozama, párosulva az ingatlanépítési tevé-kenységek sajátosságaival, jelentős mérvű áremelkedéshez vezetett a fővárosban, mind az albérlet-, mind a lakáspiacon. Budapest belső beépített területeinek úgy harmada barnamezős terület, amely jelentékeny városfejlesztési potenciállal bír, de jelenleg a rossz megközelíthetőség és környezeti állapotok miatt csak pár területen (Váci út és Budafoki út-mente például) tudnak integrálódni a városszövetbe. Hosszabb távú jelentősebb gazdasági növekedés és életszínvonal emelkedés esetén a jelenleg stabil helyzetű lakótelepek és egyéb, korszerűtlen és nehezen modernizálható, zömmel a város külső részein található telepek helyezte válhat kétségessé nyugati példák alapján.

Az elővárosi övezet kapcsolata a várossal, elsősorban tömegközlekedéssel, de közúthálózatot tekintve is, meglehetősen gyenge és esetleges: számos település nehezen elérhető annak dacára, hogy nem fekszik távol a várostól. Még rosszabb a városhatáron belüli és kívüli elővárosi központok közötti kapcsolatok, amin az M0-ás körgyűrű részlegesen segített, de számos kapcsolat hiányzik, főképpen tömegközlekedéssel – például vasúton, akár harántirányú, akár központon átmenő formában.

Gazdasági szempontból a főváros kiemelkedő teljesítménye nagyon korlátozottan sugárzik át a közeli területekre is, de közvetlenül mellette található az ország egyik legkevesbé fejlett megyéje, Nógrád. A város kapuszerepét tehát mérsékelt sikerrel tudja betölteni. Potenciális vonzáskörzetének észak-nyugati része, lévén egy másik országban fekszik, jelenleg kívül esik, de Bécs példája mutatja, hogy kellő szándék esetén az országhatárok az Európai Unióban átjárhatóak.

A másik legfontosabb hátránya a fővárosnak, hogy a globalizáció elég egyoldalúan hatott rá. Turisták körében kiemelkedően népszerű, Európa egyik fő desztinációja. A felsőoktatás kiterjedése és az életstílus átalakulása miatt belvárosa népszerűvé vált. Azonban nagyon hiányzik a további fejlődés belső gazdasági alapja az erősödő KKV szektor mellett. Mind a fent bemutatott korábbi sikeres időszakok, mind nemzetközi példák mutatják, a jelentős gazdasági döntéshozatali központok megléte és működése, elsősorban a hazai tulajdonú vagy székhelyű vállalatoké, döntő szerepet játszik egy város és egy időszak hosszú távú és megalapozott sikerességében. Ma-napság csupán néhány vállalat éri el ezt a szintet és tevékenységük még nem elégséges jelenleg tartósabb magasabb fordulatú teljesítmény eléréséhez.

IRODALOMJEGYZÉK

Bácskai, V., Gyáni, G. & Kubinyi, A. (2000): Budapest története a kezdetektől 1945-ig. Budapest: Budapest Főváros Levéltára.

Frisnyák, Z.,(2010): Budapest Európa közlekedési és kommunikációs térszerkezetében a 19. század végén. In: A „Világváros” Budapest két századfordulón. Budapest: Napvilág Kiadó, pp. 169-207.

Fényes, E. (1847): Magyarország leírása, II. rész: Magyarország részletesen. Pest: Be-imel.

Illényi, D. (1974): Gondolatok Pest-Buda szerepéről a magyar gazdasági életben a reformkor idején. Acta Academiae Paedagogicae Agriensis, 21. kötet, pp. 325-332.

Katus, L. (2010): Budapest népessége, népesedése és társadalma a 19-20. század fordulóján. In: G. Barta, K. Keresztély & A. Sipos, szerk. A világváros Budapest a két századfordulón. Budapest: Napvilág Kiadó, pp. 247-287.

Királyi Kamara (1836): 1836. évi XXV. törvénycikk. [Online] In.: <https://net.jogtar.hu/ezer-ev-torveny?docid=83600025.TV&searchUrl=/ezer-ev-torvenyei%3Fpagenum%3D27> [Hozzáférés dátuma: 2019. 12. 28.].

Klement, J. (2012): Hazai vállalkozók a hőskorban. A budapesti gőzmalomipar vállalkozói a 19. század második felében. Budapest: ELTE.

Kocsis, J. B. (2009): Városfejlődés és városfejlesztés Budapesten 1930-1985. Budapest: Gondolat.

Kocsis, J. B. (2012): Lakáspolitikai Budapest 1960-1975 között. A szocialista lakáspolitikai „aranykora”. Múltunk, I. kötet, pp. 160-206.

Kondor, A. C. (2009): Iparpolitika és iparfejlesztés Budapest 1960-as években. In: I. Feitl, szerk. Budapest az 1960-as években. Budapest: Napvilág Kiadó, pp. 65-80.

Lackó, M. (1998): A két világháború között: Demográfiai változások: népességszám, vándor-mozgalom, vallási megoszlás. Budapesti Negyed.

Nagy, M. (2010): Budapest „nemzetközi város” gazdasága a 19-20. század fordulóján. In: G. Barta, K. Keresztély & A. Sipos, szerk. A „világváros” Budapest két századfordulón. Budapest: Napvilág Kiadó, pp. 61-86.

Novotnyé Pletscher, H., 1998. Budapest városfejlődése az egyesüléstől napjainkig. Statisztikai Szemle, pp. 755-776.

Pál, I. (2009): A budapesti közlekedés fejlesztése a politika napirendjén, 1959-1972. In: I. Feitl, szerk. Budapest az 1960-as években. Budapest: Napvilág Kiadó, pp. 109-129.

Preisich, G. (1998): Budapest városépítésének története. Budapest: Műszaki Könyvkiadó.

Preisich, G. (2004): Budapest városépítésének története Buda visszavételétől a II. világháború végéig. Budapest: Terc.

Salamin G., Kígyóssy G., Borbély M., Tafferner B., Szabó B., Tipold F., Péti M. (2014): A fejlesztéspolitika és területfejlesztés új koncepciójáról: Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció és a 2005-ös országos területfejlesztési koncepció érvényesítésének tapasztalatai

Salamin G., Péti M. (2005): Az új Országos Területfejlesztési Koncepció. FALU VÁROS RÉGIÓ : 3-4 pp. 3-16. , 14 p.

Salamin G., Péti M., Czira T. (2005): Paradigmaváltás küszöbén: Az új Országos területfejlesztési koncepció és a területi tervezés. TERÜLETI STATISZTIKA 8 : 5 pp. 423-439. , 17 p.

Sipos, A. (2010): „Világváros” Nyugat és Kelet határán? Várospolitikai törekvések Budapest nemzetközi vonzerejének erősítésére, 1870-1918. In: G. Barta, K. Keresztély & A. Sipos, szerk. A „világváros” Budapest két századfordulón. Budapest: Napvilág Kiadó, pp. 309-330.

Székesfőváros, B. (1926): Budapest Székesfőváros Statisztikai Évkönyve, 1921-24. Budapest: ismeretlen szerző

Valluch, T. (2009): Hétköznapok a hatvanas évek Budapestjén. In: Budapest az 1960-as években. Budapest: Napvilág Kiadó, pp. 170-188.

LÉPTÉKVÁLTÁS KOLOZSVÁRON, ÓRIÁSKÖZSÉG A VÁROS SZÉLÉN.

ERDÉLYI AGGLOMERÁCIÓS ÖVEZETEK KIHÍVÁSAI ORSZÁGOS/
REGIONÁLIS KONTEXTUSBAN.

VÁNYOLÓS ENDRE

vanyolos@yahoo.com

PLANWERK KFT,
MAGYAR URBANISZTIKAI TÁRSASÁG

„[...] *Hogy miért éppen Kolozsvárnál kötöttem ki? [...] azért választottam éppen Kolozsvárt, mert az erdélyi városok között ennek volt a legtöbb központi szerepköre, s ez a város gyakorolt ezáltal különösen erős vonzást Erdély vidékeinek nagyobb részére[...]*”¹ (1. ábra)



(1. ábra) Kolozsvár, a történelmi városi táj, háttérben a szocialista lakótelepekkel
Forrás: saját felvétel

ABSZTRAKT

Jelen kutatás célja az erdélyi agglomerációs övezetek, azon belül kiemelten Kolozsvár agglomerációs térsége állapotának, kihívásainak, a települési és regionális térszerkezetre gyakorolt elsősorban településrendezési-városépítészeti és táj(építészet)i hatásainak a vizsgálata országos, makroregionális illetve jelen európai Európai Unió (EU) kontextusban. (2. ábra)

A kutatás módszertana, a terminológiai megalapozást követően három fő lépést tartalmaz: (a) az adott agglomerációs övezetet a megfelelő tágabb területi egységbe illeszti, (b) az agglomerációs övezet és a tágabb területi egység térszerkezeti alakulásának összefüggéseit, a kettő kölcsönös

¹ Lásd Egyed, Ákos: *Kolozsvár vonzáskörzete a 19.században*, Magyar Szemle, V. 2. szám, 1996, 15-16. old

egymásrahatását elemzi, az adott agglomerációs övezet sajátos helyzetét, területi térszerkezeti pozícióját beazonosítva, a már elkezdődött, vagy a potenciálisan bekövetkező gazdasági-társadalmi folyamatok eredményeképpen lehetséges új területi szerepkörére mutat rá (c) a területi és az agglomerációs övezet térszerkezeti változásainak hatását vizsgálja a területi-települési táj alakulására.



(2. ábra) A szétterülő Kolozsvár határában
Forrás: Planwerk

ABSTRACT

The present paper proposes a research on metropolitan urban areas around Transylvania, on their state, the challenges they might face and furthermore their possible impact on urban and regional spatial/functional structure in a broader sense and context, with a special emphasis on Cluj/ Kolozsvár, the region's most important city.

Following the brief terminology introduction, research methodology contains three main components: a) defines a larger territorial unit for the metropolitan area, (b) analysis spatial changes, interaction between the two entities in order to redefine the metropolitan area's role, position in the territorial unit's spatial structure, (c) scrutinizes the impact of identified spatial/functional changes on the territorial/urban landscape.

1. BEVEZETÉS

A terminológiai megalapozása a jelen kutatásnak számos vonatkozó szakkifejezés kulcsszó csoportos bevezetését, értelmezését feltételezi: urbanizáció és szuburbanizáció (és néha a reruralizáció), a területi polarizáció és kiegyensúlyozás, a települési vonzaskörzet, városrégió és agglomerációs/ metropolisz övezet ill. településegüttes és konurbáció, települési/agglomerációs/területi táj stb.

A fogalomtársítás segíthet adott jelenségek-folyamatok jobb megértésében, hiszen közülük számos (pl. az urbanizáció és a szuburbanizáció, vagy területi polarizáció és kiegyensúlyozás) nem csupán összefügg egymással, hanem esetenként szimultán következik be, van jelen. Kiemelten releváns adott településegütteseknek, területi besűrűsödések fogalmi besorolásának a

pontosítása, hiszen az agglomeráció/metropolisz térségeket nagyon nagy népsűrűség és beépítettség, a népesség milliós nagyságrendű volta, illetve funkcionális komplexitás és jó intézményi-infrastruktuális felszereltség jellemzi, amely karakterisztikákhoz implicit módon az adott, elégségesen nagy területen belüli jó megközelíthetőség tartozhat. Ezek a jellemzők alapvetően a települések rangsorolási kritériumait jelentik a (romániai) területrendezési-fejlesztési jogszabályi keretben² és szakmai gyakorlatban, és amelyek a metropolisztérségek és a növekedési pólusok kiválasztásának és lehatárolásának alapját képezték. Ezért egyik vagy másik karakterisztika hiánya – pl. a kis népsűrűség és beépítettség vagy kis lakosság szám – miatt a metropolisz térség megnevezés helyett indokoltabb a várostérség vagy városregió fogalmak használata.

Az agglomerációs övezet és várostérség jelen tanulmányban releváns sajátos típusa a településgyűttes, amely a települések közötti kapcsolatok alacsonyabb fokát mutató térségeket jelöli, illetve a konurbáció, azaz olyan több település által alkotott városi terület, ahol a lakosság növekedése és a beépített területek ebből fakadó bővülése miatt a települések fizikai határai elmosódnak, és összefüggő beépített területet alkotnak.³ Végül pedig hasznosnak bizonyulhat a települési-agglomerációs vonzáskörzet differenciálása egyrészt a távolság-hatósugár, illetve a területi szint függvényében.

2. ELŐZMÉNYEK, KONTEXTUS

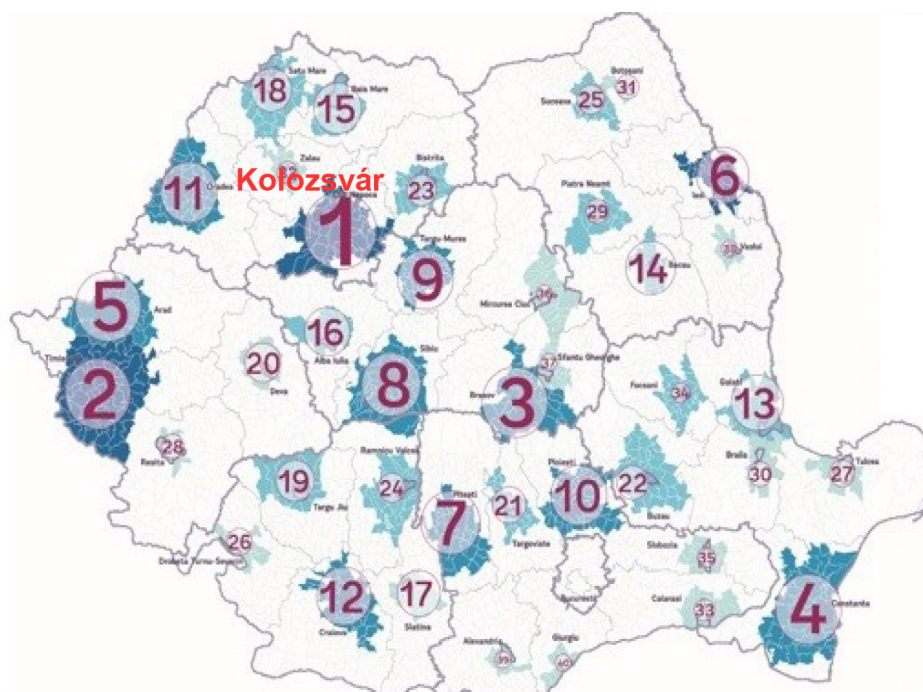
Bár az erdélyi ill. romániai településeknél az agglomerációs jelenség már korábban megjelent, az elmúlt három évtized gazdasági-társadalmi folyamatai jelentősen felgyorsították azt, és alakították ki a ma is létező agglomerációs településhálózati struktúrákat.

Három szakasz figyelhető meg az agglomerációs térségek fejlődésében a rendszerváltozás utáni időszakban: (I) az átmeneti, a korábbi, az erőszakos iparosítás és urbanizáció nyomán kialakult településhálózati szerkezetet csak kis mértékben befolyásoló rövid, de már szuburbanizációs és részben reruralizációs szakasz, (II) a jelentős, de kezdetleges, extenzív szuburbanizációt eredményező szakasz az 1990-es évek közepétől, amikor a városok kényszerű gazdasági szerkezetváltása a közvetlen területi környezet térszerkezetére gyakorol centripetális-„erjesztő” hatást, és idézi elő népsűrűség csökkenését, illetve a (III) a szuburbanizáció konszolidált intenzív formája a 2000-es évek végétől, amely adott agglomeráció településeinek tényleges funkcionális-intézményi együttműködését-integrációját, így adott városi térség urbanizációját jelenti, és ezzel egyidejűleg a regionális és területi térszerkezetben is jelentős változások jelennek meg. A területi polarizáció a második és harmadik szakaszban fokozódik, anélkül, hogy a közigazgatási berendezkedés, a területszerkezet, az azt kiszolgáló intézményi infrastruktúra rendszere érdemben változna. A mobilitás általános növekedésével, az EU-s csatlakozás következtében jelentősen erősödik a migrációs jelenség: először a külső migráció, azaz az EU fejlettebb országai-ba való elő elvándorlás, az elmúlt öt-tíz évben, a gazdasági és pénzügyi válságot követően pedig a belső migráció is. Ez utóbbi, a már korábban elkezdődött területi térszerkezeti változásokat, annak polarizációját erősíti, főleg az európai közlekedési folyók mentén, folyamat, amely adott városi települések, regionális központok vonzáskörzetének változását is jelenti.

² Az Országos Területfejlesztési Terv (OTFT, Planul de Amenajare a Teritoriului Național) a legfontosabb, normatív funkcióval rendelkező területfejlesztési dokumentum Romániában, amelynek a IV. , a településhálózatokra vonatkozó részét a 351/2001 sz. törvényben rögzítették

³ Az egyik legismertebb erdélyi konurbációt Torda és Aranyosgyéres Kolozs megyei városok alkotják

A Világbank közelmúltbeli kutatása⁴ alapján megfordult Romániában a kivándorlási, illetve a belső migrációs szándék aránya: most már több mint kétszer annyian inkább belföldön keresnének jobb megélhetést, mint külföldön, a legvonzóbb városok pedig Kolozsvár, Bukarest és Temesvár. Mintegy 3,6 millióan tervezik, hogy a következő öt évben más településre költöznek: közülük mintegy 1,1 millióan készülnek külföldre, 2,5 millióan pedig Románián belül akarnak városukból, községükből elköltözni. A belső migrációs szándék tekintetében Kolozsvár bizonyul a legvonzóbbnak (15 százalék), amelyet Bukarest (14 százalék) és Temesvár (12 százalék) követ. (3. ábra) Kolozsvár Románia második legnépesebb városa, de az ingázókat is magába foglaló agglomerációs rangsorban csak az ötödik. Ez utóbbi tekintetben a főváros után Temesvár számít a legnagyobb romániai városnak. A 2011-es népszámlálási adatok alapján az azt megelőző évtizedben 6,18 millió román állampolgár, a lakosság több mint 30 százaléka költözött más településre, mintegy hárommillióan pedig külföldre vándoroltak. A belső migráció valamivel több mint fele irányult más megyébe, és az áttelepülők 49 százaléka megyén belül költözött más településre.

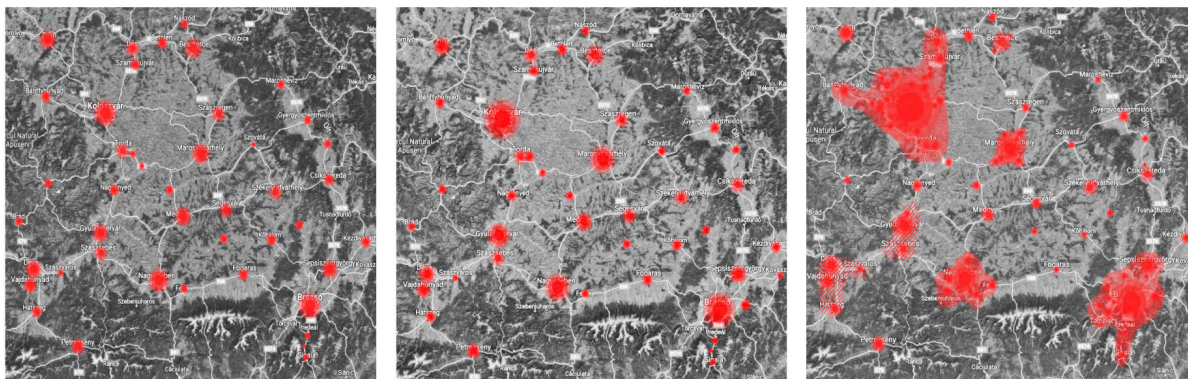


(3. ábra) Városok, amelyek területi csomópontok

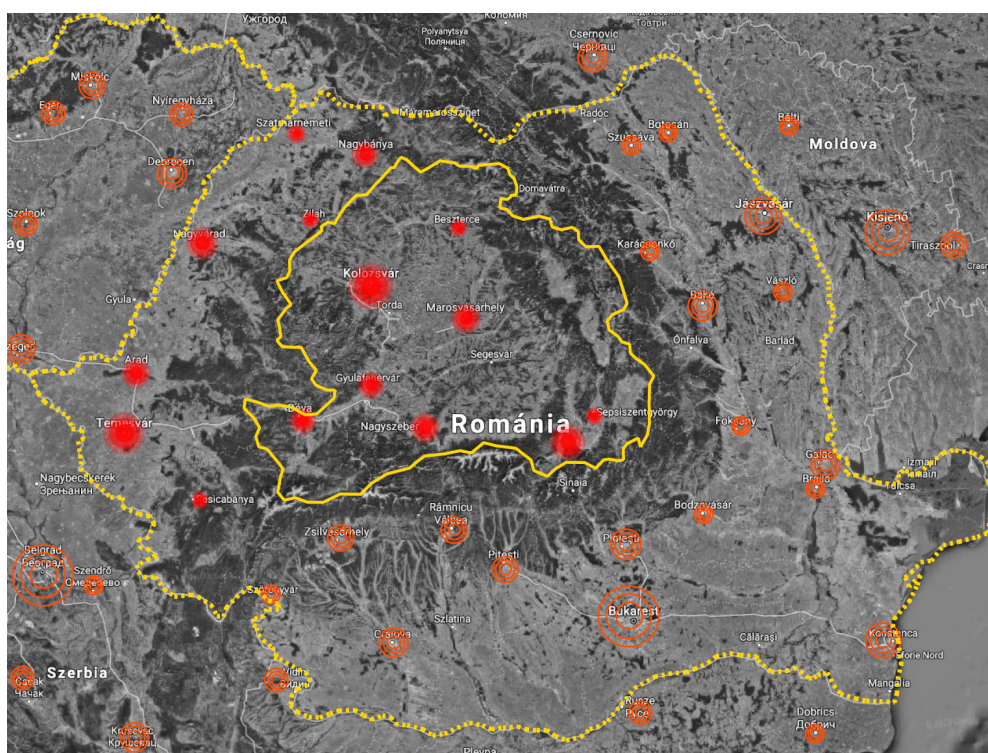
Forrás: Magnet cities: migration and commuting in Romania, szaktanulmány, Világbank, 2017

E folyamatok, jelenségek fényében nem meglepő, hogy (át)alakulóban az országos/területi térszerkezet. (4. ábra) Mind Magyarország, mind pedig Románia esetében egyetlen nagyváros-metropolisz található, excentrikusan helyezkedik el egy alapvetően polarizált és policentrikus, de nem kiegyensúlyozott országos területi térszerkezetben. (5. ábra)

⁴ A Világbank *Orașe-Magnet, Migrație și națivism în România* címet viselő kutatása, tanulmánya 2017-ben jelent meg Bukarestben.



(4. ábra) A változó regionális területi szerkezet (történeti, jelenlegi, potenciális jövőbeni területi csomópont háló)
 Forrás: saját ábra ortofotó alapján



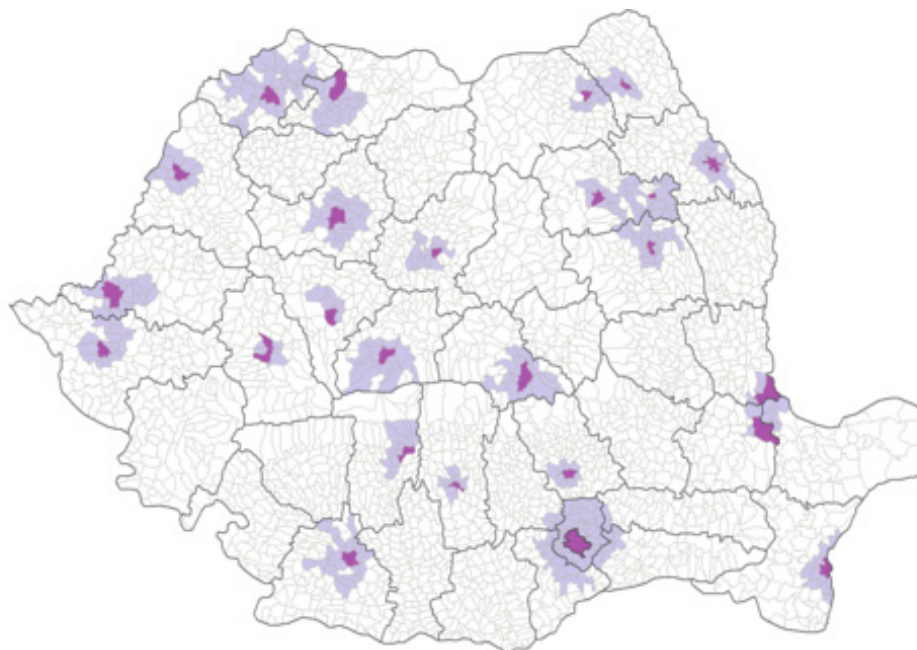
(5. ábra) A romániai országos terület szerkezeti csomópontjai, a fontosabb agglomerációs térségek
 Forrás: saját ábra ortofotó alapján

Romániában, hasonlóan Magyarországhoz, a főváros az egyetlen város, amelynek a lakosság-száma meghaladja az egymillióst, azaz, méretéből és kivételes szerepéből adódóan ténylegesen európai nagyvárosnak tekinthető. Bukarest agglomerációs övezetének a problematikája jelen van a szakmai közbeszédben, település- települési térség tervezési gyakorlatában már az elmúlt század elejétől kezdődően. Budapestnek ugyancsak kiemelkedő, egyedülálló gazdasági, társadalmi és demográfiai szerepe van Magyarországon belül. Ténylegesen csak a két főváros és környéke tekinthető európai értelemben vett metropolisz térségnek.⁵

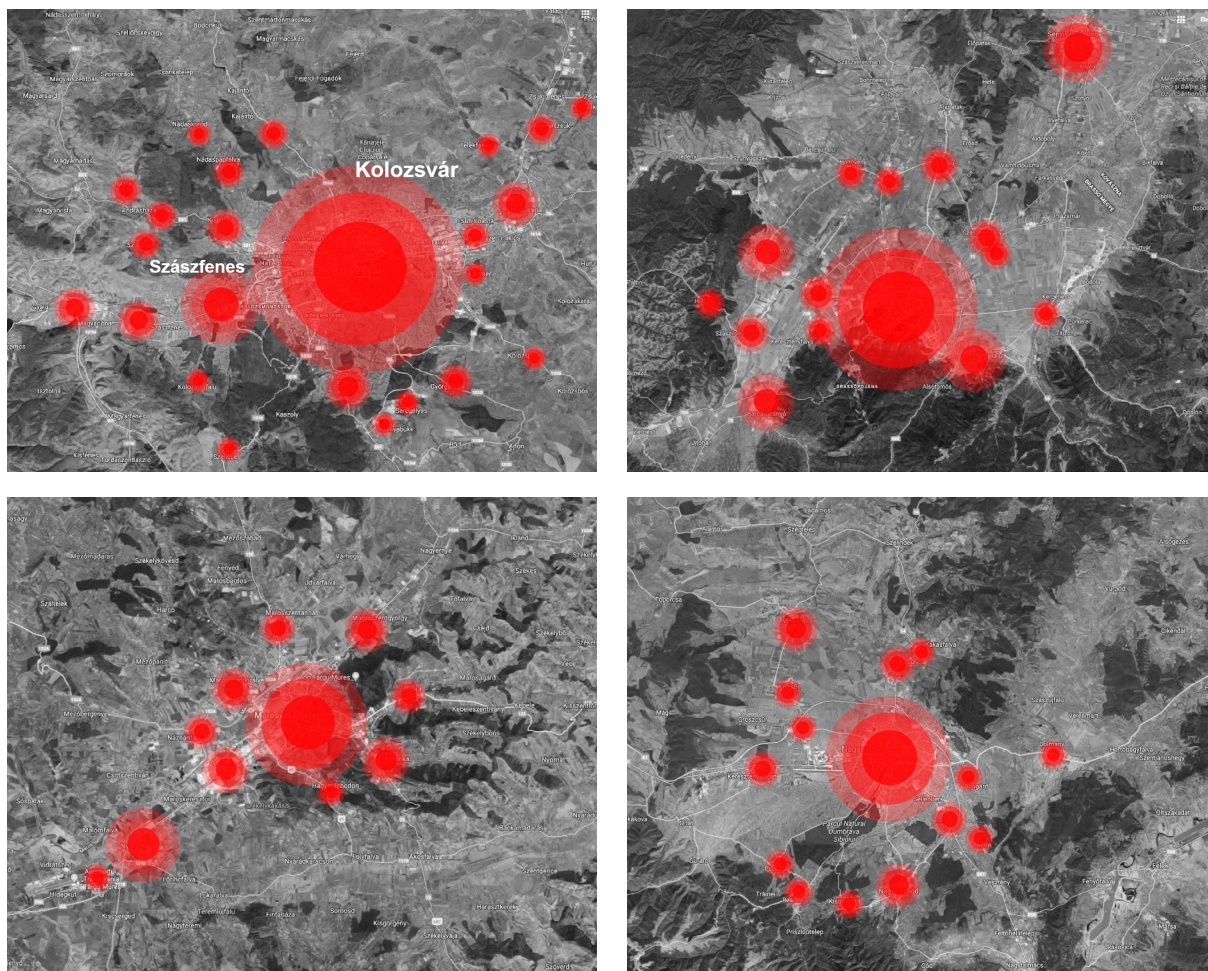
⁵ A romániai szakirodalomban a metropolisztérségen nagy városi központokat (Románia fővárosa és az I. rangú municípiumok- lásd a 351/2001 sz. törvény osztályozását), valamint az ezek közvetlen szomszédságában (legfeljebb 30 km távolságban) fekvő, a nagyvárossal sokoldalú együttműködési viszonyt kialakított városi és vidéki településeket értenek, amelyek között önkéntes partneri kapcsolat alakul ki társulás formájában.

Talán ezért is szerencsésebb az agglomerációs övezet fogalmának a használata, amikor a nagyobb városok és a velük szorosan együttműködő környező települések együttesét próbáljuk megnevezni, annál is inkább, hogy az eredeti metropolisztérség meghatározást utólag kibővítették.

A romániai agglomerációs térségek három csoportba oszthatóak. (6. ábra) A nagyvárosok, az I. rangú municípiumok mellett, általában a megyeszékhelyek is létrehozhatnak a közvetlen környezetükben agglomerációs térséget. A 351/2001 sz. törvény az I. rangú municípiumok egy részét, azon nagyvárosokat, amelyek egyben regionális központok is, növekedési pólusként, a másik részét, egyes II. rangú municípiumokkal kiegészítve fejlődési pólusként határozza meg. E két kategória képezi a gazdasági fejlődés motorját, hasonlóan a fejlettebb országok modelljéhez, amelyben a településhálózaton belül legerőteljesebben a nagyvárosok és a településagglomerációk fejlődnek, lévén, hogy ezekben tömörül a lakosság mind nagyobb hányada. Kolozsvár agglomerációs térsége a nyolc legnagyobb romániai metropolisz övezet között található, ez utóbbiakban koncentrálódik a romániai lakosság több mint fele és az országos bevételek több, mint háromnegyede. Az erdélyi agglomerációs övezetek közül a kolozsvárihoz hasonló léptékű és fontosságú a brassói (Brassó is növekedési pólus), míg a marosvásárhelyi és a nagyszebeni, mint fejlődési pólusok, másodlagos fontosságúak. Mind a négy város egyetemi központ, fontos közlekedési útvonal mentén helyezkedik el, és már működő vagy tervben levő nemzetközi reptérrel rendelkezik. (7a,b,c,d. ábra).



(6. ábra) A fontosabb romániai agglomerációs-metropolisz térségek
Forrás: https://ro.wikipedia.org/wiki/Zone_metropolitane



(7a,b,c,d. ábra) A fontosabb erdélyi agglomerációk térszerkezete: Kolozsvár, Brassó, Marosvásárhely, Nagyszeben
 Forrás: saját ábra ortofotó alapján

3. KOLOZSVÁR, A SAJÁTOS ERDÉLYI AGGLOMERÁCIÓS ÖVEZET

Az elmúlt két-három évtizedben az erdélyi városok, így Kolozsvár fejlődése is, a szuburbanizációs szakaszba lépett, hasonlóan más romániai ill. magyarországi nagy/közepes méretű város fejlődéséhez. A hasonlóságok ellenére Kolozsvár helyzete egyedi, sajátos, és sok szempontból eltér más romániai vagy magyarországi hasonló méretű, vagy az adott országos terület térszerkezetében hasonló szereppel bíró város helyzetétől. Ennek talán leginkább szembevetendő, egyértelmű jele, hogy az utóbbi hét-tíz esztendő során a kolozsvári (és a város agglomerációs övezetének) ingatlanpiaç/ lakáspiac dinamikus fejlődése, amely az országos, a romániai ingatlanpiaç alakulásában egyfajta barométerként működött. (8. ábra)

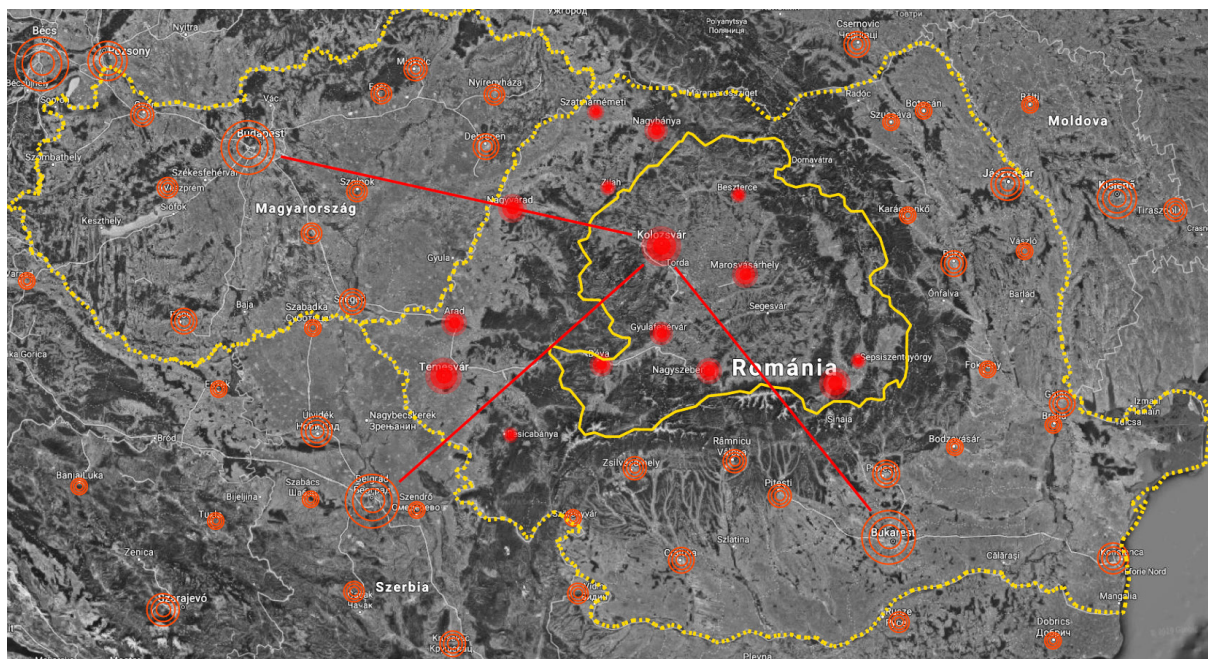


(8. ábra) Kolozsvár, a (ki)épülő, növekvő nagyváros
Forrás: Planwerk

Az elmúlt évtizedben a kolozsvári ingatlanpiac romániai viszonylatban a legdrágábbnak bizonyult, az ingatlanpiaci/lakáspiaci árak magasabbak voltak, mint a fővárosban, Bukarestben és bizonyos piaci szegmensekben és adott időszakokban a budapesti árakhoz közelítettek, annak ellenére, hogy a város gazdasági potenciálja, adminisztratív fontossága messze elmarad mind Bukarest, mind pedig Budapest gazdasági vonzerejétől, közigazgatási fontosságától.

Mi lehet a magyarázata ennek a jelenségnek?! És mi lehet a következménye?!

Kolozsvár területi-földrajzi elhelyezkedése, a pozíciója egy tágabb országos területi/regionális kontextusban talán nem mellékes: megfelelő, elégséges távolságban a két fővárostól, megfelelő, elégséges (országnyi) nagyságú és lakosságú terület súlypontjaként léptékváltásra képes, alkalmas arra, hogy valódi regionális gazdasági-kulturális központként újradefiniálja magát (talán csak a moldvai Iasi rendelkezik ezen képességgel, bár pozíciója periférikus, ill. részben Temesvár vagy Debrecen, bár e két utóbbinak az országhatár és Belgrád illetve Budapest közelsége nem kedvez). (9. ábra) Ennek (is) tudható be Kolozsvár vonzereje, amelynek köszönhetően az elmúlt években nem pusztán a közvetlen(erdélyi) regionális környezetből, hanem az ország távolabbi részeiből (sőt a határon túlról, a Moldovai Köztársaságból) is vonza a betelepülőket. Ezen migráció természetesen hatással van a lakáspiacra is és több, mint két évtizede az egyik legfontosabb (kiváltó) oka a szuburbanizációs folyamatnak.



(9. ábra) Kolozsvár, makroregionális viszonylatban
 Forrás: saját ábra ortofotó alapján

Bár nem meglepő, hogy a Kolozsvár környéki települések jelentős része területben és lakosság-számban is növekedett, mégis egyedülálló, hogy kevesebb, mint két évtized alatt a szomszédos Szász-fenes lakossága majdnem az ötszörösére nőtt, és ezáltal az ország legnagyobb községe lett. (10. ábra)



(10. ábra) Szászfenes, óriásközség Kolozsvár határában
 Forrás: <https://www.stiridecluj.ro/social/adevarul-despre-floresti-populatia-a-fost-cumparata-cu-ofertele-bu-ne-la-apartamente>

4. ÓRIÁSKÖZSÉG A VÁROS SZÉLÉN

Szászfenes Románia egyik legnagyobb községévé nőtte ki magát az elmúlt két évtizedben. Szászfenes távolról sem az egyetlen hazai település, amelynek a lakossága robbanásszerűen nő.⁶ A szintén Kolozsvár vonzáskörzetében fekvő Apahidának a rendszerváltáskor még csak 7600 lakosa volt, jelenleg azonban már 13 ezer. (11. ábra)



(11. ábra) A szuburbanizálódó Kolozsvár

Forrás: Superbia-Suburbia, a 12. Velencei Nemzetközi Építészeti Biennálé román paviljonjának a kiállítási katalógusa

Szászfenes egy óriásra nőtt község, egy „rosszul” alvó város. A szuburbanizáció egy kezdetleges, mennyiségi formája hozta létre és alakítja jelenleg is. Kolozsvár nyugati kijáratánál található község az ezredforduló utáni konjunkturális, nem fenntartható gazdasági növekedés éveiben lett a nagyvárosból, a lakhatási gondok miatt (a magas árak, az elégtelen lakásszám, a romló, egyre kevésbé élhető lakó és általában a nagyvárosi környezet stb.) a kiköltözők fő célpontja. A gyors, hirtelen bekövetkező szuburbanizáció majdnem kizárólag a lakások építésére koncentrált. Bár mennyiségileg jelentős a lakások számának növekedése, a lakások műszaki-építészeti minősége, urbanisztikai⁷ telepítése nem volt megfelelő, és semmiképpen sem jelentette a lakhatási, az életkörülmények javulását, amely a kiköltözés egyik, talán legfontosabb célja volt. Az új lakótelepek funkcionális és települési táji látványi szempontból sem emlékeztetnek a vágyott kertvárosi milliőre, inkább az elhagyott nagyvárosi (poszt)szocialista lakótelepek beépítési sűrűségét, telepítési módozatát, a betonrengetegek sokszor kies, monoton és lepusztult hangulatát idézik. (12. ábra)

⁶ A Nagyszeben alvóvárosának számító Sellenberket(Şelimbăr) ezelőtt másfél évtizeddel 4200 fő lakta, napjainkban közel 12 ezer. A Temesvárral összenőtt Újszentesen 2002-ben 2600-an éltek, időközben a lakosság száma 11 ezerre nőtt. Hasonló a helyzet a szintén Temes megyei Gyüregben is.

⁷ Híres-hírhedt a nyáron ammóniaszagot árasztó egykori csirkefarm szomszédságában megépített lakóépületgyűttes, amely a település szélén a 2008-2009-es gazdasági és pénzügyi válság előtti lakásépítési láz egyik szomorú tanújele.



(12. ábra) A gyors és átgondolatlan szuburbanizáció következménye

Forrás: Superbia-Suburbia, a 12. Velencei Nemzetközi Építészeti Biennálé román pavilionjának a kiállítási katalógusa

A helyzetet tovább súlyosbította, hogy a lakótelepek növekedését nem kísérte, nem követte az ilyenkor szükséges intézményi-infrastrukturális fejlesztés. Hiányosak, elégtelenek az oktatási és szociális intézmények: nincsen elég iskola, óvoda vagy bölcsőde, hiányoznak a szabadterei zöldfelületek és a kapcsolódó szabadidős intézmények. A hiányos oktatási és szociális hálózat távolról sem az egyetlen olyan dolog, ami megkeseríti vagy legalábbis megnehezíti a szászfenesiek életét: az alultervezett közműhálózat sokszor nem megfelelően működik, a közlekedési infrastruktúra pedig túlterhelt. A település új utcái zsúfoltak, szűkek, az utcai növényzet helyén, a megfelelő parkolóhelyek hiányában, sáros személygépkocsik parkolnak. De talán még nagyobb problémát, gondot jelent a települést Kolozsvárral összekötő főút zsúfoltsága. Az E60-as műút Szászfenes és Kolozsvár közötti szakasza országos szinten éllovasnak számít nemcsak a forgalom mértéke hanem a balesetek számának tekintetében is.⁸

Mindezek tükrében kijelenthető, hogy a települést felkészületlenül érte a hirtelen, gyorsan bekövetkező szuburbanizáció.

5. LÉPTÉKVÁLTÁS KOLOZSVÁRON

„Kolozsvár külvárosaiban járva, hajdani falura emlékeztető kép tárul szemünk elé, ha megpillantjuk a templom mögül, vagy egy-egy utcafordulóból előbukkanó településüket”⁹

Bármilyen léptékváltást alapvetően a terület- és népességgyarapodás, a népsűrűség és beépítettség növekedése, illetve az intézményi-infrastruktúra ellátottság, a funkcionális összetettség és ezek területi integráltsága befolyásolják.

⁸ A hivatalos statisztikák szerint átlagban napi 59 ezer jármű halad át rajta, forgalmasabb Bukarest Otopeni felőli bejáratánál is, amelyen csak 54 ezer autó gördül át, de volt olyan nap, amikor a kolozsvári Műszaki Egyetem szakemberei 74 ezer járművet számoltak meg rajta.

⁹ Sándor Gábor: *A kolozsvári Hóstát emberi erővel végzett teherhordási módjai és eszközei*, Kolozsvár, 1942

Az erdélyi városok nagy többségéhez hasonlóan a mai Kolozsvár is több, korábban különálló települést, falut olvasztott magába a városfejlődés különböző növekedési, urbanizációs szakaszaiban, amelyek gyakran léptékváltást eredményeztek (pl. az egykor fontosabb Kolozsmonostor, vagy Szentpéter beolvadása). A szerves növekedési időszak az elmúlt század közepéig tartott. A város szomszédságában fekvő falvak beolvasztása mellett új városrészek is épülnek. Ilyen a városnak egyik patinás kertvárosi része az Andrei Mureșanu, az egykori tisztviselő telep, a Belvárostól délre, amely XX. század első felében, főleg a két világháború közötti évtizedekben épül ki.

A második világháború utáni kommunista rendszer várospolitikáját az erőteljes iparosítás és inkább a mennyiségi, mintsem a minőségi fokozott és irányított urbanizáció jellemezte. Ebben az időszakban létesült számos, nagy gyár (telep) (pl. a köszörűkőgyár, a hűtőgépgyár, a nehézgépgyár stb.). Ezzel párhuzamosan, a bővülő lakosság számára új lakótelepek épültek a város peremén: Monostor, Grigorescu, Györgyfalvi, Hajnal, Mărăști.

Az ezredforduló utáni gazdasági fellendülést követően a városban robbanásszerűen megnőtt az új lakóházak építése, ami indokoltá tette új negyedek, lakóövezetek létrehozását, elkülönítését. Ebből négy (Szoporinegyed, Borháncs negyed, Jó Napot/Békás negyed, Európa negyed) a város déli részén lévő régi mezőgazdasági jellegű határrészekben alakult ki, míg az ötödik (Bükki-erdő) a Monostori lakóteleptől dél-délnyugatra fekvő Bükki-erdő területén alakult ki, elsősorban a területen épített hétvégi házak számbeli növekedése miatt. Az elmúlt harminc évben a város beépített területe jelentősen bővült, ezt azonban csak lokálisan kísérte a beépítési sűrűség növekedése.

A kizárólag az agglomerációs övezet központjára, Kolozsvárra vonatkoztatott népességgyarapodás ugyanebben az időszakban nem szembevetendő, azonban a teljes agglomeráció lakosságszámbeli növekedése számottevő. E differenciált, de összességében tekintve jelentős agglomerációs népességnövekedés egyrészt a szuburbanizáció jelenségének, másrészt a belső migrációnak tudható be, ugyanis az ország, Erdély más részeiből, s Kolozsvárra költözők száma felülmúlja a városból a környező településekre kiköltözők számát.

Mind a lakosságszámbeli, mind pedig a területi növekedés jelen esetben az extenzív, számbeli-elsősorban mennyiségi jellegű léptékváltás velejárói.

Adott város funkcionális szerkezetének összetetté válása, az intézményi és infrastrukturális ellátottság és ezeknek a fokozottabb, növekvő regionális/ agglomerációs területi integráltsága, a város vonzáskörzetének a növekedése egy másik ismérve lehet a léptékváltásnak.

A XVIII-XIX. századi európai urbanizációs folyamatok megkésve érkeznek az erdélyi végekre, így Kolozsvár sokáig provinciális hangulatú vidéki város marad, egy a nagyobb erdélyi városok közül. A dualista monarchia intézményépítése azonban az első lényeges, intenzív léptékváltási folyamatot indítja el Kolozsvárt: a regionális jelentőségét erősítendő, itt hozzák létre a tudományegyetemet, amely napjainkban is a városfejlődés egyik központi eleme. Ennek a jogutódja, a mai Babeș-Bolyai Tudományegyetem az ország legnagyobb, a legtöbb hallgatót befogadó és a legmagasabban rangsorolt felsőoktatási intézménye lett az elmúlt két évtizedben. Részben ezeknek köszönhető az egészségügyi-gyógyszeripari és a műszaki-IT szektor megjelenése és erősödése. Hasonlóképpen a regionális fontosságú-használatú egészségügyi intézmények (a mai Klinikák városrészben levők) is a XIX-XX. század fordulóján jönnek létre, épülnek ki. E folyamatban szerepet játszik a reptérnek a közelmúltban elkezdődött bővülése, amely, miután nemzetközivé minősítik, az

ország, a tágabb makrorégió legnagyobb és legdinamikusabban fejlődő repterévé válik, bár lemaradva a fővárosi (belgrádi, budapesti, bukaresti) repterek mögött, de messze megelőzve a hasonló léptékű városokét (Temesvár, Iași, Konstanca stb.)¹⁰. A már említett léptékváltás az adminisztrációs szerepkör változásában is visszaköszön: rövid ideig a regionális közigazgatási rendszer bevezetése a várost egy nagyobb területi egység, a régió közigazgatási központjává¹¹ teszi.

Végzősoron a léptékváltás természetes velejárója lehet a történelmi városfejlődésnek is. Kolozsvár szerves növekedés révén lett város, azt követően pedig nagyváros.

6. (REGIONÁLIS) TERÜLETBEN ÚJRA GONDOLT VÁROS ÉS AGGLOMERÁCIÓS ÖVEZETE, LEHETŐSÉG ÉS KOCKÁZAT AZ ERDÉLYI TELEPÜLÉS- ÉS TERÜLETRENDEZÉSBEN

Mit jelent az agglomerálódás, a metropolizáció Kolozsvár, az agglomeráció többi települése és a tágabban vett városkörnyék, a regionális/országos terület számára?! Módosította lényegesen vagy sem a település, az agglomerációs térség, a regionális/országos terület térszerkezetét ill. funkcionális szerkezetét, a vonatkozó területi és települési tájat?! Lehet-e Kolozsvár metropolisz, és, ha igen, akkor mikor, hogyan, milyen körülmények között, milyen követelmények teljesülésével?!

Egy adott település/régió térszerkezete időben és térben változó, ugyanakkor belső struktúrájának elemzését is az őt körülvevő térséggel-régióval/régiókkal fenntartott kapcsolatrendszerrel együtt lehet és kell értékelni, működését-fejlesztését megtervezni, azaz egy tágabb környezetben, (regionális) területben kell újragondolni Kolozsvár és agglomerációs övezete helyét, szerepét.

A hirtelen növekedés, gyors léptékváltás egyszerre lehet lehetőség és kockázat az adott település és tágabban tekintett környezetének fejlődése számára.

Jelen esetben a szuburbanizációs folyamat nem pusztán nagy nyomást helyezett a települési infrastruktúrára, a lakáspiacra a kolozsvári agglomerációs övezetben, hanem hihetetlen kihívások elé állította a település-tervezést, a városkörnyéki terület tervezését, működését. A szuburbanizációs jelenség, sajátosan, kiemelten Kolozsvár agglomerációs övezetének a helyzete számos szakmai terv, tanulmány, kiállítás témája volt már.¹² Ebben az esetben is jelentkeztek a hirtelen változó, növekvő agglomerációkat jellemző problémák, hiányosságok, működési rendellenességek. Ez utóbbiak egyrészt sajátosan az agglomerációs központot, másrészt pedig a hozzá kapcsolódó kisebb településeket jellemzik. Bár bizonyos problémák alapvetően közősek (pl. az intézményi és infrastrukturális felszereltség), mégis ezek mértéke, sajátosságai miatt differenciáltan, a két eltérő településkategoriára, agglomerációs alkotóelemre elkülönítve vizsgálendóak. Az urbanizációs kritériumokat vizsgálva, az intézményi és infrastrukturális ellátottság szembetűnő az agglomeráció községi településeinél: sarkítva, a tömbházakon kívül Szászfenesen gyakorlatilag nincsen semmi, azaz sem iskolák vagy óvodák, sem boltok, sem parkok vagy játszótérek. (13. ábra) Részben a rossz intézményi ellátottságnak a következménye, és annál talán még

¹⁰ A hivatalos statisztikák szerint a kolozsvári reptér forgalma 2018-ban meghaladta a 2,5 millió utast, míg az utána következő temesvári reptér 1,5 millió, a debreceni pedig kevesebb, mint 400 ezres utasforgalmat bonyolított.

¹¹ Mind a két világháború között, mind pedig az 1950-60-as években a régiók jelentették a romániai közigazgatási felosztás alapját.

¹² Talán a legelső a sorban a 2010-es Velencei Építészeti Kiállítás román pavilonjának a *Superbia-Suburbia* című katalógusa.

súlyosabb gond, a közösségi élet, a közösség teljes hiánya. A lakótelepek nagy többsége a község „hagyományos” határain kívül eső telkeken, egy volt mezőgazdasági területen épült, így a helyi közösséggel kapcsolat minimális, mintegy visszaigazolja az új településerészek elégtelen funkcionális-térszerkezeti illeszkedését. Ugyanakkor a lakótelepen élők között sem alakult ki, nem alakulhatott ki semmilyen kötelék, helyi identitás: Szászfenes alvó település, amelyből reggel ki-ki elindul Kolozsvárra dolgozni és munka után szintén a városban vásárolnak, söröznek, moziznak, találkoznak barátokkal. Hiányoznak a városi közösségi lét helyei, lehetséges helyszínei, hiányzik maga a város (gondolata). Egy másik sajátos probléma a nem megfelelő közlekedési- a belső, települési és a külső agglomerációs térségi- hálózat állapota, kiemelten a közlekedési kapcsolatok alultervezettsége és zsúfoltsága nem csupán Kolozsvárral, hanem az agglomeráció többi településével is. Bár tervben van egy a Gyalut Apahidával összekötő, Szászfenest is tehermentesítő út (szerepel az országos közlekedési infrastruktúra fejlesztésére vontakozó Master Plan-ban), hasonlóan az észak-erdélyi autópálya kolozsvári bekötő útszakaszaihoz, bizonytalan a megépítésének az időpontja. Az alapvetően monofunkcionális, (döntően lakóövezeti) funkcionális szerkezet sem segíti elő a minőségi urbanizációt, a városiasodást, az elővárossá válást. A jelenlegi agglomerációs funkcionális térszerkezet kiegyensúlyozott működése megkövetelné az elővárosok jelenlétét.

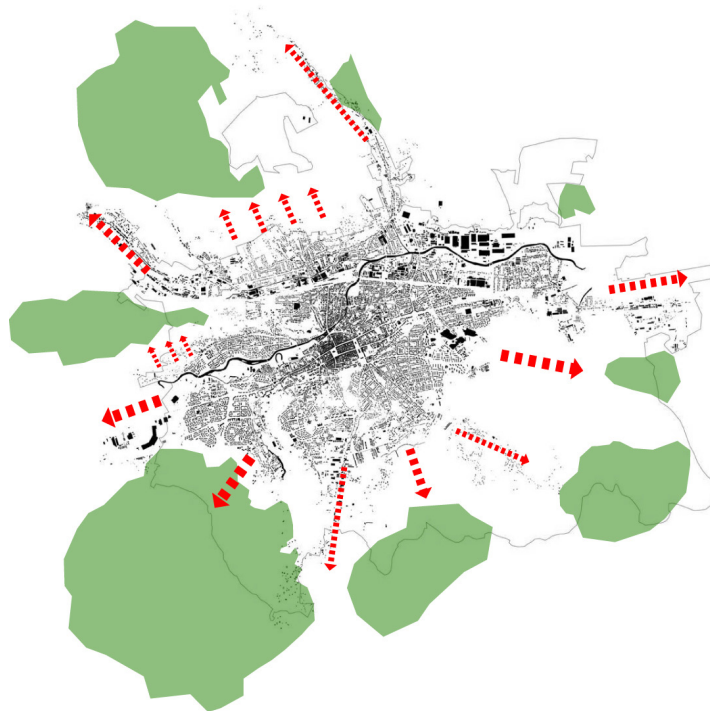


(13. ábra) A gyors és átgondolatlan szuburbanizáció következménye

Forrás: Superbia-Suburbia, a 12. Velencei Nemzetközi Építészeti Biennálé román paviljonjának a kiállítási katalógusa

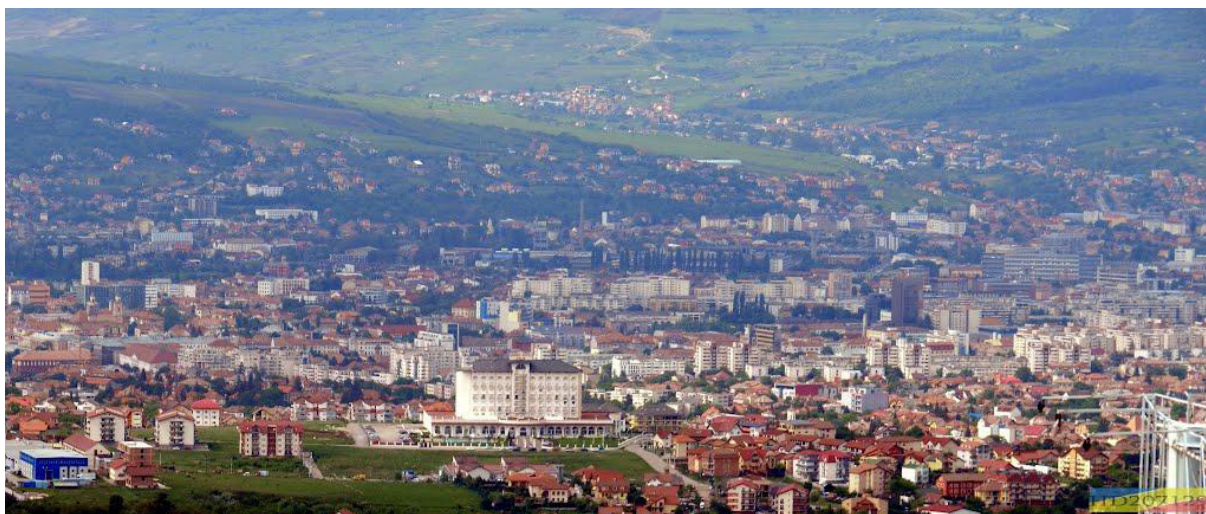
Kolozsvár esetében inkább a megfelelő területi intézményi-szolgáltatási lefedettség jelenti a problémát, a peremterületeken gyakran nem elégséges. A kezdetleges szuburbanizációnak köszönhető a jelenlegi városszétfolyás és a konurbáció jelenségének egy új, a kereskedelem által generált formája, az, hogy adott szolgáltatások, kereskedelmi tevékenységek az agglomerációs központ széleire áramoltak, mintegy részben kiürítve a történelmi központot szolgáltatási-kereskedelmi funkcionális szempontból, és aminek a következtében a szomszédos települések beépített területe egy nagy egészet alkot.

A szuburbanizáció és a nem megfelelő urbanizáció mély, látható és mérhető sebeket okozott mind a települési, mind pedig a területi/természeti tájban. A városzétfolyás, az atomizáció, a nem tiszta településhatárok és az agglomeráció településeinek összenövése, a helyenként túl sűrű, és esetenként a helyidegen beépítési módozat következtében nem csupán a természeti, hanem a hagyományos épített környezet is sérült. (14. ábra)



(14. ábra) A szétfolyó, kontrol nélkül terjeszkedő és atomizálódó város képe, mintázata, működési vázlatrajza
Forrás: saját ábra

Részben beépült a védett bükki erdő, a borháncsi legelő felületek, pusztulófélben mind a feleki, mind pedig a kajántói városszéli gyümölcsösök, ugyanakkor pedig a történelmi belvárosban számos műemléképület, vagy műemléki környezet károsodott. (15. ábra)



(15. ábra) A hagyományos településképet szervező-rendező térjelek eltűnnek a szétfolyó városi tájban
Forrás: Planwerk

A települési és településkörnyéki táj nem pusztán látványi szempontból torzult (pl. a településsziluett, amelyből eltűntek vagy csak nehezen kivehetőek a hagyományos, megszokott tájrendező elemek, a vertikális hangsúlyok, a térjelek), hanem az egyre növekvő táji terhelés miatt komoly környezeti, szociális-lakhatási gondok jelentek meg (pl. a pataréti hulladéklerakó telep és szomszédsága, a mértéktelen építkezések a tóközi vízfelületek és értékes előhelyeik időleges vagy visszafordíthatlan károsodását, pusztulását okozták, a megnövekedett forgalom jelentette zaj komoly szennyezési faktorrá lett stb.). (16a,b ábra)

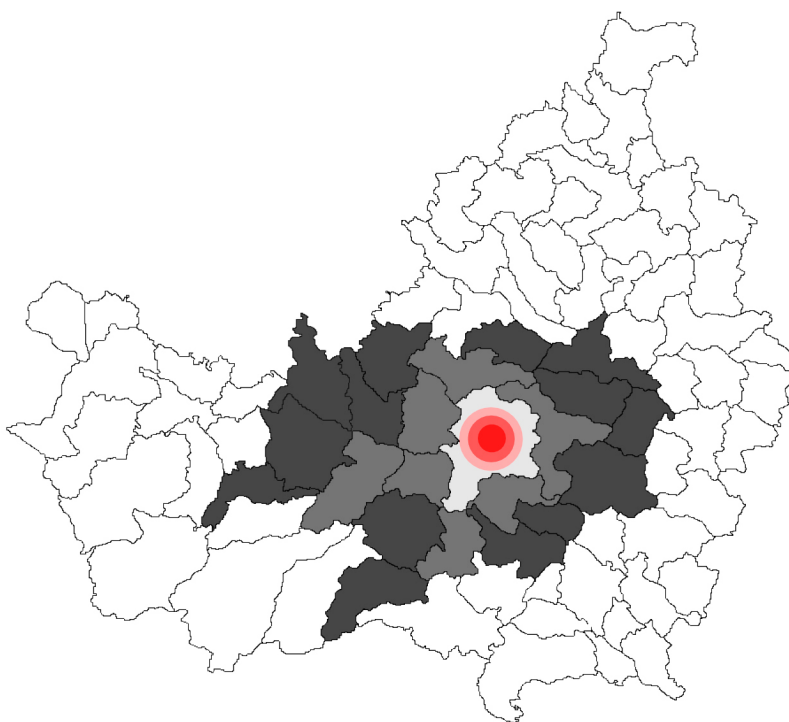


(16a ábra) A közlekedési problémák: túlszűfolt utcahálózat
Forrás: Planwerk



(16b. ábra) A természeti-szociális környezeti problémák, a nagy táji terhelés: a pataréti hulladéklerakó telep
Forrás: Planwerk

A jelenlegi kaotikus állapotoknak a hiányos, elégtelen urbanisztikai-táj(építészet)i tervezés, az agglomeráció különböző településeinek nem összehangolt tervezése-fejlesztése, a pontszerű, kizárólag egy adott településben, és nem egy tágabb területben való gondolkodás az egyik fő kiváltó oka. Ugyanakkor fontos megemlíteni a vonatkozó romániai szakmai jogszabályi keret ellentmondásait: a stratégiai és a szabályozási tervezés túlzott elkülönülését, a kettő ill. a terület és településrendezés szükséges szerves kapcsolódásának a hiányát, a kevésbé releváns megyei szintű tervezés hangsúlyos jelenlétét a köztes, összekapcsoló tervezési szintek (településkörnyéki, regionális) rovására, és végső soron ez utóbbiak pusztán elvi fontosságát (a régiók csak elméletileg léteznek, nem rendelkeznek közigazgatási szerepkörrel). (17. ábra)



(17. ábra) A kolozsvári agglomeráció megyei környezetben
Forrás: Saját ábra

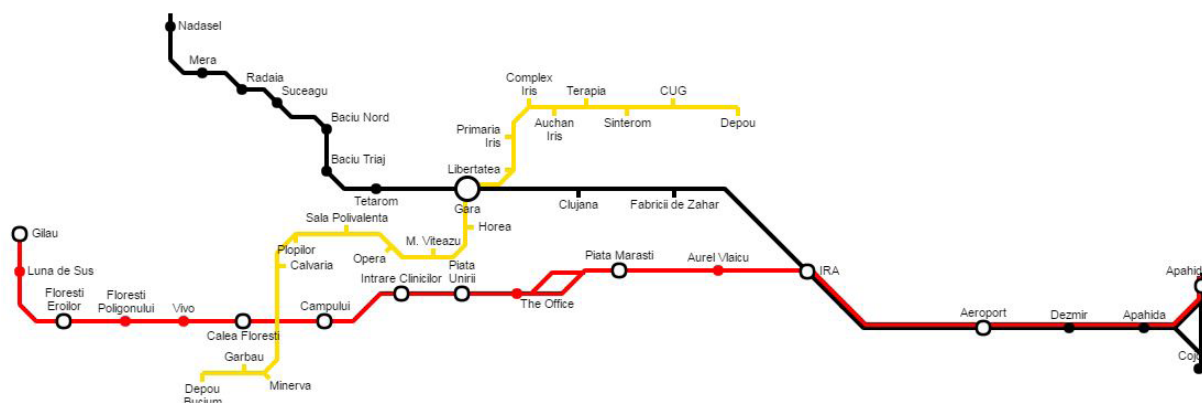
Ezen a helyzeten próbál javítani, az agglomeráció településeinek összehangolt, fenntartható fejlődését hivatott elősegíteni a 2014-ben elfogadott kolozsvári Általános Településrendezési Terv, illetve az elmúlt időszak különböző gazdasági-közlekedési fejlesztési tervei/ stratégiái is. (18. ábra)



(18. ábra) A közlekedési javaslatok

Forrás: PUG Cluj-Napoca 2014

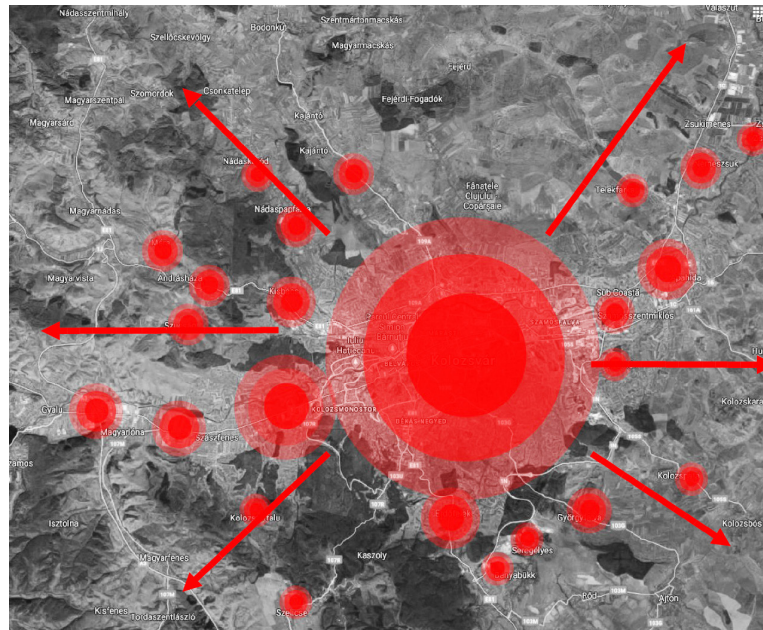
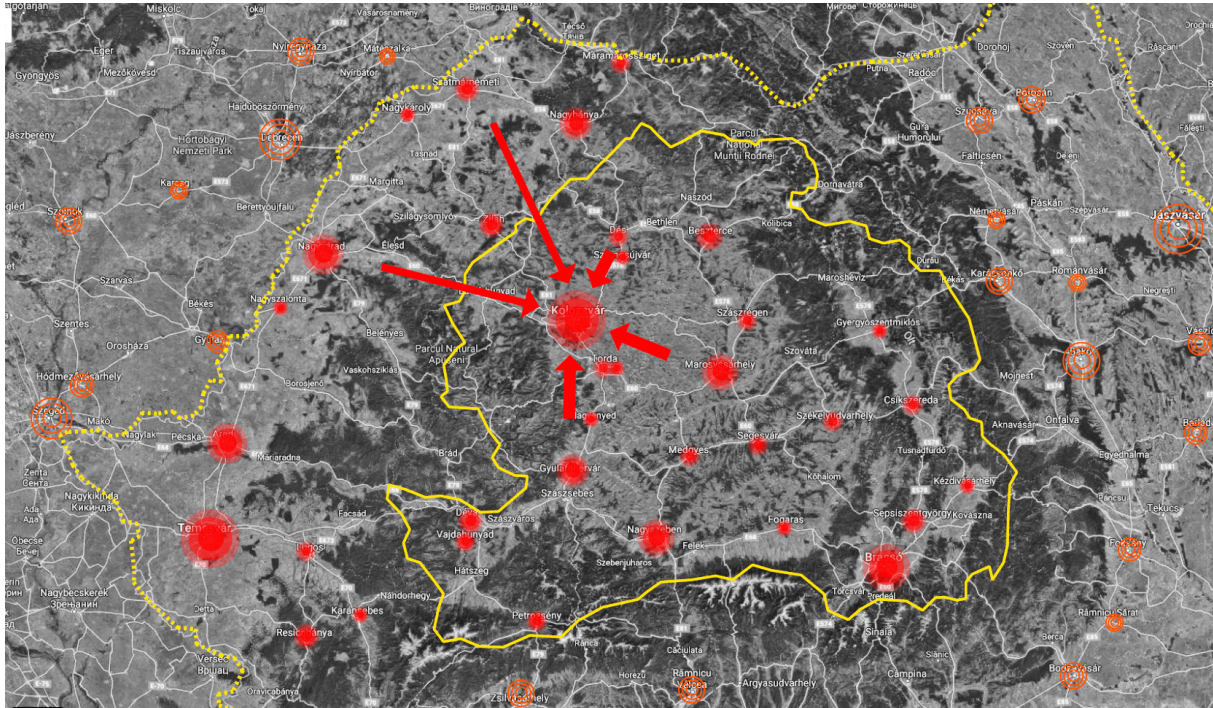
Előremutató ebből a szempontból a kolozsvári helyi közlekedés kiterjesztése az agglomeráció több településére, vagy az azokat összekötő HÉV/földalatti megépítésének megvalósíthatósági tanulmányára kiírt pályázat, de ide sorolható a Szamos folyóparti rehabilitációja, vagy a közel-múltban sikeresen lezárult Szopor lakótelep tervezésére kiírt nemzetközi pályázat. (19. ábra)



(19. ábra) A HÉV illetve a metrónyomvonal javaslatok a kolozsvári agglomerációs térségben

Forrás: <https://forum.peundemerg.ro/index.php?topic=427.45>.

Kolozsvár és a szűkebb/tágabb területi környezetének, az agglomerációs övezet/erdélyi régió kölcsönhatása hosszútávon a város nem csak területi vagy népességbeli hanem a településközponti beépítési sűrűség növekedését, illetve az intézményi és infrastruktúráis felszereltség javulását, végső soron pedig egy tényleges metropoliszt, és egy funkcionálisan integrált metropoliszövezetet eredményezhet egy kiegyensúlyozott térszerkezetű terület, régió központjaként, amennyiben ezáltal nem sérül a történelmi, hagyományosan policentrikus erdélyi területi térszerkezet.¹³ (20a,b ábra)



(20a,b ábra). Kolozsvár, a régióban újragondolt nagyváros és agglomerációs térség
Forrás: saját ábra ortofotó alapján

¹³ Az ESDP értékrendjében és témaköreiben alapvetők a policentrikus területfejlesztés és új város–vidék viszonylatok.

IRODALOMJEGYZÉK

Benedek, J. (2013): Metropolisztérségek és metropolizáció a posztszocialista Romániában. In EM 3. szám, EME, Kolozsvár.

Cucu, V. (1967): Dezvoltarea oraselor si cresterea populatiei urbane in R. S. R. In: Natura. Geografie-Geologie, Nr. 1, București,

Egyed, Á (1996): Kolozsvár vonzáskörzete a 19.században, Magyar Szemle, V. 2. szám, Budapest

Superbia-Suburbia, a 12. Velencei Nemzetközi Építészeti Biennálé román pavilionjának a kiállítási katalógusa

Vofkori, L. (1994): Erdély társadalom- és gazdaságföldrajza, Nyíregyháza

World Bank Group (2017): Orașe-Magnet, Migrație și navetism în România, București

Műszaki és jogi dokumentációk

Asociația de dezvoltare intercomunitară Zona Metropolitană Cluj: Planul Integrat de Dezvoltare pentru polul de creștere Cluj-Napoca Zona Metropolitană Cluj 2009 – 2015, 2008.

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, București, 2019.

Legea nr.351/2001 privind aprobarea PATN, București, 2018.

Planwerk: Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca, 2014.

INTERNETES FORRÁSOK

internet 2. https://www.sulinet.hu/oroksegtar/data/kulhoni_magyarsag/2010/ro/csi-ki_2009_neprajz_muzeologia/pages/002_Gal_Tunde.htm, (letöltve: 2019. december)

internet 2: <https://www.mdrap.ro/ro/dezvoltare-teritoriala/amenajarea-teritoriului/amenajarea-teritoriului-in-context-national/-4697>, (letöltve: 2019. december)

internet 3: https://issuu.com/urbasofia/docs/prezentare_sinaia_-_urbasofia__sidu, (letöltve: 2019. december)

VESZPRÉM FUNKCIONÁLIS VÁROSI TERÜLETÉNEK VÁLTOZÁSAI 1990 ÉS 2018 KÖZÖTT

IVÁNCICS VERA

ivancsics.vera@phd.uni-szie.hu

MAGYAR AGRÁR- ÉS ÉLETTUDOMÁNYI EGYETEM
TÁJÉPÍTÉSZETI ÉS TÁJÖKOLÓGIAI DOKTORI ISKOLA

FILEPNÉ KOVÁCS KRISZTINA

filepne.kovacs.krisztina@tajk.szie.hu

MAGYAR AGRÁR- ÉS ÉLETTUDOMÁNYI EGYETEM
TÁJTERVEZÉSI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI TANSZÉK

ABSZTRAKT

Városaink növekedése számos kihívást állít a döntéshozók, településfejlődésért-, várostervezésért felelős szakemberek elé itthon és külföldön egyaránt. Budapest, de megyeszékhelyeink fejlődése is túlmutat közigazgatási határaikon, mára regionális pólusokká váltak. Veszprém nem csak mint közigazgatási központ, hanem mint gazdasági erő szervezi maga körül a települések életét. Mindez a területhasználati változásokban is tetten érhető. Kutatásunk ennek a szétterülésnek a területhasználati szempontjait mutatja be Veszprém funkcionális városi területén 1990 és 2018 között. Legfontosabb kutatási kérdéseink: Hogyan alakultak Veszprém és környezetének területhasználati tendenciái a rendszerváltást követően? Mely területek váltak a városi növekedés áldozatává? Mely településeken és ezen belül jellemzően hol jelentek meg új ipari- és lakóterületek a vizsgált időszakban? Milyen tényezők hatottak a növekedésre, minek köszönhető az új ipari- és lakóterületek megjelenése? Milyen szabályozási eszközök vezethettek ezekhez a változásokhoz?

Kutatásunk során a Corine és Urban Atlas adatbázis 1990, 2000, 2006, 2012 és 2018-as térképeinek segítségével azonosítottuk a legfontosabb területhasználati kategóriákat és a legjelentősebb eltérésekre fókuszálva térképes formában jelenítettük meg a változásokat. A város környezetében lezajlott változásokat vizsgálva azonosítható a mezőgazdasági területek jelentős térvesztése, új ipari területek irányított elhelyezése, a fejlődéssel/változással érintett területek karakteres térbeli mintázata, a stagnáló területek gyűrűje a központ körül. Emellett az egyes időszakokban az országos és önkormányzati politikák és az Európai Unió (EU-s) források hatásai is tetten érhetőek elemzésünknek köszönhetően.

Munkánk felhívja a figyelmet a csökkenő lakosság ellenére növekedő városi területek problémájára, a fenntartható területhasználat és erőforrásaink védelme érdekében szükséges szabályozás fontosságára. Kiemeli a települések szabályozó erejének jelentőségét. Veszprém környezetének változásai inspirációt jelenthetnek a város és vidék, város és vonzáskörzet kapcsolatának újragondolásához.

ABSTRACT

The growth of cities raises a number of challenges to answer for decision makers and urban planning experts. The development of county seats exceeds their administrative border, became regional poles for today, such as Budapest. Veszprém is not just an administrative centre of the region, but as economic power organises the life of neighbourhood settlements. This can be followed in land use changes. Our research focus on the land use aspects of this sprawl in the functional urban area of Veszprém between 1990-2018. Key research questions: How the environment of Veszprém changed and what were the major land use trends after the transition? Which areas have become victims of urban growth? wherein which areas did typically appear new industrial and residential areas in the reviewed period? What factors influenced the growth, what is caused the appearance of new industrial and residential areas? What regulatory tools may have led to these changes?

During our research Corine and Urban Atlas databases were used from 1990, 2000, 2006, 2012 and 2018. The most important land-use categories are identified, and the most significant changes are visualized in map form. Thanks to our methodology the losing ground of agricultural areas, preferred placement of new industrial areas, the spatial pattern of affected development areas, the ring of stagnant areas around the centre are shown. In addition, the effects of national and local government policies and the European (EU) Funds is evident thanks to our analysis. We draw attention to the importance of regulation, necessary for sustainable land use and protection of resources. We highlighted also the problem of growing artificial surfaces (urban area) despite the declining population. It draws the attention on the importance of the regulatory power of municipalities. Changes in the environment of Veszprém may serve as inspiration for rethinking of urban-rural, and centre and catchment area relationships.

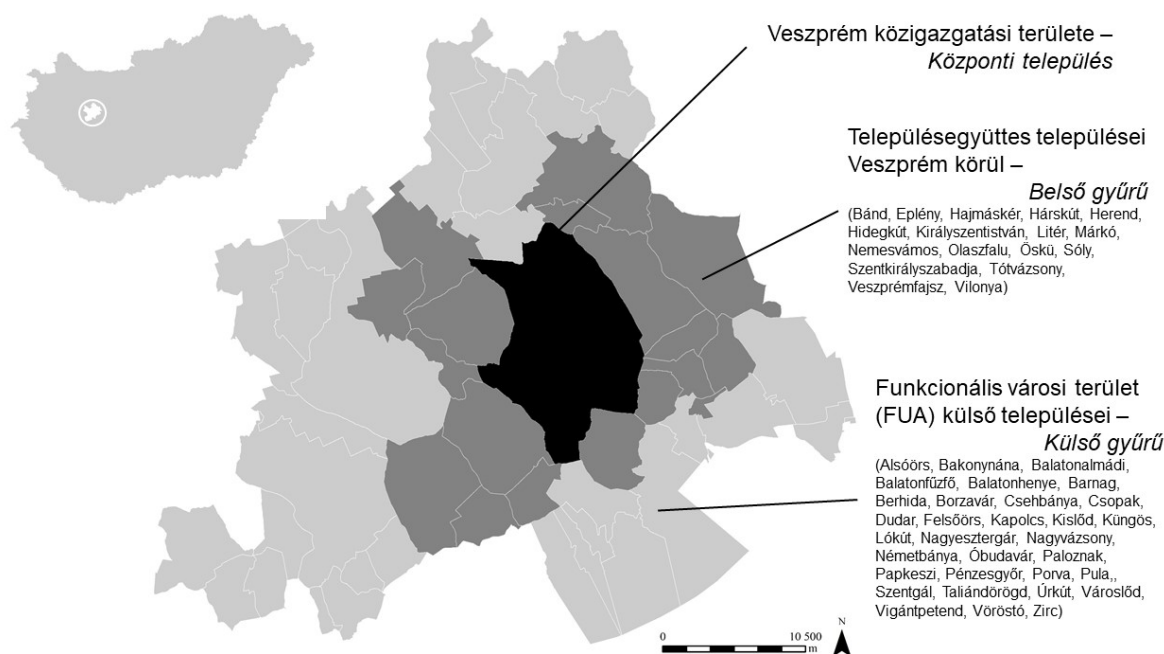
1. BEVEZETŐ

Jövők egyik legnagyobb kihívását a területhasználati tendenciák változása (EEA, 2007) és városaink szétterülése (EEA, 2016) jelentik. Mint ahogy sok más országban, Magyarországon is növekszik a mesterséges felszínnek területe, miközben a városi népesség csökken (Hennig et al., 2015). A fenntartható fejlődéshez szükséges kezelni a városok szétterülésének problémáját és annak jövőbeni következményeit, és szorgalmazni kell a mesterséges felszínnek sűrűsödését (Artmann et al., 2019). A probléma ismert, mégis a hazai területi tervezés gyakorlata nem tudott megfelelő megoldásokat találni (Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia második előrehaladási jelentése 2015-2016). Számos tanulmány foglalkozott már a kérdéssel hazai viszonylatban, de ezek többsége Budapestre és vonzáskörzetére fókuszált.

Tanulmányunk egy kisebb hazai város, Veszprém és annak funkcionális városi területe (FUA) vonatkozásában vizsgálja a fent említett kérdéskört. Három különböző területi lehatárolást vizsgáltunk, ezekből képeztünk külső-, belső- és központi vonzáskörzetet (gyűrűt), ahol a Corine adatbázis alapján a területhasználati változásokat elemeztük 1990 és 2018 között. Az eredményeket Veszprém esetében összevetettük a 2005-ös szerkezeti tervvel és annak változásaival.

2. ADATOK ÉS MÓDSZERTAN

Tanulmányunkban Veszprém közigazgatási területét, településgyűjtését (KSH, 2014) és funkcionális városi területét (FUA) (Urban Atlas, 2012) vizsgáltuk (1. ábra).



(1. ábra) Vizsgált terület bemutatása

Forrás: saját szerkesztés

A Corine és az Urban Atlas adatbázisoknak köszönhetően a következő évek területhasználati adatai álltak rendelkezésre: 1990, 2000, 2006, 2012 és 2018. A változásokat a területhasználatok térbeli kiterjedésének változásával és térbeli mintázatok megjelenítésével elemeztük. A bemutatott kategóriák a Corine nomenklatúrájának felelnek meg, azokban a könnyebb értelmezhetőség kedvéért összevonást alkalmaztunk:

- mesterséges felszínek (1.),
- ipari vagy kereskedelmi, területek (1.2.1.),
- mesterséges, nem mezőgazdasági zöldterületek (1.4.), azaz városi zöldterületek (1.4.1.) és sport- és szabadidő létesítmények (1.4.2.),
- út- és vasúthálózat és csatlakozó területek, repülőterek, kikötők (1.2.2., 1.2.3., 1.2.4.)
- bányák, lerakóhelyek és építési munkahelyek (1.3.),
- lakott terület (1.1.),
- mezőgazdasági területek (2.),
- természetes, természetközeli területek, mint erdők, mocsarak, víztestek (3.,4.,5.).
(Röviden természetes területek)

A bemutatott kategóriák segítségével a területhasználati változást elemeztük négy időszakra nézve: 1990–2000, 2000–2006, 2006–2012, 2012–2018. (Az első időszak tágabb intervallumot ölel fel, mindez az átminősült területek nagyságára vonatkozóan befolyásolta az eredményeket, a változás minőségére és térbeli eloszlására nézve nem befolyásolta megállapításainkat.) A változásokat az említett három fő kategória közötti átmenetként értelmeztük. A kategórián belüli változást semlegesnek tekintettük. A mesterséges felszínek kategóriát tovább bontottuk, hogy a szétterülés minőségét is lássuk, ezeket az eredményeket Google Earth felvételek és a települések hatályos szerkezeti terveinek segítségével pontosítottuk. Az eredményeket ArcGIS program segítségével ábráztuk és összegeztük. Az eredményeket ismertettük Veszprémet és a hazai városfejlődési folyamatokat ismerő szakértőkkel mélyinterjú formájában, magyarázataik a vizsgálat eredményeinek értékelése során beépítésre kerültek. Módszerünk segítségével a városok szétterülésének mennyiségi, minőségi jellemzőit és térbeli mintázatát kaptuk meg.

Veszprém

Veszprém tekinthető a vizsgált régió adminisztratív, gazdasági és kulturális központjának. A teljes funkcionális városi terület (ideértve a belső gyűrűt és a központi teleülést) 131 310 ha, ezen belül a veszprémi településeggyüttes területe 53 932 ha. Veszprém közigazgatási területe 12 690 ha, melynek földrajzi adottságait a Balaton közelsége, a Bakony-hegység lába és a Séd patak alapvetően meghatározza. A város korábbi kulturális és igazgatási karakterét az első világháború után betelepített hadiipar és későbbi szocialista iparosítás átalakította. Lakossága 20 500 (1949) főről 63 000 (1990) főre nőtt a szocializmus alatt. Jelenleg a város lakossága kis híján 60 000 (2018) fő (teir.hu). A rendszerváltás hatására a fejlődés intenzitása csökkent, de mára a város a térség tényleges gazdasági központja, számos vállalat beruházásainak köszönhetően. Veszprém és a Balaton régió nyerte el a 2023-as Európa Kulturális Fővárosa címet.

3. EREDMÉNYEK

Tanulmányunkban a változásokat három területi meghatározás szerint elemeztük. Áttekintettük a funkcionális városi terület (FUA) egészére, ezen belül a Veszprémi településeggyüttesre vonatkozó változásokat, ezután külön elemeztük a központi település (Veszprém), körülötte a településeggyüttes településeivel képzett belső gyűrű, majd a funkcionális városi terület alkotta külső gyűrű, azaz a településeggyüttes nélküli területét. A változásokat négy periódus szerint taglaljuk, a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően. Térképen mutatjuk be a változások térbeli mintázatát, majd a legfontosabb szabályozási válaszokra térünk ki, melyek hatással voltak a változásokra.

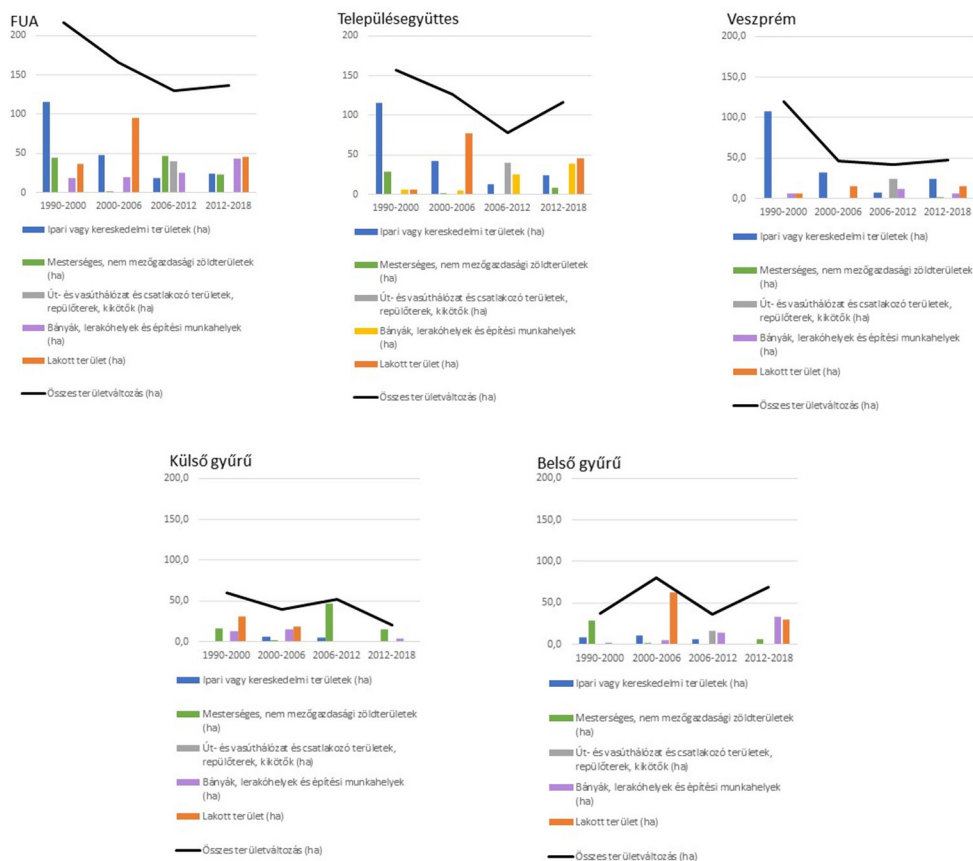
A területhasználatok változása



(2. ábra) Területhasználat markáns változásai a három fő kategória közti átmenetre összpontosítva Veszprémben és környékén 1990 és 2018 között

Saját szerkesztés, adatok forrása: Corine, Google Earth

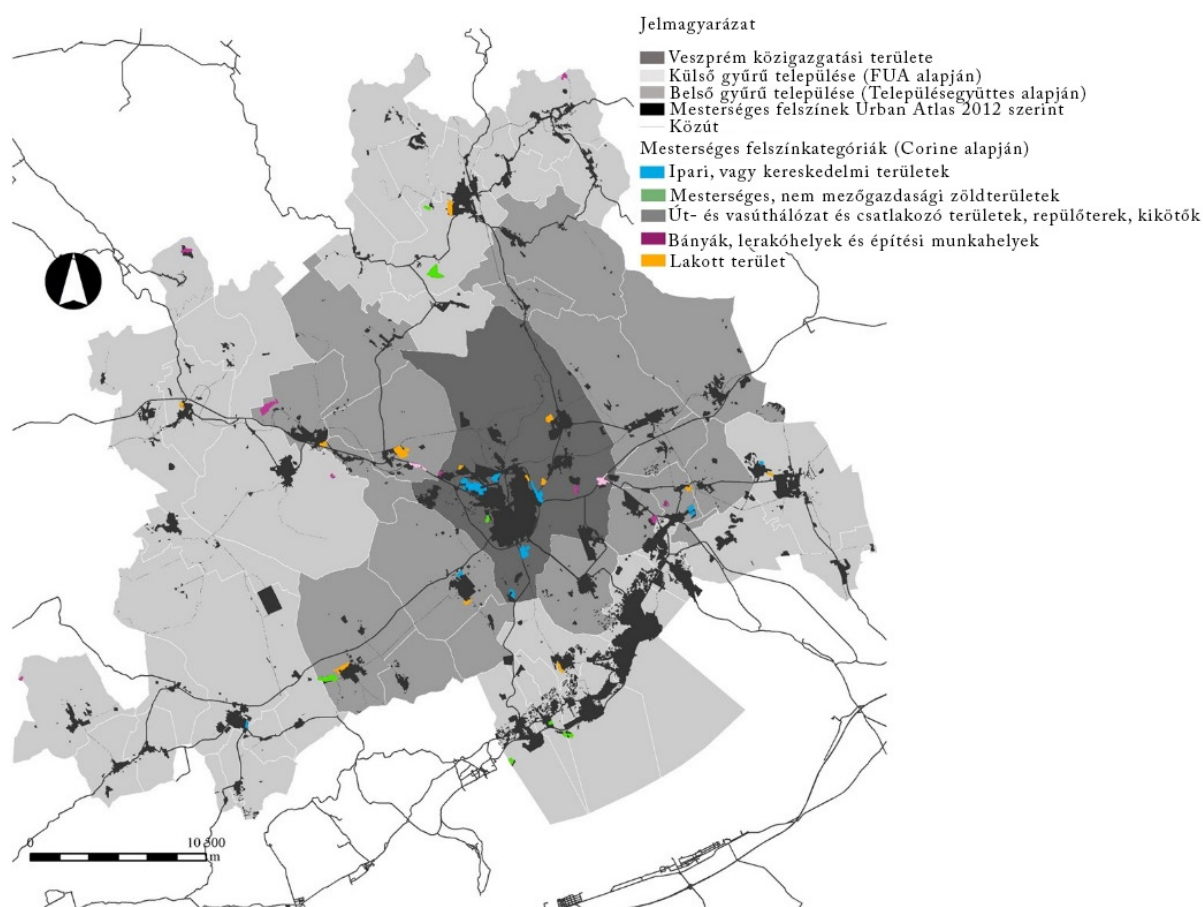
A területhasználati struktúrában a legmarkánsabb változást az 1990–2000 közötti időszakban tapasztaltuk. Annak ellenére, hogy ez az időszak 10 évet ölel fel, a változások jelentősnek tekinthetők: a FUA területén 5500 ha, Veszprém területén 785 ha terület minősült át, de a változások 90%-a semlegesnek tekinthető, azaz főkategórián belül maradt. A központi település és annak tágabb értelemben vett környezete esetében is hasonlóak a tendenciák: a természetes és mesterséges felszín növekedése kiegyenlített, az új területek a mezőgazdasági földek kárára jelentek meg. Ezzel párhuzamosan a belső gyűrűben a mesterséges felszín növekedési aránya magasabb. Az új természetes területek nem a belső, hanem a külső gyűrűben jelentek meg, itt 167 ha terület minősült át, mely a változások 90%-át jelenti. Veszprémben jelentős a mesterséges felszín megjelenése, az összes változás 15%-ot teszik ki ebben az időszakban (2. ábra). 2000 és 2006 között tapasztaltuk a legkisebb területváltozást. Új természetes és mezőgazdasági terület csak a külső gyűrűben jelent meg, a belső gyűrűben inkább természetes, a külső gyűrűben inkább mezőgazdasági. 2006 és 2012 között a mesterséges területek intenzívebb növekedését tapasztaltuk, nem csak Veszprém (41,7 ha), hanem a településgyűttes (35,9 ha) és a FUA (52,2 ha) területén is. Új mezőgazdasági és természetes terület a központi településen és a belső gyűrűben nem jelent meg. 2012 és 2018 között tovább növekedett a mesterséges felszín kiterjedése, összesen 136 ha-ral, mely Veszprém közvetlen szomszédságára koncentrálódik. A természetes területek kiterjedése tovább nőtt: Veszprémben 97,5 ha-ral, belső gyűrű területén 33,3 ha-ral, külső gyűrű területén 55,3 ha-ral.



(3. ábra) Területhasználat markáns változásai a három fő kategória közti átmenetre összpontosítva, a mesterséges felszínek részletes bemutatásával Veszprémben és környékén 1990 és 2018 között
Saját szerkesztés, adatok forrása: Corine, Google Earth

Az új mesterséges felszínek vonatkozásában elemzésünk nagyon eltérő tendenciákat mutatott a különböző vizsgált területeken (3. ábra). A legintenzívebb növekedést a településegységes területén, Veszprém szomszédságában találtuk. Az egyes periódusokban eltérő a mesterséges felszín összetétele, minden a vizsgált területegységekben is változatosságot mutat. Az új lakóterületek Veszprémben és a belső gyűrűben, jellemzően 2000-2006 és 2012-2018 között jelentek meg. A külső gyűrűben 1990 és 2006 között volt jellemző az új lakóterület, ezt követően azonban erre a célra használt új terület nem jelent meg az adatbázisban. Az ipari vagy kereskedelmi területek egyértelműen Veszprém területére koncentrálnak, ezeknek is leginkább a rendszerváltás utáni időszak (1990-2006) kedvezett. Veszprémben folyamatosan találunk új, gazdasági célra bevont területeket, 2012-2018 között újra növekedést lehetett tapasztalni, a peremterületeken azonban ilyen jellegű gazdasági aktivitás nem történt az elmúlt 7 évben. A külső gyűrűben azokon a településeken találtunk területhasználatban is megmutatkozó gazdasági aktivitást, melyek ipari múltja a rendszerváltás előttre datálódik: Balatonfűzfő, Nagyvázsöny. Mesterséges, nem mezőgazdasági zöldterületek (pl.: parkok vagy rekreációs létesítmények, mint golf klubok, kempingek, ügető) leginkább a külső gyűrűben jelentek meg, itt 2006 óta az területváltozások 90%-a esik ebbe a kategóriába. A belső gyűrűben hasonló arányt csak 1990 és 2000 között (77%, 28,6 ha) tapasztaltunk az új zöldterületekre vonatkozóan. Új közlekedési területek a külső gyűrűben nem találhatóak, a belső gyűrűben és leginkább Veszprémben, csak a 2006-2012 közötti időszakban jelentek meg. Ebben az időszakban az összes területváltozás 57%-a (24 ha) ebbe a kategóriába esett Veszprém területén. A bányaterületek növekedése az egész vizsgált régióban folyamatos és kiegyenlített, a trend 2012-2018-ban új területek bevonásával intenzívebbé vált.

A változások térbeli mintázata



(4. ábra) A mesterséges felszínkategóriák térbeli eloszlása a Veszprém funkcionális városi területén 1990 és 2018 között. Saját szerkesztés, adatok forrása: Corine, Google Earth, Urban Atlas

Az új mesterséges területek a városok már meglévő beépített területei szomszédságában koncentrálódnak (4. ábra). Kivételeket a 2006-2012-es és a 2012-2018-as időszak jelent. Veszprém, illetve annak közvetlen szomszédjai, a Balaton parti falvak, illetve a főbb közlekedési útvonalak (Körmend irányába a 8-as főút, Székesfehérvár, illetve Budapest irányába az E66-os gyorsforgalmi út és Nagyvázsony irányába a 77-es út) érintésében található településeken jellemző új mesterséges felszín. A vizsgált régió északi részén 1990 óta Németbánya, Zirc és Dudar településeken jelent meg új mesterséges felszín. Az új ipari és kereskedelmi területek szorosan kapcsolódnak a közúti közlekedési folyosókhoz és a korábbi, szocializmusban alapított ipari területekhez.

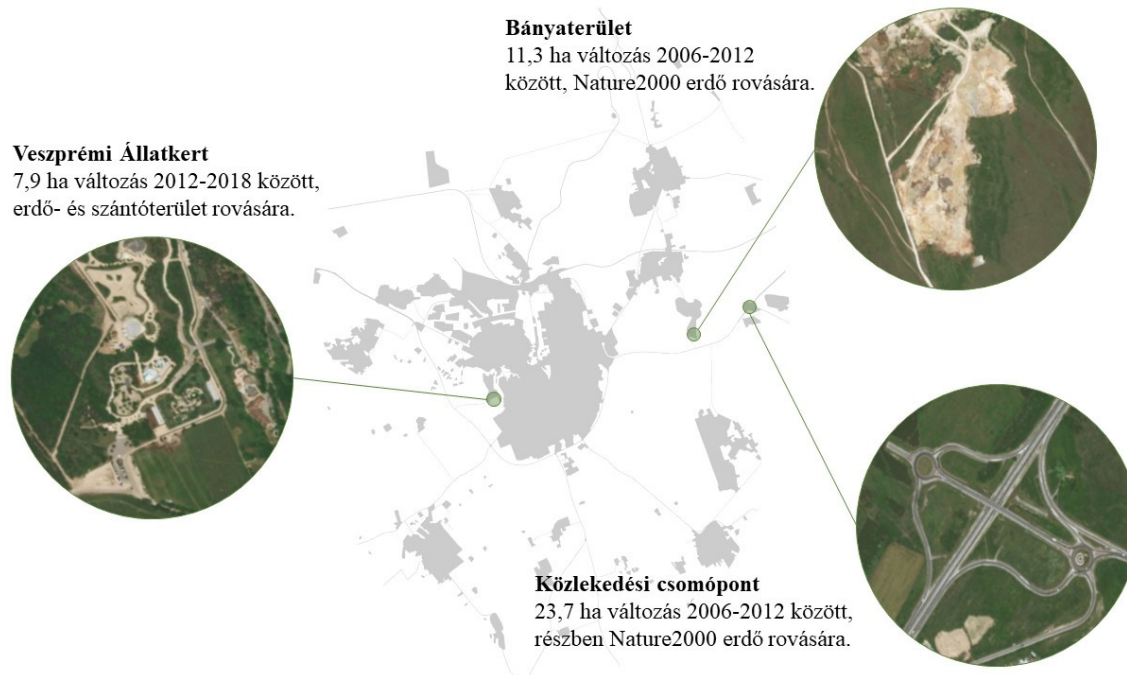
Szabályozási válaszok a fenntartható területhasználat érdekében

A városok szétterülésének megakadályozására számtalan eszköz áll rendelkezésre. A továbbiakban az országos szintű legfontosabb területrendezési szabályairól, környezetvédelmi területeiről és Veszprém szerkezeti tervéről adunk rövid áttekintést, melyek a cikk következtetései során használunk fel.

A hazai keretszabályozást, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló CXXXIX törvényt 2018-ban fogadták el, ami a települések fejlődésének térbeli

aspektusait szabályozza. A törvény egyesíti a különböző szakterületek érdekeit. Az időbeni hatások értékelése érdekében a törvény korábbi változatát használtuk (2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről). Ennek alapján készültek el a települések rendezési tervei, többek között Veszprém 2005-ös szerkezeti terve, amit szintén használtunk elemzésünkben. Fontos területi lehatárolást jelentenek a Natura 2000-es területek, amelyek Európai Unió irányelvek alapján születtek (92/43/EKG, 2009/147/EK) és területhasználatukat kezelési terv szabályozza részletesen. A szabályozás övezetek lehatárolásával védi a kiemelt minőségű szántóföldeket, erdőterületeket és a Nemzeti Ökológiai Hálózat (NÖH) elemeit. A szabályozás NÖH pufferterület, jó termőhelyi adottságú szántóterület és erdőtelepítésre javasolt terület övezetek esetében nem fogalmaz meg beépítési tiltást. Elemzésünk alapján olyan területen, ahol tiltást fogalmazott meg a törvény, nem történt változás 2006 után, kivétel Veszprém területén található bányaterület, amit a későbbiekben is bemutatunk.

Az országos terv alapján készült el Veszprém 2005-ös szerkezeti terve is. Ehhez képest elemeztük a változásokat, melyekről elmondható, hogy összesen 2006 és 2018 között 87 ha terület vált mesterséges felszínné, ezek többsége (81%-a) megegyezik a szerkezeti terv kívánalmaival. Kivételt jelent három átminősítés (5. ábra): a Veszprémi Állatkert területe, új bányaterület és a gyorsforgalmi (E66) úthoz kapcsolódó új csomópont létesítése. Mindezek ellenére a szerkezeti terv által a környéken belülre tervezett új beépítési területek kijelölése helytállónak bizonyult. A kivételek indokoltságát a fejlesztési igény jelentette: az állatkert korszerűsítése és a gyorsforgalmi út elemeinek kialakítása, de a nem tervezett változások egyes hatóságok által alkalmazható kivételes szabályozási lehetőségekre is következtetni engednek.



(5. ábra) Veszprém 2005-ben elfogadott szerkezeti tervében nem szereplő változások.
Saját szerkesztés, adatok forrása: Corine, Google Earth, Urban Atlas

4. KÖVETKEZTETÉSEK

Kutatásunk Veszprém funkcionális városi területén a városi szétterülés folyamatait a terület-használati mintázatok elemzésével mutatja be 1990 és 2018 között a Corine adatbázis segítségével. A mesterséges területek térnyerése Veszprém közigazgatási területén belül a legnagyobb arányú, a külső gyűrűben alacsonyabb. A legintenzívebb időszak a rendszerváltás utáni 10 év, de 2006 és 2012 között is jelentős területváltozás zajlott le a mesterséges felszínnek irányába, elsősorban a központi városban és a belső gyűrűben. A változások a mezőgazdasági területek elvesztését okozták, kijelenthető, hogy a válság évei emésztették fel a legnagyobb arányú területet: 95 ha mezőgazdasági és 35 ha természetes terület tűnt el. Ez a tendencia 2018-ig folyamatos, a mezőgazdasági területek a területhasználati változások vesztesei.

Az új mesterséges területek különböző minőségben jelennek meg a központi településen, belső és külső gyűrűben. Veszprém a terület gazdasági pólusa a területhasználati adatok szerint, az új ipari és kereskedelmi területek többsége ide koncentrálódik (összesen 170 ha az elemzett időszakban), megjelenésük az 1990 és 2000 közötti időszakra összpontosul. A belső gyűrűben mindössze 24,7 ha, míg a külső gyűrűben 11,6 ha új iparterület jelent meg az elemzett 28 évben. A két peremterületen 2012 és 2018 között nem jelent meg új gazdasági hasznosítású terület, mely ezeken a területeken a gazdasági aktivitás visszaesésére enged következtetni. Új mesterséges, nem mezőgazdasági zöldterületek megjelenése a külső gyűrűbe összpontosul, ami alapján mondhatjuk, hogy új fejlesztések un. rekreációs térként kezelik ezt a peremterületet (golfpályák, ügető, kemping, stb.). A központi településen csak a 2012–2018 közötti időszakban létesült új terület, a Veszprémi Állatkert fejlesztése keretében. A belső gyűrűben jellemzően 1990–2000 között jelentek meg ilyen besorolású területek. Közlekedési célú terület csak a 2006–2012-es időszakban jelent meg, ami az EU forrásokból finanszírozott fejlesztések jelentőségét emeli a válság éveinek időszakában. Ezek a fejlesztések elkerülik a külső gyűrűt. A vizsgált régióban 2012 és 2018 között jelent meg a legnagyobb kiterjedésű bányászati terület, ami talán összefüggésben lehet az építőipar fellendülésével – jellemzően építőipar számára áll rendelkezésre nyersanyag a vizsgált régióban.

A lakóterületek megjelenése a különböző lakásépítési hullámokra enged következtetni. 1990 és 2000 között a külső gyűrűben tapasztalható fellendülés, 31 ha lakóterület jelent meg, későbbiekben azonban nem domináns az új lakóterület, 2012 utáni kormányzati intézkedések ellenére sem tapasztalható érdemi fellendülés. A belső gyűrűben és Veszprémben két hullám tapasztalható 2000–2006 és 2012–2018 közötti időszakokban. A korábbi, Veszprém esetében önkormányzati intézkedéseknek köszönhető, míg az utóbbi időszak fellendülését a kormányzati intézkedések eredményezték. A belső gyűrűben az elmúlt időszak változásai a lakóterületek fejlődését mutatja, így a fentiek alapján ez a peremterület akár „lakótér”-ként is jellemezhető.

A változások térbeli mintázata igazodik az ismert trendekhez. Az ipari és kereskedelmi, illetve a lakóterületek a már beépített területek mellett és a közlekedési területek környezetében jelentek meg. Az új ipari és kereskedelmi célú beruházások emellett a korábbi, szocializmusban alapított iparterületek mellé csoportosulnak. A közlekedési célú területek, bányászati és építési területek és zöldterületek a vidékies térségben elszórtan jelennek meg.

Elemzésünk eredményeként megállapítható, hogy a városi szétterülésnek leginkább kitett területek a főbb közutak vonzásában a beépített területek peremében találhatók. A bemutatott tendenciák Veszprém példájára érvényesek, mindazonáltal érdemes lenne az eredményeket

összehasonlítani más hazai, hasonló léptékű kisvárosi agglomerációval. Veszprém területi sajátosságai (Balaton közelsége, kiterjedt katonai hasznosítású területek) az eredményeket oly módon befolyásolhatták, hogy azokból általános hazai tendenciákat azonosítani korai lenne. Érdeemes továbbá a területhasználati változások alapján kirajzolódó klasszikus urbanizációs mintákat összehasonlítani külföldi esettanulmányokkal.

A területi tervezés szabályozásának hatékonyságát is áttekintettük elemzésünkben. Számos finomabb eszköz is létezik az általunk bemutatottakhoz képest, de ezek tárgyalását a tanulmány keretei nem teszik lehetővé. A jövőben érdemes kitekintő elemzést készíteni további alkalmazott, és alkalmazható eszközök feltárása érdekében. Munkánk során az országos területi szabályozást (2003) és Veszprém szerkezeti tervét (2005) és elfogadást követő változásokat vetettük össze. A szigorúnak tekinthető szabályok egyértelmű tiltást fogalmaznak meg beépített területek növelésére vonatkozóan. Az ilyen jellegű szabályok Veszprém és környezete példáján sikeresek lehetnek. Az Országos Ökológiai Hálózat különböző elemeire eltérő szabályozások léteznek, így a lazábban szabályozott területeken új beépítések jelenhettek meg. Veszprém szerkezeti terve sikeresen kezelte a jövőbeni változásokat, három nem tervezett beruházás zajlott le a tervvel ellentétben. A Veszprémi Állatkert korszerűsítési igényeket közvetve került bővítésre. A bányaterület nyitásához kapcsolódóan feltételezhetően az önkormányzatoknak csekély beleszólási lehetőségük lehetett, illetve a környezetvédelmi szempontokat felülírhatta a gazdasági érdek. A gyorsforgalmi út szintén kiemelt beruházásként felülírta a terveket. Az eredmények és a nemzetközi szakirodalom is megerősíti, hogy a területhasználati változások szoros összefüggésben állnak a gazdasági fejlődéssel, társadalmi változásokkal. A jövőben érdemes ezeket bevonni az elemzésbe.

IRODALOMJEGYZÉK

2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

61/2003.(XII.22.). Ör. A Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Tervéről

A Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia második előrehaladási jelentése 2015-2016, elérhető: https://www.parlament.hu/documents/1238941/1261771/NFFS_2EHJ_vegso_20171207_HU.pdf/9e88dce0-bd15-1803-9675-68e35b028019, (letöltve: 2019. november)

Artmann M. – Inostroza L. – Fan P. (2019): Urban sprawl, compact urban development and green cities. How much do we know, how much do we agree? *Ecological indicators* 96, pp. 3 – 9. doi: 10.1016/j.ecolind.2018.10.059

Corine területhasználati adatbázis, <https://land.copernicus.eu/pan-european/corine-land-cover>

EEA (European Environment Agency) (2007): The pan-European environment: glimpses into an uncertain future. EEA Report No. 4/2007. European Environment Agency, Copenhagen

EEA (European Environment Agency) (2016): Urban Sprawl in Europe. Joint EEA-FOEN Report, Publication Office of the European Union, Luxembourg.

Hennig, E. I. – Schwick, C. – Soukup, T. – Orlitová, E. – Kienast, F. – Jaeger, J. A. G. (2015): Multi-scale analysis of urban sprawl in Europe: towards a European de-sprawling strategy, *Land Use Policy*, 49, pp. 483 – 498, 2015. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2015.08.001>

Központi Statisztikai Hivatal (2014): Magyarország településhálózata I. Agglomerációk, településgyűttek, Budapest, pp. 258.

TEIR, teir.hu

Urban Atlas adatbázis, <https://land.copernicus.eu/local/urban-atlas>

PÉCS MÚLTJA, JELENE ÉS JÖVŐJE

RÁCZ SZILÁRD

szracz@rkk.hu

KÖZGAZDASÁG- ÉS REGIONÁLIS TUDOMÁNYI KUTATÓKÖZPONT
REGIONÁLIS KUTATÁSOK INTÉZETE

SZÉCHENYI ISTVÁN EGYETEM
REGIONÁLIS- ÉS GAZDASÁGTUDOMÁNYI DOKTORI ISKOLA

ABSZTRAKT

Pécs a Dél-Dunántúl legnépesebb városa, regionális központja. A tanulmány összefoglalja azokat a történelmi csomópontokat, tényezőket, amelyek a város fejlődési pályájára a legnagyobb hatást gyakorolták. Ezt követően a város jelenkori gazdasági helyzete kerül bemutatásra, kitérve a külföldi tőke, az egyetem és az önkormányzat szerepére. Végül a jövő fejlődési irányainak körvonalazására kerül sor. A tanulmány fő megállapításai a következők. Pécs kétezer éves város, történetileg bizonyos központi (egyházi, kulturális, kereskedelmi, adminisztrációs) funkciókkal bír, amelyek egymást erősítve regionális centrummá fejlesztették. Pécs fejlődésében mindig jelentős mozgatóerő volt a szélesen értelmezett kultúra, a számos innovatív gondolat, újdonság révén. Az ipar az elmúlt másfél évszázadban vált fontos strukturáló (fejlesztő, alakító, válsággeneráló, majd hiányzó) erővé. A rendszerváltozással a bányászat és a nehézipar összeomlását a város sikeresen túlélte, a spontán terciarizáció és a közsféra átsegítette a nehéz időszakon. A város újjáéledésének két fontos korlátja azonosítható. Az egyik a sokrétű külső környezet (globális folyamatok, általános térszerkezeti hatóerők, állami fejlesztéspolitika). A másik a belső adottságok rendszere, amely hosszú ideje a személyfüggőségében, a helyi elit felelősségében és az intézményi környezet gyengeségében fogható meg. Az egyetemre alapozott túlélési stratégia jól kiegészítheti a magyar viszonylatban elaprózott újraiparosítási törekvéseket. Ez egy lassú és endogén erőforrásokra alapozott fejlődési, átalakulási utat körvonalaz, amelyen a város már elindult.

ABSTRACT

Pécs is the regional centre of South Transdanubia and its largest city in terms of population. The study provides a summary of the most influential historical nodal points and factors shaping its development path. The review is followed by a reflection on the current economic situation of the city, with an emphasis on the role of foreign capital, the university and the local government. The concluding part outlines the future development directions. The main points of the study are as follows. Pécs, a city with a two-millennia-long history has historically inherited and mutually enforcing central (ecclesiastical, cultural, commercial, administrative) functions cementing its role as a regional centre. Culture, broadly speaking, has always been a major driving force behind its development, engendering a whole lot of ground-breaking ideas and innovations. The role of industry has become a major structuring (shaping, developing, crisis generating, and lately vanishing) force over the past one-and-a-half decades. Post-regime change, the city has managed to survive the collapse of mining and heavy industry thanks to spontaneous tertiarization and the public sector. Two factors act as barriers to the regeneration of the city. Firstly, the multi-layered external environment (global processes, general forces structuring space,

state-led development policy). Secondly, the specific internal context manifest in long-standing dependence relations, the responsibility of the local elite and the weakness of the institutional environment. A university-focused survival strategy may complement the fragmented (in domestic comparison) reindustrialisation efforts. This indicates the possibility of a slow and endogenous development and transformation path, one that the city has already embarked on.

1. BEVEZETŐ

Pécs az ország 5. legnépesebb városa, a Dél-Dunántúl teljes értékű regionális központja. Faragó László Pécs fejlődésének történeti mozgatórugóit összegezve három tényezőcsoportot azonosított (Faragó, 2010): 1) a központi helyet, a regionális funkciók mindenkori meglétét, 2) a kultúrát és a multikulturalizmust, 3) az ipari fejlődést. Ezekre a mozgatórugókra koncentrálna a tanulmány összefoglalja azokat a történelmi csomópontokat, tényezőket, amelyek a város fejlődési pályájára a legnagyobb hatást gyakorolták. Ezt követően a város gazdasági helyzete kerül bemutatásra, kitérve a fejlesztési koncepciókra, a külföldi működő tőke (FDI), az egyetem és az önkormányzat szerepére. Végül a jövő fejlődési irányainak körvonalazására kerül sor.

Pécs méreténél fogva nincs hatással a nagyobb (nemzetközi, nemzeti, ritkán a régiós) trendekre, így nem beszélhetünk megkövült struktúrákról, sőt minden korszakban létezett egy belső korrekció, erős módosítási hajlandóság. A város tipikusnak tekinthető a folytonosság és megszakítottság példájára az állami beavatkozások tekintetében (Hajdú, 2001).

Pécs gazdaság szerkezetében radikális fordulat játszódott le a kilencvenes években, a szerkezeti válság a szocialista ipar teljes eltűnésével járt. A korábban kiemelt ipari központú térség az ezredfordulóra az ország legalacsonyabb egy főre jutó megyei ipari termelési értékét produkálta és azóta is marginális ipari tekintetben. A spontán terciarizáció – elsősorban a fogyasztói szolgáltatások bővülése –, a piaci folyamatok, a közsféra kényszerű szerepvállalása, (önkormányzat, egyetem) foglalkoztatói szerepe túlélési lehetőséget biztosítottak, de ez csak a stagnáláshoz volt elegendő, az új növekedési pályára álláshoz nem. Pécs a rendszerváltást követő folyamatok vesztesékeként azonosítható, a tartósan kedvezőtlen körülmények, a negatív ipari és demográfiai spirál determinálták a városi önkormányzat lehetőségeit. A csődhelyzetből 2014-ben kimentett város fenntartható működésnek továbbra sem láthatók a jelei. A szolgáltatásokra és a kultúrára alapozott fejlesztéspolitika inkább útfüggőségként, sodródásként értékelhető, semmint tudatos endogén fejlesztésként. A helyi intézményrendszer, a fejlesztési koalíció kialakulásának gyengeségei máig nem hozták meg az áttörést. A világgazdasági válsággal pedig minden korábbinál mélyebb társadalmi és gazdasági problémák bontakoztak ki, amelyek a népesség és a munkaerő európai újrendeződésével válaszút elé állítják a várost.

2. ADATOK ÉS MÓDSZERTAN

A tanulmány során feldolgozásra kerül a Péccsel foglalkozó releváns szakirodalom, alapvetően pécsi kutatók (PTE, MTA RKK DTI) munkáira támaszkodva. A fejlődési irányok tekintetében a város, illetve a megye fejlesztési koncepciói és startégiái képezik a dokumentumelemzés tárgyát. A saját kutatási előzményeket (interjúk, esettanulmányok) illetően négy korábbi projektre támaszkodtam, amelyekben közreműködőként vettem részt (ROP Regionális Oktató, Fejlesztő és Tanácsadó Központ létrehozása a PTE KTK-n; ÁROP Helyi közszolgáltatások versenyképességet szolgáló modernizálása; KÖFOP Helyi versenyképesség-fejlesztési kutatási program; KÖFOP A jó kormányzást megalapozó közszolgálat-fejlesztés).

3. EREDMÉNYEK

Pécs fejlődési pályájának értékelése kapcsán nem csak magát a várost, hanem annak szűkebb, tágabb környezetét is vizsgálnunk kell. A fejlesztési koncepciók, irányok meghatározásakor, értékelésekor nem tekinthetünk el attól, hogy Pécs fejlődési értelemben mindenkor „kölcsonös összefüggésben” működött térségével.

Pécs 1780-ig a püspökség tulajdona, egyházi mezőváros volt. A vallási egyoldalúság nemzetiségi sokszínűséggel párosult (a magyar, horvát és német nemzetiségek aránya egy-egy harmadot tett ki az 1840-es években), amelyet a város a mai napig őriz. A szabad királyi városi cím elnyerését (1780) követően új kereskedelmi modell alakult ki, az 1850-es évekre kiépültek meghatározó üzei: Zsolnay Manufaktúra, Hamerli Kesztyűmanufaktúra, Angster Orgonakészítő Manufaktúra, amelyek révén ipari várossá vált (Kaposi, 2006). Pécs a 19. század utolsó harmadára a Dunántúl legnépesebb városává fejlődött. A világháborút követő időszakban a város nehezen tudott igazodni a megváltozott helyzethez. A világválsággal nem „mozgott” együtt a város, hatalmas építkezések zajlottak le. Pécs egyike volt a regionális közigazgatási, fejlesztési és határvédelmi központoknak (Horeczki, 2013).

Pécs és Baranya gazdasági fejlődését a második világháborút követően egészen a rendszerváltozásig a szocialista fejlesztéspolitika határozta meg (Rácz, 2008). A központi (szovjet) meghatározottságú fejlesztéspolitika az 1950-es években nehézipari nagyüzemek letelepítésével új iparvárosokat, illetve térségeket definiált. Ez Baranya esetében az addig elsősorban igazgatási, kulturális központként ismert és hagyományosan könnyűipari dominanciájú Pécs (valamint az új szocialista iparvárost, Komlót) jelölte ki nehézipari fejlesztési gócként, a Mecsek természeti erőforrásaira alapozva. A fejlesztéspolitikai feladatok kezdetben az ipari bázis kiépítéséről – valamint az ezekkel összefüggő társadalmi, ellátási problémák kezeléséről – szóltak (Lux, 2017). Mind a döntések, mind a megvalósítás tekintetében teljesen centralizáltan működtek (az Országos Tervhivatal központi szervei irányították), ezek a fejlesztések, a lokális intézmények nem voltak bevonva. A korszak elején a 43 pécsi iparvállalatból 20 minisztériumi szinten irányított nagyvállalat, 13 (városi) tanácsi irányítású, és 10 volt kisipari termelőszövetkezet volt. Ekkor a legnagyobb vállalat a Pécsi Szénbányák volt, de gyorsan fejlődött az uránbányászat is, amelynek kitermelése 1955-ben indult meg (Kaposi, 2006). Az ipar ilyen fejlesztése a bányászathoz kötődő egyoldalú gazdaságszerkezetet alakított ki; a korábbi iparágak hanyatlásnak indultak vagy stagnáltak, egyrészt a bányák munkaerő-elszívó hatása miatt, másrészt a fogyasztói igényeket átalakító (visszaszorító) politikának köszönhetően (Lux, 2017). Ezekre a nagyvállalatokra hagyományosan városüzemeltetési (főként infrastrukturális) feladatok is hárultak. A bányavállalatok erőltetett fejlesztése társadalmi problémákat is hozott (elszívta a munkaerőt más ágazatok elől, a nők foglalkoztatása sokáig nem volt megoldott, a szükséges lakásállomány és települési infrastruktúra kiépítése sem tartotta az ütemet az iparosítással), ezeket béremeléssel, tömeges lakásépítéssel és a női munkaerőt felszívó üzemelepitésekkel oldották meg, továbbra is centralizált módon (Rácz, 2008). A városi és megyei vezetésre lényegében csak végrehajtó feladatok maradtak. Pécs sem vonhatta ki magát az országos és a nemzetközi (szövetségi, hidegháborús) „tendenciák” alól, különösen, ha az szovjet irányítás/felügyelet alatt álló uránbányászatot tekintjük. Ez az az iparág, amely kizárólag széles nemzetközi perspektívában értelmezhető. E nézőpontból Pécs mozgástere (a helyi érdekek érvényesítésének lehetősége) minimális volt, akár az uránkitermelés megkezdését, akár a vállalat fejlesztését-működtetését, vagy éppen a megszüntetését vesszük.

Már az 1960-as évek elejétől tetten érhető azonban a fejlődési hiányok megoldására tett lokális kísérletek, a helyi érdekek különböző artikulációja, ebből a szempontból a helyi politikusok mellett kiemelendő a pécsi kulturális elit tevékenysége. Ezen elképzelések első összegző dokumentumában, az 1965-ös megyei iparpolitikai koncepcióban (A KB 1964. XII. 10.-i határozata alapján az 1965. évi feladataink) a meglévő ipar további fejlesztése mellett már diverzifikációs, korrekciós szempontok is feltűnnek. Az 1968-as új gazdaságirányítási rendszer, a bányászat szerepének részleges visszaszorulása és az energiastruktúra egyre sürgetőbbé váló modernizálása lépéskényszerbe hozta a megyei vezetést. Az 1969. évi megyei iparfejlesztési koncepció (Baranya megye iparfejlesztésének távlati feladatai, 1969) igazi mérföldkőnek tekinthető, amelyben nem csak az egyoldalú iparszerkezet problematikája, de a problémák komplex kezelésének lehetséges irányát is körvonalazták. A tervezők felismerték, hogy a bányászat már nem tölti be a fejlődés motorjának szerepét (a dokumentum a szénbányászat fokozatos visszafejlesztésével számolt), a monofunkciós iparszerkezet hátrányait csak egy több lábbon álló hosszú távú stratégia oldhatja (Rácz, 2008). A dokumentum egy lehetséges irányként területileg differenciált szerepkört vázolt a megye városainak, ami a helyi adottságoknak többnyire megfelelt, és figyelembe vette a vezetés mozgásterét is. Felmerült olyan lehetséges húzóágazatok letelepítése Pécsre, mint a vegyipar, a műszeripar, vagy a gépgyártás, továbbá a kulturális és egészségügyi intézményi szerepkörök fejlesztése. Bár az infrastruktúrális fejlesztések, új munkahelyek létrehozása szempontjából voltak eredmények, a koncepció fő célkitűzését (diverzifikáció új húzóágazat letelepítésével) azonban nem sikerült elérni. Az iparpolitika mozgásterét ekkor ugyanis nem a gazdaság és a társadalom érdekein alapult, hanem a helyi-központi pártvezetés és a nagyvállalatok alkuerején (Barta, 2002). A terv összességében egy alulról építkező stratégiaként értékelhető egy olyan centralizált országban, ahol a helyi-területi érdekek képviselőire gyengén és főleg informálisan kerülhetett sor (Lux, 2017). Az, hogy az újra-rendeződő energiapolitika először elhalasztotta a bányászat visszafejlesztését, majd az olajválságot követően inkább teljesen letett róla, ez pedig nem róható fel a helyi vezetésnek.

Az 1969-es reformkoncepció felülvizsgálatára tíz év elteltével került sor (Baranya megye iparának távlati fejlesztési irányelvei 1979), részben a szénbányászat további hanyatlása, részben az új húzóágazatok letelepítésének sikertelensége okán. A dokumentum a meglévő ipari bázisra alapozva kívánt új fejlesztést eszközölni, de már nem számolt a bányászat további visszaesésével. Az ipari termelés fokozatosan csökkent, miközben a telepített nehézipar nem épült be a helyi gazdaságba, alacsony feldolgozottsági fok jellemezte. Dinamikus fejlődést ekkor csak a könnyűipar mutatott (Rácz, 2008). Az öt évvel későbbi koncepció a Liász-program keretében megvalósuló „rekonstrukciótól” már a bányászat újjáéledését várta, ugyanakkor más területeken exportképes tevékenységek, a termelékenység/feldolgozottság növelését sürgette (Jelentés az ipar helyzetéről és feladatairól 1984). A terv értékelése alapján a megyei vezetést ekkor „követő” gondolkodás jellemezte. Megjelentek viszont a szokásos (1969 óta permanensen visszatérő) diverzifikációs törekvések, az erősebb (kül)piaci orientáció és hatékonysági követelmények is. Lassan egyértelművé vált a szocialista iparpolitika tarthatatlansága, az évtized végére megfogalmazódott a szénbányászat leépülésének elkerülhetetlensége. Az iparág válsága, amellyel a helyi elit már húsz éve tisztában volt és 1970-es évektől egyre komolyabb krízistüneteket mutatott, lekötötte a fejlesztési források nagy részét, amivel kizárta a lehetséges szerkezetátalakítási intézkedéseket. A problémákkal való szembenézés, a proaktív cselekvés elmulasztásának következménye a rendszerváltozás kríziseiben mutatkozott meg (Lux, 2017).

Pécs államszocialista időszakában azonban más – akkor még gazdaságilag kevésbé jelentékeny, kevésbé kézzel fogható (tudásközponti, kulturális) – irányok kifejezetten sikeresek voltak. Ezek lassan, fokozatosan egyre nagyobb hatással bírtak a város életére, gazdaságára, fej-

lődésére. A helyi elit megakadályozta az egyetem megszüntetésére irányuló központi törekvéseket az 1960-as években, majd sikeresen lobbizott a pécsi felsőoktatás fejlesztéséért (Lux, 2017). 1970–74 között a Marx Károly Közgazdaságtudományi Egyetem Pécsi Kihelyezett Tagozata volt az első vidéki közgazdaságtudományi kar (KTK), amely az egykaros (jogi) Pécsi Tudományegyetemhez 1975-ban csatlakozott; az orvostudományi kar (POTE) 1951–2000 között önálló egyetemenként működött; a Pollack Mihály Műszaki Főiskola 1970-ben alakult; az 1948-ban alapított Állami Pedagógia Főiskola 1962-ben vette fel a Pécsi Tanárképző Főiskola nevet, amely 1992-ben kettévált Bölcsészettudományi és Természettudományi karokra (a Művészeti Kar 1996-ban alakult meg). A Pécsi Akadémiai Bizottság (PAB) 1969. évi megalapítása szintén ezt az új orientációt jelezte. A tudásközvetítő, progresszív irányokat képviselő intézményként fontos megemlíteni az 1943-ban alakult Dunántúli Tudományos Intézetet (DTI) és annak kiemelkedő vezetőit (alapítója igazgatója, Szabó Pál Zoltán részt vett a Pedagógia Főiskola megszervezésében és annak első igazgatója volt). A DTI 1955-ben lett akadémiai intézet, 1973-tól (Bihari Ottó irányításával, akinek óriási szerepe volt a KTK és a PAB létrehozásában, utóbbinak a vezetésében is) a magyar területfejlesztési kutatások egyik jelentős elméleti műhelyévé vált, majd 1984-től pécsi székhelyű, országos hálózattal bíró kutatóközponttá (MTA RKK) fejlődött (Horváth, 1995). A kulturális élet szempontjából szintén több intézmény és személy érdemel kiemlést. Pécs szellemi pezsgése az 1970-es években egyes személyekhez kötődött, művészekhez (Martyn Ferenc és köre, Lantos Ferenc az első vidéki művészeti középiskola megszervezője és tanítványai, a Pécsi Műhely), progresszív szakemberekhez, intézményvezetőkhez (a „Múzeumutca” megvalósítója, Romváry Ferenc, aki akkor az ország egyetlen vidéki múzeumban dolgozó művészettörténésze volt) és a modernista pártvezetéshez (Aczél György, Takács Gyula megyei tanácselnök helyettes), amely politikai hatalommal és kulturális igénnyel is rendelkezett (Romváry, 2017). Ebben az időszakban kezdett lassan megváltozni a város iparvárosi imázsja (és önmagáról alkotott) képe. Pécs az 1980-as évektől egyre inkább a kultúrájáról, művészetéről, tudományáról ismert várossá vált (Lux, 2010).

Pécs és Baranya gazdasága a rendszerváltozás után „átmeneti” csapdába került. Annyira nem volt fejlett, hogy megőrizze addigi ipari dinamikáját, annyira viszont igen, hogy az állandó forráshiánnyal küszködő állami fejlesztéspolitika jórészt elkerülje (Rácz, 2008). A posztoszocialista ipari átalakulásban a Dél-Dunántúl ismét köztes helyzetbe került, nem tudott felzárkózni a Bécs–Budapest tengely sikeresebb szerkezetváltású területeihez, de nem is élt át Észak-Magyarországhoz mérhető válságot (Barta 2002); periféria, de nem egyértelműen szegény periféria maradt (Lux, 2017). A térség gazdaság szerkezetében alapvető fordulat játszódott le, a válság a rendszerváltozást követő évtized dezindusztrializációjában teljesedett ki, ami a szocialista ipar eltűnésével járt. A korábban kiemelt ipari központú megye 2001-ben az ország legalacsonyabb egy főre jutó ipari termelési értékét produkálta. Nem csak a jelentős nehézipari üzemek tűntek el, de a tradicionális könnyűipari ágazatok is leépültek. Az 1990-es években szinte teljesen eltűntek a korábbi nagyvállalatok, a túlélő dohánygyár és sörgyár ekkor került külföldi tulajdonba és ekkor telepedett meg néhány – azóta szintén eltűnt multinacionális vállalat (Nokia, Ensto) is. A város gazdasága a globális hatóerők kényszerének és országos ágazati döntések hatására alapvetően megváltozott, átalakult, a külföldi tőke beáramlása megváltoztatta a tulajdoni szerkezetet, Pécs gazdaságának területi kapcsolatrendszere teljesen újrendeződött (Rácz, 2008). A kilencvenes évek első felében a legfontosabb hatóerő a privatizáció (sok esetben a felszámolás) volt, árnyaltabban fogalmazva az átalakulás passzív és piacvezérelt volt, jelentős útfüggőséggel terhelve, miközben nem működött semmilyen tudatos fejlesztéspolitika. A szerkezetváltást szorgalmazó korai elemzések és stratégiák ismét diverzifikációra irányuló intézkedéseket javasoltak, a szénbányászat fokozatos leépítését feldolgozóipari tevékenységek bevonzá-

sával kívánták ellensúlyozni; továbbá Pécs kulturális és szolgáltató funkcióit azonosították, mint a fejlődés lehetséges motorját. Ezek részben, fokozatosan, különálló intézkedések keretein belül meg is jelentek a térség fejlesztéspolitikájában az 1990-es évek második felében. A hagyományos termékek előállítására szelektív módon változott, egyes vállalatok hazai tulajdonban maradtak, és jellemzően kisebb részekre bomlottak (kesztyűgyártás), megszűntek (hús- és bőripar) vagy a közszféra segítségével maradtak fent (kerámiipar). Az elektronikai és gépipari tradíciók egy része az FDI-nek köszönhetően fennmaradt, a termékfejlesztő központok azonban megszűntek (ilyenek működtek a dohánygyártásban, az urán- és szénbányászatban, a bőr- és húsiparban is), ez pedig olyan hosszú távon jelentkező kárt okozott, amit nem tudtak pótolni a megerősödött egyetem szellemi kapacitásai és az újraparosítás lehetőségét is jelentősen korlátozták. Az átalakulásában a spontán dezindusztrializáció volt a meghatározó jelenség, Pécs esetében több pozitív vonással (spontán terciarizáció, monofunkcionalitás oldódása). A terciar foglalkoztatás részaránya alapján Baranya dobogós, majd vezető pozícióba került az ezredfordulóra, ez azonban nem a sikeres régiókra jellemző (iparalapú vagy világvárosi fejlődésű) okokból történt, mivel mások voltak a hajtóerők. Pécsen a versenyképes ipar eltűnése-hiánya, a reindusztrializációhoz szükséges ipari hagyományok elvesztése, a szükséges (műszaki, természettudományi) tudásbázis mellett az intézményi háttér és az újraparosítás jelentőségét felismerő (városvezetői, egyetemi) elit is hiányzott (Lux, 2017). A helyi intézményrendszer kísérletei a helyzet oldására, pl. a Pécs-baranyai Kereskedelmi és Iparkamara hálózatfejlesztése nem hozták meg a várt áttörést (Póla, 2009). Emiatt jelentkeznek a szolgáltatásokra alapozott gazdaság gyengeségei is, ugyanis ezek köre túlnyomórészt a fogyasztói szolgáltatásokhoz volt sorolható; miközben az üzleti szolgáltatások részaránya alacsony maradt, egyrészt a gyenge ipari bázis, másrészt az üzleti szolgáltatások budapesti koncentrációja miatt (Raffay, 2006). A pénzügyi szolgáltató szektor esetében működő informális regionális igazgatóságok szerepe is jelentősen beszűkült az adminisztratív feladatok ellátására, a szakmai döntések centralizálásával párhuzamosan (Kovács, 2014).

A külföldi befektetők Pécsre vonzása jelenthette a gazdasági problémák egyik lehetséges megoldását. Országos szinten is ekkortájt kezdtek el ipari parkokat kialakítani, hogy vonzzák a befektetőket. A város előnyei közé tartozott, hogy a bérköltségek alacsonyak voltak, és jelentős ipari munkaerő állt rendelkezésre, ezért az 1990-es években több ipari vállalat is megtelepedett nálunk. A befektetéseknek köszönhetően az elektronikai ágazat jelentős pozíciót foglalt el a városban. Azonban amely nagy cég betelepült (Hantarex, Nokia), azt nem sikerült itt tartani, nagyrészt külső okok (anyagvállalat helyzet) miatt. Az Elcoteq bezárása óta a PTE a legnagyobb foglalkoztató.

A dezindusztrializáció, a szolgáltatásalapú gazdaság kialakulása után Pécsen nem jellemezték az ipar látványos válságjelenségei; éppen ellenkezőleg, az alapvető probléma a versenyképes ipar hiánya volt, amelynek megjelenését az 1990-es évek közepétől a humántőke gyengesége is kétségessé teszi (Lux, 2017). Bár Pécs innovációs képességéről kedvező vélemények is születtek, ez a potenciál kihasználatlan, és mind a képzett szakmunkások, mind a műszaki és természettudományos felsőoktatásban részesülők aránya kedvezőtlen képet mutatott. Hiányzott az újraparosításhoz szükséges tudásbázis és ennek intézményi háttere is (Rácz, 2008). Az egyik legnagyobb városmenedzsment probléma az új önkormányzati rendszer kialakulásával együtt jelentkezett, ugyanis az első öt évben stratégia és elképzelés nélkül, a piaci mechanizmusok által vezérelve alakult a város gazdasága. Pozitívuma a minőségi változásokat is felmutató spontán terciarizáció előretörése, azonban a bányászat és az ipar leépülésével létrejött űrt nem voltak képesek ellensúlyozni a változások hatására legjelentősebbé váló élelmiszeripar (tej-, sör-, bor-, hús-, dohányipar), de a könnyűipar (bőripar), a kerámiagyártás, valamint a külföldi zöldmezős beruházások sem (Trócsányi, 2006).

Pécs 1995. évi városfejlesztési koncepciója az előbb ismertetett hajtóerőknek megfelelően reálisan értékelte a város új, illetve lehetséges versenypozícióit a területi munkamegosztásban, a felvázolt fejlődési scenáriók a városfejlesztés belső erőforrásaira alapoztak. A helyzetértékelés szerint Pécs iparilag hanyatló terület, de a legdrasztikusabb eseményeken már túljutott. A dokumentum fontos megállapítása, hogy a városban már az 1980-as évek eleje óta egy mennyiségi terciarizáció folyamata zajlik, amely a rendszerváltást követően egyrészt piaci, másrészt kényszerű okok miatt egyre több területen minőségi irányba váltott. Ez az átrendeződés azonban szerkezeti aránytalanságokkal-hiányokkal terhelt, pontosan a folyamatok spontán, kényszerű sajátosságai és nem mellékesen a városi jövőkép (a stratégia és menedzselés) hiánya miatt. A terciarizációt alapvetően követő típusú fejlődés jellemezte, mindenféle tovagűrűző hatás érvényesülése nélkül. A fejlesztési stratégiában kiemelt helyen szerepelt a minőségi megújuláshoz szükséges tudásigényes gazdaság, a kooperáció-partnerség, a technológiaigényes és innovációorientált gazdaság. Ehhez az akkoriban kurrensnek számító stratégiai eszközöket javasolták (ipari park, technológiai centrum, inkubátorház, vállalkozásfejlesztés, egyetemi K+F), amihez a fejlett technológiát telepítők „kedvező fogadását” ajánlották. A DTI által készített dokumentum tartalmazza a „kulturális ipar” első írásos említését is. Lehetséges klaszterként három iparágat körvonalaz: technológiaigényes feldolgozóipart, a turizmust és az élelmiszeripart (Horváth, 1995).

Az 1996–2003 közötti Baranya megyei fejlesztési koncepciók (mindhárom a DTI-ben készült) már a modern, európai tervezésnek megfelelően épültek fel. Az első koncepció felismerve a térség „kvázi” fejlettségét elérhetőségi-infrastrukturális fejlesztést, újjraiparosítást és modernizációs feladatokat vázolt (Hrubi, 1996). Három évvel később került sor a terv frissítésére és részleges átfogalmazására (Hrubi, 1999). E rövid idő alatt mind a 7 prioritás, mind a 31 program esetében történt valamilyen előrelépés, mégis összességében Baranya országon belüli helyzete enyhén romlott a megyei mutatók tekintetében. Az innovációs szisztéma stratégiai hiánypontjaként a dokumentum az innovációs szerkezet (gyártmány- és gyártásfejlesztés, K+F), a piaci-marketing szerkezet és a finanszírozási rendszer elégtelenségét hangsúlyozta. A stratégiában mindössze négy ponton történt változtatás: sor került a programok prioritási sorrendjének meghatározására; a mennyiségi helyett a minőségi vállalkozásfejlesztésre helyeződött a hangsúly; deklarálódott a komplex megyei szintű intézkedések elsőbbsége; hangsúlyosabb szerepet kapott a térségi (regionális) együttműködés. A fejlesztési stratégiában már önálló operatív programok is megjelentek. A megyei tervek következő felülvizsgálatát (Hrubi, 2003) alapvetően a közelgő uniós csatlakozás indokolta. Ennek megfelelően változás csak a programstruktúrában és egyes operatív programok esetében történt, de a célok és prioritások továbbra is az 1996-ban elfogadottak maradtak, ami megerősíti az eredeti koncepció korszerűségét és időtállóságát. A kialakítható klasztereknél ekkor jelent meg a kulturális mellett az egészségipari klaszter fejlesztésének gondolata.

Ezek a klaszterkezdeményezések vezettek el az újjraiparosítás alapjaihoz. Az ezredfordulóra kialakult országos térszerkezeti folyamatok figyelembevételével a város két egymással összefüggő stratégiát fogadott el, amelyek harmonizáltak a nemzeti és EU-s fejlesztési elvárásokkal is. Pécs és Baranya a rendszerváltás relatív vesztesének tekinthető, periférikus helyzete, közlekedési kapcsolatainak fejletlensége megakadályozta az új növekedési pályára állást. A kibontakozást a helyi gazdasági erő hiánya és a többi magyar nagyvároshoz képest az FDI elmaradása is hátráltatta. A gazdaságszerkezet dezindusztrializációja a potenciális kitörési pontok meghatározásának lehetőségét is magában hordozta, a gyengeségekből előnyt kovácsolva, azokat növekedési tényezőkké alakítva a további terciarizációban kereshető az új térségi fejlődés. Az egyik új fejlődési irány a kulturális ipar (a termék-szolgáltatás kombinációk miatt itt az ipar kifejezés inkább szlogenyszerű,

hiszen a legtöbbször nincs szó ipari termelésről), amelynek fő eleme volt az Európa Kulturális Fővárosa (EKF) 2010 pályázat (A határtalan város, 2005). A klaszterkezdeményezések másik alapja az életminőség, a pólusstratégia (Pécs, az életminőség pólusa, 2005) volt. A magyar pólus koncepció a francia iskola mintájára növekedési-versenyképességi góciókban gondolkozott (Egyed, 2014), bár hazánk esetében kiegészült bizonyos fejlesztési funkciókkal is. Az Országos Területpolitikai Koncepció (2005) „fejlesztési pólus” meghatározásának azonban a magyar nagyvárosok több szempontból sem feleltek meg, a legnagyobb hiányosságok a regionális, ill. nemzetközi hatókör, a hatalmi pozíció és a tudástermelés területén jelentkeztek (Rácz, 2008). Ezt Pécs esetében három rugalmas módon változtatható-fejlődő területen kívánták realizálni, az egészségiparban, a környezetiparban és a kulturális iparban. Mindhárom irányban kiemelt szempont a területi, klaszterszerű működés, mely magába foglalta a kutatástól a technológia-, termék- és szolgáltatásfejlesztésen át, a hazai-, és külföldi értékesítés teljes láncolatát (Pécs, az életminőség pólusa, 2005). Mivel mindhárom iparág valójában ipari és fogyasztói szolgáltató elemek keverékei, ezért nem tekinthetők egyértelműen újraparosítási törekvéseknek. Az EKF koncepció jó példát szolgáltat a dezindustrializáción alapuló ipari átalakulás sikerrel kecsegtető lehetőségeire, ahogyan a túlzott elvárásaira, árnyoldalaira is (Lux, 2017): nem biztos, hogy tartósan nő a vendégéjszakák száma; az európai kultúrvárosok köre igen zárt; gyakran túlbecsülik a beavatkozások előnyeit; nem vonják be/nincsenek tekintettel a helyi lakossági igényekre; a kultúra nem elegendő egy város dinamizálására. A pécsi EKF megvalósulása is terhelt ilyen – a csodavárás miatt is – elszalasztott lehetőségekkel, túlzott elvárásokkal, sőt szinte minden fenti kritika be is igazolódott. Ezekon túl az épített intézmények fenntarthatósága, a központi támogatásoktól való függőség is negatív hatásként jelentkezik, de a program leginkább az elit és az intézményi háttér gyengeségére mutatott rá (Pálné, 2013): az EKF a központosítás és a többszintű kormányzás áldozatául esett (Lux, 2017). E problémák mellett két pozitívum emelhető ki, egyrészt a város kulturális imázsa jelentősen megerősödött, másrészt a program megteremtette egy hosszú távon eredményes, kultúra alapú városfejlődés lehetőségét. Pécs számos nagyberuházást, városrész megújulást köszönhet az EKF-nek, amelyekkel együtt vált Pécs egy pezsgőbb regionális központtá. Ezek bár az eredeti programban vizionált céljukat maradéktalanul nem valósították meg (működés problémái), mégis a társadalom formálásában fontos szerepet kaptak. A projekt maga egy városfejlesztési folyamat volt, kedvezményezett fejlesztéssel összekapcsolva, amelynek számos fejlesztési stratégia alárendelődött (Faragó, 2012).

Az új városvezetés – az EKF-program értékelése, a világgazdasági válságot követő ipari relokáció felfutása és a kormányzat deklarált reindustrializációs törekvései hatására – döbrent csak rá, hogy a korábbi, sokáig negligált, elutasított hagyományos iparosításhoz kell visszanyúlna. Ez a megkésett, de a helyzetet legalább korrekten felismerő új irányvonal elsőként a város 2014. évi fejlesztési stratégiájában (ITS) jelent meg (Eco-Cortex–MSB, 2014a, 2014b), amelyben egyértelműen leírják, hogy a gazdaság jelenlegi teljesítménye nem biztosítja a város életének fenntartható finanszírozását.

A koncepció értékeléshez mindenképpen fontos megjegyezni, hogy ez annak az időszaknak a végén készült, amikor a 2008-as válság következtében eladósodó nagyvárosokat – köztük nagyságrendjében a legnagyobb tőke és kamattörlesztési terhet görgető, működésképtelensége határára sodródó Pécsre – megmentette az állam, átvállalva összesen 1368 milliárd forint önkormányzati adósságot – ebből 376 milliárd Ft jutott a megyei jogú városokra, benne közel 55 milliárd Ft a legeladósodottabb Pécsre (az összegeket illetően a különböző szereplőknek más számai vannak, az itt felsoroltak a miniszterelnök 2018. február 8-án, a Megyei Jogú Városok Szövetségének 51. közgyűlésén elhangzott beszédében szerepeltek). Az adósságállomány az állami adósságrendezéssel sem oldódott meg, az önkormányzat továbbra is gazdasági nehézségekkel küzd, gazdálkodása lé-

nyegében fenntarthatatlan, a kormány legutóbb 2017 decemberében segített 9,5 milliárd forinttal, de ezúttal visszatérítendő támogatás formájában (1943/2017. korm. határozat).

Az ITS öt nagy célterület mentén képzei el a Pécs hosszú távú jövő képét, mindegyikben megtalálhatók konkrét gazdaságfejlesztési törekvések, amelyek jórészt külső (EU-s és nemzeti) forrásokra alapoznak. A város jelenlegi finanszírozási helyzete saját forrásokból csak rövidtávon és korlátozottan teszi lehetővé ugyanis a helyi gazdaságfejlesztés eszközeinek alkalmazását. A válsághoz való alkalmazkodást vizsgálva a válságérzékenység válik fontossá, ez pedig Pécs esetében aláhúzza a háttérfeltételek (intézményi körülmények és humán tényezők) javításának elodázhatatlanságát. Összegzésként elmondható, hogy a város stratégiai dokumentumai a komplex társadalmi, gazdasági, környezeti fenntarthatóság elérését tűzik ki célul, azok megvalósítás irányába kívánnak erőforrásokat csoportosítani, utat mutatni. A város környezeti fenntarthatóság érdekében tett erőfeszítései értékelhetők talán a legpozitívabban (táv hőszolgáltatás teljesen megújuló alapokra helyezése, úttörő és innovatív hulladékgazdálkodási tevékenység, bányászattal összefüggő rekultiváció).

A pécsi ipari szerkezet újragondolásában a Modern Városok Program kihasználása sem történt meg, azt jórészt a PTE fejlesztéseiben hasznosították. Az egyetem és a város kölcsönhatása vitathatatlan. A PTE részéről üdvözölt, s valóban fontos momentum a város életében is a külföldi hallgatók számának folyamatos növekedése, ami 2018-ban már a 4.000 főt is meghaladta, döntő többségük a fizetéses orvostudományi, egészségügyi képzésekben vesz részt. Ezeknek a hallgatóknak csak kis hányada marad Pécsen, nagyobb részük nem válik a helyi társadalom részévé, de becslések szerint az egyetem és hallgatóinak a költsége a pécsi GDP-nek mintegy ötödét teszi ki (Eco-Cortex-MSB, 2014a).

4. KÖVETKEZTETÉSEK

Pécs az államszocialista időszak fejlesztéspolitikájának relatív nyertese volt, alapvetően a bányászati erőteltett fejlesztése révén hazai összehasonlításban nagyváros lett, kimozdult korábbi fejlődési trendjéhez képest. Ugyanakkor ez a monofunkcionális gazdaság szerkezet eredményezett, amely a rendszerváltás időszakától megterhelte a város átalakulását. Ez a konszolidációs időszak tulajdonképpen ma is tart és alapvető kérdésként merül, hogy Pécs visszatér-e „eredeti” trendjéhez? Az elkerülhetetlen zsugorodást tervszerűen, minőségi átstrukturálódással kellene lebonyolítani. Ez a nemzeti és helyi demográfiai tendenciák alapján hosszú távú fenntarthatósági kérdés. A másik, hogy Európa Kulturális Fővárosaként miként találja meg a maga reális helyét a kontinens hálózataiban (Rácz et al. 2020).

Pécs kétezer éves város, történetileg bizonyos központi (egyházi, kulturális, kereskedelmi, adminisztrációs) funkciókkal bír, amelyek egymást erősítve regionális centrummá fejlesztették. Ezeket a történetileg megszerzett funkciókat a Dél-Dunántúl térségében egyértelműen, de a többi hazai versenytárs nagyvárosához viszonyítva is alapvetően meg tudta őrizni a rendszerváltást követően. Pécs fejlődésében mindig jelentős mozgatóerő volt a szélesen értelmezett kultúra, a számos innovatív gondolat, újdonság révén. A kultúra tekintetében Pécs a legjobb, legkomplexebb adottságokkal rendelkező vidéki város. A helyi értelmiség körében létezik egyfajta lokálpatriotizmus (pécsi tüke mentalitás) és általánosságban tetten érhető a civil szféra átlagon felüli aktivitása.

Az ipar az elmúlt másfél évszázadban vált fontos strukturáló (fejlesztő, alakító, válsággeneráló, majd hiányzó) erővé. Pécs az ipartelepítési tényezői, különösen a vonalas infrastruktúrájának hiányosságai miatt kimaradt az 1990-es évek második felének zöldmezős beruházási hullámából. A város a közép-európai magtérsegen kívül helyezkedik el, amely gyenge hazai működő tőkebefektetésekkel, az újraiparosítás elmaradásával, a munkahelyek lassú leépülésével mutatkozik meg (Lux, 2017).

Elérhetőség terén Pécs jelentős hátrányokkal küzdött, a régióközpontok közül az utolsó volt, amelyet elért az autópálya. A várva-várt M6–M60 autópálya késői (2010) átadása éppen arra az időszakra esett, amikor megszűnt az országba irányuló új FDI-beáramlás és inkább a profit repatriálás, illetve a meglévő telephelyekre történő további beruházás vált a pénzmozgások fő formájává. Mindezekből Pécs teljesen kimaradt. Új nagyvállaltok idevonzását az autópálya-fejlesztés sem hozta meg, sőt egyes vélekedések szerint még inkább a főváros elszívó hatására erősített rá.

A város újjáéledésének két fontos korlátja azonosítható. Az egyik a sokrétű külső környezet, ideértve a piacot, a globális folyamatokat, hatóerőket és az állami viszonyrendszereket, fejlesztéspolitikát. A másik a belső adottságok rendszere, amely hosszú ideje a személyfüggőségében, a helyi elit felelősségében és az intézményi környezet minőségében (gyengeségében) fogható meg.

Pécs egy permanensen átalakuló város, amely történelme folyamán változó funkciókkal rendelkezett. Napjainkban a Dél-dunántúli régió informális székhelye és tényleges regionális funkciókkal bíró központja. Az újraiparosítás, az új növekedési pályára állítás mindmáig várat magára. Bár a realitásokkal szembenező, innovatív fejlesztési koncepciók jól vázolják Pécs pozícióit és a szükséges feladatokat, a hiányzó belső erőket máig nem sikerült pótolni/mozgósítani, az erős intézmények kiépíthetlensége és az effektív kormányzás hiátusai jelentős bizonytalanságot kódolnak minden tervezési és megvalósítási tevékenységbe.

A bányászat és a nehézipar összeomlását a város tulajdonképpen sikeresen túlélte, a spontán terciarizáció és a közszféra átsegítette a nehéz időszakon. A jelenlegi közszféra erőteljesebb szerepvállalása azonban kétséges, az önkormányzat többször is fenntarthatatlan pénzügyi állapotáról adott egyértelmű bizonyítékot a közelmúltban. Az egyetemre – alapvetően a külföldi hallgatók létszámnövekedésére – alapozott túlélési stratégia jól kiegészítheti a megkésett és magyar viszonylatban elaprózott újraiparosítási törekvéseket. (Az FDI korlátait mutatja, hogy a jelenleg a Pécsen működő közel 9.000 társas vállalkozásból alig 250 működik külföldi jegyzett tőkével és mindössze a HAUNI foglalkoztatotti létszáma haladja meg valamivel az 1000 főt.) Pécs valószínűleg nem kerül megint kivételezett, szerencsés helyzetbe a jelenlegi gazdasági periódusban (erről több okból lekésett), ami egy lassú és endogén erőforrásaira alapozott fejlődési, átalakulási utat körvonalaz. Ezen az úton a város már elindult.

A város fejlesztési dokumentumaiban lefektetett célok és irányok nem elhibáztak, csak bizonyos szintű módosításra szorulnak. A nagyfoglalkoztatók bevonása és megtartása a városba egy-két leírt kivételtől eltekintve évtizedek óta nem sikerült. Pécs politikai lobbijereje közel sincs azon a szinten, mint korábban (pl. EKF elnyerésekor). Ez egyértelműen látszik a Magyarországra telepedő nagy cégek telephelyválasztásaiból. Így a lépték megváltoztatása lenne szükséges, a kis- és középvállalkozásoknak kellene megfelelő helyi támogatási konstrukciókat kitalálni, illetve e vállalkozók idevonzásában a már működő klaszterek profiljára és segítségére is támaszkodni kellene.

KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

A tanulmány a Bolyai János Kutatási Ösztöndíj támogatásával készült.

IRODALOMJEGYZÉK

1943/2017. (XII. 12.) Korm. határozat helyi önkormányzat támogatásáról

Baranya megye iparának távlati fejlesztési irányelvei 1979. Baranya Megyei Levéltár 1979. VIII. 28. VB ülés jegyzőkönyve, Pécs.

Baranya megye iparfejlesztésének távlati feladatai 1969. Baranya Megyei Levéltár 1969. III. 26. PB ülés jegyzőkönyve, Pécs.

Barta Gy. (2002): *A magyar ipar területi folyamatai 1945–2000*. Dialóg Campus Kiadó, Budapest–Pécs.

Eco-Cortex–MSB (2014a): *Pécs Megyei Jogú Város Fejlesztési Konceptió 2014–2030*. Eco-Cortex Kft. – MSB Zrt., Pécs.

Eco-Cortex–MSB (2014b): *Pécs Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2014–2020*. Eco-Cortex Kft. – MSB Zrt., Pécs.

Egyed I. (2014): *Területfejlesztési vagy iparpolitika? A francia versenyképességi pólus program tapasztalatai*. *Tér és Társadalom*, 28(2), pp. 159–175.

Faragó L. (2010): *Pécs fejlődési pályája – Egy pécsi polgár szemével*. *Területfejlesztés és Innováció*, 4(1), pp. 2–14.

Faragó, L. (2012): *Urban regeneration in a "city of culture" the case of Pécs, Hungary*. *European Spatial Research and Policy*, 19(2), pp. 103–120.

Füzér K. (2017): *A projektesített város. Részvételi városfejlesztés az ezredfordulós Pécssett*. Publikon Kiadó, Pécs.

Gál, Z. – Ptáček, P. (2019): *The role of mid-range universities in knowledge transfer and regional development: the case of five central European regions*. In: Erdős, K. – Varga, A. (eds.) *Handbook of Universities and Regional Development*. Edward Elgar Publishing, Cheltenham, pp. 279–300.

Hajdú Z. (2001): *Magyarország közigazgatási földrajza*. Dialóg Campus Kiadó, Budapest–Pécs.

Horeczki R. (2013): *A várossá válás egyik eszköze az ipari fejlődés*. In: Szamonek, V. (szerk.) *11. Országos Interdiszciplináris Grastyán konferencia előadásai*. Pécsi Tudományegyetem, Pécs, pp. 140–148.

Horváth Gy. (témavezető) (1995): *Pécs városfejlesztési koncepciója*. MTA RKK DTI, Pécs.

Hrubi L. (témavezető) (1996): Baranya megye területfejlesztési koncepciója. MTA RKK DTI, Pécs.

Hrubi L. (témavezető) (1999): Baranya megye területfejlesztési programja. MTA RKK DTI, Pécs.

Hrubi L. (témavezető) (2003): Baranya megye területfejlesztési programja. MTA RKK DTI, Pécs.

Jelentés az ipar helyzetéről és feladatairól 1984. Baranya Megyei Levéltár 1984. IV. 26. PB ülés jegyzőkönyve, Pécs.

Kaposi Z. (2006): Pécs gazdasági fejlődése 1867–2000. Pécs-Baranyai Kereskedelmi és Ipar-kamara, Pécs.

Koltai Z. (2007): A magyarországi városok versenyképességének vállalati megítélése. Tér és Társadalom, 21(2), pp. 23–42.

Kovács S. Zs. (2014): Pénzüntézet szolgáltatók jelenléte Dráván innen és túl. Deturope, 6(1), pp. 79–94.

Lux G. (2017): Újraiparosodás Közép-Európában. Dialóg Campus Kiadó, Budapest–Pécs.

Lux, G. (2010): From industrial periphery to cultural capital? Restructuring and institution-building in Pécs. In: Sucháček, J, – Petersen, J, J, (eds.) Developments in Minor Cities: Institutions Matter. VŠB – Technical University of Ostrava, Ostrava, pp. 103–126.

Mezei K. (2005): A PTE hatása Pécs város gazdaságára. In: Enyedi, Gy. – Keresztély, K. (szerk.) A magyar városok kulturális gazdasága. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest, pp. 143–178.

Pálné Kovács, I. (2013): Pécs, as the victim of multi-level governance: the case of the project „European Capital of Culture” in 2010. Urban Research and Practice, 6(3), pp. 365–375.

Pécs, az életminőség pólusa, 2005. Pécs MJV, Pécs.

Pirisi G. – Stefán K. – Trócsányi A. (2009): A kultúra fővárosa előtt: a bányászat szerepe Pécs dinamikus funkcionális morfológiájában. In: Csapó T. – Kocsis Zs. (szerk.) A közép- és nagyvárosok településföldrajza. Savaria University Press, Szombathely, pp. 257–269.

Póla P. (2009): Az újraiparosítás intézményi feltételei. In: Fodor I. (szerk.) A régiók újraiparosítása. A Dél-Dunántúl esélyei.: MTA RKK, Pécs, pp. 69–78.

Rácz Sz. – Kovács S. Zs. – Horeczki R. (2020): Pécs fejlődési pályája. In: Rechnitzer J. – Berkes J. (szerk.) Nagyvárosok Magyarországon. Dialóg Campus Kiadó, Budapest. Megjelenés alatt.

Rácz Sz. (2008): Egy regionális központ modernizációs problémái – Pécs példája. In: Buda-Sántha A. – Zemplényiné Bartha J. (szerk.) Évkönyv 2008. PTE KTK Regionális Politika és Gazdaságtan Doktori Iskola, Pécs, pp. 232–244.

Raffay Z. (2006): Szolgáltatások. In: Hajdú Z. (szerk.) Dél-Dunántúl. (A Kárpát-medence Régiói, 3.) MTA RKK – Dialóg Campus Kiadó, Pécs–Budapest, pp. 307–328.

Romváry F. (2017): Romváry Ferenc, a képtárcsináló: curriculum vitae. Kieselbach Kiadó, Budapest.

Trócsányi A. (2006): Pécs városszerkezetének változása, a kulturális főváros projekt térformáló hatásai. In: Kertész Á. – Dövényi Z. – Kocsis K. (szerk.) III. Magyar Földrajzi Konferencia. MTA FKI, Budapest, pp. 238–250.

A KÖZTERÜLETEK ÉS A NÖVÉNYZET JELENTŐSÉGE A JÖVŐ NAGYVÁROSAIBAN

JÓNA LÁSZLÓ

jona.laszlo@krtk.hu

SZÉCHENYI ISTVÁN EGYETEM
KÖZLEKEDÉSI TANSZÉK

KÖZGAZDASÁG- ÉS REGIONÁLIS TUDOMÁNYI KUTATÓKÖZPONT
REGIONÁLIS KUTATÁSOK INTÉZET
NYUGAT-MAGYARORSZÁGI TUDOMÁNYOS OSZTÁLY

MAGYAR URBANISZTIKAI TÁRSASÁG

ABSZTRAKT

A tanulmány a közterületek, azon belül pedig a zöldterületek szerepét és jelentőségét vizsgálja a városi térben. A világon ugyanis mindenhol egyre többen költöznek a városokba, és ez a folyamat már hazánkban is érezhető. A közterületeknek és a városi növényzetnek ezért sokkal fontosabb lesz a szerepe a jövőben, mint napjainkban. Ugyanakkor kérdéses, hogy a 21. században mi az ami az emberek számára fontos egy köztér vagy egy park kialakítása során. Milyen funkciókkal, szolgáltatásokkal, vagy eszközökkel kellene rendelkezniük. A tanulmány ezért korábbi kutatások, és egy online felmérés eredményével mutatja be, mire van szükség ahhoz, hogy a közterületek és zöldterületek a jövő városiban is élhetőek maradjanak.

ABSTRACT

The study deals with the role and importance of the public spaces and within the green spaces in the city area. Because everywhere around the world more and more people are moving into the cities and this process even in our country also sensible. Therefore, the role of the public spaces and green spaces will be more important in the future as nowadays. However, it is an issue that what is important in the 21. century for the people during the design of a square or a park. What kind of functions, services or tools should they have. Therefore, the study presents with the results of previous researches and an online survey what is needed for the public spaces and green spaces could remain liveable in the cities of the future.

1. BEVEZETŐ

Számos korábbi kutatási igazolta már hogy a világ népességének egyre nagyobb része él városokban, az ENSZ *World Urbanization Prospects: The 2018 Revision* előrejelzése szerint 2050-re ez az arány 68% lesz. Az ENSZ hazánk esetében pedig azt jósolja, hogy a magyar népesség 82%-a lesz város lakó. Ebből adódóan a jövő városinak komoly szociológiai és demográfiai problémákkal kell majd szembenézniük, elsősorban a megnövekedett lakosságszámnak köszönhetően. (Ugyanakkor azt fontos megjegyezni, hogy Magyarországon jelenleg a népességfogyás és az elöregedés a jellemző a városokra.) Ezért a közterületeknek és zöldterületeknek sokkal jelentősebb lesz a szerepük mint napjainkban, ugyanis ezek azok a „terek” minden városban, ahol nemtől, életkortól, vallástól, végzettségtől, stb. függetlenül minden társadalmi réteg megtalálható. Illetve ezeken a helyeken tudnak a különböző társadalmi rétegek egymással találkozni, párbeszédet folytatni, aktívan vagy

passzívan kikapcsolódni, szórakozni stb. Mindez pedig jelentősen hozzájárulhat ahhoz, hogy a különböző társadalmi rétegek, illetve csoportok megismerhessék egymást. (Thompson, 2002)

De nemcsak a társadalmi élet szempontjából fontosak a közterületek, hanem abból a szempontból is, hogy lehetőséget biztosítsanak a személygépjárművek és a kerékpárok mellett a gyalogosoknak is a közlekedésre. A gyaloglás ugyanis a fenntartható és egészséges város alapja. Azokban a városokban, ahol javították a gyaloglás feltételeit, ott a gyalogos aktivitások jelentős mértékben megnövekedtek, de még ennél is nagyobb növekedés volt tapasztalható a társas és a rekreációs tevékenységek területén. (Ghel, 2014) A közterületeken kívül a fenntartható városok nélkülözhetetlen eleme még a zöldterület. A városok nyilvános zöldterületeivel kapcsolatos kutatások bizonyították, hogy a növények nemcsak tiszta levegőt biztosítanak, hanem megkötik a vizet és a talajt. Ezen kívül komoly szerepet töltenek be a városi klíma alakításában, ugyanis hőmérsékletcsökkentő tulajdonsággal rendelkeznek, de ami különösen fontos, segítik a szorongásos emberek gyógyulását, a stressz leküzdését, valamint javítják az emberi viselkedést és jellemet. Nem véletlen hogy a World Health Organization (WHO) úgy gondolja, az egészséges élethez szükséges zöldterület nagysága 9,5 m²/fő. (Anguluri, Narayanan 2017)

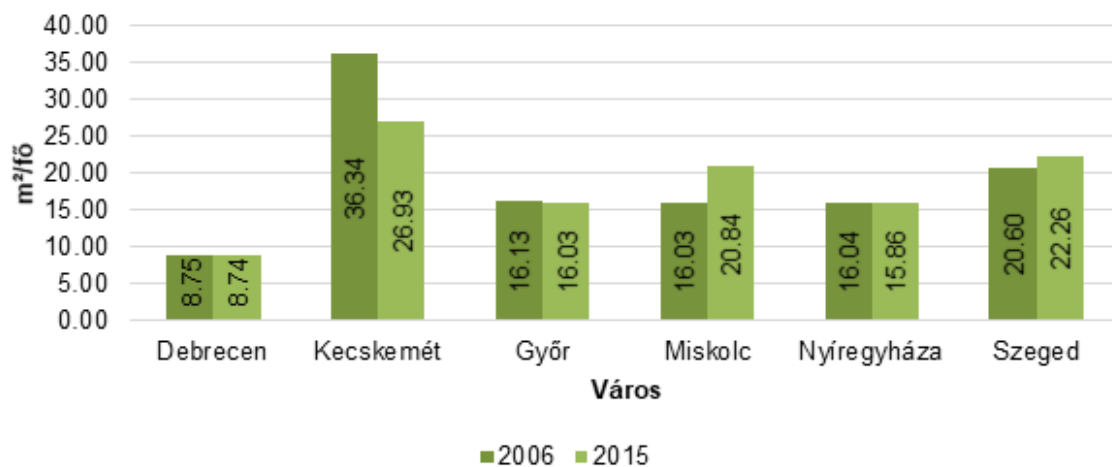
Kérdéses azonban, hogy hazánk városiban elegendő zöldterület áll-e rendelkezésre jelenleg a lakosság számára. Ahogyan az is kérdés, hogy milyen közterület-fejlesztéseket látnának szívesen. A jelenlegi tanulmányban ezért bemutatásra kerülnek a városi zöldterületek fontosabb jellemzői, valamint egy közterekkel és parkokkal kapcsolatos online felmérés fontosabb megállapításai.

2. A ZÖLDTERÜLETEK JELENTŐSÉGE

Ahogyan a bevezetőben is szerepelt, a zöldterületek (melybe beletartozik valamennyi a közösség számára megnyitott és használható városi park, tér, kert, stb.) nemcsak az oxigéntermelésért és a levegő tisztántartásáért felelnek, hanem számos más hasznos tulajdonsággal is rendelkeznek a városi térben. Amit mindenképpen fontos kiemelni, az a zöldterületek jótékony hatása a fizikai és mentális egészségre. Ugyanis kutatások bizonyították, hogy pozitív összefüggés van a zöldterületek, valamint a fiatalok, a felnőttek, és az idősek fizikai aktivitása között. Továbbá a természetben végzett fizikai aktivitás sokkal hatásosabb a mentális egészség megőrzésében, mint bármely más környezetben végzett fizikai tevékenység. Ezzel szoros összefüggésben áll, hogy a zöldterületek csökkentik a stresszt. Egy másik kutatás pedig igazolta, hogy a zöldterületek képesek csökkenteni az egészségbeli különbségeket a magasabb és az alacsonyabb társadalmi-gazdasági státuszú városi területeken élők között. Egy Angliában végzett felmérés például igazolta, hogy elsősorban a szív-és érrendszeri megbetegedések miatt bekövetkezett elhalálozások az alacsony és magas társadalmi-gazdasági státuszú területek között ott volt jelentéktelenebb, amelyik a legtöbb zöldterülettel rendelkezett. (Takemi Sugiyama et al. 2018)

Fontos ugyanakkor azt is megjegyezni, hogy az emberek többsége nem sportol, vagy más fizikai tevékenységet végezni megy a városi parkokba. Egy erre vonatkozó felmérés azt állapította meg, hogy az emberek mindössze 3%-a végez könnyű fizikai mozgást, 5%-a méréselt fizika mozgást, és mindössze 8% közepes vagy erőteljes testmozgást a zöldterületeken. A legtöbb ember ugyanis pihenni jár ezekre a helyekre, ahol általában leülnek, állnak, vagy fekszenek. Egy amerikában végzett kutatás szintén ezt erősítette meg, ahol 30 városi parkot vizsgáltak meg, és végül arra jutottak, hogy az ott tartózkodók 68%-a csak ülő tevékenységet folytatott. (Takemi Sugiyama et al. 2018)

Mindezek után érdemes megvizsgálni, hogy hazánkban hogyan alakult a 100 ezer főnél népesebb városokban a zöldterületek nagysága, figyelembe véve a WHO 9,5m²/fő ajánlását (1.ábra).



(1. ábra) A 100 ezer főnél népesebb magyar városok egy főre jutó zöldterületének nagysága (m²/fő).

Forrás: KSH-TeIR alapján szerkesztette Jóna László

Ahogy az 1. ábrán is látható, a nagyobb hazai városok közül egyedül Debrecen városában kevesebb jelenleg a WHO által javasolt egy főre eső zöldterület nagysága. Az összes többi városban jóval meghaladja az ajánlott 9,5 m²/fő értéket a zöldterület. Győr, Nyíregyháza esetében másfélszeresen, Kecskemét, Miskolc és Szeged esetében pedig több mint a duplája. Fontos azonban megjegyezni, hogy ezek az értékek az összes városi zöldterület magukba foglalják, vagyis beletartoznak a parkokon és a közterületeken található növényzeten kívül a kertek, a városi erdők, folyópartok, stb. Éppen ezért nehéz meghatározni jelenleg, hogy Magyarország esetében pontosan mennyire áll rendelkezésre elegendő nyilvános zöldterület a városokban a lakosság számára. Továbbá kérdéses az is, hogy mi az amit hazánkban elvárnak az emberek a közösségi terek és parkok kialakításától, és mitől válhatnak sikeressé. Így a következő fejezetben egy erre vonatkozó kutatás eredményét igyekszem bemutatni.

3. A KÖZÖSSÉGI TEREK ÉS PARKOK FELMÉRÉSÉNEK EREDMÉNYE

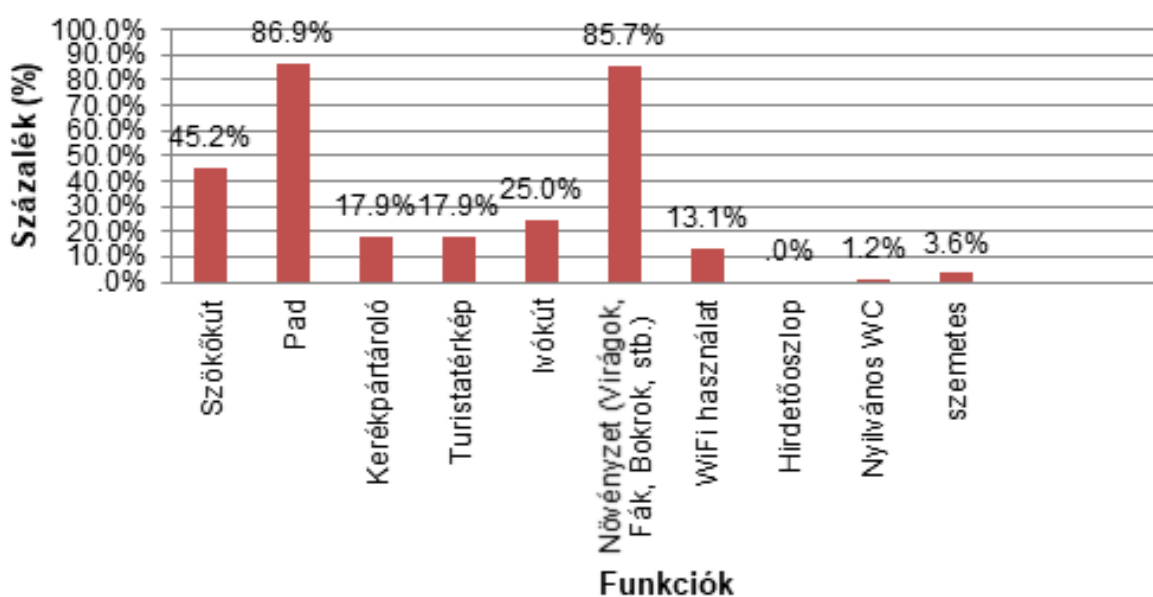
A közösségi terekkel kapcsolatos online felmérés 2012 júniusától szeptemberig tartott, mely során 84 fő került lekérdezésre. Az alacsony részvételi arány miatt így az online felmérés nem reprezentatív, és az eredmények, megállapítások nem általánosíthatóak. A kérdőívet kitöltők válaszai alapján ugyanakkor érdekes volt látni, hogy hogyan gondolkodik ez a 84 fő a közösségi terekről, és parkokról.

A válaszadók kétharmada nő volt (64%), egyharmada férfi (36%), az iskolai végzettséget tekintve pedig kétharmad felsőfokú végzettséggel rendelkezett (67%). A szakközépiskola/technikummal rendelkezők még az egyötödét (19%) sem tették ki a megkérdezetteknek, a gimnáziumi (9%), és a szakmunkás végzettségűek pedig ennél is jóval kevesebben voltak. Az általános iskolát és a szakiskolát végzők nem kerültek bele a mintába.

A foglalkozást tekintve a megkérdezettek 70%-a volt alkalmazott beosztottként, amitől a többi kategória jelentősen elmaradt, ugyanis a diákok/hallgatók 15%-át, a vállalkozók az 5%-át, a vezető beosztásban lévő alkalmazottak és a nyugdíjasok a 4%-át, míg végül a munkanélküliek a 2%-át tették ki.

A korösszetételt tekintve a 21 és 30 év közöttiek közel kétharmadát (63%), a 31 és 40 év közöttiek az egyötödét (20%) tették ki a megkérdezetteknek, a 41 és 50 (9%) az 51 és 60 (4%), valamint a 61 és 70 (4%) év közöttiek aránya pedig jóval elmaradt az előző két korcsoporttól. Három korcsoportból egyáltalán nem sikerült mintát venni: a 14 év alattiaktól, a 14–20 év közöttiektől, és a 71 év felettiektől. Ennek oka a 71 év felettek esetében feltehetően az lehetett, hogy ez a korosztály ismeri és használja a legkevésbé az internetet, illetve a közösségi oldalakat, melyen keresztül volt elsősorban elérhető az online felmérés kérdőíve. A 14 év alattiaknak pedig feltehetően nem keltette fel az érdeklődését a kutatás. Az ő esetükben minden bizonnyal az iskolában való lekérdezés lett volna az egyik legcélravezetőbb módszer, melyhez azonban forrásra és hosszabb kutatási időre lett volna szükség.

A felmérés első kérdésében arra kellett választ adniuk a megkérdezetteknek, hogy melyek azok az utcabútorok, funkciók vagy szolgáltatások, amit szívesen látnának egy köztéren. A megadott szempontok közül mindenki legfeljebb hármat választhatott ki. A legtöbben a padokat jelölték meg (87%), amit nem sokkal elmaradva növényzet követett (86%) (2. ábra). Az eredmények láthatóan összhangban vannak az előző fejezetben ismertetett nemzetközi kutatások eredményével, ugyanis a legtöbben leülni szeretnének egy olyan köztéren, amit jelentős zöldterület vesz körül. Amit fontos még kiemelni az a szökőkút, amit a válaszadók 45%-a jelölt meg. Ugyanis láthatóan ez az arány jóval magasabb volt még az ivókutak (25%) arányánál is. Így a víznek elsősorban, mint mikroklimát és közérzetet javító „esztétikai élményként” kell megjelennie a tereken és nem, mint folyadékforrási lehetőség. A többi utcabútort, funkciót, illetve szolgáltatást pedig jóval kevesebben jelölték meg, melyek még a 20%-ot sem érték el a válaszok arányában. Ezek közül a legérdekesebb a díjmentes wifi, vagyis a vezeték nélküli internet használatának a lehetősége, hiszen modern világunkban az információáramlás kulcsfontosságú szerepet tölt be. Mégis, ahogyan a 2. ábrán is látható, mindössze a válaszadók 13% gondolta úgy, hogy a köztérnek rendelkeznie kellene wifi szolgáltatással.



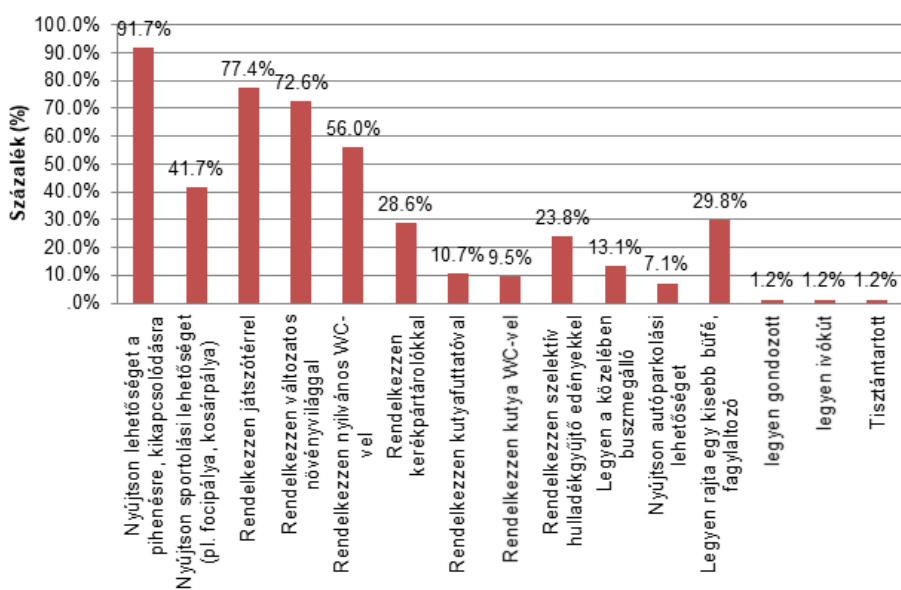
(2. ábra) A kiválasztott köztéri utcabútorok, funkciók, szolgáltatások aránya.

Forrás: saját szerkesztés

A következő kérdésben arra kellett választ adniuk a kérdőív kitöltőinek, hogy véleményük szerint milyen szempontoknak kell érvényesülniük egy parkban. Rendelkezzenek-e például játszótérrel, sportpályával, kutyafuttatóval, vagy nyilvános mosdóval. A felsorolt szempontok közül legfeljebb ötöt jelölhettek meg a válaszadók.

Az eredményekből egyértelműen kiderült, a legtöbben azt szeretnék, hogy a parkok pihenésre és kikapcsolódásra nyújtsanak lehetőséget (92%) (3.ábra). Ez szintén összhangban van a 2. fejezetben ismertetett nemzetközi kutatások megállapításaival. A második legtöbb jelölést a játszótérek kapták (77%) ami még a változatos növényvilágot (73%) is megelőzte több mint 4%-kal. Így megállapítást nyert, hogy az emberek számára különösen fontos a játszótérek jelenléte a parkokban. Mindez feltehetően annak köszönhető, hogy a játszótérek fontos szerepet töltenek be a társasági életben, hiszen családi és baráti társaságok is szervezhetnek közös programokat egy játszótéren.

Amit mindenképpen ki kell még emelni, az a nyilvános illemhely, ugyanis a megkérdezettek 56% tartja fontosnak azt, hogy egy parknak rendelkeznie kell vele. A sportolási lehetőségeket mindössze 42% jelölte meg, ami 14%-kal marad el az illemhelyekhez képest. Így megállapítható, hogy a sportolás nem a legfontosabb szempont az emberek számára egy park kialakítása során. Érdekes módon azonban a kerékpártároló elhelyezését is csak 29% támogatta, ami azért meglepő, mert a parkok nemcsak megközelíthetőek kerékpárral, de több olyan is létezik ahol kerékpáros tanpályát alakítottak ki a gyerekek számára. Mindemellett pedig a kerékpár az egyik legolcsóbb, és legnépszerűbb alternatív közlekedési eszköz, melynek komoly szerepe van a klímaváltozás megállításában is. A büfé, fagyaltozó elhelyezését mindössze 30% támogatta, a szelektív hulladékgyűjtő edények kihelyezését pedig 24%. A tapasztalatok is azt mutatják, hogy a kutyával rendelkező emberek többsége a közeli parkokba viszi le kedvencét sétálni, ugyanakkor mindössze 11% szeretne kutyafuttatót, és 9,5% kutya WC-t. Holott a kutya WC esetében fontos kiemelni, hogy a kutyaürülék eltávolítását jogszabály írja elő, így a kutyával rendelkezők számára különösen fontos lenne, ha mindezt megfelelő módon tehetnék meg. Valamint a parkok higiéniájának és tisztaságának megőrzésében is kiemelt szerepet tölthetne be a kutya WC. A további szempontok közül csupán 13% jelölte meg buszmegállókat, és 7% a parkolók kialakítását.



(3.ábra) A parkok használati és funkcionális igényei

Forrás: saját szerkesztés

Az eredményekből egyértelműen látható, hogy a közterek, és parkok esetében is az emberek számára a legfontosabb a pihenés, a kényelem és változatos növényvilág. A közterekenél kiemelésre került még a víz fontossága, a parkok esetében pedig a játszóterek, valamint a nyilvános illemhely elhelyezése. Így a jövőbeli terek, és parkok kialakítása során ezeket a szempontokat különösen figyelembe kell venni akkor, ha élhető és fenntartható közösségi tereket akarunk viszontlátni a városokban.

4. EREDMÉNYEK ÉS KÖVETKEZTETÉSEK

Ahogy a korábbi fejezetekben látható volt, a közterületek és az ott található növények sokkal fontosabb szerepet töltenek be egy város életében, mint hogy oxigént biztosítanak. Lehetőséget nyújtanak sportolásra, szórakozásra, társasági programok szervezésre, vagy egyszerűen csak pihenésre, kikapcsolódásra. De ami a legfontosabb tulajdonságuk, hogy csökkentik a stresszt, és segítenek a mentális egészség megőrzésében. Minderre pedig a jövő zsúfolt városaiban, és nagyvárosiban különösen nagy szükség lesz. Ahogy a zöldterületek klímajavító tulajdonságára is, hiszen korrunk, és a következő generáció legnagyobb kihívása a klímaváltozásból adódó extrém időjárási jelenségek mérséklése, majd helyrehozatala lesz. A városi klímaváltozást negatív irányba befolyásoló, úgynevezett hőszigetek megszüntetése is elsősorban a zöldterületek növelésével lehetséges.

Ahogy az online felmérés eredményeiből kiderült, a közterek, és parkok esetében legfontosabb az emberek számára, hogy rendelkezzenek megfelelő mennyiségű növényzettel. Ezen kívül mindegyiknek lehetőséget kell nyújtania pihenésre és kikapcsolódásra. A parkok esetében viszont különösen fontos volt még, hogy rendelkezzenek játszótérrel, ami annyira népszerűnek bizonyult, hogy még a változatos növényvilágnál is többen jelölték be.

Az eredmények alapján így megállapítható, hogy a várostervezőknek a jövőben törekedniük kell a zöldterületek növelésére. Természetesen a közterületek kötött jellegéből adódóan ez sok esetben komoly kihívást jelenthet. Ugyanakkor számos európai jó példa található olyan jellegű fejlesztésekre, ahol sikeresen növelni tudták a zöldterület arányát. De nemcsak ezek a területek nyújtanak lehetőséget a növényzet bővítésre, hanem például az épületek is. A függőleges kertek, vagy a zöldtetők használata nagyon sok európai városban (pl. Graz, Koppenhága, Malmö) már évek óta sikeresen működik. Így a jövőben ezeken a területeken érdemes további kutatásokat végezni, illetve hogy milyen további lehetőségek vannak még a zöldterületek növelésére. Mindezek ugyanis nélkülözhetetlenek ahhoz, hogy a jövő városai is élhetőek és fenntarthatóak maradjanak.

IRODALOMJEGYZÉK

Anguluri, R.–Narayanan, P. (2017): Role of green space in urban planning: Outlook towards smart cities. *Urban Forestry & Urban Greening* 25: 58-65.

Gehl, J. (2014): *Élhető városok*. Budapest: TERC Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Sugiyama T., Carver A., Koohsari M. J., Veitch J. (2018): Advantages of public green spaces in enhancing population health. *Landscape and Urban Planning* 178:12-17

Thompson, C. W. (2002): Urban open space in the 21st century. *Landscape and Urban Planning* 60(2): 59-72.

VERSENYBEN A TEHETSÉGEKÉRT A KREATÍV OSZTÁLYT VONZÓ VÁROSI TÉNYEZŐK BUDAPESTI NÉZŐPONTBÓL¹

VARGA VIRÁG

virag.varga@uni-corvinus.hu

BUDAPESTI CORVINUS EGYETEM
GAZDASÁGFÖLDRAJZ, GEOÖKONÓMIA ÉS FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉS TANSZÉK

SALAMIN GÉZA

geza.salamin@uni-corvinus.hu

BUDAPESTI CORVINUS EGYETEM
GAZDASÁGFÖLDRAJZ, GEOÖKONÓMIA ÉS FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉS TANSZÉK
MAGYAR URBANISZTIKAI TÁRSASÁG

TEVELI-HORVÁTH DOROTTYA

dorottya.teveli-horvath@uni-corvinus.hu

BUDAPESTI CORVINUS EGYETEM
GAZDASÁGFÖLDRAJZ, GEOÖKONÓMIA ÉS FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉS TANSZÉK

ABSZTRAKT

A globális városok egyre nagyobb szerepet játszanak a világgazdasági folyamatok alakulásában: a világ népességének egyre nagyobb aránya lakik milliós nagyvárosokban, s a világ fiatal, képzett lakosságának döntő többsége is e helyeken koncentrálódik. A tudásgazdaság térnyerése mentén a humán tőke szerepének felértékelődése figyelhető meg, mely egyúttal azt is jelenti, hogy a globális városversenyben elsődleges szerepe lett annak, hogy egy város milyen mértékben képes a kreatív fiatalokat térségébe vonzani, és megtartani.

A szerzők fókuszcsoportos kutatást végeztek, hogy feltárják a kreatív osztályt vonzó városi attribútumok budapesti specifikumait. Eredményeik alapján világossá vált, hogy a városok – és kiemelten hazánk fővárosának – vonzereje mára nem csupán a kemény, gazdasági tényezők függvénye, hanem egyre inkább olyan puha tényezők határozzák meg, mint a város által közvetített életérzés, a városimázs vagy a kulturális diverzitás és tolerancia.

ABSTRACT

Global cities have an increasing role in the processes of the world economy: an increasing share of the world's population lives in cities, and the vast majority of the world's young, skilled population can also be found in these cities. In the global competition of cities, it plays a primary role how effectively a city can attract creative young people into the region, which today depends not only on hard, economic factors, but is increasingly determined by such soft factors as the taste of life the city provides, the city's image, or cultural diversity and tolerance - the focus groupbased research of the authors revealed.

¹ A tanulmány a szerzők Hungarian Geopolitics folyóirat 2019/ 4. számában megjelent közleményének felhasználásával készült

1. BEVEZETŐ GONDOLATOK

Számos, az adott korban világszinten meghatározó város emelkedett ki társai közül a történelem során – példaként említve az ókori Athént vagy Rómát –, a „globális város” fogalmát viszont XXI. században használatos, modern értelmezésében szélesebb körbe Sassen (1991) vezette be a köztudatba, aki elsősorban gazdasági nézőpontból tekint a globális városokra. Ezeket az entitásokat a szerző úgy definiálja, mint a globális gazdaság irányító, szervező központjait, amelyek kedvező megtelepedési lehetőséget adnak a pénzügyi szervezeteknek, a speciális szolgáltatásoknak és az innovatív termelésnek, így válva ezek legfontosabb célpontjává és elsődleges színtereivé, továbbá piacaivá. Ezen szolgáltatásokat nyújtó vállalatok versenyképességét azonban nagyban befolyásolják – mintegy visszahatva – az őket magába foglaló régió jellemzői – mint például a piacméret, a munkaerőpiac és egyéb termelési tényezők, a helyben adott kooperációs lehetőségek, vagy a tudástranzfer-lehetőségek.

A nagyvárosok gazdasági szerepe tehát egyre fontosabbá válik, melyben jelentős szerepe van annak, hogy globális szinten a népesség több mint fele már városokban él, s a világ legnagyobb metropolisz-térségeiben tömörül a lakosság majd’ 15%-a, továbbá itt összpontosul a globális gazdasági teljesítmény közel 30%-a.

2. URBANIZÁCIÓ – A KREATÍV MAGOT KONCENTRÁLÓ GLOBÁLIS FOLYAMAT

Mindezek nyomán az országok gazdaságának versenye egyre inkább kapcsolódik azok urbanizációjának versenyéhez, mely együtt jár az agglomerációs előnyök (lényegében térbeli külső méretgazdaságosság) felértékelődésével. Ez azonban nem jelent egyet az urbanizáció mennyiségi vonatkozásával, vagyis a városodással – melynek negatív iskolapéldája a fejlődő világ városi népességrobbanása és urbanizációs kudarca –, hanem magába foglalja annak minőségi értelmezését is (Davis, 1965).

Az urbanizáció egyre nagyobb mértéket öltő folyamatával párhuzamban ma már a városok széleskörű hálózata kapcsolódik be a szolgáltatások, emberek, tőke és a különböző eszmék nemzetközi áramlásába, elősegítve ezzel a gazdaság világméretűvé válását, s mivel az előbbiektől egyre fontosabbá válik a városok növekedéshez és jóléthez való hozzájárulásának foka, századunkban kiemelt figyelmet kell szentelnünk ezen entitásoknak a globális versenyképesség kontextusában (Csomós, 2015).

Az elmúlt évtizedben nyilvánvalóvá vált, hogy a kreativitás, a tudás és az innováció éppoly meghatározó elemei egy gazdaság sikeressé válásának, mint a helyi gazdaság mérete, a specializáció vagy a termelési mód, így a figyelem egyre inkább az emberek, a humán erőforrás, mint a versenyképesség kulcseleme felé fordult (Kereszneyi-Egedy, 2016). E szemlélet nyomán a kreatív gazdaság térnyerése a városi társadalom átformálódását is magával hozta, kialakult egy, a város és régiója gazdasági teljesítményéhez egyre nagyobb mértékben hozzájáruló új csoport, melyet Florida (2002) kreatív osztályként ír le. Florida mellett Glaeser is azt állítja, hogy a kreatív korban e tehetséges réteg kapja a főszerepet – hisz e csoport aránya egy város népességében alapvetően meghatározza annak sikerességét Glaeser és Berry (2005) – így a versenyképesség tekintetében egyre inkább olyan tényezők kerülnek előtérbe, amelyek az ő letelepedésüket és beáramlásukat célozzák. Ezek a tényezők, melyek nem gazdasági vonatkozásúak, főként konkrét földrajzi kontextusban hatnak, így alakítani is ezen a szinten lehet őket, mely szintén növeli a városi tér jelentőségét, ahogy a méretgazdaságossági-, urbanizációs-, és lokalizációs előnyök kiaknázása iránti fokozott igény is a városok szerepének felértékelődése felé mutat (Salamin et al., 2016).

A századunkban előtérbe került kreatív gazdaság más néven „tudásgazdaságként” is jellemezhető, melyben a városoknak, és legfőképp a belvárosi városmagnak, mint a tudást koncentrázó entitásoknak is szerepe van, hiszen ezek a színterei az ún. tacit – vagyis a nem leírható vagy digitalizálható, csak személyes kapcsolatokban fejleszthető – tudás közös létrehozásának és megosztásának a kreatív osztály fizikai kapcsolatlétesítése által, hiszen az ilyen jellegű ismeretanyag keletkezésének alapvető feltétele a „face to face” interakció (Salamin et al., 2016). A városok tehát, hogy bebiztosítsák globális pozíciójukat, fontos, hogy ne csak pozitív üzleti környezetet alakítsanak ki, hanem vonzó és inspiráló közeget is teremtsenek a kreatívok számára, támogatva a startup ökoszisztémát és az innovatív vállalkozásokat, javítva a munkahelyek elérhetőségét. Ez a szélesebb értelemben vett várostervezés felértékelődéséhez vezet.

3. A HUMÁN TŐKE, MINT A VÁROSI VERSENYKÉPESSÉG KULCSELEME

A globális térstruktúra átalakulásával tehát a városok a világ gazdasági, hatalmi csomópontjaivá váltak századunkban (Czene-Ricz, 2010). A lokalitás felértékelődésével a városok versenyképességében döntő szerepet játszó humán tőke, annak vonzása és megtartása kardinális kérdéssé vált.

Hogy miért? Ahogy Florida (2002) – A kreatív osztály felemelkedése című könyvében megfogalmazta, egy gazdaság tudásállománya, kollektív tehetsége és kreativitása döntő szerepet játszik annak produktivitásában, innovációs készségében és fenntarthatóságában (Romer, 1990). Ezek szempontjából pedig a tudás, tehetség és a jövőbeli perspektíva tekintetében kitüntetett pozícióban levő, magasan képzett, gyakran egyedülálló fiatalok csoportjának igen jelentős szerepe van.

Bár Florida e gondolata már lassan 20 éves, a képzett munkaerő, mint versenyképességi tényező már az 1960-as évektől számos kutatás és tudományos vita tárgyát képezte. Glaeser és Berry (2005) humántőke elméletében azt állította, hogy egy település sikerességét alapvetően a képzett lakosság aránya határozza meg, míg Granovetter (1977) munkájában – elsősorban az egyének szintjén – a gyenge és erős kötések szerepét hangsúlyozta. Szerinte a laza, de kiterjedt társadalmi hálónak van kiemelt szerepe az egyén boldogulásában. Granovetter munkájához kapcsolódik Bourdieu (1989) és Putnam (1995) érvelése is, akik a társadalmi tőke fontosságát hangsúlyozzák, akik közül az előbbi szerző felhívta a figyelmet az amerikai társadalom individualizációjára, elmagányosulására, és ennek hosszú távú gazdasági hátrányaira. A társadalmi tőke, társadalmi kapcsolatok megléte ugyanis társadalmi bizalmat, ezáltal hatékonyabb gazdasági együttműködést is eredményez. Ezzel szemben pl. egy bizalmatlanságon alapuló társadalmi-gazdasági intézményrendszer ellenőrző mechanizmusainak fenntartása jelentős költségekkel jár.

Florida (2002) ezzel szemben – egyrészt merítve a korábbi elméletekből, másrészt kritizálva azokat – azzal érvelt, hogy a XXI. században versenyképes város nem csupán képzett lakosságából és szoros társadalmi kapcsolataiból, közösségeiből meríti sikerét. A szerző szerint három alapvető tényező („3 Ts”) szükséges a versenyképesség növeléséhez: a technológiai fejlődés, a tehetségek, kreatív munkaerő, illetve a társadalmi befogadás, tolerancia.

Bár az elmúlt években Florida kreatív osztály elméletére hivatkoznak a leggyakrabban, a szakirodalomban meglepően bőséges kritika található az elmélet számos részével kapcsolatban. A kritikák között szerepelt például az, hogy az elmélet nem adaptálható nem amerikai, kisebb városokra Andersen és munkatársai (2010) kutatása szerint, Czirfus (2014) munkája alapján nem kínál magyarázatot a poszt-szocialista nagyvárosok fejlődésére, illetve a Bontje-Musterd (2009) szerzőpáros szerint nem veszi számításba a városok eltérő történelmi fejlődésének tényezőit.

Végül, de nem utolsósorban Brome (2009) kutatása azt igazolta, hogy a fiatal, tehetséges és kreatív munkaerő a XXI. században minden korábbinál mobilabb, ez a csoport tud legkönnyebben lakó- és munkahelyet változtatni, tehát lehetősége van azokat a városokat választani lakhelyéül, amelyek a legjobb lehetőségeket kínálják számára. A fiatal, képzett munkaerő ilyen jellegű mobilitása azt eredményezi, hogy egy adott térség egy-egy városába koncentrálódik ez a versenyképesség szempontjából fontos réteg. E megközelítésben a városi versenyképességet, gazdasági-társadalmi fenntarthatóságot alapvetően meghatározza a rendelkezésre álló fiatal, képzett lakosság mennyisége, s a jövőbeli sikeresség indikátora lehet a fiatal, képzett lakosság arányának mértéke.

Bár abban nincs egyetértés, hogy inkább a munkahelyek vonzzák a munkaerőt, vagy a munkaerő vonzza a munkahelyeket egy adott településre, abban a legtöbb szakértő – köztük a bemutatott elméletek képviselői is – egyetért, hogy a képzett, fiatal munkaerő egyértelműen hozzájárul a város gazdasági-társadalmi fenntarthatóságáról.

Mindezekből jól látható, hogy a magasfokú szakértelem, a „kreatív osztály” vonzása tehát egyre nagyobb értéket képvisel a versenyképesség és gazdasági teljesítmény tekintetében, mely egyúttal azt is jelenti, hogy a városoknak képessé kell válniuk egy olyan tudásbázis vonzására és megtartására, mely aztán magával hozza a tőkebeáramlást is (Glossop, 2008).

4. VÁROSKÖZI VERSENY A TEHETSÉGÉRT

A kreativitásért, és az azt hordozó magasan képzett, tehetséges munkaerőért, mint szűkös erőforrásért és mint versenyképességi faktorért egyre fokozódó városverseny (Enyedi, 1995) van kialakulóban.

A képzett és tehetséges csoportokért zajló városközi versenyben a méretből adódó előnyök a nagyobb hozzáadott értéket biztosító tudásgazdaságban mindinkább felértékelődnek, ami fokozza a térbeli koncentrációs folyamatokat (Salamin et al., 2016). Bár a szakirodalom nagyobb figyelmet fordít a szakemberek nemzetközi áramlására, a munkaerő-migrációs folyamatok túlnyomórészt országon belül régiók vagy városok között fordulnak elő, s napjainkra jellemzővé vált, hogy egyre inkább fokozódik a szakemberekért folytatott globális versenyben a városközi rivalizálás, melyben felmerül a kis- és középvárosok versenyképességének, esélyeinek kérdése. A megnövekedett verseny számos várost – mint a tudás, a humán tőke, a kreativitás és az innováció kulcsfontosságú szervezőegységét – készítet arra, hogy megpróbálja fokozni vonzerejét a befektetők és szakemberek számára.

E fiatal szakemberek – akiket szakirodalom gyakran a young urban professional kifejezésből eredően csak yuppie-knak (Ehrenreich-Ehrenreich, 1977; Hammond, 1984; Karsten, 2013) nevez, de generációs adottságaik miatt „digitális bennszülötteként” (Palfrey-Gasser, 2008; Jones-Czerniewicz, 2010) is aposztrofálhatjuk őket – igényeik, szokásaik és az őket jellemző attitűdök tekintetében jelentősen eltérnek elődeiktől (Ferincz-Szabó, 2012), életükben jelentős szerepet kapnak a posztmateriális értékek, a környezetvédelem és a kreatív munkavégzés, miközben munkahelyük nagy munkabírásukért és kreatív gondolkodásmódjukért igen magas jövedelemmel jutalmazza őket (Kocsis, 2015).

Mivel e fiatal, jól képzett generáció képviseli a társadalom dinamizáló rétegét, az ő vonzásukért folytatott versenyben alulmaradó városok hatalmas veszteséget szenvednek (Haselbach, 2019). Így tehát nem csupán a gazdaság és a foglalkoztatás – mennyiségi ismérvek szerinti –

fejlesztésére kell fektetni a hangsúlyt, amikor egy város igyekszik kialakítani a tehetségek vonzására és megtartására szolgáló „intézkedés-portfólióját”, hanem fontos építeni a célcsoport által támasztott valós és látens igényekre.

5. BUDAPEST ÉS A KREATÍV OSZTÁLY A KELET-KÖZÉP-EURÓPAI TÉRBEN

Sassen (1991) *The Global City: New York, London Tokyo* című könyvében Budapestet a kelet-közép-európai régió legdinamikusabban fejlődő városának titulálta. Az 1990-es és a 2000-es években Budapest mellé fokozatosan felzárkózott Varsó és Prága, napjainkra pedig a fejlett szolgáltatók koncentrációja szempontjából pedig meg is előzték Budapestet. A GAWC (Globalization and World Cities Research Network) 2000 óta két évente vizsgálja a világ legjelentősebb városait öt gazdasági ágazat (könyvvizsgálat, jogi szolgáltatás, tanácsadás, reklámozás, banki szolgáltatás) jelenléte és koncentrációja alapján. A besorolás szerint 2012-ben a kelet-közép-európai térségben három város, Bécs, Varsó és Prága előzte meg Budapestet alfa (-) besorolással, míg Budapest mellé felzárkózott Bukarest béta (+) besorolással. Budapest tehát bár nem egyedül, de továbbra is vezető, meghatározó szerepű nagyváros, amely jelentős részben a Bécs-Pozsony-Budapest tengely mentén integrálódott az európai gazdasági hálózatba.

Budapest karakterét és egyben komparatív előnyét adhatja történelmi-kulturális gazdagsága és sokszínűsége, valamint a fiatal kreatív osztályt elérhető módon megcélzó szolgáltatásai (Egedy-Kovács, 2011). A budapesti felsőoktatási intézmények nagy arányban vonzanak külföldi hallgatókat, valamint Budapest az elmúlt években az európai fiatalok körében az egyik legnépszerűbb turisztikai desztinációvá vált. A szolgáltatások elérhetősége mellett Budapest népszerűségéhez hozzájárul, hogy a városnak bizonyos mértékben sikerült elkerülnie az uniformizálódást.

A cikk fókuszában álló Budapest – hogy erősítse globális pozícióját, egy pozitív üzleti környezet kialakításán fáradozik, átformálva a tudásközpont szerepet kapó belvárosi tereit is, inspiráló, termékeny környezetet teremtve ezzel a startup ökoszisztéma és a kreatívok számára. E vállalkozások, mint a start-up világ helyi képviselői számára vonzó letelepedési lehetőséget biztosít a sűrű városi textúra, az olcsóbb, de egyre divatosabbá váló loft jellegű irodabérleti lehetőségekkel a város a történelmi és vegyes használatú területein, ahol a fiatal tehetségek könnyedén léphetnek interakcióba egymással. Az egyetemek, kutatóintézetek és a nagy, nemzetközi cégek, továbbá a kötetlen hangulatú szórakoztató egységek, mint a helyi éttermek, kávézók, vagy romkocsmák közelsége által létrejövő véletlen találkozások inspirálhatják e réteg kreativitását, amely nyomán – a lehető leghatékonyabb módon – új tudás, új ötletek keletkeznek.

A város innováció-katalizátor szerepének alátámasztására példaként álljanak az alábbi kezdeményezések:

- A városmag kreatív átformálását és dzsentifikálását demonstráló beruházások egyik ékes példája a PREZI székház, mely a rehabilitált egykori Terézvárosi Telefonközpont központi termében létrehozott irodaként működik.
- Ugyanitt említhetjük meg a USTREAM, vezető HD streaming video-platform Andrásy úti Nagyaruházban létesített irodáját is.
- A LOFFICE a Zeneakadémia korábbi nyomdájának épületében létesült CoWorking place, amely egyszerre ötvözi a kedvező árú irodabérleti lehetőséget és a loft környezetet

adta „presztízsz-érzést”, miközben közösségi irodaként biztosítja a különböző jellegű tudással rendelkező kreatívok kooperálását.

- Végül, de nem utolsó sorban fontos megemlítenünk a jó példák sorában a MŰSZI-t, amely a korábbi Corvin Nagypark legfelső szintjén létrejött MŰvelődési SZInt. A MŰSZI, mint civil kreatív központ napközben a kreatív ipar művészeinek, dizájnereinek és reklámcégeinek ad otthont, esténként pedig kulturális események lebonyolításának színterévé változik.

6. A FIATAL, KREATÍV MUNKAERŐ VONZÁSÁNAK SIKERTÉNYEZŐI

Az egyre kiélezettebbé váló városverseny (Enyedi, 1995) során azok a települések tudják sikeresebben magukhoz vonzani és megtartani a tehetségeket, amelyek a számukra kedvező feltételeket kínálják.

E feltételeket, mint a városok versenyképességének fontos tényezőit számos szerző próbálta már összesíteni. Pahl (2016) elmélete szerint az egyének, egyben potenciális munkavállalók hajlandóságát arra, hogy más városba költözzenek a jobb lehetőségek reményében egyaránt befolyásolja a helyben elérhető ingatlanok típusa, minősége és megfizethetősége, saját, egyéni tulajdonságaik és preferenciáik, az életpálya, melyet követni kívánnak, akár csak az adott város attraktivitása és az ott megtalálható városi szolgáltatások, piaci feltételek és kulturális értékek.

Az utóbbi időben divatossá váló városi versenyképességi rangsorok között is számos olyat találunk, amely kifejezetten a fiatal tehetségek vonzására és megtartására fókuszál. Ezek közül vannak, amelyek közvetlenül a települések vonzerejét ragadják meg a célcsoport számára, míg akadnak, amelyek egyéb – a szakirodalom szerint – a célcsoport számára fontos attribútumok szerint rangsorolnak.

| INDEX MEGNEVEZÉSE | INDEX ÁLTAL VIZSGÁLT DIMENZIÓK | INDEX TEMATIKÁJA | BUDAPEST HELYEZÉSE |
|---|--|---------------------|-------------------------------|
| Florida (2011) The Global Creativity Index | Tehetség (pl. tudományos kutatók aránya), technológia (pl. K+F befektetések mennyisége), tolerancia | kreativitás | 26/82 |
| EU (2017) Cultural and Creative Cities Monitor | Kulturális vibrálás (pl. látóvonalok, múzeumok, mozik, színházak, terek- és használóik száma), kreatív gazdaság (pl. a kreatív gazdasághoz kapcsolódó munkahelyek száma), „képesse tévő” környezet (pl. közlekedési lehetőségek) | kreativitás | 7/20 (XXL városméret csoport) |
| Millennial Cities Ranking (2019) | Üzleti ökoszisztéma, alapszolgáltatások (pl. 39 m2-es szoba havi ára, élelmiszerek ára, Uber és bicikli-megosztó szolgáltatás jelenléte), egyenlőség, szabadidő | fiatal-centrikusság | 43/50 |
| Generation Z City Index (2019) | Digitalizáció (pl. e-governance, összekapcsolódottság, e-banking, sharing economy, oktatás, biztonság), Generációs alapelvek és alapvetések (pl. társadalmi egyenlőség, nemzetköziség, klíma-elkötelezettség), szabadidő (pl. e-sport események, koncertek), üzleti ökoszisztéma (pl. város által támogatott vállalkozói szellem erőssége, AI ipar erőssége, szociális vállalkozások, megfizethetőség) | fiatal-centrikusság | 81/110 |
| Ahmed et al. (2018) List of places to live if you're under 26 | Alapszolgáltatások (pl.: buszjáratok száma m2-enként, albérlet-árak), infrastruktúra, rekreáció (pl.: sportolási lehetőségek száma és minősége, szórakozási lehetőségek elérhetősége, zöldfelületek aránya), gazdaság (pl.: foglalkoztatottak aránya) | fiatal-centrikusság | - |
| Mercer (2019) Quality of Living | Politikai és társadalmi-, gazdasági-, szociokulturális környezet, egészségügy, oktatás, közszolgáltatások és közlekedés, szabadidő, fogyasztási cikkek, lakhatás, természeti környezet | élhetőség | 76/231 |
| Mercer (2019) Cost of Living Ranking | A megélhetési költségeket befolyásoló termékek és szolgáltatások ára (pl. étel, alkohol és cigaretta, háztartási kellékek és szolgáltatások, lakhatás, ruházat, közművek, személyes gondoskodás és egészségügy, szabadidő, közlekedés) | élhetőség | 164/209 |
| EIU (2019) Most Liveable Cities | Stabilitás (pl. közbiztonság), egészségügy (pl. magán- és közegészségügy elérhetősége és minősége), kultúra és természet (pl. klímaviszonyok, sportlehetőségek elérhetősége, korrupciómentesség), oktatás (pl. magán- és közoktatási intézmények elérhetősége és minősége), infrastruktúra (pl. úthálózat, tömegközlekedés minősége, lakhatási lehetőségek minősége) | élhetőség | 34/140 |
| European Best Destinations (2019) | Közönségszavazás | turisztikai vonzerő | 1/20 |
| IMD (2019) Smart City Index | Egészségügy és biztonság (pl. légszennyezés, újrahasznosítás, közbiztonság), mobilitás (pl. közlekedési dugók, tömegközlekedés), szabadidő (pl. kulturális lehetőségek, zöldfelületek), munka- és oktatási lehetőségek (pl. megfelelő oktatási körülmények elérhetősége, új munkahelyeket teremtő cégek fellelhetősége), governance (pl. participatív döntéshozatal, korrupciómentesség) | okos város | 83/102 |
| Sustainable Cities Index (2018) | Emberek (pl.: helyi egyetemek világrangsorban elfoglalt helye), bolygó (pl.: zöldfelületek aránya, biciklimegosztó szolgáltatások jelenléte), profit | fenntarthatóság | 57/100 |

1. táblázat: Városrangsorok dimenziói és Budapest helyezése

Mindezek mellett fontos még kiemelnünk két, a téma szempontjából meghatározó, de város-rangsornak nem tekinthető munkát.

A Gen -Y City URBACT-projektben kidolgozott szakmai javaslat (EX ANTE, 2016) mindezekkel szemben inkább policy oldalról közelíti a témakör felé, segédkezet nyújtva ezzel a városok számára tehetség-vonzó intézkedéscsomagjuk kialakításában. Bár alapvető célja némiképp különbözik az imént említettektől – számos hasonló elemet tartalmaz: szintén reflektál az alapvető infrastrukturális feltételek fontosságára a lakhatás, mobilitás terén, jelentős szerepet tulajdonít a „harmadik helyeknek” és a vonzó munkalehetőségeknek, azonban új tényezőként emeli be a marketingkommunikációt és a digitalizációt, és hangsúlyozza az oktatás, mint vonzó erő lényegességét.

Végül, de nem utolsó sorban említést érdemel a Lechner Tudásközpont (2015) Településértékelés és Monitoring módszertani javaslata, amely az új generáció számára igen fontos digitalizációs sémák mentén vizsgálódva a város „okosságát” helyezi a középpontba, hangsúlyozva az okos mobilitás, a környezeti elemek fenntartható használata, a lakosság összekapcsoltsága és edukáltsága, a megfelelő életkörülmények és életminőség, valamint a városi kormányzás digitalizációja és az okos gazdaság jelentőségét.

A nemzetközi és hazai rangsorok alapján tehát hét tényezőcsoport rajzolódik ki világosan, melyek befolyásolják a kreatív fiatalok számára a városok vonzerejét. Ezek az alapinfrastruktúra, a szolgáltatásgazdagság, a munkahelyek és helyi gazdaság prosperitása, a digitalizáció foka, az oktatás minősége és a lakosság vonzására irányuló kommunikációs tevékenységek sikeressége, továbbá az egyenlőség és tolerancia szintje.

7. A HAZAI FIATALOK ÁLTAL VONZÓNAK ÍTÉLT TULAJDONSÁGOK

Fontos látnunk, hogy pont a lokalitás felértékelődésével – és a nemzeten belüli, városközi rivalizálás erősödésével – párhuzamban a helyi szinten jelentkező igények és az ezekre való válaszadás elengedhetetlen a városok versenyképességének fokozása érdekében. Épp ezért, amennyiben arra keressük a választ, vajon Budapest hogyan válhat a globális gazdaság virágzó csomópontjává, a nemzetközi tendenciák mellett fontos megvizsgálunk a hazai fiatalok számára vonzó városi attribútumokat.

Ennek feltárása érdekében fókuszcsoportos vizsgálat keretében 23 magasan képzett, jelenleg Budapesten élő fiatal, négy darab 5-8 fős csoportba rendezve került megkérdezésre preferenciáiról.

A fókuszcsoport módszerének választását indokolta, hogy ötvözi az interjú és a kérdőív előnyeit, hiszen több véleményt sikerülhet egyszerre, de mélységében megragadni vele, időben igen hatékony, és a csoporttagok közt egymással is interakció valósul meg, ami új, a háttérben lappangó tényezők feltárását teszi lehetővé.

A vizsgálat eredményeként a vonzó városi attribútumok négy fő tényezőcsoportját sikerült elkülöníteni, amely a város alapfelszereltségét, szolgáltatásokban való gazdagságát, a helyi gazdasági életet, valamint a lakosság és városhasználók szubjektív jólétét és a város hangulatát foglalja magába.

Az egyes tényezőcsoportok által tömörített dimenziókat és tulajdonságokat az 1. táblázat foglalja össze.

| ALAPFELSZERELTSÉG | SZOLGÁLTATÁS- GAZDASÁG | GAZDASÁGI ÉLET | SZUBJEKTÍV JÓLÉT, HANGULAT |
|--|---|---|--|
| <i>Természeti környezet</i> | <i>Szolgáltatások és infrastrukturális feltételeik</i> | <i>Munkahelyek, gazdaság</i> | <i>Közösség, helyi identitás:</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> - természeti szépségek - egészséges környezet, jó levegő és vízminőség | <ul style="list-style-type: none"> - megfizethető, színvonalas termékek, szolgáltatások széles választéka - színvonalas oktatás, nagy választékkal - megfizethető ingatlanok - azonnaliság, non-stop működés - minőségi infrastruktúra | <ul style="list-style-type: none"> - munka és karrierlehetőségek széles választéka - fizetés nagysága - megfelelő munkakörnyezet, munkakörülmények - távmunka, home office lehetősége | <ul style="list-style-type: none"> - barátok, család helyben való fellelhetősége - hagyományörzés - otthonosság érzése - helyi hősök, helyi jó példa értékű személyek fontossága |
| <i>Épített környezet</i> | <i>Szociális, kulturális élet</i> | | <i>Biztonság</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> - tiszta, rendezett utcák - minőségi közterek - kompaktság - emberi lépték | <ul style="list-style-type: none"> - jelentős kínálat színvonalas kulturális programokból | | <ul style="list-style-type: none"> - közbiztonság - anyagi- és létbiztonság |
| <i>Közlekedés</i> | | | <i>Tolerancia, nyitottság</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> - minőségi tömegközlekedés - alacsony ingázási idő - kompakt közlekedési rendszer, intermodalitás - sétálhatóság, biciklizhetőség | | | <ul style="list-style-type: none"> - szabad gondolkodás, tájékozott, felvilágosult emberek - intellektuális környezet - multikulturális, nemzetközi környezet - demográfiai sokszínűség, sok fiatal jelenléte - pezsgés |

2. táblázat: A fókuszcsoportos vizsgálat eredményeként feltárt fiatal, kreatív munkaerő vonzó tényezők

Mindezek alapján látható, hogy a hazai tehetségek által támasztott igények jól reflektálnak a szakirodalomból és a nemzetközi tapasztalatokból megismert eredményekre, hiszen az alapvető szükségletek kielégítésére szolgáló alapvető infrastrukturális feltételek, a minőségi szolgáltatások és rekreációs lehetőségek, a vonzó és magas hozzáadott érték előállítását célzó munkahelyek, valamint a helyi oktatási intézmények mennyiségi és minőségi értelemben vett rendelkezésre állása a Budapesten élő fiatalok számára is jelentős vonzó tényezőt képvisel. Az eredményekben azonban csak marginális szerepet kapott a városmarketing tevékenység és a digitalizáció, tehát úgy tűnik, a hazai fiatalok e tényezőknek kisebb szerepet tulajdonítanak.

Fontos viszont kiemelni azt a meglepő eredményt, amit a szubjektív jóllét, hangulat dimenzió kialakulása, és a fókuszcsoporthoz való igen erős megjelenése jelent – ami jó visszacsatolás a laza, de kiterjedt társadalmi hálót és a bizalmat, mint a hatékony gazdasági működés alapelemeit fókuszba állító humántőke elméletekhez, és az e társadalmi csoportot jellemző posztmaterális értékrendhez. Mindez rávilágít a puha tényezők egyre növekvő jelentőségére az infrastruktúra fejlesztését, és a gazdasági növekedést előtérbe helyező szemlélettel szemben.

8. BUDAPEST HELYZETE A KREATÍV FIATALOK VONZÁSA TEKINTETÉBEN

Budapest esetében egyértelműen pozitívumként tűnik fel a fókuszcsoporthoz tartozó tagjai szerint a nemzetközi – a helyi oktatás mennyiségi és minőségi kiválóságát tükröző – magas szellemi tőkét és intellektuális környezetet kiaknázó virágzó gazdaság, amely képes biztosítani a fiatal, képzett munkaerő anyagi biztonságát és kreatív gondolkodásmódjának hasznosítását. Az itt fellelhető pezsgő, multikulturális milióban 24/7-es „programkáosz” uralkodik, minden igényt kielégítő kínálat, amely szintén fontos szempont a generáció számára, a – hazai viszonylatban vett – példás tömegközlekedési lehetőségek, és a növekvő számú alternatív közlekedési módok terjedése mellett.

Negatívumként jelentkezik azonban a kívánatosnál elmaradó környezeti állapotjavulás, a nemzeti szinten egészségtelennek tekinthető szennyezett víz és levegő. A megkérdezett csoport kisebb fajta aggodalmát fejezte ki továbbá a helyi közbiztonság és köztisztaság iránt, ám a legjelentősebb problémát a növekvő ingatlanárak okozzák számukra, s az ehhez kapcsolódó kilátástalanság-érzet egy saját otthon megteremtésére, és egy jövőképpel megalkotásához önmaguk számára.

Mindezt alátámasztja a Magyar Nemzeti Bank (2019) lakáspiaci jelentése is, melyből rávilágít, hogy Budapest az ingatlan bérleti- és vételi ár jövedelmekhez viszonyított aránya tekintetében a drágább fővárosok közé tartozik Európában: mindkettő esetében a 6. helyen végez, s csupán olyan városok előzik meg, mint London, Párizs, Lisszabon vagy Róma. A helyzetet tovább nehezíti az alacsonyabb pályakezdő-jövedelem, melynek „hála” egy budapesti 20–30 év közötti elsőlakás-vásárlónak egy 60 m² alapterületű lakás megvásárlásához 15,4 teljes évnyi nettó fizetésre van szüksége, ha a főváros belsőbb kerületeibe szeretne költözni, míg külső kerületek esetén 11,2 évnnyi fizetés szükséges egy ugyanekkora lakás megvásárlásához.

Végül, de nem utolsó sorban, fontos megemlíteni, hogy a beszélgetés során kirajzolódott a valódi közösség hiánya is, ami részben visszavezethető a városhasználók sokaságához kötődő helyi identitás hiányára.

9. KONKLÚZIÓ

A szakirodalom és a bemutatott vizsgálat alapján arra a következtetésre juthatunk, hogy bár a globalizációs tendenciákból, vagyis a gazdaság, a politika, és a kultúra egységesülésének irányába ható, a környezetet jelentősen átformáló folyamatokból adódhatna, hogy a fiatal, kreatív munkaeerő számára vonzó tényezők tekintetében is egyfajta hasonulási trend veszi kezdetét, azonban úgy tűnik – talán pont a lokalitás és a helyi komparatív előnyök felértékelődésével párhuzamban, – hogy egyes elemek, vagy ezek „súlyozása” eltérhet a világ különböző pontjain.

Budapest számára a kreatív lakosságvonzás szempontjából jelenleg egyáltalán nem a környező regionális központok jelentenek konkurenciát, hanem a nyugat-európai nagyvárosok. A fiatal kreatív osztály legjellemzőbb migrációs mintázata, hogy a fiatal tehetségek először a kistelepülésekről a regionális központokba, majd Budapestre, onnan pedig leggyakrabban nyugat-európai világvárosokba költöznek. A hosszútávú cél tehát az lehet, hogy a budapesti kreatív osztály ne a magyarországi térségek veszteségére bővüljön, hanem egyre inkább külföldi fiatal tehetségek vonzásával.

Látható, hogy az infrastrukturális és tisztán gazdasági, kemény tényezők mellett egyre inkább előtérbe kerülnek a fiatal, kreatív réteg vonzása tekintetében olyan attribútumok is, mint a helyi kulturális élet vagy az identitás és tolerancia kérdésköre, a városi élıhetőség és életminőség, az otthonosság érzése. Fontos, hogy mindezekre a város is képes legyen reflektálni, hiszen ellenkező esetben a gazdaságot dinamizáló humán erőforrásért folytatott versenyben marad alul, csökkentve ezzel saját esélyeit a globális folyamatokba való bekapcsolódásra.

Budapest esetében egy pozitív jövőképet festhetünk, hiszen számos, a kreatív réteg számára fontos tulajdonsággal rendelkezik már ma is. Ahhoz, hogy Budapest a világ szintű kreatív csomóponttá válhasson, az alábbiakra lehet szükség:

- A felsőoktatásnak gyakorlatorientált, magas presztízssű és nemzetközi képzések fejlesztésével kell reagálnia az új munkaerőpiaci igényekre, illetve javasolt a K+F+I kiadások átfogó stratégia mellett való növelése.
- Gyors cselekvésre van szükség a környezetterheléssel és a klímaváltozással kapcsolatban. A fiatal kreatív osztály vonzása szempontjából is kulcsfontosságú a zöld közlekedési módok fejlesztése, valamint a zöld területek, közösségi terek minőségi és mennyiségi fejlesztése.
- Társadalmi szempontból a helyi szintű közösségi cselekvés lendítheti előre a várost. A kreatív fiatalok körében jelentős igény mutatkozhat a demokratikus párbeszédre. A városfejlesztésben való közösségi elköteleződés pozitív hozadéka a helyi identitás megerősödése, ami egy nagyvárosban számos kihívásra megoldást nyújthat.
- Budapest egy jól kidolgozott városmarketing stratégiával sikeresen érhet el fiatal külföldi csoportokat, akik támogató és befogadó környezet esetén jelentősen hozzájárulhatnak Budapest versenyképességének fejlődéséhez.

A publikáció a Széchenyi 2020 program EFOP-3.6.1-16-2016-00013 "Intelligens szakosodást szolgáló intézményi fejlesztések a Budapesti Corvinus Egyetem székesfehérvári Campusán" című Európai Unió projektje keretében készült.

IRODALOMJEGYZÉK

Ahmed, M., Dahlgreen, W., Mpini, R.. (2018): List of places to live if you're under 26. letöltés: <https://www.bbc.com/news/newsbeat-46815257> 2021.04.26.

Andersen, K. V., Hansen, H. K., Isaksen, A., Raunio, M. (2010): Nordic City Regions in the Creative Class Debate—Putting the Creative Class Thesis to a Test, *Industry and Innovation*, Vol. 17, No. 3, pp. 215-240, 2010

Bontje, M., Musterd, S. (2009): Creative industries, creative class and competitiveness: Expert opinion critically appraised, *Geoforum* Vol. 40, pp.843–852, 2009

Bourdieu, P. (1989): Social space and symbolic power, *Sociological Theory*, Vol. 7, No. 1, pp. 14-25.

Brome, H. (2009): Smart places, getting smarter: facts about the young professional population in New England states, *New England Public Policy Center Discussion Paper 09-1*, Federal Reserve Bank of Boston

Czene, Zs., Ritz, J. (2010): Területfejlesztési füzetek (2). Helyi gazdaságfejlesztés. Ötletadó megoldások, jó gyakorlatok, NFM-NGM-VÁTI, Budapest, 2010

Czirfusz, M. (2014): Obliterating creative capital? Urban governance of creative industries in post-socialist Budapest, *EUROPA XXI* Vol. 26, pp. 85-96.

Csomós, Gy. (2015): A globális vállalati kutatás-fejlesztési aktivitás földrajzi eloszlásának vizsgálata. In: *Facultates sine finibus: Tanulmányok a "Süli-suliból"*. Didakt Kft., Debrecen, pp. 36-43.

Davis, K. (1965) *The Urbanisation of the Human Population*, in: LeGates, R. T. - Stout, F (eds.) *The City Reader* (sec. ed.) (London: Routledge, 2000); pp. 4-13.

Economist Intelligence Unit - Most Liveable Cities, 2019

Egedy, T., Kovács, Z. (2011): Budapest as a destination of migration: the view of transnational creative workers, *Hungarian Geographical Bulletin* Vol. 60, No. 2, pp. 61–188.

Ehrenreich, B., Ehrenreich, J. (1977): The professional-managerial class, *Radical America* 11(2): 7-25.

Enyedi, Gy. (1995): Városverseny, várospolitiká, városmarketing, *Tér és Társadalom* 9. évf. 1995/1-2. 1-3. p.

Európai Unió, 2017: *Cultural and Creative Cities Monitor*

European Best Destinations, 2019

Ex Ante Tanácsadó Iroda (2016) *Gen -Y City URBACT*-projektben kidolgozott szakmai javaslat, 2016

Ferincz, A., Szabó, Zs. R. (2012): Z generáció hatása a munkaadói szervezetekre, *Munkaügyi Szemle*, 56 (2), 2012, 88-93

Florida, R. (2002): *The Rise of the Creative Class: And how It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*, Basic Books, New York

Florida, R. (2011): *The Global Creativity Index*

Gawc (2012): *The World According to GaWC (2012)*, letöltés: <https://www.lboro.ac.uk/gawc/world2012t.html> 2019.11.11.

Glaeser, C. R., Berry, E. L. (2005): *The divergence of human capital levels across cities*, National Bureau of Economic Research, 2005

Glossop, C. (2008): *Housing and economic development – Moving forward together*, Housing Corporation, Centre for Cities

Granovetter, M. (1977): *Mark Granovetter: The Strength of Weak Ties*, *American Journal of Sociology*, Vol. 78, No. 6., pp. 1360-1380

Generation Z City Index, 2019

Hammond, J. L. (1986): *Public Opinion Quarterly* 50 (4): 487–501

Haselbach, D. (2019): *Kultúra - város - gazdaság*, Urban21 Konferencia, Veszprém

IMD (2019): *Smart City Index 2019*

Jones, C., Czerniewicz, L. (2010): *Describing or debunking? The net generation and digital natives*. *Journal of Computer Assisted Learning*, 26 (5), 317-320.

Keresnyei, K., Egedy, T. (2016): *A pécsi kreatív osztály helyzetének értékelése statisztikai és empirikus kutatások alapján*, *Tér és Társadalom* 30. évf., 1. szám, 2016, pp. 57-78

Kocsis, J. B. (2015): *Főutcák, üzletutcák – megújulás és fejlesztés*, L'Harmattan, Budapest

Lechner Tudásközpont (2015) *Településértékelés és Monitoring módszertani javaslata*, 2015

Magyar Nemzeti Bank (2019): *Lakáspiaci jelentés*, Budapest, 2019. november

Mercer (2019): *Cost of Living Ranking (2019)*

Mercer (2019): *Quality of living*, 2019

Millennial Cities Ranking, 2019

Pahl, M. (2016): *Moving Professionals. Structure and Agency in the Migration and Place Decisionmaking of High-skilled Chinese in Guangzhou and Dongguan, China*

Palfrey, J., Gasser, U. (2008): *Born digital: Understanding the first generation of digital natives*. New York: Basic Books.

Putnam, R. (1995): *Bowling Alone: America's Declining Social Capital*, In: Jan Lin – Christopher Mele (szerk.): *The urban sociology reader, második kiadás*, Routledge, Abington, 2013

Romer, P. M. (1990): *Endogenous Technological Change*, *Journal of Political Economy*, 1990, vol. 98, issue 5, S71-102

Salamin, G., Lengyel, I., Gutpintér, J. (2016): *Regionális különbségek a gazdasági növekedésben Magyarország*. In: Palotai Dániel – Virág Barnabás (szerk.): *Versenyképesség és növekedés*. Magyar Nemzeti Bank, Budapest, 321–381.

Sassen, S. (2001): *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton, N.J: Princeton University Press

Sustainable Cities Index, 2018



MAGYAR URBANISZTIKAI
TÁRSASÁG