

Zárójelentés

„A magyar lakáspiac átalakulásának földrajzi jellemzői” című T042807 sz. OTKA kutatási témáról (2003-2006)

A kutatás főbb tudományos célkitűzései

A lakáspiac folyamatai a poszt-szocialista országok társadalmi és gazdasági átalakulásának érzékeny mutatói. Alaphipotézisünk szerint a lakáspiac elemzésén keresztül eljuthatunk Magyarország poszt-szocialista átalakulásának társadalomföldrajzi magyarázatához. Ezért is tűnt kézenfekvőnek, hogy – az első poszt-szocialista népszámlálás (2001) adatainak birtokában – a magyar lakáspiacon a rendszerváltozás után végbement folyamatokat mélyebben elemezzük, az átalakulás térbeli jellemzőit a társadalomföldrajz vizsgálati módszereivel feltárjuk és magyarázzuk. A kutatás földrajzi kereteit egyfelől regionális, másfelől települési szintű vizsgálatok képezték, amelyek során az alábbi részcélokat kívántuk megvalósítani:

- Feltárni a lakásállomány mennyiségi és minőségi jellemzőinek változását 1990 és 2001 között a hazai településeken és kistérségekben;
- Kijelölni dinamikus lakáspiaccal rendelkező, ill. leszakadó térségeket az újonnan épített lakások évenkénti száma és összetétele, a lakásállomány modernizációja alapján;
- Vizsgálni a lakóhelyi mobilitás térségi és települési szintű intenzitásait;
- Meghatározni a magyar lakáspiac 1990 utáni működési mechanizmusát és ennek legfontosabb térszerkezeti hatásait;
- Lehatárolni a magyar nagyvárosi térségek, azon belül elsősorban Budapest, lakáspiaci szempontból felértékelődő, ill. hanyatló részeit;
- Vizsgálni az országos és helyi szintű programok (pl. bérlakásprogram, városrahabilitációs programok) hatását a lakáspiacon;

Célunk olyan vizsgálatok lefolytatása volt, amelyek révén meghatározhattuk az ország térszerkezetében, az egyes kiválasztott típusú térségekben, ill. városokban a lakásmobilitás változásainak irányát és intenzitását. Ezzel nem csupán a területi egyenlőtlenségek egy sajátos aspektusát kívántuk feltárni, de hipotéziseink szerint következtetéseket vonhattunk le az ország urbanizációs viszonyaira, a migráció fő célterületeire is. A kutatás során regionális és települési szintű vizsgálatokkal egyaránt számoltunk, a vizsgálat módszere a népszámlálási statisztikák elemzésén túl kiterjedt kérdőíves felmérésekre, ill. szakértői interjúkra. A kutatás első szakaszában a makro-léptékű vizsgálatokra, elsősorban statisztikai adatok feldolgozására kívántuk helyezni a hangsúlyt, majd a települési szintű, empirikus adatgyűjtésre, esettanulmányi jellegű kutatásokra. Emellett a kutatási program fontos célkitűzése volt az is, hogy vizsgálati eredményeinket magyar és idegennyelvű publikációk, valamint hazai és nemzetközi konferenciákon tartott előadások révén minél szélesebb körben megismertessük a szakmai közönséggel.

A kutatás menete

A négyéves kutatási projekt a benyújtott munkatervben, ill. az OTKA Irodával kötött kutatási megbízási szerződésben rögzítettek szerint alakult. A kutatómunka során az egyes években az alábbi főbb feladatokat valósítottuk meg.

2003

- Az 1990 után megjelent legfontosabb hazai és nemzetközi lakáspiaci szakirodalom összegyűjtése, rendszerezése és feldolgozása. Elméleti és módszertani következtetések levonása, hipotézisalkotás.
- A lakásállomány főbb mennyiségi és minőségi mutatóinak kiválasztása és beszerzése a KSH-tól az 1990. és 2001. évi népszámlálásokról. Az adatok az ország valamennyi településére, valamint Budapest városrendezési körzeteire vonatkoztak.
- Megindult a statisztikai adatok feldolgozása és kiértékelése, tematikus térképsorok, táblázatok, elemzések formájában.
- Empirikus terepi felméréseket végeztünk a budapesti rozsdaöv lakásállományára vonatkozóan, a vizsgálatokból tanulmány készült.

2004

- Az országos léptékű vizsgálatokat tovább mélyítettük. Ennek keretében a KSH munkatársaival közösen a 2001. évi népszámlálás adatait felhasználva tematikus térképsort és azon alapuló makro-elemzést készítettünk a magyar lakáspiac területi jellemzőiről a rendszerváltozás után, az ország valamennyi településére kiterjedően. A kutatási anyag az év folyamán könyv formájában is napvilágot látott.
- Az országos vizsgálatok tapasztalatai alapján elkezdtük a lakáspiac szempontjából dinamikus és depressziós hazai térségek feltárását. Ez magában foglalta kistérségek és települések tipizálását a lakásállomány összetétele, a lakásépítés, a lakásforgalom és a lakásmobilitás dinamikája alapján.
- Elvégeztük a KSH-tól Budapest városrendezési körzeteire vásárolt 2001. évi népszámlálási adatállomány tisztítását, majd megindult az adatok térképi feldolgozása és elemzése.
- Olyan városnegyedeket választottunk ki Budapesten és néhány vidéki nagyvárosban, amelyek lakáspiaci mutatóik alapján az 1990 utáni időszakban szélsőséges elmozdulást jeleznek (erősen fel- vagy leértékelődő városrészek).

2005

- Országos szintű, a lakáspiaci dinamika területi egyenlőtlenségeit feltáró vizsgálatainkat tovább finomítottuk. A kutatás következő lépéseként – országos szintű eredményeinket mintegy tesztelendő – típustérségeket határoltunk le mezo-szinten, amelyeket külön-külön is mélyebb vizsgálat alá vetettünk. Mintaterületként egyrészt egy leszakadó lakáspiaccal rendelkező, vidéki körzetet (Borsod-Abaúj-Zemplén megye), másrészt egy dinamikus lakáspiaccal rendelkező, a főváros távolabbi vonzásában fekvő középvárosi körzetet kerestünk (Dunaújváros és kistérsége, valamint a vele szomszédos 6 kistérség települései). Mindkét mintaterületre azonos módszerrel vizsgálatokat végeztünk.
- A főváros városrendezési körzeteire vásárolt 2001. évi népszámlálási adatállomány térképi feldolgozása és statisztikai elemzése tovább folytatódott. Ennek keretében

funkcionális és városépítészeti jegyei alapján a városrégió (Budapest és agglomerációja) belül 7 övezetet határoltunk le, s meghatároztuk az egyes övezetek 1990 utáni lakáspiaci dinamikáját.

- Budapest belső, zárt beépítésű (tömör-városias) negyedeit egyetemi hallgatók bevonásával feltérképeztük. A felmérés során több mint 11 ezer épület/telek adatait gyűjtöttük egybe, egységes adatfelvételi lap segítségével. Az adatfelvételezés kiterjedt az épületek korára, fizikai paramétereire (pl. emeletszám), műszaki állapotára és funkcionális hasznosítására.
- Szakértői interjúkat folytattunk a budapesti városrégió lakáspiaci helyzetéről, a szuburbanizáció és reurbanizáció mozgatórugóiról, várható jövőbeni alakulásáról. A vizsgálat során önkormányzati szakemberekkel (főépítészek), várostervezőkkel és beruházókkal folytattunk interjúkat.

2006

- Mezo-szintű vizsgálatainkat kiterjesztettük a Balaton térségére, mint speciális migrációs célterületre. Elsősorban arra voltunk kíváncsiak, hogy a térséget érintő dezurbanizációs hatások milyen lakáspiaci következményekkel járnak. A statisztikai elemzéseket terepi adatfelvételezéssel és önkormányzati mélyinterjúkkal kötöttük egybe.
- Budapesti vizsgálatainkat tovább folytatva egyetemi hallgatók bevonásával kérdőíves felmérést végeztünk hét erőteljesen felértékelődő (dszentrifikálódó) belső lakónegyedben a háztartások lakásfelújítási tevékenységére, mobilitási hajlandóságára, ill. szándékára vonatkozóan. A felmérés 503 értékelhető kérdőívet eredményezett.
- A projekt során gyűjtött hazai eredményeinket összevetettük más kelet-közép-európai poszt-szocialista állam, ill. nagyváros (pl. Lipcse) tapasztalataival. Az összehasonlító vizsgálatok eredményeit idegen nyelven publikáltuk, ill. konferenciákon ismertettük.

A kutatás fontosabb tudományos eredményei

Országos léptékű vizsgálataink során elsősorban arra kerestük a választ, milyen **területi különbségek** jellemzőek a magyar lakáspiacra 1990 után. Vizsgálataink alapján megállapítottuk, hogy hazánkban a már korábban is meglévő területi egyenlőtlenségek a rendszerváltozást követően jelentősen fölerősödtek. Ebben olyan tényezők játszottak szerepet, mint a népesség fokozódó demográfiai és jövedelmi polarizálódása, a lakosság életmódjában és a lakófunkcióhoz fűződő viszonyában bekövetkező változások, vagy a hazai és nemzetközi vándorlás következményei. Mindezek együttes eredményeként hazánk térképén dinamikusán fejlődő, vagy megújuló lakáspiaccal jellemezhető területek alakultak ki szemben műszaki-technológiai szempontból leszakadó, kiürülő lakásállománnyal rendelkező térségekkel. A makro-regionális elemzések főbb megállapításait a következőkben foglalhatjuk össze:

- A 90-es évtizedben a hazai lakásállomány bővülése elmaradt a korábbi évtizedek szintjétől, ami nem kis részben az állami lakásépítkezések visszaszorulásával, valamint a rendszerváltozás okozta általános gazdasági recesszióval magyarázható. Ugyanakkor az 1990 után épült lakások a korábbi időszakhoz képest területileg jóval koncentráltabban helyezkednek el.
- Az ország térszerkezetén belül két dinamikus terület mutatható ki, ahol az 1990-es évek során az átlagnál jóval több lakás épült, az egyik Közép-Magyarország, a

másik Északkelet-Magyarország. A két régió dinamikus lakásépítése azonban alapvetően eltérő okokra vezethető vissza. Előbbinél a növekvő jólét, utóbbinál a még mindig jelentkező demográfiai többlet eredményezett az átlagosnál jóval intenzívebb lakásépítést.

- A két nagyobb magterület mellett, több kisebb régió is található az ország térszerkezetében, ahol a lakások száma átlagon felüli ütemben bővült 1990 után. Az egyik ilyen jellemző térség a Balaton környéke, a másik az osztrák határ mente. Az előbbi esetében a vándorlás, utóbbinál a gazdasági prosperitás és a nyomában járó nagyobb jövedelmek tekinthetők a lakás piac fő húzóerejének.
- A településhálózaton belül leggyorsabb ütemben a vidéki kis- és középvárosok lakásállománya bővült, külön is kiugró az 5-10 ezer fő közötti kisvárosok lakáspiacának növekedése. Tipikusan ebbe a kategóriába tartoznak az elővárosi települések (pl. Budapest környékén), a Balaton környéki üdülő-települések, és számos dinamikus fejlődő turisztikai központ, gyógyüdülőhely.
- A területileg rendkívül koncentrált lakásépítések eredményeként a lakásállomány idős és fiatal szegmensének térbeli elkülönülése 1990 után számottevően felgyorsult. Egyes régiókban a lakásállomány „fiatalodása”, másutt „öregedése” volt megfigyelhető. Tovább görgetve a szocialista időszak lakásépítésének következményeit, az idős lakások aránya a településhierarchia két pólusán ér el kimagasló értékeket hazánkban.
- A 90-es évek Magyarországnak leglátványosabb térfolyamata a szuburbanizáció. A nagyvárosokból kiáramló népesség dinamizálta a városkörnyéki területeket és az itt található, zömmel falusias településeket. Mindez a falusi településállomány szélsőséges polarizálódását idézte elő.
- A szuburbanizáció jóvoltából új tartalmat nyert hazánkban az ingázás. A nagy távolságú, vasúti ingázás szerepe minimálisra csökkent, helyét a kis távolságú, személyautóval történő ingázás vette át. Az ingázás intenzitását tekintve jelentős kelet-nyugati eltéréseket figyelhetünk meg az országon belül.
- A lakásállomány egyre nagyobb hányada áll üresen, ill. kerül nem lakáscélú hasznosításra hazánkban. Az üres, ill. funkciót váltott lakások földrajzi és települési értelemben egyaránt markánsan elkülönülnek, s főként a fővárosra, ill. a kis- és aprófalvakra jellemzőek.
- Az egy lakott lakásra jutó szoba-alapterület markáns regionális különbségeket takar. A Dunántúlon, valamint az északi megyék területén az egy lakásra jutó szoba-alapterület értéke meghaladja az országos átlagot, ugyanakkor az Alföld jelentős részén, valamint néhány dunántúli körzetben számottevően elmarad attól. Mindebben az építészeti hagyományok mellett, a jólét és az életmódbeli különbségek tükröződnek vissza.
- Megállt a külterületi lakások elnéptelenedése. A rendszerváltozással új fejlődési, ill. fennmaradási perspektívák nyíltak a hazai tanyák számára, ami egyrészt összefüggött az ismét megerősödő magán agrárgazdálkodással, másrészt a tanyák új, nem lakáscélú hasznosítása is terjedőben van, pl. a turizmus. Új jelenség az alföldi nagyvárosok környékén, hogy a tanyavilágot napjainkra elérte a szuburbanizáció is.
- A jólét emelkedésével, a szabadidős tevékenységek diverzifikálódásával a második lakás mellett már megjelent a harmadik, sőt negyedik lakás is. Mindez statisztikai szempontból nehezen ragadható meg a hagyományos adat felvételezési módszerekkel.
- A magyar lakásállomány egy része felszereltségét tekintve gyors ütemű megújuláson ment át a 90-es években. Ez egyrészt az önkormányzatok fejlesztő-tevékenységének, másrészt a központilag meghirdetett programoknak volt köszönhető. A kilencvenes években először a gázműhálózat nagyarányú fejlesztése indult meg, majd az évtized második felében a csatornázás is megindult. A lakásállomány modernizációja

elsősorban a gazdaságilag prosperáló területeken (Közép-Magyarország, Közép- és Nyugat-Dunántúl) hozott látványos eredményeket.

Elemzéseinkben arra is rámutattunk, hogy a lakásszektor mai állapotában, jellemzőiben a korábbi nagyszabású állami beavatkozások következményei is tetten érhetőek. E beavatkozások hatása máig is kimutatható a települések lakásállományának fejlettségbeli különbségeiben és a lakásszektor belső feszültségeiben. Utaltunk arra is, hogy a lakásszektor strukturális feszültségei gátolhatják a gazdasági fejlődést, ugyanakkor e két tényező egymásra gyakorolt hatása kölcsönös. Magyarország térképén egyre jobban kirajzolódnak a kedvezőbb gazdasági fejlettségű területek, ahol a legkülönbözőbb lakásminőségi mutatók tekintetében is egyre kedvezőbb a kép.

A hazai települések **lakáspiaci dinamizmusának** mérésére egy összevont változót hoztunk létre. A változó kialakításánál a rendelkezésünkre álló adatbázisból a következő információkra támaszkodtunk:

- *Az 1990–2001 között épült lakások aránya (százalék);*
- *A lakott lakások számának változása 1990 és 2001 között (százalék);*
- *1000 lakóra jutó lakásépítés 1988 és 2002 között;*
- *1000 lakóra lakásépítési engedély 1988 és 2002 között.*

A felsorolt változókat felhasználva főkomponens-elemzést végeztünk, melynek során az eredeti változók standardizált értékeivel dolgoztunk. A kapott főkomponensek közül az első az eredeti változók heterogenitásának 69 százalékát megőrizte. A továbbiakban az első főkomponens értékeiből képzett kategóriákkal mértük a települések lakáspiaci dinamizmusát. A településeket a kapott pontérték alapján három, egyenként 1045 települést tartalmazó csoportba soroltuk: az első harmadba eső településeket a „hanyagló”, a másodikba esőket „stagnáló”, a harmadik harmadba került településeket pedig „dinamikus” lakáspiacú településeknek tekintjük. A **dinamikus lakáspiacú településeket** az alábbi térképen láthatjuk:



Összességében megállapítható, hogy az 1045 település csaknem fele-fele arányban oszlik meg az ország nyugati és keleti fele között (választóvonal a Duna), 502 a Dunától keletre, 543 attól

nyugatra található. Az is kivehető, hogy a Dunától keletre fekvő dinamikus lakáspiacú települések lényegében két nagy körzetbe (Észak-kelet Magyarország és Budapest régiója) tömörülnek.

A vizsgálat további menete során arra próbáltunk választ keresni, hogy vajon milyen tényezőkkel magyarázható a lakáspiaci dinamizmus. A főkomponens elemzés alapjául szolgáló négy mutató területi megoszlását külön-külön is vizsgálva hamar kitűnt, hogy a dinamikusnak tekinthető területek közé egyrészt a nyugati osztrák határ menti sáv, a Balaton térsége, Budapest tágabb agglomerációja (ill. a vidéki nagyvárosok környéke), valamint Észak-kelet Magyarország demográfiai fiatalosabb, romák által jobban benépesített régiója tartozik. Nagyjából ezek a körzetek köszöntek vissza a négy mutató közül három esetében, s csupán az 1000 lakosra jutó lakásépítési engedélyek 1998 és 2002 közötti számát ábrázoló térkép tért el az előzőektől. Ezen már eltűnt az észak-kelet magyarországi dinamikus övezet, mintegy jelezve napjaink és a következő évek tendenciáját, miszerint a demográfiai adottságokból fakadó lakáspiaci dinamizmus egyre inkább háttérbe szorul.

A vizsgálatok további pontosításához ez a felismerés szolgált alapul. A fentiek alapján ugyanis kijelölhető volt, hogy 1990 után hazánkban a lakáspiac dinamizmusa a következő tényezőkkel állt szoros összefüggésben:

- *gazdasági tényező (hol mennyire sikeres a gazdaság, a foglalkoztatás és a bérek milyen szintet érnek el);*
- *szuburbanizációs tényező (a nagyvárosok környékén a kiáramló népesség jelentős lökést ad a lakásépítéseknek);*
- *demográfiai tényező (a gyerekszám és az életkori jegyek alapján hol mutatkozik jelentős igény arra, hogy új lakások épüljenek);*
- *idegenforgalmi tényező (az idegenforgalom által frekventált térségekben, pl. Balaton környéke, mind nagyobb súllyra tesznek szert – részben a külföldiek jóvoltából – a második-lakás építkezések).*

A vizsgálat következő lépéseként megpróbáltuk valami módon mérni, értékelni ezen tényezők erejét, ill. szerepét. Ezért valamennyi tényezőre kiválasztottunk 2-4 mutatót, amely alapján főkomponenseket készítettünk, ezáltal az adott tényező súlya mérhetővé vált. Azaz kiszűrtük azt, hogy az adott tényező (gazdaság, demográfia stb.) hol gyakorolta a legnagyobb nyomást a lakáspiacra.

Gazdasági szempontból 423 települést lehetett dinamikusnak minősíteni, melyek az Észak-Dunántúlon, a budapesti agglomeráció területén és az osztrák határ menti övezetben helyezkednek el elsősorban. A nagyobb összefüggő körzetek kivétel nélkül az ország Dunától nyugatra eső felébe koncentrálnak. Az Alföld és Észak-Magyarország területén csak a megyeszékhelyek gazdasági dinamizmusa tűnik elő.

A legtöbb település, szám szerint 478 a **szuburbanizáció** szempontjából minősült dinamikusnak. A szuburbanizáció gerjesztette hatás elsősorban Budapest környékéhez köthető, a lehatárolt település közel egyharmada (130-140 település) a főváros közvetlen hatásának, a nagyszámú kivándorlónak köszönheti elsősorban lakáspiaci dinamizmusát. A szuburbanizáció kisebb mértékben, de megjelenik Szeged, Miskolc, Debrecen, Eger, Pécs, tehát a vidéki nagyvárosok körül is. Lényeges különbség a Dunántúl és az ország keleti része között, hogy míg a dunántúli városok körül (köztük akadnak egészen kisvárosok is) jól fejlett szuburbán gyűrű figyelhető meg, addig keleten, részben a településfejlődés történelmi gyökereire visszavezethetően, a központok elővárosi öve jóval fejletlenebb.

A **demográfiai** „nyomás” hatása, ahol tehát a fiatalos társadalmi struktúra húzta a lakáspiacot a 90-es években 354 település esetében volt kimutatható. Többségük az ország észak-keleti részébe koncentrálódott, közülük 207 (58,4 %) két megyében Szabolcs-Szatmár-Bereg és Borsod-Abaúj-Zemplén található. Közismert, hogy az érintett területeken kimutatható a roma népesség hatása.

Az **idegenforgalom** gerjesztette lakáspiaci dinamizmus 258 települést érintett. Nem elhanyagolható részük, kb. 25%-uk a legnagyobb hazai turisztikai vonzerő a Balaton környékén helyezkedik el. A Balaton környékét leszámítva a Dunántúlon kimutatható volt az idegenforgalom hatása az osztrák határ mentén is. A Dunától keletre csupán a Tisza-tó, valamint elszórt idegenforgalmi települések (pl. Aggtelek) tűnnek ki, egészen apró termáltelepülésekig bezárólag, mint például Cserkeszőlő és Bogács.

Az is megállapítható volt, hogy a figyelembe vett négy tényező között igen szoros az összefüggés, jelentős az átfedés. Ennek megfelelően nehéz elkülöníteni a lakáspiac oldaláról a vándorlás, a gazdasági (idegenforgalmi) prosperitás, vagy a demográfiai összetétel jelentette hatásokat, ezek igen gyakran egymást erősítve vannak jelen a magyar településhálózatban.

Országos elemzéseinket **mezo-szintű** kutatásokkal egészítettük ki. Ennek során sajátos lakáspiaci helyzettel, ill. térfolyamatokkal jellemezhető térségeket vettünk beható vizsgálat alá. Ezek közé tartozott Borsod-Abaúj-Zemplén megye, Dunaújváros és térsége, mint két eltérő gazdasági (ipari) és társadalmi adottságokkal, valamint településszerkezettel rendelkező régió, valamint a Balaton térsége, mint első számú dezurbanizációs célterület és a budapesti nagyvárosi régió területe.

Vidéki vizsgálataink bebizonyították, hogy bár szoros az összefüggés, mégsem tehető egyenlőségjel a lakáspiaci dinamika és a gazdasági dinamika közé. Erre éppen Dunaújváros térsége hozható fel példaként. A lakáspiaci dinamizmusában a gazdaság növekedése, a rendelkezésre álló jövedelem az első számú hatótényező, de emellett számos másodlagos tényező is hat, pl. a népesség mozgása, vagy a demográfiai helyzet. A magyarázó tényezők mindegyikéről megállapítható, hogy hatásukat a lakáspiaci mechanizmusainak közvetítésével fejtik ki és hogy a lakáspiacon kívüli tényezők, pl. a helyi vagy a központi kormányzati programok hatása mind országos szinten, mind pedig az itt vizsgált térségeken belül rendkívül csekély.

Budapest nagyvárosi régiójában ugyancsak mélyreható vizsgálatokat végeztünk. Ennek során először Budapest városrégióját (az agglomerációt is beleértve) hét, funkcionálisan és építészetiileg egyaránt markánsan elkülönülő, belülről kifelé haladva egymást követő zónára osztottuk, majd az egyes övezetekre a népszámlálási adatok segítségével elemzéseket készítettünk.

Budapest városrégióján belül 1990 és 2001 között népesedési szempontból markáns területi átrendeződés játszódott le. A városrégió együttes népességszáma az 1990. évi 2 millió 576 ezer főről, 2 millió 439 ezer főre csökkent, ami 5,3 %-os fogyásnak felel meg, s jelentősen meghaladta az országos 1,7 %-os értéket. A városrégió népességfogyása mögött Budapest értéke áll, a főváros lakosság száma 1990 és 2001 között 244 ezer fővel csökkent. A népességszám ilyen mértékű csökkenésért az előregedésből származó természetes fogyás, valamint a fokozódó elvándorlás tehető felelőssé. Mint azt korábbi vizsgálatok kimutatták a népesség *szuburbanizációja* a 90-es évek végére már túljutott az eredetileg az agglomerációs övezetbe sorolt 80 településen, s a fő közlekedési folyosók mentén fekvő távolabbi térségek is Budapest közvetlen ingázási övéhez kerültek. Ezzel kapcsolatos országos elemzéseink azt

is feltárták, hogy hazánk térszerkezetében egyre erősebben van jelen a *dezurbanizáció* jelensége, amely alatt a budapesti városrégió határán túli, az urbanizáció által korábban alig érintett térségek népességnövekedését értjük, pl. a Balaton, vagy a Börzsöny térsége.

A népesség egyre gyorsuló ütemű dekoncentrációja révén 1990 és 2001 között megváltozott a városrégió belső népesedési egyensúlya is. A dekoncentrációval magyarázható, hogy miközben Budapest főváros népességszáma 1990 és 2001 között 14,3 %-kal csökkent, addig az agglomerációs övezeté 18,9 %-kal, 566 ezer főről 674 ezer főre nőtt. 1990-ben az agglomerációs öv részesedése a városrégió népességéből 22 % volt, ez az érték 2001-re 27,6 %-ra emelkedett. A városrégió belüli vándorlás, a szuburbanizáció klasszikus modelljének megfelelően szelektív volt, ami a népesség demográfiai és társadalmi összetételét is átrendezte. Ezt jelzi, hogy a diplomások aránya a 15 évnél idősebb népesség körében az agglomerációs övezetben az 1990. évi 3,2 %-ról 2001-re 12,7 %-ra nőtt. Ez ugyan még így is jelentősen elmarad Budapest egészének értékétől (21,4 %), ugyanakkor egyöntetűen jelzi az elővárosi övezet státuszának látványos emelkedését.

Az elővárosokba irányuló vándorlás a lakáspiac térszerkezetét is számottevően átrajzolta. Miközben a lakott lakások száma – az üresedés és az irodai áthasznosítás jóvoltából – Budapest területén 1990 és 2001 között 791 ezerről 742 ezerre csökkent, addig az agglomerációs öv lakott lakásainak száma jelentős mértékben, 21 %-kal bővült (4. ábra). Ennek eredményeként az 1990 után épült lakások részesedése a főváros lakáspiacán 2001-ben mindössze 5,3 %-ot tett ki, szemben az elővárosi övezet 16 %-ával. Mindezek együttesen is jelzik, hogy a városrégió igazán dinamikus térszerkezeti egységét a rendszerváltozás után a szuburbán övezet jelentette.

Általános érvényű megállapításként elmondható, hogy Budapest városrégiójában az elmúlt másfél évtizedben egy rendkívül dinamikus, ugyanakkor ellentmondásos átalakulási folyamat rajzolott. Budapest rendszerváltozás utáni területi fejlődésében kétségkívül a *polarizálódás* játszotta a főszerepet, egyes városrészek új impulzust nyertek, mások hanyatlása felgyorsult. Ebben nyilvánvalóan a piac abszolút dominanciája és a folyamatokat „kordában tartó”, azt szabályozó *egységes várospolitikai hiánya* is közre játszott.

Annak eldöntésére, hogy Budapest területén belül hol található a legdinamikusabb városrészek társadalomstatisztikai adatokon alapuló vizsgálatokat végeztünk. A vizsgálat földrajzi keretét Budapest városrendezési körzetei képezték, s az adatok az 1990-es és 2001-es népszámlálásra vonatkoztak. A vizsgálat során figyelembe vett mutatók:

- ***A népességszám változása 1990-2001 között;***
- ***A diplomások arányának változása 1990-2001 között;***
- ***1990 és 2001 között épült lakások;***
- ***A fürdőszobás lakások arányának változása 1990-2001 között.***

Természetesen a városrészek dinamizmusának megragadása ilyen kevés számú – és egyoldalúan a helyi népesség és lakásállomány mennyiségi és minőségi változásaira koncentrált – mutatóval aligha lehetséges. Ugyanakkor figyelembe vett változók arra alkalmasnak tünnek, hogy kimutassuk azokat a városrészeket, ahol a legnagyobb volt a fejlődés a rendszerváltozás utáni bő évtizedben. A négy kiválasztott mutatóra egy faktoranalízist végeztünk, amellyel kimutathatóak voltak Budapest rendszerváltozás utáni legdinamikusabb városnegyedei. Az eredményt az alábbi térképen ábrázoltuk..



A térkép alapján megállapítható, hogy Budapest dinamikusan megújuló városrészei a rendszerváltozást követően elsősorban a város közigazgatási határához közeleső területeken találjuk. Ezek olyan, korábban alulhasznosított, vagy mezőgazdasági hasznosítású terek, amelyek a rendszerváltozás utáni lakóparképítési hullám a leginkább érintett. A hagyományos zárt-beépítésű városrészeket az adatok tanúsága szerint, a felújítás még alig érintette, csak elszórtan találunk megújulásra utaló jeleket (pl. Középső-Ferencváros, Újlipótváros stb.). Ez részben összefügg azzal is, hogy a városrehabilitáció spontán és helyi kezdeményezésre egyaránt beinduló folyamata csak 2000 után hozott kézzelfogható eredményeket, ezért a 2001. évi népszámlálás erről csak keveset árulhatott el. Ez a felismerés vezetett oda, hogy 2005 nyarán térképezésbe, majd 2006 tavaszán kérdőívezésbe kezdjünk Budapest tömör városias belső negyedeiben. Ezek a vizsgálatok feltárták a városfelújítás utcák, ill. tömbök szintjén zajló folyamatát, s magyarázattal szolgáltak a történelmi városrészeket érintő külső (helyi lakáspolitikák, vállalkozói tőke stb.) és belső tényezőkre, valamint az ebből fakadó eltérő fejlődési dinamikára. A kiválasztott mintaterületek részletes kérdőíves vizsgálatával feltártuk a lakásmobilitás helyi tényezőit, a városrehabilitáció eredményeit, a helyi lakáspolitikának a városrészek fejlődésére gyakorolt hatását.

A tudományos eredmények közzététele

A kutatás során nyert eredményeket folyamatosan publikáltuk, ill. hazai és nemzetközi konferenciákon tartott előadásokkal ismertettük. Az OTKA kutatások négy éve során összesen 26 publikáció látott napvilágot a kutatási témához kapcsolódóan (lásd Közlemények listája). Közöttük 3 könyv, 14 könyvfejezet és 9 folyóiratcikk található. A könyvek közül kiemelkedik a KSH munkatársaival közösen készített, „*A magyar lakás piac jellemzői az ezredfordulón*” címet viselő, átfogó monográfia, amelyhez CD melléklet is tartozik és amely a gyakorlati életben (önkormányzatoknál, területfejlesztési tanácsoknál stb.) tevékenykedő szakemberek számára nyújt hasznos ismereteket. A közlemények közül 12 (46%) idegen nyelven jelent meg. Mindezekon túl a témavezető 7 nemzetközi és 12 hazai konferencián számolt be a kutatás eredményeiről. Ezek időbeli megoszlását az előadások pontos címével az alábbiakban közöljük.

Nemzetközi konferencián tartott előadások:

- 2003. május 26-28. Tirana (Albánia). European Network for Housing Research (ENHR) Conference „Making Cities Work” címmel. Előadás: „Urbanisation in Central and Eastern Europe before and after 1990”.
- 2003. október 10. Budapest. International Sociological Association (ISA) CIB-69 konferenciája. Előadás: „Turning points in urbanisation in East Central Europe”.
- 2004. május 13-15. Zittau (Németország). Arbeitskreis Wohnungsmarktforschung in der Deutschen Gesellschaft für Geographie konferenciája „Wohnungsmärkte in Grenzräumen” címmel. Discussant.
- 2005. június 29 – július 2. Reykjavik (Izland). European Network for Housing Research (ENHR) Conference „...” címmel. Előadás: „Population and housing dynamics in the metropolitan region of Budapest after 1990”.
- 2005. szeptember 7-9. Székesfehérvár. „Social Sustainability in Historical Districts of Cities: Central European Experiences”. MOST-UNESCO konferencia. Előadás: „Social and economic transformation of inner-city neighbourhoods in Budapest”.
- 2006. május 19-20. Wittenberg. „Sozialräumliche Prozesse in regionalen Wohnungsmärkten” – Deutsche Gesellschaft für Geographie konferencia. Előadás (közösen R. Wiessner és R. Zischner-el): „Revitalisierung in Budapester Altbauquartieren”
- 2006. október 4-8. Budapest-Győr-Kecskemét. 1st East Central European Regional Seminar. Előadás: „Urbanisation in East Central Europe, before and after 1990”.

Hazai konferencián tartott előadások:

- 2003. november 28. Békéscsaba. III. Alföld Kongresszus. Előadás: „Kihívások az alföldi városok számára a 21. század elején”.
- 2003. december 16. Budapest, Városháza. EU-Fórum, az Európai Unió Kommunikációs Közalapítvány rendezvénye. Előadás: „A városrehabilitáció európai gyakorlata és hazai eredményei”.
- 2004. szeptember 2-4. Szeged. II. Magyar Földrajzi Konferencia „Táj, tér, tervezés” címmel. Előadás: „A magyar lakáspiac átalakulásának területi jellemzői a rendszerváltás után”.
- 2004. november 19-20. Magyar Szociológiai Társaság évi rendes vándorgyűlése és tudományos konferenciája „Regionális társadalmi, gazdasági és kulturális egyenlőtlenségek” címmel. Plenáris előadás: „A regionális egyenlőtlenségek lakáspiaci jellemzői Magyarországon”.
- 2005. január 12. Magyar Urbanisztikai Társaság konferenciája. Előadás: „A fenntartható városfejlődés és a budapesti városrehabilitáció ellentmondásai”.
- 2005. július 9. Miskolc. A Magyar Földrajzi Társaság 58. Vándorgyűlése és tudományos ülése. Előadás: „Az életminőség területi különbségei, különös tekintettel az Észak-Magyarországi Régióra”.
- 2005. szeptember 15-16. Budapest. MTA. „Várostérségek – versenyképesség és társadalmi kohézió Magyarországon és az Európai Integráció” című tudományos konferencia. Előadás: „Várostérségi társadalmi átrendeződés, a meghatározó új folyamatok”.
- 2005. október 1. Budapest. Földrajztanárok Egyletének IX. Országos Konferenciája. Előadás: „Az életminőség területi különbségei hazánkban”.
- 2005. október 24-26. Budapest. Magyar Országos Levéltár – MTA. „A Kádár-korszak és a rendszerváltás” című IV. országos jelenkor-történeti konferencia. Előadás: „A szocialista városfejlődés és öröksége”.
- 2005. december 8-9. Szombathely. Településföldrajzi konferencia, Berzsenyi Dániel Főiskola. Előadás: „A budapesti nagyvárosi periféria átalakulása”.

- 2006. augusztus 3-5. Lóczy Lajos Balatoni Nyári Egyetem, Balatonfüred. Előadás: „A Balaton régió kitüntetett szerepe a hazai urbanizációban”.
- 2006. szeptember 6-7. III. Magyar Földrajzi Konferencia. Budapest. Előadás: „Budapest belső negyedeinek átalakulása”.

A tudományos eredmények hasznosítása

A kutatás hozzájárult az ország rendszerváltás óta formálódó új társadalmi-gazdasági térszerkezetének pontosabb megismeréséhez, a magyar lakáspiac működési mechanizmusának átfogó értelmezéséhez. Ezen túlmenően a kutatási eredmények segítséget nyújtanak leszakadó és dinamikusan fejlődő hazai régiók lehatárolásához és jellemzéséhez, a lakáspiaci szegregáció makroregionális folyamatainak megértéséhez.

Az átfogó országos vizsgálatok mellett végzett megyei, kistérségi és várostérségi kutatások a lakáspiac mezo-regionális működését tárták fel, míg a települési szintű vizsgálatok a lakóhelyi mobilitás mikro-struktúrájának pontosabb értelmezéséhez járultak hozzá.

Mindezek során bizonyosságot nyert, hogy a rendszerváltás óta zajló lakáspiaci átalakulásra jellemző a piaci viszonyok szélsőséges dominanciája, a közösségi kontroll-mechanizmusok és a piacról kiszoruló lakásellátásának hiánya. Mindez hosszú távon nem tartható fenn, éppen ezért különösen indokolt a lakáspiac folyamatainak, e folyamatok feszültségeinek feltárása és átgondolása nemcsak országos, hanem helyi és kistérségi szinten is.

A kutatási eredmények folyamatos hazai és nemzetközi publikálása révén az ország átalakulási folyamatáról a földrajz és a rokontudományok képviselői körében kialakult kép tovább finomodott. Ennél fogva a kutatás elsősorban alapkutatási jellegű, de az eredmények a gyakorlati oldal számára is több szempontból felhasználhatók.

A gyakorlati hasznosíthatóság oldaláról kiemelhető, hogy a lakáspiac ellentmondásainak, diszfunkcióinak feltárása üzenet lehet a gyakorlati oldal (kormány és önkormányzatok) számára az országos és helyi szintű lakáspolitikai célok és stratégiák helyes megválasztásában, ill. kialakításában.

Ugyancsak hasznosíthatónak tűnnek a városfelújítás gyakorlati lehetőségeire vonatkozó vizsgálati eredményeink, melyeket a helyi önkormányzatok alkalmazhatnak városrehabilitációs programjaik kidolgozása során.