

## **A városok központi szerepének tükröződése Bács-Kiskun megye telekáraiban**

TÁNCZOS-SZABÓ LÁSZLÓ–ULCZ GYULA<sup>1</sup>

### **Abstract**

#### **Real estate prices as a reflection of central place function of urban settlements in Bács-Kiskun County**

The commercial value of real property is to be considered a major characteristic of any particular segment within the broader socio-economic spatial structure. With the prevalence of market economy, prices of tenements have turned into a determining factor of spatial-structure in minor settlements as well as in the major cities and metropolises. From the perspective of the potential use of the environment, it is important that there is a value-judgement underlying the divergence of prices. It is for this reason that it was decided to compile a map of real estate prices that covers both the inner parts and the peripheries of all the settlements in Bács-Kiskun County. From the outcome of this research – e.g., the resulting layout of various sectors – a conclusion can be drawn that market conditions have gained ground in control of the socio-economic structure over the past fifteen years.

Urban settlements in the area with a sizeable socio-economic potential are likely to produce extremely high realty prices in their inner districts (Kecskemét, Kiskunfélegyháza, Baja). Leaving such innovation centres behind realty prices will decrease in sectors rather than in all directions in a circular way, which can be explained by the influence of major radial routes upgrading land value in their immediate surroundings. Beneficial natural conditions rather promote the tertiary sector than farming.

An other conspicuous fact is that in Kecskemét (the leading innovation centre of the area) there seems to be a price-slope showing up and denoting more than fifty-fold differences in realty prices between the centre and suburban areas. Considering the more distant outskirts of the town the difference between realty prices might even reach a thousand-fold value. This kind of difference in realty prices is the trigger for segregation between the different groups of society in the urban structure (according to property status, ethnic affiliation).

### **Bevezetés**

A tőkés termelési mód révén megvalósuló gyors ipari fejlődés a leggyorsabban fejlődő országokban a városok robbanásszerű növekedését eredményezte. A nagyvárosok kialakulásával nem

---

<sup>1</sup> Doktoranduszok, PTE, Földtudományok Doktoriskola, 7624 Pécs, Ifjúság u. 6.

csak az épített környezet megváltozása jelentett forradalmian új változást a társadalom számára, hanem az ehhez kötődő életmódbeli változások is.

Nem véletlen, hogy a 20. sz. elején a társadalomtudományi kutatások célpontjává a nagyvárosok váltak. A vizsgálatokban szerepet kaptak a területi kutatásokban alkalmazott településföldrajzi és a társadalmi jelenségeket feltáró szociológiai módszerek egyaránt. Új tudományos irányzat született, a *városökológia*, amely a nagyvárosok szerkezete és társadalmi jelenségei közötti összefüggéseket kutatta. Ennek első képviselői az ún. Chicagói iskolához tartoztak, ami azt is jelzi, hogy a hosszú történelmi fejlődéssel nem rendelkező, a „semmiből” kinövő amerikai nagyvárosok jelentették a legkedvezőbb terepet a településszerkezet és a társadalmi jellegzetességek közötti kapcsolat tanulmányozásához.

Kutatásaik azt bizonyították, hogy mind a nagyvárosok területhasznosítási zónái, mind az azok által meghatározott társadalmi rétegződés alapvetően a telekáraktól függ. Ennek a gondolatnak a továbbviteléből született az Alonso-modell (ALONSO, W. 1964), amely a vállalkozások optimális telephelyét jelöli ki a nagyvárosokban.

Hazánkban a tervgazdálkodás időszakában, a piaci viszonyok gazdasági kényszerítő ereje híján a telekárak kérdése nem merült fel súlyának megfelelően a településfejlődés tényezőjeként. Természetes tehát, hogy a települések kutatása során született megannyi publikáció között nem találhatók ilyen jellegűek. Az ezredforduló időszakában azonban a tulajdonviszonyok megváltozásának hatásaira reagálva már egyre több tanulmány érinti a településfejlődés és a telekárak összefüggésének kérdését (SCHIFFERNÉ KOVÁCS K. 2000; BARTKE I. 2002; LENGYEL I.–MOZSÁR F. 2002 stb.).

Újabban megfogalmazott definíció szerint a település társadalmi-gazdasági, infrastruktúrális és természeti szférák kölcsönhatásain alapuló dinamikus, harmonikus működő rendszer. Ezen együttműködő rendszer bármelyik hatótényezőjének változása kihatással van a többi alkotóelemre is. A természet és a társadalom kölcsönhatásaként létrejött teljes környezet, vagyis a társadalmi-gazdasági tér pedig a települések és a közöttük lévő tér együttese. A települések tehát a teljes környezet sűrűsödési pontjaiként definiálhatók (TRÓCSANYI A.–TÓTH J. 2002).

E komplex szemléletmódot igénylő tér-meghatározás fölveti a telekár probléma továbbgondolási lehetőségét is. Amint a telekárak a nagyvárosokban a térszerkezet, sőt a társadalmi struktúra alakulásában is kulcsszerepet játszottak, kimutatható-e térszerkezet-formáló szerepük a jelenlegi, egyre sűrűsödő szövetű teljes társadalmi-gazdasági térben is. A településhálózat jelenlegi fejlődésében ugyanis kulcsszerepe van a térbeli innovációknak és az ezek által kiváltott földrajzi diffúzióknak (CSÉFALVAY Z. 1994). Eszerint zömében a városokhoz kötődő jelentősebb innovációk egyrészt a települések társadalmi-gazdasági fölértékelődését eredményezik, másrészt kisugárzó, ösztönző hatásuk van a környező területek gazdasági fejlődésére. Az innovációk megvalósulását azonban befolyásolják a telekárak is, továbbá mint egy öngerjesztő folyamatként a legéletképesebb innovációk maguk is a telekárak növekedéséhez vezetnek.

Azt tehát hamar fölismerték, hogy a változó telekárak a társadalmi-gazdasági tér sűrűsödési pontjait jelentő nagyvárosok esetében jellegzetes övezeteket jelölnek ki, amit e települések inhomogén belső struktúrájával magyaráztak. Mivel azonban az inhomogén struktúra az egységes tér egészére jellemző, benne el kell, hogy különüljenek az eltérő telekárakhoz kötődő zónák. Ebből a feltételezésből született az a telekárak vizsgálatának a regionális kutatásokba történő bevonhatóságát bemutató tanulmány, amely szerint nyilvánvaló a kapcsolat a telekárak és a térszerkezet között. Egy bő évtized elegendő volt arra, hogy a piaci viszonyok uralkodóvá válása jelentősen differenciálja a telekárakat egy olyan térség térszerkezetében, amelyik ráadásul nem is tartozik hazánk fejlett területeihez (TÁNCZOS-SZABÓ L. 2005).

Természetes, hogy ez a dolgozat már csak terjedelménél fogva sem vállalkozhat arra, hogy a teljes környezet és a telekár-probléma minden lehetséges kapcsolódási pontját vizsgálja. Célja lehet azonban néhány olyan kérdés megválaszolása, amelyekre Bács-Kiskun megye telekár-vizsgálatán keresztül jó lehetőség nyílik. A legfontosabb kérdések e téren a következők:

– Hogyan mutatkozik meg a térségben a telekárak eltérésén keresztül a centrum-periféria kapcsolat?

– Föllelhető-e kapcsolat a térség városainak telekárjai és funkcionális fejlettségük között?

– Milyen kapcsolat mutatható ki a telekárak és a településszerkezet között a térség legdinamikusabban fejlődő innovációs központja, a százezres népességszámot nem sokkal meghaladó Kecskemét esetében?

### **A kutatás területe, adatbázisa és módszerei**

A kutatás alapjául a Bács-Kiskun megyei Illetékhivaltól kapott 2001 évi telekár-adatok szolgáltak. Ez az adatbázis a települések bel-, ill. külterületének átlagos telekárjait tartalmazza. A városok esetében elkülönítve megtalálhatók még a belvárosi zóna átlagértékei, a nagyobb városoknál – így Kecskemétnél – pedig több, lényegesen eltérő értéket mutató városrész adatai is. A települések, ill. városrészek összevetésénél használt különböző mutatók tehát átlagértékekből lettek számítva. A területi jellegzetességeket bemutató térképek elkészítésénél megválasztott kategória-határok kiszámításánál is ezek szolgáltak alapul. A kategória-határok tehát nem önkényesen megválasztott értékek, hanem az adatsorokból számított átlagértékek, amelyek így reálisabb összehasonlítást biztosítanak.

Egyéb települési adatok forrásául a KSH Bács-Kiskun megyei Igazgatósága által közétett népszámlálási anyag (KOVÁCS T. 2003) szolgált. A városok alatt pedig Bács-Kiskun megye 2001-ben városi jogállású települései értendők.

Tény, hogy a vizsgálat nem foglalkozik a telekárak időbeli változásának vizsgálatával. Ennek egyik oka, hogy korábbi évekre vonatkozó, ilyen részletes adatok nem állnak rendelkezésre. A lényegesebb azonban az, hogy ha lennének is ilyen adatok, a megfelelő időintervallumnak számító tíz évvel korábbi állapotban még nem zajlott le a földterületek magántulajdonba adása. Sőt a magánosítás igen lassan, vontatottan végrehajtott lebonyolítása is még csak a piaci viszonyok kialakulásának kezdetét jelentette. Reális, piacorientált telekárak tehát csak az 1990-es évek második felében alakulhattak ki.

E tanulmány nem csak a megye térszerkezetét felépítő települések telekárjait veti össze, hanem elemzi e terület első számú innovációs központjának térformáló szerepét, továbbá a város településstruktúrája és telekárainak kapcsolatát is. Ez magyarázza, hogy terjedelmében is kiemelkedő hangsúlyt kap a kecskeméti telekárak térszerkezetet formáló társadalmi-gazdasági hatásainak bemutatása.

A vizsgálati terület itt a település belterülete. Ennek lehatárolásánál lényeges szempont, hogy Kecskemét lakosságának 79%-a a központi belterületen él. A város azonban rendelkezik egyéb belterülettel is, amely a központi belterülettel össze nem függő, attól kisebb-nagyobb távolságra elterülő, de a helyi önkormányzat által belterületnek minősített városrészekből áll. Ezek fejlesztése a belterületre érvényes szabályok szerint történik. Kecskemét közigazgatási határán belül tehát további 9 önálló, saját névvel ellátott egyéb belterületi lakott hely különíthető el. Ezeket a városrésze-

ket egységesen lakóövezetnek tekinthetjük. Ezek közül csupán a három legnagyobb népességszámúra (Hetényegyházára, Katonatelepre, Kadafalvára) terjed ki a vizsgálat, amelyeknek külön érdekessége sajátos szerkezeti tagozódásuk. Megfigyelhető bennük a centrum, a régi és az új lakórész, az üzemi környék stb. is. A vizsgálatból kimaradt többi belterületi lakott hely (Méntelek, Matkó, Borbás, Kiszfái, Szarkás, Törökvés-Kossuth lakótelep) népességszáma elenyésző a város egészéhez viszonyítva, ráadásul a központi belterülettől mért távolságuk is nagyobb az előzőeknél.

A város és tágabb környezete relációjában végzett összehasonlítást viszont a megye településeire a bel- és külterületi telekárak aspektusából egyaránt elvégeztük.

## **Eredmények**

### *A telekárak alakulását befolyásoló tényezők*

#### *a) A központok elérhetősége – gazdaságossági tényezők*

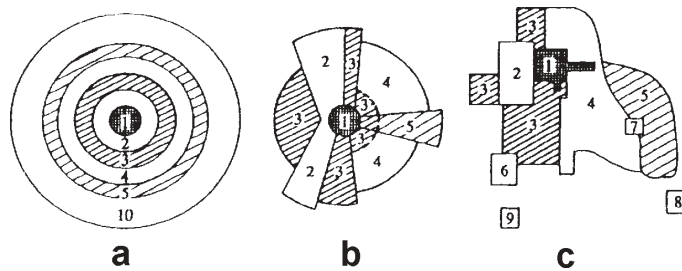
A vonatkozó szakirodalomból ismert, hogy a nyugat-európai nagyvárosokban szélsőségesen nagy különbségek alakulhattak ki a központi üzleti negyed és a peremterületek telekáraiban (CSÉFALVAY Z. 1994). A klasszikus koncentrikus modell szerint a telekár-görbék a központ felől gyorsan, majd a peremek felé haladva csökkenő intenzitással süllyednek. A telekárak alakulását ugyanis a kereslet-kínálat szabja meg. Mivel mindkettő korlátozott, a fizetőképes kereslet mértéke attól függ, hogy az illető területen folytatott gazdasági tevékenységből mekkora haszon érhető el, vagyis mekkora a vállalkozás gazdaságossága.

A különböző üzleti tevékenységekből azonban rendkívül eltérő haszon származhat, így a telekárak csökkenésének mértékét a peremek felé haladva különböző gazdasági tevékenységekből elérhető haszon mértéke szabja meg. A városok szerkezete így a változó telekárak következtében kialakuló különböző területhasznosítási övezeteknek megfelelően koncentrikussá válik.

A szektorális modell, amely egy fejlettebb állapotnak felel meg, azt szemlélteti, hogy az olyan területek hasznosítása kedvezőbb, amelyek a központból kivezető gyorsforgalmi utak által érintettek. Következésképpen a magasabb telekárak már nemcsak a központokban jellemzőek, hanem az onnan kifelé vezető szektorokban is.

A városfejlődés további stádiumában a kiterjedt városterület már nem teszi lehetővé a magasan kvalifikált központ gyors elérését a kivezető utakon sem, így ezek mentén olyan alközpontok jönnek létre, amelyek telekárjai megvalósuló innovációk révén a környezetüknél magasabbak. Kialakult tehát a többmagvú városmodell (*1. ábra*).

A nagyvárosok természetesen sokféle funkciónak adnak térbeli keretet, így szerkezetük attól is függ, hogy milyen történelmi, gazdasági körülmények között alakultak ki és fejlődtek tovább napjainkig. Természetes az is, hogy a városok egyes időszakokban spontán növekedtek, így szerkezetükben szabályos és szabálytalan elemeket is találhatunk. Sok város szerkezetét tehát nem lehet egy általános típusba besorol-



1. ábra. A klasszikus városszerkezeti modellek. – a = koncentrikus zónák modellje (BURGESS, 1925); b = szektormodell (HOYT, 1939); c = többmagvú városmodell (HARRIS-ULLMAN, 1945). Forrás: CSÉFALVAY Z. 1994 alapján saját szerk.

Classical models of urban structure. – a = concentric model (BURGESS, 1925); b = sector model (HOYT, 1939); c = multiple nuclei model (HARRIS-ULLMAN, 1945). Source: Genuine drawing on data by CSÉFALVAY, Z. 1994

ni. Ezeknél csupán egyes fejlődési periódusokra jellemző szerkezeti formák lelhetők föl, amelyek esteleges dominanciája testesíti meg a város szerkezeti egységét.

#### b) Egyéb tényezők

Az urbanizáció előrehaladott stádiumában megfigyelhető a nagyvárosokat körülvevő rekreációs övezetek kialakulása. Általában ezek a kertvárosi zónák válnak ekkor a nagyvárosok legkedveltebb lakóterületévé. A fejlődés következő stádiumában, a dezurbanizációs fázisban pedig a falusi térségekbe költözés jelensége figyelhető meg. Ezzel tehát fölértékelődnek a természethez közeli térségek, vagyis telekár módosító hatásának tekinthetjük a városok természeti környezetének állapotát is.

A városfejlődéssel egyidejűleg a város belső struktúrája is átalakul, új jelenségek jönnek létre. A városrészek különböző természetes, épített környezeti feltételei között eltérően alakulnak az emberi kapcsolatok, a társadalmi szerveződés formái. Vagyis befolyásolja a telekárakat a társadalmi környezet állapota is, hiszen a nagyvárosokban egyre inkább jelentkező szegregáció is egyértelműen telekár módosító hatású. Így bekövetkezhet egyes területek gyors le-, ill. felértékelődése. Nehezen kérdőjelezhető meg tehát a telekárak és a mentális környezet összefüggése.

A telekárakat a fentiekén túl potenciális tényezők is befolyásolhatják, hiszen ma még értéktelennek ítélt területek a jövőben jelentős spekulációs értéket hordozhatnak, pl. egy városfejlesztési-városrendezési terv ismeretében.

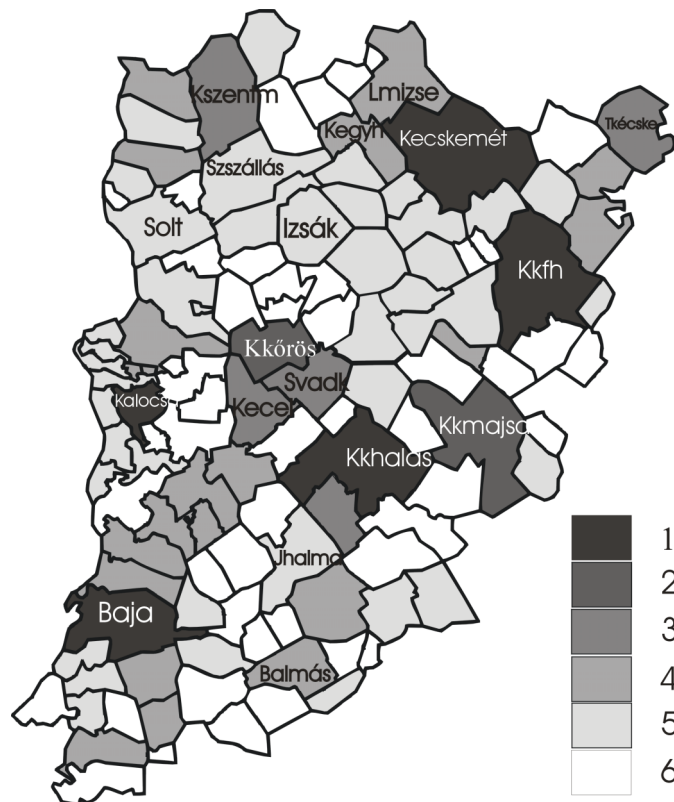
### A megye településszerkezetének képe a telekárak alapján

Azt tehát hamar fölismerték, hogy a változó telekárak a társadalmi-gazdasági tér sűrűsödési pontjait jelentő nagyvárosok esetében a telekárak jellegzetes övezeteket jelölnek ki, amit e települések inhomogén belső struktúrájával magyaráztak. Mivel

azonban az inhomogén struktúra az egységes tér egészére jellemző, benne – így az általunk vizsgált megyében is – kirajzolódnak az eltérő telekárakhoz kötődő zónák.

*A központ-periféria kapcsolat a települések belterületi telekárjai alapján*

A települések belterületi telkeinek átlagos árát alapul vevő összehasonlítás (2. ábra) szembetűnően mutatja annak a hét városnak a kiemelkedő szerepét, amelyek legrégeb-



2. ábra. Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye településeinek belterületén (Ft/m<sup>2</sup>). – 1 = városi átlag kétszerese fölött; 2 = városi átlag és a városi átlag kétszerese között (2486–4970); 3 = megyei átlag és a városi átlag között (1431–2485); 4 = községi átlag és a megyei átlag között (381–1430); 5 = községi átlag fele és a községi átlag között (191–380); 6 = községi átlag alatt. Forrás: saját szerk.

Average realty prices in downtown areas of towns in Bács-Kiskun County (HUF/m<sup>2</sup>). – 1 = above twofold urban average; 2 = between urban average and twofold urban average (2486–4970); 3 = between rural average and urban average (1431–2485); 4 = between village average and rural average (381–1430); 5 = between half of rural average and rural average (191–380); 6 = below rural average. Source: compilation of the authors

ben városok, funkcióikat képesek érvényesíteni, központi szerepkörökkel rendelkeznek. Közülük öt értéke a városok átlagának kétszeresét is meghaladja. Érvényesül az a piaci automatizmus, hogy a jól hasznosuló, központi elhelyezkedésű telkek magasra nőtt járadéka szelektálja a társadalmi-gazdasági funkciókat és csak azokat az innovációkat fogadja be, amelyek meg tudják fizetni a magas árakat (BARTKE I. 2000).

Megyei átlag fölötti értékeket is csupán a jó közlekedési feltételekkel rendelkező Soltvadkert és Kecel, az ÉK-i térség üdülővárosának számító Tiszakécske, valamint az ÉNy-i területen központi szerepet betöltő Kunszentmiklós városok érnek el. Utóbbiak már az 1980-as évek második felében városi rangot kaptak, központi szerepköreiket negyedszázada gyakorolják.

Alacsonyok mondható azon települések száma is, amelyek a falvak átlagértéke fölötti mutatóval rendelkeznek, de a megyei átlagtól elmaradnak. A megye településeinek jelentős részén a belterületi telkek átlagárai a falvak átlagértékének a felét sem érik el. Az ezek által alkotott fehér foltok főként a megye D-i felében találhatók, ahova központokból a fő forgalmi pályák irányában érvényesülő diffúziós hatás nehezen jut el. Nagyban segítene ezeknek a településeknek gazdasági helyzetén a határ menti együttműködés kialakulása, megerősödése (PÁL Á. 2003).

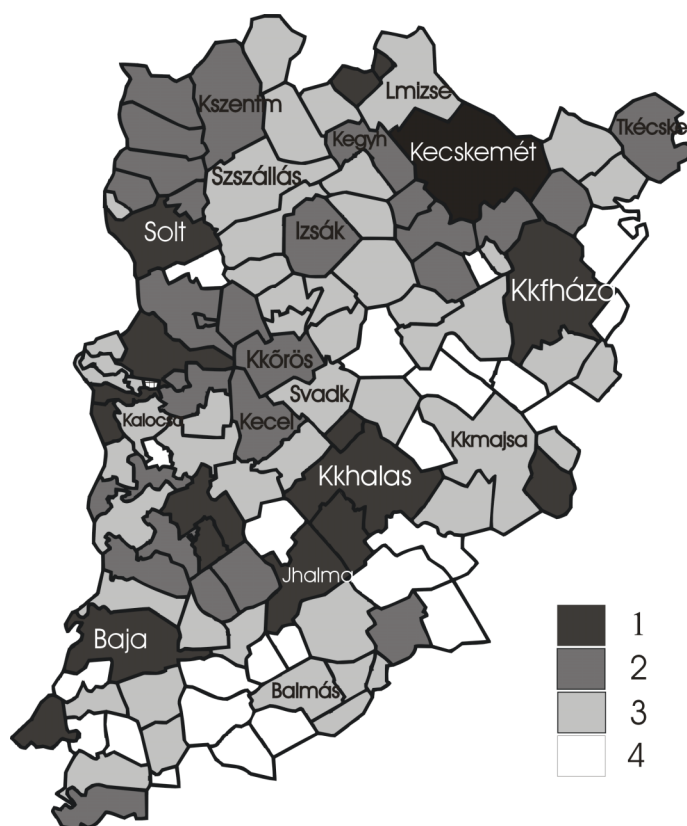
Összességében, a megye egészét tekintve is helytálló az a megállapítás, hogy a legalacsonyabb telekárakkal jellemezhető foltok a legrosszabb forgalmi adottságokkal rendelkező területeken találhatóak. Az Alföld egészének közúthálózatát figyelembe véve Bács-Kiskun megye kedvező helyzetben van központi településeinek összekötöttségét illetően (TÁNCZOS-SZABÓ L.–DÖVÉNYI Z.–SIMON I. 1981).

A Budapest–Kecskemét–Szeged közötti közúti közlekedési tengelyeket (M5-ös autópálya, 5. sz. elsőrendű főút), valamint az 51., 52., 53. és 55. sz. másodrendű főutakat pedig fél évszázada differenciált, de dinamikus forgalomnövekedés jellemzi (TÁNCZOS-SZABÓ L. 1977). E közlekedési vonalak által nem érintett, az általuk közrezárt területekről a legdinamikusabb központok (Kecskemét, Baja) a legnehezebben érhetők el, és pontosan ezek azok a települések, amelyek a legalacsonyabb telekárakkal rendelkeznek.

Külön is meg kell említeni azoknak a városoknak az alacsony mutatóit, amelyek csak a legutóbbi években kapták meg ezt a rangot (Solt, Izsák, Kerekegyháza). Időre van még szükség, hogy gazdasági-társadalmi súlyuk megerősödésével valóban betölthessék szerepkörüket. Utóbbiak központi szerepköreinek megerősödését Kecskemét viszonylagos közelsége is erősen gátolja. A megyeszékhely körüli agglomerálódás pedig nincs még olyan szinten, hogy e városok között valós funkciómegosztás jöjjön létre.

#### *A központ-periféria kapcsolat a települések külterületi telekárain alapján*

A települések külterületi telekárainak átlagából kirajzolódó térkép (3. ábra) a belterületitől lényegesen eltérő képet mutat. Természetes a nagyobb városok külterületének magasabb telekára. Szerepet játszik ebben a körülöttük kialakuló kertvárosi



3. ábra. Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye településeinek külterületén (Ft/m<sup>2</sup>). – 1 = városi átlag fölött; 2 = megyei és a városi átlag között (31–50); 3 = községi és a megyei átlag között (15–30); 4 = községi átlag alatt. Forrás: saját szerk.

Average realty prices in the outskirts of settlements in Bács-Kiskun County (HUF/m<sup>2</sup>). – 1 = above urban average; 2 = between county average and urban average (31–50); 3 = between rural average and county average (15–30); 4 = below rural average. Source: compilation of the authors

övezet is. A korábban már említett fiatal városok itt magasnak minősülő értékei is azt bizonyítják, hogy esetükben csak a speciális funkciókat hordozó, magas telekárakkal jellemezhető városias belterület kialakulása várat még magára.

A külterületeket tekintve már sokkal kevesebb olyan település található, amelynek mutatója a községek átlagát sem éri el. Ezek jelentős része a bácskai területen van, bizonyítva mezőgazdaságunk válságát. Jó adottságú termőterületek ára sok esetben a 10 Ft/m<sup>2</sup>-t sem éri el. A természeti adottságok nem elsősorban a termőföld minőségében, sokkal inkább a terciér szektor fejlesztését szolgáló erőforrások formájában jelentenek értéknövelő tényezőt (Dunapataj; Szelidi-tó, Foktó; kalocsai üdülőkörzet, Ladánybene: falusi turizmus stb.). Sok külterület esetében játszik a Duna ilyen értéknövelő szerepet.

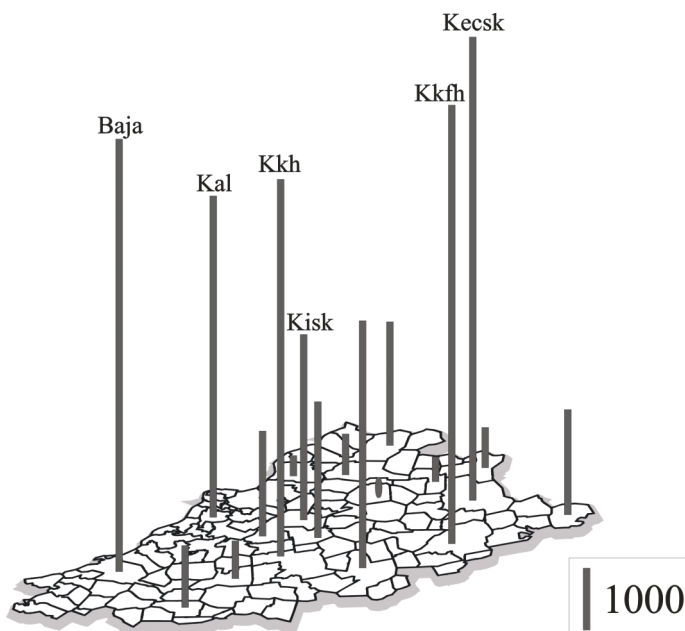


Föltűnő, hogy a nem nagyon alacsony értékekkel jellemezhető terület – el-  
lentétben a belterületi állapot ábrázoló térképpel – itt nem a főbb közlekedési utakat  
követő vonalas szerkezetű, hanem inkább gyűrűsen helyezkedik el egy-egy város  
körül. Különösen Kecskemét erőteljes központi szerepkörei mutatkoznak meg a kö-  
zelében fekvő települések külterületi telekáraiban.

#### *A telekárak különbségei a városokban*

A többnyire nagyvárosokhoz kötődő jelentősebb innovációk egyrészt a tele-  
pülések társadalmi-gazdasági fölértékelődését eredményezik, másrészt kisugárzó, ösz-  
tönző hatásuk van a környező területek gazdasági fejlődésére is. Ez a földrajzi diffú-  
zió tehát a legjelentősebb központokból kiindulva játszik szerepet azok szűkebb vagy  
– jó közlekedési összekötöttség esetén – tágabb környezetében is. Hatásával együtt  
jár az érintett területek felértékelődése, aminek tükröződnie kell a telekárakban is.

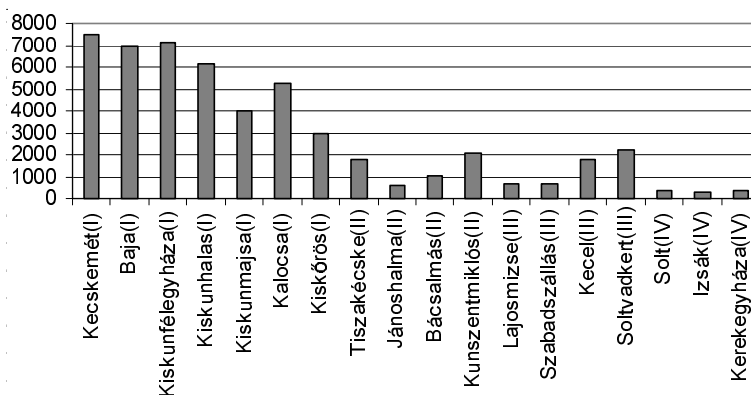
A megye városainak viszonylatában föltűnően nagy különbségek mutatko-  
znak a telekárakban. Érdekes Baja és Kiskunfélegyháza helyzete. A belterületi maximum  
alapján ugyan alaposan elmaradnak Kecskemét mögött, kevésbé differenciált telek-  
áraik következtében – vagyis a telekárlejtő gyenge érvényesülése miatt – átlagáraik a  
megyeszékhely értékeivel vetekednek. Az átlagok tekintetében a kiváló forgalmi hely-  
zetű Kiskunfélegyháza csaknem meg is előzi. Kiskunmajsa viszonylag magas telek-  
arait a fürdőhöz kapcsolódó beruházások értéknövelő hatása magyarázza (4. ábra).



4. ábra. Bács-Kiskun megye városainak átlagos belterületi telekárjai (Ft/m<sup>2</sup>).

Forrás: saját szerk.

Average realty prices in central parts of urban settlements in Bács-Kiskun County (HUF/m<sup>2</sup>). Source: compilation of the authors



5. ábra. Bács-Kiskun megye városainak átlagos belterületi telekárai (Ft/m<sup>2</sup>). – I–IV: a várossá nyilvánítás szakaszai: I = 1985-ig; II = 1986–1989 között; III = 1990–1995 között; IV = 1995 utáni városok. Forrás: Saját szerk.

Average realty prices in central parts of urban settlements in Bács-Kiskun County (HUF/m<sup>2</sup>). – I–IV: dates of the declaration of urban status: I = up to 1985; II = between 1986–1989; III = between 1990–1995; IV = after 1995. Source: compilation of the authors

Szembetűnő az is, hogy a legkorábban városi rangra emelt települések értékei messze túllépi a városi jogállást ugyan már megkapó, de a városi funkciókat még alig gyakorló településeket. Nyilvánvaló, hogy a telekárakat is befolyásoló földrajzi diffúzió centrumaiként csak az előbbieket lehetnek számításba (5. ábra).

### Kecskemét településkörnyezete és a telekárak

#### *Kecskemét településszerkezete*

A 2001. évi népszámlálás alapján Kecskemét közel 108 ezer fős népességének 87%-a élt belterületen, megközelítően 13%-a pedig külterületen. Ez a népességmegoszlás országos szinten egyedülálló, hiszen a kiemelkedően magas külterületi arány messze megelőzi a többi megyeszékhelyét. A második helyen álló Nyíregyházán is csak nem egészen 8% ez a részarány. A külterületen élő népességszám szinte ismeretlen kategória pl. a hasonló nagyságrendű Székesfehérváron és Szombathelyen. Az ottani külterületi népességarány egyik városban sem érte el még a 0,1%-ot sem.

Sajátos eltéréseket mutat a városok belterületének lehatárolása is. Természetesen mindenütt meghatározó a központi belterület. Kecskeméten a belterületi lakosok 90%-a él a központi, 10%-a pedig egyéb belterületen. Átlagot jóval meghaladó az egyéb belterület részesedése Zalaegerszegen és Nyíregyházán, ugyanakkor Egerben és Szegeden alig, Szekszárdon, Szolnokon és Tatabányán pedig egyáltalán nincs egyéb belterület.

Kecskeméten 1990 és 2001 között összességében 5%-kal, 5233 fővel gyarapodott a népesség. A növekménynek 15%-a a központi belterületen, 29%-a a külterületen és több mint fele az egyéb belterületen jelentkezett. A bővülés mértéke ez utóbbi településrészen sokszorosa a városi átlagnak.

Az elmúlt 11 esztendő folyamán tehát a népesség területi elhelyezkedésében némi arányeltolódás következett be a külterület javára; a belterületen belül pedig a központi rész hátrányára mutatkozik ugyanilyen irányú változás. Az egyéb belterületi lakott helyek jelentősége folyamatosan erősödött a város fejlődésében, ami egy részükre vonatkoztatva várhatóan tovább fokozódik a jövőben is.

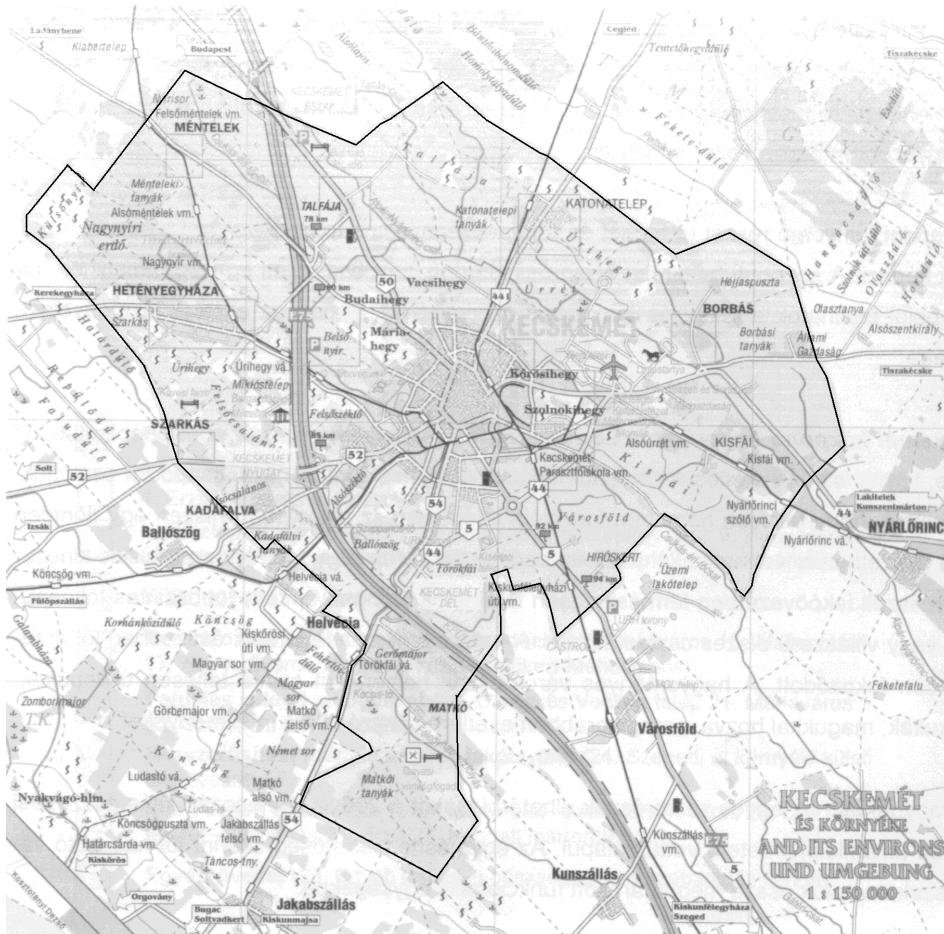
Kecskeméten a korábbi évtizedekben különösképpen nagy szerep jutott a külterületnek a településszerkezet formálásában. Ez a hatás – bár mérsékeltebben, de – jelenleg is érzékelhető, és egészen biztos, hogy a továbbiakban sem hagyható figyelmen kívül. Többségük egy-egy egyéb belterületi lakott helyhez kapcsolódva, azt körülölelve integrálódik a városba, otthonaként több száz embernek (ilyenek pl. Kisfái, Szarkás, Úrihegy, Úrrét, a matkói és a ménteleki tanyák). Más részük közvetlenül a központi belterület folytatása, helyenként már most szinte „beépült” abba. Példa erre Máriahegy, Budaihegy, Belsőnyír, Sutusfalu, az alsószéktói tanyák stb. (6. ábra). Feltehetően, hogy ezeket a ma még városszéli területeket előbb-utóbb teljesen, vagy legalább részlegesen belterületté minősítik.

#### *Kecskemét belterületének tagozódása*

Vizsgálatunk Kecskemét belterületére vonatkozik, itt nem térünk tehát ki a város közigazgatási területének megközelítően 90%-át elfoglaló külterületre, amelynek tanyavilágában a lakosság valamivel több, mint 10%-a él. A belterület túlnyomó részét a központi belterület képezi. Ez olyan összefüggő, zárt területi egység, amelynek határán belül található a település igazgatási szervei és általában az ellátó intézményeinek többsége.

A központi belterület funkcionális tagozódását bemutató elemzés (KOVÁCS T. 2003) 28 városrészt különít el, amelyeket beépítettségük jellege, térbeli elhelyezkedésük és rendeltetésük alapján 9 funkcionális csoportra oszt. Nyilvánvaló, hogy teljesen homogén funkciójú településrész nincs, mert egy döntően üzemi övezetben is lehetnek lakóházak. Egy alapvetően falusias, városszéli lakóövezetben is található új, többszintes lakóépületek, vagy villaszerű családi házak. A heterogenitás a legutóbbi évtizedben jól érzékelhetően fokozódott. A hagyományos városrészek helyenként szinte teljesen újjáépültek, átalakultak, magukkal hozva a még korábban esetleg hiányzó ellátó intézményeket is.

Az egyes városrészek funkcionális elhatárolásakor az egymáshoz lehetőség szerint jól hasonlító városrészeket vonták össze meghatározott funkcionális egységekbe (7. ábra). Ez a fölosztás nem követi szükségszerűen az aktuális városrendezési tervet, azonban az egyes városrészek elkülönítésekor a közismert régi és újkeletű elnevezéseket is alkalmazza.



6. ábra. Kecskemét jelenlegi teljes közigazgatási területe. Forrás: Kovács T. 2003. alapján saját szerk.

Present-day total administrative area of Kecskemét. Source: compiled by the authors from the data by Kovács, T. 2003

### *A kecskeméti „nagyvárosi lejtő”*

A klasszikus városökológiai kutatásokban a nagyvárosi lejtő kifejezés arra utal, hogy a jellegzetes szerkezetű nagyvárosok központjaiból a városperem felé haladva gyorsan csökkennek a telekárak, mivel alacsonyabbak ugyan a befektetési költségek, kisebb a beruházások haszna is.



7. ábra. Kecskemét központi belterületének funkcionális tagozódása.– 1 =városközpont, hagyományos beépítésű belső lakóterület: 2 = Bethlenváros; 3 = Rákócziváros; 4 = Erzsébetváros; 5 = Kossuthváros; 6 = Lakótelep jellegű terület: Árpádváros; 7 = Rávagy; 8 = Széchenyiváros; 9 = Hunyadivárosi lakótelep; 10 = Csilléri telep; 11 =Műkertvárosi lakótelep; 12 = Homokbánya; 13 = Régi (klasszikus) villanegyed; 14 = Kertvárosi jellegű lakóterület: Hollandfalu; 15 = Petőfiváros; 16 = Alsószéktó; 17 = Hunyadiváros; 18 = Vacsiköz; 19 = Műkert-Méheslapos; 20 = Falusias jellegű lakóterület: Dárdai- és Volkertelep; 21 = Máriaváros; 22 = Szeleifalu; 23 = Rendőrfalu; 24 = Korszerűsítést igénylő vegyes lakóterület: Külső-Erzsébetváros, Külső-Kossuthváros; 25 = Ipari, üzemi terület: Keleti iparterület – Szentistvánváros; 26 = Déli iparterület – Szentlászlóváros; 27 = Nyugati Iparterület; 28 = Egészségügyi és szabadidős övezet. Forrás: Kovács T. 2003 alapján saját szerk.

Functional subdivision of central area of Kecskemét. – 1 = town centre, traditional residential districts: 2 = Bethlenváros; 3 = Rákócziváros; 4 = Erzsébetváros; 5 = Kossuthváros; 6 = Housing estates with blocks of flats: Árpádváros; 7 = Rávagy; 8 = Széchenyiváros; 9 = Hunyadivárosi lakótelep; 10 = Csilléri telep; 11 = Műkertvárosi lakótelep... 12 = Homokbánya; 13 = Old garden district; 14 = Suburban residential district: Hollandfalu; 15 = Petőfiváros; 16 = Alsószéktó; 17 = Hunyadiváros; 18 = Vacsiköz; 19 = Műkert-Méheslapos; 20 = Residential districts of rural type: Dárdai- and Volkertelep; 21 = Máriaváros; 22 = Szeleifalu; 23 = Rendőrfalu; 24 = Mixed residential districts in need of revitalisation: Külső-Erzsébetváros, Külső-Kossuthváros; 25 = Industrial districts: Eastern Industrial Area – Szentistvánváros; 26 = Southern Industrial Area – Szentlászlóváros; 27 = Western Industrial Area; 28 = Zone of health care and recreation. Source: compiled by the authors from the data by Kovács, T. 2003

Hazai viszonylatban Kecskemét a nagyvárosi lét kezdeti stádiumában van. Nyilvánvaló, hogy a piacgazdaság kezdeti tíz éve nem hozott olyan gazdasági és társadalmi változásokat, amelyek a város telekár-térképét a klasszikus városmodellekhez hasonlóvá formálhatták volna. Ehhez nem csak a nagy méretű innovációk hiá-

nyoztak, hanem a városnövekedésnek a városrobbanás időszakát idéző léptéke is. Nem túlzás azonban azt állítani, hogy már e rövid időszak is elegendő volt ahhoz, hogy a megváltozott pénzviszonyok észrevehető változásokat indítsanak a város strukturális fejlődésében. Mindez kiolvasható a telekáraknak a településszerkezeten belül jellemzően formálódó területi különbségeiből (8. ábra). Az ábra a maximum és a minimum árak átlagát szemlélteti, így még tompítja is a legkirívóbb különbségeket.

A megyeszékhely többé-kevésbé megőrizte hajdani mezővárosi sajátosságát, a városmag körüli centrális-gyűrűs elhelyezkedést, ill. fejlődést. Ennek megnyilvánulása, pl. a körútrendszer léte: a városmagot határoló kiskörút, a belső lakóövezetet magába foglaló nagykörút, valamint a központi belterület nagy részét lezáró külső körút (meglévő, ill. tervezett szakasza). A közelmúlt változásait (a „szűknek” bizonyult városközpont kiterjesztését) követte a kiskörút „tágítása” is. A városba irányuló valamennyi főútvonal sugarasan vezet a centrumba, cikkekre szelve a körutakat, egyúttal elválasztva az egyes városrészeket.

Természetesen a legmagasabb telekárakkal a belváros, vagyis a városközpont rendelkezik, ahol igen magas, szinte csak eszmei árakról beszélhetünk. Ez a városrész Kecskemétnek majdnem a mértani középpontjában található. A híres történelmi főtér különleges szépségű igazgatási, kulturális, oktatási és egyházi épületei mellett itt helyezkednek el a megyeközponti szerepkör megkövetelte, mai kort idéző modern közintézmények, pénzügyi, kereskedelmi, vendéglátóipari létesítmények. Lakóhelyként kevésbé meghatározó, a város egészéből lakásállománya és lakónépessége mindössze 1% körüli hányadot képvisel. Területileg is csekély hányada a város összterületének.



8. ábra. Az átlagos telekárak alakulása Kecskemét központi belterületén (Ft/m<sup>2</sup>). Forrás: Saját szerk.

Changes in average realty prices in the central part of Kecskemét (HUF/m<sup>2</sup>). Source: Genuine drawing

Már megfizethető, de még a városi átlag kétszeresét meghaladó telekárak jellemzik azt a hagyományos beépítésű belső lakóterületet, amely sűrűn beépítve veszi körül a városközpontot. Ebben a térségben többnyire földszintes épületekből álló városrészeket találunk, amelyek a város lakásállományának 12%-át tömörítik, ahol a népesség 11%-a él. Ide tartozik a Bethlen-, a Rákóczi-, az Erzsébet- és Kossuthváros nagykörúton belüli része. Jellemző tekintve igen vegyes övezet.

Összességében a lakások közel 40%-a az 1900-as évek első felében épült, de a Rákóczi- és az Erzsébetvárosban ez az arány megközelíti az 50%-ot. Megtalálhatók itt a Rákóczi város utcahossznyi „szocreál” stílusra emlékeztető, többemeletes lakóépületei, tőlük nem messze pedig a Bethlenváros főteréhez közeli utcáinak mind értékesebb telkein, a lebontott régi épületek helyén emelt 2–3 szintes, divatos társasházak. Ezen a részen találhatók még leginkább az egykor igen elterjedt, gazdagon díszített homlokzatú, utcafronton hosszan elnyúló polgárházak – többségük eléggé megviselt állapotban. A Kossuthváros régi beépítésű szűkös, karakter nélküli utcáinak egyszerű házai mellett is látható már helyenként az átépítés. Jellemző a terület értékére, hogy négyzetméterenkénti telekárjai sok helyen ostromolják az 50 000 Ft-ot.

Hasonlóan igen értékes területrészeknek számít a Bethlenvároshoz a nagykörúton kívül csatlakozó villanegyed, amely a város egyik legszebb és talán leginkább egységes képet mutató városrésze. A múlt század első felében kezdődött a kialakítása és végső formáját a második világháborút követően érte el. Belső utcáiban a klasszikusan szép, hagyományos villaépületeket és környezetét többnyire megkímélték az évtizedek változó építészeti divatáramlatai. Peremrészein az elmúlt 30 évben épültek többszintes, többlakásos társasházak, ez azonban az összképet túlságosan nem zavarja, a telekárakat pedig nem csökkenti.

Az eddigi, körgyűrűs elhelyezkedésű területekhez kapcsolódnak a falusias jellegű lakóövezetnek minősített Máriaváros, valamint a kertvárosi jelleget mutató Hunyadváros, ill. a Vacsiköz és környéke. Ezen városrészek alacsonyabb telekárjai is a városi átlag fölött találhatók, különösen a városközpont közel fekvő Vacsiköz és Máriaváros esetében. Utóbbit egyértelműen a kedvező fekvése értékeli föl. A Vacsiköz és környéke létrejötté időben kissé elhúzódtott, ami megjelenésében is másmilyenné teszi, mint amilyen egy modern értelemben vett kertváros. Megtalálhatók itt a régebbi sátozott kertés családi házakból álló utcák és a padlástér beépítésű, telepszerűen elhelyezett sorházak. A vegyes képhez tartoznak a 2–3 emeletes, többlakásos sima háztömbök éppúgy, mint a legutóbbi évtizedben elterjedt túldíszített és túlszínezett lakóépületek.

A városi átlag alatti értékek találhatók a forgalmas kivezető utak irányában elterülő városrészekben. Ilyenek a kertváros jellegű Alsószéktó és Petőfiváros, a rávagyai lakótelep (volt Leninváros) és Széchenyiváros, továbbá a falusias jellegű Dárdai- és Volkertelep.

A központi belterület további részein, amelyeket nagyrészt ipartelepek, üzemi területek foglalnak el, vagy alapos förlújításra szoruló falusias területeknek minősíthetők, zömében hátrányos helyzetű, kis jövedelmű lakossággal, a telekárak Bács-Kiskun megye átlagát is alig lépik túl.

Mivel pillanatnyilag még a megye telekárainak átlagát sem érik el az egyéb belterületek, jelenleg ezek a kecskeméti lakásépítések első számú célpontjai. Egyre növekvő kertvárosi gyűrűt alkotnak a központi belterület körül, s a közlekedési lehetőségek megfelelő fejlesztése esetén a nem túl távoli jövőben annak szerves részeivé is válhatnak. A népes Hetényegyháza, Katonatelep, Kadafalva a város intenzív növekedése esetén távlatban a külső települészóna alközpontjaivá is válhatnak.

A korszerűsítésre szoruló Külső-Erzsébetváros, Külső-Kossuthváros igen alacsony telekárait a hátrányos szegregációnak köszönheti. Kecskeméten is tapasztalható tehát az az 1980-as évek elejétől felgyorsuló folyamat, amely a magyar és a cigány népesség, ill. a kedvezőbb és rosszabb anyagi körülmények között élők térbeli elkülönülését mutatja a városokban. Ezt a differenciálódást pedig markánsan kifejezi a beépítés jellege, az infrastrukturális ellátási viszonyok színvonala, a lakókörnyezet minősége is (KÖSZEGFALVI GY.–LOYDL T. 1999, 2001).

Megállapítható tehát, hogy egyértelműen kirajzolódik Kecskemét belterületén egy telekárlejtő, amely a centrum-periféria viszonylatban több mint 50-szeres érték-különbségeket jelez. A város valódi perifériáját jelentő külterület figyelembevételével pedig a telekárak mintegy ezerszeres különbségével számolhatunk.

A telekárlejtő további jellegzetessége, hogy nem minden irányban mutat azonos intenzitású csökkenést a peremterületek felé haladva. Ebben közrejátszik a város korábbi történelmi fejlődése (A századelőn épült villanegyed, a szocialista lakótelepek, stb.), közlekedési adottságai, potenciális lehetőségei egyaránt. Az alacsony telekárakkal jellemezhető belső zónák összefüggésben vannak a lakosság társadalmi helyzetével is, sőt maguk a telekárak is előidézhettek szegregációt.

### **Következtetések**

A telekárak vizsgálatának a regionális kutatásokba történő bevonhatóságából kiindulva Bács-Kiskun megye példáján kerestük a választ arra, hogy milyen szerkezeti jellegzetességet mutatnak a telekárak az egységes társadalmi-gazdasági térben. A városok szerepét követve sor került a megye legdinamikusabban fejlődő innovációs központja, Kecskemét részletes vizsgálatára is. Az eredmények, összhangban más korábbi regionális kutatásokkal, több következtetés levonására is lehetőséget adnak.

A városok, attól függően, hogy a térségben mekkora társadalmi-gazdasági potenciált jelentenek, esetenként kiemelkedően magas belterületi telekárakkal rendelkezhetnek (Kecskemét, Kiskunfélegyháza, Baja).

Megfigyelhető, hogy a megye legutóbbi években várossá nyilvánított települései (Solt, Izsák, Kerekegyháza) esetében a speciális funkciókat hordozó, magas telekárakkal jellemezhető városias belterület kialakulása várat még magára. A városi rang tehát az átalakulás éveiben elsősorban jogi kategóriának minősül.

A központoktól távolodva megfigyelhető a telekárak csökkenése, de ez a távolodás elsősorban időben értendő, vagyis a főbb közlekedési vonalak által nem érintett



területek a legkevésbé értékesek. A belterületi telekárak differenciái tehát nem környékrésen, hanem szektorosan jelennek meg a megye térszerkezetében. A telekárakban rejlő „társadalmi megítélés” a fehér foltokat főként a megye D-i felében rajzolja ki. Nagyban segítené e települések gazdasági helyzetén a nemzetközi határmenti együttműködés kialakulása, megerősödése.

A természeti adottságok nem elsősorban a termőföld minőségében, sokkal inkább a terciér szektor fejlesztését szolgáló erőforrások formájában jelentenek értéknövelő tényezőt (Dunapataj: Szelidi-tó, Foktó: kalocsai üdülőkörzet, Ladánybene: falusi turizmus stb.).

Hasonlóan a klasszikus urbanizációs időszakban létrejött nagyvárosokhoz, a piaci viszonyok uralkodóvá válásával a telekárak Kecskemét esetében is jellegzetes település-szerkezetet jelölnek ki. Megállapítható, hogy egyértelműen kirajzolódik Kecskemét belterületén egy telekárlejtő, amely a centrum-periféria viszonylatban több mint ötvenszeres értékkülönbségeket jelez. A város valódi perifériáját jelentő külterület figyelembevételével pedig a telekárak mintegy ezerszeres különbségével számolhatunk. A csökkenés intenzitásának különbségei településtörténeti, és társadalmi-gazdasági eredetűek.

#### IRODALOM

- ALONSO, W. 1964. Location and Land Use. – Harvard University Press.
- BARTKE I. 2002. A települések fenntartható fejlődésének néhány tényezője. – In: KOVARSZKI A.–LÁSZLÓ M.–TÓTH J. (szerk.): Múlt, jelen, jövő – a településügy térben és időben. PTE TTK Földrajzi Intézet. Pécs
- CSÉFALVAY Z. 1994. A modern társadalomföldrajz kézikönyve. – IKVA Könyvkiadó Kft., Budapest
- KOVÁCS T. 2003. A nagyvárosok belső tagozódása – Kecskemét. – KSH Bács-Kiskun megyei Igazgatósága, Kecskemét.
- KÖSZEGFALVI GY.–LOYDL T. 1999, 2001. Településfejlesztés. – ELTE Eötvös Kiadó, Budapest.
- LÉNGYEL I.–MOZSÁR F. 2002. A városi területhasználat monocentrikus modelljéről. – Tér és Társadalom 16. 3. pp. 1–56.
- PÁL Á. 2003. Dél-alföldi határvidékek. – Pécs.
- SCHIFFERNÉ KOVÁCS K. 2000. A városok övezeti tagolódásának (térszerkezetének) vizsgálata nemzetközi és hazai példán keresztül. – Társadalom és gazdaság Közép- és Kelet-Európában. 2. pp. 188–208.
- TÁNCZOS-SZABÓ L. 1977. A közúti forgalom alakulásának főbb tendenciái az Alföldön. – Alföldi Tanulmányok 1. pp. 178–190.
- TÁNCZOS-SZABÓ L.–DÖVÉNYI Z.–SIMON I. 1981. Az Alföld közúthálózatának földrajzi vizsgálata. – Földr. Közl. 105. 1. pp. 62–72.
- TÁNCZOS-SZABÓ L. 2005. Regionális vizsgálatok lehetősége a telekárak által (Bács-Kiskun megye példáján). – Megj. alatt a Pécsi Doktoriskola kiadványában.
- TÓTH J. 1998. A társadalomföldrajz tudományrendszertani helye, a társadalom és a természet kölcsönhatása, a társadalmi-gazdasági tér értelmezése – In: TÓTH J.–VUICS T. (szerk.): Általános társadalomföldrajz I. Dialóg-Campus Kiadó, Budapest–Pécs, pp. 17–22.
- TRÓCSÁNYI A.–TÓTH J. 2002. A magyarság kulturális földrajza. – Pro Pannonia Kiadó Alapítvány, Pécs.