

# A szuburbanizáció vizsgálata Nagykovácsiban

Csapák Alex<sup>1</sup>

## 1. Bevezetés

Nyugat-Európa és az Egyesült Államok nagyvárosi övezeteiben már régóta ismert folyamat a szuburbanizáció. A túlszűfolt belvárosi terekből – a javuló közlekedés lehetőségeit kihasználva – jelentős tömegek költöznek a nagyvárosokat övező településekre. A kiköltöző nagyvárosi lakosok, megváltoztatják a korábban vidékies jellegű települések társadalmi összetételét, átformálják a települések arculatát, és ez a folyamat gyakran együtt jár az eredeti népesség lassú elvándorlásával.

Magyarországon csak későn – mintegy húsz éve – jelent meg a klasszikus lakossági szuburbanizáció. Mivel hazánkban Budapest az egyetlen – nemzetközi viszonylatban is – nagynak tekinthető város, ezért a főváros környékén indult meg, és zajlik ma is a leglátványosabban ez a folyamat.

Számos hazai kutató vizsgálja a főváros, illetve a vidéki nagyvárosok körül fejlődő szuburbán településgyűrűket, illetve a szuburbanizáció háttérben meghúzódó okokat (pl.: Dövényi – Kovács 1999, Bajmóczy 2000, Hardi 2002). Kutatásom a Dövényi – Kovács páros által 1997-ben – tizenkilenc főváros-környéki településen – végzett lakossági kérdőíves felméréssel mutat rokonságot. (Dövényi – Kovács 1999) A szerzőpáros nyomdokain haladva, én a budapesti agglomeráció egyetlen településén – Nagykovácsiban – igyekeztem a szuburbanizáció háttérben lévő társadalmi okokat, hatásmechanizmusokat megvizsgálni, illetve túllépve e kereteken az őslakos és betelepülő lakosság eltérő jellemzőit, „mentális faluképet” feltárni. A közvetlen lakossági kérdőíves adatfelvétel során – 2005 júliusában – az ELTE-TTK Társadalom- és Gazdaságföldrajzi Tanszék terepgyakorlatozó másodéves geográfus hallgatói (Bacsó Szilvia, Balogh Attila, Csohány Borbála, Fülöp Zsófia, Györfi Erika, Nemes Eszter, Szankó Gergő, Vancsó Veronika) nyújtottak nekem segítséget, lelkes munkájukat ezúton is köszönöm!

A munka során 329 szuburbanizációval kapcsolatos kérdőívet töltöttünk ki helyi lakosokkal. A 329 kérdőívből 198 reprezentált olyan háztartást, mely 1980 után – a szuburbanizáció időszakában – költözött Nagykovácsiba, 131 kérdőívet őslakosok töltöttek ki. A szuburbán beköltözők által adott információk lehetővé tették a kiköltözés háttérben álló okok vizsgálatát. Az őslakosok és a betelepülők által kitöltött kérdőívek összehasonlítása pedig kiváló lehetőséget teremtett a két társadalmi csoport eltérő jellemzőinek a feltárására.

## 2. Nagykovácsi

Nagykovácsi a budapesti agglomeráció egyik legérdekesebb földrajzi helyzetű települése. Nagykovácsi – és a Nagykovácsiból 2002-ben kivált Remeteszőlős – a Budai-hegyek által keretezett Nagykovácsi-medencében található. A falu igen szorosan kötődik Budapesthez, közúton csak a főváros irányából érhető el, közművei a fővárosi rendszerek folytatásai, a nagykovácsi lakosok zöme Budapestre ingázik.

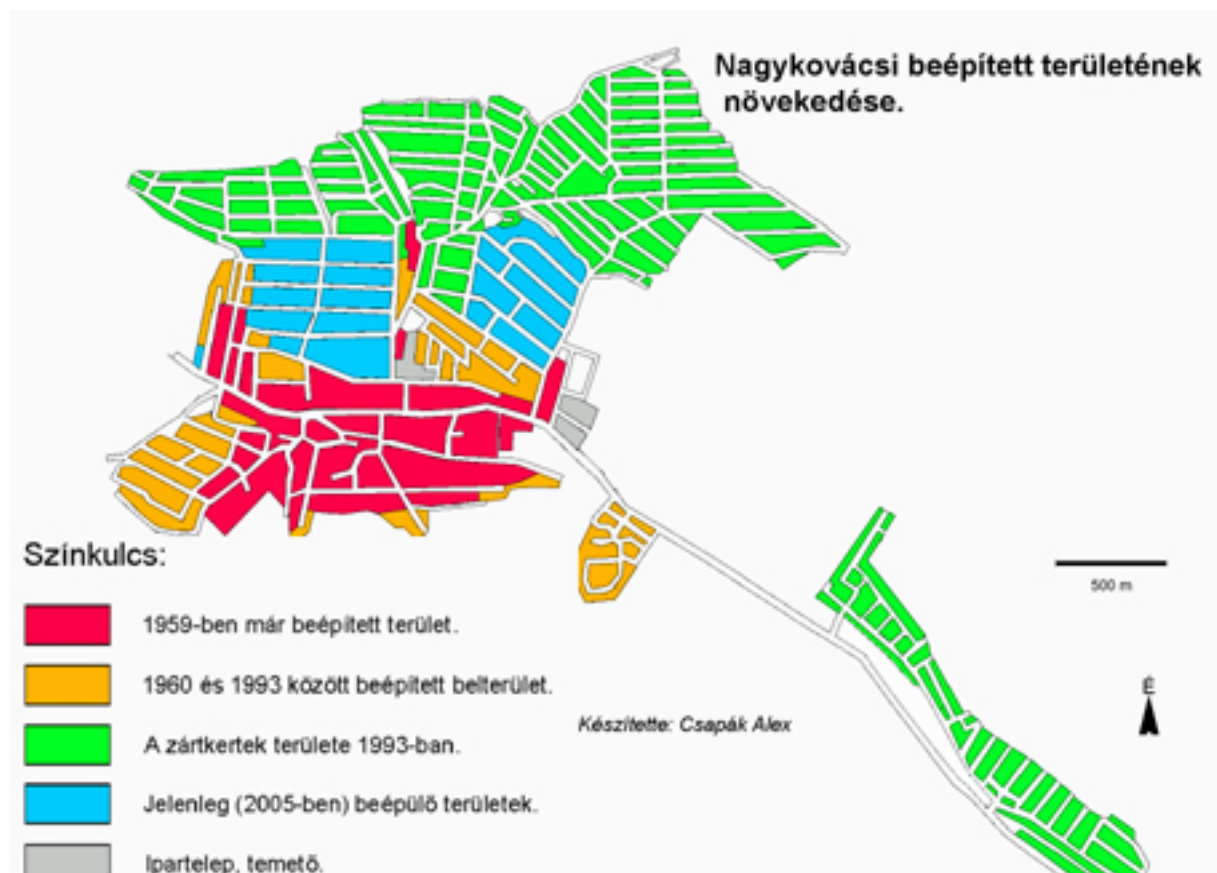
Nagykovácsiban már a szuburbanizációt megelőzően sem lehetett egységes falusi közösségről beszélni. A második világháború előtt ugyanis a község németajkú volt, és a háború utáni kitelepítések nyomán teljesen elnéptelenedett a település. A kiürített faluba

---

<sup>1</sup> ELTE-TTK, PhD hallgató, Tel: 285-30-79, E-mail: csaalex@freemail.hu.

felvidéki menekülteket, illetve alföldi gazdálkodókat költöztettek, és az ő létszámuk az évek folyamán lassan gyarapodott az ország minden részéről ideköltöző családokkal. Amikor tehát munkámban őslakosokról írok, akkor valójában a betelepülők egy korábbi hullámáról, illetve az ő leszármazottaikról szólok! A község lélekszáma csupán 1976-ban érte el a világháború előtti szintet (2883 fő).

A falu külterületén az 1970-es években zártkerti ingatlanokat parcelláztak ki, ezeket a telkeket zömében budapestiek vásárolták meg, így a „szuburbanizáció előszele” – a fővárosiak szezonális kiköltözése – már ekkor megérintette a községet. Az 1980-as években – már a szuburbanizáció jegyében – felgyorsult a falu népességének a gyarapodása (1990-ben már 3521-en laktak Nagykovácsiban). Az 1980-as évek végén jelentős, a belterület növelő parcellázásokat hajtottak végre a községben, és ezzel párhuzamosan megindult a zártkertek lassú benépesülése is. (1. ábra) A beköltözés ütemét jelzi, hogy 1990 után már alig volt olyan év, amikor nem mutatott legalább 100 fős pozitívumot a község vándorlási egyenlege, így a 2001-es népszámlálás már 5036 nagykovácsi lakost regisztrálhatott. (Mivel a község 2002-ben kettészakadt, a későbbi adatok esetében külön kell kezelni Nagykovácsit és Remeteszőlöst.) Nagykovácsi és Remeteszőlös lakossága 2003-ban elérte az 5448 főt (ebből Nagykovácsi 5038 fő), és a folyamat még korántsem zárult le. Az elmúlt években 400 új építési telket parcelláztak ki a községhez tartozó szántóföldeken, ezeken felmérésünk idején már építkeztek a tulajdonosok. Az önkormányzat néhány éve belterületbe vonta a – közel másfélezer ingatlant jelentő – zártkerti területeket, megkezdte ezek teljes körű közművesítését. A település főépítésze – kérdésemre – azt a választ adta, hogy néhány éven belül Nagykovácsi lélekszáma meghaladhatja a 10 ezer főt!



1. ábra: Nagykovácsi beépített területének a növekedése az elmúlt fél évszázadban  
(Saját szerkesztés)

A nagykovácsi lakosság demográfiai mutatói visszatükrözik a szuburbanizáció hatásait. A korszerkezet viszonylag fiatalos. A község öregedési indexe – a 2001-es népszámlálás idején – mindössze 50% volt, miközben a fővárosban már messze 100% felett járt. A lakosság nem csak fiatalos, hanem jól is képzett: fele a középfokúnál magasabb szintű végzettséggel rendelkezik, negyede pedig felsőfokú képzettséggel bír.

A szuburbanizáció nem hagyta érintetlenül a falu külső megjelenését, arculatát. Az utolsó két népszámlálás – 1990 és 2001 között – 538 lakóházzal gyarapodott a község. A négyszobás lakások aránya 12%-ról 40%-ra, az összkomfortos lakások aránya 46%-ról 76%-ra nőtt! A parasztházak száma erősen megritkult. Felmérésünk idején már csak egy utcát – a kb. 50 méter hosszú Soproni-utcát – találtunk, ahol még nem épült új ház a régi paraszt-cseléd házak közé. A település peremén új házsorok, településrészek nőttek ki a földből (a Sebestyéndomb, a temető melletti utcák és a falu nyugati végének utcái). Az 1990-es években a zártkerti területeken (Nagyszénásalja, Zsíros-hegy) is egyre több lakásként funkcionáló ingatlan váltotta fel a nyaralóházakat. Az önkormányzat a zártkertek lassú benépesülésére a településrész belterületbe-vonásával reagált, de ennek ellenére a volt zártkertek nagy része ma is lakatlan (befektetési célú ingatlan), vagy csak időszakosan lakott (nyaralóház). Felmérésünk idején a Nagy-Szénás-hegy lábánál (180 ingatlan), illetve a Kálváriadomb oldalában (220 ingatlan) folyt a frissen kimért építési telkek beépítése. (2. ábra)

### 3. A felmérés módszertani háttere

Kérdőíves felmérésünk véletlenszerű volt, arra azonban ügyeltünk, hogy a település minden utcájából megkérdezzünk legalább néhány családot. A kérdőív – mely a Dövényi-Kovács páros által 1997-ben használt kérdéssor lerövidített változata – elsősorban a lakosok viszonyulását igyekezett feltárni jelenlegi és korábbi lakóhelyéhez, de rákérdeztünk az iskolai végzettségre és a lakás jellemzőire is.



2. ábra: A felmérésünk idején beépülő, Nagy-Szénás-hegy alatti terület (Saját felvétel)

A válaszok feldolgozása során két csoportba soroltam a válaszadókat. Óslakosnak tekintetem az 1980 előtt Nagykovácsiba költözőket, illetve az 1980 után a településen belül költözőket. Az 1980 után Nagykovácsiba betelepülőket soroltam az új beköltözők (szuburbán lakosok) csoportjába.

Azért, hogy a szuburbanizáció folyamatát időben is tudjam vizsgálni, a szuburbánnak tekintett válaszadókat időcsoportokra bontva elemeztem, elkülönítve az 1980 és 1989, az 1990 és 1994, az 1995 és 1999 között, illetve a 2000 után beköltözőket. Az eltérő elemszámú mintákat csak standartizálás után lehetett összehasonlítani, ezért általában a válaszok százalékos arányát vizsgáltam, illetve egy esetben a klasszikus standartizálás módszerét is alkalmaztam. (4. ábra)

#### **4. A szuburbanizáció mozgatórugói**

A lakossági szuburbanizáció háttérében álló okok közül a legfontosabb talán az emberek elégedetlensége saját városi lakóhelyükkel, és a vágyakozás egy nyugodt, de ugyanakkor kényelmes lakóhely után. A Nagykovácsiban megkérdezett emberek esetében is ezt tapasztalhattuk. Az odaköltözés indokai között a válaszadók 56%-a említette Nagykovácsi kellemes környezetét, míg a második helyen álló családi okot csak 32%, a kedvező vételi lehetőséget 10% jelölte meg. A szuburbán beköltözők időcsoportjait egymáshoz viszonyítva az a trend figyelhető meg, hogy a faluba költözés okai között az időben előrehaladva egyre kisebb arányban jelenik meg a kedvező vételi lehetőség (az 1980-as években érkezők 13%, a 2000 után érkezők csupán 8%-a említette), vagy a családi ok, viszont egyre nagyobb jelentőségű a jobb lakáskörülményekre való törekvés.

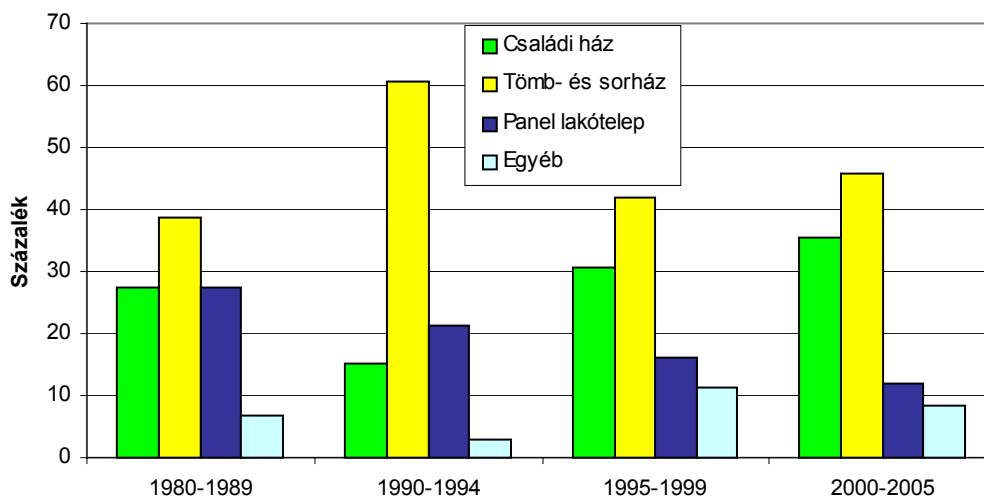
Nagykovácsiban csak a klasszikus lakossági szuburbanizáció jeleit sikerült felfedeznünk, úgy tűnik a kényszerszuburbanizáció nem jellemző a faluban. A Nagykovácsiba költözés ugyanis jelentős anyagi többletterhet jelent – a szuburbán válaszadók 72%-a vélekedett így. A beköltözők legalább fele azonban számolt ezekkel a költségekkel, nem érte őket váratlanul a kiadások növekedése.

Az előző lakóhelyről való elköltözés okát kutató kérdésekre (taszító tényezők) adott válaszok tanúsága szerint, a szuburbán válaszadók egyharmada korábbi lakóhelyének környezeti terheltsége miatt költözött el (26%-uk érezte úgy, hogy korábbi lakása túl kicsi volt, ezért ez az ok szorult a második helyre). A beköltözők időcsoportjait vizsgálva viszont az figyelhető meg, hogy a rendszerváltás előtt a környezet terheltsége kisebb jelentőséggel bírt, és csak a harmadik legfontosabb ok volt az elköltözés indokai között (megelőzte a saját tulajdon szerzésére való törekvés, illetve az önálló háztartás létrehozásának vágya). Az 1990-es évek második felében Nagykovácsiba költözők esetében viszont már a legfontosabb ellenérv a korábbi lakóhellyel szemben annak környezeti terheltsége volt. Meglepő az, hogy a 2000 után érkező új nagykovácsi lakosok válaszaiban már ismét csak a harmadik helyre szorult az elköltözést magyarázó okok között a lakóhely környezeti terheltsége (a lakás kis alapterülete és az egyéb tényezők megelőzték). Kérdésünkre néhányan ezt azzal indokolták, hogy budai zöldövezeti lakóhelyük nem volt környezetileg terhelt, csupán el akartak költözni onnan (?!).

Az előző lakóhelyét az általunk megkérdezett szuburbán lakosok 66%-a jellemezte úgy, hogy környezetileg valamilyen szinten terhelt volt (zaj, levegőszennyezés, stb.), de e tekintetben is tapasztalható volt, hogy a később beköltözők közül többen mondták előző lakóhelyüket nyugodtnak és kényelmesnek.

Érdekes trendet jelez az, hogy a szuburbán népesség egyes csoportjai milyen épülettípusból érkeztek a faluba. (3. ábra) Az egymást követő időcsoportokban a panel lakótelepekről érkezők aránya folyamatosan csökken, a kertés házakból érkezőké viszont

növekszik. Jellemző, hogy a tömb- és sorházakból kimenekülők aránya az 1990-es években volt a legnagyobb!



3. ábra: A kérdőívezés során megkérdezett, Nagykovácsiba betelepült családok előző lakóhelyének épülettípusa (a beköltözők időcsoportokra bontva) % (Saját szerkesztés)

## 5. Az őslakosok és a betelepülők összehasonlítása

A nagykovácsi őslakosok és a betelepülők sok tekintetben eltérően ítélik meg jelenlegi lakásukat, lakókörnyezetüket. Az eltérő véleménynek azonban van háttere, a község lakosságának e két csoportja ugyanis eltérő lakáskörülményekkel, iskolai végzettséggel, közlekedési szokásokkal jellemezhető.

Az általunk megkérdezett őslakosok negyede nem rendelkezik szakképzettséggel, vagy csak betanított munkás, ezzel szemben a szuburbán beköltözők csupán 4%-a tartozik ugyanebbe a végzettségi kategóriába. Az eredeti falusiak 23%-a szakmunkás, az újonnan érkezetteknek mindössze 6%-a. Az őslakosok 20%-a bír felsőfokú végzettséggel, a beköltözők esetében ez az arány 63%!

A két társadalmi csoport közötti státusbeli/jövedelmi különbséget az iskolai végzettség mellett a lakásviszonyok is jelzik. Míg az újonnan betelepülő lakosok kétharmada kétszintes, 14%-uk pedig háromszintes lakásban él, az őslakosok esetében csak 36% büszkélkedhet kétszintes, és mindössze 6% háromszintes családi házzal. A régi nagykovácsiak szerényebb méretű házai általában idősebb épületek, ezzel szemben a rendszerváltás után beköltözők zöme – közel 70%-a – 1990 után épített házban él.

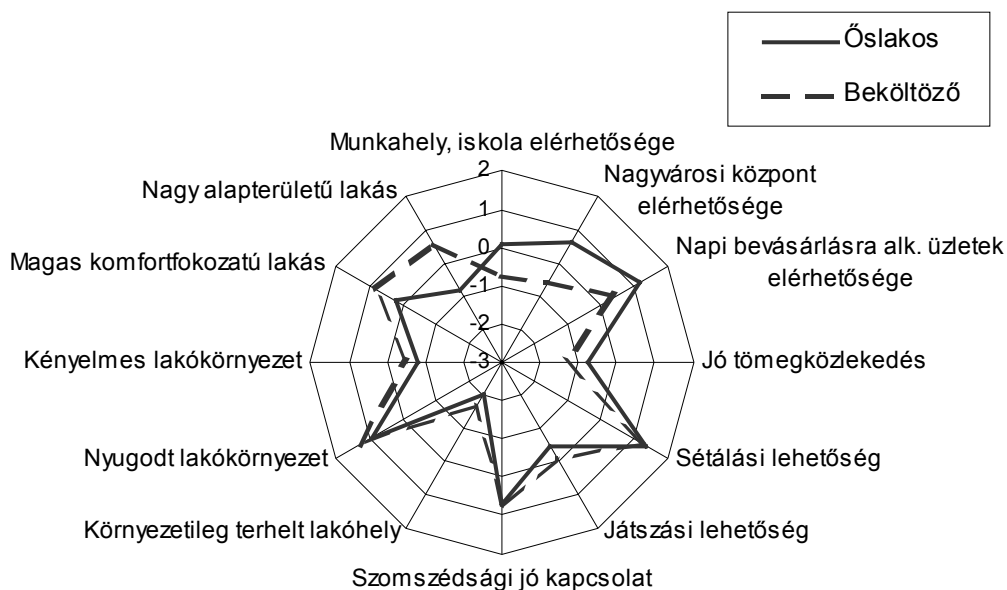
A két társadalmi csoport közlekedési szokásai is eltérőek. A helyinek számító családok 28%-a használ személygépkocsit a munkába járáshoz, 40%-uk a tömegközlekedést veszi igénybe. Az új nagykovácsi lakosok 42%-a válaszolt úgy, hogy kizárólag személygépkocsival jár munkába, és mindössze 16%-uk közlekedik autóbusszal. A szuburbán beköltözők számára a személygépkocsi a legfontosabb közlekedési eszköz, és úgy tűnik a gépkocsira utaltság az új telepeselek egymást követő csoportjainál egyre fokozódik. (Az 1980-as években érkezett családok 30%-a használ kizárólag gépkocsit a munkába járás során, a 2000 után beköltözőknél ez az arány már 47%!)

## 6. A lakóhely eltérő megítélése

Felmérésünk talán legizgalmasabb eredménye: sikerült kimutatni a helyi és a beköltöző népesség eltérő lakóhely-, lakókörnyezet-értékelését. (4. ábra)

A jelenlegi lakás, lakóhely értékelésekor a különbség az őslakosok és a beköltözők között több okra vezethető vissza. Egyrészt a beköltözők anyagi körülményei vélhetően jobbak, ezért az új lakosok nagyobb aránya jellemezte jelenlegi lakóhelyét úgy, hogy nagy alapterületű és magas komfortfokozatú. A település közlekedési helyzete a másik olyan kérdéskör, amelyben szintén jelentős véleménykülönbséget fedezhetünk fel a helyiek és beköltözők között. Nagykovácsi régi lakosai ugyanis nem értékelték rossznak a falu elérhetőségét, több mint kétharmaduk szerint a munkahely és a belváros (Moszkva-tér) jól elérhető, szemben a beköltözők 40%-os arányával. A napi bevásárlásra alkalmas üzletek elérhetősége tekintetében is pozitívabb kép él az őslakosok fejében, 85%-uk szerint ez optimális jelenlegi lakóhelyén; a beköltözőknél ez az arány csak 68%. A helyi tömegközlekedésre szinte mindenki panaszkodott, de még e tekintetben is kevésbé volt negatív az őslakosok véleménye, csupán 55%-uk vélte úgy, hogy rossz a tömegközlekedés, szemben a szuburbán népesség közel 80%-os arányával. Érdekes eredmény az, hogy a helyi lakosok környezetileg kissé terheltebbnek érezték a lakóhelyüket.

A faluról alkotott mentális kép tehát némileg eltér az őslakosok és a betelepülők esetében. A régi nagykovácsiak zöme vidékről költözött az agglomerációba, nekik Budapest központjának egy óra alatt való elérése nem számít soknak. Ugyanez elmondható a Nagykovácsiba született fiatalok esetében is, számukra ez az utazás megszokott, természetes lakóhelyi adottság. Az, hogy az őslakosok némileg kevésbé emelték ki lakóhelyük kedvező környezeti viszonyait szintén érthető, hiszen ők nem a kellemes lakókörnyezetért költöztek Nagykovácsiba, számukra ez kevésbé fontos. Persze az eredmények térbeli vonatkozásait sem szabad figyelmen kívül hagynunk. Az őslakosok által lakott településrészek ugyanis tényleg terheltebbek környezetileg (főutca), az új beköltözők által benépesített hegyoldalak némelyike pedig - távol esvén a falu központjától – valóban rosszabb közlekedési viszonyokkal jellemezhető.



4. ábra: Az őslakos és a beköltöző lakosság véleménye a jelenlegi lakóhelyéről (standartizált számok, a nulla jelenti az átlagos értéket) (Saját szerkesztés)

## 7. Nagykovácsi, ahol jó lakni?!

Az általunk megkérdezett betelepülők és őslakosok egyaránt úgy vélték, Nagykovácsi egy olyan település, ahol kellemes élni. Csupán 10 válaszadó nyilatkozott úgy, hogy egyértelműen rossz a lakásviszonya, illetve a lakókörnyezete. Az elégedettségnek köszönhetően kevés olyan válaszadóval találkoztunk, aki el kívánt költözni jelenlegi lakhelyéről (40 fő). A néhány elköltözni vágyóknak is az egyharmada Nagykovácsiban kívánt új otthonra lelni, azaz a településen akart maradni. Budapestre csupán nyolc fő kívánczolt, akik egy fő kivételével mind szuburbán telepesek voltak, olyanok, akik nem találták meg Nagykovácsiban azt, amire a kiköltözés idején számítottak. (Ez akár egy visszatelepülési hullám előjele is lehet.) Az elköltözés indokaként elsősorban családi okokat jelöltek meg a válaszadók, a második legfontosabb elköltözési ok azonban a háztartásra nehezedő magas pénzügyi teher volt.

## 8. Összegzés

Nagykovácsi a fővárosi agglomeráció különleges földrajzi helyzetű települése. Budapest közelsége alapvetően befolyásolja a község életét, fejlődését. A zártkert-parcellázások nyomán már az 1970-es években sok fővárosi lakos szerzett ingatlant a faluban, az 1980-as évek közepétől pedig tömegesen költöznek a budapestiek Nagykovácsiba. A szuburbán betelepülések nyomán két évtized alatt majdnem megduplázódott a község lakossága, átfurmálódott a falu arculata. A beköltözők képzettsége, anyagi helyzete jobb az őslakosokénál. A betelepülők ugyanakkor nem képeznek homogén társadalmi csoportot, legalább két hullámát tudjuk elkülöníteni a fővárosból kiköltözőknek. Az 1990-es évek közepe előtt érkezett szuburbán betelepülők jelentős része bérházakból, lakótelepekről érkezett a faluba, és ma is jobban rászorulnak a tömegközlekedésre. Az 1995 után beköltözők között viszont már sok a zöldövezeti kertés házból érkező, és az ő körükben a személygépkocsi kizárólagos használata is sokkal jellemzőbb.

A községből alig akar valaki elköltözni. Az őslakosok és a szuburbán betelepülők egyaránt elégedettek jelenlegi lakókörnyezetükkel. Mégis, a két csoportnak a faluról, a lakókörnyezetről alkotott mentális képe jelentősen eltér. A különbség a település térbeli elérhetőségével kapcsolatban a leglátványosabb, az őslakosok szerint Nagykovácsiból minden viszonylag jól elérhető, a betelepülők viszont sokkal rosszabbnak értékelik a falu közlekedési viszonyait.

Felmérésünk idején a község lakosságának közel felét még az őslakosok tették ki, akik sok jellemző tekintetben élesen elkülönültek a betelepülőktől (lakáskörülmények, végzettség, vélemény). Szerencsénk volt, mert láthattuk a régi Nagykovácsit, de már kirajzolódott előttünk az új, magas státuszú, szuburbán település képe is. Az elkövetkező néhány évben a betelepülők aránya már egyértelműen meg fogja haladni az őslakosokét, és a falu az átalakulás egy újabb szakaszába léphet.

### Irodalomjegyzék

- Bajmócy P. (2000): A „vidéki” szuburbanizáció Magyarországon Pécs példáján, *Tér és Társadalom* XIV. 2-3. pp. 323-330.
- Dövényi Z. – Kovács Z. (1999): A szuburbanizáció térbeli-társadalmi jellemzői Budapest környékén, *Földrajzi Értesítő* XLVIII. 1-2. pp. 33-57.
- Hardi T. (2002): Szuburbanizációs jelenségek Győr környékén, *Tér és Társadalom* XIV. 3. pp. 57-83.