

Dr. Izsák Éva¹ – Dr. Probáld Ferenc² – Dr. Uzzoli Annamária³

Természeti adottságok és életminőség Budapesten⁴

1. Bevezetés

Budapest természeti környezete rendkívül változatos, s ennek következményei a város funkcionális tagolódásában, társadalmi térszerkezetének alakulásában is kifejezésre jutnak. A természeti feltételek kis távolságon, akár kerületeken belül is markánsan különböznek (pl. budai hegyvidéki, ill. pesti Duna-parti kerületek). A kedvező természeti adottságok jelentős hatást gyakoroltak a város fejlődésére a történelem folyamán. Az első kelta településeket a budai törésvonalon fakadó bővizű források, hévizek vonzották erre a területre. A Budai-hegység különféle építőanyagokat (mész, dolomit, homok, agyag, fa) szolgáltatott az építkezésekhez. A római időktől a Duna vált fontos helyi, ill. helyzeti energiává (ivóvíz, ipari víz, közlekedési útvonal). Az eltérő domborzati felszínek találkozása a kereskedelem számára teremtett kiváló lehetőségeket. A budai hegyvidék, valamint a Duna és szigetei kellemesebb és egészségesebb éghajlati feltételeket biztosítanak a lakosság számára. Jelen tanulmány keretei között a főváros természeti adottságaiból eredő néhány lényeges összefüggés feltárásával e tényezők gazdasági és városfejlesztési jelentőségét igyekszünk megvilágítani.

2. A lakóhelyi környezet és az életminőség kapcsolata

Az *életminőség* (quality of life) többdimenziós fogalom, amely összetett módon fejezi ki az egyén társadalmi-gazdasági helyzetét, részben pedig azzal való elégedettségét. Értelmezésében multidiszciplináris megközelítés szükséges, amely egyaránt lehetővé teszi az életminőség *objektív* – pl. munkaerő-piaci pozíció, jövedelemszint, egészségi állapot – és *szubjektív* – pl. általános elégedettség, boldogság – *komponenseinek* mérését. Azonban a multifaktoriális modellek (*1. ábra*) közös vonása, hogy az életminőséget alapvetően az *egyéni és környezeti viszonyrendszereként* definiálják. A nagyvárosok lakóhelyi környezete olyan speciális életfeltételeket biztosít, amelyek befolyásolják a helyi lakosság életminőségét.

Az utóbbi évtizedekben a tercier és kvaterner szektor előtérbe kerülése, valamint a lakóhelyi funkciók környezeti igényeinek növekedése folytán felértékelődött azoknak a természeti adottságoknak a jelentősége, amelyek közvetlenül vagy áttételesen – társadalmi-gazdasági hatásaikon keresztül – a lakosság *életminőségét* befolyásolják. A *lakóhelyi környezet* – jelentős részben a különböző természeti adottságokból fakadó – állapotát, a városközponttól mért távolságát és így megközelíthetőségét, valamint mindettől nehezen elválasztható *társadalmi presztízst* komplex módon tükrözi az *ingatlanárak* alakulása.

A fővárosi kerületek szintjén végzett elemzésünkben az életminőség mérésére az emberi fejlődés indexét (HDI) használtuk fel, amelyet a 2001-es népszámlálási adatokon nyugvó egy főre jutó adóköteles jövedelem, a felsőfokú végzettségűek és a születéskor várható átlagos élettartam mutatóinak aggregálásával, az ismert képletet Budapestre alkalmazva számítottunk

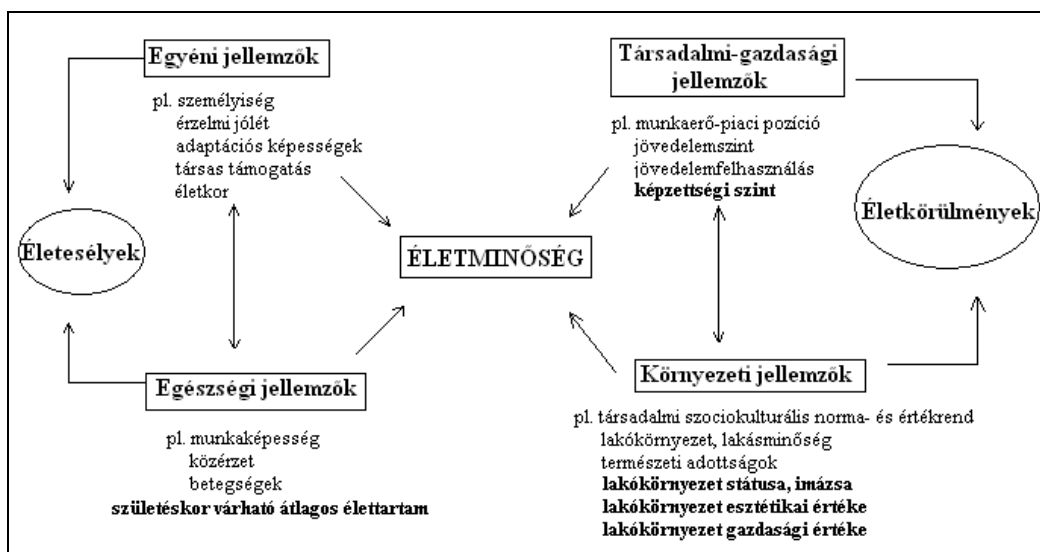
¹ Dr. Izsák Éva Eötvös Loránd Tudományegyetem, Regionális Tudományi Tanszék, Budapest
E-mail: izsakeva@ludens.elte.hu

² Dr. Probáld Ferenc Eötvös Loránd Tudományegyetem, Regionális Tudományi Tanszék, Budapest
E-mail: probald@ludens.elte.hu

³ Dr. Uzzoli Annamária Eötvös Loránd Tudományegyetem, Regionális Tudományi Tanszék, Budapest
E-mail: annamaria.uzzoli@gmail.com

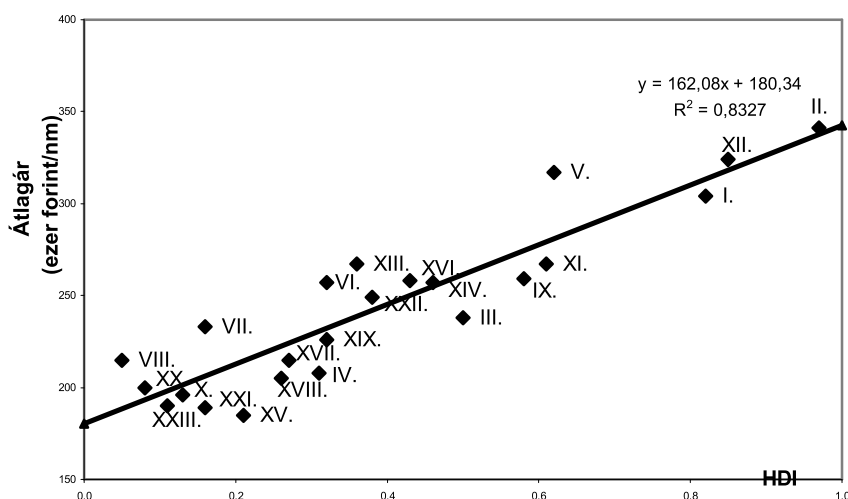
⁴ A tanulmány a 72590K számú OTKA pályázat támogatásával készült.

ki. Az életminőség rendkívül szoros összefüggést mutat az ingatlanárak⁵ területi különbségeivel (2. ábra). A HDI összetevői közül a legerősebb – csaknem függvénytörő –



1. ábra. Az életminőségre ható tényezők

kapcsolat ($r^2=0,9214$) az ingatlanárak és a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya között mutatható ki, vagyis az adott rétegnek a lakóhelyi környezet iránti igénye a jövedelmi viszonyoknál is erősebb meghatározó tényező. (A várható élettartam esetében $r^2=0,8356$; a jövedelemszint esetében $r^2=0,8145$). Az objektív tényezőkből számított életminőség legmagasabb szintje azokban a budai kerületekben tapasztalható, ahol a több szempontból is igen kedvező lakóhelyi környezet évtizedek óta a legmagasabb ingatlanárakat eredményezi. Az életminőség és az ingatlanárak fentiekben kimutatott szoros kapcsolata felhívja a figyelmet arra, hogy a magasabb társadalmi státusúak kevés, de nagy kiterjedésű és a térben összefüggő területeken élnek együtt Budapesten (II.; XII. kerület) (BELUSZKY P. – SZIRMAI V. 2000). A 2. ábra azt is mutatja, hogy a HDI hatása mellett a városközponttól mért távolságnak



2. ábra. Az életminőség és a lakókörnyezet kapcsolata a budapesti kerületekben (2006)

⁵ Vizsgálatunkban a nem panel építésű társasházi lakások négyzetméterárát vettük alapul, minthogy ez az egyetlen ingatlantípus, amely valamennyi kerületben nagy számban megtalálható.

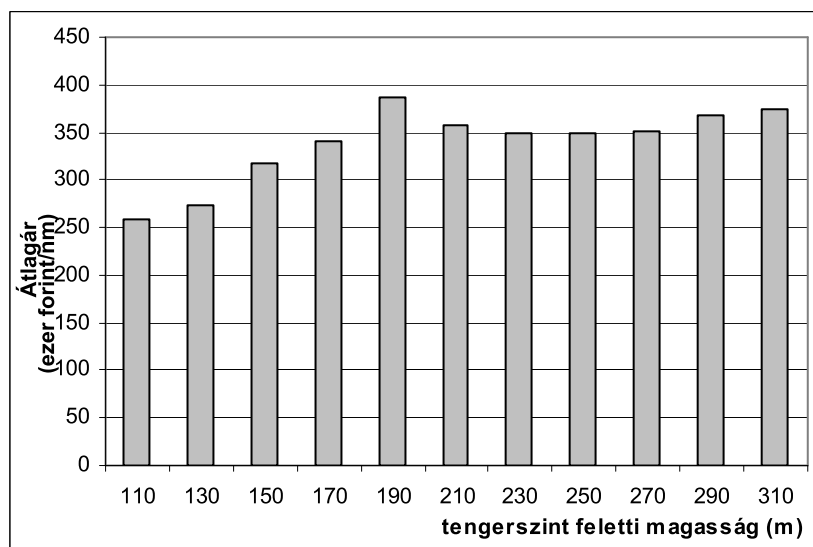
az ingatlanárakra gyakorolt befolyása eltörlül, és csupán a revitalizáció, ill. dzsentifikáció által többé-kevésbé érintett belső pesti kerületek pozitív, valamint a legtöbb külső kerület negatív reziduálisaiban mutatkozik meg. Az életminőség és a lakókörnyezet állapota alapján a VIII. kerület a leghátrányosabb helyzetű: itt a születéskor várható élettartam közel 10 évvel rövidebb, mint a II. kerületben (UZZOLI A. 2008).

A fent vázolt összefüggések ismeretében négy olyan mintaterületet választottunk ki (a budai II. és XII., valamint a pesti IX. és XIII. kerület), ahol a természeti tényezők, ill. adottságok meghatározó ereje tetten érhető az életminőség és az ingatlanárak kapcsolatában, s ennek jelentékeny szerep tulajdonítható a városszerkezet alakulásában.

3. A hegyvidék szerepe az életminőségben

Amint azt a fentiekben ismertetett *kerületi szintű* vizsgálataink mutatják, a Budai-hegység területére eső II. és XII. kerület tűnik ki a HDI és – ezzel szoros összefüggésben – az ingatlanárak legmagasabb értékével. A különböző időpontokban végzett kérdőíves felmérések (FÖLDI Zs. 2000; BERÉNYI E. et al. 2008) tanúsága szerint a fővároson belül a legkedveltebb potenciális mobilitási célterületként ugyanezek a kiemelkedően vonzó imázssal jellemezhető városrészek jelennek meg. Különösen hangsúlyos a megfelelő környezet iránti igény a K+F tevékenységek letelepedése szempontjából (KOVÁCS Z. et al. 2008).

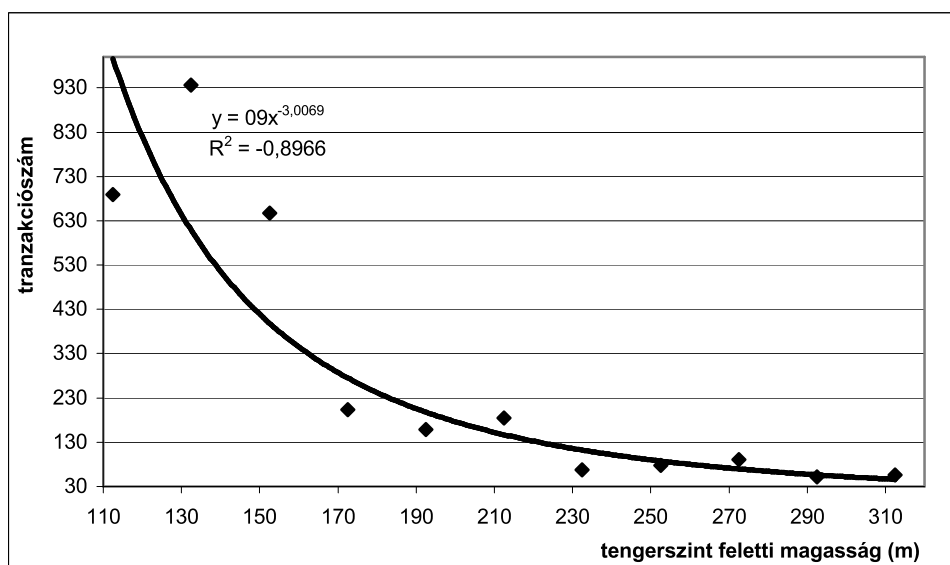
Annak tisztázására, hogy a Budai-hegység természeti adottságai az életminőséget, ill. az ezt jól tükröző – az illetékkiszabás alapjául szolgáló – ingatlanforgalmi árakat miképpen befolyásolják, feldolgoztuk a magyarországi lakásárakat tartalmazó Ingatlan-adattár (KSH 2007a) II. és XII. kerületi, többlakásos – nem panel – társasházakra vonatkozó 2005–2006. évi adatait. Az egyes tranzakciókat a lakások *tszf. magassága* szerint csoportosítottuk, és 20 méteres magassági intervallumonkénti bontásban kiszámítottuk az átlagos négyzetméterárát. Minthogy az adattár csak az adásvétel tárgyául szolgáló ingatlan utcanévét tünteti fel, a vizsgálatba csupán azon utcákat vonhattuk be, amelyeknek teljes hossza 20 méternél szűkebb magassági intervallumba esik. Az összesen 3123 adat (tranzakció) elemzéséből (3. ábra) egyértelmű, hogy 100 m-től kb. 200 m tszf. magasságig a társasházi lakások négyzetméterára



3. ábra. Az ingatlanár változása a *tszf. magasság* függvényében a II. és a XII. kerületben 2005/2006-ban

monoton lineáris növekedést mutat: 10 méteres magasságkülönbség átlagosan 10 000 Ft/m²-el növeli a társasházi lakások árát; vagyis *a természeti adottságokban rejlő virtuális érték pénzben kifejezhető, valós gazdasági értékre is „lefordítható”*. Az összefüggés okai – az ingatlanforgalmazó cégeknél (pl. Otthon Centrum) készített interjúk eredményével összhangban – az alábbiakban foglalhatók össze:

- a) Az elsődleges okot a *domborzat* és a hozzá kapcsolódó helyi *klimatikus adottságok* jelentik. A Budai-hegység a főváros legtisztább levegőjű területe, ahol a levegő minősége a tszf. magassággal arányosan javul; a szennyezett levegőjű és zajos főútvonalak t.i. a völgyekben és az alacsonyabb térszíneken futnak. (Ezek a keresztező mellékutcákkal szemben határozottan „olcsóbbak”). Ugyancsak a magassághoz kötődnek a városklímát ellenpontoszó éghajlati előnyök (télen több napfény, nyáron ritkábban előforduló hőség, v. ö. PROBÁLD F. 1974). A zöldfelületek közelsége, valamint a táj *esztétikai értéke*, a hegyvidékre és a városra nyíló panoráma ugyancsak a magasabb fekvésű területeken teljesebben ki.
- b) Az ingatlanok forgalmi értékét emelő *másodlagos* tényezőként a hegyvidéken a magasabb *fajlagos építési költségek* vehetők számításba. (Ezek azért másodlagosak, mert az a/ pontban említett előnyök, ill. „kellemségek” híján nem is lenne érdemes, ill. kifizetődő építkezni a bonyolult terepviszonyok között.) Ugyancsak értéknövelő tényező az előnyös természeti adottságokkal rendelkező terület korlátozott kiterjedése, azaz a *szűkös kínálat*. Ez utóbbról tanúskodik a tranzakciók száma és a tszf. magasság között kimutatható hatványkitevős regresszió (4. ábra); a csökkenés a 100–200 m közötti magassági intervallumban a leggyorsabb.



4. ábra. Az eladott lakások száma a tszf. magasság függvényében a II. és a XII. kerületben 2005/2006-ban

- c) Harmadlagos – mert az előzőekből következő – tényező a hegyvidéki körzetek kedvező társadalmi környezete, a lakosság magas *társadalmi státusa*, amelyet a népszámlálási adatok igazolnak (KSH 2007b), továbbá – ezzel szoros összefüggésben – az adott területek történelmileg kialakult *imázsa*. Ebben kereshető a fő oka annak, hogy az ingatlanárak a 200 m körül elért csúcspontot felett már alig változnak: itt vannak ugyanis a városközponthoz igen közeli, a legszebb panorámát kínáló s emellett „patinás” villanegyedek (Zöldmál, Rézmál, Rózsadomb, Németsvölgy, Orbánhegy). Nagyobb tszf. magasságban a szaporodó hátrányok

(nehezebb megközelíthetőség, gyéresebb tömegközlekedési és kereskedelmi hálózat) – úgy tűnik⁶ – gátat szabnak a további árnövekedésnek.

4. A Duna-part fejlesztési potenciálja

A fővárosi Duna-part kiépülése és fejlődése a 19. század második fele óta tart; ennek során az egyes partszakaszok felértékelődése nagymértékben függött Budapest városszerkezetének és funkcióinak formálódásától. A rendszerváltozást követően föllendülő építkezések lényeges változásokat eredményeztek a Duna-part hasznosításában. Az új, nagy léptékű fejlesztések jórészt a IX. és a XIII. kerület folyóparti részeire koncentráltak, s így ezek 1996 óta a lakáspiaci árnövekedés kiemelt területévé váltak (TÓTH K. 2007). A Duna-part által kínált környezeti és esztétikai előnyök nyilvánulnak meg az új építésű, közvetlenül a Dunára néző lakások 15–20 százalékos felárában is (pl. Duna-Pest Rezidenciák, Marina Part, ld. HVG 2007).

A Duna-parti fekvés kedvező adottságai az egyes kerületeken belül szintén jelentős lakáspiaci változásokat eredményeztek. Ennek szembetűnő példája a IX. kerület, ahol az elmúlt tíz év során a Duna melletti beruházások és beépítések erősen felértékelték az érintett kerületrészt, és előnyösen befolyásolták Ferencváros korábbi imázsát. Hasonló a helyzet a XIII. kerületben, ahol a helyi lakosság legmagasabb társadalmi státusa régóta a Duna-parti Szent István-parkhoz kötődik, és az utóbbi évek luxusingatlan-építkezései, lakóparkjai révén a parti sáv északi része is rendkívül gyors átalakulás, fejlődés színterévé vált.

5. Összegzés: SWOT-analízis

A természeti adottságok és az életminőség kapcsolatára vonatkozó, a fentiekben vázolt vizsgálatoknak a városfejlesztési stratégia szempontjából legfontosabbnak ítélt következtetéseit az alábbiakban *SWOT-analízis* formájában igyekeztünk összegezni.

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> ▪ a domborzat változatossága és a Duna rendkívüli előny Budapest nemzetközi versenyképessége szempontjából (meghatározó városképi elemek, panoráma, sokrétű hasznosítási lehetőségek); ▪ a Budai-hegység és a Duna-part kedvező klímájú, tiszta levegőjű terület a városközpont közelében (kiváló rekreációs, sport és szabadidős lehetőségek, különösen értékes ingatlanfejlesztési potenciál); ▪ a ritka természeti értékek jelenléte (pl. budai barlangrendszer, termál- és gyógyforrások) a turizmus fejlesztésének fontos tartaléka. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ az előnyös természeti adottságok szűk területi kiterjedése, ill. az ebből eredő társadalmi nyomás egyrészt a lakossági igények, másrészt a tőkeerős beruházók részéről (ld. veszélyek); ▪ a kedvező rekreációs lehetőségek részben kiaknázatlanok, sokszor elhanyagolt infrastrukturális háttérrel működnek (pl. Népsziget, Óbudai-sziget állapota, gondozatlan erdei ösvények; vonzó és kulturált szolgáltatások hiánya); ▪ nincs átgondolt városfejlesztési koncepció, amely a természeti adottságok ésszerű hasznosítását garantálná.

⁶ Véleményünk szerint az illeték-kiszabás alapja nem mindig felel meg a valós áraknak, ami különösen igaz erre a magassági szintre. Azonban jelen empirikus vizsgálati módszerekkel ezt az összefüggést természetesen nem lehet bizonyítani.

Lehetőségek	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> ▪ a hegyvidék egyes részein az elavult épület-állomány bontása a laksűrűség növelése nélkül is ad lehetőséget kiemelkedő színvonalú, korszerű, lakás vagy üdülési-idegenforgalmi célú hasznosításra; ▪ számottevő potenciál rejlik az adott helyszínen főlegesen vagy kihasználatlan intézményi területekben (pl. Csillebérc, laktanyák); ▪ a Duna-part jelentékeny része kihasználatlan vagy régi funkcióját elvesztett barna-övezeti terület, tartalék az ingatlanfejlesztés szempontjából (IZSÁK É. – PROBÁLD F. 2008) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ a lakóövezetek bővítése a természetközeli állapotú zöldfelületek rovására; ▪ a KSzT-k gyakori módosítása a nagyobb beépítési sűrűség érdekében; ▪ tájrombolás, ill. a tájba nem illő építkezés (pl. az 1970-es évek telepszerű építkezései, toronyházai, a ferencvárosi Duna-part beépítése); ▪ illegális építkezések, épület-bővítések gyakorisága; ▪ illegális hulladéklerakó helyek a tájvédelmi körzetben, s a Duna-parton ▪ növekvő forgalom (zaj, légszennyeződés) a főbb útvonalak mentén.

Összefoglalva megállapítható, a természeti adottságok szerepe releváns az életminőség területi különbségeiben, és erőteljesen kifejezésre jut az ingatlanok értékében. A természeti tényezők adta előnyöket mindeddig csak részben sikerült kiaknázni. Mind a hegyvidék, mind a Duna-part további komoly fejlesztési potenciállal bír, ám a távlatilag is ésszerű kihasználásra nincs elegendő garancia, a természeti értékekkel való gazdálkodás nem kap kellő figyelmet.

Irodalom

- BELUSZKY P. – SZIRMAI V. (2000) A települések társadalma – In: Enyedi Gy. szerk.: Magyarország településkörnyezete. MTA, Budapest, pp. 77-97.
- BERÉNYI E. – KONDOR A. CS. – SZABÓ B. (2008) A zöldfelületek szerepe a lakóhelyi migrációban Budapesten. Kérdőíves felmérések hét mintaterületen – In: Alföldi Gy. – Kovács Z. szerk.: Városi zöld könyv – kulcs a fenntartható városhoz. ÉTK-Rév8 Kft. – MTA FKI, Budapest, pp. 8-25.
- FÖLDI ZS. (2000) A lakókörnyezet szerepe a főváros migrációs folyamataiban, az 1990-es években. Tér és Társadalom, 14. 2-3. pp. 219-228.
- IZSÁK É. – PROBÁLD F. (2008) Klimatikus környezet és városfejlesztés Budapesten – In: Orosz Z. – Fazekas I. szerk.: Települési környezet. Kossuth Egyetemi Kiadó, Debrecen, pp. 116-121.
- KOVÁCS Z. – EGEDY T. – FÖLDI ZS. – KERESZTÉLY K. – SZABÓ B. – BALOGI A. (2008) Everyday life and attitude of creative people in the Budapest Metro Region. Understanding the attractiveness of the metro region for creative knowledge workers. ACRE Report, Amsterdam, 83. p.
- PROBÁLD F. (1974) Budapest városklímája. Akadémiai Kiadó, Budapest
- TÓTH K. (2007) Lakáspiaci változások Magyarországon és Budapesten. (www.ingatlan-online.com/toth.krisztina.pdf)
- UZZOLI A. (2008) Az egészségi állapot területi különbségei a Közép-Magyarországi Régióban. Területi Statisztika 2008/3. pp. 357-366.
- HVG (2007) Duna menti lakóparkok: mennyibe kerül a panoráma? (www.hvg.hu) Budapest, 2007. április 12.
- KSH (2007a) Ingatlan-adattár. Magyarországi lakásárak 1997-2006. CD-ROM. ImmoPress - KSH, Budapest
- KSH (2007b) A Közép-Magyarországi Régió demográfiai atlasza. CD-ROM. KSH, Budapest