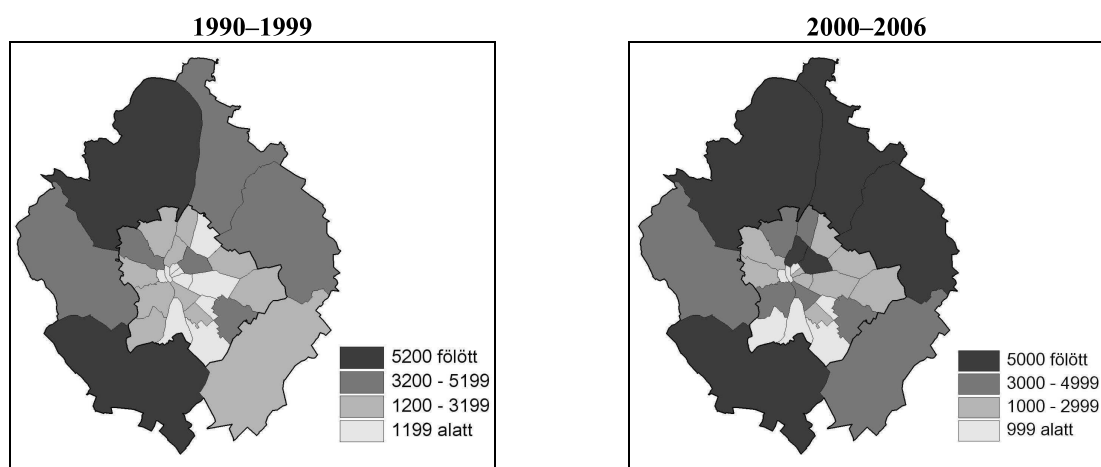


Szabó Balázs¹

Lakásdinamika és lakóhelyi preferencia a budapesti városrégióban

A főváros és agglomerációja ingatlanpiaci szempontból az ország egyik legdinamikusabb területe (KOVÁCS Z. – SZÉKELY G. – SZABÓ B. 2005). Az agglomerációban már a nyolcvanas évek legvégétől érezhető a szuburbanizáció, a lakásépítések száma ekkortól meredeken emelkedett. Budapesten csak a kilencvenes évek végétől ugrott meg a lakásépítések üteme, bár 8–10 év alatt már jelentős változások tapasztalhatók a városképben és a városszerkezetben is. A 2000-es években a lakásépítések évi átlaga közel duplájára emelkedett mind a fővárosban, mind az agglomerációban.

Az új – 1990 után épült – lakások aránya a 2006-os lakásállományon belül jelentős területi különbségeket mutat, hiszen a fővárosban alig éri el a 10%-ot az agglomerációban viszont minden negyedik lakás új építésű. Budapesten a legmagasabb értéket a IX. kerületben regisztrálták (16%) a rehabilitációs programnak köszönhetően. Ehhez képest az agglomerációban Telkin a 69%-ot is eléri, de még a népesebb települések között is találhatók olyanok, ahol meghaladja a 30%-ot (Pomáz, Szigethalom). A fővárosban a zöldövezet beépítése továbbra is jelentős maradt, emellett az egykori ipari területeken és a zárt beépítésű belvárosi övezetben is egyre több az új lakás (1. ábra). A belső kerületek közül a Ferencvárosban a legintenzívebb a lakásépítés, de a VII. és VIII. kerületekben is rohamosan növekszik. Miután a belső kerületekben az új építés bontással jár együtt, a jobb épületállománnyal rendelkező I., V., VI. kerületekben a legalacsonyabb az építkezések száma.



1. ábra. Az épített lakások száma budapesti kerületekben és az agglomeráció szektoraiban

A városrészek fejlődésének az új lakásépítések száma fontos, de nem egyetlen mutatója. Az épület- és lakásfelújítások száma is jelenthetné egy negyed felértékelődését, erről azonban nem áll rendelkezésünkre adat. A presztízsnek viszont jó mutatói lehetnek az ingatlanárak, illetve ezek területi különbségei.² A fővárosi ingatlanárak alakulása 1997–2006 között azt mutatja, hogy az I., II., XII. kerület mellett az V. kerületben a legrágábbak a lakások (Ingatlanadattár, 2006). Utóbbira sokkal inkább a belvárosi irodákra irányuló kereslet adhat magyarázatot, úgy tűnik a lakások funkcióváltása még ma is tart (SZÉKELY J. 2008). A

¹ Szabó Balázs MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest E-mail: szbazs@gmail.com

² A KSH csak a városi jogállású településekről közli az ingatlanárakat, így az agglomeráció vizsgálatától eltekintünk.

legalacsonyabb négyzetméterárak pedig a Józsefvárosban és azon pesti kerületekben található, ahol a régi nagy lakótelepek mellett kevés új építésű lakás található: a X., XV., XIX., XX., XXI. kerületekben.

A témában végzett hazai kutatások a lakáspiac átrendeződését, polarizálódását mutatják (KOVÁCS Z. 2005). A folyamat nyertesének Budapesten a belváros és a szuburbia tűnik. A lakótelepek – melyek a fővárosi lakásállomány harmadát adják – inkább vesztesnek tekinthetők, noha közöttük is jelentős különbségek adódnak koruk, fekvésük és társadalmi szerkezetük alapján (CSIZMADY A. 2000). A megújuló és a leszakadó belső városrészekben zajló folyamatok tekinthetők talán a leglátványosabbnak (FÖLDI ZS. 2006). A rozsdaovezet lakásállománya noha növekszik, viszonylag csekély és erősen szétagolt. Régi munkáskolóniák és új, jórészt telepes beépítésű részek alkotják, melyek térben is elkülönülnek egymástól (KOVÁCS Z., 2004).

A DFG (Deutsche Forschungsgemeinschaft) által finanszírozott kutatás keretében – többek között – arra kerestük a választ, hogy a különböző lakónegyedben élők miként látják saját környezetüket, és hogyan vélekednek az övéktől elütő városrészekről. Feltételezésünk szerint amennyiben valóban felértékelődnek a belvárosi részek, ez kimutatható abban is, hogy más negyedekből oda akarnak költözni, illetve a presztízszük általában is javul. Másik oldalról viszont a lakótelepek presztízsvesztése miatt az onnan elköltözők, elköltözni szándékozók aránya magas. Szerkezetéből következően a lakótelep övezetben nem lehet számolni új lakások építésével, a megújulást az igen költséges rehabilitáció segíthetné (EGEDY T. 2005), amire eddig csak viszonylag kevés példa akadt. A családi-, illetve társasházazs övezet feltehetően még mindig a legkeresettebb, kérdés hogy bekövetkezik-e az egyre nagyobb közlekedési problémák és a szolgáltatások elégtelensége miatt a terület leértékelődése.

Ennek vizsgálatára a városrégió területén az egyes lakóövezeteket reprezentáló öt mintaterületen kérdőíves felmérést végeztünk a népesség lakóhelyi és lakáspreferenciáiról.³ A régi bérházazs övezet jórészt a városegysítés és az első világháború között, kisebb részben a két háború közötti periódusban épült, lakásállománya meglehetősen heterogén (lakásméret és komfort terén is). Ezzel együtt is elmondható, hogy a jobb lakásokkal rendelkező (magasabb státuszú) részek közé tartozik az V., valamint a VI–IX. kerületek Nagykörúton belüli része, Újlipótváros és Külső-Terézváros egy része, valamint a belbudai negyedek, míg alacsony komfortfokozatú, kis alapterületű lakások jellemzik a VI–IX. kerületek középső és külső részeit. Az előbbi övezetet a Belső-Terézvárosban, utóbbit a Magdolna-negyedben kiválasztott mintaterület reprezentálja. A lakótelep öv nem egységes, területileg szétszabdalt, legnagyobb része a hetvenes-nyolcvanas években épült paneles technológiával a külső kerületekben. Ezt az övezetet reprezentálja a közepes nagyságú és alacsony társadalmi státuszú pestszentlőrinci Havanna lakótelep. A fővárosban belüli és kívüli zöldövezeti gyűrű szintén igen sokszínű, az egyes területek presztízszét leginkább a fekvése határozza meg. Budapesten a budai hegyvidék és Zugló kertvárosi részei számítanak a legmagasabb és a pesti kerületek régi beépítésű egykori munkáskerületei a legalacsonyabb státuszúnak az övezeten belül. Az agglomerációban pedig az északnyugati és nyugati szektor településeitől húzható egy lejtő a délkeleti szektorig (KOVÁCS Z. – KOK H. 1999). A két kertvárosi mintaterület közül a Wekerle-telep, egy régi beépítésű, idősebb és alacsonyabb, illetve közepes társadalmi státuszú városrész, míg Nagykovácsi a fővárost az utóbbi húsz évben elhagyó felsőbb rétegek célpontja. A barnaövezetet szétagoltsága és (egyelőre) csekély szerepe miatt nem vizsgáltuk.

Ahhoz, hogy egy városrészben az elégedettség mértékére, annak okaira következtethessünk, érdemes megvizsgálni az odaköltözési és elköltözési szándék okait. A városrészbe költözők válaszai részben tükrözik a különböző negyedek (legalábbis egykori) lakáspiaci pozícióit (1. táblázat).

³ 2007 nyarán felvett 713 kérdőív alapján készült az elemzés

1. táblázat. A három legfontosabb ok, amiért a városnegyedbe költöztek (a 12 válaszlehetőségből hármat lehetett megadni) n=458

	Terézváros	Magdolna	Havanna	Wekerle	Nagykovácsi
1	Munkahely közelsége 33%	Nem talált máshol lakást 56%	Nem talált máshol lakást 43%	Természet, zöldfelület közelsége 65%	Természet, zöldfelület közelsége 78%
2	Jó közlekedési kapcsolatok 28%	Jó közlekedési kapcsolatok 38%	Család, barátok közelsége 39%	Család, barátok közelsége 49%	Alacsony zaj- és környezetterhelés 52%
3	Nem talált máshol lakást 26%	Munkahely közelsége 38%	Munkahely közelsége 31%	A negyed esztétikai vonzereje 40%	A negyed esztétikai vonzereje 38%

A Magdolna-negyedben és a Havannán igen magas azok aránya, akik szinte kényszerűségből költöztek a negyedbe (több mint 50%-uk 1990 után költözött be). Az, hogy a Terézvárosban is jelentős arányban vannak ilyen családok, mutatja hogy még a jobb státusú belvárosi negyedeknek is viszonylag heterogén a társadalma. A két kertvárosi rész közül a Wekerlén a családtagok, barátok közelségének fontossága mutatja a régi és azt új városrészek közti különbséget.

Az elköltözni szándékozók aránya Nagykovácsiban és a Wekerlén a legkisebb (15%, ill. 24%), ráadásul közülük 30%, ill. 50% a területen belül kíván másik lakásba költözni. Az előbbiben a magánéleti változás, illetve munkahelyváltás, az utóbbiban pedig a lakásméret volt a leggyakoribb indok. A másik három területen viszont 40% fölötti volt az elköltözni szándékozók aránya, ráadásul jóval alacsonyabb volt azok aránya, akik ugyanabban a városrészben kívántak maradni. Más jellegűek voltak az okok is, de természetesen a magánéleti változás mindenütt előkelő helyen szerepelt. A Havannán a magas lakásfenntartási költségeket majdnem minden második válaszadó említette, szemben a Magdolnával, ahol csak minden 12. Az utóbbiban viszont a rossz szociális környezet volt az elsődleges probléma (38%). A Terézvárosban viszont a zajszennyezés és a kevés zöldfelület számított a legfőbb problémának, megelőzve a magánéleti változást és a lakással való elégedetlenséget.

Ezt részben tükrözik az elégedettségi adatok is, hiszen Nagykovácsiban és Wekerlén szinte a teljes népesség elégedett a lakókörnyezetével (90%), míg Havannán 71%, a Terézvárosban 65%-os az elégedettség, s a Magdolna-negyedben vannak legkevesebben az elégedettnak mondhatók (47%). Az elégedettség összetevőire adhat magyarázatot, ha megnézzük, hogy hányan ajánlanák barátaiknak, ismerőseiknek a környéket. A többség itt is pozitívan ítélte meg saját lakónegyedét, ez alól egyedül a Magdolna-negyed volt kivétel (2. táblázat).

2. táblázat. „Ajánlaná-e ismerőseinek, hogy a környékre költözzön és miért?” nyílt kérdésre adott válaszok közül a két legjellemzőbb csoport*

	Terézváros	Magdolna	Havanna	Wekerle	Nagykovácsi
ajánlaná	55,9%	40,3%	64,5%	89,0%	87,5%
1. ok	megközelíthe- tőség 41%	városközpont 23%	környék állapota 20%	környék állapota 41%	környezet állapota 49%
2. ok	városközpont 33%	megközelíthe- tőség 20%	lakásár 16%	környezet állapota 33%	környék állapota 40%
nem ajánlaná	25,7%	48,3%	25,2%	4,1%	6,3%
1. ok	környék állapota 71%	helyi társadalom 38%	környék állapota 13%	-	-
2. ok	környezet állapota 14%	környék állapota 24%	panel 10%	-	-

* a Nagykovácsiban és Wekerlén élők közül negatív választ adók száma 8 ill. 6 fő, az ő válaszaikat ezért nem tüntettük föl. n=637

A kertvárosokban szinte a teljes népesség ajánlaná lakóhelyét másoknak, és a környezet állapotát, a környék jellegét nevezték meg legfőbb pozitívumként. A Havannán a válaszadók közel kétharmada tartja vonzónak a lakótelepet, különös módon itt is a környék jellegét, állapotát nevezték meg elsődleges okként, igaz arányuk csak 20% volt. Az alacsony lakásár mint motiváló tényező azért figyelemre méltó, mert ez a másik alacsony státuszú negyedben, a Magdolnán szinte fel sem vetődött. A Havannán volt a legmagasabb azok aránya is, akik a helyi társadalmat említették mint vonzó tényezőt (arányuk 11% volt, ami kétszer akkora mint a Wekerlén). Másik oldalról viszont, azok akik nem ajánlanák a Havannára költözést, a környék állapotán kívül a paneles építési módot, a közbiztonságot, alkoholizációt, kábítószeresek jelenlétét is említették leggyakoribb problémaként (10%-os súllyal). Különbözik ettől a Magdolna-negyedben élők véleménye, ott előnyként a megközelíthetőséget és a városközpont jellegét emelték ki, a környékről negatív véleménnyel lévők többsége viszont elsősorban a helyi társadalomban látja a taszító tényezőt, 37% általában a helyi lakosságot, ezen kívül 9% pedig a cigányokat nevezte meg. Emellett természetesen a környék állapota (23%) és a közbiztonság (9%) is taszító tényező volt. Terézvárosban a központi fekvés és megközelíthetőség mellett a kulturális-, éjszakai élet (17%) számított fontos vonzó tényezőnek. A negatív véleményt adó válaszolók szinte egyöntetűen a környék állapotát kifogásolták.

Jobban összehasonlíthatók a felmérés eredményei, ha azt vizsgáljuk, hogy a lakókörnyezetükre vonatkozó állításokkal mennyire értenek egyet a lakók (3. táblázat). Ebből látható, hogy míg a biztonságos környezet, a jó hírnév és az, hogy szívesen lagnak ott erősen összefügg egymással, a helyi társadalomra vonatkozó állításokkal már nincs ilyen szoros összefüggés. Példaként hozható fel, hogy a Havannán élők esetében sokkal pozitívabban jelenik meg a helyi társadalom, mint azt a biztonságra vonatkozó adatból következtetni lehetne. A Wekerle-telep a helyiek szerint mindenben ideális környék, a helyi lakosság mégsem a tehetősek közül kerül ki. E mögött a kedvező lakókörnyezeti tényezők mellett a mai igényeknek kevésbé megfelelő lakások vannak. Nagykovácsiban pedig a fiatal elővárosi települések problémája, a közlekedés jelenik meg elsősorban.

3. táblázat. A környékükre vonatkozó állításokkal teljesen illetve részben egyetértők aránya (%)

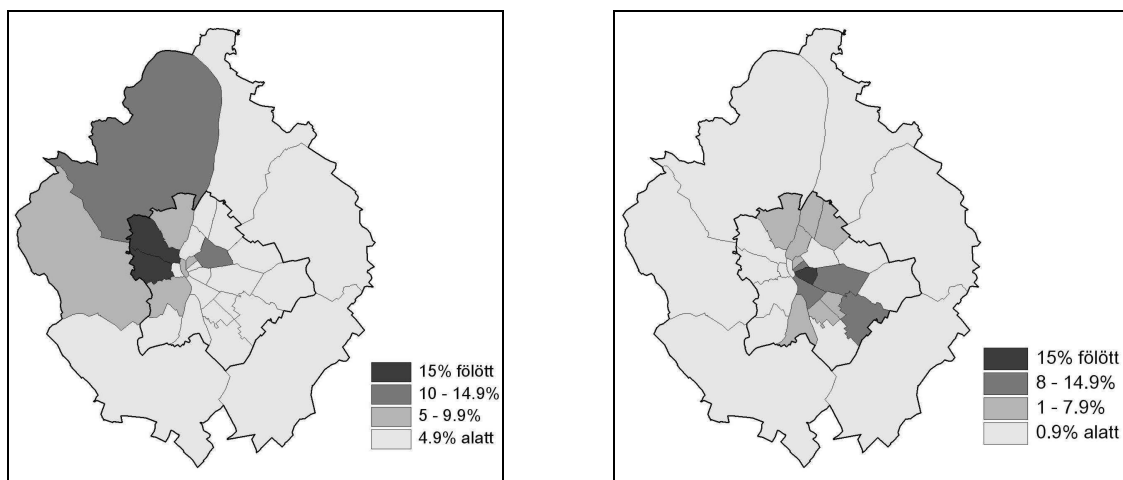
	Terézváros	Magdolna	Havanna	Wekerle	Nagykovácsi
Jó hírneve van	76,5	10,7	21,3	88,3	93,8
Biztonságos	77,2	31,5	53,5	75,2	87,5
Szívesen itt lakik	58,8	38,9	44,5	86,2	88,3
Jó kapcsolat a helyiekkel	83,1	55,0	71,6	84,8	92,2
Tehetős lakosság	43,4	4,0	4,5	34,5	68,8
Szabadidő eltöltési lehetőség	89,7	37,6	63,9	62,1	44,5
Gyermekek számára megfelelő	22,8	24,2	68,4	89,0	79,7
Jó közlekedési lehetőség	94,1	94,6	80,0	92,4	36,7
Zöldterületek állapota jó	38,2	16,8	59,4	76,6	84,4

Míg az emberek saját környékükről személyes tapasztalataik alapján formálnak véleményt, addig a többi városrészre vonatkozó ismereteik esetlegesek. Itt érvényesül egyrészt a többségben meglévő tradicionális Budapest-kép, másrészt a városképben végbemenő változások, melyekről egyelőre nem tudni, hogy milyen széles körben váltak ismertté.

Egy 2005-ben készült lakóhely-preferencia vizsgálat szerint a budapestiek még mindig a budai villanegyedeket (II., XI., XII., III. kerületek) és Zuglót tartják a legvonzóbb lakóhelynek. Ezek a kerületek elsősorban társasházak, zöldövezeti városrészek, melyekben a

magasabb státuszúak laknak (STUDIO METROPOLITANA, 2005). Saját hasonló vizsgálatunk is megerősíti ezt: legfrekvenciáltabb városrésznek a válaszadók a budai kerületeket, illetve az agglomerációt tartják (2. ábra). Másrészt viszont látszik, hogy a saját városrészhez való vonzódás is jelen van, ez alól egyedül a Józsefváros kivétel (a VIII. kerületet a Magdolna negyedben élők 2,9%-a említette, szemben a többi kerület 10% fölötti arányával). A Wekerlén és a Terézvárosban a negyedik, Nagykovácsiban és a Havannán viszont első helyen állt az említések között a saját kerület (utóbbi esetben külön kell választani a Havanna lakótelepet a kerület kertvárosi részétől, vonzónak természetesen az utóbbi tartották). A válaszok azt mutatják, hogy az utóbbi húsz év változásait vagy nem érzékelték, vagy nem tartják meghatározónak a budapestiek. A legkeresettebb városrészek közé nem került be a XVI., XVII. kerület, illetve az agglomeráció településeit is csak jórészt a Nagykovácsiban élők említették. Vagyis (a saját lakóhelyen kívül) a tradicionálisan magas státuszú kerületeket tartották vonzónak, annyi eltéréssel, hogy a szintén ide sorolható, viszont jórészt zárt beépítésű belvárosi I. és V. kerület nem szerepel kiugró adattal. A már évek óta látványos eredményeket produkáló rehabilitáció a Középső-Ferencvárosban nem tudta megváltoztatni az emberek képét a kerületről, a IX. kerületet mindössze 11-en említették meg a keresettebb városrészek között (míg a legkevésbé keresettek között hétszer annyian).

A negatív megítélésű városrészeket tekintve sokkal egységesebb a kép, mindenhol a VIII. kerületet említették a legnagyobb arányban (58,4%), ezt követte a hozzá hasonlóan alacsony státuszúnak tartott IX, és VII. kerület, majd a X. és XVIII. kerület (utóbbi leginkább az ott, illetve a szomszédos Kispesten élők említették). A legkevésbé keresett városrészekben belül nem meglepő a leromlottabb belvárosi kerületek magas említési aránya. Jóval kevesebben (2–3%), de a nagy lakótelepekkel rendelkező kerületeket pl. Óbuda, Palota, Újpest, Csepel vagy Angyalföld is megemlítették, ami alól Zugló volt a kivétel.



2. ábra. A megkérdezettek szerint a legkeresettebb (n=556) és a legkevésbé keresett városrészek említési aránya (n=558)

Különös módon a véleményeket nem befolyásolta az iskolázottság vagy a kor: sem az egyetemi végzettségűek, sem a lakáspiacra érdeklő, költözés előtt, vagy után álló fiatalabb generációk nem látták differenciáltabban a városképet. Az ábrán jól látszik, hogy sokkal valószínűbb a saját lakóhely mint befolyásoló tényező: a legfrekvenciáltabb területek között az agglomeráció északnyugati szektora elsősorban a Nagykovácsiban élők válaszai miatt került a leggyakrabban említett részek közé. A legkevésbé vonzó területek között hasonlóan alakult a Havanna lakótelep és a XVIII. kerület esete.

Arra a kérdésre, hogy anyagi helyzetüktől függetlenül a válaszadók hol szeretnének lakni, egyértelmű választ kaptunk (4. táblázat). Többségük családi házban a zöldövezetben képzelné el életét, míg legkevésbé városszéli lakótelepen.

4. táblázat. „Ha az anyagi helyzete nem befolyásolná, hol lakna legszívesebben?” kérdésre a válaszok* megoszlása (%)

	családi ház a zöldben		belváros		lakópark		panel lakótelep	
	1. hely	5. hely	1. hely	5. hely	1. hely	5. hely	1. hely	5. hely
Terézváros	43,0	12,2	35,1	9,3	9,6	18,9	1,8	43,7
Magdolna	57,2	5,3	26,2	4,6	6,9	19,8	7,6	49,6
Havanna	63,0	9,3	5,8	37,2	14,3	12,6	6,5	27,4
Wekerle	81,0	2,0	9,0	21,9	4,0	18,9	1,0	42,3
Nagykovácsi	82,3	3,6	5,6	21,3	5,6	20,1	3,2	35,7

*1. hely: legszívesebben... 5. hely: szóba sem jöhet (n=648)

Mint látható, a felsorolt övezetek közül legkevésbé a lakótelepekre és a belvárosba költöznének a válaszolók, az előbbire még azok sem, akik ott laknak. A belváros esetében igen nagy a különbség a mintaterületek között, igaz elsősorban azon időszerűek választanak, akik régóta ott élnek. A lakópark nem tűnik vonzónak a többség számára, mindössze 8,6% tette az első helyre (közülük a 20–40 év közöttiek aránya viszont 43%).

Össességében elmondható, hogy az 1990 utáni lakáspolitikai folyamatok alapvetően nem módosították a budapestiek mentális térképét. Noha az ezredfordulótól a fővárosban is egyre több lakás épül és nő az épületfelújítások száma is, felmérésünk szerint az emberek egyelőre nem sorolják a vonzó városrészek közé a belvárosi lakónegyedeket. A külvárosi nagy lakótelepek presztízse szintén alacsony, legkevésbé ebbe az övezetbe költöznének szívesen. A zöldövezetben a legnagyobb az elégedettség, itt leginkább a közlekedés jelent problémát, de ez sem olyan mértékű, hogy emiatt bárki el akarna költözni. A többi övezetből viszont sokan költöznének el, elsősorban zöldövezeti családi házba.

Irodalom

- CSIZMADY A., (2000) A fővárosi lakótelepek ingatlanpiaci helyzetének változása a rendszerváltás után. Szociológiai Szemle 4. pp. 87-105.
- EGEDY T. (2005) A lakótelep-rehabilitáció hazánkban. In: Egedy T. szerk. Városrehabilitáció. MTA-FKI, Budapest pp. 229-242.
- FÖLDI ZS. (2006) Neighbourhood dynamics in Inner-Budapest (Faculteit Geowetenschappen Universiteit Utrecht, Utrecht) 345. p.
- KOVÁCS Z. (2004) A budapesti barnaöv lakófunkciójának helyzete és fejlesztési lehetőségei. In: Barta Gy. szerk. A budapesti barnaöv megújulási esélyei (Budapest, MTA Társadalomkutató Központ) pp. 109-127.
- KOVÁCS Z. (2005) A társadalmi-gazdasági átalakulás területi jellemzői Budapest városrégiójában. In: Dövényi Z.–Schweitzer F. szerk. A földrajz dimenziói. MTA-FKI, Budapest pp. 59-82.
- KOVÁCS Z. – KOK, H. (1999): The process of suburbanization and the agglomeration of Budapest. Netherlands Journal of Housing and Built Environment 14/2. pp. 119-141.
- KOVÁCS Z.–SZÉKELY G.–SZABÓ B. (2005) A lakáspolitikai dinamizmus néhány jellemzője Magyarországon. Statisztikai Szemle 83. 5. pp. 461-479.
- STUDIO METROPOLITANA (2006) Hova megyünk lakni? avagy preferenciák a lakóhely kiválasztásánál Budapesten. - kutatási jelentés 2006. június
- SZÉKELY J. (2008) Reasons of local housing market price differences in Hungary Hungarian Statistical Review 86. Special Number 12.
- Ingatlanadattár 1997-2006 (ImmoPress – KSH, 2006)
- KSH Budapest és Pest megyei évkönyvei 1990-2006