



Tánczos-Szabó, László¹

Bács-Kiskun megye térszerkezete és a telekárak (Területi különbségek a társadalom értékítéletében)²

Spatial structure of Bács-Kiskun County and land prices
(Territorial differences in the value judgment of society)³

ABSZTRAKT

A korábbi telekár-vizsgálatokat kibővítve Bács-Kiskun megye példáján részletesen mutatja be a téma területi vonatkozásait e dolgozat, mely ezáltal a térszerkezet-kutatás módszertanát is gazdagíthatja. Az alkalmazott korrelációs számítások alátámasztották azt a feltételezést, hogy tulajdonviszonyok megváltozása után alig több mint egy évtizeddel olyan jelentős differenciálódás jött létre a telekárakban, amelyeken keresztül tükröződnek a megye térszerkezetének legfőbb sajátosságai is. Bács-Kiskun megye telekártérképének település szintű bemutatása kirajolja a fontosabb térszerkezeti sajátosságokat, a centrum-periféria jellegzetességeket. A magas telekárak az innovációgazdag, sűrűbb textúrájú területeken alakulnak ki, majd azoktól távolodva csökkennek. Időbeli változásuk is összhangban van a térszerkezetben zajló kölcsönhatások rendszerével.

Kulcsszavak: telekárak, társadalmi értékítélet, térszerkezet, Bács-Kiskun megye

ABSTRACT

Expanding the investigations related to land price analysis, this study demonstrates the territorial aspects of the issue through the example of Bács-Kiskun county enriching the methodology of spatial structure researches. The applied correlation analysis confirmed our assumption that scarcely more than a decade after the change of ownership relations, great differences can be detected among land prices, which reflect the main features of the county's spatial structure. The land price map of Bács-Kiskun County demonstrates the main features of the spatial structure and the characteristics of the centre-periphery relationships at municipal level. High land prices are typical in the areas which are rich in innovations and can be characterized with denser texture. Getting farther from them, the land prices become lower. Their temporal changes are also consistent with the interactions taking place in the spatial structure.

Keywords: land prices, social judgement, spatial structure, Bács-Kiskun County

¹ Nyugalmazott főiskolai docens, PhD, taszala@gmail.com

² A tanulmány a Modern Geográfia E-book rovatának része, alapjául a szerző 2013-ban megvédett PhD-értekezése szolgál.

³ The study is part of the E-book section of Modern Geográfia, based on the author's PhD dissertation defended in 2013.

1. BEVEZETÉS

A társadalmi-gazdasági tér, vagyis a teljes környezet, a természet és a társadalom változó intenzitású kölcsönhatásaként alakult ki (Tóth, 1998). Ebben a térben mára számos lokális és globális környezeti probléma jelentkezik, melyek a természet és a társadalom oldaláról egyaránt vizsgálhatók.

A teljes környezetnek többféle rendszerszemléletű felosztásával találkozhatunk, melyek megegyeznek abban, hogy két nagy alrendszert különítenek el. A fizikai környezetnek is nevezett érintetlen, illetve átalakított természetet, másrészt az ezzel kölcsönhatásban álló társadalmi-gazdasági környezetet. Utóbbi magában foglalja a társadalom által létrehozott épített vagy művi, a gazdálkodás területét jelentő gazdasági, továbbá a társadalom tudati szférájában kialakuló mentális környezetet is (Enyedi, 1996). A társadalom térbeli sajátosságainak jellemzése tehát nem nélkülözheti a társadalmi aktivitás „motivációinak” vizsgálatát. A kutatások ilyen irányú erősödését bizonyítja a hazai földrajztudomány ágazati rendszerében is megjelenő viselkedésföldrajz, mely egyebek mellett a társadalmi értékítélet kimutathatóságát (Cséfalvay, 1990) és az általa is gerjesztett migrációt vizsgálja (Godó, 2002).

A társadalom egyszerre tevékenykedik a teljes környezet alrendszereiben. Környezetátalakító tevékenysége az ipari forradalom hatására korábban nem tapasztalható ütemet vett. A városnövekedés felgyorsulása látványos változásokat hozott az épített környezet megváltozásában, és jelentősen megváltoztatta az összezsúfolódó népességtömeg életmódját is. Következésképpen a társadalomtudományi kutatások számára a legkedvezőbb terepet a városi terek jelentették. Az úgynevezett „chicagói iskola”, képviselői arra a következtetésre jutottak, hogy a településszerkezet, és az azzal szoros kapcsolatot mutató társadalmi rétegződés a telekárak alakulására vezethető vissza.

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, 2000; Bartke, 2002; Lengyel & Mozsár, 2002; Tánczos-Szabó, 2003 stb.).

Újabban megfogalmazott definíció szerint a település társadalmi, gazdasági, infrastrukturális és természeti szférák kölcsönhatásain alapuló dinamikus, harmonikus működő rendszer. Ezen együttműködő rendszer bármelyik hatótényezőjének változása kihat a többi alkotóelemre is, egyúttal befolyással van a fenntartható településfejlődésre. A természet és a társadalom kölcsönhatásaként létrejött teljes környezet pedig nem más, mint a települések és a közöttük lévő tér együttese. A települések tehát a teljes környezet sűrűsödési pontjaiként foghatók föl, következképpen a térszerkezet legintenzívebben átalakított elemeinek számítanak (Trócsányi & Tóth, 2002).

A településhálózat jelenlegi fejlődésében kulcsszerepe van a térbeli innovációknak és az ezek által kiváltott földrajzi diffúzióknak. Eszerint a többnyire nagyvárosokhoz kötődő jelentősebb innovációk egyrészt a települések társadalmi-gazdasági felértékelődését eredményezik, másrészt kisugárzó, ösztönző hatásuk van a környező területek gazdasági fejlődésére. Az innovációk megvalósulását azonban befolyásolják a telekárak is, továbbá mintegy öngerjesztő folyamatként a legéletképesebb innovációk maguk is a telekárak növekedéséhez vezetnek (Cséfalvay, 1994).

Mivel a központoktól távolodva a városokon kívül sem szűnik meg teljesen azok térbeli dominanciája (Haggett, 2001), az előbbieken fölvezetett komplex szemléletmódot igénylő térszerkezet-meghatározás fölveti a telekár probléma továbbgondolási lehetőségét is. Amint a telekárak a nagyvárosokban a településszerkezet, sőt a társadalmi struktúra alakulásában is kulcsszerepet játszanak, térszerkezet-formáló szerepüknek jelen kell lenni a nagyvárosokat övező, egyre sűrűsödő szövetű teljes társadalmi-gazdasági térben, továbbá a periférikusan elhelyezkedő területeken is (Tánczos-Szabó, 2004).

E dolgozat elsősorban arra keresi a választ, hogy miképpen mutatható ki a társadalmi értékítéletet hordozó telekárak térszerkezet-formáló szerepe bő évtizeddel a piaci viszonyok uralkodóvá válása után. Arra azonban, hogy a telekárprobléma és a társadalmi-gazdasági tér minden lehetséges kapcsolódási pontját megvizsgálja, ez a munka már csak terjedelménél fogva sem vállalkozhat.

Az ágazati vonatkozások leszűkítése mellett természetesen a vizsgált terület lehatárolása is fontos kiindulópont. A dolgozat a telekárak területi jellegzetességeit Bács-Kiskun megye térszerkezetébe helyezve szemlélteti. Remélhető, hogy a változások bemutatására rendelkezésre álló rövid időszak is megerősíti a telekárvizsgálatok létjogosultságát a térszerkezet-kutatásokban.

2. SZAKIRODALMI ELŐZMÉNYEK

Nem könnyű értelmezni Oscar Wilde mondását, mely szerint „Cinikus az az ember, aki mindennek tudja az árát, de semminek sem tudja az értékét.” Az érték nagyon sokszor használt fogalom a mindennapi életben éppúgy, mint a különböző tudományterületeken. Beszélhetünk róla természeti képződményekkel, tárgyakkal, emberekkel, cselekedetekkel, kapcsolatokkal, eszmékkel stb. összefüggésben. Elmondható, hogy kiemelten fontos szerepe van az emberek gondolkodásában. A velünk élő, cselekedeteinket befolyásoló érték-fogalmat azonban nem könnyű értelmezni.

Az érték alapvetően filozófiai kategória. A szociálpszichológusok szerint az érték nem a dolgokban rejlő belső tulajdonság, hanem olyan „eszmei objektíváció”, mely a bennük felismert, nekik tulajdonított minőséget fejezi ki (Váriné, 1997). Marketing szemlélet oldaláról vizsgálva az érték fogalma szorosan összefügg a szükségletével. A fogyasztói érték a vásárló szubjektív véleménye arról, hogy egy termék vagy szolgáltatás milyen mértékben felel meg a várakozásainak (Chikán & Demeter, 2003).

A közgazdaságtanban értékelméletek sora született meg, az érték általános érvényű definícióját azonban nem sikerült megalkotni. A dolgok időben, térben és személyes megítélés szerint is változó értékén egyre inkább azok piaci értékét értették, amit viszont az áruk segítségével tudnak kifejezni (Komáromi, 2004).

Természetesen másként közelíti meg a jog, az etika, az esztétika stb. az értékítélet fogalmát, normáit (Nowak, 1981), annak ellenére, hogy a jelző nélkül használt „értékítélet” kifejezést szokás abszolút értékítéletnek is nevezni. Az érték megítélése – bármilyen aspektusból is értelmezzük – az egyének szempontjából szubjektív véleménynyilvánítást jelent. Bizonyos dolgok értéke viszont egyes

társadalmi csoportok számára azonos megítélés alá esik. Ez a társadalmi értékítélet pedig jelentősen befolyásolja e közösségben szocializálódott emberek döntéseit is (Kuhn, 1977).

A környezetpszichológiai kutatások is bizonyítják, hogy a tér jellegzetes tulajdonságú részei bizonyos társadalmi csoportok viselkedését orientálják a területtel kapcsolatban kialakuló értékítéletük szerint (Barker, 1968; Cséfalvay, 1990; Godó, 2002). A társadalomföldrajz (szociálgeográfia) pedig a társadalom és az általa képviselt tevékenységek szemszögéből vizsgálja a teret. A társadalom és a természeti környezet kölcsönhatása mellett létrejön a társadalom bizonyos csoportjai és egyedei között is egy olyan bonyolult, értékorientált viszonylatrendszer, mely a termelés folyamatával függ össze, de a tulajdonlást is alapvetően befolyásolja (Tóth, 1998). Kutatásaik során a geográfusok e bonyolult rendszerként működő földrajzi környezet jellegzetességeit, folyamatait próbálják bemutatni. Maga a „földrajzi gondolat története” is lényegében a tudós nemzedékek földrajzi környezettel kapcsolatos értékítéletének változását, fejlődését követi (Teleki, 1996).

A földrajzi környezet átalakulásának ipari szakaszában a gyors ipari fejlődés által érintett országokban a városok robbanásszerű növekedése volt tapasztalható. A nagyvárosok kialakulásával az épített környezet megváltozása mellett forradalmian új változást jelentettek a társadalom számára az ebből adódó életmódbeli változások is. Szükségszerűen váltak tehát a társadalomtudományi kutatások célpontjává a nagyvárosok a XX. század elején a gyorsan iparosodó országokban. A városi terekkel foglalkozó városföldrajz a geográfia leggyorsabban fejlődő ága lett. A vizsgálatokban szerepet kaptak a területi kutatásokban eddig alkalmazott településföldrajzi, és a társadalmi jelenségeket feltáró szociológiai módszerek egyaránt (Berényi, 1992). Új tudományos irányzatok is születtek, köztük a nagyvárosok szerkezete és társadalmi jelenségei közötti összefüggéseket kutató városökológia. Első képviselői, az úgynevezett Chicagói iskolához tartoztak, ami azt is jelzi, hogy a hosszú történelmi fejlődéssel nem rendelkező, a „semmiből” kinövő amerikai nagyvárosok jelentették a legkedvezőbb teret a településszerkezet és a társadalmi jellegzetességek közötti kapcsolat tanulmányozásához.

Azt állították, hogy a nagyvárosokban a különböző területek értékének mérésére jó lehetőséget nyújt a telekárak vizsgálata. Kutatásaik során arra a következtetésre jutottak, hogy mind a nagyvárosok területhasznosítási zónái, mind az azok által meghatározott társadalmi rétegződés elsősorban a telekáraktól függ. Városszerkezeti modellek sorát alkották meg, melyek közül a legismertebb a koncentrikus modell (Burges, 1925), a már bonyolultabb városszerkezetet szemléltető szektorális modell (Hoyt, 1939), valamint a „túlnövekedett” városokra jellemző többmagvú modell (Harris & Ullman, 1945). A kereslet-kínálat által alakított telekárak és a költség-haszon vizsgálat összevetéséből született az Alonso-modell (Alonso, 1964), mely a vállalkozások optimális telephelyét is kijelöli a városi térben.

A sokrétű funkcióknak térbeli kereteket adó nagyvárosok ma már nehezen illeszthetők ezen modellek valamelyikébe. A különböző történelmi fejlődés hatására sok esetben nagyon eltérő szerkezeti formák jellemezhetik őket. Későbbi kutatásuk középpontjába lakosságuk társadalmi különbségeinek pontos területi megragadása került, melynek célja úgynevezett társadalmi terek kimutatása a városokban (Cséfalvay, 1994). Ez természetesen nem jelenti azt, hogy a telekár kérdése eltűnt a külföldi publikációkból. A telekár azonban elsősorban nem a térszerkezet kutatásban jelenik meg, hanem az ingatlanpiac, elsősorban a lakáspiac egyik elemeként, marketing célokat szolgáló pénzügyi, költ-

ség-hatékonysági jellegű elemzésekben, közgazdasági hatásvizsgálatokban (Titman, 1985; Glaeser et al., 2005; Davis & Heathcote, 2007; Haughwout et al., 2008).

Hazánkban az I. világháború utáni társadalmi-gazdasági változások következtében az urbanizációs folyamat első szakasza egészen az 1970-es évekig elhúzódva, és nagy területi különbségekkel jellemezhetően ment végbe (Tóth, 1988). A nyugati országokétól eltérő fejlődés a két világháború között született szociálgeográfiai jellegű kutatások tartalmában is megmutatkozott (Mendöl, 1928, 1936; Erdei, 1937, 1940 stb.) A II. világháború után pedig a szemléletében és tartalmában egyaránt politikai befolyás alatt álló gazdaságföldrajzi kutatásokban egyértelműen az ágazati szemlélet uralkodott. A regionális vizsgálatok között jellemzőek a közigazgatási egységekhez kötődő leíró jellegű munkák (pl. Krajkó, 1974), valamint a települések monografikus bemutatása (Becsei, 1965; Lettrich, 1968; Erdősi & Lehmann 1974; Tóth, 1976, 1977 stb.).

Bár az 1970-es években a problémaorientált vizsgálatok is egyre nagyobb teret követelnek maguknak (pl. Tóth & Tánczos-Szabó, 1976.), jelezve a regionális tudományokkal szemben támasztható új típusú igényt, a szociálgeográfiai vizsgálatok az egész szocialista világhoz hasonlóan nálunk is késéssel kezdődtek meg. A nyugat-európai városszerkezeti elemzésekkel összevethető eredményeket az 1980-as évekig igazán csak a lengyel földrajz tudott felmutatni. A 80-as évek gyors világgazdasági változásait követik a politikai szemlélet változásai is. Az osztálytársadalmi érdekek mellett lokális érdekek is létjogosultságot kapnak, így a gazdaságföldrajzban is teret hódít a gazdaság és a társadalom csoportspecifikus értékelése. Az 1990-ben lezajló politikai változás idejére már közvonalazódott a változó társadalmi igénynek megfelelő, a lokális érdekeket, a terület- és településfejlesztést a korábbinál jobban szolgáló kutatási irány. Ekkor már figyelembe lehetett venni a társadalom struktúrájának realitását, amely kiindulópontja a szociálgeográfiai gondolkodásnak. A politikai nyitás időpontjában azonban még hézagossá mondható az új szemléletű geográfia kutatási módszertanának ismerete, amit a nyugati országokban már évtizedek óta eredményesen alkalmaztak (Berényi, 1992).

A szocialista gazdaságirányítás időszakára jellemző tulajdonviszonyok között nem jöhettek létre olyan telekárak, melyek befolyásolhatták volna a településfejlődést. Ebből adódóan a települések kutatását dokumentáló szakirodalom is híján van a telekár-problematikát tárgyaló publikációknak. Bő évtizeddel a politikai rendszer megváltozása, a piaci viszonyok uralkodóvá válása után azonban már egyre több tanulmány érinti a településfejlődés és a telekárak összefüggésének kérdését (Schifferrné, 2000; Bartke, 2002; Lengyel & Mozsár, 2002 stb.). A lehetőségeket nagyban meghatározó adathiány, illetve a könnyebben hozzáférhető adatok köre (pl. Ingatlan adattár, 2002) azonban a kutatók érdeklődését inkább az ingatlanforgalom, azon belül is a lakásárak vizsgálatának irányába terelte. Ezek a földrajzi jellegű vizsgálatok elsősorban a lakásviszonyok, a lakáspiac területi jellegzetességeit elemzik (Lengyel, 1995; Kiss, 2002; Tóth & Keserű, 2001; Tóth, 2004). Az adatbázisokban található területi részletességű lakásárak megbízhatósága azonban meg is kérdőjelezhető, ha egy-egy városrészben gazdát cserélt, nagyon eltérő értékű használt lakások is megjelennek benne.

A lakóingatlan-piacon a telekárak és a lakásárak között szoros összefüggés van, ám nem a használt lakáspiaci árszínvonalra nézve. A domináns a telekárak tekintetében egyértelműen csak az újlakás-piac lehet (Tilk, 2006). Következésképpen a telkek ára határozhatja meg legjobban egy térség ingatlanpiacának árszintjét.

A telekárak létrejöttében jelentős szerepe van a társadalom tudati szférájában jelenlevő mentális környezetnek (Enyedi, 1996), ahol az egyének a környezettel kapcsolatos döntései gyökereznek. A mentális környezet állapotát számos tényező befolyásolja (érdek, iskolázottság, társadalmi helyzet, kulturális értékrend, ízlés stb.) Függ attól a kultúrkörtről, amelyben a térformáló erővé váló egyén (Wilhelm, 2006) kialakítja ítéletét a környezetről. A tájértékelésnél például a szakértők a tájkép látványértékének pénzben történő kifejezésére az utazási költségszámítás és az ökoszisztéma-értékbecslés mellett a telekárváltozások vizsgálatát ajánlják (Costanza et al., 1997). A ma jellemző társadalmi-gazdasági viszonyok között ugyanis a kereslet-kínálat szabályszerűségein túl a telekárakat jelentős társadalmi értékítélet is befolyásolja.

A piaci viszonyok uralkodóvá válása után mintegy másfél évtizeddel találkozhatunk először a hazai szakirodalomban a telekárak vizsgálatának olyan kísérletével (Tánczos-Szabó, 2003), ami a településnél nagyobb területi egységre vonatkozik. A jelen dolgozat előzményeként pedig olyan további publikációk is születtek (Tánczos-Szabó, 2005, 2006; Tánczos-Szabó & Ulcz, 2005; Brindza & Tánczos-Szabó, 2009), melyek a telekárak térszerkezeti vizsgálatoknál történő hasznosíthatóságát hangsúlyozzák. A hazai térszerkezeti kutatások legismertebb képviselőinek térszerkezet-fölfogása (Tóth, 1982; Rechnitzer, 1993; Nemes-Nagy, 1997; Süli-Zakar, 2003 stb.) közül Tóth professzor tér-elmélete alapján magyarázhatók legmeggyőzőbben a telekárak területi változásai. A természeti, társadalmi, gazdasági és infrastruktúráls szférák kölcsönhatásával jellemezhető egységes térben a tér-textúra legsűrűbb gócai a központokban és azok körül alakulnak ki. Az ezekből kiinduló innovációk gyengülésével viszont egyre ritkábbá válik a tér „szövege”. Ahogy a korábbi vizsgálatok is bizonyították, a magasabb telekárak is az innováció-gazdag, sűrű textúrájú területeken alakulnak ki, majd innen távolodva csökkennek. Időbeli változásuk is vélhetően összhangban van a térszerkezetben zajló kölcsönhatások rendszerével.

3. CÉLKITŰZÉSEK

A dolgozat a települések bel- és külterületi telekárait úgy kívánja vizsgálni, hogy ennek segítségével összefüggést keres a megye térszerkezetében betöltött szerepükkel. Elsősorban arra keresi a választ, hogy milyen kapcsolat mutatható ki a társadalmi értékítéletet hordozó telekárak és a térszerkezet között bő egy-másfél évtizeddel a piaci viszonyok uralkodóvá válása után.

A munka nemcsak a megye térszerkezetét felépítő települések telekárait 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 kutatási probléma ilyen tömör megfogalmazása azonban számos részproblémát takar, melyek vizsgálatát a dolgozat az alábbi kérdések mentén kívánja bemutatni.

- Mintegy bő évtized elegendő volt-e arra, hogy a piaci viszonyok uralkodóvá válása jelentősen differenciálja a telekárakat egy olyan térség térszerkezetében, amelyik ráadásul nem is tartozik hazánk fejlett területeihez?

- Hogyan változtak a vizsgált időszakban a telekárak a megyében és annak településein?
- Milyen társadalmi-gazdasági tényezőkkel magyarázhatók a telekárak térbeli különbségei?
- Kimutatható-e a telekárakon keresztül a térszerkezet differenciálódása – a nagyvárosokhoz hasonlóan – az innovációs központoktól távolodva? Hogyan mutatkozik meg a térségben a telekárakon keresztül a centrum-periféria kapcsolat?
- Föllelhető-e kapcsolat a térség városainak telekárjai és funkcionális fejlettségük között?
- Milyen különbségek mutatkoznak a megye eltérő arculatú és különböző fejlettségű kistérségeinek telekáraiban?
- A hagyományosan mezőgazdasági térségben a külterületi telekárakat a termőföld minősége vagy a települések térszerkezeti pozíciója határozza meg inkább?
- Összhangban van-e a telekárak és az ezek által erősen meghatározott lakó- és más ingatlanok forgalmi értékének alakulása a térségben?
- Milyen kapcsolat mutatható ki a telekárak és a településszerkezet között a térség legdinamikusabban fejlődő innovációs központja, a százezres népességszámot meghaladó Kecskemét esetében?
- Milyen tényezők magyarázzák a kecskeméti településrészek eltérő telekárjait?
- Hogyan befolyásolhatják a telekárak a térség további településfejlődését?

Már csak terjedelménél fogva sem vállalkozhat azonban egy ilyen dolgozat arra, hogy a teljes környezet és a telekárprobléma minden lehetséges kapcsolódási pontját vizsgálja. Az eddigi munka során is fölvetődött azonban számos további olyan kérdés, mely a telekárakkal kapcsolatos vizsgálatok folytatására ösztönzőleg hathat.

4. KUTATÁSI MÓDSZEREK

A kutatás jellegét tekintve ez a munka olyan alkalmazott kutatásnak minősíthető, melyben alapvetően az innovatív jelleg érvényesül, s szándékunk szerint a térszerkezet kutatás módszertanát is gazdagíthatja. Az itt bemutatott vizsgálattal megegyező aspektusú kutatások publikálásával nem találkozunk a szakirodalomban, így azok eredményeire támaszkodó reproduktív jellegű kutatás nem is jöhetett szóba.

4.1. A dolgozat készítésének körülményei, adatbázis, számítások

A kutatás kiindulási alapjául a Bács-Kiskun Megyei Illetékhivaltól kapott 2000. évi megyei telekáradatak szolgáltak. Ez az adatbázis a települések bel-, illetve külterületének átlagos telekárjait tartalmazza úgy, hogy a külterületek eltérő területhasznosítású részeire (szántó, rét, legelő stb.) is információkkal szolgál. A nagyobb városok belterületei esetében elkülönítve megtalálhatók meg a belváros és a rajta kívül elhelyezkedő belterületi zóna telkeinek átlagértékei is. Az adatbázis a Kecskemét funkcionális településszerkezetét meghatározó nagyobb városrészekre is tartalmaz adatokat, így vált lehetségessé a részletes vizsgálat kiterjesztése a megyeszékhely településkörnyezetére is. Ezen adatok 2007. évre történő „felfrissítése” lehetővé tette a telekárak időbeli változásának vizsgálatát is.

Mivel elsősorban a telekárak belső struktúrájára voltunk kíváncsiak, időbeli változásuk vizsgálatánál nem vettük figyelembe az infláció mértékét, nem alkalmaztunk inflációs szorzót.

A vizsgálat alapjául szolgáló fenti adatbázist sikerült kiegészíteni a vizsgált 8 évre vonatkozó ingatlanforgalmi adatokkal, így lehetővé vált a telekáraknak a tényleges ingatlanforgalommal történő térbeli és időbeli összevetése is. Ez a teljes – sok tekintetben rendezetlennek számító – adatbázis megközelítőleg negyedmillió adatsorból állt. Az adatsorok külön tartalmazták az eladott különféle ingatlanok adatait településenként. Ezek alapján megállapítható az ingatlanok száma, eladási éve, helye, típusa (lakás, üdülő, mezőgazdasági, ipari stb.) és értéke is.

Az adatok rendezése, szűrése hatalmas, időigényes munkával járt. A hibásan szereplő településneveket a postai irányítószámok segítségével lehetett korrigálni. A bel- és külterületi ingatlanok elkülönítése a helyrajzi számok alapján vált lehetségessé, melyek pontosítása a földhivatalok térképeinek segítségével történt. Az ilyen típusú adategyeztetések lehetővé tették a településrészek szerinti szelektálást is, ami a kecskeméti vizsgálatok kiterjesztésében is segített. Természetesen akadtak így is szép számmal használhatatlan adatok (fontos érték hiánya, irreális érték szereplése, nem azonosítható terület stb.), melyek kiselejtezése, az adatbázisból való kihagyása elkerülhetetlen volt. A temérdek adat feldolgozása, szűrése, „használhatóvá” tétele, majd a szükséges mutatószámok kiszámítása, táblázatok készítése az SPSS statisztikai adatfeldolgozó programmal, illetve az Excel táblázatkezelővel történt. A szűrés után megmaradó, több mint 200 ezer adat megbízható alapot adott a kutatáshoz.

A nagyméretű adatbázisokban való eligazodást lehetővé tevő adatfeldolgozás segítségével végzett statisztikai számítások (Elek, 2005) elsősorban a telekárak és a társadalmi aktivitás bizonyos mutatószámai közötti összefüggések kimutatására, a közöttük feltételezett korreláció kiderítésére irányultak a vizsgált terület településein. Az adatbázis kiegészítése a korrelációs számításokhoz szükséges településszintű adatokkal a KSH 2001-es népszámlálási adatainak, továbbá Bács-Kiskun megye statisztikai évkönyveinek felhasználásával volt lehetséges. A külterületi vizsgálatokhoz azok aranykorona értékeit a Bács-Kiskun Megyei Földhivatal segítségével lehetett az adatbázisba vonni. Az egy adófizetőre jutó szja alap, valamint a vállalkozásokra vonatkozó adatokat a KSH Szegedi Főosztály bocsátotta rendelkezésünkre.

Ebben a dolgozatban a rendelkezésre álló terjedelmes ingatlanforgalmi adatbázist csupán a legfontosabb ingatlantípusok forgalma és a telekárak alakulása közötti kapcsolat bemutatására használtuk. Ennek a kapcsolatnak kimutathatósága még úgy is feltételezhető volt, hogy az ingatlanok esetében a sokkal pontosabb információt adó négyzetméterár helyett csak azok darabszámát és egyenkénti értékét lehetett figyelembe venni.

A területi vizsgálatoknál a megye telekártérképének település szintű bemutatása kirajcolja a fontosabb térszerkezeti sajátosságokat, a centrum-periféria jellegzetességeket is. A kistérségek, továbbá a városok adatainak elemzése szintén a telekárak és a térszerkezet kapcsolatát kívánja bemutatni.

Városokként a dolgozatban csak a megye 2008-ban már városi jogállású településeit vettük figyelembe.

Mivel a telekár-adatbázis Kecskemét nagyobb városrészeinek adatait is tartalmazza, lehetőség nyílt a részletes vizsgálat ilyen irányú kiterjesztésére is. E dolgozat tehát nemcsak a megye térszerkezetét felépítő települések telekárait veti össze, hanem elemzi a terület első számú innovációs központ-

jának 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. A megyeszékhely belterületén a telekárak főbb jellegzetességeinek bemutatására a funkcionális településszerkezet szerinti struktúra kínált legjobb lehetőséget. Így került felhasználásra a KSH Bács-Kiskun megyei Igazgatósága által közzétett népszámlálási anyag (Kovács, 2003) is.

A város belterületének lehatárolásánál lényeges szempont, hogy 2001-ben Kecskemét lakosságának 79%-a központi belterületen élt. 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 lakotthely különíthető el. Ezeket a városrészeket egységesen lakóövezetnek tekinthetjük. Ezek közül azonban csupán a három legnagyobb népességszámúra (Hetényegyházára, Katonatelepre, Kadafalvára) terjed ki a vizsgálat. Ezek külön érdekessége sajátos szerkezeti tagozódásuk. Megfigyelhető bennük a centrum, a régi és az új lakórész, az üzemi környék stb. is. A részletes vizsgálatból kimaradt többi belterületi lakotthely (Méntelek, Matkó, Borbás, Kisfái, Szarkás, Törekvés–Kossuth lakótelep) népességszáma elenyésző a város egészéhez viszonyítva, ráadásul a központi belterülettől mért távolságuk is nagyobb az előzőekénél.

A korrelációs számításokat településszintű mutatók bevonásával végeztük el. Ezek egyik része a telekárakra vonatkozik, a másik pedig a térszerkezeti vizsgálatoknál használható olyan információ, mely a társadalom, a gazdaság, az infrastruktúra stb. szintjéről árulkodik. A kapcsolatok erősségének kimutatásánál azokat az értékeket vettük figyelembe, melyeknél a szignifikancia szint 5% alatti, akár pozitív, akár negatív előjelű korrelációról is legyen szó.

A korrelációs számításokban összehasonlított és a dolgozatban felhasznált fontosabb adatok (zárójelben a táblázatokban használt rövidítések):

1. A települések belterületének átlagos telekárjai (Ft/m²) 2000-ben (Bátl 1).
2. A települések belterületének átlagos telekárjai (Ft/m²) 2007-ben (Bátl 2).
3. A belterületi telekárak növekedése 2000-2007-ig (atlnov).
4. A települések külterületének átlagos telekárjai (Ft/m²) 2000-ben (K_átl_1).
5. A települések külterületének átlagos telekárjai (Ft/m²) 2007-ben (K_átl_3).
6. A külterületi telekárak növekedése 2000-2007-ig (N-üt_1-3).
7. A települések népességszáma 2001-ben (nép_szám).
8. A települések belterületének népességszáma 2001-ben (belt_népesség).
9. A települések külterületének népességszáma 2001-ben (kült_népesség).
10. A települések népsűrűsége 2001-ben (Népsűrűség).
11. A települések külterületi népességének százalékos aránya 2001-ben (kült_nép%).
12. A települések külterületének népsűrűsége 2001-ben (kült_néps).
13. A települések népességszám-növekedése 1990-2001-ig (növ_üt_%).
14. A természetes szaporodás értéke 1990-2001 (term_szap).
15. Vándorlási különbözet 1990-2001-ig az 1990-es népesség %-ában (vánd_kül_%).

16. A legalább érettségivel rendelkező 15 évesnél idősebb népesség térbeli sűrűsödésének indexe 2001-ben (szeg_isk).
17. 100 felnőtt nőre jutó születésszám 2001-ben (szül/100nő).
18. A nemzetiségek százalékos aránya a lakosságból 2001-ben (nemz%).
19. A házasságban élők térbeli sűrűsödésének indexe 2001-ben (szeg-haz).
20. Öregedési index: 100 gyermekkorúra jutó öregkorúak száma (öreg/100gy).
21. A foglalkoztatottság térbeli sűrűsödésének indexe 2001-ben (szeg_munka).
22. A szellemi foglalkozásúak térbeli sűrűsödésének indexe 2001-ben (szeg_fogl).
23. A helyben dolgozó százalékos aránya az aktív keresőkből 2001-ben (helyben d%).
24. 100 családra jutó 15 év alatti gyermekek száma 2001-ben (15 év alatt/100cs).
25. 100 foglalkoztatottra jutó inaktív keresők száma 2001-ben (inakt/100fogl).
26. 100 lakosra jutó szobaszám 2001-ben (szoba/100l).
27. 100 szobára jutó lakosságszám 2001-ben (lako/100sz).
28. A fürdőszobák 100 lakásra jutó száma 2001-ben (furdo/100l).
29. Az 1990 után épült lakások százalékos aránya a lakásállományból 2001-ben (ujlak%).
30. Egy lakásra jutó alapterület 2001-ben (alapter/lak).
31. Az összkomfortos lakások százalékos aránya a lakásállományból 2001-ben (összkomf%).
32. Egy adófizetőre jutó személyi jövedelemadó összege 2001-ben (szja_1fő).
33. 100 főre jutó személygépkocsik száma 2001-ben (szgk/100fő).
34. A kistérségi központok és a települések közvetlen összekötöttsége napi autóbusz-járatpárokkal (szerdai napon) 2007-ben (autobusz).
35. A nyilvántartott álláskeresők százalékos aránya a munkaképes korú népességből 2008-ban (álláskereső).
36. A településeken 2008 előtt megalakult, legalább 10 főt alkalmazó vállalkozások dolgozói létszáma (Váll_fogl)
37. A településeken 2008 előtt megalakult, legalább 10 főt alkalmazó vállalkozások 100 lakosra jutó dolgozói létszáma (Váll_fogl %)
38. A településeken 2008 előtt megalakult, legalább 10 főt foglalkoztató vállalkozások éves bevétele (Bevét_mó)
39. A településeken 2008 előtt megalakult, legalább 10 főt foglalkoztató vállalkozások éves bevételének 100 lakosra jutó értéke (Bevét/100 lak)
40. A települések külterületének átlagos aranykorona értéke 2007-ben (Átlag aranykorona).
41. Az eladott ingatlanok átlagára 2000-2007-ig (Atlagar).
42. Az eladott ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (Összelszám).
43. A eladások térbeli sűrűsödési indexe 2000-2007-ig (szeg_elad_szám)
44. Az eladott belterületi ingatlanok átlagára 2000-2007-ig (Batlagar).
45. Az eladott belterületi ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (Belszam).
46. A belterületi eladások térbeli sűrűsödési indexe 2000-2007-ig (szeg_belt_eladszam).
47. Az eladott külterületi ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (Kelszam).
48. Az eladott külterületi ingatlanok átlagára 2000-2007-ig (Katlagar).
49. A külterületi eladások térbeli sűrűsödési indexe 2000-2007-ig (szeg_kült_eladszam).
50. Az eladott lakásingatlanok átlagára 2000-2007-ig (lakatlagar).
51. Az eladott lakás ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (lakeladszam).
52. A lakásingatlan-eladások térbeli sűrűsödési indexe 2000-2007-ig (szeg_lak_eladszam).

53. Az eladott családi házak darabszáma 2000-2007-ig (csház_elad_db).

54. A családi házak eladásainak térbeli sűrűsödési indexe 2000-2007-ig (szeg_csalház_eladszam).

A korrelációs számításokban felhasznált adatok településszintű jellegzetességeit térképeken ábrázoltuk. Természetesen ezeknek csak egy része jelenik meg a dolgozatban, ahogy a szereplő mutatószámoknak sem mindegyike szerepel az eredmények bemutatásánál. A szelektálás mellett elsősorban a helyhiány szólt. A dolgozat terjedelme és arányai nem bírtak volna el jóval több, mint félszáz nagy helyigényű ábrát. Úgy gondoltuk, hogy a telekárak és a térszerkezet kapcsolatának igazolására elegendő a legjellegzetesebbek szövegközi beépítése.

A térképek, ábrák elkészítéséhez a map-info program szolgált segítségül. Használatához azonban szükséges volt megfelelő digitális alaptérképek (megyei településszintű, megyei kistérségi, Kecskemét városi) önálló megszerkesztésére is.

A területi jellegzetességeket bemutató térképek elkészítésénél megválasztott kategóriahatárok nem önkényesen megválasztott értékek, hanem az adatsorokból számított átlagok (megyei átlag, városok átlaga stb.), melyek így realisabb összehasonlítást biztosítanak a települések, településrészek között.

A valamilyen jellegzetes tulajdonságú (például az iskolázottság szintre, foglalkozási szerkezetre jellemző stb.) társadalmi csoportok területi jellemzéséhez szükséges mutatókat nem a települések lakosságához viszonyított százalékos arányuk kiszámításával adtuk meg. Az $S = \frac{A_i \cdot B}{A \cdot B_i}$ képlettel sokkal realisabb összevetést biztosító „sűrűsödési indexeket” képeztünk, ahol:

„A” a megye „A” tulajdonságú társadalmi csoportjának létszáma,

„A_i” az „i”-edik település „A” tulajdonságú társadalmi csoportjának létszáma,

„B” a megye „B” tulajdonságú társadalmi csoportjának létszáma,

„B_i” az „i”-edik település „B” tulajdonságú társadalmi csoportjának létszáma.

Azokban az esetekben, ahol nem a népességre vonatkozó tulajdonságot (például a lakáseladások számát), vizsgáltuk hasonló módszerrel, ott értelemszerűen az adott jellemzőkkel rendelkező részhalmazt a teljes ingatlanforgalomhoz viszonyítottuk. Indokolt esetekben, a könnyebb követhetőség kedvéért bizonyos mutatószámok képzését az adott helyen részletezzük.

Tény, hogy a vizsgálat a telekárak időbeli változásának csak szűk évtizednyi bemutatására szorítkozik. Ennek egyik oka, hogy korábbi évekre vonatkozó, ilyen részletes adatok nem állnak rendelkezésre. A lényegesebb azonban az, hogy ha lennének is ilyen adatok, a 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. Realisabb, a piaci viszonyok által orientált telekárak tehát csak a 90-es évek második felében kezdhettek kialakulni. Úgy véljük, hogy a vizsgált nyolc év is jó lehetőséget ad egyfajta időbeli változás bemutatására, elemzésére.

A megyére vonatkozó térképek feliratozásánál a hosszú településnevek kis területre történő beírása nem volt lehetséges olvashatóan, egyértelműen és esztétikusan (zsúfoltság nélkül). Szerkesztői javaslatra az a megoldás született, hogy csak azok a településnevek szerepeljenek az egyes térképeken, melyekre a dolgozat szövegében utalás található. A települések határán túlnyúló nevek pedig csak néhány betűs jelek utalnak, melyek pontosítása az ábramagyarázatokban megtalálható. Hasonló, de számozott megoldás született a Kecskemét teljes közigazgatási területét bemutató ábrák esetében is.

4.2. Fogalmi keretek

Az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) alapján jogszabályok rögzítik a különféle ingatlantípusokkal kapcsolatos tartalmi követelményeket (<http://ingatlanwiki.com>). Ez alapján az ingatlanok alábbi főbb formáit kell megkülönböztetni.

Ingatlannak tekinti a jogi szakirodalom azokat a dolgokat, amelyek az egyik helyről a másikra az állag sérelme nélkül nem helyezhetők át. Az ingatlanok kapcsán a Ptk. a földről, telekről és az épületről, beszél.

Önálló ingatlan: a nyilvántartásban önálló, saját helyrajzi számmal rendelkező ingatlan. Két alapvető fajtája a földrészlet és az egyéb önálló ingatlan.

Földrészlet: föld felszínének természetben összefüggő, igazgatási határokkal meg nem szakított területe, melynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy kezelői viszonyok. Földrészlet a beépítetlen és a beépített terület is, ha egyezik a föld és a rajta álló épület tulajdonosa.

Egyéb önálló ingatlan: az az ingatlan, ahol az építmény más tulajdonában van, mint a földrészlet, amelyen áll. Az ingatlan jellemzően a termőföld, a telek, az építmény, az épület.

Termőföld: az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágként vagy halastóként tartanak nyilván.

Telek: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület. A dolgozatban ezt az értelmezést tekintettük irányadónak. Értékét nyilvánvalóan befolyásolhatja használatának típusa (lakás céljára szolgáló telek, építési telek, termőföld, ipari célra szolgáló, idegenforgalmi hasznosítású stb.), amit az általunk alkalmazott átlagos telekár ki is fejez egy-egy érintett térségben.

Építési telek: beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és gépjárművel közvetlenül elérhető földfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető telek.

Lakótelek: olyan építési telket, melyre a jog szerint lakás építhető. Ekként kell figyelembe venni az ingatlan-nyilvántartásba a lakással együtt bejegyzett földrészletet és azokat a földrészleteket is, amelyeket a lakáshoz vagy a lakóházhoz tartozó földhasználati jog terhel.

Építmény: minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint (illetve a víz) vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre. Az építményhez tartoznak annak rendeltetésszerű és biztonságos használatához, működéséhez, működtetéséhez szükséges alapvető műszaki és technológiai berendezések is. Lehet közhasznú, felvonulási, kerti, ipari, lakó, védelmi stb. építmény.

Műtárgy: az olyan építmény, ami nem épület (út, a híd, a torony, bizonyos anyagok tárolására szolgáló műszaki alkotások stb.).

Épület: többnyire emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely meghatározott funkciójú teret zár körül.

Lakás: Az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény, valamint az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény, ha készütségi foka a szerkezetkész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten lévő lakóház. Komfortfokozat szerint

lehet szükséglakás, komfort nélkül, félkomfortos, komfortos, összkomfortos, duplakomfortos lakás és luxuslakás.

Társasház: olyan épület, amelyben legalább két lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség található, és ezeknek külön tulajdonosa van, míg az épület más részei (például a hozzá tartozó földrészlet, berendezések, tárolók stb. a tulajdonostársak közös tulajdonai.

Sorház: alacsony, nagy sűrűségű beépítéseknel leggyakrabban használt épülettípus. Lehet földszintes, két-, ritkábban háromszintes.

Tanya: termőföldként nyilvántartott telken álló lakóingatlan.

Családi ház: általában az átlagos lakásoknál nagyobb alapterületű lakóépület, amelyik nem termőföldként nyilvántartott önálló telken áll.

5. EREDMÉNYEK

5.1. Bács-Kiskun megye térszerkezetének jellemző vonásai az ezredfordulón

A Duna-Tisza közének kétharmadát elfoglaló Bács-Kiskun Magyarország legnagyobb területű megyéje. Területe az ezredfordulón 8445 km², lakóinak száma több mint 550 ezer. 1950-ben alakult meg Pest-Pilis-Solt-Kiskun megye középső és déli részéből, valamint Bács-Bodrog megye északi szegélyéből. Északról Pest megyével, keleten Csongrád és Szolnok megyével határos. Délen az országhatárig terjed, nyugati szomszédjai pedig Fejér, Tolna és Baranya megye. Nyugati szegélyén szinte teljes hosszában kíséri a Duna, keleten viszont a Tisza csak rövid szakaszon képez természetes határt. Legnagyobb észak–déli átmérője 125 km, kelet–nyugati irányú kiterjedése 80 km.

A megye jelenlegi területének térszerkezetét XX. században olyan jelentős hatások érték, melyek hátrányosan befolyásolták társadalmi-gazdasági fejlődésének folyamatát. A trianoni békeszerződés következtében végrehajtott országgrész-elcsatolás szétroncsolta a területi munkamegosztás szálait a bácskai területeken. Az 1949–50-es közigazgatási törvény következtében megváltozott a megye területe, székhelye az összevonások után Kecskemét lett. A következő évtizedekben pedig már nem a közigazgatás átszabása, hanem a hátrányos településpolitika fékezte a terület fejlődését. A szocialista iparfejlesztési hullámai nem (a nehézipar fejlesztése), vagy alig (az ipar decentralizálása) érintették a térséget. Az 1990-es rendszerváltás megyei hatásai azonban még ennél is kedvezőtlenebbnek bizonyultak. Nemcsak a mezőgazdaság válsága, hanem az ekkorra kialakult iparstruktúra szétesése is roncsoolta a térszerkezetet. Ettől kezdve a rendkívül differenciált területi fejlődést a tőke elvárásai szabályozták, a jelentősebb tőkebefektetések a nagyobb városokat részesítették előnyben.

Az 1980-as években a jelentős természetes fogyás és a tömeges elvándorlások következtében az országos átlagot is lényegesen meghaladó népességcsökkenés jellemezte a megyét. A 90-es évek jelentős vándorlási nyeresége azonban csaknem teljes mértékben kompenzálni tudta a természetes népmozgalom tovább mélyülő negatív tendenciáját. Az ily módon stagnálónak minősülő népességváltozás eredményeként a 2001-es népszámlálás hazánk 5. legnépesebb megyéjében 554 ezer fős lakosságot regisztrált.

A vázolt folyamatot azonban jelentős belső migráció is jellemzi, mely folyamatosan változtatja a lakosság területi elhelyezkedésében mutatkozó jelentős eltéréseket. Az országos átlag alig 60 százalékát elérő népsűrűség szélső értékei Kalocsán (353 fő/km²) és Újsolton (6 fő/km²) találhatóak.

A megyei népesség nemek szerinti összetételét az országos mutatóval csaknem azonos érték jellemzi, a városokban mutatkozó nőtöbblet azonban egyértelmű belső területi különbségekre utal. A II. világháborútól megfigyelhető előregedési folyamat a 90-es években is folytatódott. A születési arányszám csökkenése a gyermek-korosztály szűkülését eredményezte. A növekvő átlagos életkor az ezredfordulóra minimálisan meghaladta az országos átlagot. A 90-es évekre tehető jelentős társadalmi változások nagymértékben megváltoztatták a házassággal, családdal kapcsolatos szemléletet. A házassági szándék halasztásának, a házasságkötés nélküli párkapcsolatok térhódításának eredményeként feltűnően megnövekedett a „szinglik” és az elváltak aránya a legalább 15 éves népességen belül. Ez a tendencia különösen a városok esetében feltűnő. Szintén városi sajátosságnak mondható az átlagosnál alacsonyabb termékenységi ráta. Bár ez megyei átlagban meghaladja az országost, meglehetősen ront a helyzeten, hogy a korosztályon belül a házasságban élő nők száma egy évtized alatt 11 százalékkal csökkent.

A lakosság iskolázottsági szintje viszont lényegesen javult a XX. század utolsó évtizedében, de még így is jóval az országos átlag alatt maradt. Nemzetiségi összetételét tekintve a megye homogénebbnek mondható az országos átlagnál, az egyes nemzetiségek lakóhelyének területi képe azonban igen változatos. A múlt század utolsó évtizedének társadalmi-gazdasági változásai átrendezték a magyar társadalom gazdasági aktivitás szerinti összetételét. A 80-as években is észlelhető negatív tendencia felerősödött. A teljes foglalkoztatottság megszűnése jelentős munkanélküliséget eredményezett, a társadalom előregedése pedig az inaktív keresők számát duzzasztotta föl. A stagnáló népességszámú Bács-kiskun megyében ez idő alatt csaknem ötvenezerrel csökkent a foglalkoztatottak száma, az inaktív keresők több mint negyvenezeres növekedése mellett. A népességhez viszonyított arányuk mindkét esetben kedvezőtlenebb lett az országos átlagnál, ezzel a megye gazdasági aktivitás szerinti összetétele is hátrányosabbnak mondható annál. Az ezredfordulón már minden száz foglalkoztatottat még további 185 személy ellátása is terhelt.

Az 1990-es években a korábban kialakult gazdasági struktúra megváltozott, a térség elveszítette iparának jelentős részét, a nagy hagyományokkal rendelkező mezőgazdaság válságba került, számottevő munkanélküliség jelentkezett.

Ahogy a társadalomban nagy differenciálódás zajlott ebben az időszakban, a települések fejlődésének feltételeit is elsősorban a tőke mozgása határozta meg. Az országba bejövő külföldi befektetések csekély mértékben érintik a térséget, azon belül pedig főként a nagyobb központokat, elsősorban Kecskemétet választják. Településformáló erővé vált a szegénység és a gazdagság egyaránt.

A történelmi fejlődés eredményeként a megyében nagyobb kiterjedésű települések jöttek létre. Átlagmértékük az ezredfordulón valamivel meghaladta a 70 km²-t, így a 100 km²-re számított településsűrűség kicsivel 1,4 fölött volt, vagyis az országos átlag felét sem érte el. A megye településein átlagosan csaknem másfélszer többen éltek, mint hazai viszonylatban, a falusi lakosság szám középértéke pedig csaknem kétszerese volt az országosnak. A magyar településhálózat mintegy harmadát kitevő 500 lélekszámúnál kisebb település pedig mindössze öt volt a Bács-Kiskunban.

Annak ellenére, hogy a rendszerváltozást követően a városok népesség-koncentráció szerepe összességében csökkent, a várossá nyilvánítások száma a korábbiakhoz képest lényegesen megnőtt. 1985 előtt a megyének mindössze 6 városa volt. Ez a szám a rendszerváltáshoz közeli években két és félszeresére nőtt, az ezredfordulót átlépve pedig háromszorozódott (1. táblázat). Jóllehet a legfiatalabb városok inkább köszönhették új státusukat településpolitikai megfontolásoknak, mintsem funkcionális fejlettségüknek.

1. táblázat: 2008 előtt várossá nyilvánított települések Bács-Kiskun megyében

Table 1. Settlements declared to be cities in Bács-Kiskun county until 2008

1985 előtt	1986–1990	1991–1995	1996–2001	2001–2008
Kecskemét Baja Kiskunfélegyháza Kiskunhalas Kalocsa Kiskőrös	Bácsalmás Jánoshalma, Kiskunmajsa, Kunszentmiklós, Tiszakécske	Kecel, Lajosmizse, Soltvadkert Szabadszállás	Izsák Solt Kerekegyháza	Dunavecse, Tompa Hajós

Forrás: saját szerkesztés.

Source: own edition.

Az ezredfordulón a megyei humán erőforrás 62 százaléka a városokban tömörült. Nagy eltérések mutatkoztak azonban a központi települések népesség-koncentráció szerepében is. A teljes városi népesség csaknem harmada a megyeszékhelyen élt, míg például Izsákon, illetve Szabadszálláson a megyeközpont lakosságának mindössze 5–6 százaléka volt megtalálható.

Hasonlóan a többi alföldi megyéhez itt is magas a külterületi népesség aránya. A tanyarendszer megszüntetésére tett többszöri kísérlet ellenére különösen a homokhátság területén bizonyítja életképességét ez az itteni gazdálkodással összefüggő településtípus és a hozzá kötődő életforma. A megye külterületén a 90-es években mintegy 4%-kal nőtt a külterületi népesség aránya. A tanyák sok helyen új funkciót is kaptak. A szegényebb életfeltételeket biztosító, hagyományos földművelő életformát támogató hajlék mellett megjelentek egy tehetősebb társadalmi réteg „státusszimbólum-tanyái” is. A nagyobb városok közelében található természetközeli környezetben megújuló tanyai lakóövezetek jönnek így létre, a pusztai romantika pedig jelentős tanyai turizmust képes vonzani.

A többi alföldi megyéhez hasonlóan közepes fejlettségűnek számító Bács-Kiskun települései tíz különböző kistérséget alkotnak (1. ábra).

Ezek területe, település- és népességszáma, valamint számított fejlettségi szintje is nagyon eltérő (Csatári, 1998), összhangban a megye centrum–periféria sajátosságaival (2. táblázat). Hazánk összes kistérségének összehasonlítására készített összeállítás (Tipold & Faluvégi, 2007) 13 különböző mutató mellett egy komplex értéket is tartalmaz, ami lehetőséget nyújt a megye kistérségeinek értékelésére. A tanulmány a 2,90 pontérték alatt található 94 hazai kistérségünket hátrányos helyzetűnek tekint, melyek közül 7 Bács-Kiskun megyében található. Közöttük két olyan van (bácsalmási, jánoshalmi), melyek – 45 egyéb hazai területi egység mellett – a leghátrányosabb jelzöt kapták.

1. ábra: Bács-Kiskun megye kistérségei
 Figure 1. Micro-regions in Bács-Kiskun County



Forrás: saját szerkesztés.
 Source: own edition.

A kritikusnak mondható 2,90-es értékhatárt éppen hogy sikerült átlépnie két kistérségünknek (kiskunfélegyházi, bajai), három viszont csak kevéssel maradt el attól (kiskunhalasi, kiskőrösi, kalocsai). Ezen öt kistérség fejlettsége tehát nem sokban tér el egymástól. Ahogy a terület és településfejlődésben általában kulcsszerepe van a kommunikáció fejlődésének, Bács-Kiskun megye térszerkezetének alakulásában is meghatározó szerepe van a közlekedési-szállítási feltételeknek. Itt halad át a Duna–Tisza között átszelő, Nyugat–Európát a keleti országokkal összekötő országút. A főváros és Szeged között Lajosmizsét, Kecskemétet és Kiskunfélegyházát is érintve már autópályán lehet közlekedni az ezredforduló utáni évektől. Ebbe a fővonalba köti be a 44. számú főút a délkeleti országrész felől Tiszaúgnál belépő forgalmat Kecskemétnél, amit részben nyugati irányba terel Solton át a Dunaföldvárnál kilépő 52-es főút. Jelentős belső és közvetlen nemzetközi összeköttetést biztosítanak a (Budapest)–Tass–Solt–Kalocsa–Baja–Hercegszántó, valamint a Solt–Kiskőrös–Soltvadkert–Kiskunhalas–Tomba főútvonalak (51-es, 53-as). A déli országrész forgalmának biztosításában játszik fontos szerepet az 51-es (Bátaszék)–Baja–Mélykút–(Szeged) útvonal. A megye közúthálózatának tengelye a két legjelentősebb várost összekötő, északkelet–délnyugat irányú Kecskemét–Soltvadkert–Kecel–Baja főút (54-es). A Budapest és Szeged közötti nagy forgalmú vasútvonal Kecskemétet és Kiskunfélegyházát is érinti. A Budapestről Belgrád irányába haladó nemzetközi vasútvonal Kunszentmiklóson, Kiskőrösön, Soltvadkerten, Kiskunhalason és Kelebián is átvezet.

2. táblázat: A kistérségek legfontosabb adatai (2001, 2007)
Table 2. The most important data of micro-regions (2001, 2007)

Kistérség	Terület (ha)	Népesség (fő)	Népsűrűség (fő/km ²)	Települések (db)	Fejlettségi mutató*	Fejlettségi sorrend
Bácsalmási	38 109	18 578	48,7	8	1,87	9.
Bajai	119 056	76 906	64,6	20	2,95	3.
Jánoshalmi	39 914	17 885	44,8	4	1,83	10.
Kalocsai	102 914	57 656	56,0	20	2,63	6.
Kecskeméti	148 308	167 450	112,9	18	3,19	1.
Kiskőrösi	113 033	58 956	52,2	15	2,70	5.
Kiskunfélegyházi	81 073	52 042	64,2	9	2,97	2.
Kiskunhalasi	82 635	47 488	57,5	9	2,88	4.
Kiskunmajsai	39 192	17 261	44,0	6	2,57	7.
Kunszentmiklósi	80 281	32 295	40,2	10	2,52	8.

Forrás: KSH-adatok és a kistérségek fejlettségét jelző komplex mutató Tipold & Faluvégi (2007) alapján saját szerkesztés.

Source: own edition based on KSH data and a complex indicator indicating the development of micro-regions (Tipold & Faluvégi, 2007).

5.2. A telekárak alakulása Bács-Kiskun megyében

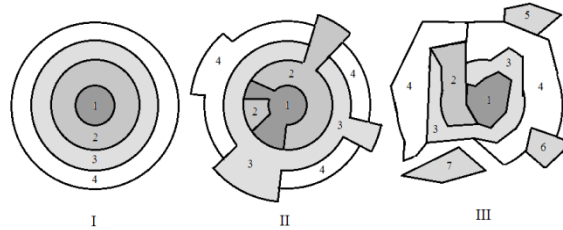
5.2.1. A telekárak alakulását általában befolyásoló tényezők

A szakirodalomból ismert, hogy a nyugati nagyvárosokban szélsőségesen nagy különbségek alakulhattak ki a központi üzleti negyed és a peremterületek telekáraiban (Cséfalvai, 1994). A klasszikus koncentrikus modell szerint (Burgess, 1925) a telekár-görbék a központ felől – a terület elérhetőségétől függően – 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, ami maga után vonja a telekárak csökkenésének mértékét is a peremek felé haladva. Ekkor még a városok szerkezete a változó telekárak következtében kialakuló különböző területhasznosítási övezeteknek megfelelően koncentrikussá válik (2. ábra).

A legbelül található központi üzleti negyed tömöríti a nagyvárosi funkciók legtöbbjét (bankok, kereskedelmi központok, szórakozóhelyek, hotelek, magas színvonalú szolgáltatások). Általában magas telekárak jellemzik, valamint magas beépítés, sok munkahely, nagy forgalom. E köré a city köré szerveződik egy emeletes lakóházakkal zártan beépített belső lakóöv, amit a pályaudvaroknak, kórházaknak, bizonyos nagyüzemeknek, raktáraknak, sporttelepeknek, parkoknak helyet adó külső munkahelyöv vesz körül. Kifelé haladva egy második, külső lakóöv következik. Ez lehet széles

kertvárosi gyűrű, vagyis laza beépítésű övezet (pl. villanegyedek), de beletartozhatnak a városszéli lakótelepek is. Kialakulhat még egy külső, nagy területigényű ipari zóna, laza beépítésű területekkel.

2. ábra: A klasszikus városszerkezeti modellek
Figure 2. The classical models of city structure



Forrás: saját szerkesztés.
Source: own edition.

I = koncentrikus zónák (Burgess, 1925); II = szektormodell (Hoyt, 1939); III = többmagvú modell (Harris & Ullman, 1945)

1 = központi üzleti negyed, 2 = belső lakóöv, 3 = külső munkahelyöv, 4 = külső lakóöv, 5-7 = helyi központok

A szektorális modell (Hoyt, 1939), mely egy fejlettebb állapotnak felel meg, bonyolultabb városszerkezetet szemléltet. Mivel az olyan területek hasznosítása kedvezőbb, melyek a központból kivezető gyorsforgalmi utak által érintettek, a túlsúfolt, nehezen elérhető belső övekre jellemző funkciók kifelé nyomulnak. 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. A központi városmag szolgáltatásai már nem képesek megfelelően ellátni a távolabb eső városrészeket. Tehermentesítésére a külső lakóövből (általában a forgalmas sugárutak és körutak találkozásánál) új, helyi központok jönnek létre. Ezek telekárjai a megvalósuló innovációk révén a környezetüknél magasabbak. Akár a város több pontján is kialakulhatnak azonos funkciójú területek. Ezt az állapotot szemlélteti a többmagvú városmodell (Harris & Ullman, 1945).

A nagyvárosok természetesen egyre többféle szerepkörrel rendelkeznek. 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 besorolni. Ezek esetében csupán egyes fejlődési periódusokra jellemző szerkezeti formák lehettek föl, melyek esteleges dominanciája testesíti meg a város szerkezeti egységét.

A klasszikus kapitalizmus időszakában tehát a telekárlejtőt még egyértelműen az üzleti tevékenységből elérhető haszon mértéke alakította. Később, az urbanizáció előrehaladott stádiumában megfigyelhető a nagyvárosokat körülvevő rekreációs övezetek kialakulása is. A ma már hazánkban is zajló folyamat során (Dövényi & Kovács, 1999) ezek a kertvárosi zónák válnak ekkor a nagyvárosok legvonzóbb lakóterületévé a társadalom számára. Ezzel tehát fölértékelődnek a természethez közeli térségek, vagyis ekkor már telekár módosító hatásának tekinthetjük a települések természeti környezetének állapotát is.

A városfejlődés következő szakaszában (Enyedi, 1988), a dezurbanizációs fázisban pedig a falusi térségekbe költözés jelensége figyelhető meg, ami a telekárstruktúra átalakulásában is megmutatkozik. A településfejlődéssel egyidejűleg azok belső társadalmi szerkezete is átalakul, új jelenségek jönnek létre. Befolyásolja tehát a telekárakat a társadalmi környezet állapota is, hiszen az aránytalanul változó térben egyre erőteljesebben jelentkező szegregáció, gettósodás (Kőszegfalvi & Loydl, 1999, 2001) egyértelműen telekarmódosító hatású, amiből adódóan bekövetkezhet egyes területek viszonylag gyors fel-, illetve leértékelődése is.

Ma már jogszabályok, rendeletek, pénzügyi szabályozók és azok hatásai is befolyásolhatják a telekárakat (állami lakástámogatási rendszer, jelzáloghitel, devizahitelek), melyek hatással vannak például az újlakásépítésre, azokon keresztül pedig a telekárakra is (Tilk, 2006).

A telekárakat további, esetleg „rejtett” tényezők is alakíthatják. Egy időpontban még értéktelennek ítélt területek is potenciálisan jelentős spekulációs értéket hordozhatnak. Például még csak szűk körben ismert területrendezési tervről, infrastruktúra átalakító programról, óriás beruházásról, stb. szerzett információk terjedésével hirtelen értékváltás állhat be az érintett telkek árában.

Egy évtizeddel a piacgazdaságra való áttérés után már hazánkban is kimutatható volt a társadalmi értékítéletet hordozó telekárak kapcsolata a területi jellegzetességekkel (Tánczos-Szabó, 2004.) Térszerkezet-formáló szerepük pedig nem csupán a nagyvárosi településkörnyezetben volt tetten érhető, hanem már az inhomogén struktúrával rendelkező egységes tér egészében is. Az általunk vizsgált megyében jól láthatóan körvonalazódtak az eltérő telekárakhoz kötődő zónák.

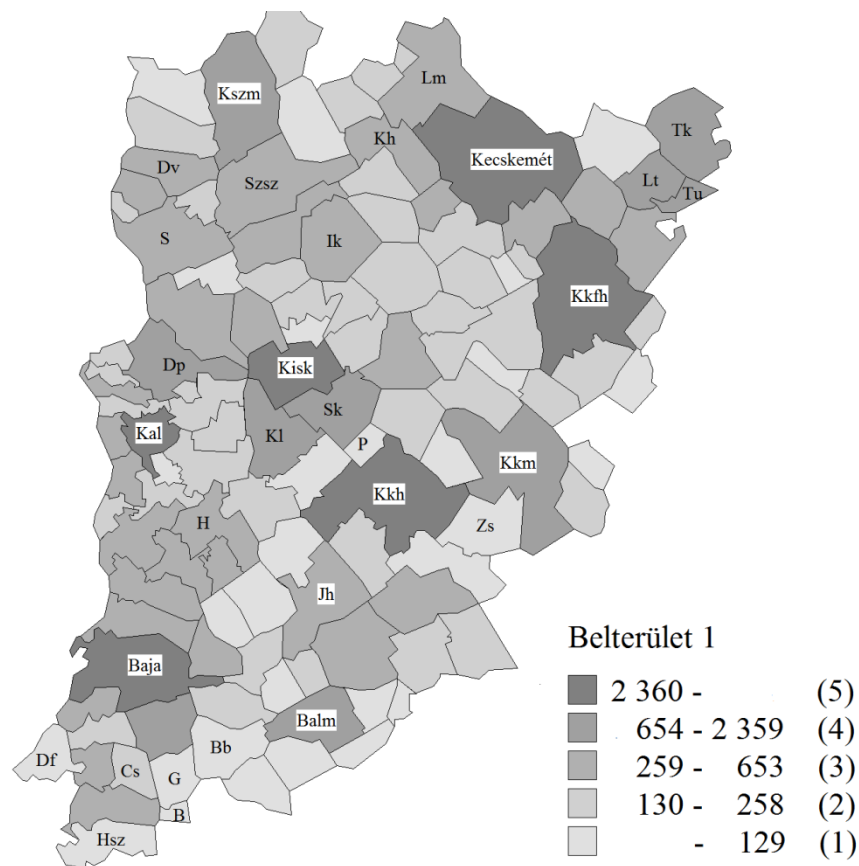
5.2.2. Bács-Kiskun megye telekértéképe

5.2.2.1. A megye belterületi telekárjai 2000-ben

A belterületek telkeinek átlagos ára alapján készült összehasonlítás (3. ábra) szembevetően mutatja annak a hat településnek a kiemelkedő szerepét, melyek legrégebben városok, megfelelő központi szerepkörökkel rendelkezve képesek funkcióikat érvényesíteni. Közülük öt értéke a városok átlagának kétszeresét is meghaladja, csak Kiskőrös marad el némileg mögöttük. 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, 2000).

Megyei átlag fölötti értékeket is csupán a jó közlekedési feltételekkel rendelkező Soltvadkert és Kecel, az északkeleti térség üdülővárosának számító Tiszakécske, az északnyugati területen központi szerepet betöltő Kunszentmiklós, egykor a Felső-Bácska fővárosának számító Bácsalmás (Erdei, 1937), valamint a gyógyturizmust erőteljesen fejlesztő Kiskunmajsa városok érték el. Utóbbiak már a 80-as évek második felében városi rangot kaptak, központi szerepköreiket negyedszázada gyakorolják. Ezeken a városokon kívül ebbe a kategóriába csupán a kedvező természeti és forgalmi adottságokkal rendelkező Dunapataj nagyközség (Duna, Szelidi-tó, 51-es főút), Lakitelek és Tiszaug községek (Tisza, Tóserdő, 44-es főút) tartoztak.

3. ábra: Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye településeinek belterületén 2000-ben (Ft/m²)
 Figure 3. Average land prices in the inner areas of settlements in Bács-Kiskun County in 2000 (Forint/sq. m)



Forrás: saját szerkesztés.

Source: own edition.

(5): A városi átlag fölött, (4): A megyei átlag és a városi átlag között, (3): A községi átlag és a megyei átlag között, (2): A községi átlag fele és a községi átlag között, (1): A községi átlag fele alatt.

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós, Bb = Bácsborsód, B = Bácsszentgyörgy, Cs = Csátalja, Df = Dunafalva, Dp = Dunapataj, Dv = Dunavecse, G = Gara, H = Hajós, Hsz = Hercegszántó, Ik = Izsák, Kh = Kerekegyháza, Kl = Kecel, Lm = Lajosmizse, Lt = Lakitelek, P = Pirtó, S = Solt, Sk = Soltvadkert, Szs = Szabadszállás, Tk = Tiszakécske, Tu = Tiszaug, Zs = Zsana

Valamivel nagyobb, de így sem túl magasnak mondható azon települések száma, melyek a falvak átlagértéke fölötti mutatóval rendelkeztek, de a megyei átlagtól elmaradtak. Ilyen községek zömmel a megye Dunához közeli sávjában, és a Kecskemétet övező gyűrűben tömörültek. Ebbe a kategóriába tartozott több akkori kisváros (Izsák, Kerekegyháza, Lajosmizse, Solt, Szabadszállás), valamint kevéssel ezután várossá lett település (Dunavecse, Hajós) is.

Külön is meg kell említeni azoknak a városoknak az alacsony mutatóit, melyek 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 befolyásolja. A megyeszékhely körüli agglomerálódás pedig nincs még olyan szinten, hogy e városok között valós funkciómegosztás jöjjön létre.

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 et al., 1981). A Budapest–Kecskemét–Szeged főutat (ma már autópálya) és az 51-es, 52-es, 53-as és 55-ös utakat pedig már fél évszázada is differenciált, de dinamikus forgalomnövekedés jellemezte (Tánczos-Szabó, 1977). E közlekedési vonalak által nem érintett, illetve az általuk közrezárt területekről a legdinamikusabb központok (Kecskemét, Baja) a legnehezebben érhetőek el, és pontosan ezek azok a települések, melyek a legalacsonyabb telekárakkal rendelkeznek.

A megye településeinek jelentős részén a belterületi telkek átlagárjai a falvak átlagértékének a felét sem érték el. Az ezek által alkotott fehér foltok főként a megye déli periferiáján találhatóak. E térség társadalmi-gazdasági sajátosságainak feltárásához kívánt hozzájárulni az a tanulmány (Tánczos-Szabó, 2013a) is, melyben arra kerestük a választ, hogy Bács-Kiskun megye telekárterképén milyen jellegzetességeket mutat a szerbiai határ szomszédságában fekvő terület.

A határvidék településeinek elhatárolásánál a szakirodalomból (pl. Pál, 2003) ismert legszűkebb településcsoportot (20 település) választottuk. A megye déli területeinek központjait tehát (Baja, Kiskunhalas) nem soroltuk ebbe a periférikus helyzetű térségbe, jóllehet a nemzetközi kapcsolatok fejlesztésében jelentős szerepük lehet.

A 3. táblázat adatai zömében a társadalom állapotát jellemzik, de utalnak a területek gazdasági fejlettségére is. A határmenti térség átlagos értékei hátrányos helyzetről tanúskodnak a megye többi részéhez viszonyítva. A népesség mindössze 93,5 százaléka a tíz évvel korábbinak, amiben a jelentős természetes fogyás a meghatározó tényező. Ezen a területen a legalacsonyabb a termékenységi ráta, az időskorúak száma pedig több mint másfélszerese a gyermekekének. A kedvezőtlen népmozgalmi adatok az alacsony népsűrűséget is indokolják.

A társadalom képzettségét, foglalkoztatottságát is szerény értékek jellemzik. Az iskolai végzettség, a gazdasági aktivitás, a foglalkozási szerkezet térbeli sűrűsödési indexe azt mutatja, hogy a határvidéken átlagosan alacsonyabb iskolai végzettséggel rendelkező népesség alacsonyabb gazdasági aktivitással van jelen, mint a megye többi területén. Ráadásul a keresők körében kisebb a szellemi foglalkozású munkaerő aránya is. A kevés munkalehetőség miatt magas az álláskereső aránya, a dolgozók jelentős része pedig csak más városokban (például Baja, Kiskunhalas) talál magának munkát.

Szerényebb életszínvonalra utal az összkomfortos lakások alacsony aránya éppúgy, mint a ritka személygépkocsi állomány. Utóbbi nyilván kihat a közlekedési lehetőségekre is, amik messze elmaradnak a megye többi területére jellemzőtől. Utóbbi településeket naponta több mint másfélszer annyi autóbusz járat érinti, mint a határmentieket.

Az ezredfordulón a megye többi területének átlagos belterületi telekára mintegy két és félszerese volt a határmenti térségének úgy, hogy a határvidék egyetlen településén sem érték el a telekárak a megye városainak átlagát. A megyei átlaggal is csak Bácsalmás város, valamint a szinte már Baja elővárosának mondható Vaskút község rendelkezett. A falvak átlagértékét is csupán Mélykút nagyközség, valamint bajai vonzáskörzetben fekvő Dávod, Nagybaracska, Szeremle lépte át. A határmenti zóna településeinek felén a belterületi telkek árai a falvak átlagértékének a felét sem érték el. Ezekre a

legrosszabb forgalmi adottságokkal rendelkező, periférikus területekre a központokból a fő forgalmi pályák irányában érvényesülő diffúziós hatás nehezen jut el. Nagyban segítené ezeknek a településeknek gazdasági helyzetén a határ menti nemzetközi együttműködés megerősödése.

3. táblázat: A térszerkezetre jellemző néhány adat (2001) átlaga területenként

Table 3. The spatial structure data (2001) by groups of settlements

Statisztikai mutató	Bács-Kiskun megye	Határmenti terület	A többi terület
Természetes szaporodás (1990-2001)	-6,6	-9,9	-5,9
A népesség növekedési üteme (%)	97,6	93,5	98,5
Termékenységi ráta (gyerek/100 nő)	198	192	199
Öregedési index (öreg/100 gyerek)	137	156	133
Népsűrűség (fő/km ²)	50	43	52
Iskolai végzettség indexe	0,60	0,56	0,61
A gazdasági aktivitás indexe	0,99	0,68	1,05
Foglalkozási szerkezet indexe	0,64	0,72	0,62
A helyben dolgozók aránya (%)	62	56	64
Álláskeresők aránya 2008 (%)	9,3	11,4	8,9
Összkomfortos lakások aránya (%)	29,3	24,7	30,2
Személygépkocsik száma/100fő	22,8	19,8	23,4
Távolsági autóbusz járatok napi száma	30,5	20,8	32,4
Belterületi telekár 2000 (HUF/m ²)	653,8	290,1	719,9
Belterületi telekár 2007 (HUF/ m ²)	913,8	291,4	1027,0
Külterületi telekár 2000 (HUF/ m ²)	26,17	16,42	28,13
Külterületi telekár 2007 (HUF/ m ²)	32,70	26,93	33,87
Termőföld minőség (aranykorona)	13,62	19,88	12,36

Forrás: saját szerkesztés.

Source: own edition.

5.2.2.2. Belterületi telekárak 2007-ben

Annak ellenére, hogy a megye belterületi telekárjai a vizsgált időszakban átlagosan mintegy 40%-kal nőttek, első látásra nincs nagy változás a területi képet illetően (4. ábra). A részletek azonban nagyobb differenciálódásról árulkodnak. A térség 6 legnépesebb városa közül már csak Kecskemét, Kiskunfélegyháza és Kiskunhalas értéke lépte át a városi átlag kétszeresét.

Talán a városi szerepkörök erősödése révén, javítva korábbi pozícióján, a megyei átlag fölé került Izsák, Kerekegyháza és Lajosmizse mutatója is, de ez még mindig nem érte el a városok átlagát.

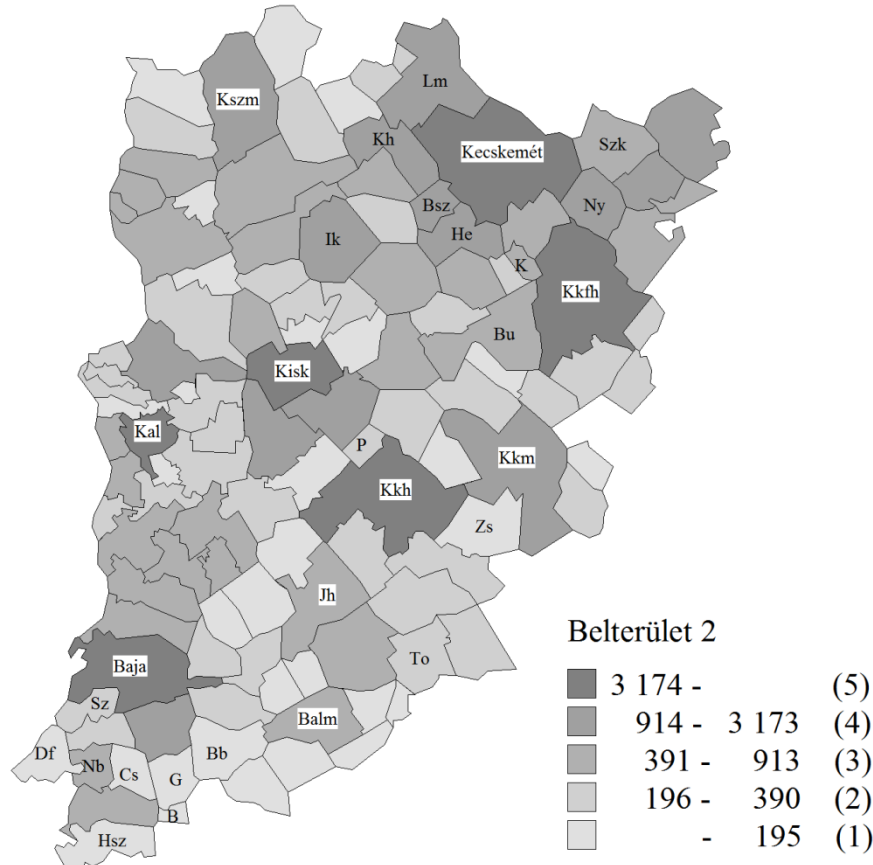
Ezt támasztja alá az is, hogy a térség települései együttes mutatójának átlagos növekedése nem érte el az egy százalékot sem (3. táblázat), ami a megye déli részének a területi munkamegosztásban betöltött szerény szerepéről árulkodik. Relatív romlott Bácsalmás város helyzete is. A nem sokkal korábban várossá nyilvánított Tompa átlagára még mindig a községek közéértéke alatt maradt, pozíciója azonban némileg javult az ezredforduló óta. Fejlődését kedvezően befolyásolhatja, hogy itt lép át Szerbiába a jelentős forgalmat lebonyolító Kecskemét–Kiskunhalas–Szabadka közút.

Figyelemre méltó viszont, hogy a Kecskemét szomszédságában fekvő falvak (Ballószög, Helvécia, Nyárlőrinc, Szentkirály) mindegyike kedvezőbb helyzetbe került, ami a megyeszékhelynek a térség-

ben betöltött kiemelkedő és tovább erősödő központi szerepére, valamint erőteljes szuburbanizációt indukáló hatására utal.

4. ábra: Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye településeinek belterületén 2007-ben (Ft/m²)

Figure 4. Average land prices in the inner areas of settlements in Bács-Kiskun County in 2007 (Forint/sq. m)



Forrás: saját szerkesztés.

Source: own edition.

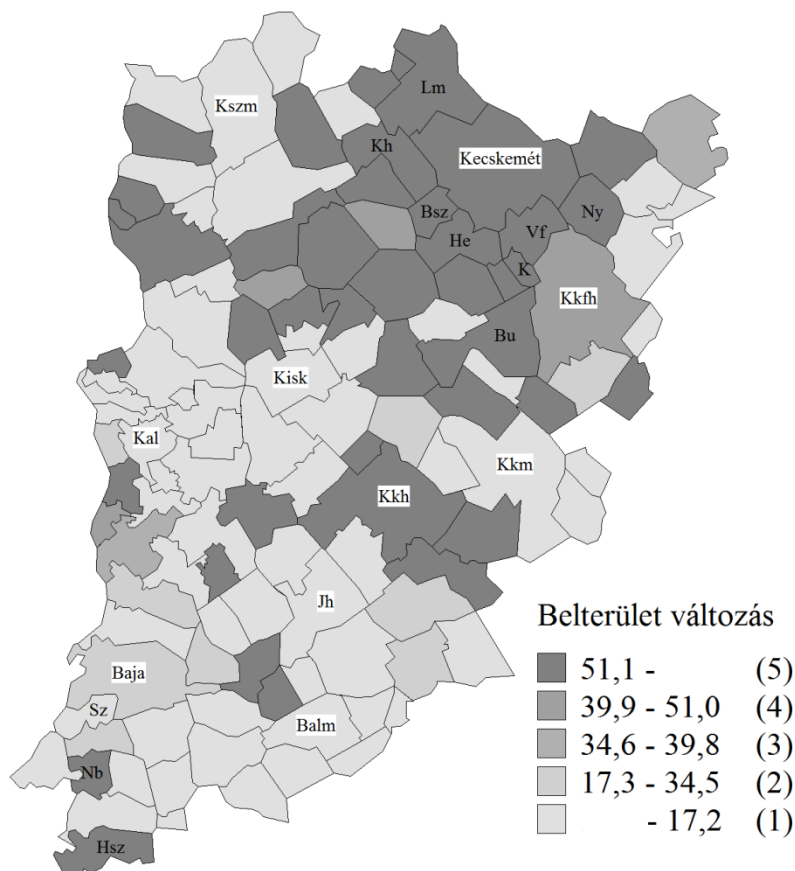
(5): A városi átlag fölött, (4): A megyei és a városi átlag között, (3): A községi és a megyei átlag között, (2): A községi átlag fele és a községi átlag között, (1): A községi átlag fele alatt.

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós, Bsz = Ballószög, Bb = Bácsborsód, B = Bácsszentgyörgy, Bu = Bugac, Cs = Csátalja, Df = Dunafalva, G = Gara, He = Helvécia, Hsz = Hercegszántó, Ik = Izsák, Kh = Kerekegyháza, K = Kunszállás, Lm = Lajosmizse, Nb = Nagybaracska, Ny = Nyárlőrinc, P = Pirtó, Szk = Szentkirály, Sz = Szeremle, To = tompa, Zs = Zsana

5.2.2.3. A belterületi telekárak változása a vizsgált időszakban

A belterületi telekárak növekedési üteme a társadalmi-gazdasági tér kedvezőbb megítélés alá eső részeit jellemzi, valamint a megye térszerkezetének folyamatos átformálódását mutatja. Az adatok egyértelműen a Kecskemét és Kiskunfélegyháza központok által megjelölhető északkeleti rész erősödését bizonyítják (5. ábra). A dominancia kétségkívül a megyeszékhelyé. Nemcsak Kiskunfélegyháza alacsonyabb mutatója bizonyítja ezt, hanem a körötte elhelyezkedő falvak legalább felének (pl. Bugac, Kunszállás) esetében megfigyelhető látványos előrelépése, mely nyilvánvalóan a Kecskemét hatásának is köszönhető.

5. ábra: Az átlagos belterületi telekárak növekedése (%)
 Figure 5. Growth of average land prices in the inner areas (%)



Forrás: saját szerkesztés.
 Source: own edition.

(5): A városok átlaga fölött, (4): A megyei és a városi átlag között, (3): A községi és a megyei átlag között, (2): A községi átlag fele és a községi átlag között, (1): A községi átlag fele alatt

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós, Bsz = Ballószög, Bu = Bugac, He = Helvécia, Hsz = Hercegszántó, Kh = Kerekegyháza, K = Kunszállás, Lm = Lajosmizse, Nb = Nagybaracska, Ny = Nyárlőrinc, Sz = Szeremle, Vf = Városföld

Az elmúlt két évtizedben a megyeszékhelyre érkező nagyarányú beruházás (csak a több milliárdos éves bevétel felett teljesítő vállalatok száma meghaladja a húszat), Kecskemét térbeli innovációs kisugárzását erősítette. Igazolja mindez annak a korábbi feltételezésnek a helyességét is, mely szerint a nagyvárosok térszerkezetének vizsgálatánál tapasztalt telekár-jellegzetességek az egységes társadalmi-gazdasági teret is az innovációs központoktól függő módon jellemzik (Tánczos-Szabó & Ulcz, 2005).

A korábban is viszonylag magas telekárakkal rendelkező településeken (Baja, Kalocsa, Kiskőrös, Kiskunfélegyháza) megvalósuló tetemes változás nyilvánvalóan nem mutat akkora százalékos növekedést, mint például egy-egy alacsony kiindulási értékkel bíró település csekélyebb abszolút értékű előrelépése. A telekárak növekedése mindenesetre a kezdeti időszakban még szerényebb pozícióban lévő, fiatalnak számító városok szerepének megerősödését tanúsítja. A kirajzolódó kép a megye térszerkezetének további differenciálódására utal.

A tartósan és feltűnően hátrányos helyzetű határmenti térségben a legdinamikusabb telekár-növekedés a másik közúti határátkelő, Hercegszántó esetében tapasztalható. Ez nem csupán a korábban volt igen alacsony árszintnek tulajdonítható, hiszen a Baja felől Szerbiába vezető főút mentén Nagybaracska és Szeremle is lényegesen növelték értékeiket. A terület felértékelődését vélhetően segíteni fogja a Bajai Országos Közforgalmú kikötő és logisztikai központ fejlesztése, s Szerbia leendő Európai Unió tagásával járó fokozottabb nemzetközi együttműködés (pl. Čelan, 2014) is hozzájárulhat Észak-Bácska településeinek gazdasági felemelkedéséhez.

5.2.2.4. A megye külterületi telekárjai 2000-ben

A települések külterületi telekárainak átlagából szerkesztett térkép (6. ábra) a belterületitől lényegesen eltérő képet mutat. A nagyobb városok központi szerepe megmutatkozik külterületük magasabb telekáraiban is. Nyilván tükröződik az adatokban a körülöttük kialakuló kertvárosi övezet hatása is. Kecskemét és Baja külterületén a városi átlag kétszeresét meghaladó értékeket regisztrálhatunk. A kalocsai, illetve kiskőrösi értékek – ahol a külterületek mezőgazdasági funkciója jóval erősebb – azonban e tekintetben már elmaradnak a három legnépesebb centrumétól és a városi átlagtól is. A korábban már említett fiatal városok (Izsák, Solt, Kerekegyháza, Hajós, Tompa) magasnak számító értékei is azt bizonyítják, hogy esetükben csak a speciális funkciókat hordozó, magas telekárakkal jellemezhető városias belterület kialakulása várhat még magára.

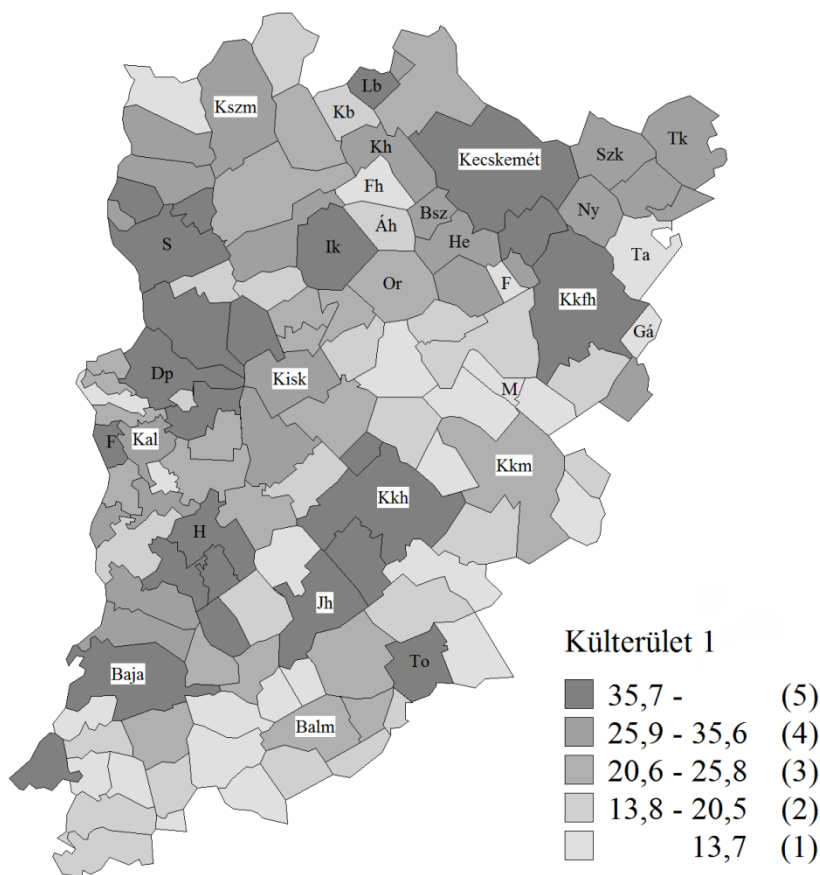
A külterületeket tekintve már lényegesen kevesebb olyan település található, melynek mutatója a községek átlagát sem éri el. Ezek jelentős része a bácskai területen alkot összefüggő tömböt. A 3. táblázat alapján furcsa ellentmondásnak látszik, hogy a vizsgált terület hátrányos helyzetét hangsúlyozó számok mellett kitűnő termőföld adatokra lelünk. A termőföldek minősítésére szolgáló úgynevezett aranykorona érték átlaga magasan a megye többi területe fölött van.

Településenként vizsgálva is szinte teljesen fordított képet adnak a külterületek telekárjai, mint a termőföldek átlagos aranykorona értékei (7. ábra). A megye déli sávjának legjobb minőségű termőterületein a legalacsonyabb külterületi telekárak jellemzők. A mezőgazdálkodáshoz a természet által biztosított kiváló lehetőségek ellenére a termőterületek ára sok esetben a 10 forintot sem érte el négyzetméterenként.

A külterületeket tekintve már lényegesen kevesebb olyan település található, melynek mutatója a községek átlagát sem éri el. Ezek jelentős része a bácskai területen alkot összefüggő tömböt. A 3. táblázat alapján furcsa ellentmondásnak látszik, hogy a vizsgált terület hátrányos helyzetét hangsúlyozó számok mellett kitűnő termőföld adatokra lelünk. A termőföldek minősítésére szolgáló úgynevezett aranykorona érték átlaga magasan a megye többi területe fölött van.

Településenként vizsgálva is szinte teljesen fordított képet adnak a külterületek telekárjai, mint a termőföldek átlagos aranykorona értékei (7. ábra). A megye déli sávjának legjobb minőségű termőterületein a legalacsonyabb külterületi telekárak jellemzők. A mezőgazdálkodáshoz a természet által biztosított kiváló lehetőségek ellenére a termőterületek ára sok esetben a 10 forintot sem érte el négyzetméterenként.

6. ábra: Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye településeinek külterületén 2000-ben (Ft/m²)
 Figure 6. Average land prices in the outer areas of settlements in Bács-Kiskun County in 2000 (Forint/sq. m)



Forrás: saját szerkesztés.
 Source: own edition.

(5): A városi átlag fölött, (4): A megyei és a városi átlag között, (3): A községi és a megyei átlag között, (2): A községi átlag és a községi átlag fele között, (1): A községi átlag fele alatt.

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós, Áh = Ágasegyháza, Bsz = Ballószög, Dp = Dunapataj, F = Fülöpjakab, Fh = Fülöháza, Fo = Foktő, Gá = Gátér, H = Hajós, He = Helvécia, Ik = Izsák, Kb = Kunbaracs, Kh = Kerekegyháza, Lb = Ladánybene, M = Móricgát, Ny = Nyárlőrinc, Or = Orgovány, S = Solt, Szk = Szentkirály, Ta = Tiszaalpár, Tk = Tiszakécske, To = Tompa

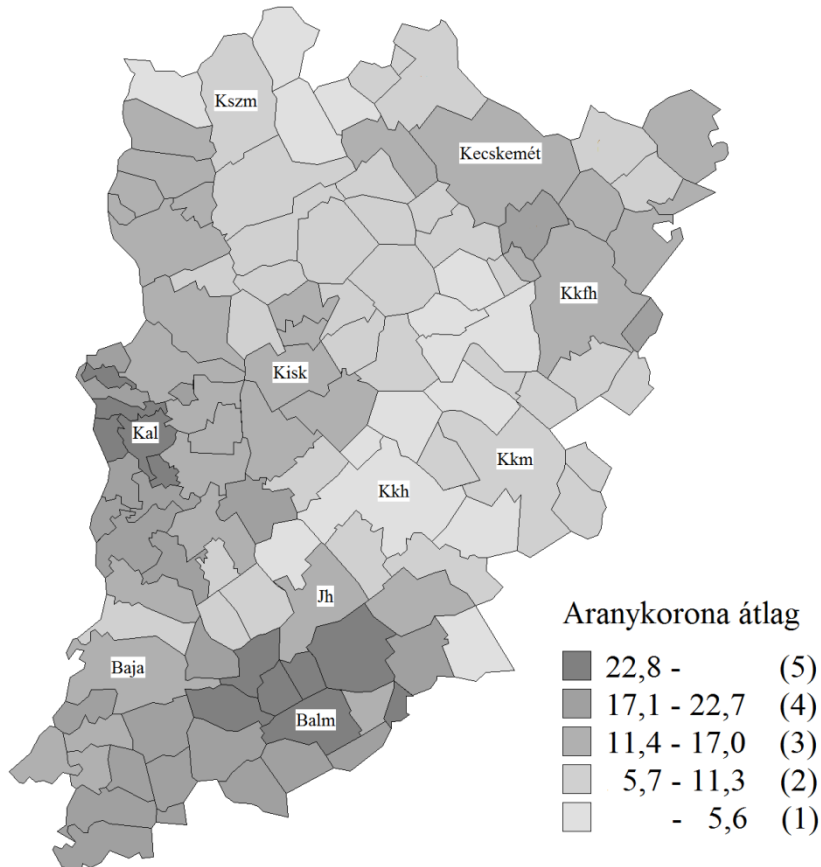
A rendszerváltást megelőző évtizedekben itt a beruházások döntően a mezőgazdasági termeléssel összefüggő ágazatokra és tulajdonformákra korlátozódtak (állami gazdaság, termelészövetkezet). Az 1990-es évek gazdasági szerkezetátalakítása pedig a mezőgazdaság válságát, azzal együtt a térség területi munkamegosztásban történő pozícióvesztését eredményezte.

A természeti adottságok a megye többi részén sem elsősorban a termőföld minőségében, sokkal inkább a terciér szektor fejlesztését szolgáló erőforrások formájában jelentenek értéknövelő tényezőt (Dunapataj: Szelidi-tó, Foktő: kalocsai üdülőkörzet, Ladánybene: falusi turizmus, Tiszakécske: kerekdombi termálfürdő, stb.). Számos külterület esetében játszik a Duna és a Tisza is értéknövelő szerepet.

Feltűnő, hogy a magasabb értékekkel jellemezhető terület – ellentétben 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 közelében fekvő települések Ballószög, Helvécia, Nyárlőrinc, Szentkirály) külterületi telekáraiban.

7. ábra: A települések külterületének átlagos aranykorona értéke (Ft)
Figure 7. The average golden crown value in the outer areas of settlements



Forrás: saját szerkesztés.
Source: own edition.

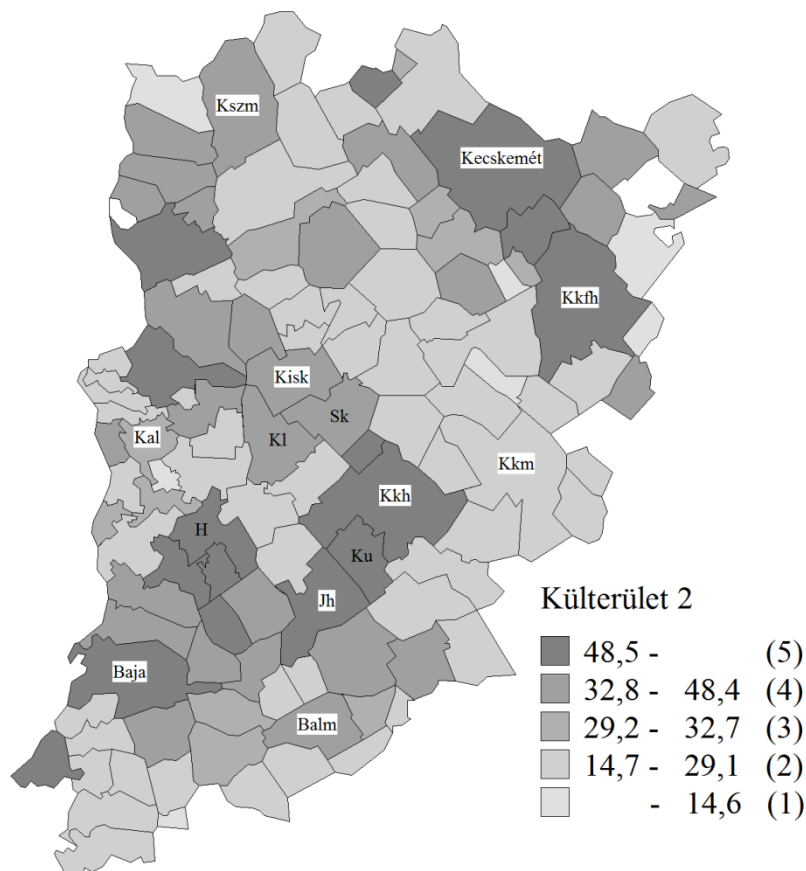
Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós

5.2.2.5. Külterületi telekárak 2007-ben

Bár a vizsgált időszak viszonylagos rövidsége nem hozott látványos változást a külterületi telekárakban (8. ábra), a változások mégis kínálnak lehetőséget néhány megállapítás megtételére.

A legértékesebb külterületekkel rendelkező városok közül is magasan kiemelkedik Kecskemét, ahol az öt követő Baja értékének csaknem duplája, a sorban negyedik Kiskunhalasénak pedig közel háromszorosa az átlagos külterületi telekár. Továbbra is megfigyelhető a Kecskemétet övező szuburbanizációs gyűrű, valamint számos dunamelléki település átlag fölötti értéke. Hasonlóan magas értékekkel rendelkezik Kiskunhalas – Kunfehértó - Jánoshalma külterülete, valamint a már hungarikumként emlegetett Hajós környéki bortermelő terület.

8. ábra: Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye településeinek külterületén 2007-ben (Ft/m²).
 Figure 8. Average land prices in the outer areas of settlements in Bács-Kiskun County in 2000 (Forint/sq. m).



Forrás: saját szerkesztés.
 Source: own edition.

(5): A városi átlag fölött, (4): A megyei és a városi átlag között, (3): A községi és a megyei átlag között, (2): A községi átlag és a községi átlag fele között, (1): A községi átlag fele alatt.

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós, H = Hajós, Kl = Kecel, Ku = Kunfehértó, Sk = Soltvadkert

A nagyobb városok kirívóan magas értékei által befolyásolt átlagok miatt is csak közepes értékek jellemzik a gyümölcs- és szőlőtermelésben nevet szerzett városok (Kecel, Kiskőrös, Soltvadkert), továbbá a híres paprikatermesztő Kalocsa külterületét.

Az előző területekhez képest ugyan elmaradnak, de a korábbi helyzetükhöz képest láthatóan javultak a Baja–Kiskunhalas vonaltól délre eső települések külterületének telekárjai is.

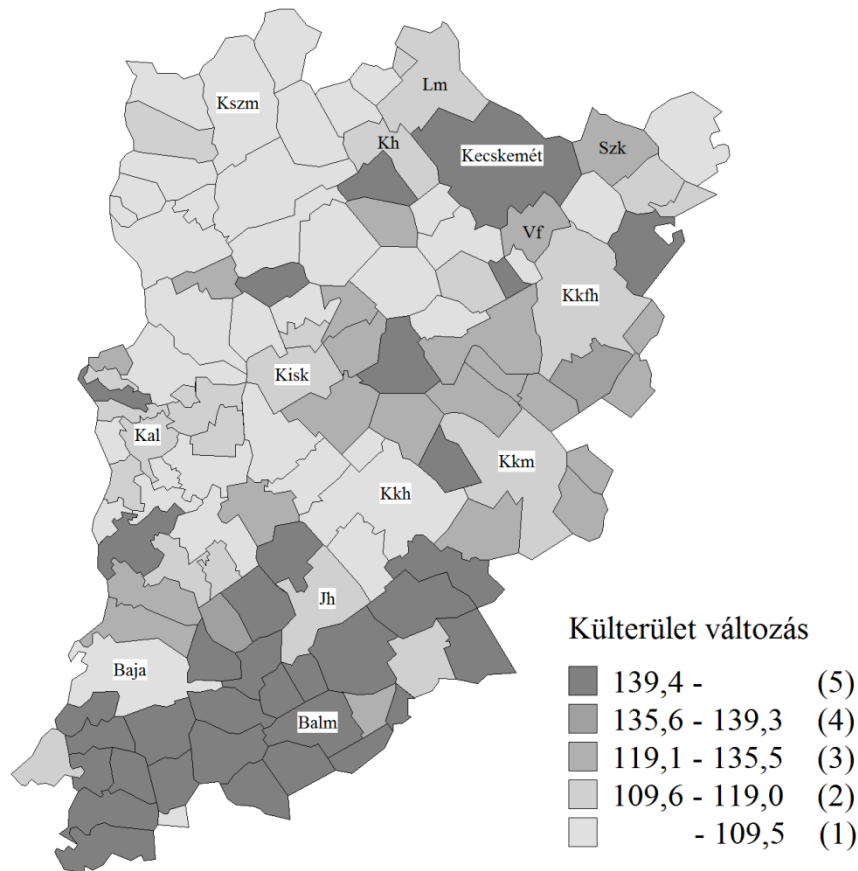
A korábbinál még erőteljesebben kirajzolódik a megyének egy a homokhátságra eső északnyugat-délkelet irányú tengelye, amelyik egységesen viszonylag alacsony átlagárakkal rendelkezik. E településekre általában jellemző az alacsony termőföldminőség, ami a viszonylag magas külterületi népesség megélhetését egyre nehezebbé teszi. Ráadásul e terület jelentős része a Kiskunsági Nemzeti Park védett természeti értékének számít, ami szűkíti a gazdálkodás lehetőségeit is.

A 2007-es településértékeket vizsgálva felfedezhető, hogy a határvidék számos települése javított megyén belüli korábbi pozícióján, ami az egész terület átlagos telekárán is megmutatkozott (3. táblázat).

5.2.2.6. A külterületi telekárak változása a vizsgált időszakban

9. ábra: Az átlagos külterületi telekárak növekedése (%).

Figure 9. Growth of average land prices in the outer areas of settlements (%).



Forrás: saját szerkesztés.

Source: own edition.

(5): A városok átlaga fölött, (4): A megyei és a városi átlag között, (3): A községi és a megyei átlag között, (2): A községi átlag és a községi átlag fele között, (1): A községi átlag fele alatt.

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós, Kh = Kerekegyháza, Lm = Lajosmizse, Szk = Szentkirály, Vf = Városföld

Első látásra talán nem mutatott nagy különbségeket a két eltérő időpontban a külterületi telekárakat szemléltető térkép (6., 8. ábra), a közben eltelt rövid időszak változásai mégis egészen meghökkentőnek tűnnek (9. ábra).

A legmagasabb növekedést mutató települések értéksávja rendkívül tág határok között található. Ezzel együtt is „más kategória” a Kecskemét külterületén megmutatkozó, a lakófunkció felerősödése révén történő több mint háromszoros értéknövekedés, mely nem jellemző a megye egyetlen másik városára sem. A megyeszékhely körül kialakuló településeggyüttes (Dövényi, 2003) más városainak (Lajosmizse, Kerekegyháza) és falvainak (Szentkirály, Városföld) tanyavilágában egyre több olyan lakóház fedezhető fel, melynek tulajdonosa naponta ingázik a városközpontban lévő munkahelyére.

A határmenti térség csaknem másfélszeres növekedést elérő fejlődése nagyban köszönhető az alacsony kiindulási szintnek. Mégis rendkívül figyelemre méltó ez a változás, ami vélhetően kapcsos-

latos az Európai Unióba történő belépést követő spekulációs várakozásokkal. A perifériának számító térségben a mezőgazdaság rendszerváltás utáni válsága a megye legjobb minőségű termőföldjeit is elértéktelenítette. A korábban életvitelszerűen gazdálkodó földművelők nem láttak már jövőképet a szervezeti kereteit és piacát veszítő mezőgazdaságban. Árverezésem „visszakapott” földjeiktől csekély áron is hajlandóak voltak túladni. Az 1994-ben bekövetkezett uniós csatlakozás azonban már a földárak emelkedésével kecsegtetett. Megjelent a térségben a spekulációs tőke is, ami az ingatlanpiacon kínálatcsökkenést, így némi telekár-emelkedést eredményezett. A mezőgazdaság rendezetlen állapota azonban továbbra is kihat a térség gazdasági pangására.

5.3. A telekárak és a térszerkezeti elemek kapcsolata

A térszerkezet jellemzésére kiválasztott mutatókat korrelációs számítások segítségével összevetettük a megye településeinek telekáraival. A mutatókat úgy választottuk, hogy azok tartalmazzanak demográfiai jellemzőket, képzettségre, foglalkozásra utaló adatokat, az infrastruktúra állapotával (lakáshelyzettel) kapcsolatos mutatókat, jövedelmi viszonyokra, gazdasági szervezetekre, közlekedési lehetőségekre, valamint az ingatlanforgalomra jellemző értékeket is. Ezeket településszinten összehasonlítottunk a 2000-es és a 2007-es bel-, illetve külterületi telekárakkal, továbbá azok változásával.

4. táblázat: A telekárakkal legerősebb kapcsolatot mutató statisztikai adatok

Table 4. Statistical data showing the strongest link to the land prices

Belter. telekár 2000		Belter. telekár 2007		Külter. telekár 2000		Külter. telekár 2007	
Szeg_isk	0,853	Csház_elad	0,872	Szeg_isk	0,585	Belszam	0,794
Belt_nép	0,846	Belt_nép	0,869	Szeg_fogl	0,539	Belt_nép	0,790
Csház_elad	0,841	Nép_szám	0,865	Csház_elad	0,527	Csház_elad	0,789
Nép_szám	0,834	Belszam	0,861	Belszam	0,524	Lakeladszam	0,788
Belszam	0,831	Összelszám	0,838	Belt_nép	0,523	Nép_szám	0,785

Forrás: saját szerkesztés.

Source: own edition.

A 4. táblázat azt az 5-5 korrelációs együtthatót tartalmazza, melyek legerősebb kapcsolatot jelzik a különböző időben és területen vizsgált telekárakkal. Mind a négy esetben az első öt között található a települések belterületének népességszáma, három esetben pedig a teljes népességszám, ami azt mutatja, hogy a demográfiai mutatók közül a legerősebb kapcsolatot a magas népességszám mutatja a telekárakkal.

Szintén szoros kapcsolatot jeleznek egyes ingatlanfajták, ami azt a korábbi állítást is alátámasztja, hogy a telkek ára határozhatja meg legjobban egy térség ingatlanpiacát. A belterületek lezajlott ingatlaneladások száma, a családi házak forgalma egyaránt 4–4 alkalommal található az első öt hely valamelyikén, a teljes lakásforgalom és az összes eladott ingatlanok száma pedig 1–1 esetben. Az iskolai végzettség, valamint a szellemi foglalkozásuk térbeli sűrűsödési indexének előfordulása az

első helyek valamelyikén jelzik, hogy egy adott település telkeinek értékére nemcsak lakóinak tömege, hanem képzettségének szintje is befolyással van. A telekárak és a térszerkezeti mutatók összevetését utóbbiak szelektálásával és csoportosításával végeztük el.

5.3.1. A telekárak és a demográfiai mutatók

A társadalmi értékítéletet hordozó telekárak és a térszerkezetre jellemző demográfiai mutatók korrelációs kapcsolatáról az 5. táblázat tájékoztat. A mutatókat a következőképpen értelmeztük:

- Népszámszám: a települések népszámszáma 2001-ben (nép_számsz).
- Belterületi népszámszám: a települések belterületének népszámszáma 2001-ben (belt_népszámsz).
- Külterületi népszámszám: a települések külterületének népszámszáma 2001-ben (kült_népszámsz).
- Természetes szaporodás: a természetes szaporodás értéke 1990-2001 (term_szap).
- Termékenységi ráta: 100 felnőtt nőre jutó születésszám 2001-ben (szül/100nő).
- Vándorlási különbözet: 1990-2001-ig az 1990-es népesség %-ában (vánd_kül_%).
- Népszámszám-növekedés üteme: a települések népszámszám-növekedése 1990-2001-ig (növszám_%).
- Külterületi népesség aránya: a települések külterületi népességének százalékos aránya 2001-ben (kült_nép%).
- Népsűrűség: települések népsűrűsége 2001-ben (Népsűrűség).
- Külterületi népsűrűség: a települések külterületének népsűrűsége 2001-ben (kült néps).
- Öregedési index: 100 gyermekkorúra jutó öregkorúak száma 2001-ben (öreg/100gy).
- Nemzetiségi arány: a nemzetiségek százalékos aránya a lakosságból 2001-ben (nemz%).
- Házasságban élők: a házasságban élők térbeli sűrűsödésének indexe 2001-ben (szeg-haz).

Ennek kiszámítása az $S = \frac{(A_i \cdot B)}{(A \cdot B_i)}$ képlettel történt, ahol:

„A” a megye házasságban élő társadalmi csoportjának létszáma,

„A_i” az „i”-edik település házasságban élő társadalmi csoportjának létszáma,

„B” a megye nem házasságban élő társadalmi csoportjának létszáma,

„B_i” az „i”-edik település nem házasságban élő társadalmi csoportjának létszáma.

A korrelációs együtthatók a telekárak és a népesség demográfiai jellemzői között minden lényeges részterületen kapcsolatot mutatnak. Látható, hogy bármelyik településrész népszámszáma pozitív korrelációban volt mind bel-, mind a külterületek telekáraival, azok változására viszont nem volt lényeges hatással.

A termékenységi ráta, vagyis a száz felnőtt nőre jutó születésszám mind a belterületi telekárakkal, mind az időszak végére megemelkedő külterületi telekárakkal negatív előjelű kapcsolatban van. A magasabb születési arányszám tehát inkább a kevésbé értékesnek minősülő belterületeken volt jellemző, a magasabb termékenységi rátával jellemezhető településeken azonban általában gyorsabban nőttek a belterületi telkek árai. Úgy is fogalmazhatnánk, hogy a több gyermek vállalása megnövelte az új ingatlan utáni igényt. Érdekes, hogy míg a kezdeti időszakban a gyermekvállalás és a külterületek telekái még nem mutattak korrelációs kapcsolatot, a vizsgált időszak végére viszont már – a bel-

területekhez hasonlóan – a hátrányosabbnak ítélt területeken nagyobb gyermekvállalási hajlandóság jellemző.

5. táblázat: A telekárak és a demográfiai mutatók kapcsolata.

Table 5. Relationship between land prices and demographic indicators.

Mutató	Belter 1	Belter 2	Bel-növ	Külter 1	Külter 2	Kül-növ.
Népességszám	0,834	0,865		0,512	0,785	
Belterületi népességszám	0,846	0,869		0,523	0,668	
Külterületi népességszám	0,670	0,756		0,379	0,677	
Népesség növ. üteme			0,449			-205
Természetes szaporodás	0,217	0,247	0,310	0,217	0,193	
Termékenységi ráta	-0,322	-0,282	0,254		-0,193	
Vándorlási különbözet			0,269			
Külter. népesség aránya			0,318	-0,237	-0,231	
Népsűrűség	0,801	0,763		0,425	0,565	
Külterületi népsűrűség	0,325	0,427	0,414		0,293	
Öregedési index			-0,324			
Nemzetiségi arány						
Házasságban élők	-0,302	-0,330			-0,199	

Forrás: saját szerkesztés.

Source: own edition.

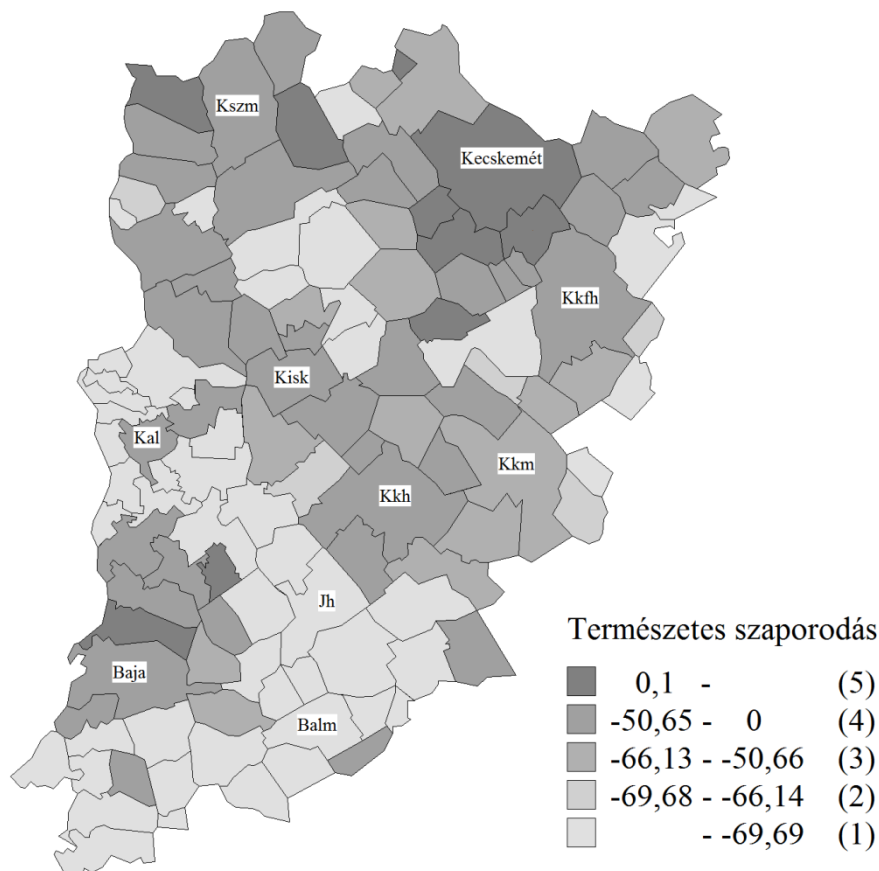
A termékenységi ráta, vagyis a száz felnőtt nőre jutó születésszám mind a belterületi telekárakkal, mind az időszak végére megemelkedő külterületi telekárakkal negatív előjelű kapcsolatban van. A magasabb születési arányszám tehát inkább a kevésbé értékesnek minősülő belterületeken volt jellemző, a magasabb termékenységi rátával jellemezhető településeken azonban általában gyorsabban nőttek a belterületi telkek árai. Úgy is fogalmazhatnánk, hogy a több gyermek vállalása megnövelte az új ingatlan utáni igényt. Érdekes, hogy míg a kezdeti időszakban a gyermekvállalás és a külterületek telekárjai még nem mutattak korrelációs kapcsolatot, a vizsgált időszak végére viszont már – a belterületekhez hasonlóan – a hátrányosabbnak ítélt területeken nagyobb gyermekvállalási hajlandóság jellemző.

A vándorlási különbözet kedvező adatai, a belterületi telekárak növekedésével mutattak egyedül pozitív előjelű kapcsolatot. Ez egyrészt úgy is fogalmazható, hogy a települések számára a migrációs nyereségnek telekár felhajtó ereje van, másrészt a társadalom által magasabbra értékelt területek vonzzák inkább a bevándorlókat. Logikus, hogy ugyanilyen kapcsolat mutatkozik a népességnövekedés üteme és a telekárak relációjában is.

A vándorlási különbözet és a belterületi telekár-növekedés kapcsolata azt valószínűsíti, hogy a népességmozgás célterületei zömmel a települések belterületei. Ezzel összhangban változik a települések népességnövekedésének üteme is, mely a belterületeken növekvő, a külterületeken viszont a csökkenő telekárakkal mutat kapcsolatot. Nem véletlen tehát, hogy a magas külterületi népességarányt mutató településeknél az alacsony külterületi telekárak mellett is gyorsabban értékelődnek fel a belterületek. Nem mond ellent ennek az sem, hogy a magas népsűrűség mindkét településrészen magas telekárakkal párosul, a kiemelkedő külterületi népsűrűség viszont inkább csak a települések belterületeinek telekárértékét emeli.

10. ábra: A természetes szaporodás értéke (%) Bács-Kiskun megye településein (1990=2001).

Figure 10. Data of the natural reproduction in settlements of Bács-Kiskun County.



Forrás: saját szerkesztés.

Source: own edition.

(5): A városok átlaga fölött, (4): A megyei átlag és a városi átlag között, (3): A községi átlag és a megyei átlag között, (2): A községek átlagának fele és a községi átlag között, (1): A községek átlagának fele alatt

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsza, Kszm = Kunszentmiklós

Érdekes, hogy a lakosság öregedési indexe látszólag nem mutat lényegesebb kapcsolatot a telekárakkal. Az a tény azonban, hogy az előregedő térségekben a legalacsonyabb a telekárszintet meghatározó belterületek értéke, egyben azt is indokolja, miért tekintik ezt a demográfiai mutatót kulcsfontosságúnak a népesség területi kutatásában (Szónokyné, 2004).

Figyelemre méltó, hogy a megye településein jellemző nemzetiségi arány nem mutatott érdemi kapcsolatot a telekárakkal. Érdekes eredmény az is, hogy a házasságban élők dominanciája az alacsonyabb értékű területeken jelentkezett inkább.

A táblázat szerint a tekintetbe vett demográfiai mutatók közül a természetes szaporodás van a telekárértékek legtöbbjével szoros kapcsolatban. Ezért választottuk ennek a relációnak térképi bemutatását (10. ábra). A látottak – összhangban a korrelációs együtthatók értékeivel és a telekár térképekkel – meggyőzhetnek a telekárak és a természetes szaporodás értékeinek kapcsolatáról. Annak ellenére, hogy a megye bel- és külterületi telekárterképe több tekintetben is egymástól eltérő képet mutat, jellegzetességeik – a természetes szaporodáshoz hasonlóan – a centrum–periféria kapcsolat alapján magyarázhatók.

A városok, attól függően, hogy a térségben mekkora társadalmi-gazdasági potenciált jelentenek, esetenként kiemelkedően magas telekárakkal rendelkezhetnek, s a környező területek demográfiai szerkezetére is kedvező hatást gyakorolnak (Kecskemét, Kiskunfélegyháza, Baja, Kiskunhalas). Az alacsony belterületi telekárakkal rendelkező Bácsalmás kivételével az érintett városok mindegyikben kedvezőbb a természetes szaporodás a megyei átlagnál úgy, hogy a legmagasabb értékek – a telekárakéhoz hasonlóan – éppen a térség innovációs központja, Kecskemét körül sűrűsödnek.

A telekárakban rejlő „társadalmi megítélés” a fehér foltokat elsősorban a megye demográfiai szempontból is hátrányos területein rajzolja ki (3. ábra).

5.3.2. A telekárak és a képzettség, foglalkoztatottság

A felhasznált mutatók magyarázata:

Iskolai végzettség: a legalább érettségivel rendelkező 15 évesnél idősebb népesség térbeli sűrűsödésének indexe 2001-ben (szeg_isk). Ennek kiszámítása az $S = \frac{(A_i \cdot B)}{(A \cdot B_i)}$ képlettel történt, ahol:

„A” a megye legalább érettségivel rendelkező társadalmi csoportjának létszáma,

„A_i” az „i”-edik település legalább érettségivel rendelkező társadalmi csoportjának létszáma,

„B” a megye legfeljebb 8 általánost végzett társadalmi csoportjának létszáma,

„B_i” az „i”-edik település legfeljebb 8 általánost végzett társadalmi csoportjának létszáma

Foglalkoztatottság: a foglalkoztatottság térbeli sűrűsödésének indexe 2001-ben (szeg_munka).

Kiszámítása az $S = \frac{(A_i \cdot B)}{(A \cdot B_i)}$ képlettel történt, ahol:

„A” a megye foglalkoztatott társadalmi csoportjának létszáma,

„A_i” az „i”-edik település foglalkoztatott társadalmi csoportjának létszáma,

„B” a megye munkanélküli társadalmi csoportjának létszáma,

„B_i” az „i”-edik település munkanélküli társadalmi csoportjának létszáma

Gazd aktivitás: 100 foglalkoztatottra jutó inaktív keresők száma 2001-ben (inakt/100fogl).

Foglalkozási szerkezet: a szellemi foglalkozásuk térbeli sűrűsödésének indexe 2001-ben

(szeg_fogl). Kiszámítása az $S = \frac{(A_i \cdot B)}{(A \cdot B_i)}$ képlettel történt, ahol:

„A” a megye szellemi foglalkozású és vezető értelmiségi csoportjának létszáma,

„A_i” az „i”-edik település foglalkozású és vezető értelmiségi csoportjának létszáma,

„B” a megye egyéb foglalkozású társadalmi csoportjának létszáma,

„B_i” az „i”-edik település egyéb foglalkozású munkanélküli társadalmi csoportjának létszáma.

A helyben dolg. aránya: a helyben dolgozó százalékos aránya az aktív keresőkből 2001-ben (helyben d%).

Álláskeresők: a nyilvántartott álláskeresők százalékos aránya a munkaképes korú népességből 2008-ban (álláskereső).

6. táblázat: A telekárak és a képzettség, foglalkoztatottság kapcsolata
Table 6. Relationship between land prices and education and employment

Mutató	Belter 1	Belter 2	Bel-növ	Külter 1	Külter 2	Kül-növ
Iskolai végzettség	0,853	0,821		0,585	0,661	
Foglalkoztatottság						
Gazd. aktivitás	-0,287	-0,316	-0,264	-0,246	-0,228	
Foglalkozási szerkezet	0,721	0,686		0,539	0,619	
A helyben dolg. aránya	0,470	0,419	-0,203	0,333	0,333	
Álláskeresők		-0,194	-0,301	-0,181		

Forrás: saját szerkesztés.

Source: own edition.

Korrelációs számításaink itt is azt bizonyítják, hogy a társadalmi rétegek rendeződése és a telekárak közötti kapcsolat fennáll a vizsgált társadalmi-gazdasági tér egészében. A lakosság iskolai végzettségének mutatója szerint (6. táblázat) a magasabban kvalifikált lakosság inkább a nagyobb értékű településrészekben van jelen. Az állítás pedig nemcsak a belterületekre, hanem a települések tanya-világára is igaz. Nem mutatkozik azonban kapcsolat a képzettségi mutató és a telekárak változása között, vagyis a népesség egy adott iskolázottsági szintje nyilvánvalóan önmagában még nem generál telekárváltozást.

A legalább középfokú iskolai végzettséggel rendelkező népesség területi elrendeződése (11. ábra) azt mutatja, hogy a legmagasabb értékekkel ugyanazok a centrumok jellemezhetők, melyek belterületi telekárjai az ezredfordulón a legmagasabbak voltak (3. ábra). A legalacsonyabb iskolai végzettséggel rendelkezők szintén azokat a területeket lakják, melyek telekárjai a legalacsonyabbak (a jelentős külterületi népességgel rendelkező Homokhátság, a periférikus helyzetű határmenti zóna).

Nem meglepő ezek után az sem, hogy a telekárak és a foglalkozási szerkezet mutatószáma között is szoros területi kapcsolatot mutatkozott mind a bel-, mind a külterületeken. Eszerint a vezető munkakörökben dolgozók, értelmiségi, szellemi munkakörökben foglalkoztatottak az értékesebb területeket lakják. Markánsabb területi jelenlétük azonban nem hatott a telekárak változására.

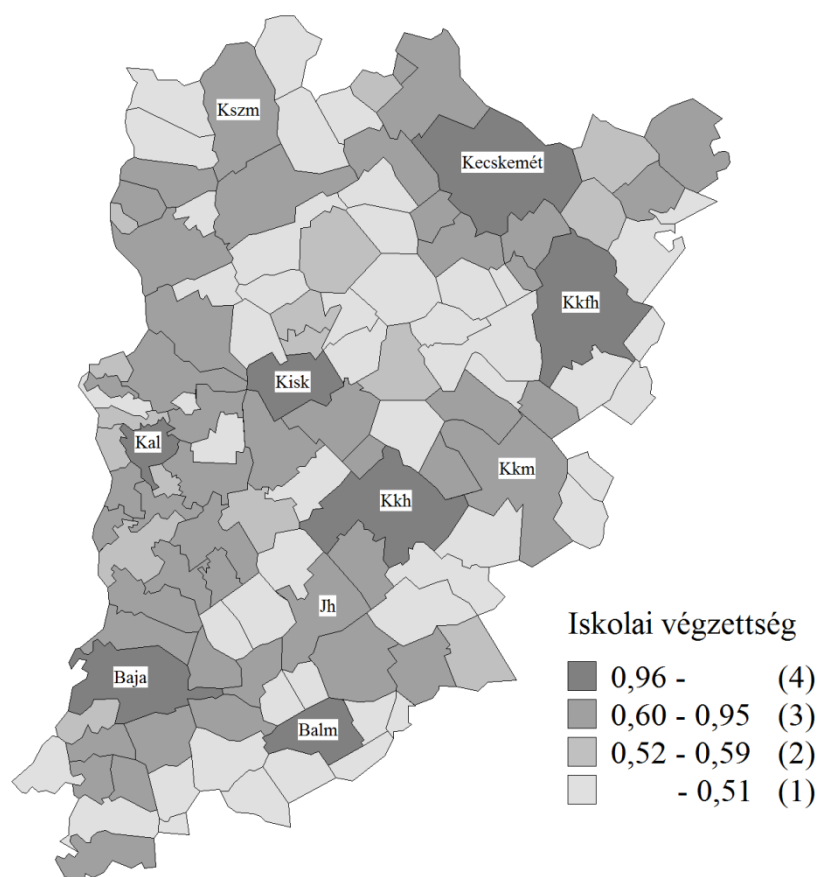
A számítások azt is igazolják, hogy ahol magas a helyben dolgozók aránya, vagyis jobb a munkalehetőségek, ott magasabbak a telekárak is. Mi több, nemcsak magasabbak, hanem stabilabbak is, hiszen a megfelelő helyi munkalehetőség alacsony változást mutat a belterületek telekáraiban. Másképpen fogalmazva, ahol kevesen találnak helyben munkát, ott instabilabbak a telekárak. Szá-

mításainkat támasztja alá a helyben dolgozók arányának területi képe is (12. ábra), mely a központi települések kiemelkedő szerepét, a centrum-periféria kapcsolat meglétét a telekárak területi jellegzetességeit ábrázoló térképekhez hasonlóan mutatja (3., 4., 6., 8. ábra).

A számítások azt is igazolják, hogy ahol magas a helyben dolgozók aránya, vagyis jobbák a munkalehetőségek, ott magasabbak a telekárak is. Mi több, nemcsak magasabbak, hanem stabilabbak is, hiszen a megfelelő helyi munkalehetőség alacsony változást mutat a belterületek telekáraiban. Másképpen fogalmazva, ahol kevesen találnak helyben munkát, ott instabilabbak a telekárak. Számításainkat támasztja alá a helyben dolgozók arányának területi képe is (12. ábra), mely a központi települések kiemelkedő szerepét, a centrum-periféria kapcsolat meglétét a telekárak területi jellegzetességeit ábrázoló térképekhez hasonlóan mutatja (3., 4., 6., 8. ábra).

A vizsgált időszak végén nyilvántartott álláskereső mutatója (4. táblázat) azt bizonyítja, hogy ahol nagy arányban voltak jelen a munkát keresők, ott hátrányosabb volt a telekárakban megjelenő társadalmi értékítélet is, ami még a belterületi árváltozásokban is megmutatkozott.

11. ábra: Bács-Kiskun megye településeinek iskolai végzettség szerinti mutatója
 Figure 11. The indicator of educational level in the settlements of Bács-Kiskun County



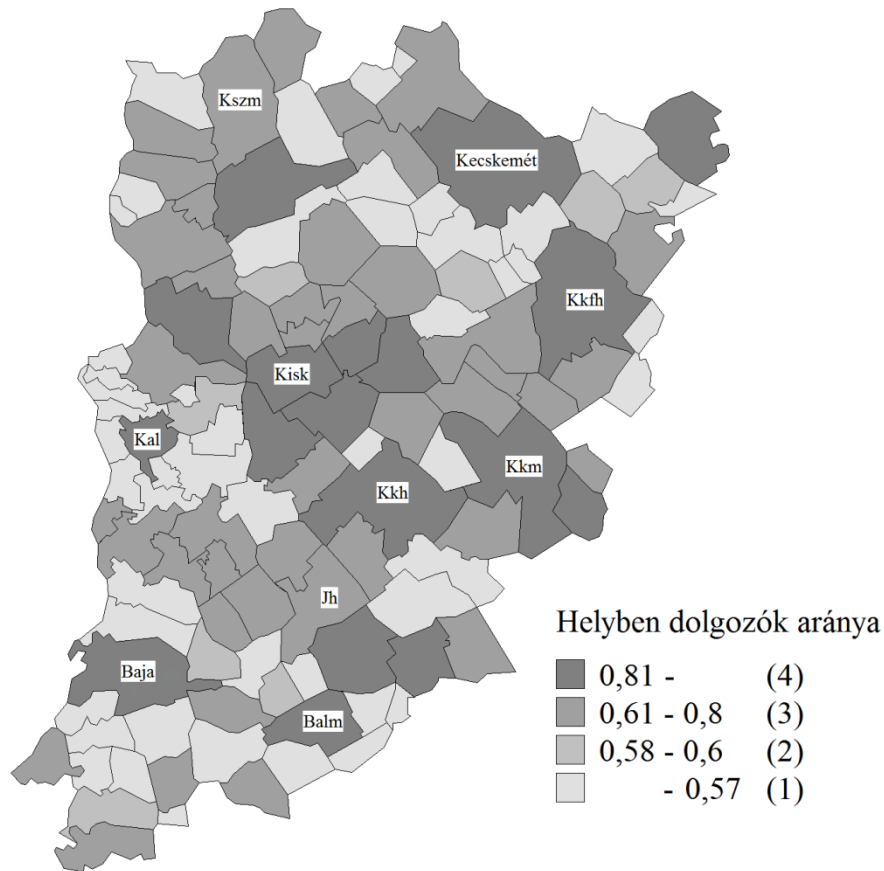
Forrás: saját szerkesztés.
 Source: own edition.

(4): A városok átlaga fölött, (3): A megyei átlag és a városok átlaga között, (2): A községek átlaga és a megyei átlag között, (1): A községek átlaga alatt

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós

12. ábra: A helyben dolgozók aránya (%) Bács-Kiskun megye településeinek aktív keresőiből.

Figure 12. The proportion (%) of local workers from the active population in the settlements of Bács-Kiskun County.



Forrás: saját szerkesztés.

Source: own edition.

(4): A városok átlaga fölött, (3): A megyei átlag és a városok átlaga között, (2): A községek átlaga és a megyei átlag között, (1): A községek átlaga alatt

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós

5.3.3. A telekárak és a lakásviszonyok

A lakásviszonyok és a telekárak összefüggései tartalmazó 7. táblázat szerint a 2001-ig felépült új lakások magas aránya a belterületi telekárak növekedésével függött össze, az időszak végére pedig már kapcsolatot mutatott a területek magasabb piaci megítélésével is.

Az ezredfordulót megelőző évtizedben a lakásépítési kedv elsősorban Kecskemét vonzáskörzetében, valamint Kiskőrös–Kiskunhalas–Kiskunmajsa térségében, és a Baja–Hajós szakaszon volt a legnagyobb (13. ábra). Bizonyára nem véletlen, hogy 2007-ben éppen e központokban voltak a telekárak legmagasabbak (4. ábra), és az időszak belterületi árváltozásai is főleg ezeket a területeket, elsősorban a megyeszékhely környékét érintették (5. ábra).

A használt mutatók értelmezése:

- Új lakások aránya: az 1990 után épült lakások százalékos aránya a lakásállományból 2001-ben (ujlak%).

- Összkomf. lak. aránya: az összkomfortos lakások százalékos aránya a lakásállományból 2001-ben (összkomf%).
- Alapter/lakás: egy lakásra jutó alapterület 2001-ben (alapter/lak).
- Szobaszám/100 lakás: 100 lakásra jutó szobaszám 2001-ben (szoba/100l).
- Lakó/100 szoba: 100 szobára jutó lakosságszám 2001-ben (lako/100sz).
- Fürdő/100 lakás: A fürdőszobák 100 lakosra jutó száma 2001-ben (furdo/100l).

7. táblázat: A telekárak és az lakásviszonyok kapcsolata
Table 7. Relationship between land prices and housing conditions

Mutató	Belter 1	Belter 2	Bel-növ	Külter 1	Külter 2	Kül-növ
Új lakások aránya		0,193	0,464	0,216		-0,192
Összkomf. lak. aránya	0,371	0,378		0,350	0,331	-0,205
Alapter/lakás	-0,202	-0,258	-0,283			
Szobaszám/100 lakás			-0,317			
Lakó/100 szoba		0,209	0,443	0,192		
Fürdő/100 lakás	0,357	0,320		0,361	0,349	

Forrás: saját szerkesztés.
Source: own edition.

Számított adataink arról is informálnak (5. táblázat), hogy az értékesebbnek ítélt területeken található inkább összkomfortos lakások, bármikor bármelyik településrészről legyen is szó. Bizonyára azért áldoznak többet az emberek egy jó környezetben lévő építési telekre, mert oda egy igényesen kialakított, kényelmes lakást akarnak építeni. A fürdőszobák száz lakásra jutó magas aránya éppen ezt az összefüggést mutatta a telekárakkal. Egyértelmű, hogy az összkomfortos lakások és a fürdőszobával jól ellátott lakások jelentéstartalma nagyrészt megegyezik.

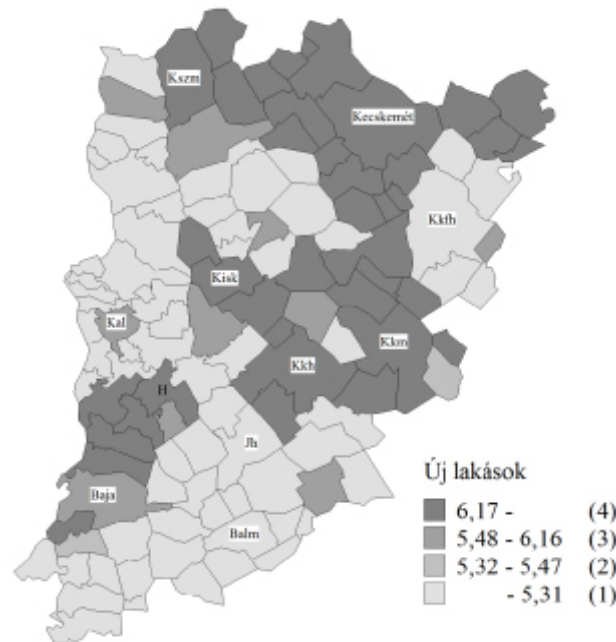
Nem zárja ki az előző állítás azt a látható összefüggést, hogy a legdrágább belterületeken inkább a kisebb alapterületű lakások építése volt a jellemző. Természetesen az állítás fordítottja is éppúgy helytálló: zsúfoltabb belterületeken kisebb alapterületű lakások építésére van lehetőség.

A száz lakásra jutó szobaszám nem mutat szoros kapcsolatot a telekárakkal. Az adatok alapján azt feltételezhetjük, hogy például a sokszobás villanegyedek telekárjai nem valószínű, hogy gyorsan változtak. Sokat persze akkor sem tévedünk, ha azt állítjuk, hogy ahol gyorsan változtak a belterületi telekárak, ott nem igazán jellemzőek a sokszobás lakások.

A magasabban jegyzett belterületi telekárak az időszak végére mutattak szorosabb kapcsolatot a lakossűrűséggel úgy, hogy a városok sűrűn lakott belső területein növekedtek jobban a telekárak.

A fürdőszoba nélküli lakások magasabb aránya területileg a homokhátság Kecskemét-Kiskunfélegyháza és Kiskunhalas – Kiskőrös – Solt vonalak közé eső sávjában mutatkozik (14. ábra). Hasonló képet mutattak az itt fekvő, jelentős tanyai népességgel rendelkező települések külterületi telekárjai is (6., 8. ábra).

13. ábra: Az 1990 és 2000 között épített lakások aránya (%) Bács-Kiskun megye településeinek lakásállományából
 Figure 13. The proportion (%) of houses constructed between 1990 and 2000 from the housing stock of the settlements of Bács-Kiskun County

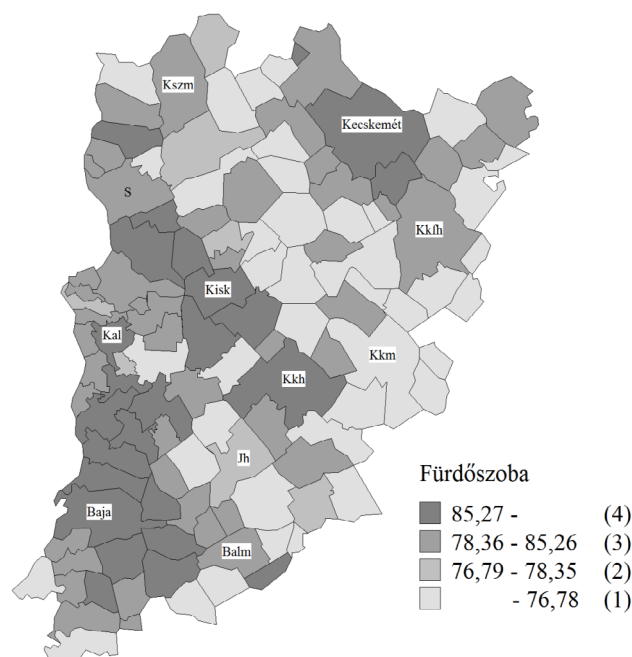


Forrás: saját szerkesztés.
 Source: own edition.

(4): A városok átlaga fölött, (3): A megyei átlag és a városok átlaga között, (2): A falvak átlaga és a megyei átlag között, (1): A falvak átlaga alatt

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkf = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsza, Kszm = Kunszentmiklós, H = Hajós

14. ábra: A fürdőszobás lakások aránya (%) Bács-Kiskun megye településeinek lakásállományából (2001)
 Figure 14. The ratio of bathroom apartments on the settlements of Bács-Kiskun county (2001)



Forrás: saját szerkesztés.
 Source: own edition.

(4): A városok átlaga fölött, (3): A megyei átlag és a városok átlaga között, (2): A falvak átlaga és a megyei átlag között, (1): A falvak átlaga alatt

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós, S = Solt

5.3.4. A telekárak és a természeti adottságok, közlekedési lehetőségek, jövedelmi viszonyok, vállalkozások

Jöllehet, a táblázatba foglalt mutatók többsége nagyon eltérő tartalmú, fontosságuk azonban indokolja megjelentetésüket egy „egyéb” kategóriában. A termőterületek adottságai és a telekárak eloszlása közötti kapcsolatot korábban már érintettük. A gyenge összefüggést számításaink is bizonyítják (8. táblázat). A földek minőségét jelző aranykorona érték – némileg meglepő módon – alig mutat összefüggést a telekárakkal. Mindössze annyit jelez, hogy azoknak a településeknek a belterületi telekárjai kevésbé változtak, amelyek külterületén a legjobb minőségű termőföldek találhatóak. Ezt az összefüggést támasztja alá a külterületek értékváltozásának és földminőségének területi képe is (5. és 7. ábra).

Feltételezésünk szerint a telekárakat befolyásolhatják a területen élők jövedelmi viszonyai is, ezért vontuk a mutatók körébe az egy adófizetőre jutó személyi jövedelemadó mértékét. A korrelációs számítások eredménye igazolta a várakozást. Az értékesebbnek ítélt területeken mindkét vizsgálati időpontban a magasabb jövedelműek éltek. A telekárak változása viszont nem mutatott kapcsolatot a térségben élők jövedelmével.

8. táblázat: A telekárak és „egyéb” mutatók kapcsolata
Table 8. Relationship between land prices and "other" indicators

Mutató	Belter 1	Belter 2	Bel-növ	Külter 1	Külter 2	Kül-növ
Aranykorona érték			-0,243			0,209
Autóbusz járatok	0,541	0,532		0,507	0,528	
Személygépkocsi	0,304	0,320	0,278	0,259	0,220	-0,278
Személyi jövedelemadó	0,609	0,634		0,510	0,588	
Vállalk. foglalkoztatottak	0,680	0,732		0,414	0,753	
Vállalkozások bevétele	0,745	0,786		0,473	0,784	

Forrás: saját szerkesztés.
Source: own edition.

A használt mutatók értelmezése:

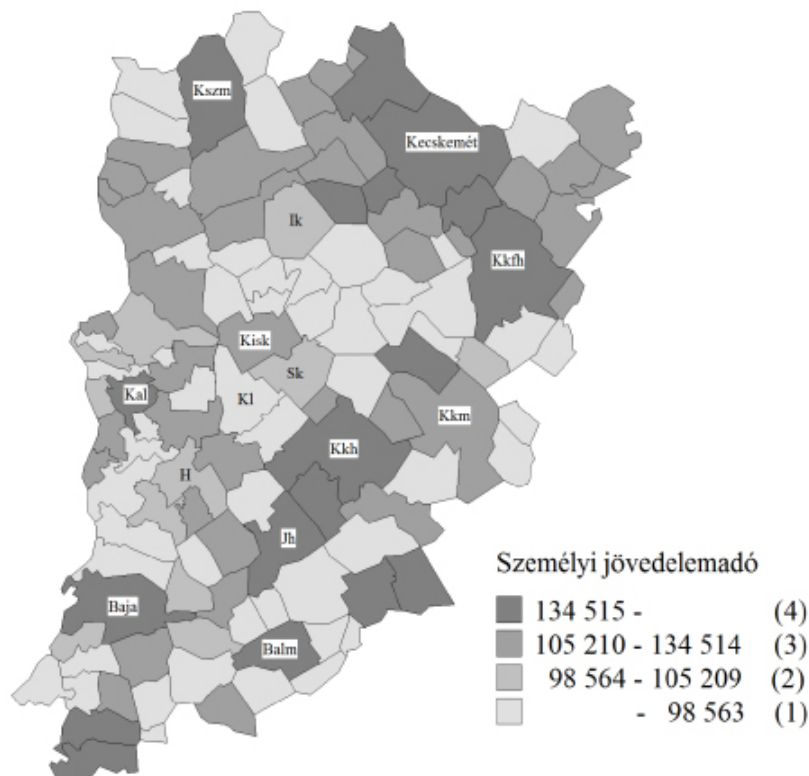
- Aranykorona érték: A települések külterületének átlagos aranykorona értéke 2007-ben (Átlag aranykorona).
- Autóbusz járatok: A kistérségi központok és a települések közvetlen összekötöttsége napi autóbusz-járatpárokkal (szerdai napon) 2007-ben (autóbusz).
- Személygépkocsi: 100 főre jutó személygépkocsik száma 2001-ben (szgk/100fő).

- Személyi jövedelemadó: Egy adófizetőre jutó személyi jövedelemadó összege 2001-ben (szja_1fő).
- Vállalk. foglalkoztatottak: A településeken 2008 előtt működő, legalább 10 főt alkalmazó vállalkozások dolgozói létszáma (Váll_fogl)
- Vállalkozások bevétele: A településeken 2008 előtt működő, legalább 10 főt foglalkoztató vállalkozások éves bevétele (Bevét_mó)

A telekárakhoz hasonlóan a megye települései közül a lakosaikra számított jövedelemadó alapján is a legjelentősebb városok emelkednek ki (15. ábra). A Kecskemétet követő Kiskunhalas és Baja értéke azonban csak mintegy négyötöde a megyeszékhely relatíve kiemelkedően magas értékének. Az előzőekből is következik, hogy viszonylag sok város mutatója elmarad a városi átlagtól. Elsősorban borkultúrájáról ismert néhány város (Hajós, Izsák, Kecel, Soltvadkert) alacsonyabb értékei azt sugallják, hogy a vizsgált időszak kezdetén a mezőgazdaság egyes ágaiban még szűkebb lehetett az adózott jövedelem köre. Igaz, ekkor még a belterületi telekáraik is viszonylag alacsony szinten voltak ezeken a településeken (3. ábra).

Az egy lakosra jutó jövedelemadó mértéke alapján szerkesztett térkép (15. ábra) a városi funkciókat legintenzívebben gyakorló öt centrum körül a külterületi telekárakéhoz (6. ábra) hasonló zónákat jelöl ki. Az egy lakosra számított személyi jövedelemadó mértéke erősen függ a lakosság munkalehetőségétől is. Ha pedig ez a saját településen szűkösen található, a viszonylag könnyen elérhető városban még lehet esély a jövedelemforrás felkutatására.

15. ábra: Egy adófizetőre jutó személyi jövedelemadó összege 2001-ben
Figure 15. The amount of personal income tax paid by a taxpayer in 2001



Forrás: saját szerkesztés.
Source: own edition.

(1) A városok átlaga fölött; (2) A megyei átlag és a városi átlag között; (3) A falvak átlaga és a megyei átlag között; (4) A falusi átlag alatt

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós, H = Hajós, Ik = Izsák, Kl = Kecel, Sk = Soltvadkert

Egyrészt a lakosság életszínvonalára, másrészt közlekedési lehetőségeire is utal a száz főre jutó személygépkocsik száma. Ez az érték a vizsgált telekármutatók mindegyikével erős kapcsolatot jelzett. Egyik legérdekesebb információnak minősíthető, hogy a gépkocsik magas aránya fordított előjelű korrelációt mutat a külterületek telekárainak változásával. A jó gépkocsi-ellátottság, vagyis a központok ezáltal is biztosított megfelelő elérhetősége tehát összességében inkább késlelteti a települések közvetlen perifériájának időbeli átértékelődését.

Mint tudjuk, 20. századi amerikai nagyvárosok kutatói kimutatták, hogy a város térszerkezetét befolyásoló telekárak alapvetően függték a városmag elérhetőségének esélyétől. Több mint feltételezés, hogy az egységes társadalmi-gazdasági tér településeinek életét, fejlődési lehetőségeit is nagyban befolyásolják a központi települések irányában rendelkezésre álló közlekedési, szállítási lehetőségek. Ma már a hazai szakirodalomban is található olyan számítási módszerek, melyek alkalmasak lehetnek a közlekedési elérhetőségből adódó kapcsolatok számszerűsítésére (Erdősi, 2000). Ilyen jellegű számítások adaptálására nem vállalkoztunk, a vizsgálatok folytatása azonban remélhetőleg megteremt a lehetőséget egy mélyebb elemzés elkészítésére a témában.

E dolgozatban a közlekedési lehetőségek és a telekárak összefüggését a települések és a kistérségi központok között közvetlen összeköttetést biztosító autóbusz járatszámok bevonásával próbáltuk kimutatni. A korrelációs számítás - várakozásunknak megfelelő - eredménye szerint e központok elérhetősége szorosan összefüggött a települések telekárainak szintjével. Értéknövelő hatást az adott időpontban fennálló tömegközlekedési helyzet nem mutatott (6. táblázat), a feltételek lényeges megváltozása (például a hálózat sűrűsödése, az elérési idő rövidülése) viszont bizonyára jelentkezne a telkek árváltozásában is.

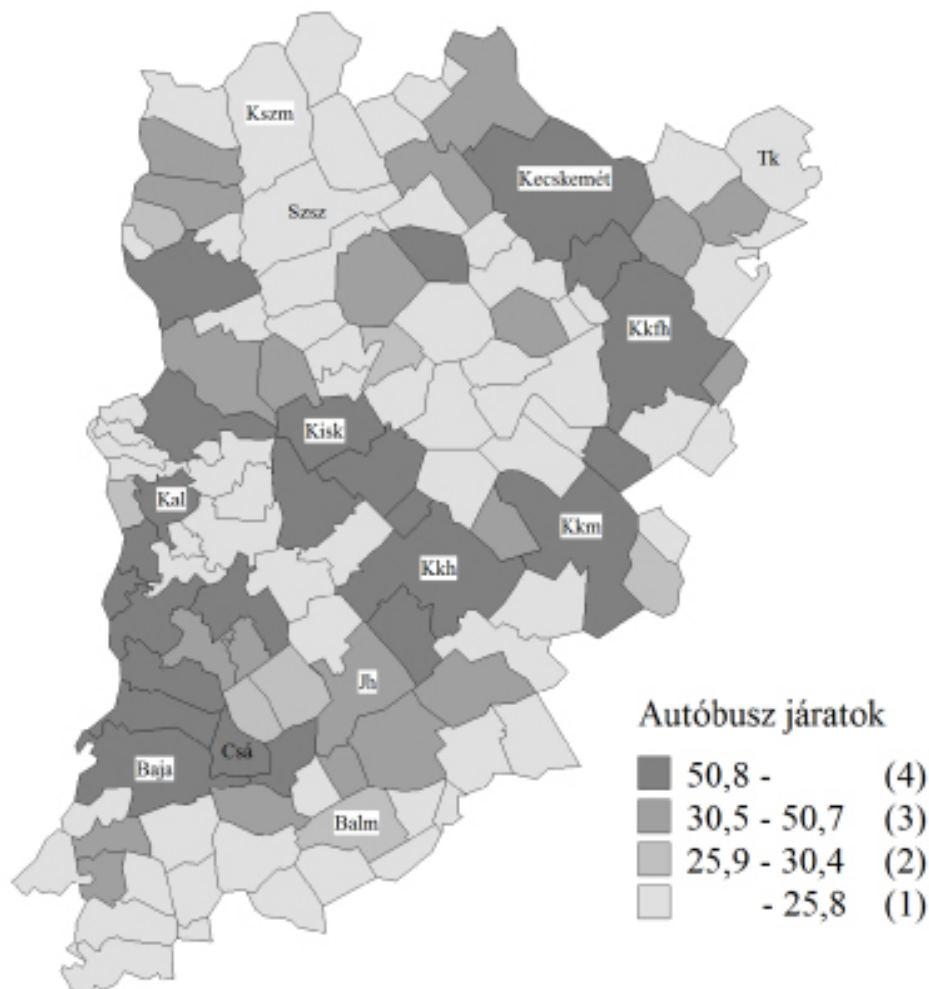
A településszintű értékeléshez térképre vittük, hogy az adott évben a megye településeit hány közvetlen autóbusz járat kötötte össze a kistérségek központjaival egy átlagos szerdai munkanapon (16. ábra). Nem meglepő, hogy – kevés kivételtől eltekintve – a főútvonalak, valamint a forgalmas Kiskunfélegyháza–Kiskunmajsa–Kiskunhalas–Jánoshalma–Csávoly–Baja által közvetlenül érintett települések magas értékekkel szerepelnek. A főutakra nem „felfűzött” Szabadszállást, Tiszakécskét, s a kistérségi központ Kunszentmiklóst azonban a megyei átlag alatt találjuk. A telekárak településszintű elemzésénél is megállapíthattuk, hogy a megye egészét tekintve is helytálló az a megállapítás, hogy a legalacsonyabb telekárakkal jellemezhető foltok a legrosszabb forgalmi adottságokkal rendelkező területeken találhatóak (3. ábra).

Az innovációk, a gazdaságban korábban nem létező dolgok létrehozása, új ötletek megvalósítása számára kedvezőbb lehetőségek vannak a városokban. Az új beruházások pedig többnyire új munkahelyek teremtésével is járnak. Megvizsgáltuk tehát, hogy van-e összefüggés a telekárak, valamint a településeken működő jelentősebb vállalkozások által foglalkoztatottak létszáma és árbevétele között. A megye összes olyan vállalkozását figyelembe vettük, melyek legalább 10 főt foglalkoztattak, az árbevétel szempontjából pedig azokat, melyeknek legalább évi 20 millió forintos bevételük volt.

Mivel az egyes vállalkozások létszám-, illetve árkategóriákba sorolva voltak csak elérhetőek, minden esetben az adott kategória középértékével számoltunk. Másrészt csak azokat a vállalkozásokat vettük figyelembe, melyek a vizsgált időszakban, vagy annak egy részében már léteztek. Az eredmények azt mutatják (6. táblázat), hogy a mind a vállalkozások alkalmazotti létszáma, mind bevétele direkt kapcsolatot mutat a telekárakkal időben és területileg egyaránt. Az olyan gazdasági környezet tehát, melyben nagyobb a vállalkozási kedv, magasabbra értékeli a települések telekárban kifejezett értékét. Tekintve, hogy a vállalkozások időbeni fejlődését nem vizsgáltuk, számításaink alapján csupán az állapítható még meg, hogy a stabilan meglévő vállalkozói háttér nem idézi elő a telekárak jelentős változását.

16. ábra: A települések és a kistérségi központok közvetlen összekötöttsége napi autóbusz-járatpárokkal (szerdai napon) 2007-ben

Figure 16. The number of daily direct buses in the relation of the settlements and the central towns of micro-regions



Forrás: saját szerkesztés.

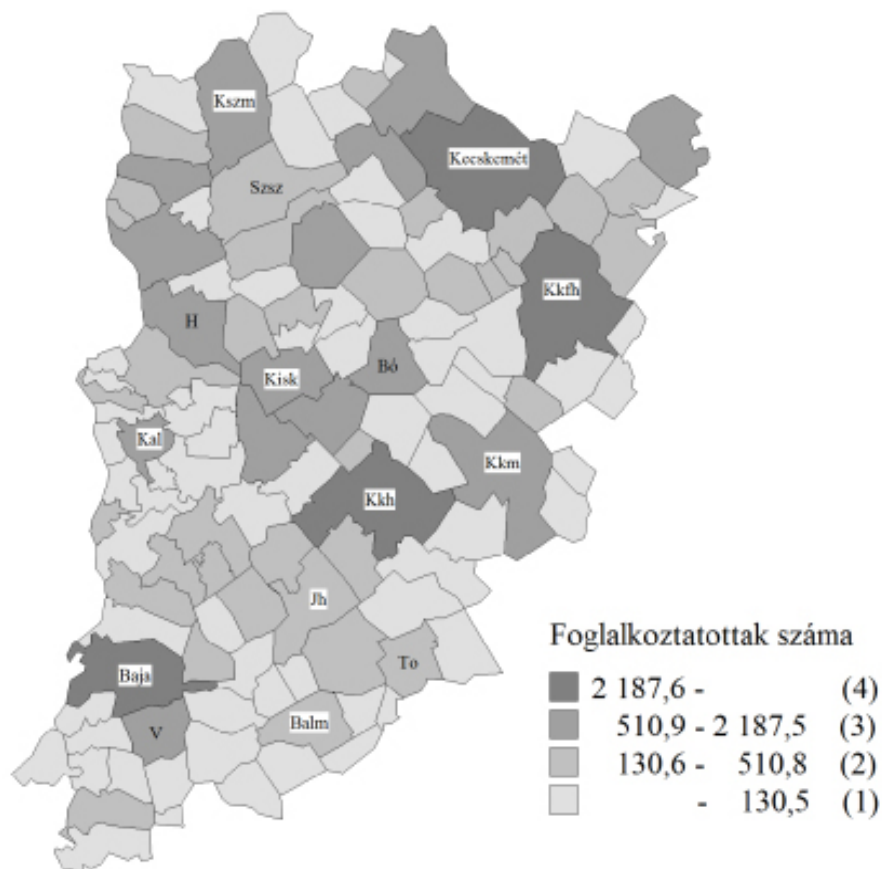
Source: own edition.

(1) A városok átlaga fölött; (2) A megyei átlag és a városi átlag között; (3) A falvak átlaga és a megyei átlag között; (4) A falusi átlag alatt

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós, Csá = Csávolgy, Szz = Szabadszállás, Tk = Tiszakécske

A dolgozói létszám, valamint a bevétel adatait térképen megjelenítve szinte teljesen azonos képet kaptunk. A 17. ábrán a legalább 10 főt foglalkoztató vállalkozások dolgozói létszámának település-szintű különbségeit mutatjuk be. Kitűnik a városok kiemelkedő szerepe a munkahelyeket teremtő gazdasági beruházásokban. A kecskeméti gazdasági egységek foglalkoztatottjai több mint négyszer annyian vannak, mint a második helyen álló Kiskunfélegyházáé, és tízszeresen meghaladják Baját, amit Kiskunhalasé is megelőz. Tekintetbe véve, hogy például a vizsgált időszakban még nem létezett a mára 3000 főt meghaladó létszámmal üzemelő Mercedes gyáregység, méltán nevezhetjük a megyeszékhelyet a térség legfontosabb innovációs központjának. A város a száz lakosra számított dolgozói létszám tekintetében is magasan kiemelkedik a megye települései közül.

17. ábra: A településeken 2008 előtt működő, legalább 10 főt alkalmazó vállalkozások dolgozói létszáma (fő)
 Figure 17. Number of employees employed by business enterprises (before 2008) with at least 10 employees



Forrás: saját szerkesztés.
 Source: own edition.

(1) A városok átlaga fölött; (2) A megyei átlag és a városi átlag között; (3) A falvak átlaga és a megyei átlag között; (4) A falusi átlag alatt

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkf = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsza, Kszm = Kunszentmiklós, Bó = Bócsa, Ha = Harta, Szs = Szabadszállás, To = Tompa, V = Vaskút

Csupán két olyan község tudott a városok átlaga fölé kerülni, melyek egy-egy nagyobb beruházást tudhatnak magukénak (Harta: Állampusztai Mezőgazdasági és Kereskedelmi Kft, Bócsa: POLI-FARBE Vegyipari Kft). Hasonló Okok miatt került a megyei átlag fölé Vaskút értéke (FENSTER-X Faipari Kft, Felső-bácskai Hulladékgazdálkodási Kft) is. A jelentősebb munkaerőt foglalkoztató

vállalkozások hiányával is magyarázható több település (pl. Szabadszállás, Tompa) viszonylag kedvezőtlen helyzete a telekár térképeken (3., 4. ábra).

Az olyan települések harmada a határmenti zónában fekszik, melyeken a vizsgált időszakban nem működött legalább 10 főt foglalkoztató vállalkozás. Többek között ez is magyarázza ennek a periférikus térségnek az alacsony telekárjait.

5.3.5. A telekárak és az ingatlanforgalom

A rendelkezésre álló adatbázis a különböző ingatlantípusok nagy tömegű adatát évenkénti bontásban tartalmazza a 2000–2007-es időszakra. Elkülönítve kezeli például az eltérő hasznosítású (mezőgazdasági-, ipari-, üdülési-, sportcélú stb.) telkeket, a más-más funkciójú építményeket (lakás, mezőgazdasági, ipari, vendéglátó, kulturális stb.), informál a lakóépületek eltérő fajtáinak adatairól (társasház, sorház családi ház stb.).

9. táblázat: A telekárak és az ingatlanforgalom kapcsolata
Table 9. Relationship between land prices and real estate trade

Mutató	Belter 1	Belter 2	Bel-növ	Külter 1	Külter 2	Kül-növ
Eladások száma	0,802	0,838		0,509	0,792	
Eladások átlagára	0,487	0,496		0,428	0,455	
Belter. eladások száma	0,831	0,861		0,524	0,794	
Belter. eladások átlagára	0,426	0,447	0,223	0,396	0,407	
Külter. eladások száma	0,673	0,724		0,436	0,733	
Külter eladások átlagára	0,258	0,283		0,286	0,315	
Lakás eladások száma	0,795	0,831		0,493	0,788	
Lakás eladások átlagára	0,609	0,639	0,359	0,456	0,459	-0,222
Családi házak elad.száma	0,841	0,872		0,527	0,789	

Forrás: saját szerkesztés.

Source: own edition.

Az értékelésbe vont mutatók értelmezése:

- Eladások száma: az eladott ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (Összelszám).
- Eladások átlagára: Az eladott ingatlanok átlagára 2000-2007-ig (Atlagar).
- Belter. eladások száma: az eladott belterületi ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (Belszam).
- Belter. eladások átlagára: az eladott belterületi ingatlanok átlagára 2000-2007-ig (Batlagar).
- Külter. eladások száma: az eladott külterületi ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (Kelszam).
- Külter eladások átlagára: az eladott külterületi ingatlanok átlagára 2000-2007-ig (Katlagar).
- Lakás eladások száma: az eladott lakás ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (lakeladszam).
- Lakás eladások átlagára: az eladott lakásingatlanok átlagára 2000-2007-ig (lakatlagar).
- Családi házak elad.száma: az eladott családi házak darabszáma 2000-2007-ig (csház_elad_db).

Ezek részletes elemzése egy következő időszak kutatási témája lehet. Ebben a dolgozatban csak 14 mutatót vettünk számításba abból a célból, hogy megvizsgáljuk az ingatlanpiac és a telekárak kapcsolatát. Az alábbi összeállításban ezek közül kilencnek mutatjuk be a telekárakkal fennálló korrelációs kapcsolatát.

A kimutatás alapján (9. táblázat) az időszak egészében eladott ingatlanok száma és azok átlagára, valamint a telekárak között lényeges összefüggés volt. Az ingatlanforgalom és az ingatlanár mind a kezdeti, mind a későbbi időpontban direkt kapcsolatot mutatott a telkekhez jutás költségeivel. Az értékben kifejezett ingatlanforgalom végig magas telekárakkal párosult. A bel- és külterületek kiválasztása sem differenciálta lényegesen a képet. A belterületek magas forgalmi értékei telekárnövelő hatást is kiváltottak az időszak egészét tekintve. Az egyes településrészek ingatlanforgalmukkal kölcsönösen összefüggtek egymás telekáraival is. A nagy belterületi ingatlanforgalom mind a bel-, mind a külterületek telekárait magasban tartotta az egész időszakban, de a külterületi ingatlanügyleteknek is komoly felhajtó ereje volt a belterületi telkek áraira.

Erős kapcsolatot mutatott a lakásforgalom volumene a telkek értékeivel a külső és a belső településrészekben egyaránt. Hasonló összefüggést jelzett a kereskedelmi forgalom értéke is, de az még ráadásul befolyásolta is a belterületi telekárak alakulását.

A családi házak piaci forgalmának mértéke a lakóingatlanok együttes forgalmához képest is erős korrelációt mutat a telekárakkal mindegyik településrészen. Amíg azonban a lakásokba történő beruházás a belterületen a telekárak növekedésével járt együtt, a külterületeken a lakóingatlanok építésének költségének emelkedése lassította az ottani telekárak növekedését.

Az ingatlanforgalom területi különbségeinek bemutatására példaként az ingatlanok átlagárának térképi megfeleltetését választottuk (18. ábra). A teljes ingatlanforgalom együttes vizsgálata természetesen fontos részleteket is rejtve hagyhat, időbeli változásának követése, valamint a telekártérképekkel való összevetése azonban tanulságos lehet.

A vizsgált időszak kezdetén a megyében eladott ingatlanok átlagos értéke alig haladta meg a másfél millió forintot. A nagyobb értékű ingatlanok nyilvánvalóan a városokban cseréltek gazdát. Egy-egy nagy értékű ingatlan eladása azonban meglepően számító átlagnövekedést eredményezhetett csekélyebb volumenű forgalmat lebonyolító kisebb községek esetében is (Tataháza, Újtelek). A települések negyedének forgalmi értéke azonban a községek átlagának felét sem érte el. Ingatlanonkénti bevételük átlagosan jóval a négyszázezer forint alatt maradt. Ezek zömmel a Kecskemét–Kiskőrös–Kecel–Hajós–Baja és a Kecskemét–Kiskunfélegyháza–Kiskunhalas–Bácsalmás vonalak közötti, többé-kevésbé összefüggő területen található. Esetükben nyilvánvalóan a mezőgazdasági ingatlanok forgalma dominált, amit az ekkor jellemző külterületi telekárak területi képével (4. ábra) meglévő hasonlóság is alátámaszt.

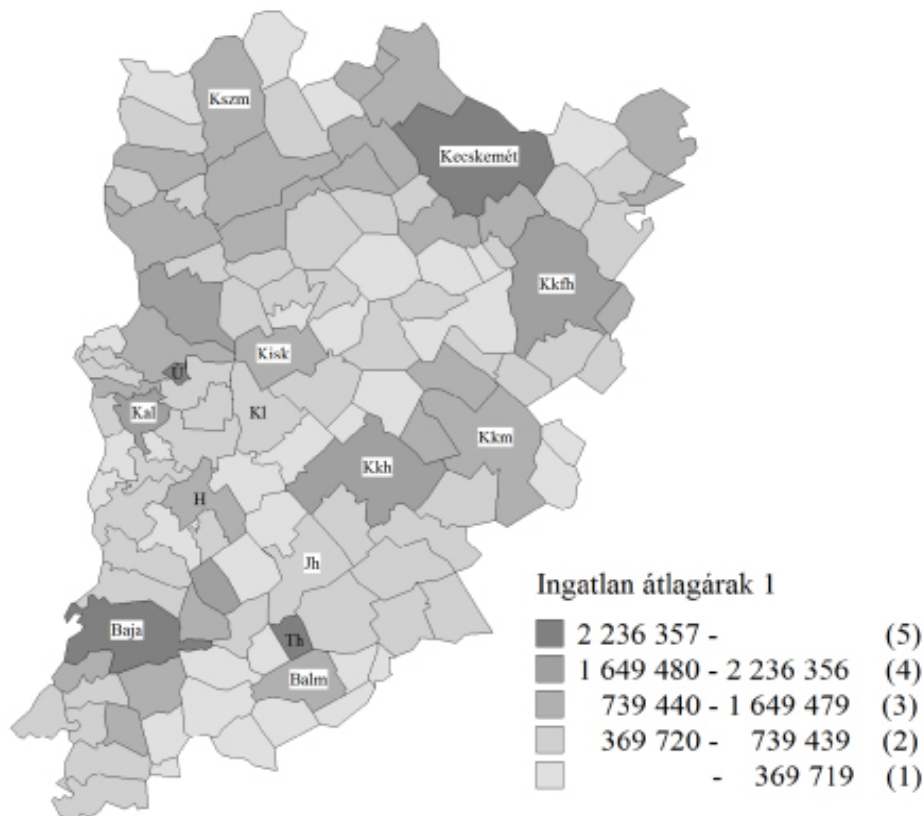
A vizsgált rövid időszak végén minden településkategória esetén lényegesen magasabb ingatlanárak regisztrálhatók. Emellett némi kiegyenlítődést is mutat a területi kép (19. ábra), tekintve, hogy a legalacsonyabb értékekkel rendelkező települések száma a felére csökkent, s területi elrendeződésük is arányosabb a korábbihoz képest. A nagyobb városok továbbra is magas értékekkel rendelkeznek, s Kalocsához hasonlóan feltűnik a Kecskeméttel szomszédos települések (Lajosmizse, Helvécia) magasabb kategóriába lépése is. Megfigyelhető, hogy az erre az évre jellemző magasabb telekárak

(6., 8. ábra) területileg is általában magasabb ingatlanárakkal társulnak, amit számításaink igazoltak (7. táblázat).

Az átlagos ingatlanárak legintenzívebb növekedése leginkább ott jellemző, ahol korábban a legolcsóbb ingatlanokat találhattuk (20. ábra). Szerepet játszhat ebben a nagyon alacsony induló érték, valamint a már említett területi kiegyenlítődés éppúgy, mint a külterületi telekárak nagyarányú megnövekedése (9. ábra).

18. ábra: Az ingatlanok átlagára (Ft) Bács-Kiskun megye településein 2000-ben

Figure 18. Average prices of real estates (HUF) in settlements of Bács-Kiskun County in 2000



Forrás: saját szerkesztés.

Source: own edition.

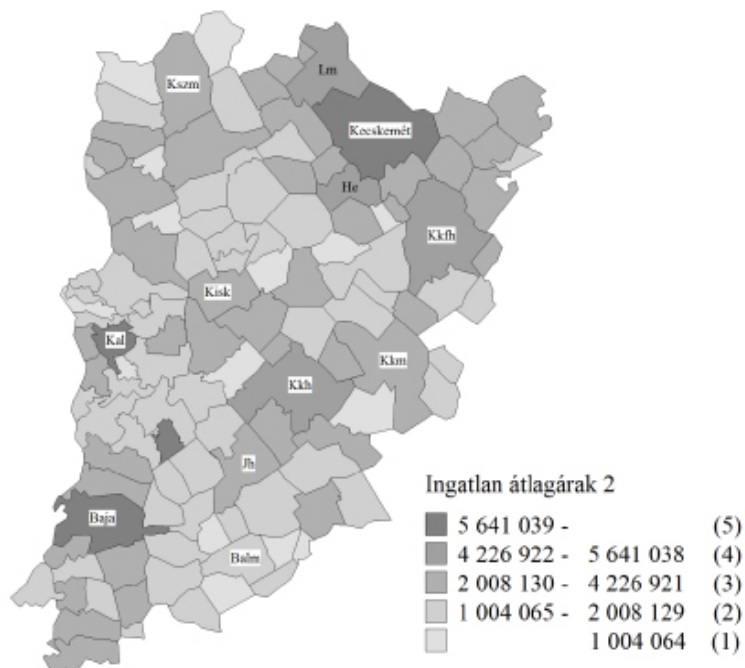
(5): A városok átlaga fölött, (4): A megyei átlag és a városi átlag között, (3): A községi átlag és a megyei átlag között, (2): A községek átlagának fele és a községi átlag között, (1): A községek átlagának fele alatt

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós, H = hajós, Kl = Kecel, Th = Tataháza, Ú = Újtelek

Természetesen nem volt elvárható az eleve magas értékeket felmutató városok (Kecskemét, Baja, Kalocsa, Kiskunhalas) látványos értéknövekedése. Ingatlanjaik átlagárának két-háromszoros emelkedése azonban egészen kiemelkedőnek mondható.

A telekárakhoz hasonlóan itt is kirajzolódik magas értékével a megyeszékhely körüli településgyűrű, a megye középső részén található városok (Kiskőrös, Kecel, Soltvadkert) térsége, a periférikus helyzetű határmenti sáv, továbbá a Duna mentén – főként Baja és Kalocsa vonzásában – húzódo településsor.

19. ábra: Az ingatlanok átlagára (Ft) Bács-Kiskun megye településein 2007-ben
 Figure 19. Average prices of real estates (HUF) in settlements of Bács-Kiskun County in 2007

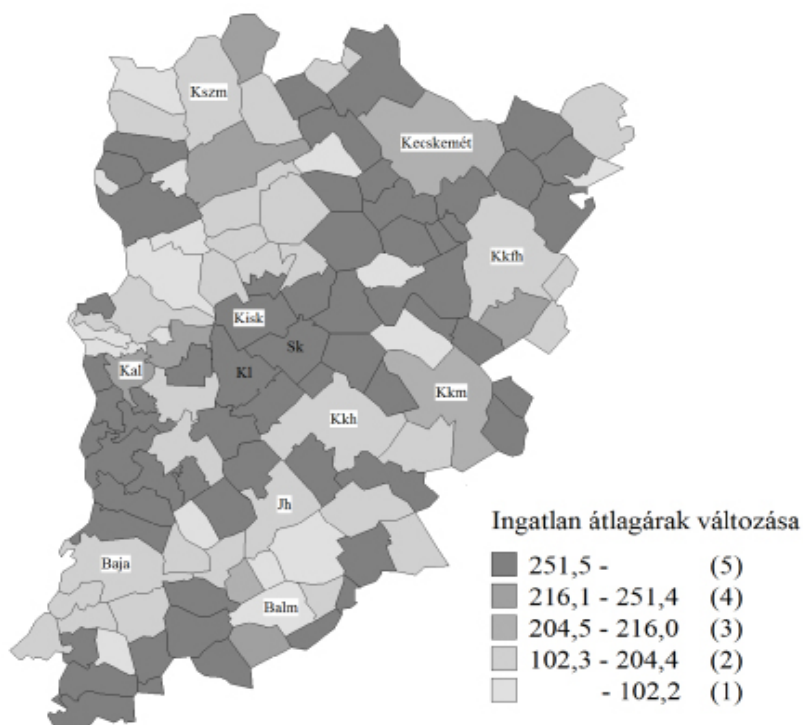


Forrás: saját szerkesztés.
 Source: own edition.

1: A községek átlagának fele alatt, 2: A községek átlagának fele és a községi átlag között, 3: A községi átlag és a megyei átlag között, 4: A megyei átlag és a városi átlag között, 5: A városok átlaga fölött

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsza, Kszm = Kunszentmiklós, He = Helvécia, Lm = Lajosmizse

20. ábra: Az ingatlanok átlagárának növekedése (%) Bács-Kiskun megye településein (2000-2007)
 Figure 20. Increase of average real estate prices (%) in settlements of Bács-Kiskun county (2000-2007)



Forrás: saját szerkesztés.
 Source: own edition.

1: A községek átlagának fele alatt, 2: A községek átlagának fele és a községi átlag között, 3: A községi átlag és a megyei átlag között, 4: A megyei átlag és a városi átlag között, 5: A városok átlaga fölött
 Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós, Kl = Kecel, Sk = Soltvadkert

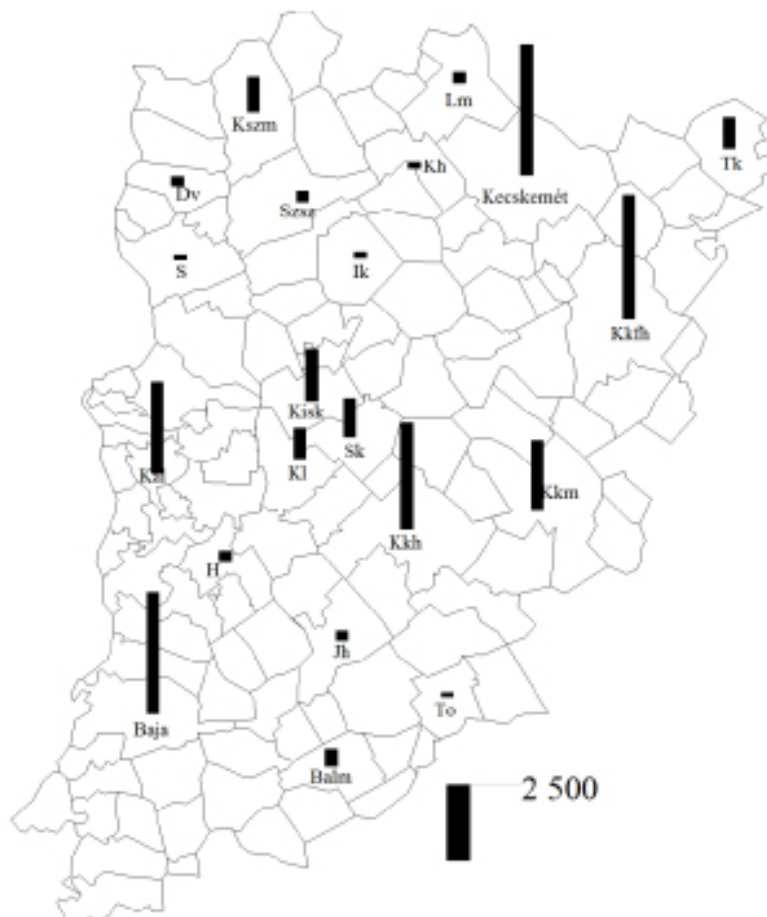
5.4. A telekárak különbségei a városokban

5.4.1. A városok telekárjai 2000-ben

A többnyire nagyvárosokhoz kötődő jelentősebb innovációk egyrészt a települések társadalmi-gazdasági fölértékelődését eredményezik, másrészt kisugárzó, ösztönző hatásuk van a környező területek gazdasági fejlődésére is. Ez a földrajzi diffúzió 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.

21. ábra: Bács-Kiskun megye városainak átlagos belterületi telekárjai 2000-ben (Ft/m²)

Figure 21. Average land prices in the inner areas of towns in Bács-Kiskun County in 2000 (HUF/sq. m)



Forrás: saját szerkesztés.

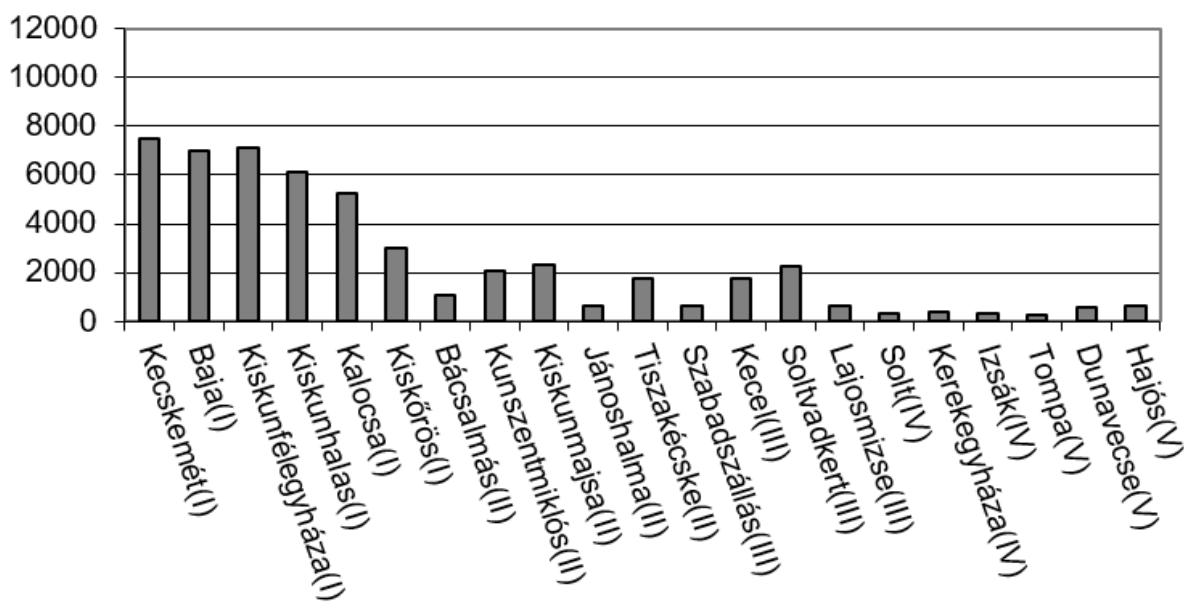
Source: own edition.

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós, Dv = Dunavecse, H = Hajós, Ik = Izsák, Kh = Kerekegyháza, Kl = Kecel, Lm = Lajosmizse, S = Solt, Sk = Soltvadkert, Szsz = Szabadszállás, Tk = Tiszakécske, To = Tompa

Az ezredfordulón a megye városainak viszonylatában föltűnően nagy különbségek mutatkoztak a telekárakban. Az öt legrégebbi város szinte külön kategóriát képviselt. Népességszámukat tekintve és funkcionálisan is a megye legjelentősebb központjai voltak. Szerepük meghatározó a megye térszerkezetében. Érdekes Baja és Kiskunfélegyháza helyzete. A belterületi maximum alapján ugyan alaposan elmaradtak Kecskemét mögött, kevésbé differenciált telekáraik következtében – vagyis a telekárlejtő gyenge érvényesülése miatt – átlagáraik a megyeszékhely értékeivel vetekedtek. Az átlagok tekintetében a kiváló forgalmi helyzetű Kiskunfélegyháza értéke egészen megközelítette Kecskemétét. Kiskunmajsa viszonylag magas telekárait a fürdőhöz kapcsolódó beruházások értéknövelő hatása magyarázza (21. ábra).

22. ábra: Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye városainak belterületén 2000-ben (Ft/m²)

Figure 22. Average land prices in the inner areas of towns in Bács-Kiskun County in 2000 (HUF/sq. m)



Forrás: saját szerkesztés.
Source: own edition.

I–V: A várossá nyilvánítás szakaszai:

I: 1985-ig; II: 1986-1989; III: 1990-1995; IV: 1996-2001; V: 2001 után

Szembevetendő az is, hogy a legkorábban városi rangra emelt települések értékei messze túllépik a városi jogállást ugyan már megkapó, de a városi funkciókat még alig gyakorló településeket (Solt, Kerekegyháza, Izsák stb.). Nyilvánvaló, hogy a telekárakat is befolyásoló földrajzi diffúzió centrumaiként csak az előbbieket lehetnek számításba (22. ábra).

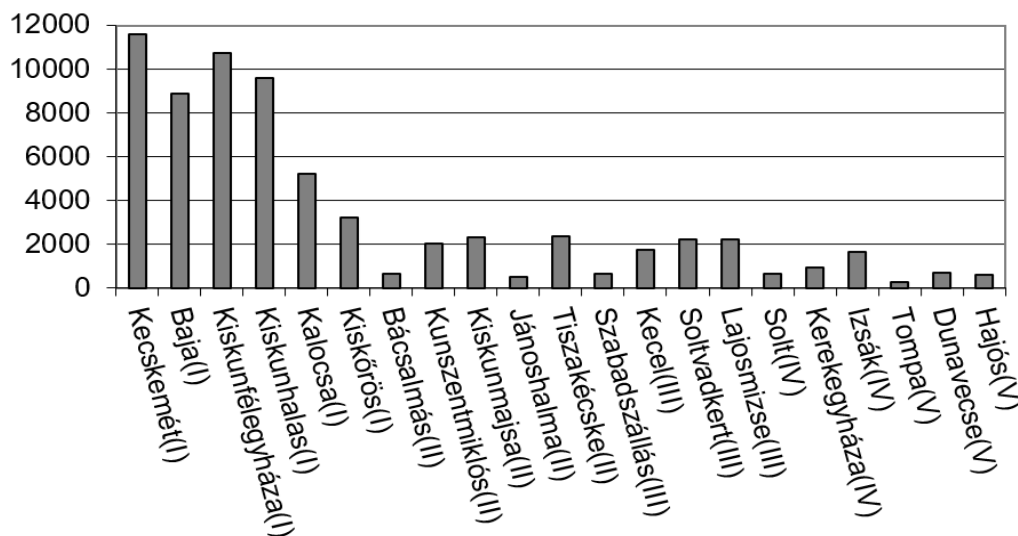
5.4.2. A városok telekárjai 2007-ben

A városok „telekárversenyét” nem a kiegyenlítődés jellemezte a vizsgált időszakban (23. ábra). A vezető városok között is némi differenciálódás figyelhető meg, Baja és Kalocsa esetében pedig pozícióvesztés tapasztalható. A többi, az előzőekhez fölzárkózni próbáló város között elsősorban Izsák és Lajosmizse került kedvezőbb helyzetbe.

Mellettük a korábban szintén alacsony szintet jelző Kerekegyháza és Solt is számottevően előrelépett önmagához képest. A városodás és városiasodás ellentmondásrendszerében létrehozott ilyen „kvázi városok” esetében a várossá nyilvánítás segítheti a település funkcionális értelemben vett várossá válásának folyamatát is. Folyamatosan válhatnak intenzívebbé a centrum–vonzáskörzet relációk, aminek következtében az ilyen városok hatása idővel erősödhet a hozzájuk kötődő vonzáskörzet településeire is (Tóth, 2008).

23. ábra: Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye városainak belterületén 2007-ben (Ft/m²)

Figure 23. Average land prices in the inner areas of towns in Bács-Kiskun County in 2007 (HUF/sq. m)



Forrás: saját szerkesztés.
Source: own edition.

I–V: A várossá nyilvánítás szakaszai:

I: 1985-ig; II: 1986-1989; III: 1990-1995; IV: 1996-2001; V: 2001 után

5.4.3. A városok telekárainak változása a vizsgált időszakban

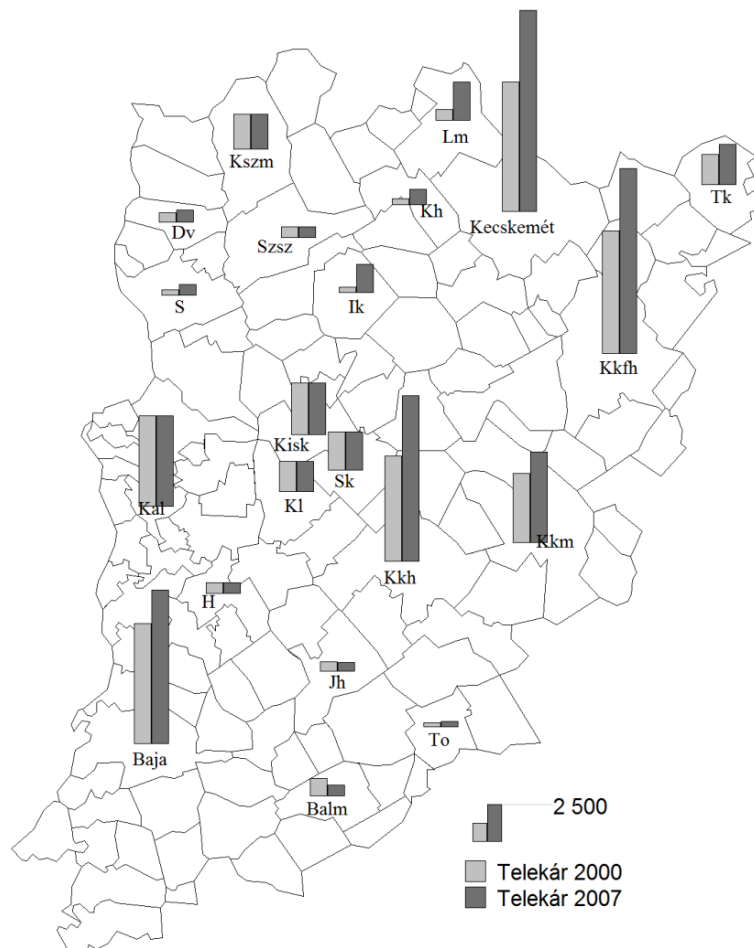
Abszolút értékben a legnagyobb növekedés Kecskemét esetében figyelhető meg, ahol 4500 forinttal lettek magasabbak az átlagos belterületi telekárak. Ennek az értéknek mintegy kétharmada jellemezte Kiskunfélegyháza és Kiskunhalas telkeinek áremelkedését. A rendszerváltást követő gazdasági változásokkal nehezen birkózó Baja telekárainak növekedése alig haladja meg a jó forgalmi helyzetben fekvő Lajosmizse és a feltörekvő Izsák értékét. A megye második centrumának számító Baja pozíciója hosszabb távon, kiemelt logisztikai központként várhatóan erősödni fog.

Stagnálónak nevezhetők a telekárak Kalocsa és a „borvárosok” (Kiskőrös, Kecel, Soltvadkert, Hajós) belterületén. Igen szerény értékek mellett némi növekedést mutat a fiatal város, Tompa. Nála is kedvezőtlenebb azonban Jánoshalma és Bácsalmás helyzete, melyekben csökkentek a belterületi telkek árai. Adataik tükrözik az egész határmenti sávnak a megye térszerkezetében elfoglalt periféria-szerepét (24. ábra).

A változás mértéke mellett célszerűnek látszott megjeleníteni városaink növekedési ütemét is (25. ábra). Ennek előnye, hogy jól szemlélteti a változás arányát, hátránya viszont, hogy kezdeti alacsony

érték esetén nem túlságosan magas gyarapodás is látványos eredményt hoz. Reálisan tehát a városok önmagukhoz képest történő előrelépéséről informál. Néhány, az utóbbi évtizedekben várossá lett településünk példája némi adalékot is szolgáltat neves geográfusaink közelmúltban zajlott vitájához (Tóth, 2008; Csapó & Kocsis, 2008; Kőszegfalvi, 2008; Dövényi, 2009; Pirisi, & Trócsányi, 2009; Tóth, 2009 stb.).

24. ábra: Az átlagos telekárak változása Bács-Kiskun megye városainak belterületén (Ft/m²)
 Figure 24. Increase of average land prices in the inner areas of towns in Bács-Kiskun Count (HUF/sq. m)



Forrás: saját szerkesztés.
 Source: own edition.

Balm = Bácsalmás, Jh = Jánoshalma, Kal = Kalocsa, Kisk = Kiskőrös, Kkfh = Kiskunfélegyháza, Kkh = Kiskunhalas, Kkm = Kiskunmajsa, Kszm = Kunszentmiklós, Dv = Dunavecse, H = Hajós, Ik = Izsák, Kh = Kerekegyháza, Kl = Kecel, Lm = Lajosmizse, S = Solt, Sk = Soltvadkert, Szz = Szabadszállás, Tk = Tiszakécske, To = Tompa

Izsák, Lajosmizse, Kerekegyháza, Solt – és talán Dunavecse, Tompa, Hajós – példája is erősíti azt a szemléletet, mely szerint a várossá nyilvánítás sok esetben segíti a földrajzi értelemben vett várossá válás folyamatát is. A várossá nyilvánítás kedvezőbb feltételeket teremthet a település és környezete fejlődésének is (Tóth, 2008).

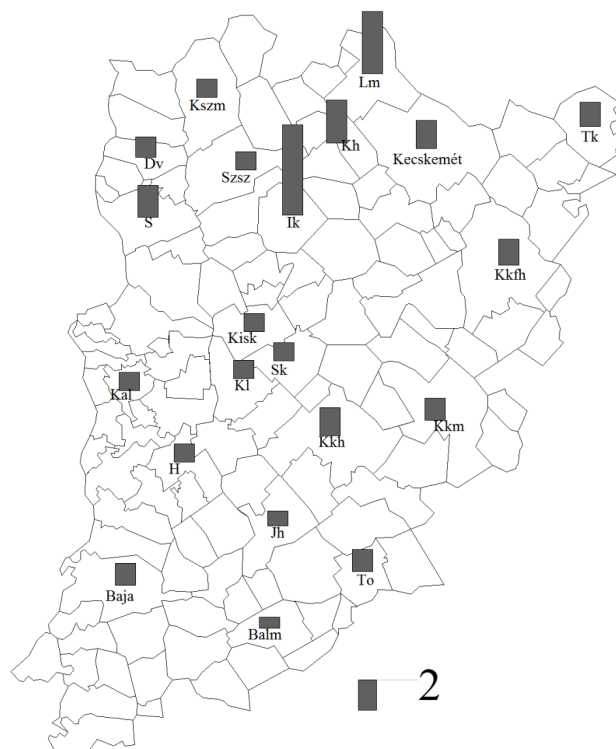
Kétségtelenül a leglátványosabb a „sárféher városának”, Izsáknak az előrelépése. A rendszerváltás környékén a mezőgazdasághoz kapcsolódó nagyüzemek megszűntek, a települést elvándorlás jellemezte. Miután 1997-ben városi rangot kapott, jelentős beruházások indultak. A két-három évvel

az ezredforduló után befejezett fejlesztési ciklus végére elsősorban az infrastruktúra újult meg. A szomszédos településekre leginkább igazgatásrendészeti feladatköre révén van hatással.

Második leggyorsabban növekvő telekárakkal az időszak során a kitűnő forgalmi helyzetben lévő Lajosmizse rendelkezett. Kecskemét közvetlen, Budapest relatív közelsége, a megépült Budapest–Szeged autópálya kínálta közlekedési lehetőségek szinte a gazdaság minden területén ösztönzik a vállalkozások megtelepedését. Az alig 20 éve városi jogállású település jóval több, mint ezer vállalkozásnak ad helyet, melyek tevékenységi körében a kereskedelem, szolgáltatás éppúgy megtalálható, mint a mezőgazdaság és az ipar. A környezetszennyező gyáripár azonban elkerülte a várost. Jelentős szerepe van a város életében a vendéglátásnak, a tanyai turizmusnak. A tervezett M8-as autópálya megépülése bizonyára tovább erősítené a település pozícióját a megyei térszerkezetben.

Figyelemreméltó telekár-növekedés ment végbe a korábbi agrárfalu, 2001-től viszont már városnak nevezhető Kerekegyháza területén is. Lajosmizséhez hasonlóan a rendszerváltáshoz kapcsolódó, vitatott politikai szemléletváltás következtében nyilvánították várossá a megye agglomerálódó térségében (Kőszegfalvi, 2008). A megyeszékhelytől alig 20 kilométerre fekvő település a mezőgazdasághoz kapcsolódó élelmiszeripari ágazatok megjelenése mellett a tanyai turizmus térhódításáról ismert. A vendéglátó tanyák egy részénél már a külföldi érdekltség is jelen van.

25. ábra: Az átlagos telekárak aránya $\left(\frac{2007-es}{2000-es}\right)$ Bács-Kiskun megye városainak belterületén
Figure 25. The ratio (2007/2000) of average land prices in the inner areas of towns in Bács-Kiskun County



Forrás: saját szerkesztés.
Source: own edition.

Baja (1,268), Balm = Bácsalmás (0,62), Jh = Jánoshalma (0,86), Kal = Kalocsa (1,0), Kecskemét (1,549), Kisk = Kiskőrös (1,08), Kkfh = Kiskunfélegyháza (1,51), Kkh = Kiskunhalas (1,57), Kkm = Kiskunmajsa 1,01), Kszm = Kunszentmiklós (1,0), Dv = Dunavecse (1,17), H = Hajós (1,0), Ik = Izsák (5,08), Kh = Kerekegyháza (2,38), Kl = Kecel (1,0), Lm = Lajosmizse (3,46), S = Solt (1,81), Sk = Soltvadkert (1,0), Szs = Szabadszállás (1,0), Tk = Tiszakécske (1,36), To = Tompa (1,25)

A stagnáló belterületi telekárakkal jellemezhető központokhoz (Kalocsa, Kiskőrös, Kecel, Soltvadkert) képest is gyengébb eredményt, azaz hátrányos helyzetet tükröz Jánoshalma és Bácsalmás (25. ábra).

Jánoshalma esetében az 1989-es várossá nyilvánítás új, másfajta életfeltételeivel, a környék farmgazdálkodásának felvirágzásával kecsgettette a korábban zömmel nagyüzemi mezőgazdaságból élő lakosságot. A mezőgazdaság válsága miatt azonban ez az út nem bizonyult járhatónak. A Bácska és a Kiskunság határán fekvő kisváros környezetében a tanyai turizmus fejlesztéséhez rendelkezésre álló természeti adottságok pedig eddig nem tudták felülni a nem igazán kedvezőtlen közlekedési adottságokat. A periférikus fekvésből adódó helyzetet ugyanis tovább rontja, hogy elkerülik a főközlekedési utak is.

Bácsalmás településfejlődésének általában nem kedveztek a XX. század történelmi eseményei (határváltozás, közigazgatási reformok, kitelepítések stb.). Az 1980-as évek végétől zajló gazdasági változások sem a felemelkedést hozták, hanem még hátrányosabb helyzetbe sodorták a várost. A külső befektetőket elriasztotta a periférikus fekvés és a délszláv konfliktus egyaránt. A munkahelyek mintegy kétharmada megszűnt, tartóssá vált a munkanélküliség, felerősödött a kvalifikált népesség eláramlása. Az aktív munkaerő legnagyobb része a mezőgazdaságban dolgozik. Mint korábban láttuk, a várost övező, kitűnő minőségű földek értéke – talán hazánk Európai Unióba lépését követő optimista várakozás hatására – nőtt, a város belterületi telkei azonban inkább vesztek értékükből.

5.5. A kistérségek telekái

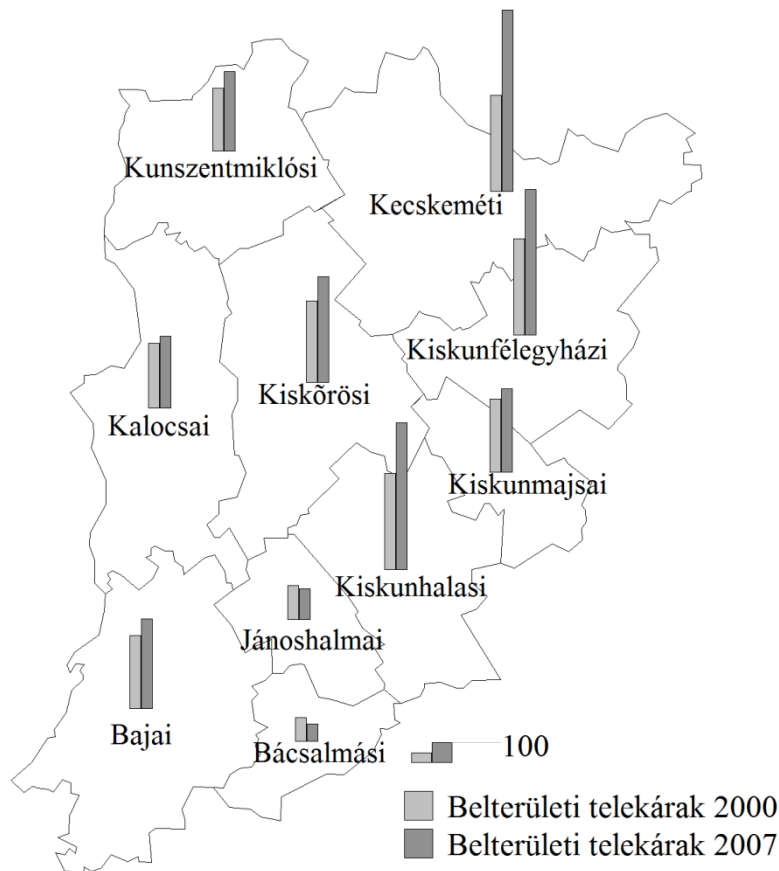
Az országos térszerkezeti kutatásoknál sok esetben használják a kistérségi szintet. Mivel ezek a területi egységek lényegesen kisebbek a megyéknél, realisabb területi összehasonlításra adnak lehetőséget. Az sem mellékes, hogy nem minden témában állnak rendelkezésre településszintű statisztikai adatok. Számos munka született, melyek hazánk kistérségeinek fejlettségét igyekeznek mérni különböző módszerekkel.

5.5.1. A kistérségek belterületi telekái

Bács-Kiskun megye kistérségeinek néhány jellemző adatát már bemutattuk (2. táblázat) fejlettségükre utaló mutatószámokkal (Tipold & Faluvégi, 2007) kiegészítve. A jelzett tanulmány legfejlettebb kistérségünknek a kecskeméti jelzi 3,19-es értékkel. A települések csaknem hatodrészét magába foglaló, legnagyobb és legsűrűbben lakott területi egység társadalmi-gazdasági jellemzőit alapvetően meghatározza a megyei lakosság ötödrészét tömörítő megyeszékhely. A kistérség belterületi telekái az ezredfordulón is a legmagasabbak voltak, a vizsgált időszak végére pedig csaknem megduplázódtak (26. ábra). Ebben a megyei jogú város mellett jelentős szerepet játszott a körülötte megerősödött településgyűrű (Lajosmizse, Kerekegyháza, Helvécia, Ballószög, Városföld, Nyárlőrinc stb.) is, amit a településszintű elemzés is bizonyít (ld. pl. 5. ábra).

26. ábra: Átlagos belterületi telekárak Bács-Kiskun megye kistérségeiben (Ft/m²)

Figure 26. Average land prices in the inner areas of settlements of micro-regions in Bács-Kiskun County (HUF/sq. m)



Forrás: saját szerkesztés.

Source: own edition.

A komplex fejlettségi mutató alapján a második helyen a 9 települést tömörítő Kiskunfélegyházi kistérség áll 2,97-es értékkel. A kitűnő közlekedési helyzetben lévő Kiskunfélegyháza meghatározó szerepének köszönhetően a kistérség a belterületi telekárak alapján is a 2. helyen áll a megyében.

Az előzőtől hajszállal elmaradva, 2,95-ös átlaggal a Bajai kistérség a harmadik a fejlettségi rangsorban. A térség Baja mellett 19 igen eltérő fejlettségi szintű községet foglal magába. Az országhatár melletti periférián sorakozó Bácsborsód, Bácsszentgyörgy, Gara, Csátalja, Dunafalva, Hercegszántó belterületi telekárjai a vizsgált időszak kezdetén és végén se érték el a megye községi átlagának felét sem (3-4. ábra). Alacsony értékeikkel hozzájárultak ahhoz, hogy a kistérség átlagos belterületi telekára csak az ötödik helyre legyen elég.

Bár a tanulmány készítői a 2,90-es értéket el nem érő kistérségeket hátrányos helyzetűnek nevezi, a megyében 2,88-as mutatójával a negyedik helyre került Kiskunhalasi kistérség a bajaitól mindössze 7, és a kiskunfélegyházitól is csak 9 századdal maradt le. Belterületi telekárjai alapján viszont a harmadik, annak ellenére, hogy 9 települése közül Pirtó és Zsana nagyon alacsony értékeket mutatott (3-4. ábra).

A fejlettségi mutató alapján a Bácsalmási (1,87) és a Jánoshalmi (1,83) kistérségek – 45 másik hazai területi egység mellett – a 3. kategóriába kerülve a „leghátrányosabb” jelzöt kapták. Más kutatók által készített fejlettségi vizsgálatok is ezzel egyező eredményt mutattak (pl. Dobosi, 2003;

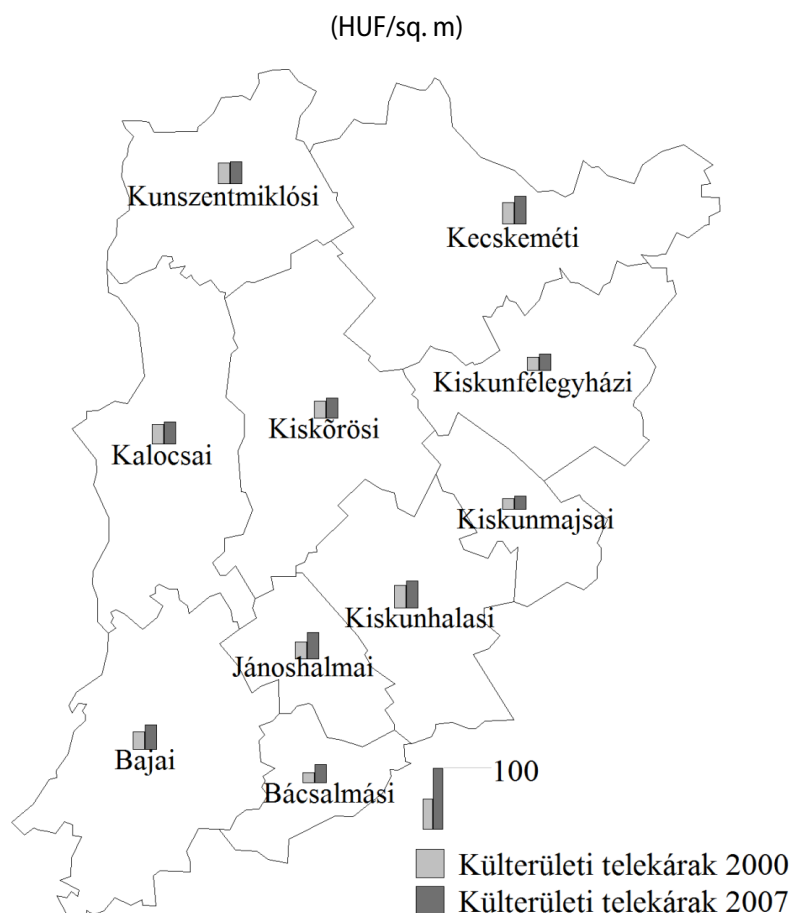
Tésits, 2007). Nem véletlen tehát, hogy a belterületi telekárak szerinti megyei rangsorban is a 9. és a 10. helyre kerültek – csak fordított sorrendben. Akár még meglepő is lehet, hogy a Jánoshalmi kistérség 4 települése közül a névadón kívül mára már Mélykút is elnyerte a városi rangot. Mind a Jánoshalmi, mind a Bácsalmási kistérség hátrányos helyzete összefügg névadó városaik fejlettségi szintjével (5.4.3. fejezet).

5.5.2. A kistérségek külterületi telekárjai

A külterületi telekárak alakulása sokkal kisebb mértékben tükrözi a kistérségek fejlettségét, mint a belterületieké.

27. ábra: Átlagos külterületi telekárak Bács-Kiskun megye kistérségeiben (Ft/m²)

Figure 27. Average land prices in the outer areas of settlements of micro-regions in Bács-Kiskun County



Forrás: saját szerkesztés.
 Source: own edition.

A lényegesen alacsonyabb külterületi átlagok alapján is megmutatkozik a Kecskeméti kistérség vezető szerepe (27. ábra), bár itt a számszerű különbségek mellett a területi eltérések is kisebbek. Kistérségi szinten pedig a kecskeméti külterületek telekárát jelentősen mérsékli a Homokhátság megyeszékhelytől távolabb eső településeinek (Fülöpháza, Kunbaracs, Ágasegyháza, Orgovány stb.) igen alacsony értéke (6 ábra).

Az átlagos külterületi telekárát tekintve Fülöpjakab, Gátér, Móricgát, Tiszaalpár meglehetősen alacsony értékei miatt a Kiskunfélegyházi kistérség is csak a középmezőnyben helyezkedik el.

Feltűnő, hogy az országhatár-közeli kistérségek telekárjai növekedtek leginkább a kezdeti időszakhoz képest. A változásban döntően a periférikus területek jó minőségű termőföldjeinek értéknövekedése játszott szerepet (9. ábra).

5.6. Kecskemét településkörnyezete és a telekárak

5.6.1. Kecskemét településkörnyezete

A 2001. évi népszámlálás alapján Kecskemét közel 108 ezer fős népességének 87 százaléka élt belterületen, megközelítően 13 százaléka 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 százalék ez a részarány. A külterületen élő népességszám szinte ismeretlen kategória például a hasonló nagyságrendű Székesfehérváron és Szombathelyen. Az ottani külterületi népességarány egyik városban sem érte el még az egytized százalékot sem.

Sajátos eltéréseket mutat a városok belterületének lehatárolása is. Természetesen mindenütt meghatározó a központi belterület. Kecskeméten a belterületi lakosok 90 százaléka él a központi, egytizede 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.

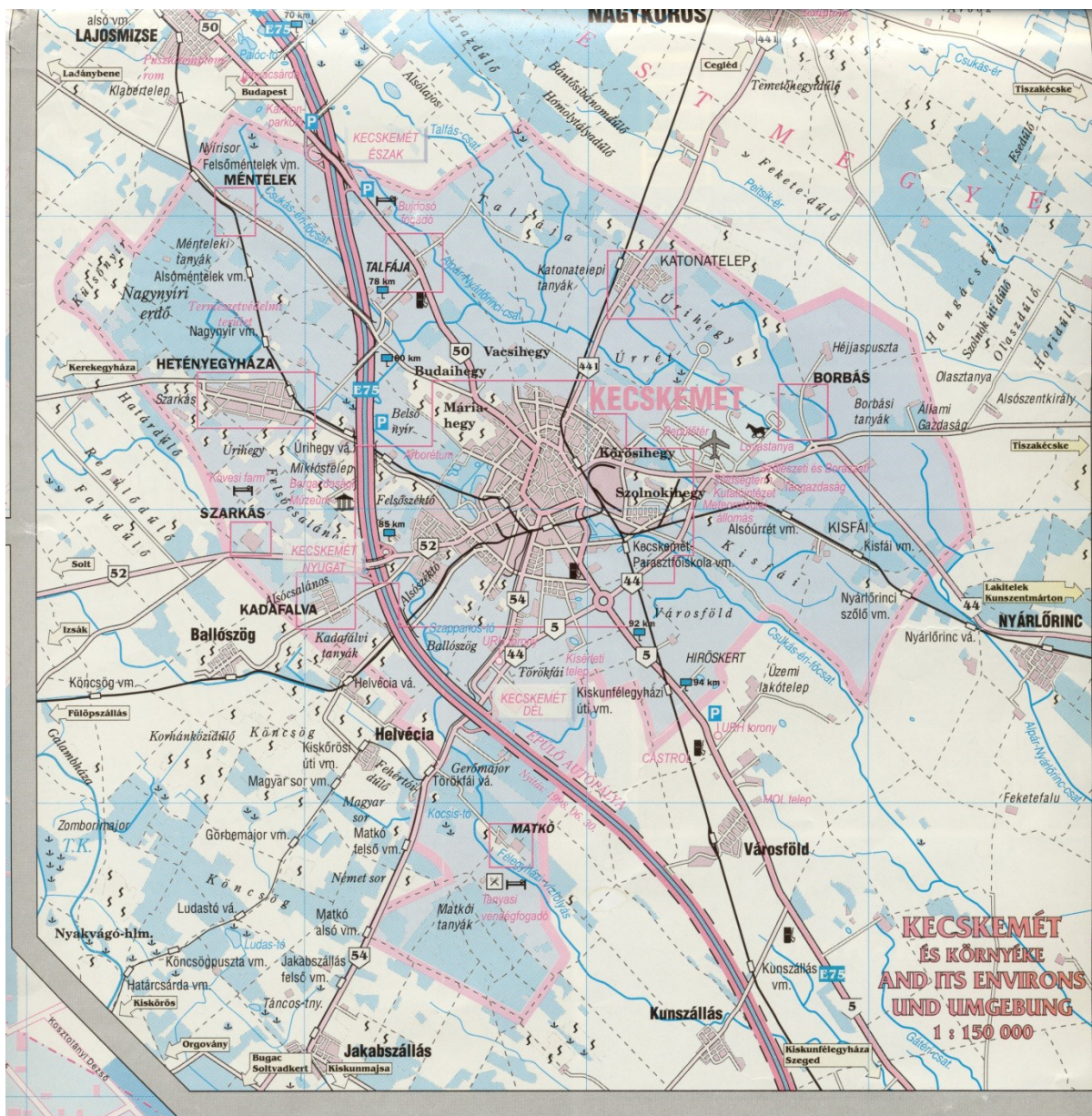
Kecskeméten 1990 és 2001 között összességében 5 százalékkal, 5233 fővel gyarapodott a népesség. A növekménynek 15 százaléka a központi belterületen, 29 százaléka a külterületen és több mint fele az egyéb belterületen jelentkezett. A bővülés mértéke ez utóbbi településrészen sokszorosa a városi átlagnak.

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 lakotthelyek 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 lakotthelyhez kapcsolódva, azt körülölelve integrálódik a városba, otthonaként több száz embernek. Ilyen például Kisfái, Szarkás, Úrihegy, Úrrét, a matkói és a ménteleki tanyák, stb. Más részük közvetlenül a központi belterület folytatása, helyenként már most szinte „beépült” abba. Példa erre Máriahegy, Budaihegy, Belsőnyír, Sutusfalu, az Alsószéktői tanyák stb. (28. ábra). Feltételezhető, hogy ezeket a ma még városszéli területeket előbb-utóbb teljesen, vagy legalább részlegesen belterületté minősítik.

28. ábra: Kecskemét településkörnyezete

Figure 28. The settlement environment of Kecskemét



Forrás: Kovács, 2003.

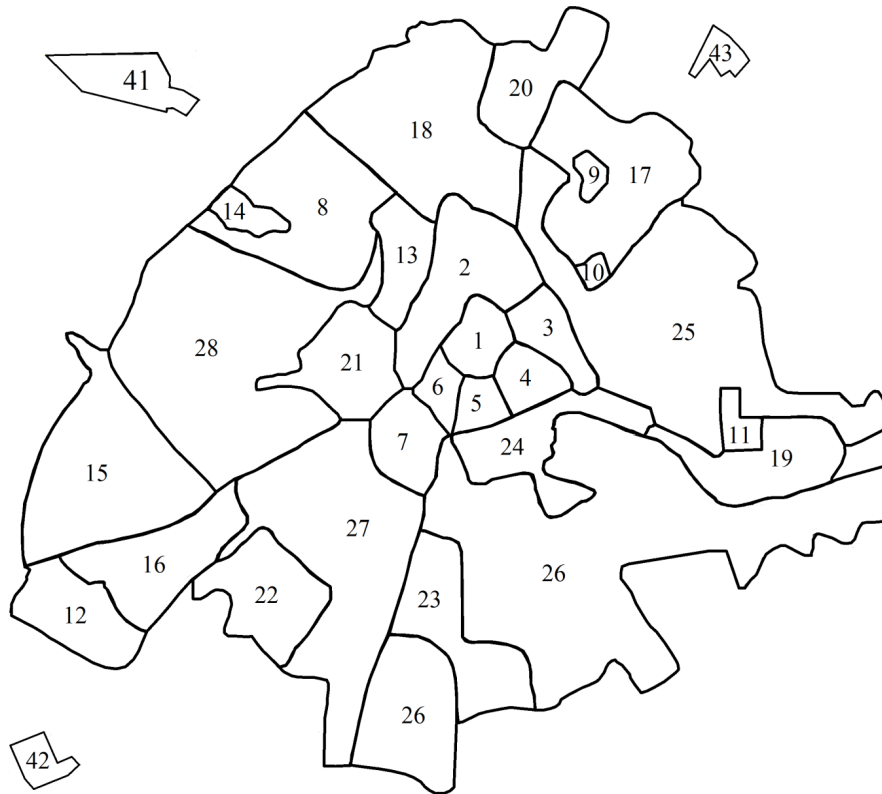
Source: Kovács, 2003.

5.6.2. Kecskemét belterületének tagozódása

Vizsgálatunk alapvetően Kecskemét belterületére vonatkozik, csak érintőlegesen foglalkozunk tehát a város közigazgatási területének megközelítően kilenczetedét elfoglaló külterülettel, amelyek tanyavilágában a lakosság valamivel több, mint egytizede él. A belterület túlnyomó részét a központi belterület képezi. Ez egy olyan összefüggő, zárt belterületi egység, amelynek határán belül található a település igazgatási szervei és általában az ellátó intézményeinek többsége. Az egyéb belterületek közül Hetényegyházát (41), Kadafalvát (42) és Katonatelepet (43) vontuk még be a kutatásba.

29. ábra: Kecskemét központi belterületének funkcionális tagozódása

Figure 29. Functional division in the inner areas of Kecskemét



Forrás: Kovács (2003) alapján saját szerkesztés.

Source: own edition by Kovács (2003).

Városközpont (1) – Hagyományos beépítésű belső lakóterület: Bethlenváros (2), Rákócziváros (3), Erzsébetváros (4), Kossuthváros (5) – Lakótelep jellegű terület: Árpádváros (6), Leninváros (7), Széchenyiváros (8), Hunyadvárosi lakótelep (9), Csilléri telep (10), Műkertvárosi lakótelep (11), Homokbánya (12) – Régi (klasszikus) villanegyed: Villanegyed (13) – Kertvárosi jellegű lakóterület: Hollandfalu (14), Petőfiváros (15), Alsószéktó (16), Hunyadváros (17), Vacsiköz (18), Műkert–Méheslapos (19) – Falusias jellegű lakóterület: Dárdai- és Volkertelep (20), Máriaváros (21), Szeleifalu (22), Rendőrfalu (23) – Korszerűsítést igénylő egyes lakóterület: Külső-Erzsébetváros, Külső-Kossuthváros (24) – Ipari, üzemi terület: Keleti iparterület, Szent István város (25), Déli iparterület, Szent László város (26), Nyugati Iparterület (27) – Egészségügyi és szabadidős övezet (28)

Vizsgálatunk alapvetően Kecskemét belterületére vonatkozik, csak érintőlegesen foglalkozunk tehát a város közigazgatási területének megközelítően kilenczizedét elfoglaló külterülettel, amelyek tanyavilágában a lakosság valamivel több, mint egytizede él. A belterület túlnyomó részét a központi belterület képezi. Ez egy olyan összefüggő, zárt belterületi egység, amelynek határán belül található a település igazgatási szervei és általában az ellátó intézményeinek többsége. Az egyéb belterületek közül Hetényegyházát (41), Kadafalvát (42) és Katonatelepet (43) vontuk még be a kutatásba.

A központi belterület funkcionális tagozódását bemutató elemzés (Kovács, 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 (29. ábra). Ez a fölosztás nem követi szükségszerűen az aktuális városrendezési tervet, azonban az egyes városrészek elkülönítésekor a közismert régi és új keletű elnevezéseket is alkalmazza.

5.6.3. Telekárak Kecskemét térszerkezetében

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

Hazai viszonylatban az ezredfordulóra Kecskemét a nagyvárosi lét kezdeti stádiumában volt. Nyilvánvaló, hogy a piacgazdaság kezdeti tíz éve nem hozott olyan gazdasági és társadalmi változásokat, melyek a város telekártérképét a klasszikus városmodellekhez hasonlóvá formálhatták volna. Ehhez nemcsak a nagyméretű innovációk hiányoztak, 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 (30. ábra). Az ábra a maximum és a minimum árak átlagát szemlélteti, így még tompítja is a legkirívóbb különbségeket.

5.6.3.1. Átlag fölötti telekárak az ezredfordulón

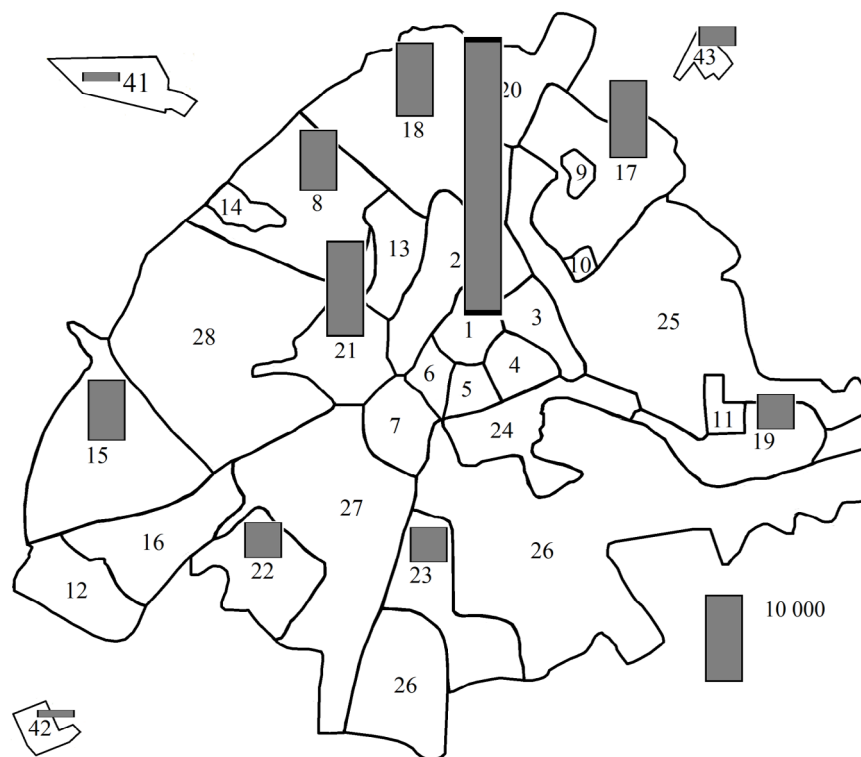
Természetesen a legmagasabb telekárakkal a belváros, vagyis a városközpont rendelkezik, ahol igen magas, szinte csak eszmei árakról beszélhetünk. Ez a városrész Kecskemétnek majdnem a mértani középpontjában található. A XIX. század végéig ez a városrész látta el a település alapvető központi funkcióját jelentő vásárvárosi szerepkört. A településszerkezet megváltozásával is együtt járó jelentős agrárvárosi átalakulás zajlott le a következő század első évtizedeiben. Megváltozott a belváros arculata, megkezdődött a városövezetek kialakulása. A viszonylag kis területen elhelyezkedő, de jó forgalmi helyzetben lévő „óriásfaluba zárt városmag”-ban a gyorsan növekvő telekárak az emeletes beépítést ösztönözték (Mendöl, 1936.). Az emeletes bérházak építését az egyházi birtokok bevételei is lehetővé tették (Katolikus bérpalota, Luther udvar stb.). A terület modernizálását közvetve befolyásolta a komoly károkat okozó 1911. évi földrengés pusztítása is

Az 1950-es, 60-as évek „tervszerű városépítő tevékenységének” a városközpont több műemléke áldozatul esett (római katolikus bérház, Beretvás szálloda, Mária Terézia korabeli kórház stb.). A Kerényi József építész által találóan dogmatikusnak nevezett településrendezési szemlélet jelszava a „bontsunk és helyére újat építünk” volt (Gutai, 2005). Ennek ellenére a század eleji építészet határozza

meg ma is a városközpont hangulatát. A híres történelmi főtéren különleges szépségű igazgatási, kulturális, oktatási és egyházi épületei mellett itt helyezkednek el a megyeközpont szerepkör megkövetelte, mai kort idéző modern közintézmények, pénzügyi, kereskedelmi, vendég-látóipari létesítmények.

Területileg azonban csekély hányada a város összterületének és lakóhelyként is alig meghatározó, a város egészéből. Lakásállománya és lakónépessége mindössze egy százalék körüli hányadot képvisel. Utóbbi átlagéletkora viszont a legmagasabb, lakói szinte helyben öregedtek meg. Jellemző az öregedési indexre, hogy 100 gyermekkorúra 235 olyan felnőtt jut, aki már betöltötte a 65. évét. Ugyanakkor ez a város legképzettebbnek mondható „társadalmá”. Felsőfokú végzettséggel rendelkezik a 7. életévét betöltöttek közül minden negyedik ember, ami városi átlagban csak minden nyolcadikra jellemző.

30. ábra: A átlagos telekárak alakulása Kecskemét belterületén 2000-ben (Ft/m²)
Figure 30. Average land prices in the inner areas of Kecskemét in 2000 (HUF/sq. m)



Forrás: saját szerkesztés.
Source: own edition.

Ma ebben a városrészben alig fordul elő telekügylet, így az itt jellemző „eszei” telekárak legkevésbé követik a piaci viszonyokat, általában véve alig hordoznak társadalmi megítélést. Az épített környezet tulajdonváltással járó esetleges változásait önkormányzati döntések befolyásolják.

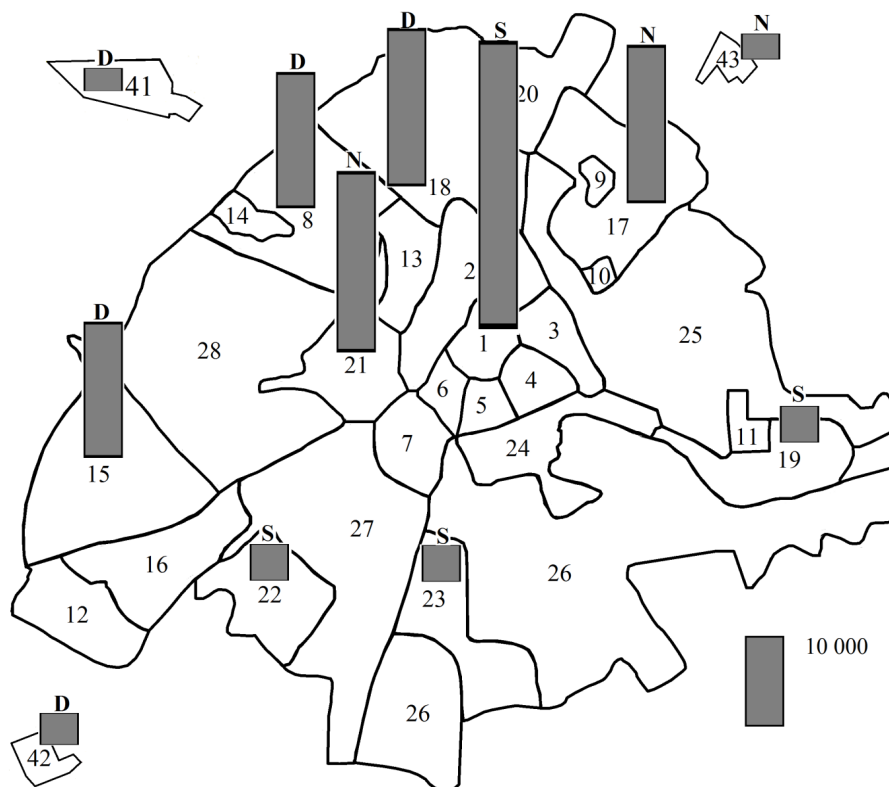
Hasonlóan igen értékes területrésznek számít a Bethlenvároshoz a nagykörúton kívül csatlakozó Villanegyed, mely a város egyik legszebb és talán leginkább egységes képet mutató lakórésze. Kialakítása a múlt század első felében kezdődött. Belső utcáiban a klasszikusan szép, hagyományos villaépületeket és azok környezetét többnyire megkímélték a második világháborút követő területrendezések, s az utóbbi évtizedek változó építészeti divatáramlatai is. Peremi részein 30–40 éve többszintes, többlakásos társasházak épültek, ez azonban az összképet túlságosan nem zavarja, a telekárakat pedig nem nagyon csökkenti. A városrész értékének társadalmi elismertsége így magas maradt.

Az eddigi, körgyűrűs elhelyezkedésű területekhez kapcsolódnak a falusias jellegű lakóövezetnek minősített Máriaváros, valamint a kertvárosi jelleget mutató Hunyadváros, illetve 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 létrejötte időben kissé elhúzódtott, ami megjelenésében is másnyilván teszi, mint amilyen egy modern értelemben vett kertváros. Megtalálhatók itt a régebbi sátoztetős kertesi 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.

5.6.3.2. Kevésbé értékes területek

31. ábra: A átlagos telekárak alakulása Kecskemét központi belterületén 2007-ben (Ft/m²)

Figure 31. Average land prices in the inner areas of Kecskemét in 2007 (HUF/sq. m)



Forrás: saját szerkesztés.
Source: own edition.

S: stagnáló; N: növekvő; D: dinamikus növekvő

A városi átlag alatti értékek találhatók a forgalmas kivezető utak irányában elterülő, nagy népességszámú városrészek: a kertváros Alsószéktó és Petőfiváros, a lakótelep Leninváros és Széchenyiváros, továbbá a falusias jellegű Dárdai- és Volkertelep.

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

Mivel 2000-ben még a megye telekárainak átlagát sem érik el az egyéb belterületek, az ezt követő időszakban ezek a területek a kecskeméti lakásépítések első számú célpontjai. Egyre növekvő kertvárosi gyűrűt képeznek 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 fejlődhetnek. A korszerűsítésre szoruló Külső-Erzsébetváros, Külső-Kossuthváros igen alacsony telekárait a hátrányos szegregációnak köszönheti.

5.6.3.3. Egy szűk évtized változásai

A vizsgált rövid időszak is jól mutatja a társadalom telekvásárlási hajlamának változását a város egyes szerkezeti egységeivel kapcsolatban. Lényegesen csökkent a különbség a nagykörúton belül fekvő, korábban is igen magas értékű telkek és az akkor még alig 7000 Ft/m² fölötti városi átlag körüli városrészek között. Az időszak végére Petőfiváros és Széchenyiváros átlaga is a 10000 Ft/m²-t meghaladó érték fölé került (31. ábra).

A változás persze csak részben tükrözi az értékítéletet, hiszen az ingatlanvásárlást az anyagi lehetőségek is befolyásolják, nemcsak a vásárlói szándék. Ezt látszana bizonyítani az a tény, hogy a legdinamikusabb növekedés a kezdetben még legolcsóbb kadafalvi telkek esetén mutatkozik, ezeket pedig a viszonylag szintén alacsony árfekvésű hetényegyházi területek követik. Figyelemre méltó azonban, hogy ezen városrészek telekárai mára már lényegében elérték a stagnáló átlagokat mutató Külső-Erzsébetváros, Külső-Kossuthváros, Rendőrfalu, Szeleifalu, Műkertváros értékeit, mégis jelentős célterületek maradtak. A lakosság tehát a mára esetenként nyomasztó közlekedési nehézségek ellenére magasabbra értékeli a központtól távolabb fekvő kertvárosi övezetet a társadalmi szegregáció negatív hatásait viselő városrészeknél (Tánczos-Szabó, 2006).

Az előzőekhez képest szolidabb, de így is több mint kétszeres növekedést mutat a városközpont közel fekvő Vacsi-köz, valamint az időszak kezdetén még kevéssel a városi átlag alatt található Petőfiváros és Széchenyiváros értéke. Az utóbbi években ugyanis nemcsak Petőfiváros, hanem a korábban lényegében összefüggő lakótelepként ismert Széchenyiváros is népszerű kertvárosi területekkel bővül a hozzájuk közvetlenül kapcsolódó külterületek fokozatos belterületbe integrálásával (Felsőcsalános, Máriahegy).

A városközpontot övező, kívülről a nagykörút által határolt terület egyrészt már korábban is igen magas telekárjai, másrészt az egyre szűkülő lehetőségek miatt vált „stagnálóvá”. Elsősorban előregeedett, lebontásra ítélt, magas telekárón kínált lakóházai jelentik a kínálatot.

5.6.3.4. 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.

A társadalmi értékítéletnek mára már összetettebb mutatójaként használható telekárakat összehasonlítva a város egyes részein összefüggést kerestünk telekárak és a település szerkezete között. Megállapítható, hogy az ezredfordulóra egyértelműen kirajzolódik Kecskemét belterületén egy tele-

kárlejtő, 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 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 elhelyezkedése 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.

A vizsgált időszak végére a telekárlejtő szabálytalanabbá válik. A város déli része felé, ahol a szegregáció hátrányosabb társadalmi helyzetet teremtett, megmaradt a gyorsan süllyedő lejtő. A többi irányban azonban a városfejlődés kedvezőbb mutatóinak köszönhetően a telekárlejtő kevésbé meredek, a központtól távolodva található városrészek folyamatosan felértékelődnek. A jelentősebb népességszámú nem központi belterületek a város egyre értékesebb területeivé válva a korábbihoz képest jobban torzítják a lejtőt.

5.6.4. A telekárak összefüggése Kecskemét társadalmi környezetének néhány elemével

Az elmúlt évtizedekben Kecskemét népességszáma dinamikusabban gyarapodott, mint a megyében élők összességében. Fél évszázaddal ezelőtt Bács-Kiskun lakóinak alig több mint egytizede élt a megyeszékhelyen, harminc évvel ezelőtt mintegy 15 százaléka, a 2001. évi népszámlálás szerint pedig már csaknem minden ötödik megyei lakos kecskeméti illetőségű volt. Természetesen városunkat sem kerülte el az 1980-as évektől általánosan jellemző mérséklődő tendencia. Csakhogy amíg ez a város esetében mindössze a korábbiaknál visszafogottabb népesség-gyarapodásban fejeződött ki, Bács-Kiskun lakóinak száma folyamatosan csökkent.

Hasonló differenciált népességváltozás jellemezte a Kecskemét közigazgatási területén elhelyezkedő szűkebb területi egységeket is. Az ezredfordulót megelőző évtizedben a belterületen élők számának 4%-os növekedésével szemben 12%-os a külterületi mutató alakította ki az 5%-os városi átlagot. A központi belterület népességének stagnálása mellett közel másfélszeresére nőtt azok száma, akik a város egyéb belterületét (Hetényegyháza, Kadafalva, Katonatelep stb.) választották lakóhelyül. Azok részaránya azonban ezzel együtt is csupán 7-ről 10%-ra bővült a belterületből 1990 óta.

A város belső funkcionális tagozódását tekintve, legnagyobb népességkoncentráció összegzésében a lakótelepeket jellemzi. 2001-ben a kecskemétiak háromtizede ilyen lakóközösségben élt. A lakótelepek átlagos népessége alig több 4600 főnél, amely átlag természetesen igen nagy szélsőségeket takar. A megyeszékhelyet északnyugatról megközelítő E5-ös főútvonal mentén jobbról terül el legnagyobb lakótelepünk, a Széchenyiváros, ahol több mint húszezer ember talált otthonra, zömében e területnek a hetvenes évek második felében emelt 5 és 10 szintes, panelos közép-sávjában.

A másik végletet az egykori legnagyobb szovjet katonai bázis vontatott ütemben felújított tiszt lakótelepére épülő Homokbánya képviseli. Az ottani lakosok száma 2001 februárjában még a 200 főt sem érte el.

Kecskemét belterületén a társadalmi tagozódás bemutatására öt területet választottunk: kor, iskolázottság, gazdasági aktivitás, foglalkozási „minőség” szerinti megoszlás, valamint a csonka családok

aránya. Az első négy esetben a területi eltéréseket a megyei szintű vizsgálatoknál is alkalmazott szegregációs mutatók segítségével szemléltettük. Ezek kiszámítása az $S=A_i \cdot B/A \cdot B_i$ képlettel történt, ahol:

- „A” a város „A” tulajdonságú társadalmi csoportjának létszáma,
- „A_i” az „i”-edik terület „A” tulajdonságú társadalmi csoportjának létszáma,
- „B” a város „B” tulajdonságú társadalmi csoportjának létszáma,
- „B_i” az „i”-edik terület „B” tulajdonságú társadalmi csoportjának létszáma.

5.6.4.1. A népesség kor szerinti összetételének területi különbségei és a telekárak

A népesség kormegoszlásában a város egyes funkcionális körzeteiben jelentős különbségek mutatkoznak. A városi átlagnál és valamennyi térségénél „fiatalabb” az egyéb belterületi rész. Katonatelepen és Kadafalván 23, illetve 24 százalékot meghaladó a 15 éven aluliak aránya, ugyanakkor a 65 éven felülieké 5, illetve 8 százalék alatti. Ebben a kormegoszlásban nyilvánul meg az az ismert tény, hogy a centrumtól távolabb, a város olcsóbb ingatlanárakkal jellemezhető kertvárosi részében elsősorban a fiatalabb, kisgyermekes vagy a kiköltözés után azzá vált családok építettek, vásároltak maguknak lakást.

A Szegedi út környéki külső lakóövezetben úgyszintén átlagot meghaladó a gyermekarány, itt azonban az időskorúak hányada is városi szint fölött van. A kertvárosi lakóterületeken élők kormegoszlása összességében nem sokban tér el a kecskeméti átlagtól. Két szélsőségnek számító térség a Széchenyiváros területébe ékelődött Holland falu és a Hunyadiváros. Előbbi nem csak „magas” gyermekhányadával tűnik ki, hanem a 65 évesnél idősebbek alacsony arányával is. Az itteni, nagyobb kényelmet biztosító, de nagyobb anyagi áldozatot is igénylő életvitel összhangban van a stabil egzisztenciával rendelkező, 40–64 év közötti felnőttek magas részarányával.

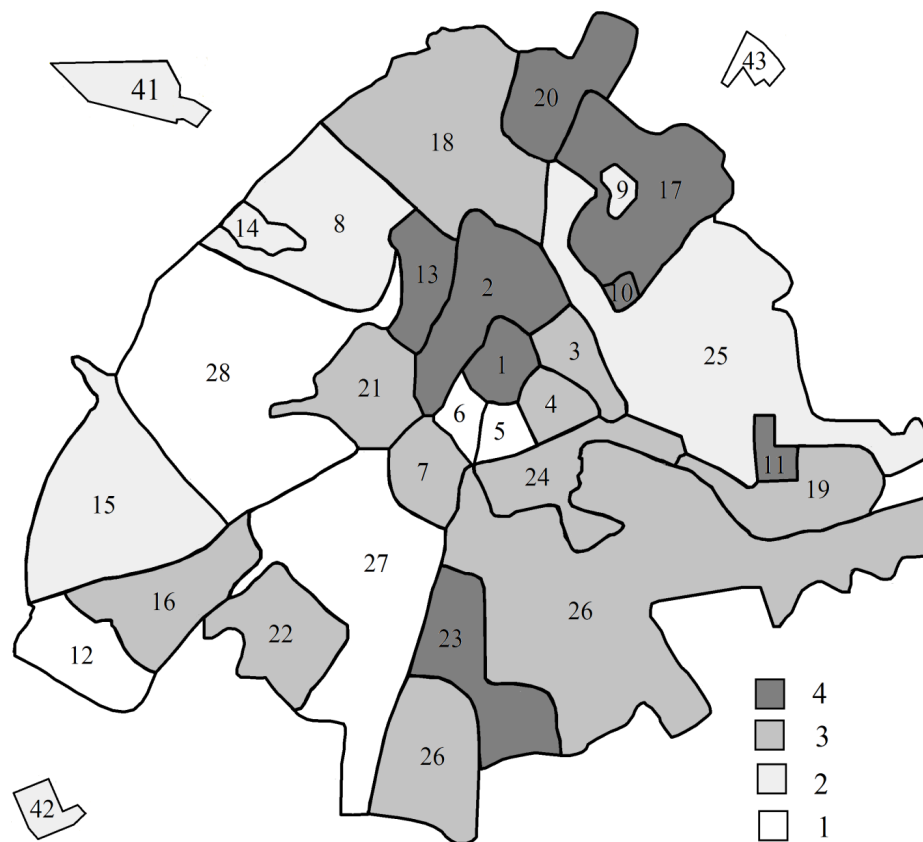
A megyeszékhely „legöregebbnek” számító területi egységei a városközpont, valamint a Csilléri telep, amelynek lakói jószerivel együtt öregedtek városrészükkel. Lényegében ugyanez állapítható meg a villanegyed patinás térségére, továbbá a Máriaváros tipikusnak számító belső területére.

A lakosság kora alapján számított szegregációs mutatója (32. ábra) az előzőekben vázolt helyzettel összhangban az idősebb népességnek a régebbi, hagyományos vagy falusias beépítésű területeken (városközpont, villanegyed, Belső-Bethlennváros, Volkertelep, Dárdaitelep, Csilléritelep, Rendőrfalu) uralkodó túlsúlyát jelzi a fiatalabbakkal szemben. A városközpontot, a villanegyedet és a Belső-Bethlennvárost a legmagasabb telekárak jellemzik. Mindez összhangban van a városi telekárak területi különbségeivel (30., 31. ábra).

$S=A_i \cdot B/A \cdot B_i$, ahol:

- „A” a város 40 év fölötti korosztályának létszáma,
- „A_i” az „i”-edik terület 40 év fölötti korosztályának létszáma,
- „B” a város 40 év alatti korosztályának létszáma,
- „B_i” az „i”-edik terület 40 év alatti korosztályának létszáma.

32. ábra: Kor szerinti szegregáció Kecskemét belterületén (2001)
 Figure 32. Segregation of inhabitant's age in inner areas of Kecskemét (2001)



Forrás: saját szerkesztés.
 Source: own edition.

A mutató értéke: (4): 1,25 fölött; (3): 1,00-1,24; (2): 0,70-0,99; (1): 0,69 alatt

5.6.4.2. A népesség iskolai végzettség szerinti különbségei és a telekárak

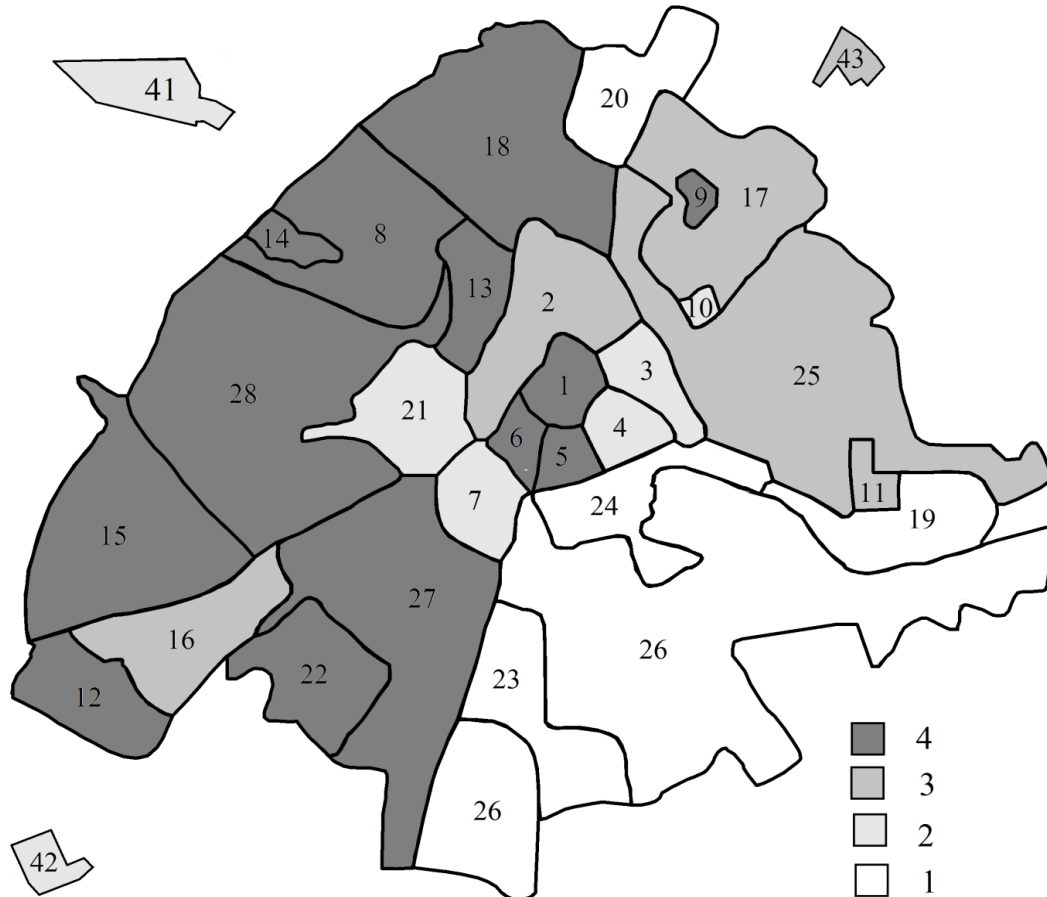
Jelentős eltérések mutatkoznak a város különböző térségeiben a lakosság iskolai végzettség szerinti összetételében. A hátrányos helyzetű területeken élő, érintett korúak egyharmada nem fejezte be az általános iskolát, s ez három és félszerese a villanegyedbeliek ugyanezen kategóriájának. Az említett övezetben középiskolai érettségije csak minden tizedik embernek van, egyetemi vagy főiskolai diplomával pedig a lakosság kicsi töredéke, mindössze másfél százaléka rendelkezik. Nem sokkal jobb a külső övezetben, valamint az egyéb belterületen élők iskolai végzettség szerinti megoszlása sem. A pozitív példaként kiemelt villanegyed mellett a városközpont lakóinak képzettsége is lényegesen kedvezőbb a városi átlagnál, sőt az összes többi térségénél is.

A városon belül az eltérő funkciójú településrészek között figyelemre méltó színvonal-különbségek vannak a népesség iskolázottságában. A megfelelő korú népesség és az iskolai végzettség egybevetésével történő korspecifikus összehasonlítás alapján a legalacsonyabb képesítésűek a roma lakosságot nagy arányban tömörítő, korszerűsítést igénylő vegyes lakóterület (Külső-Erzsébetváros, Külső-Kossuthváros) lakói. A 10 éven felüli lakosság több mint öt százaléka az általános iskola első évfolyamát sem végezte el, holott több térségben ez az arány csupán egy tized százalék, de szinte

mindenütt egy százalék alatti. Itt a legkisebb a magasabb iskolai szintet elérték aránya is. A 25 éven felüliekből nem egészen 2 százaléka felsőfokú diplomás, holott a városi átlag 17 százalék, az egyéb övezetben 40-et meghaladó, a belvárosban és a villanegyedben pedig harmadrész körüli az ilyen korú diplomások rétege. Nem véletlenül itt a legalacsonyabbak a központi belterület telekárjai is.

33. ábra: Az iskolázottság alapján számított szegregációs mutató értékei (2001)

Figure 33. Segregation of educational level in inner areas of Kecskemét (2001)



Forrás: saját szerkesztés.

Source: own edition.

A mutató értéke: (4): 1,31 fölött (3): 1,00-1,30 (2): 0,70-0,99 (1): 0,69 alatt

$S = A_i \cdot B / A \cdot B_i$, ahol:

„A” a városban élő legfeljebb 8 általánost végzett 7 évesnél idősebb lakosság száma,

„A_i” az „i”-edik terület legfeljebb 8 általánost végzett 7 évesnél idősebb lakosságának száma,

„B” a városban élő legalább középiskolát végzett 7 évesnél idősebb lakosság száma,

„B_i” az „i”-edik terület legalább középiskolát végzett 7 évesnél idősebb lakosságának száma.

A kertvárosias lakóövezetből kiemelkedik a Holland falu, ahol a csaknem félezer 25 évesnél idősebb lakosok közel fele felsőfokú oklevelet szerzett. Egy másik kertvárosias térségben, a Műkertvárosban viszont csupán 7,5 százalék ez a színvonalmutató. Mindez szintén összhangban van a már bemutatott telekárakkal.

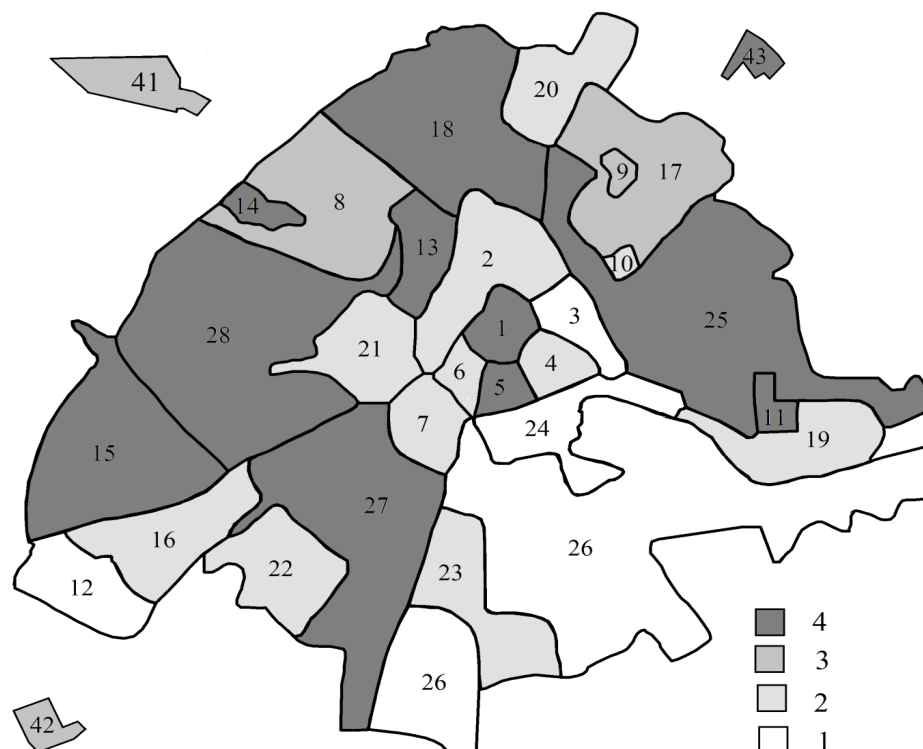
Az egyéb belterületi lakotthelyeken az általános és a középiskolai végzettségűek a meghatározóak. A diplomások aránya a megfelelő korú népességből csupán Katonatelepen haladja meg a kecskeméti átlagot.

Az iskolázottság alapján számított szegregációs mutató értékét a legalább középiskolát végzett, illetve a legfeljebb 8 általánost végzett 7 évesnél idősebb népességre számítottuk ki (33. ábra). Az alacsony iskolázottsági szintű összefüggő délkeleti területen helyezkednek el az alacsonyra értékelt telekárral (30., 31. ábra) jellemezhető belső városrészek is (Külső-Erzsébetváros, Külső-Kossuthváros, Szent László város, Műkertváros, Rendőrfalu).

5.6.4.3. A népesség gazdasági aktivitás szerinti különbségei és a telekárak

2001-ben az aktív keresők aránya tág határok (28 és 68 százalék) között volt az egyes városrészekben. A legalacsonyabb érték a Szegedi út környéki külső lakótérségben (Külső-Erzsébetváros, Külső-Kossuthváros, Szent László város) élőket jellemzi, ahol sok hátrányos helyzetű család él. A kiugróan magas arány az úgynevezett Egészségügyi és Szabadidős övezetben tapasztalható, ahol a kórházak közelében található nővérszállón, valamint az orvosok számára fenntartott lakásokban jelentős számú népesség él.

34. ábra: A gazdasági aktivitás szegregációjának értékei
Figure 34. Segregation of economic activity in inner areas of Kecskemét (2001)



Forrás: saját szerkesztés.
Source: own edition.

(4): 1,80 fölött; (3): 1,00-1,79; (2): 0,50-0,99; (1): 0,50 alatt

$S = A_i * B / A * B_i$, ahol:

„A” a városban élő aktív keresők létszáma,

„A_i” az „i”-edik terület aktív kereső lakosságának létszáma,

„B” a városban élő munkanélküliek létszáma,

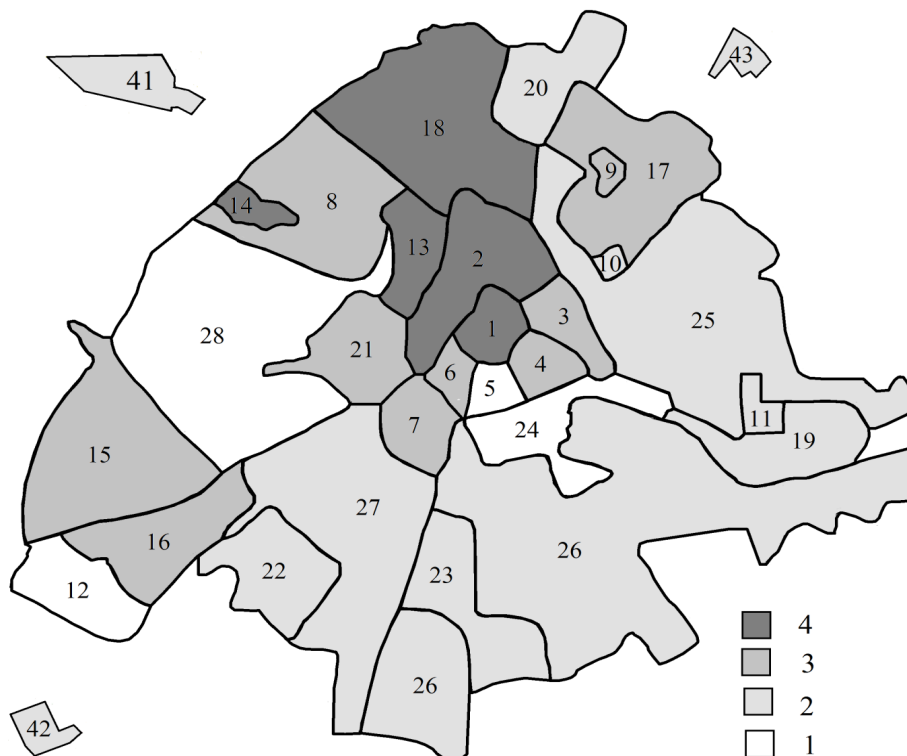
„B_i” az „i”-edik terület munkanélküli lakosságának létszáma.

A többi funkciós területi egység közül a belvárosban, a hagyományos beépítésű belső városrészekben, a Villanegyedben, a falusias jellegű térségekben (Máriaváros, Volkertelep), valamint a város külső övezetében alacsonyabb (34–37 százalék körüli) a foglalkoztatottak aránya. A fiatalok, a családot alapítók, akik a munkavállalás szempontjából fokozottabban jöhetnek szóba, inkább valamelyik lakótelepre, vagy ha tehetősebbek, akkor a kertvárosi, illetve egyéb belterületi részekre (Hetényegyháza, Katonatelep, Kadafalva) költöznek. Utóbbi három területen mintegy 45 százalékos a foglalkoztatási arány.

Mindezek összhangban vannak az aktív keresők és a munkanélküliek területi eloszlását szemléltető térképünkkel (34. ábra). Leghátrányosabb területként – akárcsak a telekárak alapján (30., 31. ábra) – ezen is a város említett délkeleti városrészei jelennek meg. Hogy egyes drágának minősített területeken nem magas gazdasági aktivitás mutatója (pl. Bethlenváros, Rákócziváros), annak oka a nyugdíjas korúak magas aránya ezeken a városrészekben.

35. ábra: A foglalkoztatottak szegregációjának értékei

Figure 35. Values of employment segregation



Forrás: saját szerkesztés.

Source: own edition.

(4): 1,50 fölött; (3): 1,00-1,49; (2): 0,50-0,99; (1): 0,50 alatt

$S = A_i \cdot B / A \cdot B_i$, ahol:

„A” a város vezető értelmiségi, illetve szellemi tevékenységet folytató lakóinak létszáma,

„A_i” az „i”-edik terület vezető értelmiségi, illetve szellemi tevékenységet folytató lakóinak létszáma,

„B” a város egyéb foglalkoztatottainak létszáma,
„B_i” az „i”-edik terület egyéb foglalkoztatottainak létszáma.

5.6.4.4. A népesség foglalkoztatási minőség szerinti különbségei és a telekárak

A 2001. évi népszámlálás idején a kecskeméti munkavállalóknak már 44 százaléka valamilyen szellemi tevékenységet végzett. A városban élő foglalkoztatottak közül minden ötödik valamilyen vezető pozícióban vagy értelmiségi feladatokat ellátva tevékenykedett. Megoszlásuk azonban – a telekárakhoz hasonlóan (30., 31. ábra) – nagy eltéréseket mutat a vizsgált városrészekben. A konkrét arányok gyakorlatilag egyértelműen mutatják az egyes térségek népszerűségét, „felkapottságát”. Az ingatlanárakat tekintve drágább, módosabb városrészekbe ugyanis elsősorban a jobb anyagi helyzetben lévők költöznek, akik többségében a kvalifikáltabb rétegekből kerülnek ki.

A városrészek közül egyértelműen kiemelkedik a Hollandfalu mutatója. A Széchenyiváros által körülölelt, építészeti szempontból viszonylag homogén egységet képező térség mellett a városközpontban, a Behtlenvárosban, a Villanegyedben és a Vacsiközben a legnagyobb a magasán kvalifikált munkaerő aránya (35. ábra).

Valamivel alacsonyabb – de még a városi átlag fölötti – a szellemi munkát végzők aránya a kertvárosias övezethez tartozó, kedvező telekárakkal rendelkező Petőfivárosban, Hunyadivárosban és Alsószéktón. Hasonló a helyzet a hagyományos beépítésű Máriaváros, Rákóczi város és Bel-ső-Erzsébetváros területén, a lakótelepek közül pedig a városközpont közelében Árpádvárosban és a szolgáltatásokkal jól ellátott Széchenyivárosban.

A város leghátrányosabb helyzetű területe ismét az alacsony értékű telkeket magába foglaló, korszerűsítést igénylő vegyes lakóterület, vagyis Külső-Kossuthváros, Külső-Erzsébetváros és Bel-ső-Kossuthváros területe. A szintén alacsony értékeket mutató Egészségügyi és Szabadidős övezet, ahol például a jelentős számú dolgozónak otthont adó nővérszálló lakói nem szellemi foglalkozásúaknak és nem vezető beosztásúaknak számítanak.

5.6.4.5. A családok területi jellemzői és a telekárak

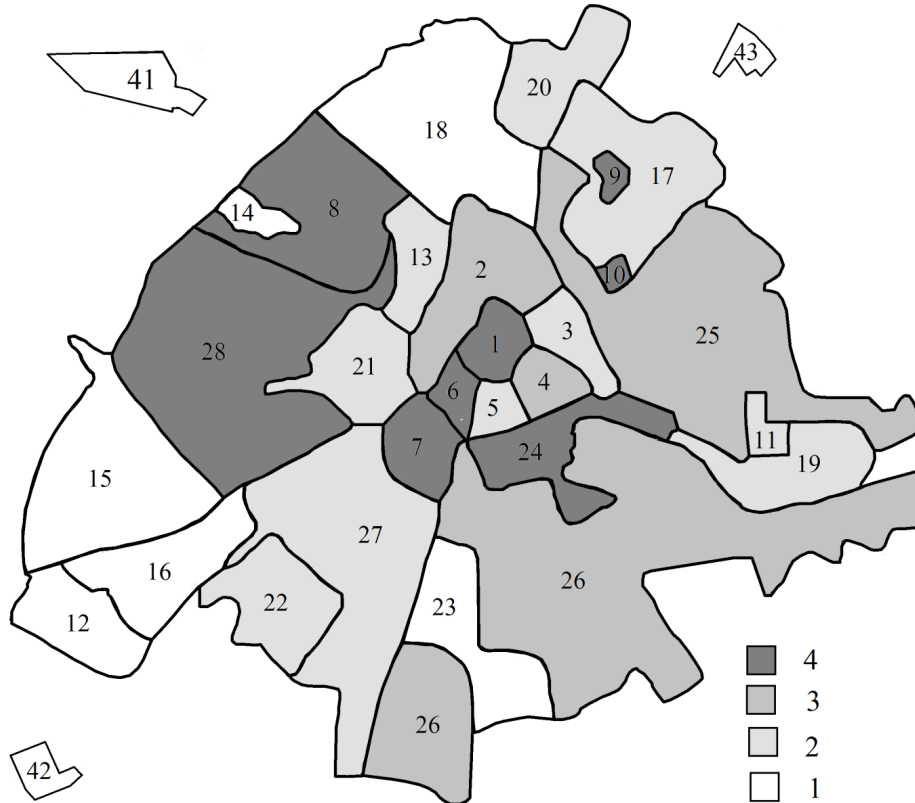
Arányait tekintve a legtöbb gyermektelen család, vagy olyan, amely a gyermekét már ténylegesen nem neveli, a Villanegyedben és a városközpontban él. Ezzel szemben a fiatal, kisgyermekes családok által előnyben részesített nem központi belterületi részeken a legkisebb ez az arány. Érdekes megfigyelni, hogy a gyermektelenek közül leggyakrabban a villanegyedben döntöttek törvényes kapcsolat mellett. Az élettársi viszonyban élők pedig leginkább a lakótelepeken, elsősorban a Leninvárosi és a Műkertvárosi lakótelepen választottak maguknak lakóhelyet.

A párkapcsolat fenntartása mellett gyermeket nevelők aránya azokban a kedvezőbb telekárakat mutató városrészekben a legmagasabb, ahol a lakásállomány inkább családi házias jellegű, így az egyéb belterületi részeken (Hetényegyháza, Katonatelepe, Kadafalva), illetve a kertvárosias jellegű lakóövezetben (Hollandfalu, Vacsiköz, Petőfiváros, Alsószéktó). Ezekben a térségekben a családok körülbelül hattizedét házastársi vagy élettársi kapcsolatban élő gyermekes családok alkotják. A házaspárok aránya az egyéb belterületen, ezen belül is Katonatelepen, az élettársi viszonyt fenntartóké

pedig a szociálisan nem megfelelő övezetben (Külső-Kossuthváros, Külső-Erzsébetváros) képvisel legnagyobb részarányt. Utóbbi városrész telekárak is a legalacsonyabb szinten vannak (30., 31. ábra).

36. ábra: A csonka családok aránya Kecskemét belterületén (%)

Figure 36. The proportion of incomplete families in inner areas of Kecskemét (%)



Forrás: saját szerkesztés.
Source: own edition.

(4): 22,00 felett; (3): 19,00-21,99; (2): 13,00-18,99; (1): 13,00 alatt

A csonka családban felnövekvő gyermekek döntő többségét az édesanyjuk neveli. Napjainkban csaknem minden ötödik család a csonka család kategóriába tartozik. Városrészenként azonban jelentős eltérések vannak (36. ábra). Részarányuk a nem központi belterülethez sorolt övezetekben (Hetény-egyháza, Katonatelep, Kadafalva) „mindössze” 11 százalék, a lakótelepeken viszont ennek közel két és félszerese. Az olcsóbbnak ítélt Hunyadvárosi lakótelepen, valamint a Csilléri telepen élő családok közül már csaknem minden harmadik csonka. Az Egészségügyi és Szabadidős övezetben a csonka családok magas aránya a térség már említett sajátos jellegéből adódik.

5.6.5. Kecskemét ingatlanforgalmának vizsgálata a telekárak tükrében

A vizsgált időszakban Bács-Kiskun megye területén értékesített mintegy kétszázezer ingatlan több mint egyötöde Kecskemét közigazgatási területén cserélt gazdát. Ezek bő egyharmada pedig a város külterületén található. Az ingatlanok átlagértékét tekintve a megyeszékhely mindvégig a legmagasabb kategóriába tartozott (18., 19. ábra). A nagy értékkülönbséget mutató ingatlanok (egy-két száz

négyszáz méteres földterülettől a garázson át a sokmillió ipari ingatlanokig) átlaga a teljes időszakra számítva megközelítően hat és félmillió forint volt. Ez a belterületi ingatlanokra vetítve nem egészen nyolc, a külterületiek esetén pedig csaknem három millió forintot jelentett. Az reális kép kialakításához tehát nem elhanyagolható a külterületek ingatlanstruktúrájának vizsgálata sem.

Az ingatlanforgalom kérdése azonban ebben a telekárak területi szerkezetét tárgyaló dolgozatban csak mint azzal szorosan összefüggő probléma kerülhet elő. A terjedelem és az arányok adta lehetőséget figyelembe véve csupán az ingatlantípusok egy szűkülő körének átlagait mutatjuk be a teljes vizsgálati időszakra nézve. Kezdvé a teljes ingatlanforgalommal, majd folytatva a telkek, a lakások átlagértékének, majd utóbbiból a családi házak részarányának rövid területi elemzésével.

A térbeli vizsgálatokhoz olyan térképet készítettünk, amelyen szerepelnek a már előzőekben megismert központi belterület funkcionális egységei (1–28 sorszámmal), továbbá az előzőekben ott nem vizsgált néhány kisebb egység és az egyéb belterületek (29-től kétszámjegyű számokkal sorszámozva), valamint a város külterületének tagozódása (háromjegyű számokkal megjelölve) az alábbiak szerint.

Egyéb belterületek:

Domb lakópark (29)	Katonatelep (43)	Méntelek (47)
Repülőtér (30)	Borbás (44)	Szarkás (48)
Hetényegyháza (41)	Kisfái (45)	Talfája (49)
Kadafalva (42)	Matkó (46)	Törökfái (50)

Külterületek:

Méntekei tanyák (101)	Kőrösihegy (109)	Kadafalvi tanyák (117)
Külsőnyír (102)	Szolnokihegy (110)	Szarkási tanyák (118)
Belsőnyír (103)	Úrrét (111)	Felsőcsalános (119)
Máriahegy (104)	Borbási tanyák (112)	Alsócsalános (120)
Talfája tanyák (105)	Kisfái tanyák (113)	Alsószéktói tanyák (121)
Budaihegy (106)	Városföldi tanyák (114)	Felsőszéktó (122)
Vacsihegy (107)	Törökfái tanyák (115)	Úrihegy (123)
Katonatelepi tanyák (108)	Ballószög tanyák (116)	Matkói tanyák (124)

5.6.5.1. Az ingatlanok értéke

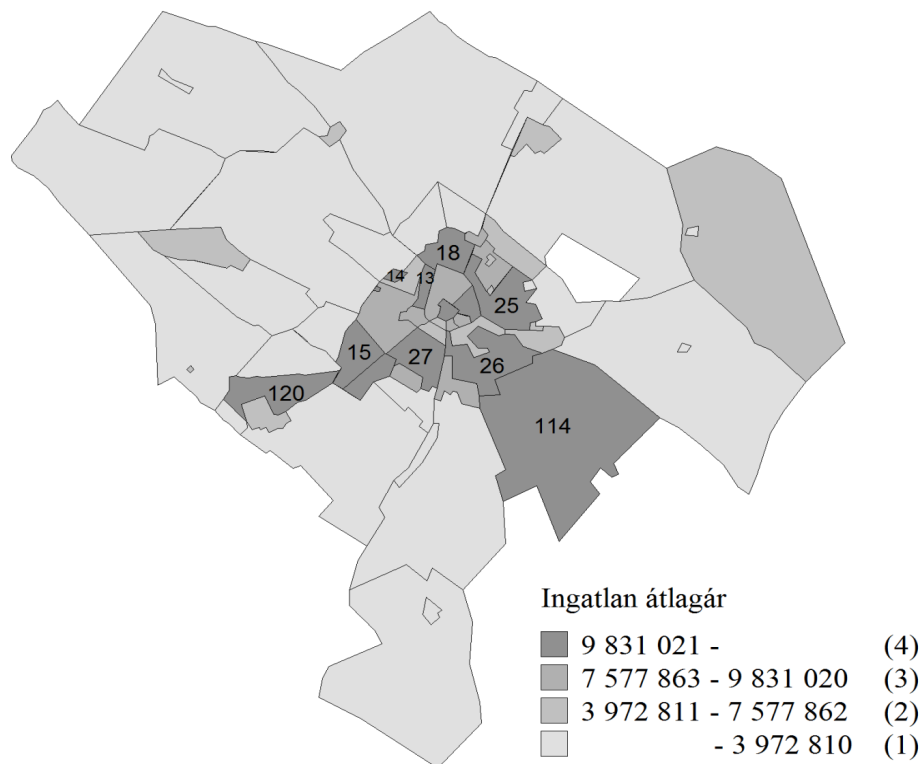
A teljes ingatlanforgalomra számított átlagár a város különböző területein nagyon eltérő képet mutat. Ezt nyilvánvalóan befolyásolja az eladott ingatlanok száma, az ingatlanok fekvése (a telekárak alakulása), struktúrája, egy-egy nagy értékű ingatlan módosító hatása.

Az ingatlanok nagy száma csökkentheti az átlagárát, különösen akkor, ha közöttük jelentős mennyiségben fordulnak elő viszonylag értéktelen tételek. Az átlagárát nagyban befolyásolhatja annak a településrésznek a telekárban kifejezhető társadalmi megítélése, ahol az ingatlan fekszik. Egy település ingatlanátlagárai nem kis mértékben függenek az ott eladásra kínált ingatlanok összetételétől, a közöttük előforduló nagy értékű ingatlanok számától. Különösen akkor okozhatna ez problémát, ha az ingatlanátlagárak évenkénti alakulását vizsgálnánk, de megmutatkozik a teljes időszakra számított átlagárak esetében is (37. ábra).

Nyilvánvalóan az értékeesebb ipari ingatlanok miatt kiemelkedő a belterületen ipari zónának számító Szent István város, Szent László város és a Nyugati iparterület. A városközpont előkelő mutatójának kialakulásához valószínűleg hozzájárult az ipari műemlékként nyilvántartott malom eladása, melynek helyén bevásárló központ épült. A külterületen található Alsócsalános a korábbi szovjet katonai gyakorlótér eladása miatt szerepel kiemelkedően magas értékkel. A területen tőkeerős beruházással iparterepek épültek. Hasonlóan magas a Városföldi tanyák településrész mutatója, ahol a vizsgált időszak végén a Mercedes gyár építkezéséhez vásároltak föl nagy értékben ingatlanokat.

37. ábra: Az eladott ingatlanok átlagára (Ft) Kecskemét közigazgatási területén (2000-2007)

Figure 37. Average prices of real estate sold (HUF) in the administrative area of Kecskemét (2000-2007)



Forrás: saját szerkesztés.

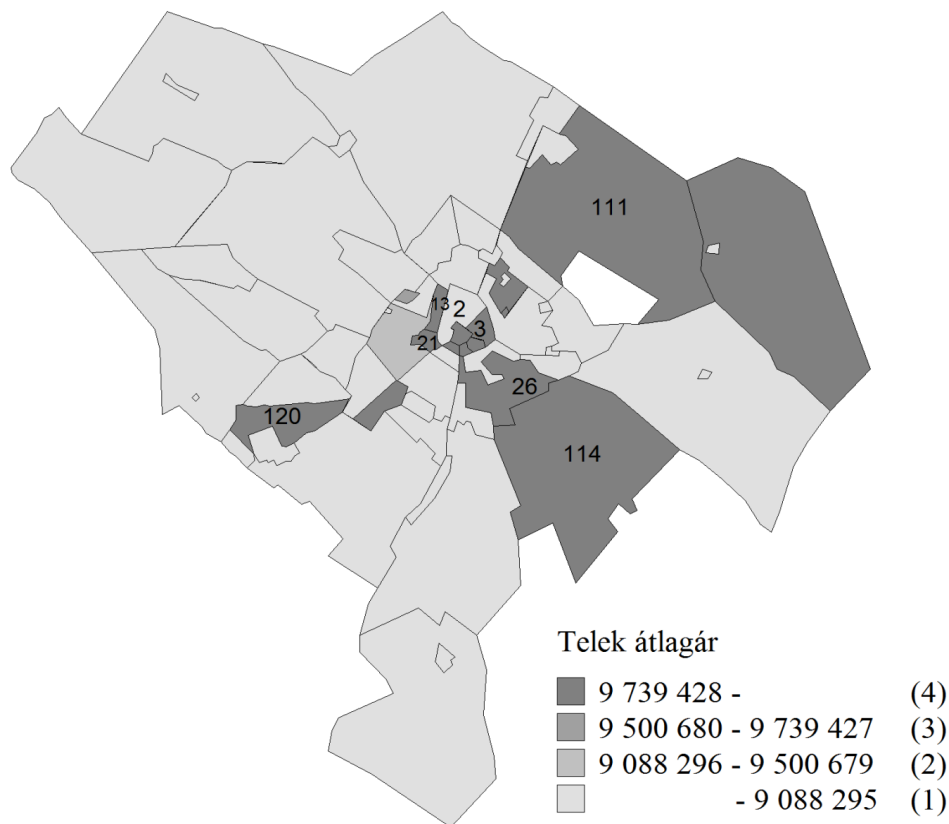
Source: own edition.

(4): A belterületi átlag (9831020) fölött; (3): A városi átlag (7577862) és a belterületi átlag között; (2): A külterületi átlag (3972810) és a városi átlag között; (1): A külterületi átlag alatt

13 = Villanegyed, 14 = Hollandfalu, 15 = Petőfiváros, 18 = Vacsiköz, 25 = Szent István város, 26 = Szent László város, 27 = Nyugati iparterület, 114 = Városföldi tanyák, 120 = Alsócsalános

Nem érdektelen az sem, hogy a belterület korábban már bemutatott leghátrányosabb helyzetű, alacsony telekárakkal jellemezhető területe kitűnik alacsony ingatlanáraival is. Nem számít magasnak a lakótelepeken gazdát cserélő ingatlanok átlagértéke sem. A magas telekárakkal jellemzett kertvárosi részek (Hollandfalu, Villanegyed, Vacsiköz, Petőfiváros) viszont ingatlanforgalmuk értékét tekintve is kiemelkedő helyet foglalnak el.

38. ábra: Az eladott telkek átlagára Kecskemét közigazgatási területén (2000-2007)
 Figure 38. Average land prices sold (HUF) in the administrative area of Kecskemét (2000-2007)



Forrás: saját szerkesztés.
 Source: own edition.

(4): A belterületi átlag (9739427) fölött; (3): A városi átlag (9500679) és a belterületi átlag között; (2): A külterületi átlag (9088295) és a városi átlag között; (1): A külterületi átlag alatt
 2 = Behlennváros, 3 = Rákócziváros, 13 = Villanegyed, 21 = Máriaváros, 26 = Szent László város, 111 = Úrrét, 114 = Városföldi tanyák, 120 = Alsócsalános

5.6.5.2. Az eladott telkek értéke

Mindenekelőtt feltűnik a kis különbség az ábrázoláshoz számított határértékek között. A településrészek lényegében csak belterületi átlag fölötti és külterületi átlag alatti kategóriába sorolhatók

Az előzőekben, a teljes ingatlanforgalom esetén látottakhoz hasonló tendenciák alakították az eladott telkek átlagárának területi képét is (38. ábra).

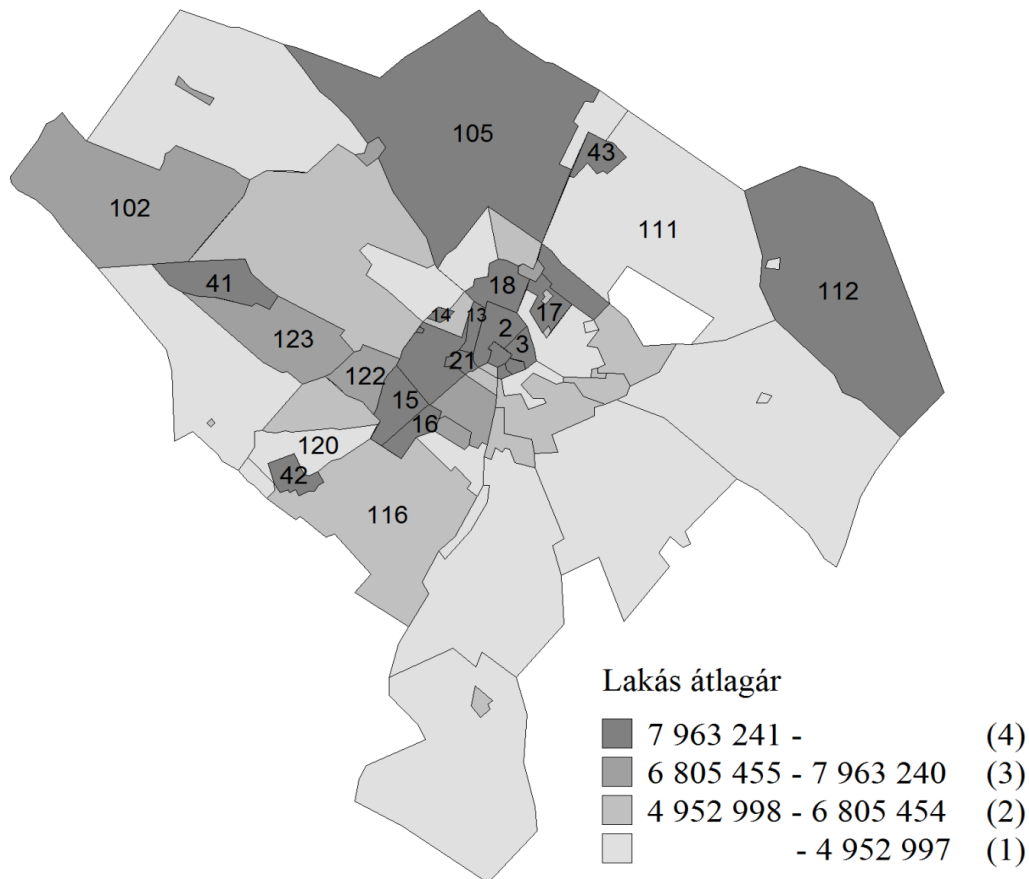
A belterületen – az uralkodóan hagyományos, sűrű beépítésű, kis alapterületű telkekkel jellemezhető Bethlennváros kivételével – a városközpont közelében (Villanegyed, Rákócziváros, Máriaváros) telkei számítanak értékesebbnek. Drágának mondhatók a Szent László város iparterületén értékesített telkek is.

A külterületek magas telekárát elsősorban az iparterületek terjeszkedése (Alsócsalános) valamint a Metro áruház (Úrrét), majd a Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft. (Városföldi tanyák) építéséhez felvásárolt jó minőségű és kiterjedt termőföldek felvásárlása befolyásolta. Ez utóbbi árak még úgy is magasak voltak, hogy a földvásárlásokat közvetítő cégen keresztül végezték, az akció célját szigorúan titokban tartva.

5.6.5.3. Az eladott lakásingatlanok értéke

Az eladott lakások értéke nagyon széles skálán mozog. A lakás kora, alapterülete, komfortfokozata mellett a hozzá tartozó telek méretétől is függ. Az átlagárak miatt a területi képet természetesen itt is nagyban árnyalja az, hogy hány lakás cserélt gazdát, milyen arányban voltak közöttük túl nagy vagy túl kicsi értékűek, stb.

39. ábra: A lakásingatlan-forgalom alapján számított átlagár (Ft) Kecskemét közigazgatási területén (2000-2007)
Figure 39. Average prices of residential real estates sold (HUF) in the administrative area of Kecskemét (2000-2007)



Forrás: saját szerkesztés.
Source: own edition.

(4): A belterületi átlag (7963240) fölött; (3): A városi átlag (6805454) és a belterületi átlag között; (2): A külterületi átlag (4952997) és a városi átlag között; (1): A külterületi átlag alatt

2 = Bethlenváros, 3 = Rákócziváros, 13 Villanegyed, 14 = Hollandfalu, 15 = Petőfiváros, 16 = Alsószéktó, 17 = Hunyadiváros, 18 Vacsiköz, 21 = Máriaváros, 41 = Hetényegyháza, 42 = Kadafalva, 43 = Katonatelep, 102 = Külsőnyír, 105 = Talfája tanyák, 111 = Úrrét, 112 = Borbási tanyák, 116 = Ballószög tanyák, 120 = Alsócsalános, 122 = Felsőszéktó, 123 = Úrihegy

Legmagasabb áron keltek el a városközpont, valamint a hozzá közeli hagyományos beépítésű városrészek (Bethlenváros, Rákócziváros, Máriaváros) lakásai, amiben nyilván nem kis szerepet játszottak a magas telekárak (39. ábra). A legmagasabb érték kategóriába tartoztak a belváros kertvárosi jellegű részeinek (Hollandfalu, Villanegyed, Vacsiköz, Hunyadiváros, Petőfiváros, Alsószéktó) lakásai is. Ugyanez mondható el a jelentős családi házas állománnyal rendelkező egyéb belterületi részokről (Hetényegyháza, Katonatelep, Kadafalva).

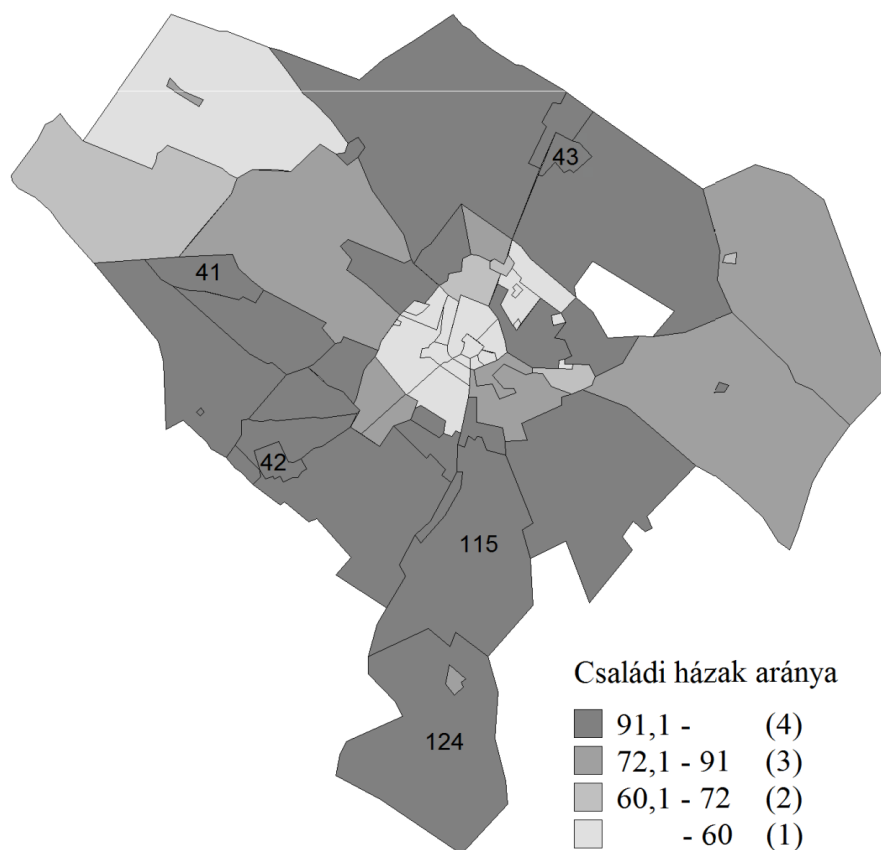
Előfordul, hogy néhány nagy területű ingatlanra épített, modern, nagy értékű lakóház adásvétele okozza egyes – egyébként nem nagy lakásforgalmat lebonyolító – külterületek (Talfája tanyák, Borbási tanyák) magas átlagát.

Jól látható, hogy a tanyára költözési kedv elsősorban a központ belterület felől a dinamikusan fejlődő, egyéb belterületek felé mutató irányokban a legintenzívebb. Ez elsősorban Hetényegyháza esetében feltűnő (Felsőszéktó, Úrihegy, Külsönyír). Kadafalvára vonatkozóan a folyamat kevésbé látványos, de létezik (Ballószög tanyák). Kifejlődését a közbeékelte ipartelep (Alsócsalános) gyengíti, akárcsak Katonatelepen irányában a nagy területet birtokló Metro Áruház (Úrrét). A talfájai részen azonban itt is erőteljesebben érvényesül a tendencia. Mindezt megerősíti a családi házak értékarányának vizsgálata is a lakásforgalomban.

5.6.5.4. Családi házak a lakásforgalomban

40. ábra: A családi házak részaránya a lakásingatlan forgalom értékéből (%) Kecskemét közigazgatási területén (2000-2007)

Figure 40. The share of the price of family houses on the value of the residential real estate sold (%) in the administrative area of Kecskemét (2000-2007)



Forrás: saját szerkesztés.
Source: own edition.

(4): A külterületi átlag (91) fölött; (3): A városi átlag (72) és a külterületi átlag között; (2): A belterületi átlag (60) és a városi átlag között; (1): A belterületi átlag alatt

41 = Hetényegyháza, 42 = Kadafalva, 43 = Katonatelepen, Törökfái tanyák, Matkói tanyák

A családi házak részaránya a teljes lakásingatlan forgalomból városi szinten meghaladta a 70 százalékot, a külterületek átlagában pedig 90 fölött volt. A társasházakkal, sorházakkal beépített belvárosi területeken nyilvánvalóan a legalacsonyabb volt a családi házak forgalma.

A nem központi belterületeken ezzel szemben szinte csak a családi házak szerepeltek a lakásértékesítés listáján. Itt is jól láthatók azok az irányok, melyekre eső külterületi részek intenzív forgalmukkal tűnnek ki (40. ábra). A központi belterület felől Hetényegyháza, Katonatelep, Kadafalva felé eső külterületeken egyre intenzívebb családi házas beépítéssel találkozhatunk. A Kiskunhalas irányába induló főúton könnyen elérhető Matkó irányában is egyre több külterületi családi ház épül – és egy részük gazdát is cserél (pl. Törökfái tanyák). Nyilvánvaló, hogy a külterületek népszerűségének növekedése telekárak emelkedését is maga után vonja.

6. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A telekárak vizsgálatának a regionális kutatásokba történő bevonhatóságát feltételezve Bács-Kiskun megye példáján kerestük a választ arra, hogy milyen szerkezeti jellegzetességet mutatnak a telekárak az egységes társadalmi-gazdasági térben. Egy-másfél évtizeddel a piaci viszonyok uralkodóvá válása után kapcsolatokat kerestünk a jellemző térszerkezet és a társadalmi értékítéletét is hordozó telekárak területi jellegzetességei között.

A telekárakat általában befolyásoló főbb tényezők az alábbiakban foglalhatók össze.

- A klasszikus városszerkezeti modellekben a városfejlődésben kulcsszerepet játszó telekárakat az egyes területeken létrehozott vállalkozások által elért haszon mértékétől tették függővé.
- Az urbanizáció fejlődésével a telekárak alakulásában egyre inkább előtérbe kerülnek a mentális környezet elemei, a társadalmi értékítélet szerepe.
- Ma már a spekulatív, üzleti tényezők mellett jogszabályok, rendeletek, pénzügyi szabályozók és azok hatásai is befolyásolhatják a telekárakat (állami lakástámogatási rendszer, jelzáloghitel, devizahitelek), melyek hatással vannak például az újlakásépítésre, azokon keresztül pedig a telekárakra is.

Bács-Kiskun megye telekárértéke a térszerkezet sajátosságait mutatja.

- Röviddel a piaci viszonyok uralkodóvá válása után kimutatható volt a társadalmi értékítéletet hordozó telekárak kapcsolata a térszerkezet jellegzetességeivel.
- A településszintű telekárak jól kirajtolják a centrum-periféria sajátosságokat. Az ezredfordulóra a hat legrégebbi, megfelelő központi szerepkörökkel rendelkező város (Kecskemét, Baja, Kiskunfélegyháza, Kiskunhalas, Kalocsa, Kiskőrös) belterületi telekárjai sokkal magasabbak a többi településénél. 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.
- A legutóbbi évtizedekben várossá nyilvánított települések (Solt, Izsák, Kerekegyháza) belterületének telekárjai a megyei átlagot sem érték el. Úgy tűnt, sok időre van még szükségük, hogy gazdasági-társadalmi súlyuk megerősödésével valóban betölthessék szerepkörüket.

- A legalacsonyabb belterületi telekárakkal jellemezhető foltok a legrosszabb forgalmi adottságokkal rendelkező területeken jelentek meg, ahonnan a legdinamikusabb központok a legnehezebben elérhetők.
- Az ezredfordulón magasabb külterületi telekárakkal jellemezhető területek inkább gyűrűsen helyezkedtek el egy-egy város körül. Különösen Kecskemét erőteljes központi szerepkörei mutatkoztak meg a közelében fekvő települések (Ballószög, Helvécia, Nyárlőrinc, Szentkirály) külterületi telekáraiban.
- A fiatal városok (Izsák, Solt, Kerekegyháza, Hajós, Tompa) magasnak számító külterületi értékei azt bizonyították, hogy esetükben csak a speciális funkciókat hordozó, magas telekárakkal jellemezhető városias belterület kialakulása várat még magára.
- A megye déli sávjának legjobb minőségű termőterületeit a legalacsonyabb külterületi telekárak jellemezték. Az 1990-es évek gazdasági szerkezetátalakítása a mezőgazdaság válságát, azzal együtt a térség területi munkamegosztásban történő pozícióvesztését eredményezte.
- A természeti adottságok ekkor nem a termőföld minőségében, hanem inkább a terciér szektor fejlesztését szolgáló erőforrások formájában jelentettek értéknövelő tényezőt (Dunapataj: Szelidi-tó, Foktó: kalocsai üdülőkörzet, Ladánybene: falusi turizmus, Tiszakécske: kerekdombi termálfürdő stb.).
- A telekártérkép időbeli változása a megye térszerkezetének folyamatos átfarmálódását szemlélteti. A belterületi telekárak intenzív növekedési üteme a társadalmi-gazdasági tér kedvezőbb megítélés alá eső részeit jellemzi, valamint az országos térszerkezeti folyosóra illeszkedő északkeleti rész erősödését bizonyítják. A Kecskemét szomszédságában fekvő falvak (Ballószög, Helvécia, Nyárlőrinc, Szentkirály) mindegyike kedvezőbb helyzetbe került, ami a megyeszékhelynek a térségben betöltött kiemelkedő és tovább erősödő központi szerepére, valamint erőteljes szuburbanizációt indukáló hatására utal.
- A belterületek telekárainak változása a megye térszerkezetének további differenciálódását mutatja. A kezdeti időszakban még szerényebb pozícióban lévő, fiatal városok szerepe egyértelműen erősödött, megmaradt viszont a határmenti térség tartósan hátrányos helyzete.
- A külterületi telekárak által korábban fölvázolt képet azonban jelentősen megváltoztatta az eltelt 8 év. Legszembetűnőbb az igen alacsony szintről induló határmenti térség mintegy másfélszeres növekedése, ami vélhetően kapcsolatos az Európai Unióba történő belépést követő spekulációs várakozásokkal.
- A Kecskemét külterületén megmutatózó, a lakófunkció felerősödése révén történő több mint háromszoros értéknövekedés nem jellemző a megye egyetlen másik városára sem. A megyeszékhely dinamikus fejlődése hatással volt a környezetében kialakuló településegységek fejlődésére is.

A telekárak és más térszerkezeti mutatók szoros kapcsolatban vannak.

- A térszerkezet jellemzésére kiválasztott mutatók csaknem mindegyikének értéke szoros korrelációt mutat a megye telekáraival. Számításaink azt bizonyítják, hogy a társadalmi rétegek

rendeződése és a telekárak közötti kapcsolat fennáll a vizsgált társadalmi-gazdasági tér egészében.

- A magasabb termékenységi ráta inkább a kevésbé értékesnek minősülő területeken volt jellemző, a magasabb termékenységi rátával jellemezhető településeken azonban általában gyorsabban nőttek a belterületi telkek árai. Úgy is fogalmazhatnánk, hogy több gyermek vállalása megnövelte az új ingatlan utáni igényt.
- A vándorlási különbözet és a telekárak kapcsolatát illetően több érdekes összefüggés fogalmazható meg. A települések számára a migrációs nyereségnek telekár felhajtó ereje van, másrészt a társadalom által magasabbra értékelt területek vonzzák inkább a bevándorlókat. Logikus, hogy ugyanilyen kapcsolat mutatkozik a népességnövekedés üteme és a telekárak relációjában is. A vándorlási különbözet és a belterületi telekár-növekedés kapcsolata azt bizonyítja, hogy a népességmozgás célterületei zömmel a települések belterületei. Ezzel összhangban változik a települések népességnövekedésének üteme is, mely a belterületeken növekvő, a külterületeken viszont csökkenő telekárakkal mutat kapcsolatot. Nem véletlen tehát, hogy a magas külterületi népességarányt mutató települések belterületei alacsony külterületi telekárak mellett is gyorsabban értékelődnek fel. Nem mond ellent ennek az sem, hogy a magas népsűrűség mindkét településrészen magas telekárakkal párosul, a kiemelkedő külterületi népsűrűség viszont inkább csak a települések belterületeinek telekárértékét emeli.
- A demográfiai mutatók közül a természetes szaporodás mindegyik időpontra erős, pozitív előjelű korrelációt jelez a telekárakkal. A kapcsolatot a mutatók területi eloszlása is megerősítette.
- Az lakosság inkább a nagyobb értékű településrészekben volt jelen. Ez nemcsak a belterületekre, hanem a települések tanyavilágára is igaz. Nem mutatkozott azonban kapcsolat a képzettségi mutató és a telekárak változása között, vagyis a népesség egy adott iskolázottsági szintje nyilvánvalóan önmagában még nem generál telekár változást.
- Számításaink szerint a munkanélküliség jellemző értékei és a telekárak között nem volt meghatározó kapcsolat az ezredfordulón. Kiderült viszont, hogy az értékesebb területeken jellemzően nagyobb volt a gazdasági aktivitás, és a belterületeken ez hatott is a telekárak változására.
- Szoros területi kapcsolatot mutatkozott a telekárak és a foglalkozási szerkezet mutatószáma között is mind a bel-, mind a külterületeken. A szellemi foglalkozásúak, vezető munkakörben dolgozók az értékesebb területeket lakták. Markánsabb területi jelenlétük azonban nem hatott a telekárak változására.
- A számítások azt is igazolták, hogy ahol magas a helyben dolgozók aránya, vagyis jobbak a munkalehetőségek, ott magasabbak a telekárak. Egyúttal stabilabbak is, hiszen a megfelelő helyi munkalehetőség alacsony változást mutat a belterületek telekáraiban, ahol viszont kevesen találnak helyben munkát, ott változékonnyabbak a telekárak.
- A településeken felépült új lakások magas aránya a belterületi telekárak növekedésével függött össze, az időszak végére pedig már kapcsolatot mutatott a külterületek magasabb piaci megítélésével is.
- Az összkomfortos lakások inkább az értékesebbnek ítélt területeken voltak megtalálhatók, bármikor bármelyik településrészről legyen is szó. Bizonyára azért áldoznak többet az emberek

egy jó környezetben lévő építési telekre, mert oda egy igényesen kialakított, kényelmes lakást akarnak építeni.

- Nem mond ellent az előző megállapításnak, hogy a legdrágább belterületeken inkább a kisebb alapterületű lakások építése volt a jellemző. Természetesen az állítás fordítottja is helytálló: zsúfoltabb belterületeken kisebb alapterületű lakások építésére volt lehetőség.
- A magasabban jegyzett belterületi telekárak az időszak végére mutattak szorosabb kapcsolatot a lakósűrűséggel úgy, hogy a városok sűrűn lakott belső területein növekedtek jobban a telekárak.
- A termőföldek minőségét jelző aranykorona érték – némileg meglepő módon – alig mutatott összefüggést a telekárakkal. Mindössze annyit jelzett, hogy azoknak a településeknek a belterületi telekárjai kevésbé változtak, amelyek külterületén a legjobb minőségű termőföldek találhatóak.
- A korrelációs számítások eredménye igazolta azt is, hogy az értékesebbnek ítélt területeken mindkét vizsgálati időpontban a magasabb jövedelműek éltek. A telekárak változása viszont nem mutatott kapcsolatot a térségben élők jövedelmével.
- A személygépkocsival rendelkezők aránya a vizsgált telekármutatók mindegyikével erős kapcsolatot jelzett, viszont fordított előjelű korrelációt mutatott a külterületek telekárak-változásával. Eszerint jó gépkocsi ellátottság által biztosított megfelelő térbeli mobilitás összességében inkább késlelteti a települések közvetlen periferiájának időbeli átértékelődését.
- – A települések és a kistérségi központok között közvetlen összeköttetést biztosító autóbussz járatszámok és a telekárak közötti összefüggés szerint a központok megfelelő elérhetősége szorosan összefüggött a települések telekárainak szintjével. Értéknövelő hatást az adott időpontban fennálló tömegközlekedési helyzet nem mutatott, a feltételek lényeges megváltozása (például a hálózat sűrűsödése) viszont bizonyára jelentkezne a telkek árváltozásában is.
- Az időszak egészében eladott ingatlanok száma és a telekárak között nem volt sokrétű összefüggés. Az viszont kiderült, hogy az ingatlanforgalom ott volt nagyobb, ahol a kezdeti időszakban még alacsony áron lehetett telkekhez jutni. A bel- és külterületek különválasztása azonban már lényegesen differenciálja a képet. A nagy belterületi ingatlanforgalom mind a bel-, mind a külterületek telekárait magasán tartotta az egész időszakban, a külterületi ingatlanügyletek viszont nem mutattak érdemi kapcsolatot a telekárakkal.
- Szorosabb és más minőségű kapcsolatot jelzett a telekárak és az eladott ingatlanok átlagára. Az értékben kifejezett ingatlanforgalom végig magas telekárakkal párosult. A belterületek magas forgalmi értékei telekárnövelő hatást is kiváltottak az időszak egészét tekintve. Az egyik településrész ingatlanforgalma kölcsönösen összefüggött a másik telekárával is.
- Mindegyik településrészen erős kapcsolatot mutatott a lakásforgalom volumene a telkek értékével. Hasonló összefüggést jelzett a kereskedelmi forgalom értéke is, ami még ráadásul befolyásolta is a belterületi telekárak alakulását.
- A családi házak piaci forgalmának mértéke negatív korrelációt mutat a telekárakkal mindegyik településrészen. Ezt úgy is értelmezhetjük, hogy minél magasabbak voltak a telekárak egy településen, annál kevesebb családi ház talált új gazdára.
- A központi funkciók erősségétől függően nagy különbségek vannak a városok telekáraiban.

- Az ezredfordulón a megye legrégebbi, funkcionálisan is legjelentősebb öt központjában voltak a kiemelkedően legmagasabbak a telekárak. Értékeik messze meghaladták a városi jogállást ugyan már megkapó, de a városi funkciókat még alig gyakorló településeket (Solt, Kerekegyháza, Izsák stb.). Nyilvánvaló, hogy a telekárakat is befolyásoló földrajzi diffúzió centrumaiként csak az előbbieket jöhetnek számításba.
- A vizsgált időszakban nem a kiegyenlítődés jellemezte a városok belterületének értékét. A vezető városok között is némi differenciálódás volt megfigyelhető, Baja és Kalocsa esetében pedig némi pozícióvesztés tapasztalható.
- A fölzárkózni próbáló város között elsősorban Izsák és Lajosmizse került kedvezőbb helyzetbe, de önmagához képest Izsák, Kerekegyháza és Solt is számottevően előrelépett. Úgy tűnik, hogy várossá nyilvánításuk elősegíti funkcionális értelemben vett várossá válásukat.
- A városok között a telekárak változása alapján a legnagyobb növekedés Kecskemét esetében figyelhető meg. A gazdasági változásokkal nehezen birkózó Baja helyzete kissé gyengült. Stagnálnak nevezhetők a telekárak Kalocsa és a „borvárosok” (Kiskőrös, Kecel, Soltvadkert, Hajós) belterületén is. A legkedvezőtlenebb azonban Jánoshalma és Bácsalmás helyzete, melyekben valamivel még alacsonyabbak is lettek a belterületi telkek árai. Adataik tükrözik az egész határ menti térség periféria-jellegét a megye térszerkezetében.

A kistérségek telekárjai összhangban vannak a komplex fejlettségi vizsgálatok eredményeivel.

- A telekárak szinte tökéletesen tükrözik azt a fejlettségbeli különbséget, amelyet a megye kistérségei között más, országos szintű kutatások kimutattak. Messze legmagasabb belterületi telekárak jellemezték a legfejlettebb Kecskeméti kistérséget, a legalacsonyabbak pedig a leghátrányosabb helyzetben lévő Bácsalmási és Jánoshalmi kistérség átlagértékei voltak.
- A komplex fejlettségi mutatók alapján alig különböző Kiskunfélegyházi, Bajai és Kiskunhalasi kistérség közül a belterületi telekárak alapján csak a Bajai kistérség marad le kissé a másik kettőtől. A 19 igen eltérő fejlettségi szintű községet befogadó, területi egységhez tartozik az országhatár melletti periférián sorakozó Bácsborsód, Bácsszentgyörgy, Gara, Csátalja, Dunafalva, Hercegszántó is, ahol a belterületi telekárak a megye községi átlagának felét sem érték el.

Kecskemét településkörnyezetének vizsgálatát a megye térszerkezetében betöltött szerepe és kiemelkedően magas telekárjai indokolták.

- Az ezredfordulóra kellőképpen differenciált telekárak jellemezték a nagyváros funkcionális területi egységeit. A városközpont szinte „eszmei” értékű telekárjai legkevésbé követték a piaci viszonyokat, általában véve alig hordoztak társadalmi megítélést. Kiemelkedő telekárak jellemezték a centrumot körülvevő, a nagykörúton belüli hagyományos beépítésű területet. Igen értékes területrésznek számított a Bethlenvároshoz a körúton kívül csatlakozó Villanegyed, mely a város egyik legszebb és talán leginkább egységes képet mutató lakórésze. Ezekhez a környék elhelyezkedésű területekhez kapcsolódott alacsonyabb, de városi átlag fölötti telekárakkal a falusias jellegű lakóövezetnek minősített Máriaváros, valamint a kertvárosi jelleget mutató Vacsi-köz és Hunyadváros. Ekkor még átlag alatti értékek jellemezték a forgalmas kivezető utak mentén elterülő, nagy népességszámú városrészeket – a kertváros Alsószéktót és

Petőfivárost, a lakótelep Leninvárost és Széchenyivárost, továbbá a falusias jellegű Dárdai-és Volkertelep.

- Igen alacsony telekárak voltak azokon a városrészeken, amelyeket ipartelepek, üzemi területek foglalnak el, vagy alapos följújtásra szoruló falusias területeknek minősíthetők (Külső-Kossuthváros, Külső-Erzsébetváros). Ezen a zömében hátrányos helyzetű, alacsony jövedelmű népesség által lakott városrészben a telekárak Bács-Kiskun megye átlagát is alig lépték túl.
- Az ezredfordulóra egyértelműen kirajzolódott Kecskemét belterületén egy telekárlejtő, amely a centrum-periféria viszonylatban több mint ötvenszeres értékkülönbséget jelez. A város valódi perifériáját jelentő külterület figyelembevételével pedig a telekárak mintegy ezerszeres különbségével számolhattunk.
- A telekárak alakulása rövid időszak alatt is jelezte a társadalom értékítéletének változását a város különböző részeivel kapcsolatban. A városközpontot övező, a nagykörút által határolt terület egyrészt már korábban is igen magas telekárjai, másrészt az egyre szűkülő lehetőségek miatt „stagnálóvá” vált. Elsősorban előregedett, lebontásra ítélt, magas telekárakon kínált lakóházai jelentik a kínálatot. Petőfiváros és a Hollandfalut magába foglaló Széchenyiváros átlaga viszont a 10000 Ft/m²-t meghaladó érték fölé került.
- Az időszak folyamán legdinamikusabb növekedés a kezdetben még legolcsóbb, a központi belterülettől elkülönülten fekvő kadafalvi, valamint hetényegyházi területeken mutatkozott. A lakosság a mára esetenként nyomasztó közlekedési nehézségek ellenére is magasabbra értékeli a központtól távolabb fekvő kertvárosi övezetet a társadalmi szegregáció negatív hatásait viselő városrészeknél. A népes Hetényegyháza, Katonatelepe, Kadafalva a város intenzív növekedése esetén távlatban a külső települészóna alközpontjaivá is fejlődhetnek.
- A vizsgált időszak végére a telekárlejtő szabálytalanabbá vált. A város déli része felé, ahol a szegregáció hátrányosabb társadalmi helyzetet teremtett, megmaradt a gyorsan süllyedő lejtő. A többi irányban azonban a városfejlődés kedvezőbb mutatóinak köszönhetően már kevésbé meredek. A központtól távolodva található városrészek folyamatosan felértékelődnek. A jelentősebb népességszámú nem központi belterületek a város egyre értékesebb területeivé válva a korábbihoz képest jobban torzítják a lejtőt.

Kecskemét társadalmi környezetének vázlata a telekárak és a társadalom térbeli elrendeződésének kapcsolatát mutatja.

- A megyeszékhely „legöregebbnek” számító területi egységei közé tartozik a város központi része, valamint szintén értékes területnek tartott régebbi kertvárosok (Villanegyed, Hunyadi város). A fiatal családok a kevésbé drága kertvárosi területeket részesítik előnyben (Petőfiváros, Alsószéktő, Katonatelepe).
- Az eltérő funkciójú településrészek között jelentős színvonalkülönbségek vannak a népesség iskolázottságában. A legalacsonyabb képesítésűek a roma lakosságot nagy arányban tömörítő, úgynevezett korszerűsítést igénylő egyes lakóterület (Külső-Erzsébetváros, Külső-Kossuthváros), továbbá az ehhez kapcsolódó Szent László város, Műkertváros, Rendőrfalu. Ezek a területek

számítanak a telekárak alapján is a város leghátrányosabb helyzetű területeinek. Ráadásul itt a legalacsonyabbak a lakosság gazdasági aktivitásának és a foglalkozási minőségének mutatói is.

- A párkapcsolat fenntartása mellett gyermeket nevelők aránya azokban a városnegyedekben a legmagasabb, ahol a lakásállomány inkább családi házas jellegű, így az egyéb belterületi részekben (Hetényegyháza, Katonatelep, Kadafalva), illetve a belváros kertés lakóövezeteiben (Hollandfalu, Vacsiköz, Petőfiváros, Alsószéktó). A csonka családok aránya a legmagasabb a lakótelepeken, és a hátrányos szegregáció által sújtott Külső-Kossuthvárosban és Külső-Erzsébetvárosban.

Kecskemét ingatlanforgalma is kapcsolatot mutat a telekárakkal.

- Az értékesebb ipari ingatlanok előfordulási gyakorisága miatt kiemelkedő volt a belterületen ipari zónának számító Szent István város, Szent László város és a Nyugati iparterület. Egy-egy nagy értékű ingatlan adásvétele az egész településrész átlagát megnövelte (városközpont: a malom eladása, Alsócsalános: a korábbi szovjet katonai gyakorlótér ipari célra történő eladása, Városhöldi tanyák: a Mercedes gyár építése). Az átlagárat nagyban befolyásolhatja annak a településrésznek a telekárban kifejezhető társadalmi megítélése is, ahol az ingatlan fekszik. Kiemelkedő értéket mutatott a kertvárosi részek (Hollandfalu, Villanegyed, Vacsiköz, Petőfiváros) ingatlanforgalma, a az értéktelenebb telkekkel rendelkező városrészeké viszont lényegesen alacsonyabbat.
- Az eladott telkek átlagos értékét a belterületen elsősorban a városközpont közelsége, a külterületeken pedig az adásvételek nagy értékű tételeinek részaránya szabta meg. Ez utóbbi a telekárak kulcsszerepét is mutatja a teljes ingatlanforgalomban.
- Legmagasabb áron keltek el a városközpont, valamint a hozzá közeli hagyományos beépítésű városrészek (Bethlenváros, Rákóczi város, Máriaváros) lakásai, amiben nyilván nem kis szerepet játszottak a magas telekárak. A legmagasabb érték kategóriába tartoztak a belváros kertvárosi jellegű részeinek (Hollandfalu, Villanegyed, Vacsiköz, Hunyadváros, Petőfiváros, Alsószéktó), valamint a jelentős családi házas állománnyal rendelkező egyéb belterületeknek (Hetényegyháza, Katonatelep, Kadafalva) a lakásai is.
- A tanyára költözési kedv elsősorban azokon a külterületeken volt a legnagyobb, melyek a központi belterület felől a dinamikus fejlődő egyéb belterületek (Hetényegyháza, Katonatelep, Kadafalva) felé mutató irányokba esnek. Az ingatlanforgalom és a telekárak szoros kapcsolata miatt utóbbiak növekedése is várható ezekben a térségekben (Felsőszéktó, Úrihegy, Külsőnyír, Ballószög tanyák, Talfája, Úrrét).
- A központi belterületnek csak a kertvárosi részein szerepel jelentősebb részarányal a családi házak forgalmazása, az egyéb belterületeken és az oda vezető utak közelében fekvő külterületeken viszont ez az uralkodó.

A vizsgálatok összegzéseként levonható legfontosabb következtetések:

1. Az alkalmazott korrelációs számítások alátámasztották azt a feltételezést, hogy tulajdonviszonyok megváltozása után alig több mint egy évtizeddel olyan jelentős differenciálódás jött létre a

telekárakban, amelyeken keresztül tükröződnek a megye térszerkezetének legfőbb sajátosságai is.

2. A településszintű telekárak jól kirajolták a centrum-periféria sajátosságokat. Az ezredfordulóra a hat legrégebbi, megfelelő központi szerepkörökkel rendelkező város (Kecskemét, Baja, Kiskunfélegyháza, Kiskunhalas, Kalocsa, Kiskőrös) belterületi telekárjai sokkal magasabbak voltak a többi településénél. Területi kisugárzásuk a környező települések telekáraiban is megmutatkozik. Tőlük távolodva a telekár-értékek csökkenését a közlekedési adottságok is befolyásolják.
3. Az időszak kezdetén úgy látszott, hogy legfiatalabb városaink (Solt, Izsák, Kerekegyháza, Tompa, Dunavecse, Hajós) esetében a speciális funkciókat hordozó, magas telekárakkal jellemezhető városias belterület kialakulása sokáig várat még magára. Egy szűk évtized elteltével viszont már úgy tűnik, hogy várossá nyilvánításuk felgyorsította funkcionális értelemben vett várossá válásukat.
4. A belterületi telekárak intenzív növekedési üteme a társadalmi-gazdasági tér kedvezőbb megítélés alá eső részeit jellemzik, valamint az országos térszerkezeti folyosóra illeszkedő északkeleti rész erősödését bizonyítják. A Kecskemét szomszédságában fekvő falvak (Ballószög, Helvécia, Nyárlőrinc, Szentkirály) mindegyike kedvezőbb helyzetbe került, ami a megyeszékhelynek a térségben betöltött kiemelkedő és tovább erősödő központi szerepére, valamint erőteljes szuburbanizációt indukáló hatására utal.
5. A külterületek természeti adottságok nem elsősorban a termőföld minőségében, sokkal inkább a terciér szektor fejlesztését szolgáló erőforrások formájában jelentettek értéknövelő tényezőt (Dunapataj: Szelidi-tó, Foktó: kalocsai üdülőkörzet, Ladánybene: falusi turizmus, stb.)
6. A telekárak szinte tökéletesen tükrözik azt a fejlettségbeli különbséget, amelyet a megye kistérségei között más, országos szintű komplex kutatások kimutattak. Messze legmagasabb belterületi telekárak jellemezték a legfejlettebb Kecskeméti kistérséget, a legalacsonyabbak pedig a leghátrányosabb helyzetben lévő Bácsalmási és Jánoshalmi kistérség átlagértékei voltak.
7. Az ezredfordulóra kirajzolódott Kecskemét belterületén egy telekárlejtő, amely a centrum-periféria viszonylatban több mint ötvenszeres értékkülönbségeket jelzett. A város valódi perifériáját jelentő külterület figyelembevételével pedig a telekárak mintegy ezerszeres különbsége is előfordult.
8. Kecskemét társadalmi környezetének vázlata a telekárak és a társadalom térbeli elrendeződésének kapcsolatát mutatja. A városrészek értékváltozása a hátrányos szegregáció erősödését jelzi.

IRODALOMJEGYZÉK

Alonso, W. (1964). *Location and Land Use*. Harvard University Press. 204 p.

Árva, L., & Diczházi B. (1998). *Globalizáció és külföldi tőkeberuházások Magyarországon*. Budapest: Kairosz Kiadó, 276 p.

Barker, R. G. (1968). *Ecological Psychology: Concepts and methods for studying the environment of human behavior*. Stanford: Stanford University Press, 242 p.

- 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*. (pp. 92–96). Pécs: Pécsi Tudományegyetem Természettudományi Kar Földrajzi Intézet.
- Becsei, J. (1965). Békés funkcionális településföldrajza. *Földrajzi Értesítő*, 14(1–4), 463–489.
- Becsei, J. (1983). *Békéscsaba, Békés, Gyula és tanyavilágának településmorfológiája*. Budapest: Akadémiai Kiadó. 208p
- Beluszky, P. (1971). *Az állami telkek igénybevételi és használati díját szabályozó rendelkezések végrehajtása és hatékonysága*. Budapest: MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Intézeti Munkajelentések 6. 43 p.
- Beluszky, P., & Enyedi, Gy. (1977). *Az életkörülmények területi vizsgálata*. Budapest: MTA Földrajztudományi Kutatóintézet Elméleti és Módszertani Vitaanyagok, Munkajelentések 16. 64 p.
- Berényi, I., (1992). *Az alkalmazott szociálgeográfia elméleti és módszertani kérdései*. Földrajzi tanulmányok 22. Budapest: Akadémiai Kiadó. 164 p.
- Berényi, I., (2003). *A funkcionális tér szociálgeográfiai elemzése*. Földrajzi Tanulmányok 23. Budapest: MTA Földrajztudományi Kutatóintézet. 182 p.
- Brindza, A., & Tánczos-Szabó, L. (2009). A társadalmi értékítélet megjelenése Kecskemét településszerkezetében. In Belina, K. (szerk.), *AGTEDU 2009. Tudomány és oktatás. Bács-Kiskun megyei Tudományos Fórum*. (pp. 462–467). Kecskemét: Kecskeméti Főiskola.
- Burges, E. W. (1925). The Growth of the City. An Intruduction to a Research Project. In: Park, R. E., Burgess, E. W., & McKenzie, R. D. (ed.). *The City*. (pp. 47–6). Chicago–London: University of Chicago Press.
- Chikán, A., & Demeter, K. (2003). *Értékkeremtő folyamatok menedzsmentje*. Budapest: Aula Kiadó Kft. 600 p.
- Čelan, T. J. (2014). A historical geographical analysis of the development of the Croatian-Hungarian border. *Modern Geográfia*, 9(4), 75–92.
- Costanza, R., d'Arge, R., de Groot, R., Farber, S., Grasso, M., Hannon, B., Limburg, K., Naeem, S., O'Neill, R. V., Paruelo, J., Raskin, R., Sutton, P. C., & van den Belt, M. (1997). The Value of the World's Ecosystem Services and Natural Capital. *Nature* 387, pp. 253–260.
- Csapó, T. (2005). *A magyar városok településmorfológiája*. Szombathely: Savaria University Press. 204 p.
- Csapó, T., & Kocsis, Zs. (2008). A várossá válás reformja. *Területi Statisztika*, 11(6), 645–650.
- Csatári, B. (1998). *Vonzásviszonyok és térkapcsolatok Bács-Kiskun megyében* (esettanulmány). Kecskemét: MTA Regionális Kutatások Központja Alföldi Tudományos Intézete, 13 p.
- Cséfalvay, Z. (1990). *Térképek a fejünkben*. Budapest: Akadémiai Kiadó. 157 p.
- Cséfalvay, Z. (1994). *A modern társadalomföldrajz kézikönyve*. Budapest: IKVA Könyvkiadó Kft. 366 p.
- Davis, M. A., & Heathcote, J. (2007). The Price and Quantity of Residential Land in the United States. *Journal of Monetary Economics*, 54(8) 2595–2620.

- Dobosi, E. (2003). *Magyarország kistérségi fejlettségének elemzése. A regionális elemzések módszertani kérdései – Esettanulmány.* A Gazdaságelemzés Módszerei 2003/I. Budapest: ECOSTAT Gazdaságelemző és Informatikai Intézet, 116 p.
- Dövényi, Z., & Kovács, Z. (1999). A szuburbanizáció térbeni–társadalmi jellemzői Budapest környékén. *Földrajzi Értesítő*, 48(1–2), 33–57.
- Dövényi, Z. (2003). A településrendszer fejlődése és sajátosságai. In Perczel, Gy. (szerk.), *Magyarország társadalmi–gazdasági földrajza.* (pp. 521–564). Budapest: ELTE Eötvös Kiadó.
- Dövényi, Z. (2009). "Város az, ami magát annak nevezi" – Tűnődések Tóth József tanulmánya kapcsán. *Területi Statisztika*, 12(1), 3–7.
- Duncan, O. D., & Duncan, B. (1955). A Methodological Analysis of Segregation Indexes. *American Sociological Review*, 20(2), 210–217.
- Elek, I. (2005). Az adatbányászat osztályozási eljárásainak alkalmazása a vektoros térinformatikában. *Geodézia és Informatika*, 57(11), 12–17.
- Enyedi, Gy. (1988). *A városnövekedés szakaszai.* Budapest: Akadémiai Kiadó, 115 p.
- Enyedi, Gy. (1996). *Regionális folyamatok Magyarországon.* Budapest: Hilscher Rezső Szociálpolitikai Egyesület, 138 p.
- Enyedi, Gy. (szerk.). (2000). *Magyarország településkörnyezete.* Budapest: MTA, 465 p.
- Erdei, F. (1937). Futóhomok. A Duna-Tiszaköz földje és népe. In Sárközi, Gy. (szerk.), *Magyarország felfedezése.* Budapest: Atheneum Irodalmi és Nyomdai Rt., 240 p.
- Erdei, F. (1940). *A magyar falu.* Budapest: Atheneum Irodalmi és Nyomdai Rt., 78 p.
- Erdősi, F., & Lehmann, A. (1974). *Mohács földrajza.* Mohács: Mohács Városi Tanács V. B. Művelődési Osztálya, 499 p.
- Erdősi, F. (2000). *A kommunikáció szerepe a terület és településfejlődésben I.* Budapest: VÁTI Kht., 356 p.
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saks, R. (2005). Why Have Housing Prices Gone Up? *American Economic Review*, 95(2), 329–333.
- Godó, N. (2002). A viselkedésföldrajz alapjai. In Tóth, J., (szerk.), *Általános társadalomföldrajz II.* (pp. 160–189). Budapest–Pécs: Dialóg Campus Kiadó.
- Gutai, M. (2005). Kortárs építészek Kecskemétről. *Kecskeméti Füzetek 15*, Kecskemét: Kecskemét Monográfia Szerkesztősége, 152 p.
- Haggett, P. (2001). *Geography. A global synthesis.* Harlow: Pearson Education Limited, 833 p.
- Hall, Edward T. (1987). *Rejtett dimenziók.* Budapest: Gondolat Kiadó, 223 p.
- Harris, C. D., & Ullman, E. L. (1945). The nature of cities. *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, 242(1), 7–17.
- Haughwout, A., Orr, J., & Bedoll, D. (2008). The Price of Land in the New York Metropolitan Area. *Current Issues in Economics and Finance*, 14(3), pp. 1–7.
- Hofmeister-Tóth, Á. (2003). *Fogyasztói magatartás.* Budapest: Aula Kiadó, 340 p.
- Hoyt, H. (1939). *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities.* Washington: Federal Housing Administration, 178 p.

- Iacoviello, M. (2000). *House prices and the macroeconomy in Europe: results from a structural VAR analysis*. Frankfurt am Main: European Central Bank, Working paper No 18, 66 p.
- Ingtatlan adattár (2002). *Magyarországi lakásárak 1997–2001*. Budapest: Ingtalan és befektetés, CD-ROM.
- Kiss, G. (2002). Lakáspiac és pénzügyi stabilitás – Az EU csatlakozás fényében. In *Jelentés a pénzügyi stabilitásról*. (pp. 62–69). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.
- Kollega Tarsoly, I. (főszerk.) (1996). *Magyarország a XX. században I*. Szekszárd: Babits Kiadó, 492 p.
- Komáromi, Gy. (2004). Érték és piac. Egyetemi gondolatok sorozat. *Napló*, 60(6), 1–13 p.
- Kovács, T., (2003). *A nagyvárosok belső tagozódása – Kecskemét*. Kecskemét: KSH Bács-Kiskun megyei Igazgatóság, 39 p.
- Kovács, Z., & Douglas, M. (1996). A városépítés időzített bombája – avagy a magyar lakótelep-szindróma társadalomföldrajzi megközelítésben. *Földrajzi Értesítő*, 45(1–2), 101–117.
- Kőszegfalvi, Gy., & Loydl, T. (1999, 2001): *Településfejlesztés*. Budapest: ELTE Eötvös Kiadó, 196 p.
- Kőszegfalvi, Gy. (2008). Agglomerálódó térségnek jól jön az új város. *Területi Statisztika*, 48(4), 377–379.
- Krajkó, Gy., & Mészáros, R. (szerk.), (1984). *Bács-Kiskun megye gazdaságföldrajza*. Kecskemét: Bács-Kiskun Megyei Tanács Végrehajtó Bizottsága, 455 p.
- Kuhn, T. S. (1977). *The Essential Tension: Selected Studies in Scientific Tradition and Change*. Chicago–London: University of Chicago Press, 390 p.
- Lengyel, Gy. (1995). A gazdasági elit szegregációja és lakásviszonyai 1920–1940. *Budapesti negyed*, 3(8), 127–136.
- Lengyel, I., & Mozsár, F. (2002). A városi területhasználat monocentrikus modelljéről. *Tér és Társadalom*, 16(3), 1–56.
- Lettrich, E. (1968). *Kecskemét és tanyavilága*. Földrajzi tanulmányok 9. Budapest: Akadémiai Kiadó, 125 p.
- Lóczy, D. (2002). *Tájértékelés, földértékelés*. Budapest–Pécs: Dialóg Campus Kiadó, 307 p.
- Mendöl, T. (1928). *Szarvas földrajza*. Debrecen: Tisza István Tudományos Társaság, 70 p.
- Mendöl, T. (1936). Az alföldi városok morfológiája. Debrecen: *Közlemények a Debreceni Tisza István Tudományegyetem Földrajzi Intézetéből* (1), 44 p.
- Mezősi, G., & Rakonczai, J. (szerk.) (1997). *A geoökológiai térképezés elmélete és gyakorlata*. Szeged: JATE Természeti Földrajzi Tanszék, 131 p.
- Nemes-Nagy, J. (1993). Adalékok a térbeliség társadalmi magyarázó erejéhez. In Enyedi, Gy., (szerk.), *Társadalmi–területi egyenlőtlenségek Magyarországon*. (pp. 23–37). Budapest: Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó.
- Nemes-Nagy, J. (1997). Régió, regionalizmus. *Educatio*, (3), 407–423.
- Nowak, S. (1981). *A szociológiai kutatás módszertana. Általános problémák*. Budapest: Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 101 p.
- Pál, Á. (2003). *Dél-alföldi határvidékek. A magyar-szerb-román határ menti települések társadalom- és gazdaságföldrajzi vizsgálata*. Pécs: PTE TKFI, 235 p.

- Park, R. E., Burgess, E. W., & McKenzie, R. D. (1925). *The City*. Chicago–London: University of Chicago Press, 239 p.
- Pirisi, G., & Trócsányi, A. (2009). Így készül a magyar város. *Területi Statisztika*, 49(2), 137–147.
- Rechnitzer, J. (1993). Innovációs pontok és zónák, választási irányok a térszerkezetben. In Enyedi, Gy. (szerk.), *Társadalmi–területi egyenlőtlenségek Magyarországon*. (pp. 75–102). Budapest: KJK.
- Schiffné Kovács, K. (2000). A városok övezeti tagolódásának (térszerkezetének) vizsgálata nemzetközi és hazai példán keresztül. *Társadalom és Gazdaság Közép- és Kelet-Európában*, 22(2), 188–208.
- Simon, I., & Tanczos-Szabó, L. (1976). Az ingavándor-forgalom és a migráció néhány területi jellegzetessége Békés megyében. *Földrajzi Értesítő*, 25(2–4), 289–299.
- Simon, I. (1985). Az urbanizálódás és a Békés megyei települések telekforgalmának néhány összefüggése. *Alföldi Tanulmányok*, (9), 219–229.
- Süli-Zakar, I., (szerk.). (2003). *A terület- és településfejlesztés alapjai*. Budapest–Pécs: Dialóg Campus Kiadó, 471 p.
- Szlávik, J. (2006). A környezet gazdasági értékelése. *Magyar Tudomány*, 166(1), 78–87.
- Szónokyné Ancsin, G. (2004). Demográfiai helyzetkép Magyarországon (Új demográfiai vonások Magyarország arculatán). In Abonyiné, P. J., & Komarek, L., (szerk.), *40 éves a Szegedi Tudományegyetem Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszéke*. (pp. 71–78). Szeged: SZTE
- Tanczos-Szabó, L. (1977). A közúti forgalom alakulásának főbb tendenciái az Alföldön. *Alföldi Tanulmányok*, (1), 178–190.
- Tanczos-Szabó, L., Dövényi, Z., & Simon, I. (1981). Az Alföld közúthálózatának földrajzi vizsgálata. *Földrajzi Közlemények*, 105(1), 62–72.
- Tanczos-Szabó, L. (2003). Bács-Kiskun megye telekártérképe az ezredfordulón. In Lévai, P., (szerk.), *Magyar Tudomány Napja Bács-Kiskun megyei Tudományos Fórum (4)*, (pp. 370–377). Kecskemét: Kecskeméti Főiskola.
- Tanczos-Szabó, L. (2004). Bács-Kiskun megye térszerkezete és a telekárak. In Tésits, R., & Tóth, J. (szerk.), *Innovációk a térben – A társadalmi kommunikációtól az intézmények megújulásáig*. (pp. 9–27). Pécs: PTE FDI.
- Tanczos-Szabó, L. (2005). Regionális vizsgálatok lehetősége a telekárak által, Bács-Kiskun megye példáján. In Pirisi, G., & Trócsányi, A. (szerk.), *Tanulmányok Tóth Józsefnek a PTE Földtudományok Doktori Iskola hallgatóitól*. (pp. 91–98). Pécs: Pécsi Tudományegyetem Természettudományi Kar és Pécsi Tudományegyetem Doktori Iskola.
- Tanczos-Szabó, L., & Ulcz, Gy. (2005). A városok központi szerepének tükröződése Bács-Kiskun megye telekáraiban. *Földrajzi Értesítő*, 55(1–2), 109–125.
- Tanczos-Szabó, L. (2006). Fenntartható fejlődés problémái a társadalmi környezetben (Kecskemét példáján). In *AGTEDU 2006, Bács-Kiskun megyei Tudományos Fórum* (pp 291–296). Kecskemét: Kecskeméti Főiskola.
- Tanczos-Szabó, L. (2009). A telekárak és a demográfiai mutatók Bács-Kiskun megye térszerkezetében. *Közép-Európai Közlemények*, 2(4–5), 197–204.

- Tánczos-Szabó, L., (2013a). A határmenti térség Bács-Kiskun megye telekár térképén. *Modern Geográfia*, 8(3), 1–10.
- Tánczos-Szabó, L., & Brindza, A. (2013b). The socio-economic problems of the Hungarian-Serbian Border Region as Reflected in Building Plot Prices. In Efe, R., Atalay, I. & Öztürk, M., (ed.), *Human-Environment Interactions and Ecology of Mountain Ecosystem, General Human Geography, Proceedings and Abstract*. (p. 436). 2nd International Symposium on Kazdaglari (Mount Ida) and Edremit. Izmir: Meta Basim.
- Tánczos-Szabó, L. (2013c). *Bács-kiskun megye térszerkezete és a telekárak (Területi különbségek a társadalom értékítéletében)*. (Doktori értekezés). Pécsi Tudományegyetem, Pécs.
- Tánczos-Szabó, L., & Brindza, A. (2014). Socio-Economic Problems of the Hungarian-Serbian Border Region as Reflected in Building Plot Prices. In Efe, R., & Ozturk, M., (szerk.), *Environment and Ecology in the Mediterranean Region II*. (pp. 147–159). Cambridge Scholars Publishing, UK.
- Tarnai, J. (2000). Logisztikai központok. In Glatz, F., (szerk.), *Közlekedési rendszerek és infrastruktúráik*. (pp. 213–227). Budapest: Magyar Tudományos Akadémia.
- Taylor, C. (1985). Human Agency and Language. *Cambridge University Press Philosophical Papers* (1), 45–76.
- Teleki, P. (1996). *A földrajzi gondolat története*. Budapest: Kossuth Könyvkiadó. 196 p.
- Tésits, R. (2007). Regional employment characteristics of the most underdeveloped Hungarian micro-regions. *Modern Geográfia*, 2(2), 30–64.
- Tilk, L. G. (2006). Lakóingatlan-piaci árszínvonal változás Budapesten.
<http://www.ingatlan-online.com/prognozis061009.htm>
- Tipold, F., & Faluvégi, A. (2007). A területfejlesztés kedvezményezett térségeinek 2007. évi besorolása. *Területi Statisztika*, 47(6), 523–540.
- Titman, S. (1985). Urban Land Prices under Uncertainty. *American Economic Review*, 75(3), 505–514.
- Tóth, J., (szerk.). (1976). Békéscsaba földrajza. Békéscsaba: Békéscsaba Városi Tanács V.B. 541 p.
- Tóth, J., & Tánczos-Szabó, L. (1976). *A Detailed Regional-structural Analysis of Migration (On the Example of Békéscsaba)*. Geography of Population, Moszkva, IGU, Section 7, 93–96.
- Tóth, J. (szerk.). (1980). *Mezőberény, a helyét kereső kisváros*. Békéscsaba: Békés Megyei Tanács Tudományos Koordinációs Bizottsága és Mezőberény Nagyközség Tanácsa VB. 206 p.
- Tóth, J. (1982). A magyar gazdaság térszerkezeti egységeiről. In Beluszky, P., & Sikos, T. T., (szerk.). *Területi kutatások* (5). (pp. 42–51). Budapest, FKI.
- Tóth, J. (1988). Urbanizáció az Alföldön. *Területi és települési kutatások*, (3), Akadémiai Kiadó, Budapest, 200 p.
- Tóth, J. (1993). Területi egyenlőtlenségek Magyarország népesedésében. In Enyedi, Gy. (szerk.): *Társadalmi-területi egyenlőtlenségek Magyarországon*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, pp. 297–331.
- Tóth, J. (1998). A társadalomföldrajz alapjai. In Tóth J., & Vuics T. (szerk.): *Általános társadalomföldrajz I*. Dialóg Campus Kiadó, Budapest–Pécs, pp. 15–43.
- Tóth, J. (2008). Meditáció a városról és a várossá nyilvánítás hazai gyakorlatáról. Vitairat. *Területi Statisztika*, 48(3), pp. 237–245.

- Tóth, J. (2009). Egy lezár(hat)atlan vita zárásaként. *Területi Statisztika*, 49(3), 251–256.
- Tóth, K. (2004). A lakásarak területi különbségei és annak társadalmi hatásai. In Barton G., Dormány, G., & Rakonczai, J. (szerk.). *II. Magyar Földrajzi Konferencia*, SZTE TTK Természeti Földrajzi és Geoinformatikai Tanszéke, Szeged, CD-ROM.
- Tóth, K., & Keserü, I. (2001). A szegedi lakótelepi panellakások árainak területi különbségei Szegeden. In: *Földrajzi kutatások 2001.*, Magyar Földrajzi Konferencia absztrakt kötete, SZTE TTK Természeti Földrajzi Tanszéke, Szeged, 195. p.
- Trócsányi, A., & Tóth, J. (2002). *A magyarság kulturális földrajza*. Pro Pannonia Kiadó Alapítvány, Pécs, 361 p.
- Váriné Szilágyi, I. (1997). Az ember, a világ és az értékek világa. In Lengyel, Zs. (szerk.): *Szociálpszichológia*. Osiris Kiadó, Budapest, 270. p.
- Wilhelm, Z. (2006). Az egyén, mint térformáló erő. *Modern Geográfia*, 1(1), 1–16.

*Ez a mű a Creative Commons Nevezd meg! – Ne add el! – Ne változtasd! 4.0 nemzetközi licen-
ce-feltételeinek megfelelően felhasználható. (CC BY-NC-ND 4.0)*

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

*This open access article may be used under the international license terms of Creative Commons
Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 (CC BY-NC-ND 4.0)*

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

