



# Területi Statisztika

Közzététel: 2023. november 30.

**A tanulmány címe:**

A vidéki nagyvárosok körüli szuburbanizáció vizsgálata a lakáspiaci indikátorok változásán keresztül, 2000–2021

**Szerző:**

Nagy Gábor

<https://doi.org/10.15196/TS630602>

***Az alábbi feltételek érvényesek minden, a Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: KSH) Területi Statisztika c. folyóiratában (a továbbiakban: Folyóirat) megjelenő tanulmányra. Felhasználó a tanulmány, vagy annak részei felhasználásával egyidejűleg tudomásul veszi a jelen dokumentumban foglalt felhasználási feltételeket, és azokat magára nézve kötelezőnek fogadja el. Tudomásul veszi, hogy a jelen feltételek megszegéséből eredő valamennyi kárért felelősséggel tartozik.***

- 1) A jogszabályi tartalom kivételével a tanulmányok a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (Szt.) szerint szerzői műnek minősülnek. A szerzői jog jogosultja a KSH.
- 2) A KSH földrajzi és időbeli korlátozás nélküli, nem kizárólagos, nem átviható, térítésmentes felhasználási jogot biztosít a Felhasználó részére a tanulmány vonatkozásában.
- 3) A felhasználási jog keretében a Felhasználó jogosult a tanulmány:
  - a) oktatási és kutatási célú felhasználására (nyilvánosságra hozatalára és továbbítására a 4. pontban foglalt kivétellel) a Folyóirat és a szerző(k) feltüntetésével;
  - b) tartalmáról összefoglaló készítésére az írott és az elektronikus médiában a Folyóirat és a szerző(k) feltüntetésével;
  - c) részletének idézésére – az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven – a forrás, valamint az ott megjelölt szerző(k) megnevezésével.
- 4) A Felhasználó nem jogosult a tanulmány továbbértékesítésére, haszonszerzési célú felhasználására. Ez a korlátozás nem érinti a tanulmány felhasználásával előállított, de az Szt. szerint önálló szerzői műnek minősülő mű ilyen célú felhasználását.
- 5) A tanulmány átdolgozása, újra publikálása tilos.
- 6) A 3. a)–c.) pontban foglaltak alapján a Folyóiratot és a szerző(ke)t az alábbiak szerint kell feltüntetni:

***„Forrás: Területi Statisztika c. folyóirat 63. évfolyam 6. számában megjelent, Nagy Gábor által írt, A vidéki nagyvárosok körüli szuburbanizáció vizsgálata a lakáspiaci indikátorok változásán keresztül, 2000–2021 c. tanulmány”***

- 7) A Folyóiratban megjelenő tanulmányok kutatói véleményeket tükröznek, amelyek nem esnek szükségképpen egybe a KSH, vagy a szerzők által képviselt intézmények hivatalos álláspontjával.

# **A vidéki nagyvárosok körüli szuburbanizáció vizsgálata a lakáspiaci indikátorok változásán keresztül, 2000–2021**

**Examining suburbanisation around large rural cities through changes in housing market indicators, 2000–2021**

**Nagy, Gábor**

Eötvös Loránd Kutatási Hálózat,  
Közgazdaság- és Regionális  
Tudományi Kutatóközpont  
Regionális Kutatások Intézete,  
Békéscsaba  
E-mail: nagy.gabor@krtk.hu

**Kulcsszavak:**

városföldrajz,  
szuburbanizáció,  
relatív dekoncentráció,  
középosztály kitelepülése,  
földrajzi lépték

A tanulmány a Nemzeti Kutatási, Fejlesztési és Innovációs Hivatal (NKFIH) által támogatott 4 éves kutatás egyik részeredményén alapul. Az eredeti projekt (Átalakuló lokális lakáspiacok hazai nagyvárosokban) kutatási tervében is szerepel a szűk közigazgatási határokon túlnyúló lakáspiaci indikátorokkal megragadható térfolyamatok áttekintése. A fő kutatási kérdés az volt, hogy vannak-e ilyen indikátorok, és ha igen, akkor azok a szuburbanizáció folyamatának milyen elemét képesek jellemezni az elérhető, nyilvános – és a hazai kutatók által kevésbé használt – adatbázisok alapján? A szerző megállapítja, hogy ilyen indikátorok léteznek, és elemzésük hasznos közvetlen vagy közvetett jellemzőkkel szolgál a két értelmezési keretben (relatív dekoncentráció és a középosztály térbeli kitelepülése) lejátszódó térfolyamatok térképezéséhez, továbbá azok – más módszerekkel kombinálva – magyarázatot adhatnak az egyes városkörnyékeken zajló folyamatok eltéréseire.

The study is based on a sub-result of a 4-year research project funded by the National Research, Development and Innovation Office (NRDIO). The original project's research plan (Transforming local housing markets in large Hungarian cities) also included an overview of spatial processes that can be captured by housing market indicators across administrative boundaries. The main research question was: do such indica-

**Keywords:**

urban geography,  
suburbanisation,  
relative deconcentration,  
middle class exodus,  
geographical scale

tors exist and, if so, what elements of the suburbanisation process can they capture, based on the available public databases, which are little used by domestic researchers? The author concludes that such indicators do exist, and that their analysis provides useful direct or indirect inputs for mapping the spatial processes taking place in the two interpretative frameworks (relative deconcentration and spatial exodus of the middle class), and that, in combination with other methods, they can explain the differences in the processes taking place in different urban areas.

*Beküldve:* 2023. március 6.

*Elfogadva:* 2023. június 15.

**Bevezetés**

A rendszerváltozást megelőzően a nagyvárosaink körüli tér átalakulását döntően két megközelítésből vizsgálták a földrajz- és a regionális tudomány kutatói. Első, az agglomerálódásra és a településegységek kialakulására koncentráló megközelítésükben a területi koncentrációs folyamatokat helyezték előtérbe (például Berényi 1984, Hantó–Kárpáti 1982, Kőszegfalvi 1985, Müller 1982, Ocovsky 1990, Süli-Zakar 1988), és – sok más mellett – olyan dimenziókat elemeztek, mint a napi ingázás intenzitása, a fizikai összeépülés, vagy egyes infrastrukturális rendszerek városhatáron túlra történő terjeszkedése. Lehmann–Sas (1985) ugyanakkor a területhasználat átalakulásának hosszabb távú folyamatait vizsgálták, különös tekintettel a beépített terek terjeszkedésére. A másik megközelítés a központi (városi, nagyvárosi) funkciók meglétére, valamint az általuk ellátott népességre és a lefedett településekre irányult, vagyis egyes központok vonzáskörzetét kutatta. E témához kapcsolódóan elsősorban azok az indikátorok hoztak figyelemre méltó eredményeket, amelyekben a spontán – az állam által nem szabályozott – térfolyamatok (piacok, kiskereskedelmi üzletek, egyes oktatási intézmények stb.) alakították az ellátási övezeteket.

Az 1980-as évtizedben új térfolyamatok indultak el, majd erősödtek fel 1989/1990 után. Egyrészt – az ország népességszámának általános csökkenésével párhuzamosan – egyes hazai nagyvárosok népessége stagnálni, esetleg csökkenni kezdett. Másrészt, a városok körül elhelyezkedő községekben, kisvárosokban jelentősen nőtt a lakosságszám és/vagy fiatalodott a korszerkezet, valamint pozitívan alakult a jövedelmi helyzet. A folyamat leghatározottabban a főváros körül zajlott, és a kutatások többsége is ide koncentrálódott. Eközben – kevésbé látványosan – de

egyre inkább megfigyelhetővé vált a szuburbanizáció folyamata a vidéki nagyvárosok körüli térben is, annak több dimenziójával (demográfia, társadalomszerkezet, jövedelmek, vállalkozási aktivitás, területhasználat, környezetterhelés stb.) együtt.

A hazai területi kutatások között viszonylag ritkán szerepeltek a lakáspiaci folyamatok, pedig piacgazdasági körülmények között talán ez a dimenzió lehet az egyik legpontosabb indikátora egy szuburbán típusú térfolyamat megjelenésének, területi szétterjedésének, vagy éppen összehúzódásának (például válságidőszakokban). Jelen, a Nemzeti Kutatási, Fejlesztési és Innovációs Hivatal (NKFIH) által – nagyobb projekt részeként – támogatott kutatásban olyan módszertan kidolgozására teszünk kísérletet, ami a lakáspiac elérhető (kvantitatív) indikátorainak változásán keresztül határolja le a vidéki nagyvárosok körüli, a szuburbanizáció által érintett települések körét. Nem célunk az egyes dimenziók közötti összefüggések kimutatása, ez egy későbbi tanulmány tárgyát képezheti, hanem kifejezetten azokat a lakáspiachoz kapcsolható változókat keressük, amelyek alkalmasak a szuburbanizációs folyamat megragadására.

Amennyiben lehetséges, akkor a folyamatok időbeli lefutását is vizsgáljuk, térbeli megjelenésükkel párhuzamosan. Ez azért szükséges, mert a lakáspiaci folyamatok 1990 után (lásd Nagy G. 2017, 2020, 2021, illetve Nagy–Ország 2023) határozott ciklikusságot mutatnak, amelyben a tágabb világ gazdasági, nemzetgazdasági folyamatok, továbbá a helyi területi folyamatok, vagy éppen a lakás- és társadalompolitika, a hitelezési feltételrendszer változásai erőteljesen befolyásolják például a szuburbanizáció intenzitását, területi kiterjedését, mélységét.

Tanulmányunkban a szuburbanizáció összetett fogalmát két megközelítésben használjuk. Egyik oldalról – az agglomerálódási folyamat mintegy ellentétéként – a relatív térbeli dekoncentrációt vizsgáljuk, másik oldalról a szuburbanizációhoz kapcsolódóan a – jelentéstartalmában sokkal szűkebb – közép- és felső jövedelmi rétegek kiáramlását kíséreljük meg bemutatni az általunk vizsgált hazai regionális központok körüli térben. Bizonyítani szándékozunk továbbá a lakáspiaci elemzés fontosságát, illetve a szuburbanizáció jelenlétét (a városok körüli tér átalakulásában, illetve a hazai nagyvárosok tágabb terében).

## Kapcsolódó elméleti keretek

A *poszt-szocialista városfejlődés* a „*tértermelés*” sajátos esete/kerete/példája (Lefebvre 1974, Berki 2015, Sykora–Bouzarovsky 2012, Timár–Nagy 2019). Ez a megközelítés a lakáspiaci folyamatok oldaláról a lakásállomány megújítását, a beépített területek térbeli terjeszkedését, a térbeli áramlásokat támogató infrastruktúrák kiépítését, az intézmények, munkahelyek és szolgáltatások elérhetőségének folyamatos biztosítását stb. jelenti, vagyis a fizikai tér folyamatos újratermelését a potenciális vásárlók igényeihez alkalmazkodva. Emellett azonban folyamatosan zajlik a tér „termelése” az érintett szereplők (kormányzat, település, vásárlók, fejlesztők) részéről, melynek során az adott tér érzékelése vezérli őket lakóhelyi döntéseik meghozatalában.

A *szuburbanizációval*, különös tekintettel annak a posztszocialista térségben a rendszerváltás utáni megjelenésével számos tanulmány foglalkozik (Timár 1999, 2005, Timár–Váradai 2000, 2011, Brade et al. 2009, Dövényi–Kovács 1999, Hirt 2007, Kovács 2010, Schuchmann 2013, illetve Balizs–Bajmócy 2018, 2019, Egri 2022, 2023, Vasárus 2018, 2022, Berkes 2021, Pregi–Novotny 2022, Győri 2023). Timár (2010) a kelet-európai térben – tágabban a posztszocialista térségben – határozta meg a szuburbanizáció lehetséges értelmezési kereteit, példákkal a folyamat korai megjelenési formáira. Jelen tanulmányban az általa (is) relevánsnak tekintett, valamint az Enyedi (1984) vagy a van den Berg (1983) által is használt *relatív dekoncentráció* értelmezést, illetve az inkább az angolszász szakirodalomban általános, a középosztály térbeli kitelepüléséből kiinduló jövedelem-, illetve osztálytartalmú megközelítést alkalmazzuk. Timár–Baukó (1999), Vasárus–Lennert (2022) kutatásai-ból pedig az „urban-rural fringe”, vagyis nagyvárosi peremövezet átalakulásával kapcsolatos megállapításokat használtuk, az ún. „belső szuburbanizáció” jelenségére koncentrálna. Balizs–Bajmócy (2018) pedig a határokat átlépő szuburbanizációs folyamatokat bizonyította.

A szuburbanizáció fogalma nem kizárólag a földrajztudomány művelőinek munkásságában jelenik meg. Társadalmi folyamatként vizsgálva felbukkan szociológiai (Csanády–Csizmady 2002, Kocsis 2000, Schuchmann 2013, Szirmai 2011), térhasználati problémaként városépítészeti (Szabó 2010), a gazdasági funkciók átrendeződése kapcsán pedig regionális gazdaságtani (Koós 2004, 2007) munkákban is.

A „*state rescaling*” az Európai Unió (EU) keleti perifériáján – különösen a központi állam de- és recentralizációja, a társadalmilag és térben szelektív lakáspolitikai beavatkozásokon keresztül ragadható meg (lásd például Bródy–Pósfai 2020, Kovács 2021, 2023, Jelinek 2019, Nagy G. 2017). Magyarországon az állam a rendszerváltást követő bő két évtizedben jelentős mértékben a piaci koordinációra bízta a lakáspolitikai folyamatok alakulását. Ez alól a 2000 és 2003 közötti időszak volt csak kivétel, amikor is a támogatott forinthitelezésen keresztül érdemi állami ösztönzés jelent meg a lakásépítések és a lakáspolitikai forgalom területén. A központi költségvetés egyensúlyának felborulásával fenyegető támogatáspolitikai megszüntetését követően a 2010-es évtized elején a válságkezelésben, majd egy új típusú társadalompolitika lakáspolitikát is érintő elemeivel indul újra a központi állami szerepvállalás, amely közvetlenül hatott a piaci folyamatok lefutására és azok területiségére.

A *félperifériás finanszírozás* (és annak időbeli változó tartalma) (Pósfai 2018, Pósfai–Jelinek 2019), valamint az említett állami aktivitás időbeli változása nem függetleníthető a kelet-európai félperifériás fejlődés sajátosságaitól és az ennek kapcsán folyamatosan jelen levő forráshiánytól. Ennek oldása, illetve a finanszírozás (Aalbers 2016) kelet-közép-európai formájának (Gagyai et al. 2021) átalakulása szintén hatással van a lakáspolitikai folyamatokra, a hitelezésen és az ehhez kapcsolódó elemek kiszámíthatóságán (árfolyam, kamatszint, periodicitás, pénzügyi kifizettség, hitelezési plafon stb.) keresztül.

Az „agency” elméletéhez, ezen belül is kiemelten a (folyamatosan változó súlypontú és összetételű) helyi fejlesztési koalíciókhoz és a központi kormány viszonyrendszeréhez (Pálné 2016, Nagy E. 2017, Nagy G. 2017, Nagy–Nagy 2019) kapcsolódik a ’rent gap theory’ (Smith 1987), a helyitől (Porter 2010) a globálisig (Slater 2017) terjedő térbeli léptékekben. A számunkra legfontosabb megközelítésben ez az elmélet kapcsolódik a tőkekörforgás ciklusaihoz és rajtuk keresztül az épített környezet átalakulásához (Beitel 2000, 2017).

Tanulmányunkban – az elméleti keretek gyakorlati példákkal történő alátámasztása érdekében – természetesen felhasználjuk a vizsgált városokra, vagy más, a hazai városhierarchia második szintjére vonatkozó városkörnyéki, agglomerációs, szuburbanizációs és lakáspiaci kutatási eredményeket is (Bajmócy–Dudás 2008, Bajmócy 1999, 2000, 2001, 2002, 2006, Filippinyi–Papp 1997, Kozma 1994, 1996, 1998, 2004, 2016, Kristóf 2013, 2015, 2018, Kristóf–Kókai 2015, Kókai 2006, Páthy 2014, Csizmadia–Tóth 2014, Hardi 2002, 2013, Hardi et al. 2021, Megyesi–Péti 2022, Gyenizse et al. 2015, Márkus 2015, Nagy 2022, Nagy–Ország 2023, Vígvári 2022, Nagy–Szkalisity 2023, Szkalisity–Nagy 2023, Szebényi 2006).

Amellett érvelünk, hogy a korábbi adminisztratív vagy egyéb logikára épülő lehatárolások (területi léptékek) nem alkalmasak a szuburbán folyamatok vizsgálatára. E folyamatok megközelítőleg pontos jellemzéséhez alulról (települési szintről) történő adatbázis-építés szükséges, melynek során a lehető legkisebb induló megkötésekkel és folyamatos iterációval jutunk el az adott jelenséggel ténylegesen érintett földrajzi léptékhez. A földrajzi léptékek, illetve azok egymásra hatásának elemzése általánosságban (Berki 2017) egyes konkrét eseménysorok kapcsán (például forex-hitelezés, 2008–2009. évi globális pénzügyi válság [global financial crisis – GFC], Covid-19-világjárvány, energiakrízis), továbbá egy-egy városhoz kötődően szerepel a hazai szakirodalomban (Nagy–Nagy 2019), bár nem kifejezetten a lakáspiaci folyamatok szempontjából.

## Kutatási kérdések

Az első kérdéskör a szuburbanizáció mint térfolyamat és a lakáspiac történései közötti kapcsolat kimutatására irányul, azaz:

- A regionális központok körüli térben érzékelhető-e szuburbanizáció a lakáspiaci indikátorainak hosszabb időtávú változásának vizsgálata során?
- Mely indikátorok alkalmasak a szuburbanizáció mérésére? Milyen jelentéstartalomhoz kapcsolhatók hozzá a vizsgált indikátorok?
- Mennyire jeleznek eltérő térbeliséget, időbeliséget az egyes indikátorok?

A másik alapvető kérdéskör, amit geográfusként fel kell tennünk, hogy az egyes – különböző elhelyezkedéssel, fejlődési pályával, dinamikával, településhálózati környezettel stb. – rendelkező regionális központok körül mennyiben egyveretű a szuburbanizáció folyamata? Ebből erednek további kérdéseink:

- Befolyásolja-e a szuburbanizáció sebességét, intenzitását, térbeli kiterjedését a központi település demográfiája (elsődlegesen a népességváltozás), továbbá a gazdasági átalakulás sikeressége, annak időbeli lefutása (például munkahely-kínálat, jövedelembiztonság)?
- Befolyásolja-e a szuburbanizációt a tágabb tér településhálózata?
- A várostérség összekapcsoltsága, elérhetősége befolyásoló tényező-e?

### A vizsgált települési kör lehatárolása

A települési kör meghatározása során célunk volt annak elkerülése, hogy a közigazgatási, vagy egyéb, mesterségesen megalkotott lehatárolások félrevigyük a folyamatokból levonható következtetéseket, ezért egyszerű kritériumot választottunk elsődleges szűrőként: ha egy település lakásállománya 1990 után nőtt, vagy legalább nem csökkent, akkor része lett az adott város potenciális szuburbán övezetének. Úgy véltük, hogy a szuburbanizáció alapvetően olyan településeken lesz tetten érhető, ahol hosszabb időtávban bővült a lakások száma, ami egyúttal az új lakások építésének érdemi jelenlétét is feltételezte.<sup>1</sup> Erre a megengedő feltételre azért volt szükség, mert a korábbi szuburbanizációs vizsgálatok többsége olyan létező lehatárolásokhoz igazodva elemezte a jelenséget, mint a kistérség, a járás, az agglomeráció(!)<sup>2</sup>, vagy a nagyvárosi településeggyüttes<sup>3</sup>, melyeknek – mint azt jelen vizsgálat is megkísérli bizonyítani –, kevés köze van a valós térfolyamatokhoz. Az említett kutatások előnye az volt, hogy léteztek ezekre a földrajzi léptékekre a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által számolt indikátorok, míg a jelen vizsgálatunk térbeli kereteihez igazodó adatbázisokat egyedi, települési szintű adatokból alakítottuk ki, majd elemeztük.

Ennek következtében nem minden város körül jött létre térben összefüggő, geometriai értelemben vett összefüggő terület, hanem zárványok, jelentős beszögelések törtek meg azokat. Miután nem volt célunk a területi összefüggőség biztosítása, első körben az így létrejövő településlistákat használtuk a további munkához.

Az elsődleges lehatárolást követően egyes nagyvárosok potenciális szuburbán övezetei a következők:

- A legnagyobb, 61 települést magában foglaló övezetet Győr körül találtuk. Az ide sorolt települések csaknem teljesen kitöltik a Győri járás területét (Vének kivételével), de átnyúlik a Pannonhalmi (10 település), a Téli (9 település), kisebb mértékben a Csornai (3 település) és a Mosonmagyaróvári (3 település) járásba is. A lehatárolás során egy zárvány keletkezett, Tarjánpuszta a Pan-

<sup>1</sup> Természetesen tisztában vagyunk azzal, hogy a lakásállomány minőségi paraméterei úgy is változhatnak kedvező irányba, ha az abszolút számuk nem bővül, de miután a központjaink közül mind az ötben bővült a lakásállomány, így körülöttük a szuburbanizáció alapvetően akkor állapítható meg, ha abban is volt valamekkora növekedés.

<sup>2</sup> Míg az agglomerálódást alapvetően térbeli koncentrációs folyamatként határozzuk meg, a szuburbanizáció egyik – talán legtágabb definíciója – relatív térbeli dekoncentrációként értelmezi az általunk vizsgált folyamatot.

<sup>3</sup> A sor még folytatható lenne a funkcionális városségióval, a helyi munkaerőpiaci körzettel, továbbá az eltérő dimenziókra és komplex módon elvégzett vonzáskörzet-vizsgálatokkal.

- nonhalmi járásban, ami egyetlen kritérium szerint sem mutatott szuburbán jegyeket<sup>4</sup>.
- Miskolc körül 34 települést soroltunk a potenciális szuburbán övezetbe. A Miskolci járás települései közül 7 peremhelyzetű település nem került fel a listára, míg a Kazincbarcikai járásból két, az Edelényi és a Szikszói járásból pedig egy-egy település viszont igen. Itt is keletkezett egy zárvány: Sajósenye.
  - Pécs városkörnyékéről 33 települést soroltunk be a potenciális szuburbán övezetbe. A Pécsi járás települései közül 3-at ki kellett zárni a listából, ezzel szemben a Pécsváradi járásból 3, a Szentlőrinci járásból 4, a Bólyi járásból 2 település mutatott szuburbanizációra utaló jegyet. A térbeli összefüggőséget Martonfa és Pereked bontja meg zárvánként, de Lothárd és Magyarsarlós délkeleten, vagy Kővágótöttös északnyugaton szintén hiányzik az összefüggő övezetből, bár geometriai értelemben ezek a települések nem tekinthetők tényleges zárványnak.
  - Szeged esetében a jelenlegi járások – első közelítésben – úgy tűnik, hogy egyáltalán nem tekinthetők a valós térfolyamatokat leképező földrajzi léptékeknek. Ez elsősorban a két kisváros (Kistelek, Mórahalom) körül megszervezett önálló kistérség, majd járás kialakításával magyarázható. Az ide sorolt települések az 1970-es évek végéig a jelenleginél nagyobb Szegedi járás részeit alkották. Szeged potenciális szuburbiája 25 települést fed le, a saját járása mellett egy település kivételével magában foglalja a Móraalmi járást is (kivétel Pusztamérges). Emellett egyaránt 2 települést ide soroltunk a Kisteleki és a Makói járásból. A területi összefüggőség elvét itt sikerült teljesíteni.
  - Talán Debrecen esetében ütköztünk a legtöbb problémába a potenciális szuburbán övezet kijelölésekor. A központ járását egy település alkotja (Hajdúsámson), viszont elsősorban északi és nyugati irányban kis- és középvárosok sora veszi körbe, ahol nehéz elválasztani a nagyváros közelségéhez kapcsolható térfolyamatokat a belső fejlődési pályából eredő változásoktól. Végül köztes megoldást választottunk: a középvárosokat (Hajdúnánás, Hajdúböszörmény, Hajdúszoboszló) előzetesen kizártuk az övezetből<sup>5</sup>, a kisvárosokat pedig egyedi mérlegelés alapján kapcsoltuk be abba. Összesen egy tucat, többségében értelemszerűen a Debreceni járáson kívül található települést jelöltünk ki. A Hajdúhadházi járás mindhárom települését felvettük a listára, a Nyíradonyi járásból 2, a Derecskei járásból 5, végül a Hajdúszoboszlói járásból pedig egy települést. Megállapítható, hogy a közigazgatási határok és a valós térfolyamatok itt ütköztek a legerősebben, viszont az így kialakított potenciális szuburbán övezet területileg összefüggő lett.

<sup>4</sup> Sajátos módon a kistelepülés még a falusi családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) által kedvezményezett települések között sem szerepel, miközben Pannonhalma, a járásközpont város igen!

<sup>5</sup> Mindhárom város fejlődését belső hatások által meghatározottnak (immanensnek) értékeltük, nem Debrecen közelségére épülőknek. (Ezt részben a központ fejlesztéspolitikai dokumentumainak elemzéséből, részben a helyi ingatlanpiaci szereplőkkel folytatott interjúkból szűrtük le.)



## Alkalmazott módszertan

Jelen kutatás során minden vizsgált városra egységes módszertant alkalmaztunk. Első lépésként helyi döntéshozókkal, a lakáspiaci folyamatokra rálátó, különböző szakterületek képviselőivel készítettünk feltáró interjúkat. Második lépésben a felmerülő problémákat a helyi fejlesztési dokumentumok, a szakirodalom, illetve a helyi sajtó tematikus feldolgozásával jártuk körbe, és megfogalmaztuk a vizsgálandó problémákat. Harmadik lépésben a mintaterületeken terepi felméréseket végeztünk, közben folyamatosan építettük az alátámasztó adatbázisokat, illetve feltérképeztük, rendeztük, feldolgoztuk a meglévő, nyilvános adatforrásokat. E munkafázisok lezárása után követő interjúkat készítettünk helyi szereplőkkel annak érdekében, hogy tesztelhesük és szükség esetén módosíthassuk a különböző forrásokból levont elsődleges következtetéseinket.

A szuburbanizáció kutatása során is hasonló módszertant alkalmaztunk. Ebben a legnagyobb kihívást a lakáspiachoz köthető adatok gyűjtése, rendszerezése, elemzése jelentette, mert sok esetben eltérő időtávban, részben eltérő módszertannal, vagy eltérő gyakorisággal készültek az adatfelvételek, így azok összehasonlíthatósága korlátozottnak bizonyult.

A legfontosabb – a jelen kutatásban használt – adatforrásaink a következők voltak:

- a lakásépítések száma, lakásállomány, lakáspiaci alapvető adatok a városi jogállású településekre [1];
- a települések fontosabb adatait tartalmazó adattáblák [2];
- az épített lakások jellemzői, a lakásállomány változása (2000–2021 között), illetve (2008–2021 között) – az adott évben lezárt adásvételek száma és az eladott lakások átlagos négyzetméterára, valamint a települések 2020. és 2021. évi belterületének nagysága [3];
- az adott évben az egyes településeken a magánszemélyek között létrejött adásvételek száma és átlagos négyzetméterára lakástípusonként, a városi jogállású településeken, 2008-tól minden településen, 2008-tól a négyzetméterárak szórása [4];
- a települések lakásállományának alakulása, a 1990., a 2001. és a 2011. évi belterületi, egyéb belterületi és külterületi lakásállomány nagysága [5];
- a települések belterületének nagysága [6];
- a 2007–2015. években az egyes településeken lezárt adásvételek számáról és átlagos eladási áráról a KSH-tól igényelt egyedi adatállomány;
- a regionális központok és tágabb terük térhasználatának átalakulásáról a felszínborítási adatbázis (Corine LandCover – CLC) 1990., 2000., 2006., 2012. és 2018. évekre vonatkozó felvételei.

Ezek után vagy a természetes mutató változását (például belterület nagyságának alakulása), vagy a normált változás nagyságrendjét, vagy a központhoz mért aktivitást jelző indikátort alakítottunk ki és foglaltuk táblázatba, majd tematikus térképekbe. Minden elemzéshez a leginkább megfelelő tartalmú adatokat használtuk fel.

Jelen kutatási fázisban még nem volt célunk az egyes indikátorok közötti korrelációs/regressziós kapcsolat vizsgálata, bár természetesen mutatkoztak együttmozgások. Közülük csak jelzésértékkel a lakásállomány és a beépült belterület nagyságának alakulásáról végeztünk korrelációs számítást, az egyes központok közötti eltérések kimutatása érdekében.

## A lakáspiaci indikátorok alakulása a nagyvárosokban és környékükön

### Lakásépítések, lakásállomány

Míg a lakáspiacok éves nagyságrendje erősen konjunktúrafüggőnek bizonyult, addig a lakásállomány területisége lassúbb átrendeződést mutat.<sup>6</sup> Az indikátorok közül a lakásépítések éves nagyságrendje szintén erősen függ a gazdasági környezet, a jövedelmek, a hitelezés, valamint az állami támogatáspolitikai folytonosan változó kombinációjától. Azért érdemes a két indikátor változását együttesen értékelni, mert a lakásállomány alakulása a mindenkori újlakás-építések mellett jelzi a megszűnt lakások nagyságrendjét is. A lakásépítések esetében – az egyes városok körül zajló folyamatok összehasonlíthatósága érdekében – pedig nem az abszolút számok, hanem a fajlagos éves mutató (a tízezer lakásra jutó használatba vett új lakások aránya) vizsgálata célszerű.

Hosszabb időtávban a városkörnyékek közül Miskolcon és Győrben volt legdinamikusabb a lakásépítés (0,7 ezrelék), de míg Győrben a GFC előtti és utáni ráták között minimális az eltérés, addig Miskolcon a forintHITELES és devizahITELES aktivitáshoz képest az új konjunktúraciklusban már szerényebb az átlagos lakásépítkezési hajlandóság. Pécsen és Debrecenben 0,44, illetve 0,38 ezrelék volt a hosszú távú lakásépítési ráta, ami többé-kevésbé a miskolci sémát követi. Szeged városkörnyékén volt legszerényebb a lakásépítési hajlandóság (0,26 ezrelék), itt a kiugró értékek csak 2000–2001-hez, illetve 2014–2015-höz köthetők. Összességében megállapítható, hogy az újlakás-építés kormányzati támogatása a nagyvárosok szuburbán övezetét kevésbé mozgatta meg. Míg Pécsen a 2019., Miskolcon a 2020. év hozott egyszeri fellendülést, addig Győrben mindkét évben átlag feletti, de nem kiugróak voltak a ráták.

Bár a lakásépítések üteme viszonylag gyors volt a városkörnyéki településeken, a teljes, azaz a központokat is magában foglaló várostérségek lakásállományában érdemi dekoncentrációs folyamatok alig mutathatók ki 1990 és 2021 között. Győrben a szuburbán övezet összesített lakásállománya a nagyvárosi 35,9-ről 37,5%-ra nőtt.<sup>7</sup> Pécsen is hasonló mértékben (15,1-ről 17,6%-ra) bővült a városkörnyéki lakásállomány, Miskolcon már csupán 1%-kal (26,2-ről 27,2%-ra), Debrecenben 0,9%-kal

<sup>6</sup> A lakásállomány nagyságrendje, összetétele szerepet játszik a lakáspiacok dinamikájában is.

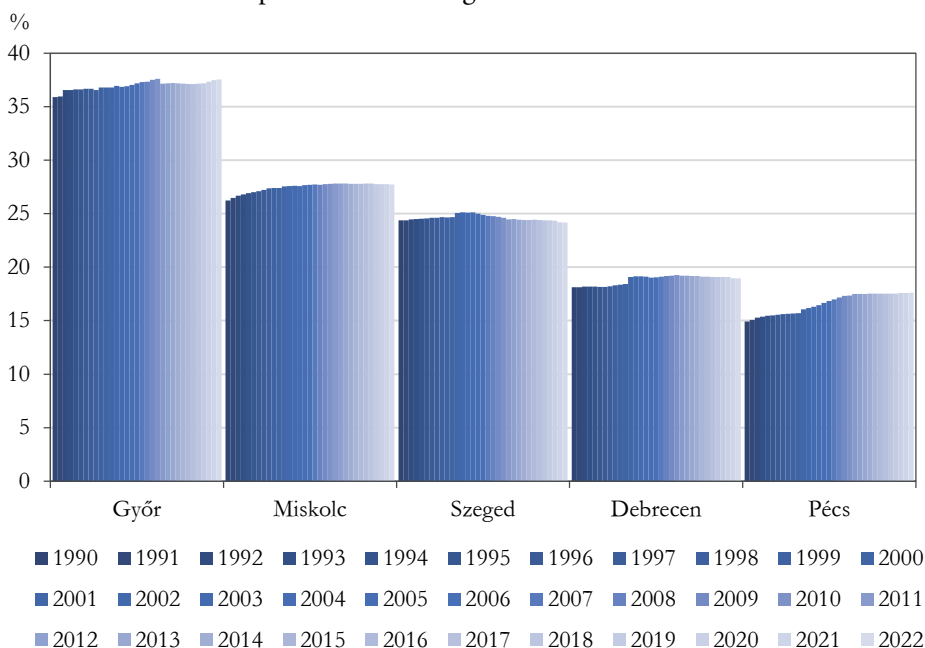
<sup>7</sup> A nagyvárosok közül a lakásépítések üteme és a lakásállomány gyarapodása Győrben volt a leggyorsabb.

(18-ról 19%-ra) nőtt a városkörnyék részesedése a lakásállományból. Szeged esetében pedig 0,3%-kal mérséklődött a városkörnyék aránya, vagyis a nagyvárosban a lakásépítések gyorsabb ütemben növelték az állományt, mint annak a kisvárosi-községi potenciális szuburbán övezetében (1. ábra).

1. ábra

### A városkörnyéki lakásállomány aránya a központhoz képest

Share of peri-urban housing stock relative to the centre



Forrás: [2, 6] alapján saját számítás.

A városkörnyék jelentőségének növekedése – ahol kimutatható – általában nem volt egyenletes folyamat. Pécsen például a növekmény többsége a 2002 és 2013 közötti, Miskolcon pedig az 1990 és 2003 közötti időszakhoz köthető<sup>8</sup> (1. ábra).

Természetesen a lakásállomány változása nem volt egyenletes a nagyvárosok potenciális szuburbán övezetében sem. Ha minden esetben a nagyvárosokban bekövetkezett változások ütemét vesszük alapnak, akkor a városkörnyéken jól elkülöníthetők az egyes településkategóriák, a gyarapodás és az átalakulás ütemkülönbségei szerint. Ennek alapján:

- Győr városkörnyékén belül a lakásállomány legalább kétszeresére nőtt Győrság, Győrújbarát, Győrújfalú, Győrzámoly, Töltéstava és Vámosszabadi

<sup>8</sup> Megjegyzendő, hogy a számított éves lakásállomány számos településen jelentősen eltért mind a 2001., mind a 2011. évi népszámlálás adataitól. Ezért az 1. ábra több városkörnyék esetében az egymást követő évek oszlopai között erőteljes töréseket mutat.

községekben. További 15 községben a központnál szintén gyorsabb ütemű volt a növekedés. Ezek együttesen lehetnek a győri szuburbanizáció elsődleges célterületei.

- Pécssett, a szerényebb településszám mellett a lakásállomány változása 21 településen volt gyorsabb, mint a regionális központban, ezen belül kétszeresére, vagy annál nagyobb mértékben nőtt Kozármislenyben, Bogádon, Cserkúton, Gyódon, Keszűn, Nagyközárón és Orfűn. A határértéket megközelítő településekkel együtt 26 település alkothatja a pécsi szuburbán övezet „kemény magját”.
- A Miskolc körüli potenciális szuburbán övezetben – miután a központban a lakásállomány bővülése visszafogott mértékű volt – a települések többsége (25 település, ebből 3 kisváros) viszont gyorsabban növekedett. Igaz, hogy 25%-ot meghaladó dinamika már csupán 7 települést, ennél is gyorsabb pedig csupán Mályit (46%), Hernádkakot (65%) és Kistokajt (71%) jellemezte. E mutató szerint az érdemi dinamikát felmutató települések alapján a miskolci szuburbán övezet magját 10 település alkotja (benne 3 várossal: Alsózsolca, Felsőzsolca és Nyékládháza).
- A szegedi lakásállomány 26,5%-kal nőtt – alig lassabban, mint Debrecenben és Győrben –, így nem meglepő, hogy hasonló, vagy a nagyvárosit meghaladó növekedési ütemre mindössze 9 település (ebből 2 kisváros) volt képes. Közülük Szatymaz és Domaszék 40, Újszentiván 45, Deszk 50 és Zsombó 70%-ot meghaladó növekedést könyvelhetett el. A határértéket megközelítő településeket is ide sorolva a szegedi potenciális szuburbán övezet 15 településre (ebből 3 kisvárosra) terjedhet ki.
- A potenciális szuburbán települések kijelölése kapcsán, a közigazgatási szerkezet és a változások követése miatt leginkább problémásnak a debreceni folyamatok értékelése tűnik.<sup>9</sup> Mégpedig a központ kiugró dinamikája miatt, ami a lakásállományát is kiugróan (29%) bővítette. Ebben a kategóriában a nagyvároshoz mérten gyorsabb lakásállomány-növekedést 4 település (közte Hajdúsámson városa) ért el. Ezek közül Mikepércsen 73, Hajdúsámsonban 87, míg Bocskai kertben 302%-kal nőtt a lakásállomány. A határérték megközelítésével (20% feletti növekedési ütem mellett) további 2 települést lehetett még bevonni a dinamikus halmazba. Az átfedések kiszűrésével Debrecen körül körülbelül fél tucat települést – közöttük 2 kisvárost – nevezhetünk szuburbanizálódónak. Alacsony számuk alapvetően a nagyváros körüli településhálózati sajátosságokkal magyarázható.
- A lakásállomány – Győr városkörnyékét leszámítva – szerény dekoncentrációja annak tükrében meglepő, hogy a vizsgált időszakban a szuburbiák viszont folyamatosan növelték a népességszámuk szerinti arányukat a regionális

<sup>9</sup> Gondolhatunk például Hajdúhadház és Téglás szétválására, Bocskai kert önállóvá válására. (A járási beosztás pedig nincs mindig összhangban a valós térfolyamatokkal.)

központokhoz képest. Ha a központok népességszámát rendre 100%-nak rögzítjük, úgy Győr városkörnyéke az 1990. évi 62,1-ről 80,2, Miskolc 40,7-ről 53,2, Szeged 30,8-ről 39,2, Debrecen 25,2-ről 32,9, Pécs 19,7-ről 30,7%-ra nőtt. Vagyis a népesség területi eloszlásában valóban végbement egy határozott, bár városonként eltérő ütemű és időben folyamatos(!) dekoncentráció.

### Beépítettség és térhasználat

A belterület változása a központokban

A lakásépítések megélénkülése a nagyvárosok környékén általában együtt járt a központi belterületek térbeli terjeszkedésével is.<sup>10</sup> Az elérhető adatok szerkezete ellenére hasznosnak tartjuk ezek vázlatos áttekintését.

- Győrben 1980 és 2021 között a központi belterület nagysága közel 40%-kal (1600 hektár), ez idő alatt a szuburbiában 20%-kal (2000 hektár) nőtt. Fontos megjegyezni, hogy 2020 és 2021 között még a város központi belterülete nem terjeszkedett tovább, addig a szuburbán övezetben ez idő alatt további 48 hektár területet vontak belterületbe, többségének vélhetően a lakáscélú hasznosítását tervezve. A bővítés nagyságrendje leggyakrabban 1–3 hektáros (8 település<sup>11</sup>) volt, ennél jelentősebb helyigény Dunaszegen (5 hektár), Ene-sén (4 hektár), Győrságon (8 hektár), Győrújbaráton (13 hektár) jelentkezett. A belterületek kiterjedése 8 községben a győrral azonos mértékben nőtt, ennél lényegesen gyorsabb volt (legalább 50%-kal) Győrújfalun, Győrzámolyon, Ikrényen, Mezőőrsön, Töltéstavon és Vámoszabadi esetében.
- Pécs központi belterülete a vizsgált időszakban 15%-kal nőtt (870 hektár), míg városkörnyéke 20%-kal (660 hektár). Ezen belül Kozármisleny egymaga 78%-kal növekedett, és nélküle a szuburbia belterületeinek bővülése csupán 16% lenne. 2021-ben 7 település bővítette központi belterületét, összesen 12 hektárral.<sup>12</sup> A belterületek növekedése a vizsgált időszakban egy tucat településen<sup>13</sup> (köztük 2 kisvárosban) volt a pécsinél gyorsabb ütemű, ezen belül Nagykozárban közel 60, Szalántán és Kozármislenyben 75–80%-os volt.
- Miskolcon a központi belterület 1980 és 2021 között 56%-kal bővült (1950 hektár), míg a szuburbiában csupán 17%-kal (900 hektár). 2021-ben 3 településen terjesztették ki a belterületet (Szirmabesenyőn 8 hektárral, Mályiban és Varbón egyaránt 1 hektárral), miközben a központban a belterület

<sup>10</sup> Az elérhető nyilvános adatbázisokból erre vonatkozóan kevés használható adattal rendelkezünk. A [6] tartalmazza az 1980. évi népszámlálás időszakának belterületi (hektár) adatait, majd a következő települési szintű adatok 2020. és 2021. évre jelentek meg a [3]-ban. Ebből következően idősoros vizsgálatra nem volt módunk, csak keresztmetszeti összehasonlítást végezhattünk.

<sup>11</sup> Écs, Kóny 1, Mecsér, Tényő 2, Győrszemere, Nyúl, Pér, Töltéstava 3 hektár.

<sup>12</sup> Gyód, Keszű, Pécsudvard, Romonya 1, Kozármisleny, Pécsvárad 2, Göröcsőny 4 hektár.

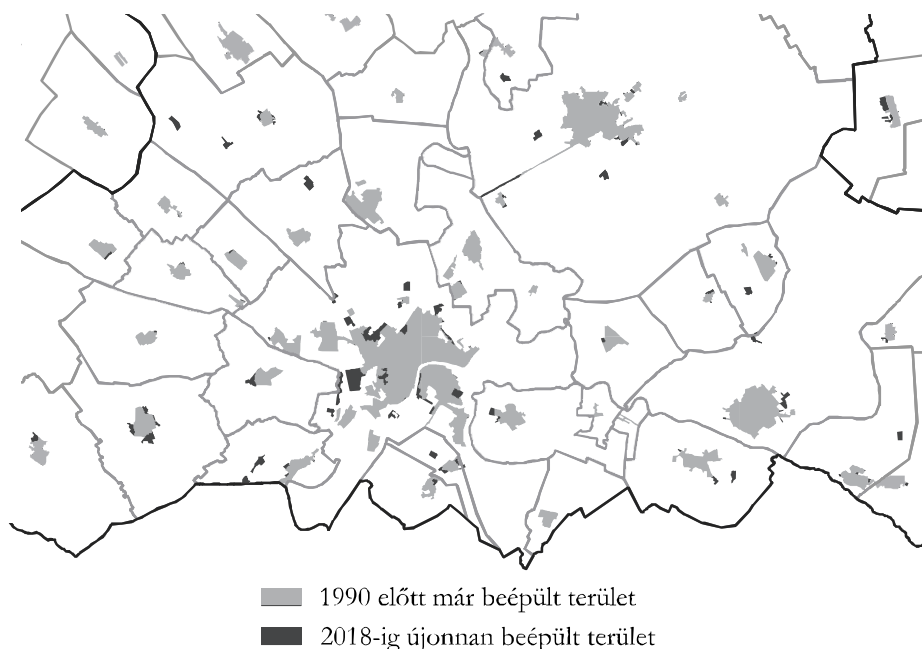
<sup>13</sup> További 3 községben a bővülés csak kismértékben maradt el a pécsitől.

változatlan maradt. Miskolc esetében – a központban mért gyors ütem miatt – a belterületek változása csak 5 településen (ebből egy kisvárosban) közelítette meg, vagy túlta felül a nagyvárosit: Alsózsoltán 53, Bükkaranyoson 60, Gesztelyen 54, Kistokajban 72, Ongán 73%-ot mértünk. A Miskolc körüli potenciális szuburbán övezetben volt arányaiban a legtöbb olyan település (13), ahol egyáltalán nem nőtt a belterület, vagyis, még a(z) esetleges intenzív) lakásállomány-bővülés sem járt a lakóterületek jelentős térbeli kiterjesztésével.

- Szegeden 1980 és 2021 között a központi belterület 8%-kal (365 hektár) bővült, miközben a városkörnyéké 15%-kal (700 hektár), amelyből Mórahalomé csaknem 200 hektárral (64%-kal). 2021-ben egyedül Ásotthalom központi belterülete nőtt minimálisan (1 hektár). Szegeden – Miskolchoz hasonlóan – a központ belterületének terjeszkedése mérsékelt volt a vizsgált időszakban, így a mutató szerint 2 kisváros (Mórahalom és Kistelek) mellett 10 község is gyorsabban terjeszkedett nála. Közülük kiemelkedik Domaszék (45%), Újszentiván (48%), Zsombó (53%) és Mórahalom (64%), bár utóbbiban a nem lakáscélú fejlesztések (fürdő, agrár-ipari park stb.) is érdemi területigénnyel jártak (2. ábra).

2. ábra

**Szeged és környéke térhasználatának változása**  
Change in the use of space in Szeged and its surroundings



Forrás: CLC-felvételek alapján Kovalcsik Tamás szerkesztése.

- Debrecenben a belterület közel egyharmados bővülése (1480 hektár) áll szemben a szuburbán övezet 19%-os növekedésével (640 hektár), utóbbiból a Bocskai kert központi belterületének 45%-os növekedése (55 hektár) emelkedik ki. 2020 és 2021 között nem nőtt a lakóterület a városkörnyéken. A belterületek térbeli változásának debreceni ütemét (33%) csupán 2 település (Bocskai kert és Téglás) múlta felül, és további kettőé haladta meg a 25%-ot.

Összefoglalva: Miskolc és Pécs esetében a leginkább feltűnő, de a többi nagyvárosnál is érdekes, hogy csökkenő vagy stagnáló népességszám mellett milyen jelentős mértékben bővült a központi belterület. Ez egyrészt a laksűrűség mérséklődését, illetve a város külső lakóövezetének terjeszkedését és a városhatáron belüli népességeloszlás átrendeződését is jelzi. Másrészt utal a nem lakáscélú fejlesztések növekvő nagyságrendjére, melyek nem elsősorban az alulhasznosított „barnamezős” területekre, hanem sokkal inkább a városperemi „zöldmezős”, kifejezetten befektetési célra előkészített területekre koncentráálódtak (például ipari és logisztikai területek, kis- és nagykereskedelmi csomópontok).

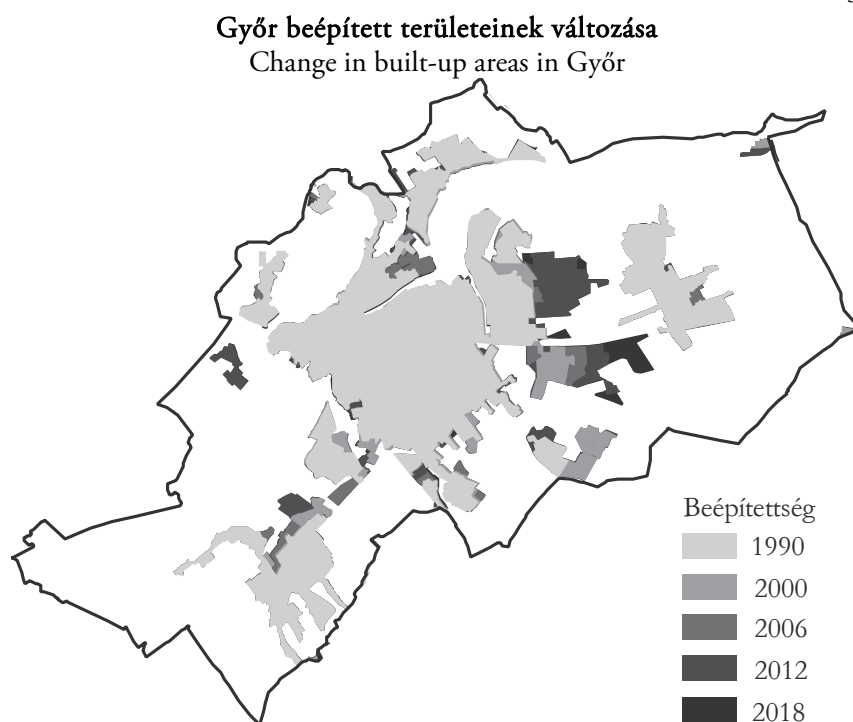
#### A nagyvárosi térhasználat átalakulása

A CLC-adatok a vizsgált időszakból 5 évre (1990, 2000, 2006, 2012, 2018) állnak rendelkezésre. Bár a műholdképek felbontása korlátozott, elsősorban a nagyvárosok esetében jó közelítést adnak a beépített területek nagyságának változásáról.<sup>14</sup> A folyamatok értékeléséhez pontos helyismeretre van szükség, a növekmény beépítési célok szerinti kategorizálása érdekében. A kistelepülések esetében csak a kezdő és legkésőbbi időpont között lezajlott átalakulást vizsgáltuk, a változás kimutatása céljából. Ez esetben is kellett a helyismeret, hiszen – főként a kisvárosok esetében – a lakóövezet térbeli terjeszkedése mellett más célok is szerepet játszhatnak a beépített területek növekedésében.

- Győrben volt a legnagyobb léptékű átalakulás. 1990 és 2018 között a beépített terület a közigazgatási határon belül 1030 hektárral növekedett, melynek csaknem felét (473 hektár) 2006 és 2012 között vonták be a fejlesztésekbe. A térképi ábrázolás azonban világossá teszi, hogy a legnagyobb léptékű, egy tömbhöz kapcsolódó beépítés Győrben az ipari park bővítéseivel kapcsolódik. A lakáscélú bővítések alapvetően a hozzácsatolt településeken (Győrszentiván, Ménfőcsanak, Gyirmót, Lókocs), valamint a városperemeken (például Szabadhegy, Révfalu, Gyárvaros, Pinnyéd, Szitásdomb) koncentráálódtak (3. ábra).

<sup>14</sup> Bár a CLC finom kategorizálást használ, ezért jelen vizsgálatban az I. nagy kategóriát és az ahhoz kötődő változásokat egyben tekintettük át. Ahol szükséges, ott egyenként jelezzük a nem lakóterületi fejlesztéseket.

3. ábra



Forrás: CLC-felvételek alapján Kovalcsik Tamás szerkesztése.

- Ennél is jelentősebb a beépített területek bővülése Debrecenben, ahol 1830 hektárnyi, korábban nem beépített területen zajlottak új fejlesztések. Győrhez hasonlóan Debrecen esetében is jelentős területekkel bővültek az ipari parkok és a hozzájuk tartozó áramlási tengelyek (út, vasút, kerékpárutak). Ezek elsősorban déli és nyugati irányban valósultak meg, s egyúttal le is zárták a város lakóterületeinek terjeszkedési lehetőségeit a 47-es és a 33-as főutak nyomvonalán. A városhatáron belüli lakáscélú fejlesztések többsége a keleti peremövezetben koncentrált, főként a volt kerteségek területére, de a déli peremen, illetve északi irányban is nyitottak új utcákat. Érdekesség, hogy az 1990-es évektől a város folytonosan beépült területétől térben elkülönülten új lakóterületek is létrejöttek, vagy a meglévők (lásd például Józsa) területe bővült jelentősen. A terjeszkedés 2000 és 2006 között volt a leggyorsabb, amikor is összesen 837 hektárral nőtt a beépített terület.
- Szegeden is jelentősen (összesen 821 hektárral) bővült a beépített területek nagysága, esetében a fejlesztési területek harmadát a repülőtér és a Maty-éri vízisport-telep fejlesztése teszi ki, de a többi, egyenként kisebb terület többsége lakáscélú fejlesztést szolgált. Szegeden kevésbé emelhető ki egy kiugró fejlesztési időszak. Bár 1990 és 2000 között 377 hektárral nőtt a beépített terü-



let, ám ettől abszolút értékben csak mérsékelten marad el a 2000 és 2006 közötti 255 hektáros bővülés (éves szinten pedig még magasabb is volt az átlagos ráta). A legutóbbi időszakban mért változásokban szerepet játszott az ELI ALPS lézerközpont városperemi fejlesztése is.

- Miskolcon a 1990 és 2018 között 439 hektárral nőtt a beépített terület, ennek többségét a kiskereskedelmi és az ipari parki fejlesztések tették ki. A lakáscélú fejlesztések a városban elsórtan, egyenként kis területtel jelentek meg, ami egyrészt a város domborzati jellemzőivel, másrészt a jelentős népességvesztés miatt az új lakások iránt visszaeső kereslettel magyarázható. Számottevő bővülés az egyéb belterületeken – Percesen, Bodótetőn, Komlóstetőn, Miskolctapolcán, Zsarnai-telepen, a Szentpéteri kapu környékén, illetve az Avas nem lakótelepi részén – volt. Miskolcon a kismértékű (303 hektár) növekedés fő időszaka 2006 és 2012 közé tehető, ami a lakáscélú fejlesztések esetében a devizahiteles időszak záró éveit jelenti, amikor is a városban megélnéült a befektetési aktivitás.<sup>15</sup>
- Abszolút értékben a legszerényebb bővülést (349 hektár) Pécs mutatja a közel három évtizedes időszakban. Ezen belül 2000 és 2006 között volt leggyorsabb a fejlődés (144 hektár hat év alatt), igaz a beépített terület 1990 és 2000 közötti változása (153 hektár) ezt kismértékben meghaladta, ami azonban egy teljes évtized alatt történt. Pécsen (Miskolchoz hasonlóan) jelentős volt az ipari parki és kiskereskedelmi városperemi fejlesztések (például Déli, Keleti és Nyugati Gazdasági terület) részaránya a beépített területek növekedéséből. A hozzácsatolt települések közül Pécs-Somogy területe bővült jelentősen, a városperemeken pedig a Kelet-Meszes, a Mecsek-Kelet, Újhegy és a Pécsi-víz mente területén voltak jelentősebb lakáscélú fejlesztések.

Nem véletlen, hogy a beépítések fő időszaka a városok többségében a 2000 és 2006 közötti évek voltak. Ez a lakáspiac oldaláról a támogatott forinthitelezéssel, később a viszonylag egyszerően elérhető devizahitelek bőségével magyarázható, ami kifejezetten támogatta a magánérős, de a spekulatív lakáscélú fejlesztéseket is.

<sup>15</sup> A kései fejlesztések nagyjából 2010-re fejeződtek be, addig folyamatos lehetett a lakáscélú fejlesztések által beépített területek növekedése. Ez az időbeli megkészttség nem csak ebben az időszakban jellemezte Miskolc lakáspiacát.

1. táblázat

**A lakásállomány változása és a belterület bővülése közötti kapcsolat erőssége,  
1990–2021**

Strength of relationship between change in housing stock and  
expansion of inner area, 1990–2021

Városok	Központtal	Központ nélkül
Szeged	0,68541	0,69761
Győr	0,60611	0,60865
Debrecen	0,47473	0,51061
Pécs	0,39725	0,39527 <sup>a)</sup>
Miskolc	0,29086	0,33562

a) Kozármisleny nélkül 0,24046.

A korrelációk alapján (1. táblázat) Szegeden, Győrben és Debrecenben határozott kapcsolat mutatható ki a lakásállomány hosszabb távon mért bővülése és a belterületek kiterjedésének változása között. Ezzel szemben azokban a városkörnyékekben, ahol a kis-, apró- és törpefalvak jelentős számban jelennek meg, ott a kapcsolat erőssége számottevően gyengébb. A pécsi potenciális szuburbán övezetben Kozármisleny nélkül is elvégeztük a számítást, mert a kisváros több mutatója is kiugró volt. A kapcsolat erőssége jelentős mértékben gyengült ennek az egyetlen településnek a kihagyásával. Talán nem túlzás, hogy hosszabb (3 évtizedes) időtávban Pécs környékén az elővárosi fejlődés egyértelmű motorja éppen Kozármisleny volt.

Míg 3 városkörnyék esetében a korrelációk értéke érdemben nem módosul a központ elhagyásával, addig Debrecen és Miskolc példája azt mutatja, hogy a központban és a szuburbiában zajló térfolyamatok – legalábbis részlegesen – eltérnek egymástól. Esetükben a központ elhagyása egyértelműen szorosabbá tette a lakásállomány változása és a belterület bővülése közötti kapcsolatot.

#### Belső szuburbanizáció<sup>16</sup>

A nagyvárosok közigazgatási határán belül is nagymértékű átrendeződéseknek lehetünk tanúi. Erről a népszámlálások részletes, a helységnévkönyvek összegzett adataiból kaphatunk információkat. A 2022. évi népszámlálási adatok a tanulmány készítésekor még nem álltak rendelkezésre, de a 1990 és 2011 közötti folyamatok is jelentős elmozdulásokat mutatnak:

- Debrecenben (az időközben központi belterületbe vont Józsa nélkül) az ún. egyéb belterület és külterület együttes lakásszáma 2400-ról 14 100-ra nőtt, s ebben nem az egyéb belterületek, hanem a külterületi lakott helyek robbanás-

<sup>16</sup> A vidéki agglomerációkra vonatkozóan lásd Vasáros (2018).

szerű gyarapodása játszott szerepet.<sup>17</sup> Míg 1990 és 2001 között a növekedés 25%-os volt, addig 2001 és 2011 között több mint négyszeresére nőtt a városperemi lakásállomány.

- Győrben – Debrecenhez hasonlóan – 2001 és 2011 között volt leggyorsabb a lakásszám-növekedés (5700-ról 12 000-re). Abban viszont némileg eltérnek a győri folyamatok a debrecenitől, hogy itt nagyobb a hozzácsatolt települések aránya (egyéb belterületek), valamint a növekmény is arányosabban oszlik meg a külterületek (4500 lakás) és az egyéb belterületek (1800 lakás) között. Az viszont itt is egyértelmű, hogy a lakásépítési dinamika áthelyeződött a nagyváros peremére, ahol van tér a lakáscélú fejlesztésekre.
- Miskolcon már szerényebb léptékű a városhatáron belüli relatív dekoncentráció, és a folyamat gyorsulása a 21. század első évtizedében itt is megfigyelhető volt (1990 és 2001 között 1000; 2001 és 2011 között 1900 lakás). A növekmény nagy része az első évtizedben még az egyéb belterületekre koncentrálódott (880 lakás), a másodikban viszont már a külterületekre (1700 lakás). Utóbbi – legalábbis részben – kedvezőtlen társadalmi folyamatot (térbeli szegregálódás) takar (például Lyukóvölgy és Lyukóbánya szegregátumokban 1990 és 2011 között 88-ról 567-re nőtt a lakott lakások száma!).
- Szeged esetében (Algyő nélkül számolva) a városperemi lakásszám úgy emelkedett 990-ről 4360-ra, hogy közben Sziksós és Gyálarét is részévé vált a központi belterületnek (ezekben 1990-ban 356, 2001-ben 577 lakást számláltak meg). Nélkülük Szeged külterületén 1990 és 2001 között 940-nel, 2001 és 2011 között 2210-zel bővült a lakásállomány. A térbeli dekoncentráció itt is gyorsul, elsősorban a valamikori zártkertek területének fokozatos benépesülésével<sup>18</sup>. Szeged annyiban sajátos, hogy a központi belterület tartalmazza a hajdan hozzácsatolt településeket<sup>19</sup>, továbbá a Körgáton kívüli telepeket<sup>20</sup> és Sziksós(fürdő) hajdani üdülőtelepet is, ahol szintén jelentős lakáscélú fejlesztések koncentrálódtak a rendszerváltást követő évtizedekben, ám ezt az általunk vizsgált adatbázisból nem lehet követni.
- Talán Pécsen a legszerényebb mértékű a vizsgált nagyvárosok közül a városhatáron belül lezajlott dekoncentrációs folyamat, melynek részben hegyrajzi (orográfiai) okai lehetnek. Itt 1990 és 2001 között 160 egységgel még csökkent is a nem központi belterületen összeírt lakások száma, majd a következő évtizedben már gyorsan növekedett (1800 lakás), melynek többsége (1330 lakás) a külterületen épült. A lakásállomány jelentős mértékű növekedése itt is a

<sup>17</sup> A lakásszám például a Biczó István kertben 356-ról 1919-re, Bayk András kertben 310-ről 1499-re, Gáspár György kertben 18-ról 488-ra emelkedett.

<sup>18</sup> A lakások számának növekedése: Marostói kiskertek 2-ről 504-re, Subasa 2-ről 341-re, Baktói kiskertek 0-ról 325-re, Tompaszigeti kiskertek 0-ról 188-ra, Gyálaréti kiskertek 2-ről 125-re, Tápéi kiskertek 0-ról 89-re.

<sup>19</sup> Kiskundorozsma, Tápé, Szőreg, Szentmihály, Gyálarét.

<sup>20</sup> Petőfitelepek, Új-Petőfitelepek, Baktó, Béketelep, Klebelsberg-telep, Kecskés István telep.

volt zártkertekhez köthető (Szabolcsi zártkert, Murom, Zsebedomb), ugyanis ezek teszik ki a növekmény felét, miközben az egyéb belterületbe sorolt, hajdan hozzátartozó települések lakásszáma csak mérsékelten, évtizedenként 2–300 egységgel növekedett.

A szuburbanizáció tehát nem kizárólag a városhatárt átlépő jelenséggént értelmezhető, van egy „belső” összetevője is, mely a beépített területek bővülésével, a városperemi és majd egyre inkább a külterületi lakásállomány növekedésével jellemezhető.

### A helyi lakáspiacok mérete

A közvetlenül nem elérhető, de számítással előállítható lakáspiaci indikátorok közül fontosnak tartjuk a lokális lakáspiacok időbeli alakulásának és ebben a városkörnyékek szerepváltozásának, továbbá az egyes nagyvárosok eltérő sajátosságainak bemutatását. Ez egyrészt indikátora a lakáspiacok ciklikus fejlődésének, másrészt jelezheti a lakáspiaci térbeli súlypontok esetleges áthelyeződését a központ felől a szuburbán övezet irányába.

A nominális piacméretek azt mutatják, hogy a nagyvárosok piaca nem 2009-ben kezdett zsugorodni, hanem már 2008-ban is jelentősen visszaesett az egy évvel korábbihoz képest. (Valójában a ciklus tetőpontját – Miskolc kivételével – 2006 jelentette, de erről módszertani változás miatt nem rendelkezünk pontos adatokkal.)

Míg 2007-ben nagyságrendileg 210 milliárd forintos volt az általunk vizsgált 5 város lakásadásvételeinek (lakáspiacok) együttes értéke, addig 2008-ban már kevesebb mint 150 milliárd, majd 2009 és 2013 között 87–97 milliárd forint között ingadozott. Ez az érték 2014-ben lépte át újra a 100 milliárdos határt, a 150 milliárdot 2015-ben érte el, és a 200 milliárdot pedig még 2016-ban is csupán megközelítette. A Covid-19-világjárvány előtti utolsó „békeévben” (a lakáspiaci ciklus tetőpontján) már 255 milliárd forintos volt a lakáspiacok mérete, ez a világjárvány hatására 2020-ban némileg csökkent, majd 2021-ben – az adásvételek számának növekedése és a gyorsan emelkedő árszint hatására – 340 milliárd forintig emelkedett.

2008. évi összehasonlító árakon a lakáspiaci változások érdemben másképpen jellemezhetőek: 2007-ben magasabb, a 2014-et követő felfutás éveiben viszont szerényebb nagyságrendűek.

Emellett fontos az is, hogy a központ mellett mekkorára becsülhetjük a városkörnyékek lakáspiacának méretét, illetve mely városok esetében jelent érdemi súlypontváltást a szuburbán övezet adásvételeinek bekapcsolása a számításokba (4. ábra). Ebből a szempontból a vizsgált nagyvárosok eléggé eltérnek egymástól:

- Az egyik végletet Debrecen jelenti, ahol a peremövezet lakáspiaca 2008-ban<sup>21</sup> a nagyvárosi piac kilencedét tette ki (4,5 milliárd forint), ez 2009 és 2013 között 7–8%-ra mérséklődött (2 milliárd forint), majd folyamatos növekedés

<sup>21</sup> A 2007. évi nem városi adatsort az említett módszertani változás miatt kihagytuk az elemzésből.

- mellett 13%-ig emelkedett (13 milliárd forint). A debreceni várostérség lakáspiaci 44,5 milliárdról 112,5 milliárd forintra nőtt 2008 és 2021 között.
- A másik véglet Győr, ahol 2008 és 2010 között 43-44%-os volt a városi piachoz mérten a városkörnyék aránya (ami rendre 11,5, 7, illetve 8 milliárd forintos piacot jelentett). 2010 és 2013 között a nagyváros lakáspiaci bizonyult válságállóbbnak, így 2013-ra a városkörnyék aránya az adásvételek teljes forgalmából 30%-ra esett (7 milliárd forint), majd 2020-2021-ig valamivel 50% fölé emelkedett (20, illetve 30 milliárd forint). Vagyis, a lakáspiaci konjunktúraciklus során – miközben a győri városi lakáspiac is gyorsan növekedett – a szuburbán övezet ennél nagyobb növekedésre volt képes, és a lakásforgalomban erőteljes dekoncentrációs folyamatot idézett elő. A győri várostérség lakáspiaci 36 milliárdról 90 milliárd forintra növekedett a vizsgált időszakban.
  - Közties helyet foglal el Miskolc, ahol a szuburbán övezet aránya a lakáspiaci forgalomból 2008-ban 28% volt (7 milliárd forint), ami 2009 és 2016 között 21 és 25% között ingadozott, miközben a nagyváros lakáspiacán is erőteljes zsugorodást mértünk (2009 és 2013 között a miskolci városi lakáspiac mérete 9–12 milliárd forintot tett ki, a forgalom 2008-ban még 25 milliárd forint volt!). A vizsgált településeken a devizahiteles időszak végén (2006–2008) emelkedett meg az adásvételek száma, s vele az átlagos árszint is, ami a hitelezés szigorodásával azonnal erőteljesen visszaesett.<sup>22</sup> A fellendülés Miskolcon időben kissé késleltetve indult el – csak 2015-2016-tól – de 2021-ig a városi lakáspiac így is 48,5 milliárd forintra bővült.<sup>23</sup> A városkörnyéki lakáspiac jelentősége is fokozatosan emelkedett. 2019 és 2021 között már meghaladta a 30%-ot, 2021-ben a lakásforgalom 16,5 milliárd forintra becsülhető, így a teljes várostérség lakáspiaci elérhette a 65 milliárd forintot, szemben a 2008. évi 32 milliárd forinttal.
  - Szeged és Pécs lakáspiaci – kisebb ingadozások mellett – egymáshoz nagyon hasonlít. A városkörnyék aránya a vizsgált időszakban viszonylag kis tartományon belül ingadozik, és összességében 2008 és 2021 között sem jelentős dekoncentráció, sem koncentráció nem történt. Pécsen a város lakáspiaci a 2008. évi 25 milliárdról a 2009 és 2013 közötti válságévekben 13,5–16,5 milliárd forintra zsugorodott, majd a fellendülés végére 55 milliárd forintra bővült. Eközben a városkörnyék lakáspiaci 4,5 milliárdról 2,0–2,5 milliárdra csökkent, ezt követően a lakáspiaci konjunktúraciklus végére 10 milliárd forintra növekedett. Összességében a pécsi várostérség lakáspiaci szűk 30 milliárdról 65 milliárdra emelkedett 2008 és 2021 között. Szegeden ehhez hasonló folyamatok játszódtak le. A város lakáspiaci a 2008. évi 33,5 milliárdos szintről 19-20 milliárd forintra zsugorodott a válság hatására, majd a konjunktúrális

<sup>22</sup> Nem véletlen, hogy a megyében kiugróan magas volt a Nemzeti Eszközkezelő Társaság aktivitása, úgy a községeken, mint a városokban.

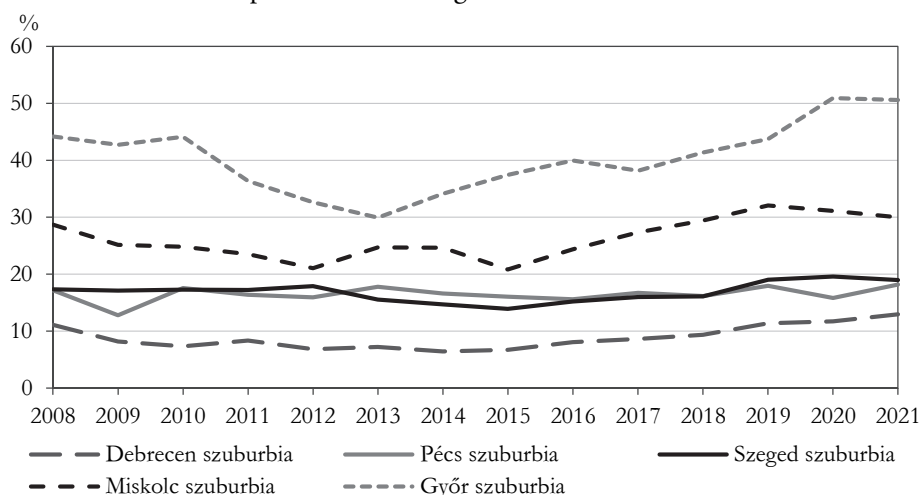
<sup>23</sup> Ebben szerepe lehetett a hosszabb időszak elhalasztott keresletének is.

hatások eredőjeként 75 milliárd forint fölé nőtt. A szuburbán övezetbe sorolt települések együttes lakáspiacát 2008-ban 6 milliárdra becsültük, ami a válság alatt 3,5 milliárdra esett, majd az időszak végére az értékesítések összesített nagyságrendje 14,5 milliárd forintra emelkedett. A szegedi várostérség lakás-piaca szűk 40 milliárról közel 90 milliárd forintra nőtt.

Megállapítható, hogy minden vizsgált városkörnyék esetében a lakáspiacok nominális értéke legalább kétszeresére, Debrecen és Győr esetében közel háromszorosára nőtt. Azonban, míg a növekedés súlypontja előbbiben a regionális központ volt, addig utóbbiban 2015-öt követően az egyre határozottabban áthelyeződött a szuburbán övezetbe.

4. ábra

#### A városkörnyéki települések lakáspiacának aránya a központhoz mérten Share of peri-urban housing market relative to the centre



Forrás: [3] alapján saját számítás.

Érdekeség továbbá, hogy – átmeneti visszaesést követően – Győrben 2013-tól gyakorlatilag folyamatos a városkörnyék jelentőségének dinamikus növekedése, ez Debrecen esetében mérsékeltebb ütemmel 2014-től figyelhető meg. Míg Szeged és Miskolc városkörnyéke 2015 után dinamizálódott, addig Pécsé csupán 2016-tól. Utóbbi három nagyvárosban az egyes években csupán szerény elmozdulást mértek, és a trend nem mentes a visszaesésektől sem (4. ábra).

#### A lakáspiacok forgási sebessége

Előrehaladott szuburbanizációs folyamat esetében a lakáspiacoknak térbeli kiegyenlítődést kell(ene) mutatniuk, legalábbis az adásvételi aktivitásban. Ezt a forgási sebességgel, az ezer lakásra jutó évenkénti adásvételek számával fejezhetjük ki. Annak

érdekében, hogy a regionális központok körül zajló folyamatok egymással összevet-hetők legyenek, a települési szinten számított forgási sebességeket a mindenkor-i központ adott évben mért forgási sebességéhez viszonyítjuk, így százalékos értéket kapunk<sup>24</sup> minden településre.

Általában igaz, hogy a GFC előtt és alatt a központ forgási sebességét megközelí-tő, elérő, vagy azt éppen az adott évben meghaladó települések száma mérsékelt volt, általában nem több a vizsgálatba bevont települések harmadánál-negyedénél. A GFC-t követő fellendülés, valamint a kormányzati ösztönzők hatására ez gyökere-sen megváltozott, és egy-egy évben a városkörnyék településeinek 80–90%-a érdemi aktivitást mutat (Függelék F1. ábra). Ami azt jelzi, hogy e települések határozottan jelen vannak a hazai, térségi lakáspiacokon, a helyi lakásállomány (egy része) piacké-pes, és van iránta fizetőképes kereslet.

### A lakásárak relatív szintje

A lakásárak relatív szintjének vizsgálatával választ keresünk a következő kérdésekre: a vidéki nagyvárosaink körül jelen van-e a középosztály, vagy megfigyelhető-e a felső középosztály kitelepülése a falusi-kisvárosi terekbe? Ezeket a kérdéseket a következő két indikátoron keresztül válaszoljuk meg:

- Az érintett megyék átlagos községi négyzetméteráraihoz viszonyított árindex, ami egy olyan százalékos érték, ami a [4] éves adatsoraiban megjelenő községi átlagos négyzetméterárokhoz viszonyítja az általunk vizsgált települések relatív árszintjét. Mint a vizsgálatokból kiderült, hogy ez az indikátor erősen megye-függő: Győr-Moson-Sopron megye esetében, ahol három kiugróan aktív és magas árszintű városkörnyék is található (a győri mellett a soproni és a mo-sonmagyaróvári), és ezek jelentős mértékben felfelé húzták a megyei községi átlagot is. A többi négy regionális központ esetében nem azonosítottuk ezt a jelenséget.
- A központokban megfigyelhető átlagos lakásárakhoz ([3] alapján, millió fo-rint) viszonyított relatív árindexen (%) keresztül. Utóbbi esetében fontos megjegyezni, hogy míg a legtöbb városkörnyéki településen a ténylegesen megvalósult adásvételek túlnyomó többsége a nagyobb alapterületű kertes családi házak kategóriában koncentrálódott, addig a nagyvárosok lakáspiacán felülreprezentáltak a társasházi téglalakások és a panellakások, melyek általá-ban kisebb alapterületűek, így azok a magasabb négyzetméterárak ellenére is alacsonyabb áron vásárolhatók meg.

Az első indikátor esetében minden vizsgált városkörnyékre azonos eredményt kaptunk: kevés település került magasán a megyei községi átlag fölé, ezek egy része is csak rövid időszakokra (akár csak 1-1 évre). Ebben a települések mérete (elsősorban Pécs és Miskolc körül) is szerepet játszhatott, hiszen kisszámú adásvétel esetében az

<sup>24</sup> A 2008–2021. éveket vizsgáltuk.

ún. „összetételhatás” erősen mozgathatja az értékeket, ami a magas négyzetméterárú települések esetében nem meglepő, ugyanis a korábbi szuburbanizációs szakirodalom ezekkel kivétel nélkül foglalkozott (Függelék F2. ábra).

A második index, bár térben némileg szűkebb településkörrel, de pontosabban adja vissza a korábbi szakirodalomból ismert szuburbanizációs kutatási eredményeket. Az egyes években megfigyelt területi szerkezet erősen függ a vizsgált központ belső (immanens) lakáspiaci folyamataitól. Itt elsősorban a GFC során elszenvedett leértékelődés mélysége, lefutása, majd az azt követő regeneráció erőssége, annak időbeli alakulása, vagy éppen a Covid-19-világjárvány miatti átmeneti visszaesés és az azt követő „visszapattanás” határozottsága tekinthetők befolyásoló tényezőknél. A relatív árszint ugyanakkor lehetőséget adna az egyes szuburbán övezetek további területi bontására is (Függelék F3. ábra).

### A lakásépítések célja

Úgy gondoljuk, a szuburbanizáció egyik fontos indikátora a spekulatív lakásfejlesztés a városkörnyékeken. Ez a folyamat a hazai lakásstatisztikából az értékesítési céllal épített lakások számának alakulásával pontosabban követhető.<sup>25</sup> Érdekes, hogy időben hogyan alakulnak az ilyen típusú újlakás-fejlesztések, de az is, hogy ezek a szuburbán övezeten belül hány településen jelentkeznek (nem csak 1-1 évben, hanem tartósan). Ez a mutató tehát utal a kitelepülők anyagi teherbíró képességére és áttételesen a társadalmi rétegződésben elfoglalt helyére is.

Az értékesítésre épült lakások esetében a vizsgált 5 város körüli szuburbán övezeteket három típusba lehet sorolni: az egyik végletet Pécs jelenti, ahol a GFC-t megelőző időszakban magas volt a lakásfejlesztési aktivitás, ami némi időbeli csúszással 2010-re zárult le. A lakásépítések újbóli felfutásából ez a városkörnyék kevésbé tudott hasznot húzni, ugyanis az értékesítésre épített lakások száma még 2021-ben sem érte el éves szinten a 40-et. Pécs szuburbán lakáspiacának egyedi vonása Kozármisleny jelenléte, és nélküle az értékesítésre épült új lakások nagyságrendje is kisebb lenne,<sup>26</sup> továbbá a 2014-et követő regeneráció sem hozott volna érdemi felfutást. Az e céllal épült lakások többsége 4-5 településen koncentrálódott a bő két évtized során (5. ábra<sup>27</sup>).

Győr városkörnyéke ezzel ellentétes időbeli jellemzőket mutat. Itt a GFC-t megelőzően értékesítési célú lakásfejlesztések csak mérsékelt számban fordultak elő,

<sup>25</sup> Jelen tanulmányban a 2000 és 2021 közötti időszakot vizsgáltuk, de a szakirodalom alapján szükséges lehet az 1990-es évtizedre is kiterjeszteni az adatgyűjtést és elvégezni az elemzést.

<sup>26</sup> A Kozármisleny nélkül számított szuburbán övezetben csupán egyetlen évben (2005) közelítette meg az értékesítési céllal épült lakások száma a 60-at.

<sup>27</sup> Bár az ábrán csak 2000-től ábrázoltuk a folyamatokat, és az Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TeIR) települési szintű adatait kontrollként használva ez utólag is jó választásnak bizonyult. Az 1990-es évtizedben a városkörnyékeken alig fordult elő értékesítési célú lakásfejlesztés, az is – akkor még – a központokban koncentrálódott.



azok is elsősorban a devizahiteles évek második felében-végén (a 2009. évi csúcson 60 lakás). Ezzel szemben 2017-et követően évente legalább 100, de inkább 160–180 ilyen lakást vettek használatba. Igaz, az átadott lakások térben erősen koncentráltan jelentek meg Győr körül, 6-7 település adta az értékesítési célú új lakások többségét (5. ábra).

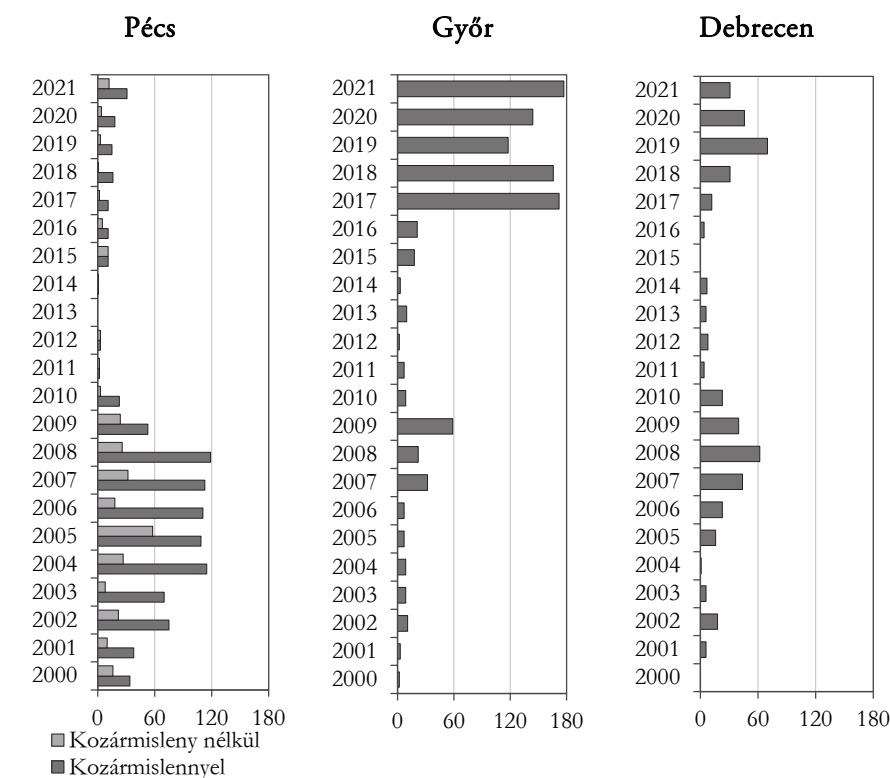
A harmadik eltérő típust Debrecen jelenti. A városkörnyéken a devizahiteles időszak közepétől a GFC első éveig (a fejlesztések lezárása időbeli elcsúszást mutat a válság kitöréséhez képest) szerényebb volt az aktivitás, majd 2018-tól indult egy újabb, szintén mérsékelt fejlesztési hullám, ami 2021-re vélhetően ki is fulladt. Az értékesítési céllal épült lakások területisége eléggé állandó a két fejlesztési ciklusban, a megvalósult építkezések többsége ugyanazon az 5 településen koncentrálódik (5. ábra).

Míg Miskolc inkább a pécsi mintát, addig Szeged a debrecenit követi, csak mérsékelt aktivitással.

5. ábra

**Pécs, Győr és Debrecen várostérségében  
az értékesítési céllal épült lakások időbeli megjelenése (lakás/év)**

Housing units built for sale in the urban areas of  
Pécs, Győr and Debrecen over time (dwellings/year)



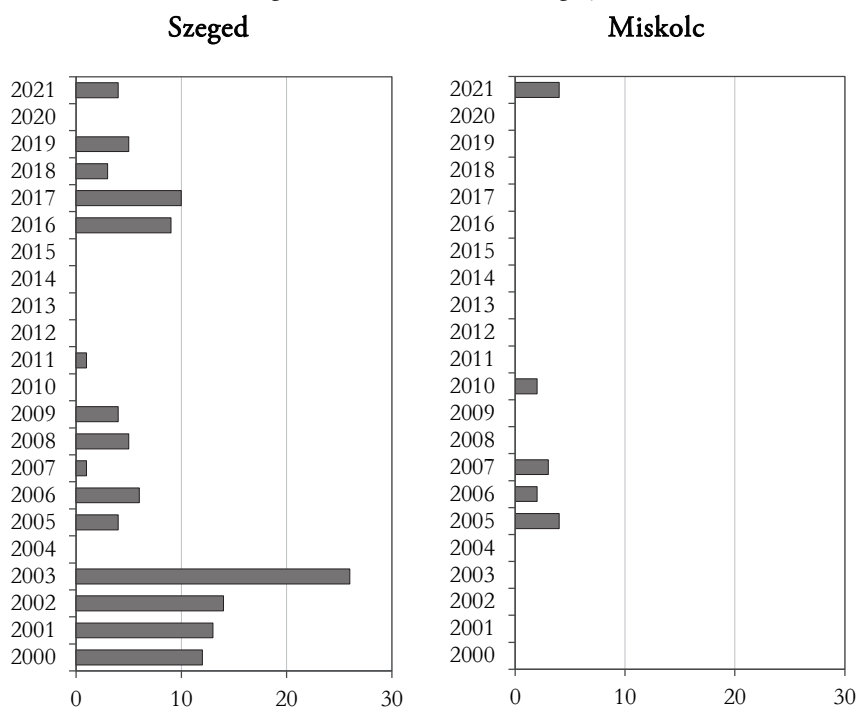
Forrás: [3] alapján saját számítás.

## Az épített lakások típusai

A szuburbanizáció érett fázisára jellemző, hogy a rendelkezésre álló beépíthető terület már kezd szűkössé válni, ezért emelni célszerű a laksűrűséget (fő/hektár), ami legegyszerűbben a társasházi és sorházi építkezések számának növelésével érhető el. Lehet ebben egy mentális folyamat is: a városi kisméretű lakásokból kiköltözők egy része nem kifejezetten családi házas, kertes, telkes, melléképületes megoldást keres, csak nagyobb lakóteret és elérhető zöldterületet, a falusi lét kötöttségei (kertművelés, pázsit gondozása, utcafront karbantartása stb.) nélkül. Elsősorban e célcsoport (középosztály?) számára jelentene megoldást a szuburbán övezet településein a sorházi és társasházi lakások építése.<sup>28</sup> Hosszabb távon ezek a fejlesztések sokszínűbbé teszi a szuburbán övezet lakásállományát, megnyitva a teret további társadalmi rétegek esetleges kitelepülése előtt.

6. ábra

**Sorházi, láncházi formában épült lakások**  
**Szeged és Miskolc városkörnyéki településein (lakás/év)**  
Terraced and chain-built dwellings in the peri-urban settlements of  
Szeged and Miskolc (dwellings/year)



Forrás: [3] alapján saját számítás.

<sup>28</sup> Bár feltételezhetnénk átfedést az előző kategóriával, a települési szintű adatok szerint nagyon szoros kapcsolatot az értékesítési céllal épült lakóegységekkel általában nincs.

Míg Pécs, Győr és Debrecen esetében a folyamatok nagy vonalakban az értékesítési célú lakásépítések sémáját követik (annál némileg tágabb települési körben), addig Miskolc városkörnyékén az ilyen típusú lakásfejlesztések szerényebb léptékben, egy-egy évre koncentráltan és mindössze 1-2 településen jelennek meg (6. ábra). Szegeden viszont mindkét lakástípus érdemben jelen van az újlakás-építések között, úgy a GFC előtt, mint a regenerációs fázisban. Utóbbi nagyváros körül 4-5 települést azonosítottunk, ahol az értékesítési célú lakásépítések érdemben alakították a kínálatot (6. ábra).

## Elsődleges következtetések

A tanulmány elején feltett kutatási kérdésekre válaszaink a következők:

1. Minden vizsgált régióközpont körül felismerhetők a szuburbanizációra utaló folyamatok, de ezek intenzitása, időbeli lefutása, térbeli kiterjedése eltér(het) egymástól. Ugyanakkor a szuburbanizációban érintett, illetve a különböző intenzitással a folyamatban részt vevő települések köre egyetlen területi léptékel sem mutat teljes átfedést (járás<sup>29</sup>, megye, agglomeráció<sup>30</sup>, funkcionális várostérség).
2. A lakáspiaci indikátorok alkalmasak a hazai vidéki szuburbán folyamatok megragadására. A hosszabb időtávon keresztül megfigyelhető változások segítségével lehetséges a folyamat időbeli szakaszolása, az egyes vizsgált városok sajátosságainak feltárása.
3. A lakáspiaci indikátorok segítségével lehatárolhatjuk azokat a településeket, ahol a folyamat még legfeljebb a kezdeti fázisában tart (vagy még ott sem), illetve az indikátorok alapján határozott elővárosi fejlődést lehet azonosítani.
4. Az eredményeket a következő településhálózati sajátosságok befolyásolják:
  - A sok közepes, kis- és aprófalú aktivitása számos esetben nem is mutatható ki 1-1 évben, így a szuburbanizáció egyes indikátorai nem számíthatók ki a potenciális övezet jelentős részére egy adott évben. Ha van is körükben aktivitás, az esetszámok a vizsgált évben többségükben kicsik, emiatt nagy szerepe lehet az összetételhatásnak, ami befolyásolja a levonható következtetéseket.
  - Nem minden regionális központnak van jól meghatározható szuburbán övezete, és ha van, akkor az nem csupán<sup>31</sup>, vagy nem elsősorban (lásd Debrecen) a községekre terjed ki.

<sup>29</sup> Akár a korábbi időponthoz köthető járási beosztás alapján is.

<sup>30</sup> Bármely időpontban történt agglomeráció, agglomerálódó térség, településegységes stb. lehatárolást tekintve kiindulópontnak.

<sup>31</sup> Pécs, Győr és Szeged körül egyaránt 3, Miskolc szomszédságában 6 városi rangú települést soroltunk első körben a potenciális szuburbán övezetbe. Kivétel nélkül mindegyik besorolás helyállónak bizonyult.

5. Az eredmények érzékenyek a tágabb térség (például megye, ország, de akár globális léptékű) lakáspiaci helyzetére, állapotára, folyamataira. A vizsgált városok között a győrit lehet e tekintetben kiemelni, melynek elhelyezkedése, hosszabb távú gazdasági folyamatai és válságálló munkaerőpiaca más alapot kínált a szuburbanizáció számára, mint a többi vizsgált nagyváros tágabb tere.
6. A lakáspiaci indikátorai segítséget nyújtanak a vidéki szuburbanizáció folyamatának megértéséhez, egyik oldalról a relatív dekoncentráció mértékének meghatározásához, másik oldalról a városkörnyéki „középosztályosodás” céltérületeinek lehatárolásához. Ezek az eredmények meglepően pontos átfedésben vannak a demográfiai, a gazdasági vagy a jövedelmi térfolyamatok által meghatározott szuburbanizációval.
7. Az indikátorok közül a lakáspiaci forgási sebessége adja a legtágabb vizsgálatba vonható településkört. Ehhez képest minden más változó esetében térben sokkal szűkebb az érintettség, ami megkérdőjelezheti a forgási sebesség alkalmazhatóságát a szuburbanizációs térfolyamatok kimutatására!

### **A nagyvárosok körül zajló szuburban folyamatok összegzése és a továbblépés lehetőségei**

A részletes elemzések összegzeként (Függelék F1. táblázat) a következőket állapíthatjuk meg:

1. A vizsgált hazai vidéki regionális központok körül a lakáspiaci indikátorok alapján Debrecen körül 12 település mutat szuburbanizációra utaló jeleket. Közülük 5 esetben majd minden változóval időben tartósan jelentkező kiugró értékeket mértünk, és csupán 2 (Hajdúhadház és Vámospercs) esetében volt az indikátorok többségében átlag alatti az aktivitás. A potenciális szuburban övezet jelentős átfedésben van a lehatárolt nagyvárosi településeggyüttesel (KSH 2016).
2. Szeged körül 14 településen jelentkeznek szuburbanizációra utaló jelek a lakáspiaci indikátorok alapján (ebből 5 esetben majd minden, 6 esetben viszont kifejezetten kevés mutatónál). A település mérete meghatározó a szuburban lakáspiaci folyamatok esetében. Dóc, Ferencszállás, Klárafalva egyszerűen túl kicsik a folyamat beindulásához, Kübekháza pedig elzárt közlekedési helyzete miatt – egyelőre – nem igazán vonzó a kitelepülők számára. Ugyanakkor a lehatárolt nagyvárosi településeggyüttes (KSH 2016) határain átnyúlva Mórahalom a belső szuburban övezet tagjának tekinthető, míg Kistelek, Zákányszék, Maroslele a külső övezetbe sorolható. Egy település esetében (Bálástya) további kutatásokat igényel az, hogy mi az oka a szuburbanizáció hiányának, pedig elhelyezkedése, mérete, helyi lakáspiacának aktivitása miatt kifejezetten vonzó lehetne a potenciális vevők számára. Ellentétben Debrecen-

- nel, Szeged esetében a KSH által lehatárolt településeggyüttes sem biztosít megfelelő térbeli keretet a szuburbanizációs folyamatok vizsgálatához.
3. Pécs körül a szuburbanizáció az előbbi 2 nagyvárosnál sokkal szélesebb települési kört érint. Vizsgálatunk szerint 28 település esetében jelenthető ki, hogy a lakáspiaci mutatók alapján több vagy kevesebb indikátor esetében érdemi aktivitás mérhető. A Pécs körüli szuburbanizáció pontos lehatárolását nehezíti, hogy a lakáspiaci aktivitás sok esetben – a települések mérete miatt – kimutathatatlan egy adott évben, vagy az alacsony esetszámok miatt túl erős lehet az ún. „összetételhatás”. Épp ezért, e nagyváros esetében körültekintően kell elvégezni a besorolást és a lehatárolást. Az viszont egyértelmű, hogy Kozármisleny minden szempontból kiemelkedő szintet ért el, mellette további 5 községet soroltunk a belső, intenzíven szuburbanizálódó övezetbe, míg a külső peremövezetbe 10 település alkotja. A lehatárolt agglomeráció (KSH 2016) a maga 41 településével sokkal tágabb, mint az általunk szuburbanizálódónak tekintett települési kör, ráadásul a listánkon szerepel Pécsvárad és Szentlőrinc is (a külső szuburbán övezetben), ami a pécsi agglomerációnak nem képezi részét. Az átfedés tehát itt is csak részleges, de az általunk végzett vizsgálatok alapvetően szűkebb települési kört fednek le, mint a KSH lehatárolása. Pécs városkörnyékén a domborzat és az összekapcsoltság hiányosságai miatt a szuburbanizáció térben nem folytonos.
  4. Miskolc esetében a pécsinél némileg kevesebb, mintegy 25 településről jelenthető ki, hogy a lakáspiaci szuburbanizáció érinti valamilyen mélységig. Ebből a belső, a folyamatba intenzívebben bekapcsolódó települések száma 6, míg a csupán néhány indikátor esetében érdemi aktivitást mutató külső övezetbe sorolt településeké 10. Az agglomerációs lehatárolás 35 települést rendelt a miskolci nagyvárosi településeggyüttesbe (KSH 2016), ami jelentősen bővebb, mint az általunk kimutatott települési kör. Miskolc esetében a szuburbán övezetek hiánymentesen részei a tágabb agglomerációnak. A nagyváros körüli tagolt felszín és az áramlási tengelyek kiépültsége, vagy éppen hiánya befolyásolja a szuburbanizációt. A Sajó-völgy felé nagyobb összefüggő övezet mutatható ki, míg a dombsági-középhegységi térszínnek felé a folyamat kevésbé érintette a településeket.
  5. Győr a vidéki regionális központok közül – főként a 2013 utáni lakáspiaci indikátoraival – a legerőteljesebben mutatja a lakáspiaci szuburbanizációs jegyeket. Óvatos becsléssel is 37 települést lehetett a nagyváros körüli szuburbán övezetbe sorolni, ebből 3 (Győrújbarát, Győrújfalú, Vámoszabadi) a kiemelt kategóriában, további 8 az intenzíven szuburbanizálódó övezetben, míg a csak néhány változó alapján érdemi aktivitást mutató külső övezetben 14 település található. Az agglomeráció (KSH 2016) Győr esetében is nagyobb térre és települési körre terjed ki, mint az általunk kimutatott szuburbanizációs folyamat. A lakáspiaci szuburbán folyamatokból Győr körül legalább két tucat

település teljes mértékben kimaradt a 2021-ig tartó évtizedek során. Ez némiképp meglepő, mert Győr körül legfeljebb a vízfolyások nehezítik a szuburbanizációt a városba való bejutást.

Az elemzésből megállapítható, hogy a központi kormányzat lakáspiacot érintő intézkedései nagymértékben befolyásolják a szuburbanizáció folyamatát Magyarországon. A CSOK, a falusi CSOK (és más kapcsolódó) támogatási formák hozzájárulnak a szuburbanizáció rövid távú folytatódásához.

Az elérhető adatok közül kevésbé használtuk ki a lakásállomány minőségi paramétereinek (komfortosság, ellátottság) változását, erre a 2022. évi népszámlálás települési szintű adatainak nyilvánosságra kerülését követően lesz értelme visszatérni.

Fontos lenne követni a települési szintű jövedelmekben (nem csak az aktív keresők bér-, kereseti és jövedelmi adatai!) hosszabb időtávban bekövetkező változásokat. Ehhez használható – piaci alapon beszerezhető – adatforrás a GfK Hungária Piackutató Kft. által éves gyakorisággal közzétett adatok lehetnek (1998 és 2022 között).

Végül a vizsgált várostérségekben – és ez a projekt publikációs tervében is szerepel – fontos lenne a jelen tanulmányban önmagukban elemzett lakáspiaci indikátorok alakulása közötti kapcsolat kimutatása is. Bár az eltérő időpillanatra, időtávra vonatkozó adatok teljes összevetést nem tesznek lehetővé, a 2008 és 2021 közötti időszakra lehetségesnek tartjuk a szükséges regressziószámítások elvégzését.

### Köszönetnyilvánítás

A tanulmány a K\_19 pályázati felhívás keretében a K 131534 számú projekt számára a Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alapból biztosított támogatással, az „*Átalakuló lokális lakáspiacok hazai nagyvárosokban*” című pályázati program finanszírozásában valósult meg.

## Függelék

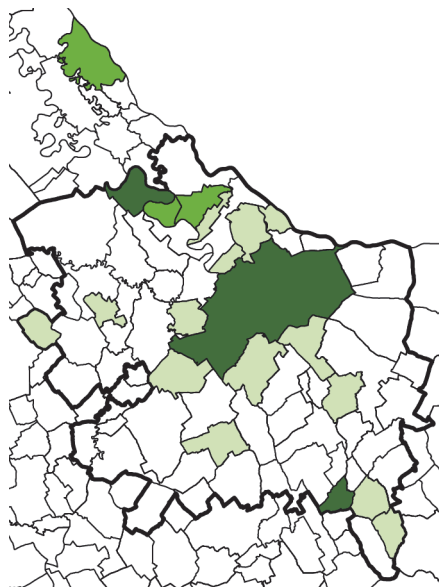
F1. ábra

### A Győr környéki települések lakáspiacának forgási sebessége a központhoz viszonyítva, 2008–2021

Turnover rate of the housing market in the municipalities around  
Győr in relation to the centre, 2008–2021

**A 2008–2009. évi GFC alatt**  
During the GFC 2008–2009

**A falusi CSOK bevezetése\* után**  
After the introduction of the village FHA  
(Family Homebuilding Allowance)



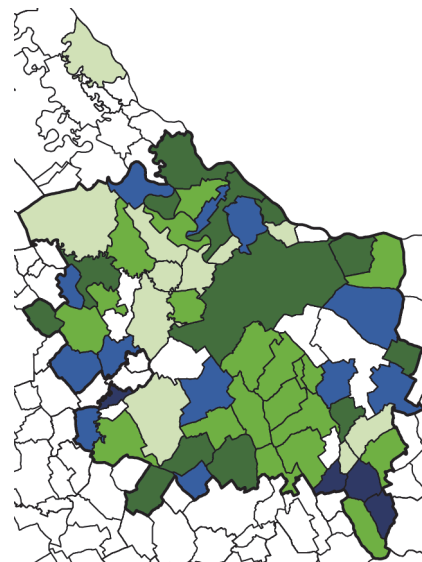
A centrum forgási sebességének %-a

100,0–124,9

80,0– 99,9

65,0– 79,9

□ Győr szuburbia



A centrum forgási sebességének %-a

150,0–199,9

125,0–149,9

100,0–124,9

80,0– 99,9

65,0– 79,9

□ Győr szuburbia

\* 2019. július 1.

Forrás: [3] alapján saját számítás, szerkesztette: Ország Csilla.

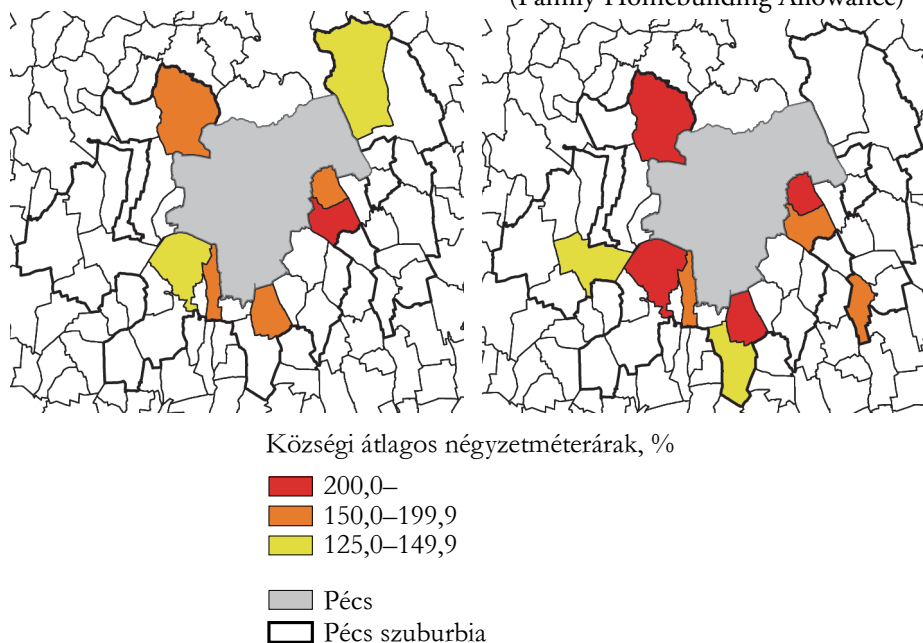
F2. ábra

**A Pécs környéki települések relatív négyzetméterárai  
a megyei községi átlaghoz viszonyítva, 2008–2021**

Turnover rate of the housing market in the municipalities around  
Győr in relation to the centre, 2008–2021

**A 2008–2009. évi GFC alatt**  
During the GFC 2008–2009

**A falusi CSOK bevezetése\* után**  
After the introduction of the village FHA  
(Family Homebuilding Allowance)



\* 2019. július 1.

Forrás: [3] alapján saját számítás, szerkesztette: Országh Csilla.



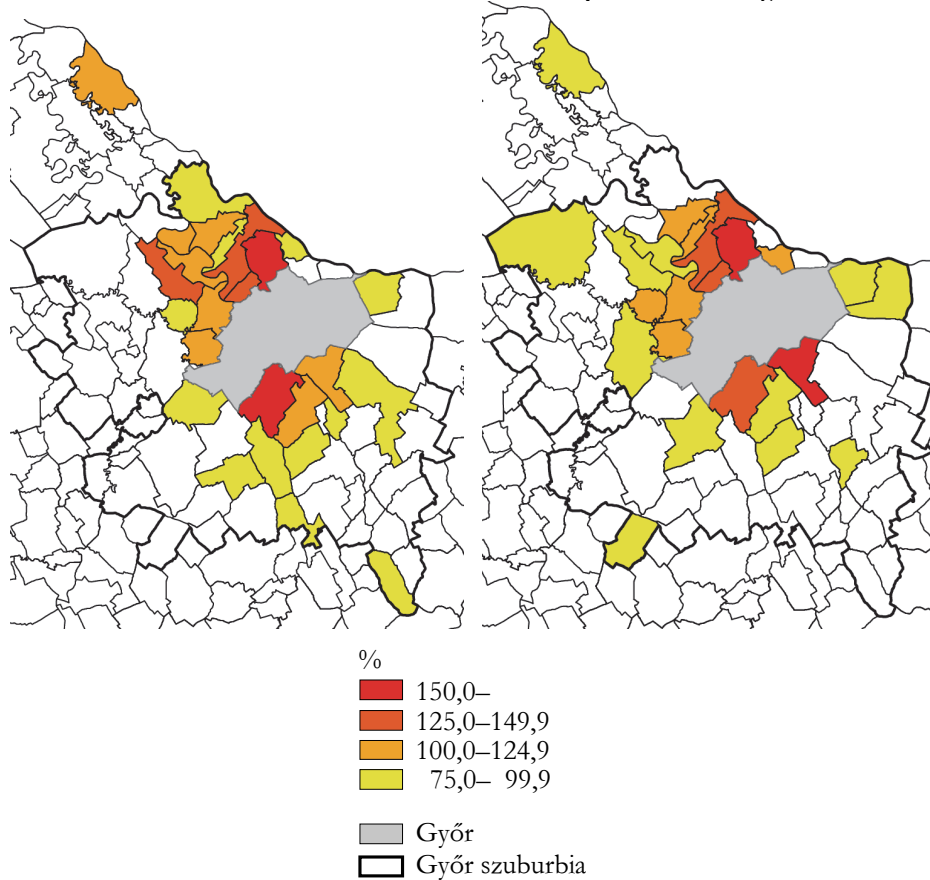
F3. ábra

**Győr környéki települések átlagárai a központhoz viszonyítva, 2008–2021**

Average prices in settlements around Győr relative to the centre, 2008–2021

**A 2008–2009. évi GFC alatt**

During the GFC 2008–2009

**A falusi CSOK bevezetése\* után**After the introduction of the village FHA  
(Family Homebuilding Allowance)

\* 2019. július 1.

Forrás: [3] alapján saját számítás, szerkesztette: Országh Csilla.

F1. táblázat

**A vidéki nagyvárosok körül zajló szuburbanizáció nagyságrendje  
a lakáspiaci indikátorok alapján**

Magnitude of suburbanisation around large rural cities based  
on housing market indicators

Megnevezés	(település)				
	Debrecen	Győr	Miskolc	Pécs	Szeged
Indikátorok					
Növekvő lakásállomány (1990–2022)	12	61	34	33	25
A lakásállomány növekedési rátája (1990–2022)	4+2	21	25	21	9
A beépített területek növekedése (1980–2021)	2+2	14	5	12	12
A lakáspiacok forgási sebessége 2019 után	6	57	29	31	23
Négyzetméterárak a megyei községi átlag %-ában 2019 után	5	6	10	9	8
Lakásárak a központ átlagár %-ában 2019 után	4	23	13	15	4
Értékesítési céllal épült lakások megjelenése 2000 után	5	6+1	3	4+1	3+1
Sorházi, társasházi formában épült lakások 2000 után	5	8	1+1	6	4+1
A szuburbán fejlődés jellemzőinek összesített megjelenése					
Minden jellemző		3		1	
A jellemzők többsége	5	8	6	5	5
Néhány jellemző, határozottan	5	12	9	12	6
Egy-két indikátor esetében, esetlegesen	2	14	10	10	3

*Megjegyzés:* Az x+y számok arra utalnak, hogy a megadott határértékeknél kedvezőbb mutatókkal x település rendelkezik, de további y település e határérték közeli értékkel rendelkezik, így megengedőbb kategorizálás mellett ezek is jelezhetik a folyamat megindulását.

## IRODALOM

- AALBERS, M. B. (2016): *The financialisation of housing. A political economy approach* Routledge, London, New York.
- BAJMÓCY, P. (1999): A szuburbanizáció sajátosságai Pécs környékén *Földrajzi Értesítő* 48 (1–2): 127–138.
- BAJMÓCY, P. (2000): A „vidéki” szuburbanizáció Magyarországon, Pécs példáján *Tér és Társadalom* 14 (2–3): 323–330. <https://doi.org/10.17649/TET.14.2-3.600>
- BAJMÓCY, P. (2001): A szuburbanizáció két évtizede Magyarországon *Észak-Magyarországi Stratégiai Füzetek* 11 (2): 6–17.
- BAJMÓCY, P. (2002): Szuburbanizációt kiváltó okok a vidéki Magyarországon. In: ABONYINÉ PALOTÁS, J.–BECSEI, J.–KOVÁCS, CS. (szerk.): *A magyar társadalomföldrajzi kutatás gondolatvilága* pp. 247–255., Ypszilon Kiadó, Szeged.

- BAJMÓCY, P. (2006): A hazai szuburbanizációs folyamatok trendjei 2000 után. In: CSAPÓ, T.–KOC SIS, Zs. (szerk.): *Agglomerációk és szuburbanizálódás Magyarországon* pp. 112–127., Savaria University Press, Szombathely.
- BAJMÓCY, P.–DUDÁS, R. (2008): Új trendek Magyarország népességének belföldi migrációjában. In: CSAPÓ, T.–KOC SIS, Zs. (szerk.): *A közép- és nagyvárosok településföldrajza* pp. 208–218., Savaria University Press, Szombathely.
- BALIZS, D.–BAJMÓCY, P. (2018): Szuburbanizáció a határon át: társadalmi, etnikai és arculati változások Rajkán *Tér és Társadalom* 32 (3): 54–75.  
<https://doi.org/10.17649/TET.32.3.3046>
- BALIZS, D.–BAJMÓCY, P. (2019): Cross-border suburbanisation around Bratislava – changing social, ethnic and architectural character of the “Hungarian suburb” of the Slovak capital *Geografický Casopis* 71 (1): 73–98.  
<http://dx.doi.org/10.31577/geogrcas.2019.71.1.05>
- BEITEL, K. (2000): Financial cycles and building booms: A supply side account *Environment and Planning A* 32 (12): 2113–2132. <https://doi.org/10.1068/a3362>
- BEITEL, K. (2017): Circuits of capital, ground rent and the production of the built environment: A (new) framework for analysis *Human Geography* 9 (3): 27–42.  
<https://doi.org/10.1177/194277861600900303>
- BERÉNYI, I. (1984): Spatial relationship of urbanisation and changes of land use structure. In: ENYEDI, GY.–PÉCSI, M. (eds.): *Geographical essays in Hungary, 1984* pp. 229–246., Theory-Methodology-Practice 29. IGU Hungarian National Committee – Geographical Research Institute, Hungarian Academy of Sciences, Budapest.
- BERKES, J. (2021): Highly qualified social strata in urban areas of Hungarian regional centres from 1980 to 2011 *Regional Statistics* 11 (4): 126–149.  
<https://doi.org/10.15196/RS110406>
- BERKI, M. (2015): A térbeliség trialektikája *Tér és Társadalom* 29 (2): 3–18.  
<https://doi.org/10.17649/TET.29.2.2658>
- BERKI, M. (2017): A földrajzi lépték változó értelmezése és a cselekvőhálózat-elmélet *Földrajzi Közlemények* 141 (3): 203–215.
- BRADE, I.–SMIGIEL, C.–KOVÁCS, Z. (2009): Suburban residential development in post-socialist urban regions. The case of Moscow, Sofia and Budapest. In: KILPER, H. (ed.): *German annual of spatial research and policy 2009. New disparities in spatial development in Europe* pp. 79–104., Springer, Heidelberg.
- BRÓDY, L. S.–PÓSFAL, Zs. (2020): *Household debt on the peripheries of Europe: New constellations since 2008* Periferia Working Papers 3., Periféria Központ, Budapest.
- CSANÁDI, G.–CSIZMADY, A. (2002): Szuburbanizáció és társadalom *Tér és Társadalom* 16 (3): 27–55. <https://doi.org/10.17649/TET.16.3.1978>
- CSIZMADIA, Z.–TÓTH, P. (2014): Patterns of social structure and stratification in Győr. In: CSIZMADIA, Z.–DUSEK, T. (eds.): *The Győr automotive district* pp. 160–181., Universitas–Győr Nonprofit Kft., Győr.
- DÖVÉNYI, Z.–KOVÁCS, Z. (1999): A szuburbanizáció térbeni-társadalmi jellemzői Budapest környékén *Földrajzi Értesítő* 48 (1–2): 33–58.

- EGRI, Z. (2022): A hazai települési jövedelemegyenlőtlenségek sajátosságai a földrajzi közelhatások alapján, 2012–2019 *Területi Statisztika* 62 (6): 625–662.  
<https://doi.org/10.15196/TS620601>
- EGRI, Z. (2023): Mobilitás és perzisztencia a hazai települési szintű jövedelemegyenlőtlenségi folyamatokban, 2012–2019 *Területi Statisztika* 63 (1): 3–37.  
<https://doi.org/10.15196/TS630101>
- FILIPPINYL, G.–PAPP, J. (1997): A városépítés története 1944–1990. In: VERESS, G. (szerk.): *Tanulmányok Debrecen 1945 utáni történetéből* pp. 85–120., Csokonai Kiadó, Debrecen.
- GAGYI, Á.–JELINEK, CS.–PÓSFAL, ZS.–VIGVÁRI, A. (2021): Semi-peripheral financialization and informal household solutions: Embedded scales of uneven development in Hungarian urban fringes. In: MIKUS, M.–RODIK, P. (eds.): *Households and financialization in Europe mapping variegated patterns in semi-peripheries* pp. 81–103., RIPE Series in Global Political Economy, Routledge, Abingdon.
- GYENIZSE, P.–BOGNÁR, Z.–BUGYA, T.–MORVA, T. (2015): Egy lakóterület-minősítő, többtényezős geoinformatikai modell korlátai és fejlesztési lehetőségei Debrecen példáján *Modern Geográfia* 10 (4): 15–38.
- GYŐRI, T. (2023): Categorisation of regions in the European Union based on smart and inclusive growth indicators for the Europe 2020 strategy *Regional Statistics* 13 (2): 299–323. <https://doi.org/10.15196/RS130205>
- HANTÓ, ZS.–KÁRPÁTI, Z. (1982): Az agglomeráció-kutatás szociológiai módszeréről. In: RECHNITZER, J. (szerk.): *Vonzáskörzetek – Agglomerációk I.* pp. 139–166., Akadémiai Kiadó, Budapest.
- HARDI, T. (2002): Szuburbanizációs jelenségek Győr környékén *Tér és Társadalom* 16 (3): 57–83. <https://doi.org/10.17649/TET.16.3.1980>
- HARDI, T. (2013): Győr, Miskolc és Pécs agglomerációja a vidéki szuburbanizációban. In: SOMLYÓDINÉ PFEIL, E. (szerk.): *Az agglomerációk intézményesítésének sajátos kérdései* pp. 15–41., IDResearch Kft.–Publicon Kiadó, Pécs.
- HARDI, T.–FARKAS, O.–HEGYINÉ BOLLA, K. (2021): A személygépjármű-forgalom növekedésének környezeti hatása egy Győr környéki szuburbán útszakaszon *Területi Statisztika* 61 (4): 503–526. <http://dx.doi.org/10.15196/TS610404>
- HIRT, S. (2007): Suburbanising Sofia: Characteristics of post-socialist peri-urban change *Urban Geography* 28 (8): 755–780. <http://dx.doi.org/10.2747/0272-3638.28.8.755>
- JELINEK, CS. (2019): A városrehabilitáció korszakai Magyarországon: Az állam szerepe marginális városi terek (újra)termelésében *Tér és Társadalom* 33. (4): 17–37.  
<https://doi.org/10.17649/TET.33.4.3180>
- KOCSIS, J. B. (2000): A szuburbanizáció jelenségének főbb elméleti megközelítései a város-szociológia és más rokon tudományterületek irodalmában *Tér és Társadalom* 14 (2–3): 311–321. <https://doi.org/10.17649/TET.14.2-3.599>
- KÓKAI, S. (2006): Adalékok a nyíregyházi településegységes szuburbanizációs folyamatainak vizsgálatához. In: CSAPÓ, T.–KOCSIS, ZS. (szerk.): *Agglomerációk és szuburbanizáció Magyarországon* pp. 168–188., Savaria University Press, Szombathely.
- KOÓS, B. (2004): Adalékok a gazdasági szuburbanizáció kérdésköréhez *Tér és Társadalom* 18 (1): 59–71. <https://doi.org/10.17649/TET.18.1.931>

- KOÓS, B. (2007): A szuburbanizációs folyamat a magyar gazdaságban *Közgazdasági Szemle* 54 (4): 334–349.
- KOVÁCS, Z. (2010): A szocialista és poszt szocialista urbanizáció értelmezése. In: BARTA, GY.–BELUSZKY, P.–FÖLDI, ZS.–KOVÁCS, K. (szerk.): *A területi kutatások csomópontjai* pp. 141–157., MTA Regionális Kutatások Központja, Pécs.
- KOVÁCS, B. (2021): Is there a core-semiperiphery division in housing? Applying world-systems theory in European comparative housing research *Housing Theory & Society* 38 (4): 419–438. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1813801>
- KOVÁCS, B. (2023): Conceptualising the conservative housing regime: The case of Hungary *International Journal of Housing Policy* 23 (1): 1–25. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2156264>
- KOZMA, G. (1994): Lakóterület- és népességszám változások Debrecenben az 1930-as évek vége és 1990 között. In: SÜLI-ZAKAR, I. (szerk.): *Tanulmányok Debrecen városföldrajzából I.* pp. 83–103., KLTE, Debrecen.
- KOZMA, G. (1996): Az ingatlanárak földrajzi jellegzetességei Debrecenben. In: SÜLI-ZAKAR, I. (szerk.): *Tanulmányok Debrecen városföldrajzából II.* pp. 141–148., KLTE, Debrecen.
- KOZMA, G. (1998): A lakókörnyezethez való viszony Debrecen különböző városrészeiben. In: SÜLI-ZAKAR, I. (szerk.): *Tanulmányok Debrecen városföldrajzából III.* pp. 135–159., KLTE, Debrecen,
- KOZMA, G. (2004): A debreceni lakótelepek társadalmának átalakulása az 1990-es évtizedben. In: RAKONCZAI, J. (szerk.): *A magyar földrajz kurrens eredményei* pp. 1080–1089., SZTE TTIK Természeti Földrajzi és Geoinformatikai Tanszék, Szeged.
- KOZMA, G. (2016): *A debreceni lakóterületek II. világháború utáni fejlődésének társadalomföldrajzi vizsgálata* Didakt Kiadó, Debrecen.
- KÓSZEGFALVI, GY. (1985): A magyarországi településrendszer strukturális változása. In: RECHNITZER, J. (szerk.): *Vonzáskörzetek – Agglomerációk II.* pp. 31–54., Akadémiai Kiadó, Budapest.
- KRISTÓF, A. (2013): A miskolci szuburbia néhány jellemzője. In: KÓKAI, S. (szerk.): *Tanulmánykötet Dr. Dobány Zoltán főiskolai docens 60. születésnapjára* pp. 199–213. Nyíregyháza.
- KRISTÓF, A. (2015): Adalékok Miskolc külterületeinek sajátosságaihoz *Településföldrajzi Tanulmányok* 4 (2): 55–67.
- KRISTÓF, A. (2018): *A szuburbanizáció társadalmi-gazdasági hatásai és következményei a miskolci agglomerációban* Debreceni Egyetem, Természettudományi Doktori Tanács, Földtudományok Doktori Iskola, Debrecen.
- KRISTÓF, A.–KÓKAI, S. (2015): Adalékok a miskolci szuburbia lehatárolásához *Településföldrajzi Tanulmányok* 4 (Különszám): 56–72.
- LEFEBVRE, H. (1974): *The production of space* Blackwell, Oxford, Cambridge.
- LEHMANN, A.–SAS, B. (1985): A pécsi agglomeráció vizsgálata ökológiai és ökonómiai szempontok alapján. In: RECHNITZER, J. (szerk.): *Vonzáskörzetek – Agglomerációk II.* pp. 101–125., Akadémiai Kiadó, Budapest.
- KSH (2016): *Magyarország településbálázata 1. – Agglomerációk, településegységek* Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- MÁRKUS, M. (2015): *Szuburbanizációs folyamatok a miskolci kistérségben* Egyetemi szakdolgozat, Debrecen.

- MEGYESI, Z.–PÉTI, M. (2022): Nemzetközi mobilitási magatartás és lehetséges járványhelyzeti jövője a Kárpát-medencei magyarság körében, 2020 *Területi Statisztika* 62 (6): 698–731. <https://doi.org/10.15196/TS620604>
- MÜLLER, L. (1982): Településstruktúrák és azok fejlődési dinamizmusának modellezése számítógépes módszerrel. In: RECHNITZER, J. (szerk.): *Vonzáskörzetek – Agglomerációk I.* pp. 89–137., Akadémiai Kiadó, Budapest.
- NAGY, E. (2017): Az állam változó szerepe – Gazdaságföldrajzi értelmezések *Földrajzi Közlemények* 141 (3): 226–234.
- NAGY, G. (2017): Az állami beavatkozás a lakásszektor példáján és területi következményei *Földrajzi Közlemények* 141 (3): 235–245.
- NAGY, G. (2020): Lakás piac. In: CZIRFUSZ, M. (szerk.): *Területi kibívások és területi politikák Magyarországon, 2010–2020* pp. 19–25., KRTK RKI, Budapest.
- NAGY, G. (2021): Ciklikus fejlődés a lakáspiacon. In: KOÓS, B. (szerk.): *Területi Riport 2021* pp. 27–42., KRTK RKI, Budapest.
- NAGY, G.–NAGY, E. (2019): Az állam szerepe a városi terek fogyasztás központú „újratelendülésében” *Tér és Társadalom* 35 (4): 61–86. <https://doi.org/10.17649/TET.33.4.3192>
- NAGY, G.–KOVALCSIK, T.–NAGY, GY.–ORSZÁGH, CS. (2022): Minőségi paraméterek hatása a lakótelepi árakra: Szeged nagy lakótelepeinek példáján *Földrajzi Közlemények* 146 (3): 225–257. <https://doi.org/10.32643/fk.146.3.4>
- NAGY, G.–ORSZÁGH, CS. (2023): *Panel Program és azon túl...: Négy hazai nagyváros négy nagy lakótelepének lakásárait befolyásoló tényezők vizsgálata* (kézirat).
- NAGY, GY.–SZKALISITY, A. (2023): *Üdülőtérületek ártérkelődése a Covid19 pandémia hatására* (kézirat).
- OCOVSKY, S. (1990): A településrendszer szerkezete és a lakásállomány fejlődése Szlovákiában. In: KOCSIS, K. (szerk.): *Társadalomföldrajzi tanulmányok. Területi kutatások* 9. pp. 155–163., MTA FKI, Budapest.
- PÁTHY, Á. (2014): Internal spatial characteristics of the social structure – Social structure of districts and residential areas in Győr. In: CSIZMADIA, Z.–DUSEK, T. (eds.): *The Győr automotive district* pp. 182–206., Universitas-Győr Nonprofit Kft., Győr.
- PORTER, M. (2010): The rent gap at the Metropolitan Scale: New York City's land-value valleys, 1990–2006 *Urban Geography* 31 (3): 385–405. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.31.3.385>
- PÓSFAL, ZS. (2018): *Reproducing uneven development on the Hungarian housing market* PhD dissertation, University of Szeged, Szeged.
- PÓSFAL, ZS.–JELINEK, CS. (2019): Reproducing socio-spatial unevenness through the institutional logic of dual housing policies in Hungary. In: LANG, T.–GÖRMAR, F. (eds.): *Regional and local development in times of polarisation* pp. 197–223., Palgrave-Macmillan, London.
- PREGI, L.–NOVOTNÝ, L. (2022): Impact of migration and natural reproduction on the development of the Slovak–Hungarian ethnic boundary in eastern Slovakia, 1991–2018 *Regional Statistics* 12 (1): 77–103. <https://doi.org/10.15196/RS120102>
- SCHUCHMANN, J. (2013): *Lakóbelyi szuburbanizációs folyamatok a Budapesti agglomerációban* Doktori (PhD) disszertáció, Széchenyi István Egyetem, Győr.



- SLATER, T. (2017): The planetary rent gap *Antipode* 49 (1): 114–137.  
<https://doi.org/10.1111/anti.12185>
- SMITH, N. (1987): Gentrification and the rent gap *Annals of the Association of American Geographers* 77 (3): 462–465.  
<https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x>
- SÜLI-ZAKAR, I. (1988): Az agglomerációs fejlődés iránya és sajátosságai a Borsodi Iparvidéken. In: TINER, T. (szerk.): *Szociálgeográfiai tanulmányok. Területi kutatások* 8. pp. 15–27., MTA FKI, Budapest.
- SYKORA, L.–BOUZAROVSKI, S. (2012): Multiple transformations: Conceptualising the post-communist urban transition *Urban Studies* 49 (1): 34–60.  
<https://doi.org/10.1177/0042098010397402>
- SZABÓ, J. (2010): Városhatár, avagy mi harminckettő? In: BARTA, GY.–BELUSZKY, P.–FÖLDI, ZS.–KOVÁCS, K. (szerk.): *A területi kutatások csomópontjai* pp. 196–217., MTA Regionális Kutatások Központja, Pécs.
- SZEBÉNYI, A. (2006): A szuburbanizáció sajátosságainak vizsgálata Pécs környékén 2005-ben. In: CSAPÓ, T.–KOC SIS, ZS. (szerk.): *Agglomerációk és szuburbanizálódás Magyarországon* pp. 196–215., Savaria University Press, Szombathely.
- SZIRMAI, V. (2011): A nagyváros szélén: a városi terjeszkedés térbeli-társadalmi problémái *Tér és Társadalom* 25 (1): 20–41. <https://doi.org/10.17649/TET.25.1.1771>
- SZKALISITY, A.–NAGY, GY. (2023): *Szocialista üdülőtelepek helyzete és funkciói a 21. században Csongrád-Csanád megyei példák alapján* (kézirat).
- TIMÁR, J. (1999): Elméleti kérdések a szuburbanizációról *Földrajzi Értesítő* 48 (1–2): 7–32.
- TIMÁR, J. (2005): Az agglomerációtól a szuburbanizációig: „Tértermelés” a poszt szocialista Magyarországon. In: CSAPÓ, T.–KOC SIS, ZS. (szerk.): *Agglomerációk és szuburbanizálódás Magyarországon* pp. 35–51., Savaria University Press, Szombathely.
- TIMÁR, J. (2010): Van-e poszt szocialista urbanizáció? – Néhány gondolat a magyarországi szuburbanizációról és dzsentifikációról. In: BARTA, GY.–BELUSZKY, P.–FÖLDI, ZS.–KOVÁCS, K. (szerk.): *A területi kutatások csomópontjai* pp. 121–140., MTA Regionális Kutatások Központja, Pécs.
- TIMÁR, J.–BAUKÓ, T. (1999): A „város-vidék peremzóna” néhány sajátossága és szerepe az alföldi városok átalakulásában *Alföldi Tanulmányok* 17: 94–111.
- TIMÁR, J.–NAGY, E. (2019): Állam és tértermelés: „új” értelmezési keretek a tértudományban (szerkesztői előszó) *Tér és Társadalom* 35 (4): 1–16.  
<https://doi.org/10.17649/TET.33.4.3214>
- TIMÁR, J.–VÁRADI, M. M. (2000): A szuburbanizáció egyenlőtlen fejlődése az 1990-es évek Magyarországon. In: HORVÁTH, GY.–RECHNITZER, J. (szerk.): *Magyarország területi szerkezete és folyamatai az ezredfordulón* pp. 153–175., MTA RKK, Pécs.
- TIMÁR, J.–VÁRADI, M. M. (2001): The uneven development of suburbanisation during transformation in Hungary *European Urban and Regional Studies* 8 (4): 349–360.  
<https://doi.org/10.1177/096977640100800407>
- VASÁRUS, G. L. (2018): *A lakossági szuburbanizáció szerepe a hazai vidéki agglomerációk külterületeinek átalakulásában* Doktori (PhD-) értekezés, SZTE, Szeged.
- VASÁRUS, G. L. (2022): Városhatáron belüli szuburbanizáció Magyarországon – egy paradoxon feltárása *Területi Statisztika* 62 (4): 379–404.  
<https://doi.org/10.15196/TS620401>

- VASÁRUS, G. L.–LENNERT, J. (2022): Suburbanisation within city limits in Hungary – A challenge for environmental and social sustainability *Sustainability* 14: 8855.  
<https://doi.org/10.3390/su14148855>
- VÍGVÁRI, A. (2022): A külterületi zártkertek benépesülése a lakhatási válság árnyékában. Egy Budapest környéki eset tanulságai *Szociológiai Szemle* 32 (1): 145–168.  
<https://doi.org/10.51624/SzocSzemle.2022.1.7>

### ADATFORRÁSOK/ADATBÁZISOK

- [1]: KSH: Lakásstatistikai évkönyvek (1990–2021)  
[2]: KSH: Megyei évkönyvek (1990–2016)  
[3]: KSH: Tájékoztatási adatbázis (2000–2021)  
[4]: KSH: Ingatlanadattár (2005–2021)  
[5]: KSH: Helységnévtár (1990–2022)  
[6]: KSH: Helységnévkönyv (1985)