Pécsi Tudományegyetem
Földtudományok Doktori Iskola

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

PhD értekezés

Tánczos-Szabó László

Témavezető:

Dr. Tóth József
rector emeritus egyetemi tanár

Pécs, 2013

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS 3
2. IRODALMI ÁTTEKINTÉS 6
3. CÉLKITŰZÉSEK 10
4. KUTATÁSI MÓDSZEREK 13
4.1. A dolgozat készítésének körülményei, adatbázis, számítások 13
4.2. Néhány fogalmi tisztázás 20
5. EREDMÉNYEK 22
5.1. Bács-Kiskun megye térszerkezetének jellemző vonásai az ezredfordulón 22
5.2. A telekárak alakulása Bács-Kiskun megyében 27
5.2.1. A telekárak alakulását általában befolyásoló tényezők 27
5.2.2. Bács-Kiskun megye telekár-térképe 30
5.2.2.1. A megye belterületi telekárai 2000-ben 30
5.2.2.2. Belterületi telekárak 2007-ben 34
5.2.2.3. A belterületi telekárak változása a vizsgált időszakban 36
5.2.2.4. A megye külterületi telekárai 2000-ben 38
5.2.2.5. Külterületi telekárak 2007-ben 41
5.2.2.6. A külterületi telekárak változása a vizsgált időszakban 42
5.3. A telekárak és a térszerkezeti elemek kapcsolata 44
5.3.1. A telekárak és a demográfiai mutatók 45
5.3.2. A telekárak és a képzettség, foglalkoztatottság 50
5.3.3. A telekárak és a lakásviszonyok 54
5.3.4. A telekárak és a természeti adottságok, közlekedési lehetőségek, jövedelmi viszonyok, vállalkozások 58
5.3.5. A telekárak és az ingatlanforgalom 64
5.4. A telekárak különbségei a városokban 71
5.4.1. A városok telekárai 2000-ben 71
5.4.2. A városok telekárai 2007-ben 73
5.4.3. A városok telekárainak változása a vizsgált időszakban 74
5.5. A kistérségek telekárai 78
5.5.1. A kistérségek belterületi telekárai 78
5.5.2. A kistérségek külterületi telekárai 80
5.6. Kecskemét településkörnyezete és a telekárak 82

5.6.1. Kecskemét településkörnyezete 82
5.6.2. Kecskemét belterületének tagozódása 85
5.6.3. Telekárak Kecskemét térszerkezetében 86
5.6.3.1. Átlag fölötti telekárak az ezredfordulón 87
5.6.3.2. Kevésbé értékes területek 89
5.6.3.3. Egy szűk évtized változásai 91
5.6.3.4. A kecskeméti „nagyvárosi lejtő” 92
5.6.2. A telekárak összefüggése Kecskemét társadalmi környezetének néhány elemével 93
5.6.2.1. A népesség kor szerinti összetételének területi különbségei és a telekárak 94
5.6.2.2. A népesség iskolai végzettség szerinti különbségei és a telekárak 96
5.6.2.3. A népesség gazdasági aktivitás szerinti különbségei és a telekárak 98
5.6.2.4. A népesség foglalkozási minőség szerinti különbségei és a telekárak 100
5.6.2.5. A családok területi jellemzői és a telekárak 102
5.6.3. Kecskemét ingatlanforgalmának vizsgálata a telekárak függvényében 103
5.6.3.1. Az ingatlanok értéke 104
5.6.3.2. Az eladott telkek értéke 106
5.6.3.3. Az eladott lakásingatlanok értéke 108
5.6.3.4. Családi házak a lakásforgalomban 109
6. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA 111
7. A KUTATÁS TOVÁBBI IRÁNYAI 122
KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS 123
IRODALOMJEGYZÉK 124
FÜGGELÉK 133

1. Bevezetés

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

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

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

Hazánkban a tervgazdálkodás időszakában, a piaci viszonyok gazdasági kényszerítő ereje híján a telekárak kérdése nem merült fel súlyának megfelelően a településfejlődés tényezőjeként. Természetes tehát, hogy a települések kutatása során született megannyi publikáció között nem találhatók ilyen jellegűek. Az ezredforduló időszakában azonban a tulajdonviszonyok megváltozásának hatásaira reagálva már egyre több tanulmány érinti a településfejlődés és a telekárak összefüggésének kérdését

(SCHIFFERNÉ KOVÁCS K. 2000, BARTKE I. 2002, LENGYEL I. – MOZSÁR F. 2002, TÁNCZOS-SZABÓ L. 2003, stb.).

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

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

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

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

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

2. Irodalmi áttekintés

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

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

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

Természetesen másként közelíti meg a jog, az etika, az esztétika, stb. az értékítélet fogalmát, normáit (NOWAK, S. 1981), annak ellenére, hogy a jelző nélkül használt „értékítélet” kifejezést szokás abszolút értékítéletnek is nevezni. Az érték megítélése – bármilyen aspektusból is értelmezzük - az egyének szempontjából szubjektív véleménynyilvánítást jelent. Bizonyos dolgok értéke viszont egyes társadalmi csoportok számára azonos megítélés alá esik. Ez a társadalmi értékítélet pedig jelentősen befolyásolja e közösségben szocializálódott emberek döntéseit is (KUHN, T. S. 1977).

A környezetpszichológiai kutatások is bizonyítják, hogy a tér jellegzetes tulajdonságú részei bizonyos társadalmi csoportok viselkedését orientálják a területtel kapcsolatban kialakuló értékítéletük szerint (BARKER, R. G. 1968, CSÉFALVAY Z. 1990, GODÓ N. 2002). A társadalomföldrajz (szociálgeográfia) pedig a társadalom és az általa

képviselt tevékenységek szemszögéből vizsgálja a teret. A társadalom és a természeti környezet kölcsönhatása mellett létrejön a társadalom bizonyos csoportjai és egyedei között is egy olyan bonyolult, értékorientált viszonylatrendszer, mely a termelés folyamatával függ össze, de a tulajdonlást is alapvetően befolyásolja (TÓTH J. 1998). Kutatásaik során a geográfusok e bonyolult rendszerként működő földrajzi környezet jellegzetességeit, folyamatait próbálják bemutatni. Maga a „földrajzi gondolat története" is lényegében a tudós nemzedékek földrajzi környezettel kapcsolatos értékítéletének változását, fejlődését követi (TELEKI P. 1917).

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

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

A sokrétű funkcióknak térbeli kereteket adó nagyvárosok ma már nehezen illeszthetők ezen modellek valamelyikébe. A különböző történelmi fejlődés hatására sok esetben nagyon eltérő szerkezeti formák jellemezhetik őket. Későbbi kutatásuk középpontjába lakosságuk társadalmi különbségeinek pontos területi megragadása került, melynek célja úgynevezett társadalmi terek kimutatása a városokban (CSÉFALVAY Z. 1994). Ez természetesen nem jelenti azt, hogy a telekár kérdése eltűnt a külföldi publikációkból. A telekár azonban elsősorban nem a térszerkezet kutatásban jelenik meg, hanem az ingatlanpiac, elsősorban a lakáspiac egyik elemeként, matketing célokat szolgáló pénzügyi, költség-hatékonysági jellegű elemzésekben, közgazdasági hatásvizsgálatokban (TITMAN, S. 1985, GLAESER, E. L. - GYOURKO, J. – SAKS, R. 2005, DAVIS, M. A. – HEATHCOTE, J. 2007, HAUGHWOUT, A. - ORR, J. – BEDOLL, D. 2008).

Hazánkban az I. világháború utáni társadalmi-gazdasági változások következtében az urbanizációs folyamat első szakasza egészen az 1970-es évekig elhúzódva, és nagy területi különbségekkel jellemezhetően ment végbe (TÓTH J. 1988). A nyugati országokétól eltérő fejlődés a két világháború között született szociálgeográfiai jellegű kutatások tartalmában is megmutatkozott (MENDÖL T. 1928, MENDÖL T. 1936, ERDEI F. 1937, ERDEI F. 1940, stb.) A II. világháború után pedig a szemléletében és tartalmában egyaránt politikai befolyás alatt álló gazdaságföldrajzi kutatásokban egyértelműen az ágazati szemlélet uralkodott. A regionális vizsgálatok között jellemzőek a közigazgatási egységekhez kötődő leíró jellegű munkák (pl. KRAJKÓ GY. 1974), valamint a települések monográfikus bemutatása (BECSEI J. 1965, LETTRICH E. 1968, ERDŐSI F. – LEHMANN A. 1974, TÓTH J. 1976, TÓTH J. 1977, stb.).

Bár az 1970-es években a problémaorientált vizsgálatok is egyre nagyobb teret követelnek maguknak (pl. TÓTH J. - TÁNCZOS-SZABÓ L. 1976.), jelezve a regionális tudományokkal szemben támasztható új típusú igényt, a szociálgeográfiai vizsgálatok az egész szocialista világhoz hasonlóan nálunk is késéssel kezdődtek. A nyugat-európai városszerkezeti elemzésekkel összevethető eredményeket az 1980-as évekig igazán csak a lengyel földrajz tudott felmutatni. A 8o-ás évek gyors világgazdasági változásait követik a politikai szemlélet változásai is. Az össztársadalmi érdekek mellett lokális érdekek is létjogosultságot kapnak, így a gazdaságföldrajzban is teret hódít a gazdaság és a társadalom csoportspecifikus értékelése. Az 1990-ben lezajló politikai változás idejére már közvonalazódott a változó társadalmi igénynek megfelelő, a lokális érdekeket, a terület- és

településfejlesztést a korábbinál jobban szolgáló kutatási irány. Ekkor már figyelembe lehetett venni a társadalom struktúrálódásának realitását, amely kiinduló pontja a szociálgeográfiai gondolkodásnak. A politikai nyitás időpontjában azonban még hézagosnak mondható az új szemléletű geográfia kutatási módszertanának ismerete, amit a nyugati országokban évtizedek óta eredményesen alkalmaztak (BERÉNYI I. 1992).

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

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

A telekárak létrejöttében jelentős szerepe van a társadalom tudati szférájában jelenlevő mentális környezetnek (ENYEDI GY. 1996), ahol az egyénnek a környezettel kapcsolatos döntései gyökereznek. A mentális környezet állapotát számos tényező befolyásolja (érdek, iskolázottság, társadalmi helyzet, kulturális értékrend, ízlés, stb.) Függ attól a kultúrkörtől, melyben az egyén kialakítja ítéletét a környezetről. A tájértékelésnél például a szakértők a tájkép látványértékének pénzben történő kifejezésére az utazási költségszámítás és az ökoszisztéma-értékbecslés mellett a telekárváltozások vizsgálatát ajánlják (COSTANZA, R. 1997). A ma jellemző társadalmi-gazdasági viszonyok között

ugyanis a kereslet-kínálat szabályszerűségein túl a telekárakat jelentős társadalmi értékítélet is befolyásolja.

A piaci viszonyok uralkodóvá válása után mintegy másfél évtizeddel találkozhatunk először a hazai szakirodalomban a telekárak vizsgálatának olyan kísérletével (TÁNCZOS-SZABÓ L. 2003), ami a településnél nagyobb területi egységre vonatkozik. E dolgozat közvetlen előzményeként pedig olyan további publikációk is születtek (TÁNCZOS-SZABÓ L. 2005, TÁNCZOS-SZABÓ L. – ULCZ GY. 2005, TÁNCZOS-SZABÓ L. 2006, BRINDZA A. – TÁNCZOS-SZABÓ L. 2009), melyek a telekárak térszerkezeti vizsgálatoknál történő hasznosíthatóságát hangsúlyozzák. A hazai térszerkezeti kutatások legismertebb képviselőinek térszerkezet-fölfogása (TÓTH J. 1982, RECHNITZER J. 1993, NEMES-NAGY J 1997, SÜLI-ZAKAR I. 2003, stb.) közül TÓTH professzor tér-elmélete alapján magyarázhatók legmeggyőzőbben a telekárak területi változásai. A természeti-, társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális szférák kölcsönhatásával jellemezhető egységes térben a tér-textúra legsűrűbb gócai a központokban és azok körül alakulnak ki. Az ezekből kiinduló innovációk gyengülésével viszont egyre ritkábbá válik a tér „szövete”. Ahogy a korábbi vizsgálatok is bizonyították, a magasabb telekárak is az innováció-gazdag, sűrű textúrájú területeken alakulnak ki, majd innen távolodva csökkennek. Időbeli változásuk is vélhetően összhangban van a térszerkezetben zajló kölcsönhatások rendszerével.

3. Célkitűzések

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

A munka nem csak a megye térszerkezetét felépítő települések telekárait veti össze, hanem elemzi e terület első számú innovációs központjának térformáló szerepét, továbbá a város településstruktúrája és telekárainak kapcsolatát is. Ez magyarázza, hogy terjedelmében is kiemelkedő hangsúlyt kap a kecskeméti telekárak térszerkezetet formáló társadalmi-gazdasági hatásainak bemutatása.

A kutatási probléma ilyen tömör megfogalmazása azonban számos részproblémát takar, melyek vizsgálatát a dolgozat az alábbi kérdések mentén kívánja bemutatni.

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

- Hogyan változtak a vizsgált időszakban a telekárak a megyében és annak településein?

- Milyen társadalmi-gazdasági tényezőkkel magyarázhatók a telekárak térbeli különbségei?

- Kimutatható-e a telekárakon keresztül a térszerkezet differenciálódása – a nagyvárosokhoz hasonlóan – az innovációs központoktól távolodva? Hogyan mutatkozik meg a térségben a telekárakon keresztül a centrum-periféria kapcsolat?

- Föllelhető-e kapcsolat a térség városainak telekárai és funkcionális fejlettségük között?

- Milyen különbségek mutatkoznak a megye eltérő arculatú és különböző fejlettségű kistérségeinek telekáraiban?

- A hagyományosan mezőgazdasági térségben a külterületi telekárakat a termőföld minősége, vagy a települések térszerkezeti pozíciója határozza meg inkább?

- Összhangban van-e a telekárak és az ezek által erősen meghatározott lakó- és más ingatlanok forgalmi értékének alakulása a térségben?

- Milyen kapcsolat mutatható ki a telekárak és a településszerkezet között a térség legdinamikusabban fejlődő innovációs központja, a százezres népességszámot meghaladó Kecskemét esetében?

- Milyen tényezők magyarázzák a kecskeméti településrészek eltérő telekárait?

- Hogyan befolyásolhatják a telekárak a térség további településfejlődését?

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

4. Kutatási módszerek

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

4.1. A dolgozat készítésének körülményei, adatbázis, számítások

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

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

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

Az adatok rendezése, szűrése hatalmas, időigényes munkával járt. A hibásan szereplő településneveket a postai irányítószámok segítségével lehetett korrigálni. A bel- és külterületi ingatlanok elkülönítése a helyrajzi számok alapján vált lehetségessé, melyek pontosítása a földhivatalok térképeinek segítségével történt. Az ilyen típusú

adategyeztetések lehetővé tették a településrészek szerinti szelektálást is, ami a kecskeméti vizsgálatok kiterjesztésében is segített. Természetesen akadtak így is szép számmal használhatatlan adatok (fontos érték hiánya, irreális érték szereplése, nem azonosítható terület, stb.), melyek kiselejtezése, az adatbázisból való kihagyása elkerülhetetlen volt. A temérdek adat feldolgozása, szűrése, „használhatóvá" tétele, majd a szükséges mutatószámok kiszámítása, táblázatok készítése az SPSS statisztikai adatfeldolgozó programmal, illetve az excel táblázatkezelővel történt. A szűrés után megmaradó, több mint 200 ezer adat megbízható alapot adott a kutatáshoz.

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

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

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

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

Mivel a telekár-adatbázis Kecskemét nagyobb városrészeinek adatait is tartalmazza, lehetőség nyílt a részletes vizsgálat ilyen irányú kiterjesztésére is. E dolgozat tehát nem csak a megye térszerkezetét felépítő települések telekárait veti össze, hanem elemzi a terület első számú innovációs központjának térformáló szerepét, továbbá a város településstruktúrája és telekárainak kapcsolatát is. Ez magyarázza, hogy terjedelmében is kiemelkedő hangsúlyt kap a kecskeméti telekárak térszerkezetet formáló társadalmi-gazdasági hatásainak bemutatása. A vizsgálati terület itt a település belterülete. A megyeszékhely belterületén a telekárak főbb jellegzetességeinek bemutatására a funkcionális településszerkezet szerinti struktúra kínált legjobb lehetőséget. Így került felhasználásra a KSH Bács-Kiskun megyei Igazgatósága által közzétett népszámlálási anyag (KOVÁCS T. 2003) is.

A város belterületének lehatárolásánál lényeges szempont, hogy 2001-ben Kecskemét lakosságának 79%-a a központi belterületen élt. A város azonban rendelkezik egyéb belterülettel is, amely a központi belterülettel össze nem függő, attól kisebb-nagyobb távolságra elterülő, de a helyi önkormányzat által belterületnek minősített városrészekből áll. Ezek fejlesztése a belterületre érvényes szabályok szerint történik. Kecskemét közigazgatási határán belül tehát további 9 önálló, saját névvel ellátott egyéb belterületi lakotthely különíthető el. Ezeket a városrészeket egységesen lakóövezetnek tekinthetjük. Ezek közül azonban csupán a három legnagyobb népességszámúra (Hetényegyházára, Katonatelepre, Kadafalvára) terjed ki a vizsgálat. Ezek külön érdekessége sajátos szerkezeti tagozódásuk. Megfigyelhető bennük a centrum, a régi és az új lakórész, az üzemi környék, stb. is. A részletes vizsgálatból kimaradt többi belterületi lakotthely (Méntelek, Matkó, Borbás, Kisfái, Szarkás, Törekvés-Kossuth lakótelep) népességszáma elenyésző a város egészéhez viszonyítva, ráadásul a központi belterülettől mért távolságuk is nagyobb az előzőekénél.

A korrelációs számításokat településszintű mutatók bevonásával végeztük el. Ezek egyik része a telekárakra vonatkozik, a másik pedig a térszerkezeti vizsgálatoknál használható olyan információ, mely a társadalom, a gazdaság, az infrastuktúra, stb. szintjéről árulkodik. A kapcsolatok erősségének kimutatásánál azokat az értékeket vettük figyelembe, melyeknél a szignifikancia szint 5% alatti, akár pozitív, akár negatív előjelű korrelációról is legyen szó. A kapott korrelációs együtthatókat tartalmazó táblázat-mozaikok lapjai a dolgozathoz csatolt függelékben megtalálhatók.

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

1. A települések belterületének átlagos telekárai (Ft/m^2) 2000-ben (Bátl 1).
2. A települések belterületének átlagos telekárai (Ft/m^2) 2007-ben (Bátl 2).
3. A belterületi telekárak növekedése 2000-2007-ig (atlnov).
4. A települések külterületének átlagos telekárai (Ft/m^2) 2000-ben (K_átl_1).
5. A települések külterületének átlagos telekárai (Ft/m^2) 2007-ben (K_átl_3).
6. A külterületi telekárak növekedése 2000-2007-ig (N-üt_1-3).
7. A települések népességszáma 2001-ben (nép_szám).
8. A települések belterületének népességszáma 2001-ben (belt_népesség).
9. A települések külterületének népességszáma 2001-ben (külte_népesség).
10. A települések népsűrűsége 2001-ben (Népsűrűség).
11. A települések külterületi népességének százalékos aránya 2001-ben (külte nép%).
12. A települések külterületének népsűrűsége 2001-ben (külte néps).
13. A települések népességszám-növekedése1990-2001-ig (növ_üt_%).
14. A természetes szaporodás értéke 1990-2001 (term_szap).
15. Vándorlási különbözet 1990-2001-ig az 1990-es népesség %-ában (ván_kül_%).
16. A legalább érettségivel rendelkező 15 évesnél idősebb népesség térbeli sűrűsödésének indexe 2001-ben (szeg_isk).
17. 100 felnőtt nőre jutó születésszám 2001-ben (szül/100nő).
18. A nemzetiségek százalékos aránya a lakosságból 2001-ben (nemz%).
19. A házasságban élők térbeli sűrűsödésének indexe 2001-ben (szeg-haz).
20. Öregedési index: 100 gyermekkorúra jutó öregkorúak száma (öreg/100gy).
21. A foglalkoztatottság térbeli sűrűsödésének indexe 2001-ben (szeg_munka).
22. A szellemi foglalkozásúak térbeli sűrűsödésének indexe 2001-ben (szeg_fogl).
23. A helyben dolgozó százalékos aránya az aktív keresőkből 2001-ben (helyben d%).
24. 100 családra jutó 15 év alatti gyermekek száma 2001-ben (15 év alatt/100cs).
25. 100 foglalkoztatottra jutó inaktív keresők száma 2001-ben (inakt/100fogl).
26. 100 lakosra jutó szobaszám 2001-ben (szoba/100l).
27. 100 szobára jutó lakosságszám 2001-ben (lako/100sz).

28. A fürdőszobák 100 lakásra jutó száma 2001-ben (furdo/100l).

29. Az 1990 után épült lakások százalékos aránya a lakásállományból 2001-ben (ujlak%).

30. Egy lakásra jutó alapterület 2001-ben (alapter/lak).

31. Az összkomfortos lakások százalékos aránya a lakásállományból 2001-ben (összkomf%).

32. Egy adófizetőre jutó személyi jövedelemadó összege 2001-ben (szja_1fő).

33. 100 főre jutó személygépkocsik száma 2001-ben (szgk/100fő).

34. A kistérségi központok és a települések közvetlen összekötöttsége napi autóbusz-járatpárokkal (szerdai napon) 2007-ben (autobusz).

35. A nyilvántartott álláskeresők százalékos aránya a munkaképes korú népességből 2008-ban (álláskereső).

36. A településeken 2008 előtt megalakult, legalább 10 főt alkalmazó vállalkozások dolgozói létszáma (Váll_fogl)

37. A településeken 2008 előtt megalakult, legalább 10 főt alkalmazó vállalkozások 100 lakosra jutó dolgozói létszáma (Váll_fogl %)

38. A településeken 2008 előtt megalakult, legalább 10 főt foglalkoztató vállalkozások éves bevétele (Bevét_mó)

39. A településeken 2008 előtt megalakult, legalább 10 főt foglalkoztató vállalkozások éves bevételének 100 lakosra jutó értéke (Bevét/100 lak)

40. A települések külterületének átlagos aranykorona értéke 2007-ben (Átlag aranykorona).

41. Az eladott ingatlanok átlagára 2000-2007-ig (Atlagar).

42. Az eladott ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (Összelszám).

43. A eladások térbeli sűrűsödési indexe 2000-2007-ig (szeg_elad_szám)

44. Az eladott belterületi ingatlanok átlagára 2000-2007-ig (Batlagar).

45. Az eladott belterületi ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (Belszam).

46. A belterületi eladások térbeli sűrűsödési indexe 2000-2007-ig (szeg_belt_eladszam).

47. Az eladott külterületi ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (Kelszam).

48. Az eladott külterületi ingatlanok átlagára 2000-2007-ig (Katlagar).

49. A külterületi eladások térbeli sűrűsödési indexe 2000-2007-ig (szeg_külт_eladszam).

50. Az eladott lakásingatlanok átlagára 2000-2007-ig (lakatlagar).

51. Az eladott lakás ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (lakeladszam).

52. A lakásingatlan-eladások térbeli sűrűsödési indexe 2000-2007-ig (szeg_lak_eladszam).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tény, hogy a vizsgálat a telekárak időbeli változásának csak szűk évtizednyi bemutatására szorítkozik Ennek egyik oka, hogy korábbi évekre vonatkozó, ilyen részletes adatok nem állnak rendelkezésre. A lényegesebb azonban az, hogy ha lennének is ilyen adatok, a tíz évvel korábbi állapotban még nem zajlott le a földterületek magántulajdonba adása. Sőt a magánosítás igen lassan, vontatottan végrehajtott lebonyolítása is még csak a piaci viszonyok kialakulásának kezdetét jelentette. Reálisabb, a piaci viszonyok által orientált telekárak tehát csak a 90-es évek második felében kezdhettek kialakulni.

Arra azonban, hogy miért fejeződik be a vizsgálat a 2007. évvel a 2013-ban leadott dolgozatesetében, nem igazán tudományos értekezésbe illő magyarázat adható. A dolgozat leadásának határideje 2010 végére volt tervezve. Némi csúszást követően, a befejezés stádiumában, 2010 tavaszán a számítógép wincsesztere összeomlott, s az addig elkészült munka megsemmisült. Más adathordozóra mentett változat híján mindössze néhány, a témában megjelent publikáció maradt, továbbá a CD-n tárolt eredeti adatbázis. A választható lehetőségek közül a meglévő adatok minél előbbi újrafeldolgozása tűnt az egyetlen járható útnak. A vizsgált nyolc év is lehetőséget ad azonban egyfajta időbeli változás bemutatására, elemzésére.

4.2. Néhány fogalmi tisztázás

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

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

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

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

Egyéb önálló ingatlan: az az ingatlan, ahol az építmény más tulajdonában van, mint a földrészlet, amelyen áll.

Az ingatlan jellemzően a termőföld, a telek, az építmény, az épület.

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

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

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

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

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

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

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

Lakás: Az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény, valamint az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény, ha készültségi foka a szerkezetkész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten lévő lakóház. Komfortfokozat szerint lehet szükséglakás, komfort nélkül, félkomfortos, komfortos, összkomfortos, duplakomfortos lakás és luxuslakás.

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

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

Tanya: termőföldként nyilvántartott telken álló lakóingatlan.

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

5. Eredmények

5.1. Bács-Kiskun megye térszerkezetének jellemző vonásai az ezredfordulón

A Duna-Tisza közének kétharmadát elfoglaló Bács-Kiskun Magyarország legnagyobb területű megyéje. Területe az ezredfordulón 8445 km^2, lakóinak száma több mint 550 ezer. 1950-ben alakult meg Pest-Pilis-Solt-Kiskun megye középső és déli részéből, valamint Bács-Bodrog megye északi szegélyéből. Északról Pest megyével, keleten Csongrád és Szolnok megyével határos. Délen az országhatárig terjed, nyugati szomszédjai pedig Fejér, Tolna és Baranya megye. Nyugati szegélyén szinte teljes hosszában kíséri a Duna, keleten viszont a Tisza csak rövid szakaszon képez természetes határt. Legnagyobb észak-déli átmérője 125 km, kelet-nyugati irányú kiterjedése 80 km.

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

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

A vázolt folyamatot azonban jelentős belső migráció is jellemzi, mely folyamatosan változtatja a lakosság területi elhelyezkedésében mutatkozó jelentős eltéréseket. Az országos átlag alig 60 százalékát elérő népsűrűség szélső értékei Kalocsát (353 fő/km^2) és Újsoltot (6 fő/km^2) jellemzik.

A megyei népesség nemek szerinti összetételét az országos mutatóval csaknem azonos érték jellemzi, a városokban mutatkozó nőtöbblet azonban egyértelmű belső területi különbségekre utal. A II. világháborútól megfigyelhető elöregedési folyamat a 90-es években is folytatódott. A születési arányszám csökkenése a gyermek-korosztály szűkülését eredményezte. A növekvő átlagos életkor az ezredfordulóra minimálisan meghaladta az országos átlagot (39,2 év). A 90-es évekre tehető jelentős társadalmi változások nagymértékben megváltoztatták a házassággal, családdal kapcsolatos szemléletet. A házasodási szándék halasztásának, a házasságkötés nélküli párkapcsolatok térhódításának eredményeként feltűnően megnövekedett a „szinglik” és az elváltak aránya a legalább 15 éves népességen belül. Ez a tendencia különösen a városok esetében feltűnő. Szintén városi sajátosságnak mondható az átlagosnál alacsonyabb termékenységi ráta. Bár ez megyei átlagban meghaladja az országost, meglehetősen ront a helyzeten, hogy a korosztályon belül a házas nők száma egy évtized alatt 11 százalékkal csökkent.

A lakosság iskolázottsági szintje viszont lényegesen javult a 20. század utolsó évtizedében, de még így is jóval az országos átlag alatt maradt.

Nemzetiségi összetételét tekintve a megye homogénebbnek mondható az országos átlagnál, az egyes nemzetiségek lakóhelyének területi képe azonban igen változatos.

A múlt század utolsó évtizedének társadalmi-gazdasági változásai átrendezték a magyar társadalom gazdasági aktivitás szerinti összetételét. A 80-as években is észlelhető negatív tendencia felerősödött. A teljes foglalkoztatottság megszűnése jelentős munkanélküliséget eredményezett, a társadalom elöregedése pedig az inaktív keresők számát duzzasztotta föl. a stagnáló népességszámú Bács-kiskun megyében ez idő alatt csaknem ötvenezerrel csökkent a foglalkoztatottak száma, az inaktív keresők több mint negyvenezres növekedése mellett. A népességhez viszonyított arányuk mindkét esetben kedvezőtlenebb lett az országos átlagnál, ezzel a megye gazdasági aktivitás szerinti összetétele is hátrányosabbnak mondható annál. Az ezredfordulón már minden száz foglalkoztatottat még további 185 személy ellátása is terhelt.

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

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

A történelmi fejlődés eredményeként a megyében nagyobb kiterjedésű települések jöttek létre. Átlagméretük az ezredfordulón valamivel meghaladta a 70 km^2-t, így a 100 km^2-re számított településsűrűség kicsivel 1,4 fölött volt, vagyis az országos átlag felét sem érte el. A megye településein átlagosan csaknem másfélszer többen éltek, mint hazai viszonylatban, a falusi lakosságszám középértéke pedig csaknem kétszerese volt az országosnak. A magyar településhálózat mintegy harmadát kitevő 500 lélekszámúnál kisebb település pedig mindössze öt volt a Bács-Kiskunban.

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

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

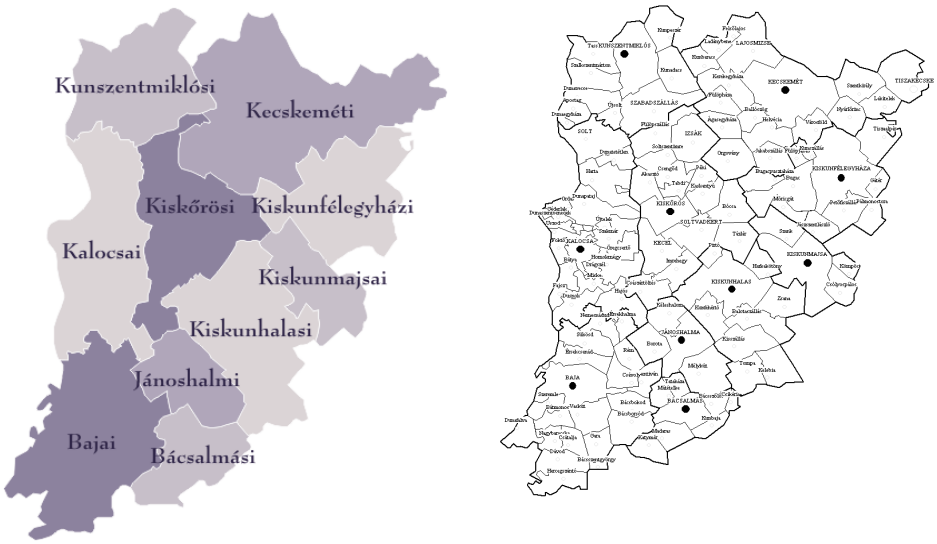
1985 előtt	**1986-1990**	**1991-1995**	**1996-2001**	**2001-2008**
Kecskemét	Bácsalmás	Kecel,	Izsák	Dunavecse,
Baja	Jánoshalma,	Lajosmizse,	Solt	Tompa
Kiskunfélegyháza	Kiskunmajsa,	Soltvadkert	Kerekegyháza	Hajós
Kiskunhalas	Kunszentmiklós,	Szabadszállás		
Kalocsa	Tiszakécske			
Kiskőrös				

Forrás: saját szerkesztés

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

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

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



***1. ábra*: Bács-Kiskun megye kistérségei**

Forrás: saját szerkesztés

(A különböző árnyalatok csak a megkülönböztethetőséget segítik.)

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

2. táblázat: A kistérségek legfontosabb adatai (2001, 2007)

Kistérség	Terület (ha)	Népesség (fő)	Népsűrűség (fő/km^2)	Települések (db)	Fejlettségi mutató*	Fejlettségi sorrend
Bácsalmási	38 109	18578	48,7	8	1,87	9.
Bajai	119 056	76906	64,6	20	2,95	3.
Jánoshalmi	39 914	17885	44,8	4	1,83	10.
Kalocsai	102 914	57656	56,0	20	2,63	6.
Kecskeméti	148 308	167450	112,9	18	3,19	1.
Kiskőrösi	113 033	58956	52,2	15	2,70	5.
Kiskunfélegyházi	81 073	52042	64,2	9	2,97	2.
Kiskunhalasi	82 635	47488	57,5	9	2,88	4.
Kiskunmajsai	39 192	17261	44,0	6	2,57	7.
Kunszentmiklósi	80 281	32295	40,2	10	2,52	8.

Forrás: KSH adatok és a kistérségek fejlettségét jelző komplex mutató* (TIPOLD F. - FALUVÉGI A. 2007) alapján saját szerkesztés.

A kritikusnak mondható 2,90-es értékhatárt éppen hogy sikerült átlépnie két kistérségünknek (kiskunfélegyházi, bajai), három viszont csak kevéssel maradt el attól (kiskunhalasi, kiskőrösi, kalocsai). Ezen öt kistérség fejlettsége tehát nem sokban tér el egymástól.

Ahogy a terület és településfejlődésben általában kulcsszerepe van a kommunikáció fejlődésének, Bács-Kiskun megye térszerkezetének alakulásában is meghatározó szerepe van a közlekedési-szállítási feltételeknek. Itt halad át a Duna-Tisza közét átszelő, Nyugat-Európát a keleti országokkal összekötő országút. A főváros és Szeged között Lajosmizsét, Kecskemétet és Kiskunfélegyházát is érintve már autópályán lehet közlekedni az ezredforduló utáni évektől. Ebbe a fővonalba köti be a 44. számú főút a délkeleti országrész felől Tiszaugnál belépő forgalmat Kecskemétnél, amit részben nyugati irányba terel Solton át a Dunaföldvárnál kilépő 52-es főút. Jelentős belső és közvetlen nemzetközi összeköttetést biztosítanak a (Budapest) – Tass – Solt – Kalocsa – Baja – Hercegszántó, valamint a Solt – Kiskőrös – Soltvadkert – Kiskunhalas - Tompa főútvonalak (51-es, 53-as). A déli országrész forgalmának biztosításában játszik fontos szerepet az 51-es (Bátaszék) – Baja – Mélykút – (Szeged) útvonal. A megye közúthálózatának tengelye a két legjelentősebb várost összekötő, északkelet-délnyugat irányú Kecskemét – Soltvadkert – Kecel - Baja főút (54-es). A Budapest és Szeged közötti nagy forgalmú vasútvonal Kecskemétet és Kiskunfélegyházát is érinti. A Budapestről Belgrád irányába haladó nemzetközi vasútvonal Kunszentmiklóson, Kiskőrösön, Soltvadkerten, Kiskunhalason és Kelebián is átvezet.

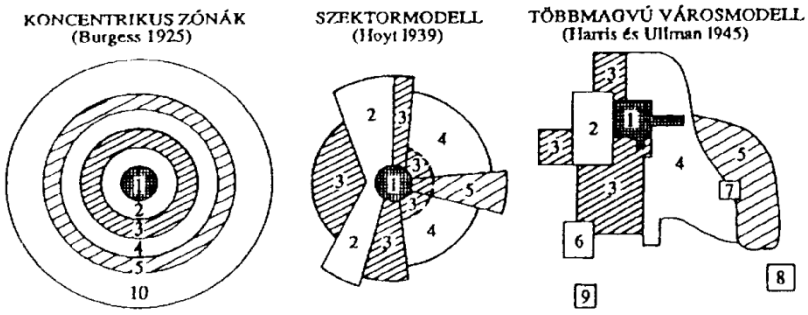
5.2. A telekárak alakulása Bács-Kiskun megyében

5.2.1. A telekárak alakulását általában befolyásoló tényezők

A szakirodalomból ismert, hogy a nyugati nagyvárosokban szélsőségesen nagy különbségek alakulhattak ki a központi üzleti negyed és a peremterületek telekáraiban (CSÉFALVAY Z. 1994). A klasszikus koncentrikus modell szerint (BURGESS, E. W. 1925) a telekár-görbék a központ felől – a terület elérhetőségétől függően - gyorsan, majd a peremek felé haladva csökkenő intenzitással süllyednek. A telekárak alakulását ugyanis a kereslet–kínálat szabja meg, mivel mindkettő korlátozott, a fizetőképes kereslet mértéke attól függ, hogy az illető területen folytatott gazdasági tevékenységből mekkora haszon érhető el, vagyis mekkora a vállalkozás gazdaságossága. A különböző üzleti

tevékenységekből azonban rendkívül eltérő haszon származhat, ami maga után vonja a telekárak csökkenésének mértékét is a peremek felé haladva. Ekkor még a városok szerkezete a változó telekárak következtében kialakuló különböző területhasznosítási övezeteknek megfelelően koncentrikussá válik (*2. ábra*).

A legbelül található központi üzleti negyed tömöríti a nagyvárosi funkciók legtöbbjét (bankok, kereskedelmi központok, szórakozóhelyek, hotelek, magas színvonalú szolgáltatások). Általában magas telekárak jellemzik, valamint magas beépítés, sok munkahely, nagy forgalom. Eköré a city köré szerveződik egy emeletes lakóházakkal zártan beépített belső lakóöv, amit a pályaudvaroknak, kórházaknak, bizonyos nagyüzemeknek, raktáraknak, sporttelepeknek, parkoknak helyet adó külső munkahelyöv vesz körül. Kifelé haladva egy második, külső lakóöv következik. Ez lehet széles kertvárosi gyűrű, vagyis laza beépítésű övezet (pl. villanegyedek), de beletartozhatnak a városszéli lakótelepek is. Kialakulhat még egy külső, nagy területigényű ipari zóna, laza beépítésű területekkel.



***2. ábra:* A klasszikus városszerkezeti modellek**
Forrás: CSÉFALVAY Z. 1994

A szektorális modell (HOYT, H. 1939), mely egy fejlettebb állapotnak felel meg, bonyolultabb városszerkezetet szemléltet. Mivel az olyan területek hasznosítása kedvezőbb, melyek a központból kivezető gyorsforgalmi utak által érintettek, a túlzsúfolt, nehezen elérhető belső övekre jellemző funkciók kifelé nyomulnak. Következésképpen a magasabb telekárak már nem csak a központokban jellemzőek, hanem az onnan kifelé vezető szektorokban is.

A városfejlődés további stádiumában a kiterjedt városterület már nem teszi lehetővé a magasan kvalifikált központ gyors elérését a kivezető utakon sem. A központi városmag szolgáltatásai már nem képesek megfelelően ellátni a távolabb eső városrészeket. Tehermentesítésére a külső lakóövben (általában a forgalmas sugárutak és körutak találkozásánál) új, helyi központok jönnek létre. Ezek telekárai a megvalósuló innovációk révén a környezetüknél magasabbak. Akár a város több pontján is kialakulhatnak azonos funkciójú területek. Ezt az állapotot szemlélteti a többmagvú városmodell (HARRIS, C. D. – ULLMAN, E. L. 1945).

A nagyvárosok természetesen egyre több féle szerepkörrel rendelkeznek. Szerkezetük attól is függ, hogy milyen történelmi, gazdasági körülmények között alakultak ki és fejlődtek tovább napjainkig. Természetes az is, hogy a városok egyes időszakokban spontán növekedtek, így szerkezetükben szabályos és szabálytalan elemeket is találhatunk. Sok város szerkezetét tehát nem lehet egy általános típusba besorolni. Ezek esetében csupán egyes fejlődési periódusokra jellemző szerkezeti formák lelhetők föl, melyek esteleges dominanciája testesíti meg a város szerkezeti egységét.

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

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

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

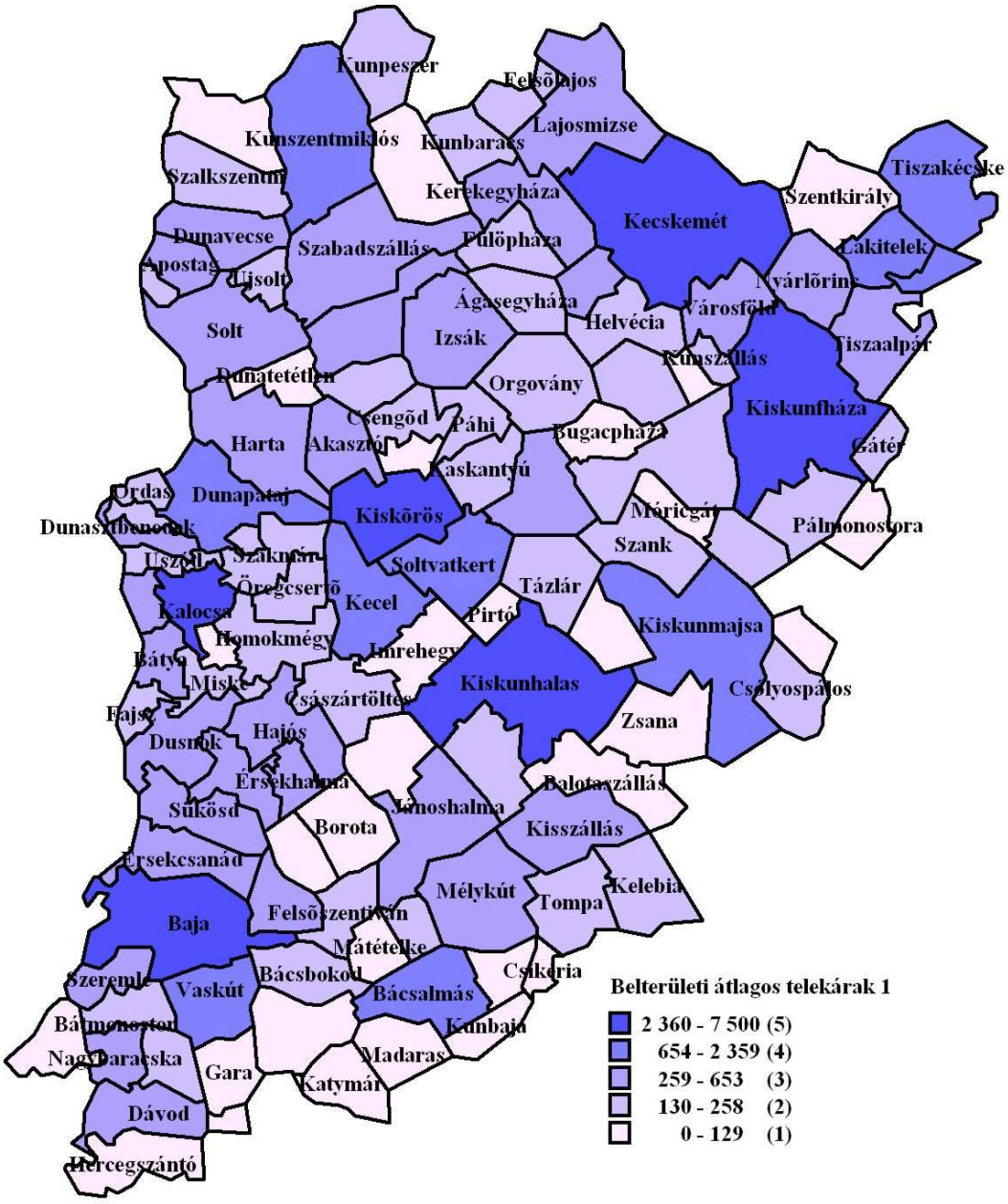
A telekárakat további, esetleg „rejtett" tényezők is alakíthatják. Egy időpontban még értéktelennek ítélt területek is potenciálisan jelentős spekulációs értéket hordozhatnak. Például még csak szűk körben ismert területrendezési tervről, infrastruktúra átalakító programról, óriás beruházásról, stb. szerzett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

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

5.2.2. Bács-Kiskun megye telekár-térképe

5.2.2.1. A megye belterületi telekárai 2000-ben

A belterületek telkeinek átlagos ára alapján készült összehasonlítás (*3. ábra*) szembetűnően mutatja annak a hat településnek a kiemelkedő szerepét, melyek legrégebben városok, megfelelő központi szerepkörökkel rendelkezve képesek funkcióikat érvényesíteni. Közülük öt értéke a városok átlagának kétszeresét is meghaladja, csak Kiskőrös marad el némileg mögöttük. Érvényesül az a piaci automatizmus, hogy a jól hasznosuló, központi elhelyezkedésű telkek magasra nőtt járadéka szelektálja a társadalmi-gazdasági funkciókat és csak azokat az innovációkat fogadja be, amelyek meg tudják fizetni a magas árakat. (BARTKE I. 2000).



***3. ábra*: Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye településeinek belterületén 2000-ben (Ft/m^2)**

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

Forrás: saját szerkesztés

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

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

Külön is meg kell említeni azoknak a városoknak az alacsony mutatóit, melyek csak a legutóbbi években kapták meg ezt a rangot (Solt, Izsák, Kerekegyháza). Időre van még szükség, hogy gazdasági-társadalmi súlyuk megerősödésével valóban betölthessék szerepkörüket. Utóbbiak központi szerepköreinek megerősödését Kecskemét viszonylagos közelsége is erősen befolyásolja. A megyeszékhely körüli agglomerálódás pedig nincs még olyan szinten, hogy e városok között valós funkciómegosztás jöjjön létre.

Összességében, a megye egészét tekintve is helytálló az a megállapítás, hogy a legalacsonyabb telekárakkal jellemezhető foltok a legrosszabb forgalmi adottságokkal rendelkező területeken találhatók. Az Alföld egészének közúthálózatát figyelembe véve Bács-Kiskun megye kedvező helyzetben van központi településeinek összekötöttségét illetően (TÁNCZOS-SZABÓ L. - DÖVÉNYI Z. – SIMON I. 1981). A Budapest – Kecskemét – Szeged főutat (ma már autópálya) és az 51-es, 52-es, 53-as és 55-ös utakat pedig már fél évszázada is differenciált, de dinamikus forgalomnövekedés jellemezte (TÁNCZOS-SZABÓ L. 1977). E közlekedési vonalak által nem érintett, illetve az általuk közrezárt területekről a legdinamikusabb központok (Kecskemét, Baja) a legnehezebben érhetők el, és pontosan ezek azok a települések, melyek a legalacsonyabb telekárakkal rendelkeznek.

A megye településeinek jelentős részén a belterületi telkek átlagárai a falvak átlagértékének a felét sem érték el. Az ezek által alkotott fehér foltok főként a megye déli perifériáján találhatók. E térség társadalmi-gazdasági sajátosságainak feltárásához kívánt hozzájárulni az a tanulmány (TÁNCZOS-SZABÓ L. 2013b) is, melyben arra kerestük a választ, hogy Bács-Kiskun megye telekár-térképén milyen jellegzetességeket mutat a szerbiai határ szomszédságában fekvő terület.

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

3. táblázat: A térszerkezetre jellemző néhány adat átlaga településcsoportonként

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

Forrás: saját szerkesztés a 2001. évi népszámlálási adatok felhasználásával

A *3. táblázat* adatai zömében a társadalom állapotát jellemzik, de utalnak a területek gazdasági fejlettségére is. A határmenti térség átlagos értékei hátrányos helyzetről tanúskodnak a megye többi részéhez viszonyítva. A népesség mindössze 93,5 százaléka a tíz évvel korábbinak, amiben a jelentős természetes fogyás a meghatározó tényező. Ezen a

területen a legalacsonyabb a termékenységi ráta, az időskorúak száma pedig több mint másfélszerese a gyermekekének. A kedvezőtlen népmozgalmi adatok az alacsony népsűrűséget is indokolják.

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

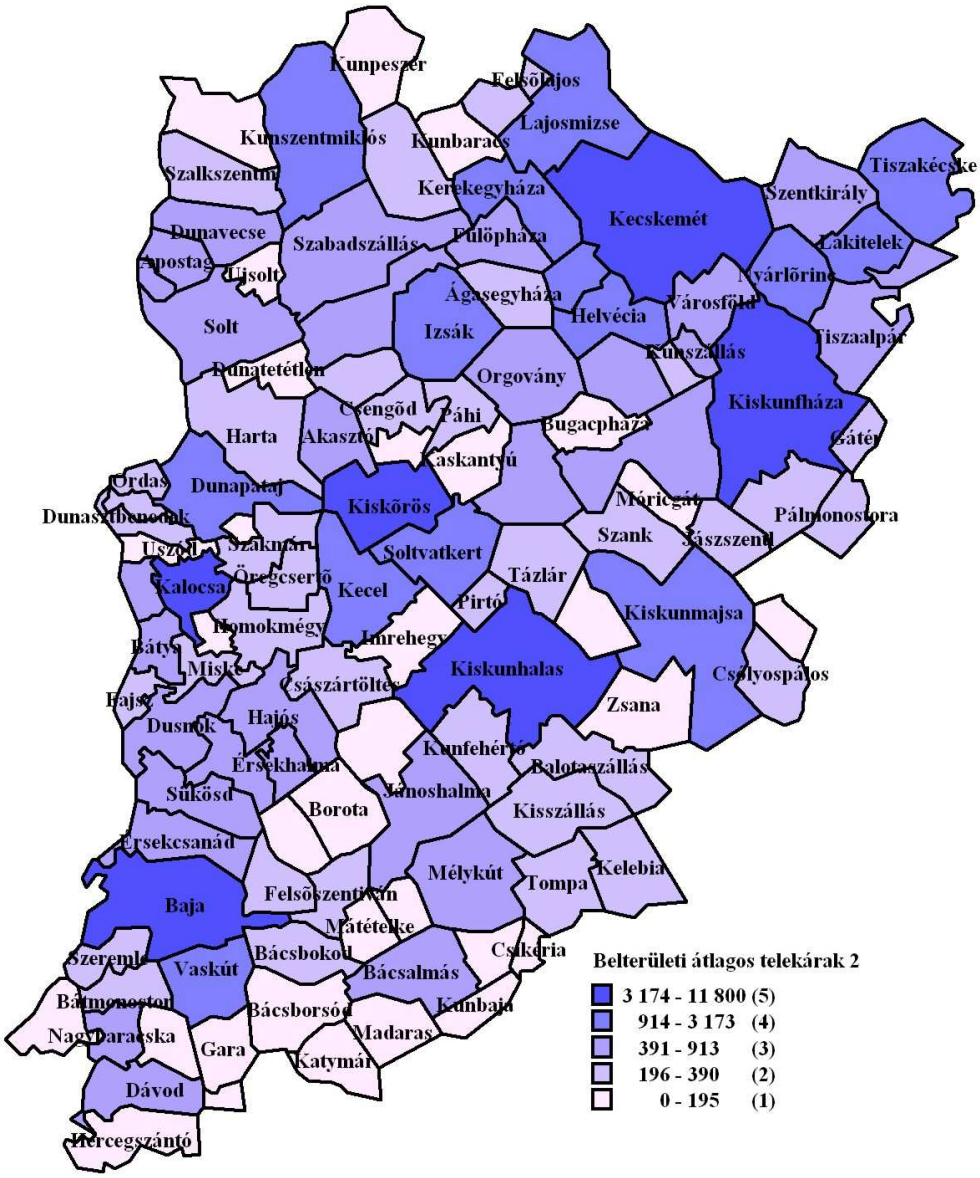
Szerényebb életszínvonalra utal az összkomfortos lakások alacsony aránya éppúgy mint a ritka személygépkocsi állomány. Utóbbi nyilván kihat a közlekedési lehetőségekre is, amik messze elmaradnak a megye többi területére jellemzőtől. Utóbbi településeket naponta több mint másfélszer annyi autóbusz járat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

Az ezredfordulón a megye többi területének átlagos belterületi telekára mintegy két és félszerese volt a határmenti térségének úgy, hogy a határvidék egyetlen településén sem éték el a telekárak a megye városainak átlagát. A megyei átlaggal is csak Bácsalmás város, valamint a szinte már Baja elővárosának mondható Vaskút község rendelkezett. A falvak átlagértékét is csupán Mélykút nagyközség, valamint bajai vonzáskörzetben fekvő Dávod, Nagybaracska, Szeremle lépte át. A határmenti zóna településeinek felén a belterületi telkek árai a falvak átlagértékének a felét sem érték el. Ezekre a legrosszabb forgalmi adottságokkal rendelkező, periférikus területekre a központokból a fő forgalmi pályák irányában érvényesülő diffúziós hatás nehezen jut el. Nagyban segítene ezeknek a településeknek gazdasági helyzetén a határ menti nemzetközi együttműködés, megerősödése.

5.2.2.2. Belterületi telekárak 2007-ben

Annak ellenére, hogy a megye belterületi telekárai a vizsgált időszakban átlagosan mintegy 40%-kal nőttek, első látásra nincs nagy változás a területi képet illetően (*4. ábra*). A részletek azonban nagyobb differenciálódásról árulkodnak. A térség 6 legnépesebb városa

közül már csak Kecskemét, Kiskunfélegyháza és Kiskunhalas értéke lépte át a városi átlag kétszeresét.



***4. ábra*: Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye településeinek belterületén 2007-ben (Ft/m^2)**

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

Forrás: saját szerkesztés

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

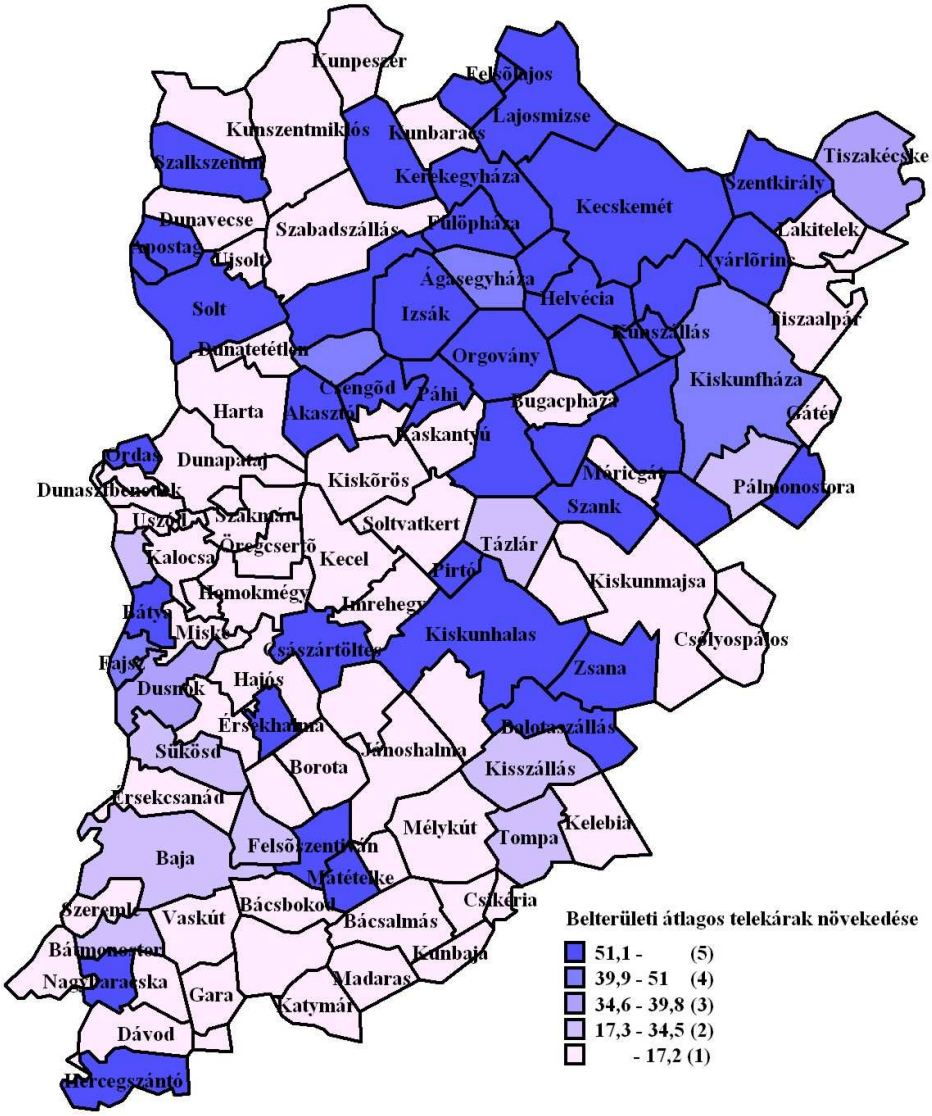
Ezt támasztja alá az is, hogy a térség települései együttes mutatójának átlagos növekedése nem érte el az egy százalékot sem (*3. táblázat*), ami a megye déli részének a területi munkamegosztásban betöltött szerény szerepéről árulkodik. Relatíve romlott Bácsalmás város helyzete is. A nem sokkal korábban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

Figyelemre méltó viszont, hogy a Kecskemét szomszédságában fekvő falvak (Ballószög, Helvécia, Nyárlőrinc, Szentkirály) mindegyike kedvezőbb helyzetbe került, ami a megyeszékhelynek a térségben betöltött kiemelkedő és tovább erősödő központi szerepére, valamint erőteljes szuburbanizációt indukáló hatására utal.

5.2.2.3. A belterületi telekárak változása a vizsgált időszakban

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

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



***5. ábra:* Az átlagos belterületi telekárak növekedése (%)**

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

Forrás: saját szerkesztés

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

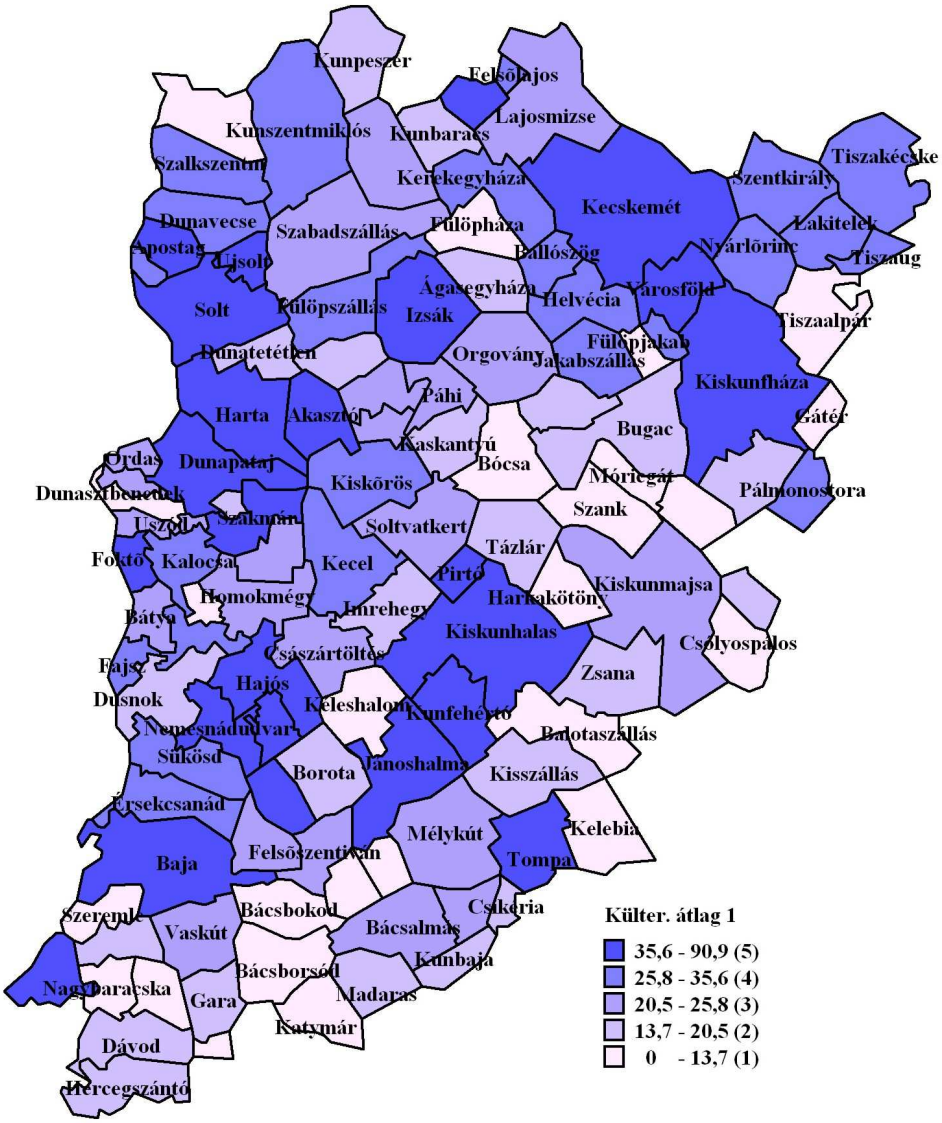
A tartósan és feltűnően hátrányos helyzetű határmenti térségben a legdinamikusabb telekár-növekedés a másik közúti határátkelő, Hercegszántó esetében tapasztalható. Ez nem csupán a korábban volt igen alacsony árszintnek tulajdonítható, hiszen a Baja felől Szerbiába vezető főút mentén Nagybaracska és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

5.2.2.4. A megye külterületi telekárai 2000-ben

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

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

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



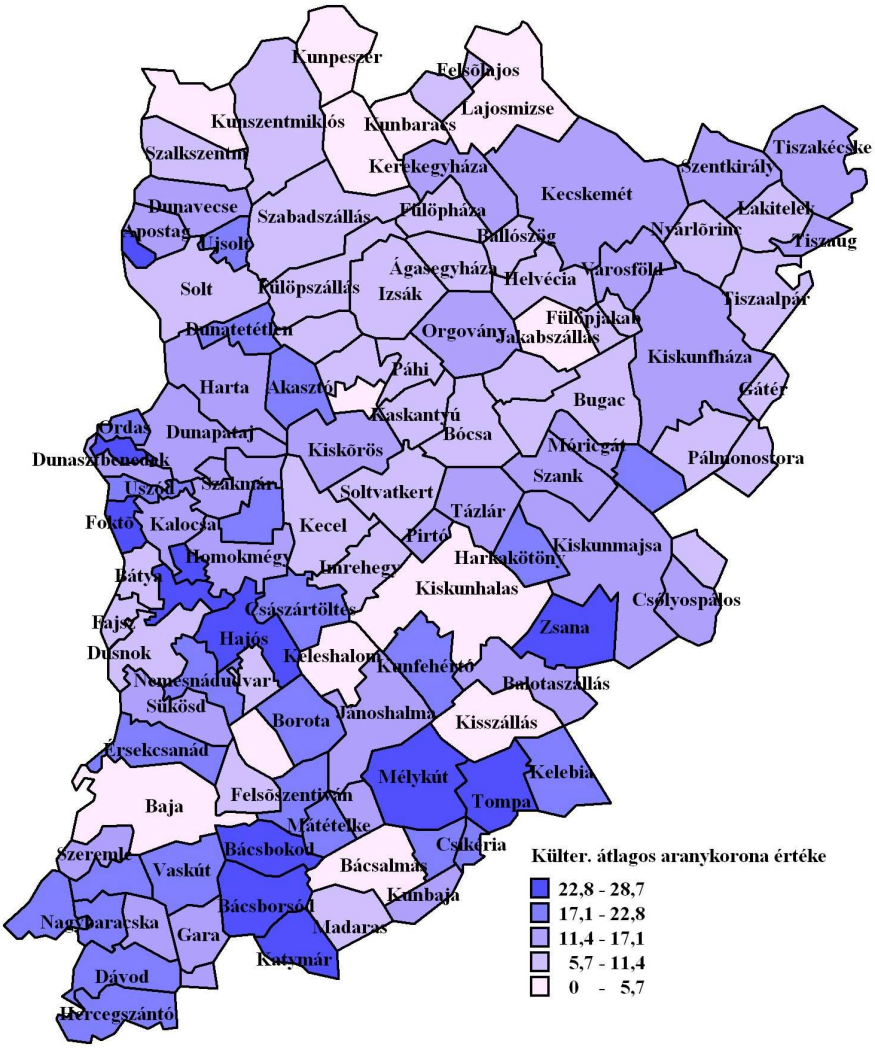
***6. ábra*: Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye településeinek külterületén 2000-ben (Ft/m^2)**

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

Forrás: saját szerkesztés

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

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



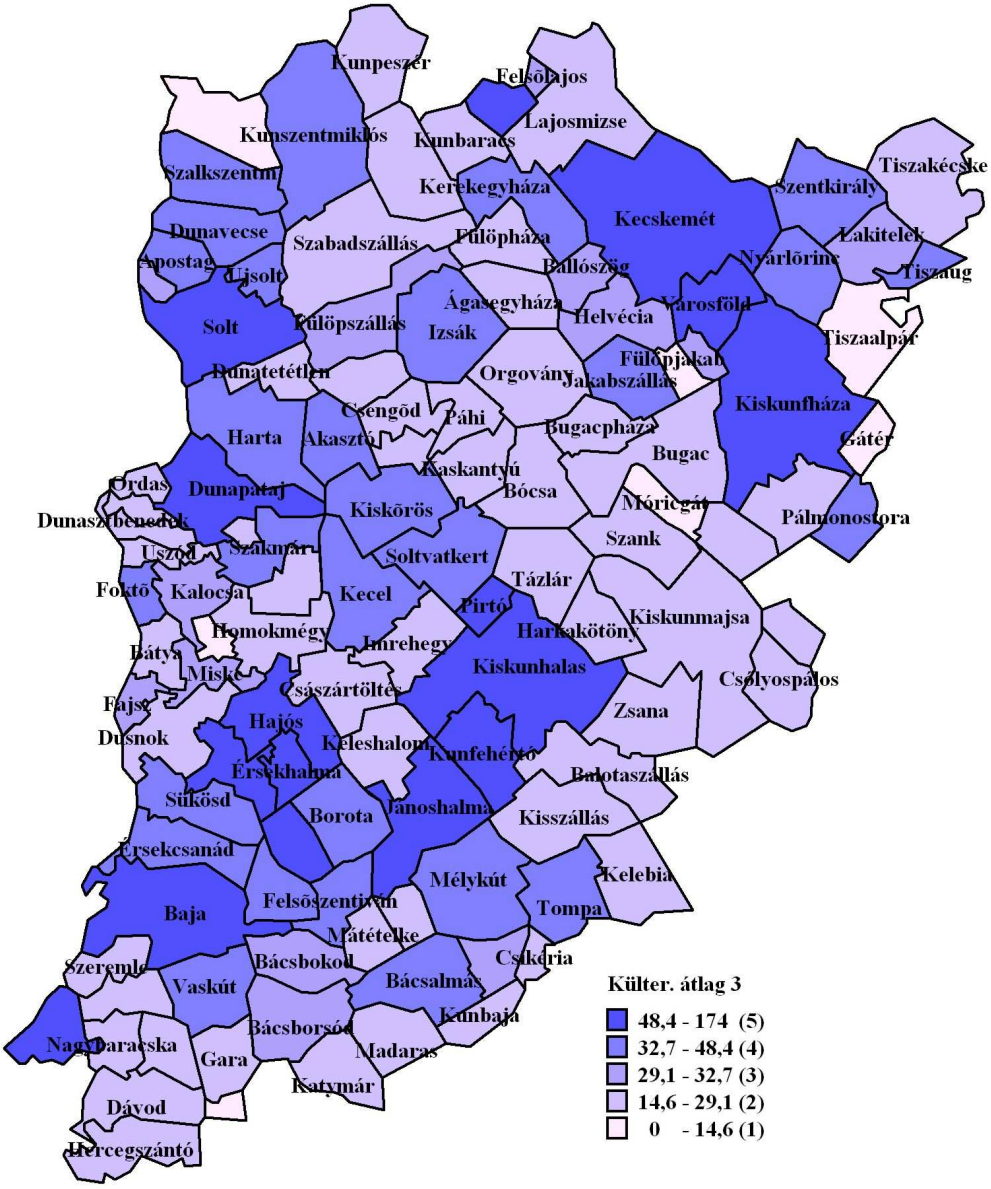
***7. ábra*: A települések külterületének átlagos aranykorona értéke (Ft)**

Forrás: saját szerkesztés

Föltűnő, hogy a magasabb értékekkel jellemezhető terület – ellentétben a belterületi állapot ábrázoló térképpel – itt nem a főbb közlekedési utakat követő vonalas szerkezetű, hanem inkább gyűrűsen helyezkedik el egy-egy város körül. Különösen Kecskemét erőteljes központi szerepkörei mutatkoznak meg a közelében fekvő települések Ballószög, Helvécia, Nyárlőrinc, Szentkirály) külterületi telekáraiban.

5.2.2.5. Külterületi telekárak 2007-ben

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



***8. ábra*: Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye településeinek külterületén 2007-ben (Ft/m^2)**

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

Forrás: saját szerkesztés

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

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

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

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

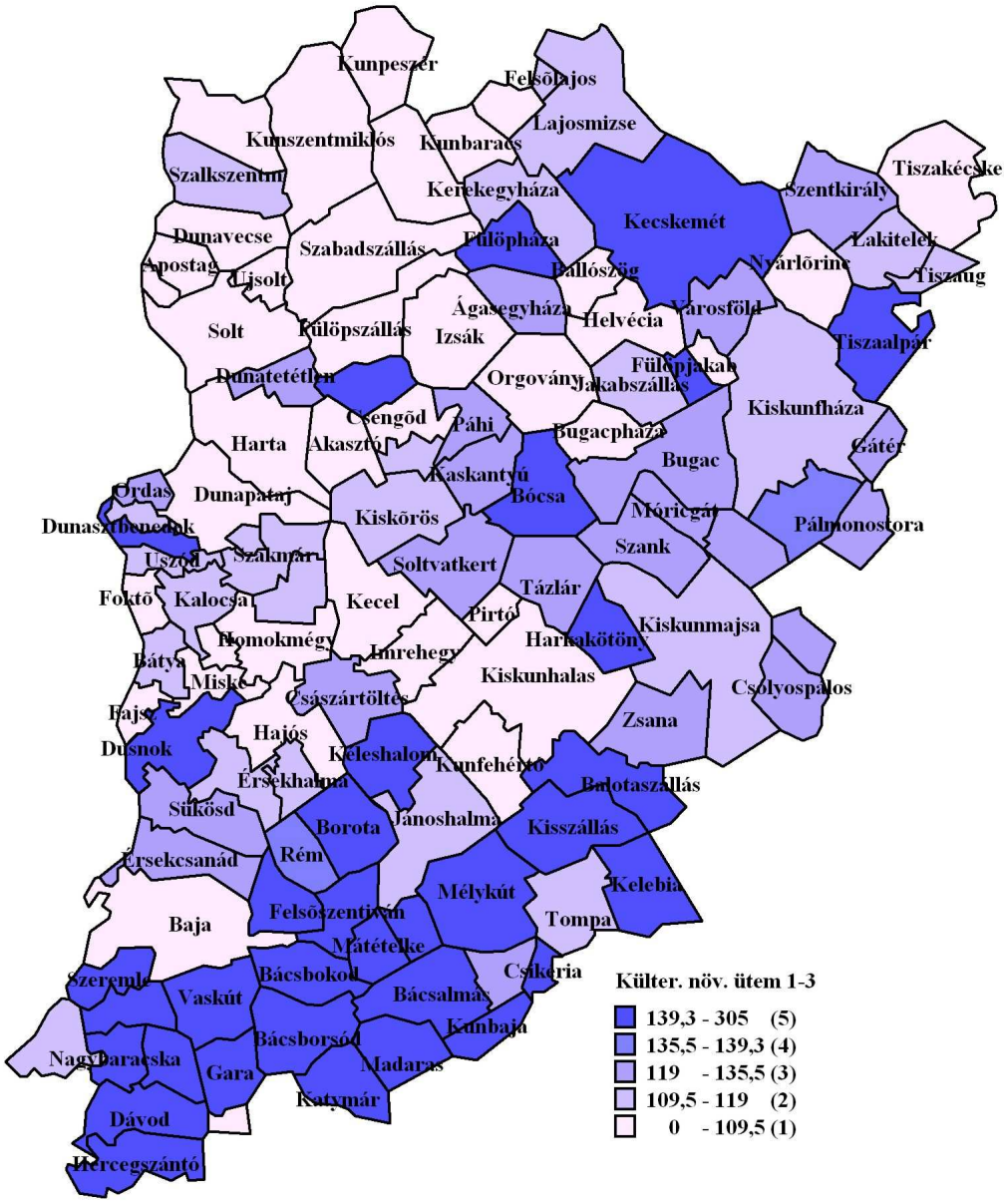
A 2007-es településértékeket vizsgálva felfedezhető, hogy a határvidék számos települése javított megyén belüli korábbi pozícióján, ami az egész terület átlagos telekárán is megmutatkozott (*3. táblázat*).

5.2.2.6. A külterületi telekárak változása a vizsgált időszakban

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

A legmagasabb növekedést mutató települések értéksávja rendkívül tág határok között található. Ezzel együtt is „más kategória” a Kecskemét külterületén megmutatkozó, a lakófunkció felerősödése révén történő több mint háromszoros értéknövekedés, mely

nem jellemző a megye egyetlen másik városára sem. A megyeszékhely körül kialakuló településegyüttes (DÖVÉNYI Z. 2003) más városainak (Lajosmizse, Kerekegyháza) és falvainak (Szentkirály, Városföld) tanyavilágában egyre több olyan lakóház fedezhető fel, melynek tulajdonosa naponta ingázik a városközpontban lévő munkahelyére.



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

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

Forrás: saját szerkesztés

A határmenti térség csaknem másfélszeres növekedést elérő fejlődése nagyban köszönhető az alacsony kiindulási szintnek. Mégis rendkívül figyelemre méltó ez a változás, ami vélhetően kapcsolatos az Európai Unióba történő belépést követő spekulációs várakozásokkal. A perifériának számító térségben a mezőgazdaság rendszerváltás utáni válsága a megye legjobb minőségű termőföldjeit is elértéktelenítette. A korábban életvitelszerűen gazdálkodó földművelők nem láttak már jövőképet a szervezeti kereteit és piacát vesztő mezőgazdaságban. Árverezésen „visszakapott" földjeiktől csekély áron is hajlandóak voltak túladni. Az 1994-ben bekövetkezett uniós csatlakozás azonban már a földárak emelkedésével kecsegtetett. Megjelent a térségben a spekulációs tőke is, ami az ingatlanpiacon kínálatcsökkenést, így némi telekár-emelkedést eredményezett. A mezőgazdaság rendezetlen állapota azonban továbbra is kihat a térség gazdasági pangására.

5.3. A telekárak és a térszerkezeti elemek kapcsolata

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

4. táblázat: A telekárak, valamint a velük legerősebb kapcsolatot jelző statisztikai mutatók a hozzájuk tartozó korrelációs együtthatók

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

Forrás: Saját szerkesztés

A *4. táblázat* azt az 5-5 mutatót tartalmazza, melyek legerősebb kapcsolatot jelzik a különböző időben és területen vizsgált telekárakkal. Mind a négy esetben az első öt között található a települések belterületének népességszáma, három esetben pedig a teljes népességszám, ami azt mutatja, hogy a demográfiai mutatók közül a legerősebb kapcsolatot a magas népességszám mutatja a telekárakkal. Szintén szoros kapcsolatot jeleznek egyes ingatlanfajták, ami azt a korábbi állítást is alátámasztja, hogy a telkek ára határozhatja meg legjobban egy térség ingatlanpiacát. A belterületek lezajlott ingatlaneladások száma, a családi házak forgalma egyaránt 4-4 alkalommal található az első 5 hely valamelyikén, a teljes lakásforgalom és az összes eladott ingatlanok száma pedig 1-1 esetben. Az iskolai végzettség, valamint a szellemi foglalkozásúak térbeli sűrűsödési indexének előfordulása az első helyek valamelyikén jelzik, hogy egy adott település telkeinek értékére nem csak lakóinak tömege, hanem képzettségének szintje is befolyással van.

A telekárak és a térszerkezeti mutatók összevetését utóbbiak szelektálásával és csoportosításával végeztük el.

5.3.1. A telekárak és a demográfiai mutatók

A társadalmi értékítéletet hordozó telekárak és a térszerkezetre jellemző demográfiai mutatók korrelációs kapcsolatáról a *5. táblázat* tájékoztat. A mutatókat a következőképpen értelmeztük (zárójelben a függelék adatbázisában található jelölés):

Népességszám: a települések népességszáma 2001-ben (nép_szám).

Belterületi népességszám: a települések belterületének népességszáma 2001-ben (belt_népesség).

Külterületi népességszám: a települések külterületének népességszáma 2001-ben (külte_népesség).

Természetes szaporodás: a természetes szaporodás értéke 1990-2001 (term_szap).

Termékenységi ráta: 100 felnőtt nőre jutó születésszám 2001-ben (szül/100nő).

Vándorlási különbözet: 1990-2001-ig az 1990-es népesség %-ában (vánd_kül_%).

Népességnöv. üteme: a települések népességszám-növekedése1990-2001-ig (növ_üt_%).

Külter. népesség aránya: a települések külterületi népességének százalékos aránya 2001-ben (külte nép%).

Népsűrűség: települések népsűrűsége 2001-ben (Népsűrűség).

Külterületi népsűrűség: a települések külterületének népsűrűsége 2001-ben (kült néps).

Öregedési index: 100 gyermekkorúra jutó öregkorúak száma 2001-ben (öreg/100gy).

Nemzetiségi arány: a nemzetiségek százalékos aránya a lakosságból 2001-ben (nemz%).

5. táblázat: A telekárak és a demográfiai mutatók kapcsolata

Mutató	Belter 1	Belter 2	Bel-növ	Külter 1	Külter 2	Kül-növ.
Népességszám	+	+		+	+	
Belterületi népességszám	+	+		+	+	
Külterületi népességszám	+	+		+	+	+
Népesség növ. üteme			+			
Természetes szaporodás	+	+	+	+	+	
Termékenységi ráta	–	–	+		–	
Vándorlási különbözet			+			
Külter. népesség aránya			+	–	–	
Népsűrűség	+	+		+	+	
Külterületi népsűrűség	+	+	+		+	
Öregedési index			–			
Nemzetiségi arány						
Házasságban élők	–	–			–	

Forrás: saját szerkesztés

Házasságban élők: a házasságban élők térbeli sűrűsödésének indexe 2001-ben (szeg-haz). Ennek kiszámítása az $S = \frac{A_i \cdot B}{A \cdot B_i}$ képlettel történt, ahol:

„A” a megye házasságban élő társadalmi csoportjának létszáma,

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

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

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

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

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

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

A vándorlási különbözet és a belterületi telekár-növekedés kapcsolata azt valószínűsíti, hogy a népességmozgás célterületei zömmel a települések belterületei. Ezzel összhangban változik a települések népességnövekedésének üteme is, mely a belterületeken növekvő, a külterületeken viszont a csökkenő telekárakkal mutat

kapcsolatot. Nem véletlen tehát, hogy a magas külterületi népesség-arányt mutató településeknél az alacsony külterületi telekárak mellett is gyorsabban értékelődnek fel a belterületek. Nem mond ellent ennek az sem, hogy a magas népsűrűség mindkét településrészen magas telekárakkal párosul, a kiemelkedő külterületi népsűrűség viszont inkább csak a települések belterületeinek telekár-értékét emeli.

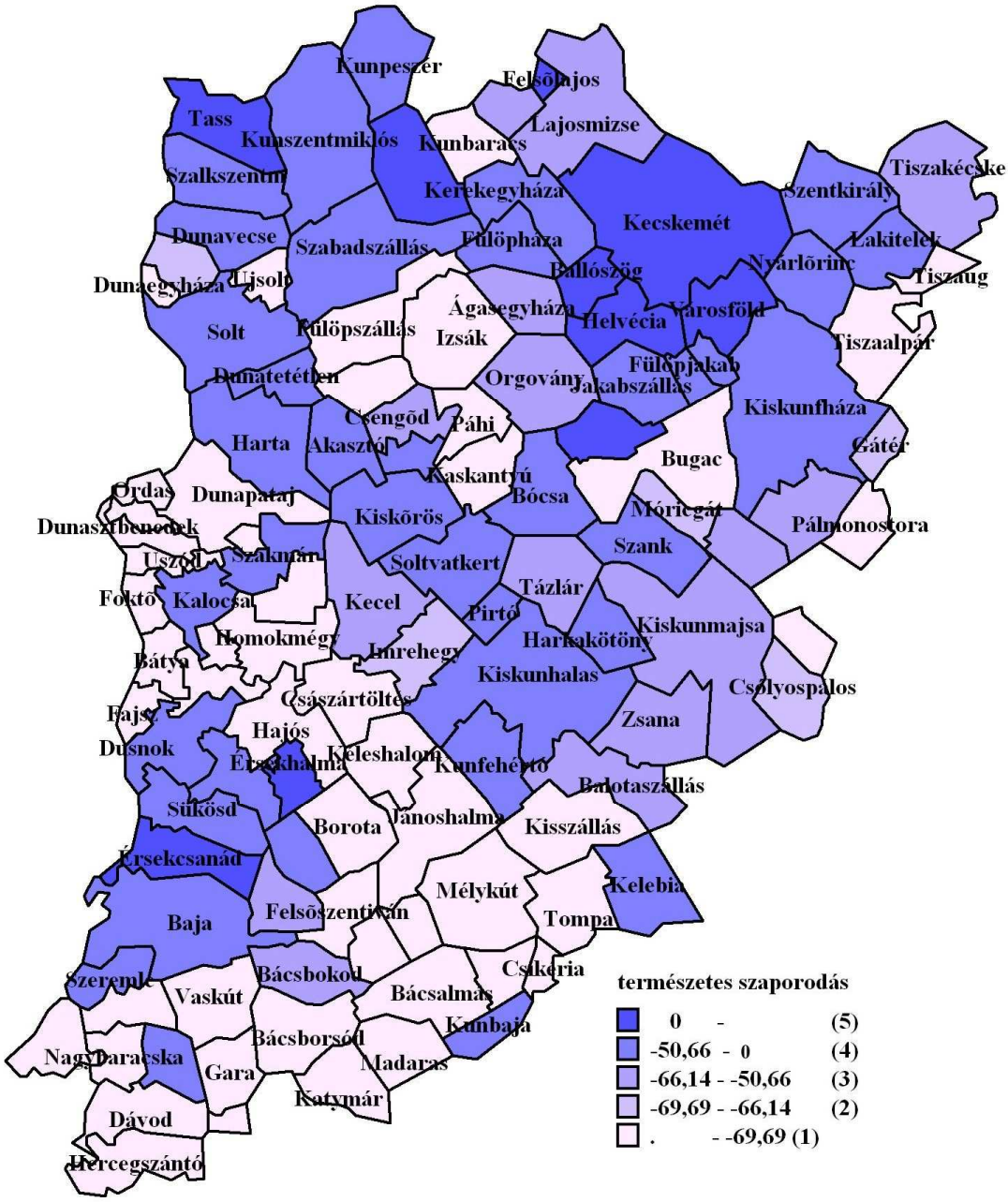
Érdekes, hogy a lakosság öregedési indexe látszólag nem mutat lényegesebb kapcsolatot a telekárakkal. Az a tény azonban, hogy az elöregedő térségekben a legalacsonyabb a telekárszintet meghatározó belterületek értéke, egyben azt is indokolja, miért tekintik ezt a demográfiai mutatót kulcsfontosságúnak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

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

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

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

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



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

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

Forrás: saját szerkesztés

5.3.2. A telekárak és a képzettség, foglalkoztatottság

6. táblázat: A telekárak és a képzettség, foglalkoztatottság kapcsolata

Mutató	Belter 1	Belter 2	Bel-növ	Külter 1	Külter 2	Kül-növ
Iskolai végzettség	+	+		+	+	
Foglalkoztatottság						
Gazd. aktivitás	–	–	–	–	–	
Foglalkozási szerkezet	+	+		+	+	
A helyben dolg. aránya	+	+	–	+	+	
Álláskeresők		–	–	–		

Forrás: saját szerkesztés

A felhasznált mutatók magyarázata (zárójelben a függelék adatbázisában található jelölés):

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

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

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

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

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

Foglalkoztatottság: a foglalkoztatottság térbeli sűrűsödésének indexe 2001-ben (szeg_munka). Kiszámítása az $S = \frac{A_i \cdot B}{A \cdot B_i}$ képlettel történt, ahol:

„A” a megye foglalkoztatott társadalmi csoportjának létszáma,

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

„B” a megye munkanélküli társadalmi csoportjának létszáma,

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

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

Foglalkozási szerkezet: a szellemi foglalkozásúak térbeli sűrűsödésének indexe 2001-ben (szeg_fogl). Kiszámítása az $S = \frac{A_i \cdot B}{A \cdot B_i}$ képlettel történt, ahol:

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

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

„B” a megye egyéb foglalkozású társadalmi csoportjának létszáma,

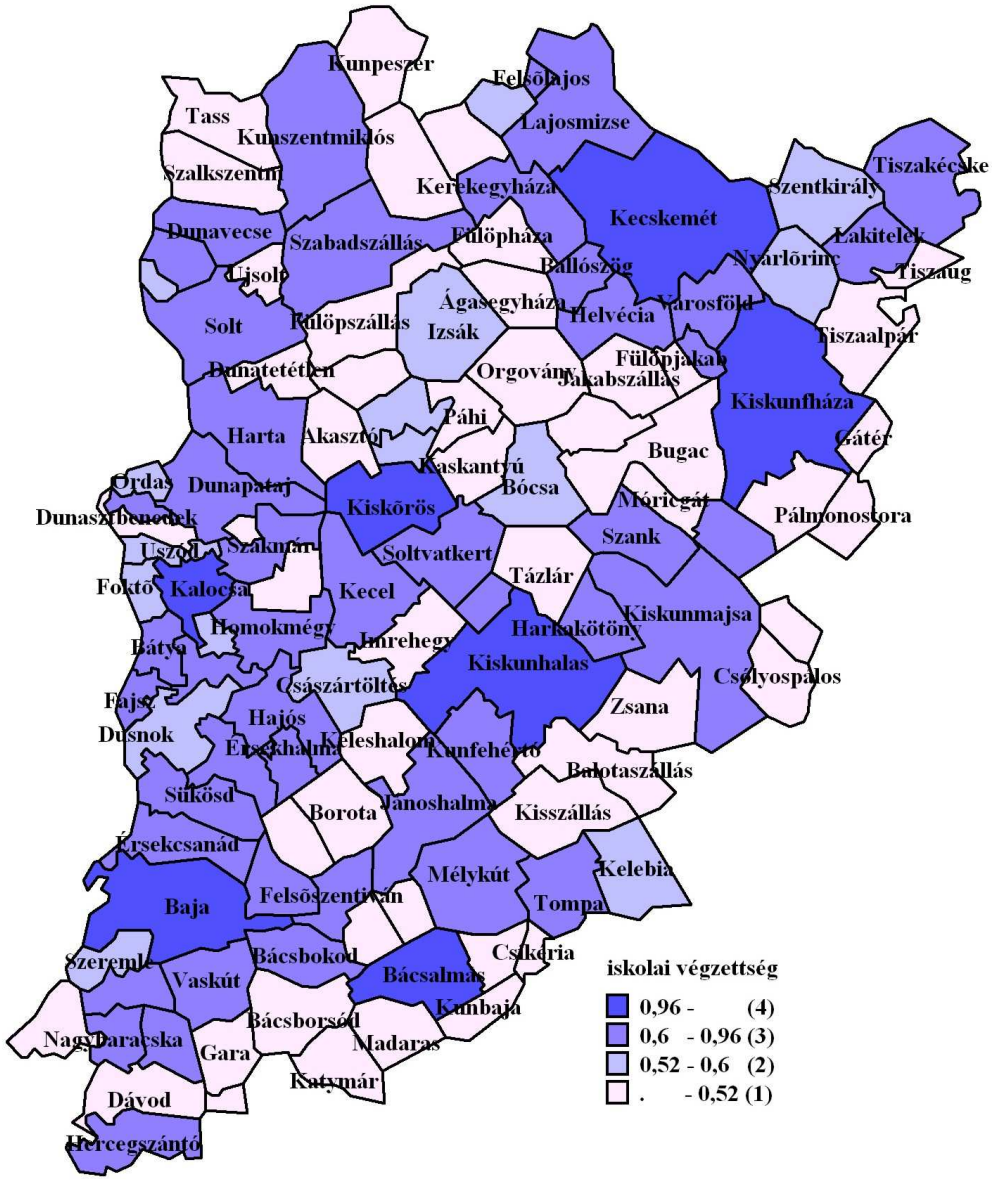
„B_i” az „i”-edik település egyéb foglalkozású munkanélküli társadalmi csoportjának létszáma.

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

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

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

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



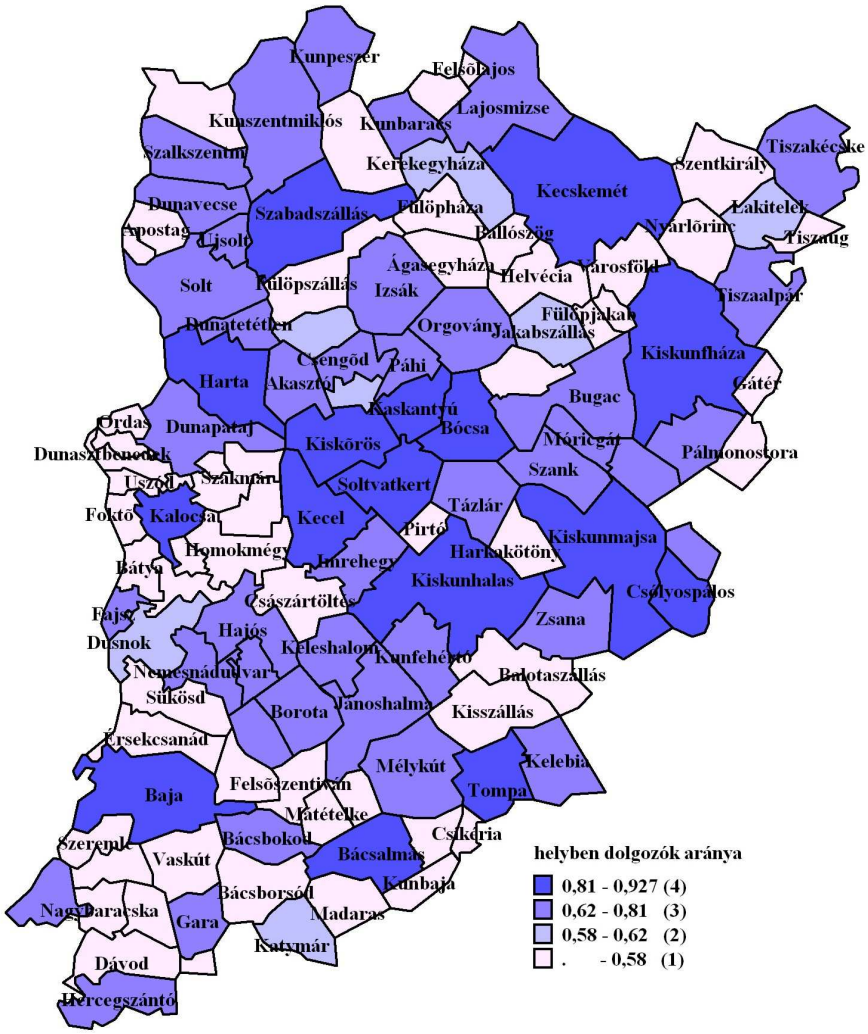
***11. ábra*: Bács-Kiskun megye településeinek iskolai végzettség szerinti mutatója**

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

Forrás: saját szerkesztés

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

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



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

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

Forrás: saját szerkesztés

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

5.3.3. A telekárak és a lakásviszonyok

7. táblázat: A telekárak és az lakásviszonyok kapcsolata

Mutató	Belter 1	Belter 2	Bel-növ	Külter 1	Külter 2	Kül-növ
Új lakások aránya		+	+	+		–
Összkomf. lak. aránya	+	+		+	+	–
Alapter/lakás	–	–	–			
Szobaszám/100 lakás			–			
Lakó/100 szoba		+	+	+		
Fürdő/100 lakás	+	+		+	+	

Forrás: saját szerkesztés

A használt mutatók értelmezése (zárójelben a függelék adatbázisában található jelölés):

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

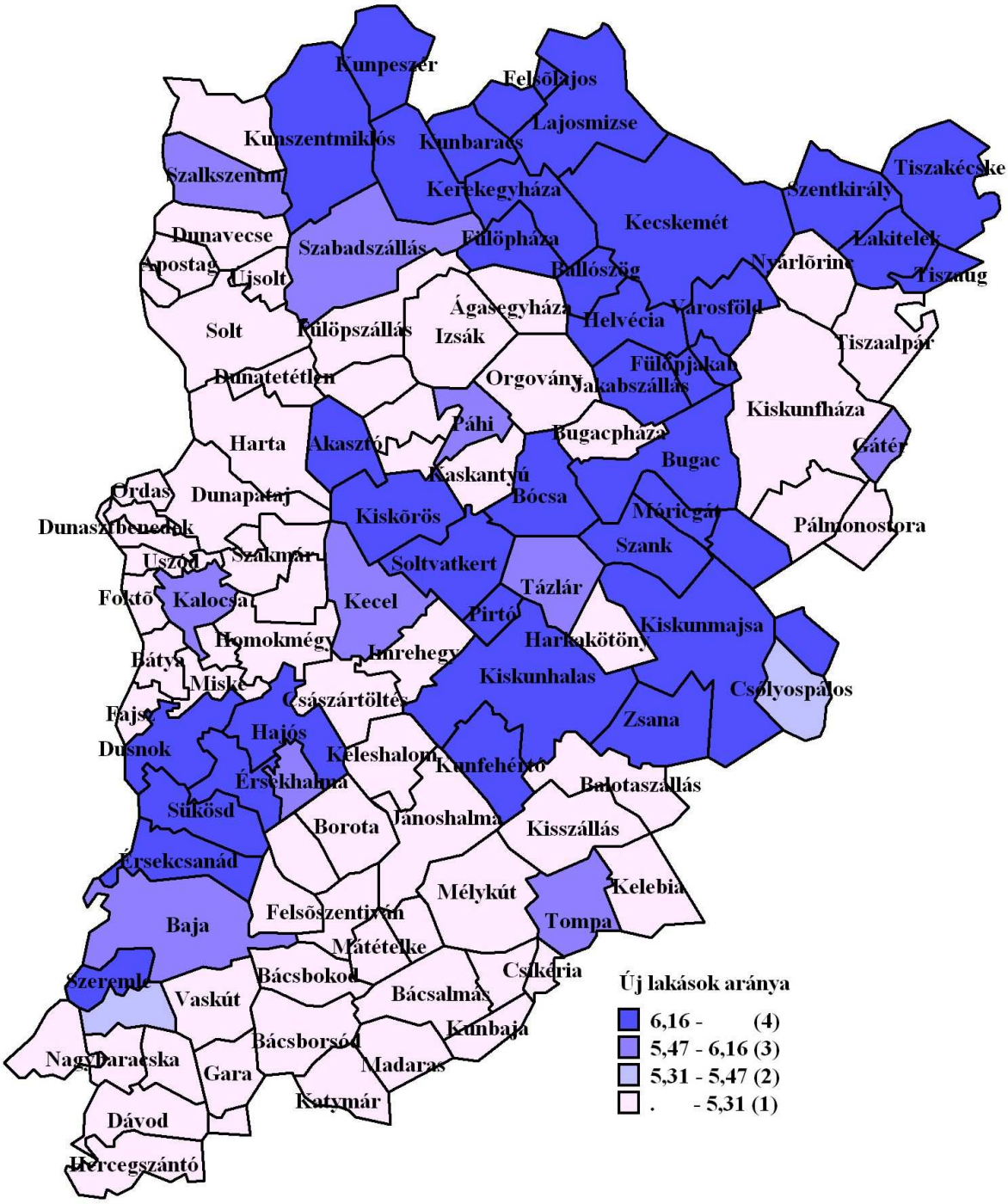
Összkomf. lak. aránya: az összkomfortos lakások százalékos aránya a lakásállományból 2001-ben (összkomf%).

Alapter/lakás: egy lakásra jutó alapterület 2001-ben (alapter/lak).

Szobaszám/100 lakás: 100 lakásra jutó szobaszám 2001-ben (szoba/100l).

Lakó/100 szoba: 100 szobára jutó lakosságszám 2001-ben (lako/100sz).

Fürdő/100 lakás: A fürdőszobák 100 lakosra jutó száma 2001-ben (furdo/100l).



***13. ábra:* Az 1990 és 2000 között épített lakások aránya (%) Bács-Kiskun megye településeinek lakásállományából**

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

Forrás: saját szerkesztés

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

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

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

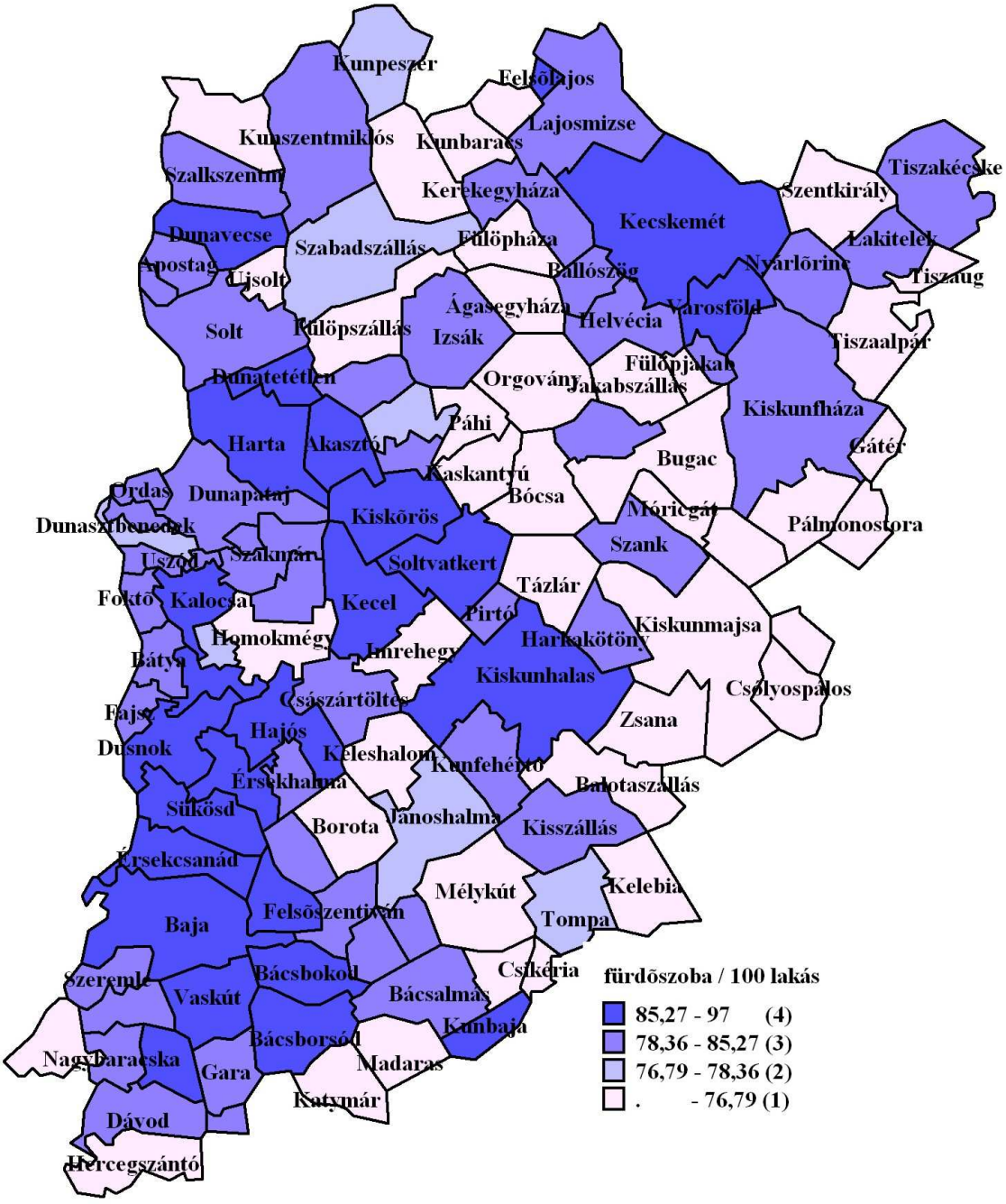
Nem zárja ki az előző állítás azt a látható összefüggést, hogy a legdrágább belterületeken inkább a kisebb alapterületű lakások építése volt a jellemző. Természetesen az állítás fordítottja is éppúgy helytálló: zsúfoltabb belterületeken kisebb alapterületű lakások építésére van lehetőség.

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

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

A fürdőszoba nélküli lakások magasabb aránya területileg a homokhátság Kecskemét-Kiskunfélegyháza és Kiskunhalas – Kiskőrös - Solt vonalak közé eső sávjában mutatkozik

(*14. ábra*). Hasonló képet mutattak az itt fekvő, jelentős tanyai népességgel rendelkező települések külterületi telekárai is (*6., 8. ábra*).



***14. ábra*: A fürdőszobás lakások aránya (%) Bács-Kiskun megye településeinek lakásállományából (2001)**

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

Forrás: saját szerkesztés

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

8. táblázat: A telekárak és „egyéb” mutatók kapcsolata

Mutató	Belter 1	Belter 2	Bel-növ	Külter 1	Külter 2	Kül-növ
Aranykorona érték			–			+
Autóbusz járatok	+	+		+	+	
Személygépkocsi	+	+	+	+	+	–
Személyi jövedelemadó	+	+		+	+	
Vállalk. foglalkoztatottak	+	+		+	+	
Vállalkozások bevétele	+	+		+	+	

Forrás: saját szerkesztés

A használt mutatók értelmezése (zárójelben a függelék adatbázisában található jelölés):

Aranykorona érték: A települések külterületének átlagos aranykorona értéke 2007-ben (Átlag aranykorona).

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

Személygépkocsi: 100 főre jutó személygépkocsik száma 2001-ben (szgk/100fő).

Személyi jövedelemadó: Egy adófizetőre jutó személyi jövedelemadó összege 2001-ben (szja_1fő).

Vállalk. foglalkoztatottak: A településeken 2008 előtt működő, legalább 10 főt alkalmazó vállalkozások dolgozói létszáma (Váll_fogl)

Vállalkozások bevétele: A településeken 2008 előtt működő, legalább 10 főt foglalkoztató vállalkozások éves bevétele (Bevét_mó)

Jóllehet, a táblázatba foglalt mutatók többsége nagyon eltérő tartalmú, fontosságuk azonban indokolja megjelentetésüket egy „egyéb” kategóriában.

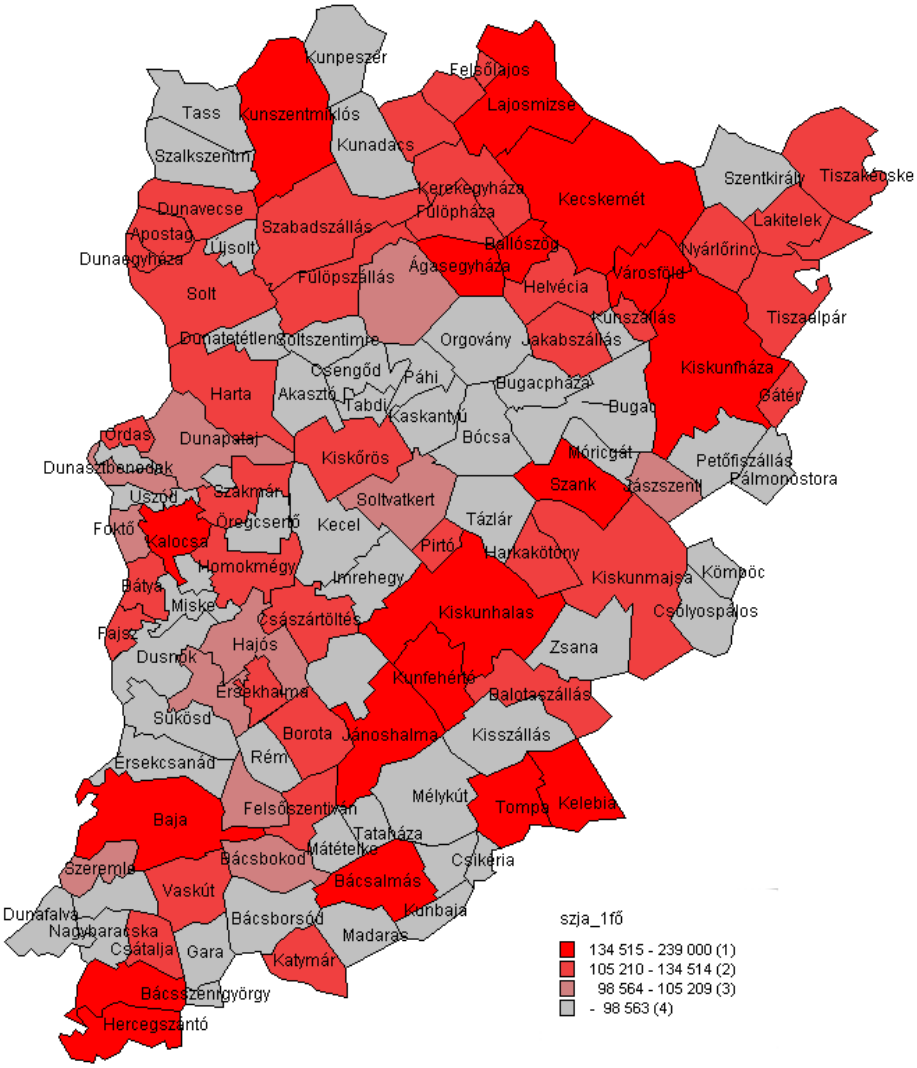
A termőterületek adottságai és a telekárak eloszlása közötti kapcsolatot az 5.2.2.4. fejezetben már érintettük. A gyenge összefüggést számításaink is bizonyítják (*8. táblázat*). A földek minőségét jelző aranykorona érték – némileg meglepő módon – alig mutat összefüggést a telekárakkal. Mindössze annyit jelez, hogy azoknak a településeknek a belterületi telekárai kevésbé változtak, amelyek külterületén a legjobb minőségű termőföldek találhatók.

Ezt az összefüggést támasztja alá a külterületek értékváltozásának és földminőségének területi képe is (*5. és 7. ábra)*.

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

A telekárakhoz hasonlóan a megye települései közül a lakosaikra számított jövedelemadó alapján is a legjelentősebb városok emelkednek ki (*14. ábra*). A Kecskemétet követő Kiskunhalas és Baja értéke azonban csak mintegy négyötöde a megyeszékhely relatíve kiemelkedően magas értékének. Az előzőekből is következik, hogy viszonylag sok város mutatója elmarad a városi átlagtól. Elsősorban borkultúrájáról ismert néhány város (Hajós, Izsák, Kecel, Soltvadkert) alacsonyabb értékei azt sugallják, hogy a vizsgált időszak kezdetén a mezőgazdaság egyes ágaiban még szűkebb lehetett az adózott jövedelem köre. Igaz, ekkor még a belterületi telekáraik is viszonylag alacsony szinten voltak ezeken a településeken (*3. ábra*).

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



***15. ábra*: Egy adófizetőre jutó személyi jövedelemadó összege 2001-ben**

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

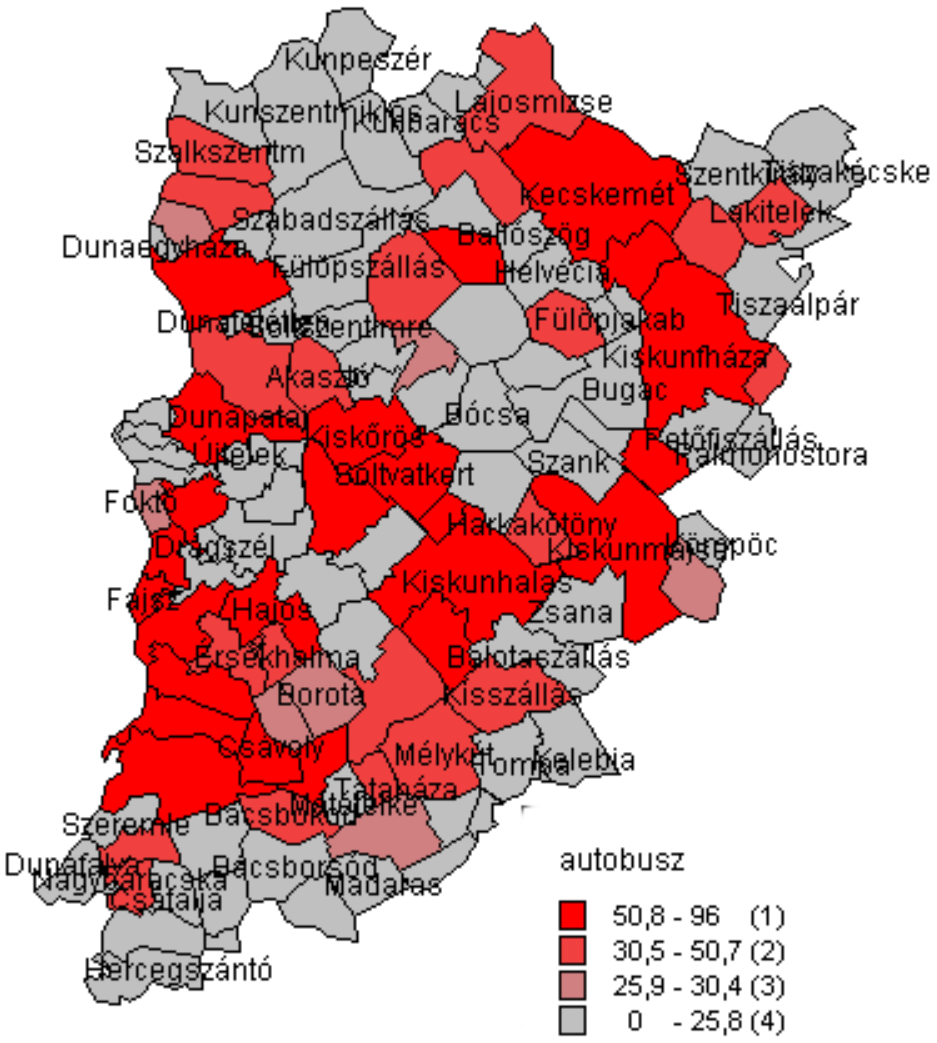
Forrás: saját szerkesztés.

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

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

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

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



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

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

Forrás: saját szerkesztés.

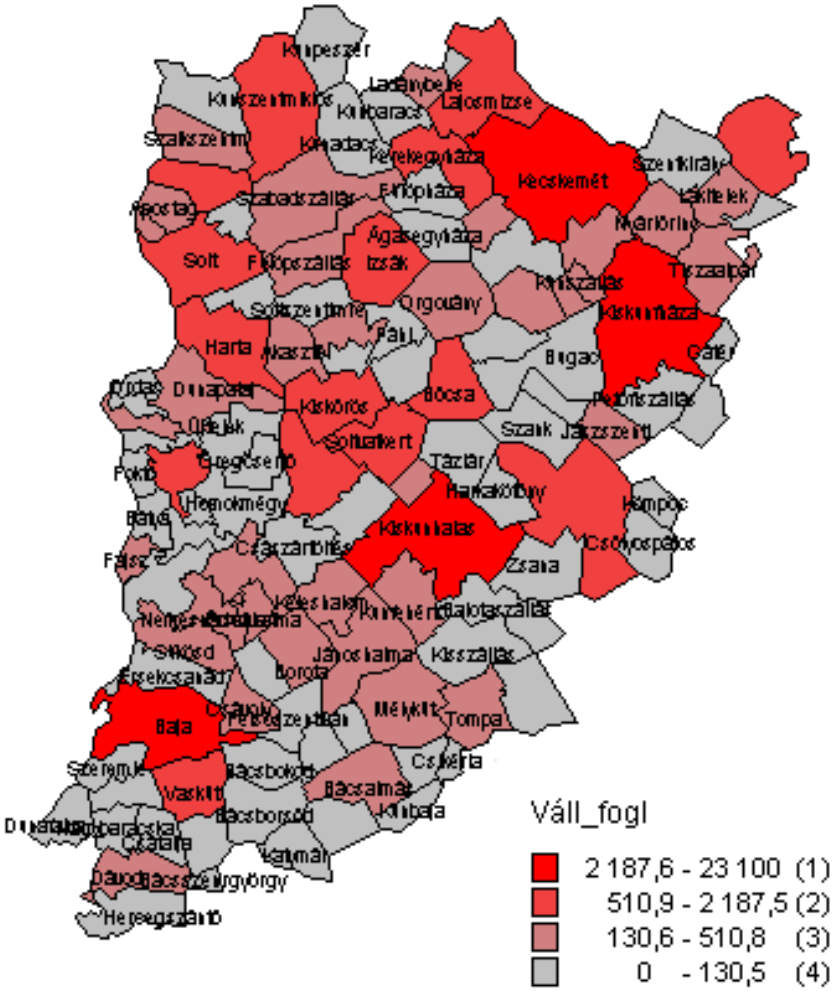
Az innovációk, a gazdaságban korábban nem létező dolgok létrehozása, új ötletek megvalósítása számára kedvezőbb lehetőségek vannak a városokban. Az új beruházások pedig többnyire új munkahelyek teremtésével is járnak. Megvizsgáltuk tehát, hogy van-e összefüggés a telekárak valamint a településeken működő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

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

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

Csupán két olyan község tudott a városok átlaga fölé kerülni, melyek egy-egy nagyobb beruházást tudhatnak magukénak (Harta: Állampusztai Mezőgazdasági és Kereskedelmi Kft, Bócsa: POLI-FARBE Vegyipari Kft). Hasonló Okok miatt került a megyei átlag fölé Vaskút értéke (FENSTER-X Faipari Kft, Felső-bácskai Hulladékgazdálkodási Kft) is. A jelentősebb munkaerőt foglalkoztató vállalkozások hiányával is magyarázható több település (pl. Szabadszállás, Tompa) viszonylag kedvezőtlen helyzete a telekár térképeken (*3., 4. ábra*).

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



17. ábra: **A településeken 2008 előtt működő, legalább 10 főt alkalmazó vállalkozások dolgozói létszáma (fő)**

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

Forrás: saját szerkesztés

5.3.5. A telekárak és az ingatlanforgalom

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

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

9. táblázat: A telekárak és az ingatlanforgalom kapcsolata

Mutató	Belter 1	Belter 2	Bel-növ	Külter 1	Külter 2	Kül-növ
Eladások száma	–					
Eladások átlagára	+	+		+	+	
Belter. eladások száma	+	+		+	+	
Belter. eladások átlagára	+	+	+	+	+	
Külter. eladások száma						
Külter eladások átlagára	+	+		+	+	
Lakás eladások száma	+	+		+	+	
Lakás eladások átlagára	+	+	+	+	+	–
Családi házak elad.száma	–	–		–	–	

Forrás: saját szerkesztés

Az értékelésbe vont mutatók értelmezése (zárójelben a függelék adatbázisában található jelölés):

Eladások száma: az eladott ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (Összelszám).

Eladások átlagára: Az eladott ingatlanok átlagára 2000-2007-ig (Atlagar).

Belter. eladások száma: az eladott belterületi ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (Belszam).

Belter. eladások átlagára: az eladott belterületi ingatlanok átlagára 2000-2007-ig (Batlagar).

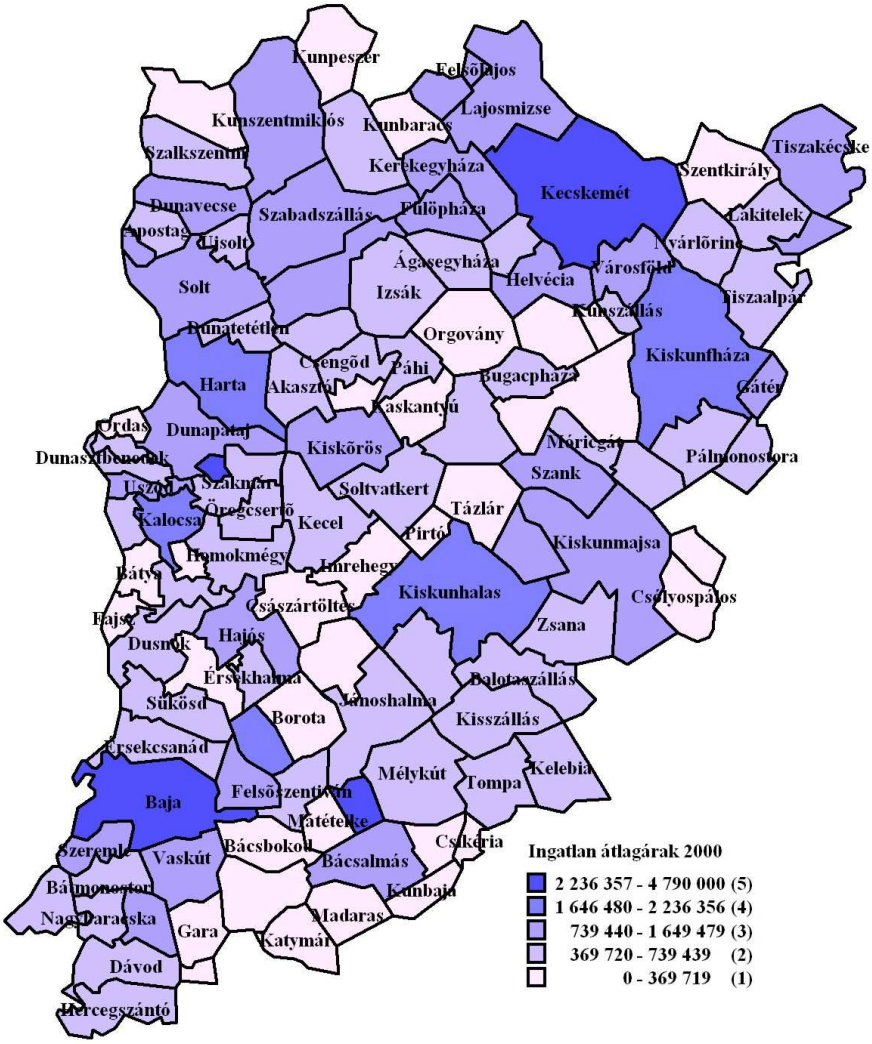
Külter. eladások száma: az eladott külterületi ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (Kelszam).

Külter eladások átlagára: az eladott külterületi ingatlanok átlagára 2000-2007-ig (Katlagar).

Lakás eladások száma: az eladott lakás ingatlanok darabszáma 2000-2007-ig (lakeladszam).

Lakás eladások átlagára: az eladott lakásingatlanok átlagára 2000-2007-ig (lakatlagar).

Családi házak elad.száma: az eladott családi házak darabszáma 2000-2007-ig (csház_elad_db).



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

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

Forrás: saját szerkesztés

A kimutatás alapján (*9. táblázat*) az időszak egészében eladott ingatlanok száma és a telekárak között nem volt sokrétű összefüggés. Az viszont kiderült, hogy az ingatlanforgalom ott volt nagyobb, ahol a kezdeti időszakban még alacsony áron lehetett telkekhez jutni. A bel- és külterületek különválasztása azonban már lényegesen differenciálja a képet. A nagy belterületi ingatlanforgalom mind a bel-, mind a külterületek telekárait magasan tartotta az egész időszakban, a külterületi ingatlanügyletek viszont nem mutattak érdemi kapcsolatot a telekárakkal.

Szorosabb, és más minőségű kapcsolatot jelzett a telekárak és az eladott ingatlanok átlagára. Az értékben kifejezett ingatlanforgalom végig magas telekárakkal párosult. A belterületek magas forgalmi értékei telekárnövelő hatást is kiváltottak az időszak egészét tekintve. Az egyes településrészek ingatlanforgalmukkal kölcsönösen összefüggtek egymás telekáraival is.

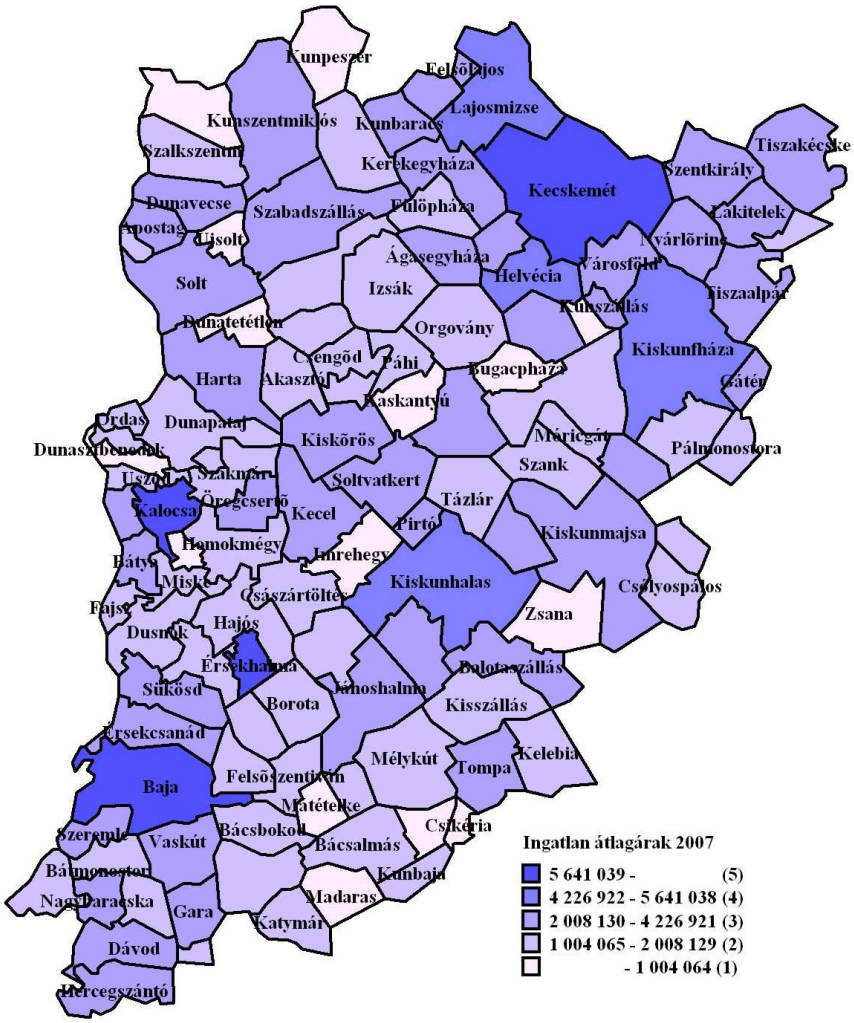
Erős kapcsolatot mutatott a lakásforgalom volumene a telkek értékeivel a külső és a belső településrészeken egyaránt. Hasonló összefüggést jelzett a kereskedelmi forgalom értéke is, de az még ráadásul befolyásolta is a belterületi telekárak alakulását.

A családi házak piaci forgalmának mértéke negatív korrelációt mutat a telekárakkal mindegyik településrészen. Ezt úgy is értelmezhetjük, hogy minél magasabbak voltak a telekárak egy településen, annál kevesebb családi ház talált új gazdára.

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

A vizsgált időszak kezdetén a megyében eladott ingatlanok átlagos értéke alig haladta meg a másfél millió forintot. A nagyobb értékű ingatlanok nyilvánvalóan a városokban cseréltek gazdát (*18. ábra*). Egy-egy nagy értékű ingatlan eladása azonban meglepőnek számító átlagnövekedést eredményezhetett csekélyebb volumenű forgalmat lebonyolító kisebb községek esetében is (Tataháza, Újtelek). A települések negyedének forgalmi értéke azonban a községek átlagának felét sem érte el. Ingatlanonkénti bevételük átlagosan jóval a négyszázezer forint alatt maradt. Ezek zömmel a Kecskemét – Kiskőrös - Kecel – Hajós - Baja és a Kecskemét – Kiskunfélegyháza – Kiskunhalas - Bácsalmás

vonalak közötti, többé-kevésbé összefüggő területen találhatók. Esetükben nyilvánvalóan a mezőgazdasági ingatlanok forgalma dominált, amit az ekkor jellemző külterületi telekárak területi képével (*4. ábra*) meglévő hasonlóság is alátámaszt.



***19. ábra*: Az ingatlanok átlagára (Ft) Bács-Kiskun megye településein 2007-ben**

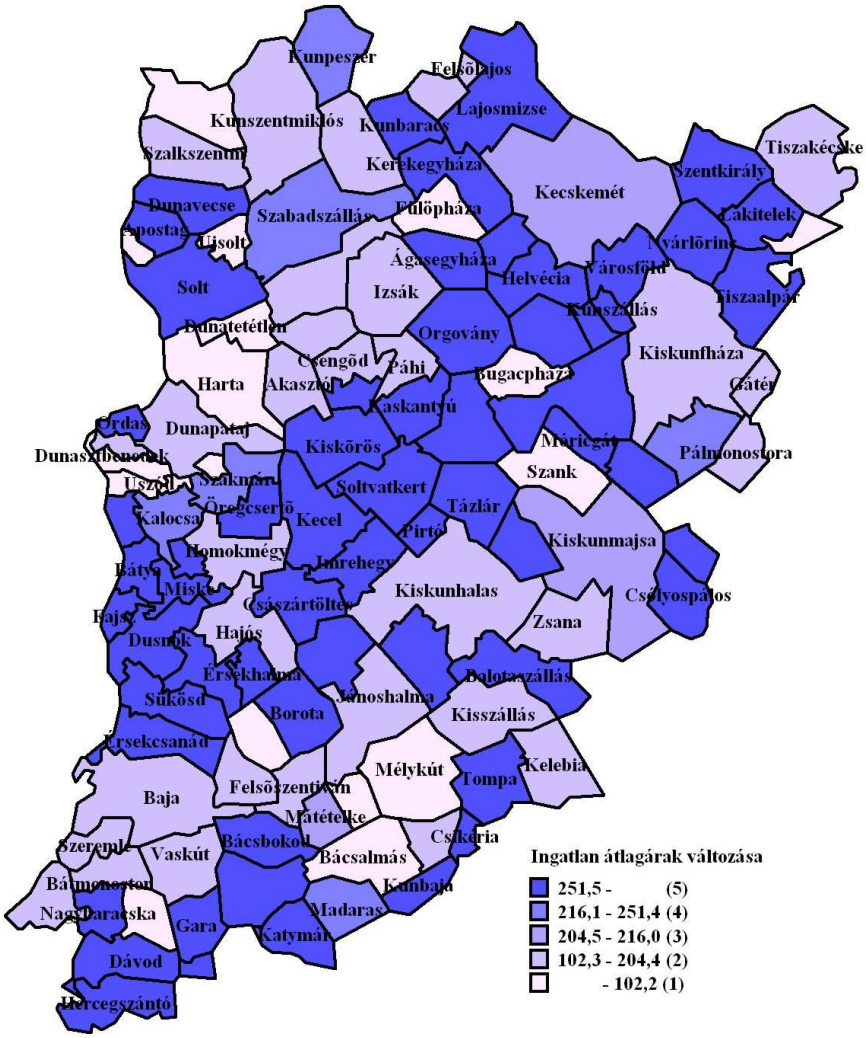
1: A községek átlagának fele alatt, 2: A községek átlagának fele és a községi átlag között, 3: A községi átlag és a megyei átlag között, 4: A megyei átlag és a városi átlag között, 5: A városok átlaga fölött

Forrás: saját szerkesztés

A vizsgált rövid időszak végén minden településkategória esetén lényegesen magasabb ingatlanárak regisztrálhatók. Emellett némi kiegyenlítődést is mutat a területi kép (*19. ábra*), tekintve, hogy a legalacsonyabb értékekkel rendelkező települések száma a felére csökkent, s területi elrendeződésük is arányosabb a korábbihoz képest. A nagyobb városok továbbra is magas értékekkel rendelkeznek, s Kalocsához hasonlóan feltűnik a Kecskeméttel szomszédos települések (Lajosmizse, Helvécia) magasabb kategóriába lépése is. Megfigyelhető, hogy az erre az évre jellemző magasabb telekárak (*6., 8. ábra*) területileg is általában magasabb ingatlanárakkal társulnak, amit számításaink igazoltak (*7. táblázat*).

Az átlagos ingatlanárak legintenzívebb növekedése leginkább ott jellemző, ahol korábban a legolcsóbb ingatlanokat találhattuk (*20. ábra*). Szerepet játszhat ebben a nagyon alacsony induló érték, valamint a már említett területi kiegyenlítődés éppúgy, mint a külterületi telekárak nagyarányú megnövekedése (*9. ábra*). Természetesen nem volt elvárható az eleve magas értékeket felmutató városok (Kecskemét, Baja, Kalocsa, Kiskunhalas) látványos értéknövekedése. Ingatlanjaik átlagárának két-háromszoros emelkedése azonban egészen kiemelkedőnek mondható.

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



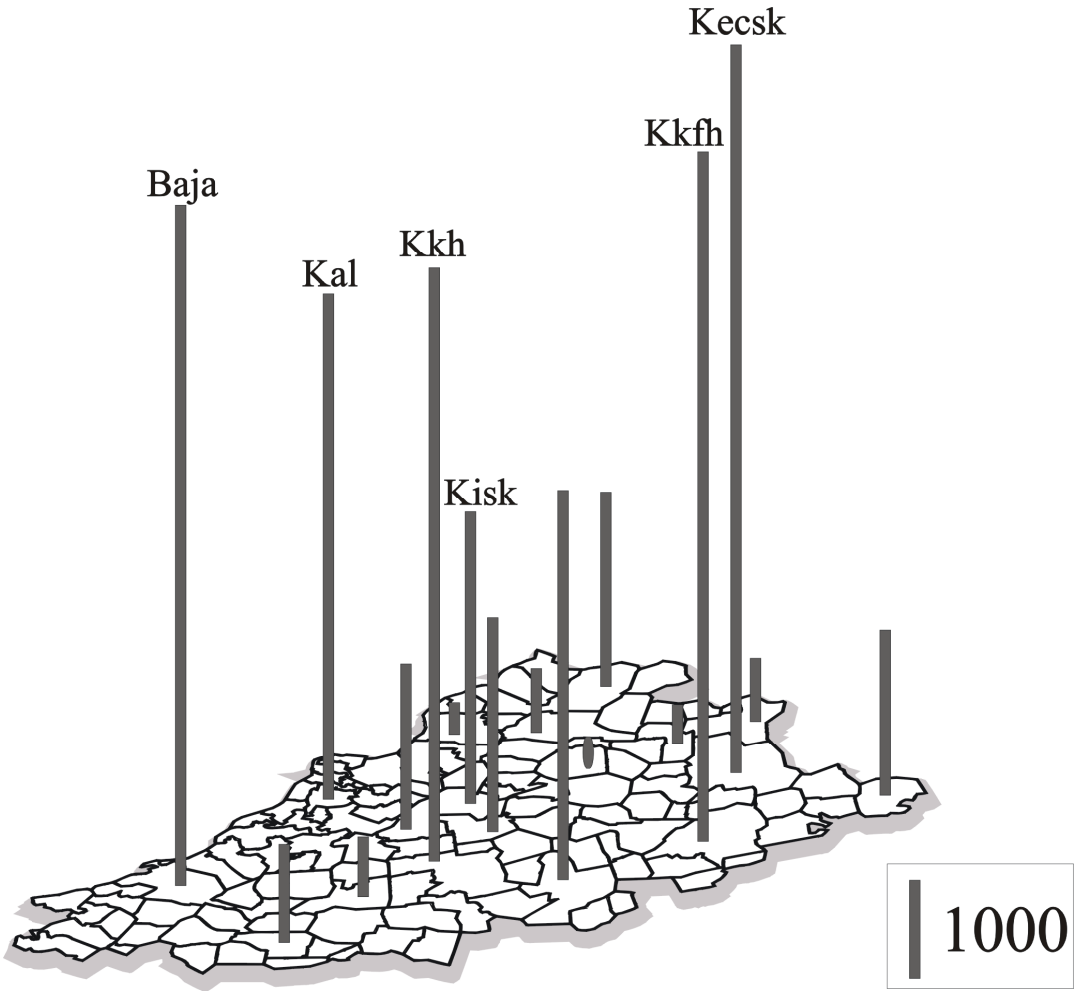
***20. ábra*: Az ingatlanok átlagárának növekedése (%) Bács-Kiskun megye településein (2000-2007)**

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

Forrás: saját szerkesztés

5.4. A telekárak különbségei a városokban

5.4.1. A városok telekárai 2000-ben



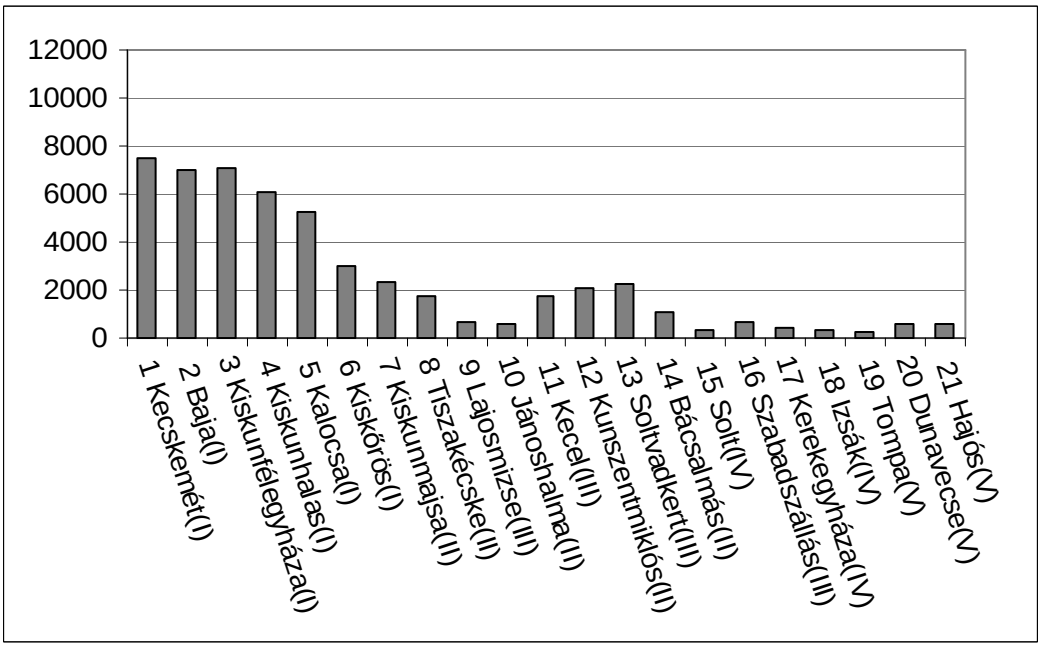
***21. ábra*: Bács-Kiskun megye városainak átlagos belterületi telekárai 2000-ben (Ft/m^2)**

Forrás: saját szerkesztés

A többnyire nagyvárosokhoz kötődő jelentősebb innovációk egyrészt a települések társadalmi-gazdasági fölértékelődését eredményezik, másrészt kisugárzó, ösztönző hatásuk van a környező területek gazdasági fejlődésére is. Ez a földrajzi diffúzió tehát a legjelentősebb központokból kiindulva játszik szerepet azok szűkebb, vagy jó közlekedési

összekötöttség esetén tágabb környezetében is. Hatásával együtt jár az érintett területek felértékelődése, aminek tükröződnie kell a telekárakban is.

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



22. ábra: **Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye városainak belterületén 2000-ben (Ft/m^2)**

1-21: Népességszám szerinti sorrend

I-V: A várossá nyilvánítás szakaszai:

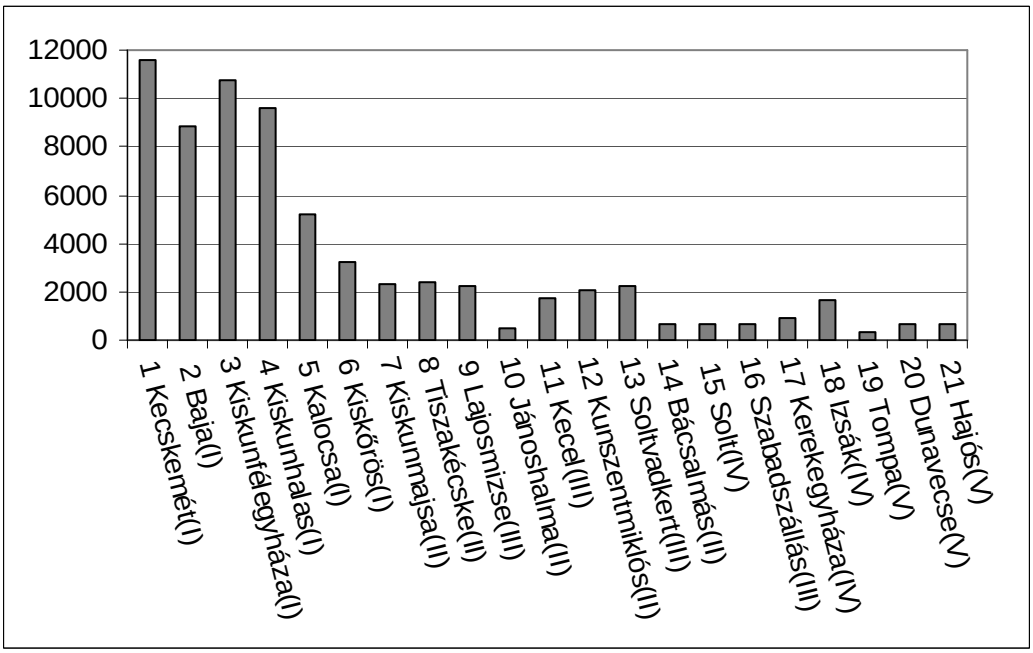
I: 1985-ig; II: 1986-1989; III: 1990-1995; IV: 1996-2001; V: 2001 után

Forrás: Saját szerkesztés

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

5.4.2. A városok telekárai 2007-ben

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



23. ábra: **Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye városainak belterületén 2007-ben (Ft/m^2)**

1-21: Népességszám szerinti sorrend

I-V: A várossá nyilvánítás szakaszai:

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

Forrás: Saját szerkesztés

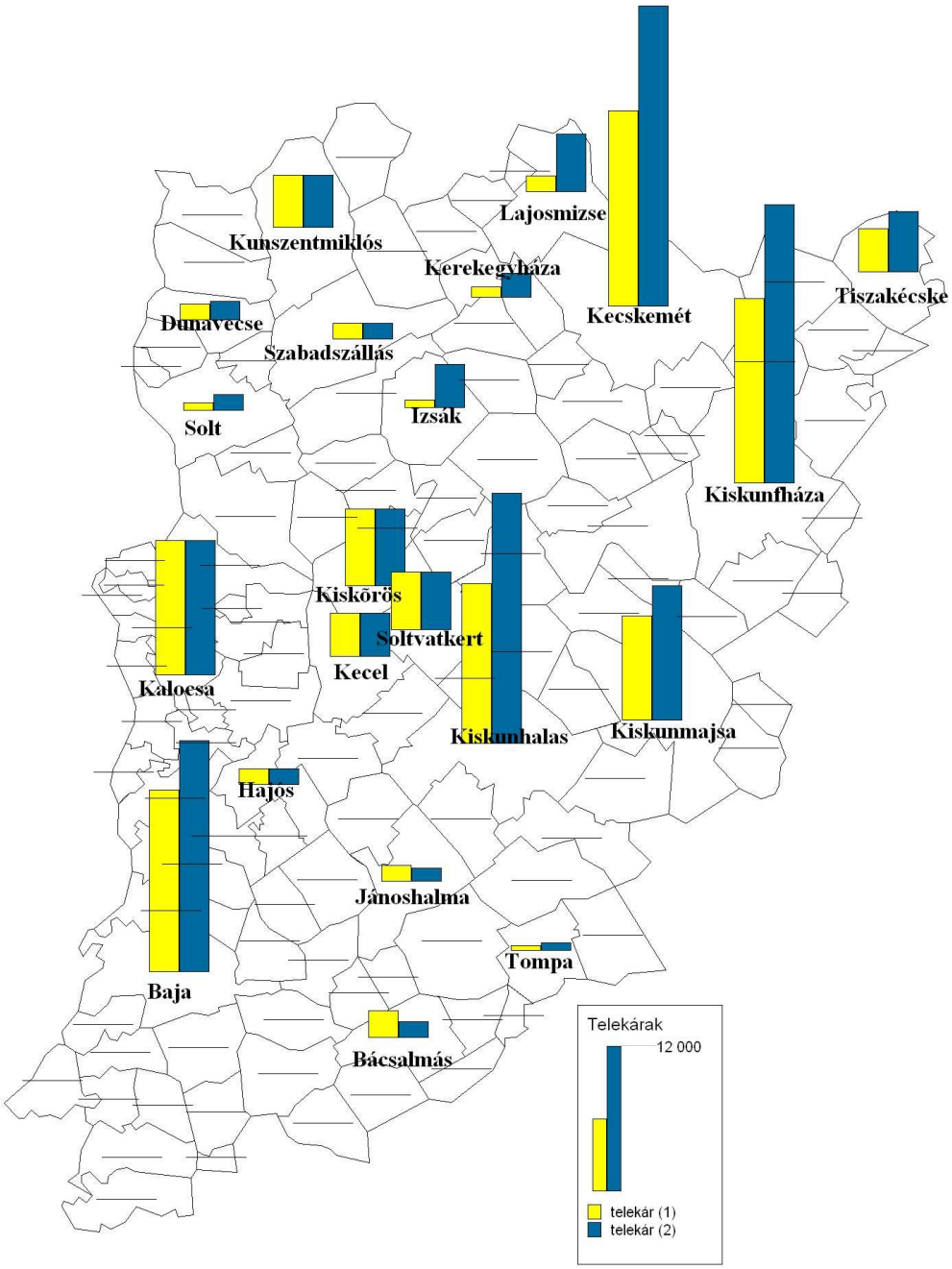
Mellettük a korábban szintén alacsony szintet jelző Izsák, Kerekegyháza és Solt is számottevően előrelépett önmagához képest. A városodás és városiasodás ellentmondás-rendszerében létrehozott ilyen „kvázi városok” esetében a várossá nyilvánítás segítheti a település funkcionális értelemben vett várossá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

5.4.3. A városok telekárainak változása a vizsgált időszakban

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

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

A változás mértéke mellett célszerűnek látszott megjeleníteni városaink növekedési ütemét is (*21. ábra*). Ennek előnye, hogy jól szemlélteti a változás arányát, hátránya viszont, hogy kezdeti alacsony érték esetén nem túlságosan magas gyarapodás is látványos eredményt hoz. Reálisan tehát a városok önmagukhoz képest történő előrelépéséről informál. Néhány, az utóbbi évtizedekben várossá lett településünk példája némi adalékot is szolgáltat neves geográfusaink közelmúltban zajlott vitájához (TÓTH J. 2008, CSAPÓ T. - KOCSIS ZS. 2008, KŐSZEGFALVI GY. 2008, DÖVÉNYI Z. 2009, PIRISI G. - TRÓCSÁNYI A. 2009, TÓTH J. 2009 stb.).



24. ábra: **Az átlagos telekárak változása Bács-Kiskun megye városainak belterületén (Ft/m^2)**

1: Telekárak 20000-ben 2: Telekárak 20007-ben

Forrás: Saját szerkesztés

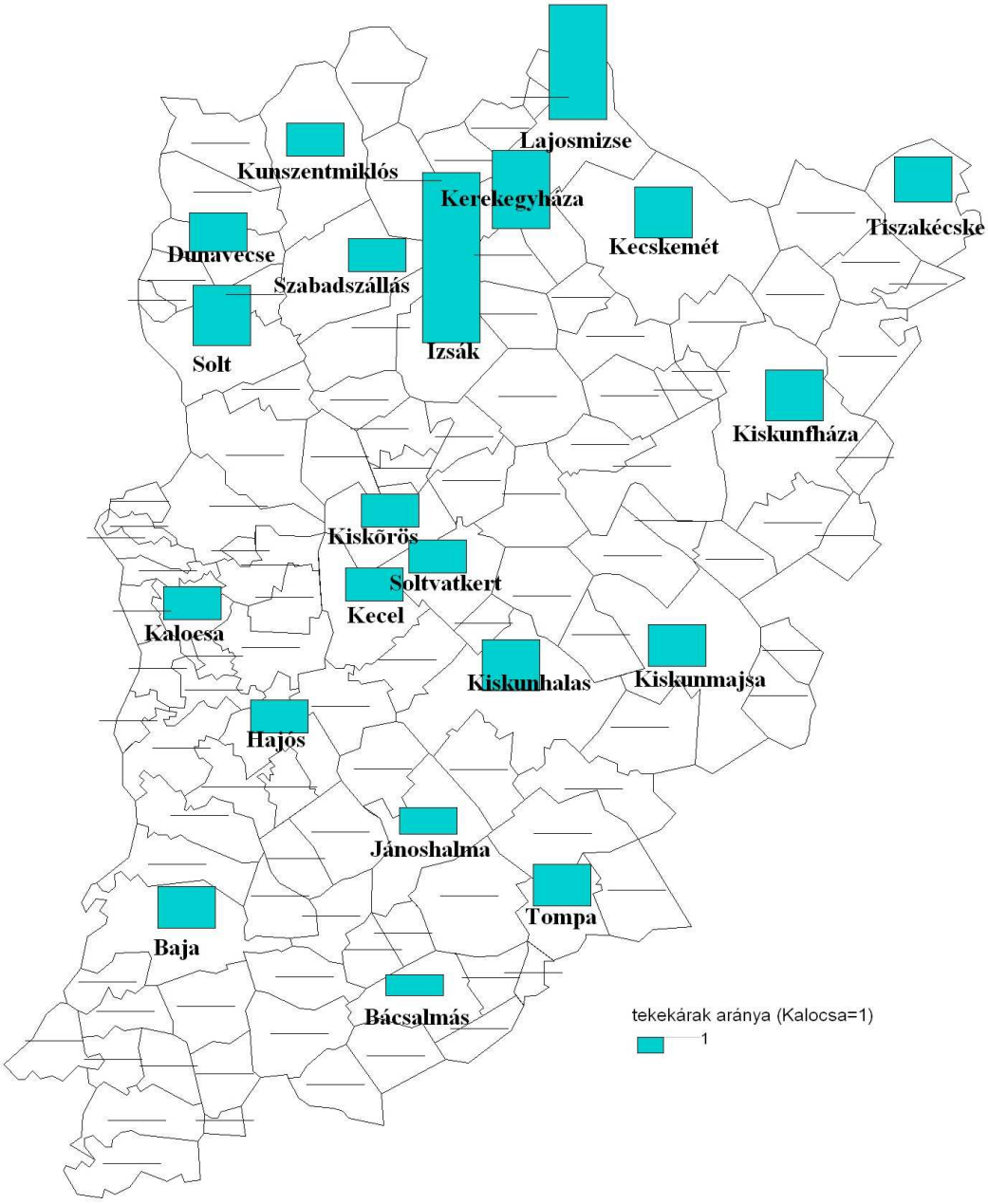
Izsák, Lajosmizse, Kerekegyháza, Solt – és talán Dunavecse, Tompa, Hajós – példája is erősíti azt a szemléletet, mely szerint a várossá nyilvánítás sok esetben segíti a földrajzi értelemben vett várossá válás folyamatát is. A várossá nyilvánítás kedvezőbb feltételeket teremthet a település és környezete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

Kétségkívül a leglátványosabb a „sárfehér városának", Izsáknak az előrelépése. A rendszerváltás környékén a mezőgazdasághoz kapcsolódó nagyüzemek megszűntek, a települést elvándorlás jellemezte. Miután 1997-ben városi rangot kapott, jelentős beruházások indultak. A két-három évvel az ezredforduló után befejezett fejlesztési ciklus végére elsősorban az infrastruktúra újult meg. A szomszédos településekre leginkább igazgatásrendészeti feladatköre révén van hatással.

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

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

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



25. ábra: **Az átlagos telekárak aránya ($\frac{2007-es}{2000-es}$) Bács-Kiskun megye városainak belterületén**

Forrás: Saját szerkesztés

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

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

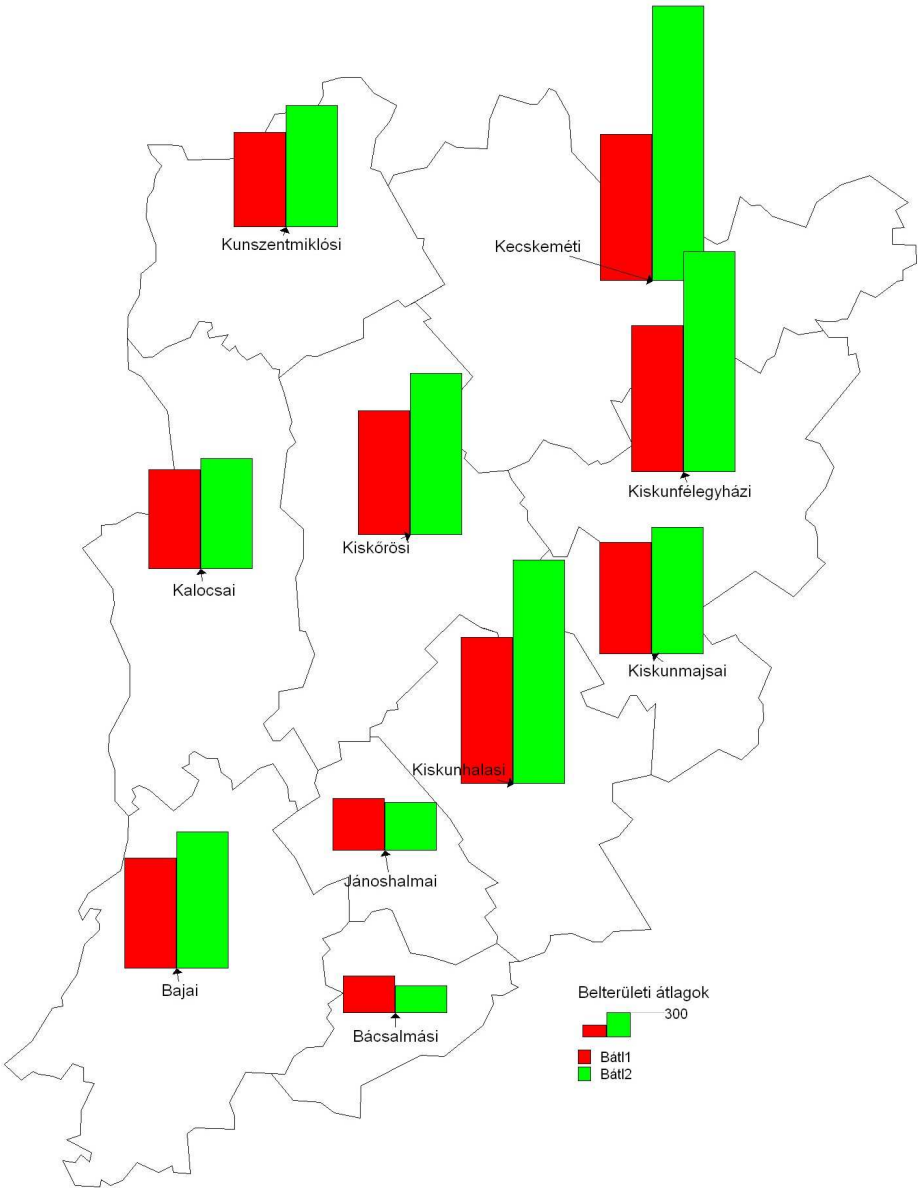
5.5. A kistérségek telekárai

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

5.5.1. A kistérségek belterületi telekárai

Bács-Kiskun megye kistérségeinek néhány jellemző adatát már bemutattuk (*2. táblázat*) fejlettségükre utaló mutatószámokkal (TIPOLD F. - FALUVÉGI A. 2007) kiegészítve. A jelzett tanulmány legfejlettebb kistérségünknek a kecskemétit jelzi 3,19-es értékkel. A települések csaknem hatodrészét magába foglaló, legnagyobb és legsűrűbben lakott területi egység társadalmi-gazdasági jellemzőit alapvetően meghatározza a megyei lakosság ötödrészét tömörítő megyeszékhely. A kistérség belterületi telekárai az ezredfordulón is a legmagasabbak voltak, a vizsgált időszak végére pedig csaknem megduplázódtak (*26.*

ábra). Ebben a megyei jogú város mellett jelentős szerepet játszott a körülötte megerősödött településgyűrű (Lajosmizse, Kerekegyháza, Helvécia, Ballószög, Városföld, Nyárlőrinc stb.) is, amit a településszintű elemzés is bizonyít (ld. pl. *5. ábra*).



***26. ábra*: Átlagos belterületi telekárak Bács-Kiskun megye kistérségeiben (Ft/m^2)**

1: Átlagos belterületi telekárak 2000-ben; 2: Átlagos belterületi telekárak 2007-ben

Forrás: saját szerkesztés

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

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

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

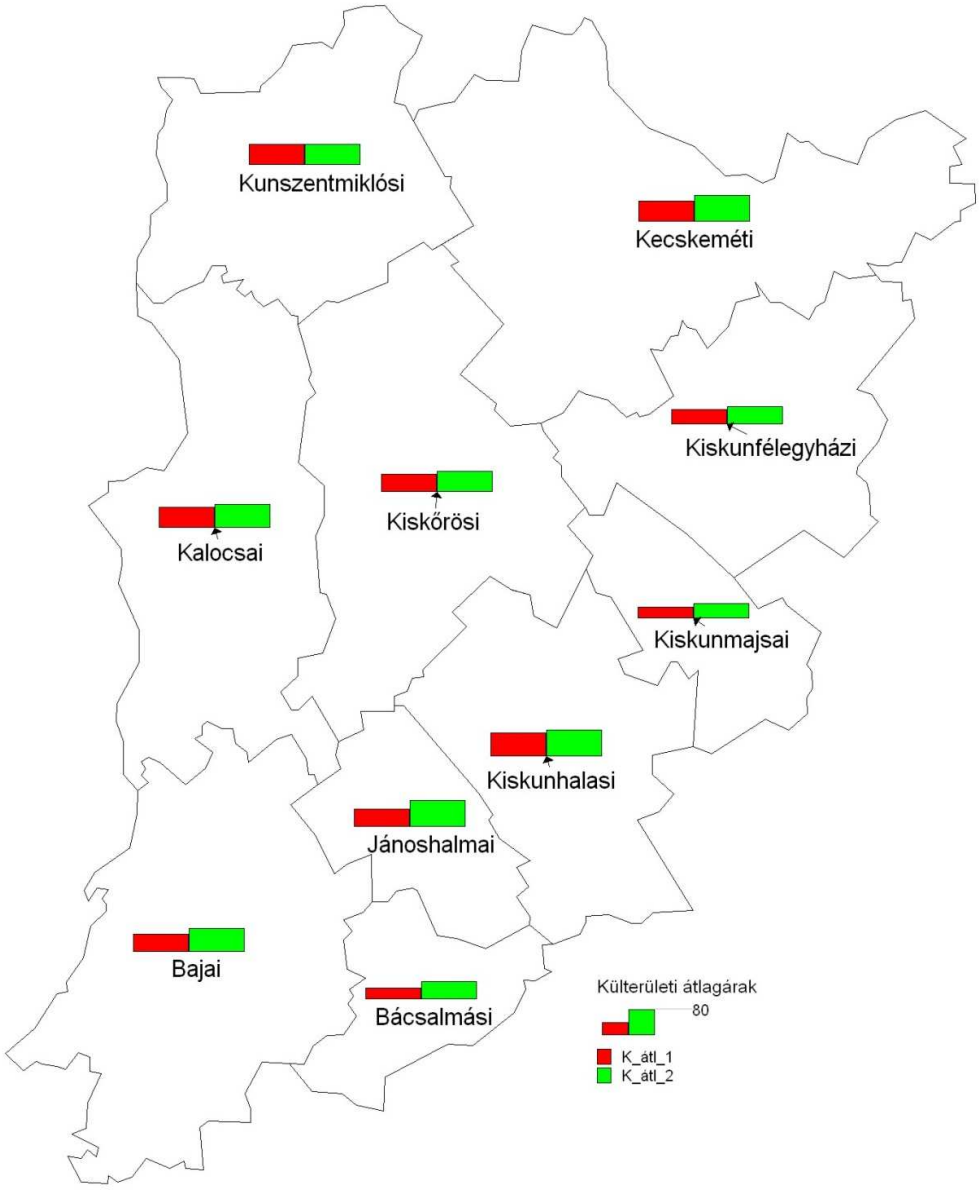
A fejlettségi mutató alapján a Bácsalmási (1,87) és a Jánoshalmi (1,83) kistérségek – 45 másik hazai területi egység mellett - a 3. kategóriába kerülve a „leghátrányosabb” jelzőt kapták. Más kutatók által készített komplex fejlettségi mutatók is ezzel egyező eredményt mutattak (pl. DOBOSI E. 2003). Nem véletlen tehát, hogy a belterületi telekárak szerinti megyei rangsorban is a 9. és a 10. helyre kerültek – csak fordított sorrendben. Akár még meglepő is lehet, hogy a Jánoshalmi kistérség 4 települése közül a névadón kívül mára már Mélykút is elnyerte a városi rangot. Mind a Jánoshalmi, mind a Bácsalmási kistérség hátrányos helyzete összefügg névadó városaik helyzetével (*5.4.3. fejezet*).

5.5.2. A kistérségek külterületi telekárai

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

A lényegesen alacsonyabb külterületi átlagok alapján is megmutatkozik a Kecskeméti kistérség vezető szerepe (*27. ábra*), bár itt a számszerű különbségek mellett a területi eltérések is kisebbek. Kistérségi szinten pedig a kecskeméti külterületek telekárát

jelentősen mérsékli a Homokhátság megyeszékhelytől távolabb eső településeinek (Fülöpháza, Kunbaracs, Ágasegyháza, Orgovány stb.) igen alacsony értéke.



***27. ábra*: Átlagos külterületi telekárak Bács-Kiskun megye kistérségeiben (Ft/m^2)**

1: Átlagos külterületi telekárak 2000-ben; 2: Átlagos külterületi telekárak 2007-ben

Forrás: saját szerkesztés

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

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

5.6. Kecskemét településkörnyezete és a telekárak

5.6.1. Kecskemét településkörnyezete

A 2001. évi népszámlálás alapján Kecskemét közel 108 ezer fős népességének 87 százaléka élt belterületen, megközelítően 13 százaléka pedig külterületen. Ez a népességmegoszlás országos szinten egyedülálló, hiszen a kiemelkedően magas külterületi arány messze megelőzi a többi megyeszékhelyét. A második helyen álló Nyíregyházán is csak nem egészen 8 százalék ez a részarány. A külterületen élő népességszám szinte ismeretlen kategória például a hasonló nagyságrendű Székesfehérváron és Szombathelyen. Az ottani külterületi népességarány egyik városban sem érte el még az egytized százalékot sem.

Sajátos eltéréseket mutat a városok belterületének lehatárolása is. Természetesen mindenütt meghatározó a központi belterület. Kecskeméten a belterületi lakosok 90 százaléka él a központi, egytizede pedig egyéb belterületen. Átlagot jóval meghaladó az egyéb belterület részesedése Zalaegerszegen és Nyíregyházán, ugyanakkor Egerben és Szegeden alig, Szekszárdon, Szolnokon és Tatabányán pedig egyáltalán nincs egyéb belterület.

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

Az elmúlt 11 esztendő folyamán tehát a népesség területi elhelyezkedésében némi arányeltolódás következett be a külterület javára; a belterületen belül pedig a központi rész hátrányára mutatkozik ugyanilyen irányú változás. Az egyéb belterületi lakotthelyek jelentősége folyamatosan erősödött a város fejlődésében, ami egy részükre vonatkoztatva várhatóan tovább fokozódik a jövőben is.

Kecskeméten a korábbi évtizedekben különösképpen nagy szerep jutott a külterületnek a településszerkezet formálásában. Ez a hatás – bár mérsékeltebben, de – jelenleg is érzékelhető, és egészen biztos, hogy a továbbiakban sem hagyható figyelmen kívül. Többségük egy-egy egyéb belterületi lakotthelyhez kapcsolódva, azt körülölelve integrálódik a városba, otthonaként több száz embernek. Ilyen például Kisfái, Szarkás, Úrihegy, Úrrét, a matkói és a ménteleki tanyák, stb. Más részük közvetlenül a központi belterület folytatása, helyenként már most szinte „beépült” abba. Példa erre Máriahegy, Budaihegy, Belsőnyír, Sutusfalu, az alsószéktói tanyák, stb. (*28. ábra*). Feltételezhető, hogy ezeket a ma még városszéli területeket előbb-utóbb teljesen, vagy legalább részlegesen belterületté minősítik.

***28. ábra*: Kecskemét településkörnyezete**

Forrás: saját szerkesztés

ERROR: ioerror
OFFENDING COMMAND: image

STACK: