

TÁNCZOS-SZABÓ LÁSZLÓ: A telekárak és a demográfiai mutatók Bács-Kiskun megye tér szerkezetében

Abstract

The commercial value of real property is to be considered a major characteristic of any particular segment of the broader socio-economic structure. With the prevalence of market economy, prices of tenements have turned into a determining factor of space-structure in minor settlements as well as major cities and metropolises. As for the potential utilisation of the environment, it is not insignificant that there is an underlying value-judgement beyond the divergence of prices. It is for this reason that we have decided to draw up a map of real-estate prices that covers both the inner parts and the peripheries of all the settlements in Bács-Kiskun County.

From the outcome of this research – e.g., the resulting outlines of various sectors – the conclusion can be drawn that real-estate prices can be used effectively in regional research projects. Social factors have accentuated roles, beside economic factors, in space-structure analyses. In this short study we are trying to show how the picture drawn by demographic indicators is related to the map of real-estate prices in the county.

1. Bevezetés

A XX. század elején megszületett tudományos irányzat, a városökológia a területi kutatásokban alkalmazott településföldrajzi és a társadalmi jelenségeket feltáró szociológiai módszereket egyaránt alkalmazta a nagyvárosok szerkezetét kutatva. A Chicagói iskola képviselői azt bizonyították, hogy a piacorientált rendszerekben mind a nagyvárosok területhasznosítási zónái, mind az azok által meghatározott társadalmi rétegződés alapvetően a telekáraktól függ.

A telekárakat viszont a piaci viszonyok között a kereslet-kínálat szabályszerűségei alapján jelentős társadalmi értékítélet hozza létre. Ennek megfelelően ma már a gazdasági megfontolások mellett számos, közvetlenül vagy közvetve a mentális környezethez kapcsolódó tényező befolyásolja e telekárak alakulását.

Hazánkban a tervgazdálkodás időszakában, a piaci viszonyok gazdasági kényszerítő ereje híján a telekárak problémája nem merült fel súlyának megfelelően a településfejlődés tényezőjeként. Természetes tehát, hogy a települések kutatása során született megannyi publikáció között nem található ilyen jellegűek. Az ezredforduló időszakában azonban a tulajdonviszonyok megváltozásának hatásaira reagálva már egyre több tanulmány érinti a településfejlődés és a telekárak összefüggésének kérdését.¹⁻³

Újabban megfogalmazott definíció szerint⁴ a település társadalmi-gazdasági, infrastrukturális és természeti szférák kölcsönhatásain alapuló dinamikus, harmonikus működő rendszer. Ezen együttműködő rendszer bármelyik hatótényezőjének változása kihatással van a többi alkotóelemre is. A természet és a társadalom kölcsönhatásaként létrejött társadalmi-gazdasági tér pedig a települések és a közöttük lévő tér együttese. Következésképpen a természet és a társadalom kölcsönhatása a társadalmi-gazdasági tér sűrűsödési pontjaiként

¹ PhD-hallgató – Kecskeméti Főiskola Tanítóképző Főiskolai Kar Környezet és Testi Nevelési Intézet.

definiálható településeken a legintenzívebb, de a közöttük lévő, ritkább szövetű térségekben is érvényesül.

A településhálózat jelenlegi fejlődésében kulcsszerepe van a térbeli innovációknak és az ezek által kiváltott földrajzi diffúzióknak. Eszerint zömében a városokhoz kötődő jelentősebb innovációk egyrészt a települések társadalmi-gazdasági fölértékelődését eredményezik, másrészt kisugárzó, ösztönző hatásuk van a környező területek gazdasági fejlődésére is. Az innovációk megvalósulását azonban befolyásolják a telekárak is, továbbá mint egy öngerjesztő folyamatként a legéletképebb innovációk maguk is a telekárak növekedéséhez vezetnek.

A vonatkozó szakirodalomból⁵ ismert, hogy a klasszikus kapitalizmus időszakában elsősorban a nyugati nagyvárosokban alakultak ki szélsőségesen nagy különbségek az innovációgazdag központi üzleti negyed és a peremterületek telekáraiban.

Később, az urbanizáció előrehaladott stádiumában megfigyelhető a nagyvárosokat körülvevő rekreációs övezetek kialakulása. Általában 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 fejlődés következő stádiumában, 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. A differenciáltan fejlődő társadalmi-gazdasági térben eltérően alakulnak a társadalmi szerveződés formái, az emberi kapcsolatok. Befolyásolja tehát a telekárakat a társadalmi környezet állapota is, hiszen az aránytalanul változó térben egyre erőteljesebben jelentkező szegregáció egyértelműen telekár módosító hatású, amiből adódóan bekövetkezhet egyes területek viszonylag gyors fel- illetve leértékelődése is.

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

Bő évtizeddel a piaci viszonyok uralkodóvá válása után már hazánkban is kimutatható volt a társadalmi értékítéletet hordozó telekárak kapcsolata a területi jellegzetességekkel.⁶ Térszerkezet-formáló szerepük nemcsak 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.

A területfejlesztésben kulcsszerepet játszó térszerkezeti vizsgálatok a gazdasági kérdések mellett kiemelt szerepet szánnak a társadalmi tényezőknek is. E rövid tanulmányban arra keressük a választ, hogy Bács-Kiskun megye telekár-térképe milyen hasonlóságot mutat a megye társadalmára jellemző demográfiai mutatók területi eloszlásával. Már csak terjedelménél fogva sem vállalkozhat azonban e dolgozat arra, hogy a telekár-kérdés és a demográfiai jellemzők minden lehetséges kapcsolódási pontját bemutassa. Az ezek közül kiemelt néhány részproblémát az alábbi kérdések mentén kívánjuk megvizsgálni.

- Kimutatható-e kapcsolat a telekárak és a népesség demográfiai jellemzői között a megye térszerkezetében?
- Milyen jellegű és erősségű kapcsolat fogalmazható meg demográfiai mutatók és a változó telekárak között?
- Megjelenik-e a telekár-demográfia relációban a térség centrum-periféria kapcsolata?
- Mutatkozik-e lényeges eltérés a demográfiai jellemzők valamint a telekárak között a települések bel- és külterületén?

2. Kutatási módszerek

Az 90-es évekre részletes telekár adatok nem állnak rendelkezésre. Azokban az években zajlott csak le a földterületek magántulajdonba adása. Ennek igen lassan, vontatottan végrehajtott lebonyolítása is még csak a piaci viszonyok kialakulásának kezdetét jelentette. Reális, piacorientált telekárak tehát csak a 90-es évek második felében alakulhattak ki.

A kutatás kiindulásául a Bács-Kiskun megyei Illetékhivaltól kapott 2000. évi telekár-adatok szolgáltak. Ez az adatbázis a települések bel-, illetve külterületének átlagos telekár-árait tartalmazza. A települések összevetésénél használt különböző mutatók átlagértékekből lettek számítva. A területi jellegzetességeket bemutató térképek elkészítésénél megválasztott kategóriahatárok kiszámításánál is ezek szolgáltak alapul. A kategóriahatárok tehát nem önkényesen megválasztott értékek, hanem az adatsorokból számított átlagértékek, melyek így reálisabb összehasonlítást biztosítanak. Az adatbázis frissítése pedig lehetővé tette egy 8 éves időszak változásának vizsgálatát is, melyre itt – helyszűke miatt – csak röviden utalunk. A bel- és külterületi telekárak 2000., illetve 2007. évi értékei és ezek változásai, valamint a fontosabb demográfiai mutatók közötti kapcsolatot korrelációs számítás segítségével mutattuk ki.

Egyéb települési adatok forrásául a KSH 2001. évi népszámlálási adatai szolgáltak. Városokról pedig csak Bács-Kiskun megye 2001-ben városi jogállású települései esetében beszélünk, hiszen a részletesebb területi elemzést csak erre az időszakra mutatjuk be.

3. Eredmények

3.1. A telekárak és a demográfiai mutatók kapcsolata

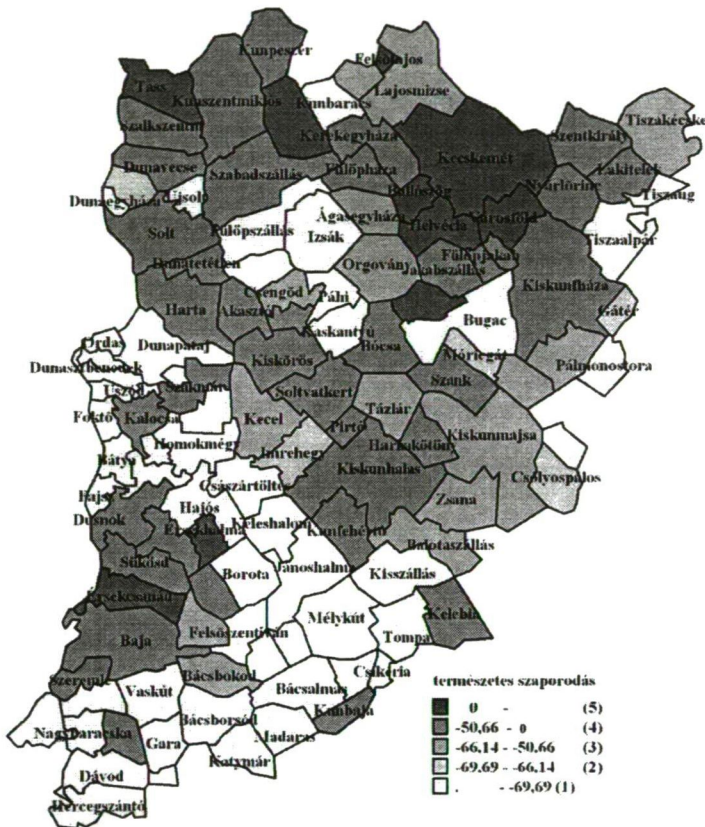
Az alábbi táblázat tájékoztat korrelációs számításainkról. Ezek szerint a tekintetbe vett demográfiai mutatók közül a természetes szaporodás van a telekár értékek legtöbbször szoros kapcsolatban. Ezért választottuk a kapcsolat térképi bemutatására is (1. ábra). A termékenységi ráta, vagyis az egy felnőtt nőre jutó születésszám mind a belterületi telekárakkal, mind az időszak végére megemelkedő külterületi telekárakkal negatív előjelű kapcsolatban van. A magasabb születési arányszám tehát inkább a kevésbé értékes területeken volt jellemző. A magasabb termékenységi rátával rendelkező településeken azonban általában gyorsabban nőttek a belterületi telkek árai.

Demográfiai mutató	Belter 1	Belter 2	Bel.-növ	Külter 1	Külter 2	Kül.-növ
Természetes szaporodás	+	+	+	+	+	
Termékenységi ráta	-	-	+		-	
Vándorlási különbözet			+			
A népességnöv. üteme			+			-
A külter. népesség aránya			+	-	-	
Népsűrűség	+	+		+	+	
Külterületi népsűrűség	+	+	+		+	
Öregedési index			-			
Iskolai végzettség	+	+		+	+	

A vándorlási különbözet és a belterületi telekár-növekedés kapcsolata azt valószínűsíti, hogy a népességmozgás célterületei zömmel a települések belterületei. Ezzel összhangban változik a települések népességnövekedésének üteme is, mely a belterületeken növekvő, a külterületeken viszont a csökkenő telekárakkal mutat kapcsolatot. Nem véletlen tehát, hogy a magas külterületi népességarányt mutató településeknél az alacsony külterületi

telekárak mellett is gyorsabban értékelődnek fel a belterületek. Nem mond ellent ennek az sem, hogy a magas népsűrűség mindkét településrészen magas telekárakkal párosul, a kiemelkedő külterületi népsűrűség viszont inkább csak a települések belterületek értékét emeli.

Érdekes, hogy a lakosság öregedési indexe látszólag nem mutat lényegesebb kapcsolatot a telekárakkal. Az a tény azonban, hogy az előregedő térségekben csökken a telekár-szintet meghatározó belterületek értéke, egyben azt is indokolja, miért tekintik ezt a demográfiai mutatót kulcsfontosságúnak a népesség területi kutatásában.⁸ Egyáltalán nem meglepő az sem, hogy a magasabban kvalifikált lakosság inkább a nagyobb értékű településrészekben van jelen.



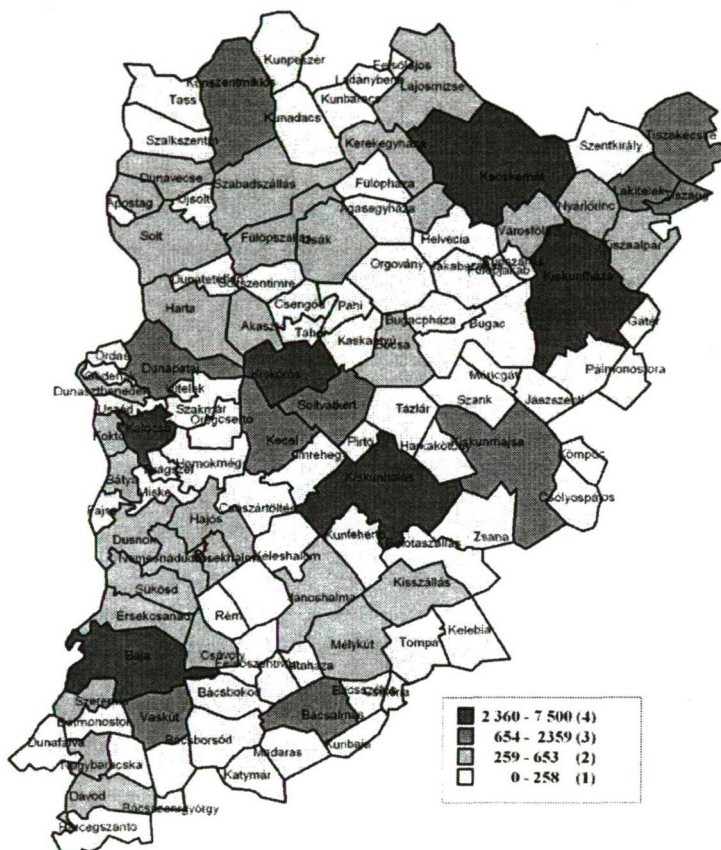
1. ábra. A természetes szaporodás értéke (%) Bács-Kiskun megye településein (1990–2001)
(Forrás: saját szerkesztés)

- 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

3.2. A települések belterületi telekárainak különbségei

A települések belterületi telkeinek átlagos árát alapul vevő összehasonlítás (2. ábra) szemléletesen mutatja annak a hat városnak a kiemelkedő szerepét, melyek legrégebben városok, funkcióikat képesek érvényesíteni, központi szerepkörökkel rendelkeznek. Közülük öt értéke a városok átlagának kétszeresét is meghaladja. Érvényesül az a piaci automa-

tizmus, 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.²



2. ábra. Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye településeinek belterületén 2000-ben (Ft/m²)
(Forrás: saját szerkesztés)

1: A községi átlag alatt, 2: A községi átlag és a megyei átlag között, 3: A megyei átlag és a városi átlag között, 4: A városi átlag fölött

Megyei átlag fölötti értékeket is szinte csak városok érnek el. A jó közlekedési feltételekkel rendelkező Soltvadkert és Kecel, az északkeleti térség üdülővárosának számító Tiszakécske, az északnyugati területen központi szerepet betöltő Kunszentmiklós, a már fürdővárosként ismert Kiskunmajsa, valamint a kistérségi központ Bácsalmás közül is legtöbben már a 80-as évek második felére városi rangot kaptak, központi szerepüköiket legálább negyedszázada gyakorolják.

Bácsalmás kivételével az érintett városok mindegyikben kedvezőbb a természetes szaporodás is a megyei átlagnál, úgy hogy a legmagasabb értékek éppen a térség innovációs központja, Kecskemét körül sűrűsödnek (1., 2. ábra).

Vizonylag alacsonynak mondható azon települések száma, melyek a falvak átlagértéke fölötti belterületi telekárakkal rendelkeznek, de a megyei átlagtól elmaradnak. A megye településeinek nagyobb részén a belterületi telkek átlagárai a falvak átlagértéke alatt találhatók, de jelentős azoknak a száma is, melyek ennek az átlagnak a felét sem érik el. Az

ezek által alkotott fehér foltok elsősorban a megye többnyire csökkenő népességű déli felében találhatóak. Erre a területre a központokból a fő forgalmi pályák irányában érvényesülő diffúziós hatás nehezen jut el. Nagyban segítene e települések gazdasági helyzetén a határ menti együttműködés kialakulása, megerősödése.⁸

Összességében, a megye egészét tekintve is helytálló az a megállapítás, hogy a legalacsonyabb telekárakkal jellemezhető foltok a legrosszabb forgalmi adottságokkal rendelkező területeken találhatóak. Az Alföld egészének közúthálózatát figyelembe véve Bács-Kiskun megye viszonylag kedvező helyzetben van központi településeinek összekötöttségét illetően.⁹ A Budapest–Kecskemét–Szeged főutat (részben ekkor már autópálya), továbbá az 51-es, 52-es, 53-as és 55-ös utakat pedig már a múlt század második felében is differenciált, de dinamikus forgalomnövekedés jellemezte.¹⁰ E közlekedési vonalak által nem érintett, az általuk közrezárt területekről a legdinamikusabb központok (Kecskemét, Baja) a legnehezebben érhetők el, és pontosan ezek azok a települések, melyek a legalacsonyabb telekárakkal rendelkeztek az ezredfordulón.

Külön is meg kell említeni azoknak a városoknak a viszonylag 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 gátolja. A megyeszékhely körüli agglomerálódás pedig ekkor még nincs olyan szinten, hogy e városok között valós funkciómegosztás jöjjön létre.

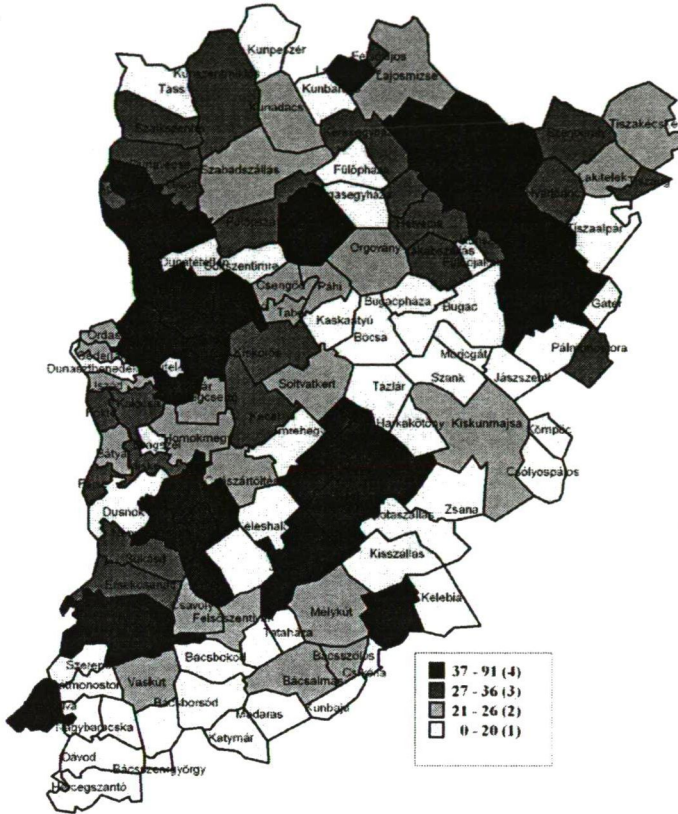
3.3. A települések külterületi telekárainak különbségei

A települések külterületi telekárainak átlagából kirajzolódó térkép (3. ábra) több tekintetben is eltérő képet mutat a belterületitől. Természetes a nagyobb városok külterületének magasabb telekára. Szerepet játszik ebben a körülöttük kialakuló kertvárosi övezet is. A korábban már említett fiatal városok itt magasnak minősülő értékei is azt bizonyítják, hogy esetükben csak a speciális funkciókat hordozó, magas telekárakkal jellemezhető városias belterület kialakulása várat még magára.

A külterületeket tekintve már sokkal kevesebb olyan település található, melynek mutatója a községek átlagát sem éri el. Ezek jelentős része a bácskai területen van, bizonyítva mezőgazdaságunk válságát. Jó adottságú termőterületek ára sok esetben a 10 forintot sem éri el négyzetméterenként. A természeti adottságok nem elsősorban a termőföld minőségében, sokkal inkább a terciér szektor fejlesztését szolgáló erőforrások formájában jelentenek értéknövelő tényezőt (Dunapataj: Szelidi-tó, Foktó: kalocsai üdülőkörzet, Ladánybene: falusi turizmus, stb.). Számos külterület esetében játszik a Duna ilyen értéknövelő szerepet.

Föltűnő, hogy a nem túl alacsony értékekkel jellemezhető terület – ellentétben a belterületen tapasztaltakkal – itt nem a főbb közlekedési utakat követő vonalas szerkezetet mutatja, hanem inkább egy-egy nagyobb város körül gyűrűsen helyezkedik el. Különösen Kecskemét erőteljes központi szerepkörei mutatkoznak meg a közelében fekvő települések külterületi telekáraiban. 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 településeket. Nyilvánvaló, hogy a telekárakat is befolyásoló földrajzi diffúzió centrumaiként csak az előbbieket jöhetnek számításba.

A térképek – összhangban a korrelációs együtthatók értékeivel – meggyőzhetnek a külterületek telekárainak és a természetes szaporodás értékeinek kapcsolatáról.



3. ábra. Átlagos telekárak Bács-Kiskun megye településeinek külterületén (Ft/m²)
(Forrás: saját szerkesztés)

1: A községi átlag alatt, 2: A községi és a megyei átlag között, 3: A megyei és a városi átlag között, 4: A városi átlag fölött

4. Következtetések

A dolgozat Bács-Kiskun megye példáján keresi a választ arra, hogy a társadalmi értékítéletet hordozó telekárak megmutatnak-e kapcsolatot a térség demográfiai jellemzőivel.

- A vizsgálatok a telekárak és a demográfiai értékek intenzív területi hasonlóságát tárták föl.
- A korrelációs együtthatók a telekárak és a népesség demográfiai jellemzői között minden lényeges részterületen kapcsolatot mutatnak.
- Annak ellenére, hogy a megye bel- és külterületi telekár-térképe több tekintetben is egymástól eltérő képet mutat, a centrum-periféria kapcsolat alapján magyarázható demográfiai kapcsolataik léteznek.
- 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).
- A telekárakban rejlt „társadalmi megítélés” a fehér foltokat elsősorban a megye demográfiai szempontból is hátrányos területein rajzolja ki.

Jegyzetek

- ¹ *Schifferné Kovács K.* (2000): A városok övezeti tagolódásának (tér szerkezetének) vizsgálata nemzetközi és hazai példán keresztül. *Társadalom és Gazdaság Közép- és Kelet-Európában.* 2000/2. pp. 188–208.
- ² *Bartke I.* (2002): A települések fenntartható fejlődésének néhány tényezője. In: Kovarszki A.–
- ³ *Lengyel I.–Mozsár F.* (2002): A városi területhasználat monocentrikus modelljéről. *Tér és Társadalom.* 2002/3. pp. 1–56.
- ⁴ *Trócsányi A.–Tóth J.* (2002): A magyarság kulturális földrajza. Pro Pannonia Kiadó Alapítvány, Pécs.
- ⁵ *Cséfalvay Z.* (1994): A modern társadalomföldrajz kézikönyve. IKVA Könyvkiadó Kft. Budapest.
- ⁶ *Tánczos-Szabó L.* (2004): Bács-Kiskun megye térszerkezete és a telekárak. In: *Tésits R.–Tóth J.* (szerk.): *Innovációk a térben – A társadalmi kommunikációtól az intézmények megújulásáig.* PTE FDI, Pécs. pp. 9–27.
- ⁷ *Szónokyné Ancsin G.* (2004): Demográfiai helyzetkép Magyarországon (Új demográfiai vonások Magyarország arculatán) In.: *Abonyiné P. J.–Komarek L.* (szerk.): *40 éves a Szegedi Tudományegyetem Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszéke.* Szeged. pp. 71–78.
- ⁸ *Pál Á.* (2003): Dél-alföldi határvidékek. A magyar–szerb–román határ menti települések társadalom- és gazdaságföldrajzi vizsgálata. Pécs.
- ⁹ *Tánczos-Szabó L.–Dövényi Z.–Simon I.* (1981): Az Alföld közúthálózatának földrajzi vizsgálata. *Földrajzi Közlemények.* 1981. 1. sz. pp. 62–72.
- ¹⁰ *Tánczos-Szabó L.* (1977): A közúti forgalom alakulásának főbb tendenciái az Alföldön. *Alföldi Tanulmányok,* 1977/1. pp. 178–190.