

SZEGEDI TUDOMÁNYEGYETEM
TERMÉSZETTUDOMÁNYI ÉS INFORMATIKAI KAR
GAZDASÁG- ÉS TÁRSADALOMFÖLDRAJZ TANSZÉK

**Magyarországi nagyvárosok rekreációs területeinek
differentiált fejlődési pályái - a hobbikertektől a szegények
szuburbanizációjáig**

Tudományos Diákköri Dolgozat

Készítette:
Szkalisity András
Földrajz BSc szakos hallgató

Témavezető:
Dr. Nagy Gyula
egyetemi adjunktus

Szeged
2023

Tartalomjegyzék

Bevezetés, problémafelvetés	3
Kérdésfelvetés és módszertan	4
1. Az üdülőterületek, hétvégi házas zónához kapcsolódó fogalmi keretek.....	7
2. Üdülőterületek helye a településszerkezetben.....	11
3. Az urbanizációs ciklusok hatása az üdülőterületekre.....	13
4. Aktív és passzív rekreációs területek	16
5. Ingatlanpiaci folyamatok Magyarországon	18
6. Vizsgált területek településföldrajzi és településrendezési sajátosságai	22
6.1. Szeged	23
6.2. Győr.....	24
6.3. Pécs.....	25
6.4. Miskolc.....	26
6.5. Debrecen.....	27
7. Ingatlanpiaci folyamatok a vizsgált nagyvárosok rekreációs területein.....	29
7.1. Szegedi eredmények.....	29
7.2. Győri eredmények	30
7.3. Pécsi eredmények	31
7.4. Miskolci eredmények	33
7.5. Debreceni eredmények	34
7.6. A vizsgált városok összehasonlítása	36
8. A vizsgált rekreációs területek társadalmi folyamatai	37
8.1. Közösségi megosztottság	37
8.2. A belső szuburbanizáció megjelenése a vizsgált területeken.....	40
8.3 A „szegények”, alacsonyabb státuszúak megjelenése.....	41
9. A vizsgált területek eltérő fejlődési pályái.....	41
Összegzés	44
Irodalomjegyzék:.....	45
Köszönetnyilvánítás	48

Bevezetés, problémafelvetés

“Sok költséggel jár egy nyaraló fenntartása”, kezdi elemzését a Magyar Nemzet gazdasági rovatának elemzője [1]. A cikkben fölhívja a figyelmet az üdülők drágulására, a magas fenntartási költségekre, a kedvezőtlen biztosítói szerződésekre. Más szerző a nyaralóvásárlással járó veszélyekre hívja fel a figyelmet [2], az előnytelen biztosítási körülményekre, az ingatlannal járó rendszeres munkára. Mindkét elemzés öt évvel ezelőtt készült. Azóta az árak csak tovább emelkedtek, bekövetkezett egy világjárvány, egy új energetikai válsághelyzet most bontakozik ki. Ezek a változások a települések rekreációs jellegű területeit, üdülőtelepeit is érintették.

A Covid-19 vírus által előidézett pandémiás helyzet az élet számos területére hatással volt, az egész világon hirtelen felértékelődtek tágabb terek, a zöldfelületek közelsége, valamint a szabad levegőn eltöltött idő mennyisége. Az emberek mindennapjait a bezártság határozta meg. Ebben az új helyzetben sokan kezdtek el olyan új életteret keresni maguknak, ahol ezt a kényszerhelyzetet kellemesebb körülmények között tudják eltölteni. Magyarországon erre a vízparti üdülőtelepek, egykori kiskertes övezetek, városoktól távolabb lévő falvak nyújtottak alternatívát. A szuburbán, kertvárosias életmód után vágyakozó embereknek jelentős anyagi forrásokat kell mozgósítaniuk ezen cél elérése érdekében. Az olcsóbb, ám rosszabb minőségű, kisebb üdülőtelepi és kiskertes zónában (korábban zártkertek) található ingatlanok ennek az életmódnak kínálnak alternatívát. Ezeken a területeken egyszerre több párhuzamos folyamat is megjelenhet, különböző irányba mozdulhat el jelenlegi állapotuk.

Az ingatlanpiacon különböző települések eltérő földrajzi helyzetük, tulajdonságaik alapján más- és más megítélésűek, legtöbb esetben a településrészek sem azonos értékűek. Annak ellenére, hogy a települések, városrészek különböznek (KARVALIK 1996) a városi rekreációs területek, üdülőterületek mégis egyfajta uniform egységek, hiszen elsődleges funkcióik ugyanazok. Mindemellett a városi különbségeihez igazodva a rekreációt szolgáló részek is jelentős eltéréseket mutathatnak (HEGEDÜS, 2007). Csak a földrajzi helyzetből adódó tulajdonságaik alapján különböznek, az egyik hegyvidéki, a másik tóparti vagy folyóparti. Az elmúlt időszakban a felértékelődő rekreációra alkalmas területek használata, megítélése is megváltozott, megváltozhatott, melynek feltárása még a hazai szakirodalomban nem történt meg mindeztáig.

Kérdésfelvetés és módszertan

A fentebb említettekhez kapcsolódóan jelen kutatás elméleti kérdése, hogy hogyan jellemezhetjük a városi rekreációs célú területeket, valójában egységre, uniform városszerkezeti egységekre-e. További kérdése az, hogy az ingatlanpiacon tapasztalható általános áremelkedés milyen hatással volt ezekre a rekreációs, üdülő jellegű területekre. Milyen mértékű áremelkedés jellemzi az üdülőterületeket, és a kiskertes ingatlanokat? Miféle folyamatok zajlottak az eladásra kínált területek számában és árában az elmúlt években? Milyen változásokat eredményezett ez a közösség összetartásában? A szuburbanizációnak alternatívát kínál-e az üdülőterületek és a kiskertes övezet benépesülése?

Kérdésként merül fel, hogy az árrobbanás ezeket a területeket is elérte-e, és megindult-e felértékelődésük, vagy az alacsonyabb fenntartási költségek miatt a szegények szuburbanizációja jellemzi őket? A különböző szerkezetű és földrajzi fekvésű városokban található üdülő- és hétvégi házas területek esetében van-e különbség az egyes területek értéke és presztízse között, felvázolhatók-e eltérő fejlődési pályák? A Covid-19 által előidézett pandémia hatásai megjelennek-e az árak változásában? A kutatott települési rekreációs területek hogyan illeszthetők be a város-vidék peremzóna kutatásokba, illetve milyen utat járhatnak be, az energetikai krízis, vagy az ingatlanárrobbanás következtében?

Korábbi kutatásomban, a 2020-as „Tehetséggel fel” kutatói ösztöndíjam során többek között Csongrád-Csanád (vár)megye mártélyi, makói és szegedi üdülőtelepeivel foglalkoztam. A vármegyeszékhelynél a Tömörkény István üdülőtelep („Sárga”), épületállományát mértem fel funkció, állapot és a kert gondozottsága alapján, a tulajdonosokat strukturálatlan interjúk során a pandémiás helyzet által előidézett változásokról kérdeztem. Ehhez kapcsolódik a jelenlegi dolgozat, amiben főként statisztikai adatok alapján, kvantitatív alapokon vizsgálom meg öt vidéki nagyváros eladó rekreációs célú ingatlanjainak árváltozásait az elmúlt három évben. 2020-tól napjainkig az Ingatlan.com weboldalról gyűjtött öt hazai nagyváros eladó rekreációs ingatlanjainak adatait vizsgáltam meg, hasonlítottam össze a városra jellemző ingatlan tevékenységekkel.

A kutatás kapcsolódik egy, a Szegedi Tudományegyetem Gazdaság és Társadalomföldrajzi Tanszéken és az Eötvös Lóránd Kutatási Hálózat Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont keretei közt futó „Átalakuló lokális lakáspiacok hazai nagyvárosokban” kutatáshoz, melynek keretein belül felvételre kerülő ingatlanadatokkal dolgoztam.

A projekt keretében 2020-tól napjainkig az Ingatlan.com weboldalon fellelhető eladó ingatlanokra vonatkozó adatokat legyűjtik Szeged, Miskolc, Győr, Pécs, valamint Debrecen városára kéthavi rendszerességgel. A kutatócsoport biztosította számomra az általam kiválasztott ingatlantípusokat, amelyek üdülő vagy hétvégi házas övezetekben előfordulhatnak. Ezek a következők voltak:

- Hétvégi házas nyaraló
- Üdülő házas nyaraló
- Üdülőterület
- Nyaralótelek
- Üdülőövezeti telek.

Az adatok szűrése után a Microsoft Excel program segítségével kiszámoltam az ingatlanok átlagos négyzetméterárát városok és ingatlantípusok szerint csoportosítva. A telkek esetében nem beszélhetünk épületről, ezért rájuk nem számoltam ilyen értéket. Az átlagáron túl, minden hónapban kiszámítottam a medián és módusz értékeket, valamint meghatároztam az egyes kategóriába tartozó ingatlanok számát is. Ezen értékek alapján jellemzem a területeken zajló folyamatokat, az árcsökkenés és -növekedés okait. Az eredményeket összehasonlítottam az adott városok teljes átlagával, megnéztem, eltér-e az vizsgált települések üdülő és hétvégi házas területeinek az ár-eloszlása az átlagos tendenciától.

Emellett Szeged város esetében az egyik rekreációs területen, a már korábban is vizsgált Sárga üdülőtelepen kérdőíves felmérést végeztem. A kitöltések több mint 70%-ára helyszíni bejárással tettem szert, azonban külföldi tanulmányaim miatt el kellett hagynom Magyarországot, ezért létrehoztam a kérdőív online változatát is. Ezzel a módszerrel egy empirikus elem került a kutatásba, amivel belátást nyerhetünk az ingatlanpiaci változások által gerjesztett társadalmi ellentétekre. A kiértékelés során a válaszadókat két külön csoportra osztottam tartózkodás szerint: állandóan ott élőkre, valamint időszakosan kilátogatókra. Ezt követően ezek kategóriák véleményét elemeztem a keresztábra módszerrel, az eredmények szignifikanciáját pedig a χ^2 -négyzet próbával ellenőriztem. A nullhipotézisem a kérdőív kérdései esetében azok voltak, hogy az egész évben kint tartózkodó, valamint a rövidebb időtartamra kilátogatók véleménye nem tér el egymástól, egyetértenek a telepet érintő kérdésekben. Ezen állítás ellenőrzésére használtam a χ^2 -négyzet próbát, ami annál magasabb értéket vett, minél nagyobb volt az egyet nem értés a két csoport között.

A kérdőíveket 2022 szeptember folyamán vettem fel a Sárga üdülőtelepen, ami már kívül esik a főszezonon, ráadásul az ősz a szokásosnál hamarabb hozott lehűlést és csapadékot, ami nem kedvezett az üdülőtelepi turizmusnak. Összeségében az üdülőtelep becsült tulajdonosságának, lakosságának 10%-a, 38 fő töltötte ki a kérdőívemet. Mindez ugyan alacsony elemszámnak tekinthető, de a terület tulajdonosságát tekintve, magasnak tekinthető a kitöltési hajlandóság. Ezt követően a válaszokat az egész évben kint tartózkodók és ideiglenesen kilátogatók arányában vizsgáltam meg. Korábbi kutatásomban már félig-strukturált interjúkat készítettem a helyiekkel, a kérdőívem kérdéseit az akkor megszerzett információkra alapoztam. Előbbi csoport, a „kintlakók”, jelenlétét indokolhatja a terület felértékelődése, természet közelsége, a pandémiás helyzetben kialakult igény a tágas terekre, a második csoportba tartozók a telepet az eredeti funkciója szerint használják. Ennek a két csoport véleményének az ütközésére voltam kíváncsi, melyek azok a kérdések, amikben erős egyet nem értés fedezhető fel közöttük.

1. Az üdülőterületek, hétvégi házas zónához kapcsolódó fogalmi keretek

Ebben a fejezetben a sokszor szinonimaként használt üdülő és hétvégi házas övezetek különböző fogalmait járom körül és a hatályos jogi szabályozások figyelembevételével és a szakirodalmi háttér segítségével tárom fel azok különbségét, hasonlóságát.

Nyaráló? Üdülő? Vikendház? Hobbi?

Számos megfogalmazást használunk hétköznapi beszédünkben a szabadidős és rekreációs célból fenntartott ingatlanokra, de mégis mi a különbség közöttük, ha egyáltalán különbséget tehetünk közöttük? Leggyakrabban használt kifejezéseink közé tartozik az üdülőterület, üdülőtelep, hétvégi házas terület, nyaráló. Valójában ezek a fogalmak más jelentéstartalmat takarnak.

A magyar értelmező kéziszótár szerint *“Az üdülőtelep olyan, rendszerint víz mellett vagy erdős, hegyes vidéken fekvő telep, amely jórészt egyéni vagy intézményes üdülésre való épületekből és sportlétesítményekből áll”* [3]. Magyarország esetében is megjelennek azok az eltérő környezetek, ahol komplex üdülőtelepülések jönnek létre. Hegyvidéki példa a Bükk területén lévő Bánkút, a mátrai Galyatető vagy a mecseki Orfű, bár utóbbi esetében a vízparti és a hegyvidéki környezet egyaránt meghatározó. Országunkra leginkább a vízparti üdülőövezetek jellemzőek, azon belül is a tópartiak, amik elsősorban a Balaton környezetére koncentrálódnak, ez az üdülők számában is megmutatkozik (CSORDÁS, L. 2010).

A turizmus használja az *„Üdülőháztelep típusú szálláshely”* fogalmát, miszerint ez egy *“kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, közművesített területen létesített szálláshelytípus, amelyben a vendégek részére a szállást különálló épületben vagy önálló bejárattal rendelkező épületrészben (üdülőegységben) nyújtják, amennyiben az e célra hasznosított szálláshelyek száma eléri a hármat”* [4]. Ebben a meghatározásban a szálláshely komfortjának a feltételei, szabályszerűségeit írják le, például, hogy milyen szolgáltatások megléte szükséges az egytől öt csillagos minősítés megszerzéséhez.

Nyaráló elnevezés az ingatlan szezonális, nyári használatából eredeztethető. A szocializmus évtizedei alatt sűrűn használt fogalom volt, az üdülőnek szinonimája, a hazai szakirodalom leginkább a hazai tavak, például a Balaton környéki témák esetében használja (CSORDÁS, L. 2019). Jogi meghatározása nincsen, ennek ellenére bankoknál lehet hitelt felvenni erre az ingatlan kategóriára, [5] a mindennapi életben is rendszeresen használják.

A 253/1997. évi Korm. rendelet [6] az országos településrendezési és építési követelményekről rendelkezik, mely rögzíti, hogy milyen lehetőségei vannak a telektulajdonosoknak a telek felhasználását illetően és milyen beépítési szabályok vonatkoznak rájuk. A jelen kutatás szempontjából az igazgatási területek beépítésre szánt 12 besorolás közül kettő az, melyet részletesebben vizsgállok. Ezek a hétvégi házas üdülőterület, valamint az üdülőházas üdülőterület kategóriái, ezeket együttesen rekreációs célú övezetként használok a kutatás során. A köznyelvben sokszor szinonimaként használt kifejezés jogilag számos ponton különbözik (1. táblázat). A beépíthetőség tekintetében az üdülőterületek általában sűrűbben beépíthetők és kisebb a minimális zöldterületi arány, a beépítési magasság pedig 6 méternél nagyobb. Üdülőházas övezetknél 30% a maximális beépítettség, valamint 40% a lehet a zöldfelületek minimális aránya. Egy üdülőházas területen döntően változó látogatói körre vonatkozik, míg a hétvégi házsnál ez állandó. Előbbi területen az aktív szórakoztatásé a főszerep, így kulturális és sportolási épületeket is lehet építeni. Míg a hétvégi házas övezetekben inkább a rekreáció van a középpontban, a nyugalom, és szórakoztató létesítményeket nem is lehet elhelyezni, a telek 20%-án lehet épület, és 60%-át szabad zöldfelületnek kell meghagyni.

Hétvégi házas üdülőterület	Szemponatok	Üdülőházas üdülőterület
20%	Legnagyobb beépítettség (%)	30%
60%	Legkisebb zöldfelület aránya (%)	40%
<6.0	Legnagyobb beépítési magasság (m)	6.0<
Csak üdülőépület helyezhető el, de a helyi építési szabályzatban megengedhető olyan építmények elhelyezése, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják, elhelyezhetők sportrendeltetésű építmények is	Elhelyezhető funkciók	kiszolgálás biztosító iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti és sport

1. táblázat: a hétvégi házas és üdülőterület hasonlóságai és különbségei. (forrás: OTÉK [6])

A beépítés és a funkciók elhelyezése szempontjából ugyan két különböző jogi-beépítési kategóriáról beszélünk. A különbség azonban mégis kicsi, akár csak a megadott paraméterek, a látképük, beépítési karakterük is közel áll egymáshoz. Az épületek annak ellenére, hogy viszonylag nagy a zöldterület minimális nagysága egymáshoz közel helyezkednek el, melynek háttérében a telekkiosztási gyakorlat áll (2. ábra).



2. ábra: A Szegedi Sziksóstó üdülőtelep, ahol az üdülő és hétvégi házas övezetek egyaránt előfordulnak.

Forrás: Google Maps

Az épületek általában viszonylag kis alapterületűek, 15-45 négyzetmétereseek, a telkek is apróbbnak tekinthetők, 100-700 négyzetmétereseek. Bár a fogalmak sokszor keverednek, általában az országban a települések legtöbbszörében a hétvégi házas övezetből van több. De előfordul olyan helyzet is, ahol egyszerre van jelen egy adott területen hétvégi házas és üdülőházas üdülőterület is. Előbbi a helyiek, míg utóbbi az üdülni vágyók idelátogatók igényeit szolgálják ki. Üdülő házas zóna minősítést látványossághoz, vagyis az üdülőtelep kialakulását okozó tényező közvetlen közelében lehet találni. Ilyenek alakultak ki az elmúlt évtizedekben a folyó- és tópartok közelében, mely mellé az azokat szolgáltató létesítmények, például éttermek vagy kisebb üzletek is települtek. Gyakran az üdülőházas üdülőterületeken vagy azok közelében kijelöltek sátorozóhelyeket, kempingeket is (3. ábra).



3. ábra: A Szegedi Sziksóstói Strand bejárata, az üdülő övezetben. Forrás: saját kép



4. ábra: Hétfégi ház a Szegedi Sárga üdülőtelepen. Forrás: Saját kép

2. Üdülőterületek helye a településszerkezetben

Már az ókori római társadalom patrícius családjai is üdülőket tartottak fent a Tiberius folyó partján (CSORDÁS L. 2019), mely a tehetős családok kikapcsolódását szolgálta. Tovább haladva a történelemben felépültek nagy király rezidenciák, mint például a Franciaországi Versailles kastély vagy az Egyesült Királyságban lévő Windsor királyi kastély. Ez a fajta kikapcsolódás a társadalom szélesebb rétegei számára elérhetetlen volt, mégis ezek az üdülőterületek első megjelenési formái. A polgárosodás folyamatával bővült azoknak az embereknek a köre, akik ilyen jellegű ingatlant tarthattak fennt. Egyre többen kezdtek el fürdővárosokba vagy a hegyekbe látogatni, megindult a különböző területek természeti szépségeit és adottságait kiaknázó turizmus kibontakozása. Magyarországon az Osztrák-Magyar Monarchia idején indult el ez a fajta tendencia, de napjainkban népszerű belföldi üdülőtelepeink csak később kerültek a figyelem középpontjába, miután határon kívülre kerültek a korábban látogatott tengerparti és hegyvidéki területek. Ekkor előtérbe kerültek addig kiaknázatlan területek, a mai ország rész vízfelülethez közeli részei, a középhegységek és dombságok lejtői is.

Azonban a valóban nagyobb népességet megmozgató tömegturizmus első évtizedei a szocializmus alatt kezdődtek. Magyarország akkori berendezkedésének alapja, különösen az 1956-os forradalom után a társadalom jólét biztosítása, ennek részeként a polgárok szervezett üdültetése. Az állami és vállalati üdülők létesültek az ország különböző pontjain, sok esetben már meglévő (SZEIDL – HORVÁTH – JÓNÁS-BERKI – AUBERT 2019) épületeket alakítottak át úgy, hogy ott a dolgozók pihenni tudjanak. Mindezek mellett a gyerekek üdültetésére is nagy hangsúly került (KÖNYE 1980) ennek példái a zánkai és Csillebércei táborok, amik más formában, de ma is a gyerekek kikapcsolódást szolgálják, csak már az Erzsébet táborok keretein belül.

A rendszerváltozást követően ezen telepeknek a nagy részét elhanyagolták, az állapotuk leromlott. Előző kutatásom keretében helyszíni bejárásokkal, interjúk készítésével mértem fel a Csongrád-Csanád megyei üdülőtelepek közül Makó, Szeged és Hódmezővásárhely-Mártély üdülőterületeinek jelenlegi helyzetét. Akkori kutatásom eredményei bebizonyították, hogy a pandémia fellendülést hozott a vizsgált területeken, de olyan vannak állandó lakosok is, akik nem kellemből, hanem kényszerűségből költöznek ki, az alacsonyabb megélhetési költségek miatt (SZKALISITY 2021).

A témához elengedhetetlen a telepek, hétvégi házas vagy üdülőtelepi körzetek városszerkezetében betöltött szerepét megvizsgálni. Az első településeknek is voltak szerkezeti sajátosságaik, ennek tanulmányozásával a településmorfológia foglalkozik. A morfológia elnevezés a tudomány különböző diszciplínái által széles körben használt fogalom, de mindenhol alaktani tulajdonságok tanulmányozására használják fel (KISSFAZEKAS-GURDON 2014). Elsőként foglalkozott a témával a német Durkheim, a Chicagói iskola tagjai, mint Park és Burgess. Ők humánökológiai szempontok alapján jellemezték a városok szerkezetét, vagyis milyen térbeli elrendeződést igényelt, és hoztak létre társadalmak, hogyan formálta a társadalom a városok szerkezetét, és fordítva is, hiszen kölcsönösen hatottak egymásra (PARK 1936). Az első kutatások a kapitalizmus alakította városszerkezetet vizsgálták, melyben tanulmányozták a munkásnegyedek, a központi üzleti szektor kialakulását, a bevándorlók térbeli megoszlását. Később megjelent az angol, olasz és francia iskola, paradigmáik egyaránt meghatározták egy időben ezeket a tudományterületeket, persze eltérő értelmezésekben (KISSFAZEKAS-GURDON 2014). Mégis ennek köszönhetően kialakult egy általános nemzetközi értelmezés. A településmorfológia meghatározó magyar alakja Mendöl Tibor, aki először rajzolta meg magyar települések szerkezetét, ő foglalkozott először a mezővárosok jellemzésével is. Azóta számos kutató foglalkozik vagy fogalkozott a városok alaktani formáival, a hazai településföldrajz meghatározó alakjai, a teljesség igénye nélkül, Bajmócy P, Balogh A., Beluszky P., Csapó T., Lenner, T., Lettrich E, is készített településmorfológiai jellegű kutatásokat. „*A várostest formáján (a településmorfológián) a település egész város léptékű, különböző irányú vetületeinek – térképének, metszetének – alakját értjük*” (KISSFAZEKAS-GURDON 2014). Tehát, hogy milyen tényezők formálták, inkább kényszerítették a város térbeli terjedését, alakulását. A város terjedésének először is fizikai korlátai vannak. Milyenek a domborzati különbségek, található-e folyó a közelségében. Az építészet fejlődésével a mérnökök egyre több akadályt tudnak átlépni, de már csak a városok többségének régire visszanyúló eredeti miatt is észrevehetőek ezek a kényszerítő tényezők. Hegyvidékeken a domborzat torzított, aszimmetrikus városokat hozott létre, ellenben az alföldi területeken szimmetrikus és koncentrikus szerkezetekkel találkozhatunk.

3. Az urbanizációs ciklusok hatása az üdülőterületekre

A városok alakját, kiterjedését a városfejlődés különböző szakaszai alakították (4. ábra). A kezdeti városközpont felé áramlást (urbanizáció) fölvaltotta a szuburbanizáció, amit a de- és reurbanizáció követett. Az ábrán ezeknek a folyamatokhoz tartozó népességmozgások kerülnek bemutatásra. A városok belső területei a népesség áramlása miatt sűrűn beépültek, miután elfogytak az újonnan beépíthető területek, kénytelenek voltak kifelé terjeszkedni, új lakónegyedeket épültek a városok szélére, egykori szomszéd településeket magukba olvasztották. A települések történeti fejlődése természetesen hatással van a rekreációs célú területek formálódására is. Kiemelt jelentőségű lehet, hogy az urbanizációs ciklus koncentrációs szakaszai inkább a rekreációs területek benépesülése, lakó jellegű hasznosítása ellen, addig a dekoncentrációs szakaszok annak irányába hatnak.

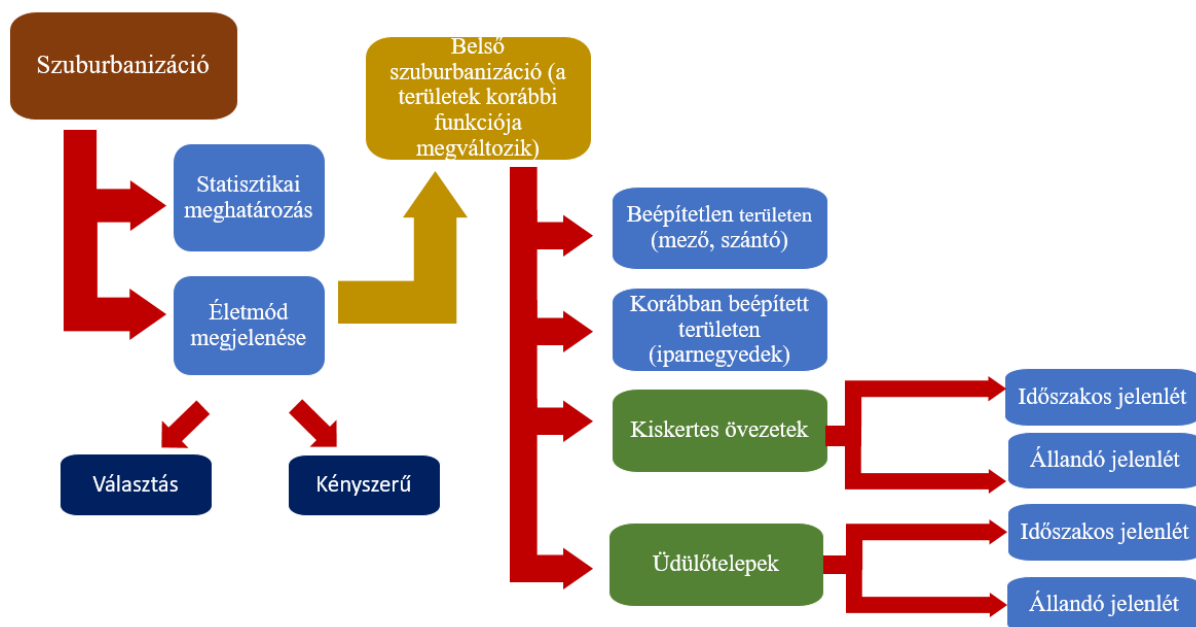
Reurbanizáció				
Dezurbanizáció				
Szuburbanizáció				
Urbanizáció				
Eredeti népesség	xxx	xx	x	x
A Városfejlődés	Városközpont	Város széle	Környező települések	Távoli települések

5. ábra: A városok fejlődése, Forrás: Vásárus 2018 alapján, saját szerkesztés

Az üdülők térszerkezetét vizsgálva fontos a szuburbanizáció további elemzése. Egyes tanulmányok a szuburbanizációt olyan decentralizációs folyamatként értelmezik, amikor az emberek és a lakó- és munkahelyeik együttese a városmagtól a periférián található területek felé „vándorolnak”, a városok, települések oldalirányban kiterjednek (KOVÁCS, FARKAS, EGEDY, KONDORA, SZABÓ, LENNERT, BAKAD, KOHÁND, 2019). A terjedést, változásokat vizsgálhatjuk statisztikai alapokon, összehasonlítva egy adott terület két beépítettségének változásait két vizsgálati időpont között. Magának a szónak viszont egyértelmű a jelentése: „a városhoz képest földrajzilag eltérő fekvésre utal” (TIMÁR 1999).

A folyamatnak van egy olyan altípusa, amikor a városhatáron belül alakulnak ki új lakóhelyek, lakóövezetek (LORENS 2005). Ezt hívjuk inner -azaz belső- szuburbanizációnak. Fontos szempont ebben az esetben a településnek az elterülése, egy nagy városnál rengeteg olyan, szabadon hagyott, vagy korábban más funkcióval, agrár vagy ipari funkciókat ellátó területek maradtak meg, ahol megfigyelhető ez a jelenség. A térbeli kiterjedése a városoknak nem egyenletes folyamat, hiátusok keletkeznek az egyes övezetek között. A többközpontú városok esetében a különböző centrumok közötti területek hasznosításával, (RYAN 2002) lakóterületté alakításával jöhetnek létre. Ennek a folyamatnak konkrét megjelenése lehet egy „klasszikus” szuburbán terület, azzal a különbséggel, hogy a város határain belül épül ki (5. ábra).

A korábban urbanizált, a lakófunkciót elvesztő területet ismételten állandó lakóhelynek használnak, egyfajta átalakulásról, megújulásról beszélhetünk (HANLON 2010). Az üdülők és hétvégi házas területek, korábbi kiskertek korábbi funkciója átalakult, és a városok növekvő területi igényei következtében a belső szuburbanizáció színhelyeivé váltak. Az ide költözők közelebb vannak a városközpontához a szuburbiákban lakó polgároknál, mégis a körülmények, a gondozható kert, az alapvetően ritkább beépítettség, ugyanúgy megtalálhatóak itt is.



6. ábra. A Belső szuburbanizáció célterületei, saját szerkesztés

A belső szuburbanizáció nemzetközileg is erősen kutatott folyamat, célterületei ennek lehetnek egykori ipari létesítmények, barnamezős területek, korábbi agrárfunkcióját elvesztő földek, amiket a város terjeszkedése során elért (DOROTA-PAWEL 2019) (BAUMAN-SNOW 2007). Magyarországon leginkább a zártkertek és üdülők, egykori második otthonok váltak a színhelyeivé. A zártkertek komoly történelmi múltra tekintenek vissza (CSIRSZKI 2017), a közigazgatás rendszeresen használta a kifejezést, azonban nem volt egyértelmű, hogy mire is értik. 1967. évi IV. törvény IV. fejezetében először definiálták (CSIRSZKI 2017): „*Zártkert a község (város) külterületének nagyüzemileg nem művelhető, elkülönített része. Szabadidejük eltöltésére használták a tulajdonosok, ahol mezőgazdasági munkát végeztek, saját célra, nem megélhetés céljából.*

A két évvel ezelőtti kutatásomban a szegedi mintaterület esetében az derült ki, hogy az időszakos jelenlét maradt a domináns, de már vannak állandó lakosok is. Jelenlegi kutatásban ezen túlmenően kiskertes övezetek szerepére is kíváncsi vagyok, azok szerepére, fejlődési irányira.

4. Aktív és passzív rekreációs területek

Ha nemzetközi összehasonlítást nézünk, az angol „recreational area” kifejezés magába foglal minden rekreációs célra berendezett, épített, kialakított területet [7]. Az Egyesült Államokbeli EPA (Environmental Protection Agency) a fogalmat főként a nemzeti parkokra, erdőségekre érti. Nem a beépíttetésre szánt terület jogi meghatározásáról van szó, hanem a fogalom a szabadidős tevékenységek helyszíniére utal, a sporthorgászattól kezdve a városi parkokon keresztül egészen a golfpályáig, mindenféle területet bele tartozik ebbe a kategóriába [8]. Számos megnevezés létezik csak az európai országokon belül, problémát a statisztikai és köznyelvben használt fogalmaknak keveredése okozza, egy egységes osztályozási rendszer kialakítását régóra sürgetik a kutatók (HALL - MÜLLER 2004, PARIS 2009). Emiatt a következő gyűjtésben a tisztázás céljából csak a hivatalos megnevezésekből gyűjtöttem, és azokat mutatom be röviden. A szomszédos országokon belül a szlovákoknál a „vlastna chata”, vagy chalupa” amik kisméretű, hegyi házakat, kunyhókat jelölnek (Statistical Office of the Slovak Republic 2009). Romániában a „casă de vacanță” leginkább a magyar nyaraló kifejezésnek, vakációs háznak feleltethető meg (National Institute of Statistics 2011). Lengyelországban nyári otthonok, (dom letniskowy) és rekreációs telkek (działka rekreacyjna) léteznek (Central Statistical Office 2010). Az északi országokban népszerű a főleg melegebb évszakokban használt, erdei házak, cottage-ok (finnül „mökki”) elterjedése, (PERIÄINEN 2006) Ezek többnyire egymástól elszórtan, távol helyezkednek el, még szélsőségesebb példa a norvégoknál lévő a civilizációtól távol, kiépített infrastruktúrával nem rendelkező, természetben található kabinok (BERKER & GANSMO 2010).

Az eddig felsorolt fogalmak a rekreációs tevékenységek csupán egyik ágát jellemzik, ahol a passzív kikapcsolódás jellemző. Emellett szintén kikapcsolódást szolgálják azok a kiskertek, „small garden”, ahol a fizikai munka és a kicsi léptékű termelés a főszerep (TEUBER -SCMIDT - KÜHN - SCHOLTEN 2019). Hazánkban a szocializmus alatt növekedett meg ezen kerteknek a száma, egyfajta válaszként az óriási lakásszám növekedése miatt. (BAJMÓCY - ILCSIKNÉ MAKRA - TÓTH 2018), funkciójuk átalakulóban van (PÓCSI 2011). Németországban elterjedtek a Kleingartenek, a városi és a vidéki lakosság számára egyaránt, előbbi számára a népességnövekedés következtében különösen fontossá váltak a zöld területek, de ilyen hobbikertek Spanyolországban is megtalálhatóak. Virágzásnak indultak a közösségi kertek, a jelenség világszerte elterjedt (SPILKOVÁ 2017). Összeségében az szabadidős kertek elterjedése az amerikai kontinensről Ázsiáig megtalálható (GROENING 2004).

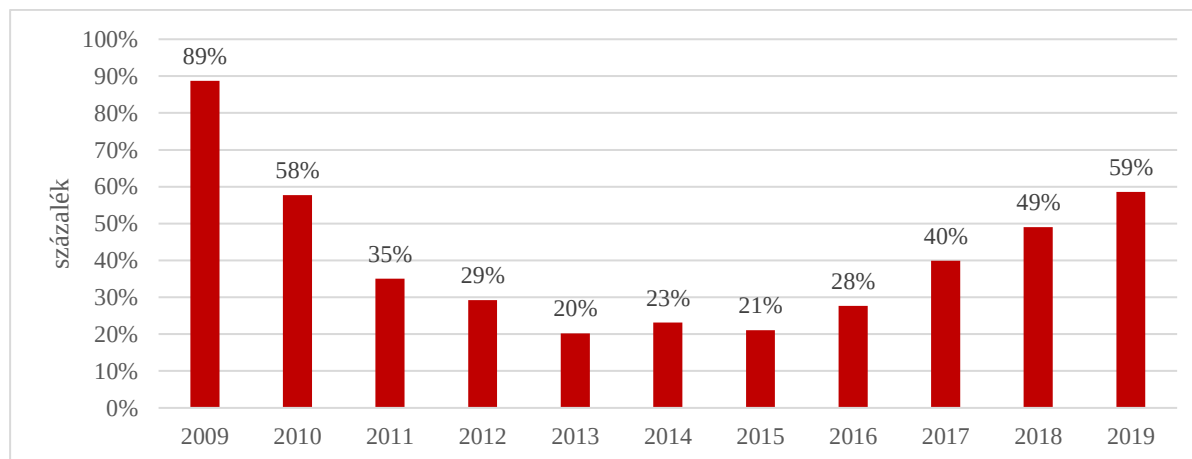
A kerteket használók saját magukat nem tudják teljesen ellátni a telkek méretéből kifolyólag (TEUBER -SCMIDT - KÜHN - SCHOLTEN 2019). Azonban arra van lehetőség, hogy házat építsenek rajta, és állandó lakóhelyként használják őket tovább. Ezen övezetek eredeti funkciójukat mellett a városok terjedésével a városi szövet részévé váltak, állandó lakóhelyként is használják őket (VÁSÁRUS – LENNERT 2022), felújítják a régi épületeket. Kezdetekben az infrastruktúra teljesen hiányzott, vagy csak részlegesen épült ki (KUBEŠ - OUŘEDNÍČEK 2022). Burkolt utakkal, áram és szennyvízhálózattal nem rendelkeztek. Ezen hiányosságok a növekvő lakosság igényei miatt lassan elkezdtek kiépülni, de mai napig alacsonyabb a közművek megléte, mint a többi lakóövezetben, emiatt menekülési utat jelenthetnek alacsonyabb jövedelmű, a városból kiszoruló társadalmi csoportok számára (SHORT – HANLON -VICINO 2007, PUENTES – WARREN 2006), egyszerre különböző társadalmi rétegek is megjelenhetnek ezeken a területeken (FORSYTH 2021).

A kiskertes övezetek és a passzív kikapcsolódást szolgáló üdülőtérületek között az egyik legfőbb különbség a végzett munka megléte vagy meg nem léte.

5. Ingatlanpiaci folyamatok Magyarországon

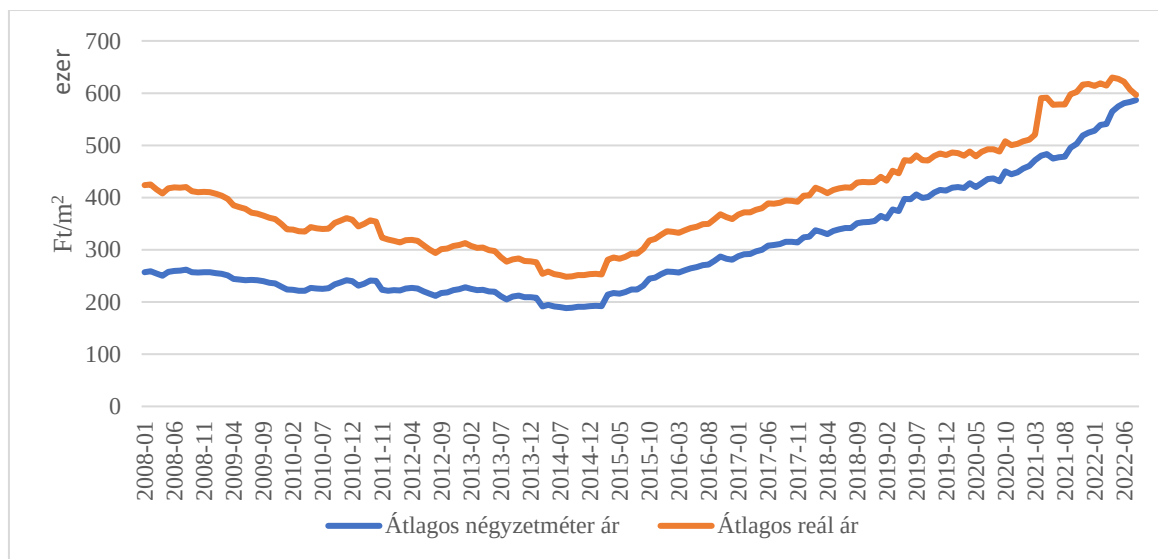
A 21. században a hazai ingatlanpiac piac sok szélsőséget megtapasztalt. Az évezred elején az lassú fejlődést lerombolta a 2008-as gazdasági világválság, a kedvezőbb kamatozása miatt népszerű devizahitelt felvevő családok mind bajba kerültek. Ez elkövetkező években az ingatlanpiac nem tudott kilábalni válságból. Az állam különböző eszközökkel, többek között kilakoltatási moratórium bevezetésével, ami a bajba jutott családokat lakhatását biztosította, vagy a Nemzeti Eszközkezelő felállításával igyekezett élénkíteni az ingatlanpiacon [9]. A 2013 környékén közelíti meg a korábbi értékeket. A 2010-es évek második felétől kezdve fordulat következett be a lakáspiacon. 1975-ben közel százezer újonnan épített lakást adtak át, ez volt a legmagasabb érték, azóta folyamatos csökkenés figyelhető meg.

Az újonnan épített lakások száma 2008-ban már csak 36 ezer volt, 2014 kivételével a gazdasági válság után minden évben kevesebb lakás épült a korábbihoz képest, 2013-ra a világválság évéhez képest 80%-kal kevesebb. 2015-től változás figyelhető meg, a Kormány abban az évben vezette be a Családi Otthontermelési Program (CSOK) nyújtotta támogatás, ami 10 millió forintot biztosít a családoknak újonnan épített ingatlanok támogatására, 2019 óta már használt ingatlanokra is. Az újonnan épülő házak száma megsokszorozódott, és az árak is emelkedni kezdtek.



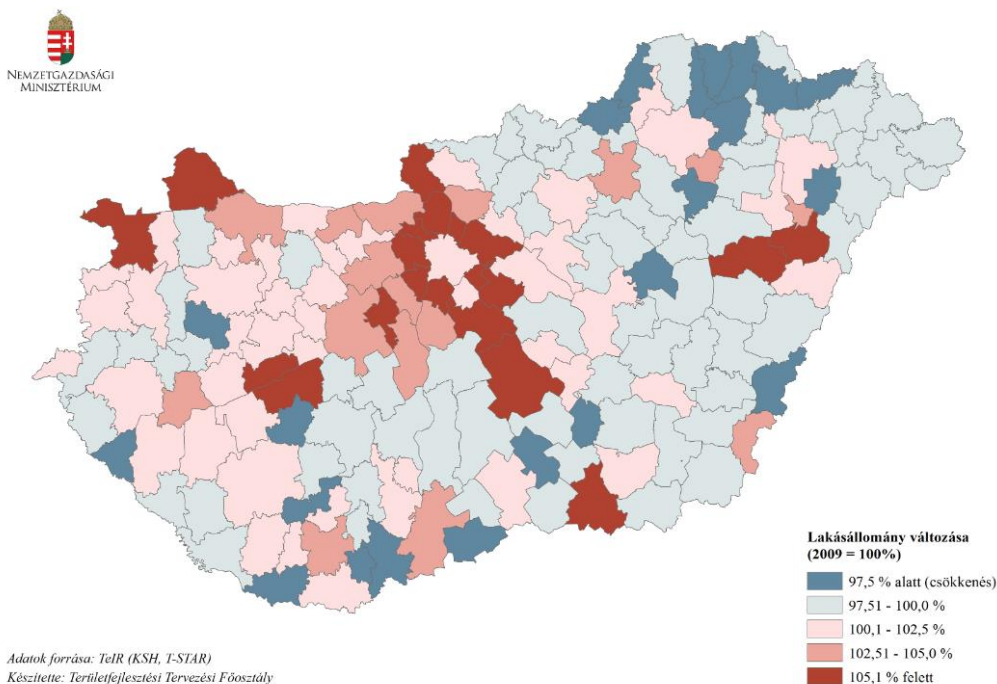
7. ábra: Az újonnan épített ingatlanok aránya 2008-as évhez képest. Forrás: KSH statisztikai évkönyv, saját szerkesztés

Nem csak az épített lakások, ingatlanok száma, de az átlagos négyzetméter ár is esni kezdett, a 2008-as év elején az átlagos reál ár 420 ezer forint környékén mozgott. A 2015-ös év elejére már 253 ezer forintra esett vissza, ez 40%-os visszaesés. A kormány beavatkozását követően megfordult a tendencia, és ismét növekedni kezdtek az árak. A lakásállománnyal ellentétben 2018-ra már el is érték a 10 évvel korábbi szintet, napjainkra pedig már bőven meg is haladta. 2022 augusztusára 586 ezer forint az átlagos négyzetméter ár, ami a 2008-a értékeket 40%-kal meghaladja.



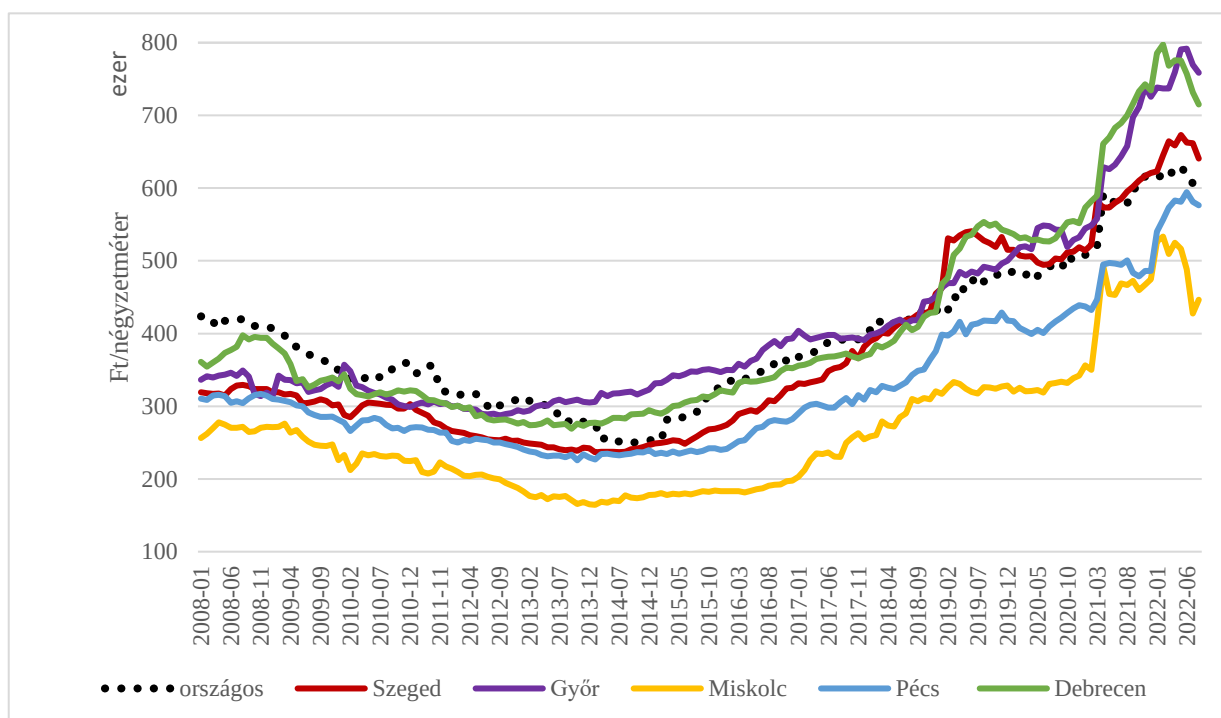
8. ábra: Az átlagos négyzetméter ár alakulása Magyarországon 2008-tól napjainkig Forrás: Ingatlannet.hu

Az ország területén általánosságban az ingatlanadatok fellendülése tapasztalható meg. Kisebb léptékben már nem ilyen egyértelmű a helyzet, ugyanis az üzletág fellendülése térben erősen megoszlik. A nagyváros körzetében, különösen a Budapesti agglomerációban, és a turisztikai régiókba a 2008 után is magas maradt az érdeklődés, de a válság előtt is megfigyelhető volt egy kettőség az ingatlanpiacon (NAGY 2017). Az ingatlanpiac aktivitása, alapján a rurális térségek, ahol szinte nincsenek is adás-vételek, láthatatlan piacként viselkednek, emiatt az ottani ingatlanok alacsony áron kelnek el (NAGY 2017), a válság után ezeknek a száma tovább nőtt, miközben a szuburbiákban a piac tovább élénkült. Ez a szuburbán érdeklődés jelenhet meg vagy jelenhetett meg az üdülőterületek esetében is. Az újonnan épített házak megjelenése 2015 után a Budapesti agglomerációban, és más nagyvárosok környezetében kiugró [10].



9. ábra: A lakásállomány változása 2009-2014 között, Forrás: Lechner Tudásközpont

Kettőség figyelhető meg az országban, az élénkülő agglomerációs és nagyvárosi ingatlanpiac, és a lemaradó rurális térségek között. Ezeken a prosperáló területeken „*rendkívül magas volt a hétvégi házak, nyaralók aránya, e nyaralós területek egy része szintén elindult a szuburbiává válás útján.*” (LADÁNYI-SZELÉNYI 2010). Ezek a területeken a közművekkel való ellátottság hiányzott, a mai napig sok helyen nem épült ki a teljes ellátottság. A felértékelődés mellett az alacsonyabb jövedelmű társadalmi rétegeknek menekülési lehetőséget nyújtottak ezek a területek. A dolgozatban a nagyvárosi-vidéki ingatlanpiaci ellentétén túl kisebb léptékű, a városokban elhelyezkedő rekreációs célú ingatlanok adatainak a megvizsgálása a célom. A nagyvárosokban nőtt az adás-vételek száma, az árak is emelkedtek, de ez képes elfedni az egyes városrészek közötti különbségeket. A vizsgált ingatlantípusok ára ugyanúgy emelkedett, vagy esetleg csökkent az elmúlt időszakban? Az alapellátottság hiánya érzékelhető a területen lévő ingatlanárakban, vagy mára befejeződött az infrastruktúra kiépítése?



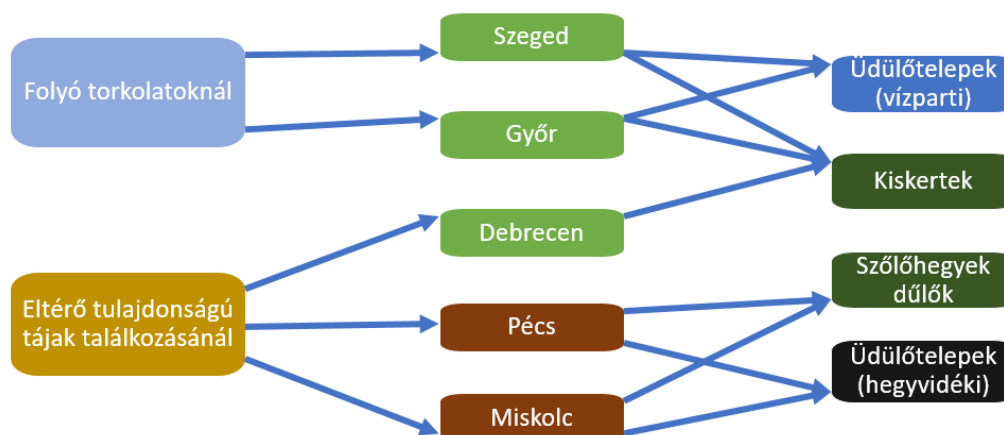
10. ábra: Az öt hazai nagyváros és az ország eladó ingatlanjainak átlagos négyzetméterárának a változása 2008-2022 között. Forrás: OTKA kutatás felmérése alapján saját számítás

A diagrammon a 2008 és 2022 közötti időszakban láthatóak az átlagos reál négyzetméterárak. A városok egymáshoz viszonyított helyzete alapján Győrben a legmagasabb az ingatlanok átlagos reál négyzetméter ára, majd Debrecen, Győr, Szeged, Pécs, végül pedig Miskolc következik. A 2008-as világgazdasági válság évében az országos érték (423 558 Ft) az összes vizsgált települési értéknél magasabb, ezután mindegyik csökkeni kezd, kivéve Debrecen, ahol az év első felében nőtt az átlagos reál ár. Öt éven keresztül az országos árat tartósan nem sikerül átlépnie egyik városnak sem. Győr 2013-ban meghaladja és fölötté is marad 3 évig, végül Debrecennel együtt 2021-ben erős növekedésnek indul, 2022 végére mindkettő eléri a nyolcszázézes értéket. Debrecen átlagos reál ára 2014-ben haladja meg az országos átlag értékét, Győrrel váltják egymást az első helyen, a két város grafikonja együtt mozog, az utolsó évben 400 ezer forint a különbség. Szeged városa a középmezőnyben helyezkedik el, Péccsel hasonló, de 2015-től kezdődően növekvő tendenciát mutat, megközelíti az országos átlagot, 2019-ben átlépi, és rövid ideig a legmagasabb átlagos reál árral rendelkezik. 2021 elején lemarad a két első várostól, ám az országos átlag fölött marad. Pécs városában 2008-ban 310 ezer Ft az átlagos négyzetméterár, 2022-re megközelíti a 600 ezret, a három előtte lévő városban nagyobb arányú az ár növekedés, a mögötte lévő Miskolcon is. Utóbb említett település hierarchiája nem változott, 2021-ben egy erős növekedéssel eléri az 500 ezres értéket, de 2022-es év közepére ez visszaesik.

Összeségében 2008 és 2013 között az összes érték csökkent, ami a világgazdasági válság hatásainak tudható be. Ezután a kezdetben lassú, majd 2015-től kezdődően, a Kormány otthonteremtési támogatásának köszönhetően egyre erősebb növekedés jellemző, 2019-ben és 2021-ben több városnál is meghaladja a félmillió Forintot az átlagos reál négyzetméterár növekedése. Utóbbi kiugrásnál akkor az Unión belül is a legmagasabb volt, a pandémia ingatlanpiacot élénkítő hatása figyelhető meg a vidéki nagyvárosokban.

6. Vizsgált területek településföldrajzi és településrendezési sajátosságai

A vizsgált mintaterületek földrajzi helyzetük, településmorfológiai karakterük alapján eltérőek, azonban a rekreációs területek azonos jellegzetességei ezeket a területeket valamilyen formában uniformizálttá teszi. A vizsgált városokat topográfiájuk alapján két tényező alapján lehet csoportosítani: folyó torkolatoknál elhelyezkedő városok, ilyen Szeged és Győr, valamint eltérő tulajdonságú tájak találkozásánál fekvő települések, ilyen a síkság és hegyvidék találkozásánál elhelyezkedő Pécs és Miskolc, valamint Debrecen, annyi különbséggel, hogy alföldi város lévén egy löszös és egy homokos táj találkozásánál található. A települések helyzeti energiái más-más rekreációs terület kialakulását tették lehetővé. Vízparti üdülőtelepek a folyók menti városoknál alakultak ki, kiskertek az alföldi városokra jellemzőek. A hegyvidéki városokban a kiskertes gazdálkodásnak megfelelő területek a szőlőhegyek, bár itt akár még az elsődleges, piaci termelés is jelen lehet, valamint hegyvidékeken is találhatóak üdülőtelepek, jó hazai példa erre Mátraszentimre, Lillafüred, vagy Orfű, ahol vízhez való közelség is szerepet játszik



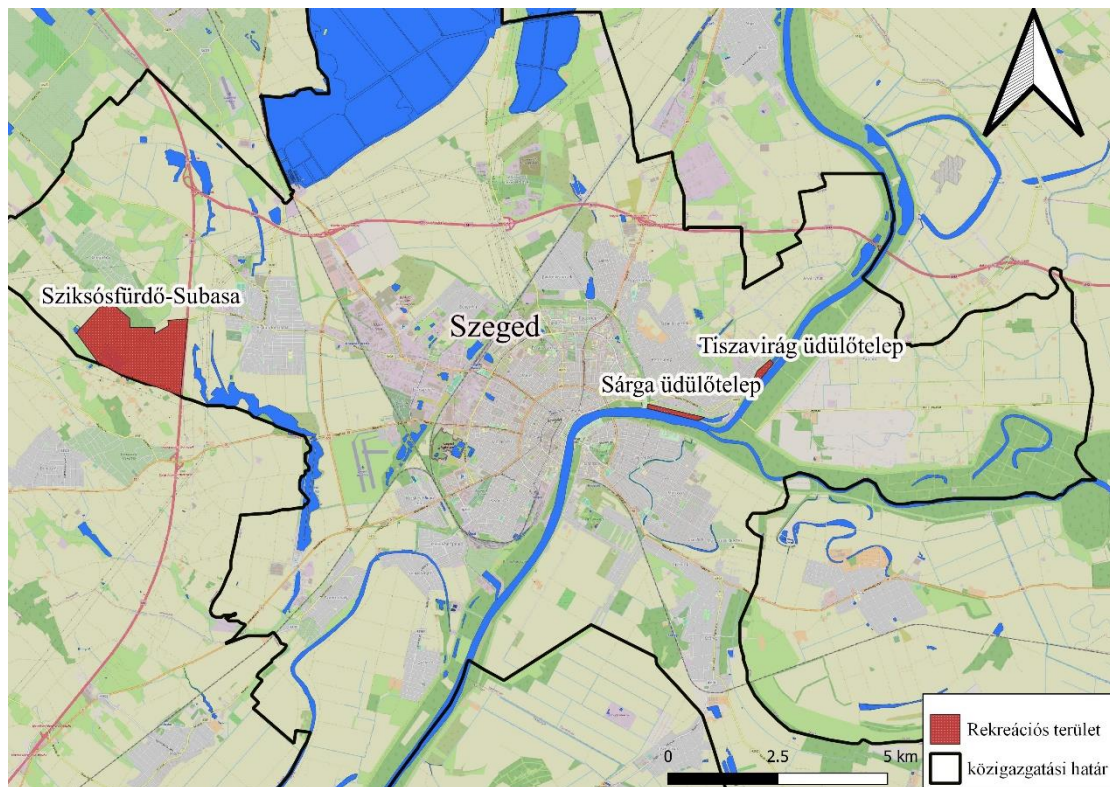
11. ábra: a vizsgált települések helyzeti energiája és városszerkezeti sajátosságai, kialakult különleges városszerkezeti kategóriái. Saját szerkesztés

Az alfejezetekben az egyes mintaterületeken zajló ingatlanpiaci folyamatokat mutatom be, kiemelve a legfőbb jellegzetességeket és a rekreációs területekre potenciálisan jellemző általános folyamatokat. A következő fejezetben röviden ismertetem a vizsgált települések történeti kialakulását városszerkezetének sajátosságait, különös tekintettel az eladó hétvégi és üdülőházas területek betöltött szerepének bemutatására.

6.1. Szeged

Szeged egy klasszikus alföldi város, mai sugár- és körutas szerkezete az 1879-es nagyárvíz pusztítását követően jött létre. A mai belváros épületállománya ekkor keletkezett, sok az eklektikus stílusú palota, polgári ház. A szocializmus alatt kerültek ide is új épületek, a város északi, északkeleti részén lakóparkok épültek. A 20. század második felében sok kiskert, üdülőházas övezet létesült a város környezetében, a lakóparki bezártság ellensúlyozására, az emberek szabad levegőre, kertre vágytak. Napjainkba ezek az övezetek átalakulóban vannak, a város terjedésével sok beépült, lakónegyeddé változott.

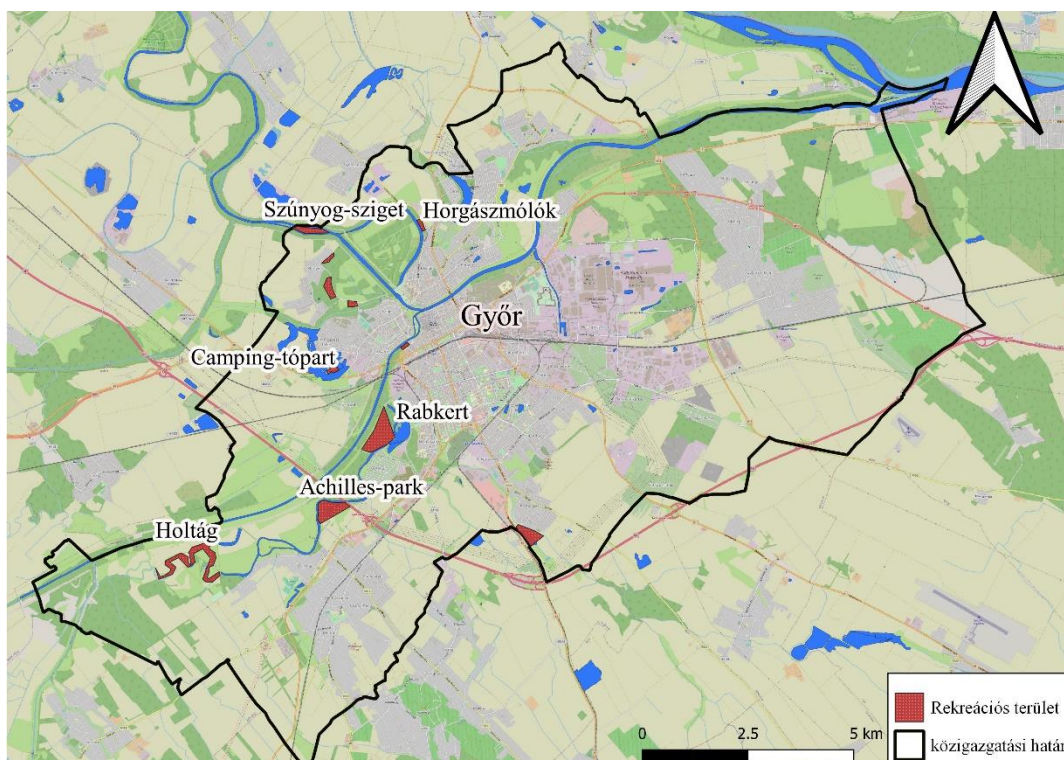
A település hat különböző építési karaktert határoz meg, ezek közül három övezet esetében lehetséges üdülőházat építeni (Polgárvárosi, kisvárosi és kertvárosi), ezzel szemben hétvégi házas övezetet csak kertvárosi zónában lehetséges kialakítani. Hétvégi házas övezetek a Tisza mentén található Tömörkény és a Tiszavirág üdülőtelepek, valamint a Subasa és Sziksóstó környezete [SZÉSZ]. Üdülő házas övezet egyedül a Sziksós fürdőtő mentén található, ahol a sok szolgáltató létesítmény a strand környezetében. Szigorúbb építési szabályozásokat nem találtam az országos előírásoknál, csupán az ártérben épülő házakra vonatkozik egy olyan szabály, miszerint a ház padlómagasságának a legmagasabb árvízi szint fölött kell lennie 30 cm-rel. [SZÉSZ]



12. ábra: Szeged üdülő és hétfégi házas övezetei, Forrás: OSM, saját szerkesztés

6.2. Győr

Győr a Kisalföld központja, három folyó találkozásánál található, amiket számos híd keresztez, méltán hívják a hidak városának. A rómaiak óta lakott település, fejlődésének a török pusztítás nem szabott gátat. A rendszerváltozás egyik nagy nyertese, az Audi Hungária Zrt. megjelenésével az egyik legnagyobb autógyártó vállalat költözött be a városba. A 21. században a város szuburbanizációs folyamatai vizsgált témák, a környező településekre nagy számban költöznek ki az emberek. (HARDI 2002). A folyó mentén találkozhatunk sok hétfégi házas övezettel, folyószabályozások miatt kialakult holtágak a Rába és a Rábca korábbi medergenerációi mentán. Üdülő házas övezeti besorolással elvétve találkozni a város építési szabályzatában általában hétfégi házak közti, valamilyen szolgáltatást nyújtó területek kaptak, de sok nincsen használatban, üresen áll. Vannak egykori üdülőtelepek, ilyen például a Sárás városrész, a belső szuburbanizáció színhelyei, mára már lakóterületi minősítést kaptak (VÁSÁRUS 2018). A helyi építési szabály az országos szabályozást kiegészíti, lehetőség van a lovak tartására az övezetekben [GYÉSZ].



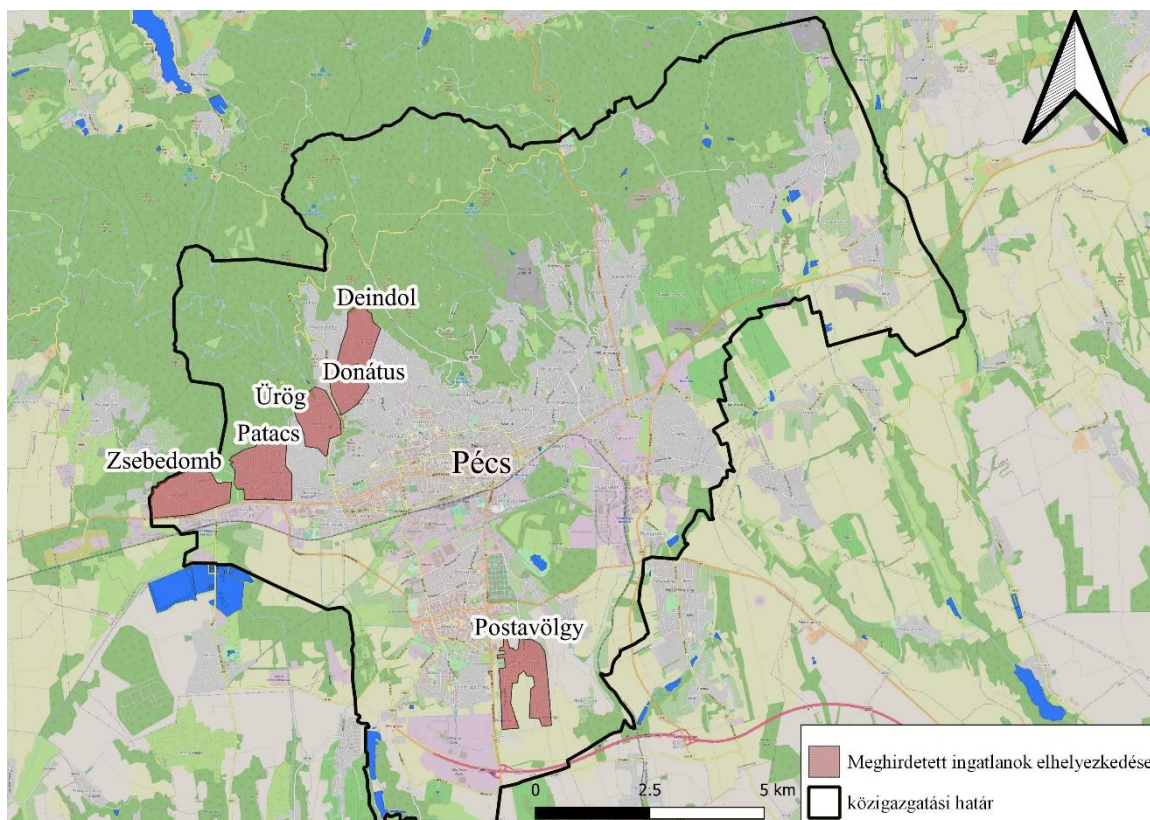
13. ábra: Győr város rekreációs övezetei, pirossal jelölve a hétvégi házas övezeteket.

Forrás: Győr város szerkezeti tervlap, OSM, saját szerkesztés via QGIS 2022

6.3. Pécs

Sophianae néven már a rómaiak is várost létesítettek a területen. A középkorban virágzó város volt, Nagy Lajos király révén az ország legelső egyeteme is itt létesült.¹A török 150 éves hódoltsága nyomott hagyott a városon, a Főtéren álló dzsámi ennek a leglátványosabb képviselője. Pécs a Mecsek déli oldalát is elfoglalja, és terül rá a Pécsi-síkságra, azonban a nyugat-keleti kiterjedése a meghatározó. A város két táj találkozása mentén terül el. Nagy- kis- és kertvárosi lakóterületi kategóriákat határoz meg a Helyi Építési Szabályzat, üdülő és hétvégi házas övezetek nincsenek a városban kijelölve [PÉSZ], de ilyen jellegű eladó ingatlanok találhatóak. A kertvárosias rész, mint Deindol vagy Donátus egykoron dülők voltak, mára azonban lakóövezetté alakultak át, a rekreációs terület a város életében a Mecsekben található Orfű tölti be, ahol az építési szabályzatban az üdülő övezeti minősítésben több altípust is meghatároznak, a városhoz való közelsége miatt sokan látogatnak. (GONDA-RAFFAY-CSÓKA 2018).

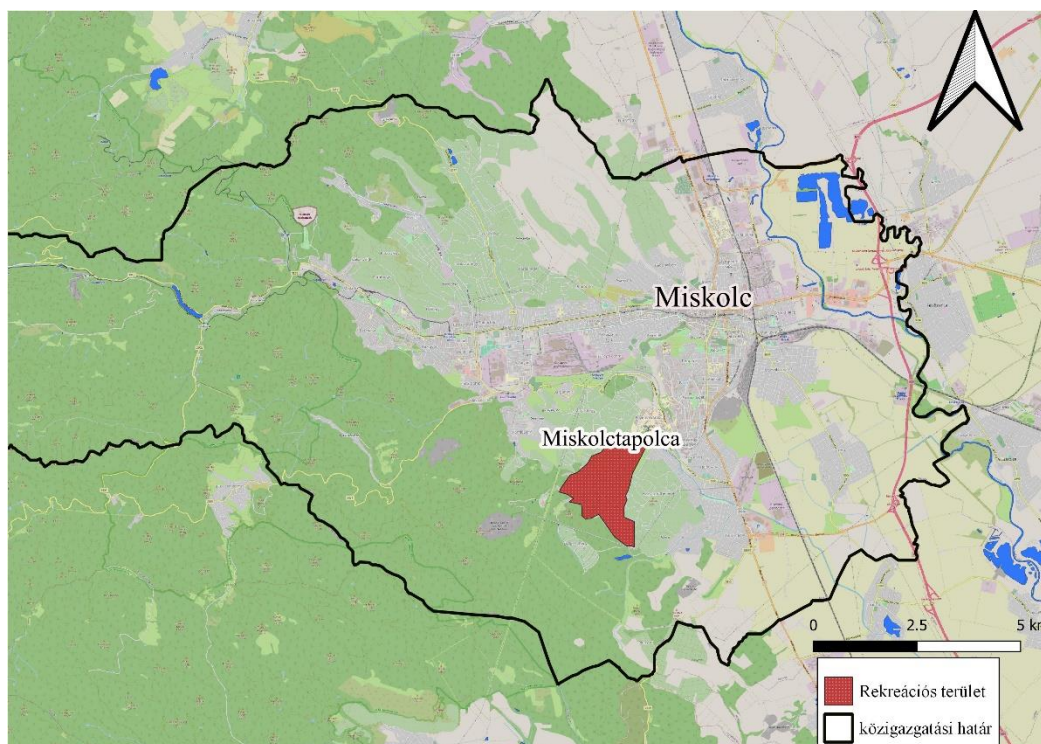
¹ https://jubileum.ptt.hu/egyetemunk_alapitasa_es_tortenete



14. ábra: Pécs térképe, üdülő és hétvégi házként eladásra kínált ingatlanadatok előfordulási helyei. Forrás: OSM, Ingatlan.hu, Saját szerkesztés via QGIS 2023

6.4. Miskolc

A városi rangját I. (Nagy) Lajos királyunktól kapta, aki sok időt töltött a mára a város részévé váló Diósgyőri várban. A város fejlődését a török és osztrák pusztítás hátráltatta. A város legfényesebb évtizedeit a szocializmus alatt élte, az Délnyugat-északkelet irányú ipari tengely tagjaként, lakossága 1980-ban volt a csúcson több mint kétszázezer lakossal. Egyre magasabb az idősök aránya, a lakosság pedig a rendszerváltást a KSH adatai alapján negyvenezer fővel csökkent [11]. A Bükk keleti kapujában, a Sajó és a Szinva patak találkozásánál terül el. Legnagyobb szocialista lakótelepe az Avas, a városképet az egykor üzemelő ipari létesítmények tagolják, többségük mára elhagyatott és nem üzemel. Az üdülő és hétvégi házas övezet mellett egy Lakó-üdülő zónát, ami a két funkció párhuzamos megjelenése váltotta ki, de már a területhasználat inkább eltolódott a lakófunkció irányába. Az összes rekreációs célú övezet **Miskolctapolca** városrészben található meg [MÉSZ]. Lillafüred turisztikai attrakciói miatt településközponti vegyes zóna besorolást kapott, egy-két üdülő és hétvégi házas terület található meg, számuk nem jelentős. Emellett a város többi pontján is vannak hirdetett rekreációs célú eladó ingatlanok, az övezeten kívül elhelyezkedve.

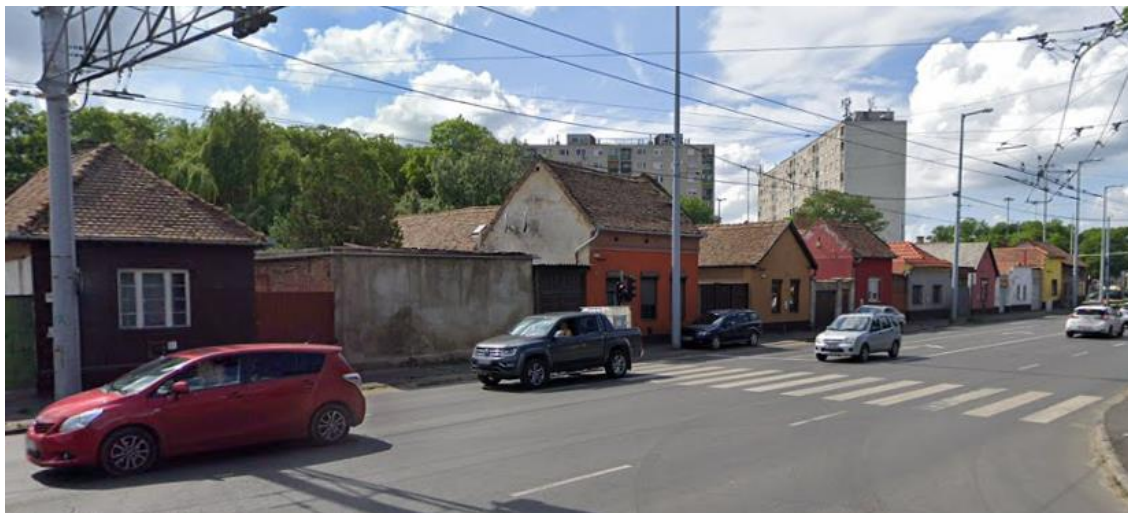


15. ábra: Miskolc rekreációs területe: Miskolctapolca

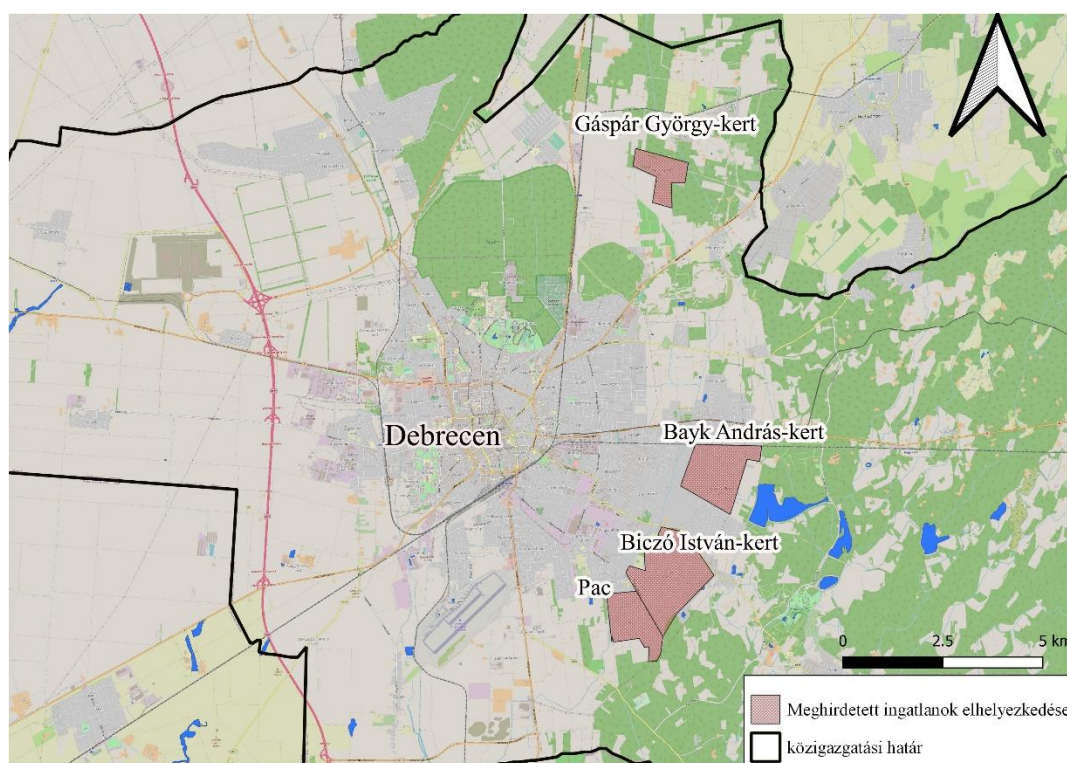
Forrás: Miskolc Megyei Jogú Város településszerkezeti terve, OSM, saját készítés via QGIS 2023

6.5. Debrecen

Debrecen a Nyírség és a Hajdúság tájának határán kialakult város, a két vidék termékeinek találkozóponja a város. Városi rangját I. Lajostól kapta, a török uralom alatt vált mezővárossá. Ez a karakter ma is érezteti hatását település arculaton, érdekes, hogy emellett mindig erős vallási és kulturális központja volt a reformációnak. Egyszerre volt polgári és parasztváros (MAZSU 2021). Rövid ideig, de kétszer az ország fővárosa is volt, elsőként létesült vasúti sínpálya a fővárosból. A város fejlődése a közel másfél évszázada töretlen, napjainkban soha nem látott ipari beruházások zajlanak a városban. Ötvöződnek benne a mezővárosok és a szocialista lakótelepek, sokszor közvetlenül egymás mellett, a település egyszerre falusias és nagyon városi. A korábbi külterületek, kertes zónák benépesülése jellemző, ilyen a Biczó István kert, ahol a közműves kiépítettség hiányos, üdülő és hétvégi házas zónát nem tartalmaz a helyi építési szabályzat [DÉSZ], de ilyen célú eladó ingatlanokat igen, bár a legkevesebbet az öt város közül. Az üdülőként eladásra kínált ingatlanok mind a város nyugati kertes részeiben találhatóak, már csak az elnevezésük, a „kert” végződés is utal a településrész funkciójára.



16. ábra: Debrecen kettősege, Forrás: saját kép

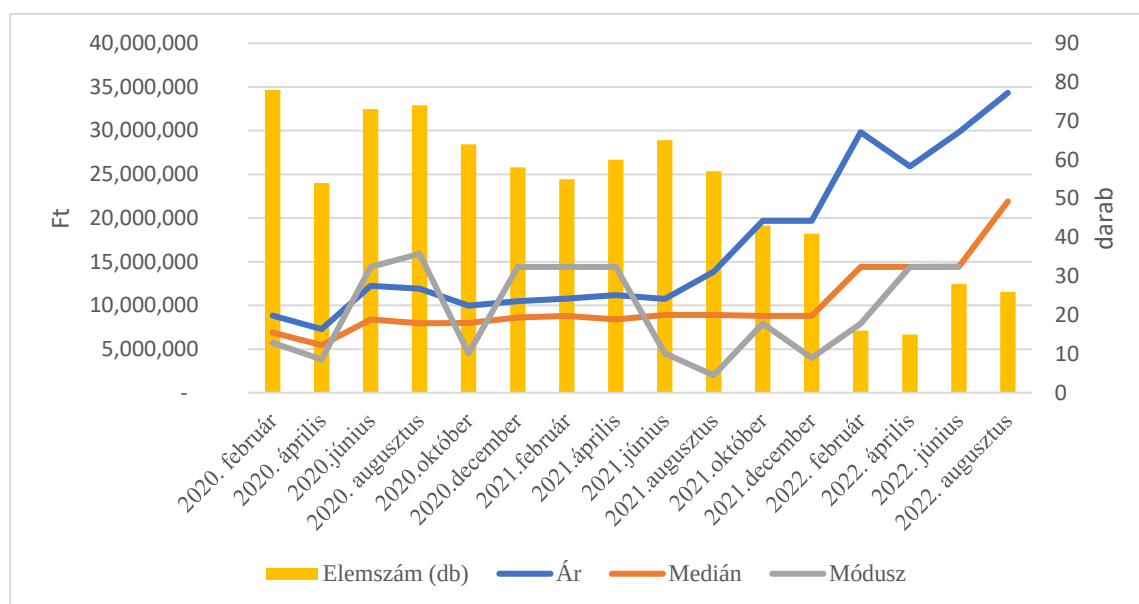


17. ábra: Debrecen városában eladásra kínált üdülő és hétvégi házas ingatlanok elhelyezkedése, Forrás: OSM, ingatlan.hu, Saját szerkesztés via QGIS 2023

7. Ingatlanpiaci folyamatok a vizsgált nagyvárosok rekreációs területein

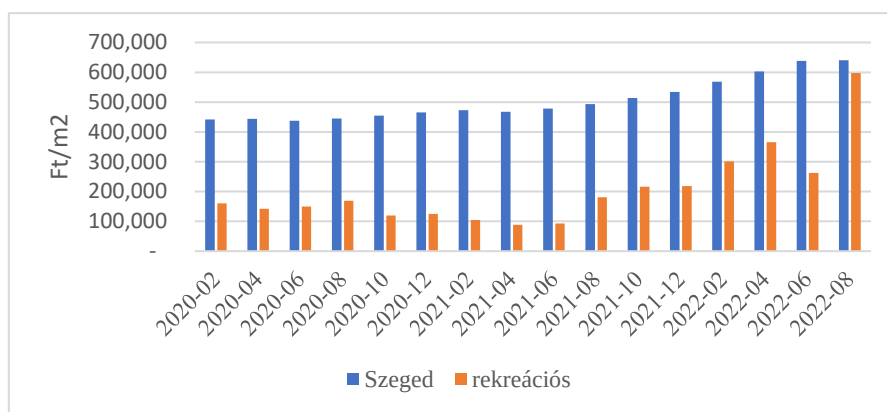
7.1. Szegedi eredmények

Szeged esetében az átlagos ingatlanár 2020 elején 8 844 000 forint volt, ez 2022-re több mint a négyszeresére növekedett, mára megközelíti a 35 millió forintot. A medián érték végig az átlag alatt mozgott, ami azt jelenti, hogy az ingatlanok nagyobb része az átlagnál alacsonyabb áron volt meghirdetve, néhány nagyobb területű, drágább ingatlan emelte meg az átlagot. Megfigyelhető, hogy minden évben nyáron, amikor a szezon kezdetét vette, áprilisról júliusra megugrott az eladó ingatlanok darabszáma. A módusz értéke erősen változott: a két első vizsgált év nyarán az átlagárát és a mediánt is meghaladta, vagyis a legtöbb egyforma árú ingatlan a drágább kategóriából került ki. Megfigyelhető a nyári szezon pozitív hatása az ingatlanpiacra, valamint a vírushelyzetben megnövekedett érdeklődés a rekreációs területek iránt. Ez utóbbi a harmadik év végére alábbhagyott, sok ingatlan már nem volt megtalálható az adatbázisban, valószínűleg elkeltek.



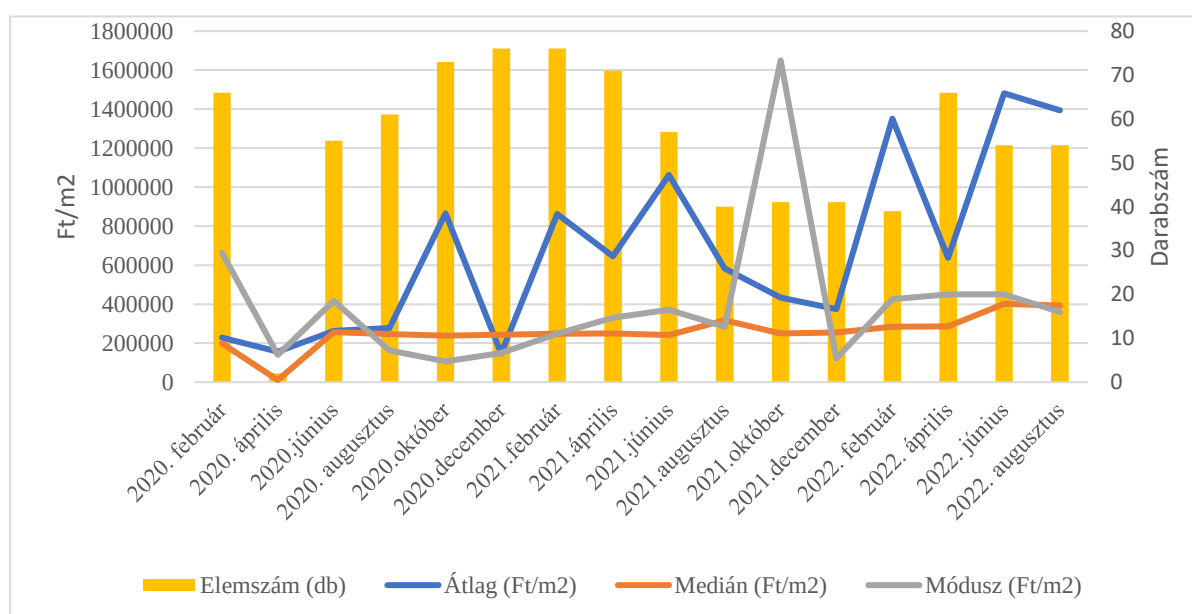
18. ábra Szeged város eladó rekreációs ingatlanjainak változása az elmúlt három évben, Forrás: Ingatlan.hu, saját szerkesztés

Ha összevetjük a város és a rekreációs területe közötti ingatlanárakat, kiderül, hogy az üdülők négyzetméterára jóval alacsonyabb volt a városénál. Míg az egész településen folyamatos növekedés volt megfigyelhető, ezzel szemben az üdülőterületeken erősen változó volt a négyzetméterár, de még így is 50-60%-kal városi átlag alatt maradt. Az épületek jellemzően kicsi alapterületűek voltak, az átlag 50-60 négyzetméter körül mozgott, a medián ennél magasabb volt, egy-két nagyobb területű ház emelte fel az átlagot.



19. ábra: A városi és rekreációs területi átlagos négyzetméter ár változása Szegeden Forrás: Ingatlan.hu, saját szerkesztés

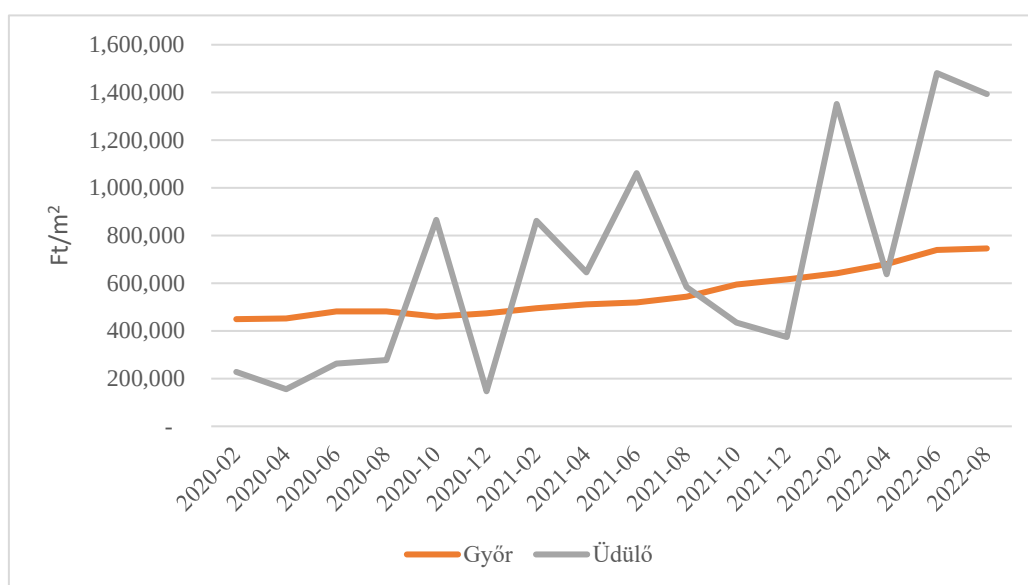
7.2. Győri eredmények



20. ábra: Győr város eladó rekreációs ingatlanjainak tulajdonságai az elmúlt három évben, Forrás: Ingatlan.hu, saját szerkesztés

Néhány hónap kivételével Győr városában volt arányaiban a legtöbb eladó ingatlan a vizsgált időszakban. Az átlagos négyzetméterár óriási kilengéseket mutatott, ennek oka az ingatlanok számának és területének a változása. A Covid-19 hatása itt is kivehető, a nyári hónapokban több eladó ingatlant hirdettek meg. Az eladásra kínált épületek száma 2020 októbertől és 2021 áprilisa között hosszú ideig stagnált, ugyanazok az ingatlanokat árulták minden hónapban, de a nyár közeledtével felment az árak. A medián érték 200-400 ezer Ft/m² körül mozgott, az átlag legmagasabb értéke meghaladta az egymillió-négyszázezeret, sok volt a kicsi alapterületű, olcsó ingatlan. A nagyobb és drágább eladó telkek valamilyen szolgáltatást nyújtó létesítmények, nagyobb házak. Szegeden a kisebb alapterületű eladó ingatlanok száma

csökkent, míg Győrben ilyen nem lehet kijelenteni, az ingatlanállomány gyorsan cserélődött, a településen különösen élénk az ingatlanpiac.



21. ábra: Győr és rekreációs területi átlagos négyzetméter ár változása Szegeden Forrás: Ingatlan.hu, saját szerkesztés

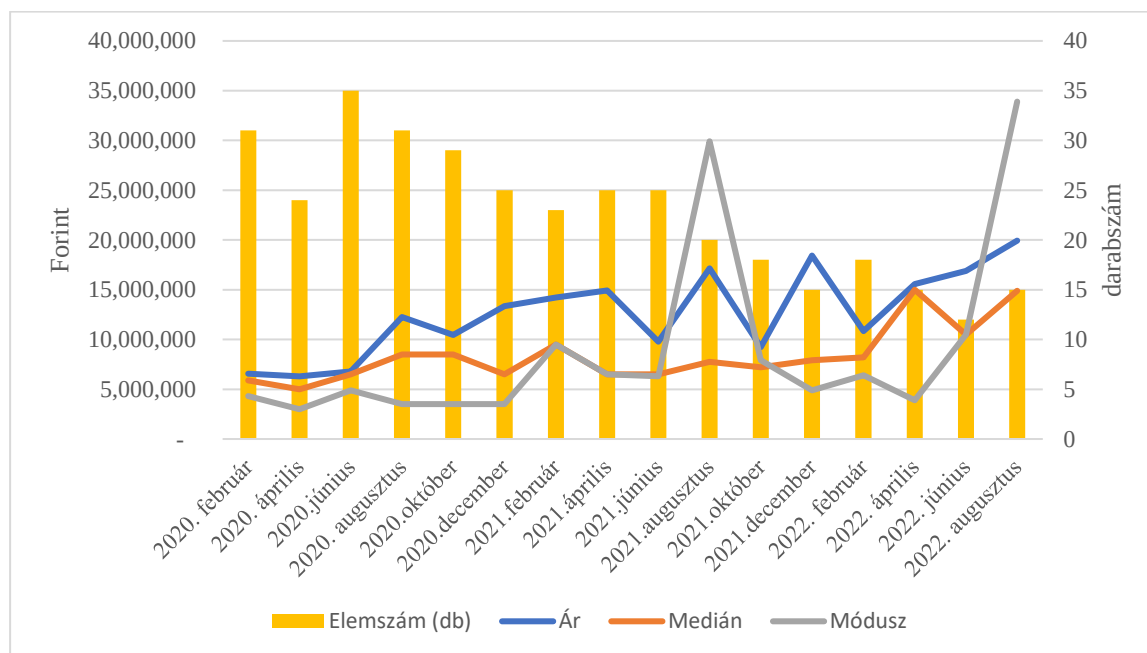
Ami érdekes Győr esetében, hogy az üdülőtelepi négyzetméterár sokszor meghaladta a városit, de következő hónapban már ismét alatta volt. Ez magyarázható a rekreáció fölértékelődésével, kifejezetten nagyvárosi környezetben, de sokkal inkább a nagy alapterületű, szolgáltató létesítmények okozták az 1,4 milliót is meghaladó értékeket.

Az eladó rekreációs célú ingatlanok nem csak az építési szabályzatban megjelölt területeken, hanem kívül is előfordulnak kertvárosias vagy falusias minőségű lakóövezetekben, amikre más követelmények vonatkoznak, nem is az elhelyezkedést jelöli a hirdetésben található megnevezés, inkább az épület használati módját.

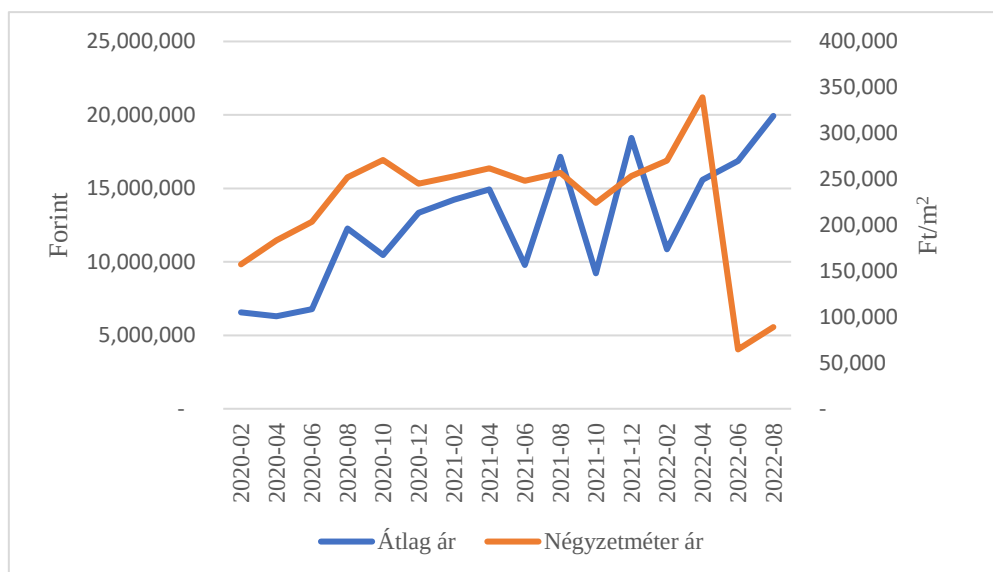
7.3. Pécsi eredmények

Baranya megye székhelyén háromszorosára nőtt az ingatlanok átlagos ára az elmúlt három évben. A medián érték végig az átlag alatt maradt, és 5 millióról 10 millióra nőtt az elmúlt három évben. Az átlagos árak minden nyáron emelkedtek, a módusz 2021 nyarán volt a legmagasabb, több házat is 20-30 millió forintért hirdettek meg. Az első két pandémiás évben sok ingatlant árultak, ezután az eladásra kínált ingatlanok száma csökkent, a kisebb területűek kerültek ki az adattáblából, melyek könnyebben cserélnek gazdát. Az átlagos négyzetméterár 2022 nyarára százezer forint alá esett, melynek oka, hogy mindössze 10-13 eladó ingatlan

maradt a településen, köztük telkek is. A városi értékekhez képest a rekreációs területek 30-40%-kal olcsóbbak voltak, ami a többi városhoz képest már magas értéknek számít.

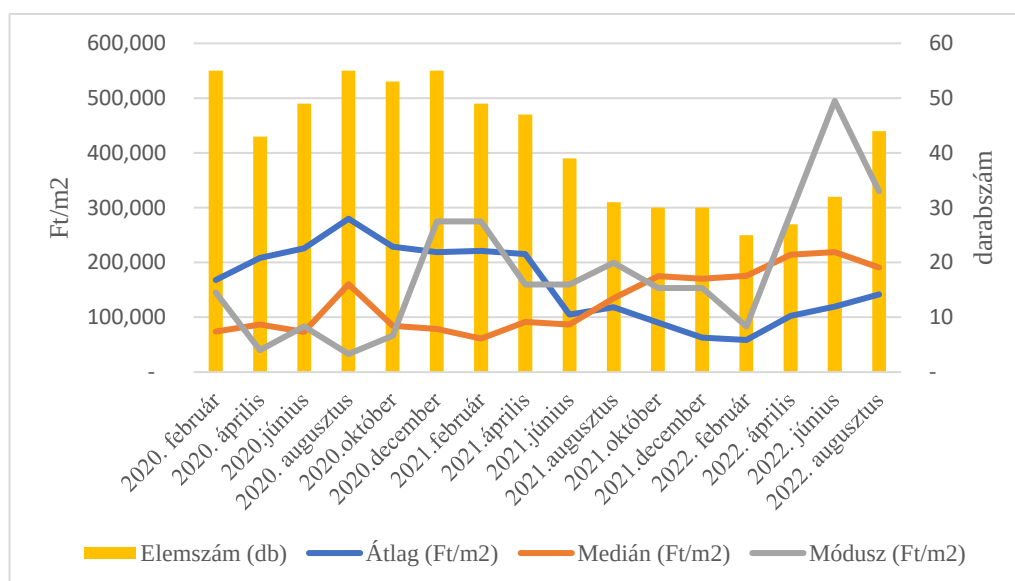


22. ábra: Pécs város eladó rekreációs ingatlanjainak tulajdonságai az elmúlt három évben, Forrás: Ingatlan.hu, saját szerkesztés



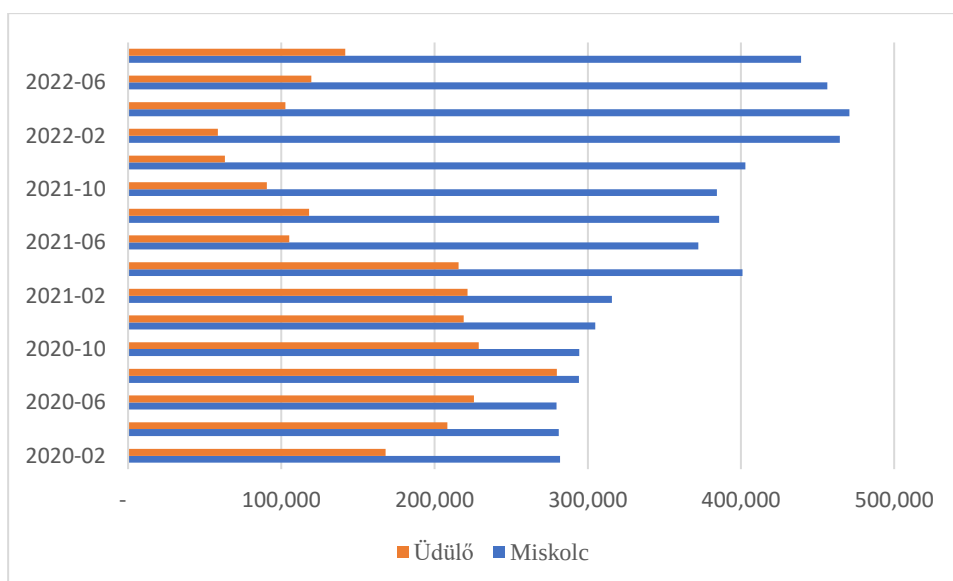
23. ábra: Pécs város eladó rekreációs célú ingatlanjainak árváltozása, Forrás: Ingatlan.hu saját szerkesztés

7.4. Miskolci eredmények



24. ábra: Miskolc város eladó rekreációs ingatlanjainak tulajdonságai az elmúlt három évben, Forrás: Ingatlan.hu saját szerkesztés

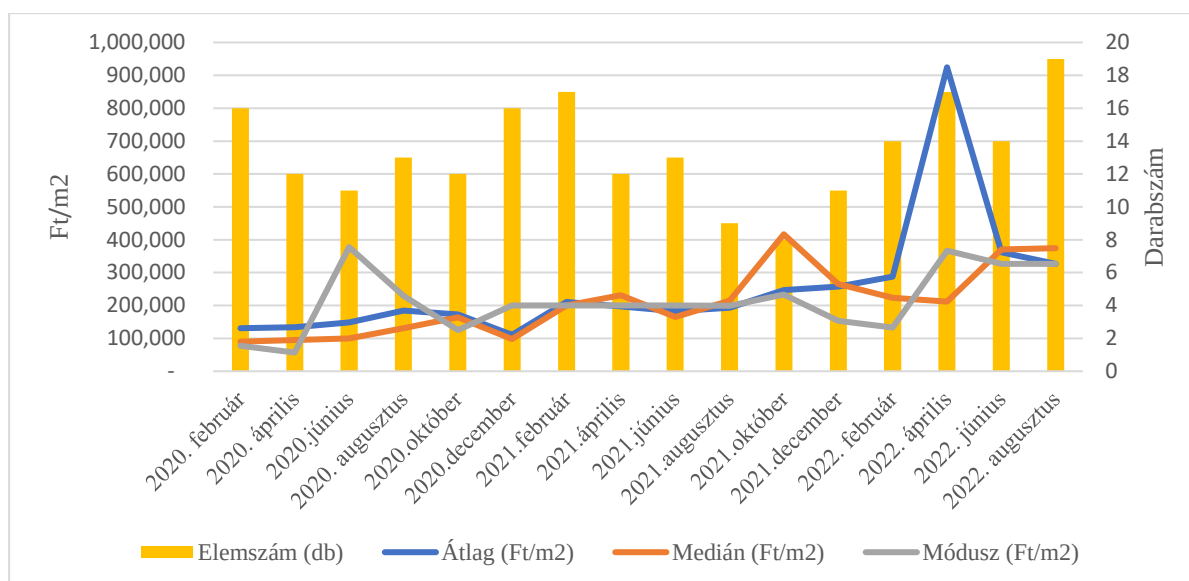
Szeged és Győr után Miskolcon volt a legtöbb eladó üdülőtelepi ingatlan. 2020 nyarára másfélszeresére ugrott meg az átlagos négyzetméterár, de újabb nyári kiugrás helyett 2021-ben csak tovább esett az ár, és csak rá egy év múlva kezdett el ismét növekedni. A háttérben a kisebb ingatlanok tulajdonosváltása áll. Először ebben a városban figyelhető meg, hogy a medián érték meghaladta az átlagot, az tehát az ingatlanok több mint fele drágább volt az átlagos értéknél. Az összességében mégis alacsonyabb átlagot egyes ingatlanok nagyon alacsony árkategóriába esése okozza, ezek leszakadó térségeket jelölnek. A teljes város értékeihez képest nemhogy árrobbanás, végső soron csökkenés következett be az üdülőtelepeken. Az eladó rekreációs célú ingatlanok egy része nagyon olcsó volt, de még így sem vásárolták meg őket. Ezzel szemben Lillafüreden és Miskolctapolcán gyorsan cseréltek gazdát, a telkek felértékelődtek, volt is rájuk kereslet. Ez a jelenség egyéb miskolci üdülőterületekről nem mondható el, azok inkább kiszorultak a piacról.



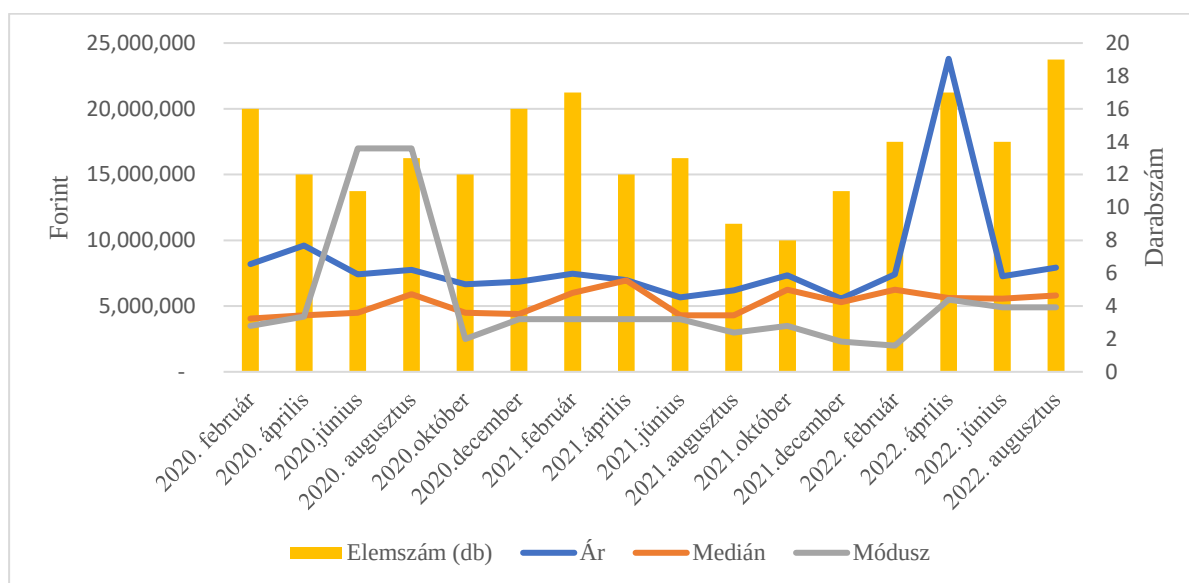
25. ábra Miskolc város és rekreációs területeinek átlagos négyzetméterár változása. Forrás: Ingatlan.hu alapján saját szerkesztés

7.5. Debreceni eredmények

Debrecen városában nagyon kevés, alig másfél tucat eladó rekreációs típusú ingatlannal találkozhattunk, óriási darabszámbeli változás nem történt, szezonálisan, nyaranta nem emelkedett meg az eladó ingatlanok száma. 2008-ról 2022-re az átlagos négyzetméterár a háromszorosára, 100 ezer Ft-ról 300 ezerre növekedett. Az eladó városi ingatlanok száma nemhogy csökkent, hanem nőtt, tehát itt az általános drágulás okozta a felértékelődést, nem pedig a rekreációs területek iránti érdeklődés. Az eladó ingatlanok átlagos árában nem történt jelentős változás a vizsgált három évben, a város átlagos négyzetméterárához képest az üdülő és hétvégi házas ingatlanoké egyre magasabb arányú lett, a vizsgált időszakban 15%-ot emelkedett az arányuk a városi piachoz képest.



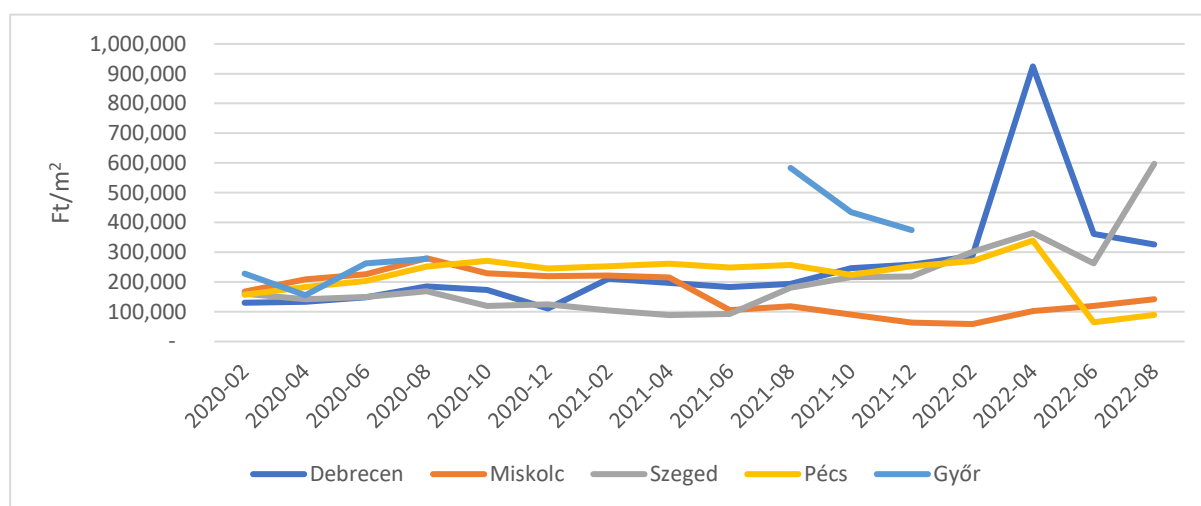
26. ábra: Debrecen város eladó rekreációs ingatlanjainak négyzetméterárának a változása az elmúlt három évben, Forrás: Ingatlan.hu saját szerkesztés



27. ábra: Debrecen város eladó rekreációs tulajdonságai változása az elmúlt három évben, Forrás: Ingatlan.hu saját szerkesztés

7.6. A vizsgált városok összehasonlítása

Az öt város esetében Győrben változott leginkább az ingatlanadatok száma, ezért az ottani magas kiugrások miatt egyes éveinek adatait nem jelenítettem meg az adattáblán, ettől függetlenül ott fordultak elő a legmagasabb négyzetméterárak az üdülőtelepeken. Ha a városok eladó ingatlanjainak az adatait nézzük akkor más hierarchia rajzolódott ki. A 2020-as év elején Győr kivételével a Ft/m² értéke 100-200 ezer forint körül mozgott. Győr és Debrecen esetében magasak voltak az értékek ebben az összehasonlításban is, azonban az előbbi esetében a területek iránti aktív érdeklődés az ok, erre az átlagos négyzetméterár változásaiból lehet következtetni. Debrecen esetében csak az általános ár növekedés fejtette ki hatását, kevés számú ingatlanja miatt erősek voltak az árbeli kilengések. Miskolc nem volt végig sereghajtó, az első pandémiás évben az ottani piac is felélénkült és az élmezőnybe került, de végül az ár nem növekedett tovább, hanem visszaesett, és csökkent az eladó ingatlanok száma. A 2021-es év első felében az öt város közül Szegeden figyelhattuk meg a legalacsonyabb értékeket, ezután folyamatos emelkedésnek indultak, megnövekedett a kereslet, az olcsón megvásárolható ingatlanok elkeltek. Pécsen folyamatosan növekedtek az ingatlanok árai, 2022 áprilisában 70%-kal estek vissza, itt is voltak alacsony árú ingatlanok, amik gyorsan gazdát cseréltek, de az ingatlanok piaci kikerülése nem volt megfigyelhető, mint mondjuk Miskolcon.



28. ábra: A vizsgált városok eladó rekreációs ingatlanjainak Ft/m² változása, Forrás: Ingatlan.hu, Saját szerkesztés

8. A vizsgált rekreációs területek társadalmi folyamatai

Ebben fejezetben a szakirodalmi előzményben feltárt társadalmi folyamatokra utaló jeleket vizsgálom meg. A szegedi mintaterületen kérdőíves felméréssel, a többi város esetében a rekreációs célú ingatlanokra jellemző trendekkel, valamint az adott városokat leíró szakirodalmak segítségével vizsgálom meg

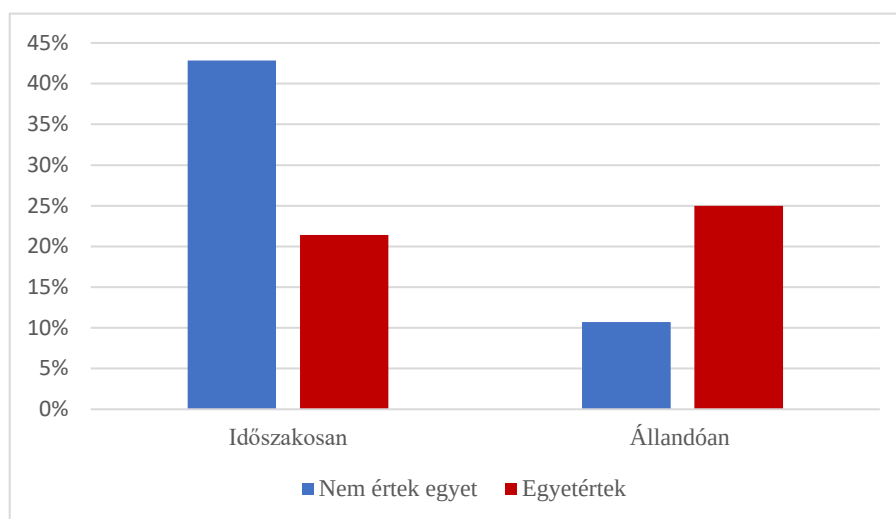
8.1. Közösségi megosztottság

A kérdőíves felmérés mintaterületéről, a szegedi Sárga üdülőtelepről már korábbi kutatásom során kiderült, hogy sajátos közösséggel rendelkezik, ami nem egyedüli jelenség a rekreációs területek esetében nemzetközi viszonylatban sem (MARJAVAARA 2007). Ebben az újonnan érkezők, vagy bármiféle egyéb külső hatás, jelen esetben az ingatlanárak növekedése befolyásolhatja a közösséget, a megváltozott összetétel végső soron kohézió bomlását is eredményezheti (ADIE - BERNARDI 2020).

A válaszadók körében szembetűnő különbség volt a telepen való megjelenés ideje: Az emberek fele több évtizede, akár a kialakulás, vagy a ház megépülése óta a telepen tartózkodik, ami 40 évet is jelenthet. Ezzel szemben a másik része a válaszadóknak néhány év óta van csak jelen az üdülőtelepen, ami egybeesik a pandémia kezdetével és azt követő időszakokkal. Ők jelzik az érdeklődés főlélénkülését.

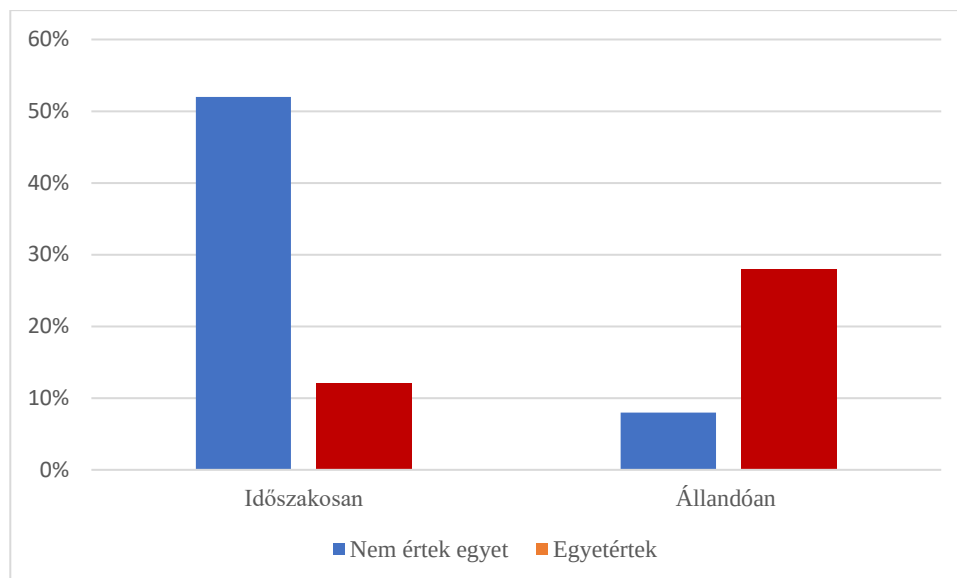
A motivációk tekintetében nincsenek szignifikáns eltérések az állandóan itt tartózkodók, és időszakosan kilátogatók között, az embereket a Tisza folyó, a természethez való közelség vonzza leginkább a területre. A városhoz való közelség fontos szempont volt a választásuknál. Továbbá egyetértenek abban, hogy a telepi ingatlanok rezsije alacsony, és az új energetikai válság nem fogja jelentősen befolyásolni az épületek használatát. A hűtés-fűtés alapvetően elektromos készülékekkel történik a telepen, számos új hőcserélő berendezés került a telepre két évvel korábbi kijárásomhoz képest.

Bizonyos kérdések esetén erős vélemény béli ellentmondást látszódik, például a szabályok betartására vonatkozóan. Példaképpen Az állandó lakosok úgy gondolják, hogy a kihágások esetén nincsenek következmények, míg az időszakosan kilátogatók szerint ez nem igaz. Utóbbi csoport kevesebb időt tölt a telepen, ebből következőleg erről kevesebb információval is rendelkeznek. A szabályok betartatásának nehézségéről a vezetőségtől is hallottam, nehezen tudnak ennyi embert ellenőrizni (29. ábra).



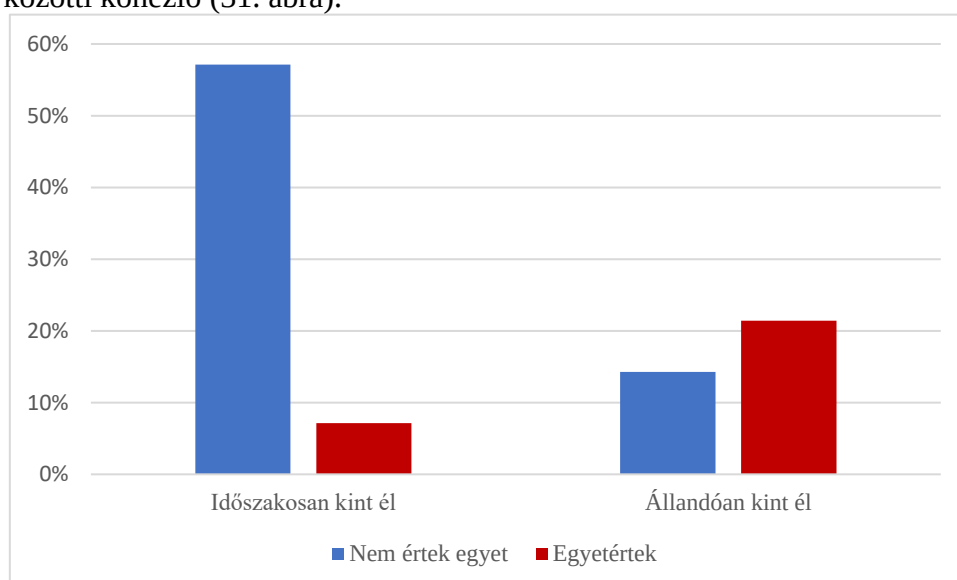
29. ábra: A kérdőív eredménye A telepen nincsenek következmények, bárki megtehet bármit? állításra, Forrás: kérdőíves felmérés 2022 szeptember

Másként gondolkodnak az üdülőtelep turisztikai hasznosításáról. Jelenleg csupán 3-4 darab olyan létesítmény van a területen, ami bárki számára kibérelhető szálláshelyként funkcionál, a működőek nagy részét, újabb beruházásokat az elmúlt évek során hajtották végre. Az állandóan kint élők inkább egyetértenek azzal, hogy ez egy új lehetőséget kínál, mint az időszakosan kilátogatók. Az egész évben kint élők ettől a telep fölvirágzását remélik, a több befektetéssel együtt járó fejlesztéseket, például útépités, míg másik csoport tagjai maguk is csak „átmeneti” lakosok, akik nem látnak ebben több lehetőséget (30. ábra).



30. ábra: A telepi lakosok véleménye *Az üdülőtelepnek új lehetőséget kínál az üdülőkiadás?* állításról, Forrás: kérdőíves felmérés 2022 szeptember,

A legnagyobb véleménykülönbség az újonnan, vagyis a pandémia hatására érkezők megítélése esetében került elő: az állandó lakosok többsége szerint az ő megjelenésük miatt széthullott a telepi közösség, míg az időszakosan kint tartózkodók többsége ezzel nem ért egyet. Az előbbi csoport jelen esetben is több tapasztalattal rendelkezik, tehát kijelenthető, hogy a közösség tekintetében az előző fejezetben bemutatott ingatlanár növekedés vélemény béli különbséget idézett elő: a korábbi tulajdonoskör közötti egyetértés megbomlott, csökkent a lakosság közötti kohézió (31. ábra).



31. ábra: A megkérdezettek véleménye: *Az újonnan beköltözők miatt széthullott a telep közössége?* kérdésről, Forrás: kérdőíves felmérés 2022 szeptember, saját szerkesztés

8.2. A belső szuburbanizáció megjelenése a vizsgált területeken

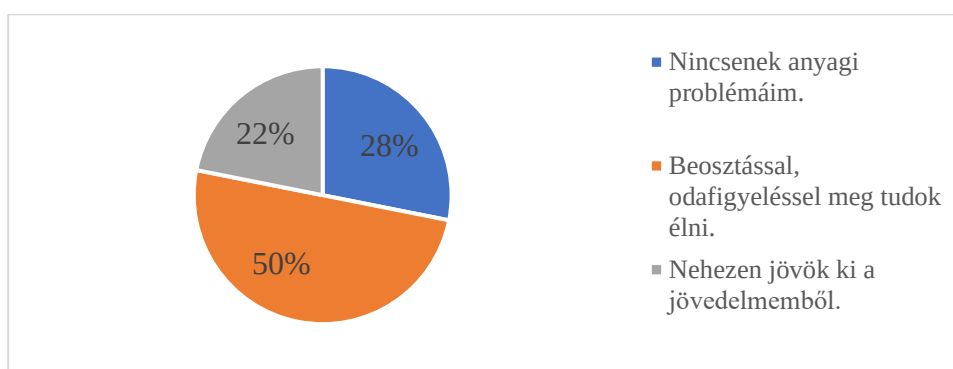
A kérdőívre válaszolók közel 40%-a állandó lakóhelyeként használja az üdülőtelepi ingatlanját, ami egyértelműen a belső szuburbanizáció megjelenését mutatja. Az eladó ingatlanok elhelyezkedése a városok esetében nem feltétlenül egyezett a kijelölt üdülő és hétvégi házas zónák esetében, már ha egyáltalán léteztek ilyen zónák. Sok kiskertes övezetben hirdetik meg az épületeket üdülő, vagy hétvégi házként, azonban ezeknek a területek funkciója átalakult. Mivel ezek a területek a települések átlagáránál olcsóbb alternatívát kínálnak. A vizsgált városokra nyomás helyezkedik, rengeteg ember próbál meg beköltözni ezekre a korábbi mezőgazdasági funkcióval bíró területekre (VÁSÁRUS – LENNERT 2022), a közműveket és más hiányosságokat próbálják a városok pótolni [12]. Az egykori kiskertes funkciókat a mai városkép nem mutatja meg, Debrecen és Pécs esetében nincsenek is ilyen övezetek a Szabályozási tervekben, ha bár erre utal az eladásra kínált ingatlanoknak a típusa, de ezek mára a szuburbanizáció színtereivé váltak, ami megfelel a külföldi és hazai trendeknek (BAUMAN-SNOW 2007, CSIRSZKI 2017, DOROTA-PAWEL 2019).



32. ábra: Egykori kiskertes övezetekben épülő új családi házak Szegeden Forrás: saját képek.

8.3 A „szegények”, alacsonyabb státuszúak megjelenése

A kérdőíves felmérésben a mintaterületen megkérdezettek fele csak beosztással, odafigyeléssel tud megélni a jövedelméből, míg a válaszadók ötödének az az érzése, hogy nehezen jön ki a jövedelméből (33. ábra). A mintaterület korábbi bejárásai során már találtam jeleket az alacsonyabb jövedelmű társadalmi rétegek, a „szegények szuburbanizációja” jelenségére is. Ennek ugyanúgy az városi átlagnál olcsóbb ingatlanárak a kiváltó okai, csak a tehetősebb vásárlók átalakítják, beruházásokat hajtanak végre a területeken. A kényszerűségből beköltözők erre nincs lehetőségük, az alapellátottság hiánya teszi lehetővé az olcsóbb megélhetést.



33. ábra: Az üdülőttelepi lakosok válasza a: **Jövedelmét tekintve melyik állítás igaz önre?** kérdésre. Forrás: kérdőíves felmérés 2022 szeptember, saját szerkesztés

Miskolc esetében megfigyelhető, hogy az alacsonyabb árú ingatlanokat a többi városban ellentétben már nem tudták értékesíteni, számuk pedig csak nőtt, ez persze nem a Miskolctapolcai területre igaz, hanem a város többi pontján hirdetett rekreációs célú ingatlanokra. Ez a terület iránti érdeklődés visszaesését jelzi, ami degradáláshoz, leértékelődéshez vezet [13]. Amennyiben egy ilyen területen kiszorul az ingatlanpiacról, illegális beköltözők, lakásfoglalók is megjelenhetnek (VÁSÁRUS 2018), szegregátumok alakulhatnak ki (VÁSÁRUS – LENNERT 2022, FEHÉR 2015).

9. A vizsgált területek eltérő fejlődési pályái

Az ingatlan adatok, szakirodalmi előzmények és a kérdőíves felmérés statisztikai feldolgozása alapján a vizsgált városok területeit három fejlődési pályára oszthatjuk. A három fejlődési pálya nem vegytiszta, bizonyos jellemzők jelentkeznek más városoknál is, azonban az

egyres kategóriákba a legjellemzőbb tulajdonság(ok) alapján soroltam be a vizsgált mintaterületeket.

1) Rekreációs településszerkezeti kategória nélküli városok

Ezen települések esetében jogilag nincs lehatárolva rekreációs terület. Ennek ellenére a városokban illetve annak környékén minden esetben létezik olyan rekreációs lehetőség ami nem teszi szükségessé a belterületek között ezen kategória kialakítását. A szabályozási környezet hiánya okozhatja a jövőben a zöldterületek, potenciális hétvégi házas területek elvesztését is.

2) Szuburbanizációs rekreációs terek

Ezen települések esetében az egykori rekreációs (legyen az kiskertes vagy hétvégi házas terület) területek eredeti funkciójukat szinte elvesztették, és ezek lesznek a szűkös városi terjeszkedés helyszínei. Ezek a területek az ingatlanpiaci adatok alapján is felértékelődnek, az eladó telkek vagy épületek az országos átlag értékeit meghaladják.

3) Valódi rekreációs területek második otthon és hobbi funkcióval

Ezen rekreációs célú területek esetében a tervezett eredeti funkció még mindig erős. Legfőbb szerepe ezeknek a városban lakók hétvégi kikapcsolódását (aktív vagy passzív) szolgálni. Bár az ingatlanok értéke megemelkedett, de ezek a területek még valós alternatívát nyújtanak a szegények szuburbanizációjának. Az összehasonlítás után azt a következtetést lehet levonni, hogy több fejlődési irány közül a szuburbanizációs hasznosítás jellemző a rekreációs célú eladó ingatlanok esetében. Szeged, Miskolc és Győr építési szabályzata tartalmaz rekreációs, célú övezeteket, amik kritériumokat szabnak az újonnan érkezőknek, így akár mekkora is a kereslet, a beépítést az övezeti kategória korlátozza, ezzel lassítva a szuburbanizációt. Az üdülőtelepeken megmaradt az eredeti funkció, a kérdőíves felmérés a mintaterületen ezt bizonyítja, hogy ezen területek ingatlanjai továbbra is inkább második otthonként funkcionálnak. A vizsgált eladó ingatlanoknak egy része nem ezekben a zónákban helyezkedik el, a korábbi kiskertes övezetek átalakulása a vizsgált időszakot megelőzően már megkezdődött, a városhoz viszonyított olcsóbb árak miatt azonban felélénkült.

Pécs és Debrecen belterületében nincsenek rekreációs területek lehatárolva. Ennek ellenére az ingatlanárak ezekben a városokban is nőttek, amihez képest a rekreációs célú eladó ingatlanok olcsóbb alternatívát nyújtanak. Ezek olyan egykori agrár területeken, vagy kiskertes övezetben találhatóak, amik mára többnyire beépültek, csak a hirdetésben megjelenő ingatlantípus jelzi az eredeti használatot. A szuburbanizáció színtereivé váltak ezek az egykori

területek, a korábban hiányzó infrastruktúra kiépítése fontos feladata a városoknak, hogy megfelelően ki tudja szolgálni a betelepülőket. Fontos megjegyezni, hogy mindkét város határain kívül, de annak a környékén vannak rekreációs lehetőség, ami nem teszi szükségessé a belterületeken ezen kategória kialakítását. Pécs esetében Orfű látja el ezt a funkciót, míg Debrecen esetében a Nagyerdő, a Hortobágyi Nemzeti Park, vagy a kissé távolabbi Tisza folyó is rekreációs színtér.

A városokon belül a szuburbanizáció óriási nyomásának ellenére is megmaradtak valahol valódi rekreációs területek. A folyómenti városok esetében, ahol vízparti üdülőtelepek a városon belül maradtak vagy Miskolctapolcán, ahol a fürdőturizmus miatt különálló övezetként funkcionál a terület, mivel az épületek második otthon szerepköre jogilag is védve van, ezért ide még csak részben ért el a szuburbanizáció, de a jövőben ez még változhat. Amennyiben terület második otthon funkciója nagyon felértékelődik, elveszíti azt a vonzó tényezőjét, hogy olcsó. Ennek hatására is megmaradhat a rekreációs területeknek az eredeti funkciója.

A rekreációs célú területek, csakúgy, mint a város-vidék peremzóna (TIMÁR 1999) többi városszerkezeti elemének védelme kiemelt fontosságú. Az ingatlanpiaci adatok alapján nem lehet pontosan meghatározni a folyamatokat, ahhoz mindenképp terepi felmérés és empirikus eredmények szükségesek. Azonban a megalkotott kategóriák segíthetnek egyszerűbbé tenni és megérteni, modellezni ezeket a különleges városszerkezeti egységeket.

Összegzés

A dolgozat célja volt bemutatni az öt hazai nagyváros környezetében lévő üdülőtelepek, hétvégi házas övezetek helyzetét a városaikban, ingatlanadatok alapján. Ezek az egykori övezetek kialakulásukkor a városmagtól viszonylag távol helyezkedtek el, majd a települések növekedésével beépültek a városi szövetbe, már lakófunkciókat is ellátnak, ám az eredeti szerepkörüket is betöltik. Kimutatást készítettem az öt vizsgált nagyváros, Debrecen, Szeged, Miskolc, Pécs és Győr eladó ingatlanjainak az adatairól, bemutattam az egymáshoz viszonyított helyzetüket. Ezután a városok területén lévő hétvégi és üdülő házas övezetek, valamint az ottani eladó telkek adatait vizsgáltam meg, majd hasonlítottam össze a városi értékekkel. Összeségében kijelenthető, hogy egy-két hónapot eltekintve jóval alacsonyabbak a négyzetméterárak az üdülők esetében a városi átlaghoz képest, ennek oka a közművek hiánya vagy szezonalitása. A pandémiát követően nyári hónapokban emelkedett az eladásra kínált ingatlanok száma, a korábbi tanulmányokban kimutatott ingatlanpiaci kiszorulás nyomai nem lelhetőek fel. Miskolc városa kivétel, ahol a többi vizsgált településhez képest az alacsony árú ingatlanokat nem vásárolták meg, ami a terület iránti kereslet csökkenésének tudható be. A válsághelyzet összeségében élénkítette a rekreáció iránti keresletet, az olcsón hozzáférhető ingatlanokat gyorsan megvásárolták, egyedül a nagyobb területű szolgáltató létesítmények, házak nem keltek el. A kérdőíves felmérés bebizonyította, hogy a vizsgált területek közösségét megoszthatják az újonnan érkezők, akik lehetnek alacsonyabb jövedelmű társadalmi rétegek is. Ezek az aktív és passzív rekreációs célú területek, egykori kiskertekből mára a szuburbanizáció színhelyeivé váltak, ami az alacsonyabb jövedelmű társadalmi rétegek számára is lehetőség. A vizsgált területek három fejlődési karakterrel jellemezhetők, melyek tükrözik az ingatlanpiaci adatokat, és potenciálisan a belső szuburbanizációs trendekhez illeszkednek.

Irodalomjegyzék:

- Adie, B. A., & de Bernardi, C. (2020). 'Oh my god what is happening?': historic second home communities and post-disaster nostalgia. *Journal of Heritage Tourism*, 1-12.
- Bajmócy, P., Ilcsikné Makra, Z., & Tóth, L. (2018). A hazai külterületek átalakulása 1990 után. *Településföldrajzi Tanulmányok*, 7(1), 3-17.
- Berker, T., & Gansmo, H. J. (2010). Sustainable urbanisation? Norwegian cabin culture in transition. *Journal of Tourism and Cultural Change*, 8(3), 172-182.
- Csapó, T. (2008): Vidéki nagyvárosaink településmorfológiája
- Csirszki, M. M. (2017) A zártkertek kialakulásának történelmi előzményei. *Miskolci Jogtudó*: 2017/1. szám 11–21
- Csordás, L. (2010). A magánüdülők építése és állománya Magyarországon. *Földrajzi dolgozatok határok nélkül II. kötet*.
- Csordás, L. (2019). A második otthonok kialakításának okai, fázisai helyszínei az ipari forradalom korától napjainkig, *Gradus Vol 7, No 2* (2020) 297-303.
- Csordás, L. (1995). Második otthonok az Alföldön, *Településföldrajzi Tanulmányok*.
- Csordás L. (2021). Magyarország üdülőállományának alakulása (1960-2019) *Gradus (Kecskemét)*, 2021, Vol.8(3), p.111
- Csordás, L. (1993) Szabadidő-lakások az Alföldön. *Tér és társadalom* 7. évf. 1993/3-4. 77-104. p.
- Fehér, K. (2015). Egy ipari munkáskolónia átalakulása. Forsyth, A. (2012). Defining suburbs. *Journal of Planning Literature*, 27 (3), 270-281.
- Gonda, T., Raffay, Z., & Csóka, L. (2018). Orfű rejtett konvencionális turizmusa. *Turisztikai és Vidékfejlesztési Tanulmányok*, 3(1)..
- Groening, G. (2005). The world of small urban gardens. *Chronica Horticulturae*, 45(2), 22-25.
- Hall, C. M., & Müller, D. K. (2004). 1. Introduction: Second Homes, Curse or Blessing? Revisited. In *Tourism, mobility and second homes* (pp. 3-14). Channel View Publications.
- Hanlon, B. (2010). *Once the American dream: Inner-ring suburbs of the metropolitan United States*. Philadelphia: Temple University Press.
- Hardi, T. (2002) „Szuburbanizációs jelenségek Győr környékén”, *Tér és Társadalom*, 16(3), o. 57–83. doi: 10.17649/TET.16.3.1980.
- Hegedüs V. (2007). A hazai urbánus térsége és rekreációs terek összefüggései, *Tájökológiai Lapok*, 5 (2): 225–237.
- Karvalik L. (1996). *Magyarország városai*, Égisz Kiadó
- Kissfazekas, K. - Gurdon, B. (2014) A várostest morfológiája. *Építés - Építészettudomány*, 42 (3-4). pp. 173-205. ISSN 0013-9661
- Kovács Z. - Farkas, ZS. J. - Egedy, T. - Kondor, A. CS. - Szabó, B. - Lennert, J. - Baka, D. - Kohán, B. (2019). Urban sprawl and land conversion in post-socialist cities: The case of metropolitan Budapest Cities 92 (2019) 71–81.
- Könye, J. (1980). A turizmus jelentősége a munkásfiatalok életében

- Kubeš, J., - Ouředníček, M. (2022). Functional types of suburban settlements around two differently sized Czech cities. *Cities*, 103742.
- Lorens, P. (2005). Suburbanisation in the process of the development of a post-socialist city. In P. Lorens (Vol. Ed.), *The problem of suburbanisation*, Biblioteka Urbanisty.
- Ladányi, J. Szelényi, I. (2010). "Szuburbanizáció és gettósodás." 2. Társadalom és térszerkezeti átalakulások 2. Társadalom és térszerkezeti átalakulások (2010): 130.
- Nagy, G. (2017) "Az állami beavatkozások lakáspiaci és területi hatásai a lakásszektorban." *Földrajzi Közlemények* 141.3 (2017): 235-245.
- Nagy, G. (2019) "Ellátás és ellátatlanság–köz-és piaci szolgáltatások területi-települési egyenlőtlenségei a vidéki Magyarországon." *Földrajzi Közlemények* 143.2 (2019): 122-143.
- Marjavaara, R. (2007). Route to destruction?: second home tourism in small island communities. *Island studies journal*, 2(1), 27-46.
- Mazsu, János. (2021) "Cívisek és Basahalmán túlról jöttek. A modernizáció térbeli mintázata Debrecenben (1870)." *Debreceni szemle* 29.2 (2021): 117-168.
- Paris, C. (2009). Re-positioning second homes within housing studies: household investment, gentrification, multiple residence, mobility and hyper-consumption. *Housing, Theory and Society*, 26(4), 292-310.
- Park, R. E. (1936): *Human Ecology*. *American Journal of Sociology*, 42, No. 1, pp. 1-15.
- Periäinen, K. (2006). The summer cottage: A dream in the Finnish forest. Multiple dwelling and tourism: Negotiating place, home and identity, 103-113.
- Pócsi, G. (2011) Land Use Change of the 'Small Hobby Gardens' in the Peri-Urban Area of Szeged, Hungary. In *Forum geografic* (Vol. 10, No. 2).
- Puentes, R., - Warren, D. (2006). One-fifth of America: A comprehensive guide to America's first suburbs.
- Ryan, B. D. (2002) *The suburbanisation of inner city: Urban housing and the pastoral ideal*. PhD dissertation Cambridge: Department of Urban Studies and Planning, Massachusetts Institute of Technology.
- Spilková, J. (2017). Producing space, cultivating community: the story of Prague's new community gardens. *Agriculture and Human Values*, 34(4), 887-897.
- Short, J. R., - Hanlon, B., - Vicino, T. J. (2007). The decline of inner suburbs: The new suburban gothic in the United States. *Geography Compass*, 1(3), 641-656.
- Szeidl, K. Horváth, A. Jónás-Berki, M. Aubert, A. (2019). M. A rekreációs terek életciklus problematikája a Szelidi-tó példáján, *Turizmus Akadémia*, Turizmus 3.0.
- Szkalisity A. (2021): Szocialista üdülőtelepek helyzete és funkciói a 21. században Csongrád-Csanád megyei példák alapján - OTDK dolgozat
- Teuber, S., Schmidt, K., Kühn, P., & Scholten, T. (2019). Engaging with urban green spaces—a comparison of urban and rural allotment gardens in Southwestern Germany. *Urban Forestry & Urban Greening*, 43, 126381.
- Timár, J. (1999). Elméleti kérdések a szuburbanizációról. *Földrajz Értesítő* XLVIII. évf. 1999. 1-2. füzet, pp. 7-31.

Vasárus, G. (2016). Külterületi szuburbanizáció és szegregáció – példák vidéki agglomerációk konfliktusaira. *Településföldrajzi tanulmányok*, 5(1).

Vasárus, G. L. (2018). A lakossági szuburbanizáció szerepe a hazai vidéki agglomerációk külterületeinek átalakulásában, Szegedi Tudományegyetem Természettudományi és Informatikai Kar Földtudományok Doktori Iskola Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék

Vasárus, GL, & Lennert, J. (2022). Suburbanization within City Limits in Hungary—A Challenge for Environmental and Social Sustainability. *Sustainability*, 14 (14), 8855.

Wettstein D. (2020) A Balatoni nyaralók építésze a rekreáció és a 20. század életformáinak tükrében. *Építés – Építészettudomány* 48 (1–2) 49–74

[1] <https://magyarnemzet.hu/gazdasag/2019/06/sok-koltseggel-jar-egy-nyaralo-fenntartasa>

[2] <https://www.vg.hu/cegvilag/2018/05/korultekintonek-kell-lennunk-nyaralo-vasarlas-elott>

[3] <https://www.arcanum.com/hu/online-kiadvanyok/Lexikonok-a-magyar-nyelv-ertelmezo-szotara-1BE8B/u-u-51872/udulotelep-518A3/>

[4] <https://szallashelyminosites.hu/udulohaztelep>

[5] <https://bankmonitor.hu/cikk/hogyan-kaphatunk-hitelt-nyaralora-hetvegi-hazra-udulore-vagy-apartmanra/>

[6] <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0900239.kor>

[7] <https://www.epa.gov/rmp/definition-recreational-area-determining-offsite-impacts-rmp>

<https://www.miskolc.hu/varoshaza/onkormanyzat/dokumentumtar/miskolc-epitesi-szabalyzat-hatalyos-dokumentum>

[8] <https://www.lawinsider.com/dictionary/recreational-area>

[9] <https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/sajtoszoba/a-nemzeti-eszkozkezelo-tarsasag-mukodese-feladatai>

[10] <https://lechnerkozpont.hu/>

[11] <http://nepesseg.com/borsod-abauj-zemplen/miskolc>

[12] <https://www.debrecen.hu/hu/debreceni/hireink/utepites-utstabilizalas-csapadekviz-elvezetes>

[13] Miskolc Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának Megalapozó Vizsgálata

https://www.miskolc.hu/sites/default/files/egyszeru_oldal/beagyazhato_csatolmanyok/2022-05-18/82287/its.pdf

[SZÉSZ] Szeged Építész Szabályzata

<https://www.szegedvaros.hu/szesz/>

[GYÉSZ] Győr Építési Szabályzat

<https://gyor.hu/easy-docs/5e5f82d9207cd>

[PÉSZ] Pécs Építési Szabályzata

<https://pecs.hu/rendelettar/>

[MÉSZ] Miskolc Építési Szabályzat

<https://www.miskolc.hu/varoshaza/onkormanyzat/dokumentumtar/miskolc-epitesi-szabalyzat-hatalyos-dokumentum> [DÉSZ] Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról

<https://www.debrecen.hu/assets/media/file/hu/40977/helyi-epitesi-szabalyzat.pdf>

Köszönetnyilvánítás

„A KULTURÁLIS ÉS INNOVÁCIÓS MINISZTERIUM ÚNKP-22-... KÓDSZÁMÚ ÚJ NEMZETI KIVÁLÓSÁG PROGRAMJÁNAK A NEMZETI KUTATÁSI,

FEJLESZTÉSI ÉS INNOVÁCIÓS ALAPBÓL FINANSZÍROZOTT SZAKMAI TÁMOGATÁSÁVAL KÉSZÜLT.”



A kutatás megvalósulását az Új Nemzeti Kiválósági Program ÚNKP-22-1 - SZTE-339 kódszámú pályázat támogatta.

Az adatok az NKFI-1-131534 számú „Átalakuló lokális lakáspiacok hazai nagyvárosokban” című kutatási pályázat támogatásából származnak.

A témavezető munkáját az Innovációs és Technológiai Minisztérium TKP2021- NVA-09 azonosító számú pályázata támogatta.

Lezárás dátuma: 2023. 01. 10.