

Schifferné Kovács Kinga

“Áruház a város szélén”

Városkörnyéki mezőgazdasági területek hasznosítása

Agrárközgazdasági Tanszék

Témavezető:

Dr. Ferenczi Tibor

Bíráló Bizottság:

Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem

Agrárközgazdasági Ph.D.

“Áruház a város szélén”

Városkörnyéki mezőgazdasági területek hasznosítása

Ph. D. értekezés

Schifferné Kovács Kinga

Budapest

1999

Tartalomjegyzék

ÁBRÁK JEGYZÉKE	11
TÁBLÁZATOK JEGYZÉKE	12
ELŐSZÓ	13
I. BEVEZETÉS	17
I. 1. EMBER ÉS FÖLD KAPCSOLATA.....	17
I. 1. 1. A FÖLD FOGALMA KÜLÖNBÖZŐ NÉZŐPONTOKBÓL.....	18
I. 1. 2. A FÖLD MÁS SZEMPONTBÓL VALÓ MEGKÖZELÍTÉSE	19
1. RÉSZ	
II. FÖLDPIAC ÉS SAJÁTOSÁGAI	23
III. FÖLDJÁRADÉK, FÖLDÉRTÉK, FÖLDÁR KAPCSOLATA	26
III. 1. A FÖLDJÁRADÉK	26
III. 2. FÖLDÉRTÉK ÉS FÖLDÁR.....	28
III. 2. 1. <i>Az értéket és árat befolyásoló tényezők</i>	29
III. 2. 2. <i>Földérték és földár fogalma saját értelmezés alapján</i>	31
III. 2. 3. <i>Néhány gondolat a mezőgazdasági földek értékének meghatározásáról</i>	32
IV. AZ OPTIMÁLIS FÖLDHASZNÁLAT ELVE	32
IV. 1. A LEGNAGYOBB MÉRTÉKŰ, LEGELŐNYÖSEBB HASZNOSÍTÁS ELVE.....	33
IV. 2. OPTIMÁLIS HASZNOSÍTÁS BEMUTATÁSA PÉLDÁN KERESZTÜL.....	36
V. FÖLDHASZNÁLAT ÉS FÖLDHASZNOSÍTÁSI FORMÁK, ÖVEZETEK	38
V. 1. ÁTMENET A KÜLÖNBÖZŐ FÖLDHASZNOSÍTÁSI FORMÁK KÖZÖTT	42
V. 2. A MEZŐGAZDASÁGI ÉS VÁROSI HASZNOSÍTÁS HATÁRA.....	44
VI. A FÖLDHASZNÁLATOT BEMUTATÓ MODELLEK, ELMÉLETEK	46
VI. 1. VÁROSÖKOLÓGIAI MODELLEK, VÁROSSZERKEZETI ELMÉLETEK	48
VI. 1. 1. <i>A Chicagói Iskola térelmélete</i>	48
VI. 1. 2. <i>A Chicagói Iskola kritikái</i>	53
VI. 1. 3. <i>A Chicagói Iskola térelméletét követő modellek</i>	55
VI. 2. TÁRSADALMI TÉRANALÍZIS ÉS FAKTORANALÍZIS	57

VI. 3. GAZDASÁGI TÉRELMÉLETEK, TELEPHELY-ELMÉLETEK	58
ÖSSZEFOGLALÁS	63

2. RÉSZ

VII. A NAGYVÁROSOK TÉRBENI SZERKEZETÉNEK VIZSGÁLATA SAJÁT MODELL SEGÍTSÉGÉVEL.....	66
VIII. A VÁROSOK ÖVEZETI TAGOLÓDÁSÁNAK (TÉRSZERKEZETÉNEK) VIZSGÁLATA NEMZETKÖZI ÉS HAZAI PÉLDÁN KERESZTÜL	71
VIII. 1. AZ AMERIKAI VÁROSOK FEJLŐDÉSÉNEK FOLYAMATA.....	75
<i>VIII. 1. 1. Történeti áttekintés</i>	<i>75</i>
<i>VIII. 1. 2. Lakóövezetek kialakulása</i>	<i>78</i>
VIII. 2. BUDAPEST FEJLŐDÉSÉNEK VIZSGÁLATA	88
IX. BUDAPEST TÉRSZERKEZETÉNEK MODELLEZÉSE.....	91
IX. 1. KLASSZIKUS ÖKOLÓGIAI MODELLEK.....	91
<i>IX. 1. 1. Övezet modell</i>	<i>91</i>
<i>IX. 1. 2. Szektormodell</i>	<i>92</i>
IX. 2. KLASSZIKUS ÖKOLÓGIAI MODELLEKEN ALAPULÓ HAZAI MODELLEK.....	93
<i>IX. 2. 1. Területi rendszer modell.....</i>	<i>93</i>
<i>IX. 2. 2. Cluster analízis</i>	<i>93</i>
ÖSSZEFOGLALÁS	94

3. RÉSZ

X. BEVÁSÁRLÓKÖZPONTOK MEGJELENÉSÉNEK TÖRTÉNETI HÁTTERE.....	97
XI. BEVÁSÁRLÓKÖZPONTOK CSOPORTOSÍTÁSA, FAJTÁI.....	102
XI. 1. BEVÁSÁRLÓKÖZPONTOK BUDAPESTEN	103
XII. BEVÁSÁRLÓKÖZPONTOK ÉPÍTÉSÉNEK KÜLÖNBÖZŐ ASPEKTUSAI	106
XII. 1. NEMZETKÖZI PÉLDÁK.....	106
<i>XII. 1. 1. Németország</i>	<i>107</i>
<i>XII. 1. 2. Ausztria.....</i>	<i>108</i>
<i>XII. 1. 3. Nagy-Britannia</i>	<i>108</i>
<i>XII. 1. 4. Franciaország.....</i>	<i>109</i>
XII. 2. BEVÁSÁRLÓKÖZPONTOKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK BUDAPESTEN.....	110

<i>XII. 2. 1. Településrendezési, engedélyezési eljárások és az önkormányzatok szerepe</i>	110
XIII. A BEVÁSÁRLÓKÖZPONTOK ÉPÍTÉSÉNEK TOVAGYŰRŰZŐ HATÁSAI	115
ÖSSZEFOGLALÁS	116
BEFEJEZÉS	118
IRODALOMJEGYZÉK	165
MELLÉKLETEK	168

Ábrák jegyzéke

1. ábra: Mezőgazdasági földpiac egyensúlya.....	26
2. ábra: Földterület kereslete, kínálata és annak változása.....	27
3. ábra: Földhasznosítási övezetek közötti átmenet.....	49
4. ábra: Koncentrikus körök elmélete.....	50
5. ábra: Hasznosítási övezetek határai.....	51
6. ábra: Városi és mezőgazdasági hasznosítás határa.....	53
7. ábra: Csillagelmélet.....	59
8. ábra: Zónaelmélet.....	60
9. ábra: Sugaras fejlődés elmélete.....	68
10. ábra: Beékelte övezetek modellje.....	69
11. ábra: Többközpontú városszerkezeti modell.....	70
12. ábra: Thünen-féle területi modell.....	71
13. ábra: A gazdasági tér kialakulása Lösch-nél.....	78
14. ábra: Központi helyek hierarchikus rendszere Christaller modelljében.....	79
15. ábra: Városok térszerkezetének kialakulása – 1. fázis.....	85
16. ábra: Városok térszerkezetének kialakulása – 2. fázis.....	86
17. ábra: Városok térszerkezetének kialakulása – 3. fázis.....	87
18. ábra: Városok térszerkezetének kialakulása – 4. fázis.....	88
19. ábra: Alonso modell - Földár függvénye.....	103
20. ábra: Alonso modell - Költségvetési egyenes.....	106
21. ábra: Alonso modell - Földmennyiség és távolság kapcsolata.....	107
22. ábra: Alonso modell - Egyéb termékek és távolság kapcsolata.....	108
23. ábra: Alonso modell - Fogyasztói kosarak halmaza.....	109
24. ábra: Alonso modell - Közömbösségi görbe.....	111
25. ábra: Alonso modell – Közömbösségi görbe.....	112
26. ábra: Alonso modell – Közömbösségi görbe.....	113
27. ábra: Alonso modell – Közömbösségi felület.....	114
28. ábra: Budapest övezeti modellje.....	121
29. ábra: Budapest szektor modellje.....	122
30. ábra: Budapest területi rendszer modellje.....	124

Táblázatok jegyzéke

1. táblázat: Földhasználat területi megoszlása Magyarországon	45
2. táblázat: Közép-európai országok földterületének összehasonlítása	46
3. táblázat: Magyarország földterülete.....	47
4. táblázat: Magyarország földterületének százalékos megoszlása.....	48
5. táblázat: Budapesti lakásállomány alakulása.....	119
6. táblázat: Bevásárlóközpontok Budapest területén.....	138
7. táblázat: Németországi bevásárlóközpontok.....	142

Előszó

„Jim és Delores Bach egy vörösfenyőből készült házban élnek, West Nyackban, huszonöt mérföldre Észak-Manhattann-tól. Húsz évvel ezelőtt a zsákutcájuk helyén almáskert volt, ma az előkert gyepén öreg, bütykös kérgű fa még mindig kínálja gyümölcsét a kora őszi napnak.

Ezen a reggelen a Bach gyerekek közül ketten busszal mennek az iskolába, Delores pedig kocsival viszi a kis Alexet a Nanuet közelében levő óvodába. Azután a Garden State Parkwayen húsz percet autózik a munkahelyére, egy montvale-i orvosi laboratóriumba. Eközben férje New York State Thruwayen keletnek tart, át a Tapen Zee hidon a Hudson folyó felett, a Westchester megyébe levő IBM-üzembe.

Egy évtizeddel ezelőtt Delores el sem tudta volna képzelni, hogy ilyen jó állást talál a közelben. Ő otthon maradt a gyerekekkel, Jim pedig minden nap Manhattan középső részébe járt dolgozni. De a hetvenes évek óta Észak-New Jerseyt és New York állambeli Westchester megyét ... ellepték az irodaházak és raktárak. West Nyack és Rockland megye más városai benépesültek olyan családokkal, amelyek nem engedhették meg maguknak Westchester csillagászati lakásárait. Mások még messzebbre költöztek, északnyugatra, Orange megyébe. Most Tappan Zee, amely az országos autópálya-rendszer részeként épült 35 évvel ezelőtt, hogy összekösse New York városát Albanyvel és az állam más távolabbi részével, csúcsforgalom idején teljesen bedugul. Így Jim Bachnak körülbelül egy órán telik az út, míg régebben az expressz-busszal ötven perc alatt beért Manhattanbe. Bachék még most sem mulasztják el, hogy félévenként egyszer beutazzanak Manhattanbe, és egy napra a gyerekekkel elmenjenek múzeumba, vagy egy este színházba. Még mindig a New York Times-t járattják. De vannak barátaik, akik - ahogy mondják - tíz éve nem voltak a Városban. Mi a csudának? Jó állásuk van a közelben, bármire vágnak, megvehetik a tucatnyi kényelmes üzletközpont valamelyikében, a gyerekeik iskolába járhatnak, van jó orvosi ellátás, jogi tanácsadás - mindenhez hozzájuthatnak egy óra „hajtótávolságon,, belül. Nem kell mást tenniük, csak beülni a kocsiba és vezetni.,, [Fishman 1990. p. 35.]

Ez vár ránk is?

Az elmúlt időszakban alapvetően megváltozott a város fejlődésének iránya. Napról napra jelennek meg a város peremén új épületek, létesítmények (lakóparkok, kereskedelmi centrumok, irodaépületek stb.). Egyre vonzóbbá válnak Budapest peremkerületei és a várost körülvevő agglomerációs övezet, amelyek ezeket befogadják.

A városok történelmi fejlődése azt mutatta, hogy a központi elhelyezkedés nagy vonzerővel bírt, hiszen a városok utak kereszteződésénél, fontos forgalmi csomópontokban alakultak ki. A fejlődés kulcsszava a koncentráció volt, mind politikai, mind gazdasági, mind pedig társadalmi szempontból. Ez gyakorlatilag a közlekedés forradalmasításáig így is volt. Ez azzal járt együtt, hogy a város hagyományosan központja felé vonzotta a lakosságot.

Budapest fejlődése is ezen képlet szerint alakult. Egész története során meghatározó eleme a Belváros. A rendszerváltás után azonban új tendenciák figyelhetők meg a város fejlődésében, és ezek bizonyos tekintetben a fenti modellben leírtakkal ellentétes irányba mutatnak. Míg eddig a központ szerepe volt túlsúlyos, most kisebb, lokális központok kialakulása figyelhető meg, melyek fontos elemei a bevásárlóközpontok, szórakoztató centrumok, iroda- és ipari-technológiai parkok.

Milyen tényezők befolyásolják ezen létesítmények területi elhelyezkedését?

A Ph. D. tanulmány alapvetően ezt a kérdést vizsgálja természetesen a teljesség igénye nélkül, hiszen a bevásárlóközpontok építését számos olyan tényező is befolyásolja, melyet tanulmányomban nem érintek. Munkám során arra voltam kíváncsi, hogy vajon Budapesten és környékén hatással volt-e a bevásárlóközpontok létesítésére a lakóövezetek térbeli elhelyezkedésének megváltozása. A vizsgálat körébe olyan területeket is bevontam, amelyek elengedhetetlenül szükségesek a probléma megértéséhez, de nem tartoznak a szorosan vett szakterületemhez (urbanisztika, szociológia, várostörténet, regionális fejlesztés és tervezés).

A választott téma az említett tudományterületek között elhelyezkedő speciális területet érintő kérdés,

amelyhez nagyon kevés szakirodalom és konkrét információ állt rendelkezésemre, így a megfogalmazott tézisek és állítások nem feltétlenül helytállóak, éppen ezért vitathatóak. A vélemények és megközelítések eltérőek lehetnek, éppen ezért volt számomra is izgalmas ezt a területet vizsgálni.

A tanulmány megírását néhány éves kutatómunka, az ingatlanpiac fejlődésének, változásának figyelemmel kísérése, nemzetközi programokban való részvétel és tapasztalatsere, valamint folyamatos adatgyűjtés előzte meg. Arra törekedtem, hogy összegyűjtssem a fellelhető fontosabb magyar, illetve idegen nyelvű irodalmat ebben a témakörben. Sajnálatos módon - s talán ez teszi igazán érdekessé a felvetett kérdést és izgalmassá a munkámat - a hazai irodalom meglehetősen csekély, ami minden valószínűség szerint a téma és a terület újszerű voltának köszönhető.

Szaktervezésem három részre, s azon belül tizenegy fejezetre tagolódik. A Bevezetést - melyben a föld fogalmát tisztázom - követő első részben azt tárgyalom, hogy miként változik meg a várost körülvevő mezőgazdasági területek hasznosítása. A téma kiindulópontja maga az ingatlan, a földterület, amely különbözőképpen hasznosítható. A földhasznosítási formák, illetve az optimális földhasználat elvének - melyek az első rész fejezetei is egyben - megértése érdekében megismertetem az olvasót a földpiaccal, annak sajátosságaival, a földhasználathoz szorosan kapcsolódó földjárdék, földérték, földár fogalmával és azok összefüggéseivel, valamint a különböző földhasználati formákat bemutató modellekkel. Még ugyanebben a részben igyekszem rávilágítani egy, a valóságból vett példán keresztül a földhasznosítási formák közötti választás dilemmáira a fejezetekben tárgyalt témák segítségével és felhasználásával.

A tanulmány második részében mutatom be a kutatásaim eredményeképpen megszerkesztett modell-sorozatot. E modell helyénvalóságát igyekszem bebizonyítani - mind hazai, mind pedig nemzetközi példákon keresztül -, s az olvasókkal elfogadtatni azt az állítást, mely szerint a lakóövezetek egyre kijjebb szorulnak a belvárosból, s idő múltával a város külsőbb területein, illetve körülötte helyezkednek el, kiszakítva ezzel maguknak területeket a mezőgazdasági övezetből. Részletesen foglalkozom továbbá Budapest térszerkezetével, annak modellezésével, hogy megalapozzam a következő fejezetben elemzett feltevésemet.

A harmadik részben célom az, hogy bemutassam - Budapest példáját elemezve - azt, hogy a kereskedelmi övezet, ezen belül elsősorban a bevásárlóközpontok követik a belvárosból „elvándorolt” lakóövezeteket. Úgy gondolom, állításomat alá tudom támasztani a budapesti bevásárlóközpont piac fejlődésének ismertetésével, az üzletközpontok területi elhelyezkedésének bemutatásával, illetve az összehasonlítást segítő nemzetközi példák felhasználásával.

Ebben a részben a teljesség igénye nélkül kitérek még a bevásárlóközpontokra vonatkozó hazai és nemzetközi szintű szabályozásokra, valamint röviden megemlítem azokat a területeket, amelyekre a bevásárlóközpontok építésének tovaryűrűző hatása kiterjed. Mindkét terület nagyon szerteágazó és bonyolult, akár külön-külön is témája lehetne egy újabb tanulmánynak, éppen ezért munkám végén csak ezen problémák felvetésére vállalkozom.

A szakdolgozat első két része a téma természetéből fakadóan inkább leíró jellegű. Ezekben a részekben igyekszem elméleti alapot nyújtani és ennek segítségével alátámasztani mondanivalóm – harmadik részben kifejtett - végkövetkeztetését, miszerint a bevásárlóközpontok területi elhelyezkedéséből az következik, hogy azok követik a belvárosból a város peremkerületeibe, külsőbb gyűrűibe költöző lakosságot.

Mielőtt azonban belemerülnénk a szakdolgozatban vizsgált problémakör elemzésébe, úgy gondolom érdemes tisztázni a téma szempontjából alapvető fontossággal bíró földnek - mint a tanulmány kiindulópontjának - fogalmát, különféle értelmezését, aspektusát.

I. Bevezetés

I. 1. Ember és föld kapcsolata

„Minden dolog alatt valahol földet találunk.... A föld a bolygónk felszíne, s az összes ásvány, mindenfajta növény és állat létezése belőle fakad. A föld alapfeltétele az ember társadalmi és gazdasági tevékenységének is, egyszersmind áru és vagyon.” [Ingatlanértékelési Kézikönyv 1994, p. 9.]

A Magyar értelmező kéziszótár [Magyar értelmező kéziszótár 1985, p. 432.] szerint a föld alatt - többek között - a következőket érthetjük:

1. „Az az égitest, ahol élünk” (nagybetűvel).
2. „Égitestünk szilárd kérge, felszíne.”
3. „Szárzöld.”
4. „Megtüvel vagy megtüvelhető talaj.”
5. „Ország, tartomány, vidék.”

Tekintettel arra, hogy a föld nélkülözhetetlen egyrészt az élethez általában, másrészt az emberi társadalom létezéséhez, különböző tudományoknak tárgya, úgy mint a földrajznak, a jognak, a közgazdaságtannak, a szociológiának, stb. Ezekben a tudományágakban a föld, mint ingatlan fogalma különböző, jellemzői azonban általánosan elfogadottak. Ezek pedig a következők: ¹

1. Minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése (fekvése) és anyagi összetétele egyedivé tesz.
2. A föld fizikai szempontból mozdíthatatlan.
3. A föld maradandó (a tartósnak nevezett javak közé tartozik).
4. A rendelkezésre álló földállomány véges.
5. A föld az emberek számára hasznos.

¹ Forrás: Ingatlanértékelési Kézikönyv, Kossuth Könyvkiadó, Budapest 1994

I. 1. 1. A föld fogalma különböző nézőpontokból

A föld földrajzi fogalma

A földre számos folyamat hatással van. A fizikai és kémiai folyamatok módosítják a föld felszínét, a biológiai folyamatok az élet megjelenési formáinak eloszlására hatnak, a gazdasági és társadalmi folyamatok pedig az emberi tevékenységek megválasztását irányítják. Mindezen folyamatok befolyásolják a föld jellemzőit, és ennek következtében a földhasználatot, illetve a földhasznosítás formáját.

„A föld sokféle célra használható, beleértve a mezőgazdasági, a kereskedelmi, az ipari, a lakóhely-kialakítás és a pihenés célját szolgáló hasznosítást. A földhasználattal kapcsolatos döntéseket az éghajlat, a domborzat, a természeti kincsek, a lakott körzetek és az ipari területi eloszlás befolyásolja. A földhasználatra hatnak még a gazdasági viszonyok, a lakosság törekvései, a rendelkezésre álló technikai megoldások, valamint a kulturális sajátosságok. Mindezeknek a tényezőknek a hatása a földrajzi elhelyezkedéstől függően változik.” [Ingatlanértékelési Kézikönyv 1994, p. 10.]

A föld fogalma jogi szempontból

A jog nem a föld fizikai tulajdonságaira helyezi a hangsúlyt, hanem a földdel kapcsolatos különféle érdekekhez fűződő jogokra és kötelezettségekre. Ezek után a föld jogi meghatározása *Kratovil - Werner* nyomán a következő: ²

A föld nemcsak a felszíni részt, a talajt jelenti, hanem mindent, ami ahhoz kapcsolódik akár természetes módon (fák, füvek, stb.), akár az ember műveként (házak, épületek, stb.). Nem csupán a föld felszínét foglalja magában, hanem mindent, ami alatta vagy fölötte helyezkedik el.

² Forrás: *Robert Kratovil - Raymond J. Werner: Real Estate Law*, Englewood Cliffs, N.J. Prentice-Hall, Inc. 1983, p. 6.

A föld szociológiai nézőpontból

Az egyes társadalmi csoportok között gyakran nézeteltérés alakul ki a helyes földhasználat eltérő megítélése miatt. Egyesek szeretnék megőrizni a körülöttük levő föld tájképi szépségét és ökológiai funkcióit, míg mások inkább árucikknek tekintik azt. Éppen ezért a közérdeket is szem előtt tartva a társadalom korlátozásokat vezet/vezethet be, azaz övezeteket jelölhet ki, környezetvédelmi, területfejlesztési és építési rendeleteket és szabályokat hozhat a föld állapotának megóvását szem előtt tartva a minél kedvezőbb hasznosítás érdekében.

A föld gazdasági fogalma

„A föld olyan természeti szubsztancia, amelyhez tulajdonjogok tartoznak, ezeket azonban törvényes úton a társadalom érdekében korlátozni lehet. A föld fontos vagyontörzs, amely közgazdasági értelemben pénzzel és csereértékkel mérhető. A földnek és termékeinek csak akkor lesz értékük, amikor hasznos, szükséges és a fogyasztók által megfizetett javakra és szolgáltatásokra váltják át azokat.”
[Ingatlanértékelési Kézikönyv 1994, p. 11.]

I. 1. 2. A föld más szempontból való megközelítése

Barlowe angol származású közgazdász szerint a földnek az alábbi értelmezések adhatók³:

1. természeti környezet
2. felszíni kiterjedés,
3. termelési tényező,
4. adás-vétel tárgya,
5. tulajdon,
6. tőke
7. elhelyezkedés.

³ Forrás: *Raleigh Barlowe: Land Resource economics. The political economy of rural and urban land resource use.* Englewood Cliffs, N.J. Prentice-Hall, Inc. 1958

A föld, mint természeti környezet

„Az adott földterület természeti környezetét a klimatikus adottságok, napfénynek, esőnek, szélnek való kitettség, árnyékoltság, nedvesség, árvíz- vagy belvízveszély, talajviszonyok, erózió és defláció kockázata, flóra és fauna, környezeti szennyezettség, a környezetvédelem feltételei jellemzik.” [Ferenczi 1996, p. 34.] Ezek azonban nem tekinthetők állandónak, hiszen az ember az egyszerű mindennapok során folyton-folyvást beavatkozik és kisebb-nagyobb mértékben meg is változtatja a környezeti elemeket.

A természeti környezet védelme érdekében különböző törvények, szabályozások születtek, melyek egyes országok, sőt az országon belüli egyes területek tekintetében is eltérhetnek egymástól.

A föld, mint felszíni kiterjedés

„A föld kiterjedése magába foglalja a szárazföldet, hegyeket, folyókat, tavakat, tengereket és óceánokat. Tehát nemcsak a területet, hanem a domborzatot is kifejezzük” [Ferenczi 1996, p. 34.] vele. Kiterjedése lehet vertikális és horizontális, illetve mélységi és magassági méreteket is tartalmazhat.

Minden földterületnek, földdarabnak meghatározott kiterjedése van, amely bizonyos határokon belül nem növelhető és nem csökkenthető. A föld tulajdonképpen „elpusztíthatatlan, ami abból adódik, hogy a tér adott, a teret nem lehet sem megsemmisíteni, sem csökkenteni, növelni vagy teremteni.” [Ferenczi 1996, p. 34.]

A föld, mint termelési tényező

A föld nemcsak helyszín, terület, hanem a termelés egyik, mégpedig alapvető és nélkülözhetetlen eleme. „Épületek és berendezések telephelyeül szolgál, de ezen a meglehetősen passzív szerepén túl közvetlenül is hozzájárul a növénytermesztéshez azzal, hogy olyan környezetet nyújt, amely vizet, levegőt és tápanyagot szolgáltat a növények fejlődéséhez.” [Ferenczi 1996, p. 34.]

A földet néhány tulajdonsága megkülönbözteti más termelési tényezőktől. Az egyik leglényegesebb jellemzője az állandósága, ami azt jelenti, hogy a termelési folyamat során nem használódik el. Bár az

igaz, hogy a használat során kimeríthető. Rendszerint több célra is felhasználható⁴. A föld a beleinvestált tőke és munka különböző felhasználására eltérő módon reagál. Mesterséges beavatkozásoknak köszönhetően egyrészt növelni lehet az adott földterület termőképességét, ugyanakkor pedig a szakszerűtlen beavatkozással az ellenkező hatás is elérhető.

A föld, mint az adás-vétel tárgya

Mivel a föld nemcsak a termelést szolgálhatja, hanem a különféle élettevékenységeket is, ezért a föld - mint fogyasztási jószág - a tartós fogyasztási javak közé sorolható. S ilyen minőségében tárgyát képezheti az adás-vételi folyamatnak is.

A föld keresletét, kínálatát, valamint értékét - a többi jószághoz és termékhez hasonlóan - a piac határozza meg. A földpiac egy sajátos piac⁵, ahol a piaci eseményeknek szigorú hatósági előírások szabnak korlátot.

A föld, mint tulajdon

A föld ezen értelmezése ad magyarázatot arra, hogy miként lehet a föld adás-vétel tárgya. „A föld, mint ingatlan, a földterület meghatározott kiterjedésű része, melyen valaki(k) másoktól elkülönült tulajdonjogot gyakorol(nak).” [Ferenczi 1995, p. 37.] A tulajdonjog kiterjed egyrészt a földfelszínre, másrészt pedig a rajta elhelyezkedő növényzetre, fákra, ültetvényekre, épületekre és egyéb létesítményekre.

A tulajdonjogokkal kapcsolatos törvények, jogszabályok meglehetősen eltérőek az egyes országokban.

A föld, mint tőke

„Közgazdasági szempontból nem könnyű a földet a tőkétől megkülönböztetni.” A föld „... más tőkejavaktól eltérően nem emberi munka eredménye” [Profinvest Kft., 1996. p. 19.], s ebből adódóan csak korlátozottan áll rendelkezésre. Így hasznosításától függetlenül alkalmas spekulációs célú befektetésre is és szolgálhat vagyon felhalmozására.

⁴ A földterületek különböző hasznosítási formájával a későbbi fejezetek foglalkoznak.

⁵ A földpiaccal és annak sajátosságaival az 1. rész 2. fejezet foglalkozik.

1. rész

*A várost körülvevő mezőgazdasági földek termelésből való kivonása
következtében ezek határa az idő lőrehaladtával egyre távolodik a
városközponttól, s ugyanakkor felvetődik optimális hasznosításuk kérdése.*

II. Földpiac és sajátosságai

A „közgazdaságtan szemüvegét” magunk előtt tartva a földet kétféle szempontból vizsgálhatjuk. Egyrészt, mint termelési tényezőt, a föld termelékeny felszínét s rajta található természeti értékekkel és az ember alkotta létesítményekkel együtt, mint erőforrást vehetjük számításba; másrészt pedig - mint különféle termelő-, és élettevékenységek helyszíne - elkülönült tulajdonként a spekuláció tárgyaként.

A föld az előzőekben felsorolt tulajdonságai miatt többféleképpen hasznosítható. Hasznosítható, mint mezőgazdasági terület, építési telek, üdülőlétesítmény, közterület, stb. Ha a föld egy specifikus használatra alkalmas, és e használat iránt van kereslet, akkor a föld a használók számára értékkel bír. S mint értékkel bíró jószág, „árucikk”, a piacon cserél gazdát.

A földpiac tulajdonságai miatt eltér más áruk piacától. A megkülönböztetés alapját a föld- és telekpiac következő sajátosságai szolgáltatják:

1. Helyhez kötöttség: a föld, a telek térben nem változtatja helyét, azaz helyhez kötött, nem mozgatható. Térbeli pozíciója általában a környezet változásának függvénye.
2. Helyi piac és korlátozott vevőkör: a föld „mozdíthatatlanságából” adódóan nem piacra szállítható „árucikk”, így vásárlóköre kevésbé kiterjedt. Az eladó csupán néhány potenciális vevő figyelmét tudja felkelteni.
3. Vagyonmegőrző és -gyarapító képesség: a föld, telek nem amortizálódik, sőt értékét megtartja, egzisztenciát jelent és hosszabb távon hozadékot biztosít tulajdonosa illetve használója számára.
4. Korlátozott mennyiség: a földterület nagysága nem növelhető, meghatározott mennyiség áll belőle rendelkezésre, „összkínálata, természeténél fogva viszonylag fix, és általában nem növelhető magasabb ár ajánlásával, vagy nem csökkenthető az alacsonyabb földbérleti díj következtében”.
[Samuelson 1976, p. 709.]
5. Heterogenitás: az egyes földterületek nem egyformák, a telkek eltérő minőségűek, heterogének. Ebben elsősorban a ökológiai és a közgazdasági környezet játssza a főszerepet.
6. Hosszú élettartam: a föld hosszú élettartamú jószág, soha nem használódik el (legfeljebb átmenetileg kimerül), éppen ezért nemcsak árucikk, hanem egyben befektetési jószág is.

Az előzőekben felsorolt tulajdonságokból az következik, hogy a föld-, illetve telekár kialakulását nagyrészt nem a piaci törvények motiválják. Kiterjedésének korlátozottsága miatt a kínálat „globálisan” adott, ezért az árakat a kereslet határozza meg. „Az árupiacokon a kínálat általában azonos minőségű árucikkek tömegéből tevődik össze, míg a földpiac esetében mindig valami egyedi tulajdonság - fekvés, nagyság, elhelyezkedés, környezet, stb. és ezek sajátos kombinációja - különbözteti meg egyik telket, földet a másiktól. A tömegcikkek piacán bármilyen kereslet is könnyen kielégíthető, szemben a földpiaccal, ahol a vásárló sajátos igényei nem mindig elégíthetők ki. ... A földpiac tehát egyedi kínálatokból összegződik, ahol az ingatlanok soha nem egyformák, hanem csak hasonlóak, s a kínálati függvény - ár és mennyiség között becsült összefüggés - nem teljesen azonos minőségű ingatlanok eseteiből állítja fel a kapcsolatot.” [Ferenczi 1996, p. 38.]

A legtöbb ember alkotta jószág esetében az árat a kereslet és a kínálat határozza meg. A föld azonban a természet ajándéka, mennyisége meghatározott, magasabb ár következtében a kínált mennyiség nem növekszik. Ez pedig azt jelenti, hogy a föld piaci árát mindenkor a kereslet határozza meg.

Az 1. számú ábra a mezőgazdasági föld piaci egyensúlyt ábrázolja. A föld adott mennyiségét, kínálatát (S) az OM szakasz mutatja. A kínálati görbe függőleges, amely azt jelenti, hogy az ár bármekkora lehet, a föld mennyisége nem változik.⁶

1. számú ábra

Ferenczi: Föld- és telekgazdálkodás I. 27. oldal

Valamelyest más a helyzet a városi és város körüli földek tekintetében, ahol a beépíthető, rendelkezésre

⁶ Ez a megjegyzés kiegészítésre és pontosításra szorul. Az, hogy a föld mennyisége bármekkora ár mellett nem változik nem jelenthető ki kategorikusan. A földnek különféle hasznosítási lehetőségei léteznek, melyek versenyben vannak egymással. Ez azt jelenti, hogy az adott földterületen - például Budapest és környékén - változhat a különféle hasznosítású területek nagysága az idő és az ár függvényében. Így nem állítható egyértelműen, hogy a különféle hasznosítási formákat megtestesítő kínálati görbe függőleges.

álló föld mennyisége az idő és az ár viszonylatában változhat. Ezt azt jelenti, hogy hosszabb távon egy-egy hasznosítási forma bevezetése érdekében előfordulhat a földek átminősítése. Például egy használaton kívüli mezőgazdasági terület vagy lepusztult gyártelep a törvényekben előírt módon átminősítésre kerülhet az adott föld, telek más célú, például lakóövezetként való hasznosítása érdekében. Ekkor elmondhatjuk, hogy a lakóövezet céljára használt földterület mennyisége növekedett annak ellenére, hogy az összes terület nagysága nem változott.

A 2. ábrán adott időpontban a piaci árat (P) egyértelműen a föld iránti kereslet (D) határozza meg, melyet az S_M kínálati és a keresleti görbe metszéspontja ad meg.

2. számú ábra

Ferenczi: Föld- és telekgazdálkodás I. 26. oldal

Rövidtávon - ami körülbelül 1-3 évet jelent - bizonyos korlátok között ugyan, de már van lehetőség a különböző hasznosítási formákra vonatkozó keresleti igények követésére. Éppen ezért a görbe már nem függőleges, hanem jobbra felfelé tartó (S_S). Hosszú távon - mely legalább 3-5 évet jelent - a kereslethez való alkalmazkodás lehetősége nagy, a kínálati görbe éppen ezért laposabb (S_L).

Ebben a három esetben a keresleti- kínálati görbe metszéspontjai más-más földárat jelölnek ki.

Most vizsgáljuk meg, hogy a három különböző esetben a kínálat hogyan alkalmazkodik a kereslethez. Tegyük fel, hogy a kereslet megnő, ezáltal a keresleti görbe eltolódik D -ről D_1 -re. Az adott pillanatban nincs idő az alkalmazkodásra, az egyensúlyi ár (P_1) lesz. Rövid távon a megnövekedett kereslet hatására növekszik a kínálat és vele együtt csökken az egyensúlyi ár (P_2). Hosszú távon pedig a nagyfokú

rugalmisság következtében még nagyobb lesz a kínálat és ezzel párhuzamosan még kisebb lesz az egyensúlyt megteremtő ár (P_3).

III. Földjáraadék, földérték, földár kapcsolata

Úgy gondolom, hogy a tanulmány során tárgyalt témák könnyű megértése és követése érdekében, a kereslet, kínálat és az ár alapösszefüggésének megismerése után érdemes néhány szóban összefoglalni és bemutatni a földjáraadék, földérték és földár összefüggéseit is. A teljesség igénye nélkül szeretném megismertetni az olvasót e három, egymáshoz szervesen kapcsolódó fogalommal.

A földjáraadék, a földérték és földár kapcsolatát a szakemberek különbözőképpen értékelik, így nem létezik tökéletesen egyforma elképzelés e három földdel kapcsolatos fogalom összefüggéseire, ezért a fejezetben bemutatom az általam leginkább helyesnek tartott értelmezést.

III. 1. A földjáraadék

A közgazdászok körében már több mint egy évszázada tart a vita a földjáraadék⁷ kérdéséről. A magyarázatára vonatkozó legkorábbi elméleteket a fiziokraták⁸ alkották meg. A XVIII. század fiziokrata gondolkodói elleneztek a merkantilista doktrínákat, hiszen ők nem az aranyat, hanem a mezőgazdasági termelékenységet tartották a vagyon fő forrásának, és a földet pedig az egyetlen olyan produktív tényezőnek, amely jövedelmet hoz járaadéktermelő képességével.

Jórészt a fiziokraták eredményein alapuló klasszikus iskola hívei finomították és kiterjesztették ezeket a nézeteket. *Adam Smith* skót gazdaságtanost az állította, hogy a föld és a munka mellett a tőke az

⁷ „... az érvek és ellenérvek akörül csapnak össze, hogy tőke-e a föld, amelynek hozadéka, vagy olyan termelési tényező, amelynek természetes járaadéka van.” (Burginé, 1996, p. 3.)

⁸ Fiziokraták a klasszikus polgári közgazdaságtan irányzatának hirdetői. A mezőgazdaságot tekintették egyedüli értékalkotó tevékenységnek és a természetes gazdasági rend eszméjét hirdették.

elsődleges tényező. Úgy gondolta továbbá, hogy a földbirtokos járadéka az összhozam és a munkára és felszerelésre jutó hozam különbsége. „*Smith* a földjáradék eredetét és természetét vizsgálva arra a következtetésre jut, hogy minden termelési tényezőnek van hozadéka. ... a földnek, mint tulajdoni tárgynak a haszna a földjáradék...” [Dr. Szűcs 1993, p. 18.] Úgy fogalmaz, hogy a földesúr a földtulajdona után járó járadékként a termés árának azt a részét tartja meg, amely meghaladja a termelési költségeket és a mezőgazdasági tőkének a környéken kialakult profitját. „*Smith* nem csak a munkaérték-elmélettel összefüggő járadékelmélet, hanem a helyzeti járadékelmélet egyik megalapítója is volt.” Szerinte „a járadék nem csak aszerint változik, hogy milyen a föld termelőképessége ... hanem aszerint is, hogy hol fekszik. ... A városhoz közel fekvő földek járadéka magasabb, mint az ugyanolyan termékeny, de távolabb fekvőké.” [Burgerné, 1996. p. 4]

A klasszikus közgazdászok későbbi tagjai közül *David Ricardo* dolgozta ki legrészletesebben és „legéletszerűbben” a földjáradék-elméletet, mely a marginális földterület - a leggyengébb, még megművelhető föld, mint határföld - és a csökkenő hozadék törvényén alapult. „A földnek a munkabéren és a tőkenyeréségen felül visszamaradó hozamát nevezi ő járadéknak. [Appraisal Institute 1994, p. 27.] Felfogása szerint „a földjáradék a föld hozamának az a része, amelyet a föld tulajdonosának fizetnek, a talaj ősi és elpusztíthatatlan erőinek a használatáért.” [Dr. Szűcs 1998. p. 13.] A földjáradékot a kereslet-kínálat összefüggésében határozta meg a föld minősége szerint. Azt feltételezte, hogy a jobb minőségű földeken magas járadék termelődik, míg a rosszabbak felé haladva a járadék nagysága csökken, s majd előbb-utóbb meg is szűnik.

A ricardoi földjáradék-elmélet nagy hatással volt a neoklasszikus elméletekre is.

„A modern közgazdaságtanba nem illeszthető a ricardoi járadékfelfogás. A mai értelmezésben járadékot a nem teljesen rugalmas kínálatú termelési tényezők használatáért fizetnek, mindenek előtt a földért. A föld használatáért fizetett ... járadéknak ... két összetevője van: a gazdasági járadék ... és a lehetőség-költség.”⁹ [Ferenczi, 1996. p. 29]

⁹ A lehetőség-költség, más néven alternatív költség, haszon-áldozat költség, elmaradó haszon, illetve „opportunity cost” a megvalósíthatatlan alternatíva értéke. Itt azonban az ellenkező irányból történő megközelítés következtében egy másfajta, jobb hasznosításból származó többleteredményt jelent.

Lapozunk vissza az 1. számú ábrához, amelyben az adott pillanatra jellemző keresletet, kínálatot és egyensúlyi árat ábrázoltuk. Itt azzal magyaráztuk a kínálati görbe függőleges voltát, hogy a kínálat nem tud azonnal a kereslethez alkalmazkodni, ezért az egyensúlyi árat a kereslet határozza meg. Ez azt is jelenti, hogy nincs lehetőség a föld más típusú hasznosítására, azaz nincs lehetőség-költség. Ebből pedig az következik, hogy a teljes járadékot a gazdasági járadék teszi ki.

Az előző példában a föld kínálatát teljesen rugalmatlannak tekintettük. Ez a feltételezés azonban nem szigorú értelemben van így, hiszen a föld kínálata megváltozhat, éppen ezért nem tekinthető teljesen rugalmatlannak. Ez azt jelenti, hogy lehetőség van a hasznosítási forma megváltoztatására, vagy például a földterület lecsapolással történő növelésére is.

A városi és a mezőgazdasági földek járadéka között nincs igazi hasonlóság. „A magas városi földjáradék nem amiatt alakult ki, hogy visszatartsa a földtulajdonosokat a mezőgazdasági hasznosításra való áttéréstől, hanem a különféle városi földhasználók és hasznosítási lehetőségek közötti verseny eredményeképpen a városi földek magas haszon-áldozat költsége tartja vissza a használókat az egyik vagy másik féle hasznosítástól. A városközponti telkek kínálata rendkívül rugalmatlan, emiatt a gazdasági járadék aránya igen magas a városközpont felé amúgy is növekvő összjáradékból.” [Ferenczi 1996, p. 31.]

III. 2. Földérték és földár

A földek értékelése fogalmilag többféle tevékenységet jelenthet. Jelentheti a mezőgazdasági földek minősítését, azok piaci értékének¹⁰ megállapítását, vagy akár a belterületi földek értékelését is. [Dr. Szűcs, 1998]

A piaci földérték, földár - mely fogalmakat általában szinonimaként használják - meghatározása

¹⁰ A földnek - a piaci értéke mellett - létezik még használati értéke, beruházási értéke, üzleti értéke, biztosítható értéke és hatóságilag becsült értéke. Ezekkel részletesen az Ingatlanértékelési Kézikönyv foglalkozik. [Ingatlanértékelési Kézikönyv, 1994]

szempontjából a földnek fontos piaci tulajdonsága az, hogy „a legtöbb dologgal ellentétben az összkínálata a természeténél fogva állandó, és általában véve árának emelkedésére nem növelhető vagy csökkentésére válaszként nem csökkenthető”.¹¹ [Samuelson 1992, p. 851.]

Egy adott földterület többféleképpen is hasznosítható. „Általában a föld értékére, árára több tényező hat, melyek közül a kereslet-kínálat fontos szerepet tölt be, mégis azt kell mondanunk, hogy a „...gazdaságos használat az, amely a telek értékét az adott piacon meghatározza”. [Dr. Szűcs 1998, p. 48.]

Alfred Marshall brit közgazdász volt az első, aki az értékelési technikával és azon belül az ingatlanértékeléssel külön is foglalkozott.¹² Kidolgozott számos olyan fogalmat, amelyet a mai értékelési gyakorlat alkalmaz, mint például „... a telekérték meghatározása a jövedelem tőkésítése alapján, az értékcsökkenés hatása az épületekre és a földre, valamint annak kimutatása, hogy a különböző ... földhasználatok a telekértéket miként befolyásolják.” [Ingatlanértékelési Kézikönyv 1994, p. 58.]

III. 2. 1. Az értéket és árat befolyásoló tényezők

A föld értékét és árát - a tőkejavakhoz hasonlóan - nem elsősorban irántuk megnyilvánuló kereslet-kínálat, hanem az ingatlan által megtermelt hozam kereslete és kínálata határozza meg, tehát a föld kereslete származékos kereslet.

A föld, telek kínálata rövidtávon általában adottnak tekinthető és hosszabb távon is korlátozott, ezért rövidtávon szinte egyáltalán nem, hosszabb távon pedig meglehetősen rugalmatlanul reagál a keresleti változásokra. A föld, telek kínálat és kereslet helyhez kötött.¹³ „A kereslet és kínálat származékos volta, korlátozottsága és nehézkessége miatt a földárak lassan reagálnak a kereslet és kínálat változásaira.” [Burgerné 1996. p. 26.] Árrugalmasságuk kicsi¹⁴, a kereslet jövedelem-elaszticitása¹⁵ viszont nagyobb,

¹¹ Az előbbieken már tisztáztuk, hogy a föld kínálat nem állandó, sokkal inkább korlátozott, hiszen lehetőség van a földterület növelésére bizonyos határok között.

¹² Neki tulajdonítják az érték hagyományos megközelítésének - piaci összehasonlítás, pótlási költség számítás, jövedelem tőkésítés - bevezetését.

¹³ A földpiac sajátosságaival az 1. rész 2. fejezet foglalkozik.

¹⁴ Lásd 2. számú ábra.

hiszen a növekvő jövedelmek földvásárlásra ösztönöznek, míg a csökkenők visszatartják azt.

A föld, telek alternatív hasznosítási lehetőségei¹⁶ miatt az ár és érték nem feltétlenül az aktuális, hanem elsősorban a legjobb lehetséges hasznosítás függvénye.

Az ingatlan értékét és árát különböző tényezők befolyásolják. Az értékképző összefüggések sokrétűek, és folyamatosan változnak. A gazdasági, társadalmi, környezeti és állami tényezők¹⁷ egyaránt nagy szerepet játszanak az ingatlanok értékének, árának kialakításában.¹⁸

1. A társadalmi tényezők leginkább a népesség jellemzői révén fejtik ki hatásukat. A potenciális keresletet jól reprezentálja a lakosság demográfiai összetétele, valamint az emberi tevékenységek sokféle skálája.
2. Az állami tényezőkön belül a politikai és jogi események minden szinten nagy hatással vannak az ingatlan értékére. Adott időpontban és helyen ezen a külső adottságok ismeret elengedhetetlen.
3. A gazdasági tényezők szintén jelenős szereppel bírnak. Az ingatlan értékének, árának meghatározásakor érdemes elemezni az adott területet gazdasági jellemzőinek keresleti (bérszínvonal, foglalkoztatás, árszínvonal, régió vagy önkormányzat gazdasági alapja, stb.), illetve kínálati oldalát (elérhető ingatlanok, építés vagy tervezés alatt álló ingatlanok, különböző díjak és költségek, bérleti viszonyok).
4. A környezeti tényezőkön belül mind a természeti, mind az ember alkotta tényezők befolyásolják az értéket, árát. E csoportba tartoznak az éghajlati viszonyok, a domborzat és talaj, a jövőbeni fejlesztés természetes korlátjai, az ingatlant körülvevő közvetlen környezet jelleg, stb., mint

¹⁵ A kereslet jövedelem-rugalmassága megmutatja, hogy a jövedelem egységnyi változása mekkora kereslet-változást indukál. A pozitív jövedelemrugalmasság azt jelenti, hogy a jövedelem növekedésével nő a kereslet, míg a negatív rugalmasság csökkenő keresletet mutat.

¹⁶ „Az alternatív hasznosítás azt fejezi ki, hogy mire lenne legjobban hasznosítható az illető földterület, ... ha nem a jelen célra használják”. A különböző hasznosítási alternatívák „az adott hasznosításnak megfelelő tényleges ár fölé emelhetik az árát. Ilyen például a mezőgazdasági föld urbanizációs célokra történő átalakítása.” [Burgerné 1996, p. 28.]

¹⁷ Az Ingatlanértékelési Kézikönyv értéket befolyásoló tényezőkről szóló fejezete nyomán. [Ingatlanértékelési Kézikönyv, 1994, pp. 38-39.]

¹⁸ Az árak kialakításának szempontjait, módszereit *Dr Szűcs István* „A föld ára és bére” című könyvében részletesen elemzi.

befolyásoló tényezők.

Ha az érték meghatározó elemeit másféle nézőpontból vizsgáljuk, akkor a következő négy fogalmat kell figyelembe vennünk: hasznosság, szükségesség, megszerzés vágya és tényleges vásárlóerő.^{19 20}

III. 2. 2. Földérték és földár fogalma saját értelmezés alapján

Annak ellenére, hogy a földár és a földérték (piaci) fogalmakat egymás szinonimáiként használják, úgy gondolom, hogy különbség van e két, földhöz kötődő fogalom között. A föld értékét, árát a földjáraadó határozza meg, vagyis az a hozam, ami a föld optimális hasznosításából származik. A kettő között azonban a különbség az, hogy a piaci érték tulajdonképpen egy szubjektív ítélet eredményeképpen alakul ki, s azt jelenti, hogy az ingatlan, a föld, vagy telek mennyit jelent pénzben kifejezve a vevő, illetve az eladó számára. Ezzel szemben az ár az az összeg, amelyet a vásárló hajlandó megfizetni és az eladó hajlandó elfogadni adott körülmények között az adott ingatlanért. Az esetek többségében az ár és az érték nem egyforma.

Magyarországon például az 1990-es évek elején a mezőgazdaság földek piacán a kárpótlás folyamata állította be azt a kezdeti földárat, mely sok esetben a jogszabályok által lehetővé tett legalacsonyabb ár – 500 Ft/aranykorona - volt. Ez viszont nem jelentette azt, hogy minden érintett számára a föld értéke is ugyanannyi volt, hiszen előfordulhatott, hogy a optimális hasznosítás esetén várható hozam alapján a potenciális vásárlók magasabbnak ítélték meg az adott föld értékét. Ez azt mutatja, hogy az érték megítélése az alapvető meghatározó tényezők ellenére is meglehetősen szubjektív marad.

¹⁹ Erről részletesebben az Ingatlanértékelési Kézikönyvben olvashatunk. [Ingatlanértékelési Kézikönyv 1994, p. 25.]

²⁰ A föld értékére, árára ható tényezőket más szempontok alapján is lehet csoportosítani. *Ihring* osztályozási módszerét - melyet „A földár és földérték a kapitalizmusban” című művében összegezett - *Dr. Szűcs István* „Járadékképződés a mezőgazdaságban” című tanulmányban találhatjuk meg. [Agrárgazdasági Kutató és Informatikai Intézet, Budapest 1993, pp. 72-78.]

III. 2. 3. Néhány gondolat a mezőgazdasági földek értékének meghatározásáról

Magyarországon a mezőgazdasági földek esetében a földminőség aktuális mérőszáma az aranykorona. „Az aranykorona ... olyan komplex mutatószám, amely a földek minőségét a század eleji terméseredmények és ráfordítások becsléssel megállapított „értékelése” alapján mutatja.” [Dr. Szűcs 1993, p.68.]

Az aranykoronás földminősítési rendszer kialakulásának kezdete az 1800-as évek közepére tehető. Az aranykoronában kifejezett tiszta jövedelmet alapul vevő értékelési rendszer bevezetését az 1875. évi VII. számú törvényírta elő. A tiszta jövedelem kiszámítását művelési áganként, s ezen belül minőségi osztályonként végezték el. A területeket becselőjárásokra osztották fel.

Jelenleg Magyarország területe 211 becselőjárásra oszlik²¹, amelyekhez különböző kataszteri tiszta jövedelmi értékek tartoznak. A kataszteri tiszta jövedelem rendszeréből az következik, hogy azonos művelési ágak azonos minőségi osztályú földjeinek aranykorona értéke becselőjárásonként más és más lehet.

„Az aranykorona minden hibája és avultsága ellenére egy-egy becselőjáráson vagy községen belül ma is jól mutatja a földek „tiszta jövedelmének” az arányait. Mind a közvéleményben, mind a hatósági intézkedések során elfogadott és kötelezően alkalmazott mérőszám.” [Land and Property Valuation , 1997. p. 47.]

IV. Az optimális földhasználat elve

A társadalom és a gazdaság hatékony működésének feltétele, hogy minden földterületen a terület számára optimális használat valósuljon meg. Ez a racionalitást kifejező, általánosan elfogadott tétel minden földterület hasznosítására, s ezen keresztül az ingatlanpiac minden szegmensére egyaránt érvényes.

²¹ Forrás: Dr. Szűcs István „Járadékképződés a mezőgazdaságban”, [Agrárgazdasági Kutató és Informatikai Intézet, Budapest 1993, p. 68.]

„A közgazdasági racionalitásnak kell érvényesülnie a termőföld hasznosításában, például a művelési ágak közötti választásban, de az egyes művelési ágakon belüli hasznosításban is. Az optimális hasznosítás követelménye szükségessé teheti a meliorációt egyes szántóföldeken, de bizonyos esetekben az erdősítést is, vagy éppenséggel a mezőgazdasági műveléssel való felhagyást.” [Land and Property Valuation 1997, p.76.]

Ugyanilyen módon a közgazdasági racionalitásnak kell érvényesülnie a városi földhasználat során is, hiszen az alternatív használati lehetőségek közül a legkedvezőbb variáns kiválasztása növeli, míg a kevésbé kedvező alternatíva csökkenti a hasznosításból származó díjbevételeket.

„Az optimális földhasznosítás követelményének semmibe vétele lecsökkenti az ingatlantulajdonos vagy használója jövedelmét, alternatív költségekkel („opportunity cost”)²² terheli meg az eredményt mindaddig, amíg az optimalitás elvét nem érvényesítik. Amennyiben az optimális földhasználatról makro-gazdasági méretekben eltérnek, akkor az ország nemzeti jövedelme is lényegesen lecsökken. Különösen káros lehet, ha állami támogatásokkal próbálnak fenntartani hatékonyatlanná vált földhasznosítási rendszereket, lassítva, megakadályozva a szükséges hasznosítás-váltást.” [Land and Property Valuation 1997, p.76.]

IV. 1. A legnagyobb mértékű, legelőnyösebb hasznosítás elve

A legnagyobb mértékű, legelőnyösebb hasznosítás elvével részletesen foglalkozik az Ingatlanértékelési kézikönyv, mely az Amerikai Ingatlanértékelési Intézet szakmai útmutatójának első magyar nyelvű

²²Az alternatív költség, vagy más néven lehetőség-költség, haszon-áldozat költség, elmaradó haszon, illetve ‘opportunity cost’ a megvalósíthatatlan, feláldozott alternatíva értéke, vagy másképpen fogalmazva a tudatosan ki nem használt lehetőség költsége. Az a földtulajdonos vagy használó, aki valamelyik típusú használati forma mellett dönt, elmulasztja a más használati alternatívát. Döntése akkor, helyes, ha a választott alternatívából származó haszon felülmúlja a többi alternatíva által nyújtott hasznot.

kiadása. Mivel a kiadvány egyik fejezetének témája szorosan kapcsolódik ezen fejezet témájához, vagyis az optimális földhasznosításhoz, ezért úgy gondolom érdemes egy pár szót az ebben leírtakról.

A könyv írói szerint a legnagyobb mértékű, legelőnyösebb hasznosítás fogalmának tisztánlátásához lényeges megérteni a piac működését, a piaci viselkedést. Azt, hogy az ingatlanok melyik a legjövődélmezőbb, legversenyképesebb hasznosítása, a legnagyobb fokú és legelőnyösebb hasznosítás elemzésével állapítják meg. A legnagyobb mértékű, legelőnyösebb hasznosítás úgy határozható meg, „...mint egy üres telek vagy egy beépített ingatlan olyan, eléggé valószínű és törvényes hasznosítása, ami fizikailag lehetséges, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható, és amelynek eredménye a legnagyobb érték.” [Ingatlanértékelési Kézikönyv 1994, p. 217.]

Az itt említett négy kritériumot alaposan meg kell vizsgálni, mert például egy hasznosítás lehet pénzügyileg megvalósítható, de ez irreleváns, ha fizikailag lehetetlen vagy a törvény nem engedélyezi. Sok esetben pedig előfordul az, hogy egy földterület optimális hasznosításának útjában fizikai akadályok állnak, de ezek a korlátok leküzdhetők. Például elképzelhető, hogy a jelenleg érvényes övezeti besorolás nem enged egy potenciális legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítást, de lehetőség van az övezeti besorolás megváltoztatására.

Egy meghatározott föld, telek legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítását nem a tulajdonos, a használó, a fejlesztő vagy az értébecslő szubjektív elemzése dönti el, hanem annak a piacnak a versenyző erői, amelyen az ingatlan megtalálható. Tehát a piaci értéket nagymértékben a piaci erők alakítják.

Amennyiben az információk azt sugallják, hogy egy ingatlan legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítása a közeljövőben megváltozik, akkor a jelenlegi hasznosítást átmenetinek²³ tekintendő.

²³ „Azt a használatot, amivel a telket vagy beépített ingatlant addig is hasznosítják, amíg a későbbi legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítása időszzerűvé válik, átmeneti hasznosításnak nevezik. Az átmeneti hasznosítások tehát azok a jelenlegi legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítások, amelyek viszonylag rövid idő alatt valószínűleg megváltoznak.” [Ingatlanértékelési Kézikönyv 1994, p. 230.] Például a város szélén elterülő mezőgazdasági területek nincsenek készen azonnali fejlesztésre, de a jelenlegi fejlesztési irányok arra engednek következtetni, hogy ezeket néhány éven belül fel fogják parcellázni és be fogják építeni.

Példával szemléltetve, tegyük fel, hogy egy város növekedésének útjában egy farm található, amelynek átmenetileg a legnagyobb fokú és legelőnyösebb hasznosítása a mezőgazdasági hasznosítás, s várhatóan a későbbi potenciálisan az lesz, hogy háztelkekre parcellázzák. Amennyiben a farm fejlesztésre készen áll az értékbecslés készítésének idejében, akkor nincs átmeneti hasznosítás. Ha azonban a farmot nem lehet felosztani, akkor a legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítás a mezőgazdasági hasznosítás, és nincs átmenti hasznosítás.

Az adott földterület vagy üres telek legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosításának tesztelése érdekében az értékelést végző szakember minden megvalósítható alternatívát kielemez. „A piac rendszerint néhány logikus választásra korlátozza az ingatlan hasznosítási lehetőségeit. Minden alternatív hasznosításnak először is meg kell felelnie a fizikai lehetőségesség és a törvényes megengedettség tesztjeinek. Azokat a hasznosításokat, amelyek az első két tesztnek megfeleltek, tovább elemzik, hogy megállapítsák, hány pénzügyileg megvalósítható alternatívát kell vizsgálat alá vonni.” [Ingatlanértékelési Kézikönyv 1994, p. 224.]

A földingatlanok mindig valamilyen fejlesztés útján hasznosulnak. Így jön létre az egymástól eltérő területhasznosítási formák térbeli szerkezete. A kereslet folyamatos változásának következtében alakulnak és módosulnak a területhasznosítási formák, s ezáltal változik a térségek, körzetek hasznosítási szerkezete. Adott földterületek, telkek legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítása általában megegyezik a körülötte levő ingatlanok hasznosítási formájával, de legalábbis ahhoz hasonló.

Léteznek ún. spekulációs hasznosítások. Például olyan földet, amelyet elsősorban későbbi eladás céljára tartanak fenn, spekulációs befektetésnek nevezünk. A tulajdonos vagy a potenciális vásárló úgy gondolja, hogy a telek értéke nőni fog a közeljövőben, de a kockázat jelentős lehet, mert a várt értéknövekedés nem biztos, hogy bekövetkezik. A föld jelenlegi értéke ettől függetlenül a későbbi legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítástól függ, ezért az értékelést végzőnek a későbbi potenciális megvalósítást is vizsgálnia kell.

IV. 2. Optimális hasznosítás bemutatása példán keresztül

Üres földterület mezőgazdasági művelése abban az esetben jelenti a legnagyobb mértékű, legelőnyösebb hasznosítást, ha a rajta megtermelt jövedelem meghaladja a hasonló mezőgazdasági területek más típusú hasznosításból származó hozamát. Ezt a következő példa segítségével próbálom bemutatni.

Adott egy mezőgazdasági földterület a város szélén ott, ahol a szomszédos területek már átminősítésre és felparcellázásra kerültek. A tulajdonos nem akarja saját maga művelni a földet, így két lehetőség kínálkozik számára az ingatlan hasznosítását illetően: vagy kiadja bérbe a földterületet, s ezért évente járandóságot, bérleti díjat kap; vagy eladja azt, az átminősítés és építési telkekre való felparcellázás lehetőségével.

A példa során a következő egyszerűsítésekkel vezettem be:

- engedély és lehetőség van a földterület átminősítésére és építési telkekre való felosztására;
- az átminősítés és az infrastruktúra kiépítésének költsége nem a tulajdonost terheli;
- a földterület járandósága, bérleti díja konstans, az idő függvényében nem változik;
- mind a bérleti díj, mind az m^2 -re van vetítve.

Ahhoz, hogy a terület hasznosításának módját a tulajdonos eldönthesse, ismernie kell a hasonló elhelyezkedésű és minőségű földterületek bérleti díját, valamint a környéken található, építésre alkalmas ingatlanok árát.

A város körüli mezőgazdasági területekre vonatkozó bérleti díj elég nehezen határozható meg: egyrészt mert a legtöbb esetben ezeket a területeket a későbbi jobb hasznosítás reményében nem művelik; másrészt pedig ha egyáltalán folyik mezőgazdasági művelés, akkor az erre vonatkozó gazdasági adatok vagy titkosak, vagy meglehetősen torzítottak. Az összehasonlítható ingatlanárak tekintetében sem túlságosan egyszerű a helyzet, de jó kiindulási alapot adhatnak a piaci kereslet és kínálat figyelemmel kísérése, illetve a piackutatók ilyen irányú kutatásai, elemzései.

„A klasszikus közgazdasági elméletek a föld árát viszonylag egyszerű módon, a földjára... és a tőkésítési kamatláb hányadosaként határozzák meg. Ez a forma nem más, mint a végtelenített mértani sorozat határértéke. A tulajdonos (eladó) annyiért kívánja eladni a földjét, amely összeget a bankba téve az alternatív hasznosítás (bérbeadás) esetén elérhető jövedelmet kapna évente.” [Dr. Szűcs 1998, p. 50.]

Ennek alapján a föld ára, értéke a következőképpen határozható meg:

$$FÉ = \frac{FJ}{r}$$

ahol:

$$FÉ = \text{földérték, földár (Ft/m}^2\text{)}$$

$$FJ = \text{földjára... bérleti díj (Ft/m}^2\text{)}$$

$$r = \text{diszkontláb, leszámítolási kamatláb}^{24}.$$

Ha a tulajdonos $FÉ$ nagyságú pénzüsszeget kap az ingatlanért, joggal reménykedik abban, hogy ezzel az alaptőkével r kamatláb mellett legalább az FJ bérleti díjnak megfelelő tőkehozadékhöz jut.²⁵

A tulajdonos a következőképpen gondolkozik: akkor érdemes megtartania az ingatlant, ha a bérbeadásból származó az éves jára... jelenértéke meghaladja ezen földterület jelenlegi piaci értékét; vagy fordítva, akkor érdemes eladnia a területet, ha azért többet kap, mint az éves jára... összegének jelenértéke.

Tegyük fel, hogy a tulajdonos ismeri a hasonló, építési telekként is hasznosítható mezőgazdasági ingatlanok vételi árát, mely 2750 Ft/m², s tudja, hogy jelenleg a leszámítolási kamatláb 13,5%²⁶, nem ismeri viszont a mezőgazdasági ingatlanok bérleti díját. Behelyettesítve a képletbe tehát:

²⁴ A diszkontláb - leszámítolási kamatláb, tőkésítési kamatláb - egy jövőben esedékes bevétel vagy kiadás jelenértékét - mai értékét - határozza meg.

²⁵ Egy földterület jelenértékét, eladási árát változó földjára... esetében a következőképpen számíthatjuk:

$$FÉ = \sum_{t=0}^{\infty} \frac{FJ_t}{(1+r)^t}, \text{ ahol az } FJ_t \text{ a föld után a } t\text{-edik évben kapott földjára... bérleti díjat jelenti.}$$

²⁶ Tegyük fel, hogy ekkora az állam által garantált Kamatozó kincstárjegy éves hozama.

$$2750 = \frac{FJ}{0,135}$$

ezt átrendezve *FJ*-re:

$$FJ = 2750 \times 0,135 = 371,25 \text{ Ft/m}^2$$

Ha tehát a tulajdonosnak van egy 10.000 m² nagyságú földterülete, amely alkalmas mind mezőgazdasági termelésre, mind pedig átminősítésre és építési telkekre való felosztásra, akkor a jelenlegi ingatlanpiaci viszonyok között abban az esetben érdemes az ingatlant bérbe adnia, ha azért évente legalább 3,7125 millió forint járadékot kap. Ellenkező esetben az ingatlan eladása jelenti a tulajdonos számára az optimális hasznosítást.

V. Földhasználat és földhasznosítási formák, övezetek

A társadalom hatékony működésének fontos feltétele a szűkösen rendelkezésre álló földek optimális elosztása a különböző hasznosítási lehetőségek között.

A legtöbb országban a földterületek túlnyomó részét mezőgazdasági hasznosításra fordítják. Az 1. táblázat azt szemlélteti, hogy az egyes országokban az ország területének hány százaléka mezőgazdasági terület.

1. táblázat

Földhasználat területei

(000) ha	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1994 % total
Termőföld	4.713	4.713	4.714	4.707	4.712	4.714	77,0
Kert és gyümölcsös	269	269	266	265	260	260	4,2
Rét, legelő	1.197	1.186	1.173	1.164	1.157	1.148	18,8
Mezőgazdasági terület összesen	6.179	6.168	6.153	6.136	6.129	6.122	100,0 65,8
Erdő	1.688	1.695	1.701	1.712	1.764	1.767	19,0
Nádas és halastó	68	67	66	67	67	68	0,7
Összesen	7.935	7.930	7.920	7.915	7.960	7.957	-
Művelés alól kivont terület	1.368	1.373	1.383	1.388	1.343	1.346	14,5

Összes földterület	9.303	9.303	9.303	9.303	9.303	9.303	100,0
---------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal, 1995

Az ökológiai adottságok Magyarországon kedvezőek a mezőgazdaság számára. Az ország területének körülbelül 66%-a hasznosítható mezőgazdasági termelésre, melyen belül a szántóterület aránya körülbelül 77%.²⁷ Ezt a 2. táblázat mutatja be.

2. táblázat

Közép-európai országok földterületének összehasonlítása

	Népesség (millió)	Teljes terület (millió hektár)	Mezőgazdasági terület (millió hektár) (%total)	
Bulgária	8,5	11,1	6,2	55,9
Csehország	10,3	7,9	4,3	54,3
Észtország	1,6	4,5	1,4	30,6
Magyarország	10,6	9,3	6,1	65,8
Lettország	2,6	6,5	2,5	39,2
Litvánia	3,8	6,5	3,5	54,0
Lengyelország	38,5	31,3	18,6	59,5
Románia	22,7	23,8	14,7	61,9
Szlovákia	5,3	4,9	2,4	49,0
Szlovénia	1,9	2,0	0,9	42,7
CEEC-10	105,4	107,7	60,6	56,2
EU-15	369,7	323,4	138,1	42,7

Forrás: DGVI CEEC 1994

²⁷ Forrás: Agricultural Situation and Prospects in the Central and Eastern European Countries - Hungary, European Commission, Directorate General for Agriculture, Working Document 1995

Magyarországi földterület különböző művelési ágak²⁸ szerint kerülnek nyilvántartásra, melyek a következők: szántó, kert, gyümölcsös, szőlő, rét, legelő, erdő, nádas, halastó²⁹.

3. számú táblázat

Kökényesi: Földtulajdonlás és birtokszerkezet

„7+1” oldal

Földterület

A művelési ágak összterületét termőterületnek, az első öt művelési ág együttesét mezőgazdasági területnek nevezik. Ezek magyarországi megoszlását a 3. és 4. számú

²⁸ A Mezőgazdasági kislexikon szerint a művelési ág a talajhasználat módjának statisztikai megjelölése. [Mezőgazdasági kiadó 1989]

²⁹ A művelési ágak definíciója a következő:

Szántó: olyan rendszeresen megművelt mezőgazdasági terület, amelyet kultúrnövények termesztésével hasznosítanak.

Kert: házi kertek, díszkertek, parkok területe.

Gyümölcsös: 5-30 éven keresztül állandóan gyümölcsfákkal hasznosított terület.

Szőlő: Szőlővel hasznosított terület 15-30 éven keresztül.

Rét, legelő: gyepvel borított terület. Ezen belül a rét főleg kaszálással hasznosított gyep, míg a legelő állatok legeltetésére hasznosított gyep.

Erdő: a fák együtt élő és köztük levő más növényekkel egységes tenyészetet alkotó tömege. Ültetvény jellegű hasznosítása folyik, melynek főterméke kivágáskor realizálódik.

Nádas: hasznosítási értéke a nádhozam, melyen felül természetvédelmi jelentősége is van, mint például a vízsűrítés és a parterózió elleni védelem.

Halastó: olyan - a gazdálkodás során teljesen lecsapolható - mesterségesen létesített vízterület, melynek célja a halgazdasági hasznosítás.

táblázat mutatja. Az ország teljes területe és termőterületének különbözetét művelés alól kivett területnek nevezzük, amely magába foglalja épületek, utak, különféle létesítmények által elfoglalt területet. A táblázatokból kitűnik, hogy az évek során egyre kevesebb a termőterület nagysága és egyre több és több területet vonnak ki a mezőgazdasági művelés alól, mely területek többféleképpen hasznosulhatnak.

4. számú táblázat

Kökényesi: Földtulajdonlás és birtokszerkezet

„7+1” oldal

A földterület százalékos megoszlása

„A földek lehetséges hasznosítási változatai közül a legkedvezőbbet a ráfordítások megtérülése alapján választják ki a földtulajdonosok és a földhasználók. Tekintettel arra, hogy a földek tulajdonságai - amelyek meghatározzák, hogy egyáltalán milyen hasznosítási lehetőségek adódnak - az egyes körülhatárolt tulajdonoknál általában lényegesen nagyobb területekre terjednek ki, ezért a szomszédos földtulajdonokat is többnyire hasonlóképpen hasznosítják.” [Ferenczi 1996, p. 65.] Így alakulnak ki az ún. hasznosítási övezetek, melyek elkülönítését a földérték - vagy más megközelítésben a földjárdék - csökkenésével együtt járó területkihasználtság süllyedése eredményezi. A főbb területhasznosítási zónák a következők:

- kereskedelmi (iroda, üzlethelyiség) és ipari övezet,
- lakóövezet,
- megművelt területek,
- erdők és legelők,
- nem hasznosított területek.

3. számú ábra

Ferenczi: Föld- és telekgazdálkodás I.

66. oldal

A 3. ábra ezeket a hasznosítási övezeteket mutatja be. Az ábrán jól megfigyelhető, hogy a függőleges tengelyen elhelyezkedő földérték, illetve járadéktermelő képesség³⁰ csökkenésével mérséklődik a hasznosítás intenzitása.

V. 1. Átmenet a különböző földhasznosítási formák között

A gyakorlat által jól alátámasztott hipotézis szerint a városközponttól való távolság növekedésével csökken a föld bérleti díja³¹.

4. számú ábra

Ferenczi: Föld- és telekgazdálkodás I.

77. oldal

³⁰ A földjáradék, földérték és földár kérdéseivel már az előző fejezetben foglalkoztam.

³¹ Ez az alapfeltevés később, a lakóövezetek kialakulása témájában újból elő fog kerülni.

Tételezzük fel, hogy a város földhasznosítási övezetek koncentrikus körök mentén helyezkednek el, hasonlóan a „kiszivárgási elmélet” koncentrikus övezeteihez.³²

A 4. ábrán látható, hogy a város középpontjában helyezkedik el az üzleti negyed (a). Ezt a ipari területekkel, gyártelepekkel tűzdelt ún. átmeneti zóna követi (b), majd pedig az alacsony jövedelműek lakónegyedei (c). Ha kifelé haladunk tovább, akkor a magas jövedelműek lakónegyedeihez érünk (d), s legkívül pedig az ún. ingázók zónája (e) helyezkedik el.

Annak ábrázolásához, hogy a távolság növekedése folytán miként változik a föld, telek bérleti díja, *Alonso*³³ modelljét vesszük alapul (lásd 5. ábra).

5. számú ábra

Ferenczi: Föld- és telekgazdálkodás I.

78. oldal

³² Kiszivárgási elmélet szerint – melynek legkorábbi változata E.W. Burgess nevéhez fűződik – a leggazdagabb családok a külváros újabb régióiba „szivárognak ki”, s átengedik korábbi lakóhelyeiket az alacsonyabb jövedelmű családok részére. A „koncentrikus övezet” modell az ökológiai modellek tárgyalása során részletes bemutatásra kerül.

³³ *Alonso* foglalkozott a lakóövezetek fejlődésével. Társával, *L. Wingoval*, ő alkotta meg az ún. „mérlegelési elméletet” az 1960-as években. Az elmélet szerint - bizonyos feltételek mellett - a lakóhely megválasztása csupán egyetlen tényezőtől, a városközponttól való távolságtól függ, mely távolság kétféle költséget határoz meg: a munkába járás költségét és a lakás költségét. Lásd következő fejezet.

Mivel a bérleti díj a városközponttól való távolság függvénye, ezért az ábrán a különböző hasznosítási formákat más-más függvény ábrázolja. A díj legdrasztikusabban a városközpontban csökken a távolság növekedésével, ezt mutatja az ületi negyedre jelölő „a” függvény. Az ún. „átmeneti zóna” esetében a távolság hatása már mérsékeltebb („b” függvény), éppen ezért kezdik előszeretettel hasznosítani manapság ezeket a területeket kereskedelmi övezetként. Az alacsony jövedelműek („c” függvény), majd a magas jövedelműek övezete („d” függvény) esetében a díj csökkenésének tendenciája egyre kisebb. Végül a legtávolabbi zónában, az ingázók övezetében már alig érezhető a távolság díjra gyakorolt hatása.

Az ábrából kitűnik, hogy a különböző hasznosítási zónákat megtestesítő függvények metszik egymást. Ennek közgazdasági magyarázata a következő:

Az „a” típusú hasznosításnak addig van racionalitása közgazdasági szempontból, amíg a bérleti díj, illetve ár pályája nem metszi a következő, alacsonyabb meredekségű „b” pályát. Ha ugyanis a tulajdonosok megmaradnának az „a” hasznosításnál e metszésponton túl is, akkor jóval kevesebb bevételhez jutnának, mintha áttérnének a „b” típusú hasznosítási formára, amely viszont közgazdaságilag csak addig racionális, amíg az nem metszi a „c” típusú hasznosítást megtestesítő függvényt. Az összes többi metszéspont ugyanilyen módon magyarázható.

Az így kialakult metszéspontok kijelölik a különböző hasznosítási övezetek városközponttól való távolság szerinti határait, amelyet az ábra alsó része mutat be.

V. 2. A mezőgazdasági és városi hasznosítás határa

Az előzőekben tárgyalt ábrák nem a földár, hanem a bérleti díjak alakulását mutatják be a távolság függvényében, tehát kifejezetten területhasznosításról szólnak. A hasznosítás gazdasági racionalitását mutatták be, amely nemcsak bérbeadás esetén, hanem a tulajdonos által folytatott hasznosítás mellett is érvényesül. A tulajdonos ugyanis nemcsak akkor jut kevesebb bérleti díjhoz, ha nem az övezetnek megfelelő hasznosításra adja bérbe a földjét, hanem akkor sem, ha ő maga nem racionális módon hasznosítja földjét. Ekkor tevékenységének eredményét gazdasági szempontból optimális hasznosítással elérhető haszon helyett a jelenlegi kevesebb jövedelmet termelő hasznosításból adódó elmaradt haszon

terheli.

Minden települést, várost mezőgazdasági földek vesznek körül. A város növekedésével - melynek egyaránt lehetnek gazdasági, társadalmi, politikai, szociológiai okai - a városok határai egyre kijjebb tolnak. A városi hasznosítású földek iránti kereslet kielégítésének egyik legkézenfekvőbb eszköze a mezőgazdasági földek termelés alóli kivonása és nem mezőgazdasági célú hasznosítása. (A mezőgazdasági földek átminősítésének kérdése olyan komplex téma, amelyet akár külön tanulmányban is érdemes lenne tárgyalni.)

6. számú ábra

Ferenczi: Föld- és telekgazdálkodás I.

80. oldal

Hol van a mezőgazdasági és városi hasznosítás határa? Ennek vizsgálatához használjuk fel *Alonso* egy másik modelljét, mely a két fent említett hasznosítás átmenetét mutatja be (lásd 6. ábra).

A mezőgazdasági földek ára és bérleti díja nem függ a városközponttól való távolságtól, ezért a mezőgazdasági hasznosítás függvénye (d) vízszintes.³⁴ A három városi hasznosítású övezetben azonban - az előbbi példához hasonlóan - a bérleti díjak a távolság függvényei. Így az „a”, a „b”, illetve a „c” hasznosítási formákhoz tartozó övezetekben a bérleti díjak a városközponttól való távolságtól függően

rendre egyre alacsonyabbak.

Alonso példájában az első hasznosítási zóna (a) határa a központtól 2 kilométeres távolságra húzódik, a következő övezet (b) határa 5 kilométerre fekszik a központtól, míg a harmadik (c) övezeti határa 15 kilométer. Innen kezdődik aztán a mezőgazdasági hasznosítás területe (d).³⁵

Míndezek ismeretében elmondhatjuk, hogy a mezőgazdasági termelés határa a „c” és a „d” függvény metszéspontjánál, azaz a városközponttól 15 kilométeres távolságra van. Ettől kezdve befelé „a város pereméig a földnek spekulációs értéke van. Ez abból adódik, hogy a spekulánsok küszöbön állónak vélik e területek intenzívebb városi hasznosítását, ami a mezőgazdasági hasznosítás amúgy is - a városi hasznosításhoz képest - alacsony értékét még tovább süllyeszti.” [Ferenczi 1996, p. 80.]

VI. A földhasználatot bemutató modellek, elméletek

„A közgazdászok és a város- illetve gazdaságföldrajzzal foglalkozók számára az ökológiai tér, mint termelőhely és piaci terület jelenik meg. Rendszerint nem foglalkoznak az ökológiával, de amikor a földrajzi elhelyezkedés és a költségek, illetve a jövedelmek összefüggéseit vizsgálják, elemzik, akkor munkájuk gyakran vezet olyan általánosításokhoz, amelyek összecsengenek a szociológusok ökológiai kutatásainak eredményeivel.” [Barakonyiné, 1997 p.189.]

Éppen ezért úgy gondolom, hogy a földhasználat, illetve a városi földhasznosítás kialakulásának megértése végett érdemes megismerni a városszociológia alapjait, tárgyát, ezen belül a városökológia fogalmát, kibontakozásának és elterjedésének elméleti és gyakorlati hátterét.

A szociológusok számára a város elsősorban egy tér, ahol különféle társadalmi csoportok élnek. Ezek a

³⁴ Ezt a nézetet a mezőgazdasági földek fekvési járadékának nagy szerepet tulajdonító közgazdászok nem fogadják el.

³⁵ Érdemes megjegyezni, hogy a technológia és a közlekedési infrastruktúra fejlődése következtében a városhatárok napjainkra egyre kijjebb tolódnak.

társadalmi csoportok földrajzilag, gazdaságilag, politikailag, demográfiaiilag, illetve kulturális szempontokból sajátos eloszlást mutatnak. S ezáltal sajátos társadalmakat hoznak létre. A városszociológusok célja és feladat e sajátos társadalom, társadalmak vizsgálata.

A városszociológia komplexitása, valamint sajátos szemlélete miatt különleges helyet foglal el a településsel foglalkozó tudományok körében. Ahhoz, hogy egy földrajzi tér adott pontján település születhessen, meghatározott természeti, gazdasági és társadalmi feltételeknek kell teljesülnie. Természeti környezet oldaláról nézve egy település kialakulásának alapvető feltétele az, hogy a terület tartósan állandó lakhelyül szolgáljon nagyobb embercsoportnak. Ha a gazdasági és társadalmi feltételeket vizsgáljuk, akkor a tapasztalatok azt mutatják, hogy legnagyobb valószínűséggel ott keletkeznek városok, települése, ahol

- fontos nyersanyaglelőhely van a közelben,
- a távolsági utak keresztezik egymást,
- lehetséges a különböző szállítási módok találkozása, cserélődése,
- a politika, az államigazgatás, a kultúra, a vallás és az oktatás központosul.

A tágran értelmezett ökológiai környezet nemcsak a település kialakulásában, növekedésének módjában és lehetőségében játszik nagy szerepet, hanem formájának, fizikai szerkezetének milyenségében. Adott pillanatban az ökológiai környezet - amely magába foglalja mind a természeti, társadalmi, mind pedig gazdasági és műszaki környezetet - objektív adottságot jelent a település lakói számára, bár sok esetben maguk az emberi cselekedetek is nagymértékben befolyásolják az ökológiai környezetet. A városökológia pedig ezt a kölcsönhatás vizsgálja, azaz a környezeti tényezők és a városlakók magatartása közötti összefüggést kutatja. Ennek keretében vizsgálja a város népességének különböző csoportjait, azok területi elkülönülését, kutatja a város növekedésének területi, társadalmi és gazdasági hatásait, összefüggéseit, stb. A városökológiai megfigyelése középpontjában a társadalmi közösség áll, nem pedig az egyes ember, s ebből kifolyólag a városökológiai kutatások eredményei nem az egyes emberekre vonatkozóan szolgáltatnak hasznos információkat, hanem az emberek egyes csoportjára, illetve az egész sokaságra vonatkozóan.

VI. 1. Városökológiai modellek, városszerkezeti elméletek

VI. 1. 1. A Chicagói Iskola térelmélete

Az 1910-es években a chicagói egyetem Szociológia Tanszékének oktatói és kutatói legfontosabb kutatási feladatuknak azt tekintették, hogy megvizsgálják a modern nagyváros fejlődési, növekedési jellemzőit, s az ebből származó konfliktusokat összegezzék és azok kezelésének lehetőségire alternatívákat állítsanak.

A tudományos munka első jelentős állomása *Robert E. Park*, a chicagói egyetem Szociológia Tanszék tanszékvezetőjének, 1915-ben megjelent rövid tanulmánya volt, mely először tett javaslatot a városszociológiai kutatások lebonyolításának módjára vonatkozóan. Tulajdonképpen ekkortól számíthatjuk a városszociológia, mint tudományág megszületését. A városszociológia fejlődésének következő fontos állomása 1921-ben volt, amikor *Robert E. Park* és *Ernest Burgess* közös könyve megjelent „Bevezetés a szociológiába címmel”.

A tanszék munkatársai az elméleti alapok kidolgozása után hozzáfogtak a nagyváros növekedési jellemzőinek, szerkezeti változásainak és az ebből fakadó konfliktusoknak a feltárásához. A szükséges adatok begyűjtéséhez és a vizsgálat elvégzéséhez legmegfelelőbbnek maga Chicago városa tűnt. A kutatások során alapvetően a népszámlálási adatokra, ezen kívül pedig a saját, széles körű empirikus felmérésekre támaszkodtak.

A, Ökológiai elmélet

A chicagói egyetem legjelentősebb eredménye az 1938-ban megjelent *Louis Wirth* „Az urbanizmus mint életmód” című tanulmánya volt, melyben a szerző kifejtette ökológiai elméletét. Ez a munka - illetve *Wirth* városszemlélete, tudományos érvelése - olyan nagy hatást tett kora tudományos életére, hogy tanulmány határozta meg a városszociológiai tanulmányokat több, mint 25 éven keresztül.

„*Wirth* az urbanizmust sajátos életformának tekintette, amely elsősorban a városokban alakul ki, de a városok kisugárzása, és a többi településsel való kapcsolata miatt, bizonyos mértékben mindenütt fellelhető.” [Barakonyiné, 1997. p. 155.] *Wirth* szociológiai szempontból úgy definiálta a várost, mint „

társadalmilag heterogén egyének viszonylag nagy sűrűségű és állandó települését”. Szerinte a város, illetve a városi életmód lényegét három tényező határozza meg, még pedig a nagy népességszám, népesség nagy társadalmi heterogenitása és a nagy népsűrűség oly módon, hogy egymás hatását kumulálják.

Wirth továbbá úgy gondolta, hogy a különböző lakóterületeken a telekárak erősen differenciáltak, és elsősorban a telekárak játszanak szerepet a városok nagy népsűrűségének kialakulásában.

B. Zónaelmélet, vagy más néven koncentrikus körök elmélete

Park és *Burgess* féle zónaelmélet keletkezését *Richard M. Hurd* csillagelmélete előzte meg, mely 1903-ban látta meg a napvilágot. A szerző felmérései során azt tapasztalta, hogy a város csillagszerűen növekszik, méghozzá középpontja felől kifelé, a fő közlekedési útvonalak mentén.

Hurd a város növekedésére és formájára vonatkozó megfigyelését azzal magyarázta, hogy a városban dolgozó emberek igyekeznek a munkahely eléréséhez használt közlekedési eszközök útvonalán, illetve annak közelében letelepedni. Ebből azt a következtetést lehet levonni, hogy elmélete kidolgozásában nagy szerepet játszott a technika színvonala. Amint azonban elterjedt a személygépkocsi használata, megváltozott a város növekedésének módja és a „csillag” ágai közti terek kezdtek feltöltődni.

7. ábra

Barakonyiné 160. oldal

Ezt a teóriát váltotta fel *Burgess* és *Park* zónaelmélete³⁶, melyet az 1920-as években dolgoztak ki részletesen. Ők azt vizsgálták, hogy a város lakói milyen területileg is elkülöníthető homogén csoportokra bonthatók. Kutatásaik alapján öt jól elkülöníthető zónát határoztak meg:

- központi üzleti övezet vagy üzleti negyed,

³⁶ A zónaelméletet a geológiával foglalkozó szakemberek koncentrikus körök elmélete néven emlegetik.

- átmeneti övezet,
- ipari munkások, vagy az alacsonyabb jövedelműek lakóövezete,
- középosztály, vagy magasabb jövedelműek lakóövezet,
- ingázók övezete.

8. ábra

Barakonyiné: Koncentrikus körök

Néha ezeken kívül még további két övezetet is megemlítenek. Az egyik a mezőgazdasági terület, mely még az ingázási távolságon belül van valamint a hátszágot, vagy mögöttes területet.

Mivel a földhasznosítási övezetek közti átmenet bemutatása során az alapfeltevés szerint a városközponttól való távolság növekedésével csökken a föld bérleti díja, s ezt a koncentrikus körök övezete szemlélteti, érdemes kicsit részletesebben megvizsgálni a zónaelmélet jellemzőit.

a, Központi üzleti övezet vagy üzleti negyed

A szorosan vett belváros területét jelenti, ahol elsősorban bankok, közintézmények, áruházak, üzletek, éttermek, színházak, filmszínházak, stb. található. E terület jellemzője, hogy itt lehetők fel az üzleti, kereskedelmi és szórakoztatóipari létesítmények, a beépítés intenzív és nem lakóövezet, bár mindig van rezidens népessége.

b, Átmeneti övezet

Burgess ezt az övezetet gyakran nagykereskedelmi, illetve könnyűipari övezetnek nevezi. Két gyűrűre tagolódik, a belvároshoz közelebb eső gyűrű a nagykereskedelmi raktároknak, illetve könnyűipari üzemeknek telephelye, melyet lakóépületekből álló övezet vesz körül. Itt kap helyet a művészvilág és az értelmiségi réteg egy része.

Az átmeneti zóna állandó változáson megy keresztül, hiszen a központi üzleti negyed rendszerint kifelé

terjeszkedik. Így tulajdonképpen ez a zóna a telekspekulánsok paradicsoma.

c, Ipari munkások, vagy az alacsonyabb jövedelműek lakóövezete

Ez az övezet abban különbözik az előző kettőtől, hogy míg azok vegyes terület-felhasználással jellemezhetőek, addig ez a zóna kizárólag lakóházakat tömörít magába.

d, Középosztály, vagy magasabb jövedelműek lakóövezete

Itt főleg kertes családi házak találhatók, melyek elsősorban kiskereskedőknek, tisztviselőknek, középvezetőknek, illetve azok családjainak lakóhelye.

e, Ingázók övezete

Ennek a zónának külső határai nem ritkán kívül esnek a város közigazgatási határán. E csendes, villaszerű épületekkel beépített zóna ad otthont a közép- és felsőosztálynak. Ez az övezet mind a külvárosokat, mind pedig az elővárosokat magába foglalja.

A lakóövezetek fejlődésének és változásának magyarázatával foglalkozó szakemberek „kiszivárgási” elméletként emlegetik *Burgess* zónaelméletét. Ő volt az első, aki az 1920-as elején e témával foglalkozott.

37

C, McKenzie elmélete

A Chicagói Iskolán belül *Roderick McKenzie* nevéhez fűződik az ökológiai folyamatok kutatása, melynek eredményeként ő dolgozta ki 1926-ban az ökológiai folyamatok tipológiáját. Azért fontos az ő munkássága, mert míg *Burgess* elmélete a város növekedésének egy-egy állapotát vizsgálja és írja le,

³⁷ A szakemberek a kiszivárgási elméletet - mint a lakóövezetek fejlődésének egyik történeti irányát - úgy magyarázzák, a városok gyors fejlődése során a magasabb jövedelműek a városközponttól távolabbi, újabb lakóövezetekben élnek, míg az alacsonyabb jövedelmű családok kénytelenek megelégedni a városközponthoz közelebb fekvő lakónegyedekkel. Azaz „a leggazdagabb családok a külvárosok legújabb házaiba „szivárognak ki”, átengedve korábbi lakásukat a náluk valamivel alacsonyabb jövedelmű családoknak, akik szintén így tesznek, egészen addig, amíg a legszegényebbek is elhagyják a városközpontban levő legrégebbi lakásokat, amelyeket irodaházakká és boltokká alakítanak át, megteremtve a növekvő központi üzleti negyedet” [Ferenczi, 1996. p. 69.]

addig - mint ahogy azt a városszociológusok állítják - a város mindig változik, és adott állapota mindig a növekedési fázisban lejátszódó valamely ökológia folyamat eredménye.

McKenzie teóriája középpontjába a vándormozgalom városformáló hatását helyezte, annak ellenére, hogy tisztában volt azzal, hogy egy város népességszámának változása három tényezéből - születés, halálozás, migráció - tevődik össze. Felmérései és az abból leszűrt tapasztalatai azonban azt mutatták, hogy a születés és a halálozás lassú, egyenletes változást eredményez, ezzel szemben a migráció, a vándormozgalom viszonylag rövid idő alatt gyökeresen megváltoztathatja a város népességszámát, illetve ökológiáját.³⁸

D, Zorbaugh elmélete

A természetes övezetek elméletét *Park* és *Burgess* tanítványa, *Harvey Zorbaugh* dolgozta ki. Véleménye szerint a természetes övezet nemcsak térbeni egységet jelent, hanem egyedi kulturális jellemzőkkel rendelkező emberek egy csoportját is.

³⁸ *McKenzie* kutatása eredményeképpen a következő hét ökológiai folyamatot azonosította és azokat a következőképpen magyarázta:

1. *Koncentráció*: olyan folyamat, amely során egy terület népességszáma növekszik úgy, hogy idővel egyre több ember koncentrálódik az adott területre.
2. *Dekoncentráció*: folyamat, mely során az idő előrehaladtával a népesség területileg szétszóródik.
3. *Centralizáció*: tudatos folyamat, amely során a népesség egy központi mag, terület köré csoportosul, sűrűsödik. Abban különbözik a koncentrációtól, hogy az spontán folyamat.
4. *Decentralizáció*: akkor beszélhetünk róla, ha ugyanazt a funkciót [pl. élelmiszer vásárlás] több terület is hasonló színvonalon elégíti ki.
5. *Szegregáció*: folyamat, amely során egy területen belül azonos típusú emberek, vagy azonos telekhasznosítási módok terjednek el, illetve válnak uralkodóvá. Önmagában nincs pozitív vagy negatív jelentése, de mint folyamat járhat pozitív vagy negatív következményekkel.
6. *Invázió*: folyamat mely során egy új embercsoport vagy egy új funkció megveti a lábát egy olyan területen, ahol addig egy másik népcsoport vagy funkció volt az uralkodó. E folyamat során az adott terület jellege alapvetően megváltozik.
7. *Szukcesszió*: folyamat, amely során egy terület népessége, vagy hasznosítási módja teljesen megváltozik. Eredményeképpen egy új állapot alakul ki.

Ha most visszagondolunk egy kicsit *Park* és *Burgess* zónaelméletében szereplő átmeneti övezetre és annak jellemzőire, akkor láthatjuk, hogy ez az az övezet, amely a szomszédos üzleti negyed folyamatos terjeszkedése következtében egyszerre jellemezhető mind invázióval és mind szukcesszióval.

„A természetes övezetek tehát sajátos szubkultúrával rendelkeznek, mely nemcsak karakteressé és egyedivé teszi, hanem el is különíti ezeket az övezeteket egymástól. Teahát a természetes övezet a városon belül, mint a tér egy lehatárolható darabja jelenik meg, s bár nem földrajzi, várostervezési, építési, hanem társadalmi egység, mégis fizikai környezetével együtt értelmezhető. Azaz, a városrészek beépítésének és terület-felhasználásának jellege meghatározza a természetes övezet fejlődését.”
[Barakonyiné, 1997. p. 166.]

A természetes övezetet az ökológiai folyamatok teszik statikus kategóriából dinamikussá, tehát a természetes övezetek különböző formái az ökológiai folyamatok eredményei.

VI. 1. 2. A Chicagói Iskola kritikái

A Chicagói Iskola kutatási eredményei és elméletei olyan nagy hatással voltak a kor szakembereire, hogy az első kritikai észrevételek csak az 1940-es második felében kerültek nyilvánosságra, melyek közül néhányat - amelyek lényegesek a tanulmány szempontjából - most megemlítünk.

A, Az ökológiai elmélet kritikái

Wirth elméletével kapcsolatos kritikák az 1940-es évek második felében jelentek meg, de az észrevételek csak az 1950-es évek vége felé tisztázódtak le és váltak határozottá. Az ökológiai elméletét két szempontból bírálták.

Egyrészt egyes kritikusok szerint az elmélet túlon túl általános, s egy kis terület felületes vizsgálatából von le következtetéseket egy egész városra vonatkozóan. E csoportba tartozik *Walter Firey*, aki 1945-ben cikkében azt állítja, hogy egy város térszerkezetének kialakulásában nagy szerepet játszanak a hagyományok táplálta érzelmek, s ezek szerepe egyes esetekben olyan nagy lehet, ami képes legyőzni a tisztán gazdasági motivációt. Tehát egy város térszerkezetének milyenségét nem lehet megmagyarázni pusztán a telekár változásával.

A kritikusok másik csoportja nem értett egyet az életmód szigorú ökológiai meghatározottságával és nem a népességszám, népsűrűség, társadalmi heterogenitás tényezők egymást kumuláló hatásával magyarázták

a városi életmód jellemzőit.

E csoportba tartozik *Michael Young* és *Peter Willmot* kutatópáros, akik 1950-es években Dél-Londonban végzett felméréseik alapján azt tapasztalták, hogy hasonló ökológiai feltételek mellett pusztán társadalmi okokból kifolyólag is nagyon különböző életmódok alakulhatnak ki. Ide tartozik *Herbert Gans* is, aki *Wirth* alaptézisét bírálta. Szerinte nem létezik egységes nagyvárosi életforma és egy városon belül többféle életforma él együtt. Azt ugyan elismerte, hogy az ökológiai folyamatok szerepet játszanak az életmód milyenségének kialakulásában, azonban szerepüket csak másodlagosnak tekintette.

További két szempontból is kritizálta *Wirth* elméletét. Egyrészt, mert csak Chicago belvárosát vizsgálta, s úgy vont le következtetéseket az egész városra vonatkozóan, másrészt pedig nem osztozott *Wirth* azon elképzelésében sem, hogy az általa felsorolt három tényező lenne a városi életforma meghatározója, ehelyett a foglalkozási viszonyokat tartotta a fő meghatározó tényezőnek.

B, A zónaelmélettel kapcsolatos kritikai észrevételek

Annak ellenére, hogy *Park* és *Burgess* zónaelmélete tulajdonképpen elég pontos és sokrétű elemzést adott Chicago városáról, és nem elégedtek meg csupán a város formájának és térszerkezeti jellemzőinek feltárással, hanem annak mozgató mechanizmusait is elemezték, az 1950-es években teóriájukat is kritika érte. *Burgess* koncentrikus körök elméletével kapcsolatos bírálatok a zónák társadalmi homogenitását, valamint az övezetek köti tiszta népességmozgást firtatták.

Bár a szakemberek egyetértettek abban, hogy *Burgess* Chicago ökológiai szerkezetét korhűn magyarázta, elméletét azonban csak egy város empirikus vizsgálatára építette. Ennek ellenére szilárdan hitte, hogy elméletével bármely más város is korrekten modellezhető. Zónaelméletét a legtöbb kritika e tekintetben bírálta, mert a későbbi vizsgálatok azt mutatták ki, hogy modellje csak Észak-Amerika régi városaira terjeszthető ki.

A kritikusok másik csoportja a telekár, a telekárat alakító mechanizmust vette górcső alá, amely *Burgess* zónaelméletének övezetlehatárolása alapjául szolgál. Bírálói ugyanis bebizonyították, hogy „a telekárak - gazdasági értelemben vett - igazi áruk, mert nem személytelen, automatikus mechanizmusok termékei,

hanem olyan árak, amelyekben társadalmi és kulturális preferenciák fejeződnek ki.” [Barakonyiné, 1997. p. 175.]

Mindezek ellenére *Burgess* nagy érdeme, hogy ő mutatott rá először arra, hogy az üzleti negyed folyamatos növekedése szükségszerű telekspekulációhoz vezet az átmeneti zónában.

VI. 1. 3. A Chicagói Iskola térelméletét követő modellek

A, Sugaras fejlődés elmélete

Burgess zónaelméletének első komoly kritikáját *Homer Hoyt* földrajztudós dolgozta ki az 1930-as évek vége felé. Elmélete „szektorelmélet” néven vált ismertté.

Hoyt más szempontból és más módszerrel vizsgálta a várost. Azt gondolta, hogy az emberek közötti verseny - mely főként a térért és az erőforrásokért való küzdelem - elsősorban gazdasági területen folyik és a verseny eszköze az árharc. Végző következtetése szerint a városi szegregációt főképp a telekár mozgatja. Ennek ismeretében folytatta kutatásait, s elemzéséhez a telekárát, illetve a bérleti díjat választotta mérőeszközéül.

Hoyt Burgessel ellentétben meglehetősen sok, különböző típusú - pontosan 142 amerikai várost - vizsgált hosszú időn keresztül - 36 éven át 3 felmérést végzett -, s tapasztalatait a vizsgálati eredmények alapján vont le. Arra a következtetésre jutott, hogy - ha továbbra is feltételezi az egy városközpont létezését -, amikor a város növekszik, a magasabb jövedelmű családok által lakott területek a központtól kifelé, sugárszerűen terjeszkednek, s ugyanilyen sugaras módon növekszik a szegények által lakott belvárosi övezet elsősorban a fő közlekedési útvonalak mentén.

9. ábra

Sugaras fejlődés modellje

Ferenczi - 94. Oldal - 34. sz. ábra

Összefoglalva elmondhatjuk, hogy *Hoyt* szektorelmélete - melyet egyes kutatók „sugaras fejlődés” elméletének neveznek - bizonyos értelemben tágabb *Burgess* „zónaelméleténél”, hiszen vizsgálati halmaza és a vizsgálat ideje jóval nagyobb, illetve hosszabb, *Hoyt* azonban a városok térszerkezetét csak a lakóövezetek szempontjából vizsgálta, s ilyen értelemben szűkebb volt *Burgess* modelljénél.

A „sugaras fejlődés” elméletének legnagyobb gyengeségeként azt említhetjük meg, hogy „tökéletes versennyel számol, amelyben nincsenek kihasználatlan, megfelelően be nem épített városrészek, az optimumtól elmaradó területhasznosítások, hatósági előírások, korlátozások”. [Ferenczi, 1996. p. 94.]

B, Beékelte övezetek elmélete

A „szektorelmélethez” hasonlóan ez az elmélet is a „koncentrikus körök elméletének” továbbfejlesztett változata. Míg azonban a „sugaras fejlődés modelljében” *Hoyt* a lakóövezetek elhelyezkedésére helyezi a hangsúlyt és kevésbé foglalkozik az ipari területekkel, addig ez az elmélet nem kizárólag a lakónegyedeket állítja a figyelem középpontjába.

A modell szerint a magasabb jövedelmű családok a leggyorsabb közlekedési útvonalak mentén terjeszkednek a városközponttól kifelé. A város folyamatos, kifelé történő növekedése közben azonban ún. beékelődések maradnak, amely területek nem felelnek meg a kifelé terjedő övezetek sajátosságainak. Ennek következménye az, hogy a koncentrikus körök helyett, különféle alakú, szabálytalan területek, övezetek alakulnak ki.

10. ábra

Beékelte övezetek modellje

Ferenczi - 95. oldal - 35. ábra

Az elmélet leíró jellegű, de erőssége, hogy figyelembe veszi a különböző városrészek közötti eltérő növekedési ütemet, ami a valóságban a városszerkezetben is megfigyelhető szabálytalanságokat okozza.

C, Többközpontú vagy többmagvú városszerkezeti modell

Az eddig tárgyalt és bemutatott modellek abból az alapfeltevésekből indultak ki, hogy a városok csak egyetlen központi maggal, üzleti negyeddal rendelkeznek. *Chauncy D. Harris* és *Edward L. Ullman* 1940-es években végzett kutatásaik során azonban azt tapasztalták, hogy a modern városok rendszerint nem egy, hanem több üzleti és ipari övezettel rendelkeznek.

11. ábra

Többközpontú modell

Ferenczi - 97. Oldal - 36. ábra

Feltételezésük szerint a nagyvárosok több városmagból fejlődtek ki, s a városmagok közül néhány egyre nagyobb jelentőségre tett szert, melynek következtében ezek a város fejlődésének középpontjába kerültek.

„Ez az elmélet az eddigieknél rugalmasabban magyarázza a városszerkezet kiépülését. Az egyetlen városközponttól való távolság és megközelíthetőség elemeinél sokkalta több tényezővel számol, s nemcsak a topográfiai, történeti okok jelennek meg, hanem a gazdasági és társadalmi erők is komoly szerepet kapnak. Nemcsak az adott város, hanem a városkörnyéki településekkel együtt a teljes agglomeráció kialakulását mutatja be a modell.” [Ferenczi, 1996. p. 97.]

„*Harris* és *Ullmann* elméletének talán legfontosabb eredménye az volt, hogy megkérdőjelezte a városi telekfelhasználás jövőjének megjósolhatóságát. *Burgess* zónaelmélete, de még *Hoyt* szektorelmélete is azt bizonyította, hogy a városi telekfelhasználásnak határozott (és általuk feltárt) mintái vannak. Velük szemben *Harris* és *Ullmann* elmélete azt bizonyította, hogy minden várost sajátos történelmi, kulturális, és gazdasági helyzetek formálnak és nem általános érvényű terület-felhasználási minták. Kutatásaik arról győzték meg őket, hogy ahogy ezek a helyzetek változnak az idők folyamán, úgy rendeződik át a város térszerkezete is.” [Barakonyiné, 1997. p. 179.]

VI. 2. Társadalmi téranalízis és faktoranalízis

Egy pár szóban érdemes említést tenni a városökológiai ezen új irányzatáról is. A társadalmi téranalízis a városkutatás egy új módját jelenti, s azon feltételezésen alapul, hogy az urbanizáció fokában bekövetkezett változások tükrözik a társadalmi intézmények, illetve életmód változását.

Erre a következtetésre a Los Angeles-i Egyetem egyik kutatócsoportja jutott, s ők hívták életre a társadalmi téranalízissel foglalkozó Los Angeles-i Iskolát. Los Angeles és San Francisco tanulmányozás során kifejlesztettek egy új vizsgálati módszer, melynek lényege, hogy minden területet három - különböző változókból képzett - index alapján értékelték.

Elméletük később számos kritika is érte, többek között azon kutatók, akik a számítástechnika fejlődésének köszönhetően kifejleszthették a faktor- illetve „cluster”- analízist, mint új módszert. Ez abban különbözik a Los Angeles-i Iskola által megalkotott módszertől, hogy sokkal nagyobb számú változó figyelembevételét és elemzését tette lehetővé.

A városi társadalom térszerkezetének feltárásában mindkét analízisnek nagy szerepe volt, hiszen igyekeztek választ adni arra a kérdésre, hogy kik, hol laknak a városban, de egyik elmélet sem tekinthető teljes körűnek, mert nem kíséreltek meg válaszolni arra a kérdésre, hogy miért laknak ott az emberek, ahol laknak.

VI. 3. Gazdasági térelméletek, telephely-elméletek

Amikor a közgazdászok, valamint a város-, és gazdaságföldrajzzal foglalkozók a földrajzi elhelyezkedés, illetve a költségek és jövedelmek összefüggéseit elemzik, gyakran olyan általánosításokra jutnak, mint a szociológusok ökológiai kutatásaik alkalmával.

A telephelyelméletek azokat a tényezőket vizsgálják, amelyek hatással vannak a gazdasági tevékenységek térbeli elhelyezkedésére, s a térszerkezet fejlődésének és változásának körülményeit magyarázzák, melynek folyamatát modellben ábrázolják. Ezek a gazdasági térelméletek szolgálnak a regionális gazdaságtan, mint tudományág alapjául.

A, Thünen modellje

Az első jelentős modell megalkotása a német gazdaságföldrajz kutató, *Johann Heinrich von Thünen* nevéhez fűződik, akinek 1826-ban került nyilvánosságra telephelyelmélete. A mezőgazdaság specializálódó termelését, a mezőgazdasági terület-felhasználást igen leegyszerűsített feltételek mellett elemezte. Kiinduló feltételezései a következők:

- egy más településektől teljesen elzárt állam, közepén egyetlen piacot alkotó várossal, melyet jövedelemérdekelte termelők látnak el mezőgazdasági termékekkel;
- a város körüli földek minősége egyforma, a termelési költségek termékenként azonosak;
- a piacra történő szállítás lehetőségei és fajlagos költségei azonosak, az utak sugarasan vezetnek a városba és a folyó hajózható.

Thünen arra a kérdésre kereste a választ egyszerűsített modellje segítségével, hogy vajon az egyes mezőgazdasági termékek termelése hol folyik a város, illetve a piac körül. A korabeli termelési viszonyok figyelembevételével a termelési zónák elhelyezkedését és sorrendjét a termékek bruttó jövedelmezősége alapján, illetve a szállítási költségek függvényében határozta meg.

Thünen azt bizonyította be elméletében, hogy azok a termelők, akik olyan termékeket állítanak elő, amelyeknek magas a szállítási költsége, igyekeznek a városhoz minél közelebb letelepedni. Vagyis a termelőket tevékenységük megválasztásakor alapvetően befolyásolja a telephely elhelyezkedése, vagy másképp fogalmazva a termelő a tökéletes piaci versenyben telephelyének, termőhelyének piactól való távolsága függvényében határozza meg tevékenységét.

12. ábra

MTA: 42. oldal

Thünen-féle mg-i telephelyelméletek jellemzői

Miután a város középpontjában helyezkedik el a piac, a városközponthoz legközelebb eső területeken azon termékek termelése folyik, melyeknek szállítási költsége a legmagasabb, majd kifelé haladva a legkülső körben, a piactól legtávolabb azon a termékek termelése folyik, amelyek a legkisebb szállítási költséggel mozgathatók.

Thünen végkövetkeztetése az volt, hogy a központi üzleti negyed a várost kifelé szorítja, melynek következtében a környező területeket lakó, és egyéb nem mezőgazdasági célra fogják használni. Szerinte a központban található, korlátozott számú telep, illetve termőhelyért folytatott verseny eredményeképpen a telekárak emelkednek, s végül azoknak a foglalkozási ágaknak éri meg gazdaságilag a központ köré telepedni, amelyeknek a helyigénye kicsi, a szállítási költségei viszont magasak. Vagyis "ha két, hasonló célra használt területen a telekárak különböznek egymástól, akkor ennek okát az eltérő szállítási költség vonzatukban kell keresni" [Barakonyiné, 1997. p. 190.].

A "Thünen-körök elméletét" sokan bíráltak egyszerűsítő feltételezései miatt, ennek ellenére az alapvető gondolatai maradandónak bizonyultak, s jelentős hatással volt a városgazdaságtan fejlődésére is.

B, Weber telephelyelmélete

Körülbelül száz évvel később *Alfred Weber*, a német származású közgazdász-szociológus, megalkotta saját telephelyelméletét, s azt a XX. század első évtizedében - 1909-ben - publikálta a századforduló gazdasági eseményeire alapozva. Ipari telephelyelmélete megalkotásakor a következő alap-, illetve háttérfeltevésekre támaszkodott [MTA 1994]:

- tökéletes verseny uralkodik a piacon, a termelők profitmaximalizálásra törekcszenek, azonban egyik üzem sem képes a piacot befolyásolni és ugyanakkor bármennyi terméket el tud adni fix áron;
- a termelési tényezők és a közlekedési infrastruktúra mindenhol rendelkezésre áll;
- a termelési költség a munkaerő költségtől eltekintve mindenhol azonos; a munkaerő pedig a szükséges számban és mennyiségben rendelkezésre áll mindenhol, de a bérköltségek településenként eltérőek;
- egyetlen piac létezik a tér megadott helyén, a szállítás költsége csak a távolság és a mennyiség függvénye mind a nyersanyagok, mind pedig a késztermékek esetében is.

Modelljének a telephely megválasztását az fogja eldönteni, hogy a termeléshez szükséges input anyagok beszállítási költsége a késztermékek piacra való szállítási költsége hogyan viszonyul egymáshoz. Ha a nyersanyag szállítási költsége magasabb, akkor a nyersanyag-lelőhelyhez kell közelebb települnie a termelőnek, amennyiben a késztermékek szállítási költsége nagyobb, akkor a piac közelében kell létrehozni a telephelyet. E két lehetőségnek megfelelően *Weber* megkülönböztet alapanyaghoz igazodó (input oriented), illetve piachoz igazodó (market oriented) tevékenységet. Modellje segítségével arra a felismerésre jutott, hogy fix eladási ár esetében a profit csak úgy növelhető, ha az üzem csökkenti a költségeit, vagyis megpróbál olyan telephelyet keresni, ahol a termelési és a szállítási költségek együttes összege a legkisebb.

Weber ipari telephelyelmélete a még mindig egyoldalú feltételezései ellenére meglehetősen nagy számú követőre talált. Elmélete újszerűnek tekinthető abban az értelemben, hogy a számszerűsíthető tényezőket matematikai módszerekkel próbálta összemérhetővé tenni és az általános törvényszerűségeket ennek alapján levonni.

C, Lösch telephelyelmélete

Weber telephelyelméletét *August Lösch* bírálta, mert kutatásai során arra a megállapításra jutott, hogy a telephely megválasztása jelentősen megváltoztathatja a piaci viszonyokat, mert ha a termelőegység az adott területen bizonyos monopolista vonásokat vesz fel, s akkor már nem érvényesülnek a tökéletes verseny feltételei.

Lösch az 1940-es évek elején alkotta meg modelljét. Részint *Thünenre* támaszkodott, amikor egyenletes népsűrűségű és azonos természeti adottsággal és szállítási lehetőséggel rendelkező síkságot feltételezett. Az általános egyensúlyelméletek³⁹ mintájára megpróbált kidolgozni egy térbeli egyensúlyelméletet, melyhez a következő feltevéseket vette alapul [Smith 1971]:

³⁹ Az általános egyensúlyelmélet azt jelenti, hogy olyan árak alakulnak ki a piacon, amely mellett a kereslet és a kínálat megegyezik, és az árak illetve a termelési költség azonosak. Az általános egyensúlyelmélet legáltalánosabb példája a walrasi egyensúlyelmélet.

- adott terület, ország népessége és nyersanyaglelőhelyei egyenletesen oszlanak el, domborzati különbségek nem léteznek, s ebből adódóan a szállítási költségek csak a távolságtól függenek
- egy adott telephelyen folytatott tevékenység a termelő számára jövedelmező, a fogyasztó számára pedig hasznos terméket, szolgáltatást nyújt;
- nincs túlkereslet, mert a telephelyek piackörzetei a teljes teret kitöltik;
- a piackörzetek határánál a termelők közömbösek, mindegy nekik, hogy a szomszédos termelők közül melyik kínálatából választanak;
- bárki, bárhol, bármilyen tevékenységet végezhet, mert a kiugróan magas profitot az újonnan odatelepülő cégek lenyomják.

Lösch elméletébe a szállítási költségek magyarázó szerepe mellé a méretgazdaságosság (vagyis a nagyobb vállalatméretből származó előnyök) magyarázó szerepét is bekapcsolja. Gondolatmenete a következő: "tökéletes piaci verseny esetén, ha a síkságra odatelepül egy üzem és az önellátó családi gazdaságok helyett elkezd valamilyen árut gyártani, akkor ellátási, piaci körzete addig terjed (1. fázis), amíg a termék szállítási költsége a jövedelmét fel nem emészt (és amíg olcsóbb megvenni ezt a terméket, mint otthon előállítani). Ha ez a tevékenység jövedelmező, akkor újabb vállalkozók kezdik el ezt a nagyüzemi termelést (2. fázis), és a síkságot előbb-utóbb hézagmentesen befedik (3. fázis) ellátó körzeteikkel (lásd 13. ábra). Az egyensúlyelmélet szerint a "sűrűsödés" mindaddig tart, amíg a profit el nem tűnik. A piackörzetek eleinte körök, de később egymáshoz "nyomódnak" és olyan sokszögek lesznek, amelyek hiánytalanul lefedik a síkságot.

13. ábra

MTA: 47. oldal

A gazdasági tér kialakulásának fázisai Lösch-nél

A fenti absztrakció egyféle termékre vonatkozik. Mivel sokféle terméket gyártanak és fogyasztanak, amelyek mindegyike más-más terjedelmű piackörzetet hoz létre, ezért a térben többféle (hatszögű elemekből álló, de eltérő méretű és központú) háló alakul ki, a településeken eltérő számú telephelyek

zsúfolódnak össze.

D, Christaller modellje

A városok térbeli eloszlásának modelljét a gazdaságföldrajzzal foglalkozó német kutató *Walter Christaller* dolgozta ki 1933-ban és „központi hely elmélet” néven publikálta. Kiinduló feltételeiben ugyancsak abból indul ki, hogy a lakosság és a nyersanyaglelőhelyek egyenletesen oszlanak meg az adott sík területen, s nála is - *Lösch* elmélethez hasonlóan - a szállítási költség és a méretgazdaságosság kapott meghatározó szerepet a telephely megválasztásában.

14. ábra

Christaller modellje

Barakonyiné - 191. oldal

Elméletének újszerűségét az adta, hogy modelljében a települések nem mint elkülönült egységek jelennek meg a térben, hanem egymással összekapcsolódó rendszert alkotnak. Kialakul a piacok és települések hierarchikus kapcsolata. Ennek következtében általában egy helyi központ, piac hatszögű vonzáskörzettel rendelkezik - melyek egymás mellett helyezkednek el a térben -, s hat ilyen vonzáskörzet tartozik egy városközpontoz, s hat hasonló városközpont egy regionális központhoz.

Összefoglalás

A szakdolgozat első részében először bemutatom a föld, mint ingatlan piacának sajátosságait, majd tisztázom a földhöz kapcsolódó fogalmak - mint földjáradék, földár, földérték - történetét, jelentését az általam elfogadott értelmezés szerint. Ezek ismerete alapvető jelentőségű a földterületek hasznosítási fajtáinak, azok egymáshoz való kapcsolódását megismeréséhez, valamint az optimális földhasználat elvének megértéséhez.

Ebben a részben azt az állítást igyekszem elméleti és gyakorlati szempontból alátámasztani, mely szerint a várost körülvevő mezőgazdasági földek termelésből való kivonása következtében ezek határa az idő előrehaladtával egyre távolodik a városközponttól, s ugyanakkor felvetődik optimális hasznosításuk.

Ennek bizonyítása érdekében felhasználtam más tudományágak terén szerzett ismereteimet. Igyekeztem példával alátámasztani az optimális földhasználatról és a hasznosítási formák egymáshoz való viszonyáról írtakat. Részletesen bemutattam a különböző városszerkezeti modelleket, telephelyelméleteket, melyek az alap gondolat magyarázatát segítik és egyben megalapozzák a második rész mondanivalóját.

2. rész

*A város körül elhelyezkedő mezőgazdasági területek
visszaszorulásával egyidőben megfigyelhető a
lakóövezetek ezen területekre való részbeni áthelyeződése.*

A szakdolgozatom második részében azt vizsgálom, hogy a városok körül elhelyezkedő mezőgazdasági területek miként adják át helyüket más hasznosítási formáknak. Vizsgálódásom során arra a következtetésre jutottam, hogy a városok fejlődésének menete többé-kevésbé hasonló, bár időbeli eltolódások és szerkezetbeli különbségek megtalálhatók.

Kutatásaim alatt elsősorban a város peremén elhelyezkedő mezőgazdasági területek nem mezőgazdasági hasznosítású területekké válásának folyamatát próbáltam nyomon követni, a hazai és nemzetközi szakirodalom tanulmányozása eredményeképpen egy olyan modell-sorozatot készítettem el, amely véleményem szerint hűen tükrözi a város fejlődésének állomásait.

Természetesen a modell nem minden állomása figyelhető meg az egyes városok fejlődésének vizsgálata során, előfordulhat, hogy egy-egy fázis kimarad, vagy esetleg egy-egy fázis időben elcsúszik. Ennek ellenére úgy gondolom, hogy a modell jól érzékelteti a fejlődés menetét, s ezen belül a mezőgazdasági területek hasznosításának változását.

A modellben bemutatott övezetek alakjukat tekintve kissé leegyszerűsítettek, a valóságban nem ilyen szabályos kör alakúak. A különböző zónák alakját sok minden befolyásolja, többek között a település földrajzi elhelyezkedése, domborzata, a folyó - ha van - folyásának iránya, városon belüli helyzete, az infrastruktúra fejlettsége és területi megoszlása, stb.. Így például Budapest földrajzi fekvésének köszönhetően a budai oldalövezeti tagolódása eltér a pesti oldalétól, s ebből adódóan az egyes zónák alakja nem szabályos, ugyanúgy ahogy Párizs vagy Chicago esetében, ahol a különböző övezetek alakjának kialakulását nagymértékben befolyásolta, illetve befolyásolja ma is a Szajna folyó, valamint a Michigan tó.

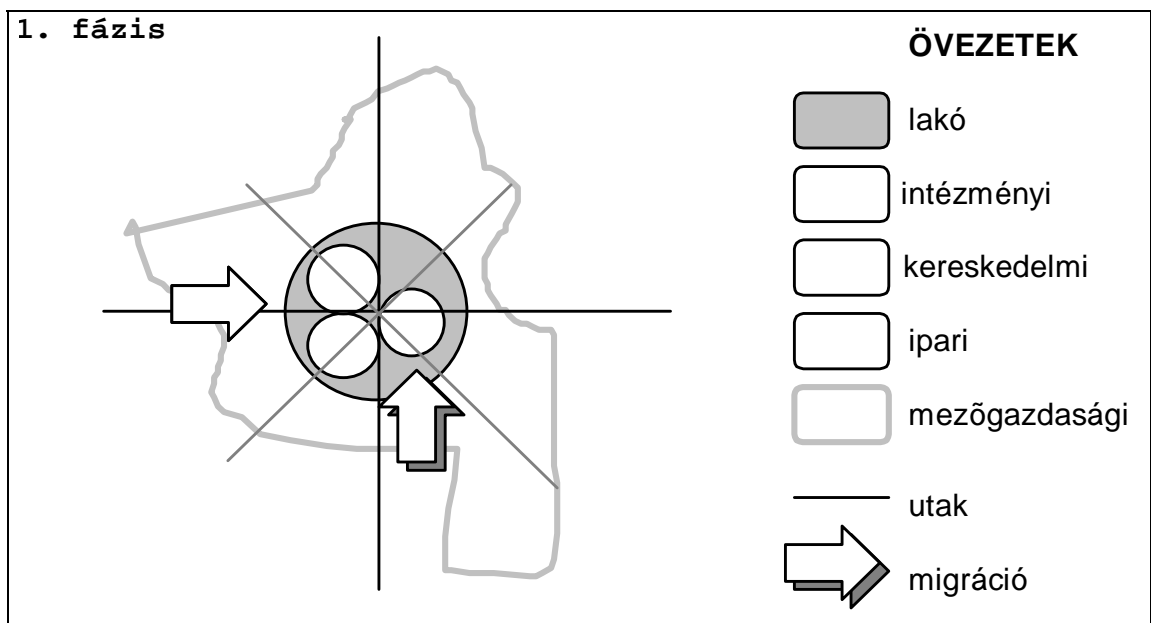
VII. A nagyvárosok térbeni szerkezetének vizsgálata saját modell segítségével

Régi igazság az, hogy az ingatlanfejlesztés legfontosabb „nyersanyaga” a föld. Hiába van fejlesztési ötlet, hiába a megalapozott anyagi háttér, hiába készülnek látványos és szellemese építészeti koncepciók, ha nincs meg a legfontosabb „matéria”, a föld.

„A földingatlanok mindig valamilyen fejlesztés útján hasznosulnak. Így jön létre az egymástól eltérő területhasznosítási formák térbeli szerkezete. A kereslet megváltozásával alakulnak, módosulnak a kialakult területhasznosítási formák, s változik a térségek, körzetek hasznosítási szerkezete.”[Land and Property Valuation 1997. p. 77.]

A városokat mezőgazdasági területek veszik körül (1. fázis), amelyeknek a városi lakosságot kellett ellátnia élelemmel. Ez mindaddig gátat vetett a városok növekedésének, amíg nem sikerült megoldani a friss áruknak (hal, hús, zöldségek) rövid időn belül való beszállítását a városközpont közelében található elosztóhelyekre.

15. ábra

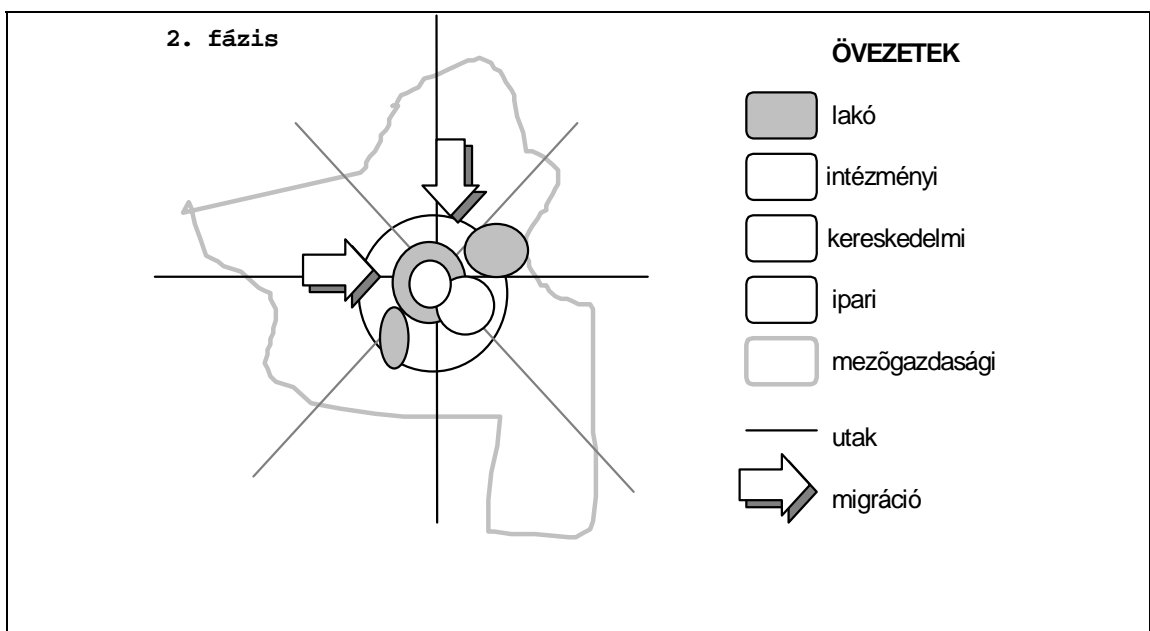


A közlekedés fejlődésével azonban lehetővé vált nagy tömegű áru gyors szállítása, így a városszéli termőterületek kijebbe tolódhattak. Ezzel egyidőben az ipar fejlesztése - gyárak, üzemek telepítése - újabb területeket igényelt. Ez a két folyamat egy irányba hatott, azaz a mezőgazdasági termőföldek

városközponttól való eltávolodásához, és ezek helyén ipari- és lakóövezetek kialakulásához (2. fázis).

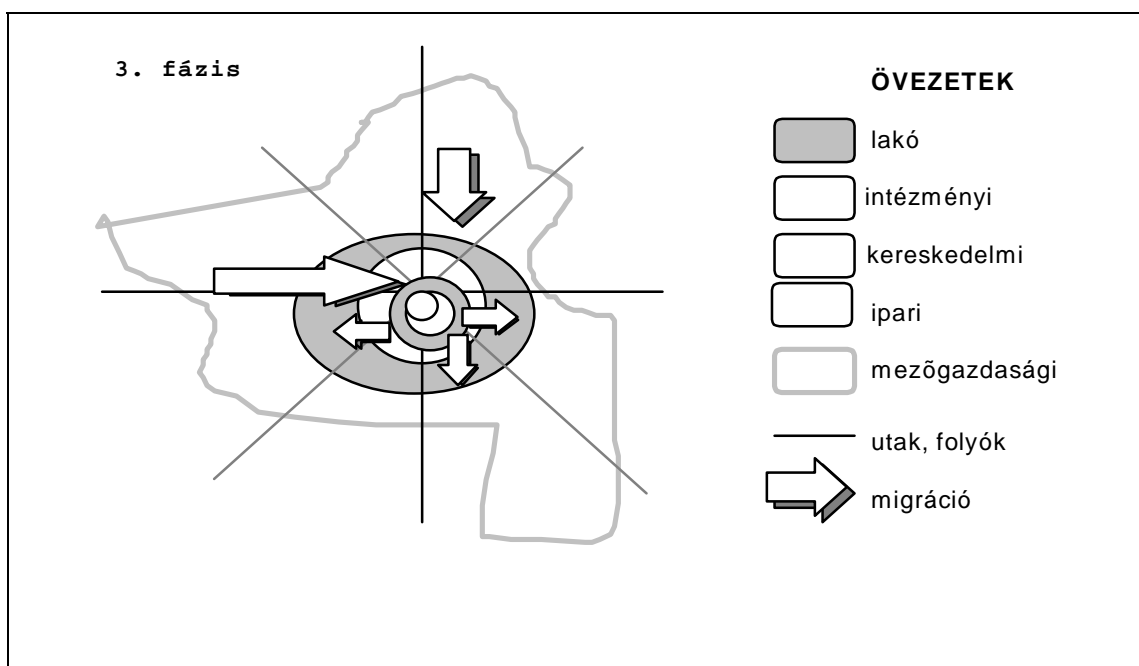
Az ipar fejlesztése - a századfordulón és a két világháború között - tömeges és olcsó munkaerőt igényelt. A városkörnyéki, a mezőgazdasági termelésből az iparba özőnlő munkások számára minimális igényességű, és nagy tömegű lakásállományra volt szükség. A már meglévő lakóövezetekben, azok mentén, és az újonnan kialakult ipari övezetekben egyaránt létrejött a spekulatív, nagy beépítési intenzitású városi lakások építésének piaca, és ezzel együtt a városi telekspekuláció. Azok, akik a belvárosi övezetkből kiszorultak, az ipari övezetben kialakított lakótelepeken, illetve a város peremén kialakult telepeken szereztek lakást maguknak (3. fázis).

16. ábra



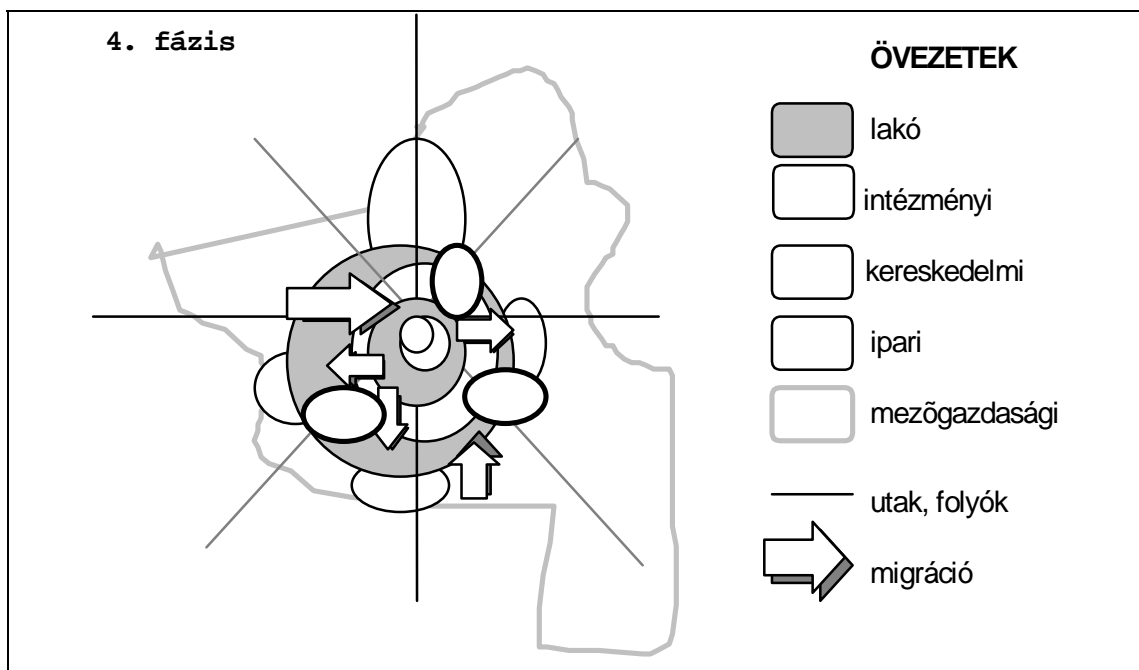
A század második felében a mezőgazdasági termelés intenzívebbé válásával egyre kevesebb területre volt szükség ugyanannyi ember ellátására. A gazdasági szerkezeten belül egyre kevesebb erőforrás jutott a mezőgazdasági termelésre, míg a rohamosan növekvő terciér szektor látványosan dotált az erőforrások tekintetében. Ez igaz a földpiacra is, hiszen a legdrágább földterületeket épp a szolgáltatások szektora tudja megszerezni magának, míg a földpiac legolcsóbb földjei épp a mezőgazdasági termőterületek.

17. ábra



Ez a folyamat tovább erősödött, ami általában a belváros terhelését (zaj, közlekedés, környezetszennyezés, bűnözés, stb.) egyre jobban megnövelte, már-már az elviselhetetlenség szintjéig. Ez az állapot készítette a belső kerületek lakosságát arra, hogy a új lakóhelyet keressenek a város külső területein (4. fázis). Bár a városból való kimenekülés nem új keletű dolog, ennek tömeges elterjedését századunkban csak az amerikai városok speciális fejlődésének során érzékelhetjük. Az európai városfejlődésben ez a folyamat csak a belső városrészek túlterheltté válásával indul meg, és hozza létre a városszéli lakóövezeteket, alvóvárosokat, új városokat (pl. Párizs esetében).

18. ábra



Ez a tendencia már Budapesten is megfigyelhető, és kialakult a fentiekben leírt általános modell, amely szerint a belvárost körülvevő lakó- és ipari övezetek után ismét kiszakított egy újabb részt a várost körülvevő mezőgazdasági övezetek közül, hogy helyet biztosítson az elővárosi lakóövezeteknek. Ezzel gyakorlatilag két dinamikusan fejlődő városgyűrű alakul ki, a városközpont, illetve a városszéli zöldövezeti lakóterületek. (Budapest speciális földrajzi elhelyezkedéséből adódóan - mint ahogy azt már említettem - ezek a koncentrikus körök deformálódnak a budai zöldövezetek miatt, amelyek ezeket a középpont felé „húzzák”.)

Ugyanezen logikát követték az amerikai nagyvárosok a húszas évekig folyamatosan. „A városmagban helyezkedett el a központi üzleti körzet, felhőkarcolóival a helyi gazdaság, a hatalom és a kifinomult ízlés szimbólumaként; ekörül volt a gyári övezet, a sűrűn beépített vasbetongyárak és zsúfolt munkáslakások régiója, és végül a külső rész, a jómódú középosztályi elővárosok keskeny gyűrűje foglalta el. Így néztek ki az ünnepelt amerikai nagyvárosok...”[Fishman 1990, p. 233]

A modell-sorozat segítségével megpróbáltam érthetővé tenni a települések fejlődésének folyamatát. Röviden összefoglalva a következőről van szó: a városok fejlődésének első fázisában a városközpontban és közvetlen környezetében kialakul az intézményi, a kereskedelmi és az ipari zóna, s ezeket az övezeteket veszi szorosan körül a lakó-, majd a mezőgazdasági területek. A közlekedés, az infrastruktúra fejlődésével

az ipari övezet kijjebb húzódik, s maga után vonja a lakóövezetek iparterületek környékére való kitolódását is. Míg az intézményi és a kereskedelmi övezet a belvárosban, a belvároshoz közeli területeken marad, addig az ipari- és a lakóterületek eltávolodnak a városközponttól, és mezőgazdasági területeket foglalnak el. Az ipar fejlődésének köszönhetően egyre nagyobb, több helyen összefüggő ipari övezetek alakulnak ki, s ezzel egyidőben a már meglévő lakóövezetek felduzzadnak és mellettük újabbak és újabbak jönnek létre, melyek egyrészt az iparba özönlő, másrészt a belvárosból kiszoruló embereknek ad életteret. Az ipar rohamos fejlődését a terciér szektor is követi, s egyre nagyobb területeket hasít ki a városközpontban. Az egyre zsúfoltabbá váló városközponttal szemben tovább fokozódik a külsőbb és a város körüli területek vonzereje, ez a mezőgazdasági területek csökkenésének irányába hat. A terjeszkedő város tehát fokozatosan elnyeli a várost ölelő mezőgazdasági területeket.⁴⁰

A következő fejezetekben igyekszem alátámasztani elméletemet, s ehhez különböző tudományterületeken szerzett ismereteit fogom felhasználni., természetesen csak azon a részeit, amelyek szorosan összefüggenek a vizsgálat tárgyával. Ezek a tudományterület tézisének elemzése és bizonyítása szempontjából nem választhatók el egymástól, sőt bizonyos értelemben egymást átfedik, egymással összefüggnek, s kizárólag csak együtt fejtik ki hatásukat.

VIII. A városok övezeti tagolódásának (térszerkezetének) vizsgálata nemzetközi és hazai példán keresztül

Egy város térszerkezetének vizsgálata több szempont szerint történhet. A város, település egy állandó változásban levő strukturális rendszer, amelynek jó és szerencsés esetben eredménye a fejlődés. A városfejlődés dinamikusa főleg a gazdasági struktúrától függ, amely tulajdonképpen meghatározza a társadalmi struktúrát, valamint követelményt támaszt és egyben alapot teremt a műszaki struktúra kialakításához és fejlődéséhez. A gazdasági struktúra jelentősége természetesen nem az egyetlen

⁴⁰ Számos nagyváros esetében ez a közigazgatási határok kiterjesztését eredményezte. Így például Berlin az 1920-as évek elején, Budapest 1950-ben, Moszkva 1960-ban és London 1964-ben tolta ki közigazgatási határát. [Dr. Kácsor 1991]

meghatározó elem, s mivel a város fejlődésének különböző korszakai vannak, ezeknek megfelelően változik, illetve változhat az, hogy mely struktúra szerepe a meghatározó.

A város, település tehát meglehetősen bonyolult és összetett „jelenség” ahhoz, hogy sokféle módon lehessen megközelíteni, vizsgálni.

A város fejlődésével foglalkozó szakembereknek bizonyos jártasságra van szükségük az urbanisztika, a szociológia, valamint a gazdaság-, illetve a politikatudományok területén is. Azaz a város, település vizsgálata nem csak egy adott tudományterület ismeretét igényli, hanem egy sor más aspektusú megközelítést is. Az említett tudományterületek segítségével és felhasználásával szeretném bebizonyítani nemzetközi és hazai példán keresztül a bemutatott modell helyénvalóságát.

A szociológusok vizsgálódásának alapja az a felismerés, hogy a lakosság, a társadalmi rétegek térbeli elkülönülése a különféle csoportok esetében más-más előnnyel, illetve hátránnyal jár. Elemzéseik alkalmával a szociológusok arra kíváncsiak, hogy különböző társadalmi rétegek hogyan oszlanak el a térben, illetve hogy az életmód, életforma milyen övezeti eltéréseket, sajátosságokat mutat.

A városi társadalom vizsgálata nem képzelhető el valamiféle tisztán szociológiai szempontból, „hiszen az, hogy az egyes emberek vagy csoportok hogyan lépnek egymással interakcióba, függ az életterület alkotó fizikai tér milyenségétől, koruktól, nemüktől, családi állapotuktól, a gazdasági munkamegosztásban elfoglalt helyüktől, magától a gazdasági és politikai rendszertől, de egyéni politikai meggyőződésüktől, kulturális jellemzőiktől, stb. is.”

„Évezredekkel ezelőtt, már az ősi város tudott valamit, ami ellenállhatatlanul vonzotta az embereket. Ez a valami, az izgalmas csoda, nyitottságba gyökerezett. A falu zárt, örökké változatlanak tűnő, múltba néző világával ellentétben a város állandó változásnak, megújulásnak, a jövőnek ad otthont. Itt összpontosult a hatalom, és a gazdaság. Ennek nyomán itt rakódott le elsősorban mindaz, ami maradandó értéket képviselt. De nagyon hosszú ideig a város az emberek döntő többsége számára valóban csak csoda maradt, melyet meg lehetett pillantani ..., de javaiból részesedni aligha.

Az ipari forradalom nyomán létrejött, soha nem álmodott gazdasági növekedésre, s vele a modern urbanizáció kibontakozására volt szükség ahhoz, hogy széles tömegek számára váljanak elérhetővé a város javai. A jólét és a gazdasági erő szimbólumaivá ekkor váltak a nagyvárosok. Óriási tömegek özönlöttek a nagyvárosokba életük jobbrafordulásában reménykedve.” [Barakonyiné 1997. pp. 11-12.]

De vajon hogyan vélekedtek a városról a szociológusok? Néhányan lelkes hívei voltak a városnak, köztük *Lewis Mumford*, aki azt vallotta, hogy az ideális életstílus ideális színhelye a város. Mások a várost, s főleg annak növekedését szükséges rossznak tartották. Itt lehet megemlíteni például *Simmel*, *Wirth* vagy *Weber* német szociológusokat, akik úgy gondolták, hogy az urbanizáció szükséges, de ugyanakkor nem szerencsés folyamat.

„Városépítés, városrendezés, városfejlesztés, településfejlesztés” - melyekkel tudományos szinten az urbanisztika⁴¹ (településtudomány) foglalkozik - „... egyazon témakör rokon fogalmai. Egymást átfedve, egymástól el nem választhatóan. Azt a sokirányú tevékenységet foglalják magukban, amely - végső soron - településeink fejlődését, arculatát, ezzel környezetünket, életünk keretét meghatározza, vagy legalábbis döntő módon befolyásolja. Feladatai, problémái az ország egészétől az egyes létesítményekig terjednek. [Preisich 1984. p. 5.]

A XX. század urbanisztikai gondolkodásának gyökerei a XIX. századhoz nyúlnak vissza. Az ipari forradalmak következtében kibontakozó, óriási méreteket öltő városba áramlás társadalmi és környezeti hatásai olyan alapvető eszméket és beavatkozási stratégiákat váltottak ki a múlt században, amelyekre csaknem minden XX. századi városépítési ideológia visszavezethető.

Az urbanizáció ... nem egyirányú folyamat és törvényszerűségei csak megkésve ismerhetők fel. Sokáig úgy tűnt, hogy a városba áramlás visszafordíthatatlan és a világot előbb-utóbb be fogják hálózni az

⁴¹ A Magyar Értelmező Kéziszótár szerint az urbanisztika „a városépítéssel, városrendezéssel és a nagyvárosi életformával foglalkozó tudományág” [1985. p. 1431.], míg az Idegen szavak és kifejezések szótára a következőképpen definiálja: „településtudomány; a városépítés és városrendezés elmélete és gyakorlata” [1989. p. 880.]

egymással összeérő nagyvárosok. Kiderült azonban, hogy a koncentráció csak a fejlődés első állomása és az erőteljes iparosodással függ össze: a mobilitás alacsony fokán a lakosság igyekszik munkahelye közelében letelepedni. [Fishman 1990]

A szállítás fejlődésével és különösen a motorizált közlekedés elterjedésével - Amerikában a 20-as évek végétől, Európában az 50-es évek végétől - egy ellenkező irányú mozgás bontakozik ki: a szuburbanizáció.

A gazdaságilag legfejlettebb országokban egy egyre szélesedő középosztály és a termelő tevékenységek egyre szélesebb köre költözik ki a városból. Emiatt a város népességszámának növekedése - Európában a 70-es évektől kezdődően - először lelassul, majd fogyni kezd, és a nagyvárosok közti térségek eddig elhanyagolt települései kezdenek fejlődni. A városmagok válságba kerülnek és egyesek dezurbanizációról beszélnek.

Ezzel egyidejűleg csökken a városmagok túlterheltsége is, ami viszont felértékeli a területet, és beindulnak a városrehabilitációs programok. Ezt a folyamatot reurbanizációnak is nevezik. Az urbanizáció irányváltásai és a nyomában megváltozó társadalmi igények árnyékában ünnevelt városépítési eszmék avulnak el, és új elvek, törekvések jelennek meg, hogy aztán azokat is meghaladja az idő.” [Dr. Meggyesi 1996. p. 3.]

Nem véletlen, hogy az utóbbi években a városépítés, a városfejlesztés, az urbanisztika kérdései fokozottan előtérbe kerültek. A városok, települések többsége nagyarányú fejlődésen ment keresztül, mely változások egyaránt rendelkeznek pozitívumokkal és negatívumokkal. A felmerült és felmerülő hibák megoldása nem szűkíthető le egy szakma területére, részt kell benne venniük építészeknek, várostervező mérnököknek, közgazdászoknak, szociológusoknak és természettudósoknak egyaránt.

„Korunkban hazánkban is felgyorsult az urbanizáció folyamata. A népesség társadalmi szerkezetének átrendeződése, foglalkoztatottsági viszonyainak átalakulása, a gazdaság ... fejlődése, a termelőerők területi elhelyezkedésében és szerkezetében végbemenő változások ennek a folyamatnak kiváltó, ösztönző

tényezői. Közvetlen következményei a városok, különösen a nagyvárosok, az azok bázisán fejlődő agglomeráció⁴², agglomerálódó térségek ... gyarapodása” [Köszegfalvi, 1982.], melynek kiváltó okai döntő mértékben a területi társadalmi-gazdasági fejlődés és annak következményei.

A hazai urbanizációs folyamat sajátosságainak vizsgálata során figyelmet érdemel az agglomerálódás folyamatának elemzése, hiszen a hazai urbanizáció térbeli megnyilvánulásának egyik legkarakterisztikusabb vonása ez a folyamat.

„Az agglomerációkba történt nagymérvű népességbeáramlás, népességkoncentráció egyrészt kényszerítő, másrészt ösztönző erővel hatott az infrastruktúra, elsősorban a lakossági infrastrukturális ellátottsági viszonyok legfontosabb elemét képviselő tömeges lakásépítés fejlődésére. Ugyanakkor a gyors agglomerálódási folyamat kedvezőtlen folyamatokat váltott ki az érintett térségek természeti közegeinek állapotában s ennek következményeként a települési környezet minőségében.” [Köszegfalvi, 1982.]. Negatív következményként kell megemlíteni azt, hogy „a városok gyors területi növekedése következtében jó minőségű termőföldeket vettek és vesznek el igénybe tömeges lakásépítés ... és különféle intézmények elhelyezésére.” [Köszegfalvi, 1982.]

VIII. 1. Az amerikai városok fejlődésének folyamata

VIII. 1. 1. Történeti áttekintés

Az amerikai ipari forradalom vezető nagyvárosait, mint például Chicagot, New York-ot, tartós létre tervezték. Jellemző formájuk, melyet a már említett Chicagói Szociológiai Iskola szakemberei - *Robert. E. Park* és *Ernest W. Burgess* - rögzítettek az 1920-as években, ugyanazt a logikát követte. E szerint a városmagban helyezkedik el a központi üzleti negyed, ekörül található a gyári övezet, majd a sűrűn beépített, zsúfolt lakónegyedek régiója, s végül pedig - legkívül - a jómódú középosztály által uralt

⁴² A nagyvárosból és a peremterületekből lakó, ipari, intézményi, kereskedelmi és egyéb funkciókat viselő városrészek alakulnak ki, melyeknek szorosabb vagy lazább urbanizált együttese alakul ki. Az ilyen, sokoldalúan összekapcsolódó település együttest nevezik agglomerációnak. [Dr. Kácsor 1991]

elővárosok keskeny gyűrűje. Így néztek ki az amerikai nagyvárosok, amelyek az 1920-as évekig folyamatosan szívták magukba a vidéki népességet. „De a modernizmus az állandó felfordulás és önpusztítás folyamata. Amikor a központosított metropolisz karrierje csúcán volt, hatalmas társadalmi és gazdasági erők kezdtek hatni, elindítva a decentralizáció feltartóztathatatlan folyamatát...” [Fisman 1990. p. 24.]

Az 1940-es évek közepe óta a városmag és az elővárosi periféria viszonya teljesen átalakul. Míg egykor az elővárosok kizárólag egy szűk elit részére kínáltak letelepedési lehetőséget, addig az 1990-es évekre a népesség körülbelül 45%-a lakik elővárosokban. De nem csak a lakosság városokból való kivándorlása számottevő, még drámaibb az ipar és a kereskedelem elvándorlása a nagyvárosokból.⁴³

A huszadik század egyik legnagyobb amerikai városépítészé és a decentralizáció megjövendőelője, *Lewis Mumford*, a „Városok kultúrája” című munkájában a nagyvárosok decentralizációjához való eljutás folyamatát fejtegeti. Véleménye szerint, míg a metropolisznak egy központi negyede van, addig az új decentralizált városban az egész körzet, terület megnyílik a település számára.

A központosított ipari városok, amelyek a XIX. században, illetve a XX. század elején élték fénykorukat, az utolsó olyan városok voltak, amelyek gyökerei a Közel-Kelet városaihoz, Babylonhoz és Urhoz nyúlnak vissza. A hagyományos városokat a kereskedelmi utak kereszteződésénél vagy a helyi piacok mellett hozták létre, de kedveltek voltak még városalakítás szempontjából a kikötőépítésre alkalmas folyó- és tengerpartok is. A vasút megjelenésével a XIX. században felértékelődtek más városok is - például Chicago, New York -, amelyeket a vasút országos közlekedési központokká alakított át. A század vége felé, amikor a vasútvonalakat villamos és metróhálózat egészítette ki, kialakult a nagy amerikai metropolisz jellegzetes modellje. *Mumford* szerint egy ilyen rendszer szükségképpen a központba koncentrálnak mindent. Így született meg a jól ismert, koncentrikus körgyűrűkből álló város, melynek központjában az üzleti negyed található, majd azt követően pedig az ipari zóna és az elővárosok gyűrűje.

⁴³ A kereskedelmi létesítmények, övezetek területi változásával a 3. rész foglalkozik.

A moralisták⁴⁴ félve nézték az újonnan kialakult nagyvárosokat, a koncentráció azonban működött. A központi üzleti negyedben az irodaépületek koncentrálása megnövelte a kommunikáció és az információ cseréjének lehetőségeit. Az ipari zóna előnyt jelentett a vállalkozások számára, mely egyben otthona volt nem csak az ipari vállalkozásoknak, hanem a szak- és segéd munkások sokaságának is egyben. A nagyvárosi koncentráció legnagyobb előnyét azonban valószínűleg az elővárosi elit élvezhette leginkább, mivel ők - élvezve a nagyváros minden előnyét - a városoktól viszonylag elszigetelten élhették életüket.

A központosított ipari nagyváros azonban az 1920-as évek pályája csúcsára ért, amikor is egymástól függetlenül és összehangolatlanul a technológiai újítások egész sora ment végbe, amely a központosított városok sajátosan előnyös helyzetét kezdte aláásni. Ezeknek az újításoknak az volt a közös vonása, hogy az előnyöket a városmagba, a központi üzleti negyedbe összpontosító kommunikációs hálózatokat olyanok váltják fel, amelyek azokat egyenlően osztják azt szét az egész térségben. Ilyen volt például az úthálózat fejlődése. Az autótulajdonosok hamar rájöttek arra, hogy a közutak újdonsága elsősorban abban rejlik, hogy segítségükkel a vasúttól távoli települések is megközelíthetővé válnak. Míg a vasúthálózattal ellátott településeken a legtöbb ember legfeljebb tizenöt perc gyaloglásra lakott a vonatmegállótól, addig az autó birtokában a vasúttal el nem érhető területek is elérhető válnak anélkül, hogy az egyfajta számkivetettséget jelentene.

Ezt, az úthálózat fejlődéséből adódó előnyt először Los Angelesben ismerték fel. Az 1920-as évek közepe felé Los Angeles viszonylag centralizált város volt, amely egy virágzó belváros köré épült. A húszas évek végére azonban a belváros közlekedése elviselhetetlenné vált. Két lehetősége volt a városnak a probléma megoldására: vagy bővíti a tömegközlekedési hálózatot, vagy új úthálózatokat épít. Míg az első megoldás megmentené a belvárost, nagyban korlátozná azonban a lakóterületek kiépülését. Ezzel szemben az új úthálózat halálra ítélné a belvárost, de megteremtené a város növekedésének lehetőségét.

Végül is a város a belváros feláldozása mellett döntött, mely döntés megszületéséhez nagymértékben

⁴⁴ A moralisták erkölcsstannal foglalkozó filozófusok. Egyik jelentős képviselőjük *Frank L. Wright* építész, aki 1920 és 1959 között a decentralizált amerikai város tervével, a Broadacre-rel foglalkozott.

hozzájárult az a körülmény, hogy a városi elit nagy része érdekelt volt a telekspekulációban. A döntés következtében az 1930-as évek közepére mind a belváros, mind pedig az azt fenntartó tömegközlekedési hálózat elértéktelenedett, s a régi belváros helyét előbb-utóbb sok kisebb, gépkocsival könnyen megközelíthető központ foglalta el. Los Angeles tehát megteremtette az amerikai nagyvárosok alternatív, decentralizált típusát, amelynek alapja a gépkocsi és a családi ház. Vagyis a családok kialakítják a saját maguk számára elfogadható, alacsonyabb népsűrűségű területeket azokon az útvonalakon, amelyek autóval ésszerű időn belül elérhetők, azaz a távolságot egyre inkább időben, s ennek következtében pénzben mérik.

A változást érzékeltető első jelzés a városi népesség számának folyamatos csökkenése volt. „1950 és 1960 között a régi nagyvárosok mindegyikében fogyott a lakosság száma. A legrosszabb helyzetben Boston volt: tizenhárom százalékos lakosságcsökkenéssel, miközben az elővárosainak népessége tizenhét százalékkal nőtt. New York és Chicago vesztesége kevesebb volt két százaléknál, de elővárosaik lakossága több mint hetven százalékkal gyarapodott.” [Fishmann 1990. p. 37.]

Az alacsonyabb népsűrűségű negyedek építésének, kiépülésének van egy elkerülhetetlen velejárója, mégpedig a lakókörzetek, majd előbb-utóbb a gazdaság minden területének behatolása a korábbi mezőgazdasági hasznosítású területekre. Majd amikor egy terület kezd megtelni, a föld értéke és az adók robbanásszerűen megemelkednek, akkor tovább folytatódik a város környéki mezőgazdasági területek más célú hasznosításai.

VIII. 1. 2. Lakóövezetek kialakulása

A lakóövezetek fejlődésének, változásának a már bemutatott szociológiai szemléletű magyarázata mellett e témával két közgazdasági indíttatású elmélet is foglalkozik. Az egyik az ún. „kiszivárgási elmélet”, melyet a szakemberek egy része „koncentrikus körök elméletének” nevez, s amelyről már részletesen szó volt az előző fejezetben.⁴⁵

⁴⁵ Csak emlékeztetésül, ennek az elméletnek a legkorábbi változatát *E. W. Burgess* dolgozta ki, amikor Chicago lakóövezetének elhelyezkedését vizsgálta. Megállapította, hogy a leggazdagabb családok a

Ugyanennek az elméletnek egy módosított változatát dolgozta ki *H. Hoyt* az 1930-as évek vége felé. Ő úgy gondolta, hogy nem a topográfiai tényezők, illetve szociológia vagy történeti okok határozzák meg egy város lakóövezetének elhelyezkedését. Szerinte ez a városrész, zóna a város, település növekedésével kifelé migrál. Elmélete figyelembe veszi azokat a gyakorlati tapasztalatokat, amelyek szerint a városfejlődés nem szabályos, koncentrikus körök mentén alakul ki és valósul meg. [Ferenczi 1996.]

A „kiszivárgási elmélet” gyakorlatban megmutatkozó kudarcai, valamint a városi közlekedés problémáinak előtérbe kerülése egy merőben új elmélet megszületéséhez vezetett, melynek neve „mérlegelési elmélet”. Ezt, a lakóövezetek kialakulását magyarázó elméletet *L. Wingo* és *William Alonso* dolgozta ki először, majd *R. F. Muth* és *A. W. Evans* fejlesztette tovább. A továbbiakban az elméletet *Alonso* modellje és leírása alapján ismertetem, aki az amerikai nagyvárosok vizsgálataiban során következtetéseket vont le a lakóövezetek elhelyezkedésével, kialakulásával kapcsolatban.

Alonso elmélete - bár sokkal később keletkezett, mint a *Burgess-féle* „koncentrikus körök elmélete”, sok hasonlóságot mutat elődjével. *Alonso* az 1960-as évek közepén egy általa kifejlesztett elméleti modell segítségével próbált választ adni arra, vajon miért van az, hogy amikor egy nagyvárosba utazunk, a város közeledtének első jele az, hogy eltűnnek a mezőgazdasági hasznosítású területek és amikor elérjük a beépített részt, egyre gyorsuló ütemben nő mind a forgalom, mind a beépítettség, mind pedig a népesség, a tömeg. [Barakonyiné 1997.]

Alonso természetes tisztában volt azzal, hogy egy várost nemcsak a gazdasági érdekek formálnak, hanem más tényezők is, mint például a politikai, társadalmi tényezők, történelmi múlt, stb. Modellje megalkotásakor azonban kizárólag arra volt kíváncsi, hogy mekkora a gazdasági erők, tényezők szerepe, illetve hatása a különböző övezetek, ezen belül a lakóövezetek kialakulása során.

külvárosba „szivárognak ki”, s egyre nagyobb részt hasítanak ki ezek az új lakóövezetek a város körüli területekből.

A következőkben nézzük meg, hogy *Alonso* szerint a lakóövezetek elhelyezkedését, illetve határát mi határozza meg.⁴⁶ [*Alonso* 1964.] Elmélete - mely az amerikai nagyvárosok vizsgálata alapján született - azon feltevésen alapszik, hogy minden embernek van egy bizonyos jövedelme, amelyet saját kívánsága szerint tud elkölteni. Ebből a jövedelemből vásárolja meg a szükséges termékeket, szolgáltatásokat és ebből fedezi a birtokában levő ingatlannal, lakással kapcsolatos költségeket, bérleti díjat, s a megmaradó pénzüsszegeből megtakarítást eszközöl. Ezen tények, illetve feltételek figyelembe vételével le lehet írni azokat a „vásárlói kosarakat”, amelyeket az egyén választhat pénze elköltése során:

$$\begin{aligned} & \text{az egyén rendelkezésére álló jövedelem} \\ & = \\ & \text{ingatlannal, lakással kapcsolatos költségek + utazási költség + összes egyéb kiadás (termékeke,} \\ & \quad \text{szolgáltatások)} \end{aligned}$$

Figyelmünket fordítsuk először az egyén termékekre és szolgáltatásokra fordított kiadásaira, s tekintsünk el az ingatlannal, lakással kapcsolatos kiadásoktól, valamint az utazási költségektől. Az egyén a termékek, szolgáltatások széles választékából választhat kisebb-nagyobb mennyiségben. Jelöljük az n féle megvásárolható termékek mennyiségét z_1, z_2, \dots, z_n -nel. Ha az egyes termékek ára n féle termék esetében rendre p_1, p_2, \dots, p_n akkor az egyén kiadása bármely z_i termék esetében egyenlő lesz az i -dik termék mennyiségének és árának szorzatával: $p_i z_i$. Ennek függvényében az egyén összes termékre és szolgáltatásra fordított kiadása a következőképpen írható fel:

$$p_1 z_1 + p_2 z_2 + \dots + p_n z_n \tag{1}$$

A modell könnyebb magyarázata érdekében célszerű egyszerűsítéssel élni, ezért a továbbiakban az összes különböző terméket és szolgáltatást egy „összetett” jószágként kezeljük és z -vel jelöljük. Ennek az „összetett” jószágnak az ára legyen p_z , azaz az „összetett” jószágra fordított kiadás $p_z z$.

Az egyszerűsítés nem fogja befolyásolni az elemzések logikáját. z , mint egy lehetséges alternatíva egységeként, p_z pedig egységért fizetett pénzüsszegeként értelmezhető.

⁴⁶ William Alonso Location and land Use című munkája alapján.

19. ábra Alonso: A földár struktúra grafikus ábrázolás 20 oldal

Nézzük most meg az egyén kapcsolatos kiadásait. Az egyén szemszögéből nézve a különböző elhelyezkedésű ingatlan, lakás árát meghatározó árstruktúra adott. Ezt jelzi a 19. ábrán bemutatott $P(t)$ függvény. A föld ára (P) a városközponttól való távolság (t) növekedésével változik.⁴⁷ A lakás, ingatlan elhelyezkedése egyértelműen meghatározza az árat.

Az ingatlan vásárlásakor a vevőnek azonban nemcsak a területet kell megválasztania, hanem a megvásárolni kívánt terület nagyságát is. Ezt a területnagyságot jelöljük q -val. Az ingatlannal, lakással kapcsolatos kiadások ezek után úgy kaphatjuk meg, ha a lakás árát – ami a városközponttól való távolság függvénye - ($P(t)$), megszorozzuk a megvásárolt ingatlan nagyságával (q), azaz $P(t)q$.

Most határozzuk meg a közlekedés költségeit. Ez a városközponttól való távolság növekedésével egyre nagyobb lesz. Jelöljük ezt a tényezőt $k(t)$ -vel, ahol a t a központtól való távolságot jelenti ugyan úgy, mint a távolságtól függő ingatlan árának $P(t)$ esetében. Ha az egyén rendelkezésére álló jövedelem y , akkor felírható az egyén költségvetési egyensúlya, amely megmutatja az egyén számára lehetséges összes alternatívát, vásárlói kosarat:

$$y = p_z z + P(t) q + k(t) \quad (2)$$

ahol y : jövedelem,

p_z : az „összetett” jószág ára,

⁴⁷ A feltételezés szerint a föld ára a városközponttól való távolság növelésével csökken. A tapasztalatok igazolták, hogy ez a feltételezés mind a egyéni-, mind a piaci egyensúlyt tekintetében majdnem minden város esetében igaznak bizonyul.

z : az „összetett” jószág mennyisége,
 $P(t)$: a városközponttól t távolságra fekvő telek ára,
 q : az ingatlan, lakás nagysága,
 $k(t)$: közlekedés költsége t távolság esetében,
 t : városközponttól való távolság.

A 2. számú egyenlet az egyén rendelkezésre álló jövedelme elköltésének összes lehetséges alternatíváját leképezi.⁴⁸ A lehetséges alternatívák vizsgálata úgy történhet, ha a z , q és t tényező változását figyelemmel kísérik - ceteris paribus - azaz úgy, hogy miközben az egyik tényezőt megváltoztatjuk, addig a másik két tényező változatlanul marad.

Először tegyük fel, hogy t állandó és legyen $t=t_0$. A fogyasztó előtt álló lehetőségek a távolság t_0 szinten való rögzítése mellett az ingatlan, lakás és az „összetett” termék mennyiségének különböző kombinációi lehetnek. Ha a távolság t_0 állandó, akkor állandó a városközponttól t_0 távolságra levő ingatlan ára ($P(t_0)$) és a t_0 távolságra való utazás költsége $k(t_0)$. Ebben az esetben a 2. számú egyenlet a következőképpen írható fel:

$$y = p_z z + P(t_0)q + k(t_0),$$

melyet q -ra átrendezve

$$q = \frac{y - k(t_0)}{P(t_0)} - \frac{P_z}{P(t_0)} z$$

Ez egy lineáris egyenlet, ahol a meredekség a két jószág árárányának mínusz 1-szeresével egyenlő. $q=0$

⁴⁸ Az alternatívákat ábrázolni is lehet, méghozzá egy háromdimenziós diagramban, melynek tengelyein rendre z , q , és t paraméterek találhatók. Ez a három változó determináló tényező, ha a jövedelem (y) és az „összetett” termék ára (p_z) adottak, és az ingatlan értéke (P_t), valamint az utazás költsége (k_t) a városközponttól való távolságtól (t) függenek. A háromdimenziós ábra – melyet Alonso „Locus of opportunities”-nek nevez - a fogyasztó előtt álló összes lehetséges alternatívát felvázolja

esetén a függvény az y tengelyt $z=(y-k(t_0))/p_z$ pontban metszi, míg $z=0$ esetén az x tengelyt $q=(y-k(t_0))/P(t)$ pontban. Ezt mutatja a 20. ábra.

20. számú ábra – Alonso: 22. oldal

Most tekintsük az „összetett” termék (z), mennyiségét állandónak. Legyen $z = z_0$, miközben q és t változik. Ebben az esetben a következő egyenletet kapjuk:

$$y = p_z z_0 + P(t) q + k(t),$$

melyet ha q -ra átrendezünk:

$$q = \frac{y - p_z z_0 - k(t)}{P(t)}$$

Ez már nem egy egyszerű lineáris függvény. A nevezőben levő $P(t)$, az ingatlan ára a városközponttól való távolság növekedésével csökken. Így a megvásárolható ingatlan, lakás nagysága (q), a távolság növekedésével növekszik, mialatt az ingatlan ára egyre kevesebb lesz. Ugyanakkor a távolság, mint tényező befolyással lesz a közlekedés költségére is ($k(t)$). Ahogy a távolság nő, úgy nő az utazási költség is, és ebből az következik, hogy adott pénzmennyiség mellett a megvásárolható lakás nagysága csökken annak ellenére, hogy alapvetően a távolság és a vásárolható lakás nagysága ellentétes előjelű. Ennek ismeretében a görbe a következőképpen ábrázolható:

21. számú ábra - Alonso: 23. oldal

A távolság növekedésével az ingatlan ára (q) egyszer csak elér egy olyan pontra, ahol a távolság egységére jutó utazási költség növekedése megegyezik a távolság növekedéséből adódó ingatlanár csökkenésből származó megtakarítással. Ettől a ponttól kezdve a megvásárolni kívánt ingatlan nagysága a városközponttól való távolság növekedésével csökken.⁴⁹

⁴⁹ Az összefüggés levezetése, azaz a görbe töréspontjának deriválása, az 1. számú mellékletben található.

Az utolsó esetben azt a lehetőséget vizsgáljuk meg, amikor a megvásárolható, illetve bérlehető ingatlan nagysága (q) $q=q_0$ szinten rögzítve van és t , illetve z tényezők változnak. Ekkor az egyenlet:

$$y = p_z z + P(t) q_0 + k(t),$$

mely z -re átrendezve a következő:

$$z = \frac{y - P(t)q_0 - K(t)}{P_z}$$

A tört nevezőjében szereplő „összetett” termék ára (p_z) állandó. A számlálóban két tényező függ a távolságtól (t). Egyrészt $P(t)q_0$, amely a távolság növekedésével csökken és a kifejezés negatív előjelű, másrészt pedig $k(t)$, amely szintén negatív előjelű, ami azt jelenti, hogy a távolság (t) növekedésével növekszik a közlekedés költsége és az "összetett" termék (z) mennyisége csökken. Ezt mutatja a 22. ábra.

22. számú ábra - Alonso: 24. oldal

A távolság változásából eredő két ellentétes hatás következtében az "összetett" termék vásárolt mennyisége növekedni fog, ahogy az olcsóbb ingatlan vásárlásából adódó megtakarítások meghaladják az utazási költség növekedését; és a megvásárolt "összetett" termék mennyisége csökkenni fog, ha a közlekedés költsége meghaladja az olcsóbb ingatlan vásárlásából adódó megtakarításokat.⁵⁰

Most, hogy ismerjük már az egyes tényezők változásából származó eredményeket, lehetőségünk nyílik a háromdimenziós ábra megrajzolására. (lásd 23. ábra)

23. számú ábra - Alonso: 25. oldal

Ha ezt az ábrát a q - z tengellyel párhuzamosan elmetsszük, akkor megkapjuk a 20. ábrán bemutatott görbét. Ha a q - t tengellyel párhuzamosa szeljük el a háromdimenziós felületet, akkor a 21. ábrán látható görbét kapjuk meg. Végül pedig, ha a z - t mentén készítünk párhuzamos metszetet, az a 22. ábrán látható

⁵⁰ Az összefüggés levezetése, azaz a görbe töréspontjának deriválása, a 2. számú mellékletben található.

görbét eredményezi.

A háromdimenziós felület az összes, egyén számára lehetséges ingatlan nagyság (q), "összetett" termék (z) és távolság (t) kombinációját tartalmazza adott pénzmennyiség mellett. A fogyasztó által választott, egyensúlyt adó megoldást megtestesítő pontnak a test felületén helyezkednek el. Itt kell megjegyeznünk, hogy magasabb rendelkezésre álló pénzösszeg esetén a "Locus of opportunities" alakja ugyanilyen marad, csak az origótól távolabbra kerül, alacsonyabb jövedelem esetén a test lejjebb csúszik.

Az egyén preferenciái

Az egyén közömbösségi görbéiből álló preferencia-térképét és a választási lehetőségek térképét összevetve láthatjuk, hogy az egyén egyensúlyát az a kombináció fogja megadni, amely a legnagyobb megelégedettséget nyújtja az számára.

Esetünkben azonban három tényezőtől függ az egyén választása, ezért nem közömbösségi görbékről, hanem inkább közömbösségi felületről beszélhetünk. A közömbösségi felület itt megvásárolni vagy bérelni kívánt ingatlan nagysága, a megvásárolni kívánt "összetett" termék mennyisége és a városközponttól való távolság olyan kombinációi, amelyek azonos megelégedettséget nyújtanak az egyén számára, tehát az egyén közömbös a közömbösségi felületet alkotó kombinációk tekintetében.

Most vizsgáljuk meg a különböző tényezőket. Kezdjük azzal, hogy konstansnak tekintjük az "összetett" termék mennyiségét, illetve az ingatlan, lakás nagyságát, és a belvárostól való távolságot változtatjuk. Minden egyéb tényező változatlansága mellett az egyén inkább a többet választja a kevesebb helyett; vagy másképpen azt is mondhatjuk, hogy inkább a tágas életteret választja, mint a szűkösét. Tehát feltételezhetjük, hogy minden egyéb tényező változatlansága mellett a racionálisan gondolkodó egyén inkább a könnyebben megközelíthető helyet választja. Amíg az egyénnek ingáznia kell a munkahely, bevásárló-, illetve szabadidő központ között, addig számára a távolság negatív haszonnal rendelkező jószág, hiszen a távolság növekedésével ezen intézmények elérhetősége csökken. Összefoglalva azt mondhatjuk, hogy az egyén számára a t távolság növekedése csökkenti a megelégedettséget.

Most tegyük fel, hogy csak az „összetett jószág” mennyisége adott, az ingatlan nagysága, illetve a távolság változó tényezők. E két változó paraméter esetében vajon milyen kombinációk valósítanak meg ugyanolyan elégedettségi szintet? A bérelni, megvásárolni kívánt ingatlan nagyságának és központtól mért távolság nagyságának bármilyen kombinációja esetén a távolság bármilyen kis mértékű növekedése elégedetlenséget okoz az egyén számára. Az egyén eredeti elégedettségi szintre való visszatérését az ingatlan méretének bizonyos nagyságú növelésével lehet elérni. Ebből az következik, hogy - miközben az "összetett" termék mennyiségét állandónak vesszük - az ingatlan-távolság görbe egy emelkedő közömbösségi görbe lesz, ahol a megvásárolni vagy bérelni kívánt ingatlan, lakás nagysága a távolság növekedésével nő. Ezt mutatja a 24. ábra.

24. számú ábra - Alonso: 27. oldal

Az ábrán a ingatlan-távolság kapcsolat helyett talán helyénvalóbb lenne ingatlan-elérhetőség kapcsolatot említeni, hiszen a távolságot minden ember másképpen értékeli, s ezt a szubjektivitást talán az „elérhetőség” szó takarj, hiszen az időtényező elsődleges.

A görbe alakjától függetlenül igaz az, hogy az alacsonyabb görbe kisebb megelégedettséget takar - azaz kisebb ingatlan ugyanolyan távolságra vagy nagyobb távolságra levő ugyanakkora ingatlan - és a magasabb görbe nagyobb elégedettségi szintet testesít meg.

25. számú ábra - Alonso: 28. oldal

Most rögzítsük a távolságot $t=t_0$ pontban, és legyen az ingatlan nagysága q és az "összetett" termék mennyisége z a változó tényező. Bármely ingatlan - „összetett” termék kombináció esetén az elégedettségi szint akkor nem változik, ha az egyik jószág mennyiségének csökkenését a másik jószág mennyiségének növekedése ellensúlyozza. Az ingatlan - „összetett” termék kapcsolatot egy szokványos alakú közömbösségi görbe mutatja a 25. ábrán. Ez a közömbösségi görbe nem csak ereszkedő, hanem az origóra

konvex is a jószágok marginális hasznának különbözősége miatt.

Végül legyen a megvásárolni kívánt ingatlan, lakás nagysága konstans, $q=q_0$ és a változó tényezők pedig a távolság t és az "összetett" termék mennyiség z . A távolság bármilyen kis mértékű csökkenése növekedést idéz elő a közlekedési költségben, ami az azonos elégedettségi szint megtartása érdekében az „összetett” termék mennyiségének növekedést vonja maga után. A felfelé emelkedő ábrát mutatja be a 26. ábra.

26. számú ábra - Alonso: 28. oldal

Míndezek ismeretében már fel tudjuk rajzolni az egyén fogyasztói kosarait ábrázoló háromdimenziós közömbösségi felületet a z , q és t tengelyekkel rendelkező koordináta rendszerben. Az eredményt a 27. és a 28. ábrák mutatják be. A 27. ábrát elemezve láthatjuk, hogy az A síkon fekvő XY vonal reprezentálja a 24. ábrán felrajzolt görbét. Itt a z állandósága mellett q és t változik; a B síkon látható QRST pontokból álló görbe a 25. ábrán található meg, ahol t távolságot vettük állandónak és q -t, illetve z -t hagytuk változni; végül az MN görbe a C síkon azt az esetet mutatja, amikor z és t változik, és q a konstans, mely összefüggést a 26. ábra is ábrázol.

27. számú ábra - Alonso: 29. oldal

A 27. ábrán bemutatott közömbösségi felületen a három tényező (q,z,t) összes olyan lehetséges kombinációja megtalálható, amelyek azonos elégedettséget jelentenek az egyén számára. Magasabb vagy alacsonyabb szintű elégedettséget jelentő kombinációk térbeli ábrázolása során hasonló alakú közömbösségi felületet kapunk. Különbség csak az origótól való távolságban van.

Az egyéni egyensúly meghatározása

Az előzőekben megismertük az egyén preferenciáit, az egyén előtt álló összes választási alternatívát, és ábráztuk azt a "Locus of opportunities" felület és a háromdimenziós közömbösségi térkép segítségével.

Ha ezt a két felületet most együtt vizsgáljuk kiderül, hogy a lehetséges alternatívák közül az egyén melyeket fogja preferálni. Ezeket azon pontok testesítik meg, amelyek esetében a "Locus of opportunities" felület érinti a legmagasabb elégedettségi szinten levő közömbösségi felületet. Ha ez a pont a z_i , q_i , t_i által definiált pont, akkor az egyén z_i mennyiségű "összetett" terméket fog megvásárolni p_z áron és q_i nagyságú ingatlan, lakást fog venni vagy bérelni a városközponttól való t_i távolságra $P(t_i)$ áron, ahol $k(t_i)$ összeget fog elkölteni közlekedésre.

Ha mindezek ismeretében mérlegel az egyén, s választja meg lakóhelyét - vonja le a következtetéseit *Alonso* -, akkor előbb-utóbb önkéntelenül is a lakó- illetve mezőgazdasági övezet határát jelöli ki. Ez viszont azt jelenti, hogy az amerikai városok lakóövezetei az idő folyamán egyre inkább beékelődnek a várost körülvevő mezőgazdasági hasznosítású területekbe.

VIII. 2. Budapest fejlődésének vizsgálata

A XIX. század elején a 74 európai várossal rendelkezésre álló adatok szerint az akkori második legnagyobb magyar várost, Pestet 64, Budát pedig 66 város előzte meg a lakosság lélekszáma szerinti rangsorban. Ebből adódóan sem Buda, sem pedig Pest nem tartozott európai szinten a legjelentősebb városok közé, de az akkori Magyarország településeit figyelembe véve mind szerepkör, mind gazdasági erő tekintetében kiemelt helyet foglaltak el. A századfordulót követően Pest jelentősége nőttön-nőtt, amelyet az is mutat, hogy lélekszáma több mint háromszorosára emelkedett, míg Buda lakossága ugyanezen idő alatt csak másfélszeresére bővült. Óbuda népessége még Budáénál is lassabban gyarapodott, a város megtartotta mezővárosi jellegét.

Az 1848-as forradalom utat nyitott a polgárosodás felé, a közlekedés forradalmasítása pedig nagy lendületet adott elsősorban Pest fejlődésének. A gazdaság egyre élénkülő fejlődése megnövelte a város vonzerejét, s ennek következtében 1850 és 1860 között Pest polgári népessége gyakorlatilag megkétszereződött, valamint Buda és Óbuda népességgyarapodása is látványosan felgyorsult. A nagyarányú fejlődés ellenére ekkor a város még nem mutatott nagyvárosi jellegét.

A város történetének új korszakát az 1867-es kiegyezés jelentette, amely kedvező feltételeket teremtett a

tőkés viszonyok kialakulásához. A kiegyezést követően nem sokkal, 1872-ben Ferenc József aláírásával szentesítette a három város - Pest, Buda és Óbuda - valamint a Margitsziget egyesítését. Az 1880-as évek végétől - a sok nehézség ellenére - megkezdődött a város fellendülése, s a század végére Budapest az Osztrák-Magyar Monarchia magyarországi területének fővárosa lett. A gazdasági élet, főként az ipar és a közlekedés fejlődése erősen kihatott a város társadalmára, az urbanizációra és a várospolitikára. A népesség száma egyre gyorsabban emelkedett, a város lélekszáma 1870 és 1900 között két és félszeresére növekedett. Ekkor a Belváros, vagyis a pesti történelmi városmag már nagyon közel állt a telítettséghez.

A város fejlődése, illetve a gazdasági élet változása felgyorsította az átalakulás folyamatát. A növekvő ipar egyre nagyobb területeket szakított ki Budapest területén. A beépített területek rohamos növekedése nem hagyta érintetlenül a mezőgazdaságot sem, mely egyre inkább kiszorult a város területéről, s Budapest körüli külső gyűrűn kezdett megerősödni.

A századfordulót követően a lakónépesség fejlődésének üteme lelassult és a főváros vonzereje jelentősen csökkent a környező települések vonzerejéhez képest. Már az 1910-es években nagyobb volt az elővárosok lakosságának növekedése, mint a fővárosé. A város körüli néptömörülés egyre fokozottabbá vált és megváltoztatta az elővárosok szerepét. Míg az egyesítéskor ezek a területek, mint nyaralótelepek jöttek számításba, addig később a lakáshelyzet arra kényszerítette a budapesti lakosokat, hogy kihúzódjanak egykori külső nyaraló - és konyhakerti területeikre

A főváros népessége az első pár évtizedben körülbelül 60 százalékkal emelkedett és az agglomeráció hatalmas méretűre duzzadt. „A város vonzókörzetében jól megkülönböztethető volt egy belső és egy külső gyűrű. A belső kör lényegében a később Budapesthez csatolt peremtelepülésekből állt, az ezen a területen élő népesség száma több mint négyszeresére emelkedett. Az ezzel megnagyobbított várost az 1920-as években kezdték Nagy-Budapestnek nevezni.” [Novotnyé, 1998. p. 7.]

Már az 1930-as években felmerült Budapest közigazgatási határa módosításának szükségessége. A város terjeszkedése a két világháború között tovább folytatódott, mely elsősorban az elsősorban az iparvállalatok területi növekedésének köszönhető. Az új üzemek az olcsó munkaerőforrást tömörítő

peremtelepülések felé törekedtek, a növekedő telekárak is egyre kijebb szorították a központ közelében levő üzemek nagy részét. A kitelepülő iparvállalatok - a korszaknak megfelelően - megépítették saját lakótelepeiket (például Angyalföld, Újpest, stb.). Tulajdonképpen ez a terület jelentette a Burgess-féle koncentrikus körök elméletében szereplő ipari, illetve alacsony jövedelmű háztartások övezeteit.

A második világháborút követően az 1950. év nyitott új fejezetet a város történelmében, hiszen 1950. január 1-jei hatállyal 23 települést csatoltak Budapesthez, s ezzel megalakult a Nagy-Budapest. A kerületek száma az addigi 14-ről 22-re növekedett, s a városon belül sok esetben kerülethatár-módosításra is sor került. Az új kerületek meglehetősen heterogének voltak, hiszen azok a települések, amelyekből egy-egy közigazgatási egység, kerület kialakításra került, nagyon eltérő fejlettségi színvonalon állak egymáshoz képest.

A pesti oldalon alakult ki, illetve maradt meg a város központi magva, a Belváros, ahol a legfontosabb közigazgatási, kereskedelmi és idegenforgalmi intézmények voltak megtalálhatók. A városmagot körülvevő területeken az iparvállalatok meghonosodása, majd kifelé haladva a lakónegyedek építése vált jellemzővé. A folyamatos iparosítás köszönhetően tovább növekedett a munkaerő-szükséglet, melynek következtében 1950 és 1960 között tovább emelkedett Nagy-Budapest népessége. Míg Nagy-Budapest létrehozásakor és az azt követő évtizedben a belső kerületekben élt a város lakosságának 70 százaléka, addig ez az arány az 1970-es évektől kezdve a külső kerületek javára módosult. A lakásállomány növekedése a külső kerületekben volt a legjelentősebb, jórészt azokon a területeken, ahol könnyen közművesíthető területek álltak rendelkezésre. A tömeges lakásépítések nyomán a lakóterületek mind kijebb húzódtak, méghozzá azokra a mezőgazdasági hasznosítású területekre, amelyek a várost körülölelték. Így ezek, az egykor mezőgazdasági hasznosítású területek, folyamatosan kikerültek a mezőgazdasági hasznosításból és nem mezőgazdasági célú hasznosítás területeivé váltak.

5. táblázat

Novotnyé: 772. oldal

Lakásállomány alakulása kerületenként

IX. Budapest térszerkezetének modellezése

Budapest esetében több olyan kísérlet volt, amely a klasszikus ökológia intencióinak megfelelően próbálta megragadni a város térbeni szerkezetét. De vajon alkalmazható-e az övezet -, illetve a szektormodell hipotézise Budapestre?

IX. 1. Klasszikus ökológiai modellek

IX. 1. 1. Övezet modell

Ha megpróbáljuk visszaidézni a klasszikus övezet modellről írtakat, akkor emlékeznünk kell arra, hogy az övezetek lehatárolásának alapját a városnövekedés történeti jellemzői adták. A modell négy koncentrikus kör elrendezésű zónára osztja a várost. A városmag és a körülötte elterülő gyűrűk különböző időszakokban épültek, eltérő építési szabályozás szerint. Az eltérő építési stílus egyrészt a zónák beépítésének jellegét, másrészt pedig lakóinak társadalmi összetételét határozta meg.

A történeti elemzések, adatok azt mutatják, hogy bizonyos mértékig érvényesül Budapesten az övezethatás. A városmag, s a régi Budapest többi része, akkori külterülete valóban máskor épült be, valamint az 1950-es években Budapesthez csatolt, korábban önálló települések bizonyos mértékig szintén övezetként viselkedtek. Ennek ellenére azonban nem tekinthető ezekből az önálló településekből álló terület igazi, Burgess-féle övezetnek, mert a települések eltérő fejlődési utakat jártak be. Míg az egyik tradicionális mezőgazdasági község volt (pl. Rákoscsaba), addig a másik fejlett iparral rendelkezett (pl. Újpest).

Az övezet modellel azért sem jellemezhető egyértelműen Budapest, mert természeti adottságából – vagyis a Duna várost kettészelő fekvéséből - adódóan a város egyik része sík vidék, a másik része pedig hegyes. Ennek két következménye van, amely nem teszi lehetővé Budapest övezet modellel való ábrázolását. Egyrészt a markáns természeti különbségeknek köszönhetően szinte lehetetlen valódi, teljes körgyűrűkből álló övezeteket képezni, másrészt a két terület különböző társadalmi rétegeket vonzott és vonz a mai napig

is.

28. ábra

Övezetmodell Budapesten

Csanádi-Ladányi 26. oldal

IX. 1. 2. Szektormodell

A szektor modell a belvárosból kivezető fő közlekedési utak mentén kilenc, jól elhatárolható szektorra osztotta a várost. A lehatárolás alapját az a történelmi tény adta, hogy a különböző időszakokban más-más irányban és jelleggel fejlődött a város.

29. ábra

Szektor modell Budapesten

Csanádi-Ladányi 28. oldal

A szektoriális elrendeződésen alapuló ökológiai modell szintén csak részben érvényesíthető Budapestre. Igaznak mondható az, hogy a különböző időszakokban más-más módon (irányban és jelleggel) fejlődött Budapest. „Ez elsősorban a pesti oldal városmagon kívüli részein figyelhető meg, ahol a különböző városrészek tradicionálisan a nagy kivezető utak között a szektoriális modell szabályai szerint alakultak ki. A szektormodell hibája azonban az, hogy „... azonos egységekbe kerülnek a régi Budapest sűrűn beépített, belső részeitől kezdve a külső, csak 1950-ben a fővároshoz csatolt, egészen más jellegű részekig a legkülönbözőbb területek” [Csanádi-Ladányi 1992. p. 27.], azaz egy szektort képeznek a sűrű, magas beépítésű belvárosi és a laza, alacsony beépítésű külvárosi területek” [Barakonyiné 1997. p. 204.].

A szektormodell elsősorban nem abban tér el a Burgess-féle övezeti modelltől, hogy környűrűk helyett

körcikkekből építette fel a települést, hanem abban, hogy „a különböző státusú ökológiai egységek létrejöttének mechanizmusát igyekezett megragadni”. [Csanádi-Ladányi 1992. p. 28.]

IX. 2. Klasszikus ökológiai modelleken alapuló hazai modellek

IX. 2. 1. Területi rendszer modell

Az előző két klasszikus modell tapasztalatai alapján a Budapesti Városépítő és Tervező Vállalat munkatársai az 1980-as években új ökológiai modellt készítettek Budapest városát alapul véve.

A modell elkészítésekor az 1970-ben végzett népszámlálási eredményekre támaszkodtak. Budapest területét területei egységekre osztották, s ezeket a területi aggregátumokat területrésznek nevezték el⁵¹. A területrészek társadalomszerkezeti és beépítési jellemzőinek elemzése alapján nyolc nagy zónát hoztak létre Budapest területén.

30. ábra

Területi rendszer modell Budapesten

Csanádi-Ladányi 205. oldal

IX. 2. 2. Cluster analízis

A területi rendszer modell vizsgálatának eredményeit felhasználva mintegy tíz évvel később Csanádi és Ladányi Budapest tér- és társadalomszerkezeti összefüggéseit, illetve azok változásának mozgatórugóját kutatták a cluster analízis⁵² módszerét felhasználva.

A modell elkészítésekor a népszámlálás városrendezési körzeteit tekintették alapegységnek. Elemzésük

⁵¹ Innen származik a modell neve.

⁵² A „cluster analízis” módszer segítségével az vizsgálható, hogy hogyan csoportosíthatók a városrendezési körzetek több változó együttes mozgását is figyelembe véve úgy, hogy az egy-egy csoportba tartozó körzetek minél „hasonlóbbak” legyenek egymáshoz.

egyik fő végkövetkeztetése a következő: “a beépítés jellege szerint valóban érvényesül övezetes hatás, bár az idő múlásával egyre inkább csökken az ereje ... a várost a központtól kifelé haladva, egyre csökkenő beépítési intenzitású, koncentrikus övezetként elképzelő, és a városi társadalom különböző státusú csoportjait ezen övezetek szerint térben is tagoló szabályozás, idővel egyre inkább felbomlik. ... A később beépülő területek szabályozása ... egyre inkább „foltszerűnek” tekinthető....” [Barakonyiné 1997. p. 209.]

Összefoglalás

A tanulmány második részében bizonyítandó állításom az, hogy a város körül elhelyezkedő mezőgazdasági területek visszaszorulásával egyidőben megfigyelhető a lakóövezetek ezekre a területekre való részbeni áthelyeződése.

Tulajdonképpen azt vizsgáltam, hogy a városok körül elhelyezkedő mezőgazdasági területek miként adják át helyüket más hasznosítási formáknak, s következtetésemet hazai és nemzetközi példákon keresztül - gazdasági, szociológiai és várostörténeti megközelítésekben egyaránt - igyekeztem alátámasztani. Kutatásaim eredményeképpen egy modell-sorozatot is készítettem, amely kisebb-nagyobb eltérésekkel ugyan, de azért - véleményem szerint - hűen tükrözi a városok fejlődésének különböző fázisait.

Úgy gondolom, hogy a lakóövezetek térbeli elhelyezkedésének elemzése után érdekes lehet más földhasznosítási övezetek kialakulásának, mozgásának különböző aspektusait megvizsgálni. Éppen ezért a szakdolgozat harmadik részében - a második rész logikus folytatásaként - a kereskedelmi övezet, azon belül is a bevásárlóközpontok területi elhelyezkedését állítottam figyelmem, s így a téma középpontjába.

3. rész

*A kereskedelmi létesítmények többsége követi
a városközponttól egyre távolabb húzódo lakónegyedeket.*

Amilyen hirtelen megjelentek, olyan gyorsan szaporodtak el. A bevásárlóközpont megjelenése Budapesten nagy vihart kavart. Voltak, akik lelkesen üdvözölték őket, másokat viszont rettenettel töltött el, s tölt el ma is látványuk.

Amerikában, a húszas években egy osztrák származású építész kitalálta a már korábban elterjedt árkádos beépítés mintájára, hogy azokat az utcákat, városrészeket, ahol az emberek vásárolnak, be kellene fedni, hogy télen-nyáron, az időjárástól függetlenül, bármikor kedvükre nézelődhessenek. Ezeket a központokat a gépjárművek tömeges elterjedésének köszönhetően továbbfejlesztették, és a település határába építették.

Európában, ahol a városszerkezet meglehetősen eltér az amerikaitól, nagy gondot okozott a bevásárlóközpontok helyének kiválasztása és városképbe való helyezése. A kihívás elől azonban itt sem lehetett kitérni, s a viszonylag könnyen elérhető területeken megjelentek az üzletközpontok.

Hogy Budapest fejlődése melyik világváros mintáját fogja követni, egyelőre nem tudható. Mivel a városok nem egyformán fejlődnek, nem hasonlíthatók össze. Párizs és London két világváros, az egyiknek ott a világhírű „city”-je, a másiknak a modern Défense negyede. Míg a city organikusán, különösebb szabályozás nélkül épült ki, addig Párizs új iroda- és üzletnegyedének kiépítését igen részletes terv előzte meg. A franciák „zöldmezős” beruházással, jól kiépített közlekedéssel akartak egészen új városrészt kiépíteni és nem akartak a város belsejében egy toronyházakkal teli negyedet létrehozni. Eredetileg úgy gondolták, hogy egy csendes hivatali városrész lesz, de hamarosan megjelentek a peremén a lakónegyedek, majd azt követően a különböző üzletházak.

X. Bevásárlóközpontok megjelenésének történeti háttére

A legutóbbi években a világszerte tapasztalt tendenciát követve az Egyesült Államok és Nyugat-Európa nagyvárosai után - ahol két-három évtizede jelentek meg az első üzletóriások - Budapesten is rohamos ütemben megindult a nagy komplex bevásárlóközpontok építése.

Az Egyesült Államokban az utóbbi 20 évben érdekes módon átalakult a városmag és az elővárosi periféria viszonya. Míg az elővárosok régebben kizárólag egy szűk elit számára nyújtottak lakóhelyet, addig ma a

népesség majdnem fele elővárosban, illetve a periférián él. [Fishman 1990]

“Mind az Egyesült Államok, mind Kanada példája azt mutatja, hogy a kertvárosok növekedése már olyan stádiumot ért el, amikor nagy méretekben áramlik a városból kifelé. Ennek következtében a belvárosok “kiürülnek”. Különösen súlyossá tette ezt a folyamatot az utóbbi években az a tény, hogy az ipar és a kereskedelem “felfedezte” a kertvárosokat. Az ipari vállalkozók az elmúlt másfél-két évtizedben felismerték azt, hogy a kertvárosokból a városközpontba való “ingázás” végül is komoly megterhelést jelent, ezért ha közvetlenül a kertvárosokba helyezik el a telephelyeiket, akkor viszonylag olcsón jutnak munkaerőhöz. Ezért a különböző térfelhasználási normatívák ellenére - vagy azok megkerülésével - ipari jellegű övezetek is megjelennek a kertvárosokban. Hasonlóképpen a kereskedelmi vállalkozók is felfigyeltek arra, hogy kedvezőbb értékesítési lehetőségek nyílnak, ha utána mennek a vevőiknek. Ennek következtében születnek meg a kertvárosok között az úgynevezett bevásárlóközpontok.

Kialakulásukat elősegítették a különböző térfelhasználási normatívák, melyek megakadályozták a kereskedelmi és lakóövezetek keveredését. Így viszonylag nagy és homogén lakónegyedek között erősen centralizált üzleti központok alakulnak ki. Ezek a központok rendkívül komplexek, a legkülönbözőbb jellegű üzletekkel, és intézményekkel el vannak látva. Egyre gyakrabban fordul elő, hogy nagy áruházláncok létesítenek üzleteket itt. Így tehát bekövetkezik az ipar és a kereskedelem gyors decentralizációja. “ [Nemes-Szelényi 1967, p.123.]

A gyáripár tehát “levette a terhet” a városokról, a kereskedelem szintén csatlakozott az elvándorlókhoz. Míg régebben a külvárosokban élőknek nem volt más választásuk, mint bemenni a belvárosi áruházakba, addig most a kiskereskedelmi forgalom nagy részét az elővárosi üzletközpontok és áruházak bonyolítják le.

Az 1920-as években Amerikában egyre több kellemetlenséget jelentett a városközpontok növekvő forgalma mind a vásárlóknak, mind a kereskedőknek, így a kiskereskedelem új színteret keresett magának és a zsúfolt belvárosból a először peremkerületekbe, majd a városon kívüli területekre települt át. A

városból kitelepített központok ötlete *J. C. Nichols* nevéhez fűződik, Kansas City-ben nyitotta meg Country Club Plaza néven bevásárlóközpontját.

A bevásárlóközpontok építésének célja azt volt, hogy kiszolgálja a nagyobb vásárlóerővel rendelkező, nagyvárosok belső, belvárosi övezeteiből a város környéki zöldövezetekbe költöző középosztályt. E lakossági rétegek igényeit próbálták kielégíteni a nagy áruválasztékot, kedvező parkolási lehetőségeket kínáló „útközben hazafelé” könnyen elérhető bevásárlóközpontok.

Az eredetileg az alvóvárosok kiszolgálására létrejövő és elsősorban az autósforgalomra építő megacenterek hamar népszerűek lettek. Ez számokkal is érzékeltethető, míg 1965-ben a 40.000 m² feletti eladótérrel rendelkező bevásárlóközpontok száma az Egyesült Államokban 389 volt, addig 1990-ben ez a szám meghaladta a 2500-at.⁵³

Ezekben a központokban kezdetben csak egy-egy meghatározott profillal rendelkező üzlet, áruház helyezkedhet el, azonban az idő előrehaladtával az igények egyre nagyobb skálájának köszönhetően egyéb, más profilú szolgáltató, szórakoztató, vendéglátó létesítmény telepítésére is sort került. E bővülés eredményeként alakultak ki a többfunkciós ”mall”-ok, megacenterek., amelyek már nemcsak vásárlási, hanem szórakoztatási, kikapcsolódási funkciót is elláttak.

Az iparág szakemberei szerint az első tudatosan tervezett és kivitelezett bevásárlóközpont a dallasi Highland Park Shopping Village, amely 1931-ben épült, bár a nagy bevásárlóközpontok korszaka inkább a második világháború után kezdődött. 1956-ban Minneapolisban adták át a közönségnek az első modern „shopping mall”-t, a kétszintes, légkondicionált Southdale Centert.

Rövid időbeli csúszással Európában is - először a fejlett országokban- megjelentek és egyre nagyobb teret hódítottak a nagy bevásárlóközpontok, s mert a vásárlók pillanatok alatt megkedvelték az újfajta vásárlási

⁵³ Forrás: Budapesti Bevásárlóközpontok Szövetsége

közeget, kedvező befektetésnek bizonyultak, s megkezdhették terjedésüket. Az első európai bevásárlóközpont Svédországban, a Balti-tenger egyik városkájában, Lulea-ban épült fel 1955-ben. *Ralph Erskine*, a Shopping névre keresztelt üzletközpont építésének célkitűzése az volt, hogy várost hoz létre a városban.

Vizsgáljuk meg, hogy Budapestet hogyan érinti ez a világszerte tapasztalható jelenség. Nálunk is egyértelműen megfigyelhető a lakosságnak a városközpontból való kivándorlása. Ez ugyan először csak a peremkerületek lakosságának növekedését eredményezte (lásd 5. táblázat), mára azonban a városon kívüli, de város közeli települések bírnak egyre nagyobb vonzerővel (lásd 3. melléklet). Annak ellenére, hogy hazánkban az ezer főre jutó gépjárművek száma meglehetősen alacsony, ez a kivándorlási folyamat azért következhetett be mégis, mert a város tömegközlekedési rendszere, úthálózata nemzetközi összehasonlításban is megállja a helyét. A városba, és onnan kivezető főbb közlekedési útvonalak, valamint a városon belüli főbb úthálózat sugaras-gyűrűs rendszere viszonylag gyors és könnyű elérhetőséget biztosít a város központja, és a peremén újonnan fejlődő lakóövezetek között.

Az 1990-es évek közepén a bevásárlóközpont építési hulláma Magyarországot is elérte. A rendszerváltás után hamarosan megjelentek a piacon a tőkeerős multinacionális cégek beruházási szándékaikkal, s ennek eredményeképpen először Budapesten, de most már a vidéki nagyvárosokban is gomba módra szaporodnak a bevásárló-, illetve multifunkcionális központok. Hazánkban az elmúlt hét évben, miközben a kiskereskedelmi forgalom 25-30%-kal csökkent, addig az üzletek száma megkétszereződött. Az utóbbi időben a tőkeerős, nagy kereskedelmi láncok, illetve bevásárlóközpontok térhódításával markáns globalizálódási folyamat rajzolódik ki.

Ma már több mint huszonkilenc üzletközpont működik és további huszonhárom épül vagy szerepel a tervekben. „Ez a hirtelen támadt befektetési kedv minden témában érintettet váratlanul ért, már csak azért is, mert az ország jelenlegi gazdasági helyzete, illetve az életszínvonal alakulása alapján nem volt várható, és a közeljövőben még kedvező gazdasági fejlődés esetén sem prognosztizálható a vásárlóerőben oly mértékű fellendülés, mely fizetőképes keresletet biztosíthatna ilyen nagy arányú üzlethálózati fejlesztéshez. Nem lehet tudni, hogy ez a „boom” meddig tart, de ha még csak a jelenlegi helyzetet nézzük

is - hazánkat néhány közép-európai országgal összehasonlítva - azt látjuk, hogy míg Magyarországon már ma 100 lakosra összesen több mint 5 m² vásárlófelület jut, addig ez a szám Szlovéniában 2, Csehországban 0,9, Szlovákiában 0,7, Lengyelországban 0,2, míg Romániában és Ukrajnában 0,1 m² alatt van.” [Erdélyi-Monigl 1999, p. 1.] Ugyan az adatok azt mutatják, hogy Magyarország a térségben jól ellátott országnak számít, ennek ellenére lényegesen elmarad a nyugati államoktól. Franciaországban például 100 lakosra 100 m² bevásárlóközpont jut, míg Angliában még ennél is több.⁵⁴

A bevásárlóközpontok térhódítása sehol sem volt zavartalan, társadalmi, gazdasági, környezeti megítélésük különbözőek, egyes csoportok másként vélekednek ezen építmények társadalmi, gazdasági, környezeti hatásáról. A véleménykülönbségek időnként és helyenként felerősödnek, majd egy kicsit elcsitulnak.

Vannak, akik támogatják létesítésüket, s azzal érvelnek, hogy „a bevásárlóközpontokban kényelmes a vásárlás, mert sok mindent lehet egy helyen kapni, általában kedvező parkolási feltételek mellett, az időjárás viszontagságaitól védetten, ráadásul gyakran lényegesen olcsóbban, mint a más helyen található kisebb üzletekben. Az előnyökhöz tartozik még az is, hogy a központok egy részében kellemes szabadidő-eltöltési lehetőségek is rendelkezésre állnak.” [Erdélyi-Monigl 1999, p. 1.] Ezen kívül jelentősen hozzájárulnak, illetve hozzájárulhatnak a lepusztult területek, városrészek revitalizációjához, bár ugyanakkor nem várható, hogy ezek a peremkerületek minden gondját megoldják.

Azok, akik viszont ellenzik az ilyen központok építését azzal érvelnek, hogy „ezek a központok tönkreteszik a kiskereskedelmet, kivonják a vásárlóerő egy részét a belvárosból, többlet közúti forgalmat keltenek, így növelik a környezeti levegő- és zajszennyezését, helyenként zavarják a városképet, vagyis közvetve ronthatják az életminőséget.” [Erdélyi-Monigl 1999, p. 1.]

Annak ellenére, hogy a bevásárlóközpontok ellenzői jóval hangosabbak a támogatóknál, a felmérések azt igazolják, hogy a lakosság csupán 1%-a ellenzi az üzletközpontokat, s mindössze 11%-uk szerint érezhető

⁵⁴ Forrás: Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége

negatív hatásuk.⁵⁵

XI. Bevásárlóközpontok csoportosítása, fajtái

De tulajdonképpen mi is az az üzletközpont, bevásárlóközpont, megacenter vagy „shopping mall”? Mikor mondhatjuk egy létesítményről, hogy az csak áruház vagy szakáruház? Mint a legtöbb dologban, ebben sincsenek egyértelműen elfogadott álláspontok, a gyakorlat azt mutatja, hogy kisebb-nagyobb különbségek vannak az egyes országok szakembereinek véleménye között.

Íme néhány példa az üzlethelyiségek osztályozására. A Németországban használatos kategóriák a következők [Erdélyi-Monigl, 1999]:

- a) önkiszolgáló áruház: olyan, a város frekventált területén elhelyezkedő, élelmiszerrel és fogyasztási cikkekkel felszerelt áruház, melynek eladótere 3000-5000 m² között van;
- b) áruház, kereskedőház: belvárosban, vagy tömegközlekedéssel jól megközelíthető helyen levő 3.000-10.000 m²-es üzlet, mely a szokásos áruösszetétellel, de legalább három profillal rendelkezik - ruházat/textil, háztartási cikkek/lakberendezési cikkek, élelmiszerek/élvezeti cikkek;
- c) szakáruház általában a város külsőbb területein található, általában 3.000-5.000 m², de előfordul, hogy 15.000 m²-es eladótérrel rendelkezik és egy-egy speciális terület igen széles áruválasztékával;
- d) szakáruház-központ: több szakáruház együttese a város szélén, melynek eladótere meghaladhatja a 20.000 m²-t;
- e) bevásárlóközpont: általában 10.000 m²-nél nagyobb összefüggő területű épület a város külsőbb, ritkán belsőbb területein, ahol tulajdonképpen minden előbb említett üzlettípus megtalálható, a kis üzlettől kezdve a szakáruházon keresztül a nagyáruházakig.

Egy másik fajta osztályozás szerint a következő üzlettípusok különböztethetők meg [Váti Kht., 1997]:

- a) ABC: elsősorban élelmiszer és háztartási cikket kínáló, általában néhány száz m²-es üzlet;
- b) diszkont: 2.000-3.000 m²-es eladótérrel és széles árukínálattal és kevésbé elegáns kihelyezéssel rendelkező üzlet;

⁵⁵ Forrás: Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége

- c) szupermarket: 2.000-3.000 m²-es alapterületű, elsősorban élelmiszereket kínáló üzlet;
- d) hipermarket: autóval könnyen megközelíthető, általában 10.000 m²-nél nagyobb alapterületű üzlet, mely nem csak élelmiszert, hanem egyéb tartós használati cikkeket - például ruhanemű, elektronikai cikkek, stb. - is kínál;
- e) mall: elsősorban Észak-Amerikában elterjedt, város szélén található, autóval jól megközelíthető, több 10.000 m² alapterületű üzlet- és szórakoztatóközpont, mely teljes körű árukínálattal áll a vásárlók rendelkezésére;
- f) bevásárlóközpont: több ezer m² alapterületű, néhány tucat üzletből, áruházból álló üzletközpont, melyek közül legalább egy élelmiszerbolt, s ezen felül megtalálhatók a ruházati, elektronikai, háztartási, stb. cikkeket árusító és különféle szolgáltatást kínáló üzletek.

Az Európai Kereskedelmi Intézet (EHI) definíciója szerint a bevásárlóközpont egy olyan nagy területű szolgáltató létesítmény legalább 10.000 m²-es kiskereskedelmi területtel, melyek fedezik a rövid, közép és hosszú távú szükségleteket.

Mivel az üzletek csoportosítása területén nincs kialakult egységes álláspont, ezért tanulmányom további részében bevásárlóközponton (üzletközponton, megacenteren, „shopping mall”-on) a következő létesítményt értem:

olyan üzlethelyiség, gépjárművel vagy tömegközlekedéssel jól megközelíthető, amely több ezer m² eladótérrel rendelkezik, általában a város külső kerületeiben, ritkábban a belvárosban helyezkedik el, több tucat üzletből, szolgáltatóból vagy áruházból áll, s áru- és szolgáltatásválasztéka rendkívül széles.

XI. 1. Bevásárlóközpontok Budapesten

Nyugaton annak idején a szupermarketekkel kezdték, s lassan, folyamatosan - az igényeknek megfelelően - alakultak ki a mai bevásárlóközpontok, ahol a vásárlással egybekötötték a szolgáltatásokat és a

szórakozási lehetőségeket. Ez a fejlődési folyamat nálunk sokkal rövidebb idő alatt zajlott le.

Budapesten az elmúlt pár év alatt gomba módra szaporodnak a bevásárlóközpontok. A városban és közvetlen környékén működő bevásárlóközpontok alapterülete már meghaladja a 400.000 m²-t, 2000 év végéig pedig további 550.000 m² területű „shopping mall” építése várható. Nem lehet 100%-os pontossággal megmondani, hogy jelenleg az egyes komplexumok építése mikor kezdődött, mikor fejeződik be, valamint az sem mindig ismeretes, hogy a tervezett bevásárlóközpontok munkálatai milyen fázisban vannak.

Ennek ellenére - a budapesti bevásárlóközpontok piacának néhány évi figyelemmel kísérése alapján - összeállítottam egy táblázatot a budapesti, illetve a környező településeken felépült, épülő és tervezett bevásárlóközpontokról (lásd 6. táblázat). A táblázat valószínűleg minden igyekezet ellenére nem teljes, de azért átfogó és értékelhető képet ad a bevásárlóközpontok piacáról.

6. táblázat

<i>Bevásárlóközpont</i>	<i>Cím</i>	<i>Méret (m²)</i>	<i>Nyitás éve</i>
Flórián Üzletközpont	Budapest III. Flórián tér	20.000	
Corvin Áruház	Budapest VIII. Blaha Lujza tér		
Sugár	Budapest XIV. Örs vezér tere	30.000	
Budai Skála	Budapest XI.		
Skála Metro	Budapest V. Nyugati tér		
Budagyöngye	Budapest II. Szilágyi E. fasor	10.500	1994. szeptember
SÜBA	Budapest III. Szentendrei út.	9.600	1995
Duna Plaza	Budapest XIII. Váci út	42.000	1996. október
Pólus Center	Budapest XV. Szentmihályi út	56.000	1996. november
Lőrinc Center	Budapest XVIII. Üllői út	5.800	1996. november
Europark	Budapest IX. Határ út	30.000	1997. március
Cora	Törökbálint	20.000	1997. május
Dunaház	Budapest IX. Boráros tér	6.000	1997. május
<i>Bevásárlóközpont</i>	<i>Cím</i>	<i>Méret (m²)</i>	<i>Nyitás éve</i>

Cora	Budakalász	24.000	1997. június
Csepel Plaza	Budapest XXI. Szent I. út	20.000	1997. december
Tesco	Budapest XIV. Fogarasi út	9.000	1997.
Millenium Center	Budapest V. Pesti B. u.	10.000	1997. december
Auchan	Budaörs	22.500	1998. május
Mammut I.	Budapest XII. Széna tér	27.000	1998. augusztus
Orczy Plaza	Budapest VIII. Orczy tér	12.000	1998. október
Lurdy ház	Budapest IX. Könyves K. krt.	42.000	1998. október
Rózsakert	Budapest II. Gábor Áron u.	17.500	1998. november
Rózsadomb	Budapest II. Törökvész út	15.000	1998. november
Eleven Center	Budapest XI. Nagyszebeni út	20.000	1998. november
Új udvar	Budapest III. Bécsi út	17.500	1998. december
Atlanta Center	Törökbálint	15.000	1998. december
Cora	Fót	32.000	1999. augusztus
Campona	Budapest XXII. Nagytétényi út	40.000	1999. szeptember
Nyugati City Center	Budapest VI. Váci út	110.000	1999. november
Mammut II.	Budapest II. Margit krt.	27.000	2001
MOM	Budapest XII. Csörsz u.	25.000	2001
Király Plaza	Budapest VII. Király u.	62.000	
Rétköz Center	Budapest IX. Rétköz u.	19.000	
PASA Park	Budapest II. Pasaréti út	34.500	
Auchan	Budapest XXII. Nagykőrösi út	18.000	
Auchan	Budapest III. Szentendrei út	16.000	
<i>Bevásárlóközpont</i>	<i>Cím</i>	<i>Méret (m2)</i>	<i>Nyitás éve</i>
Flamingó Center	Budapest XVII.	12.000	2000. december
Bellevue Plaza	Budapest V. Kossuth L. u.	14.300	
Albertfalva	Budapest XI. Hunyadi u.	16.000	
Baross Trade Center	Budapest VIII. Baross tér	16.000	
Megapark	Budapest XX. Szentlőrinci út	100.000	2001. november

Új udvar II.	Budapest III. Bécsi út	7.000	
Transelektro City	Budapest XIII. Merer u.	25.000	2000. december
Pólus Center II	Budapest XV. Szentmihályi út	70.000	2001
Orczy Plaza II	Budapest VIII. Orczy tér	31.000	2001
Europark II	Budapest IX. Üllői út	13.000	
Eleven Center II	Budapest XI. Rétköz u.	13.000	
Pagony Plaza	Budapest II. Húvösvölgyi út	10.000	
Auchan	Budapest IV.	16.000	
Krisztina Plaza	Budapest I. Déli pu.		
Proform	Budapest III. Bokor u.		
Luna Park	Budapest XIV. Örs vezér tere		

XII. Bevásárlóközpontok építésének különböző aspektusai

A világ legnagyobb „shopping mall”-ja Kanadában, West Edmond-ban található. Alapterülete 483.000 m², s legnagyobb attrakciója az a benne található mesterséges tó, amelynek mélyére tengeralattjáróval merülhetnek le a kíváncsi látogatók.

De vajon hol építhető bevásárlóközpont? Milyen törvényeket, szabályokat, jogi előírásokat kell szem előtt tartaniuk a beruházóknak? Van-e különbség az egyes országok előírásai között?

Úgy gondolom, hogy érdemes egy alfejezetben a teljesség igénye nélkül bemutatni a bevásárlóközpontok telepítésének nemzetközi gyakorlatát is. Ebben a fejezet részben röviden összefoglalom külföldi gyakorlat lényeges pontjait, majd azt követően összehasonlítom azokat a Budapesten érvényes gyakorlattal.

XII. 1. Nemzetközi példák

Nyugat-Európa nagyvárosaiban két-három évtizede épültek fel az első bevásárlóközpontok azonban az építésükre vonatkozó, országos hatályú szabályozó rendletek csak nemrégiben jelentek meg, vagy még

egyáltalán nem készültek. Ausztriában például minden tartománynak saját rendelete van, országos viszonylatban ilyenek egyelőre nem készültek. Franciaországban 1997-ben került sor az üzletóriások a maximális üzlettér felső határának szabályozására.

XII. 1. 1. Németország

Az amerikai bevásárlóközpont-láz - mint annyi más - , hamarosan érezhetővé vált Európában, s elsősorban Németországban. Itt jelentek meg először a nagy bevásárlóközpontok, s számuk mai napig egyfolytában növekszik. A trendet jól jelzi, hogy míg 1964-ben 68.000 m² volt az üzletközpontok összes területének nagysága, addig 1993-ban az összes terület több mint 4 millió m² (lásd 7. táblázat).

Németországban igen körültekintően szabályozzák a nagy területű kereskedelmi létesítmények építésének feltételeit. A szabályozás különböző kormányrendeleteken, illetve törvényi szintű - elsősorban társadalmi, azaz a lakosság érdekeit szem előtt tartó és nem műszaki szemléletű - jogszabályokon alapul.

7. táblázat

<i>Év</i>	<i>Bevásárlóközpontok száma</i>	<i>Üzlettér (m²)</i>
1965	3	100.000
1970	17	563.000
1975	50	1.487.900
1980	67	1.933.500
1985	80	2.288.400
1990	95	3.026.100
1995	205	7.733.700
1996	225	7.420.200
1997	240	7.971.700

Forrás: EHI (Európai Kereskedelmi Intézet) 1998

Németországban a rendeletben foglaltak szerint bevásárlóközpont alsó határa 1.200 m² bruttó szintterület, illetve 800 m² eladótér. E fogalom meghatározása azért fontos, mert 1998. január 1-jétől az 1.200 m²-nél nagyobb területű kereskedelmi létesítmények esetében az építés területrendezési szabályozást, valamint kötelező jellegű környezetvédelmi hatástanulmányt igényel.

Ezen, egész országra vonatkozó szabályozásokon túlmenően egyes tartományokra, városokra egyéb stratégiák, előírások jellemzőek, de mindenhol jelentőséget tulajdonítanak a következő szempontoknak:

1. egy központi helyen létesítsék;
2. a bevásárlóközpont vonzáskörzete ne lépje át túlságosan a település központi helyi összefonódási körzetét;
3. ne károsítsa a nem mobil lakosság esetében a fogyasztóközeli ellátást.

XII. 1. 2. Ausztria

Ausztria az a nyugat-európai ország, ahonnan a legtöbb fejlődési minta eléri hazánkat. Ausztriában nincsenek országos érvényű előírások rendeletek a bevásárlóközpontok létesítését illetően, az eljárások és a figyelembe veendő kööttségek területenként, eltérőek, egyes tartományok leszabályozzák az építés feltételeit, más tartományok nem. Sőt a bevásárlóközpontok kategorizálása is más a különböző tartományokban.

Bécsben például, a tavaly érvényben levő építési szabályzat (Bauordnung) szerint bevásárlóközpontnak minősül minden 2.500 m²-nél nagyobb hasznos területet magába foglaló kereskedelmi létesítmény. A fővárosban 1976 óta a rendelkezések értelmében csak azokon a területeken szabad bevásárlóközpontot létesíteni, amely terület a terület-felhasználási, illetve beépítési tervekben már kijelölésre kerültek. [Erdélyi-Dr. Monigl, 1999]

Tirolban az 1998-ban hatályos jogszabályok maximalizálják a bevásárlóközpontok nagyságát, s az építési engedélyek kiadásakor figyelembe veszik a településnagyságát, az üzletközpont profilját és megközelíthetőségét. Ezzel szemben Stájerországban nemcsak a település lakosságának létszáma döntő, hanem annak tartományon belül elfoglalt helye is.

XII. 1. 3. Nagy-Britannia

Európában Nagy-Britanniában nőtt legdinamikusabban a bevásárlóközpontok száma. 1980 és 1992 között

ötszörösére nőtt a városon kívüli kereskedelmi központok aránya, majd ezt követően a növekedés egy rövid időre megtorpant. A helyi önkormányzatok ugyanis felismerték, hogy a települések külsőbb részein felépülő bevásárlóközpontok miatt a belváros hanyatlásnak indulnak, így - hatósági eszközök híján - a városközpontok kereskedelmének támogatásával, fejlesztésével próbálták a folyamatnak gátat vetni és a zöldmezős beruházásokat visszaszorítani. Ma az építési engedélyek kiadásának egyik meghatározó intézménye a Környezetvédelmi Minisztérium és az Ipari Minisztérium.

Jelenleg Nagy-Britanniában összesen 1.300 bevásárlóközpont működik, mintegy 19 millió négyzetméter alapterületen. 1987 és 1997 között 668 új központ nyílt meg, a ma működő összes alapterület 77%-a.

XII. 1. 4. Franciaország

Franciaországban a hatvanas évek végén alakultak ki a főként élelmiszer árusítására berendezkedő, majd fokozatosan bővülő választékot kínáló kereskedelmi központok. Itt a városokban már volt hagyománya a nagyáruházaknak (Lafayette, Samaritaine, BHV stb.) de ezek főként egyéb fogyasztási cikket kínáltak, az élelmiszerkereskedelem hagyományos központjai a francia nagyvárosokban a piacok voltak. A városszéli kereskedelmi központok megjelenését szigorú szabályozás követte: 400 m²-es eladótérig kisáruház, 400-2.500 m² között szupermarket, 2.500 m² felett pedig hipermarket besorolást kaptak, és ennek megfelelő létesítési és működési feltételeket.

Ma Franciaországban a kereskedelmi létesítmények fejlesztését, építését két városfejlesztésre vonatkozó törvény szabályozza, méghozzá az ún. Loi d'Orientation pour Laville (LOV) és a Loi Doubin. A beruházásokkal kapcsolatos végső döntést a helyi önkormányzatok hozzák a szabályozási terv (Plan d'Occupation des Sols) alapján.

Legtöbb nagyvárosnak van saját kereskedelmi városfejlesztési terve (Schema Directeur d'Urbanisation Commerciale), melynek egyik nagyon lényeges pontja a városközponti kiskereskedelem védelme a városszéli kereskedelmi központokkal szemben.

XII. 2. Bevásárlóközpontokra vonatkozó előírások Budapesten

XII. 2. 1. Településrendezési, engedélyezési eljárások és az önkormányzatok szerepe

Ma Budapesten a legnagyobb ingatlantulajdonosok között az állam, a fővárosi és kerületi önkormányzatok, valamint a nagyvállalatok említendők meg. Ezekre az ingatlantulajdonosokra a tőkeszegénység jellemző, ezért a nélkülözhető ingatlanjaik hasznosításából állandó bevételhez szeretnének jutni. A legnagyobb lehetőségek az építési-televagyonban rejlenek, amelynek jó része fejlesztésre alkalmas helyen található. Ezt felismerve váltak a kerületi önkormányzatok - miután az állami vagyon nagy része az ő tulajdonukba került - az ingatlanfejlesztések támogatóivá. Jelenleg Budapesten a kerületek, valamint az agglomerációban az egyes települések önkormányzatai szabad területük hasznosítását akkor találják legmegfelelőbbnek, illetve leginkább kifizetődőnek, ha ott bevásárlóközpont létesül.

A fővárosi és kerületi önkormányzatok kerület illetve városfejlesztésben játszott szerepükből kifolyólag hosszú ideig feloldhatatlannak látszó érdekellentétben álltak egymással, mely érdekellentét kulcsfontosságú témája a Budapest és környéke területén található ingatlanok - többek között a bevásárlóközpontok - hasznosítása, illetve fejlesztése volt. Úgy tűnik, talán ez a vita most megoldódni látszik az 1999. január 1-je óta hatályos Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatnak köszönhetően. Most nézzük meg ezt a problémát közelebbről is.

A magyar városrendezés törvényes alapját a városrendezésről és építésügyről szóló 1937. évi VI. törvény teremtette meg, amely az 1964. évi III. törvény életbelépéséig Budapest városrendezésének alapja volt

Budapest első általános rendezési tervének (ÁRT)⁵⁶ elkészítése több évtizedet vett igénybe. Először 1871-ben⁵⁷, majd később 1894-ben merült fel az „általános szabályozási terv” megalkotásának gondolata, de

⁵⁶ Általános rendezési terv az egész településre vonatkozik, s hosszú távon határozza meg az önkormányzatok fejlesztési lehetőségeit.

⁵⁷ A Fővárosi Közmunkák Tanács - melyet gróf *Andrássy Gyula* miniszterelnök hívott életre 1870-ben - 1971-ben nemzetközi pályázatot írt ki a pesti oldal „általános szabályozási tervére”. A beérkezett

nem sok sikerrel. Legközelebb 1932-ben⁵⁸ került sor az általános rendezési terv szükségességének napirendre tűzésére, melynek eredményeképpen a városrendezési program ugyan elfogadásra került, azonban a tervezési munkák nem kezdődtek meg.

A második világháború után az 1940-ben elfogadott Építésügyi Szabályzatnak és Budapest városrendezési programjának felülvizsgálatra, majd módosításra került és 1947-ben azt a Fővárosi Tanács el is fogadta. Az általános rendezési terv elkészítésének munkálatai 1948 év végére befejeződtek, de a terv nem került jóváhagyásra. 1949-ben a Népgazdasági Tanács szükségesnek tartott egy új, a „főváros általános, nagyobb távlatra szóló városrendezési terve” kidolgozását, mely 1955-re el is készült, azonban megállapításra ismét nem került. Végül 1960-ban, az új programok és tervek alapján megalkotott „Budapest és környéke általános rendezési tervet” a Minisztertanács jóváhagyta.

Ez az általános rendezési terv az elfogadását követő tíz esztendőre meghatározta a főváros terület-felhasználását, ezen belül a lakás- és ipartelepítést, a közintézmények elhelyezését, a zöldterületek és közlekedési létesítmények helyzetét, stb. A terv 1970-ben felülvizsgálatra, majd az átdolgozásra, és 1971-ben - amikor a budapesti agglomeráció lehatárolása is megszületett - a Minisztertanács által jóváhagyásra került.

A következő módosítás igénye 1978-ban merült fel, melynek következtében 1988-ra megszületett az új rendezési terv. Ez az általános rendezési terv - amely Budapest első analitikus szemléletű városrendezési tervének tekinthető - volt érvényben 1991. július 10-én, az ún. fővárosi törvény hatályba lépésekor.

Az új törvény kétszintű önkormányzati rendszert hozott létre - a fővárosi és a kerületi önkormányzatokat. Budapest önkormányzati rendszerének - az 1991-ben még 22 + 1, majd később 23 + 1 alapjogait tekintve

pályaművek alapján elkészített tervet jóvá is hagyta a Tanács, de az egész város területét végig gondoló program és az arra alapuló terv készítése nem kezdődött meg.

⁵⁸ 1932-ben *Harrer Ferenc* várospolitikus vetette fel az általános rendezési terv meglétének fontosságát a Székesfővárosi Törvényhatósági Bizottságában.

egyenlő, de önálló feladat- és hatáskörrel felruházott települési önkormányzatok (fővárosi és kerületi önkormányzatok) kiegyensúlyozatlan és érdekellentétekkel terhes viszonyrendszere alakult ki. A törvény a budapesti önkormányzat és a kerületek közötti korábbi hierarchiát - ahol egyértelműen a fővárosi szint volt a domináns - megszüntette, és általánosságban inkább a kerületi szintet tekintette önkormányzatnak.

A városi és kerületi szintű általános tervezési módszerek bizonytalan természete problémákat vetett fel a városgazdálkodás fejlesztési stratégia megtervezése és megvalósítása szempontjából. A többszintű tervek megnehezítették a kulcsfontosságú városi projektek megtervezését, fejlesztését valamint a területhasznosítással kapcsolatos külföldi tőke bevonását.

1998. január elsejétől lépett hatályba az „Épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény⁵⁹, amely azonban nem tartalmazott bevásárlóközpontokra vonatkozó előírásokat.

Az 1998-as év elején a bevásárlóközpontok építését még mindig nem szabályozta sem országos hatáskörű törvény, sem önkormányzati hatáskörű rendeletek. Ez gyakorlatilag azt jelentette némi leegyszerűsítéssel, hogy a beruházók ott és azt építettek, amit akartak. A fővárosi önkormányzat már az első bevásárlóközpont létesítése óta készülődött a rendeletalkotásra, de erre csak az 1999-es év elején került

⁵⁹ 1996-ban életbe lépett az 1996. évi XXI. törvény, mely a területfejlesztésről és területrendezésről szól. Ez kifejti, hogy a területi tervezés alapja a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv. A területfejlesztési koncepció egy térség átfogó távlati fejlesztését megalapozó és befolyásoló tervdokumentum, ami meghatározza a térség hosszú távú, átfogó fejlesztési céljait, továbbá a fejlesztési programok kidolgozásához szükséges irányelveket, információkat biztosít az ágazati és a kapcsolódó területi tervezés és a területfejlesztés szereplői számára. A területfejlesztési program pedig a területfejlesztési koncepció alapján kidolgozott középtávú cselekvési terv, amely stratégiai és operatív programokra épül. A területrendezési terv a területfejlesztési koncepciókban megállapított célokkal összhangban a terület-felhasználás rendjének és a területhasználat szabályainak megállapítására jogosult, a fejlesztési koncepciók és programok térbeli, műszaki-fizikai rendszerének meghatározásával. Meghatározza a területi adottságok és erőforrások hosszú távú hasznosítását, a terület-felhasználás rendszerét és az optimális hosszú távú területi szerkezetet. A településfejlesztési koncepció képezi az alapját a településszerkezeti tervnek és a településszerkezeti tervben foglaltak alapján készíthető és állapítható meg a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv.

sor. A hosszas készülődés oka az volt, hogy amennyiben a főváros nemet mond a hatalmas adóbevétellel kecsegtető multinacionális cégeknek, úgy azokat rögtön befogadja az agglomeráció valamelyik települése.

Nehezített továbbá a döntést az is, hogy a főváros által hozott korlátozó intézkedéseket a kerületi önkormányzatok nem fogadják szívesen, a fővárosi önkormányzat és a kerületi önkormányzatok ellentétes nézeteket vallottak a városfejlesztés tekintetében. A kerületek ugyanis az építési engedélyekért cserében infrastrukturális fejlesztéseket, (fásítást, útépítést) kértek, amelyeket a beruházók könnyedén megadtak. A bevásárlóközpontoknak a város egészére gyakorolt hatásával viszont nem nagyon törődnek.

Végül az 1998 közepén benyújtott a bevásárlóközpontok építésére vonatkozó javaslat, mely szerint Budapestet öt zónára osztanák, s övezetenként különbözőképpen maximalizálnák a bevásárlóközpontok területének nagyságát, továbbá a főváros döntene minden 15.000 m²-nél nagyobb alapterületű üzletközpont létesítéséről.

A bevásárlóközpont építésére vonatkozó törvényjavaslatot elfogadták, s a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat 1999. január 1-én vált hatályossá. E szabályzat a főváros területét - a javaslatnak megfelelően - öt zónára osztja és zónánként eltérő módon 15.000-40.000 m² bruttó szintterületben maximalizálja az építhető bevásárlóközpontok területét:

1. belső zóna - melyet a Budaörsi út, a Margit körút, a Bécsi út és a pesti oldal külső körútjai határolnak -, ahol legfeljebb 20.000 m² bruttó szintterületű komplexum építhető, kivéve ha terület 300 méteres körzetében metróállomás található, mert ebben az esetben a bevásárlóközpont nagysága 5.000 m²-rel nagyobb lehet;
2. budai oldal hegyvidéki zónája, ahol a maximális terület 15.000 m² lehet;
3. ún. különleges területek zónája - pl. városi jelentőségű sportterületek, honvédségi területek stb. -, ahol a fent említetteknél nagyobb bevásárlóközpontot is lehet építeni;
4. átmeneti zóna, ahol a beépített szintterület maximálisan 30.000 m² lehet, ha a 500 méteren belül a létesítmény közelében metró vagy villamos megállóhely van;
5. elővárosi zóna, ahol a szintterület megengedett nagysága 25.000 m² lehet.

A törvény ezen kívül még azt is előírja, hogy „a 6.000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítményt magába foglaló létesítmények elhelyezhetőségét minden esetben kerületi szabályozási terv, városrendezési hatástanulmány, kereskedelmi hatástanulmány, komplex környezeti hatásvizsgálat, közlekedési hatásvizsgálat, valamint látvány és sziluettvizsgálat készítésével kell igazolni” [Erdélyi-Dr. Monigl 1997, p. 3.]

Egyelőre még nem derült ki, hogy az új törvénnyel kapcsolatos várakozások milyen hatásfokkal valósulnak/valósultak meg, hogy milyen ellentmondások és problémák merültek fel eddig és merülnek fel a későbbiekben, de érdekes témája lehetne egy újabb tanulmánynak.

A befektető cégek a nagy bevásárlóközpontokat szívesen telepítik külsőbb kerületekbe, külterületeken, illetve város szélére autópályák, valamin bevezető főútvonalak mellé ún. „zöldmezős” beruházásként⁶⁰, mert ezeken a helyeken általában kedvezőbben jutnak hozzá a számukra szükséges területekhez, kevesebb korlátozással, lazább feltételek mellett és kevésbé látványos és igényes építészeti megoldással valósíthatják meg beruházásaikat.

Az utóbbi években azonban világviszonylatban megfigyelhető az a tendencia, hogy a beruházók a városon belüli, felhagyott ipari és raktárterületeket használják fel bevásárló- és szabadidőközpont telepítése céljára. Ezt a fajta terület-felhasználást jelölik az Egyesült Államokban „back to the city” (vissza a városba) elnevezéssel. Ezek az ún. „barnamezős beruházások”⁶¹ bizonyos feltételek mellett akár a városrehabilitáció eszközei is lehetnek.

⁶⁰ „Zöldmezős beruházáson „ a város széli, városszerkezetbe még be nem illesztett, infrastruktúrával gyengén ellátott, építési területként eddig még nem hasznosított szabad területeken végrehajtott beruházást értjük.

⁶¹ „Barnamezős beruházásnak” tekintjük azokat a fejlesztéseket, amelyek a városok felhagyott ipartelepein, illetve raktárterületein valósulnak meg.

Mivel Magyarországon az ilyen területek nagy része még önkormányzati tulajdonban van, ezért a bevásárlóközpontok kialakításának kulcsa az ő kezükben van. Egyértelműen megállapítható azonban az, hogy hazánkat is elérte a kereskedelmi létesítményeknek a fejlett tőkés országokban tapasztalható trendje, vagyis az, hogy a belvároson kívül, a külsőbb kerületekben, a városból kivezető útvonalak mentén keresnek helyet maguknak a befektetők. Ezt az állítást támasztják alá 6. melléklet ábrái, amelyek azt mutatja be, hogy a bevásárlóközpontok magyarországi megjelenése óta a befektetők mely területeket választják ki beruházásaik megvalósításához. Mint ahogy azt az ábra is mutatja, a bevásárlóközpontok egyre kijebb kerülnek a belvárostól, s azokat a területeket preferálják, ahol nagy főútvonalak kötik össze a főváros belső kerületeit a külsőbb kerületek vagy a városon kívül eső területek lakóövezeteit.

XIII. A bevásárlóközpontok építésének tovaryűrűző hatásai

A bevásárlóközpontok építésének tovaryűrűző hatásairól csak röviden szeretnék szólni, de mindenféleképpen említést érdemel e téma, mert az ilyen típusú beruházásoknak olyan hosszú távra kiható következményei vannak, amelyekről nem szabad megfeledkezni.

Mint minden újonnan épült létesítménynek, a bevásárlóközpontoknak is hatása van a kereskedelemre, a közlekedésre, a vásárlói magatartásra, a terület-felhasználásra, s ezeken keresztül a gazdaság, és a társadalom egészére. Éppen ezért a beruházás megkezdése előtt nemcsak magát az építést befolyásoló tényezőket kell figyelembe venni, hanem azokat a következményeket is, amelyeket az új létesítmények megépülése várhatóan okozni fog.

Az egyik leginkább mérhető, s tényekkel alátámasztható következmény a kiskereskedelemre, illetve az üzlethelyisége piacára gyakorolt hatás. Előre viszonylag nehezen becsülhető, utólag azonban adatokkal jól bemutatható, hogy vajon egy új bevásárlóközpont mennyire veszélyeztetni a környék, illetve a belvárosi üzlethelyiségek megélhetését és hogyan rendezi át a város ingatlanpiacát.

Az új vásárlási formát jelentő „shopping mall”-ok markánsan megváltoztatják a lakosság vásárlási szokásait is. Annak ellenére, hogy sokan hangoztatják nemtetszésüket, a felmérések azt igazolják, hogy az emberek többsége kezdi megszeretni ezt az új vásárlási stílust, melynek eredetileg lényege az, hogy a

vásárlást családi programmá változtassa és azt összekösse a hétvégi szórakozással. Ezzel az új trenddel a hagyományos belvárosi üzletek nagyon nehezen veszik fel a harcot.

A bevásárlóközpontok közlekedésre gyakorolt hatása igen sokrétű. Építésüknek számos előnye, de ugyanakkor hátránya is van. [Dr. Pápay, 1999] Előnye többek között az, hogy a külső zónákban, a városhatár közelében, illetve azon kívül elhelyezett üzletközpontok számottevően csökkentik a belső városrészekbe irányuló vásárlási célú forgalmat és ugyanakkor komplex családi programot nyújtva növelik a gépkocsik kihasználtságát. Elősegítik továbbá a délutáni csúcsterhelések csökkentését a hétvégi nyitva tartásnak köszönhetően. A számos előny mellett természetesen hátránnyal is jár egy-egy üzletközpont létesítése. Növekszik például a személygépkocsit használók aránya, illetve azon főútvonalak, autópályák forgalma, amelyek közepében bevásárlóközpont van.

A bevásárlóközpontok létesítésének tovaryűrűző hatása van a város terület-felhasználásra. Ennek szabályozása a fővárosi és a kerületi önkormányzatok kezében van. Az 1999. január 1-től érvényben levő törvénynek nagy szerepe van a főváros optimális területhasználatának, illetve hasznosításának kialakításában.

Összefoglalás

A tanulmány harmadik a bevásárlóközpontok területi elhelyezkedésével foglalkozik. Az üzletközpontok beruházói számtalan tényezőt figyelembe vesznek egy-egy terület kiválasztása során. Ezek közül én csak azt vizsgálom, hogy vajon van-e összefüggés a lakóövezetek területi megoszlása és a bevásárlóközpontok telepítési helyének megválasztás között.

Állításomat - miszerint a bevásárlóközpontok követik a városközponttól egyre kijjebb húzódó lakóterületeket - tényekkel és adatokkal próbálom alátámasztani, s ezt Budapest példáján keresztül bemutatni. Természetesen ebben a részben is igyekszem a nemzetközi gyakorlattal is megismertetni az olvasót.

A teljesség igénye nélkül megemlítettem továbbá azokat a fontosabb területeket, amelyekre a bevásárlóközpontok ilyen rohamos mértékű építése hatással van, s amelyek mindegyike akár egy külön tanulmány témája is lehetne.

Befejezés

A tércategóriák intézményesült gazdaság- és társadalomtudományi diszciplínák sorában jelennek meg. „A gazdaság térbeliségét például a regionális gazdaságtan és a gazdaságföldrajz; a társadalomét a településszociológia, a település tudomány, a társadalomföldrajz; a népesedési folyamatokét a regionális demográfia ... vizsgálja.” [MTA 1994, p. 14.]

A településsel, mint térrel szintén több tudományág foglalkozik, hiszen ha városról beszélünk, számtalan problémakör merülhet fel vele kapcsolatban. Olyan kérdések, mint például: hogyan jött létre és hogyan növekszik a város? Vannak-e a város fejlődésének, illetve a népesség eloszlásának jól előre jelezhető tendenciái, általános mintái? Hogyan keletkeznek és milyen tényezők befolyásolják a városi földhasználatot? Hogyan kapcsolódnak egymáshoz az egyes földhasznosítási övezetek, zónák? Milyen kapcsolat van város és vidéke között?

A település vizsgálata nem képzelhető el sem tisztán gazdasági sem szociológiai, sem településtudományi, sem földrajzi, sem demográfiai, stb. aspektusból. Így aki - akármelyik szempontú megközelítésből is - a város fejlődésével, változásával foglalkozik, szüksége van a különféle tudományterületek ismeretének bizonyos fokú elsajátítására is.

Mindezek tudatában kutatásaim során arra a feladatra vállalkoztam, hogy megvizsgáljam a városi és város körüli földterületek hasznosítását, a különféle földhasznosítási övezetek kialakulását, s azok térbeli elmozdulásának kiváltó okait. Természetesen ez a téma több különálló tanulmány alap gondolata lehetne, ezért ebből a problémakörből kiragadtam egy gondolatsort, amelyet igyekeztem minden aspektusból megvizsgálni. Ez a részletesen elemzett felvetés a következő:

A települések a fejlődésnek köszönhetően folyamatosan növekednek. A várost körülvevő mezőgazdasági területek - melyek a város lakosságát látják el élelemmel - egyre kijjebb tolódnak, s ezzel felmerül az így

felszabaduló területek más célú hasznosítása.

A város növekedésének másik jelentős következménye a lakosság városközpontból való elvándorlása. Az újonnan keletkezett lakóövezetek a város külsőbb részein, illetve a város körüli földterületeken helyezkednek el, elsősorban a mezőgazdasági művelés alól kivont részeken, valamint az összefüggő mezőgazdasági területek közé ékelődve.

Ezeket a lakóövezeteket a város fejlődése és növekedése következtében a kereskedelmi övezetek követik, vagyis az újonnan épülő kereskedelmi létesítmények - elsősorban a bevásárlóközpontok - az „elvándorolt” lakóövezetek, illetve az azokat a várossal összekötő főútvonalak közelébe települnek.

A föld, mint ingatlan - mely tulajdonképpen tanulmányom kiindulópontja - az emberi élet nélkülözhetetlen feltétele. Mind társadalmi, mind gazdasági érdek fűződik ahhoz, hogy a rendelkezésre álló földterület hasznosítása megfeleljen a vele szemben támasztott közösségi igényeknek, követelményeknek, valamint azokat optimálisan elégítse ki.

A gazdaságilag fejlett országokban, sőt már a fejlődő országok egyre nagyobb hányadában is törvények védik a termőterületet, korlátozzák más célú igénybevételét és szabályozzák a területgazdálkodást. Ez nagyon fontos, hiszen az fejlődés, az iparosodás, az urbanizálódás, valamint az ezzel együtt járó népességmozgás egyre fokozottabb mértékben igényel újabb és újabb területeket. Az igénybe vett földterület, annak társadalmi-gazdasági hasznosítása, valamint kialakult értéke alapvető jelentőségű a piacgazdaságban.

A szakdolgozat Előszóból, Bevezetésből, három részből és végül a Befejezésből áll. Az Előszóban röviden bemutatom a témát és a dolgozat felépítését. Az azt követő Bevezetésben megismertetem az olvasót a kiindulópontot jelentő föld, földterület különböző szempontú értelmezésével, jelentésével.

A tanulmány három része a fentebb megfogalmazott gondolat egy-egy állítását tárgyalja. Ennek alapján az első rész a város körüli mezőgazdasági területek határárnak városközponttól való távolodásával, kijebb

tolódásával és a felszabaduló földterületek más célú hasznosításának kérdésével foglalkozik; a második a települések lakóövezeteinek kialakulásával, térbeli elmozdulásával és a mezőgazdasági termelés alól kivont területek „elhódításával”; a harmadik rész pedig kereskedelmi célú földhasznosítással és a kereskedelmi övezetek helyét befolyásoló tényezőket, azon belül is elsősorban a lakóövezetek telepítést befolyásoló hatásokat tárgyalja.

A földterület tulajdonképpen egy speciális „árucikk”, melynek ugyanúgy van kereslete, kínálata, ára, mint bármely más terméknek, azonban tulajdonságai miatt piaca és a piacon való viselkedése eltér más áruk piacától. Alapvető különbség például, hogy a föld, mint „áru” helyhez kötött, mennyisége korlátozott, minden „darabja” eltér egymástól, teljesen egyedi, élettartama hosszú, majdnem végtelennek mondható.

A föld speciális tulajdonságai és piaca alapvetően meghatározza a földterület felhasználási lehetőségeit. A városi és város körüli földterületek különféleképpen hasznosulhatnak. A legáltalánosabb és leginkább elfogadott csoportosítás szerint megkülönböztethetünk üzleti negyedet, kereskedelmi övezetet, ipari területet, lakóövezetet és mezőgazdasági hasznosítású területeket. Az, hogy terület miként hasznosítható egyaránt befolyásolja a földterület tulajdonsága, valamint a területre vonatkozó különféle előírások.

Elmondható azonban, hogy minden földterületnek létezik optimális hasznosítása, melyet alapvetően a földterület tulajdonságain és a rá vonatkozó előírásokon kívül a piac által meghatározott járadéka, s az ezen keresztül kialakult ára és értéke határoz meg. Egy terület legnagyobb mértékű, legelőnyösebb hasznosítás úgy határozható meg „... mint egy üres telek vagy ... ingatlan olyan, eléggé valószínű és törvényes hasznosítása, ami fizikailag lehetséges, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható, és amelynek eredménye a legnagyobb érték” [Appraisal Institute 1994. p. 217.].

Természetesen a valóságban nem minden földterület hasznosítása optimális. Gondoljunk csak a városokra, a város földhasználati övezeteire. Valószínűleg egy belvárosi telek nem iparterületként hasznosul optimális esetben és az sem biztos, hogy a városközponthoz közel eső területen a mezőgazdasági célú hasznosítás a legmegfelelőbb.

A földhasználat kialakulásával, annak optimalizálásával és változásával sokan foglalkoztak már. Érdekes közülük kiemelni a szociológiai indíttatású városökológiai modellek, városszerkezeti elméletek megalkotóit, valamint a város fejlődését közgazdasági aspektusból vizsgáló telephelyelméletek szakembereit. Mindannyian a nagyvárosok fejlődésével, térszerkezetének alakulásával, s a változást befolyásoló tényezőkkel foglalkoznak azzal a különbséggel, hogy míg a városökológusok a társadalom vizsgálatát helyezik előtérbe, addig a közgazdászok a gazdasági tevékenységek megfigyelésén keresztül magyarázzák eredményeiket.

A nagyvárosok térbeni szerkezetének változását, ezen belül a város peremén elhelyezkedő mezőgazdasági területek más célú hasznosítását saját készítésű modellel is igyekszem bizonyítani, melyet a második részben mutatok be. Tulajdonképpen egy modell sorozatról van szó, amely négy fejlődési fázisból áll. Úgy gondolom, hogy ezek a fázisok jól érzékeltetik a nemzetközi nagyvárosok fejlődésének állomásait. Előfordul ugyan, hogy egy-egy fázis kimarad a település fejlődésének menetéből ugyanakkor az is, hogy esetleg azok időben egymásba csúsznak.

A modell négy fázisa a következő folyamatot mutatja be: a települések központjában a fejlődés következtében kialakul az intézményi, kereskedelmi és ipari zóna, melyeket szorosan lakó-, és a városközponttól távolodva mezőgazdasági övezet vesz körül. A közlekedés és az infrastruktúra fejlődésének köszönhetően az ipari övezet távolabb húzódik, amely maga után vonja a lakóövezetek iparterületek közelébe történő elmozdulását. Ennek eredmény az lesz, hogy míg a kereskedelmi és az intézményi zóna a belváros közelében marad, addig az ipari és a lakóövezet eltávolodva a központtól területeket követelnek ki maguknak a települést körülölelő mezőgazdasági földterületből. Az egyre növekvő iparterületek a már meglévő lakóövezet felduzzadását és újabbak kialakulását idézik elő. A rohamos fejlődés a helyigényes terciér szektort is utoléri, mely először a belvárosban, majd később a külső területeken terjeszkedik csökkentve ezzel a település körüli mezőgazdasági hasznosítású területek nagyságát. A megállíthatatlanul terjeszkedő város tehát fokozatosan elnyeli a várost körülvevő mezőgazdasági területeket.

Az amerikai városok - köztük New York, Chicago - hasonló fejlődési fázisokon estek át. Az 1940-es

évektől kezdve folyamatosan változik a nagyvárosokban a városközpont, városmag és a periféria viszonya, könnyen nyomon követhető a lakosság városból történő kivándorlása, illetve az ipar és a kereskedelem városközponttól való eltávolodása.

Budapest fejlődése is jól leírható a modellel. Az 1880-as években megkezdődött gazdasági fellendülés erősen kihatott a város társadalmára, a várospolitikára, az urbanizációra. Az ipar, majd a terciér szektor fejlődése, valamint lakosság számának szinte megállíthatatlan növekedése egyre nagyobb területeket igényelt és szakított ki a város területéből, majd hamarosan sor került a város környéki mezőgazdasági területek elhódítására is.

A lakóövezetek fejlődésének menetét Budapest és környéke lakosságának változása is jól demonstrálja. A főváros 1995-ös 1,91 milliós lakosságát a szakértők 2015-re 1,78 millióra, körülbelül 7%-kal kisebbre prognosztizálják. Ennek nagy része - az egész ország népességének csökkenése mellett - a migrációnak köszönhető. Az előrejelzések szerint Budapest környékének lakossága 2015-re 0,7-0,8 millió főre nő, ami 25-35%-os növekedést jelent. Az európai nagyvárosokban is jól ismert szuburbanizációs folyamat eredményeképpen tehát a főváros és agglomerációjának népessége kis mértékben növekszik, de jelentősen megnő az agglomeráció aránya.

Budapest és agglomerációja térbeli növekedésének változása az utóbbi évtized fejlődése, fejlesztése alapján azt mutatja, hogy az általános térbeli kiterjedés mellett egyes szektorok erőteljesebben épülnek ki. A város északi-északkeleti, nyugati-északnyugati térségeit, valamint a budai hegyvidéki zónát erőteljes szuburbanizáció jellemez (lásd 4. melléklet). A lakófunkciók súlypontja jelenleg ebbe az irányba tolódik, s ez várható a jövőben is. A lakóhelyekkel szerves egységben fejlődik ki itt a terciér, ezen belül a elsősorban a kereskedelmi szektor.

A régi, főleg belvárosi kereskedelmi központok nagy része elavulttá vált. Az új igényeknek megfelelő, komplex létesítmények építése - melyekben már minden egy helyen van - az utóbbi években fokozott ütemben zajlik. Ezeknek az ún. bevásárlóközpontoknak célja az, hogy kiszolgálja a nagyobb vásárlóerővel rendelkező, a város külsőbb kerületeibe, valamint a város környéki zöldövezetbe költöző lakosságot.

Éppen ezért az elsősorban autósforgalomra építő üzletközpontok igyekeznek a sűrűbben lakott területek közelében megtelepedni.

Ezt a folyamatot igyekszem bemutatni szakdolgozatom harmadik részében. Budapesti bevásárlóközpontok piacának bemutatása révén szeretném igazolni azt a meglátásomat, miszerint a bevásárlóközpontok telephely-választásának egyik fő befolyásoló tényezője a lakóövezetek térbeli elhelyezkedése.

A bevásárlóközpont, mint kereskedelmi forma nagyon sok indulatot vált ki pro és kontra, még hozzá azért, mert egy-egy bevásárlóközpont látványos és egyszerre sok ember életét befolyásoló létesítmény. Ráadásul többféle célt szolgáló szerepe a magyar kereskedelemre eddig nem jellemző amerikanizálódást mutat, ami szokatlanságával is vonzza a lakosság figyelmét.

A bevásárlóközpont tulajdonképpen a hagyományos üzletközpontok kereskedelmi, építészeti, társadalmi vonzerejét fogalmazza újra üzletileg hatékonyabb, agresszívabb és kulturálisabb formában. Más, mint a belváros, más mint a csarnok, más, mint a korzó, más mint a mozi, és mégis valamilyen szinten mindegyiket magába foglalja. Belső tere utcákat, tereket utánoz, olyan „város”, amely kényelmes, tiszta, biztonságos, a nap besüt, de a hideg, a meleg, az eső kinn marad.

A bevásárlóközpontok megállíthatatlanul kiépülő rendszere, nem csak a fogyasztói szokásokra van kihatással, hanem a város kereskedelmére, közlekedésére, ezen keresztül a település belső szerkezetére, területhasználatára, valamint az ország gazdaságára, településszerkezetére.

A szakdolgozatomban kifejtett gondolatsor tehát – melyben igyekeztem az elméletet és a gyakorlatot egyaránt részletesen bemutatni - csak egy a sok közül e témában. Számptalan probléma felvethető a földterületek hasznosításával kapcsolatban attól elkezdve, hogy mi váltja ki egy hasznosítási övezet változását, milyen tényezők befolyásolják a városi, város körüli területek hasznosítását, egészen addig, hogy milyen hatásai vannak egy-egy hasznosítási forma megváltozásának, illetve megváltoztatásának. Ezek mindegyike olyan érdekes, szerteágazó és kutatások sorozatának elvégzésére készítő probléma,

amely alapjául szolgálhatna több különálló tanulmány megírásának.

Irodalomjegyzék

- Alonso, William [1964]: Location and Land Use. Toward a general theory of land rent. Harward University Press, Cambridge, Massachusetts
- Appraisal Institute [1994]: Ingatlanértékelési Kézikönyv. Kossuth Kiadó, Budapest
- Balázs János és mások [1993]: Ingatlanpiac és lakáspolitikai Magyarország és Svájcban. AULA Kiadó Kft., Budapest
- Barakonyiné Winiczai Klára [1997]: Városhozolgia I. kötet. Műhelytanulmány. Janus Pannonius Tudományegyetem, Pécs
- Barlowe, Raleigh [1958]: Land Resource Economics. The political economy of rural and urban land resource use. Englewood Cliffs, Prectice Hall
- Berczik András és társai [1994]: Városgazdaságtan. Műegyetem kiadó, Budapest
- "Belváros a külvárosban". Shopping mallok Budapesten a nagy bevásárlóközpontok komplex társadalmi hatásmechanizmusai. Konferencia-kiadvány. Budapest
- Burgerné Gimes Anna [1996]: Földjárdék-földtőke-földértékelés-földpiac. Agrárgazdasági Kutató és Informatikai Intézet, Budapest
- Coopers & Lybrand [1997]: Land and Property Valuation. Műhelytanulmány. Magyar nyelvű változat. Budapest
- Csanádi Gábor - Ladányi János [1992]. Budapest térbeni-társadalmi szerkezetének változásai. Akadémia Kiadó, Budapest
- Erdei Ferenc és mások [1984]: A városépítésről. Kossuth Könyvkiadó, Budapest
- Erdélyi Zsófia - Dr. Moingl János [1999]: Nagy bevásárlóközpontok telepítésének közlekedési és városrendezési kérdései. In "Városi közlekedés". 1999/1. Budapest
- Fejezetek a regionális gazdaságtan tanulmányozásából [1994]. Műhelytanulmány. Magyar Tudományos Akadémia Regionális Kutató Központ, Győr-Pécs

- Dr. Ferenczi Tibor [1996]: Föld- és telekgazdálkodás I. Kézirat. The Nottigham Trent University, Nottingham
- Dr. Ferenczi Tibor [1996]: Föld- és telekgazdálkodás II. Kézirat. The Nottigham Trent University, Nottingham
- Fishman, Robert [1990]: Megapolis Unbound. "The Wilson Quarterly" 14. In "Budapesti Negyed" 1994. tél - 1995. tavasz. Budapest Főváros Levéltára, Budapest
- Fishman, Robert [1990]: Megapolis Unbound. "The Wilson Quarterly" 14. In "Budapesti Negyed" 1994. tél - 1995. tavasz. Budapest Főváros Levéltára, Budapest
- Glikson, Arthur [1979]: Regionális tervezés és fejlesztés. In "Urbanisztika - válogatott tanulmányok". Gondolat Kiadó, Budapest
- Greenhut, L. Melvin et al [1981]: Land Development 2. National Association of Home Builders, Washington
- Harris, Britton [1979]: A városfejlesztés mennyiségi modelljei. In "Urbanisztika - válogatott tanulmányok". Gondolat Kiadó, Budapest
- Hegedűs és társai [1994]: Budapest jövője - Várospolitikai 2000-ig. Városkutatás Kft., Budapest
- Hines, M. A. [1987]: Real Estate Debt Financing. John Wiley and Sons, New York
- Jones, Colin [1969]: Regional Shopping Centers. Business Books Limited, London
- Kőszegfalvi György [1984]: Az urbanizációs folyamat sajátosságai. In "Városépítésről". Kossuth Könyvkiadó, Budapest
- Kuklinski, A. E. [1979]: Regionális fejlesztés, regionális irányelvek és regionális tervezés. In "Urbanisztika - válogatott tanulmányok". Gondolat Kiadó, Budapest
- Matheika Március [1988]: A településhálózat-vizsgálat elméleti és gyakorlati vonatkozásáról. Akadémia Kiadó, Budapest
- Dr. Meggyesi Tamás [1985]: A városépítés útjai és tévútjai. Műszaki Könyvkiadó, Budapest

- Nagy Sándor György [1998]: A külföldi működőtőke a budapesti agglomeráció kereskedelmében. In "Budapest - nemzetközi város". Magyar Tudományos Akadémia, Budapest
- Nemes és mások [1967]: A lakóhely, mint közösség. Akadémia Kiadó, Budapest
- Novotnyiné Pletscher Hedvig [1998]: Budapest városfejlődése az egyesüléstől napjainkig. In "Statisztikai szemle" 1998/9
- Dr. Pápay Zsolt [1999]: A budapesti nagy bevásárlóközpontok helyzetéről és közlekedési hatásairól. In "Városi közlekedés". 1999/1., Budapest
- Renard, Vincent at al [1993]: Gestion Fonciere et Operations Immobilières en Europe de l'Est. ADEF - Association des Etudes Foncières, Défense
- Samuelson, A. Paul [1992]: Közgazdaságtan. Harmadik változatlan kiadás. Közgazdasági és Jogi Könyvtár, Budapest
- Stilwell, J. B. Frank [1980]: Economic crisis, cities and regions. Pergamon Press, London
- Dr. Szűcs István [1993]: Járulékképződés a mezőgazdaságban. Földérték-földár. Agrárgazdasági Kutató és Informatikai Intézet, Budapest
- Dr. Szűcs István [1995]: A kínálatszabályozás két eszköze: földkivonás és termelési kvóták. Agrárgazdasági Kutató és Informatikai Intézet, Budapest
- Dr. Szűcs István [1998]: A föld ára és bére. Agroinform Kiadó és Nyomda Kft., Budapest
- Unger, A. Maurice - Melicher, W. Ronald [1984]: Real Estate Finance. South-Western Publishing Co., Cincinnati, Ohio
- VÁTI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Közhasznú Társaság [1997]: Budapesti nagy bevásárlóközpontok építésének szabályozási lehetőségei és eszközei. Műhelytanulmány. Budapest
- Wernes, J. Raymond – Kratovil, Robert [1983]: Real Estate Law. Englewood Cliffs, Prentice Hall

Mellékletek