

SOKGÓCÚ TÉRBENISÉG – KIEGYENSÚLYOZOTT NÉPESEDÉSI SZAKASZOK: PESTHIDEGKÚT

A lassú térbeli terjedés lassú, kiegyensúlyozottabb népese-
dési szakaszokat eredményezett. Az első szakasz itt sokkal
hosszabb ideig tartott (egészen a 20. század elejéig). Ekkor
Budapest terjeszkedése, a jelentős erdőirtás és az új tele-
püléskezdemények megjelenése indította el a gyorsabb né-
pességszám-növekedéssel járó második szakaszt. A terület
kedvelt lakhelyévé kezdett válni a fővárosi lakosságnak. A jó
természeti adottságok (jó levegő, egy főre eső zöld területek
magas aránya, szép kilátás) gyorsították fel a terület urbani-
zációját és a népesség számának emelkedését. Ez a szakasz
Nagy-Budapest létrehozásáig nem állt meg, a település nem
lépett a harmadik szakaszba.

Összességében megállapítható, hogy azokon a területeken,
amelyek térbeniségét a centrumtól való távolság befolyásolja,
és ez jelentősebb természetátalakító munkával nem jár, a né-
pesség növekedése gyors, dinamikusan emelkedő tendenciát
mutat. A legkorábban beépített pesti területek ma a népesség-
növekedés negyedik szakaszában vannak, amikor csökken
a népesség száma. A fentiekkel ellentétben lassú, egyenletes
népességszám-növekedés igazolható azokon a területeken,
ahol a beépítettség növekedése jelentős természetátalakító
munkával járt/jár. Ezekben a helyeken a város térbeli terjesz-
kedése lassúbb.

**7.2. ÉLETMINŐSÉG ÉS TERMÉSZETI
ADOTTSÁGOK BUDAPESTEN**

Uzzoli Annamária, Izsák Éva

BEVEZETÉS

A természet és az ember kapcsolata hatással van a társa-
dalom fejlődésére. A természeti adottságok nemcsak a telep-
ülések kialakulását, hanem azok térbeli terjeszkedését is
meghatározzák. A városok szerkezete, arculata és zöldfelület-
rendszere befolyásolja az emberek közérzetét, egészségét,
azaz életminőségét.

Budapest változatos természeti adottságai, a városfej-
lődést befolyásoló természeti környezete a városi funkciók
térbeli megjelenésében, valamint a társadalmi térszerke-
zet alakulásában is meghatározó szereppel bírnak. A fővá-
ros kialakulása, majd világvárossá fejlődése is alapvetően
a kedvező természeti feltételeknek köszönhető, hiszen azok
akár kerületeken belül is markánsan különböznek (például
a mai III. kerület domborzati viszonyai: Békásmegyér és
Testvérhegy), ezzel determinálva az épített környezet struk-
túráját, valamint a társadalmi és gazdasági környezet lehe-
tőségeit.

Az eltérő városrészekben élő népesség, illetve a különböző
társadalmi csoportokhoz tartozók életminőségében jelentős
különbségek lehetnek, amelyeket társadalmi-gazdasági,
életmódbeli, környezeti, szociokulturális és egyéni tényezők
határoznak meg. Az életminőség különbségeinek nagy része
a társadalmi-gazdasági viszonyoktól függ, viszont nem lehet
figyelmen kívül hagyni a természeti feltételek relatív szerepét
sem. Az életminőséggel összefüggő egyenlőtlenségek mögött
a gazdasági és társadalmi egyenlőtlenségek, a kedvezőtlen

munkaerő-piaci pozíció, a társadalmi szolgáltatásokhoz való
hozzáférés akadályai, a lakás- és életkörülmények különbö-
zőségei, valamint a természeti környezet adottságai állnak.

Az utóbbi évtizedekben felértékelődött azoknak a természeti
adottságoknak a jelentősége, amelyek közvetlenül vagy átté-
telesen a lakosság életminőségét befolyásolják. Ezek a ter-
mészeti adottságok nemcsak a lakosság jó közérzetéhez
járulnak hozzá, hanem a városokat, városrészeket is vonzó
lakóhelyévé teszik. A lakóhelyi környezet – részben a különböző
természeti adottságokból fakadó – állapotát, a városközpont-
tól mért távolságát és így megközelíthetőségét, valamint
mindezeketől nehezen elválasztható társadalmi presztízst
komplex módon tükrözik az ingatlanárak és azok változása.

A VÁROSI KÖRNYEZET ÉS AZ ÉLETMINŐSÉG KAPCSOLATA

A nagyvárosi környezet sokféle eleme – lakókörnyezet, köz-
terek, munkahelyek, zöldterületek, infrastruktúra, szolgál-
tatások, intézmények stb. – speciális életfeltételeket biztosít
a városban élők, illetve a városi környezetet használók szá-
mára, amelyek befolyásolják az emberek életkörülményeit,
életmódját, közérzetét, azaz életminőségét. A városi élet egyik
fokmérője az életminőség, annak javítása az élhető város
megteremtésének egyik feltétele.

Az életminőség (*quality of life*) többdimenziós fogalom,
amely összetett módon fejezi ki az egyén társadalmi-gazda-
sági helyzetét, részben pedig azzal való elégedettségét és
a jóllét állapotát (McCALL 1975). Értelmezéséhez multidisz-
ciplináris megközelítés szükséges (GILLINGHAM-REECE 1979;
WILLIAMS 1999), amely egyaránt lehetővé teszi az életminő-
ség objektív – például munkaerő-piaci pozíció, jövedelemszint,
egészségi állapot (NORDENFELT 1993) – és szubjektív – például
általános elégedettség, boldogság, pozitív érzések megléte,
negatív érzések hiánya – komponenseinek mérését (ALLARDT
1993; ARGYLE 1996). Az életminőség tehát alapvetően az egyén
és környezete viszonyrendszere, amelyet az egyén társa-
dalmi ranglétrán elfoglalt helye, valamint általános közérzete
együttesen határoz meg (HELBURN 1982; BERGER-SMITT-NOLL
2000).

Megközelítésünkben az életminőség az objektív mérőszá-
mokkal definiálható jó(l)lét állapota, amely segítségével kö-
vetkeztethetünk a városi környezet szerepére az eltérő élet-
feltételek alakulásában. Az életminőségre számtalan tényező
hat, ezek közül csak azokat választottuk ki, amelyek az egyén
és környezete kapcsolatrendszerét meghatározzák és befolyásolják
(73. fotótábla). A modellalkotás során az életminőség
azon objektív komponenseit határoztuk meg, amelyek infor-
mációt szolgáltatnak a társadalmi-gazdasági, környezeti, egyéni
és egészségi jellemzőkről és tényezőkről, egyben megad-
ják azok mérhető paramétereit is.

AZ ÉLETMINŐSÉG KERÜLETI KÜLÖNBΣÉGEI BUDAPESTEN

Az életminőség fővárosban belül tapasztalható különbsé-
geinek értelmezéséhez alapot szolgáltatott az előzőekben
ismertetett többtényezős életminőség-modell. A modell
alapján a számításokba bevonható indikátorok kerületi bon-
tásban álltak rendelkezésre, így a különbségeket a 23 kerü-
let szintjén nevezhetjük meg. A különbségek mérésében
további matematikai-statisztikai módszereket alkalmaztunk

az emberi fejlődés indexe és egy saját kidolgozású aggregációs index formájában. Mindkét komplex mutatóhoz szükséges statisztikai adatok szintén kerületi bontásban vizsgálhatók.

AZ EMBERI FEJLŐDÉS INDEXE (HUMAN DEVELOPMENT INDEX – HDI)

Az összetett mutató a társadalmi haladás, emberi fejlődés mértékét három fejlettségi területen méri. A számításokban egyrészt helyettesítettük az összetevőket kerületi szinten is meglévő paraméterekkel, másrészt a HDI általános képletét alkalmaztuk, harmadrészt az egyes összetevők indexét átlagoltuk. Kerületi szinten a következő statisztikai mutatók állnak rendelkezésre: születéskor várható átlagos élettartam (év), egy főre jutó adóköteles jövedelem (ezer forint), felsőfokú végzettségük aránya a 25 évesnél idősebb népesség körében (%).

A számítások legvégén a kerületi HDI-értékeket kategorizáltuk, majd térképen ábráztuk (73. fotótábla).

AZ AGGREGÁCIÓS INDEX

A 73. fotótábla ábráján szemléltetett töbttényezős modell objektív paramétereinek összevonásával számoltuk ki az ún. aggregációs indexet. A 23 kerület összes vizsgált statisztikai mutatószámát emelkedő, illetve csökkenő sorrendbe rendeztük aszerint, hogy magas és alacsony értékeik kedvező vagy kedvezőtlen helyzetre utalnak.⁴

Minél alacsonyabb volt a kerület aggregációs index értéke – vagyis a vizsgált mutatók alapján legtöbbször a lista elején helyezkedett el –, annál inkább értelmezhető volt, hogy a kerület kedvező helyzetű a fővárosi kerületek között az életminőség objektív paramétereinek alapján. Minél magasabb volt a kerületi aggregációs index értéke, az annál inkább a kedvezőtlenebb életminőségre utalt.

Az életminőség kerületi különbségei mind az emberi fejlődés, mind az aggregációs index alapján bizonyítják a főváros megosztottságát: egyfelől a budai kerületek előnyös helyzetét, másfelől az életminőség mozaikos térszerkezetét Pesten. Nemcsak Budán, hanem az egész fővárosban a legjobb életminőség-paraméterekkel az I., II. és XII. kerület rendelkezik. A budai oldalon átlagosnak tekinthető a III. és XI. kerület, de így is a fővárosi átlagszintnél jobb helyzetben vannak. Budán egyértelmű a XXII. kerület hátránya, amely periferikus elhelyezkedéséből, nagy kiterjedésű ipari területeiből és kihasználatlan kapacitásából adódik. A pesti oldalon összetettebb a kép az életminőség különbségei kapcsán. Megfigyelhető egyrészt a belső pesti kerületek kedvezőtlen helyzete, más-

részt az egyre inkább hátrányos helyzetbe kerülő dél-pesti kerületek (XX., XXI., XXIII.). Ez utóbbi az idősődéssel, a magas munkanélküliséggel, az elavult lakásállománnyal és a belvárosból ezekbe a kerületekbe kiköltöző elszegényedő rétegekkel van összefüggésben. Az egykori ipari kerületekben lassan javulnak az életfeltételek az ipari szennyezések csökkenése, valamint a barnamezős területeken beinduló rehabilitációs folyamatok (pl. lakás- és irodaépítések, Duna-parti fejlesztések stb.) eredményeként (pl. IV., IX., XIII. kerület). Mindezeknek köszönhetően akár a IV., akár a XIII. kerület társadalmi megítélése is jelentős mértékben változott a rendszerváltozás előtti évekhez képest. Hasonló revitalizációs beavatkozások következtében a belváros IX. kerülete is jelentős átalakuláson ment keresztül az 1990-es évek közepe óta, aminek hatására napjainkra gazdasági és kulturális felértékelődése tapasztalható (pl. dzsentrifikáció, *sensu* GREGORY et al. 2009). Az I. kerület fővárosi szinten kiemelkedően jó helyzete központi fekvésével, közigazgatási funkcióival, jó minőségű lakásállománnyal és a helyi lakosság magasabb jövedelmi szintjével magyarázható. Fővárosi szinten is a legrosszabb helyzetben a VI., a VII., a VIII. és a X. kerület van: ezekben a kerületekben a slumosodás, szegregáció, gettóképződés, elavult ipari területek megléte, illetve részben az elmaradt funkcióváltás okozza a legtöbb társadalmi problémát, amely hatással van az életminőségre.

Az életminőség kerületi különbségeit leginkább a lakóhely környezeti állapota, a helyi lakosság társadalmi összetétele, a kerület városközponttól mért távolsága és megközelíthetősége, valamint a lakókörnyezet társadalmi presztízse befolyásolja (Izsák et al. 2010).

AZ ÉLETMINŐSÉG ÉS AZ INGATLANÁRAK KAPCSOLATA BUDAPESTEN

A budapesti ingatlanpiac vizsgálatához a magyarországi lakásárakat tartalmazó *Ingatlan-adattár* 2005–2006. évi fővárosi adatait dolgoztuk fel, amely az utcaszintű ingatlan-adásvételi tranzakciók számán és az átlagáron alapszik (KSH 2007). Vizsgálatunkban a nem panelépítésű, többlakásos, társasházi lakások négyzetméterárát vettük alapul, minthogy ez az egyetlen ingatlantípus, amely valamennyi kerületben nagy számban megtalálható.

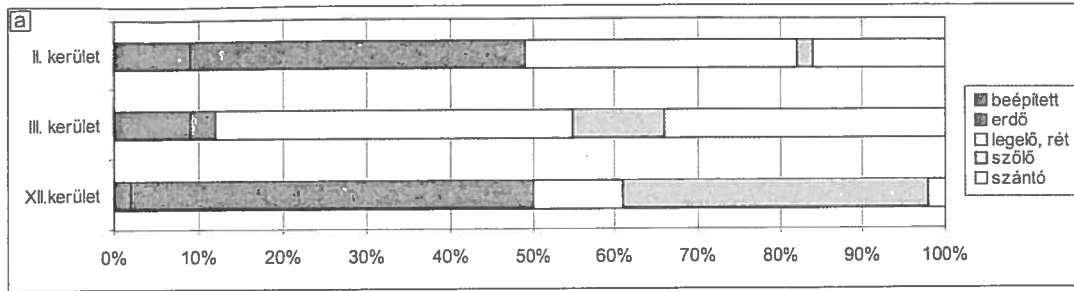
Az életminőség rendkívül szoros összefüggést mutat az ingatlanárak területi különbségeivel Budapesten (73. fotótábla). Az emberi fejlődés mutatója összetevői közül a legerősebb – csaknem függvényszerű – kapcsolat az ingatlanárak és a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya között mutatható ki. Vagyis adott társadalmi rétegnek az iskolai végzettségen keresztül a lakóhelyi környezet iránti igénye a jövedelmi viszonyoknál is erősebb meghatározó tényező (Izsák et al. 2009). Az objektív tényezőkből számított életminőség legmagasabb szintje azokban a budai kerületekben tapasztalható, ahol a több szempontból is igen kedvező lakóhelyi környezet évtizedek óta a legmagasabb ingatlanárakat eredményezi. Az életminőség és az ingatlanárak szoros kapcsolata felhívja a figyelmet arra, hogy a magasabb társadalmi státuszúak kevés, de nagy kiterjedésű és térben összefüggő területeken élnek együtt Budapesten (pl. II., XII. kerület; BELUSZKY–SZIRMAI 2000).

Az életminőség és a lakókörnyezet állapota alapján a VIII. kerület a leghátrányosabb helyzetű: itt a születéskor várható

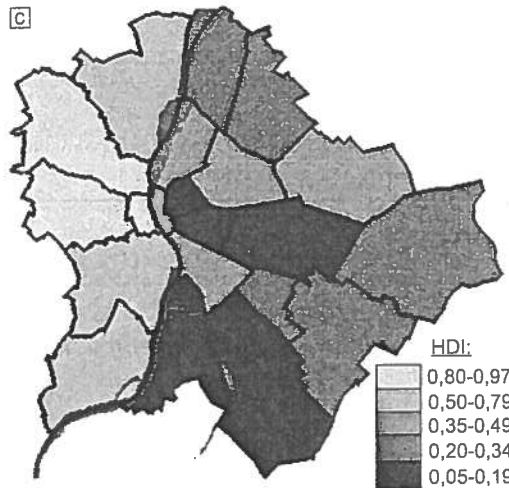
⁴ Minden mutató alapján kialakult listák élén azok a kerületek szerepeltek, ahol az adott mutatószám legjobb vagy legkedvezőbb értékei voltak tapasztalhatók. A lista végén a mutatószám alapján rosszabb, kedvezőtlenebb helyzetben lévő kerületek voltak. Az adott mutatószám alapján minden kerület kapott egy rangsorbeli helyezést 1 és 23 között annak megfelelően, hogy a vizsgált mutató szerint kialakult listán hányadik helyre került.

Az összes mutatószámra vonatkozóan minden kerületnek voltak rangsorbeli helyezései: például a XVI. kerület az öregedési index alapján a lista 12. helyén, míg a fizikai munkások aránya alapján kialakult listán a 16. volt, vagyis ezekben az esetekben 12 és 16 volt a kerület rangsorbeli helyezése. A számítás utolsó lépésében az egyes kerületek minden mutatószámra – összesen 25-re – vonatkozó rangsorbeli helyezését összeadva kiszámítottuk a kerület aggregációs indexét.

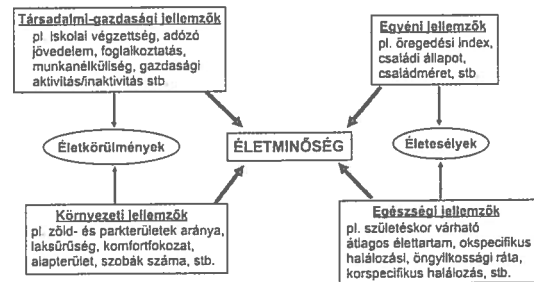
73. Városi tér – természeti meghatározottság Budapesten 1.



(a) Földhasznosítási típusok Budán (1886) (Izsák É. számítása a III. katonai felmérés térképe alapján)



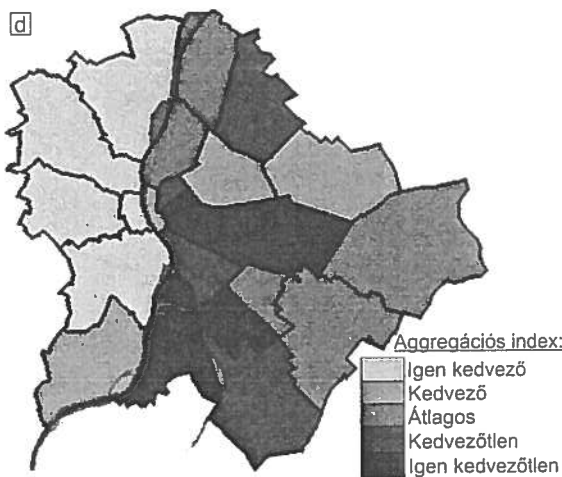
(c) Az emberi fejlődés index (HDI) kerületi különbségei Budapesten, 2001 (Izsák É. és Uzzoli A. 2012)



(b) A városi életminőségre ható objektív tényezők (Uzzoli A. és Izsák É. 2009)

Összetevők	Mutatószáma
Hosszú és egészséges élet	Születéskor várható átlagos élettartam
Oktatásban megszerzett tudás	Kétharmad részben: 15 év feletti írni-olvasni tudók aránya Egyharmad részben: kombinált iskolázottsági arány (alap-, közép- és felsőfokú végzettségűek összevont mutatója)
Életszínvonal	GNI/fő (GNI=bruttó nemzeti jövedelem) (vásárlóerő-paritáson, USA dollárban)

(e) Az emberi fejlődés mutatójának (HDI) összetevői

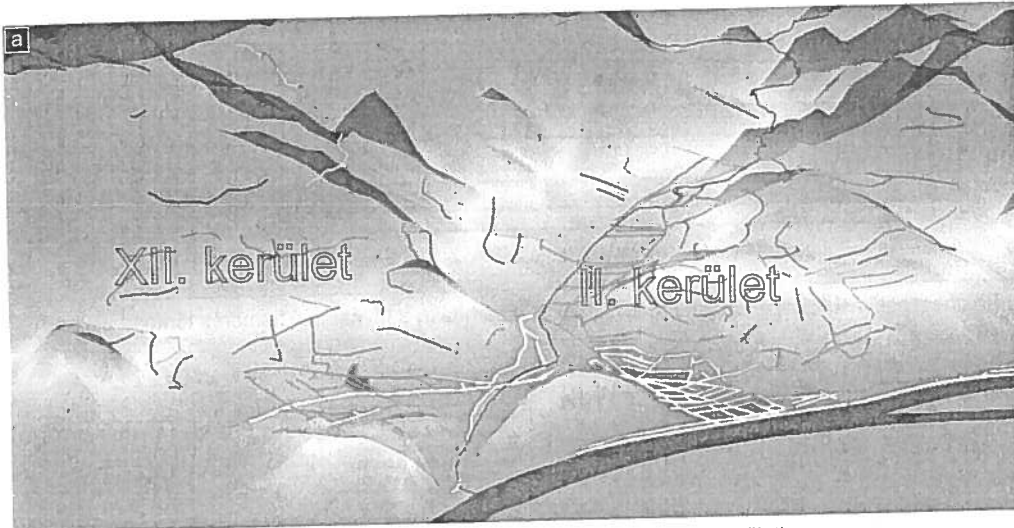


(d) Az aggregációs index kerületi különbségei Budapesten, 2001 (Izsák É. és Uzzoli A. 2012)

Pearson-féle korrelációs együttható alapján	Többlakásos társasházak eladott ingatlanjainak átlagára (ezer Ft/m ²), 2006
Egy főre jutó adózó jövedelem (ezer Ft), 2001	0,8145
Születéskor várható átlagos élettartam (év), 2001-2004 átlaga	0,8356
Felsőfokú végzettségűek a 18 éves és annál idősebb népesség arányában (%), 2001	0,9214
Humán Fejlettségi Mutató	0,8327

(f) Az életminőség és az ingatlanárak kapcsolata Budapesten, 2006 (Izsák et al. 2008)

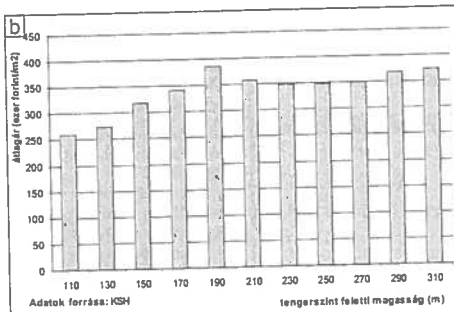
74. Városi tér – természeti meghatározottság Budapesten 2.



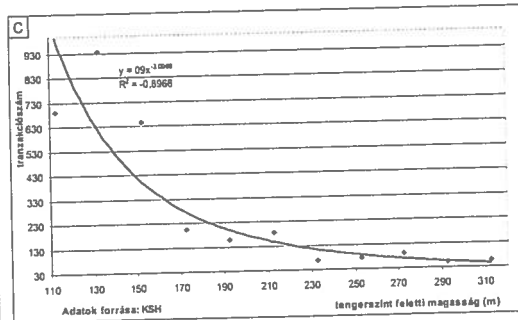
(a) Ingatlanárak területi különbségei Budán (II.-XII. kerület)
(térinformatika: Virág M., Váci G., Kálmánfiné Ast H.)

Jelmagyarázat (vizsgált utcák a II. és XII. kerületben):

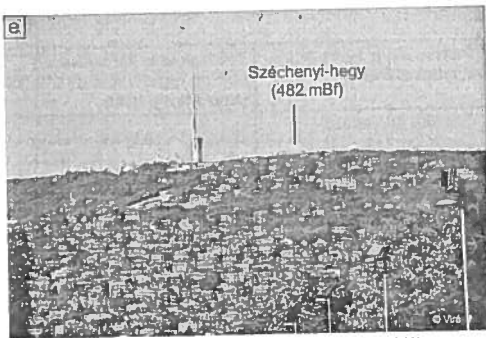
1. csoport	105-135 mBf	Legalacsonyabban található ingatlanok: magas tranzakciószám, alacsonyabb átlagár (105-388 eFt/m ²)
2. csoport	140-185 mBf	Alacsonyabban található ingatlanok: csökkenő tranzakciószám, növekvő átlagár (121-487 eFt/m ²)
3. csoport	190-210 mBf	Magasabban található ingatlanok: alacsony tranzakciószám, legmagasabb átlagár (176-531 eFt/m ²)
4. csoport	215-275 mBf	Magasan található ingatlanok: alacsony tranzakciószám, stagnáló átlagár (173-507 eFt/m ²)
5. csoport	280-310 mBf	Magasan található ingatlanok: alacsony tranzakciószám, növekvő átlagár (369-553 eFt/m ²)
6. csoport	315-465 mBf	Legmagasabban található ingatlanok: legalacsonyabb tranzakciószám, magas átlagár (186-471 eFt/m ²)



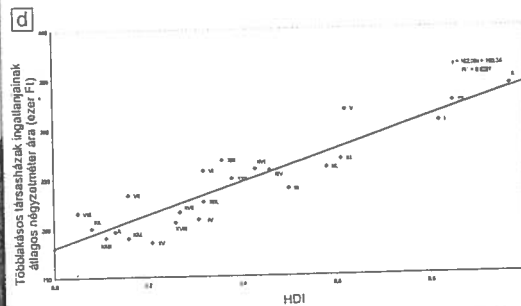
(b) Az ingatlanár változása a tengerszint feletti magasság függvényében a II. és a XII. kerületben 2005/2006-ban (Uzzoli A. és Izsák É.)



(c) Az eladott lakások száma a tszf. magasság függvényében a II. és a XII. kerületben 2005/2006-ban (Uzzoli A. és Izsák É.)



(e) 4.-5.-6. csoportba tartozó ingatlanok a Hegyvidéken



(d) Az életminőség és a lakókörnyezet kapcsolata a budapesti kerületekben, 2006 (Izsák et al. 2010, adatforrás: KSH)

élettartam közel tíz évvel rövidebb, mint a II. kerületben (UZZOLI 2008). A városközponttól mért távolságnak ugyan van jelentősége az ingatlanárak alakulásában, bár ennek erőssége elmarad az életminőséghez és társadalmi helyzethez képest. A revitalizáció és a dzsentrifikáció által érintett IX. kerületben hasonlóan pozitív az életminőség szerepe a helyi ingatlanpiac alakulásában, mint a XI. kerületben. Legszorosabb a kapcsolat, egyben legkedvezőbb a helyzet a II. és a XII. kerületben.

A HEGYVIDÉK SZEREPE AZ ÉLETMINŐSÉG ALAKULÁSÁBAN

Az életminőség és a lakókörnyezet között feltárt összefüggések ismeretében két olyan mintaterületet választottunk ki – a budai hegyvidéki II. és XII. kerületet –, ahol a természeti adottságok szerepe meghatározó az életminőség és az ingatlanárak kapcsolatában.

Az *Ingatlan-adattár* segítségével a II. és XII. kerületben regisztrált tranzakciókat a lakások tengerszint feletti magassága szerint csoportosítottuk, és 20 méteres magassági intervallumonkénti bontásban kiszámítottuk az átlagos négyzetméterárat. Minthogy az adattár csak az adásvétel tárgyául szolgáló ingatlan utcanevét tünteti fel, a vizsgálatba csupán azon utcákat vonhattuk be, amelyeknek teljes hossza 20 méternél szűkebb magassági intervallumba esik. Az összesen 3123 adat (tranzakció) elemzéséből (74. fotótábla) egyértelműen kiderül, hogy 100 m-től kb. 200 m tszf. magasságig a társasházi lakások négyzetméterára monoton lineáris növekedést mutat: 10 méteres magasságkülönbség átlagosan 10.000 Ft/m²-rel növeli a társasházi lakások árát; vagyis a természeti adottságokban rejlő virtuális érték pénzben kifejezhető, valós gazdasági értékre is lefordítható (Izsák et al. 2008, 2010). Az ingatlanárak tszf. 200 m körül elért csúcserké a városközponthoz igen közeli, a legszebb panorámát kínáló villanegyedek (Zöldmál, Rézmál, Rózsadomb, Németvölgy, Orbánhegy) meglétére utal. A nagyobb tszf. magasságban már alig változnak az ingatlanárak: néhány ingatlanforgalmazó cégnél (pl. Otthon Centrum) készített interjúk alapján azonban megállapítható, hogy a KSH-nyilvántartás

nem mindig felel meg a valós áraknak, ami különösen igaz erre a magassági szintre. Feltételezhető a magasabb adásvélteli ár, de ezek a tranzakciók – valószínűleg az anonimitás miatt is – rejtve maradnak a hatóságok előtt. Empirikus tapasztalataink alapján elvethető az a feltevés, hogy a magasabb térszínen a szaporodó hátrányok (nehezebb megközelíthetőség, ritkább tömegközlekedési és kereskedelmi hálózat) gátat szabnának a további árnövekedésnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét legerősebben a domborzat, részben a hozzá kapcsolódó helyi klimatikus adottságok növelik. Ugyancsak a magassághoz kötődnek a városklímát ellensúlyozó éghajlati előnyök (PROBÁLD 1974). A zöldfelületek közelsége, valamint a táj esztétikai értéke, a hegyvidékre és a városra nyíló panoráma ugyancsak a magasabb fekvésű területeken teljesebb ki. További értéknövelő tényező az előnyös természeti adottságokkal rendelkező terület korlátozott kiterjedése, azaz a szűkös kínálat. Ez utóbbitól tanúsodik a tranzakciók száma és a tszf. magasság közötti összefüggés (74. fotótábla): mindkét paraméter csökkenése a tszf. 100–200 m közötti magassági intervallumban a leggyorsabb.

ÖSSZEFOGLALÁS

A természeti adottságok szerepe releváns az életminőség területi különbségeiben Budapesten, és ez erőteljesen kifejezésre jut az ingatlanok értékeiben. A természeti tényezők adta előnyöket mindeddig csak részben sikerült természetbarát módon kiaknázni (Római-part és egyéb rekreációs területek). A budai hegyvidék ugyan további komoly fejlesztési potenciállal bír, de ennek során a beépítettség növelésétől célszerű lenne tartózkodni. A természeti értékekkel való gazdálkodás több figyelmet érdemelne a városfejlesztés gyakorlatában. A város terjeszkedése szempontjából előnyös természeti adottságok szűk területi kiterjedése miatt a növekvő lakossági igények kielégítése – például lakóövezetek bővítése, illegális vagy tájba nem illő építkezés stb. –, úgy tűnik, ma már csak a természetközeli zöldfelületek rovására történhet Budapesten, amit érdemes lenne elkerülni (Izsák et al. 2008).