

HEGEDŰS GÁBOR:^{*}

A lakóparkok és lakóparcszerű létesítmények általános jellemzői a magyarországi megyei jogú városokban

Abstract

The modern gated communities first appeared in East-Central Europe after the collapse of state socialist systems. Moving into gated communities turned into one characteristic form of residential segregation. Since the beginning of the 1990s gated communities (in Hungarian: lakópark, 'residential park') began to be built in Budapest and in its direct suburban gravitation zone in Hungary. The largest cities in Hungary have a special administrative status (City with County Rights). We analyzed residential parks and residential park-like developments in the so-called Cities with County Rights having mostly over 50 thousands inhabitants. We typified residential parks, analyzed their geographical dispersion in the category mentioned above. We can observe significant differences in the numbers and spatial distribution of residential parks amongst the analyzed cities.

1. Bevezetés

A modern városfejlődés és a szegregáció viszonylag új jelensége a lakóparkok kialakulása, és számuk jelentős gyarapodása, globális terjedése (Glasze et al. 2006). A lakóparkok Kelet-Közép- és Kelet-Európa országaiban az államszocialista rendszerek bukása után jelentek meg (Stoyanov–Frantz 2006). A társadalmi-gazdasági átalakulás során ezekben az országokban a jövedelmi-vagyoni különbségek rendkívüli mértékben megnöttek, ami a városi lakosság erősödő térbeli szegregációjában is megnyilvánult. Nemcsak a szegényebb társadalmi-gazdasági helyzetűek, de a jómódúak is elkülönülnek, s az utóbbiak sokszor a lakóparkokba költözés révén érik ezt el.

A 2009-ben végzett kutatásunk során arra kerestük a választ, hogy a lakóparkok hogyan terjednek a 23 megyei jogú városban és azok szuburbán zónájában. Kitértünk arra is, hogy a lakóparkok milyen területi eloszlásban léteznek és hogy miként lehet őket tipizálni.

2. A lakóparkok általános jellemzői

A lakóparkok kialakulásáról és elterjedéséről ma már jelentős, egyre növekvő területű szakirodalom áll rendelkezésre (lásd például Glasze et al. 2006). A magyar szakirodalom tekintetében azonban csak a legújabb időkben születtek kutatások, és publikációk a témában (lásd például Bodnár–Molnár 2007, Cséfalvay 2008, Csizmady 2008). Ezek eddig főleg a budapesti, és részben a Budapest környéki szuburbán lakóparkokat vizsgálták. A Budapesti Agglomeráción kívüli lakóparkokat kevésbé kutatták ezidáig.

Sokféle megközelítési módon alapuló, többféle definíciót is használnak a fejlett országokbeli lakóparkokra. A fejlett országokbeli lakópark (angol nevén gated community) Blandy és társai definíciójának értelmében „fallal vagy kerítéssel körbevett, gyakran kamezákkal vagy biztonsági őrkkel védett, a közösség számára csak korlátozott hozzáférést

^{*} Tanársegéd – Szegedi Tudományegyetem Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék.

biztosító lakóterület. Általában a lakóit jogi szerződéssel kötelezi egy jogi törvénykönyv betartására” (Blandy et al. 2003). A lakóparkok sokféle előnyt és jónéhány hátrányt is jelentenek. Ezek egymástól rendkívül különbözők is lehetnek, attól függően, hogy melyik, létezésükben érintett érdekcsoport (például lakóik és a környezetükben élők, az ingatlanfejlesztők, az önkormányzatok) szempontjait vizsgáljuk.

Magyarországon az első lakóparkokat az 1980-as évek végén és az 1990-es évek legelején hozták létre Budán, majd Budapest egész területén és szuburbán zónájában is megjelentek. A Budapesti Agglomeráció „lakóparkjainak” többsége nem, vagy csak részben hasonlít a fejlett országokbeli gated community-khez. Nem őrzik őket, nincs ellenőrzött bejáratuk, fizikailag nincsenek teljesen elválasztva a környezetüktől, jogilag sem különülnek el, és viszonylag kevés extra, önálló szolgáltatást nyújtanak lakóiknak (Cséfalvay 2008). A magyarországi lakóparkokat is általában a (felső) középosztály lakja, a beköltözés motivációja a jó elrendezésű, modern lakás és a kellemes, parkosított környezet iránti igény, és csak kisebb mértékben a biztonságos lakókörnyezet vágya, legalábbis Budapesten (Csizmady 2008), de feltehetőleg az ország más részein is.

3. A kutatás főbb kérdései, hipotézisei, módszerei

Kiindulópontunk az a feltevés volt, hogy a lakóparkok a globalizáció folyamatának sajátos jelenségeként értelmezhetőek. A globalizációs hatások (így a lakóparkok, azok sajátos magyar adaptációi) fokozatosan jelennek meg a magyar településhierarchia különböző szintjein olyan módon, hogy a felsőbb szinteken ezek a hatások gyakoribbak és erőteljesebbek, míg az alsóbb szinteken esetlegesebbek, ritkábbak (lásd Boros–Hegedűs–Pál 2006). A lakóparkok, mint új, globális innovációk leginkább a hierarchikus, de ugyanakkor a szomszédsági terjedés modelljével is leírható módon (Rechnitzer 1993) létesülnek Magyarországon vidéki térségeiben is. További feltételezésünk, hogy hazánkban a vidéki lakóparkok az ország fejlettebb gazdaságú térségeiben, illetve legnépesebb városaiban a leggyakoribbak (nagyobb vásárlóerő).

A Központi Statisztikai Hivatal rendelkezik már hivatalos lakópark definíciója alapján a lakópark „egy helyrajzi számon nyilvántartott telken elhelyezkedő, egységes építészeti arculattal kialakított többlakásos épületegyüttes, ami többnyire fizikai korlátokkal, zárt lakóterként épül” (KSH 2006). A KSH-statisztikák nem teljesen fedik le a tényleges lakóparkok körét. Számunkra megfelelőnek tűnő adatbázis híján saját magunk gyűjtöttünk és rendszereztünk a lakóparkokról adatokat. Azonosításukhoz alapvetően internetes forrásokat használtunk. Az internetes médium az ingatlanfejlesztők marketingtevékenységének egyik fontos kerete, és számos haza és nemzetközi kutatásban vizsgálják őket. Telefonos információgyűjtést (önkormányzatok, ingatlanfejlesztők) is végeztünk.

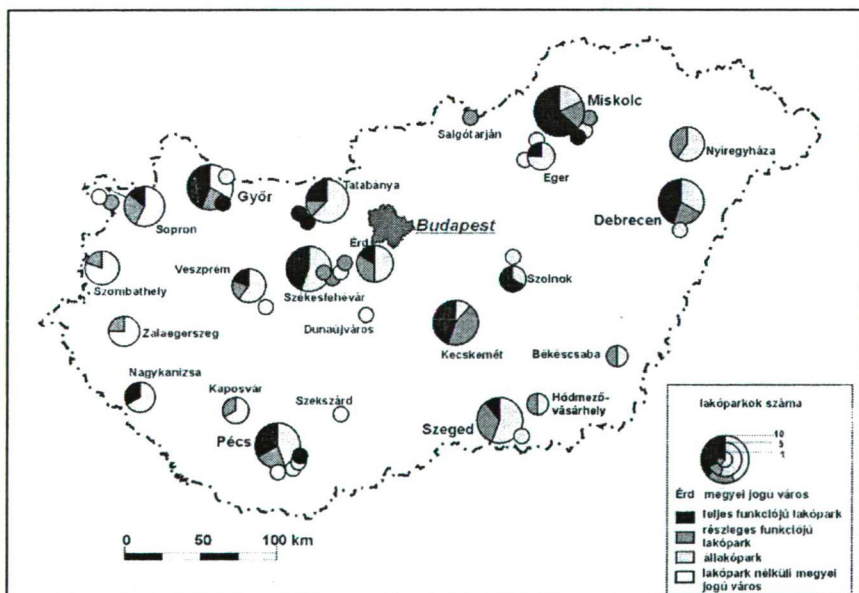
A lakópark kifejezés Magyarországon rendkívül heterogén gyűjtőfogalomnak számít a funkcióit (térbeli elválasztás, szolgáltatások) és a morfológiát (építészeti arculat) tekintve. A kutatásunkban a lakóparkokat, illetve az azoknak nevezett létesítményeket főként a funkciójuk alapján kíséreltük meg osztályozni. Meghatározásunk alapján a lakópark olyan, legalább 20 lakást magába foglaló lakóingatlan-együttes, amely környezetétől kerítéssel elválasztott (térbeli elkülönülés funkció), és valamilyen közösségi szolgáltatást nyújt a lakóinak (például zöldterületek karbantartása), és/vagy valamilyen közösségi létesítményt foglal magába (például játszótér, kert; ellátás funkció). Azokat az ingatlanfejlesztéseket, amelyekre a definíciónk teljes körűen érvényes, „teljes funkciójú lakóparkoknak” (1. típus) nevezzük. A második kategóriát a „részleges funkciójú lakóparkok” jelentik (2. típus), amelyek körbekerítettek ugyan, de semmilyen pluszszolgáltatást nem biztosítanak az ott

élőknek. A harmadik kategóriába tartozó olyan létesítményt, amelyek még körbekerítve sincs, nem nyújt szolgáltatásokat, és csak a létesítői hívják így, „állakóparknak” hívjuk (3. típus; ténylegesen nem tekinthetők lakóparknak). Minden olyan létesítményt vizsgáltunk, amelyet lakóparkként, vagy annak szinonimájaként (lakókert, liget stb.) hirdettek.

A megyei jogú városokhoz tartozó szuburbán zónát is vizsgáltuk (a kutatásunkban alkalmazott lehatárolása: az ingázók népességben belüli aránya 23% feletti (2001), pozitív népességszám-változás 2000 és 2005 között és az ugyanezen időszak alatt épített lakások aránya az összlakás-állományból 4,5%-nál nagyobb). A megállapításaink a továbbiakban a vizsgált szuburbán zónák lakóparkjaira is vonatkoznak. Érdekes esetben nem térünk ki a szuburbán zóna elemzésére, mivel a város a Budapesti Agglomeráció része.

4. A lakóparkok elterjedése és különböző hatásaik a megyei jogú városokban

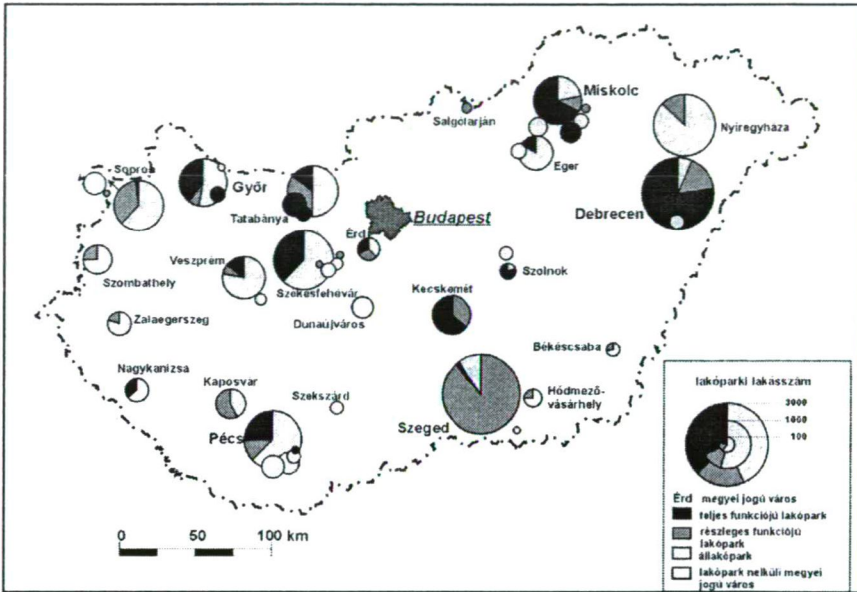
Eredményeink a lakóparkoknak a településhierarchiával, illetve a társadalmi-gazdasági fejlettséggel kapcsolatos feltevéseinket csak részben támasztották alá. A lakóparkok számának vizsgálata alapján megállapítható, hogy a magukat lakóparkként hirdető létesítmények mintegy fele (151-ből 77; 51,0%) funkcionálisan – a kutatásunk alapján – nem tekinthető lakóparknak (1. ábra). A teljes funkciójú lakóparkok száma a mintánkban 41 (27,2%), a részleges funkciójú csoporté 33 (21,2%). A megyei jogú városok jelentős hányadában (a jelentősebb népességgel rendelkező Nyíregyházán, Szombathelyen, vagy Kaposváron) nincs teljes funkciójú lakópark, egy részükben pedig még részleges funkciójú sem (Szekszárd). Dunaújvárosban semmilyen magát lakóparkként definiáló létesítményt nem találtunk.



1. ábra. A lakóparkok száma Magyarország megyei jogú városaiban és azok szuburbán övezetében (Forrás: Hegedűs G. 2009, adatok forrása: saját gyűjtés, illetve számítás)

A legtöbb lakóparkkal 2009-ban Miskolc rendelkezett. Az észak-magyarországi régióközpontban a legmagasabb a teljes funkciójú lakóparkok száma és aránya (7; 63,6%), illetve 2 részleges funkciójú lakóparkja is van (18,2%). Ez amiatt is figyelemreméltó, mert

Miskolcon – más regionális központokhoz képest – alacsonyabb a vásárlóerő, és az egyik leghátrányosabb helyzetben lévő magyarországi NUTS II. régió központja. Kecskemét a 2. „helyezett” (4–4 teljes és részleges funkciójú lakópark; 44,4%), Győr és Debrecen a 3. (4 teljes funkciójú, és 2 részleges funkciójú lakópark; 44,4, illetve 22,2%-os mindkét városban). Debrecenben, Tatabányán, és Pécsen fordulnak elő még nagyobb számban és arányban lakóparkok. Érdekes, hogy az említett városokkal ellentétben Szegeden, a Dél-alföldi régió központjában a lakóparkok száma alacsony, és a teljes funkciójú típus száma és aránya is kicsi.



2. ábra. A lakóparki lakások száma Magyarország megyei jogú városaiban, és azok szuburbán övezetében

(Forrás: Hegedűs G. 2009, adatok forrása: saját gyűjtés, illetve számítás)

A lakóparki lakások számát elemezve is jelentős különbségek mutathatók ki Magyarországon (2. ábra). Kutatásunk alapján a vizsgált 151 lakópark összesen 20 564 lakást foglal magába. Ebből 5869 (28,4%) teljes funkciójú lakóparkban, 2843 részleges funkciójúban (13,8%), 11 852 pedig „állakóparkban” (57,6%) található. A 3. típus tehát átlagosan nagyobb lakásszámú, mint az 1. és a 2. kategória lakóparkjai. Jó példa erre Szeged, ahol a vizsgálatunk alapján a legtöbb, megépült és létesítés alatt álló lakóparki lakás (összesen 2818) található. Ez csupán annak köszönhető, hogy a város igen sok, sűrűn beépített, a 3. típusba tartozó lakóparkkal rendelkezik. Ezen kívül a peremi részein sok, jelenleg közművesítés alatt álló, családi házas beépítésű, 3. kategóriájú létesítményt építenek. Az 1. típus részesezése elenyésző. Ellentétben Debrecenrel, ahol a második legtöbb lakóparki lakás található (2265), és ezeknek döntő része (77,4%) az 1. típusba tartozik. Nyíregyházán, Székesfehérváron, Pécsen és Győrben, Tatabányán és Sopronban jellemző még 1000-nél nagyobb lakóparki lakásszám. Miskolc csak a 9. a sorban, vagyis több, de kisebb méretű 1. típusú lakóparkfejlesztés jellemzi. A 1. típus aránya a lakásszám alapján a legmagasabb Szolnokon (82,3%), Debrecenben (77,4%), Miskolcon (73,5%), valamint Kecskeméten, Székesfehérváron és Nagykanizsán.

5. Összegzés

Kutatásunk során a magyarországi megyei jogú városokban és szuburbán zónájukban vizsgáltuk a térbeli elterjedésüket, és kíséreltük meg funkcionálisan tipizálni őket. Eredményeink részben ellentmondanak annak a feltevésünknek, hogy a lakóparkok elterjedési foka leginkább az adott város településhierarchiában betöltött helyétől (lakosságszámától), és a térségi társadalmi-gazdasági fejlettségétől függ. A lakóparkok és a lakóparcszerű létesítmények ma már nem csupán a Budapesti Agglomeráció térségében, de a vizsgált településeken is jelen vannak. A klasszikus értelemben vett lakóparkokhoz hasonló beruházások részaránya alacsony.

További kutatások lennének szükségesek, hogy a lakóparkok térbeli eloszlására ható tényezőket még alaposabban megvizsgáljuk. A lakóparkok morfológiáját, a létesítésük helyét, az ott és a környezetükben élők társadalmi jellemzőit, térpályait illetően is még több, kvantitatív és kvalitatív kutatást lehetne végezni. Az önkormányzatoknak, az ingatlanfejlesztőknek és a helyi lakosságnak (civil szféra) a lakóparkok létesítésének folyamatát betöltött szerepét, a lakóparképítéshez fűződő érdekeiket is érdemes lenne még jobban elemezni.

Irodalomjegyzék

- Blandy, S. et al.* (2003): Gated communities: A Systematic Review of the Research Evidence. University of Bristol – University of Glasgow. 63 p.
- Bodnár J.–Molnár V.* (2007): Reconfiguring private and public: state, capital and new planned communities in Berlin and Budapest. 4th International Conference of the research network Private urban governance & gated communities, Université Paris, Panthéon-Sorbonne, 2007. CD-ROM.
- Boros L.–Hegedűs G.–Pál V.* (2006): Globalizációs hatások alföldi városainkban – a városszerkezet és a településkép átalakulása. MTA, III. Magyar Földrajzi Konferencia, Budapest, CD-ROM.
- Cséfalvay Z.* (2008): Kapuk, falak, sorompók: a lakóparkok világa. Gondolat-Marina Part, Budapest, 300 p.
- Csizmady A.* (2008): A lakóteleptől a lakóparkig. Új Mandátum, Budapest, 321 p.
- Glasze, G.–Webster, C.–Frantz, K.* (eds.) (2006): Private communities: Global and Local Perspectives. Routledge, London–New York, 242 p.
- Lakásstatisztikai Évkönyv* (2005, 2006): Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, 204 p.
- Rechnitzer J.* (1993): Szétszakadás vagy felzárkózás: a térszerkezetet alakító innovációk. MTA Regionális Kutatások Központja, Győr, 208 p.
- Stoyanov, P.–Frantz, K.* (2006): Gated communities in Bulgaria: interpreting a new trend in post-communist urban development. *Geojournal*. 66, 1–2., pp. 57–63.
- Webster, C.* (2002): Property rights and the public realm: gates, green belts and Gemeinschaft. *Environment and Planning B*, 29. 3., pp. 397–412.