

---

## KÖLTÖZÉSI SZÁNDÉK ÉS LAKÓHELYI SZUBURBANIZÁCIÓ A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓBAN<sup>1</sup>

*Schuchmann Júlia*

### KIVONAT

A tanulmány célja kettős. Egyfelől szeretné bemutatni a lakóhelyi szuburbanizáció folyamatát a budapesti agglomerációban. Másfelől pedig megvizsgálni a lakóhelyi szuburbanizációban megfigyelhető „új trendeket”. Nevezetesen azt, hogy 2007-től kezdődően a korábban csökkenő népességű Budapest ismét elkezdte növelni népessége számát, illetőleg megállt a csökkenés. Ezzel párhuzamosan a városkörnyék népességnövekedési dinamikájában csökkenés következett be. Mindez arra utal, hogy új városfejlődési folyamatok kezdődtek a budapesti agglomerációban. Jelen munka a lakóhelyi szuburbanizáció dinamikájában bekövetkezett változásokat egyrészt a budapesti agglomerációra vonatkozó népességstatisztikai adatok, másrészt pedig egy empirikus kutatás keretén belül végzett kérdőíves felmérés eredményei alapján tárja fel.

### ENGLISH ABSTRACT

During the last two decades in the Hungarian large cities especially in the Budapest metropolitan region, the most spectacular urban development trend was the residential suburbanization. Due to the residential suburbanization, the population of the core cities decreased while the population of the outskirt areas developed. From 2007 new trends has been emerged in the Budapest Metropolitan Region. Namely, the population loss stopped in the case of the city of Budapest while the population dynamics of growth in the outskirt areas slowed down. The main objective of the study to analyze the processes of the residential suburbanization based on statistical databases and based on empirical research results. The study focus on the significant changes in

---

1 A publikáció az Európai Unió támogatásával, az Európai Szociális Alap társfinanszírozásával valósult meg. Készült a „Társadalmi konfliktusok - Társadalmi jól-lét és biztonság - Versenyképesség és társadalmi fejlődés” TÁMOP-4.2.2.A-11/1/KONV-2012-0069 azonosító számú projekt keretében.

The publication was co-financed by the EU and the European Social Fund. It is prepared in the framework of TÁMOP-4.2.2.A-11/1/KONV-2012-0069 project titled: 'Social Conflicts – Social Well-being and Security-Competitiveness and Social development'.

A tanulmány alapját a „Lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok” című doktori disszertáció adja (Schuchmann, 2013, Széchenyi István Egyetem Regionális és Gazdaságtudományi Doktori Iskola, Győr, Témavezető Dr. Hardi Tamás egyetemi docens)

the demographic process and want to reveal the determining factors (by the intention to move, the effects of the economic crisis, the characteristics of the ownerships, the indebtedness of residents, and the residential satisfaction) as well.

#### KULCSSZAVAK

Budapesti agglomeráció, lakóhelyi szuburbanizáció, költözési szándék változása, eladósodottság, lakóhelyi elégedettség.

### 1. BEVEZETÉS

Az elmúlt huszonöt év egyik leglátványosabb városfejlődési folyamata kétség kívül a főváros és a magyar nagyvárosok elővárosi övezetének dinamikus fejlődése és átalakulása volt. Ennek részeként a központi városok népességszámának folyamatos csökkenése, ezzel párhuzamosan pedig az előváros településeinek népességszám növekedése. A folyamatok mögöttes okai között említethetők egyfelől a városcentrumokban egyre élesebben jelentkező társadalmi és környezeti problémák, nevezetesen a belvárosi környezeti ártalmak, a közlekedési nehézségek, és a nagyvárosokban koncentrálódó szegénység is. Másfelől pedig a városkörnyék vonzerejének erősödése.

Az említett városfejlődési folyamatok mellett azonban megfigyelhető egy új trend is. Méghozzá a városközpontok fizikai és társadalmi megújulása, ezzel együtt pedig egy lassú népességszám növekedés is. Egyes szerzők szerint a nagyvárosi agglomerációkban végbemenő népesség dekoncentrációs folyamatok ismét egy erőteljes agglomerálódás felé mutatnak, vagyis a népesség nagyvárosokba (és térségükbe) való koncentrálódását vetítik előre (Enyedi, 2012). Más szerzők szerint ez már egy új városfejlődési ciklus megjelenésével, a reurbanizációval hozható összefüggésbe (Bidou-Zachariasen, 2003).

Jelen tanulmány arra vállalkozik, hogy bemutassa a budapesti agglomerációban zajló lakóhelyi szuburbanizációs folyamatokat és ennek hatását a térség jelenlegi és lehetséges jövőbeni fejlődésére. A lakóhelyi szuburbanizációs trendeket egyrészt népességszám-változást mutató statisztikai adatok segítségével mutatja be. Másrészt pedig két empirikus kutatási projekt [1] a budapesti agglomerációban élők költözési szándékaira vonatkozó kérdőíves felmérés eredményei alapján. A tanulmány egyben kísérletet tesz arra is, hogy megvizsgálja azokat a tényezőket (hiteltartozás, lakóhelyi elégedettség, tulajdonviszonyok) amelyek befolyásolhatják a budapesti agglomerációban élők költözési szándékait és lehetőségeit.

## 2. NÉPESSÉGSZÁM-VÁLTOZÁS A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓBAN

A budapesti agglomeráció [2] az ország egyetlen európai léptékű metropolisz térsége, ahol a népességszám meghaladja a millió főt. A budapesti agglomeráció egyben az ország legnagyobb népességi és gazdasági koncentrációja. Az ország területének mindösszesen 2,5%-án él az ország népességének egynegyede. Nem csupán a népességet, de a gazdasági potenciált is koncentrálna a térség, hiszen itt termelődik meg az országos GDP 40%-a és az ország foglalkoztatottjainak egyötöde is itt található. Az elmúlt évtizedben a budapesti agglomeráció népesedési súlya növekedett. 2001-ben az ország népességének 24%-át koncentrálna, 2011-re már 25,3%-át.

1. táblázat: Budapest és agglomerációs övezetének népességszám-változása 2001 és 2011 között, részesedése az ország népességéből

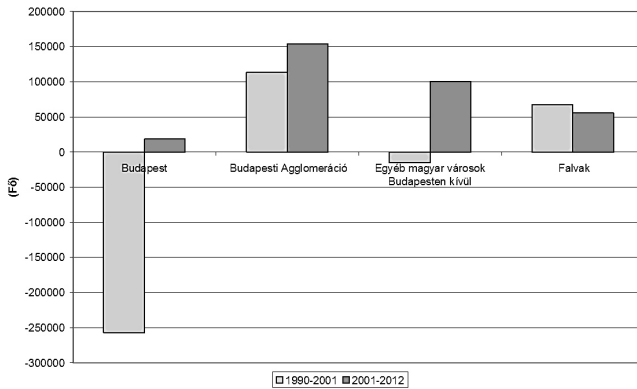
	<b>Budapest Népességszám</b>	<b>Agglomerációs övezet népességszám</b>	<b>Összesen</b>	<b>Magyarország népességszáma</b>	<b>Részesedése az ország népes- ségéből (%)</b>
2001	1,777 921	676 229	2 454 150	10 198 000	24,0
2011	1,721 556	784 656	2 524 697	9 958 000	25,3

*Forrás: KSH adatok alapján saját számítás*

A budapesti agglomeráció demográfiai folyamatainak tárgyalásakor azonban fontos megjegyezni, hogy eltér a Főváros és agglomerációs övezete népesedési folyamatok tekintetében. Míg Budapest népessége évtizedek óta folyamatosan csökkent, addig agglomerációs övezetének népessége dinamikusan növekedett. 1978-ban Budapest népessége 2 millió 59 ezer fő volt, 1996-ban 1 millió 886 ezer főre csökkent, az ezredfordulón a további népességfogyás eredményeként 1 millió 811 ezer főre zuhant vissza. A népességcsökkenés a mélypontot 2007-ben érte el. Ebben az évben a népesség 1 millió 616 ezer főre zsugorodott. 2007-től kezdődően egy kismértékű növekedés figyelhető meg a főváros népességszámában. A népességszám csökkenése különösen 1990 után gyorsult fel, amikor lényegében egy évtized leforgása alatt 241 ezer fővel csökkent a népesség. A főváros körüli agglomerációs övezet népessége viszont 1990 és 2001 között 113 ezer fővel növekedett. A hazai kutatások kimutatták, hogy a főváros népességcsökkenése mögött jelentős részben egy növekvő dinamikájú elvándorlás, míg a városkörnyéki települések népességnövekménye mögött egy szintén növekvő dinamikájú bevándorlás, azaz a lakóhelyi

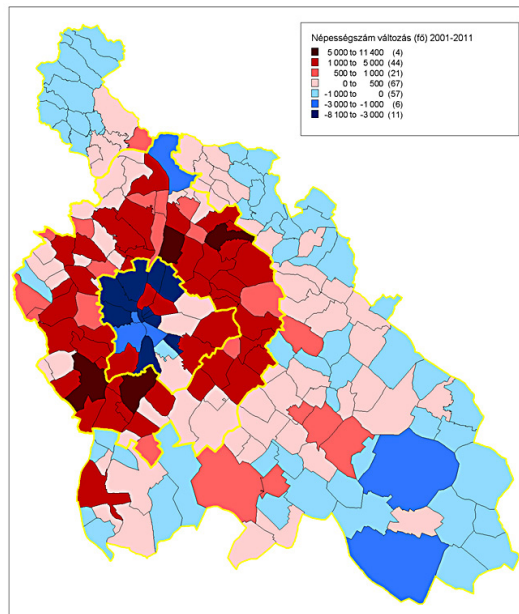
szuburbanizáció áll. Új trendként értelmezhető, hogy Budapest korábbi évtizedes népesség csökkenése 2007-ben megállt, népességszáma stabilizálódott.

1. ábra: Népességszám-változás településtípusonként (1990–2001 és 2001–2011 között, fő)



Forrás: KSH adatok alapján

2. ábra: Népességszám-változás a budapesti agglomerációban és Pest megyében 2001 és 2011 között (fő)



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

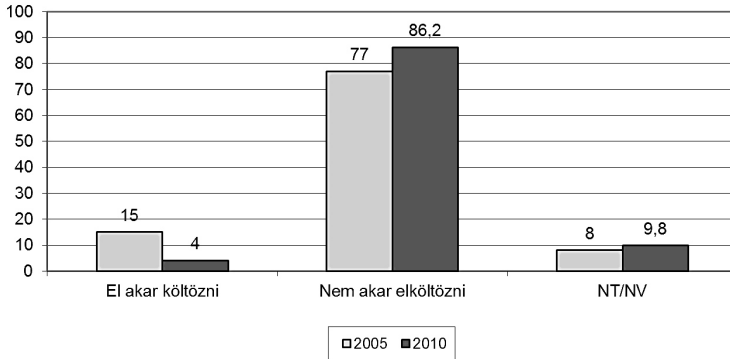
### 3. KÖLTÖZÉSI SZÁNDÉKOK VÁLTOZÁSA

A népesség lakóhelyi mobilitását és szándékait számos tényező, köztük makró- és mikro- gazdasági okok, illetve statisztikai módszerekkel kevésbé kiutatható személyes okok is meghatározhatják. A szakirodalom szerint a népesség lakóhelyi mobilitására, annak alakulására a társadalmi-gazdasági folyamatokban bekövetkezett drasztikus változások, a társadalmi és jövedelmi körülmények (köztük a munkaerő-piaci helyzet), valamint az ingatlanok piaci értéke döntő mértékű hatással vannak (Dövényi, 2007). A budapesti agglomerációban élő népesség lakóhelyi mobilitásában és költözési szándékában jelentkező (a kilencvenes évek elejétől a kétezres évek közepéig) tartó általános növekedést több fontos tényező is magyarázta. Egyrészt a társadalmi csoportok bővülő és egyre szélesebb igényeit kielégíteni képes lakóingatlan-piac kínálatának növekedése, másrészt pedig a lakáshitelhez jutás kedvező lehetőségei (Csizmady, 2010).

A lakóhelyi mobilitás megélénkülése különösen az ország gazdaságilag fejlettebb térségeiben a nagyobb városok és környékük, kiemelten pedig a főváros és agglomerációs övezetében volt jellemző, és ott is jelentős társadalmi differenciák mentén valósult meg. A lakóhelyi mobilitás megélénkülése különösen az ország gazdaságilag fejlettebb térségeiben a nagyobb városok és környékük, kiemelten pedig a főváros és agglomerációs övezetében volt jellemző, és ott is jelentős társadalmi differenciák mentén valósult meg.

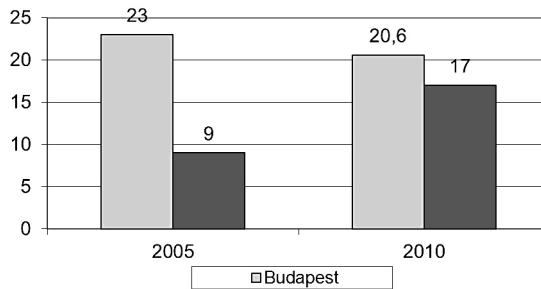
2005-ben a budapesti agglomerációban élő 1000 fős mintából megkérdezettek 15%-a (N=150 fő) mondta azt, hogy el akar költözni jelenlegi településéről, illetve elköltözne, ha lenne rá lehetősége. Az adott évben a megkérdezettek többsége (77%) válaszolta azt, hogy nem akar elköltözni. 2010-ben az ugyancsak 1000 fős mintából mindösszesen 40 fő, azaz a minta 4%-a említette, hogy el akar költözni a jelenlegi településéről, illetve elköltözne, ha tehetné. Azok aránya, (s ez itt is a többség), akik nem akartak költözni 79%-ról 86,2%-ra növekedett a két időpont között. Mindez azt jelenti tehát, hogy 2005 és 2010 között összesen 11%-kal esett vissza azon budapesti agglomerációban élő válaszadók aránya, akik el akarnak költözni.

3. ábra: A költözési szándékok változása a budapesti agglomerációban élő teljes népesség körében 2005 és 2010 között (%) (minták elemszáma, N=1000)



*Forrás: NKFP és Norvég kérdőíves adatok alapján saját szerkesztés*

4. ábra: A költözni szándékozók arányainak a változása Budapesten és az agglomerációs övezetben élő népesség körében 2005 és 2010 között (%) (minták elemszámai: N=600 és N=400)



*Forrás: NKFP és Norvég kérdőíves adatok alapján saját szerkesztés*

Budapesten, illetve az agglomerációs övezetben élők költözési szándékában tapasztalható változások (vagyis a Budapesten csökkenő, az agglomerációban pedig növekvő költözési szándék) új trendekre utalhatnak. A Budapesten élők csökkenő költözési szándékainak változása az itt élők lakóhelyi elégedettségének növekedésével is összefügghet. Az agglomerációs övezetben élők növekvő költözési szándéka pedig ellenkező jelenségekkel, az itt élők lakóhelyükkel kapcsolatos elégedetlenségének növekedésével, és a hiteltartozásaikkal is összefügghet. A következőkben a költözési szándékokat befolyásoló tényezőket vesszük sorra.

#### 4. LAKÁSTULAJDON-VISZONYOK

A lakóhelyi mobilitást és hajlandóságot meghatározhatják a lakóingatlan tulajdonviszonyai is.

Magyarországon a nyugat-európai, de a volt szocialista országokhoz képest is kimagasló a lakástulajdonosok aránya, miközben a bérlők aránya alacsony. Ez már a kilencvenes évek elején is így volt. 1990-ben Magyarországon a szociális bérlemények aránya 22%, a magánbérlemények aránya mindösszesen 0,5%, míg a lakástulajdonnal bírók aránya már ekkor is nagyon magas, 77,5% volt. Összehasonlítva egy volt szocialista országgal, például (az akkori névén) Csehszlovákiával, a szociális bérlemények aránya ott magasabb, 29%, a magánbérlemények aránya átlagos 0,9%, míg a lakástulajdonosok aránya jóval alacsonyabb, 44%-os volt (Hegedüs–Tosics, 1998).

A Magyarországra jellemző mai magas lakástulajdonosi arány egyik magyarázata a kilencvenes évek elején lezajlott gyors lakásprivatizációban keresendő. Ekkor a tanácsi (később önkormányzati) tulajdonú lakásingatlanokat privatizálták az önkormányzatok. Annak érdekében, hogy minél előbb anyagi forrásokhoz jussanak, illetve, hogy ne kelljen vállalniuk a sok esetben lerobbant lakásállomány felújításának költségeit, gyorsan eladták azokat.

Az utóbbi huszonöt évben mind az állami, mind pedig a magán pénzből megvalósuló bérlakás építkezések szintje nagyon mérsékelt maradt. Az alábbi táblázat jól érzékelteti a magyar bérlakás szektor sajátos helyzetét; a többi európai országhoz képest alacsony arányát.

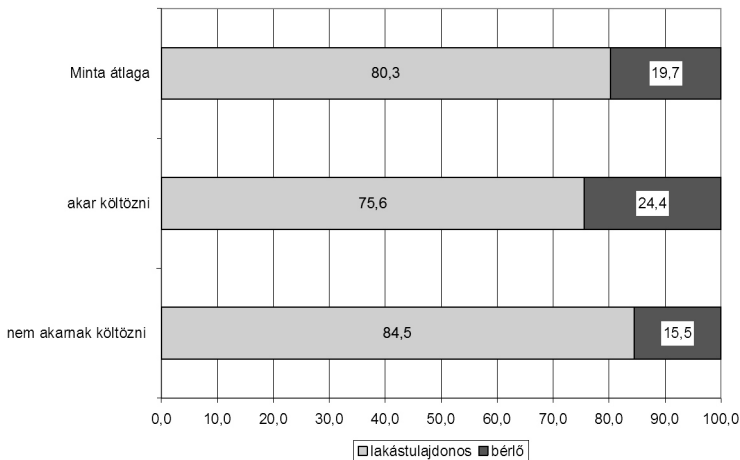
2. táblázat: A lakásállomány tulajdoni szerkezete az Európai Unió néhány országában, 2004

	<b>Tulajdonos által lakott</b>	<b>Magánbérlet</b>	<b>Szociális bérlemény</b>	<b>Bérelt lakások összesen</b>
Magyarország	92%	4%	4%	8%
Lengyelország	75%	13%	12%	25%
Olaszország	73%	14%	5%	19%
Anglia	70%	11%	18%	29%
Csehország	66%	13%	12%	25%
Svédország	59%	21%	20%	41%
Franciaország	56%	20%	17%	37%
Németország	46%	48%	6%	54%

*Forrás: Hegedüs József, 2011, Városkutatás Kft., Lakhatási szegénység Magyarországon. Problémák és megoldások. Habitat 15. konferencia előadás alapján*

A magas lakástulajdonosi arány másik oka, hogy a magyar társadalomban erős a vágy a saját lakástulajdonra, sokszor még annak árán is, hogy a tulajdonnal, sokkal inkább helyhez kötöttebbekké, kevésbé mobillá válnak. A KSH Társadalmi Helyzetkép lakáshelyzetre vonatkozó 2010-es tanulmánya alapján a lakástulajdonosok országos aránya továbbra is nagyon magas, 91%, miközben a bérlők aránya alig változott: 8,4% (ebből 3,6 % magánbérlő, 3,6% szociális bérlő volt). (Társadalmi Helyzetkép, Lakáshelyzet, KSH 2010...). A budapesti agglomerációban végzett 2010-es kérdőíves felmérés eredményei is alátámasztják a fent említett tulajdonviszonyokat, vagyis a lakástulajdonnal bírók magas arányát. A kérdőív eredményei azt is mutatták, hogy a lakástulajdonviszonyok, a saját lakás ténye vélhetően befolyásolják a költözési törekvéseket (noha nyilván nem kizárólagosan). Az adatok szerint a minta átlagát (80,3%) meghaladó arányban, (84,5%-ban) találhatóak a lakástulajdonosok azok között, akik nem akarnak elköltözni. A vizsgált mintában, átlagban 19,7%-kal vannak jelen a bérlői státusban lévők. Ehhez képest jóval magasabb a költözni akarók aránya, amely 24,4 %. Tehát azt is mondhatjuk, hogy a bérlői jogviszony kedvezőbb a lakóhelyi mobilitás alakulására, mint a lakástulajdonnal való rendelkezés.

5. ábra: A budapesti agglomerációban élő megkérdezettek megoszlása a lakástulajdoni helyzet, valamint a költözési szándékok szerint 2010 (%)  
(minta elemszáma, N=1000)



Forrás: Norvég kérdőíves adatok alapján saját szerkesztés



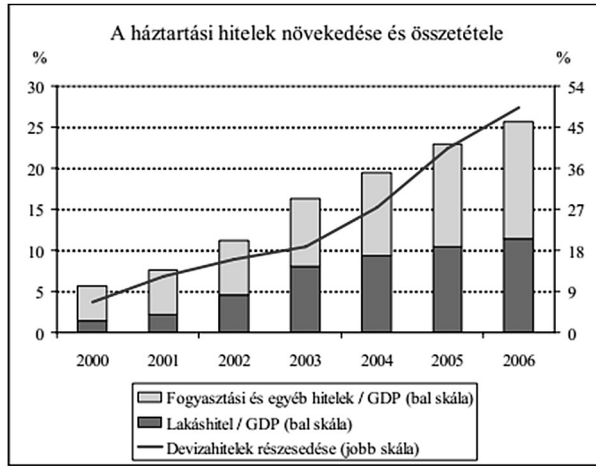
## 5. ELADÓSODOTTSÁG, LAKÁSHITEL

A 2008-ban Észak-Amerikában kirobbanó gazdasági és pénzügyi válság hamarosan globális méretekben jelentkezett, negatív következményei Európa országaiban, így Magyarországon is érzékelhetővé váltak. A tanulmányok egy része a gazdasági válság negatív körülményeként az országok GDP-jének és a gazdasági teljesítményének drasztikus visszaesését említi. Az Európai Unió gazdaságilag egyik legerősebb országának, Németországnak 2009-ben 5%-kal esett vissza a GDP-je (The impact of economic crisis...). Társadalmi oldalról a foglalkoztatási szint csökkenése, vagyis a munkanélküliség általános növekedése a legsúlyosabb problémák között foglal helyet. 2013-ban az Európai Unió munkanélküliségi rátája 12%-os volt, a tagállamok közül a legmagasabb Spanyolországban, ahol 26% volt (Eurostat). Az amerikaihoz hasonló európai hitelkrízis oka, hogy a bankok szinte fedezet nélkül kínáltak nagyon kedvező ingatlanhitelt, amivel tömegek éltek, kezdtek építkezésbe vagy költöztek családi házba. A gazdasági válsággal, a bankok fizetéképtelenné válásával, és a hitelek visszafizetési feltételeinek megváltozásával az európai lakosság számottevő részét a súlyos eladósodottság fenyegeti.

Magyarországon a bankszektorban 1990 óta a lakossági hitelezés fellendülése volt tapasztalható. Egészen az évtized végéig azonban a hitelezés elsősorban nem ingatlan hiteleket, hanem fogyasztási típusú hiteleket jelentett. Ennek oka, hogy az ingatlanhitelezéshez szükséges intézményi háttér csak megkésve alakult ki. Míg Európa fejlettebb nyugati országaiban az ingatlan hitelek/GDP arány meghaladta a fogyasztási hitelek/GDP mértékét, addig Magyarországon ez az arány 2001-ig fordított volt. 2001 után (a kormányzati lakástámogatási politika miatt, amely segítette a hitelhez jutás feltételeit) nálunk is fellendült az ingatlanhitelek piaca (Árvai-Dávid-Vincze, 2009). Ekkor az ingatlanhitel-állomány növekedési üteme már jóval meghaladja a fogyasztási alapú hitelállomány növekedését.

2011-ben a KSH adatai alapján a magyar háztartások 45%-ának volt valamilyen hiteltartozása [3]. A magyar lakosság adósságállománya, (kimondottan a lakáshittel összefüggő adósság összege) az utóbbi tíz évben tendenciózusan növekedett, miközben az úgynevezett adósságcsapdába esettek aránya folyamatosan nőtt. A magyar lakosság eladósodottságának magas arányát magyarázza a 2000-es évek elején és közepén meghirdetett, (azóta sokat bírált) lakástámogatási politika, amely könnyen elérhető és olcsónak tűnő banki – közte államilag is támogatott – forint-, illetve deviza alapú lakáshitelek elérhetését tette lehetővé. A gazdasági válság kirobbanásával azonban a devizahitelesek különösen nehéz helyzetbe kerültek (a devizaárfolyam szélsőséges ingadozásai miatt), és közülük sokak ingatlanjára jelzálogot jegyeztek be. Különösen nehéz helyzetbe kerültek azok a háztartások, ahol a családfenntartók közül egyik elvesztette az állását, ezzel a hiteltörlesztés szinte lehetetlenné vált számukra.

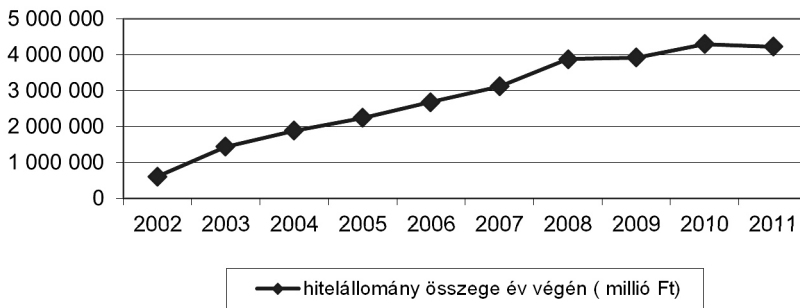
6. ábra: A háztartási hitelek növekedése és összetételének változása 2000 és 2006 között (%)



*Forrás: Csontos (2010): A magyar lakosság eladósodottságának alakulása. Szakdolgozat, Corvinus Egyetem, 2010. 17. oldal*

7. ábra

Lakáshitel állomány összege év végén (millió Ft)

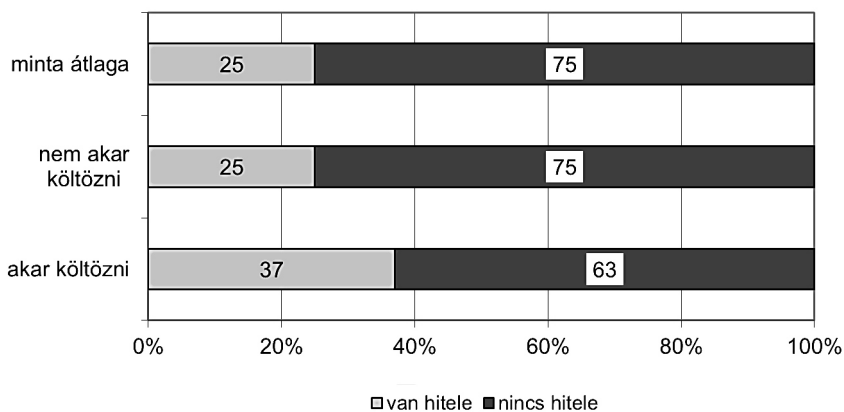


*Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés*

A budapesti agglomerációs övezet különösképpen érintett ebben a problémában, hiszen az elmúlt évtizedben, az országban itt épült a legnagyobb dinamikával új lakásállomány, amelynek jelentős része a már említett hitelekből váltsult meg.

Az empirikus kutatáson alapuló eredmények azt mutatták, hogy 2010-ben (két évvel a gazdasági válság kirobbanása után) a budapesti agglomerációban élő megkérdezettek 25%-ának volt hiteladóssága. Több mint háromnegyedének (75%) nem volt adóssága az ingatlanján. A kérdőívek tanúságtétele szerint azonban azon megkérdezettek több mint felének (67%), akiknek volt adóssága, ez komoly problémákat, megoldhatatlan anyagi gondokat okozott. Az ingatlant terhelő hiteladósság sokakat kényszerített arra, hogy elköltözzön a lakásából, a házából. Vagyis a költözés indokai között az eladósodottság jelensége is ott áll. Az elemzés eredményei szerint a költözni akaróknak a minta átlagát (25%) meghaladó arányban (37%) volt adósságuk az ingatlanjukon.

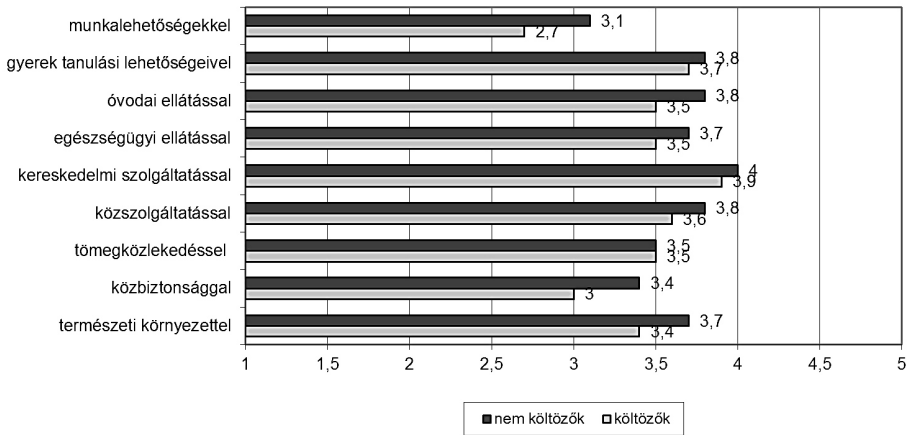
8. ábra: A lakáshitellel rendelkezők aránya a budapesti agglomerációban élő megkérdezettek költözési szándékainak arányában 2010 (%)  
(A teljes minta átlaga, N=1000)



Forrás: Norvég kérdőíves adatfelmérés alapján saját szerkesztés

## 6. LAKÓHELYI ELÉGEDETTSÉG

9. ábra: Lakóhelyi elégedettség a budapesti agglomerációban élők költözési szándék szerinti megoszlásában (2010)\*



Forrás: Norvég projekt kérdőíves felmérés adatai alapján, saját szerkesztés

\* 1-től 5-ig terjedő skála átlagértéke.

1=egyáltalán nem elégedett, 5=teljesen elégedett

A teljes minta átlaga N=1000

A költözési szándékok alakulását a lakóhellyel kapcsolatos elégedettség szintje is befolyásolja. Az alábbi két ábra egyrészt a budapesti agglomerációban, másrészt a fővárosban élők elégedettségének változásait mutatja a vizsgált két időpont között. Az eredmények azt mutatják, hogy mind az agglomerációban élők, mind pedig a Budapesten élők elégedettsége egyértelműen növekedett 2005 és 2010 között. A települési szolgáltatásokkal és adottságokkal való átlagos elégedettségben különbséget tapasztalunk a költözni akarók és költözni nem akarók csoportja között. Az eredmények azt mutatták, hogy 2010-ben a költözni szándékozók rendre kevésbé voltak elégedettek a településükön található szolgáltatásokkal, mint azok, akik nem szándékoztak elköltözni. A költözni akarók legkevésbé a településen található munkalehetőségekkel voltak elégedettek. A költözni akarók csoportja ezt az ötfokozatú skálán átlagosan 2,7-re értékelte, míg a költözni nem szándékozók 3,1-re. Hasonlóképpen különbséget találunk, ha Budapest és a városkörnyéken élők elégedettségét vetjük össze. Budapesti megkérdezettek elégedettsége átlag feletti volt a tömegközleke-

dés (3,9), illetve a munkalehetőségek (3,5) tekintetében. Ezzel szemben átlag alatti elégedettség jellemezte a budapesti megkérdezetteket a gyermekek tanulási lehetőségei (3,5) az óvodai (3,7) és az egészségügyi ellátás (3,6) vonatkozásában. A budapestiek átlagos elégedettségével szemben a fejlett városkörnyéken élő megkérdezettek rendre átlagon felül elégedettek. A fővárosi megkérdezettekkel ellentétben a fejlett városkörnyéken élők átlag felett elégedettek a közszolgáltatásokkal (3,9) a közbiztonsággal (3,6), a kereskedelmi szolgáltatásokkal (4,1), az egészségügyi ellátással (3,9) és az óvodai ellátással (4). A fejlett városkörnyéki településekkel szemben a fejletlen városkörnyékiek viszont átlag alatt elégedettek. Legkevesbé elégedettek a településükön a munkalehetőségekkel (2,2) és a tömegközlekedéssel (2,6).

## 7. ÖSSZEGZÉS

A tanulmány arra vállalkozott, hogy bemutassa részben statisztikai (népszámlálási adatok), részben pedig empirikus kutatási eredmények (költözési szándékok, lakóhelyi elégedettség) segítségével a lakóhelyi szuburbanizációs folyamatokat a budapesti agglomerációban. Összegzésképpen megállapíthatjuk, hogy:

1. Az elmúlt évtizedben új demográfiai trendek jelentek meg a budapesti agglomerációban. Elsőként: budapesti népességszám csökkenése 2007-ben megállt és azóta Budapest népességszáma nem csökken. Eközben az agglomerációs övezet népességnövekedési dinamikája kismértékben visszaesett. Összességében azonban a budapesti agglomeráció továbbra is az ország azon térsége, amely pozitív migrációs együtthatóval bír. A főváros és agglomerációs övezetének népességnövekménye mögött nem csupán a lakóhelyi szuburbanizáció, hanem az ország többi térségéből a fővárosba vagy annak környező településeire való beköltözés áll.
2. A budapesti agglomerációban tapasztalható új migrációs trendek (lassuló dinamikájú kiköltözés) mögött az itt élő népesség költözési szándékaiban tapasztalható változások állhatnak. Egyrészt az alapvetően alacsony és csökkenő mértékű költözési szándék. 2005 és 2010 között, a budapesti agglomerációban élő megkérdezettek több mint háromnegyede nem akart elköltözni, és azok aránya, akik el akartak költözni, 15%-ról 4%-ra esett vissza
3. Az alacsony és csökkenő mértékű költözési szándék mögött bizonyára szerepet játszott az itt élő lakosság gazdasági és ingatlanválsággal is összefüggő, és növekvő szintű eladósodottsága. Ezt bizonyítja az is, hogy a 2010-ben megkérdezettek közel 25%-ának volt hiteltartozása ingatlanján. A minta átlagát meghaladó arányban (37%) akartak azonban költözni, akiknek hiteltartozásuk volt.

4. A lakástulajdon-viszonyok szintén erőteljesen befolyásolhatják az alacsony költözési szándékot. A tulajdon ugyanis megnehezíti a mobilitást, sokkal inkább, mint egy lakásbérlemény. A bérlakások alacsony aránya Magyarországon a lakásprivatizáció sajátosságaival magyarázható.
5. Az alacsony költözési szándékot a budapesti agglomerációban azonban nem csak az eladósodottság, vagy a lakástulajdonhoz való kötődés okozza, hanem az eredményekből úgy tűnik, hogy az itt élők lakóhelyükkel kapcsolatos általános elégedettségi szintjének a növekedése is. A vizsgált időszakban ugyanis növekedett – különösen a Budapesten élő megkérdezettek esetében – az elégedettség a lakóhelyen található szolgáltatások minőségével és munkalehetőségekkel kapcsolatosan is.
6. Mindezek alapján kijelenthető, hogy a budapesti agglomerációs térségben új városfejlődési trendek figyelhetők meg, melyek arra utalnak, hogy a korábbi népesség dekoncentrációs folyamatokat ismét egy erőteljesebb népességkoncentráció váltja fel.

## HIVATKOZÁSOK

- [1] Várostérségek. Térbeli, társadalmi egyenlőtlenségek és konfliktusok (2004–2007). Megvalósulását az NKFP finanszírozta. Vezetője: Prof. Dr. Szirmai Viktória Fenntartható fogyasztás, termelés és kommunikáció (2009–2011), Norvég Alap finanszírozta.
- [2] A hivatalosan kormányrendeletben is meghatározott budapesti agglomeráció a fővárost és a 80 városkörnyéki települést foglalja magába (89/1997. évi KTM Környezetvédelmi és Területfejlesztési Hivatal kormányrendelet)
- [3] <http://www.origo.hu/gazdasag/hirek/20111125-a-lakosság-tobb-mint-fele-eladosodott-a-statisztikak-szerint.html>

## IRODALOM

- Bidou-Zachariassen, C. (ed.) (2003): *Retours en ville des processus de gentrification urbaines aux politiques de revitalisation des centres*. Descartes et Cie, 2003, Paris, 267
- Csanády, G.-Csizmady, A. (2002): Szuburbanizáció és társadalom. In: *Tér és Társadalom* XVI. évf., 2002/3, 27-55. o.
- Csortos, O. (2010): A magyar lakosság eladósodottságának alakulása. Szakdolgozat, Budapest, Corvinus Egyetem, 50. o. [http://csortosorszi.files.wordpress.com/2011/06/csontos\\_orsolya\\_szakdolgozat.pdf](http://csortosorszi.files.wordpress.com/2011/06/csontos_orsolya_szakdolgozat.pdf)
- Dövényi, Z. (2007): Belföldi vándormozgalom strukturális és területi sajátosságai Magyarországon. In: *Demográfia*, 2007/50. évf. 4. szám, 335-359. o.
- Enyedi, Gy. (2012): *Városi Világ*. Akadémiai Kiadó, 2012, 186. o.
- Hegedűs, J.-Kovács, R.-Tosics, I. (1994): Lakáshelyzet az 1990-es években. In: Andorka, R.-Kolosi, T.-Vukovich, Gy. (szerk.): *Társadalmi Riport 1994*. Budapest, TÁRKI, 134-164. o.

