

Miért áramlik ennyi ember az agglomeráció felé?

Miért érkeznek új beköltözők tízezrei a budapesti agglomeráció egyre szélesebb gyűrűjébe – úgy Budapestről, mint az ország más részeiről, sőt határon túlról is? Miért nem Budapestre költöznek? Jó ez az agglomerációnak? Ezek összegyűjtésére tett kísérletet a kerekasztal-beszélgetés, amit június 7-én, a 29. Országos Urbanisztikai Konferencia felvezető rendezvényeként tartott a HÉTFA Kutatóintézet és a Magyar Urbanisztikai Társaság polgármesterek, főépítészek és más önkormányzati szakemberek közreműködésével.

Ha az ember a fentiekhez hasonló kérdéseket vet fel, rövid úton számos, egymással akár homlokegyenest ellentmondó választ találhat – ráadásul ezek zöme akár egyszerre igaz is lehet. Mondhatnánk, hogy nem tudjuk, mik a szuburbanizáció aktuális mozgatórugói, de nincs szó különösebb titkokról; a megértés fő akadálya inkább az, hogy sok különféle, egymáshoz lazán vagy akár sehogy sem kapcsolódó ok áll a költözések mögött.

Az egyes települések tapasztalatai persze nem általános trendek megállapítására valók. A városkörnyék különböző szektorait képviselő résztvevők elsősorban konkrét, helyi élményeket osztottak meg, melyekkel a már megismert összagglomerációs jelenségek fényében tudunk részletesebb, árnyaltabb következtetéseket levonni a kiköltözés mozgatórugóiról.

Érdeemes nőni?

Mielőtt ezeket áttekintjük, idézzük fel, tulajdonképpen mi a települések érdeke, jó-e nekik, ha növekszik a népességük. A rövid válasz az, hogy nem. A hosszú pedig szokás szerint az, hogy attól függ. Pénzügyi értelemben biztosan nem éri meg, hiszen olyasféle helyi adókat, amik révén érdemben erősödne egy település költségvetése, lényegében sehol nem vetnek ki. Ahol vannak szélesebb tömegeket érintő, lakosság által fizetett helyi adók – elsősorban: építmény- és telekadó –, ott sem származnak ebből vagyonok, azaz hiába költöznek egy adott településre sokan, ez sehol nem dob nagyot az önkormányzati bevételeken. Kiadást annál inkább jelent a dinamikus népességnövekedés: az új közművek, utak megépítésére még csak-csak rávehető egy-egy beruházó, már ha nem egyedi építkezésekkel nő főként a település. De bölcsőde, óvoda vagy szennyvíztisztító építésére aligha.

A felmerülő előnyök így inkább másodlagosak: a nagyobb népesség jelenthet nagyobb presztízst, nagyobb jelentőséget, nagyobb lobbierőt – azaz részben esetleges, részben szubjektív nyereségeket. Nem véletlen, hogy a legtöbb agglomerációs település népessége nem azért növekszik, mert az önkormányzat erre vágyik, hanem azért, mert nincs választása.

Korábban érdemesnek tűnt nőni

Fontos kulcskérdés, hogy mit jelent az, ha egy önkormányzatnak nincs választása: az építési jogokat nem lehet csak úgy elvenni, így ha egy területet egyszer már lakóövezetbe soroltak, csak nagyon nehezen és/vagy költségesen sorolható vissza. A kilencvenes, kétezres években gyakran tízhektárszám kijelölt lakóövezetek ennek megfelelően a legtöbb helyen azóta is azok, akkor is, ha évtizedekig nem nyúlt hozzájuk senki, és amikor megnő a beköltözés iránti érdeklődés – mint az elmúlt években –, akadálytalanul épülhetnek rá az adott övezeti besorolásnak megfelelő házak.

Ha még azt is meg akarjuk érteni, hogy miért vont be olyan sok önkormányzat ennyi területet lakóövezetnek, ki kell térnünk a települési adóbevételek nagyon-nagyon vázlatos történetére. A rendszerváltást követő években a települések még a személyi jövedelemadó egészét (majd egyre csökkenő arányát) visszakapták, így az járt jól, aki sok, lehetőleg minél jobb módú lakost tudott bevonni – ennek pedig feltétele volt, hogy bőven álljanak rendelkezésre beépíthető telkek. (Jellemzően azok a helyiek se tiltakoztak, akik a kárpótlásként visszakapott földjeiket így sokszoros áron adhatták el befektetőknek ahhoz képest, mint ha szántóként, legelőként próbálták volna.)

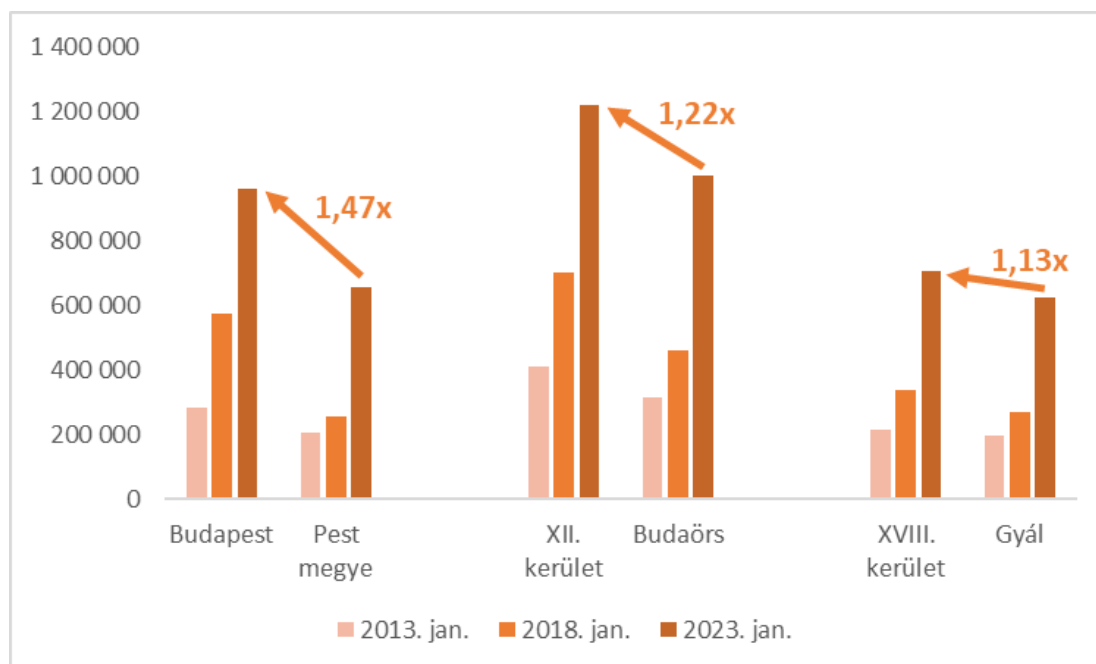
A településfinanszírozás fokozatos átalakulásával azonban megszűnt a települési SZJA-visszaosztás, így már nem a nagy, tehető népeség a gazdasági mozgáster kulcsa. A jelenleg érvényes keretek között az a település jár jól, amelyik komoly gazdasági szereplőknek ad otthont, így jelentős iparűzésiadó-bevételeire tehet szert, illetve amelyek adottságai révén komolyabb vendégforgalomra, így idegenforgalmiadó-bevételeire számíthat (bár ennek súlya jellemzően kisebb). Nem páratlan ugyan, de nagyon ritka, hogy egy település SZJA-ban és iparűzési (vagy idegenforgalmi) adóban is erős legyen, így az elmúlt másfél-két évtizedben más települések járnak jól, mint amik a kilencvenes években. Utóbbiak sajátos csapdahelyzetbe kerültek, hiszen hiába nőttek hirtelen nagyra, hiába költöztek oda magas jövedelmű lakók, ebből ma már legfeljebb csak a korai pénzbőségben felépített, nem feltétlenül energiahatékony és nem feltétlenül könnyen fenntartható létesítmények költségeit érzik, de a bevételeik igen szerények.

Helyi tapasztalatok, helyi mozgatórugók

A június 7-i kerekasztal-beszélgetésen az előadókon kívül (Kiszelné Mohos Katalin // Nagykovácsi, Pányi Zsuzsanna // Pest Vármegyei Önkormányzat, Baranyai Zsolt // Hétfa Kutatóintézet) a közönségben is nagyon változatos háttérű agglomerációs települési vezetők és szakemberek vettek részt, Gyömrőtől Százhalombattán át Perbálig, így igen különböző alapokról kiindulva tudták a tapasztalataikat is megosztani.

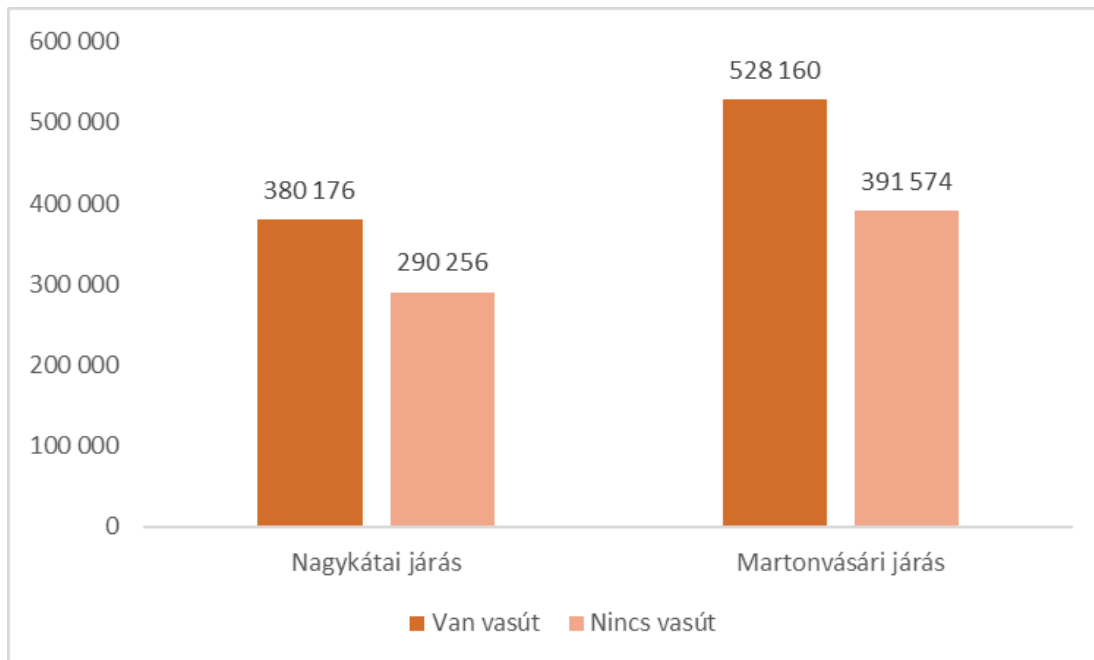
Egyértelmű, hogy az agglomeráció népszerűségében jelentős szerepet játszik a saját kertés ház iránti mélyen gyökerező és külön kutatásokra érdemes vágy mint afféle nemzetkarakterológiai sajátosság. Magyaráznak mégsem elegendő, hiszen egyfelől kertés házak Budapesten is vannak (a lakásállomány negyede!), másfelől az agglomerációs településeken is egyre több a társasházi lakás, azaz egyre többen költöznek Budapest körüli településekre úgy, hogy az új otthonuk sem kertés ház.

Ezért érdekes a másik magától értetődő és vitathatatlan motiváció: az ingatlanár különbségei. Akár budapestiként keres valaki új otthont, akár más vidékekről költözne a főváros közelébe, hamar felismeri, hogy Budapest nem annyira olcsó. Igazán extrém különbségek ugyan öt-hat évvel ezelőtt voltak jellemzők – akkor több, mint kétszeres különbség volt mérhető egy átlagos budapesti, illetve Pest megyei ingatlan négyzetméterára között –, még most is érdemi az árkülönbség. 2023. januárban Budapest és Pest megye között 1,47-szeres árszorozó mutatkozott, ami ugyan csalóka összehasonlítás, hiszen a tényleges agglomerációt nem igazán érdeklik a megyehatárok, de egészen konkrét esetekre vetítve is 10-20%-os különbséget láthatunk aszerint, hogy a városhatár külső vagy belső oldalán választunk-e ingatlant.



Átlagos ingatlanár-változások Budapesten és Pest megyében, illetve egyes konkrét kerületekben és velük szomszédos agglomerációs településekben. Forrás: ingatlanet.hu

Fontos szempont a közlekedés is: míg a Budapesthez közeli települések iránt egyöntetűen magas a kereslet, addig a távolabbiakat akkor érinti fokozottabban a szuburbanizáció, ha relatív gyors bejutás kínálkozik a fővárosba. Ez lehet közút és vasút is, de az mindenképp kirajzolódik, hogy az igény csápokban terjeszkedik, a jó (jobb) minőségű közlekedési lehetőségek mentén. A magas igény miatt ez nem is elsősorban a konkrét népességnövekedésben tükröződik, inkább az árakban: ahol például elfogadható minőségű vasúti szolgáltatás áll rendelkezésre, láthatóan magasabbak az ingatlanárak, mint a környező, de gyengébb elérhetőségű településeken. (A teljes hatásmechanizmusok természetesen jellemzően jóval bonyolultabbak.)



Átlagos ingatlanárak a Nagykátai járás, illetve a Martonvásári járás vasútállomással rendelkező, illetve nem rendelkező településein, 2023. január. Forrás: ingatlannet.hu

Persze az ingázás akkor is kimerítő, ha irányonként nem másfél órát jelent, csak egyet. Nem véletlen tehát, hogy a Covid és utórezgése, mindenekelőtt a távmunka és a home office fokozott térnyerése vonzóbbá tette az agglomerációs övezet távolabbi településeit is: a markánsan megugró ingatlanárak mellett kisebb trauma pár faluval kijebbi keresni lakást, ha elég a nagyobb ingázási távolságot hetente csak egyszer-kétszer megtenni. Ez tipikusan olyan jelenség, amiről csekély mennyiségben gyűlt ugyan eddig össze tudományos tudás, de a kerekasztal-beszélgetésen összegyűlt településvezetők és szakemberek között teljes egység mutatkozott abban, hogy érdemi hatásról van szó. Hasonlóan egyetértett mindenki abban, hogy a szuburbanizáció okozta kihívások általában sokkal könnyebben kezelhetők lennének, ha létezne egy olyan kompetens és autonóm irányítási szint, ami Budapest és környezete egészének fejlődését képes lenne egységes és jól átgondolt irányokba terelni. Önkéntes alapon ugyan ma is összefoghatnának az érintett települések, de ennek sikerességéhez nem csak a megfelelő együttműködési kultúra hiányzik, hanem az érdemi kompetencia és anyagi háttér is.

Az ingatlanárak és az ingázási lehetőségek együttes hatása biztosan nem fedi le az összes mozgatórugót, ami az agglomeráció növekedését hajtja. Az elkövetkező hónapok további felvezető kerekasztal-beszélgetései, illetve maga az októberi Országos Urbanisztikai Konferencia folytatni fogja úgy e kérdés, mint a településfejlesztés más kihívásainak boncolgatását.

2023. október 19-én kerül sor a Magyar Urbanisztikai Társaság és a HÉTFA Kutatóintézet és Elemző Központ közös szervezésében a 29. Országos Urbanisztikai Konferenciára, amely az urbanisztika egyik legjelentősebb, évente megrendezett országos seregszemléje. A hazai városfejlesztési szakma egyik legjelentősebb multidiszciplináris fórumának fókuszában idén a terület- és városfejlesztésben érintettek, a fejlesztők, a finanszírozók és a szabályozók eltérő érdekei, az ebből adódó konfliktusok és kooperációs lehetőségek állnak a „Ki fejleszti a várost? – Érdekek, konfliktusok és együttműködések a terület- és városfejlesztésben” kérdéskör mentén. További információ: www.urbanisztika2023.hu