

Zárthkert-Magyarország, Zárthkert Balaton?

Vigvári, András

Tudományos munkatárs, HUN-REN KRTK Regionális Kutatások Intézete

***Kooperáció és érdekérvényesítés – a funkcionális térségek és helyi önkormányzatok
kihívásai a területfejlesztésben***

2025. 01.24. Siófok

Az előadás felépítése

- **A külterületi zártkertek átalakulása és benépesülése**
- **A külterületi zártkertek benépesülésének globális és hazai kontextusa**
 - Területi folyamatok
 - Lakhatási folyamatok
 - Szabályozási kontextus
- **A zártkertek ambivalenciája**
- **Zártkert-Balaton? Balatoni vonatkozások**

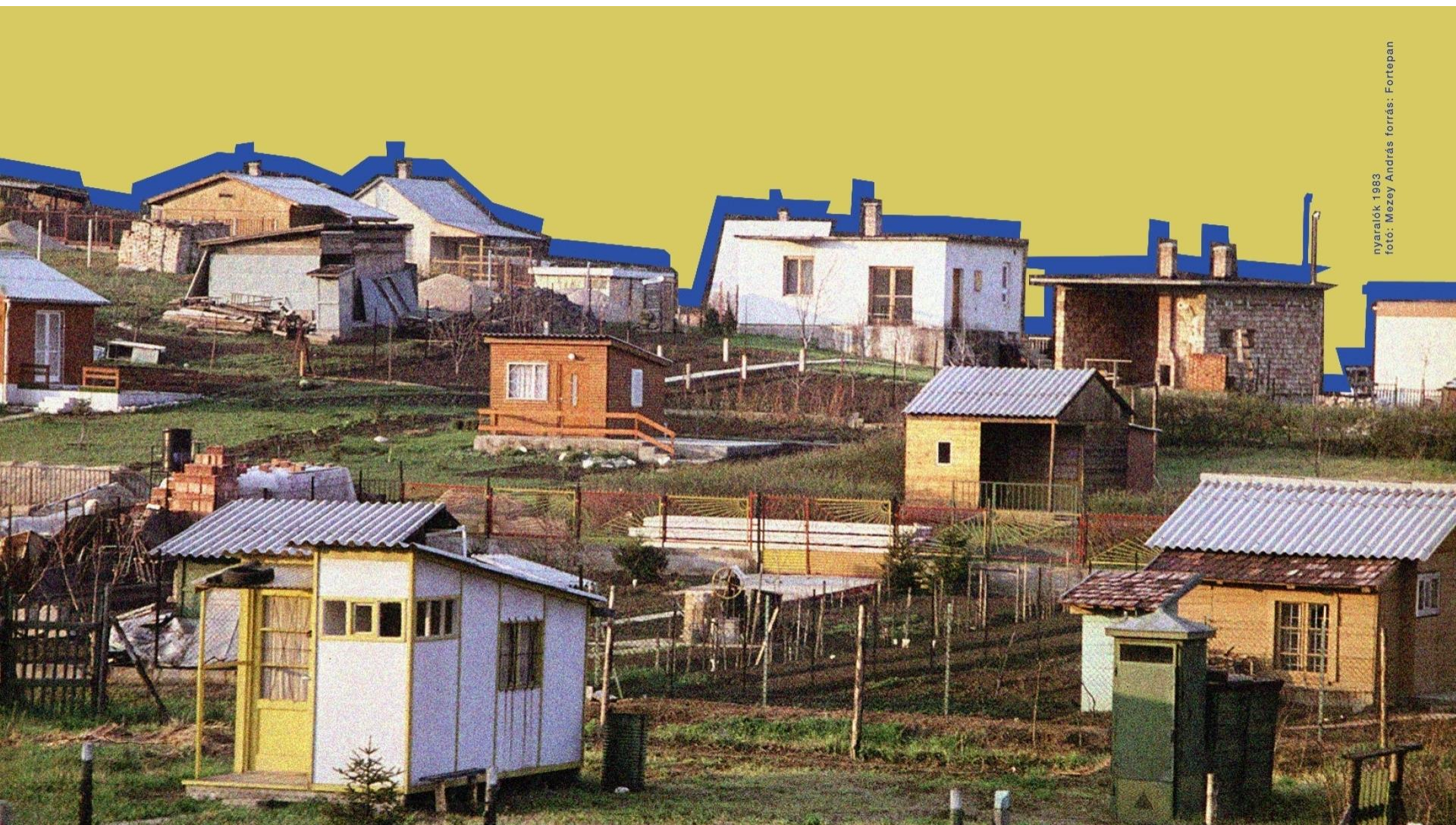
A zártkertek benépesülése Magyarországon

- **Egykori mezőgazdasági és rekreációs funkcióval bíró területek spontán benépesülése**
 - Térbeli-társadalmi peremhelyzet, periférikus elhelyezkedés
 - Hiányos infrastruktúra, szabályozási szempontból szürke zóna
 - Rossz épületállomány, lakhatásra nem ideális területek
- **A közelmúlt egyik legdinamikusabb térbeli-társadalmi folyamata a magyarországi települések életében**
 - 2001 és 2011 között megduplázódó lakosság, a folyamat dinamikájában nincs változás
 - A dinamikus népességnövekedés mögötti strukturális okok, lakhatási válsághullámok
 - A terek benépesedéséből következő viszonyrendszerek, társadalmi gyakorlatok
 - A szabályozatlanság kérdése: térbeli egyenlőtlenségek, várostervezés, épített környezet





A kép forrása: Fortepan



nyaralók 1983
foto: Mezey András forrás: Fortepan



A kép forrása: saját felvétel

Közelítések Zártkert-Magyarországhoz I.

Területi folyamatok, térbeli egyenlőtlenségek

- **Növekvő népességkoncentráció**
 - A népességkoncentráció növekedése a nagyvárosi térségekben (Sassen 1991)
 - A növekvő lakhatási nyomás a nagyvárosi térségek peremvidékein csapódik le
- **Átmeneti terek**
 - Olcsó lakóhely és a nagyvárosi bér munkapiachoz való hozzáférés összeegyeztethetősége

Közelítések Zártkert-Magyarországhoz I.

Területi folyamatok, térbeli egyenlőtlenségek

- **A zártkertek benépesülésének területi dimenziói**
 - A budapesti agglomeráció (Vigvári)
 - A megyeszékhelyek, regionális központok körüli területek (Vasárus, Nagy)
 - A Balaton térsége
- **Átmeneti terek**
 - Egykori külterületi zártkertek benépesülése és lakhatási használata

Közelítések Zárthert-Magyarországhoz II.

Lakhatási és lakáspolitikai vonatkozások

- **Neoliberális fordulat a lakhatásban**
 - Nyugat-Európa: a jóléti állam felbomlása
 - Kelet-Európa: az állami bérlakásszektor privatizációja
- **A lakhatás áruvá válása és finanszírozása**
 - A lakhatás és lakás pénzpiaci eszközzé válik
 - Lakástulajdonhoz jutást támogató közpolitikák <> piaci logikák uralkodóvá válása
- **A háztartási szint felértékelődése a lakhatásban**
 - Az állam kivonul, a lakhatás és a társadalmi újratermelés költségei egyre inkább a háztartások szintjére tolódik
 - Kelet-Európa: a háztartási erőforrások részvétele tradicionálisan erős a lakhatásban

Közelítések Zártkert-Magyarországhoz II.

Lakhatási és lakáspolitikai vonatkozások

- **Lakáspolitikai korszakok és a zártkertek benépesülése**

- Lakásprivatizáció (1993 után)
- Devizahitelválság (2008 után)
- Lakáspiaci konjunktúra = állami lakáspolitikai intézkedések (2016 után)

Növekvő
magántulajdon
és az ebből
fakadó
kockázatok
háztartási
szintű kezelése

- **Balatoni kontextus**

- Ingatlanár-növekedés és népességkoncentráció → zártkertek szerepe felértékelődik

Közelítések Zárkert-Magyarországhoz III.

A zártkertek szabályozási kontextusa

- Informailitás, informalizáció
 - Formális-informális
 - A formális-informális dichotómia kritikája
 - **A szürke zóna kérdése**
 - egyéni túlélési stratégiák a növekvő strukturális kihívásokkal szemben
 - tőke jövedelmezésének olcsóbbá tétele
- **Informális lakhatás**
 - lakóterek szabályozási és infrastrukturális háttérének megragadása
 - Illegális földhasználat < „szürke zónák”
 - **ellentmondó szabályozási környezet - szabályozatlanság**
 - Lakáskörülmények
 - A lakhatáshoz kapcsolódó infrastruktúra helyzete
 - Épített környezet, tájhasználat

Közelítések Zárthkert-Magyarországhoz III.

A zárthkertek szabályozási kontextusa



Területhasználat:
Mezőgazdaság
←→ lakhatás

Épített
környezet:
gazdasági
épületek ←→
lakhatás

Infrastruktúra:
mezőgazdasági
kertes övezet
←→
mindennapi
lakhatás

Zártkert-Magyarország ambivalenciája

Városi szétterülés

A nagyváros
zöldterületeket kebelez be

A lakhatási egyenlőtlenségek újratermelődése

- Rossz épületállomány,
kedvezőlen lakhatási feltételek

A szürke zóna kockázatai

- A szabályozatlanságból fakadó
kiszolgáltatottság
- A helyi állam nem igazán tudja
kontrollálni a területi folyamatokat

**A nagyvárosi térségek
növekedésének** természetes
következménye

Biztonságos lakóhely

- Relatív olcsó ingatlanok
a nagyvárosi térségek
közelében

A szürke zóna nyújtotta mozgástér az egyén számára

- Önmegvalósítás (materiális és
érzelmi vonatkozások, a
függetlenség ethosza)
- Lakhatás egyéni megoldása

Zártkert-Magyarország, Zártkert Balaton?

- **Területi dimenzió**
 - Népeségkoncentráció és agglomerációs folyamatok
 - A növekvő munkaerőigény lakhatási dimenziója
- **Lakhatási dimenzió**
 - Növekvő ingatlanárak, lakáshiány
 - Őslakos – beköltöző / Helyben dolgozó – ingázó
- **Szabályozási dimenzió**
 - Szigorúbb szabályozás, a szürke zónák és az informalitás szerepének felértékelődése
- **Helyspecifikus adottságok**
 - A második otthonok kiemelt szerepe
 - A turizmus kiemelt szerepe
 - Tájspecifikus adottságok = értékes területek

Köszönöm a figyelmet!



Vigvári András



vigvari.andras@krtk.hun-ren.hu



<https://www.researchgate.net/profile/Andras-Vigvari>