

A MAGÁNÜDÜLŐK ÉPÍTÉSE MAGYARORSZÁGON 1981-TŐL NAPJAINKIG

THE BUILT OF LEISURE-TIME PRIVATE HOMES IN HUNGARY SINCE 1981 UP TO THE PRESENT

Csordás László ^{1*}

¹ Közgazdaságtan és Jog Tanszék, Gazdaságtudományi Kar, Neumann János Egyetem, Magyarország

Kulcsszavak:

turizmus
második otthonok
szabadidő-lakások építése
rendszerátalakítás

Keywords:

tourism
second homes
building of leisure-time homes
transformation of the system

Cikktörténet:

Beérkezett 2018. október 26.
Átdolgozva 2018. október 30.
Elfogadva 2019. október 24.

Összefoglalás

A tanulmány célja, hogy a KSH településsoros adatainak felhasználásával bemutassa az üdülőépítés alakulását Magyarországon országos, megyei és települési szinten évenkénti bontásban 1981-től napjainkig, valamint – különösen a rendszerátalakítást megelőző és azt követő időszakban – keresse annak okait. A legtöbb nyaralót 1987-ben alakították ki, ám az azt követő néhány évben a társadalmi-gazdasági változások következtében drámai mértékű csökkenés zajlott. A legtöbb üdülőt 1981 óta Pest, Somogy és Veszprém megyében építették fel. Településszinten vizsgálva a legtöbb nyaralót 1981-90 között Gárdony, Siófok, Balatonkenese, 1991-től napjainkig pedig Szentendre, Budapest és Ráckeve területén alakították ki.

Abstract

The aim of this study is to present the development of building of leisure-time private homes in Hungary at national, county and settlement levels from 1981 up to the present, using the building data of Hungarian Central Statistical Office, looking for reasons in the periods especially before and after the transformation of the system. Most holiday homes were set up in 1987, but in the following few years there was a dramatic decrease due to socio-economic changes. Since 1981 most of the holiday homes have been built in Pest, Somogy and Veszprém counties. In the settlements' point of view between 1981-1990 the most of the leisure-time private homes were set up in Gárdony, Siófok, and Balatonkenese, since 1991 in Szentendre, Budapest and Ráckeve.

1. Bevezetés

Az ipari társadalom kialakulásával bilokális, azaz két helyhez kötött térhasználat alakult ki: a legfontosabb társadalmi alapfunkciók a munkahelyre és a lakásra összpontosultak. A XX. század utolsó harmadában bekövetkezett gazdasági, társadalmi, technológiai fejlődés jelentős változásokat eredményezett a modern társadalmak életében, melyek érintették az élet szinte minden területét. E struktúraváltás egyik sajátos, az urbanizációval összefüggő jegye, hogy a társadalmi alapfunkciók korábbi kettős tagolódásukat elveszítve időben és térben tovább tagolódtak. A lakó- és munkahelyek

* Kapcsolattartó szerző. Tel.: +36-76-516-311
E-mail cím: csordas.laszlo@gtk.uni-neumann.hu, csordasl@gmail.com

mellett egyre nagyobb jelentőségre tettek szert a szabadidő eltöltésének színterei, melynek legfontosabb települési jegyei az üdülő-pihenő térségek térbeli bővülése, és az egyre növekvő szabadidőben használt szabadidő-lakások (üdülők) számának ugrásszerű és tömegmértű emelkedése. A második lakás egy magántulajdonban, vagy tartós használatban lévő ingatlan, amely olyan személy (család) alkalmankénti szolgál, aki azt nem tekinti állandó lakásának. A szabadidő-lakás egy olyan második otthon, amit túlnyomóan szabadidőben és csak átmenetileg (a napi munkaidő után, a hétvégén, vagy a szabadság ideje alatt) elsősorban szabadidős célokra használnak ([12][2][10][3] [23][4][5][6][7]).

A turizmus, s ezen belül a hazai turizmus évtizedek óta dinamikusan fejlődik. Ugyanakkor nem ismerjük pontosan az üdülésben résztvevők nagyságát, mivel a „hivatalos turizmus” csak a kereskedelmi szálláshelyek forgalmát méri. A KSH a 2001. évi Népszámlálást megelőző összeírása szerint Magyarországon az üdülők összes száma meghaladta a negyedmilliót ([3] [11]), s ezek többségét üdülési célra is használják. A téma jelentőségét leginkább az mutatja, hogy a negyedmillió magyarországi szabadidő-lakásban kialakított férőhelyek (ágyak) száma többszörösét teszi ki a kereskedelmi szállásférőhelyekének, és a belföldiek, de részben a Magyarországot felkereső külföldiek pihenésében évtizedek óta fontos szerepet játszottak/játszanak, ezért a velük való foglalkozás különösen indokolt.

E tanulmány célja, hogy a KSH adatainak felhasználásával évenkénti bontásban részletesen bemutassa az üdülőépítés alakulását Magyarországon országos, megyei és települési szinten 1981-től napjainkig, valamint keresse annak okait különösen a rendszerváltoztatást megelőző és azt követő időszakban.

2. Módszer

A kutatás során a hazai és a nemzetközi szakirodalom tanulmányozásán túl a KSH üdülőkkel kapcsolatos adatait vizsgáltam. A fenti adatokat adatbázisba rendeztem, belőle táblázatokat, ábrákat, térképeket szerkesztettem. Az 1970-1980 közötti időszakra csak megyénkénti éves adatok álltak rendelkezésemre, míg 1981-től az egyes megyei statisztikai évkönyvekből már az egyes településekre vonatkozó üdülőépítés adatot is ki tudtam gyűjteni, mert az is elérhető volt. Ez jól mutatja a szabadidő-lakások (magánüdülők, nyaralók) akkori jelentőségének növekedését. Az 1990-es évektől a KSH T-STAR adatait elektronikus úton is meg lehet vásárolni, emellett eddig az időpontig (tehát 1990-ig visszamenőleg) a TEIR rendszerében is elérhetők a települési információk, így pl. a lakás- és az üdülőépítés adata is. A fentiek miatt a vizsgált időszaknak a már települési adatokkal is alátámasztható 1981-2015 közötti éveket választottam, elsősorban azért, mert az üdülőket egy-egy településen alakítják ki, előnyös és hátrányos hatásai leginkább települési szinten érezhetőek. Az országos üdülőépítési ábránál ugyanakkor a vizsgált időszakot megelőző és követő évet is figyelembe vettem.

3. Eredmények

3.1. A magánüdülők tömeges elterjedésének okai Magyarországon, és ennek változása a rendszerváltoztatást megelőző és követő időszakban

Az 1950-es évektől indult el az üdülési célokat szolgáló második otthonok tömeges elterjedésének harmadik fázisa. Ennek elsődleges oka a motorizáció, a személyi közlekedés általánossá válása, valamint a közlekedési infrastruktúra kiépülése ([12][8][9]), amelynek következtében a távolságok nagymértékben lecsökkentek. Emellett a jólét (magasabb jövedelmek, a személygépkocsik robbanásszerű elterjedése, a háztartásvezetés racionalizálása, technikai feltételeinek javulása), a munkaidő csökkenése, az ötnapos munkahét bevezetése, a többen rendelkezésre álló szabadidő növekedése, a fizetett szabadság rendszerének általánossá válása, időtartamának növekedése döntő mértékben hozzájárult e jelenség terjedéséhez. Nem elhanyagolható ugyanakkor az urbanizáció társadalmi, foglalkozási, lakókörnyezeti, pszichés hatása sem, valamint a gyakori infláció, amely igen sok országban arra készítette az embereket, hogy

megtakarított pénzüket a szabadidő eltöltését kellemessé tevő ingatlanok vásárlására fordítsák. Az ökológiai ismeretek terjedése (környezettudat), valamint az emberek azon törekvése, hogy a természetben – a szabad környezetben és ne a városban – pihenjék ki fáradalmaikat, a nosztalgia, a tőkebefektetés, esetleg a spekuláció is szerepet játszhatott a tömegszerűvé válásban ([4][6]).

Bár a nyugati kutatók szerint a második lakások politikai rendszertől függetlenül mindenhol létrejöttek, a volt szocialista országokban, így hazánkban a fenti okok mellett nem volt elhanyagolható az sem, hogy az 1960-as évektől a társadalmi struktúraváltás következtében megjelentek az új és arányában bővülő vezetőrétegek, amelyek képviselői a politikai-társadalmi-gazdasági helyzetből származó előnyeiket a sajátos presztízst is jelentő magánüdülő megszerzésére fordíthatták. A tőkés országokba való utazási korlátozás (bizonyos időszakokban és eltérő módon), a vállalati és szakszervezeti üdülőkben tapasztalható helyhiány (nem biztosították mindenki számára az évenkénti pihenést), a termőföldek döntő részének kollektivizálása, a gazdasági vállalkozások korlátozásából adódó valamibe való beruházási kényszer hatása is szerepet játszhatott abban, hogy megjelentek az üdülőkkel, zártkertekkel kapcsolatos törvények, rendeletek. Lényegében ehhez az időszakhoz, az egyéni (magán) vállalkozásoknak a korábbiaknál nagyobb teret engedő új gazdasági mechanizmus időszakához köthetők a jelentős igényeket részben kielégítő zártkerti és üdülőterületi parcellázások. Az üdülők iránti keresletet tovább növelte az 1970-80-as évek magyar társadalmának eleinte valóságos, majd később látszólagos jóléte. Az engedélyezett második gazdaságban megszerzett jövedelmeket a lakás, az autó megvásárlása után második lakásba, nyaralóba, telekbe, ékszerekbe stb. fektethették [4]. A családok jelentős része rendelkezett valamilyen rekreációt (is) szolgáló telekkel: a falusiak leginkább háztáji és gyümölcsös-szőlős kertekkel, a városiak pedig inkább városkörnyéki zártkertekkel és üdülőtelepi nyaralókkal.

Az egész folyamat lendülete kisebb-nagyobb ingadozásokkal egészen az 1980-as évek közepéig tartott. A fordulópont a vizsgált időszak első évtizedében, 1987 után következett be. Részben ekkor vált politikailag is világossá, hogy „nagy a baj”, valamint az is, hogy nyitni kell, s olyan új „reformokat” kellett indítani, amelyről addig nem volt, nem lehetett szó. A legfontosabbnak az adózási jogszabályok változása, nevezetesen a személyi jövedelemadó és az általános forgalmi adó 1988 januári bevezetése tekinthető. Az emberekben volt valami félelem az újtól, illetve attól, hogy tényleg meg fogják évek múlva vizsgálni, hogy „ki mit szerzett” az 1987. december végi állapot óta. Ennek megfelelően lehetőleg mindenki megpróbálta megoldani a lakás- és üdülőépítését, illetve vásárlását, legalizálni a vagyonelemeket, illetve az áfá-tól való félelem, valamint a felfutóban lévő igen jelentős infláció miatt csökkenteni a költségeket. Jórészt ennek köszönhető, hogy 1987-ben 5206 üdülő épült az országban, amely az azt megelőző és azt követő évekének a másfélszeresét tette ki, s messze a legmagasabb volt az elmúlt 35 évben.

Az adószabályok mellett azonban domináns szerepet játszott az 1987 utáni visszaesésben az ugyancsak 1987-ben elhatározott és 1988. januárjában bevezetett „világútlevél”, amely nagy lökést adott a hazai lakosság külföldi utazásaihoz, azaz a kiutazó turizmushoz, amely eleinte sajátos módon a bevásárló turizmusban öltött formát. A hazai dinamikus üdülőépítést tehát – a nagy 1987. évi építési csúcs után – hátráltatta a világútlevél 1988. évi bevezetése, amelynek következtében a nem kellőképpen átgondolt hazai devizás vásárlások lehetetlensége miatt megindult Ausztria irányába az ún. Gorenje turizmus. Emellett a gazdasági változásoknak, vállalkozásoknak teret engedő törvények 1988 után lehetővé tették a vállalkozások alapítását, ezen belül is az (eleinte elsősorban autóbuszos kiutazásokra specializálódó) utazási irodák számának rohamos felfutását. Ezek hozzájárultak az üdülési igények változatos, akár egy éven belül több országot is érintő, korábban nem tapasztalt kielégítéséhez is. Megjelentek a tőzsdei cégek is, így a megtakarított pénzek értékmegőrzésének és gyors értéknövelésének már nem az egyik legjelentősebb, legkedveltebb és leghatékonyabb formája volt az ingatlanba, különösen pedig az év nagy részében egyébként is üresen álló üdülőingatlan építésébe való befektetés. A megnyíló lehetőségek következtében egyre többen fogtak vállalkozásokba – a munkahelyek megszűnése miatt sokan sajnos kényszerből is –, hogy a rendszerváltoztatást követően kialakuló új élethelyzetüket megoldhassák, így sokan ennek érdekében eladták/feladták korábbi üdülőjüket is.

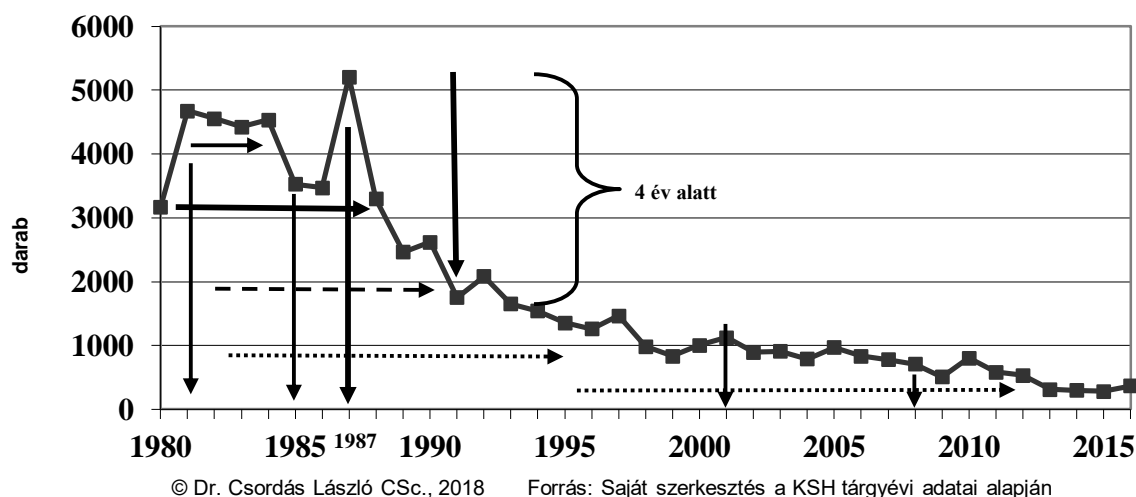
Összességében megállapítható, hogy az 1980-as évek vége és az 1990-es évek eleje – a vállalkozások beindulásának már említett folyamata mellett – a gazdaság teljesítőképességének és az életszínvonalnak a visszaesésével, a (szabadon felhasználható) jövedelmek és a szabadidő csökkenésével, a fenntartási és utazási költségek növekedésével, a

lakásokra felvett kedvezményes kölcsönök kedvezményes visszafizetésének "befagyasztásával" is jellemezhető, ami egyáltalán nem segítette az üdülők korábban tapasztalt dinamikus építését, sőt annak drasztikus csökkenését hozta. Mindez nyomon követhető a statisztikai évkönyvekben a csökkenő számú üdülőépítésben, a telekkönyvekben a tulajdonosok gyakoribb cserélődésében, az üdülők "feladásában" is. Az ezredfordulót követően e folyamat folytatódott, bár részben – a lakásépítések állami támogatásának következtében – bizonyos területeken az üdülőként (is) használt lakások számának bővüléséhez vezetett.

3.2. Magyarország üdülőépítésének alakulása országos szinten

Tekintettel arra, hogy az üdülők kialakításának 1981 előtti időszakára nem rendelkezem települési adatokkal, így a teljes időszakra vonatkozó bemutatást országos, megyei és települési szinten végeztem el, országos viszonyításként azonban a vizsgált időszakot megelőző és követő évet is ábrázoltam. A Magyarországon 1970-2015 között felépített üdülők száma a KSH adatai szerint 102,2 ezer, ennek közel 40 %-át 1970-80 között építették fel, míg 1981-2015 között alig több mint 63 ezret.

Megfigyelhető, hogy a vizsgált időszakot megelőző évben, 1980-ban még csak alig 3 ezer nyaralót létesítettek, és 1981-ben ehhez képest egy év alatt közel 50%-kal növekedett az épített üdülők száma. Az évenkénti kialakítás vizsgálata alapján két markáns szakasz különíthető el: 1980-1988 között mindegyik évben meghaladta a 3 ezret, azóta viszont elmarad ettől. Az első szakasz is több időszakra osztható: 1981-84 között felülmúlta a 4 ezret, 1987-ben – elsősorban a következő évben bevezetésre került adójogszabályok változásának köszönhetően – elérte az 5.206-ot, míg a közte lévő időszakok kisebb visszaesései a gazdaság részbeni megtorpanásaihoz, a recesszióhoz, az infláció megugrásához kapcsolódnak (1. ábra).



1. ábra: Az üdülőépítés évenkénti alakulása Magyarországon, 1980-2016

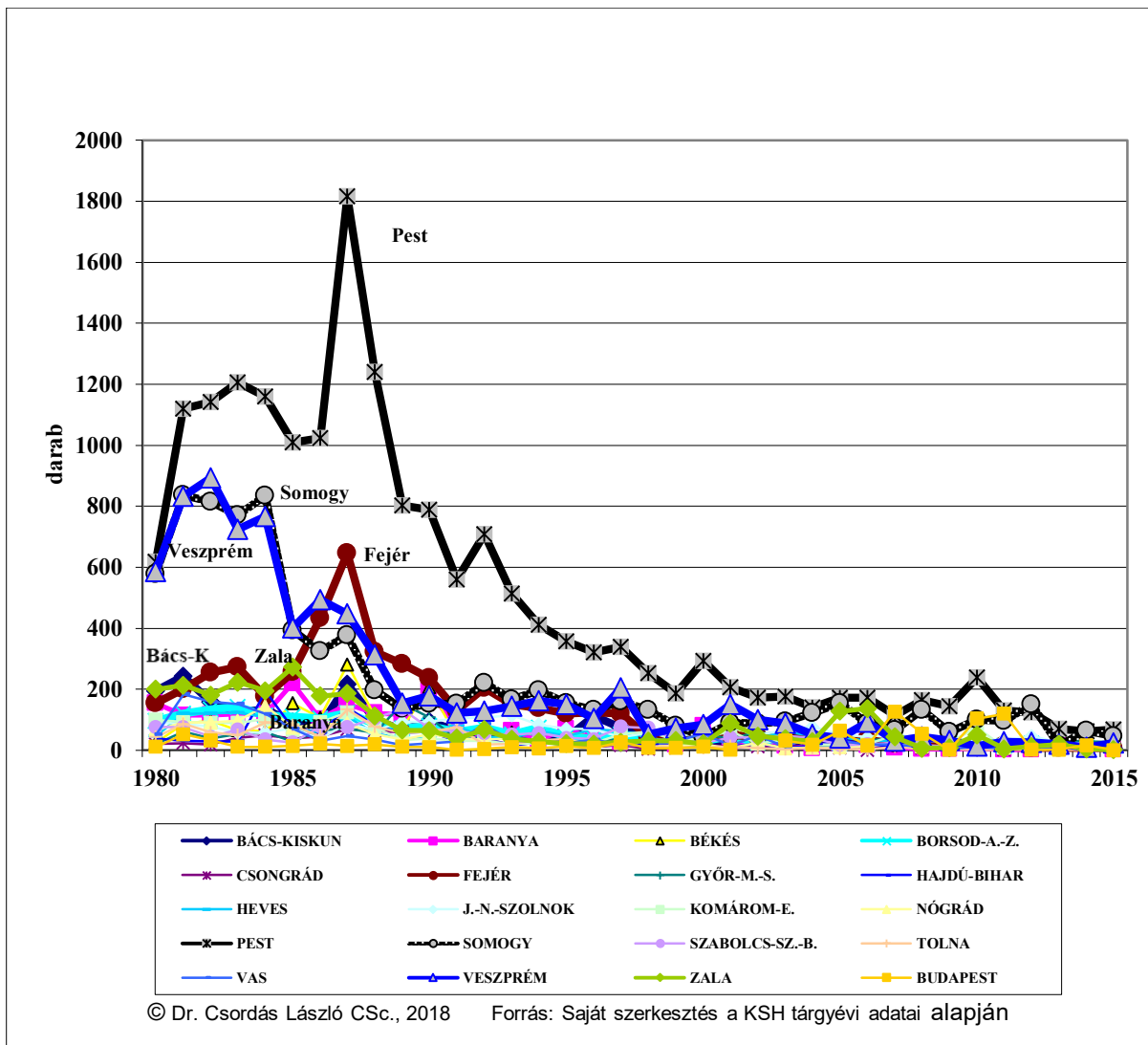
Forrás: Saját szerkesztés a KSH tárgyévi adatai alapján

Az 1988 óta tartó időszakban – a korábban leírt okok miatt – drámai mértékben csökkent az épített üdülők száma, amit jelez az is, hogy négy év (1987-1991) alatt alig több mint egyharmadára esett vissza az új üdülők kialakítása. Ezt csak tetézi, hogy 1993-tól kezdődően egyetlen évben sem haladta meg a 2 ezer darabot, s 1998 óta – 2000-2001 kivételével – már az ezret sem. Az igazi mélypontot 2012 után érte el, azóta ugyanis 300 körüli új üdülőépületet létesítettek, a legkevesebbet, 282 darabot éppen 2015-ben. A részletesen is vizsgált időszakot követően, 2016-ban egy kis

élénkülést lehetett tapasztalni, ugyanis 2015-höz képest 30 százalékkal nőtt a létrehozott új üdülők száma, s ezzel a 2013. évi értéket is meghaladja. Ez azt jelenti, hogy az 1981. évi induláshoz képest 2015-re kevesebb, mint egytizedére esett vissza az évente felépített nyaralók száma.

3.3. Az üdülőépítések megyénkénti alakulása 1981–2015 között

Megyéenként vizsgálva megállapítható, hogy Magyarországon a legtöbb üdülőt 1981-2015 között Pest megyében építették fel (17.410 db), a második-harmadik helyre Somogy és Veszprém megye került (7,6, ill. 7,2 ezer), és a 3 megye együttes részesedése meghaladja az összes kialakított nyaralóépület 51 százalékát. Őket a Velencei-tavat övező és Duna-parttal is rendelkező Fejér (4,6 ezer), majd jelentősen lemaradva Zala (2,6 ezer), valamint Bács-Kiskun, Békés, Jász-Nagykun-Szolnok (2,2-2,2 ezer) és Baranya megye követi (2 ezer üdülőépülettel), míg ezernél is kevesebbet csupán Budapesten (843 db) és Csongrád megyében (794 db) létesítettek. Az 1990 óta tartó időszakban mindegyik megyében csökkent a felépített nyaralók száma. Nagyobb időtávot is vizsgálva megfigyelhető a súlypont eltolódása: míg az 1970-es években még a Somogy és Veszprém megyében húzták fel a legtöbb üdülőt, addig 1980 után egyértelműen Pest megyében, de 1987-ben még Fejér megye is megelőzte a már említett két Balaton melletti megyét. E rövid megállapítások részletesebb, évenkénti és megyénkénti megoszlását, annak trendjeit a 2. ábra mutatja.



2. ábra: Az üdülőépítés megyénkénti alakulása Magyarországon, 1980-2015
Forrás: Saját szerkesztés a KSH tárgyévi adatai alapján

Már a jelenleg vizsgált időszakot megelőző években (1978-1980 között) a felépített üdülők száma „a három nagy”, azaz Pest, Somogy és Veszprém megyékben fokozatosan megközelítette egymást, s gyakorlatilag 600 körüli szinten stagnált az évenkénti nyaralóépítés, míg a többi megye csak messze lemaradva követte őket. /Érdekes módon a két Balaton parti megyében az új üdülők építése 1980-tól napjainkig – néhány év ellentétes mozgását kivéve – hasonlóan alakult, együtt mozgott, görbéik eleinte, 2003-ig egymásra simultak./ Ebben a visszaesésben persze – a szabadon rendelkezésre álló források szűkösségén kívül – szerepe lehetett annak is, hogy az 1960-as évek végi országos és helyi rendeletek következtében kialakított zártkerti és üdülőterületi parcellák fokozatosan beépültek. Újabb területek bevonására sok helyen nem volt lehetőség és így nem is került rá sor.

Az 1980-as évek főbb jellegzetessége, hogy erőre kapott a Balaton nyugati partja mentén Zala megye, valamint a Velencei-tó környezetében Fejér megye (kb. 200, illetve 2-300 nyaraló/év), ennek közel 3-4-szeresét éri el a másik két Balaton menti megye (Veszprém és Somogy), míg 5-szörösét Pest megye (1000-1200 db). Utóbbi – ettől az időszaktól kezdve napjainkig – átvette a vezető pozíciót az évente épített üdülők számában. A gazdasági nehézségeket követve 1985-86-ra kisebb megtorpanás következett be, hiszen országosan közel ezerrel kevesebb üdülésre használt épületet húztak fel, mint a 80-as évek elején. A legjelentősebb volumenű visszaesés immáron Somogy és Veszprém megyét érintette, amelyekben közel felére esett, azaz jó 4-400-zal csökkent az újonnan épített nyaralóépületek száma. A trenddel ellentétesen mozgott ugyanakkor Fejér megye, ahol évről-évre (azaz 1985-86-ban is emelkedve) egyre több üdülőt létesítettek. Ez részben összefügghet azzal is, hogy a székesfehérváriak közül sokan a közeli Velencei-tó partján alakították ki hétvégi házaikat, valamint a fővárosiak az állandó lakóhelyükhöz a Balatonnál közelebb, a Velencei-tó környékén, illetve a Fejér megyéhez tartozó Duna-szakaszon szerettek volna, illetve tudtak telekhez jutni, s azon építkezni.

Ezen okok is hozzájárultak ahhoz, hogy 1987-ben a legtöbb felépített nyaralót (1817 db), s egyben a legnagyobb közel 80%-os évi növekedést Pest megye mutatta fel, de Fejérben is meghaladta a 600-at az üdülés céljára kialakított épületek száma. Emellett sok más megyében is ez az év volt a „mini csúcspont-járatás éve”: a balatoni két fő megye mellett Békésben közel 300, Bács-Kiskunban, Zalában kb. 200-200 üdülőépület készült el.

A gazdasági és politikai problémák a következő évtől egyre inkább éreztették hatásaikat ezen a területen is: két év alatt több mint ezerrel, azaz az 1987. évi érték kevesebb, mint felére, további két év alatt, 1991-re már kevesebb, mint egyharmadára (560 db-ra) esett vissza az újonnan létesített magánüdülők száma Pest megyében. Hasonló mértékű csökkenés figyelhető meg Fejérben, Somogyban, míg Veszprémben is alig több mint egyharmadára esett az épített nyaralók száma két év alatt. Országosan 1991-re az 1987. évi érték alig több mint egyharmadára apadt az újonnan kialakított szabadidő-lakások száma, amelynek volumenéért elsősorban Pest megye a „felelős”, megjegyezve, hogy Veszprém és különösen Fejér megyében még ennél is nagyobb méretű volt a visszaesés. Ugyan 1992-ben – egy kisebb felpattanás következtében – még 2000 fölé emelkedett az épített üdülők száma, azóta azonban nem érte el ezt, s folyamatosan csökkent, úgy, hogy 1997-ig, valamint 2000-2001-ben még meghaladta az ezret, míg azóta még azt sem éri el. Az egyes megyék közötti különbségek fokozatosan csökkentek: Pest megye továbbra is őrizte vezető pozícióját, de a korábbiakra jellemző, az első és az öt követő megyék, megyecsoportok közötti 2-3-szoros, majd újabb megyecsoportok újabb 2-3-szoros lépcsőzetenkénti különbségei már eltűntek. A vizsgált időszak záró évtizedének kezdetén, 2006-ban Pest megyét Zala, Somogy és Veszprém megyék követték a sorban, s az utóbbi kettőben nem érte el a 100-at sem a nyaralóépítés volumene. A 2006-2015 közötti időszakban Pest megyében 10-ből 7 évben, Somogyban és a fővárosban viszont csak 3-3 évben volt magasabb 100-nál a felépített nyaralók száma és csak 2012-ben előzte meg Somogy megye Pest megyét. Az utolsó 3 évben viszont – amikor országosan is csak kb. 300 nyaralót alakítottak ki – egyik megyében sem érte el a felépített nyaralók száma a százat, de továbbra is Pest megyében létesítették a legtöbbet.

Az ezredforduló utáni időszakban megfigyelhető ugyanakkor az is, hogy a lakáspolitikai ösztönzések (kedvezmények) következtében sok lakás épült – a szuburbanizációval is jellemezhető agglomerálódó térségekben. Az építés célja és a használat jellege közötti ellentmondásra, a használati váltásra utal azonban az, hogy már a 2001. évi Népszámlálás során összeírt nyaralók között sok a lakás céljára szolgáló (lakott) üdülő, ugyanakkor bizonyos területeken megjelentek az

üdülésre használt lakások is. Nem tekinthető véletlennek, hogy ezen funkcionális diszharmónia tömeges méreteiben a nagy üdülőlétszámmal jellemezhető fővárost, Pest megyét, részben a Velencei-tó környéki településeket, járásokat érinti.

A lakott üdülők aránya a 2001. évi Népszámlálás adatai szerint hazánkban 2,56%, ám Közép-Magyarországon 4,2%-ot tesznek ki [1]. Megyék szerint vizsgálva különösen magasra emelkedik Budapesten (12%), Jász-Nagykun-Szolnok (4,8%) és Békés (4,2%) megyében, ugyanakkor Somogy és Veszprém megyékben még az 1%-ot sem éri el. Járási szinten csak részben a nagyvárosi (budapesti 12%), agglomerációs övezetbeli (gyáli 26%, dabasi 17%) és a megyeszékhelyi járásokban (kecskeméti 20%) magas a lakott üdülők aránya, emellett más járásokban is találni magas értékeket (nagykőrösi 28%, orosházi 15%, mórhalmi és szerencsi 11-11%). Településenként vizsgálva a sok üdülővel rendelkező helységek némelyikénél az országos átlagot jóval meghaladó értékek adódnak: Sukoró 5,8%, Sződ 5,7%, Mogyoród 5,6%, Kulcs 5,3%, Szigetszentmárton 5,1%, Nyékládháza 5%.

3.4. Az üdülőépítés településenkénti alakulása 1981-2015 között

A vizsgált időszakban, 1981-2015 között az ország közel 600 településén építettek üdülőket, együttes számuk 63 ezer volt. A legtöbb nyaralót Gárdonyban alakították ki (1584 db), de további 7 helyen haladta meg a nyaralók száma az ezret: Szentendrén (1509 db), Balatonkenesén (1319 db), Siófokon (1288 db), Ráckeven (1170 db), Balatonmárfürdőn (1106 db), Balatonalmádiban (1102 db) és Velencén (1027 db). Ezek mellett 12 olyan település volt, ahol 600-1000 nyaralóépületet hoztak létre, ám ezek között már néhány a korábban említett frekvenciát idegenforgalmi körzetektől (Balaton, Velencei-tó, budapesti agglomeráció-Dunakanyar) távolabb is megtalálható (pl. Harkány, Veresegyház, Zalakaros). Az első 20 település közül csupán 3 olyan akadt (Budapest, Zalakaros és Sukoró), ahol 1991 után több üdült építettek, mint 1981-1990 között.

A vizsgált intervallumot két, különböző hosszúságú időszakra bontottam: az első szakasz 1981-90-ig tartott, míg a második, az utóbbi negyedszázad 1991-től 2015-ig. Az első szakaszban az ország 323 településének a területén zajlott nyaralóépítés, amelyeken összesen 38.779 épületet alakítottak ki. A települési összesítésben Gárdonyt (1171 db) Siófok (805 db) és Balatonkenese követi (802 db) – érdekes, hogy utóbbi ekkoriban még egyik évben sem került be a legtöbb üdült építő 3 település közé –, de a 750-nél több nyaralót létrehozó helységek közé tudott kerülni Szentendre, Balatonalmádi, Velence és Balatonmárfürdő is.

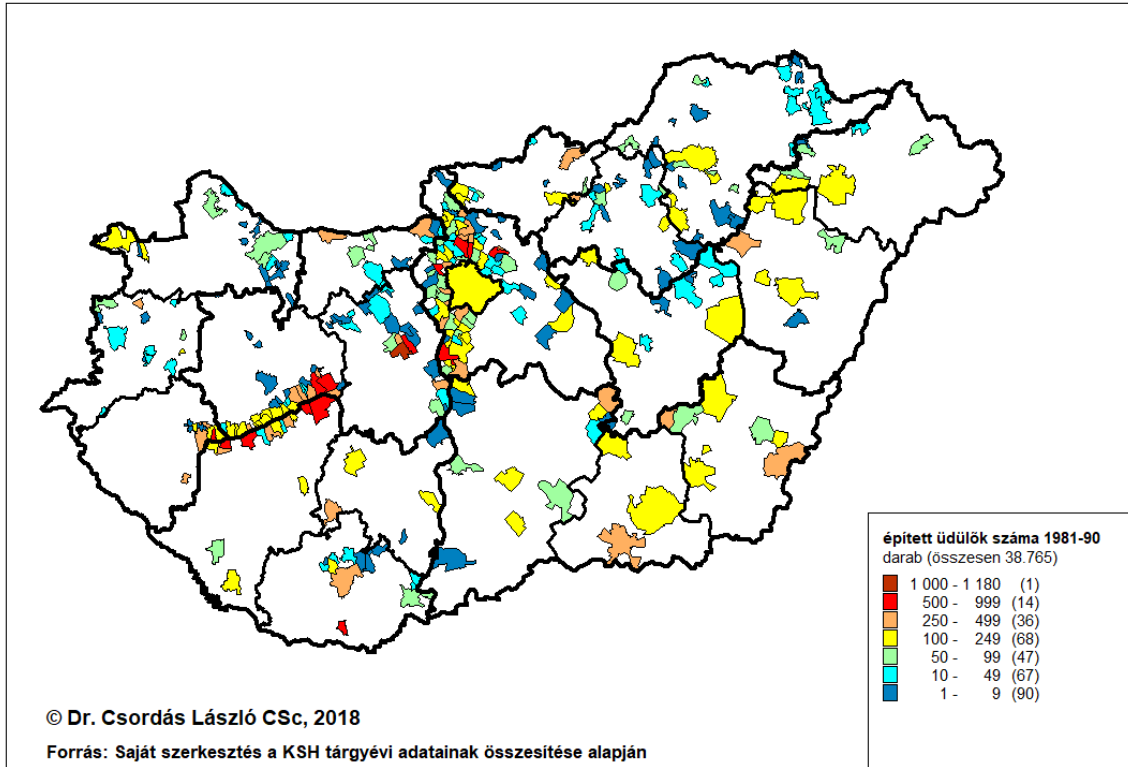
Az 1991-2015 közötti negyedszázados időszakban a Magyarország 573 településén felépített 24276 nyaralóból a legtöbbet Szentendrén (724 db), Budapesten (647 db), Ráckeven (525 db) alakították ki, és csak ezután következik Balatonkenese (517 db) és Siófok (483 db), valamint Gárdony (413 db). Az 1980-as évek első felében (az 1981-84 közötti időszakban) a legtöbb üdült építő települések képzeletbeli dobogóján (első három helyén) csak Balaton-partiak találhatók: 1981-83 között Siófok vezette a sort, 1984-ben viszont Boglárlelle volt az első (Siófok ekkor a 3. lett), míg Zamárdi, Fonyód és Balatonalmádi 2-2 alkalommal került a legjobbak közé. Az évtized közepétől jelentős változás következett be települési szinten is: egyrészt országosan visszaesett közel ezer darabban a kialakított üdülőépületek száma 1985-86-ban, másrészt teljesen új szereplők jelentek meg az első három helyen (Harkány, Gárdony és Gyula), azaz a Balatontól távoli megyék jelentősebb, sokszor gyógy- és termáلتurizmusukról híres települései.

A következő évtől (1986-89 között) Gárdony vezette a sort és új településként beléptek a Pest megyeiek (Ráckeve, Szentendre, Szigetmonostor), valamint Tiszavasvári és Sopron is. Míg 1981-ben 172 épített üdülővel kerülhetett Siófok az élre, addig 1987-ben Gárdony 251 épülettel végzett az első helyen (ami a vizsgált 35 éves időszak legmagasabb egy településre jutó egy éven belüli nyaralóépítését jelenti). Ebben az évben a dobogós településeken (Gárdony, Ráckeve, Balatonmárfürdő) felépített nyaralók száma 562 volt, ami az országos érték közel 11 %-át érte el. Az országos tendencia helyi, azaz települési szinten is éreztette hatását 1987 után, ugyanis 1988-tól Gárdonyban is drasztikus visszaesés következett (1988: 132 db, 1989: 110 db), sőt a 2. és a 3. helyezett településeken már a 100 darabot sem érte el a létesített üdülők száma. A nyaralók kialakításában országosan az egész évtizedben 200-nál több település volt érintett, csúcspontnak itt is 1987 tekinthető, amikor 240 helyen építettek üdülőépületeket (1. táblázat, 3-4. ábra).

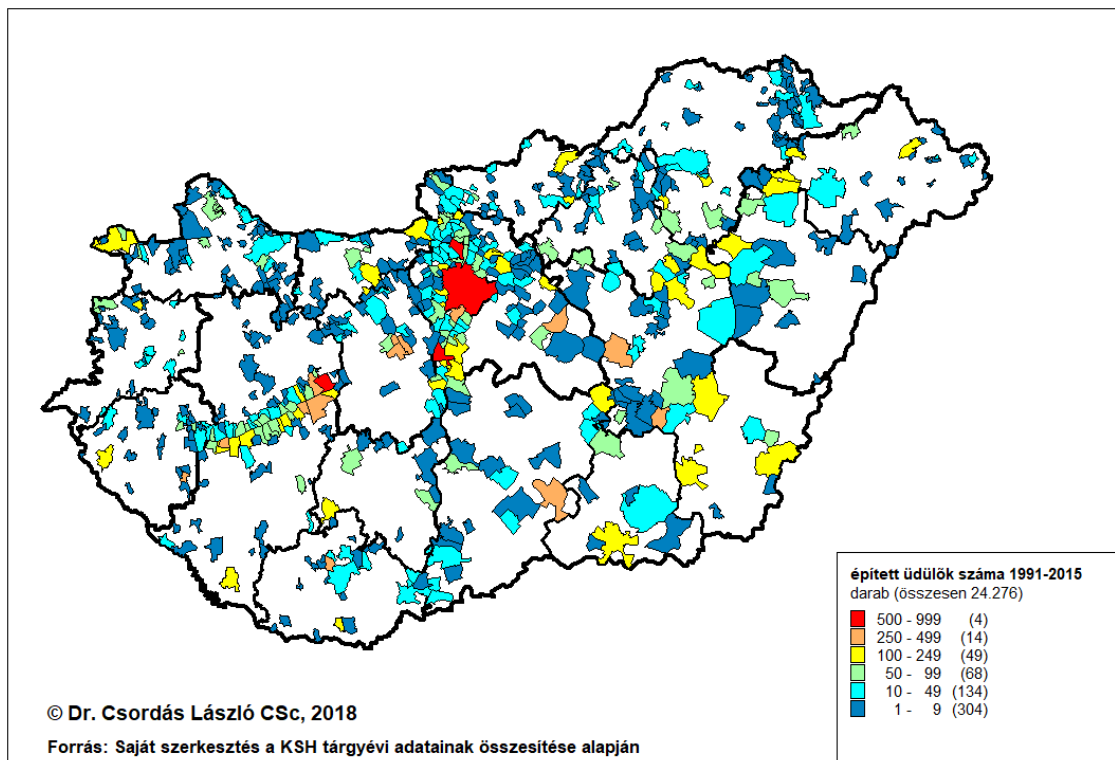
1. Táblázat. Az épített üdülők és az érintett települések magyarországi száma, valamint az első három helyen végzett település a területén az adott évben kialakított üdülők számával, 1981-2015

Évek	épített üdülők száma, db	érintett települések száma	az 1. helyezett település, a kialakított üdülők számával, db	a 2. helyezett település, a kialakított üdülők számával, db	a 3. helyezett település, a kialakított üdülők számával, db
1981	4675	214	Siófok – 172	Fonyód – 167	Zamárdi – 157
1982	4554	218	Siófok – 182	Zamárdi – 151	Balatonalmádi – 125
1983	4427	224	Siófok – 224	Balatonmáriafürdő – 136	Balatonalmádi-116
1984	4536	226	Boglárlelle – 164	Fonyód – 156	Siófok – 182
1985	3527	228	Harkány – 155	Gárdony – 111	Gyula – 104
1986	3458	223	Gárdony – 219	Balatonmáriafürdő – 105	Balatonalmádi – 98
1987	5206	240	Gárdony – 251	Ráckeve – 164	Balatonmáriafürdő – 147
1988	3295	236	Gárdony – 132	Szentendre – 89	Szigetmonostor – 84
1989	2466	221	Gárdony – 110	Tiszavasvári – 89	Sopron – 78
1990	2621	224	Harkány – 133	Gyula – 109	Gárdony – 90
1991	1753	204	Gárdony – 58	Balatonmáriafürdő – 54	Dombóvár – 49
1992	2081	233	Szentendre – 107	Zamárdi – 57	Balatonmáriafürdő – 52
1993	1654	221	Sukoró – 42	Gárdony – 39	Abádszalók – 38
1994	1541	215	Szigetszentmiklós – 42	Gárdony – 39	Balatonmáriafürdő – 38
1995	1354	216	Orfű – 54	Sukoró – 35	Békésszentandrás – 33
1996	1260	204	Kiskunmajsa – 56	Sukoró – 34	Szolnok – 31
1997	1466	227	Balatonkenese – 127	Vásárosnamény – 44	Zamárdi – 40
1998	985	185	Várgesztes – 46	Tiszavasvári – 46	Ráckeve – 44
1999	833	199	Kiskunmajsa – 27	Gárdony – 26	Ráckeve – 21
2000	1006	197	Ráckeve – 70	Harkány – 60	Balatonkenese – 34
2001	1128	196	Hévíz – 71	Balatonkenese – 52	Sarud – 48
2002	894	202	Balatonkenese – 28	Velem – 28	Siófok – 25
2003	911	195	Ráckeve – 40	Balatonkenese – 33	Budapest – 31
2004	789	180	Bük – 34	Szolnok – 33	Szentendre – 24
2005	971	183	Zalakaros – 112	Budapest – 64	Siófok – 50
2006	836	170	Zalakaros – 125	Csopak – 66	Szentendre – 36
2007	782	159	Budapest – 127	Bakonybánk – 23	Szentendre – 20
2008	708	176	Balatonőszöd – 74	Budapest – 55	Szentendre – 28
2009	508	151	Szentendre – 43	Fertőrákos – 27	Szolnok – 14
2010	806	169	Budapest – 104	Szentendre – 70	Tata – 61
2011	583	138	Budapest – 120	Szentendre – 43	Balatonboglár – 18
2012	534	140	Siófok – 116	Szentendre – 30	Hajdúszoboszló – 19
2013	314	137	Szentendre – 15	Békésszentandrás – 12	Orfű – 12
2014	297	112	Szántód – 33	Szentendre – 27	Budapest – 16
2015	282	126	Szentendre – 17	Balatonfüred – 14	Balatonmáriafürdő – 8

Forrás: Saját szerkesztés a KSH tárgyevi adatainak összesítése alapján



3. ábra: Az üdülőépítés településenkénti alakulása Magyarországon, 1981-1990



4. ábra: Az üdülőépítés településenkénti alakulása Magyarországon, 1991-2015

Az 1990-es években (1991-1998 között) minden egyes évben más-más település vezette a sorrendet (Gárdony, Szentendre, Sukoró, Szigetszentmiklós, Orfű, Kiskunmajsa, Balatonkenese, Várgesztes). A fenti időszakot követően Kiskunmajsa (1999) és Balatonkenese (2000) újra első lett, azaz 5 éven belül kétszer is az élre kerültek. Az 1990-es évek közepén (1993-96 között) a Velencei-tó menti Sukoró is felzárkózott Gárdonyhoz, majd eleinte (1998-99-ben) 3. helyezetteként, később 2000-ben és 2003-ban a dobogó tetejére került Ráckeve is.

A 2000-es évek első felében a két legismertebb nyugat-magyarországi gyógyüdülős hely, Hévíz (2001) és Bük (2004), majd 2005-2006-ban Zalakaros vezette a legtöbb nyaralót építő települések listáját. Egy-egy évben a 2.-3. helyen feltűntek távoli, új települések is a Tisza és a Tiszató mellől (Vásárosnamény 1997, Tiszavasvári 1998, Sarud 2001), vagy a nyugati határszélről is (Velem 2002). A 2003 utáni időszakban egyre többször bukkant fel eleinte 3., majd 2., 2007-től első helyen is Budapest (2007, 2010, 2011) és Szentendre (2009, 2013, 2015). Nem volt olyan év 2003 után, hogy közülük az egyik, de 2007-2008-ban, 2010-2011-ben, 2014-ben mindkettő benne ne lett volna az első három legtöbb nyaralót kialakító településcsoportban, ezen belül Szentendre 2006-2015 között mindig az első három település között volt. Mindez jelentősen hozzájárult ahhoz, hogy az 1991-2015 közötti negyedszázadban a Magyarországon felépített 24276 nyaralóból a legtöbbet Szentendrén (724 db) és Budapesten (647 db) alakították ki

Az 1991-2004 közötti időszakban az első helyezésekhez – két év, 1992 (Szentendre 107 db) és 1997 (Balatonkenese 127 db) kivételével – már kevesebb, mint 100 felépített üdül is elég volt. Az utolsó tíz évben ugyanakkor a csökkenő országos kialakítás ellenére 2005-2006-ban Zalakaroson, 2007-ben Budapesten, majd 2010-11-ben ugyancsak Budapesten, 2012-ben pedig Siófokon 100 fölé került a felhúzott nyaralók száma. Ezekben az években az első három helyezett településen a Magyarországon felépített nyaralók egyharmadát-egynegyedét hozták létre.

Azon települések száma, amelyekben legalább 1 nyaralót kialakítottak 1991-1998 között még 200 felett volt, ám utána – 2002 kivételével – mindig elmaradt ettől, mélypontját 2014-ben 112 településsel érte el. A vizsgált időszak végén, 2015-ben az országban kialakított üdülőépületek száma 282-re csökkent, amit 126 településen építettek fel: Szentendre 17 épülettel végzett az első helyen, ám a 3. helyen álló Balatonmárfürdőn már csak 8 nyaralóépületet létesítettek. Korábban soha nem volt példa arra, hogy ilyen alacsony értékkel felkerülhetett volna a képzeletbeli dobogóra egy település.

Az első három helyezett (Szántód, Szentendre, Budapest) településen 2014-ben még 76 nyaralóépületet húztak fel, ám egy évvel később (Szentendrén, Balatonfüreden és Balatonmárfürdőn) együttesen ennek csak alig több mint a felét, 39 darabot. Amennyiben ezt az 1981. évihez hasonlítjuk, akkor ott a három Somogy megyei településen (Siófokon, Fonyódon és Zamárdiban) 496 üdülőépületet emeltek, azaz közel 13-szor annyit, mint a teljes vizsgált időszak utolsó évében (2015-ben) az első három helyen végzett településen összesen. Az arányok ugyanakkor hasonlóak voltak, hiszen az első három település 1981-ben az országban felépített nyaralók 10,6 %-át adta, 2015-ben pedig a 13,8 %-át tette ki.

A 3. és a 4. ábra alapján az is megállapítható, hogy jelentős területi diffúzió mutatható ki a szabadidő-lakások terjedésében az 1981-1990 közötti időszakhoz képest, és az azt követő 25 évben fokozatosan új települések jelentek meg egyre távolabbi helyeken is. Nagyon sok helységben, a teljes állomány felében csak kevesebb mint 10 nyaralót alakítottak ki 1991-2015 között. A legfelső, 1000-nél több nyaralót felépített kategóriába már nem került egyetlen település sem, de jelentősen az első évtizedhez képest 14-ről 4-re csökkent az 500-999 közötti, és 36-ról 14-re a 250-499 közötti felépített üdülőkkel rendelkező települések száma az utóbbi negyedszázadban. Ez azt jelenti, hogy míg korábban, 1981-1990 között a szabadidő-lakás építéssel jellemezhető települések közül 250-nél több nyaralót minden 6-7. helységben alakítottak ki, addig az azt követő negyedszázadban ez már csak minden 33. településre volt jellemző.

4. Összegzés, következtetések

A magánüdülők száma 2001-ben meghaladta a negyedmilliót, a legtöbb épület a Balaton, a Velencei-tó, valamint Pest megyében, a főváros és agglomerációjában található, mivel az elmúlt 35 évben itt építettek fel nagyon sok szabadidő-lakást. A nagyvárosokban és környékükön a

zártkertekben kialakított hétvégi házak szerepe a meghatározó. Hazánkban a vizsgált időszakban, azaz 1981 óta létrehozott üdülők száma a KSH adatai szerint meghaladja a 63 ezret: az 1980-as évek eleji négyezres szintről indult, s a külső hatásokat követő jelentősebb ingadozásokkal egészen 1988-ig e fölött maradt. A legtöbb nyaralót 1987-ben alakították ki, ám az azt követő néhány évben a társadalmi-gazdasági-szabályozói változások következtében jelentős csökkenés zajlott, majd számuk a '90-es években tovább feleződött, egy évtizede már az ezret sem éri el, 2013-2015 között pedig az induló szint kevesebb mint egytizedére, kb. 300-ra esett vissza. A legtöbb üdülőt – két évet kivéve – mindig Pest megyében építették, amit jelentősen lemaradva Somogy és Veszprém, illetve 1986-90 között Fejér megye követett. Településenként vizsgálva a legtöbb nyaralót 1981-90 között Gárdony, Siófok, Balatonkenese, 1991-től napjainkig pedig Szentendre, Budapest és Ráckeve területén alakították ki.

A népszámláláskori összeírások arra utalnak, hogy a legjelentősebb üdülőtelepeken és a nagyvárosi agglomerációkban megkezdődött a funkcionális váltás: sok üdülőből lakott üdülő, azaz funkcionálisan állandó lakás, míg máshol az állandó lakásból csak a szabadidőben használt épület, azaz funkcióját, használati módját tekintve üdülő alakult ki.

A második lakás „jelenség” egyik következménye a népesség egyre erősödő hétvégi menekülése a városból, majd egyes rétegek esetében elvándorlás a városkörnyéki településekre. A második lakások területi elterjedése tehát része a városfejlődési folyamatnak is: a szezonális, vagy egyesek által rekreációs szuburbanizációnak nevezett jelenség egyedi esetekben "valódi" szuburbanizációhoz vezethet [14], azaz a második lakások állandó lakássá alakulnak. A nagyvárosokból és elsősorban a társadalom jómódú rétegeiből kiinduló – és ezért területi és társadalmi diffúziós jelenséggé jellemezhető – folyamat lényegesen megváltoztatta az érintett települések térbeli rendszerét, azok morfológiáját, funkcionális tagolódását, infrastruktúráját, földhasznosítását, az ott lakó népesség társadalmi és demográfiai stb. viszonyait is. Jelentős változást hozott emellett a küldő- és fogadóterületek társadalmában és életmódjában is.

Köszönetnyilvánítás

Köszönettel tartozunk a kutatás támogatásáért, amely az EFOP-3.6.1-16-2016-00006 „A kutatási potenciál fejlesztése és bővítése a Neumann János Egyetemen” pályázat keretében valósult meg. A projekt a Magyar Állam és az Európai Unió támogatásával, az Európai Szociális Alap társfinanszírozásával, a Széchenyi 2020 program keretében valósul meg.

Irodalomjegyzék

- [1] Baár L-né –Gratzl F. (2004): 2001. évi népszámlálás: 15. Az üdülők adatai. – KSH, Budapest. 147 p.
- [2] Coppock, J. T. (ed.) 1977: *Second Homes: Curse or Blessing*. – Pergamon, Oxford. Geogr. Series 194 p.
- [3] Csatári B. – Csordás L. (1991): Tanya és rekreáció az Alföldön. – In: Rakonczai J. (szerk.): *Az Alföld jelene és jövője*. (Tisza-klub füzetek I.) pp. 31-34.
- [4] Csordás L. (1995): Szabadidő-lakások az Alföldön. – Kandidátusi értekezés. p. 154. + p. 260 melléklet + 275 térkép
- [5] Csordás L. (1999): *Second homes in Hungary*. – In: Duró A. (ed.) *Spatial Research in Support of the European Integration*. MTA RKK, Pécs. (Discussion Papers, Special) pp. 145-160.
- [6] Csordás L. (2007a): A második otthonok definíciója és a jelenség térbeli hatásai. – In: Kovács Cs. – Pál V. (szerk.): *A társadalmi földrajz világa*. SZTE Gazdaság- és Társadalomföldrajzi Tanszék, Szeged. pp. 117-131.
- [7] Csordás L. (2007b): A magánüdülők építése és állománya Magyarországon. In: Szónokyné Ancsin G., Pál V., Karancsi Z (szerk.) *A határok kutatója: tanulmánykötet Pál Ágnes tiszteletére*. 286 p. Szeged; Szabadka: Magyarságtudományos Társaság, 2007. pp. 81-89.
- [8] Enyedi Gy. (1988): *A városnövekedés szakaszai*. – Akadémiai Kiadó, Budapest. p. 115
- [9] Kowalczyk, A. (1994): *Geograficzno-spoeczne problemy zjawiska "drugich domów"*. – Warszawa. 178 p.
- [10] Martonné Erdős K. (1990): *Az egyéni rekreáció lehetőségei és megvalósulásai Miskolc környékén*. – Kandidátusi értekezés. Kézirat. KLTE Debrecen. 158 p.
- [11] Michalkó G. (2007): *Magyarország modern turizmusföldrajza*. – Dialóg Campus Kiadó, Pécs-Budapest. 287 p.
- [12] Ruppert, K. (1973): *Der Zweitwohnsitz im Freizeitraum*. – *Berichte zur Raumforschung und Raumplanung*, 17. 4. pp. 3-8.
- [13] Ruppert, K. (1994): *Zweitwohnsitze - Wohnstandortsspaltung als Bestandteil der Raumorganisation*. – Manuskript. p. 5
- [14] Timár J. (1994): *Az alföldi szuburbanizáció néhány sajátossága*. – *Alföldi Tanulmányok*. 15. pp. 217-232.