

A SZABADIDŐ-LAKÁSOK HELYSZÍNÉNEK KIVÁLASZTÁSÁRA HATÓ TÉNYEZŐK

FACTORS AFFECTING THE SELECTION OF THE LOCATION OF HOLIDAY APARTMENTS

Dr. Csordás László CSc ^{ORCID 0000-0002-2985-4494 1*}

¹ Nemzetközi Gazdaságtan Tanszék, Gazdaságtudományi Kar, Neumann János Egyetem, Magyarország
<https://doi.org/10.47833/2024.2.ECO.023>

Kulcsszavak:

Magyarország
hétvégi ház
második otthonok
a helyszínválasztás szempontjai
üdülőállomány

Keywords:

Hungary
weekend house
second homes
aspects of site selection
resort stock

Cikktörténet:

Beérkezett 2023. november 23.
Átdolgozva 2023. december 10.
Elfogadva 2023. december 15.

Összefoglalás

Az üdülési célt szolgáló második otthonok területi elhelyezkedését tekintve a használat módja, annak gyakorisága, időtartama (hossza), az esetleges jövőbeni funkcióváltása alapján legalább 3 típust különböztetünk meg. 1.) Üdülőket/zártkerti épületeket a saját település határain belül. 2.) A közelben fekvő, (ahonnan még naponta érdemes bejárni) hétvégén igénybe vehető házakat. 3.) A távolabb fekvő (hosszabb nyaralásra alkalmas) szünidei házakat.

Ezek helyének kiválasztásakor, az üdülőépületek felépítésekor, használatakor más-más szempontok játszhatnak szerepet a döntéshozatalban.

Ezek közül kiemelhető a vonzó természeti környezet (természetes és mesterséges vizek, vízpartok, erdők, hegyek stb.); a távolság (a felkeresés költségei); a közlekedési feltártság; a megszerzés (később a fenntartás) költségei, presztízs, adminisztratív okok (ott osztottak telket) stb.

Abstract

Regarding the geographical location of second homes for holiday purposes, we distinguish at least 3 types based on the method of use, its frequency, duration (length), and possible future change of function. 1.) Resorts/closed garden buildings within the boundaries of the settlement. 2.) The nearby houses (which are still worth visiting daily) that can be used on weekends. 3.) Holiday houses located further away (suitable for longer vacations).

Different aspects may play a role in decision-making when choosing their location, the construction and use of the holiday buildings.

Among these, the attractive natural environment (natural and artificial waters, waterfronts, forests, mountains, etc.) can be highlighted; the distance (the costs of the visit); traffic openness; acquisition (later maintenance) costs, prestige, administrative reasons (plots were divided there), etc.

* Kapcsolattartó szerző.
E-mail cím: csordas.laszlo@nje.hu

1. Bevezetés, célkitűzés

1.1. Bevezetés

A gazdasági, társadalmi, technológiai fejlődés következtében a XX. század utolsó harmadában jelentős változások következtek be a modern társadalmak életében. Ennek egyik sajátos jegye, hogy a lakó- és munkahelyek mellett egyre nagyobb jelentőségre tettek szert a szabadidő eltöltésének színterei. Ennek legfontosabb települési jegyei a második otthonok, ezen belül a szabadidő-lakások számának ugrásszerű emelkedése, az üdülő-pihenő térségek térbeli növekedése.

A második otthon, vagy második lakás (angolul second homes, németül Zweitwohnsitz, franciául residences secondaires, magyarul üdülő) véleményem szerint egy magántulajdonban, vagy tartós használatban lévő ingatlan, amely olyan személy (család) alkalmankénti szállásul szolgál, aki azt nem tekinti elsődleges otthonának [9,10,11]. A második lakások közé tartozó szabadidő-lakásokat túlnyomóan szabadidőben és csak átmenetileg (hétköznapokon munkaidő után, hétvégén vagy a szabadság ideje alatt) elsősorban szabadidős célokra használják. Magyarországon – függetlenül attól, hogy azok üdülőtelepeken, zártkertekben, vagy üresen álló falusi házak megvásárlásával alakultak ki – ezek közé számíthatók a szabadidő eltöltését biztosító, 12 m²-nél nagyobb alapterületű épületek [24,12,13].

A városközeli területeken lévő szabadidő-lakásokat elsősorban a hétvégeken használják. Ezen épületek az életciklus folyamán, illetve a város térbeli növekedése miatt állandó lakássá is átalakulhatnak. A második lakások területi elterjedése része a városfejlődési folyamatnak, egyes jelenségei a szuburbanizációhoz köthetők. A szezonális (vagy más elnevezés szerint rekreációs) szuburbanizáció egyedi esetekben "valódi" szuburbanizációhoz vezethet: a második lakások állandó lakássá alakulásával [24].

1.2. A vizsgálat célja, a vizsgált terület

A tanulmány célja, hogy a szakirodalom alapján bemutassa azokat a tényezőket, amelyek szerepet játszanak a szabadidő lakások helyszínének kiválasztásában, azaz azokat, amelyeket a döntéshozatal során figyelembe kell venni már a vásárláskor, vagy az üdülők építéskor, de később, a használat során is.

Mivel egy összetett folyamatról van szó, ezért több tényező mérlegelésére is szükség van. A külföldi szakirodalom alapján – amit korábban sok empirikus felmérés előzött meg – a szerzők elvi, elméleti következtetések levonására is sort kerítettek. Ennek részbeni bizonyítására a 2001. évi Népszámlálás Üdülő-összeírása alapján Magyarországot választottam mintának, hogy bemutassam a hazai üdülőállományt és az elhelyezkedés alapján a kialakulásukra ható tényezőket.

2. Anyag és módszer

A szakirodalmi feldolgozás során angol, francia, német nyelvű szerzőknek az üdülők kiválasztására vonatkozó munkáit olvastam el. Az ezzel kapcsolatos külföldi, nemzetközi kutatásokat az üdülés tömeges elterjedésének időszakában, 1960 – 1990 között folytatták, amikor a turisták megjelenése, majd az üdülőépületek kialakítása, később azok használata a fogadótelepüléseken már problémát okozott, azaz ezzel a kérdéssel foglalkozni kellett, mert zsúfoltsághoz vezetett, valamint tervezési, területrendezési kérdéseket is felvetett.

A 2001. évi Népszámlálás üdülő-összeírásának adataihoz a KSH adatbázisából jutottam hozzá. A térkép készítéséhez a MapInfo szoftvert használtam. Módszertanilag fontos feladatnak tartottam, hogy a vizsgálat alapegységének tekintett településeken az egyes változók "térbeli képét" ábrázolni tudjam [13].

3. Eredmények

3.1. A szabadidő-lakások helyének kiválasztása: elméleti áttekintés a nemzetközi szakirodalom alapján

Az állandó lakástól való távolság, a használat formája és intenzitása alapján Ruppert szerint nagyjából két helyet lehet elkülöníteni: a hétvégén használt hétvégi házakat és a szünidőben használt nyaralókat [22].

A nagyvárosok körül a második lakások gyűrűje alakul ki [20], amely annál kiterjedtebb, minél nagyobb a város [19]. A városhoz közeli helyek különösen keresettek a második lakás központ-periféria diffúziója alapján. Ezzel egyidejűleg azonban nő a konkurencia a város közelében a más irányú területhasználatra is. A telekárak általában a várostól való távolsággal csökkennek, illetve a helyminőség (vonzó tényezők, elérhetőség stb.) szerint differenciálódnak.

A szabadidő-lakás témakörével foglalkozó szakirodalmat áttekintve Kemper a következő fontos helyfaktorkat nevezi meg a hely kiválasztásával kapcsolatban [15]:

- A távolság, illetve a város vonzásteréből való elérhetőség.
- A táji attraktivitás, táji sokféleség, vizek, külső és belső közlekedési feltártság: a terület megközelíthetősége [3,6]. A víz melletti fekvés jelentőségére mindenképp a skandináv [17,14,1,2] és az amerikai szerzők [25,20,18] mutattak rá.
- Az infrastrukturális feltártság (víz, az elektromos és a csatornahálózatra való csatlakozás).
- A fennálló települési és társadalmi-gazdasági struktúra. A nagy népességvesztéssel jellemezhető területeken – mivel az épületek üresen állnak, illetve az építhető telkek olcsók – általában magas a második lakások aránya [6,7,8,16,4]. Hasonlóképpen fontos hatást gyakorol a második lakások egy-egy területen való tömeges megjelenésére a fennálló tulajdoni szerkezet. A kisparaszti gazdaság kevésbé ellenálló a második lakások terjedésével szemben, mint az agrárgazdaságilag intenzíven használt területek nagyparaszti tulajdoni struktúrája, vagy az állami üzem [14].
- A szociokulturális tényezők, illetve kapcsolatok a küldő és fogadó területek (a származási és a célterületek) között [5,4].

Néhány szerző elméleti megfontolásokat alkalmazott a szabadidő-lakások helyzetére és megoszlására a használók származási területe szerint. A szabadidő-lakással rendelkezők társadalmi csoportok szerinti differenciálódásának "városon kívüli, külvárosi gyűrűmodellje" Robert-től származik [21], aki ehhez gazdasági és tájhasználati elméleteket is felhasznált. Kiindulópontja egy nagyváros, melynek környékén szabadidő-lakásokat alakítottak ki. A szabadidő-lakások helyének kiválasztása szerinte legalább három tényezőtől függ: a terület természeti vonzerejétől, az elérhetőségtől, valamint a megszerzés költségeitől (az üdülőtelek árától, az építés költségeitől).

Kemper szerint a táj vonzerejét (attraktivitását) állandónak véve az érdeklődők között az elérhetőség és a felmerülő költségek tesznek különbséget [15]. Mivel a városhoz közeli helyek iránt különösen nagy a kereslet, illetve a másféle területhasznosítási mód lehetősége a város közelségével arányosan nő, ezért a megszerzés költségei a város központjától távolodva csökkennek.

Egy hely elérhetősége (megközelíthetősége) az utazási idővel mérhető, amely az emelkedő távolsággal nő. Minden egyes szabadidő-lakás iránt érdeklődő személy értékeli a különböző fekvésű zónákat – mint potenciális helyeket – a rendelkezésre álló eszközök, a megszerzés költségei és az utazás időigénye alapján. A tehető, azaz pénzügyileg „erős” csoportok az "időtényezőt" magasra értékelik, ezért előnyben részesítik a városhoz közeli helyeket. Ebből adódik a különböző státuszú társadalmi csoportok szabadidő-lakásainak gyűrű formájú elrendeződése. A szabadidő-lakások tulajdonosainak társadalmi státusza általában a várostól való növekvő távolsággal csökken.

A természeti és infrastrukturális kínálat variációit, valamint a szabadidő-lakások típusait és kiépítettségét figyelembe kell venni az elérhetőségben. A közlekedési utak kiépítése megváltoztatja az elérhetőségi viszonyokat, és ezzel a szabadidő-lakások zónáját tovább szélesíti. A ROBERT által

már 1974-ben alkalmazott megfontolások ismertetése nélkül egyes kutatók a nagyvárosokra vonatkozóan igazolták és bizonyították ezt a folyamatot. A szabadidő-lakással rendelkezők társadalmi státuszának emelkedését a származási helytől való növekvő távolsággal ott is megállapították, ahol a vonzó régiók nagyobb távolságban fekszenek [14,8,22,23]. Ezek a társadalmi csoportok a nyugodt pihenést fontos szempontnak tartják, valamint a vonzó területek telekárait meg tudják fizetni.

Néhány elméleti, elvi jellegű általános megállapítást tehetők:

1. Általában a két hely (a küldő- és a fogadóterület) közötti távolság a vidéki magatartás egyik legfontosabb befolyásoló tényezőjének tekinthető. A kölcsönhatások kiterjedése, nagysága a két hely között a csökkenő távolsággal nő, illetve a növekvő távolsággal csökken.
2. Fontos az idő-fáradtság-költség vonzat is. Egy hely elérése annál több időt, nagyobb fáradtságot és magasabb költségeket igényel, minél nagyobb a távolság a küldőterület és a potenciális fogadóterület között.
3. Nem lehet elhanyagolni az információs hatást sem. A lehetséges célterületről származó információ a növekvő távolsággal kisebb lesz, különösen az, amelyet saját megtekintéssel és a személyes kommunikációval lehet nyerni. Minél nagyobb a távolság, annál több idő telik el a felkeresési alkalmak között is.

A távolságot, illetve az elérhetőséget más tényezők részben kompenzálják. Ruppert [22] szerint, akit Kemper is megemlít [15] kétségtelenül egy sor más tényező is befolyásolja a terület megválasztását. Ilyenek:

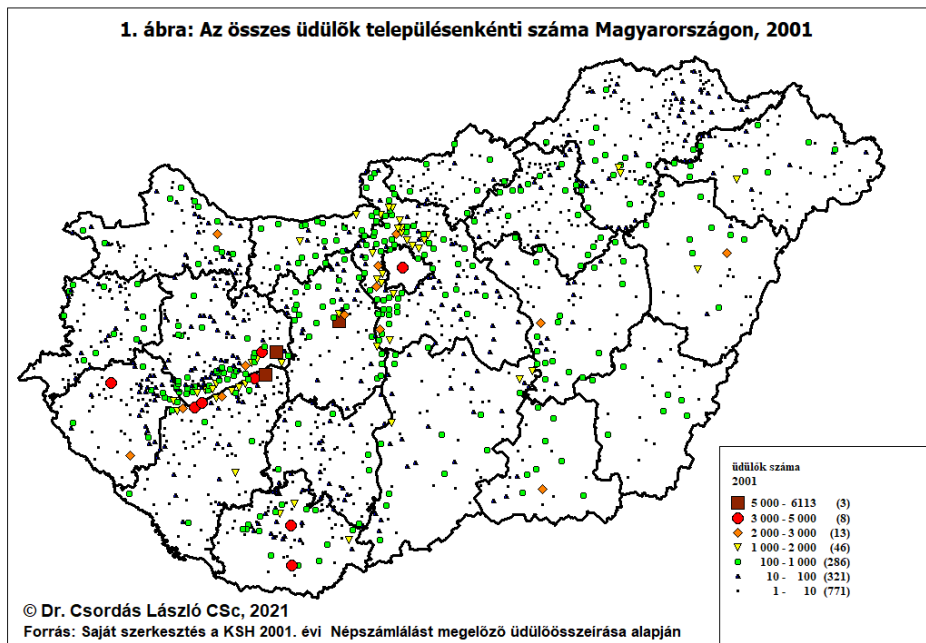
- a táji attraktivitás: minél vonzóbb egy hely, annak kiválasztásában annál kisebb szerepe van a távolságnak (gyógyfürdők, tavak, tengerpartok, hegyi területek stb.),
- az infrastrukturális feltártság: pl. a belső közlekedési feltártság, megközelíthetőség, a meglévő technikai infrastruktúra vonzóbbá tehet egy helyet,
- a telek (föld) ára: különösen az alacsony jövedelmű rétegek számára van döntő jelentősége, ugyanakkor a második lakások centrum-periféria diffúziójának a legfontosabb motorja,
- a társadalmi-kulturális kapcsolatok, kötődések: a helyválasztás sok esetben előre meghatározott (szülőfalu, rokonok a választott helységben). A gyakran látogatott helyek emellett bizalmat ébresztenek, és ezzel vonzóvá válnak.

3.2. A hazai üdülőállomány térbeli diffúziója

A helyválasztást befolyásoló tényezők elméleti, általános áttekintése után hazánk üdülőállományát mutatom be, hiszen a Magyarországon jelenleg létező üdülési zónák, üdülőtelepek a tényleges helyzetet tárják elénk arra vonatkozóan, hogy mely tényezők vezettek/vezethettek azok kialakulásához.

Mivel nem készült részletes felmérés 2011-ben az üdülőkről, sőt a 2022. évi népszámláláskor sem tervezték ezt, ezért az ország üdülőállományának településenkénti elhelyezkedését a 2001. évi Népszámlálás adatfelvétele alapján mutatom be. Tekintettel arra, hogy az üdülőépületek településekhez kötődnek, pozitív és negatív hatásait elsősorban ott érezhetik, ezért a településnél nagyobb területi szintek (kistérség, megye, régió) elemzésétől és ábrázolásától is eltekintenek [13].

Az üdülőtelepekkel rendelkező településeket bemutató 1. ábrán megfigyelhető, hogy 1451 helységben voltak nyaralók, és a 2001. évi üdülő-összeírásakor Siófokon számlálták össze a legtöbbet (6.113 db), amit Balatonkenese és Gárdony (5.250, 5.111 db), majd Balatonfenyves és Fonyód (4.243, 4.004) követ.



*1. ábra: Az összes üdülők településenkénti száma Magyarországon, 2001
 Forrás: Saját szerkesztés a KSH 2001. évi népszámlálási adatai alapján [13]*

Hat településen haladta meg számuk a 3 ezret (Balatonalmádi, Budapest, Harkány, Zalaegerszeg, Pécs, Zamárdi), 13 helyen (Debrecen, Szolnok, Szeged, Szentendre, Budakeszi, Érd, Ráckeve, Velence, Balatonfüred, Balatonlelle, Balatonmárfürdő, Nagykanizsa, Győr) 2-3 ezer, 46 másikon (többnyire a főváros és a Balaton környékén) 1-2 ezer közötti volt az összes üdülőépületek száma. A településállomány közel 46%-án lévő üdülők arra utalnak, hogy megvalósult az elmúlt évtizedekben ezek térbeli elterjedése, diffúziója is.

A helyválasztást kiváltó vonzó természeti környezeti tényezők közül a nyaralóval rendelkező települések szépen kirajzolják az álló- és folyóvizes helyeket: a Balaton – az első 11 közül 6 itt fekszik [13] –, a Velencei-tó, a Tisza-tó, valamint bizonyos szakaszokon a Duna és a Tisza futását. Kiemelkednek a legkedveltebb termál- és gyógyvizes fürdőikről nevezetes helységek (Hajdúszoboszló, Hévíz, Harkány, Sárvár stb.), valamint a folyó- és termálvizes, kombinált adottsággal is rendelkezők is (Tiszakécske, Szolnok, Lakitelek). A hegyekhez, erdőkhöz kapcsolódó üdülőtelepek elsősorban a Bükk és a Mátra területén találhatók.

A fővárosi és nagyvárosi agglomerációk esetében nemcsak a vonzó természeti környezet (Budapest, Szentendre, Ráckeve stb.), hanem a távolság (azaz a lakóhelyhez való közelség) is nagy szerepet játszott az üdülők, különösen a zártkerti hétvégi házas övezetek létrejöttében és bővülésében (Debrecen, sőt Szeged és Pécs környékén is).

4. Következtetések

Az üdülők helyének kiválasztását több tényező befolyásolja. Abban megegyezés van a vizsgált külföldi szerzők között, hogy a legfontosabb, azaz elsődleges szerepe van a táj attraktivitásának, vonzerejének. Ha nem vonzó, nem szép, akkor nem megy oda, mert nem érzi jól magát a leendő vásárló.

Közülük kiemelkedően magas a vizekhez kötődő pihenési, üdülési célú telekvásárlás és nyaralóépítés elsősorban az állóvizek (óceán- és tengerpartok, tavak), a folyóvizek (folyók, csatornák), valamint a termál- és gyógyvizekre épült fürdők közelében. A fentieket a hazai példák is alátámasztották, hiszen a sok üdülőépülettel rendelkező településünk a Balaton, a Velencei-tó,

Tisza-tó, a nagyobb folyók (a Duna, a Tisza, a Kőrösök stb.), valamint a jelentősebb gyógyfürdőkkel rendelkező településeken alakultak ki.

A hegyek, erdők szerepe nálunk kisebb, de nem elhanyagolható, ám több országban (pl. az Egyesült Királyságban, Lengyelországban, Oroszországban stb.) valóságos üdülőkolóniák alakultak ki az erdőkben és a hegyekben.

A fizikai és időbeli távolság, valamint a megközelíthetőség szintén fontos tényező, ami ráadásul a közlekedési feltártság következtében még változik is, azaz egyre könnyebben és rövidebb idő alatt lehet eljutni az üdülőhelyre. A városok környékén kialakult zártkerti övezetek egy része akár napi, hétvégi kikapcsolódást is kínál. Ezekben a földéhség és a szűkös keretek miatt eleinte elkülönülten, azaz külön-külön tanári, rendőri, katonatiszti stb. zártkerti parcellákat alakítottak ki, így bizonyos presztízs szempontokat is figyelembe vettek.

Különösen a falusi, korábban üresen álló házak megvásárlásával, üdülővé való átalakításával funkcióváltás zajlik, és ebben sokszor a családi, rokoni szálak is szerepet játszanak, hiszen az életciklus változása során a korábban a városba elvándoroltak idővel üdülőtulajdonosként visszatérhetnek gyermekkoruk színhelyére.

Irodalomjegyzék

- [1] Aldskogius, H., 1967. Vacation House Settlement in the Siljan Region. *Geografiska Annaler*, 49. pp. 69–95.
- [2] Aldskogius, H., 1975. The Evolution of Patterns of Second Homes in the Urban System in Sweden. In: Sárfalvi, B. (Szerk.): *Urbanisation in Europe*. Budapest. pp. 295–302.
- [3] Barbier, B., 1966. Logements de vacances et résidences secondaires dans le Sud-Est méditerranéen. *Bull. de L'Assoc. de Geogr. Français*, 3. pp. 344–345.
- [4] Baumhackl, H., 1988. The Phenomenon of Second Homes within the Framework of the Housing Markets: the Vienna Example. In: Lichtenberger, E. – Pécsi, M. (Eds.): *Contemporary Essays in Austrian and Hungarian Geography. (Studies in Geography in Hungary 22.)* Budapest: Akadémiai Kiadó, pp. 225–240.
- [5] Clout, H. D., 1971. Second Homes in the Auvergne. *Geographical Review*, 61. 4. pp. 530–553.
- [6] Clout, H. D., 1972. Second homes in the United States. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 63. pp. 393–401.
- [7] Commerçon, N., 1973. Les résidences secondaires du Macomais – essai d'étude qualitative. *Revue de Géographie de Lyon*, 48. 4. pp. 331–342.
- [8] Cribier, F., 1973. Les résidences secondaires des citadins dans les campagnes françaises. *Etudes Rurales*, 49–50. pp. 181–204.
- [9] Csordás, L., 1993. Szabadidő-lakások az Alföldön. *Tér és Társadalom*, 7(3–4), pp. 77–103. <https://doi.org/10.17649/TET.7.3-4.284>
- [10] Csordás, L., 1995. Szabadidő-lakások az Alföldön. Kandidátusi értekezés, kézirat. MTA RKK ATI. Kecskemét, p. 154 + melléklet
- [11] Csordás, L., 2020. Magánüdülők építése Magyarországon, különös tekintettel az Alföldre. *GRADUS*, 7(2), pp. 283–296. ISSN 2064-8014 DOI:10.47833/2020.2.ECO.005
- [12] Csordás, L., 2021. A zártkertek kialakulása, a térbeli terjedésüket eredményező legfontosabb jogszabályok és azok hatásai Magyarországon 1959–1994 között. *GRADUS*, 8(3), pp. 88–96. ISSN 2064-8014 DOI:10.47833/2021.3.ECO.001
- [13] Csordás, L., 2021. Magyarország üdülőállományának alakulása (1960–2019). *GRADUS*, 8(3), pp. 111–117. ISSN 2064-8014 DOI: 10.47833/2021.3.ECO.004
- [14] Diekmann, S., 1963. Die Ferienhaussiedlungen Schleswig–Holsteins. Eine siedlungs- und sozialgeographische Studie. *Schr. Geogr. Inst. Univ. Kiel*. 21. 3.
- [15] Kemper, F. J., 1978. Probleme der Geographie der Freizeit. Ein Literaturbericht über raumorientierte Arbeiten aus den Bereichen Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr. *Bonner geographische Abhandlungen*, 59.
- [16] Lichtenberger, E., 1980. Die Stellung der Zweitwohnungen im städtischen System. Das Wiener Beispiel. *Berichte zur Raumforschung und Raumordnung*, 1. pp. 3–14.
- [17] Linkoaho, R., 1962. Sommerhaussiedlung und Sommeraufenthalt der Stadtbevölkerung von Tampere. *Fennia*, 87. 4.
- [18] Mai, U., 1971. Der Fremdenverkehr am Südrand des Kanadischen Schildes. *Marburger geographischen Schriften*, 47.
- [19] Murphy, P. A., 1976. Residential Resort Land in New South Wales. *Australian Geographical Studies*, 14. pp. 103–115.
- [20] Ragatz, R. L., 1970. Vacation homes in the Northeastern United States: Seasonality in population distribution. *Annals of the Association of American Geographers*, 60. 3. pp. 447–455.
- [21] Robert, A., 1974. Reflexions pour une étude théorique de la localisation des résidences secondaires. *Cahiers de Geogr. d. Besançon*, 23. pp. 165–194.

- [22] Ruppert, K., 1973. Der Zweitwohnsitz – geographisches Faktum und landesplanerisches Problem. In: Geographische Aspekte der Freizeitwohnsitze. In: WGI-Berichte z. Regionalforschung. 11. pp. 1–54.
- [23] Taubmann, W., 1973. Freizeitwohnsitze in Dänemark. Regionale Aspekte eines skandinavischen Problems. In: WGI-Berichte, 11. pp. 84–124.
- [24] Timár, J., 1992. The main features of suburbanization in the Great Hungarian Plain. Landscape and Urban Planning, 22(2-4), pp. 177–187. DOI:10.1016/0169-2046(92)90021-Q
- [25] Tombaugh, L. W., 1968. Factors influencing "vacation home locations". Journal of Leisure Research, 2. pp. 54–63.