

INGATLANGAZDASÁGTAN

3. FÖLD- ÉS TELEKHASZNOSÍTÁS

BEVEZETÉS

A közismert mondás szerint az ingatlan értékét alapvetően három tényező befolyásolja. Az első az, hogy hol helyezkedik el, a második az, hogy hol található, a harmadik pedig hogy hol fekszik. A nagy nyugati cégek vezetőinek névkártyáin nem véletlenül találhatóak meg az ingatlanpiac „Mekkái”, hiszen a székhely kiválasztása sokat elárul az adott cég üzletpolitikájáról, filozófiájáról, terjeszkedési stratégiájáról és nem utolsó sorban anyagi helyzetéről. Másképp kell tárgyalni egy olyan francia üzletemberrel, akinek névkártyáján a Défense negyed szerepel, mint azzal, aki azon az Avenue Georges V.-et vagy Versaille Rive Gauche-t tűnteti fel. (Ez a szabály azonban nálunk még nem érvényes, hiszen az emberek nem önszántukból választják meg lakóhelyüket. Ezért óvakodjanak attól, hogy ítéletet alkossanak arról, aki csak Újpestet vagy Káposztásmegyert tudja felmutatni lakóhelyként azokkal szemben, akik a II. vagy XII. kerület villanegyedeiből ereszkednek le közénk. Az utóbbiak ugyani nem mind olajszökítők és adócsalók.)

Az ingatlanfejlesztést alapvetően három anyagból gyúrnak egybe. Ez a három **az elképzelés, a pénz, és a telek**. Az elsőből mindenkinek van elég, az építésszek ennek nagy bajnokai, hiszen tehetségük és adottságaik alapján ezt náluk senki sem tudja jobban megalkotni. A pénzt a befektetők, illetve az őket szervező-koordináló cégek szedik össze, az ő feladatuk sem könnyű, hiszen folyamatosan nyitva kell tartaniuk a pénzcsoport, mert ha ez kiszárad, akkor az pont olyan, mint amikor az autóból két város között a pusztában fogy ki a benzin. Már nem lehet visszafordulni, viszont sehova se jutottunk, és így rosszabbul állunk, mintha el sem indultunk volna.

Ez a fejezet az ingatlanfejlesztés harmadik „alapanyagáról” szól, a telekről. A másik kettővel szemben ez az, amelyik bizonyos tekintetben **fogyóeszköz**. Ötlemből - és építészből - mindig van elég, a pénz is előkerül, mert a szaporodás ösztöne hajtja, telket azonban nem könnyű előrángatni a bűvös cilinderből. Ez nemcsak azért igaz, mert az előző két tényezővel szemben ez nem is férne bele, de azért is, mert a földterület második fontos tulajdonsága - ami épp értékét is adja - az az **egyedisége**. A tervek lehetnek utánérzésből, vagy valamilyen uniformizáló stílus befolyása alatt születettek, egyéniség nélküliek, ilyet minden kolléga tud produkálni. A pénz kötelezően szabványosított, gyanakvással kezeljék, ha valaki kézzel festett, eredeti, antik értékű, az első tulajdonostól kéz alatt jutányos áron szerzett hétezer forintos bankjegyekkel kívánja Önöket kifizetni. Csak a telek az, amely bizonyosan nem „ismételhető meg”, amiből nincs még egyszer ugyan az.

Botorság volna e három tényező valamelyikét is a másik elé helyezni, fontosságát kihangsúlyozni, mert egymástól kölcsönösen függenek. Ugyan ezért nem kell egymás alá-fölé helyezni a folyamatban szereplő szakembereket sem, ezért különösen bosszantó a mások pénzét forgató bankárok arroganciája a saját ötleteiket áruló építésznek szerénységével szemben, ami jövedelem-viszonyaikban is jól tükröződik. (Sőt kedvenc helyettesítés-elméletem szerint mutassanak olyan bankárt, aki építészként is érvényesülni tud - viszont az építészek közül sokan tudták elsajátítani a bankszakmát...) Ezt nagyvonalúan nem feszegetve inkább arra szeretnénk felhívni a Kollégák figyelmét, hogy e három tényező egymást erősítő hatásából keletkezik az igazán jó (szép, gazdaságos, használható, stb.) ingatlanfejlesztés. Bármelyik tényező rossz megválasztása, vagy a hozzá kapcsolódó munka hanyag elvégzése az egész fejlesztést romba döntheti. És ezt képességei és kiváló képzettsége (jelesül építés-gazdaságtani ismeretei) alapján alapvetően az építésznek kellene átlátnia, neki kellene előkészítenie a programra, a telekválasztásra, a tervekre és a finanszírozásra vonatkozó döntéseket.

Nézzük hát, mit kell tudnunk, ha a egy földterület vagy egy telek kiválasztásának és hasznosításának problémájával keres meg bennünket a potenciális építető. A föld- és telekgazdálkodás fogalmának három dimenzióját vizsgáljuk meg, röviden érintve három tudományterületet. Ezek a nemzetgazdaságtan (országos szint) a területfejlesztés (regionális szint) és az urbanisztika (városi szint)

A FÖLDNYILVÁNTARTÁS

ARANYKORONA-ÉRTÉK

A földterületek kialakításának, forgalmának és használatának alapvető feltétele, hogy egyértelműen meghatározásra kerüljenek a telkek. A forgalomképességet azonban a geometriai adottságokon (méreten) kívül a föld értéke is befolyásolta. Ezért a földnyilvántartás kezdetektől fogva törekedtek arra, hogy nemcsak a földrajzi adottságokat, hanem a földterületnek valamilyen értéktényezőjét is számba vegyék. Ennek valódi ösztönzést a földadó bevezetése adott, hiszen az igazságos köztelherviselés elvét már 1848-ban kimondták. Ennek alapján a osztrák birodalmi adminisztráció 1849-ben császári nyílt paranccsal elrendelte a földnyilvántartás létrehozását, majd ennek alapján 1850-ben „földadó-ideiglen” szedtek be.¹ Az 1875 évi VII. törvény kimondta, hogy a földadó tárgya minden gazdaságilag hasznosítható terület, alapja pedig a föld által termelt tiszta jövedelem.²

Ez utóbbi meghatározása nem volt egyszerű feladat. Ú.n. járási mintatereket alakítottak ki, amelyek alapján megbecsülték a termőföld jövedelmeit. Ehhez a termőföldeket hét **művelési ágra** osztották;

- szántóföld
- rét
- kert
- szőlő
- legelő
- erdő
- nádas

Az ország területét 12 részre osztották fel, hogy az eltérő éghajlati és domborzati viszonyokat is figyelembe tudják venni, és az így meghatározott, azonos termelési költségeket és talajviszonyokat felmutató területeken kialakított 10-40 **becslőjáráson** belül esetenként legfeljebb **8 minőségi osztályba** sorolták a földrészleteket. (Jelenleg hazánkban 211 becslőjárás

¹ dr. Hajnal István: Ingatlan-értékbecslés Magyarországon - BME Mérnöktovábbképző, Bp. 1995

² Kákonyi József: A termőföldek értékének meghatározása in. Ingatlan értékbecslés - a BME Mérnöktovábbképző Intézetének kiadványa, Budapest 1996

található). Ezen belül pedig 70 000 parcellán, ú.n. **mintatereken** végeztek gazdasági számításokat egy kataszteri hold (1600 nöl) földterület jövedelemtermelő képességének meghatározására. Ez a szántóföldek esetén 10, szőlőknél 15, az erdőknél 25 éves termelési ciklus átlagos tiszta jövedelem értékét jelentette. A számítás az átlagtermések eredményéből levont gazdálkodási költségek és a keletkezett árumennyiség értékét a vizsgált időszakra 5%-os diszkont-kamatlábbal is korrigálták.

Ezt az összeget kezdetben aranyforintban, majd koronában fejezték ki, és ennek alapján községenként meghatározták az egyes földrészek jövedelemtermelő képességét, vagyis minőségi osztályát - aranykorona értékét. A földadó korrekciója miatt a számításokat 1909 és 1912 között módosították, és ez az értékelés arányait tekintve napjainkig szinte változatlan formában maradt fenn. Tartalmát tekintve azonban megváltozott. 1979-ben vezették be az ú.n. „termőhelyi értékszám” amely nem a föld hozadékát, hanem fizikai termelékenységét írta le. Ezt négy tényező vizsgálata alapján tették, melyek;

- a talaj
- a domborzat
- az éghajlat
- és a hidrológiai

tulajdonságok. Az aranykorona érték és eközött természetesen összefüggés áll fenn. Használata a kilencvenes évek elejéig tartott, azután a kárpótlások egyik következményeképpen újra visszatért az aranykorona alapú nyilvántartás.

KATASZTER

A fenti munkálatok eredményeképpen született meg az „első magyar hozadéki kataszter”. A kataszter lényegében egy olyan földnyilvántartási rendszer, amely térképészeti, műszaki, birtokügyi és jogi információkat tartalmaz

A FÖLDPIAC

Magyarország teljes területének 88%-a termőterület, és 70%-a mezőgazdasági művelés alatt áll. A mezőgazdasági művelés alatt álló területek kétharmadát szántóföldként hasznosítják, és ez az adottság akkor értékelhető igazán, ha tudjuk, hogy a világ földterületének csak 10%-a

szántóföld. Az európai országokban a földterületnek csak mintegy felén folytatnak mezőgazdasági tevékenységet.

A FÖLD FUNKCIÓI

A föld illetve telek minden ingatlanpiaci szereplő számára más és más értékes tulajdonságokat hordoz. Az átlagember számára **természeti környezetet, életteret** biztosít, lakóhelyén, kirándulás közben. A mezőgazdaságból élők számára **termelési tényező**, amely helyesen megmunkálva többletértéket hoz létre. Az ingatlanfejlesztők számára a föld **árucikk**, amely a fejlesztés alapvető feltétele, és **tőkebefektetési lehetőség**, amely megfelelő felhasználás esetén - akár csak mezőgazdasági megmunkálása esetén – többlet értéket hoz létre. A hasznosítás terén így egyfajta konkurenciaharc alakul ki, és ezért nem mindegy, hogy a hazai kistulajdonosok és kisbefektetők hozzá tudnak-e jutni a hazai földekhez, vagy szabadon vásárolhatják azokat fel a lényegesen jobb feltételekkel ide érkező külföldi befektetők.

A FÖLDPIAC SAJÁTOS SÁGAI

A földpiac még az ingatlanpiacon belül is sajátos tulajdonságokkal rendelkezik, itt végképp nem tudnak érvényesülni a szabadpiac jellemző tulajdonságai. Sajátosságai a következők:

- **helyhez kötöttség** - a telek térben nem változtatja helyét. Adottságai és környezete viszont változhatnak - és éppen ebből adódik a telek sajátos értékváltozása. Ez a változás lehet fizikai jellegű, vagyis az adott föld fizikai tulajdonságai változnak vagy kerülnek felszínre - mondjuk ragacsos barna lé (kőolaj) formájában. Lehet környezeti változás is, például akusztikai jellegű. Amint távolról felhangzik a vasútépítők krampácsolása, egyből át lehet írni a föld értékét a családi könyvelésben - erről szól a Vadnyugat meghódítása. A telekspekulánsok épp ebben (voltak) nagyok, hogy valahogy mindig megérik, hogy mely területeket fog az állam jó pénzért kisajátítani rövid időn belül.
- **helyi piac és korlátozott vevőkör** - a föld mozdíthatatlanságából adódóan nem hazavihető, így tulajdonosának kell hozzá vándorolnia. Ez földrajzi értelemben is lecsökkenti a piacon vételi számdékkal jelentkezők számát, többnyire a környéken lakókra, vagy az oda telepedni szándékozókra.
- **vagyonmegőrző és -gyarapító képesség** - a spekuláción túl a telek egyébként sem amortizálódik, bizonyos tekintetben biztos - és el nem lopható és pusztítható - egzisztenciát jelent a tulajdonos számára, és

hosszabb távon kicsi, de megfelelő nagyságú hozadékot biztosít vásárlójának. A viszonylagosan kis jövedelmezőséget az alacsony kockázat egyenlíti ki.

- **mennyisége korlátos** - a telek jellegéből adódóan ha egyszer beépül, akkor már nem vehet részt telekként újra az ingatlanpiacon. Egy adott körzetben - például ahol infrastrukturális feltárása még gazdaságosan megoldható - kíanalta véges.
- **a föld értéke és tartósan eltérhet annak árától** - mert az érték meghatározásának számszerűsítése bonyolult, bizonytalan módszerekkel történik, különösen a piacgazdaságba történő átmenet idején, ahol a földek mezőgazdasági termelés alóli kivonása gyorsan megy végbe.
- **eltérő minőségi különbségek** - azonos területeken belül néhány lépésre egymástól - sokszor mesterségesen elválasztva - találhatóak magas értékű illetve gyenge piaci megítélésű földek. Jó példa erre a bortermelés - Franciaországban a szőlősgazdák szervezetei maguk jelölik ki, és évszázados gyakorlatként törvénybe is foglaltatják, melyek azon az ú.n. „ellenőrzött termőterületek” (appellation controlé), melynek határai akár egy gazda telkét is kettészélhetik. És a kijelölt területen termett borért, ha a fenti szavakat a címkéjén olvassák, ne lepődjenek meg, hogy többször annyit kell fizetni, mint a mellette lévő szőlőtőkéről szüreteltért. (Persze, úgy gondolják, hogy bele lehetne akkor tenni azt a néhány (tonna) másik szőlőt is, ami épp a határmezsgyén termett. Hiába, ez a magyar találékonyság! A franciák azonban nem teszik bele - nem valami becsületbajnoksági virtusból, hanem kökemény hosszú távú gazdasági racionalitásból - de erre most nem térünk ki.)

A FÖLD, MINT ÁRUCIKK

A földterületek a piacon alapvetően a következő formában jelennek meg;³

- **szabad forgalmú ingatlanként** - ha a tulajdonos azt szabadon áruba bocsátja
- **haszonbérletként** - ha a földterületet meghatározott időre bérbe adják tökeösszeg, vagy bérleti díj fejében. A bérleti jog általában átruházható, tehát továbbadható. A bérleti szerződésekben, ahogyan azt más ingatlanok esetében is, célszerű kikötni a bérleti díj időszakonként történő felülvizsgálatát.

³ dr. Ferenczi Tibor: Föld- és telekhasznosítás - a Nottingham University-BKE-BME képzésének jegyzete

- **haszonbérleti telekbérként** - amely a haszonbérlet egy sajátos formája, amikor is a bérbe adott területen ingatlanfejlesztés történik, és a telek tulajdonosa a bérleti díj helyett/mellett kérheti a fejlesztés nyereségének megosztását is.
- **jelzálog-biztosítékként** - akkor, ha egy nagyobb kölcsönösszeg visszafizetésére a hitelező biztosítékként jogot formál arra, hogy a törlesztések elmaradása esetén az ingatlan eladásából származó bevétel fedezze a kihelyezett hitel összegét.

FÖLDHASZONBÉRLET

A föld szinte sohasem volt azé, aki megművelte, ahogy a 7-es busz sem azé, aki vezeti. Történelmileg alakult ki a birtokosok és bérlők intézményének rendszere, amely mindig is kifejezetten igazságtalan elosztást takart. A földbirtokosok, hogy birtokaik egy részén fejlesztéseket tudjanak végrehajtani, kénytelenek voltak lemondani rendelkezési jogukról, és bérbeadták területeiket. A bérleti díjakat régebben a törvényszékek egy-egy területre vonatkoztatva „központilag” határozták meg, és időszakonként felülvizsgálták. A bérleti díj kiegyenlítés történhetett készpénzben, terményben, vagy egyéb ellenszolgáltatással. A bérleti díjat meghatározhatják például az egy aranykorona értékre jutó búzamennyiséggel is (ez kb. 14,6 kg). A bérelt földeket azután tovább lehetett adni albérletbe - Franciaországot kivéve, ahol ezt a forradalmi törvénykezés megtiltotta, és ez azóta is alapszabály.

A bérlő növelni szeretné az általa megművelt terület nagyságát, és úgy számítja, hogy a bérleti díjnál nagyobb hozadékot tud „kitermelni” az adott területen. A gazdasági racionalitás elve szerint az fogja a legmagasabb bérlet díjat ajánlani, aki a leghatékonyabban tudja majd megművelni a földet. A bérleti rendszer abban is segít, hogy megfelelő termékszerkezet alakuljon ki, hiszen a bérlők csak olyan termékek előállítását tűzik ki célul, amelyek piacképesek. Aki nem ilyet termel, az elbukik, és vagy más termékre áll át, vagy helyébe lép egy újabb bérlő.

A kárpótlással hazánkban érdekes helyzet alakult ki. Sokan jutotta földhöz olyanok, akik nem kívánják vagy nem is tudnák azt megművelni. Ha bérbe adják is területeiket, az abból keletkező hasznot nem forgatják vissza a mezőgazdaságba.

A FÖLD ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Mint minden piaci árunak, a földnek is van csereértéke, amely pénzben fejezhető ki. Az ingatlan-érték meghatározása során a 2. fejezetben tárgyaltuk az értéképzés alapelveit. A földterületek esetében a pótlási költség elvű módszer nem használható, hiszen a föld nem rombolható le, vihető el és építhető újjá. Ezért hát vagy a piacon kialakult összehasonlító áradatok, vagy pedig a föld hozadékának meghatározásán alapuló módszerek alkalmazhatóak csak.

A hozadéki értékelés alapja, hogy a terület értékét a rajta legnagyobb jövedelmet biztosító hasznosítási forma alapján kell megállapítani. Ez egyfajta gazdasági racionalitást feltételez, vagyishogy a tulajdonos saját érdekeinek megfelelően meg próbálja találni azt a működtetési formát, amellyel az adott terület, (mint tőkejóság) a legnagyobb hozadékot (megtérülést, kamatot) biztosítja. Ha nem ezt teszi, akkor bizonyosan akad az ingatlanpiacon valaki, aki ezt látva, egy jobb hasznosítás reményében hajlandó megvásárolni tőle az adott ingatlant.

A földérték meghatározásánál a következő módszereket ajánlja a szakirodalom⁴;

- a növénytermelés hozadékának tőkésítésén
- a termelési tényezők hozadékának tőkésítésén
- helyettesítő módszereken alapuló módszerek.

A **növénytermelés hozadékának számítása** esetén 1 hektár szántóterület tiszta jövedelmét határozták meg 12 féle növény adatai alapján, a fogyasztói árak, az adók, a támogatások valamint a lekötött álló- és forgóeszközök figyelembe vételével.

A **termelési tényezők hozadékának tőkésítésén** alapuló módszer az egyes tényezők hatását, vagyis a jövedelmek képzésében történő részvételének mértékét elemzi valószínűségi becsléssel. Ezek egyrészt az ökológiai tényezők (talaj, domborzat, éghajlat, csapadék, stb.) - melyeket a termőhelyi értékszám vagy aranykorona-érték fejez ki. Az ökonómiai tényezők a lekötött eszközök és munkaerő, a szállítási infrastruktúra és a piaci viszonyok. Ez utóbbiak hatását bonyolult függvényszámítási modellekkel próbálják leírni.

A **helyettesítési módszerek** lényegében azt kutatja, hogy a föld termelés alóli kivonása esetén milyen nagyságú befektetéssel pótolhatóak az adott területen meg nem termelt, vagyis kieső termékek.

A hozadékok számításának matematikailag kiírt módszerei azért nem pontosak, mert

- a természeti környezet
- az alkalmazott technológiák
- az időjárási viszonyok
- a gazdasági szabályozás
- és a piac magatartása

túl sok, egyszerre fellépő kockázati tényezőt jelentenek, amelyek kismértékű változásai is nagy károkat okozhatnak a termék termelése vagy értékesítése során. Így a hozadék erősen becsült értéknek tekinthető.

FÖLDÉRTÉK ÉS FÖLDJÁRADÉK

Ahogy a tőkés hasznát tőkénének profitja, úgy a földtulajdonos hasznát a földjára adja. Ennek alapján egy másik megközelítés szerint a föld ára megfelel annak az összegnek, amelyet ha banka teszünk, annyi jövedelmet biztosít a kamatokon keresztül, amennyit a föld tulajdonosa kapna járadék

⁴ Az egyik nagy magyar kereskedelmi bank belső szakanyaga alapján

formájában, ha földjét bérbe adja.⁵ A föld értéke azonban egyes nyugati országokban ennek többszöröse is lehet, alapvetően a következő okokból:

- a földnek nagy a vagyonomegőrző szerepe
- a föld katasztrófa, háború esetén képes a tulajdonos elsődleges élelmezési igényeit kielégíteni, és ez nagyfokú biztonságot nyújt

REGIONÁLIS FÖLDPOLITIKA

A gondolkodó embert már régóta izgatja, miért és hogyan alakul környezete. Hogyan „terjed” az emberi faj a földgolyón, és kisebb léptékben milyenek saját szomszédai? Hogyan oszlanak el a gazdasági erőforrások a térben, hogyan függ össze ez a nemzeti termeléssel, milyenek az egyes régiók kilátásai és esélyei? Hogyan alakul a specializáció és a koncentráció, hogyan folyik a javak és szolgáltatások térbeli allokációja (hozzárendelése). Nemcsak a tudósok, de egy ideje a politikusok érdeklődésének homlokterében lebegő kérdések ezek, mert a területfejlesztési politika kialakításához ezek megértése alapvetően szükséges.

A REGIONÁLIS TUDOMÁNYOK TERÜLETEI

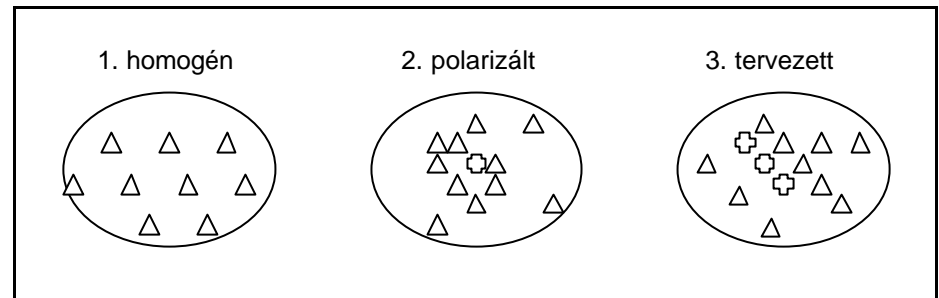
A tudomány fejlődése során mind pontosabb matematikai modellekkel, statisztikai megfigyelő- és elemző módszerekkel és gazdasági egyensúlyszámításokkal tudott szolgálni. Napjainkban ennek csúcsa a térinformatika kibontakozása. Ezekkel a következő területeket kezdte vizsgálni a hatvanas évek elején megszülető **regionális tudomány**, melynek célja a közösségi beavatkozások jobb megalapozása;

- a vállalatok térbeli elhelyezkedése (lokalizációja)
- a régiók fejlődésének elemei
- a területfejlesztési politika hatása
- környezetvédelem
- városgazdaságtan

REGIONÁLIS MODELLEK

A régiók fejlődésének alapvetően három formáját különbözteti meg a szakirodalom⁶

1. a **homogén** szerkezetben valamilyen egynemű kategóriák szerint rendeződött az adott terület térbeli egységgé
2. a **polarizált** térszerkezetben valamilyen tényező (pl. gazdasági vagy népességi) szerint történt egy aszimmetrikus elrendeződés
3. a **tervezett** régiókban pedig kettő vagy több tényező kiválasztásával történt politikai és adminisztratív szinten (voluntarista módon) elhatározott elhatárolás, hogy az oktatás, védelem vagy egyéb kooperációs szempontok erősebben érvényre juthassanak



1. ábra - A régiók modelljei

A VÁROSFEJLŐDÉS GAZDASÁGI ELEMZÉSE

A XIX.sz. felgyorsult városfejlődésének jelenségei, az addig soha nem látott koncentrációs jelenségek kialakulása fordította a közgazdasági gondolkodókat az urbanisztikai jelenségek gazdasági magyarázatának megtalálása felé. A városok fejlődésének lenyomatai, a telekosztások valamilyen (gazdasági) racionalitás szerint születnek meg, és így a város alaprajzát tulajdonképpen a telkekhez rendelt racionális cselekvések (funkciók) határozzák meg.

A városfejlődés feltételeit vizsgálva három alapvető tényezőt találtak, melyek segítségével megmagyarázható a történelemben a városok kialakulása és növekedésük intenzitása;

1. a **jó természeti környezet** . amely régen elsősorban a városi lakosság élelmezéséhez szükséges javak, főként a megfelelő mennyiségű és tisztaságú víz meglétét jelentette

⁵ dr. Szűcs István: Járadékképzés a mezőgazdaságban - Agrárgazdasági Kutató- és Informatikai Intézet, Budapest 1993

⁶ Bailly-Guesnier-Paelinck-Sallez: Stratégies spatiales - Reclus, Paris 1995

2. **a politikai és társadalmi szervezethez való hozzájárulás kialakulása** - mely lehetővé teszi a társadalmi és gazdasági specializációt, a kereskedelem és a szolgáltatások kialakulását, illetve az intézményrendszer kifejlődését
3. **technológiai fejlettség** - amely különösen a kommunikáció, a szállítási infrastruktúra és mezőgazdaság területén lehetővé tette, hogy sok embert lehessen kis helyre koncentrálni

A fenti tényezők alapján meginduló-folytatódó városfejlődési folyamatok azután regionális szinten is éreztették hatásukat. Kialakult a város és környezete közötti kölcsönösen előnyös munkamegosztás, amely csökkentette az ún. tranzakciós költségeket, és lehetővé tette a politikai, adminisztratív, igazságszolgáltatási, szolgáltatási, kutatás-fejlesztési és felsőoktatási tevékenységek megfelelő mértékű, a hatékony működéshez szükséges koncentrációjának kialakulását.

A város és „vonzáskörzete” vagy „hatóköre” közötti ezt a kialakuló (térbeli) egyensúlyt mindegy önszabályozó mechanizmusként tartja fenn a föld- illetve a lakásárak alakításával. Ezek arányának változása szívja be vagy löki ki a városból a lakosokat.

A KERESKEDELMI EGYENSÚLY ELMÉLETE

Közgazdasági szempontból a város egy olyan gazdasági egységként fogható fel, amely a kereskedelmi egyensúly állapotára törekszik. A városon kívülre juttat árukat és szolgáltatásokat, melyekért pénzben részesül, amelyekért lakossága javakat és szolgáltatásokat hozhat be a városba. A kivétel, mely gyakran egy nagyobb súlyú alaptevékenységre épül, megsokszorozza az egyéb tevékenységeket és jövedelmeket (multiplikációs tényező). A fejlett termelési szerkezettel rendelkező nagyvárosokban az alap- és kiegészítő tevékenységek (állásainak) aránya 100/200 illetve 100/300 is lehet, míg egy iparvárosban ez az arány már csak 100/100 (pl. az autógyártásáról híres Detroitban 100/117). A kisvárosokban, ahol a specializáció foka és a munkaerő képzettsége alacsonyabb, ez az arány már csak 100/80 - 100/50.

Ez az elmélet végigkíséri a XX.sz. városfejlődését, és egyre komplexebbé válva próbálja elemezni a régiók és nemzetközi rendszerek kialakulását és egymásra hatását. Ebből alakultak ki a „növekedési pólusok” elméletei, és gyakorlati megvalósulásuk az ipari parkok (Silicon Valley, Sophia-Antipolis) kialakulásában testesül meg. Ez annak is következménye, hogy napjainkban

a városok, régiók fejlődésének záloga nem az ipari tevékenység, hanem az innováció és a felsőoktatás.

A VÁROSOK ÖKOLÓGIAI RENDSZEREI

Alain Sallez és munkatársai idézett munkájukban⁷ foglalják össze azokat a modelleket, amelyek egyszerűsítve ugyan, de nagyon szemléletesen írják le a városok kialakulásának és fejlődésének jelenségeit. Alapvető feltételezésük, hogy a tökéletes gazdasági versenyben az emberek az utazási költségeik, a vállalkozások pedig a szállítási költségeik optimalizálására törekszenek, és ennek a gazdasági racionalitásnak a függvényében válogatják meg lakó- és munkahelyüket. Ez, mint minden modell leegyszerűsíti a jelenségeket, nem veszi figyelembe a szociálpszichológiai tényezőket, az építésszabályozás korlátozó szerepét, és még ezernyi, a város arculatát meghatározó dolgot. Ennek ellenére érdekes módon sok jelenségre magyarázatot adnak ezek az elméletek.

1. A központi körök elmélete

Eszerint az emberek úgy helyezkednek el a városban, mint a növények a természetben. Ez hasonlatos ahhoz a harchoz, amelyet az élőlények folytatnak egymással a létért, a dominanciáért, a sikerért és a szerzésért. A terjeszkedő és domináns szerep a városközpontoké, és ennek terjeszkedésével a gyengébbek fokozatosan kiszorulnak a központi helyekről a perifériákra. Ennek a területért folytatott harcnak a lenyomata a város körkörös szerkezete.

2. A kiszivárgási elmélet

Ennek az elméletnek a laboratóriuma és 1:1-es modellje Chicago volt. Az ún. Chicago-i Iskola és Burgess továbbfejlesztve a koncentrikus körök elméletét megfigyelte, hogy a városfejlődésben a kiszorulás helyét átveszi a kiszivárgás, vagyis hogy a tehetősebb rétegek nem gazdasági kényszerből, hanem jól felfogott érdekük alapján hagyják el a központi területeket és törekszenek a rosszabb tömegközlekedésű, drágább bérű, de ritkábban lakott, jobb levegőjű és alacsonyabb bűnözési rátájú körzetek felé. A város képe tehát lakóinak gazdasági lehetőségei szerint formálódott. Ennek kísérő jelensége a slum-ök kialakulása, amelyről a 4. fejezetben írunk majd.

⁷ Bailly-Guesnier-Paelinck-Sallez: Stratégies spatiales - Reclus, Paris 1995

3. A sugaras fejlődési modell

Ez lényegében a körponti körök elméletének finomítása a közlekedési infrastruktúra, és a topográfiai tényezők hatásának figyelembe vételével. Ez azt mondja ki, hogy mivel a szállítási/utazási költségek nem csak a távolság, de a domborzati viszonyok és az infrastruktúra függvényei is, ezért ezek az adottságok „torzítják” a koncentrikus köröket.

4. A szektormodell

Ez a 30-as évek gazdaság válsága idején született, és a centrumból kiindulva vizsgálja a telekhasznosítás módjait a közlekedési infrastruktúra és a városi életminőség fejlődésének függvényében. Az autópályák és tömegközlekedéssel jól kiszolgált területek a lakófunkciók, míg az autópályák és a vasútvonalak az ipari övezetek kialakulását segítik elő. Megfogalmazása szerint a magasabb jövedelmű rétegek a városból kifelé törekszenek azon a vonalon, ahol a közlekedési infrastruktúra fejlettebb. Mivel ez nem egyformán fejlődik minden irányban, ezért maradnak ún. „beékeltek”, amelyek a mozdíthatatlan ipari tevékenységnek, illetve az alacsonyabb jövedelmi osztályú háztartásoknak ad otthont. Ez az elmélet veszi először figyelembe az uralkodó széljárást is, és modelljében a gazdagokat mindig a friss levegő irányába helyezi el - nem véletlenül. (Ez magyarázatot ad arra, hogy Budapesten és Párizsban miért az északnyugati ill. délnyugati fekvésű helyek a legdrágábbak.)

5. A többmagvú városmodell

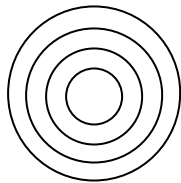
Eszerint a városban kialakulnak ún. „befogadó helyek” (garázsok, kereskedelmi, szórakoztató és kulturális központok, közlekedési csomópontok), amelyek összetettebb, többközpontú városokat hoznak létre. Ez történelmileg is indokolható, hiszen napjaink városrészei gyakran alakultak ki egy-egy faluból, város menti település-kezdeményből, amelynek szintén megvolt a saját központi tere (főtere, főutcája). Ezek egybeolvadása azután nem szüntette meg ezeket a központokat, csak jelentőségük változik folyamatosan az időben, illetve az új életmódok új központ-képző intézményeket hoznak létre. Templom helyett shoppingolni járnak a családok a hétvégén - az egyik kultusból a másikba esve.

6. Szektoriális többközpontú városmodell

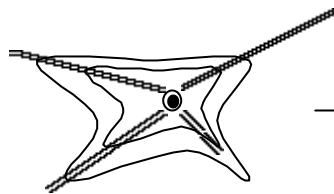
Ez egyesíti a koncentrikus, a szektor- és a többmagvú modell megállapításait, és alapfeltevésként a városi funkciókat az egyes koncentrikus övezetekben, a várlakók egyes szociális rétegeit pedig sz egyes szektorokban, illetve a városon kívüli magvakban helyezi el. Ez utóbbiak az alvóvárosok és az agglomerációs területek.

A fenti városszerkezeti modellek nem csupán öncélú elmélkedés eredményei. Az Egyesült Államokban, ahol történelmi adottságok nem „zavarták” az új városok kialakulását, gyakran használják ezen modellek adott területre lebontott konkrét változatát politikai döntések előkészítéséhez, várostervezési problémák megoldásához, vagy pedig bevásárlóközpontok telepítésének kijelöléséhez.

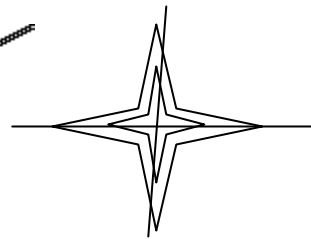
1. központi körök



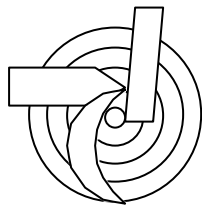
2. kiszivárgás



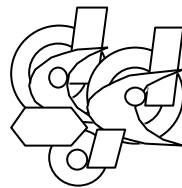
3. sugaras



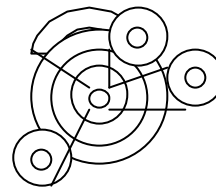
4. szektormodell



5. többmagvú



6. szektorális többközpontú



2. ábra - A városfejlesztési modellek jellegrajzai

Ahogy a városfejlesztés esetében, úgy a város - régió kapcsolat alakulásában is születtek olyan, a térségi fejlődés leíró gazdasági modellek, amelyek érdekes jelenségekre derítettek fényt. Thünen, Weber, Lössch, Christaller végeztek ezen a téren úttörő munkát, de ezek ismertetésére idő hiányában nem vállalkozhatunk.

ADATOK

Méretábrázolás telekvásárláshoz

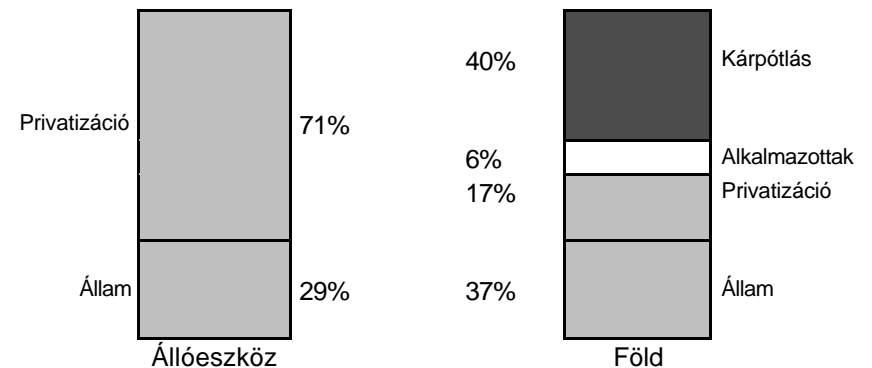
1	m2	0,2780	nöl	1	nöl	3,5966	m2
1	hektár	10000	m2	1	kat.hold	5754,6	m2
1	hektár	1,7377	kat.hold	1	kat.hold	0,5754	hektár
1	m2	10,764	négyszetláb	1	négyszetláb	0,0929	m2

A GDP ágazati megoszlása

százalékban, folyó áron

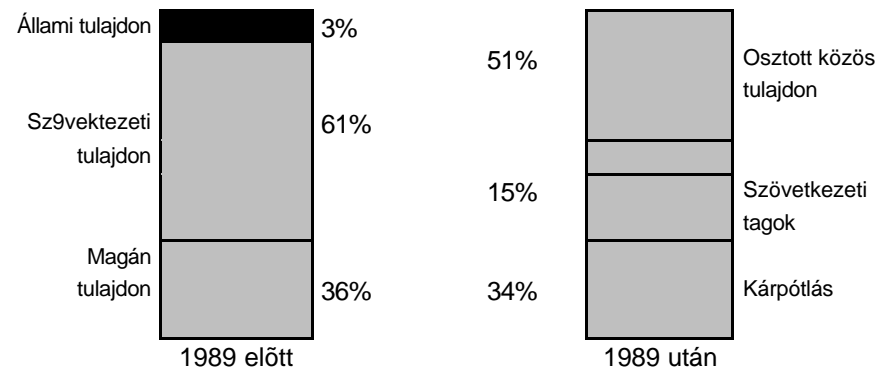
ágazat	1989	1990	1991	1992	1995	2000
Mező- és erdőgazdálk.	15,6	14,5	11,3	8,5	8,0	8,0
Ipar	34,2	31,3	30,4	31,6	28,0	27,0
Építőipar	8,4	7,0	6,0	6,1	8,0	8,0
Közlek., posta, távközl.	8,2	8,0	9,1	8,4	9,0	9,0
Kereskedelem, vendégl.	10,6	14,8	16,2	18,1	17,0	17,0
Egyéb szolgáltatás	23,0	24,6	27,0	27,3	30,0	31,0
ÖSSZESEN	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Az állami szövetkezetek átalakulása



forrás: dr. Hajnal István

A földtulajdon-szerkezet átalakulása



forrás: dr. Hajnal István