

Fehér Zs. G. (2026): Kocsis J. B. (2025): A perem vonzásában: városkörnyéki benépesülés Budapesten című kötetéről. CITY.HU Várostudományi Szemle. 6(1), 137–142.

---

## KÖNYVAJÁNLO

---

### **Kocsis János Balázs (2025): A perem vonzásában: városkörnyéki benépesülés Budapesten című kötetéről**

*Fehér Zsófia Gabriella<sup>1</sup>*

A Századvég Kiadó gondozásában 2025-ben jelent meg „*A perem vonzásában: városkörnyéki benépesülés Budapesten*” című kötet, amely sikeresen hozzájárulhat korunk egyik mindenkit érintő témájának, a városi szétterülés és szuburbanizációs folyamatok megértéséhez. A kötet szerzője Kocsis János Balázs, városszociológus, várostörténész, habilitált egyetemi docens, a Budapesti Corvinus Egyetem, a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem oktatója, a Magyar Urbanisztikai Társaság alelnöke. Szociológiai tanulmányait Budapesten, várostörténeti képzését Leicesterben (Egyesült Királyság) folytatta. 2014–2015 között az Indiana Egyetem (Bloomington, USA) vendégprofesszora, 2024–2025-ben az Arizonai Egyetem (Tempe, USA) vendégoktatója Fulbright-ösztöndíjasként. Több évtizedes rangos hazai és külföldi egyetemeken szerzett oktatói és kutatói tapasztalataira támaszkodva állította össze e könyvet kutatási területei, a várostörténet, a városfejlesztés, a szuburbanizáció és a lakáspolitikai metszetében.

A szerző bevallott célja, hogy komplexitásában mutassa be a főváros várospereme és vonzáskörzete átalakulásának folyamatát és az emberek lakóhelyválasztása mögötti motivációit. A mű nem foglalkozik közpolitikai, várostervezési és szabályozási kérdésekkel; a szerző városszociológiai megközelítése elsősorban az attitűd- és magatartásbeli változásokra keresi a válaszokat. A könyv külön értéke, hogy elsődleges forrásokra, személyes interjúkra és esettanulmányokra alapozta a peremtérsegek vonzerejének kialakulásának vizsgálatát, a városszerkezeti és városfejlesztési változások részletes feltárását. Ez a tanulmány újszerű perspektívát kínál a vizsgálati tárgyhoz alulról történő közelítés és a több nézőpont együttes integrációja révén. A kötet könnyed nyelvezete és

---

<sup>1</sup> PhD hallgató, Nemzetközi Kapcsolatok és Politikatudományi Doktori Iskola, Budapesti Corvinus Egyetem, email: [zsofia.fehér@stud.uni-corvinus.hu](mailto:zsofia.fehér@stud.uni-corvinus.hu)

olvasmányos megfogalmazásának köszönhetően az egyetemi hallgatók, a várostudomány-foglalkozó szakemberek és a nagyközönség érdeklődésére egyaránt igényt tarthat.

A kötet első felében a történeti alapozás megteremti a kontextust a későbbi kvalitatív interjúkon alapuló magatartás-elemzéshez. A magyarországi urbanizáció jelenségeit a globális folyamatok tágabb összefüggéseiben tárgyalja, így a mű egyszerre széles körű kitekintés és a poszt-socialista, valamint hazai folyamatok részletes elemzése. Azzal, hogy a „nyugati világ” tendenciáit összeveti a magyar valósággal, elősegíti a hazai mintázatok, egyedi jellegzetességek felismerését és lehetővé teszi a hazai városfejlődési folyamatok mélyebb megértését. A könyv kezdetektől való célja, hogy segítsen tisztázni olyan gyakran pontatlanul használt alapfogalmakat, mint a városi szétterülés (a városhatár és a gazdasági és társadalmi jelenségek terjeszkedése) és a szuburbanizáció (egyének, családok városi peremterületre való költözése a város hagyományos részeiből). A kötet ezen kívül különbséget tesz a városhatáron belüli és külső szuburbanizáció között, valamint a területileg, szektorosan is elkülöníti a szuburbán és peremterületi részeket.

A könyv elsőként a főváros peremének és vonzáskörzetének átalakulását, a térbeli-társadalmi változásokat tárgyalja, a szuburbanizáció idealizált képét a realitásokkal ütköztetve. A lakóhely megválasztása az egyik legnagyobb horderejű döntés, mivel a saját tulajdonú lakás messze a legértékesebb vagyontárgy. A gazdasági motivációk (megfizethetőség, rendelkezésre álló jövedelem) mellett ebben nagy szerepet kapnak a szociológiai tényezők is (életciklus, egyéni személyiségjegyek, kulturális hagyományok). Kijelenthető, hogy a szuburbán övezetek Kelet-Közép-Európában is egy vágyott ideál-utópia megtestesülésének színterei.

A kötet részletesen tárgyalja a főváros és városkörnyéke népességének városegysítés utáni rohamosan növekedését a kiépülő gyáriparnak köszönhetően. Az első világháború után Budapest belső fejlődése lelassult, miközben a környező pesti elővárosok lakossága gyarapodott. A szuburbanizáció az 1910-es években indult meg a közigazgatási határon belül, mivel a középrétegek számára a családi ház vált a kívánt lakásformává. A világháború után a budai hegyvidék térségében is intenzív lakásépítkezés kezdődött, később infrastruktúrafejlesztéssel is kiegészülve, ami hozzájárult ahhoz, hogy a módos polgárság kiköltözzön e zöldövezeti városrészekbe. Eközben a külvárosok szervesen integrálódtak a belső vidékekhez, elővárosként funkcionálva. A két világháború között itt is lakásépítési hullám zajlott, bekapcsolva e területeket a főváros vérkeringésébe. A pesti elővárosok gazdasági profilja gyökeresen átalakult a nagyipar kirajzásával, így az elővárosokban a munkásság aránya gyorsan túlsúlyba került. A társadalom átrétegződésével a korábbi kisparaszti vagy kertvárosi jelleg helyébe munkás-kolóniák, urbanizálódó kispolgárság és a középosztály lépett, az agglomerációs gyűrű legnagyobb részének beolvasztásával pedig 1950-ben létrejött Nagy Budapest.

A szerző ezután rámutat a második világháború utáni szocialista rendszerre jellemző kettősségre: az alacsony beépítési sűrűségű, családi lakókörnyezetekkel éles kontrasztot alkottak a szomszédságukban felépült lakótelepek. Ennek magyarázata, hogy ideológiai okokból a sűrű beépítésű, állami kivitelezésű lakótelepes övezeteket tartották kívánatosnak, a lakásokat központilag szétosztva közösségi tulajdonú bérlakásokként. A kiépült panelövezeti „gyűrű” városzéli része sok esetben alközponti funkciót is kapott: a régi peremvárosi városközpontokat részben elbontották, és modern tömbházak központokat alakítottak ki helyettük. A kezdeti újító, vonzó státuszt követően a lakótelepek presztízse fokozatosan romlott. A szocialista időszak végére a pesti és budai peremkerületek is kétarcú képet mutattak: a lazán beépült kertes házak zöldövezetei és a panelelepek tömbjei térben és társadalmilag is éles kettősséget alkottak.

E tanulmány egyik legfontosabb megállapítása, hogy az általános feltételezésekkel ellentétben a budapesti szuburbanizáció megjelenésének feltételeit már a rendszerváltás előtti folyamatok megteremtették: a városhatáron belüli külső területeken ezek a folyamatok a szocialista korszakra jellemző városi szétterülés mintákat alakítottak ki, míg a városhatáron kívül előkészítették a terepet az elővárosiasodás döntő erejű térnyerésének. Kialakultak az agglomerációs övezetek úgy, mint a nyugati (Budától nyugatra fekvő), északkeleti (pesti oldal peremkerületei), délnyugati (Duna jobb partjára eső települések) és a délkeleti (pesti, keletre fekvő települések). A városkörnyék társadalmi szerkezete 1950–1990 között szintén gyökeresen átalakult a falusias lakosság mellett megjelenő nagy számú új beköltöző révén. Ezen időszakban az agglomeráció infrastrukturális ellátottsága messze elmaradt a fővárosétól, így hosszú távon megőrizve alvóváros jellegüket. A szerző több évtizedet felölelő nemzetközi összehasonlításban mutatja be a kelet-közép-európai országok lényegesen elmaradott városiasodottsági szintjét a hasonló gazdasági fejlettségű nyugati országokéval összevetve, amely a megkésett urbanizációs folyamatoknak tulajdonítható.

A városperem berobbanásának folyamatát részletesen tárgyalja a kötet, ahogyan a térszerkezetiileg a fővárost körülvevő falvak, kisvárosok alvótelepüléseiből, az 1980-as évek végétől robbanásszerű növekedésnek indultak. Ezzel átalakult a városkörnyék súlypontja, megnőtt a periféria szerepe és a főváros, valamint a környező területek egyre inkább integrálódott gazdasági-társadalmi hálózatot alkottak. A városi szétterülés első nagy hulláma, a 2000-es évek közepén kitört válságig, leginkább a főváros határához közel fekvő településeket érintette, a közlekedési tengelyek mentén, míg a belső szuburbanizáció során a főváros belső, középső részeiből a peremkerületekbe költöztek a háztartások. A fejezet külön hangsúlyozza, hogy a belső és a külső szuburbanizáció egymással összefügg: Budapest külső kerületeinek egyes részei, mint például Soroksár, Budatétény, Rákosmente, Kamaraerdő és Pestszentimre, összeolvadtak a városhatáron

túli településekkel. A belső elővárosi területek, például a XVI., XVII. és XXII. kerületek kertvárosi részei, mind funkciójukat, mind településmorfológiájukat tekintve a Budapestet körülvevő klasszikus elővárosi övezet részét képezik.

A budapesti metropolisztárság az ezredfordulót követően egyre inkább többközpontú jelleget öltött, a főváros és környékének népessége folyamatosan gyarapodott, társadalmi összetétele heterogénné vált. A téma árnyalásához a szerző emlékeztet arra, hogy a szuburbanizációról alkotott kép gyakran idealizált, miközben a szegénységi szuburbanizáció az 1990-es évek elejétől már megjelent. A külvárosiasodás előrehaladtával a fővárosra tervezett budapesti tömegközlekedés már nem tudta kielégíteni az igényeket, az utak pedig túlterheltté váltak. Az alközpontok kialakulása miatt pedig az ingázás már nem csak egyirányú folyamat. Míg a külvárosba költözők számára az ingázás természetesnek számít, a tömegközlekedés részesedésének csökkenése a személygépkocsi-használat növekedését eredményezte. Összességében az 1990 utáni szuburbanizációval Budapest elővárosi tere strukturálisan és társadalmilag is fejlődő metropolisztársággá vált.

A szerző külön fejezetet szentel a főváros belvárosi részének, amely egyre kevésbé számít vonzó lakóhelynek a családok középrétegei számára. Ez a város fejlődésének egyik kulcsfontosságú szempontja, mivel a városi külvárosok növekedése szorosan összefügg a belvárosi területek csökkenő vonzerójével. A belváros népessége 1970 körül, a nagy peremkerületi társas- és családi házas építkezések indulásával kezdett zuhanni, majd a rendszerváltást követően sokan döntöttek a kiköltözés mellett, ahol jobb lakókörülményekkel találkozhatnak. A belvárosi lakásállomány rossz összetétele, lerobbant-sága taszítja az embereket, míg a külső kerületekben jóval kedvezőbb a családok számára az ingatlanok összetétele, de a lakásépítések száma alig jelent kínálatot. A könyv egyik központi érvelése, miszerint Budapesten az új lakások kínálata nem a szuburbanizációban érintett rétegeknek nyújt vonzó alternatív lehetőségeket. Erre csak ráerősít a belső területek parkolóhely-bővítési és parkolóház-létesítési elmaradottsága, miközben a 21. századra a személygépkocsi a családi élet velejárója lett. E fejezet erőssége, hogy kitér a túlturizmus jelenségére, az „elprágásodásra” és a városkép-átváltozásra, melyek mára a legtöbb belső kerületet lefedik és taszítják a beköltözésben gondolkodókat.

A kötet utolsó harmadában a kiköltözők motivációit, a döntést befolyásoló tényezőket veszi számba a szerző. A feltérképezéshez a délnyugati, budai agglomerációs szektorban több mint 10 év alatt százas nagyságrendben elkészített interjúk szolgáltak alapul. A kutató rögzíti, hogy a mélységi ismeretek kinyerése szempontjából alkalmasabb volt, mint bármilyen kérdőíves módszerrel elvégzett kutatás, azonban ismerteti a módszertani határokat is, mint a térségre vagy a népességre általánosan levonható következtetések hiánya. Ráadásul a délnyugati régió jelentősen eltér a többitől:

jómódúbb új lakosokat vonz, és települései jelentősen eltérnek egymástól. A térség népessége jelentősen nőtt a rendszerváltás óta, mivel a legjelentősebb foglalkoztatási központok, Budaörs, Biatorbágy és Törökbálint, hangsúlyos agglomerációs alközponttá alakultak, ahol a beköltözők a fővárosból érkező tehetősebb családok. A limitációk ellenére a részletes interjúk hozzájárulnak a régió megértéséhez és elemzéséhez, valamint a magasabb társadalmi státuszú csoportok elővárosba költözése tekintetében.

A kutatási eredmények szerint rendkívül eltérő motivációk húzódnak meg a kiköltözés tekintetében. A gazdasági és lakáspiaci tényezők erőteljes motivációi a Budapest környékére való költözésnek, azonban megjelent a kényszer-, vagy szegénységi szuburbanizáció is, amikor szerényebb jövedelműek számára az egyetlen esély, ha az olcsóbb peremterületeken keresnek ingatlant. A családi életciklus, különösen a gyermekvállalás időszaka, az egyik legerősebb mozgatórugója a kiköltözési hullámnak. A lakóhelyválasztás szimbolikus üzenetét tudatosan hangsúlyozza a szerző, hiszen a közepes és magas társadalmi státuszú családok a kiköltözést egy fajta presztízskifejező jelnek tekintik, amelyet a háztartások gyakran a „zöld” nyelvezettel, a természetközelség hangsúlyozásával tesznek társadalmilag elfogadottá. A státusz és presztízsz azonban kettős szerepet játszik: határt szab a régi és új lakócsoportok integrációjának.

Az agglomerációs övezetbe való település vonzó tényezői és a főváros belső területeiről való elköltözési szándékot erősítő taszító tényezők együttesen alakítják a lakóhelyválasztási döntést. A Budapestről való menekülés vágya legalább olyan erős motiváció volt, mint a szuburbán életforma vonzereje. Fontos tanulsága viszont az eredmények összesítésének, hogy a városi élet hátrányai gyakran csak utólagos öngazolás-ként jelennek meg. A kiköltözést elősegítő az elmúlt évtizedek technológiai, munkaszervezeti és infrastrukturális változásai nélkül a szuburbanizációs folyamatok jelenlegi mértéke nem valósulhatott volna meg. Vannak azonban visszatartó, korlátozó tényezők, melyek tipikusan az elégtelen infrastruktúrából és annak túlterheltségéből fakadnak (helyi közszolgáltatások hiányossága és minősége, közlekedési nehézségek és költségek). A költözés után a tanulmányban részt vevő középosztálybeli lakosok többsége arra törekedett, hogy egyensúlyt teremtsen a jobb életkörülmények és a korlátozott munkalehetőségek között, gyakran úgy, hogy naponta ingáztak a munkalehetőségek elérése érdekében. Kijelenthető, hogy az emberek általában racionális és érzelmi okok együttes hatására költöznek a budapesti agglomerációba.

Összefoglalva, az 1990 utáni időszakban budapesti és agglomerációs városi szétterülés, benne a szuburbanizáció a nyugati országok trendjeibe jól illeszkedő, azonban jelentős helyi sajátosságokat viselő természetes folyamat, amely jól azonosítható emberi vágyakon, megfontolásokon és törekvéseken alapul. A kötet legfontosabb üzenete, hogy a város és peremvidéke egy egységes, egymástól függő, sokrétű rendszert

alkot, amely megfelelően működve kiegészíti és erősíti egymást, ezáltal egyre kedvezőbb környezetet teremt az egyének és a gazdaság fejlődéséhez. Ugyanakkor a környezetvédelem és fenntarthatóság kérdése ritkán jelent meg e kötetben mind a városi terjeszkedés zöldmezős beruházásai, mind a személygépkocsival történő ingázás káros hatásai tekintetében, ám erre maga a szerző is utal, és további lehetséges kutatási irányként mindenképpen fontosnak tartja e témaköröket. Véleményem szerint egy rendkívül részletes, mégis közérthető összefoglaló készült a fejlett világ szuburbanizációs trendjeinek hazai valóságban való megjelenéséről, amely a kötetet az egyetemi oktatásban is jól használható tananyaggá teszi. Az elemzés feltárta a hétköznapi szereplők világát, döntéseik hátterét, miközben új nézőpontokat nyitott a lakóhelyválasztási folyamatok értékelése és értelmezése terén, értékes tanulságokkal szolgálva. Összességében a könyv tudományos és közéleti szempontból is jelentős hozzájárulás, mivel mélyre hatóan vizsgálja a városi peremvidék változásának folyamatát és valós képet ad a hazai szuburbanizációs folyamatokról.