

Nagy G. (2023): A közigazgatási határon belül zajló szuburbanizációról másképp – többdimenziós megközelítés Szeged példáján. CITY.HU Várostudományi Szemle. 3(2), 111–134.

## A közigazgatási határon belül zajló szuburbanizációról másképp – többdimenziós megközelítés Szeged példáján

*Nagy Gábor<sup>1</sup>*

### *Absztrakt*

A tanulmányban arra keressük a választ, hogy az alföldi városfejlődésnek vannak-e sajátos vonásai egy kiemelt városi térfolyamat, a közigazgatási határon belül zajló szuburbanizáció esetében. Az elsődleges mintaterületünk Szeged, de ahol erre mód nyílt, a másik alföldi regionális centrum, Debrecen, folyamataira is utaltunk. A választ több adatbázis kombinált felhasználásával, valamint a szegedi városperemi népességváltozás trendjeinek, mint ellenőrzésre alkalmas adatbázisnak az elemzésének segítségével kaphattuk meg. A folyamat kulcsát a városperemi lakásállomány minőségi paramétereinek hosszú időtávban mérhető változásában látjuk.

A folyamat eredményeként a rendszerváltáskor még éles életminőségi lejtő az akkori központi belterület és a többi településrész között Szegeden lényegében megszűnt a csatolt településeken és a körtöltésen kívül az első világháború után létesült telepeken, ugyanakkor számos vonatkozásban továbbra is fennáll a zártkertek és a tanyavilág tekintetében.

A legfontosabb eltérés az „alföldi” és a „dunántúli” szuburbanizációs minta között az, hogy előbbinek jelentős része a városhatáron belül zajlik, és a tehetős rétegek kimozgása a városból kisebb népességet és csekély városkörnyéki települést érint (Nagy G., 2023), míg utóbbi esetében a városhatáron kívüli dekoncentráció nagyságrendje és minőségi jellemzői is erősebbek, ráadásul sokkal szélesebb települési kör átformálódását indította el.

*Kulcsszavak:* városperem, belső szuburbanizáció, lakásállomány, életminőség

---

<sup>1</sup> tudományos főmunkatárs, HUN-REN KRTK RKI ATO, Békéscsaba, email: nagy.gabor@krtk.hun-ren.hu

**Abstract**

In this paper we try to identify the special feature of urban development in „Great Plain” region, namely the relative deconcentration of residents inside the administrative borders of regional centres. The primary case study area was Szeged, however, if we have some additional information, or the database gave an opportunity to do that, we made a comparison with the other city of the Region, Debrecen, too. The answer of our research question came from the analysis of several different databases. In this paper we argue for, that the key factor of the „inner suburbanisation” process was the long term increase of the quality of housing stock in the fringe zone.

As a result of local and family level development, the certain slope in the dimensions of quality of life what scientific literature detected in the 1980s, and early 1990s has been hardly moderated till the 2010s in the former villages which had been merged into Szeged 1973, and even in the residential areas of fringe zone founded after the 1st World War in a very poor quality. This convergence, however, only in the first phases in the case of allotment gardens and spatially spotted farmsteads in the outskirts.

The most important difference between the „Great Plain”-type and „Transdanubian”-type of suburbanisation process is, that, in the case of former one, the relative deconcentration of residents partly move to the fringe-zone of the centres, the out-migration of well-off groups is less visible out of the cities and affected a very limited number of small towns and villages, transforming their local society and built environment (housing stock).

*Keywords:* urban fringe, suburbanisation inside administrative borders, housing stock, quality of life

**Bevezetés**

A város közigazgatási határain belül megjelenő szuburbanizáció jelenségéről elsőként Timár Judit kandidátusi értekezésében olvashattunk (Timár 1995). E munka előremutató jellege abban ragadható meg, hogy a szuburbanizációt nem csupán metropolisz térségekhez kötődő térfolyamatként értelmezte, hanem a hazai középvárosok környékén is ki tudta mutatni korai megjelenését a rendszerváltás éveiben. Ezt követően számos munka született a témához kapcsolódóan (lásd pl. Bajmócy 2000; Bajmócy, Makra 2016; legújabban Vasárus 2019, 2023; Vasárus, Szalai 2023), ám ezek közös jellemzője, hogy a kérdést a lakosok és az átalakuló helyi mikro-társadalmak szemszögéből vizsgálják. Még Vígvári András (2023) könyve is elsősorban a zártkertekbe kiszoruló,

kitelepülő népesség motivációit, kényszereit kutatja, mérsékeltabb figyelmet fordítva a befogadó közeg épített környezeti adottságaira, az általa nyújtott lehetőségekre, a betelepülés korlátaira.

Az e tanulmányban bemutatott kutatás apropóját a JATE Gazdaságföldrajzi Tanszék által jegyzett két kötetben „Az urbanizáció térbeli folyamatai Szegeden” (Mészáros 1990), valamint „A település térbelisége” (Mészáros 1994) leírt, a városi belső térszerkezet egyenlőtlenségeit tárgyaló megállapítások, s az ezek újra gondolására ösztönző folyamatok adták. A kötetek összecsengő következtetése az volt, hogy Szeged Duna-Tisza közi oldalán a Köröltés értelmezhető markáns városszerkezeti határnak, míg a tiszántúli oldalon a kiskerti övezet és a hagyományos beépítésű városrész határvonala tölt be hasonló szerepet. Ez a határvonal – szimbolikus jelentésén túl – abban is megmutatkozott, hogy a belső területeket a rendszerváltás pillanatára már nagyjából elérték, kiszolgálták az infrastrukturális hálózatok, így az életminőség lakhatási oldalát tekintve közel azonos színvonalat kínáltak a beköltözők számára. Ugyanakkor e határvonalon kívül a lakhatás minőségi paraméterei érezhetően gyengébb színvonalúak voltak. A peremterületek esetében érzékelhető volt egy határozott „lejtő” is, ami a csatolt települések, a telepek, az üdülőterületek, a zártkertek, végül a tanyás külterületek irányába romló képet mutatott. Ez az „életminőségi lejtő” elsősorban a vonalas infrastrukturális hálózatok elégtelen kiépültségében (víz-, közcsatorna, gázhálózat, burkolt utak), egyes közszolgáltatások hiányában (kommunális hulladék gyűjtése, tömegközlekedés elérhetősége), valamint a lakásállomány érezhetően alacsonyabb komfortosságában volt tetten érhető, mind az 1980-as (Mészáros 1990), mind az 1990-es részletes népszámlálási adatok (Mészáros 1994) adatok alapján.

Kutatásunk célja az volt, hogy megvizsgáljuk, változott-e, átalakult-e ez az életminőségi lejtő, tehát a lakosság városhatáron belüli mozgását, relatív dekoncentrációját támogatták, vagy korlátozták a lakásállomány minőségi paraméterei, illetve az alapvető infrastrukturális ellátórendszerek kiépültsége. Bár a tanulmány és a felhasznált adatok alapvetően a Szeged térségében zajló folyamatokat láttatják részletesen, célunknak tekintettük az alföldi városok jellemzőinek, sajátos vonásaink megragadását is, elsősorban a Debrecenre irányuló kutatások eredményeinek beépítésével.

### **A kutatás közvetlen előzményei, kapcsolódó kutatások**

A 2019-ben indult OTKA (NKFIH) által támogatott (K 131534 azonosító számú, „Átalakuló lokális lakáspiacok hazai nagyvárosokban” című) kutatás keretében öt hazai regionális centrumban indult meg a lakáspiaci indikátorok visszatekintő (nagyjából 1997-2000-ig) adatsorainak gyűjtése, elemzése, illetve a jelenlegi változások követését lehetővé tevő egyedi adatbázis felépítése (2020 februárjától kéthavi rendszerességgel).

A jelen tanulmányban vizsgált városrészek részletes elemzése a tisztán lakáspiaci adatbázisok mentén nem volt lehetséges, mert mind az adásvételek, mind a kínálat nagyon sporadikus módon jelennek meg a városi peremzónában – ellentétben a lakótelepi, vagy a hagyományos társasházi beépítésű városnegyedekkel.

A kutatás során az öt vidéki regionális centrum körül zajló, a rendszerváltást követő évtizedekben láthatóvá vált szuburbán típusú folyamatok értékelésére is sor került, melynek keretében vizsgáltuk a folyamat periodikusságát, eltérő intenzitását és lefutását, valamint rámutattunk a lakáspiaci indikátorok használhatóságára a középosztály városból való kiköltözése célpontjainak lehatárolására (Nagy G. 2023). A megközelítés ez esetben is többdimenziós volt, hiszen párhuzamosan használtuk az ingatlan-adásvételi aktivitás, az árszintek alakulásának hosszabb távú folyamatait és a 2022-es népszámlálás lakásállományra vonatkozó indikátorait.

A kutatás következő fázisában a létező, Debrecen példáján már vizsgált folyamatot (Pénzes et al. 2023), mely a közigazgatási határokon belüli népesség-dekoncentrációval ragadható meg, más városokban is elemezzük. Erre első körben Szeged esetében tettünk kísérletet, mégpedig alapvetően a lakásállomány változása és a lakások minőségi paramétereinek összehasonlító vizsgálatával. Enne során használtuk a korábbi elemzések (Csatári, Farkas, Lennert 2013; Vasárus 2016) kategóriáit (csatolt települések, telepek, üdülőövezetek, zártkertek, tanyás külterületek) és a kapott eredményeket e típusok szerint értelmeztük.

Vizsgálódásunk során építkeztünk a friss kutatási eredményekre is (Hegedűs 2023; Hegedűs et al. 2023; Pénzes et al. 2023), amelyek szerint az alföldi nagyvárosok körül a népesség és a beépítés decentralizációja az utóbbi évtizedekben nem egyenletesen, hanem térben koncentráltan, részben a centrumtól való távolság, részben kitüntetett irányok (szektorok) mentén történt, miközben a kevésbé preferált terekben kiürülési, előregedési tendenciák felerősödését lehetett regisztrálni.

Tanulmányunkban a felvetett problémát több irányból közelítjük meg. Elsőként a térhasználat általánosabb hosszabb távú átalakulását mutatjuk be, mint a vizsgálat tágabb keretét. A következő fejezetben térünk ki a kutatás adatbázisára és az alkalmazott módszertanra, majd ezt követően az adatokból levonható következtetéseket foglaljuk össze. A kutatás mellékszálaként bemutatjuk a külterületi ún. „gazdasági épületállomány” részleges átalakulásából levonható, a peremzónára értelmezhető sajátosságokat, egyúttal elkülönítve az alföldi és nem-alföldi nagyvárosok eltérő folyamatait. A kutatási kérdések megválaszolását összekapcsoljuk más, a lakosság térbeli szétterülésére koncentráló kutatási projektek eredményeivel is. A tanulmány végén a kiinduló kutatási kérdéseken túl általánosabb konklúziók megfogalmazására is vállalkozunk.

## Felhasznált adatbázisok, alkalmazott módszerek

Kutatásunk során a legnagyobb módszertani problémát az elérhető adatbázisok eltérő időhorizontja jelentette. A peremzóna népességének és lakásszámának változását követő, a népszámlálás számlálókörzetes adataiból aggregált, illetve az egyes külterületek esetében dezaggregált adatok 1980–2011 között állnak rendelkezésre. A városi tér használatában bekövetkezett hosszabb időtávon követhető változásának bemutatására a Corinne Land Cover (CLC) műholdas adatbázisát használtuk fel 1990 és 2018 között. A célunk a két végpont által leírt helyzetkép rögzítésén túl az volt, hogy lássuk a folyamat lefutását a CLC felmérései által meghatározott időbeli szakaszokban – melyek sajnálatosan nem esnek egybe a lakáspiaci ciklusok fordulópontjaival, de így is alkalmasak következtetések levonására.

A fentebb megfogalmazott kutatási kérdés megválaszolására a KSH Népszámlálási adatbázis 2011. évi számlálókörzeti szintű adatait használtuk fel, a hivatkozott szakirodalmak pedig az 1980-as és 1990-es részletes adatokról szolgáltatott információkat.

A 2011. évi adatbázisban a következő primer indikátorokat gyűjtötte le számunkra a Hivatal és adta át adatvédelmi szempontból tisztított formában:

- a lakások számára vonatkozó alapadatok: az összes lakás száma, a lakott lakások száma, nem lakott lakások száma, lakott üdülők száma (utóbbi meghatározóan a Szikszóstó környéki üdülőterület adatai szempontjából volt jelentős);
- a lakott lakások kora: építési év a meghatározó periódusokban, amelyből az elemzés során a rendszerváltást követő két évtized lakásépítési aktivitását vettük figyelembe;
- a lakott lakások szobaszáma: ebből a két szélső kategóriát, az egyszobás, valamint az öt- és többszobás lakások számát vontuk be az elemzésbe;
- a lakott lakások komfortosságára vonatkozó adatok: itt a kulcs indikátornak a komfortos és összkomfortos lakások száma bizonyult;
- a lakott lakások felszereltségét bemutató indikátorok: ebből kiemelten a vezetékes vízellátás, a közcsatorna-hálózat kiépítettsége, illetve a vezetékes gázzal ellátott (pontosabban a fűtési mód megadásakor a vezetékes gázt használó) lakások számát tekintettük át.

Minden indikátor esetében az adott időpillanatra elérhető városi átlagot tekintettük referencia-értéknek, s ehhez viszonyítottuk a nyers adatokból a lakott lakások számára vetített százalékos arányokat.

A projekt részeként került sor az utolsó tíz év (2013. január 1. utáni) eredetileg nem lakáscélra épült építményeinek funkcionális konverzióját követő adatbázis összehasonlítására. Ennek kapcsán a legfontosabb vizsgált kérdés a nem-lakás célra épült, de konverzió után lakáscélra átalakított ingatlanok nagyságrendje, valamint a közigazgatási határon belül megfigyelhető területisége volt.

Úgy véltük, hogy a kapott, az adatbázisok primer feldolgozásából levonható eredmények kontrollra szorulnak, ezért a lakosság térbeli dekoncentrációjára elérhető adatokat – az 1980–2011 közötti periódusra – szintén használtuk. A cél kettős volt: egyrészt igazolni akartuk a két folyamat közötti időbeli és térbeli párhuzamosságot, másrészt a népességváltozáson keresztül információhoz jutni a történések időbeli lefutásáról.

## **Primer kutatási eredmények**

### *1. A térhasználat változása felülnézetből*

A városok körüli tér átformálódását a kelet-közép-európai makrorégióban Lennert József (2017), egy konkrét alföldi várostérség (Kecskemét) átalakulásának részletes bemutatásán keresztül pedig Csatári Bálint és szerzőtársai (2013) már vizsgálták, feltárva a peremzóna térhasználatában bekövetkező, már középtávon is látványos átrendeződés fő irányait. Hasonló irányban indult el Pócsi Gabriella is a szegedi zártkertek kapcsán (Pócsi 2011). Az általuk használt adatbázis és módszertan segítséget jelentett saját kutatási kérdéseink megválaszolásához is.

A Corinne Land Cover 1990 óta összesen öt alkalommal készítette el a műholdas fotósorozatot Magyarországról (1990, 2000, 2006, 2012, 2018), ennek alapján vizsgálható a beépített területek (művi felszínek) bővülése (*1. ábra*). A két szélső időpont összevetéséből látható, hogy Szegeden a beépítés alapvetően a peremterületre koncentrált, de többségében a meglévő, 1990-ben már beépített területek természetes folytatásában történt a bővülés, így a város térbeli kompaktsága nem romlott.

## 1. ábra

## Szeged és környékének térhasználati változása a CLC alapján (1990–2018)



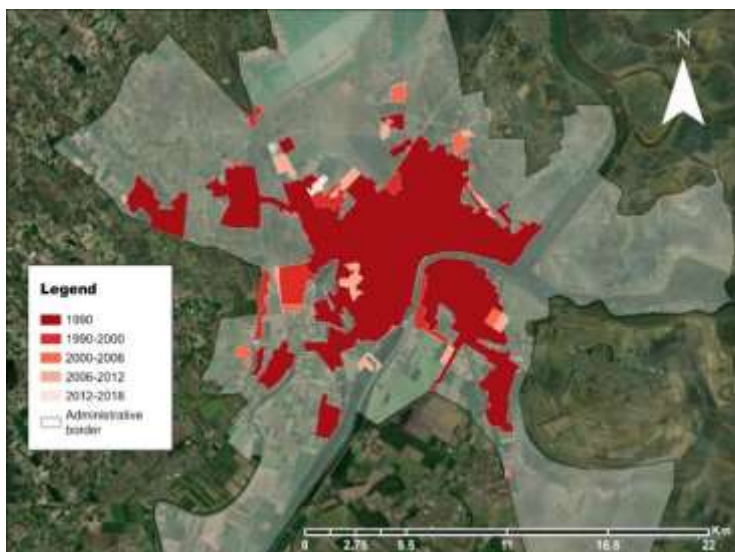
Jelmagyarázat: szürke – az 1990 előtt már beépült területek, piros – a 2018-ig újonnan beépült területek.

Forrás: Corinne LandCover felvételek alapján Kovalcsik Tamás szerkesztése.

A beépítettség növekedése Szegeden 1990 és 2018 között nagyságrendileg 821 ha volt, ezen belül az 1990-es évtized hozta a legnagyobb abszolút változást: a térbeli szétterülés közel fele ekkor történt. 2000-2006 között nagyjából 150, 2006–2012 között 260 ha terület épült be (2. ábra). Míg előbbi periódus a támogatott lakáshitelezés éveit és a devizahiteles periódus első felét fedte le, utóbbi a devizahiteles periódus végét (az ekkor indult projektek Szegeden zömmel 2009 végére fejeződtek be), illetve a globális pénzügyi válság időszakának elejét (2009-től) fedték le. Szegeden az utolsó vizsgált szakaszban alig volt térbeli bővülés: bár a lakásépítések 2014-től újra felpörögtek, viszont ezek a már meglévő, korábban is intenzíven beépített területekre koncentráálódtak.

## 2. ábra

Szeged térhasználati változása a CLC alapján 1990–2018 között  
adatfelvételi periódusonként



Forrás: CLC műholdkép alapján Kovalcsik Tamás szerkesztése.

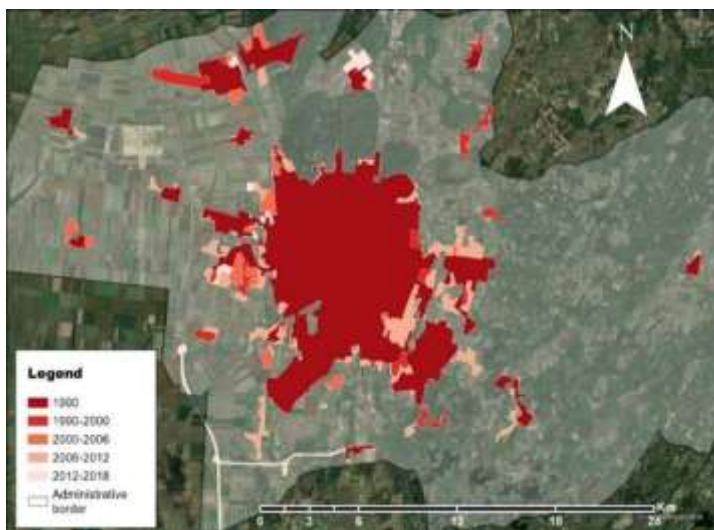
Összevetésként, ugyanebben az időszakban Debrecenben 1830 ha került beépítésre (részben iparterületek). Míg az 1990-es évtizedben a beépítés nagyságrendje Szegedéhez hasonló (nagyságrendileg 400 ha), addig 2000 és 2006 között a szegedi terület dupláját, 2006 és 2012 között már bő 800 ha-t építettek be, ami a válság után még további 200 ha-ral nőtt (3. ábra). Bár az új beépített zónák többsége itt is a már korábban intenzíven belakott övezetekhez kapcsolódik, érdemes megjegyezni, hogy itt jelentős külterületi lakóterület bővítésekre is sor került a vizsgált időszakban. A másik lényeges eltérés a szegedi esettanulmánytól, hogy Debrecen keleti peremén nagyméretű lakóterületbe vonások zajlottak, miközben a város népessége stagnáló pályára került 1990 után.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> A vizsgált nem alföldi nagyvárosok közül (Győr, Miskolc, Pécs) ilyen jelentős térbeli szétterülés csak Győrben volt megfigyelhető, de ott az ipari parkok kialakítása, és nem a lakóterületek bővülése játszotta a főszerepet.



3. ábra

Debrecen térhasználati változása a CLC alapján  
1990–2018 között adatfelvételi periódusonként



Forrás: CLC műholdkép alapján Kovalcsik Tamás szerkesztése.

2. A számlálókörzetes adatbázis elemzéséből leszűrhető következtetések

Összesen 27, térben elkülöníthető városperemi lakóterület vizsgálatára került sor: öt csatolt településre, hat telepre, öt kiskertre, két üdülőövezetre, három, a hagyományos lakóöv peremén 1990-et követően kiépült új lakóövre, és további hat, alapvetően tanyás beépítésű külterületre (4. ábra).

4. ábra

Szeged városrészei a KSH által használt beosztás alapján



Forrás: Rác 2014; KSH 2003.<sup>3</sup>

A lakóingatlanok számának növekedése gyors volt a rendszerváltást követő két évtizedben, 10 évenként 1700 új lakás létesült a peremzónában. 1990 és 2000 között még hét olyan külterület volt, ahol az újlakás építések üteme legalább kétszerese a városi átlagnak, ez 2000–2010 között már csupán négy, ebből kettőben tíznél kevesebb új lakást vettek használatba (*1. melléklet*).

Folyamatosan lakott üdülőket nagy számban csak a Szikszósfürdőhöz közeli Subasa határ részben lehetett felfedezni, míg a nagyságrendileg ezer nem lakott lakás közel fele ekkor Dorozsmán, Petőfitelepen és Szőregen koncentrált. Szeged egészében ekkor minden kilencedik lakást nem lakták tartósan, Ehhez közeli arányt csak Szikszóson

<sup>3</sup> A városi peremzónába tartozó városrészek: (i) csatolt települések, Kiskundorozsma (35), Tápé (12), Szőreg (18), Gyálarét (17), Szentmihály (21); Telepek: Klebelsberg-telep (19), Kecskéstelep (20), Béketelep (16), Baktó és Új-Petőfitelep (15), Petőfitelep (13); (ii) újszegedi peremzóna, Dél-Újszeged (10), Újszőreg (27), Kelet-Újszeged (11), Marostói városrész (40); (iii) zártkertek, Gyálaréti kiskertek (39), Szentmihályi kiskertek (37), Tompaszigeti kiskertek (43), Bodomai kiskertek (38), Baktói kiskertek (15 északi pereme), Tápéi kiskertek (42), Marostói kiskertek (41); (iv) üdülőterületek, Szikszós (34), Subasa (44), Tisza-parti üdülőterületek (29, 30, 33); (v) ipari, barnamezős terület, Iparváros (32).

(üdülőövezet) és a Baktói kiskertekben (zártkert) találunk, magasabbat pedig csak ott, ahol a lakásszám kifejezetten alacsony, és már pár nem lakott lakás is jelentős anomáliát produkált (2. melléklet).

A szobaszám alapján a zártkertek és az üdülőterületek különülnek el markánsan, ott messze a legmagasabb az egyszobás lakások aránya, míg a másik véglet (öt és többszobás lakások) területi koncentrációja a telepeken, Újszeged újonnan beépülő peremén, illetve a csatolt települések többségén figyelhető meg (3. melléklet).

A lakott lakások esetében a komfortfokozatban a városi átlagtól való jelentős lemaradás egyes zártkertekben, egy-egy újonnan beépült, vagy üdülőfunkcióval jellemezhető városrészben érzékelhető (ez a teljes lakásállományra vetítve még mindig 79–85% közötti arányt jelent), lényeges szakadás a tanyás külterületek és a városi átlag között mutatkozik (50–62%) (1. melléklet).

Az alapvető vonalas infrastruktúrák kiépülése 1990 után jelentősen előre haladt Szeged peremzónájában és a külterületeken. A vezetékes vízellátás érdemi hiánya (90% alatti ellátottsági arány) két zártkertben (76–76%), illetve a külterületen maradt jellemző. Ezt viszont csak részlegesen követte a közcsatorna-hálózat kiépülése és a lakások rákötése a hálózatra. A zártkertekben és az üdülőterületeken 2011-ben még jóformán nincs, és a külterületeken is csak elvélve érhető el a szennyvíz-hálózat. A gázhálózathoz való hozzáférés viszont a vizsgált városrészek többségében jócskán a városi átlag feletti<sup>4</sup>. Kivételt csak Szentmihály zártkerti és külterületi része, Tápé zártkertjei és néhány nem, vagy alig lakott külterület jelent (4. melléklet).

### 3. A külterület átalakulásáról – másként

A gazdasági épületek átminősítése, bővítése, funkcióváltása szintén fontos indikátornak bizonyult a peremzóna lakófunkcióinak erősödése kapcsán. Az adatbázist a Járási Földhivataloknál kezdeményezett változtatások teljeskörű listája adta, melyet 2013 év elejétől lehet egységes szerkezetben elérni online formában is.

Egy, a projektünkben vizsgált öt városra végzett felmérés tapasztalatai azt jelzik, hogy Szeged és Debrecen helyzete (az alföldi nagyvárosok folyamatai) eltérnek az ország más területein érzékelhető trendektől. A legszembeütőbb eltérés az volt, hogy a két alföldi nagyvárosban négyszer-ötször több átminősítést regisztráltak, mint a többi, hasonló méretű településen. Az egyenként megfigyelt több száz ingatlan változó státusza – ha ez

<sup>4</sup> Ennek oka, hogy a városi átlagot csökkenti a távfűtéssel és melegvízzel ellátott lakások magas (37%-os) aránya, melyek elsősorban a lakótelepeken koncentrálódnak.

a folyamat térben eléggé koncentráltan jelenik meg a város határában – már érdemi befolyással lehet a városi tér szerkezetének alakulására. Ugyanakkor míg Pécs, Győr és Miskolc esetében a kis esetszám többsége belterületi ingatlanok átalakítását jelentette, addig Szegeden és Debrecenben a városok peremzónái és a külterületek voltak aktívak (az esetszámok 90–95%-a). Végezetül e két város esetében a változások nem térben szórtan, hanem csomópontokban jelentek meg, utalva a peremzóna 2013 utáni dinamikus funkcionális átalakulására.

Szegeden a város északi peremén nagyságrendileg 150 kérelem esetében engedélyezték az ingatlan átalakítását, legnagyobb számban a Baktói-kiskertek és a Tápéi-kiskertek területén. A második sűrűsödési zóna (közel 160 ügy) a város nyugati pereméhez köthető, ahol Sziksós, Subasa és Öreghegy-dűlő volt aktív. Előbbi a fürdőterülethez kapcsolódó, folyamatosan átalakuló pereme a kiskundorozsmai határnak, utóbbi kettő a TSZ-világ alatt megindult parcellázások után létrejött zártkerti terület, mely az utolsó két évtized során kezdte elveszíteni mezőgazdasági jellegét. A harmadik zónát a város déli-délnyugati peremén találjuk (közel 140 döntés), ahol Tompaszigeten, Gyálaréten, Szentmihályon érdemi a funkcionális konverzió az eredetileg gazdasági céllal épült építményeknél. Az némileg meglepő, hogy a délkeleti-keleti peremzónában (Dél-Újszeged, Szőregi kiskertek, Marostói-kiskertek) ez az átalakítási-bővítési hullám nem jelent meg, miközben a terület beépülése határozottan előre haladt az ezredforduló óta.

Debrecenben szintén erős a területi koncentráció, bár kevésbé markáns a területi csomósodás, mint Szeged esetében. Ott a keleti peremzóna tűnik a leginkább aktívnak, másodlagos sűrűsödést pedig az északi perem és a csatolt települések mutatnak.

### **Változó életminőség a peremzónában?**

Ha a lakóingatlanok alapvető ellátottsági adatait tekintjük a belső szuburbanizáció korlátjának, illetve lehetőségének, akkor Szeged példája azt mutatja, hogy a rendszerváltást követő két évtized alatt az 1990-ben kompakt beépített hagyományos lakóövezetek és az akkor minden lényeges indikátorban lemaradást mutató városperem és külterületek által kínált alapvető életminőségi mutatókban nagyon komoly területi kiegyenlítődés zajlott.

A vizsgált mutatók zömében a peremek (csatolt települések, telepek, újonnan beépült lakóterületek) teljes mértékben, a zártkertek részlegesen, míg a külterületek szerény léptékben tudtak felzárkózni. Lényegében kijelenthetjük, hogy a város belső tradicionális lakóövéből kitelepülők a város peremén nagyjából hasonló lakókörnyezetbe érkehetnek – ha kiköltözésben gondolkodnak – mint ahonnan elmozdulnak, sőt, egyes elemek tekintetében (kert, szobaszám, alapterület), akár magasabb életminőséggel kecsegtető környezetet is találhatnak maguknak. A 2001-es Népszámlálás alapján született munkák (Boros

2009; Rácz 2014) Szegeden még egyértelműen hátrányos helyzetűnek írják le a városi peremzónát (a lakótelepekkel együtt). A fentebb bemutatott eredmények ezt a határvonalat egyértelműen kijebb helyezik a városi térben. Ezt a következtetést alátámasztja Vasáros Gábor és Szalai Ádám (2023) tanulmánya is, amely rávilágít arra, hogy a 2011 utáni évtizedben még a „klasszikus” tanyás külterületeken is elindult egy térben szelektív megújulás. Ennek azonban nem kívánt hozadéka az erősödő térbeli szegregáció. Nagyon fontos lesz tehát követni és a részletes adatok alapján elemezni a 2022-es Népszámlálás számlálókörzetes adatait, hogy lássuk a folyamat irányát és a változás nagyságrendjét az elmúlt 12 évben. A 2022-es részletes adatok azonban még nem fogják tükrözni a zártkertek, vagy éppen a tanyák építési szabályozásában 2022–2023-ban bekövetkező változásait (Vasáros 2023; Vígvári 2023), ezek hatását a következő cenzusból kiindulva lehet majd felmérni.

### **Az eredmények kontrollja – a népesség és a lakásállomány relatív dekoncentrációja más adatforrások tükrében**

A legnagyobb módszertani problémát az jelentette számunkra, hogy a helyi szabályozás szerint Szeged városában a központi belterület lehatárolása kifejezetten tágra sikerült, magában foglalja az összes csatolt települést (2001 óta), valamint a telepeket is. Ez némiképp ellentmondásban van az országos szintű szabályozással, amelynek értelmében központi belterületbe olyan városrészeket lehet besorolni, melyek közvetlen fizikai kapcsolatban vannak a folyamatosan beépített városterülettel. Ez utóbbit nem teljesíti Kiskundorozsma, Gyálarét, Szentmihály, kicsit rigorózusabban véve Szőreg, és a telepek zöme, hiszen azokat a belső vároresttől a körtöltés és részben a rajta futó vasúti pályát övező MÁV-terület fizikailag is elválasztja. Ugyanakkor a KSH és a Szeged Városatlasz nevezéktana (Helységnevtár 2022, Szeged Városatlasz 1999) és a szintén a KSH által használt (KSH 2003), illetve a Szeged Város Integrált Városfejlesztési Stratégiájában (2009) alkalmazott városrészi beosztás egymáshoz viszonyítva is lényeges eltérést mutat<sup>5</sup>. Az egyedi adatvásárlás során megkapott külterületi számlálókörzetek esetében pedig esély sem volt a nevezéktan egységesítésére. Így végül a KSH Helységnevtárai (1985, 1993, 2003, 2013) és Helységnevkönyve (2022, 2023), valamint „A nagyvárosok belső szerkezete – Szeged” (2003) című kiadvány városrészi adatforrásait használtuk a lakhatási adatokra épülő megállapítások ellenőrzésére.

<sup>5</sup> Arról nem szólva, hogy az egy generációval frissebb Szeged ITS által használt átlagosan 30.000 fős ún. „városrészek” a belső térszerkezet felszínes elemzésére is teljesen alkalmatlanok.

A mindenkori egyéb belterület és külterület kategóriába sorolt egységekben az 1980-as évtizedben még mind a népességszám, mind a lakásállomány csökkent (előbbi nagyjából harmadával, közel 3000-ról 2000 alá), vagyis ekkor még belső szuburbanizációs folyamatokról nem lehet beszélni. Ehhez képest az 1990-es évtizedben gyökeres fordulat állt be, a külső peremek népessége megkétszereződött, a lakott lakások száma pedig két és félszeresére emelkedett.<sup>6</sup> Utóbbiak mellett – ekkor még szerény számban – megjelentek a nem lakáscéllal épült, de tartósan lakott épületek is (zömmel üdülők, nyaralók).

2001-ben a csatolt településeken nagyjából 22 ezren, a telepeken 13500-an, Újszeged keleti és déli peremzónájában<sup>7</sup> 5500-an, míg a zártkertekben ekkor nagyjából 920, az üdülőterületeken 560 lakos élhetett, a tanyavilágot pedig 1100-an népesítették be, vagyis a város teljes népességének bő negyedét tették ki a peremterületek. A lakásállomány a peremeken 2001-ben 15200 körül alakult, ami a teljes városi lakásállomány 23%-a. Csupán a tanyavilágnál látunk látványos eltérést a két indikátor arányai között, ami arra vezethető vissza, hogy utóbbiban 100 lakásra csupán 115 lakos jutott, vagyis erős többségben voltak az egyszemélyes háztartások (idős, többségükben nyugdíjas nők). Mindez azért fontos jelzőszám, mert a külterületi lakásállomány megújulása az 1980-as és 1990-es évtizedekben gyorsult fel, a 2001-es állomány 29%-a az 1980-as években, 35%-a az utolsó évtizedben épült fel, vagy újjá. Ez a fizikai megújulás viszont akkor még nem vezetett az ottani népesség dinamikus cserélődéséhez.

A 2000-es évek első évtizedének folyamatait jóval nehezebb értékelni, hiszen ekkor egy sor, korábban máshova sorolt városrészt, utat, dűlőt központi belterületbe vontak.<sup>8</sup> Ezzel a népességszám 4700 fölé emelkedett, viszont a lakott lakások száma durván 100-zal csökkent. Ez azt jelentette, hogy míg 2001-ben 100 lakott lakásban átlagosan 193 fő élt (azaz viszonylag magas lehetett az egyedül élők aránya), addig 2011-ben már 230, vagyis felgyorsult a gyermekes családok kiköltözése a peremekre.

A 2011-es adatvásárlás számlálókörzetes adataiból nagyjából 16600 peremterületi lakást tudunk összegezni, amiből 15600 volt lakott, miközben a lakott üdülők száma 15-ről 140-re emelkedett. A kategóriák zömében emelkedő lakásszámokat látunk: csatolt települések: +8,6%, telepek +27,6%, zártkertek +86% (ezek 90%-a ekkor már lakott!)<sup>9</sup>, üdülőterületek +140%. Csökkenést két kategória esetében érzékeltünk, ebből az Újszeged városrész peremén regisztrált csökkenés technikai, mert Marostó városrésze (2001-ben 1123 lakás) már nem kaptunk adatokat, azt tisztítva a növekedés +75%, ami

<sup>6</sup> Mindez úgy, hogy már ekkor is voltak kisebb volumenben belterületbe vonások (pl. Pihenő utca).

<sup>7</sup> Fűvészkert, Marostói városrész, Újszőreg.

<sup>8</sup> Az utak közül: Alsó-Kikötő sor, Bajai út, Harcos utca, Légio-Törökkanizsa utca, míg az egyéb belterületek közül: Gyálarét, Szikósó – több mint 660 lakott lakással és 1840 bejelentett lakossal.

<sup>9</sup> Úgy, hogy a Marostói kiskerteteket már az Újszeged keleti pereméhez soroltuk. Ott 2001-ben 172 lakást írtak össze.

jól belesimul a zártkerti átlagba. Ugyanakkor, az egyéb külterület kategóriában papíron 82,5%-kal csökkent a lakások száma, itt is a változó besorolás az oka az anomáliának. Végeredményben a peremzóna súlya a város teljes lakásállományában nagyjából szinten maradt, csak a belső arányok tolódtak el némileg a zártkertek, az üdülőterületek és Újszeged déli és keleti pereme irányába.

Fontos adalék, hogy a városban összeírt 2006 üdülő 97,5%-a a peremzónákban koncentrálódik, és ezek funkcionális konverziója jelentősen gyorsult 2001-2011 között, amivel hosszabb távon a városvezetésnek is számolnia kell.

### **Konklúzió – az esettanulmányokon túlmutató tanulságok**

A szuburbanizáció folyamata a tágabb térségben – különösen a vidéki nagyvárosokban – a rendszerváltás után gyorsult fel, vagy indult el és vált határozott, a városi tereket és a városkörnyékeket is átalakító térfolyamattá a makrorégióban. Ennek irodalma nagyon szerteágazó, itt csak néhány releváns példát emelek ki:

- a cseh folyamatok talán a legjobban megkutatottak (pl. Ourednicek 2007), s ott látni kísérletet a „non-metropolitan” hierarchiaszint vizsgálatára (Kubes, Novacek 2019);
- a magyar szakirodalomban Timár Judit írása azért iránymutató, mert kifejezetten kereste az alföldi városok sajátosságait a folyamat megjelenésében, lefutásában (Timár 1992);
- Bajmócy Pécs példáján már 2000-ben érzékeltette, hogy a vidéki nagyvárosokban zajlik a szuburbanizáció, de azt elsősorban a népességszám változása, a helyi társadalom átalakulása mentén lehetett vizsgálni más, elérhető adatok híján.

Az általunk vizsgált jelenség jól illeszkedik a kis- és középvárosi kutatások fő irányvonalába (Demaziere 2022), s egyúttal a poszt szocialista városi tér átalakulásának tágabb folyamatába (Sýkora, Bouzarovski 2012; Smith, Timár 2016; Tosics 2005) is. Tanulmányunk újdonsága a használt adatbázisokban, azok egyedi kombinációjában, és módszertanában rejlik.

A város-vidék peremzóna (fringe) transzformációja éppen a rendszerváltás követően gyorsult fel és vált látványossá, így a földrajz által kutatott témává is. Ezzel együtt kifejezetten ezt homlokterükbe állító elemzések viszonylag kis számban jelentek meg a kelet-közép-európai térségben (Sharp, Clark 2008; Szafranska, de Lille, Kazimierczak 2018; Magyarországról Timár, Baukó 1999; Vasárus, Bajmócy, Lennert 2018). Sajátos, de fontos megközelítést jelent a szétterülés ökológiai hatásainak elemzése (Haase et al. 2013), és a „szuburbanizációs ökológiai lábnyom” fogalmának bevezetése (Seto,

Güneralp, Hutya 2011). Itthon a földrajzi szakirodalomban még csak kis számban látunk erre irányuló terepi kutatásokat (Vasárus, Lennert 2022), de eredményeik reflektálnak a nemzetközi esettanulmányokból levont következtetésekre. A városhatáron belül zajló szuburbanizációs folyamatok poszt szocialista párhuzamait azonban a szakirodalomban leginkább a lengyel példákban találjuk meg (Spórna, Krzysztofik 2020; Smytkie 2021), a korábban már említett hazai példák mellett.

A rendszerváltást követően a korábbi meglehetősen szigorú, kemény jogkövetkezményekkel járó szabályozás mind az országos, mind helyi szinten jelentősen „felpuhult”, nem csak Magyarországon, hanem a volt poszt szocialista térség egészében. Ez egészen elképesztő illegális, féllegális térhasználati formák megjelenését eredményezte, akár a városok belső tereiben (Chelcea, Druta 2016; Hirt, Stanilov 2009; Wysocka, Bieganska, Grzelak-Kostulska 2021). Hazánkban tömegesen nem jellemző a belső lakózónákban a köztér tömeges illegális beépítése és elfoglalása, ám a városi peremzóna átalakulása már egészen más képet mutat.

A városhatáron belül Szeged esetében létezik szuburbanizáció, ezt a rendelkezésre álló adatok alapján a rendszerváltást követő évtizedekre lehet detektálni. A folyamat követhetőségét jelentősen nehezíti az egyes városrészek, határrészek jogi, városrendezési kategóriáinak módosítása, sok esetben a létező törvényi szabályozás nem kellő figyelembe vétele is. Elemzésünk azonban így is rávilágított, hogy a városok közigazgatási határán belül folyik a népesség és a lakásállomány dekoncentrációja, ami térben és az egyes általunk használt térkategóriától függően mérsékelt (csatolt települések, telepek), vagy igen dinamikus (zártkertek, üdülőterületek, a város tiszántúli keleti-délkeleti peremzónája) formát öltött 1990–2011 között. Mindezt a beépítettség növekedése, a lakásállomány változása, valamint a népességszám alakulása is jól dokumentálhatóvá teszi.

Az alapvető, a lakosság életminőségét befolyásoló tényezőket tekintve 2011-re határozottan felzárkóztak a csatolt települések és a telepek a városi átlaghoz, sőt, néhány vonatkozásban a zártkertek és üdülőterületek rendszerváltozaskor még észlelt (Mészáros 1990, 1994) lemaradása is mérséklődött. Utóbbi terek esetében látjuk a benépesülést, a lakóingatlanok funkcionális konverzióját támogató lépéseket (pl. a zártkerti beépítés újraszabályozása, egyes kertségek belterületbe vonása – Szeged esetében pl. a Bodomi-kertké), de az utcák kialakítása, a telekméretetek számos esetben korlátozzák mind a vonalas infrastruktúrák kiépítését (burkolt út, járda, közvilágítás, csatornázás, esővíz elvezetés), mind egyes közszolgáltatások (tömegközlekedés, hulladékgyűjtés és elszállítás) megszervezését.



Új eredményekre jutottunk a gazdasági, általánosabban a nem lakhatási céllal épített épületek funkcionális átalakulásának vizsgálata kapcsán is. Rávilágítottunk, hogy az alföldi nagyvárosok (Debrecen, erősebben Szeged) külterületén már mérhető nagyságrendben történik meg ezen építmények lakáscélú hasznosítása, ami újabb szuburbanizációs pályát nyithat meg.

A hajdani tanyavilág esetében a legújabb kutatások (Vasárus, Szalai 2023) éppen Szeged példáján jelzik a szelektív megújulás, a társadalmi szegregáció, a lokális mikro-társadalmi kapcsolatrendszer szétesésének előrehaladását, míg más vizsgálatok (Vasárus, Lennert 2022) a folyamat környezeti kockázataira hívják fel a figyelmet. A tanyák új átalakulási hullámát a 2023-as új szabályozási keretrendszer nyithatja meg, ami egyrészt a korábbinál jóval kisebb (már 1500 nm-es telekméret felett) parcelláknál lehetővé teszi a „tanya” besorolás elérését, de emellett a beépíthető arányokat is a korábbi falusias lakóterületek (Lf) szintjére (30%) emeli, utat nyitva ezzel a „ranch” típusú épületek felhúzása előtt.

A törvényi szabályozás korábbi és jelenlegi változása (Kováts 2023; Vasárus 2023) lehetőséget adott a helyi önkormányzatoknak a központi belterület térbeli kiterjesztésére és az ún. „egyéb belterületi” kategória rugalmas használatára. Szeged esetében ezzel a városvezetés élt és ennek következménye a peremzóna infrastrukturális és életminőségben, komfortosságban történő felzárkózása a város belső lakóterületeihez. Ugyanakkor a fizikai keretek (telekstruktúra és -méretek, utcaszélesség, beépítési szabályok) egy sor területen – elsősorban a volt és újra megjelenő zártkertekben – korlátai a további érdemi fejlesztéseknek, a már megindult felzárkózás folytatódásának. A folyamat kifutására egyértelműen hatással lehet a lakáshitelezés feltételrendszerének változása és a peremzóna egyes elemeinek eltérő jogi helyzete (Gagy, Vígvári 2018). A lakásépítés gyakorlatának 2010-es évek folyamán történt többlépcsős átalakítása, az egyszerű bejelentéssel építhető lakóingatlanok körének megteremtése (2017), ugyanakkor a családi, kalákában történő kivitelezés ellehetetlenítése (Kováts 2023) ma még nehezen megjósolható következményekkel járhat.

További kutatást igényel a nem lakott lakások számának látványos emelkedése 2011, 2016 és 2022 között (Nagy G. 2021), valamint a peremzóna fokozódó betelepülése is. A témában elérhető szakértői interjúk (G7 portál – Czirfusz M., Index – Nagy Gy.) csak részleges választ adtak a hazai nagyvárosok, ezen belül elsősorban az alföldi regionális centrumok folyamataira, s részletes számlálókörzeti adatok híján további következtetések levonására még nem látunk lehetőséget.

Fontos tanulsága a fenti elemzésnek, hogy egyes elemeiben léteznek sajátos „alföldi” vonások a városok körüli tér rendszerváltást követő átalakulásában, s ezek bő három évtized távlatában már inkább tűnnek tartós eltéréseknek, mintsem rövid távú,

idővel elhalványuló jellemvonásoknak. Ezek legfontosabb eleme, hogy a dunántúli regionális centrumok körül megfigyelhető, a városhatárt átlépő és széles települési kört átformáló szuburbán folyamatok az alföldi centrumok környezetében szerényen (Szeged), vagy alig (Debrecen) figyelhetők meg. Az alföldi nagyvárosok élnek a nagy közigazgatási terület kínálta lehetőséggel és a városból történt kiáramlás egy részét igyekeznek ott megfogni, s ehhez rugalmasan használni a lokális rendeletalkotási, fejlesztési és rendezési eszköztárat.

## Irodalom

- Bajmócy P. (2000): A vidéki szuburbanizáció Magyarországon Pécs példáján. *Tér és Társadalom*, 2–3., 323–330. <https://doi.org/10.17649/TET.14.2-3.600>
- Bajmócy P., Makra Zs. (2016): Központi- és egyéb belterületek és külterületek népesedési trendjei Magyarországon 1960-2011 között. *Településföldrajzi Tanulmányok*, 2., 3–21.
- Boros L. (2009): *A városi depriváció térbelisége*. Doktori (PhD) értekezés. SZTE TTIK FDI, Szeged
- Chelcea, L., Drutá, O. (2016): Zombie socialism and the rise of neoliberalism in post-socialist Central and Eastern Europe. *Eurasian Geography and Economy*, 57., 521–544. <https://doi.org/10.1080/15387216.2016.1266273>
- Couch, C., Petschel-Held, G., Leontidou, L. (eds.) (2007): *Urban Sprawl in Europe: Landscapes, Land-Use Change & Policy*. Blackwell Publishing.
- Csatári B., Farkas J. Zs., Lennert J. (2013): Land use changes in the rural-urban fringe of Kecskemét after the economic transformation. *Journal of Settlements and Spatial Planning*, 2., 153–159.
- Demaziére, Ch. (2022): Urbanisation, suburbanisation and territorial development: research issues for small and medium-sized towns. In: Mayer, H., Lazzerani M. (eds.): *A Research Agenda for Small and Medium-Sized Towns*. Chapter 4. 39–55. <https://doi.org/10.4337/9781800887121.00008>
- Gagyí Á., Vígvári A. (2018): Informal Practices in Housing Financialisation: The Transformation of an Allotment Garden in Hungary. *Critical Housing Analysis*, 5., 46–55. <https://doi.org/10.13060/23362839.2018.5.2.442>
- Haase, D. et al. (2013): Environmental Justice and Sustainable Urban Regeneration in Europe: A Framework for Analysis. *Journal of Environmental Policy & Planning*, 3., 281–300.
- Hegedűs L. D. (2023): *A népességeloszlás és a közösségi közlekedés kapcsolata – különös tekintettel Debrecen belső szuburbanizációjára 1980-2020 között*. Doktori (PhD) értekezés. DE TTK FDI, Debrecen
- Hegedűs L. D., Túri Z., Apáti N., Péntes J. (2023): Analysis of the Intra-Urban Suburbanisation with GIS Methods. The Case of Debrecen since the 1980s. *Folia Geographica*, 1., 23–39.
- Hirt, S., Stanilov, K. (2009): Informal Urban Development and Sprawl. In: Hirt, S., Stanilov, K. (eds.): *Twenty Years of Transition: The Evaluation of Urban Planning in Eastern Europe and the Former Soviet Union, 1989-2009*. UN Human Settlements Programme, Nairobi, Kenya, 82–96.
- Koós B. (2020): Városi zsugorodás és lakóhelyi szegregáció Magyarországon. *Tér és Társadalom*, 1., 48–68. <https://doi.org/10.17649/TET.34.1.3182>
- Kováts B. (2023): Conceptualising the conservative housing regime: the case of Hungary. *International Journal of Housing Policy*, 1., 1–25. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2156264>
- KSH (2003): *A nagyvárosok belső térszerkezete – Szeged*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest

- Kubes, J., Nováček, A. (2019): Suburbs around the Czech provincial city of Ceské Budějovice Territorial arrangement and problems. *Hungarian Geographical Bulletin*, 1., 65–78. <https://doi.org/10.15201/hungeobull.68.1.5>
- Lennert J. (2017): *A visegrádi országok vidéki újrastrukturálódásának néhány társadalmi földrajzi aspektusa*. Doktori (PhD) értekezés. SZTE TTK FDI, Szeged
- Mészáros R. (1994): *A település térbelisége*. ACTA Geographica Szegediensis Különszám. JATEPress, Szeged
- Mészáros R. (szerk.) (1990): *Az urbanizáció térbeli folyamatai Szegeden*. JATE, Szeged
- Nagy G. (2021): Ciklikus fejlődés a lakáspiacokon. In: Koós B. (szerk.): *Területi Riport – 2021*. KRTK RKI, Budapest, 139–168.
- Nagy G. (2023): Megragadható-e a vidéki nagyvárosok körüli szuburbanizáció a lakáspiaci indikátorok változásán keresztül? *Területi Statisztika*, 6., 683–721; <https://doi.org/10.15196/TS630602>
- Ouředníček, M. (2007): Different suburban development in the Prague urban region. *Geografiska Annaler Serie B. Human Geography* 89., 111–126. <https://doi.org/10.1111/j.1468-0467.2007.00243.x>
- Pénzes J., Hegedűs L. D., Makhanov K., Túri Z. (2023): Changes in the Patterns of Population Distribution and Built-up Areas of the Rural-Urban Fringe in Post-Socialist Context – A Central European Case Study. *Land*, 9. 1682. <https://doi.org/10.3390/land12091682>
- Pócsi G. (2011): Land Use Change of the 'Small Hobby Gardens' in the Peri-Urban area of Szeged, Hungary. *Forum Geographia*, 2., 312–321. <https://doi.org/10.5775/FG.2067-4635.2011.018.D>
- Rácz A. (2014): *Szegregáció a fejekben*. A statisztikai és a mentális társadalmi és térbeli elkülönülés vizsgálata Szegeden. KSH, Budapest (Műhelytanulmányok; 4.)
- Seto, K. C., Güneralp, B., Hutyra, L. R. (2011): Global Forecasts of Urban Expansion to 2030 and Direct Impacts on Biodiversity and Carbon Pools. *Proceedings of the National Academy of Sciences USA*, 40., 16083–16088. <https://doi.org/10.1073/pnas.1211658109>
- Sharp, J. S., Clark, J. K. (2008): Between the Country and the Concrete: Rediscovering the Urban-Rural Fringe. *City Community*, 1., 61–79. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2007.00241.x>
- Smith, A., Timár J. (2010): Uneven transformations: Space, economy and society 20 years after the collapse of state-socialism. *European Urban and Regional Studies*, 2., 115–125. <https://doi.org/10.1177/0969776409358>
- Spórna, T., Krzysztofik, R. (2020): 'Inner' Suburbanisation – Background of the phenomenon in a polycentric, post-social and post-industrial region. Example from the Katowice conurbation. *Cities*, 104., 102789 <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102789>
- Sýkora, L., Bouzarovski, S. (2012): Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition. *Urban Studies*, 1., 43–60. <https://doi.org/10.1177/0042098010397402>
- Szafranska, E., de Lille, L. C., Kazimierzczak, J. (2018): Urban shrinkage and housing in a post-socialist city: Relationship between the demographic evolution and housing development in Łódź, Poland. *Netherlandse Journal of Housing and Built Environment*, 2., 441–464. <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9633-2>
- Szmytkie, R. (2021): Suburbanisation processes within and outside the city: The development of intra-urban suburbs in Wrocław, Poland. *Moravian Geographical Report*, 2., 149–165. <https://doi.org/10.2478/mgr-2021-0012>
- Timár J. (1992): The main features of suburbanisation in the Great Hungarian Plain. *Landscape and Urban Planning*, 2-4., 177–187. [https://doi.org/10.1016/0169-2046\(92\)90021-Q](https://doi.org/10.1016/0169-2046(92)90021-Q)
- Timár J. (1995): *A szuburbanizáció néhány elméleti kérdése és alföldi vonásai*. Kandidátusi értekezés. MTA, Budapest

- Timár J., Baukó T. (1999): A „város-vidék peremzóna” néhány sajátossága és szerepe az alföldi városok átalakulásában. *Alföldi Tanulmányok* 17., 94–111. Nagyalföld Alapítvány, Békéscsaba
- Tosics, I. (2005): City Development in Central and Eastern Europe Since 1990: The Impact of Internal Forces. In: Hamilton, F. E. I., Andrews, K. D., Pichler-Milanovic, N. (eds.): *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe*. UN-HABITAT.
- Vasárus G. L. (2019): *A lakossági szuburbanizáció szerepe a hazai vidéki agglomerációk külterületeinek átalakulásában*. Doktori (PhD) értekezés. SZTE TTIK FDI, Szeged
- Vasárus G. L. (2023): A városi szétterülés és külterületekre vonatkozó kurrens szabályozás összefüggései. In: Koós B. (szerk.): *Területi Riport – 2023*. KRTRK RKI, Budapest, 212–226.
- Vasárus G. L., Bajmócy P., Lennert J. (2018): In the shadow of the city: Demographic processes and emerging conflicts in the rural-urban fringe of the Hungarian agglomerations. *Geographica Pannonica*, 1., 14–29. <https://doi.org/10.5937/22-16572>
- Vasárus G. L., Lennert J. (2022): Suburbanisation within City Limits in Hungary – A Challenge for Environmental and Social Sustainability. *Sustainability*, 14., 8855. <https://doi.org/10.3390/su14148855>
- Vasárus G. L., Szalai Á. (2023): Formálódó peremterületek: a szegénység és a jóléti szuburbanizáció egymás mellett élése hazai városok példáján. *Tér és Társadalom*, 1., 23–48. <https://doi.org/doi.org/10.17649/TET.37.1.3476>
- Vígvári A. (2023): *Zártkert-Magyarország. Átmeneti terek a nagyvárosok peremén*. Napvilág Kiadó, Budapest
- Wysocka, D., Bieganska, J., Grzelak-Kostulska, E. (2021): Construction Activity as an Element of Suburban Zone Development. *Land*, 11., 1229. <https://doi.org/10.3390/land10111229>

### Felhasznált egyéb források

- KSH Helységnévkönyv, 1985, 1993, 2003, 2013
- KSH Helységnévtár, 2022, 2023 a KSH hivatalos honlapjáról ([www.ksh.hu](http://www.ksh.hu))
- KSH a lakásállomány számlálókörzetes adatai, 2011 – Szeged peremzónájának és külterületének számlálókörzeteiből
- Szeged Városatlasz – Firkás Térkép Stúdió, Szeged, 1999.
- Szeged Város Integrált Fejlesztési Stratégiája, Helyzetértékelés. Szeged MJV, 2009.
- G7 portál: Miért van 600 ezer üres lakás az országban? (Stubnya Bence interjúja Czirfusz Mártonnal 2023.10.09.)
- Index portál: Több mint 15 ezer lakás áll üresen Szegeden. (HL interjúja Nagy Gyulával 2023.10.09.)

**Mellékletek: A 2011. évi számlálókörzetes adatok  
városrészi összesített eredményei**

*1. melléklet: Lakott lakások komfortosság és szobaszám szerint*

	<i>Komfortos és összkomfortos lakások aránya</i>	<i>Egyszobás lakások aránya</i>	<i>Öt, vagy több szobás lakások aránya</i>
Baktó	96,80	0,98	26,32
Baktói kiskertek	84,92	30,77	3,38
Béketelep	94,59	2,43	11,94
Tápé	95,08	2,73	12,79
Petőfitelep	94,66	4,29	13,73
Új-Petőfitelep	93,48	4,09	17,79
Kiskundorozsma	93,45	2,83	7,99
Subasa	97,13	13,40	3,83
Sziksós	82,88	43,24	0,60
Kecskéstelep	96,69	1,42	12,62
Klebelsberg-telep	98,49	1,19	18,47
Szentmihály	92,73	1,70	12,95
Szentmihály kiskertek	92,00	24,00	0,00
Gyálarét	94,00	3,36	14,15
Gyálaréti kiskertek	82,11	38,21	0,81
Tompasziget	97,34	30,85	0,53
Szőreg	94,09	2,13	16,76
Újszőreg	94,90	1,63	12,24
Újszeged-Dél	82,67	14,52	26,23
Újszeged-Kelet	98,98	3,75	33,28
Egyéb külterület	61,73	9,88	2,47
Béketelep külterület	n.l.	n.l.	n.l.
Iparváros	78,67	10,67	10,67
Kecskéstelep külterület	n.l.	n.l.	n.l.
Szentmihály külterület	50,00	0,00	0,00
Tápéi kiskertek	100,00	0,00	0,00
Újszeged külterület	100,00	0,00	37,50
<i>Szeged összesen</i>	<i>96,86</i>	<i>9,40</i>	<i>6,00</i>

*Megjegyzés: n.l. – nincs lakás*

## 2. melléklet: Lakóingatlanok rendeltetés szerint

Városrész/külterület	Lakások rendeltetés szerint				Üdülők
	összes lakás	lakott lakás		nem lakott lakás	
		összesen	ebből: lakott üdülő		
Baktó	557	523	0	34	1
Baktói kiskertek	325	290	14	35	242
Béketelep	536	493	0	43	0
Tápé	1 777	1 713	0	64	0
Petőfitelep	2 192	2 066	6	126	167
Új-Petőfitelep	905	842	0	63	0
Kiskundorozsma	3 467	3 262	0	205	0
Subasa	209	209	110	0	433
Sziksós	333	294	5	40	754
Kecskéstelep	634	595	0	39	0
Klebelsberg-telep	926	893	0	33	0
Szentmihály	880	810	0	70	5
Szentmihály kiskertek	25	19	0	6	49
Gyálarét	417	390	0	27	0
Gyálaréti kiskertek	123	115	2	8	16
Tompasziget	188	179	1	9	126
Szőreg	1 456	1 336	0	120	0
Újszőreg	490	463	0	27	0
Újszeged-Dél	427	388	0	39	5
Újszeged-Kelet	586	544	2	42	153
Egyéb külterület	81	73	0	8	4
Béketelep külterület	0	0	0	0	0
Iparváros	75	61	0	14	0
Kecskéstelep külterület	0	0	0	0	0
Szentmihály külterület	3	1	0	2	0
Tápéi kiskertek	5	5	0	0	0
Újszeged külterület	8	7	0	1	0
<i>Városperem összesen</i>	<i>16 625</i>	<i>15 571</i>	<i>140</i>	<i>1 055</i>	<i>1 955</i>
<i>Szeged összesen</i>	<i>79 744</i>	<i>70 821</i>	<i>140</i>	<i>8 923</i>	<i>2 006</i>

Megjegyzés: n.l. – nincs lakás

## 3. melléklet: Lakóingatlanok az építés éve szerint

	1991–2000 között épült lakások aránya	2001–2010 között épült lakások aránya
Baktó	19,07	13,65
Baktói kiskertek	23,38	13,54
Béketelep	7,46	11,94
Tápé	6,56	8,31
Petőfitelep	8,44	8,53
Új-Petőfitelep	11,48	15,58
Kiskundorozsma	3,81	4,41
Subasa	12,92	20,10
Sziksós	22,22	12,01
Kecskéstelep	4,89	6,15
Klebensberg-telep	9,50	4,86
Szentmihály	14,20	7,95
Szentmihály kiskertek	48,00	36,00
Gyálarét	9,83	10,79
Gyálaréti kiskertek	17,07	12,20
Tompasziget	34,04	25,00
Szőreg	8,17	10,71
Újszőreg	6,73	5,31
Újszeged-Dél	22,72	28,10
Újszeged-Kelet	3,57	48,63
Egyéb külterület	15,19	1,27
Béketelep külterület	n.l.	n.l.
Iparváros	10,67	16,00
Kecskéstelep külterület	n.l.	n.l.
Szentmihály külterület	0,00	0,00
Tápéi kiskertek	0,00	40,00
Újszeged külterület	0,00	100,00
<i>Szeged összesen</i>	<i>7,38</i>	<i>12,50</i>

Megjegyzés: n.l. – nincs lakás

## 4. melléklet: Vezetékes infrastruktúra hálózatokkal való ellátottság (lakott lakások)

	<i>Hálózati vízvezeték- kel ellátott lakások aránya</i>	<i>Közüzemi szenny- víz-csatornával ellátott lakások aránya</i>	<i>Vezetékes gázzal ellátott lakások aránya</i>
Baktó	98,65	92,87	92,50
Baktói kiskertek	76,00	1,85	65,54
Béketelep	99,81	96,46	83,96
Tápé	98,58	94,97	85,57
Petőfitelep	98,86	94,57	87,59
Új-Petőfitelep	99,01	96,46	89,39
Kiskundorozsma	99,05	97,58	85,23
Subasa	93,30	1,91	69,86
Sziksós	89,49	6,01	59,46
Kecskéstelep	99,68	96,21	94,79
Klebelsberg-telep	99,24	97,62	92,55
Szentmihály	98,64	95,91	82,84
Szentmihály kiskertek	76,00	0,00	40,00
Gyálarét	99,52	98,08	82,73
Gyálaréti kiskertek	90,24	1,63	66,67
Tompasziget	93,09	1,06	71,28
Szőreg	98,42	95,54	87,50
Újszőreg	99,80	98,16	89,59
Újszeged-Dél	99,06	94,15	64,17
Újszeged-Kelet	99,66	99,32	96,76
Egyéb külterület	30,38	2,53	17,72
Béketelep külterület	n.l.	n.l.	n.l.
Iparváros	88,00	81,33	70,67
Kecskéstelep külterület	n.l.	n.l.	n.l.
Szentmihály külterület	0,00	0,00	25,00
Tápéi kiskertek	100,00	100,00	20,00
Újszeged külterület	100,00	100,00	87,50
<i>Szeged összesen</i>	<i>99,13</i>	<i>96,81</i>	<i>61,36</i>

Megjegyzés: n.l. – nincs lakás