

TÉNYKÉP / REPORTS

Egy település, öt lakópark Esettanulmány a szuburbanizáció hatásairól egy agglomerációs településen

One settlement, five residential parks. Case study on the effects of suburbanisation in an agglomeration settlement

GYORGYOVICHNÉ KOLTAY ELVIRA

GYORGYOVICHNÉ KOLTAY Elvira: doktorjelölt, Budapesti Corvinus Egyetem, Szociológia Doktori Iskola; 1093 Budapest, Közraktár u. 4-6.; elvira.koltay@gmail.com; <https://orcid.org/0000-0001-8165-2382>

KULCSSZAVAK: agglomeráció; szuburbanizáció; lakópark

ABSZTRAKT: A hazai szuburbanizáció, mely a rendszerváltást követően jelentősen átalakította a hazai városkörnyéki tereket és így a budapesti agglomeráció településeit is, az elmúlt évtized végére megtorpanni látszott. Úgy tűnt, hogy a hazai szuburbanizáció egy fontos szakasza lezárult. Az utóbbi egy-két évben azonban a kiköltözések száma újra növekvő tendenciát mutat. Habár a szuburbanizáció mostani dinamikái még nem látszanak biztosan, ezek a folyamatok mégis apropót adnak hatásainak elemzésére. A szuburbanizáció egyik jellemzője a lakóparkok elterjedése a térségben, melyet eddig kevesen vizsgáltak. Jelen tanulmány célja, hogy esettanulmány keretében mutassa be a lakópark-létesítések következményeit egy adott település életében.

Az esettanulmány helyszíne a budapesti agglomeráció északnyugati övezetében elhelyezkedő Piliscsaba, amely jellemzően magas társadalmi státuszú kiköltözők célpontja lett. A település a szuburbanizációnak köszönheti 2013-ban elnyert városi rangját és a területén felépült öt, egymástól típusban és történetileg is igen különböző lakóparkját. A településen két időpontban, 2009-ben és 2016-ban végzett kvalitatív és kvantitatív adatfelvétel lehetővé tette Piliscsaba és a különböző típusokba sorolt lakóparkok kapcsolatának longitudinális elemzését, kiemelve az egyes típusok és az adott lakóövezet integráltságának összefüggéseit.

Elvira GYORGYOVICHNÉ KOLTAY: doctoral candidate, Doctoral School of Sociology, Corvinus University of Budapest; Közraktár u. 4-6., H-1093 Budapest, Hungary; elvira.koltay@gmail.com; <https://orcid.org/0000-0001-8165-2382>

KEYWORDS: agglomeration; suburbanisation; residential park; gated community



ABSTRACT: After the change of the political system in 1989 and especially in the early 2000s, suburbanisation had a huge transformational effect in the areas surrounding a city, especially in the urban agglomeration of Budapest. Due to a declining economy and other changes, it seemed to have receded by the end of the last decade. However, during the last one or two years, the number of out-movers to the agglomeration has been on the rise again. Although the current dynamics of suburbanisation are not yet apparent, these processes provide a new reason for analysing its effects.

After taking stock of suburbanisation trends and the research history of residential parks and gated communities, this study presents details of the selected settlement and an analysis of its socio-economic structure. Piliscsaba, the object of the case study, is a town located in the northwestern part of Budapest's agglomeration which is also the residential region preferred by high-income individuals. Due to suburbanisation, Piliscsaba received "city" rank in 2013. Five residential parks were built there, representing approx. 20% of its population, and each coming with a history of its own.

In the analysis, three types of residential parks were identified: "closed" (gated communities), "semi-closed" (separated from the city, but non-gated) and "open" residential parks (non-separated and non-gated). They are: one gated community, two semi-closed, one open residential park, and another, yet unfinished residential area.

The qualitative and quantitative data surveys conducted in Piliscsaba in 2009 and 2016 allow a longitudinal analysis of the relationship between the settlement and the five residential communities. The unique characteristics of the settlement, the present economic and social environment and the behaviour of local actors obviously influence how the effects of suburbanization are variously perceived. In Piliscsaba investors were allowed to develop large new residential areas without sufficient infrastructure. Furthermore, decision-makers were not prepared for the fact that the integration of new residents proved to be difficult and were also surprised by the changes to the image of the town. Their general experience was the result of replacing a long-term strategy with the prospects of quick revenues.

In the case of Piliscsaba, the most important findings of suburbanisation literature were ignored. After all, conscientious planning by local decision makers and central regulations are necessary if a city is to benefit from population growth. Without a well thought-out strategy, the effects of suburbanisation can be dramatic, leading to serious conflicts and severely impacting an affected settlement.

Bevezetés

A szuburbanizáció, vagyis a „városi népesség és tevékenység dekoncentrációja” (Bajmócy 2014, 7.) az utóbbi 25 évben a budapesti agglomerációt Magyarország egyik legdinamikusabban változó területévé tette (Gergely 2014), megváltoztatva ezzel az érintett települések életét és történetét. A hazai szuburbanizációval és a budapesti agglomerációra gyakorolt hatásaival tanulmányok sora foglalkozik szociológiai (Csanádi et al. 2010; Csanádi, Csizmady 2002; Izsák 2003; Kovács 2001; Schuchmann 2013; Szirmai 2011a, 2011b), közgazdaságtani, politológiai (Jankó, Komornoki 2008), közigazgatási (Somlyódyne Pfeil 2011), településföldrajzi (Dövényi, Kovács 1999), de még környezetvédelmi (Kiss 2005) szempontból is.

Vizsgálatához aktualitást adnak a korábbi nagy kiköltözési hullám visszaesése utáni szuburbanizációs trendek, melyek a folyamat újbóli élénkülését jelzik (KSH 2017, 9.). A jelenlegi folyamatok szemléléséhez és esetleges alakításához

már rendelkezésünkre állnak az elmúlt évtizedek tapasztalatai. Az egyik ilyen – eddig csak részben vizsgált – tapasztalat a lakóparkok elterjedése a térségben, melyet többen előrevetítettek (Dövényi, Kovács 1999, 53.), illetve szuburbanizációval kapcsolatos írásaikban említettek (Buzsik 2014; Gergely 2008; Schuchmann 2013), ugyanakkor közelebbről nem vizsgáltak. Jelen írásomban esettanulmány keretében tárom fel a lakópark mint a lakóhelyi szuburbanizáció során népszerűvé vált új lakó- és életforma terjedésének lehetséges következményeit egy település életében.

A lakópark fogalma, elterjedése és vizsgálatának elméleti háttere

A városok fejlődési folyamatait tekintve a lakóparkok terjedése kapcsolódhat a reurbanizációs és a szuburbanizációs folyamatokhoz is. Míg előbbi esetben a városokban épülő többlakásos épületegyüttesek, addig utóbbi esetében a szuburbanban gyűrt többnyire családi házas beruházásai jellemzők (McKenzie 2003, 205.). A hazai lakóparkok megjelenése az 1990-es évekre tehető, de a budapesti agglomerációban a második nagy kiköltözési hullámmal, a 2000-es évek elején vált tömegessé. A 2011-es népszámlás idején Pest megyében a lakóövezeti jelleg¹ szerint lakóparkba sorolt 11 525 lakás közül 9472 lakás 2001 és 2011 között épült. Pest megyében 2011-ben 10 891, a lakóövezeti jelleg szerint lakóparkba sorolt lakás a budapesti agglomeráció településeihez tartozott. Az agglomeráció településein a 2001 és 2011 között épült összes lakás 14,7%-a tartozik a lakóparki lakások közé (KSH 2007, 2014a, 2014b.).

A lakóparkokkal kapcsolatos hazai szakirodalomban társadalomföldrajzi (Béres 2002; Hegedűs 2011; Puskás 2002), közgazdaságtani-politológiai (Cséfalvay 2008, 2010a, 2010b) építészeti, városrendezési (Schneller 2012; Vámos 2003) és városszociológiai (Csanádi et al. 2010; Csizmady 2008) szempontokból készültek vizsgálatok. A szuburbanizációról szóló tanulmányokban már az 1990-es évek végén hangsúlyozták a társadalmi különbségek várható növekedését (Dövényi, Kovács 1999, 53.). Gergely Júlia a budapesti agglomerációba költözők beilleszkedési nehézségeit tárgyaló 2008-as írásában sorra veszi mindazokat a lakóparkokkal kapcsolatos problémákat, melyek a nemzetközi szociológiai irodalomban is megjelennek. A gazdasági szempontból számos előnnyel rendelkező lakóparkok² ugyanis szociológiai, politológiai és városszociológiai, de sokszor építészeti szempontból is erős kritika tárgyai:

- Erősítik a szegregációs hatásokat azzal, hogy a lakóparkokba egyszerre és nagy számban érkeznek új beköltözők, akik többnyire a település külső területein telepszerűen, elszigetelve élnek.
- Lakóik sok esetben szegregációra törekednek, kevés a kapcsolatuk a településsel, továbbra is a fővárosba járnak dolgozni, tanulni, vásárolni és szórakozni.

- A lakópark aktuális divatot követő kialakítása és az ott élők életmódja nem illeszkedik a település hagyományaiba, megtöri a település arculatát, identitását.
- Számos külföldi kritikával egybecseng Gergely Júlia megállapítása, miszerint a lakóparkok „tulajdonképpen a tehetősebb közép- és felsőbb osztályok szegregációjának tipikus térbeli megnyilvánulásai” (Gergely 2008, 211.). Ezek a csoportok a lakóparkokban maguk próbálják megteremteni az igényeiknek megfelelő életmódot, létrehozva saját magánlakóhelyi kormányzati struktúráikat (Scott 1994).

Mindezek a kritikák elsősorban azokról a lakóparkokról szólnak, melyek megfelelnek a nemzetközileg elfogadott, nagyjából egységes fogalmi keretnek, mely szerint a lakópark olyan lakóövezet, „amely rendelkezik:

- a lakóterparkre való belépés korlátozásának és kontrolljának valamilyen eszközeivel,
- valamilyen közösségi és közösen használt tulajdonnal, közösen igénybe vett szolgáltatásokkal, és ezek használati jogát az egyéni lakástulajdonnal kombinálja, illetve
- a lakástulajdonosok között – szerződéses alapon – létrejött közösségi öngazgatás valamilyen formájával, szervezetével.” (Cséfalvay 2008, 13.)

Magyarországon ugyanakkor a lakóparkfogalomnak nem egységes a kritériumrendszere. Míg a hazai tudományos írások jórészt elfogadják a nemzetközi definíciót, a Központi Statisztikai Hivatal adatfelvételei már egészen más fogalmakészlettel dolgoznak, nem is beszélve a hétköznapi és hirdetésekben szereplő megnevezésekről. A lakóparkok vizsgálatok – amelyre eddig az agglomerációban kevés példa volt – érdemes figyelembe venni a lakóparknak nevezett beruházások közötti különbségeket és vizsgálni mindazokat az ingatlan-csoportokat, melyeket az önkormányzatok, illetve a befektetők lakóparknak hívnak. Annál is inkább, hiszen a – Gergely Júlia tanulmányából idézett – kritikák ezekre a lakóövezetekre is igazak vagy igazak lehetnek.

Esettanulmányomban a lakóparkokat zárt-nyílt kontinuum mentén helyezem el aszerint, hogy mennyiben felelnek meg a zárt lakópark fentebb ismertetett – nemzetközi meghatározásban lefektetett – feltételrendszerének. Ez alapján a lakóparkok három fő csoportját különítem el: zárt, félig zárt és nyílt lakóparkok (Koltay 2010), melyek ilyen módon összehasonlíthatóvá válnak.

- A *zárt lakóparkok* csoportjába a nemzetközi kritériumrendszernek teljes mértékben megfelelő, fallal vagy kerítéssel is körülvett lakóparkok tartoznak.
- A *félig zárt lakóparkok* csoportjába azon beruházásokat sorolom, melyek területileg elkülönülnek a településtől, de nincsenek kerítéssel, fallal körülvéve. Elvileg bárki szabadon sétálhat a jellemzően önkormányzati tulajdonban lévő közterületeiken, de a belépőket valamilyen módon, pl. térfigyelő kamerával ellenőrzik. A legtöbbjük nyújt bizonyos mértékű szolgáltatásokat is a lakók számára, akik többnyire közös tulajdonnal is rendelkeznek.

- A teljesen nyílt lakóparkok valójában csak nevükben lakóparkok, szerves részei az adott településnek, és attól egyáltalán nem különülnek el. A belépést nem korlátozzák, és jellemzően saját belső szolgáltatásokkal sem rendelkeznek.

A szuburbanizáció és a következményeként megjelenő lakóparkok – típusuktól függetlenül – megváltoztatják az érintett települések arculatát, hétköznapi életét és társadalmát. Vannak olyan egységes hatások, melyeket a települések nem kerülhetnek el (megnövekedett népességszám, növekvő bevételek, városiasodás, ugyanakkor integrációs nehézségek, infrastrukturális kihívások stb.). Másfelől számos tanulmány bizonyítja, hogy ezeket a hatásokat erősen befolyásolják a települések adottságai és a helyi szereplők viselkedése. Ezért esettanulmányom célja, hogy egy konkrét, lakóparkokkal is rendelkező szuburban település, Piliscsaba példáján mutassam be az általános és a sajátosan helyi hatásokat és következményeket. Munkám³ a szuburbanizációs hatásokon belül kifejezetten a lakóparkokra koncentrálni, longitudinálisan elemezve a különböző típusú lakóparkok piliscsabai történetét és településen belüli társadalmi-politikai kapcsolataik alakulását.

Az esettanulmány

Piliscsaba szuburbanizációs szempontból a kiemelt északnyugati agglomerációs övezetbe tartozó település. Természeti adottságainak és a közlekedési feltételeknek (10-es út, Esztergom–Budapest-vasútvonal) köszönhetően már a rendszerváltás előtt is vonzotta a beköltözőket, akiknek a száma az 1990-es években a lakásprivatizáció által is lendületet kapó hazai szuburbanizációval folyamatosan nőtt. (Az övezet lakónépessége 1990-ben 566 861 fő volt, mely 2016-ra elérte a 826 164 főt – KSH STADAT.) 1995-ben, Pilisjászfalu önálló településsé vált, az ekkor 4948 főt számláló Piliscsaba lakossága 2010-re elérte a 8074 főt, 2017-ben pedig – némi visszaesés után – 8097 fős lakónépességgel rendelkezett (nyilvan-tarto.hu 2010). Népségének növekedése mindvégig követte a teljes agglomerációra jellemző szuburbanizációs trendeket. A lakóhelyi szuburbanizációt, mely tehát elérte Piliscsabát is, elősegítette

- a gazdasági változás: a korábbi koncentrált nagyipar súlya jelentősen csökkent;
- a városi szolgáltatások és munkahelyek dekoncentrációja;
- az infrastrukturális változás (pl. megfelelő úthálózat, a gépkocsihaszna-lat elterjedése);
- a támogató politika;
- társadalmi szempontból a családi élet középpontba kerülése, a társadalmi rétegek szegregálódása (Fishman 1987), az amerikai mintát példaként állító divat (Dézert, Metton, Steinberg 1991), valamint egy olyan széles

társadalmi réteg létrejötte, amely akarta és tudta a szuburbán életformával járó többletköltségeket (pl. háztartásonként egy-két autó fenntartása) vállalni. A szuburbanizáció Nyugat-Európában és Észak-Amerikában is tipikusan a közép- és a felső középosztályhoz kapcsolható folyamat (Schuchmann 2013).

A budapesti agglomeráción belül a tehetősebb rétegek elsősorban az északnyugati agglomerációs övezetet választották kiköltözésük célpontjául (Csanádi, Csizmady 2002; Gergely 2008, 207.). Ez az övezet egyrészt a foglalkozási helyzet szempontjából magasabb státuszú, mint a másik két agglomerációs övezet, másrészt az ide költözők között az iskolai végzettség szempontjából emelkedő státuszú népesség sokkal nagyobb arányban van jelen, és a fővárosi átlagnál is dinamikusabb társadalmi réteghez tartozik (Csanádi, Csizmady 2002, 42.). Ezért az északnyugati agglomerációs övezet falvai rohamosan városiasodtak (Gergely 2008, 208.), Piliscsaba 2013-ban nyerte el a városi rangot.

Az övezet sajátosságain túl Piliscsaba speciális társadalmi helyzetéhez hozzájárul a vallási és nemzetiségi szempontból vegyes népesség-összetétel, illetve Klotildliget településrész sajátossága, mely az 1900-as évek elejétől értelmiségi, magas státuszú csoportok nyaraló-, majd lakóhelye. Az intézményi szuburbanizáció kivételes példájaként itt működik 1994 óta a Pázmány Péter Katolikus Egyetem bölcsészka is, mely valószínűsíthetően szintén hozzájárult a település társadalmának alakulásához, illetve bevételi forrást, munkahelyeket és kulturális programbővülést jelentett a település számára. Figyelemre méltó, hogy éppen a szuburbanizáció megtorpanása idején az egyetem is csökkentette a piliscsabai campuson végzett oktatói tevékenységét.

A legutóbbi népszámlálás adatai szerint Piliscsabán 2011-ben 100 foglalkoztatottra 35,1 fő vezető, értelmiségi foglalkoztatott és 24,1 fő egyéb szellemi foglalkoztatott jutott, ami magasabb Pest megye és a Pilisvörösvári járás átlagánál. Az itt élők átlagjövedelme is kiemelkedő. A településen jelentős számban élnek magasan kvalifikált csoportok, ugyanakkor vannak olyan településrészek, ahol az alacsonyabb státuszú csoportok koncentrálnak (1. táblázat).

A szuburbanizáció tehát egy eleve vegyes lakosságú, magas társadalmi státuszú csoportok által is lakott településre hozott az 1990-es évek közepétől nagyszámú új, jórészt közép- és felső középosztályhoz tartozó betelepülőt, köztük sok kisgyermekes családot, akiknek jórészt tömszerű letelepedése tovább növelte a társadalmilag és térben is elkülönülő részekből álló település töredezettségét.

A települési önkormányzat mindezekhez a folyamatokhoz változó módon állt hozzá. Dövényi Zoltán és szerzőtársainak tanulmánya az „enyhén támogató” önkormányzatok csoportjába sorolja a mindenkori piliscsabai önkormányzatot, mivel a beruházásokban nem vett részt, de bevételeinek növekedését remélve, különösen az első időszakban, a belterületbe vonásokkal támogatta azok megvalósulását (Dövényi, Kok, Kovács 1998). Szabó Julianna (2003) azt hangsúlyozza, hogy az 1990-es években alapvetően a „teljes profilváltás” stra-

1. táblázat: Lakossági és intézményi adatok
Residential and institutional data

Mutatók	Piliscsaba	Pilisvörösvári járás	Pest megye
Szja-adóalapot képező jövedelem egy adófizetőre (2013)	2 643 600 Ft	2 525 600 Ft	2 184 300 Ft
Szja-adóalapot képező jövedelem egy állandó lakosra (2013)	1 070 300 Ft	1 080 400 Ft	940 500 Ft
Ezer lakosra jutó adózók száma (2013)	404,9 fő	427,8 fő	430,6 fő
Foglalkoztatottak a lakónépesség százalékában (2011)	37,8%	41,2%	41,1%
100 foglalkoztatottra jutó vezető, értelmiségiként foglalkoztatott (2011)	35,1 fő	30,7 fő	21,8 fő
100 foglalkoztatottra jutó eltartott (2011)	90 fő	71 fő	65,8 fő
100 foglalkoztatottra jutó inaktív (2011)	61,8 fő	60,7 fő	65,1 fő
100 foglalkoztatottra jutó munkanélküli (2011)	12,7 fő	11,1 fő	12,5 fő
100 óvodai férőhelyre beírt gyerek (2013/2014)	104,2 fő	93,8 fő	91,2 fő
Óvodás gyerek ezer lakosra (2013/2014)	40,5 fő	36,2 fő	38,2 fő
Általános iskolás ezer lakosra (2013/2014)	64,7 fő	74,2 fő	81 fő
Gimnazista ezer lakosra (2013/2014)	41,8 fő	16,5 fő	13,8 fő
Működő vállalkozások száma ezer lakosra (2012)	77,1	84,7	69,2
Civil szervezetek száma ezer lakosra (2012)	10,3	5,9	5,1

Adatok forrása: KSH: Interaktív térképek.

tégiája ment végbe az önkormányzat célkitűzéseiben, vagyis nyitottak lettek a szuburbanizáció okozta népességnövekedésre, amelyben a fejlődés lehetőségét látták. Ugyanakkor a megvalósítás inkább a „laissez faire” stratégiához állt közelebb. Politikájuk fontos szempontja a település bevételeinek növelése volt, amelyet a belterületek bővítésétől, parcellázásokból származó egyszerű nagy és az újonnan beköltözők adójának későbbi bevételeitől reméltek. A telekeladásokat azonban az önkormányzat – a szakirodalmakból láthatóan nem egyedi módon – meg gondolatlanul, hosszabb távú tervezés nélkül, a befektetőknek kedvező szerződési feltételekkel valósította meg.⁴ Ez a mai közbeszédnek is tárgya és a mai napig hatással van a település politikájára, lehetőségeire. Az ingatlanok eladásából származó bevételek nem fedezték a megnövekedett infrastrukturális szükségleteket. Piliscsaba szociális térképe (Bass 2016) alapján a mai napig probléma a szennyvízelvezetés, az utak állapota, a kevés óvodai és iskolai férőhely és a túlterhelt orvosi ellátás. Az újonnan beköltözők egy része megtartotta korábbi lakcímét, így az utánuk járó bevételek hiányoznak a település kasszájából, miközben a szolgáltatásokat ők is többnyire helyben veszik igénybe. A folyamatokat éles politikai konfliktusok kísérték, melyek a lakópark-építések növekedésével, majd a betelepülők helyi közéletben való részvételével a 2000-es években csúcson sodtak ki. 2002-ben egyesületi kezdeményezésre népszavazást tartottak a további belterületbe vonások leállítására, mely érvényes eredményt nem hozott, de a viták mutatták a konfliktus mélyülését. A 2002-től megválasztott testület a korábbi belterületbe vonásokat hibás lépésnek tartotta,

1. ábra Piliscsaba településrészei
Neighbourhoods of Piliscsaba

Forrás: piliscsaba.hu 2009.

és radikálisan más irányba próbálta terelni a folyamatokat. A befektetők csödbe menetele és hibái miatt nehéz helyzetbe került lakóparki lakók és az általuk alapított egyesületek is konfliktusba kerültek az önkormányzati testülettel, mely csúcspontjához a Magdolna-völgy lakópark önálló településsé válási kísérletével jutott. A későbbi testületekben – melyek megválasztásában már jelentős szerepet játszottak az újonnan beköltözött választópolgárok, köztük a lakóparkok lakossága, maguk közül is képviselőket választva – konszolidáltabb viszonyok alakultak ki. A jelenlegi testület és a polgármester célja a korábban elmaradt fejlesztések megvalósítása, a különböző településrészek integrálása és egységesebb közösség kialakítása, ami nem könnyű feladat. Az időközben várossá váló település ugyanis nemcsak fizikailag szabdalt, hanem társadalmilag és politikailag is elkülönült részekre oszlik.

Piliscsaba magas státuszú lakossága – Klotildliget mellett – az intenzív népességnövekedés időszakában létrejött lakóparkokban koncentrálódik, melyek a településközponttól elkülönülve helyezkednek el (1. ábra). Az 1995 és 2011 közötti lakosságnövekedés (2990 fő) közel 46%-a (1361 fő) a település legintenzívebb növekedési időszakában, 2000 és 2010 között épült lakóparkokban talált lakóhelyet. Becsült arányuk a település összes lakosságán belül jelenleg 20% (pontos adatot igen nehéz mondani, mivel sok, életvitelszerűen Piliscsabán élő lakónak nem itt van az állandó lakcíme), mely öt lakópark között oszlik meg. Típusukat tekintve az előzőekben leírt mindhárom típusra van példa, és a lakóparkok méret szempontjából is széles skálán mozognak (2. táblázat).

2. táblázat: A piliscsabai lakóparkok legfontosabb jellemzői
The most important features of the gated communities in Piliscsaba

Lakópark	Álomvölgy	Csabagyöngye	Magdolna-völgy	Garancstető- Garancsliget	Fényesliget
Létesítés éve	1998 körül	1999	1999–2001	2000–2001	2002 körül
Típus	nincs kész	félíg zárt	zárt	félíg zárt	nyitott
Lakások száma (2011)	14	40	336	121	n.a.
Lakók száma (2011)	46	81	861	374	n.a.
Közlekedés	gépkocsi	gépkocsi	vonat, busz, gépkocsi	gépkocsi	vonat, busz, gépkocsi
Civil szervezet	nincs	egyesület	egyesület és nonprofit kft.	egyesület	nincs

A nemzetközi lakópark-definíciónak legjobban megfelelő, a zárt lakóparkok csoportjába tartozó Magdolna-völgy a 10-es út mellett fekszik, területileg elkülönülve, kerítéssel elválasztva a településtől. Területét 1999-ben parcellázták fel. 2001-ben kezdődött meg a családi és társasházak építése. Ez a legnagyobb lakópark a településen, a 2011-es népszámlálás idején 336 lakásban 861 fő élt (ksh.hu 2017), a 2000 után Piliscsabára érkezők kb. 30%-a költözött ide (Bass 2016, 9.). Piliscsaba településrészei közül Magdolna-völgy a legelittebb lakóövezet: itt találhatóak a legnagyobb területű lakások (átlagosan 156,8 nm, 4 szoba), itt a legmagasabb egy főre jutó jövedelem (átlagosan 296 653 Ft), mely jóval meghaladja a többi településrészen lakók értékét. Lakóinak 77,4%-a anyagi gondok nélkül él. Felülreprezentáltak közöttük a fiatalok és a gyerekek, az átlagéletkor a legalacsonyabb a településrészek közül (31,8 év 2016-ban), 65 évnél idősebb ember nem élt itt 2016-ban (Bass 2016, 7.). A 2016-os adatok alapján a 15 éves és idősebb lakosság 74,5%-a rendelkezik felsőfokú végzettséggel, míg 18,9%-uk legmagasabb iskolai végzettsége az érettségi. A lakópark jellemzője a szép, gondozott természeti és épített környezet, a biztonság, ugyanakkor a hétköznapi élethez szükséges szolgáltatások szinte teljesen hiányoznak. Élelmiszerbolt, orvosi rendelő, óvoda, iskola legközelebb a településközpontban érhető el. Közlekedési szempontból előnye, hogy kapuja előtt áll meg a távolsági busz és saját vasúti megállóval is rendelkezik a legutóbbi vasútfelújítás óta, ugyanakkor a településközpontba gyalogosan nehézkes az eljutás. Az itt élők munkahely szempontjából erősen kötődnek a fővároshoz, az aktív keresők 60,9%-a Budapesten dolgozik. Gyermekük 89,1%-a más településen jár iskolába (Bass 2016, 26.)

A lakópark infrastruktúráját és a közös szolgáltatásokat (porta, gondnok, karbantartás stb.) a Magdolna-völgyi Lakók Egyesületének tulajdonában lévő Magdolna-völgy Nonprofit Kft. tartja fenn.

A település többi lakóparkja, Garancstető, Csabagyöngye, Fényesliget és Álomvölgy jóval kisebb Magdolna-völgynél, lakosságuk összesen kb. 1000 fő (Bass 2016). A 2000 után Piliscsabára költöztek 22%-a él ezekben a lakópar-

kokban, melyekre szintén jellemző a fiatalok és kisgyermekes családok magas aránya (az átlagéletkor 35,9 év volt 2016-ban). Az itt élő lakosság több szállal kötődik a településhez, az aktív keresők 50%-a helyben dolgozik, és a helyi iskolába jár az itt élő iskolások 73%-a (Bass 2016).

A településrészek közül, a félig zárt lakóparkok csoportjába sorolom Csabagyöngye és Garancstető lakóparkokat (2. táblázat). Csabagyöngye lakópark 1999-ben jött létre, vonzó természeti környezetben, de a település központjához viszonylag közel. Mivel csak egy meredek autótút vezet fel a domb tetején lévő kb. 40 ingatlanhoz, megközelítése nehézkes, a tömegközlekedés nehezen érhető el. A 2011-es népszámlálás idején 81 fő élt itt, akik közül a diplomások aránya a 15 éves és idősebb lakosságon belül 66% volt. A lakóparkok közül itt él a legidősebb korosztály. 2005 óta működő egyesületük elsődleges célja a lakókörnyezet védelme és fejlesztése, valamint közösségi programok szervezése.

A szintén a 2000-es év környékén felparcellázott és közművesített *Garancstető-Garancsliget* lakópark nagyságát tekintve az előző két lakóparkhoz képest közepesnek mondható. A népszámlálás idején a 121 lakásban élő 374 fő gyönyörű természeti környezetben, ugyanakkor a városközponttól távol, csak gépkocsival megközelíthető településrészben lakik. Jellemzően kisgyermekes családok választották lakóhelyül ezt a lakóparkot. A 15 éves vagy annál idősebbek 48%-a rendelkezett diplomával és 35%-a érettségivel 2011-ben. Az itt élők közössége 2006 óta ugyancsak egyesületet működtet a lakók érdekeinek védelmére, a lakópark fejlesztésére és a közösség építésére.

A negyedik és ötödik lakópark (*Álomvölgy* és *Fényesliget*) az előző háromtól jelentős mértékben eltér. A település házaitól távolabb, külterületen helyezkedik el az *Álomvölgy* lakópark mindössze 14 lakóegysége (2011-es adat). A hozzá tartozó 100 telek felparcellázása az 1990-es évek végén kezdődött, de a befektető nem fejezte be a projektet, a terület külterület maradt, fejlesztése leállt, csak az utóbbi egy-két évben kínálják egyre nagyobb számban és magasabb áron a telkeket. A 2011-es népszámlálás idején 46 fő élt itt, akikről azonban további adatok nem állnak rendelkezésre. Habár a felépült ingatlanok legtöbbször impozáns kivitelezésű, a terület összességében rendezetlen, szolgáltatások és tömegközlekedés csak a város területén érhető el. A terület fejlesztésének elején létrehozott közműtársaság – célja elérése után – érdektelenség miatt elhalt, közösségi szervezet azóta sem alakult.

Az ötödik, legfiatalabb lakópark *Fényesliget*, melyet 2002-ben kezdtek építeni a város határain belül, a Pázmány Péter Katolikus Egyetem és Klotildliget közötti településrészen. Nagyrészt néhány lakásos társasházak alkotják. Mivel a településsel teljesen összenőtt, saját szolgáltatásokkal és közösségi tulajdonnal csak az egyes társasházak rendelkeznek, *Fényesliget*et a teljesen nyílt lakóparkok csoportjába sorolom. Lakosságáról annyit lehet tudni, hogy sok lakás egyetemisták által lakott bérlemény. Civil szervezettel nem rendelkezik.

A piliscsabai lakóparkok közös tulajdonsága (*Fényesliget* kivételével) a településtől való területi elkülönültség, jelentősen megnehezítve az itt élők be-

kapcsolódását a település életébe. A lakótömbökben élő új lakosság jelentős részét munkája és életvitele továbbra is a fővároshoz köti, a lakóparkok napközben szinte kihaltak. Minimális az igény a társadalmi integrációra, különösen a legzártabb Magdolna-völgy esetében.

A civil szervezettel rendelkező három – nemzetközi értelemben is lakóparknak nevezhető – ingatlancsoport további közös jellemzője, hogy szervezeteiket kényszerű okokból hozták létre. Magdolna-völgy és Garancstető esetében a lakóparkot parcellázó befektető 2004-ben csődbe ment, majd „eltűnt”. Az utána maradt tisztázatlan jogi helyzetek és tulajdonviszonyok a mindennapi életet is megnehezítették. Magdolna-völgy fenntartó nélkül maradt, Garancstető magánútjai a rossz kivitelezés következtében több helyen beszakadtak, és nem volt, aki megjavítsa azokat. Ezért közös érdekeik érvényesítésére a lakók egyesületeket hoztak létre, Magdolna-völgyben 2004-ben, Garancstetőn pedig 2006-ban. Csabagyöngye lakóinak egyesülete 2005-ben szintén érdekvédelmi céllal jött létre, a közelükben tervezett MOL-gázvezeték nyomvonalának megváltoztatására. Mindhárom szervezet kezdetől fogva az önkormányzattal szemben is képviselte a lakók érdekeit. Magdolna-völgy esetében az érdekérvényesítő szándék összeütközésbe került az akkori önkormányzati testülettel, és olyan éles konfliktussá fajult, hogy 2006-ban ez a zárt lakópark önálló településsé akart válni. Az ügy 2007-ben a köztársasági elnökig jutott, aki végül nem járult hozzá az elszakadáshoz. Ugyanakkor más területeken jelentős eredményeket ért el a Magdolna-völgy Egyesület, amely folyamatosan erősítette a közösségi tevékenységet, hasonlóan a másik két lakóparki szervezethez (pl. virágosítás, játszótér-kialakítás, levelezőlisták üzemeltetése, közösségi programok szervezése). A lakóparkok viszonya a későbbi önkormányzati testületekkel egyre inkább konszolidálódott, bizonyos kérdésekben kifejezetten együttműködő lett.

A lakóparki lakók integrációja, ha lassan is, de megindult: a lakók aktívabb csoportjából egyre többen vállalnak helyben munkát vagy települési feladatokat, például az egész városra kiterjedő civil szervezetekben. 2006 óta a képviselő-testületekben is szinte mindig voltak lakóparki lakosok. Az azonban szinte minden interjúban elhangzott, hogy a lakóparkiak még mindig „gyűtmentnek” érzik magukat a településen, akiket a régebbi lakók nem fogadnak be. A hétköznapi életben bármilyen ügyintézésben hátrányban vannak a régi lakókkal szemben, akik viszont úgy látják, hogy a lakóparkiak nem kíváncsiak a településre, kevés települési programon vesznek részt, és mindig csak elvárásokat támasztanak a település felé. Közös gondot és konfliktusforrást jelentenek továbbra is az infrastrukturális hiányosságok, melyek a meggondolatlan parcellázások mai napig ható következményei.

A lakóparkok lakosságának integrációjában különbözőek az egyes típusok, melyben fokozatosság figyelhető meg a nyílt lakóparki típustól a zárt felé. Míg Fényesliget a város szerves része, addig a legkevésbé integrált településrész a legzártabb Magdolna-völgy, ahol a kerítés nem csak szimbolikus jelentőségű. Az itt élő lakók többsége életviteléből adódóan nem kíván részt venni a település

életében, és bár számos, városra is kiterjedő közösségi megmozdulást aktív Magdolna-völgyi lakók szerveznek, lakótársaik bevonását szinte lehetetlennek érzik. Jóformán teljes az érdektelenség mind a város, mind pedig a lakópark közössége iránt. Saját lakóparki egyesületük munkájában az itt élőknek mindössze 3%-a vesz részt (Bass 2016). A Magdolna-völgy Egyesület az utóbbi évek hanyatlása után megújulóban van, de belső problémák – főként a közös költséget nem fizetők magas aránya – a fenntartást napi szinten megnehezítik.

Garancstető és Csabagyöngye ezzel szemben szervezeti és egyéni szinteken is sokkal inkább részese a település életének, befelé és kifelé is aktív közösségek, az integráció a szervezeti célok része, annak ellenére, hogy számukra is fontos a saját identitás és a lakóparki közösség zártságának megtartása.⁵ A lakók aktívizálása itt is nehéz feladat, az egyesületi életben csak a lakosság kb. 6%-a aktív (Bass 2016).

A 2000-es évek végén kirobbant hitelválság mindegyik lakóparkot érintette. Álomvölgy fejlődése teljes mértékben leállt, több lakó visszaköltözött Budapestre, az ingatlaneladások leálltak. Magdolna-völgyben a lakók 20-25%-a kicserélődött, az ingatlanok értéke sokáig stagnált vagy csökkent. Megálltak az építkezések Garancstetőn és Csabagyöngyén is. Mindhárom lakóparki egyesület bevétele csökkent, a rendszeres támogatások visszaestek, általános bizonytalanság érződött. Ez a folyamat 2016 óta megfordulni látszik, Piliscsabán is újra emelkednek az ingatlanárak, és a lakóparkok beépítetlen telkein újraindultak az építkezések.

A kérdőíves felmérés eredményei a civil szervezettel rendelkező lakóparkokban

Az egyesülettel rendelkező három lakópark lakóinak körében végzett kérdőíves felmérés az alacsony válaszadói hajlandóság miatt (500 háztartásból 73 kitöltő) nem tekinthető reprezentatívnak, ugyanakkor alátámasztja, illetve kiegészíti az interjúk és egyéb források alapján leírtakat.

A kitöltők demográfiai jellemzői összhangban voltak a lakóparkok lakosságáról rendelkezésre álló népszámlálási adatokkal. A felsőfokú végzettségűek aránya a válaszadók körében 83%, a vezető beosztásban dolgozók száma kiemelkedő. A jellemző háztartásnagyság 4 fő, a 73 kitöltő összesen 147 gyermeket nevel.

A válaszadók többsége (52 fő) Budapestről költözött Piliscsabára, jellemzően a szuburbanizáció legerősebb hullámának idején, 2001 és 2008 között. A települést leginkább a természeti környezet miatt választották, bár Magdolna-völgy esetében a biztonság is motivációs tényező volt. Ahogyan a lakóparki lakókra általában jellemző, a válaszadóim jelentős része sem szakadt el teljesen a fővárostól, továbbra is Budapesten dolgozik (napigázó a 73 válaszadóból 39 fő, akik egy nap átlagosan 118 percet fordítanak utazásra), ugyanakkor a más tele-

pülésen munkát vállalók, a helyhez nem kötött foglalkozásúak, illetve vállalkozók is megjelentek a kitöltők között.

A válaszadók jelenlegi lakóhelyükkel való elégedettsége mutatott közös vonásokat, ugyanakkor eltéréseket is az egyes lakóparkok között. A természeti környezettel a leginkább elégedettek a lakóparki lakók, és leginkább a település infrastruktúrájával, valamint a közlekedési viszonyokkal elégedetlenek. Ez utóbbi főként Garancstetőn probléma. A lakópark lakóközösségével leginkább Garancstetőn és Csabagyöngyén elégedettek a válaszadók, Magdolna-völgyben a közösségi életet, együttműködést igen gyengének értékelték.

A kérdőívet kitöltők speciális csoportnak tekinthetők a piliscsabai lakóparkok lakosságán belül, mivel körükben relatíve erős a civil szervezetben való aktivitás. Ennek valószínűsíthető oka az, hogy az aktívabb lakók hajlamosabbak eleget tenni a kérdőív kitöltésére vonatkozó kérésnek. Az ismeretségek száma és a lakóparkok mérete között szoros az összefüggés. Társadalmi kapcsolataikat mérő kérdéseim érdekes eredménye, hogy azok a lakók, akik a lakóparkon belül kevésbé ápolnak kapcsolatokat, kifelé is kevésbé aktívak, és ez fordítva is igaz, vagyis a közösségi emberek a lakóparkon kívül is több kapcsolatot tartanak fenn. Ebből következik, hogy nem látszik olyan tendencia, hogy a lakóparkon belüli aktív élet a bezárkózást és lakóparkon kívül élőkkel való kapcsolatok gyengülését okozná. A fizikai közelségből adódó különbségek azonban tükröződnek az ismeretségek számában. Ugyanez igaz a közösségi életben való részvételre is, mivel minél aktívabb valaki egy adott lakópark közösségén belül, annál inkább kooperál a település tágabb közösségével is.

Integráltság tekintetében Garancstetőt kell a lakóparkok közül kiemelni, mivel a válaszadóim szembenősen több kapcsolattal és barátsággal rendelkeznek a tágabb településen, mint a másik két lakópark válaszadói. Ennek egyik oka, hogy az itt élő családok gyermekei sokkal nagyobb arányban járnak Piliscsabára óvodába, iskolába, mint a Magdolna-völgyben élő gyermekek. Az oktatási intézmények integráló hatása jobban tud érvényesülni, mint Magdolna-völgy vagy az idősebb lakosságú Csabagyöngye lakóparkok esetében.

A lakóparki egyesületek és a települési önkormányzat viszonyáról meglepő eredmény, hogy a lakóparki lakók sokkal pozitívabbnak látják ezt, mint ami az interjúk alapján várható lett volna. Érdekes, hogy a település polgármestere jobban szorgalmazza az együttműködést a lakóparki lakókkal, mint ahogyan ez utóbbiak igényelnék.

Összegzés

Az esettanulmányban tapasztaltak azt mutatják, hogy a szuburbanizációs hatások közé tartozó lakóparképítések Piliscsabán felemás hatásokkal jártak, és alátámasztják a lakóparkokkal kapcsolatos kritikák jelentős részét. Gergely (2008) írására

viszautalva igaznak bizonyult, hogy a lakóparkok Piliscsabán is hozzájárultak ahhoz, hogy egyszerre nagyszámú új beköltöző érkezzen, akik egy tömbben, a település központjától elszigetelten élnek. Ez a helyzet megnehezíti az anyatelepülés életébe és társadalmába integrálódásukat. A lakóparkiak nagy része továbbra is több szállal kötődik a fővároshoz, életmódjuk is a szegregálódást segíti elő. Ezek a hatások azonban különböző mértékben jelentkeznek a Piliscsabán vizsgált egyes lakóparktípusokban. Minél inkább zárt egy lakópark, minél inkább megfelel a valódi lakópark definíciójának, annál inkább igazak rá ezek a megállapítások. Míg a nyílt, lakóparknak kevésbé nevezhető Fényesligeten inkább csak az épületek kialakítása üt el a régebbi településrészekről (amelyek Piliscsaba esetében amúgy is elég különbözőek), addig a félig zártnak tekinthető Garancstető és Csabagyöngye lakóparkokra valóban igaz az elszigeteltség és a szegregáltabb életvitel. Leginkább a legzártabb, a valódi lakóparknak nevezhető Magdolnavölgyre igazak Gergely (2008) megállapításai, sőt itt már a Scott (1994) által leírt magánlakóhelyi kormányzati struktúrák egy típusa is megjelenik azáltal, hogy a területet a lakók nonprofit szervezetei uralják, még ha az általuk biztosított szolgáltatások köre nem is olyan széles, mint a nyugati, főleg amerikai lakóparkokban.

Piliscsaba esetéből kiindulva tehát érdemes a településfejlesztési tervek kidolgozása során megfontolni, hogy az önkormányzat az újonnan érkezőknek milyen lehetőségeket kínál, milyen ütemben engedi meg a lakosság szám növekedését. Támogatja-e és ha igen, milyen típusú lakóparkok építését az adott településen? Valódi zárt, luxuskivitelű lakópark esetében magas státuszú népesség megjelenésére lehet számítani, ugyanakkor e csoport integrálását nem lehet rövid távon megoldani. Félig zárt lakóparkokba szintén jómódú, ugyanakkor az integrációra fogékonyabb rétegek érkeznek, de bekapcsolódásuk a település életébe már nagyban függ attól, hogy az új beruházás mennyire esik távol a település központjától, milyen a helyi oktatási intézmények színvonala és kapacitása, valamint attól, hogy a településen vannak-e az új lakócsoporthoz számára is vonzó munkaerőpiaci lehetőségek.

Lakóparkok építése esetén típustól függetlenül számolni kell az új lakók egy tömbben való elhelyezkedésével, a település egységének valamilyen mértékű felbomlásával, valamint a nagyszámú új lakos által képviselt új politikai érdekekkel és preferenciákkal, melyek hatással lesznek a település jövőjére és fejlődési pályájára.

Vagyis tudatos településpolitikára van szükség, amely a bevételek növelésének célja mellett figyelembe veszi a jövőbeni hatásokat is. Számolni kell a növekvő infrastrukturális szükségletekkel, melyek finanszírozását részben a befektetőkre kell hárítani. Az agglomerációs irodalomból kiderül, hogy nem csak Piliscsabán hagyták ezt figyelmen kívül. Hosszabb távon ez okozza a legtöbb gondot és konfliktust a település életében, megnehezítve az integrációt, és szembeállítva egymással a régebbi és újabb lakókat. Sokkal könnyebb az újonnan érkezettek integrációja egy olyan településen, ahol a régi lakók is úgy érzik, hogy a tömeges beköltözés kedvezően befolyásolja a település életét.

Jegyzetek

- 1 A KSH lakópark-definíciója: „Lakóparki épület: egy helyrajzi számon nyilvántartott telken elhelyezkedő, egységes építészeti arculattal kialakított, többlakásos lakóépületekből álló épületegyüttes épülete. A lakópark többnyire fizikai korlátokkal zárt lakóhelyként épül.” (KSH 2014a, 108.) Sajnos ez a fogalom nem minden esetben egyezik meg az általam használt lakóparkfogalommal, hiszen a több helyrajzi számon szereplő, családi házas beruházások, melyek az agglomerációban is előfordulnak, vélhetően kimaradtak az adatokból. Így a KSH lakóövezeti jellegű adatai kutatásomban inkább tendenciákat jeleznek.
- 2 A lakóparkok, mint buchanani értelemben vett klubok, hatékonyan állítanak elő helyi közjavakat és biztosítják lakóiknak a vágyott életformát (bővebben lásd Cséfalvay 2008; Koltay 2010).
- 3 A lakóparkok és a településsel való kapcsolatuk elemzése saját, longitudinálisan végzett kvalitatív és kvantitatív adatfelvételen alapul. 2009-ben strukturált interjú készíttettem a Piliscsabán található, civil szervezettel is rendelkező három lakópark képviselőjével. Ezt 2016-ban megismételtem, kiegészítve az azóta megválasztott új polgármesterrel, egy negyedik lakópark képviselőjével, illetve egy, a településen is aktív közösségi munkát végző lakóparki lakossal készült interjúkkal. Így tehát összesen a két vizsgálati évben 9 interjú készült. Mindkét évben kvantitatív adatfelvétel is zajlott a civil szervezettel rendelkező lakóparkok lakóinak körében. Ennek kvantitatív felhasználhatóságát azonban jelentősen korlátozza a mindkét alkalommal tapasztalható alacsony válaszadói hajlandóság (500 háztartásból 73 válasz, kb. 15% érkezett vissza) Az adatfelvételeket kiegészítem más adatforrások (online felületek, médiahíradások, önkormányzati dokumentumok, online fórumok) információival.
- 4 Piliscsaba településfejlesztési koncepcióját a testület csak 2013. március 22-én fogadta el.
- 5 „Programjaink magunknak szólnak. Volt, hogy nyitott volt, de nem vált be. Az igény az, hogy ilyenkor csak magunk közt legyünk.” „Vannak nyitott programjaink, de a lakók részéről legnagyobb igény a családi, nekünk szóló programokra van.” (idézet az interjúkból)

Köszönetnyilvánítás

A cikkben szereplő adatok rendelkezésre bocsátásáért köszönettel tartozom a Központi Statisztikai Hivatal munkatársainak, akik részletes adatokkal szolgáltak az általam vizsgált lakóparkokra vonatkozóan.

Irodalom

- Bajmócy P. (2014): A szuburbanizáció két évtizede Magyarországon. *Észak-magyarországi Stratégiai Füzetek*, 2., 6–17.
- Bass L. (2016): *Piliscsaba szociális térképe*. ELTE Társadalomtudományi Kar, Budapest http://piliscsaba.hu/oldalanyagok/szocialis_terkep.pdf (Letöltés: 2017. augusztus 20.)
- Béres J. (2002): *A lakáspiac feltörekvő szegmensei: a lakóparkok terjedése Budapesten*. Eötvös Loránd Tudományegyetem Társadalom- és Gazdaságföldrajzi Tanszék, Budapest
- Buzsik K. (2014): A szuburbanizáció és a rekreációs funkciók hatása két dunakanyari kisváros belső szerkezetére. *Területfejlesztés és Innováció*, 2., 2–10.
- Csanádi G., Cszizmaday A. (2002): Szuburbanizáció és társadalom. *Tér és Társadalom*, 3., 27–55.

- Csanádi G., Csizmady A., Kocsis J. B., Kőszeghy L., Tomay K. (2010): *Város-Tervező-Társadalom*. Sík Kiadó, Budapest
- CsÉfalvy Z. (2008): *Kapuk, falak, sorompók – A lakóparkok világa*. Gondolat, Marina Part, Budapest
- CsÉfalvy, Z. (2010a) Searching for economic rationale behind gated communities: a public choice approach. *Urban Studies*, 4., 749–764. <http://doi.org/c48t3j>
- CsÉfalvy, Z. (2010b): Gated communities for security or prestige? A public choice approach and the case of Budapest. *International Journal of Urban and Regional Research*. 4., 735–752. <http://doi.org/bpt394>
- Csizmady A. (2008): *A lakóteleptől a lakóparkig*. Új Mandátum, Budapest
- Dézert, D. B., Metton, A., Steinberg, J. (1991): *La périurbanisation en France*. Sedes, Paris
- Dövényi Z., Kok, H., Kovács Z. (1998): A szuburbanizáció, a lokális társadalom és a helyi önkormányzati politika összefüggései a budapesti agglomerációban. In: Illés S., Tóth P. P. (szerk.): *Migráció. I. kötet*. KSH Népszéktudományi Kutatóintézet, Budapest, 229–237.
- Dövényi Z., Kovács Z. (1999): A szuburbanizáció térbeli-társadalmi jellemzői Budapest környékén. *Földrajzi Értesítő*, 1–2., 33–57.
- Fishman, R. (1987): *Bourgeois utopias: the rise and fall of suburbia*. Basic Books, New York
- Gergely J. (2008): A beilleszkedési törekvések hiánya és annak következményei a budapesti agglomerációban. *Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Philosophica*, 1., 199–215.
- Gergely J. (2014): Településvezetés és szuburbanizáció. *Tér és Társadalom*, 4., 138–155.
- Hegedüs G. (2011): *A lakóparkok földrajzi vizsgálata és településfejlesztési kihívásai Magyarországon*. PhD-értekezés. Szegedi Tudományegyetem Természettudományi és Informatikai Kar Földtudományok Doktori Iskola, Szeged <http://doi.org/cnt6>
- Izsák, É (2003): *A városfejlődés természeti és társadalmi tényezői: Budapest és környéke*. Napvilág Kiadó, Budapest
- Jankó F., Komornoki M. (2008): Szuburbanizáció és választási földrajz: átalakuló pártválasztás Budapest térségében. *Tér és Társadalom*, 4., 115–134.
- Kiss G. (2005): Budapest és agglomerációjának kapcsolatrendszere a hulladékgazdálkodásban. In: *Környezeti Nézőpontok. Tanulmányok a Környezetgazdaságtani és Technológiai Tanszék 15 éves fennállása alkalmából*. Budapesti Corvinus Egyetem, Környezettudományi Intézet, Környezetgazdaságtani és Technológiai Tanszék, Budapest, 115–123.
- Koltay E. (2010): *Lakóparki civil/nonprofit szervezetek a budapesti agglomerációban*. Szakdolgozat. PPKÉ BTK Szociológia Intézet, Piliscsaba
- Kovács Z. (2001): A települések fejlődése. In: Beluszky P., Kovács Z., Olessák D. (szerk.): *A terület- és településfejlesztési kézikönyve*. CEBA Kiadó, Budapest, 67–91.
- KSH (2007): *Budapesti agglomeráció, társadalmi gazdasági jellemzők*. Központi Statisztikai Hivatal Területi Tájékoztatási Főosztály, Budapest <http://www.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xftp/idoszaki/regioik/bptarsgazdjell.pdf> (Letöltés: 2017. október 6.)
- KSH (2014a): *Területi statisztikai évkönyv*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest
- KSH (2014b): *Migráció és lakáspiac budapesti agglomerációban*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest
- KSH (2017): *Statisztikai Tükör, Népmozgalom 2016*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest
- McKenzie, E. (2003): Common interest housing in the communities of tomorrow, Security versus Status? *Housing Policy Debate*, 1–2., 203–234. <http://doi.org/d9xfvcv>
- Puskás H. (2002): *Ipari parkok és lakóparkok mint modern települési elemek megjelenése Kecskeméten*. SZTE Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, Szeged
- Schneller I. (szerk.) (2012): *Budapesti lakóparkok*. Terc Kiadó, Budapest
- Schuchmann J. (2013): *Lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok a Budapesti agglomerációban*. PhD-értekezés. Széchenyi István Egyetem, Regionális Gazdaságtudományi Doktori Iskola, Győr
- Scott, S. (1994): The homes association: will 'private government' serve the public interest? In: Barton, S. E., Silverman, C. J. (eds.): *Common interest communities: Private governments and the public interest*. Institute of Governmental Studies Press, Berkeley, 19–30.
- Somlyódy Péter E. (2011): Az agglomerációk jelentőségének változása az államszervezés és a városi kormányzás szempontjából. *Tér és Társadalom*, 3., 27–59.
- Szabó J. (2003): Települési stratégiák a budapesti agglomerációban. *Tér és Társadalom*, 4., 101–116.
- Szirmai V. (ed.) (2011a): *Urban sprawl in Europe. Similarities or differences?* Aula Kiadó, Budapest

- Szirmai V. (2011b): A nagyváros szélén: A városi terjeszkedés térbeli társadalmi problémái. *Tér és Társadalom* 1., 20–41.
- Vámos D. (2003): Fogyasztás és lakásépítés: a lakóparkok világa. A lakásépítés strukturális változásai a rendszerváltás utáni Magyarországon. *Architectura Hungariae*, 2. http://arch.et.bme.hu/arch_old/korabbi_folyam/18/18vamosd.html (Letöltés: 2017. szeptember 26.)
- <http://www.ksh.hu/stadat>
- <http://www.piliscsaba.hu/>
- <http://www.nyilvantarto.hu/hu/>
- http://www.ksh.hu/apps/hntr.telepules?p_lang=HU&p_id=07144