

## Szuburbanizáció és gazdasági fejlődés: Budaörs, a legsikeresebb magyar város

Izsák Éva

### Bevezetés

A második világháborút követő négy évtizedes szocialista típusú gazdaságfejlesztési stratégia azoknak a településeknek, országrészeknek kedvezett, ahol a gazdasági-társadalmi feltételek lehetővé tették a kormányzati szinten meghatározott funkcionális átalakulásokat. A területi átalakulást a központi irányítás és a redisztributív finanszírozás vezérelte. A hetvenes évek elején (1971) kormányhatározat született a településfejlesztésről, a korábban csak "informálisan" szabályozott folyamatokat az Országos Településhálózat-fejlesztési Konceptió (OTK) szabályozta. Kiemelte az országos jelentőségű településeket, s ezáltal formálisan is kijelölte a hierarchikus települési viszonyok rendszerét.

A koncentráció folyamatos erősödése tette lehetővé Budapest fejlődését és az ország térszerkezetében betöltött túlsúlyának folyamatos erősödését is. A főváros munkaerő-vonzó képessége jelentős belső migrációt és társadalmi mobilitást eredményezett. A főváros lakosság száma egészen a nyolcvanas évek elejéig, az adminisztratív korlátozások ellenére is állandóan nőtt. Az urbanizációs folyamat első szakaszára jellemző robbanásszerű átalakulás tette lehetővé a magyar főváros körüli agglomerációs folyamat megindulását is. A Budapesttel határos települések lakosság száma Nagy-Budapest létrehozása (1950) óta nő.

A nyolcvanas évek közepén fordulat következett be. Csökkeni kezdett a főváros munkaerő-igénye, alig fogadott új betelepülőket az agglomeráció. A települések lélekszáma stagnált, nem egy negatív vándorlási egyenleget mutatott. 1990 óta tovább csökkent a fővárosi s az agglomerációs ipar munkaerő igénye is. Az agglomeráció elvesztette azt a vonzerjét, amit a főváros munkacső-hátországaként betöltött. Ugyanakkor megnövekedett a fővárosból való kitelepedés mértéke. Ma már nem egy településen a beköltözők 70%-a Budaörsről települ ki. Ez a folyamat földrajzi lokalizációját elsősorban a budai oldal agglomerációs településeire jellemző. Ez gyökeres változást jelentett a korábbi évtizedek tendenciáihoz képest. Míg korábban Budapest népessége nőtt gyorsabban, addig a kilencvenes évek elejére már kimutatható, hogy a főváros népességszáma csökken, s az agglomerációs településeké egyre inkább nő.

Az elmúlt évtizedben bekövetkezett társadalmi-gazdasági változások jelentősen módosították, megváltoztatták a magyarországi településrendszert. A folyamat kettős: egyfelől a települések voltak hatással az átalakulásra, hiszen nem "passzív befogadóként" viselkedtek, hanem sokszor alkalmazkodásra kényszerítették a társadalmi-gazdasági folyamatokat is (Enyedi, Gy. 1996). Más tényezők – például az önkormányzati rendszer bevezetése – viszont az egyes települések életpályáját változtatták meg. A közigazgatási rendszer átalakítása olyan folyamatokat indított el, melyek hosszú távon az ország társadalmi-gazdasági térszerkezetének az átstrukturálódásához vezetnek. Megerősödött a helyi politika, s egyre gyengébbé vált, majd teljesen megszűnt a központi irányítás szerepe. Mindezek a jelenségek életre hívták a "települések versenyét" (Enyedi Gy. 1996), amely előrevetíti a "sikeres" és

"vesztes" települések megjelenését. Kevés idő telt el a rendszerváltás óta, mégis már élesen körvonalazódnak azok a tendenciák, amelyek érvényesülése kettéoszthatja az ország településállományát. Az új gazdasági tér kialakításában a sikeres településeknek egyre növekszik a szerepe, míg a vesztesek kimaradnak ebből, s egy idő után már lehetetlenné válik számukra az önállóság.

Az elmúlt néhány évben végzett vizsgálatok egyöntetűen azt mutatják, hogy az egyik, ha nem a legsikeresebb magyar város a fővárossal közvetlenül határos Budaörs. A tanulmány a korábban végzett kutatások bemutatása után elemzi Budaörs területi adottságait, 1990 előtti és utáni fejlődését. Bemutatja azokat a helyi társadalmi konfliktusokat, melyek szerepet játszanak a települési folyamatban, befolyásolják a helyi döntéshozók munkáját. Végezetül kitekintést ad Budaörs ezredfordulós helyzetére és távlati fejlődésére is.

## 1. Az új gazdasági tér

### *Nemzetközi tendenciák*

A nyolcvanas-kilencvenes évek társadalmi-gazdasági-politikai változásai előtérbe helyezték a kelet- és közép európai országok térszerkezetének vizsgálatát. A folyamatok nemzeti szintű mennyiségi és minőségi elemzése mellett egyre inkább előtérbe kerülnek a regionális, vagy lokális elemzések is. A területi differenciáció települési szintű vizsgálata lehetővé teszi a térszerkezet átalakulásának pontosabb vizsgálatát, az urbanizációs folyamatok nemzetközi összehasonlítását, valamint a város - városkörnyék rendszerek elemzését.

A területi folyamatok országszintű összehasonlítása mellett már a nyolcvanas évek elején foglalkoztatta a tudósokat és kutatókat az ún. szocialista típusú települési differenciáció, azaz az urbanizáció kelet-európai jellemvonásainak vizsgálata (*French, R. A. - Hamilton, F. E. I. 1979*). Az álláspontok ütköztek abban a tekintetben, hogy az urbanizációs folyamatok minőségileg is különböznek Kelet-Európában a nyugat-európai és angolszász-amerikai folyamatoktól (*Szelényi I. 1983, Lichtenberger, E. 1991*), vagy ugyanaz a folyamat zajlik itt is, csak megkésve (*Pickvance, C. G. 1986*). Más irányzatok nem az urbanizáció folyamatának vizsgálatát helyezik előtérbe, hanem a társadalmi egyenlőtlenségek eltéréseiben látják az okokat. A magyarországi kutatások közül kiemelendő az Enyedi-féle álláspont, miszerint a magyar regionális és területi folyamatok az általános európai fejlődés egyik változatát jelentik (*Enyedi Gy. 1996*).

A differenciáció részletesebb, települési szintű vizsgálata a kilencvenes évek közepétől erősödött meg. A területi különbségek néhány év alatt látványosan átalakultak Kelet-, és Közép-Európa országaiban, s így lehetővé vált a folyamat "in situ" vizsgálata. Így például a városok belső szerkezetének a lakás, és épületállomány pusztulásával vagy felújításával kapcsolatos átalakulását (*Schulz, M. 1998, Schmidt, H. 1991, Penz, H. 1992, Lichtenberger, E. - Cséfalvay Z. - Paal, M. 1995, Muziol, A. - Weclawowicz, G. 1994, Siedl, M. 1995*), vagy éppen a pénzügyi szektor, a bankhálózat fejlődését és urbanizációs hatásait elemezte (*Jöns, H. - Klagge, B. 1997*). Megindultak a komplex, nagyobb területi egységeket (régió, metropoliten területek) átfogó vizsgálatok (*Schulz, M. 1998, Scherf, K. 1998, Schmidt, H. 1991*).

A korábbi környezetkárosító gazdasági szerkezet városokra gyakorolt hatását mind város-környezeti, mind pedig társadalmi - politikai vizsgálatokkal kimutatták (*Härle, J. 1995, Szirmai V. 1999*). A városi tér, mint gazdálkodási, gazdasági egység vizsgálata és a városi

tér, mint környezeti egység vizsgálata (Adam, K. 1988) már előremutató eredményeket hozott a városi tereken (város-régiókon) belüli differenciálódási folyamat vizsgálatához. Így előtérbe kerültek a nagyvárosok, fővárosok perifériájának differenciálódásával kapcsolatos kérdések. Az urbanizációs szakaszok és a fordista-posztfordista gazdaság közötti kapcsolatra (szuburbanizáció és fordizmus, valamint dezurbanizáció és posztfordizmus) először a korán iparosodott nyugat európai városokban hívták fel a figyelmet (Berg, L. van den et al. 1982). Később tipizálták a már létrejött szuburbán területeket, Sieverts, T. (1997) a városok perifériáján képződő "Zwischenstadt"-ről beszél, ami egy városiasodott vidéki perifériát jelent.

A magyar szuburbanizáció folyamatának vizsgálata elsősorban a lakóhely-szuburbanizáció vizsgálatát jelentette (Dövényi Z. - Kovács Z. - Kok, H. 1997, Izsák É. 1998). A települési differenciációra vonatkozó egyéb vizsgálatokat az alábbiakban elemezzük.

### *A magyar településhálózat átalakulása a kilencvenes években*

A településállomány homogenizálódása és koncentrációja a nyolcvanas évek végéig meghatározó folyamat volt Magyarországon. A gazdaság és társadalom irányításának monopolizált helyzete eredményezte a településfejlesztés és fejlődés központosított, országos modellszerű változásait. A centralizált elosztási rendszer csak kevés településnek kedvezett, s emellett erősítette a tevékenységek és funkciók koncentrációját. A központi tervezés és elosztás eredménye a magyar városok kettéosztottsága lett. Voltak települések, amelyeknek kedveztek a fennálló politikai és gazdasági viszonyok, ugyanakkor a városok jelentősebb hányada "alulurbanizált" maradt (Beluszky P. - Györi R. 1999). Erre az időszakra tehető az ingázás, mint ösztársadalmi létforma kialakulása is, ami a főváros környékén különösen jellemző volt.

A nyolcvanas évek végén, kilencvenes évek elején kialakultak Magyarországon a piacgazdaság feltételei. A települések állami támogatási rendszere megváltozott. Az önkormányzati gazdálkodás bevezetése, a kialakult új finanszírozási rendszer<sup>1</sup> erősítette a települések közötti versenyt. Új területi egyenlőtlenségek alakultak ki.

Az átalakulás kezdeti időszakában (1988-1990-es évek) a városhálózat<sup>2</sup> innovációs környezetének vizsgálata alapján besorolhatóak voltak a települések a megújítások iránti meglévő és potenciális fogékonyságuk alapján. A legkedvezőbb helyzetbe ekkor a korábban is kiemelt központok kerültek (megyeszékhelyek, megyei jogú városok). Az ország településállományának regionális széttagoltsága már ekkor megfigyelhető, hiszen főként nyugat-magyarországi megyeszékhelyek kerültek ebbe a csoportba, míg az észak-magyarországi kimaradtak. A Budapest környéki városok, így Budaörs is a speciális innovációs központok, kommunikáció és vállalkozásorientált megújítási környezetű települések csoportjába kerültek (Rechnitzer J. 1993). A városok piacgazdasági átmenetben betöltött szerepének vizsgálata hasonló eredményeket mutatott a budapesti agglomerációban.

<sup>1</sup> 1990-től az önkormányzati rendszer bevezetését követően új, normatív költségvetési finanszírozási rendszer működik Magyarországon. A költségvetési juttatásokat részben az egy főre juttatott fejkvóták, részben a meghatározott és kötelezően vállalt feladatok kvótái (pl. óvodai, iskolai férőhelyek, szociális ellátásban részesülők száma stb.) alapján kapják a települési önkormányzatok, függetlenül jogállásuktól (város, község, falu). Így az önkormányzatok összes bevételeinek mintegy kétharmada a központi költségvetésből származik. Mindezek mellett lehetősége van a településeknek helyi adók kivetésére, amivel éltek is a települési vezetők.

<sup>2</sup> Az átalakulás kezdeti időszakában 166 városi jogállású települése volt Magyarországnak. Az elvégzett faktor-, és klaszteranalízisből azonban Budapest a jelentős "torzító hatás" miatt kimaradt.

Az aktuális gazdasági dinamika-elemek, illetve a válságjegyek mutatóival végzett faktoranalízis<sup>3</sup> eredménye alapján felállított rangsor<sup>4</sup> alapján Budaörs a 3. helyen volt (Nemes Nagy J. 1996). Két évvel később, az ismételt, azonos mutatószámokkal történt analízisben Budaörs már országosan az első település!

A kilencvenes évek második felében megindult az ország regionális szerkezetének átforgalmazása. Változtak a települések közötti különbségeket kialakító tényezők is. A korábban kiemelten támogatott ipari területek az ország válságtérsegei lettek ("rozsdá-övezetek", Beluszky P. - Györi R. 1999). A Budapest környéki települések sokkal kedvezőbb helyzetbe kerültek, mint korábban. Ehhez hozzájárult a gyorsuló lakóhelyi szuburbanizáció, egyre több, magas jövedelmű költözik ki az agglomerációba Budapestről. A nem megyeszékhely vidéki városok lakosai közül a legmagasabb adóköteles jövedelmű lakosok számát tekintve Budaörs országosan a 2. helyen van (Nemes Nagy J. 1999). Kiemelt szerepet játszik ugyanakkor a differenciálódási folyamatban a földrajzi helyzetből következő lehetőségek kihasználása is, ami Budaörs esetében különösen fontos (Izsák É. 1997).

A városok közötti sorrendben a budapesti agglomeráció települései előkelő helyet foglalnak el. Látszólag "egységes erőt" képviselnek a főváros mellett, azonban a belső különbségek és a differenciálódási folyamat mértéke jelentős eltéréseket mutat a területen belül. Az agglomerációs települések közötti differenciálódási folyamat jellemzésére használt szuburbanizációs vagy siker-index<sup>5</sup> (Izsák É. 1998) 1990 és 1995 közötti változásai alapján Budaörs a vizsgált időszak alatt a korábbi 6. helyről az agglomeráción belül is 1. helyre került, ami igazolja egyrészt az országos rangsorokat, másrészt pedig az agglomeráción belüli pozíció-erősödését is. Így ma már Budaörs egyértelműen az innovációs maghoz tartozó településnek tekinthető (Sági Zs. - Trócsányi A. 1998).

#### *A szuburbanizáció legújabb folyamatai*

A szuburbanizáció a városi tevékenységek decentralizációja, amely része a több jellegzetes szakaszra tagolható urbanizáció folyamatának. Decentralizáció abban az értelemben, hogy a városi népesség, a termelő és nem termelő tevékenységek egy része, a tőke és a beruházások (nemzeti és nemzetközi) egyre inkább a városi központokat övező térségekben koncentrálódnak. Azaz a korábbi városlakók, üzemek, hivatalok, szolgáltatások stb. bizonyos köre ténylegesen is kitelepül a központokból azok közvetlen közelébe, az agglomerációs területekre (Timár J. 1994). A budapesti agglomeráció területén a szuburbanizáció nemcsak térbeni és időbeli differenciálódást mutat, hanem az egyes tevékenységek városon kívüli területekre történő kitelepedése alapján is jelentős területi különbségek vannak. Így a szuburbanizációnak több típusát is elkülöníthetjük a főváros környékén:

*gazdasági szuburbanizáció:* a vállalkozások városból való kitelepedését jelenti, elsősorban a forgalmas közlekedési útvonalak, főként autópályák mentén (dél-budai agglomerációs területek, pl. Budaörs, Törökbálint)

<sup>3</sup> A vizsgálat az ország összes városát elemezte. Ekkor a fővárossal együtt 200 városa volt az országnak.

<sup>4</sup> A faktoranalízis eredményeként négy nagyobb jelzőszám-csoport volt vizsgálható: vállalkozási aktivitás, személyi jövedeleadózás mutatószámjai, a munkanélküliség területi adatai és a külföldi tőke-aktivitás

<sup>5</sup> A rendelkezésre álló adatok településekre képzett rangsorából, a rangszámok összegzésével képeztünk. Az index előnyös vonása összetett jellegén túl az, hogy dimenzió nélküli, középértéke pedig bármely időpontra vonatkoztatva változatlan.

*szolgáltatások szuburbanizációja:* a terciér szektorba tartozó tevékenységek kitelepedését jelenti, pl. egészségügy (Telki magánklinika), oktatás (Piliscsaba egyetem, Pilisborosjenő továbbképzési központ), rekreáció (üdülőtelepek a Dunakanyarban, a Csepel-szigeten), szabadidőközpontok (Visegrádon, tervezett Budaörsön)

*lakóhelyi szuburbanizáció:* Budapest környékén ez a folyamat a belvárosból történő kitelepedést jelenti, elsősorban a középrétegek, valamint a vállalkozók számára. A lakóhelyi szuburbanizáció "magyar sajátosságának" tekinthető az a szociális differenciáció, ami "beépült" a folyamatba Budapest környékén. A városkörnyékre történő kitelepedésnek azonban nemcsak a nyugat-európai és amerikai tendenciáknak megfelelő modellje, a jómódú és magasan képzett rétegek városokból történő kitelepedése van jelen, hanem jelentős azon alacsonyabb státuszú kitelepülők száma is, akik a városi élet növekvő költségeit nem bírják fizetni, s így egy kevésbé attraktív, rosszabb épített környezetbe költöznek (Dövényi Z. - Kovács Z. - Kok H. - 1997). Ez a folyamat elsősorban a pesti oldal agglomerációs településeire jellemző.

Az utóbbi évtized spontán fejlődési tendenciáit összefoglalva: a budapesti agglomeráción belül Budapest és a szomszédos, agglomerációs gyűrű népesedési folyamatainak növekvő kontrasztját a sugárirányú szektorok fejlődésében mutatkozó eltéréseket (a Budai-hegység elit peremvárosainak látványos gyarapodását s a délkeleti szektor relatív lemaradását), valamint a peremvárosi gyűrű funkcióinak bővülését és – immár hivatalosan elismert formában – területének növekedését emelhetjük ki (Izsák É. - Probáld F. 1998). A folyamatok eredménye, hogy 1997-től kibővítették a budapesti agglomerációt, ami Budapesten kívül immár 44 helyett 78 települést (ezen belül 9 várost foglal magába). A peremvárosi övezet lakosságának száma 1997. január 1.-jén 588 000 fő volt, az egész agglomeráció népessége (2 474 000 fő) pedig Magyarország lakosságának 1/4-ét képviselte. A terület már csak nagyságánál és népességkoncentrációja miatt is az ország legjelentősebb településgyűjtése.

## 2. Budaörs a magyar térszerkezetben

### *Budaörs a regionális térszerkezetben*

#### *Nemzetközi szerepkörök*

A nemzetközi kapcsolatok jellegét tekintve Magyarország – földrajzi helyzetéből adódóan – tranzit (és kedvező esetben megállító) szerepet tölt be, átmenő, közvetítő szerepe van Nyugat és Kelet között. Ugyanakkor elosztó szerepe van a külkereskedelemben, amit a vásárlóerejét meghaladó import realizációja is mutat. Az ország "hídő" szerepe a feldolgozóipar egyes ágazataiban, pontosabban a külföldi nagyvállalatok valamint a sikeresen megújuló magyar nagyvállalatok stratégiájában is szerepel. Ugyancsak jelentős – bár feltehetően csak átmeneti – vonzást gyakorolnak a bevásárlóturizmusra a Budapest környékén kiépült nagy külföldi áruházláncok, bevásárlóközpontok, hipermarketek. Ezek a gazdasági funkciók már most világosan körvonalazzák a sikeres térségeket. A Budapesti Agglomeráció központi elhelyezkedése egyértelműen kedvez a fenti folyamatoknak.

#### *Országos és térségi szerepkörök*

A Budapesti Agglomeráció gazdasága az ország foglalkoztatottjainak 26%-át koncentrálja (az ország területének 2.8%-án, lakosságának 24.5%-val), több, mint 900 ezer ember dolgozik itt.

Működő gazdasági szervezeteinek a száma meghaladja a 270 ezret. A térség gazdasága kiugróan a legnagyobb méretű gazdasági koncentráció az országban, és az egyik legnagyobb Kelet-Európában. A Budapesti Agglomeráció országos központi szerepköre főleg Budapestre koncentrálódik, amely abból is adódik, hogy Budapest az ország egyetlen európai léptékű nagyvárosa, a politikai élet központja<sup>6</sup>. Budapest és térsége – a többi kelet-európai fővárosi régióhoz hasonlóan – a rendszerváltás nyertesei közé tartozik. A nemzetközi nyitás, az EU-hoz való közeledés tovább erősíti ezt a tendenciát, így ennek a térségnek valódi csélye van az európai nagyvárosok hálózatához való csatlakozásra.

### *Az agglomeráció komparatív előnyei*

Az agglomerációs övezet az elmúlt években – mint azt a későbbiekben látni fogjuk – közeledést mutatott a főváros gazdasági dinamizmusához, amely elsősorban a helyi gazdaságok megerősödéséhez kötődött, és ez a térség sok szempontból alkalmasabbnak bizonyult a különböző, főként multinacionális befektetések számára. Az alábbiakban ezeket az adottságokat foglaljuk össze<sup>7</sup>:

*közeledésföldrajzi potenciál:* a terület az EU regionális politikájában kijelölt transz-európai közlekedési folyosó, területén halad keresztül az északi és déli tengereket összekötő nemzetközi víziút, nemzetközi jelentőségű légi útvonalak találkozási pontja, a sugaras szerkezetű országos vasút- és közúthálózat fókusza a terület.

*gazdasági potenciál:* az Agglomeráció az ország és a tágabb nemzetközi régió legnagyobb központja, a rendszerváltást követően gyorsan és dinamikusan alkalmazkodott az új viszonyokhoz, az elmúlt években a területre települt a korszerű és termelékeny gazdaság, a stratégiai ágazatok dominálnak, a szolgáltatási szektor erősödik, az elmúlt tíz évben a gazdaság átstrukturálódását főként a feldolgozóipar és a kereskedelem térnyerése jellemezte, a mezőgazdasági termelés visszaesésével jelentős területek kerültek ki a művelés alól, és egy részük funkcióváltással potenciális vállalkozási-, illetve lakóterületté vált, a beruházási tevékenység intenzitása közel kétszerese az országos átlagnak, az agglomerációs övezetben az ipar teszi ki a beruházások közel 50%-át (ezen belül a feldolgozóipar 34%), ami jelzi az ágazat fővárosból történő kiszorulását az agglomerációs területekre (gazdasági szuburbanizáció)

*külföldi működőtőke-áramlás:* a központi régióban koncentrálódik az országba érkező külföldi működőtőke mintegy 60%-a, melyek a beruházások egyre növekvő (52%) hányadát adják, a fentiekből is adódik, hogy a külföldi tulajdon aránya az országos átlagot jóval meghaladja, ami további vonzerő a külföldi működőtőke számára, az agglomerációs területeken a külföldi tőkebefektetések elsősorban a feldolgozóiparban, az ingatlanszektorban, kereskedelemben valamint a szolgáltató-szektorban jelentkeznek, az egyre dominánsabb külföldi tulajdon jelentősen gyorsítja a helyi gazdaság modernizálódását

*kereskedelmi-logisztikai központ:* a kedvező közlekedésföldrajzi adottságok kiváló feltételeket teremtenek a kereskedelmi-logisztikai fejlesztések számára, az agglomerációs területet érintő kereskedelmi áruszállítás növekvő tendenciákat mutat, ahol a kereslet megfelelő infrastruktúrával (M1, M7 és M0 autópályák) párosul, a területre a raktárbázisok,

<sup>6</sup> A fővárosban minden negyedik aktív kereső a közigazgatásban dolgozik.

<sup>7</sup> Forrás: A Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanácsa Területfejlesztési Konceptiója - tervezői javaslat

logisztikai, kereskedelmi létesítmények gyors és nagyszámú megjelenése jellemző, az elmúlt években az agglomeráció nyugati szektora elsősorban kereskedelmi központtá lépett elő

*humán erőforrások:* az agglomerációba egyre erőteljesebb bevándorlás figyelhető meg, folyamatosan nő a külföldi munkavállalók száma, a munkanélküliség a térségben 4-5%-os, az országos átlag felét sem éri el, a betöltetlen álláshelyek 1/3-a a térségben található, azaz megjelent a munkaerőhiány, a kvalifikált munkaerőbázis megfelelő alapot jelent a magas szaktudást igénylő ágazatok fejlődéséhez, a modern technológiák befogadásához, a lakosság munkaerő képzettsége, iskolázottsága országos viszonylatban kiemelkedő.

#### *Budaörs lokális adottságai*

A korábbiakban ismertetett, és az agglomeráció egészére általánosan bemutatott kedvező adottságok jelentős része megtalálható Budaörsön. Az V-ös európai korridor halad keresztül a településen, az M1 - M7 - M0 autópályák találkozásánál fekszik. Budapesttel közvetlenül szomszédos település, ahol – jelenleg nem használt – iparvágány halad át. A külföldi tőke részaránya kimagasló. A helyi vállalkozások már jelentős tapasztalatokkal és eredményekkel rendelkeznek. Jelentős szellemi kapacitással rendelkezik a település. Budaörs egykori sváb település, a mai napig is megőrizte hagyományait, kulturális örökségét. A német nyelvismeret jelentős vonzerőt jelent a külföldi (német) beruházóknak. A település infrastrukturális ellátottsága az elmúlt tíz esztendőben jelentős változásokon ment keresztül, ennek köszönhetően ma már kimagaslóan jó az agglomerációban. A korábbi ipari területeken is teljes a közművesítettség. A településnek tizedik éve ugyanaz a polgármestere, ami nagyban segíti a hosszú távú tervezést és fejlesztést.

### 3. A siker évtizede: 1990-1999

#### *A humán erőforrások szerepe Budaörs fejlődésében*

Budaörs népesedési folyamatait, humán erőforrásainak helyzetét és azok változásait nagymértékben meghatározták az országos és regionális tendenciák. A hetvenes években a Pest megyei városokat nagy népességmozgások, bevándorlások jellemezték. A budapesti agglomerációba különösen jelentős volt a bevándorlás. A nyolcvanas években az agglomerációs településeken egy új, eddig ismeretlen folyamat veszi kezdetét: a *koncentrált vándorlás*. Megindul – elsősorban a pesti, keleti oldalon – az elvándorlás, a települések népessége rohamosan csökken, a budai oldalon viszont ugrásszerűen emelkedik. Budaörs kiemelkedő helyet foglalt el a bevándorlásban, s hasonló folyamatok jellemzik napjainkban is.

Jelenlegi lakosságával Budaörs az agglomeráció többi városával összehasonlítva a közepesen nagy városok közé tartozik. A növekedés üteme és mértéke kimagasló a régió többi településéhez képest is: 1980-1990 között 15%-os volt a népesség számának emelkedése, s ezen belül 11,7% a vándorlásból származott<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> A fenti folyamat a budai oldalon lévő agglomerációs településekre általában jellemző, míg a pesti oldalon éppen ennek az ellenkezője: csökken a népesség és negatív a vándorlás.

1990-ről 1998-ra a népesség különösen gyors növekedése volt tapasztalható (13%)<sup>9</sup>, s ezzel Budaörs a népesség növekedése tekintetében (is) Magyarország első öt városa között foglal helyet. A nettó növekedés tekintetében pedig az ország 60 legfontosabb városa között az első helyen áll (1996-ban 2,28% volt a nettó növekedés). 1999-re az 1997 év végihez képest 6,5%-os volt a növekedés<sup>10</sup>.

A településen a korszerkezet nagyon kedvezően változik, elsősorban a kereső korú népesség javára. Jelenleg a település lakóinak 62 százaléka (!) aktív korú. 18 évesnél fiatalabb a lakosság 17 százaléka, míg a 60 évnél idősebbek aránya 15 %. A demográfiai folyamatok alakulása tehát nagyon jó a településen. Felmerések alapján megállapítható továbbá, hogy a beköltözők jelentős része az aktív korcsoportokba tartozik. A családfők 40%-a 45-54 éves, a házastársak 38%-a 35-44 éves.

A lakosság iskolázottsága, képzettségi szintje Pest megyén belül jelentős szóródást mutat. Hasonlóan a demográfiai folyamatokhoz, itt is a Duna pesti oldalán találunk sokkal alacsonyabb képzettségi szintet, szemben a budaival. Az agglomeráció 43 településéből<sup>11</sup> a *diplomások aránya* 1990-ben Solymáron a legmagasabb (18,4%), Budaörs a második: a 24 éves és idősebb népesség *16,4%-a diplomás*<sup>12</sup>. Ezzel szemben a legrosszabb arányokat Gyál (4%) és Alsónémedi (4,1%) településeken találjuk.

A folyamat oka kettős: egyrészt a kedvező környezeti feltételekkel rendelkező települések a fővárosból kiköltöző ún. gazdasági és kulturális elit kedvelt lakhelyei, másrészt viszont a fővároshoz közel fekvő, rendkívül magas letelepedési költségekkel (pl. ingatlan-árak) járó kiköltözést elsősorban a kvalifikáltabb, jobb anyagi erőforrásokkal rendelkező társadalmi rétegek tudják megfizetni. Így az iskolázottsági szint területi különbségei a fővárosi agglomeráció területén megmutatják azokat a gazdasági, kistérségi folyamatokat, amelyek jellemzik a régiót. Ezen belül Budaörs szerepe kiemelkedő.

### *Infrastrukturális viszonyok*

Új pozitív jelenség a kilencvenes években, hogy a népességszám dinamikus emelkedése maga után vonta az infrastrukturális ellátottság fejlődését. A szocialista időszakban azokban az agglomerációs településeken, amelyekben hirtelen megnövekedett a népességszám, nem történtek meg azok a fejlesztések, melyek normális lakókörülményeket jelentettek volna. Az önkormányzati rendszer bevezetése, az önállóság és a közművesítésre fordítható összegek decentralizálása gyors és kedvező változásokat hoztak. Soha nem látott mértékben indultak meg a különböző infrastrukturális beruházások és fejlesztések.

Budaörsön 1990-ben a lakások mindössze 48%-a volt bekapcsolva a közüzemi vízhálózatba, ami a megyei átlag alatti arány. 1990-1995 közötti időszakban 12 százalékponttal nőtt a vízhálózatba bekapcsolt lakások aránya, s így ma már a lakások 60%-ában találunk vezetékes ivóvizet. Ugyanakkor ez az arány még mindig alacsonyabb, mint az agglomerációs övezet átlagértéke.

<sup>9</sup> Forrás: Közlemények a budapesti agglomerációról, 8. KSH, Bp. 1998. pp.66-67.

<sup>10</sup> 1997 év végén 22405 lakosa volt Budaörsnek, 1999-re ez 23872-re nőtt (KSH, 1999.)

<sup>11</sup> Az adatok az 1990-es népszámlásból származnak, ekkor még 43 települése volt az agglomerációnak

<sup>12</sup> A fenti arányokra jellemző, hogy egyes budapest kerületekben (a pesti oldalon) sem találunk ilyen képzettségi szintet.



A *közcsatorna* hiánya 1990-re szinte katasztrofálissá vált a megyében, komolyan veszélyeztetve a térség környezeti állapotát. A csatornázás helyzetét tovább rontotta az a tény, hogy ezek a beruházások (szennyvízelvezetés, tisztítás) rendkívül költségesek, s csak nagyon lassan térülnek meg, viszont azzal az "előnnyel" járnak, hogy a beruházások elmaradásával járó hátrányos következmények csak később, időben eltolva jelentkeznek<sup>13</sup>. Így Pest megye a csatornahálózatba bekapcsolt lakások arányát tekintve is országosan az utolsó volt (14,4%). Budaörsön ez az arány 33% volt, ami nagyjából az országos átlagnak felelt meg. 1995-ig ez az arány 44% lett.

Budaörsön tehát 1990-1998 között rendkívüli mértékben nőtt a víz-, és csatornahálózat hossza, ami a településeken élők helyzetét jelentősen javította, s továbbra is vonzóvá teszi a beköltözők számára. A csatornahálózat fejlesztésére szánt összegek jelentőségét mutatja, hogy 1998-ban az önkormányzati infrastrukturális beruházások közül csak a csatorna és közúthálózatot fejlesztették. Az eredmények elsősorban annak köszönhetőek, hogy Budaörs élt a kilencvenes évek elején az infrastrukturális fejlesztésekre alanyi jogon járó állami támogatással. Ez 1992-ben 60%-os volt, s mára 30%-ra csökkent, így azok a települési önkormányzatok, akik később kapcsolódtak be, jelentős hátrányba kerültek.

A lakásállomány 1990 és 1998 között 9,6 százalékkal nőtt az agglomerációs övezetben. Ezt Budaörs túlszárnyalta, ahol 13%-os volt a növekedés. 1992-93-ban készültek el azok a 3-4 szintes társasházak, melyek Budaörs főútja mentén találhatók. 1994 után elsősorban a négy- és többszobás lakások aránya növekedett. A száz főre jutó épített lakások számát tekintve Budaörs, Solymár után a második a budapesti agglomerációban.

Az életminőség javulását jelzi a laksűrűség<sup>14</sup> csökkenése is a településen, ellentétben pl. Budapesttel, ahol a laksűrűség a népességfogyás miatt következett be. A lakásépítés fajlagos (1000 lakosra jutó) mutatója sokkal jobb helyzetet tükröz, mint az agglomerációs övezet egészére vonatkozó jelzőszám. A lakásépítések gazdasági háttérét teljes egészében a magánérő adja, önkormányzati finanszírozású lakásépítés egyáltalán nem történik és az önkormányzat hosszabb távon sem tervez lakásépítést.

A nyolcvanas évek vége óta bekövetkezett politikai -gazdasági változásokkal együtt alapvetően megváltoztak a közellátás intézményrendszerei, finanszírozása. A jelentős decentralizáció következtében a korábban érvényesülő "központi elosztás és támogatás" megszűnt és helyét az önkormányzatok nagyfokú önállósága vette át. Ennek következtében átalakultak azok a szociális és egészségügyi rendszerek is, melyek a lakosság életkörülményeinek alakításában alapvető szerepet játszanak.

Az egyes társadalmi csoportok életkörülményeinek romlása kikényszerítette a *szociális ellátások* körét. Megyei, de országos szinten is nőtt a "hagyományosan" szociális gondoskodásra szoruló nyugdíjasok aránya. Budaörsön a kedvező korstruktúra következtében az időskorúak aránya nem emelkedett, sőt megyei szinten kimagaslóan kedvező az öregségi index. A korábban is meglévő szociális infrastruktúrának fontos része az idősök napközi otthona<sup>15</sup>, amely mellett jól kiépített házigondozó-szolgálat működik a településen. A fiatalok, veszélyeztetett gyerekek helyzetét segíti a városban található családsegítő szolgálat.

<sup>13</sup> Sok esetben olyan fejlesztéseket hajtottak végre a térségben, amelyek sokkal "látványosabbak" és rövid távon "sikeresek" voltak.

<sup>14</sup> 100 lakásra jutó lakosok száma

<sup>15</sup> A bennlakásos otthont döntően az önkormányzat finanszírozza, csupán az étkezés önköltséges, jövedelemarányosan.

Az egyre nagyobb társadalmi konfliktusokat okozó "hajléktalan-helyzet" enyhítésére szolgál a TINTA átmeneti szállás, ahol 8 hely áll a hajléktalanok rendelkezésére éjszakánként.

A szociális törvény által előírt önkormányzati *segélyezési formák* mindegyike igényelhető a településen. A viszonylag jó anyagi és szociális viszonyokat mutatja a segélyezettek alacsony aránya<sup>16</sup>.

A népesség számának dinamikus emelkedése, az építkezések gyorsuló üteme egyre nagyobb kihívásokat jelent a szolgáltatási infrastruktúra számára is. A gazdasági átalakulással együtt rohamosan emelkedett az egyéni vállalkozások száma, s nőtt a kereskedelemben vállalkozni kívánók aránya. Jól tükrözi ezt a budaörsi példa is, ahol öt esztendő alatt a kiskereskedelmi boltok száma 196%-kal nőtt. Ezzel Budaörs messze kiemelkedik az agglomerációs települések között. Jellemző továbbá, hogy míg az agglomeráció egészében az alapellátást biztosító élelmiszerboltok az összes növekedés közel harmadát jelentik, addig ez az arány Budaörsön csupán 24%. Ennek oka az, hogy elsősorban nem az alapellátásra van fokozott igénye a lakosságnak, hanem az egyéb, inkább a jobb anyagi körülmények között élők egyedi igényeit szeretné kielégíteni a bővülő kereskedelmi hálózat.

A kereskedelmi hálózat egyediségét az is fokozza, hogy az elmúlt évek során a fővárosba vezető főutak mentén egyre több un. városkapu-központ nyílik meg. Ezek többnyire különböző ipartelepek, raktárak, szolgáltatóegységek és bevásárlóközpontok csoportjai. Kialakulásukat magyarázza – többek között – a külföldi tőke egyre nagyobb arányú megjelenése a területen. Budaörsön adottak azok a kedvező feltételek, melyek ezeket a folyamatokat gyorsítják. Így a kivezető autópálya mentén a főváros szomszédságában épült fel az első METRO és AUCHAN áruház, s az épülő BUDAPARK 40 hektáros területe tovább emelheti a terület gazdasági jelentőségét, s ezáltal az itt élők életkörülményeit is javítja. A nagy felvevőpiac – a főváros – közelsége jelentősen gyorsítja a különböző raktáruházak (OBI), lerakatok itteni megtelepedését, s ezzel együtt gyorsan növekszik a városkapu-központok száma is, ami sok új munkahelyet teremt az itt élők számára.

A kiskereskedelmi bolthálózat, valamint a megjelenő üzletközpontok miatt jelentősen emelkedett a vendéglátóhelyek és kereskedelmi szálláshelyek aránya. 1000 lakosra Budaörsön jelenleg 25 kereskedelmi szálláshely jut. Az itt töltött vendégéjszakák száma öt év alatt tízszeresére növekedett, az ideérkezők 80%-a külföldi, elsősorban német állampolgár<sup>17</sup>.

### *A gazdasági aktivitás jellemzői Budaörsön*

Az új gazdasági tér elnyeréséért folytatott verseny egyik első és alapvető lépése volt a *privatizációs folyamat* elindulása, mely jelentős hatást gyakorolt a gazdasági térszerkezet változására. Budaörsön a vállalkozás-aktivitást jelzi, hogy mára már az összes – korábban is

<sup>16</sup> -rendszeres szociális segély, jövedelemmel nem rendelkezőknek: 1999-ben 11 fő

-lakásfenntartási támogatás: 700 család

-ápolási díj: 25 fő

-gyermeknevelési támogatás: 90 fő

<sup>17</sup> A rendszerváltozást követően egyre jelentősebbé vált a korábban kitelepült vagy kitelepített németek "hazatérése". Sokan vásárolnak ingatlanokat a településen, vannak olyanok is, akik végleg hazaköltöznek.

budaörsi telephellyel rendelkező – állami cég eladásra került<sup>18</sup>. A privatizációs folyamat jellemzője, hogy a korábbi állami cégek budaörsi telephelyeinek magánosítása során főként a helyi tőke bevonása volt jelentős. Állami cégek *megszűnése* sokkal kisebb arányban történt.

A gazdasági változások egyik legneuralgikusabb pontja Budapesten és környékén a termőföldek értékesítése, magánkézbe adása. Ennek oka az, hogy a főváros környéki földek nagyon kedvező befektetési adottságokkal rendelkeznek. Így sok helyen konfliktust okozott a földek megvásárlása a helyi gazdák, az egykori tulajdonosok és a befektetők között. Budaörsön korábban egyetlen országos szinten is kiemelkedő jelentőségű mezőgazdasági üzem volt (Sasad). A termelészövetkezet földjeinek egy része *szövetkezeti* tulajdonba került (helyi gazdák), a másik részét *telekingatlanként* hasznosítják.

### *Új gazdasági aktivitás*

Budaörsön az új gazdasági aktivitás előzetes feltételei adottak voltak. Ennek is köszönhető, hogy a gazdasági-szervezeti innovációk nagyon gyorsan terjedtek. Az egyéni vállalkozók, a kis- és középvállalkozások és a külföldi tőke szinte egyidőben, a gazdasági átalakulás korai szakaszában jelentek meg<sup>19</sup>. Egy 1992-ben készült elemzés szerint az 1000 lakosra jutó cégek számát, valamint az 1000 lakosra jutó alaptőke értéket tekintve Budaörs az agglomeráció egyik legdinamikusabb települése (*Probáld, F.-Szegedi, G. 1994*).

A gazdasági folyamatok háttérét a jól kiépített intézményrendszer adja, melynek két alapvető része van. A jól működő gazdaság keretét *törvények, jogszabályok, rendeletek* adják. Az 1990-es parlamenti választásokat követően a Törvényhozás egyik első lépése az un. *gazdasági kerettörvények* megalkotása volt. Ezek adták a keretet a helyi rendeletek megalkotásához. A kilencvenes évek elején a települési önkormányzatok többé-kevésbé sikeresen megalkották a *helyi gazdálkodásról szóló rendeleteiket*, melyek lehetővé tették a vállalkozások gyors terjedését, a külföldi tőke megjelenését stb.

Az intézményrendszer másik összetevője az a *helyi intézményi környezet*, amely lehetővé teszi a gazdaság résztvevői számára a minél gyorsabb és zavartalanabb működést, ösztönzőként hat a befektetésekre.

Az önkormányzat fejlesztési elveit az 1994 után elkészült *Cikluspolitika*<sup>20</sup> tartalmazza, amelyben fontos elvként jelenik meg a környezeti szempontból hátrányos hatásokat is rejtő adottságok – földrajzi fekvés, autópályák, környezetszennyezés – előnyökké alakítása, ami egy erőteljes vállalkozás-barát politikával, minél több beruházót igyekszik a városba vonzani.

Az önkormányzat kiemelten támogatja a vállalkozások működésének háttérét adó infrastrukturális beruházásokat, a tőke megtelepedéséhez szükséges terület előkészítéseket.<sup>21</sup> A település jó gazdasági adottságai miatt az önkormányzat nem ad kölcsönöket,

<sup>18</sup> Az eladásra került, korábban állami cégek a következők: Pest megyei Villanszerelő Vállalat, Magyar Villamos Művek Rt., OTP Bank Rt., Ravill Kereskedelmi Rt., Budapesti Elektromos Művek Rt.(ELMÚ), INTERPIKK Kft., Dunakenyér Rt., Betonútépítő Rt., MÁTÁV Rt., MOL Rt., AMFORA Rt., TIGÁZ Rt., MOBILITÁS Rt., ÚTVASÚT Rt., MOGÚRT Gépjármű Kereskedelmi Vállalat, ALTERRA Kft.

<sup>19</sup> Az 1988-ban megjelent un.*társasági törvény* erőteljesen növelte a vállalkozói kedvet, s ennek is köszönhetően a korai vállalkozások már ezt követően megjelentek

<sup>20</sup> A budaörsi Önkormányzat képviselő-testülete adott megbízást a Polgármesteri Hivatalnak, hogy a polgármester vezetésével kidolgozza a település távlati fejlesztési elveit

<sup>21</sup> Kitérő példa erre a Pannon GSM országos bázisa, mely itt épült ki.

támogatásokat új vállalkozásokhoz. Viszont figyelmet érdemel, hogy a helyi iparüzési adó 8 ezrelékes, szemben pl. a budapesti 12 ezrelékkal, ami nagyon jelentős vonzerőt jelent a tőke megjelenésének, az innovációk terjedésének. A vállalkozás-ösztönzés legfontosabb formája tehát a helyi adók kedvezménye, ami biztonságosabb hátteret biztosít az új kezdeményezéseknek.

A helyi tőke igénybevételén túl szükséges *külső erőforrások* igénybevétele is. Ennek fő formája a pályázatok útján elnyert állami támogatások, melyek közül kiemelkedő a közmű-fejlesztéssel kapcsolatos támogatások köre.

A budaörsi önkormányzat aktív, erősen vállalkozás-vonzó politikát folytat, ami elsősorban a helyi nagyvállalatokkal való minél szorosabb együttműködést, a helyi vállalatok támogatásának megnyerését szorgalmazza. Az önkormányzat fő eszköze a humán környezet javítása, valamint a kedvező helyi adózási feltételek megteremtése. Az önkormányzati politika talán legfontosabb motivációja az, hogy a település területe már most szinte teljesen telített, s ezért várhatóan a jövőben fokozatosan el fogja veszíteni fejlődésének jelenlegi dinamikáját. Így az önkormányzati vezetés hosszútávú célja a már meglévő erőforrásokkal való minél sikeresebb és eredményesebb gazdálkodás.

### *Helyi adóbevételek*

Budaörs város bevétele a kimutatások szerint 1998-ban, minden eddiginél nagyobb volt. A település hat esztendő alatt (1992-1998 között) megtízszerezte helyi adóbevételét, az iparüzési adó pedig két év alatt (1996-98 között) megduplázódott.

A település gazdálkodásában és sikeres működésében kiemelkedő jelentősége van a helyi gazdálkodásnak, illetve az önkormányzat adópolitikájának: az önkormányzat tudatos adópolitikával, mégpedig a helyi adók mértékének a környező településeknél alacsonyabb szinten tartásával érte el azt, hogy a fővárosból kitelepültek a nagyvállalatok. Az iparüzési adó a Budapesten kivetettnek kétharmada. A jó "adókörnyezet", a kedvező földrajzi fekvés, az infrastruktúra jó kiépítettsége, a vállalkozásbarát környezet együtt eredményezték a város kiemelkedően gyors fejlődését.

A helyi adóbevételek 80%-át a 20 legnagyobb vállalkozás fizeti be, ezek közül is kiemelt jelentőséget kapnak a kereskedelmi illetve logisztikai cégek, kisebb fontosságú az ipari cégek szerepe, bár itt is találunk nagy vállalatot (Tetra Pak). A helyi beszállítók jelentőségét egyelőre nehéz kimutatni, csak egyes példák vannak rá (pl. Auchan). A nagyvállalatok vonzása azonban jelentős, és várhatóan a közeljövőben ki fog alakulni a helyi beszállítói kör is.

1999-től mentes a helyi iparüzési adó fizetése alól az a vállalkozó, akinek az adóévben elért nettó árbevétele az 5 millió forintot nem haladja meg: az önkormányzat ezzel kívánja támogatni a kisvállalkozások fejlődését a településen.

## **4. Konfliktusok**

Az eltelt évtized alatt Budaörs páratlanul dinamikus fejlődésen, átalakuláson ment keresztül, ami azonban sokszor feszültségekkel és ellentétekkel párosult. A konfliktusok egy része a

települési környezet átalakulásából (multinacionális cégek, jelentős bevándorlás), másik része viszont az ehhez szorosan kapcsolódó környezeti - társadalmi konfliktusokból ered.

Budaörsön a munkanélküliség elenyésző, tulajdonképpen már az un. search unemployment kategóriájába tartozó, 3,5%-os.

A munkaerőhelyzettel párosuló konfliktusok legfőbb forrása az, hogy a városba települt multinacionális cégeknél nem jelent előnyt a lakóhely, sőt sokszor a helyi lakosok "informálatlanságuk", "rosszabb öltözködésük" miatt hátrányban maradnak a fővárosiakkal szemben, ami konfliktust jelenthet a helyi lakosság körében. A helyi önkormányzati vezetés illetve a helyi lakosság egyik legnagyobb "vitája" éppen a multinacionális cégek, elsősorban a bevásárlóközpontok városkörnyékre történő telepítése.

A település fejlődéséhez jelentős mértékben hozzájáruló nagyberuházások telítették meg Budaörsöt. A konfliktus forrása, eredete ugyanaz: a kiváló települési adottságok. A lakossági szuburbanizáció alapvető oka a lakóhelyi környezet megváltoztatása iránti igény. A gazdasági szuburbanizáció motivációja a kiváló közlekedéscsoporthelyi helyzet mellett az a települési környezet, ami vonzó lehet egy külföldi befektetőnek. A konfliktus tehát a kiegyensúlyozott szuburbanizációs folyamat, azaz a lakóhelyi és a gazdasági szuburbanizáció feloldhatatlan ellentéte.

A dinamikus fejlődő térség egyre jelentősebben alakítja át a természeti környezetet. A beépített területek arányának növekedése gyorsan csökkenti a zöldterületek arányát, ami egyébként az egyik legfontosabb vonzereje a településnek. További konfliktusokat okoznak a közlekedés, a növekvő forgalom (személy-, és áruforgalom egyaránt) az itt élők és az ide "csak" vásárolni, beszerezni járók között. Az átmenő forgalom rontja a település levegőjét, a zajártalom fokozódik. A városon keresztülhaladó főút nem tudja az áthaladó forgalmat egyenletesen átengedni, ezért sokszor forgalmi dugók alakulnak ki<sup>22</sup>. Az M0 körgyűrű építése könnyíthet a helyzeten, de az alapkonfliktusokat nem oldja meg. Egyre fokozódik a területen működő környezetvédők aktivitása, tiltakozásokkal próbálják lassítani a folyamatokat<sup>23</sup>.

A korábban elemzett vándorlási folyamatok azt mutatják, hogy igen jelentős a településre történő beköltözés. Adódik a kérdés: létezik -e valamiféle konfliktus az újonnan érkezők és az "öslakosság" között? Budaörs a második világháborút megelőzően "zárt társadalmú" település volt. Lakói egymás között házasodtak, migráció nem volt jellemző. Az anyanyelvi arányok változása<sup>24</sup> maga után vonta a település nyitottabbá válását, egyre több vegyes házasság kötöttet, s fokozatosan növekedett a betelepülők aránya. A hetvenes években ez utóbbi folyamat felgyorsult, ekkor épültek a település első "lakótelepei". Ebben az időszakban -- az önkormányzati és lakossági interjúk szerint -- még jelentős konfliktusok voltak az "ófalusiak" és a "lakótelepek" között. Mára ezek teljesen megszűntek, helyüket mások foglalják el.

Az eddig elmondottakból is értelemszerűen következik, hogy pusztán a különböző szemléletmódokból is igen lényeges érdekelletétek adódhatnak.

<sup>22</sup> A természeti viszonyok, a hegyek között elhelyezkedő településen nem teszik lehetővé az utak szélesítését sem.

<sup>23</sup> A legutolsó ilyen jellegű konfliktus, az idén májusban átadott CORA bevásárlóközpont körül bontakozott ki. A Törökbálint és Budaörs között megépült üzletközpont miatt a helyi környezetvédők több tiltakozást is szerveztek.

<sup>24</sup> A német anyanyelvűek egészen a második világháború végéig többségben voltak a magyar anyanyelvűekkel szembe

*Egyéni érdekszint:* elsősorban a mikrokörnyezethez (beépített terület minősége, komfortosság, infrastrukturális ellátottság stb.) és az egyén életszínvonalát befolyásoló gazdasági, környezetvédelmi költségekhez (árak, adók, közvetett elvonások stb) kapcsolódnak.

*Lokális (települési) szint:* ellentmondásos a helyi szint érdeke.

Rövid távon a települések egyrészt érdekeltek az általános gazdasági helyzet javításában. Ezt megnehezíti a jelenleg érvényes önkormányzati finanszírozás és a helyi gazdálkodás. Azaz kénytelenek a települések minél több lehetőséget kihasználni a stabil helyi gazdálkodás érdekében, másrészt viszont a települések egymástól is függenek, azaz egymással is versenyeznek a bevételekért.

Hosszú távon a legfőbb érdek a stabil helyi társadalom, az egészséges és vonzó környezet. Azaz a települések érdeke a környezettudatos cselekvés.

*Kistérségi szint:* az előzőekben jellemzett és egyre erősödő települési verseny miatt azok a kistérségek tudnak hosszú távon gondolkodni, ahol sok a sikeres település, van lehetőség a tudatos tervezésben, s a rendezési terv végrehajtása kevesebb gazdasági-társadalmi áldozattal jár.

*Regionális szint:* A települések érdeke általában az ún. nagy, vagy regionális szinthez való alkalmazkodás, amely azonban már regionális identitás meglétét is feltételezi. A budapesti agglomerációban ez általában egyet jelent a fővárosi, budapesti szinttel. Az ahhoz való felzárkózás, illetve a földrajzi közelség adta előnyök kiaknázása az agglomerációs települések érdeke.

## 5. Budaörs a térben - a térkapcsolatok változása

A hagyományos (történelmi) városok környezetükkel – vonzáskörzetükkel – építettek ki kapcsolatokat (*Enyedi Gy.1996*). A nagyvárosok körül kialakult agglomerációs zónában elővárosok jöttek létre, melyek függése a központi településtől már korántsem olyan jelentős, mint a városfejlődés korai szakaszában. Magyarországon, éppen a társadalmi-gazdasági változások következtében, felgyorsultak ezek a folyamatok. A korábban már említett "városverseny" egyre élesebbé válik. Különösen jelentős ez egy olyan területen, mint a fővárosi agglomeráció. A korábbi egyoldalú függés Budapesttől megszűnt, az agglomerációs települések kapcsolatrendszer, szomszédsági viszonyai átalakultak. A nagyfokú önállóság a vesztesek oldalára sodort sok települést a főváros körül<sup>25</sup>. A versenyképesebb települések ugyanakkor rendkívül gyorsan tudtak alkalmazkodni a megváltozott helyzethez, s átalakították korábbi kapcsolatrendszerüket. Budaörs is ezek közé a sikeres települések közé tartozik. A megváltozott körülményekhez több szempontból is sikeresen illeszkedett:

*Kapcsolat Budapesttel:* a kilencvenes évek változásait megelőzően Budaörs elsődleges funkciója az volt, hogy a fővárosból kiköltöző magas társadalmi státusú és jobb anyagi helyzetben élőknek lakhelyet adjon. A lakásépítések mértéke, a népesség számának dinamikus növekedése mutatja ezeket a folyamatokat. A fővárostól való függés ebben az időszakban nagyon erős volt. Az aktív korú lakosság több, mint 90%-a Budapestre járt

<sup>25</sup> Különösen igaz ez a pesti oldalon található agglomerációs településekre. A fővárosi ipar megszűntével az itt élők jelentős része munkanélkülivé vált, s a gyorsan növekvő szociális feszültségek nem tették lehetővé a talpraállásukat.

dolgozni. A korábban elemzett adatokból is kitűnik, hogy a szolgáltatások minősége a növekvő igényekkel nem tudott lépést tartani, jelentős lemaradások voltak (csatorna, víz, kiskereskedelem stb). A változásokat követően nagyon gyorsan kellett alkalmazkodni az új helyzethez.

Ennek csak azok a települések tudtak megfelelni, ahol:

- jól működő önkormányzat alakult,
- rendelkezésre állt megfelelő, mozgósítható tőke,
- sikeres innovációs környezet,
- a korábban kialakult foglalkozási szerkezetnek nem kellett jelentősen átalakulni stb.

Budaörsön szinte minden "készen állt" a változásokra. A város erős "Budapest-függése" ugyan megszűnt, de szinte ezzel egyidőben – élve az új önállósággal, és felhasználva a városban "kamatoztatható" értékeket – az önálló siker útjára lépett. Mára már olyan igazi, elővárosi funkciókkal rendelkezik, melyek lehetővé teszik számára a teljes önállóságot. A nagyon kedvező közlekedéscsoporthelyi helyzetet kihasználva olyan bevásárlóközpontok épültek és épülnek, ahová a fővárosiak járnak bevásárolni. A fővárosba érkező áruk egy részét a Budaörsön és környékén létesített lerakóhelyeken, raktárakban őrzik. S ezzel együtt egyre több budaörsi lakos kap helyben munkát, az ingázók aránya már korántsem olyan jelentős, mint 1990-ben volt.

*Kapcsolat a szomszédos agglomerációs településekkel:* Budaörs sikeres fejlődéséhez szükség volt egy olyan településkörnyezetre, mint amilyen a fővárosi agglomeráció nyugati oldalán kialakult, s amelyben Budaörs is beágyazódik. A szomszédos települések, Budakeszi, Törökbálint és a Zsámbéki-medence települései olyan környezetet biztosítanak, ami lehetővé teszi a sikeres fejlődést. A települések együttműködései ennek megfelelően sokrétűek. Kiemelendők ezek közül a közös beruházások, fejlesztések. Elsősorban a közműellátás, vízrendezés területén történnek közös beruházások. További fontos kapcsolat a települések között a különféle környezet-, és természetvédelmi együttműködések<sup>26</sup>.

Az amerikai nagyvárosok urbanizációjában a nyolcvanas - kilencvenes években egy új, az eddigiektől eltérő jelenséget írtak le, amely a korábban szuburbanizálódott városkörnyéki területeken jelentkezett: a lakóhelyi szuburbanizációt, valamint a kereskedelem és az ipar átalakulását követően a szuburbán téren belül átalakult az ingázás jellege, a munkahely választás jellege és motivációi. Ma már az ingázás jelentősebb a szuburbán települések között, mint a magváros és a szuburbán régió települései között, azaz a megindult a periférián belüli (szuburbán téren belüli) centrum-képződés, azaz kialakultak a perifériák új centrumai (*Müller és Rohr-Zänker, 1990*). Budaörsön is hasonló helyzet alakult ki: megjelent az ún. poszt-szuburbanizáció, azaz a szuburbanizációs területen belüli szuburbán centrum-képződés. Magyarországon jelenleg ez az egyetlen olyan település, ahol a folyamat leírható.

A budaörsi önkormányzat aktív, erősen vállalkozás vonzó politikát folytat, ami elsősorban a helyi nagyvállalatokkal való együttműködést tűzi ki célul, a helyi vállalatok támogatását igyekszik megnyerni. Fő eszközei a humán környezet javítása illetve a kedvező helyi adózási feltételek. Mivel Budaörs területe már most nagyjából telített, ezért a jövőben minden valószínűség szerint veszíteni fog dinamikájából, s már "csak" a meglévő erőforrásokkal fog gazdálkodni. Így könnyen lehetséges, hogy a környező, nagyobb területű települések néhány

<sup>26</sup> A területen több természetvédelmi terület van pl.: Budakeszi-park, Zsámbéki-medence

éven belül utoléri, vagy akár el is hagyják majd Magyarország jelenleg legdinamikusabban fejlődő városát.

## Hivatkozások

- Adam, K. 1988 *Stadtökologie in Stichworten*, Verlag Ferdinand Hirt, Braunschweig
- Beluszky P. – Győri R. 1999 A magyarországi városhálózat és az EU-csatlakozás', *Tér és Társadalom*, vol. 13, no. 1–2, pp. 1–30
- Berg, L. van den *et al.* 1982 *Urban Europe: A study of growth and decline*, Oxford, University Press
- Dövényi, Z., Kovács Z., Kok, H. 1997 *A szuburbanizáció, a lokális társadalom és a helyi önkormányzati politika összefüggései a budapesti agglomeráció településeiben*, MTA FKI, Kézirat (Manuscript)
- Enyedi Gy. 1996. *Regionális folyamatok Magyarországon az átmenet időszakában*, "Ember-Település-Régió" sorozat, Hilscher Rezső Szociálpolitikai Egyesület, Budapest,
- French, R.A. and F.E.I. Hamilton 1979 *The Socialist City. Spatial Structure and Urban Policy*, John Wiley, Chichester, New York
- Härle, J. 1995 Siedlungsökologie', *Praxis Geographie*, 9. sz., pp. 4–11.
- Izsák, É. 1997 'Sikeres települések: Budaörs', MTA Stratégiai Kutatások, (Manuscript)
- Izsák, É. – Probáld F. 1998 The changing role of Budapest Agglomeration in the economy of Hungary, *Revue Geographique de l'Est*, 1998/4
- Izsák É. 1998 'A természeti és társadalmi környezet hatása Budapest határmenti területeinek fejlődésére', PhD disszertáció (kézirat)
- Jöns, H. – Klagge, B. 1997 'Bankwesen und Regionalstruktur in Ungarn', *ISR-Forschungsberichte*, part 16, Wien
- Lichtenberger, E. 1991 *Stadtgeographie*, 2nd ed., vol. 1: 'Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse', Taubner Studienbücher Geographie, Stuttgart
- Lichtenberger, E., Cséfalvay Z., Paul M. 1995 *Várospusztulás és városfelújítás Budapesten Az átmenet trendjei 2*, Magyar Trendkutató Központ, Budapest
- Muziol, A. – Weclawowicz, G. 1994 Die Transformation des Wohnungswesens in Polen – eine Analyse des Warschauer Wohnungsmarktes, *ISR – Forschungsberichte*, part 7, Wien
- Müller, W. – Rohr-Zänker, R. 1995 Neue Zentren in den Verdichtungsräumen der USA, *Raumforschung und Raumordnung* 53, pp. 436–443
- Nemes Nagy J. 1996 Soprontól Nyíradonyig –Városok a piacgazdasági átmenetben, In: Agg. Z. (ed.). *Átéptés*, Comitatus, Veszprém, pp. 193–203.
- Nemes Nagy J. 1997 Városok a piacgazdasági átmenet tereiben. Faktoranalízis eredményei', (manuscript)
- Nemes Nagy J. 1999 Hol laknak a gazdagok?, In: Tésits R. and Tóth J. (eds.). *A társadalmi minimumtól a jólétig*, JPTE, Pécs, pp. 11–21.
- Penz, H. 1992. Entwicklung, Struktur und Zukunftsaussichten der ländlichen Siedlung in der Tschechoslowakei und in Ungarn, *ISR-Forschungsberichte*, part 5
- Pickvance, C. G. 1986 Comparative urban analysis and assumptions about causality, *International Journal of Urban and Regional Researches*, vol. 10. no.1. pp. 162–184
- Probáld F. – Szegedi G. 1994 A gazdasági társaságok elterjedése a budapesti agglomerációban, *Földrajzi Értésítő*, vol. XLIII, pp. 281–292
- Rechnitzer J. 1993 *Szétszakadás vagy felzárkózás. A térszerkezetet alakító innovációk*, MTA RKK Pécs–Győr
- Sági Zs. – Trócsányi A. 1998 Szegregáció a budapesti agglomerációs övezetben, *Földrajzi Értésítő* 2. füzet, pp. 235–248.



- Scherf, K. 1998 Die metropolitane Region Berlin, *ISR – Forschungsberichte*, part 17, Wien
- Schmidt, H. 1991 Die metropolitane Region Leipzig – erbe der sozialistischen Planwirtschaft und Zukunftschancen, *ISR – Forschungsberichte*, part 4, Wein
- Schulz, M. 1998 Berlin – Abschied von einer geteilten Stadt?, *Europa Regional*, 1998/6, pp. 2-14.
- Siedl, M. 1995 Stadtverfall in Bratislava, *ISR – Forschungsberichte*, part 9, Wien
- Sieverts, T. 1998 Zwischenstadt zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land, *Bauwelt Fundamente* 118, Vieweg, Braunschweig.
- Szelényi I. 1983 *Urban Inequalities Under State Socialism*, Oxford University Press
- Szirmai V. 1999 *A környezeti érdekek Magyarországon*, Pallas, Bp.
- Tímár J. 1994 *A szuburbanizáció néhány elméleti kérdése és alföldi sajátosságai*, Kandidátusi értekezés, Békéscsaba