

Sikos T. Tamás (szerk.)

A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ NYUGATI KAPUJA

BUDAÖRS, TÖRÖKBÁLINT, BIATORBÁGY



SZENT ISTVÁN
EGYETEM

Enyedi György

Regionális Tudományok Doktori Iskola

A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ NYUGATI KAPUJA
BUDAÖRS, TÖRÖKBÁLINT, BIATORBÁGY

A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ NYUGATI KAPUJA

BUDAÖRS, TÖRÖKBÁLINT, BIATORBÁGY

Szerkesztette

Sikos T. Tamás

Budapest, 2015

A tanulmány kötet a Szent István Egyetem
Enyedi György Regionális Tudományok Doktori Iskola
támogatásával készült.

Lektorálta:
MICHALKÓ GÁBOR

Olvasó szerkesztő:
TINER TIBOR

Tipográfia
GARAI-ÉDLER ESZTER

Borítóterv
NAGY ANGÉLA

Szerkesztőbizottság:
SIKOS T. TAMÁS, elnök
BELUSZKY PÁL, HAJDÚ ZOLTÁN, KÁPOSZTA JÓZSEF, TINER TIBOR

© Beluszky Pál, Bertalan Laura, Egedy Tamás, Jankó Ferenc,
Khademi-Vidra Anikó, Kiss Éva, Kovács András, Sikos T. Tamás, Szabó
Balázs, Tátrai Patrik, Tiner Tibor, Tóth Balázs István, Viczián István

Felelős kiadó: LAJOS MIHÁLY

SZENT ISTVÁN EGYETEMI KIADÓ

Minden jog fenntartva, beleértve a sokszorosítás, a mű bővített, illetve rövidített változatának kiadás jogát is. A Kiadó írásbeli hozzájárulása nélkül sem a teljes mű, sem annak része semmiféle formában (fotokópia, mikrofilm vagy vagy elektronikus adathordozó) nem sokszorosítható és nem publikálható.

ISBN 978-963-269-463-4
DOI: 10.17837/SZIE.Bpaggl.2015

Tartalom

Előszó (<i>Sikos T. Tamás</i>)	7
Máig érő múlt (<i>Beluszky Pál</i>)	9
Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy második élete	10
Mint a főnix.....	18
A városhármas földrajzi adottságai és természetvédelmi helyzete (<i>Viczián István</i>).....	27
A térség természetföldrajzi jellemzői.....	27
Természetvédelem alatt álló területek.....	30
A települések és a természetvédelem érdekütközései	32
A prosperitás településmorfológiai következményei és területhasználati konfliktusai (<i>Jankó Ferenc, Bertalan Laura, Tóth Balázs István, Egedy Tamás</i>)	37
A betelepülés sajátosságai és a beépítettség alakulása	37
Szuburbanizáció és településpolitika a rendszerváltás előtt.....	40
Látványosan javuló lakásviszonyok.....	42
A települések morfológiai, városképi és funkcionális egységei.....	47
<i>A városközpontok</i>	47
<i>Városperei területek</i>	49
<i>A városrészek fejlődési típusai</i>	51
A területhasználat és a városkép átalakulásának konfliktusai	55
<i>A növekedés okai, kényszerei és fenntarthatósága</i>	55
<i>Környezeti ügyek – a kertségek urbanizációja</i>	58
<i>Elővárosi szerepek, közlekedési kérdések</i>	60
<i>Jelentősebb településfejlesztési konfliktusok</i>	61
Zárógondolatok – kérdőjelekkel.....	64
A kisvárosok demográfiai szerkezetének alakulása (<i>Szabó Balázs, Tátrai Patrik</i>) ...	65
Népesedési folyamatok a rendszerváltás után	66
Migrációs sajátosságok.....	69
A korösszetétel jellemzői és változási irányai	71
A természetes népmozgalom alakulása	74
A háztartások szerkezete.....	76
A népesség végzettség szerinti összetételének változása	78
Etnikai és vallási szerkezet.....	80
A foglalkoztatási viszonyok sajátosságai (<i>Kovács András</i>).....	83
A kisvárosok lakosságának gazdasági aktivitása	83
A foglalkoztatás változásának gazdasági szektoronkénti jellemzői	86
A települések ingavándor-forgalma.....	89
A munkanélküliség alakulása és szerkezeti jellemzői.....	92

Közüktatási helyzetkép (Kovács András)	94
A lakosság iskolai végzettségének alakulása	94
Az oktatás és nevelés intézményrendszerének működési sajátosságai	99
A nemzetiségi oktatás és nevelés jellemzői	106
A városok települési infrastruktúrájának korszerűsödése (Tiner Tibor)	108
Növekvő lakásállomány és energiafogyasztás	108
Fokozatosan záródó közműháló	111
Az ipar a kezdetektől napjainkig (Kiss Éva)	117
Ipari fejlődés 1989-ig – a kisipar és a gyáripar kezdetei	118
A rendszerváltozás utáni iparfejlődés sajátosságai	124
Az ipari termelés új színhelyei	135
Zárógondolatok	140
A térség közlekedési infrastruktúrájának kiépülése és fejlődése (Tiner Tibor)	143
Autópályák ölelésében	143
Egyirányú vasúthálózati kapcsolatok	145
A helyi érdekű vasút fél évszázados hiánya	146
A települések közúthálózatának kiépítettsége és állapota	148
A kerékpárút-hálózat fejlesztési jellemzői	151
A közösségi közlekedés sajátosságai	153
Az autóbusz-közlekedés átalakulása a 4-es metróüzembe helyezése után ...	155
A kiskereskedelem szerkezetének változási tendenciái (Sikos T. Tamás)	157
Átalakulási folyamatok a Budaörsi kistérség kiskereskedelmében	157
Budaörs helyi üzlethálózatának sajátosságai	159
A kiskereskedelem térszerkezeti jellemzői Biatorbágyon	161
Törökbálint bolthálózatának speciális vonásai	162
A térség üzlethálózatának kiépülési szakaszai és a jövő kilátásai	164
A válság hatása az agglomerációs övezet fogyasztóira (Khademi-Vidra Anikó)	174
A „válságfogyasztók” új típusú magatartásmintái	174
Az agglomeráció makrókontextusa	177
A kutatás módszertana és eredményei	179
Vásárlási szokások	181
A válság lenyomatai	181
A válság globális hatása	183
Zárógondolatok és következtetések	189
A kisvárosok környezeti állapota (Viczián István)	192
A levegőminőség alakulása	192
Környezeti zaj- és rezgés elleni védelem	194
A felszíni és felszín alatti vizek kezelése és tisztítása	196
Hulladékgazdálkodási helyzetkép	200
Innovatív megoldások, a környezeti kérdések jelene és jövője	202
Irodalom	204

Előszó

A budapesti agglomeráció nyugati szektorának három, egymással szomszédos kisvárosa, Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy a rendszerváltozás óta eltelt negyed század első két évtizedében olyan kiemelkedő fejlődési pályát járt be, mint addig ilyen rövid idő alatt egyetlen településhármas sem Magyarországon. A páratlanul gyors meggazdagodása miatt „aranyháromszög” nevet is kiérdemlő, a fővároshoz ezer szállal kapcsolódó településhármas gazdaságtörténeti léptékkal mérve igen hamar hatalmas mennyiségű kereskedelmi, szolgáltatási és logisztikai céllal befektetett külföldi és hazai tőkét vonzott magához.

A több gazdasági ágazat számára is kiemelt beruházási célterületként megjelenő kisvárosok gombamód szaporodó hipermarketjeikkel, szak-áruházaiikkal, közlekedési-szállítási és egyéb logisztikai telephelyeikkel, valamint gyors ütemben kiépülő és bővülő települési és intézményi infrastruktúrájukkal nem csak a fővárosiak százezreit csábították a Budapesten kívüli nagybevásárlásokra, hanem több ezer helyi, környékbeli, sőt fővárosi munkavállalónak kínáltak új munkahelyet és kedvező jövedelmeket, a területükre betelepülő cégeknek pedig nyereséges működést.

A gazdasági prosperitás kiváltotta migrációs nyereség, és az ennek eredőjeként fellendülő lakásépítési tevékenység, a növekvő adóbevételek által lehetővé vált közműhálózat- és közintézmény-bővítések, valamint a kisvárosi jellegű településarculat kialakulása Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy lakóhelyfunkciójának felértékelődéséhez vezetett. Jelentősen hozzájárult a három település munka- és lakóhelyi vonzerejének, kiskereskedelmi célterület jellegének erősödéséhez korábban is kedvező közúti elérhetőségük további látványos javulása az M0-ás autópálya-gyűrű fokozatos kiépítése révén. A korábban mezőgazdasági hasznosítású területek tömeges beépítése, új közutak, járdák, felszíni és felszín alatti vezetékrendszerek létesítése viszont megváltoztatta a települések területhasználati viszonyait és természetföldrajzi környezetét, ami már az ezredforduló időszakában új feladatok elé állította a helyi önkormányzatokat.

A három kisváros gazdagodásának folyamatát szakította meg és fordította rövid idő alatt stagnálásba, majd több ágazat esetében visszaesésbe a 2009-ben Magyarországot is elérő globális gazdasági válság, amelynek időben elhúzódó negatív hatásai napjainkra igencsak megkoptatták az „aranyháromszöghöz” tartozó települések fényét.

Könyvünk e három különleges múltú és egyedülálló jelenű agglomerációs település fejlődésének sokoldalú áttekintésére vállalkozik. Megismerhetjük belőle földrajzi helyzetük és természeti viszonyaik sajátosságait, szerény középkori aprófalvakból 21. századi kisvárosokká válásuk történelmi gyökereit, fejlődésük településmorfológiai alapjait és következményeit.

Részletes képet kapunk a rendszerváltozás utáni népesedési, foglalkoztatási és oktatási viszonyokról, iparuk szerkezetének átalakulásáról, települési infrastruktúrájuk látványos bővüléséről és közlekedési kapcsolatrendszerük kiszélesedéséről.

Kiemelt érdeklődésre számíthatnak a három kisváros gazdasági életét döntően befolyásoló kiskereskedelem fejlődésének térszerkezeti jellemzőit elemző, továbbá a budaörsi hipermarketek látogatóinak viselkedésében a válság hatására bekövetkezett változásokat (az új fogyasztói stratégiák kialakítását) bemutató fejezetek. Kötetünk a települések gyors terjeszkedésének káros környezeti következményeivel és az ellenük való hatékony védekezés lehetőségeivel zárul. Reméljük, hogy könyvünkkel sikerül felkeltenünk az Olvasó érdeklődését és ezzel elősegítjük a budapesti agglomeráció nyugati kapujában fekvő, sajátos fejlődési pályát bejárt kisvárosokra vonatkozó ismereteinek bővülését.

A SZERKESZTŐ

Máig érő múlt

Az „aranyháromszög” településeinek létezésük során több „életük” volt. Történetüket katasztrófák, majd szívós újrakezdekések tagolják markáns szakaszokra. Életszakaszaikat esetenként több évtizedes hiátusok is egyértelműen elkülönítik egymástól s természetesen e fejlődéstörténeti etapok anyagi vagy szellemi hagyatéka eltérő mértékben van jelen napjainkban, eltérő erővel – vagy éppen sehogy – formálja jelenüket.

E korszakok sorában az első a Kárpát-medencei „magyar” településállomány kiformalódásától a 16. század derekáig tartott. (A honfoglalás előtti századok településtörténetét itt figyelmen kívül hagyjuk, noha a fent említett pusztulás-újrakezdés nyilván ezen évszázadokra is jellemző, gondoljunk a római provincia vagy az avar kor civilizációinak állandó településeket életre hívó tevékenységére, s az akkor kialakult települések későbbi pusztulására.) E korszak településeinek emlékeit a szórványos adóösszeírások, a birtokperek iratai őrzik ugyan, néhány időtálló anyagból emelt épület (leginkább a középkori templomok) romjai még századokon át fennmaradtak, de mindezek a jelen folyamatokra – állapotokra kimutatható hatást nem gyakorolnak¹. (Noha pl. a budaörsi pincesor 18. századi kiépítésekor a középkori előzményeket is felhasználták.) Ezért e korszakról fennmaradt szórványos adatokból kirajzolódó képpel nem foglalkozunk, noha feltételezhető, hogy az itt fellelhető falvak néhány alapvonása már a középkorban is hasonlatos volt a jelenkorihoz.

Így az „ország közepén”, a 13. században már gazdasági-politikai központtá váló Buda közelében, a Budától a „Nyugat” felé vezető nemzetközi jelentőségű útvonal (a Mészárosok útja) mentén, jó bortermelő lejtők alján e települések a világra nyitottan éltek. Már akkor profitálhattak egy, az akkori mércével mérve jelentős népességű, élénk forgalmú város közelségéből, amely termelvényeiknek piacot biztosított s a felleve piac közelsége intenzív agrárgazdálkodást hívott életre (az itteni falvak bortermeléséről több forrás is tudósít).

Ennek a közel fél évezredes, viszonylag békés periódusnak (a tatárjárást sem feledve) az Oszmán Birodalom nyugat felé irányuló expanziója vetett véget. A déli védvonal feladása után (Nándorfehérvár – Belgrád – eleste 1521-ben), a mohácsi csatavesztés hírére II. Lajos özvegye, Mária királyné, a királyi udvar, s nyomunkban a tehetősebb polgárok többsége elmenekült Budáról; 1526-ban a törökök ugyan csupán két hétre szállták meg Budát, majd zsákmánnyal rakottan távoztak, de Buda sorsa, s vele együtt a környező, vele szoros kapcsolatban álló falvak sorsa is megpecsételődött. A magyar rendek

¹A középkorban a településállomány sűrűbben ülte meg e tájat is, a ma is létező Budaörs, Törökbálint és az 1950-ben Bia és Torbágy községek (első) egyesítésével létrehozott Biatorbágy mellett Csík, Bobald, Horki, Eben nevű falvakat is számon tart a helytörténet.

ugyanis két uralkodót is választottak (Habsburg Ferdinándot és Szapolyai Jánost, az erdélyi vajdát). A két király hívei több alkalommal kölcsönösen ostromolták és foglalták el Budát, s ugyancsak kölcsönösen üzték el a városból a másik félhez húzó polgárokat. 1541-ben a szultán (II. Szulejmán) már egy elnéptelenedő, elszegényedett, kirabolt várost foglalt el.

A korabeli hadviselés jellege miatt a hadak útjába eső vidékek – esetünkben a Buda környéki falvak – hatalmas pusztítást szenvedtek el; a katonaság a falvak lakóitól szerezte be (rabolta el) az élelmét, lovainak takarmányát, s mindazt, amit szükségesnek, kívánatosnak talált. A (rab)szolgaságot ismerő–alkalmazó török a lakosságot is rabságba hajthatta esetenként. A békés állapotok Buda török kézre kerülése után sem tértek vissza (a német birodalmi hadak már 1542-ben megkísérelték a város visszavételét). Az ún. 15 éves háború (1593–1606) során példátlan méretűvé válik az ország pusztulása.

Különösen sokat szenvedtek a Buda környéki falvak; a nyílt vidéken, hadiutak mentén fekvő települések lakóit elhurcolták-legyilkolták, mások elmenekültek, elbujdostak, az emberkéz építette alkotások elpusztultak. A 15 éves háborúig az elmenekült lakosság még vissza-visszatért elhagyott lakóhelyére; Budaörs bortermeléséről még tudósítottak az 1564-es adóösszeírások, de az 1588-as összeírástól kezdődően már nem találtak adózó portát a faluban. Bia kivételével, ahol a magyar ajkú lakosság elszegényedve-megfogyatkozva, de folyamatosanak tekinthető, a környék a 16. század végére lakatlanná vált, nemcsak Örs, Torbágy és Törökbálint, hanem a soha újjá nem születő Csík, Eben, Horki, Bobald is. (A „török utáni” első, 1698-as megyei összeírás messzi környéken csupán Bián talált lakosokat.) 1686 (Buda visszavétele) után az „aranyháromszög” területén a „semmitől kellett egy új világot teremteni”.

Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy második élete

Az élet újraindításához mindenekelőtt munkáskezekre volt szükség. A magánbirtokosok (feudális földesurak), 1701-től a jezsuita rend s a koronauralom kezében lévő földek mindaddig holt tőkét jelentettek csupán, amíg nem sikerült rájuk telepéseket ültetni. A (szinte) pusztává lett volt hódoltsági területekre mind spontán módon, mind pedig szervezett keretek között fél Európából nagyarányú bevándorlás vette kezdetét.

Vidékünkre az első telepések – helyesebb talán menekültekről beszélni – a 17. század legvégén Szerbiából érkeztek, ahol a török elleni felszabadító háborúhoz kapcsolódóan kitört szerb felkelést a törököknek sikerült elfojtania, s a bosszújuktól tartó lakosság tízezer számra menekült a török alól nemrég felszabadított területre, s többnyire a Duna mentén telepedtek le.

Törökbálinton már 1696-ban 29 rác családot találtak az összeírók, 4 magyar család mellett. E községben a birtokos jezsuita rend szigorú korlátozó

intézkedései ellenére (a szerbek a görög-ortodox egyház hívei voltak) a 19. század derekáig számottevő rác közösség élt (1817-ben a 890 németajkú lakos mellett 330 szerbet írtak össze Törökbálinton). A dualista korszak elején erőteljes magyarosítási törekvések eredményeként – egy német többségű községben! – megszűnt a szerb nyelvű elemi iskolai oktatás s a templomban is a szerb nyelvű misék megszüntetése után magyar nyelven prédikáltak (1869-től). Az 1920-as népszámlálás már csak 1,2%-nyi szerb anyanyelvűt talált a községben. (Törökbálint mellett rácok telepedtek le a környékbeli Budakalászon, Érden, Tétényben, Solymáron, Százhalmon is.)

Az „aranyháromszög” községeinek életét mintegy két és fél évszázadra nem a rác, hanem a németajkú telepesek határozták meg; nemcsak a helyben beszélt nyelvet, iskoláztatásukat, egyházi életüket, identitásukat, a munkakultúrát, értékrendjüket, hanem – ha nem is szükségszerűen, de a későbbi korok történelmi eseményeiből következően – származásuk mintegy időzített bombaként egy újabb „sorstragédia” kiváltó okát is magában rejtette.

A Németföldről való betelepedést nem csak a helyi birtokosok érdeke szorgalmazta, és ez nem is csak a bécsi udvar törekvése volt (részben hatalomtechnikai megfontolásból), hanem a Német Birodalomban feltorlódt nagyszámú szegénység is ettől remélte sorsa jobbrafordulását. (A német tartományok egyes tájain az ún. törzsöröklési rendszer dívott, a másod-, harmadszülöttek nem örökölték szüleik földjéből, s a kézműves jellegű ipar sem tudta maradéktalanul felszívni a mezőgazdaságból kiszorulókat.) I. Lipót császár már 1689-ben felhívásában szorgalmazta a német tartományok lakossága egy részének Magyarországra való áttelepedését. A 17. század végén meg is indultak a telepesek karavánjai a német tartományokhoz közelebb eső területekre, elsősorban a Dunántúlra. Igaz, az első hullámban érkezők többnyire szervezetlenül indultak útnak, s a szegénység soraiból kerültek ki. Törökbálintra 1700-ban érkezett az első telepes csoport, 39 parasztcsalád a viszonylag közelebb eső Alsó-Ausztriából, Bajorországból. Torbágyra 1712–1713-ban érkeztek német telepesek. Budaörs benépesülésének kezdetét 1718-ra teszik a helytörténészek. Biára a kontinuos magyar lakosság mellé viszonylag későn, az 1740-es és 1750-es években érkeztek német telepesek.

A megtelepedést követő évtizedekben még meglehetősen nagy volt a fluktuáció (pl. Törökbálintra 1700-ban 39 németajkú család érkezett, de az 1720-as összeírás csupán 19 német családról tud), annak ellenére, hogy a telepesek bizonyos kedvezményeket élveztek a feudális szolgáltatások terén (többnyire 6 éves adómentességet kaptak). Ám a korábbi telepesekre „vadászó” Alföld sokukat továbbállásra csábította, bizonytalanok voltak a birtokviszonyok, a Rákóczi-felkelés (1703–1711) ismét instabil közállapotokat teremtett. Buda várát a császáriaknak a felkelés éveitől kezdve sikertelenül megtartaniuk, de a környéket előszeretettel prédálták a portyázó kurucok. A járványok – mindenekelőtt az 1739-ben fellépő pestis – szintén súlyos

emberáldozatokat követeltek. Ám az eltávozók-elhaltak helyére új telepesek érkeztek. Például Budaörsre a nagy pestisjárvány után 50 család költözött be, Biára a megfogyatkozott magyarok mellé 1745 és 1757 között telepítettek németajkú telepeseket. Ekkor már a megszigorított bevándorlási követelmények nyomán tehetősebb, kellő felszereltséggel rendelkező családok érkeztek. (Az 1728-as összeírás még arról tudósít Budaörs esetében, hogy „... az újonnan létesített községben a sváb nemzet legszegényebbjai élnek, akik koldulással és kézi munkával szerzik meg kenyerüket”. A vármegyei adóösszeírás mindössze három családnál talált adózásra érdemes szőlőskertet.)

A kezdeti nehézségek után a 18. század derekától azonban már egyenletes a falvak szaporodása, népességszám-emelkedése, noha a faluhatárok szűkösek (ezen a pusztán maradt falvak határainak bérbevétele nem változtatott számottevően), csak közepesen termékenyek, a földesurak saját kezelésszerű uradalmi is korlátozták a jobbágytelkek terjeszkedését. Viszont nem csekély vonzerőt jelentett a jó forgalmi fekvés, mindenekelőtt Pest-Buda közelsége; már az 1728-as összeírás is említette, hogy „... fölös termékeiket Buda város piacán...” értékesíthetik. A budai polgárok közeli – sas-, nap-, gellért-hegyi stb. – szőlői pedig feltehetően munkaalkalmakat kínáltak a budaörsi, törökbálinti napszámosoknak.

Ezek az *ellentétes hatások*, a kedvező fekvés, Pest-Buda közelsége, piaca s a viszonylag szűkös helyi agráradottságok alakították ezután e falvak gazdaságát-gazdálkodását, életstratégiáit, a lakosság értékrendjét, törekvéseit. A második világháborúig tartó korszakot – amelyet a 19. századvégi változások két szakaszra tagolnak – az agráreltartó képesség növelésének kényszere, a piac közelsége okán belterjesedő, városellátó jellegűvé váló agrártermelés, az ehhez szükséges – „magukkal hozott” – magas színvonalú munkakultúra, s az innovációs készség kialakulása, a helyi erőforrások mind szélesebb körű kiaknázása, a Pest-Budához fűződő kapcsolatok erősödése, sokoldalúvá válása, az agglomerálódás megjelenése s ennek nyomán az agrárjelleg fokozatos ellentéte jellemzi.

Az eltartóképesség növelésére tett erőfeszítések közül a legfigyelemreméltóbb a *szőlőtermelés* térhódítása. Mindhárom (akkor négy!) község szőlő-, illetve bortermelése régi múltra tekintett vissza. A török kiűzése után a Budai-hegység déli lejtőire telepített szőlőskerteket felújították, újratelepítették; e hegylábon a filoxéra-vész megjelenéséig (az 1880-as évek) mintegy 30 ezer kh-ra növekedett a szőlők kiterjedése; a Gellért-hegytől a torbágyi Katalin-, a biai Szarvas-, Kutya-, Ürge-hegyig szinte összefüggő szőlőültetvények húzódtak. E jó vörösbort termő borvidék részét képezték az „aranyháromszög” falvainak növekvő kiterjedésű szőlőskertjei is. Míg a 18. század elejének egyik összeírása csak három családnál jegyzett fel bortermést, addig 1766-ban már 137 budaörsi család adózott bortermése után; többségük esetében a termés mennyisége már valószínűsíti az árutermelést (1. táblázat).

1. táblázat. A budaörsi bortermelők megoszlása a termelt bor mennyisége alapján

A termés mennyisége, akó*	A termelők	
	száma, fő	aránya, %
1–15	18	13,1
16–30	54	39,4
31–50	43	31,4
51–100	19	13,9
101 és több	3	2,2
Összesen	137	100,0

*1 (pozsonyi) akó = 53,4 liter

Az említett innovációs készség megnyilvánulása, hogy a 19. században a borszőlő termelése mellett elterjedt az étkezési szőlő termelése, majd kidolgozták a csemegeszőlő hosszan tartó (a tél elején értékesítésre kerülő) eltartásának módszerét (szellős, fagymentes pajtákban zsinegre függesztve tartották a szőlőfürtöket), ezzel növelve a szőlőtermelésből származó bevételt. A 19. század második felétől a tejtermelő szarvasmarha-tartás is a jövedelmező ágazatok közé került („milimárik”; a 19.–20. század fordulóján Törökbálintból 60–70 milimári indult nap mint nap friss tejtermékkel Budára).

E gazdasági bázison a lélekszám gyorsan emelkedett, a 18. század végére az „aranyháromszög” falvaiban már egyenként ezernél többen éltek (2. táblázat). A 18. század közepére konszolidálódott állapotok utáni másfél évszázad a „csendes gyarapodás” kora, a kialakult településformáló folyamatok alapvetően nem változtak. A falvak rendelkezésére álló megművelhető földterület továbbra is szűkös; ezen csak részben enyhít a Csiki-pusztá bérbevétele a budaörsiek által, s a 19. század elején az uradalmak saját kezelésű földjei egy részének telkesítése, a családi gazdálkodás keretei közé kerülése. A lakosság őrzi német (sváb) identitását, noha a korabeli feljegyzések szerint egyre többen beszéltek magyarul is. A rác eredetű lakosság elnémetesedik-magyarosodik.

2. táblázat. A lakosságszám változása a 18. század eleje és 1869 között

Budaörs		Törökbálint	
Év	Lakos*	Év	Lakos*
1728	270	1715	75
1744	405	1718	280
1764	920	1747	629
1780	1354	1750	776
1784	1417	1817	1120
1821	2220	1844	1580
1850	2398	1850	..
1869	3449	1869	1980

*Esetenként a családszám-adatokból 5-szörös szorzóval számítva 1869-ben Bián és Torbágyon: 2974 lakos. .. = nincs adat.

A 19. század utolsó negyedében több tényező hatására új fejlődési szakasz körvonalazódott a falvak életében. Egyre sokrétűbb és intenzívebb *kapcsolatba* kerültek az ekkor már milliós nagyvárossá fejlődött *Budapesttel*, amely körül kezdetét vette az agglomerálódás, egy elővárosi–kertvárosi gyűrű kialakulására. Ez a folyamat a pesti oldalon a gyorsabb, ahol egyes nagybirtokok parcellázott részein, települési előzmények nélkül már az első világháború előtti évekre több tízezres, számottevő iparral rendelkező elővárosok nőttek ki a földből. (1910: Újpest 55 918 lakos, Kispest 30 212 lakos, Pesterzsébet 30 970 lakos). A budai oldalon hasonló méretű parcellázások nem történtek, a sokkal zártabb helyi közösségekkel rendelkező, eredendően agrárfalvak átalakulása lassúbb ütemű, s elsősorban e falvak saját erőforrásaira támaszkodott.

Az újonnan jelentkező településfejlesztő tényezők közé tartozott a *vasút* megjelenése a Budapest és Komárom közötti vasútvonal 1884-es megnyitásával. Első pillanatra meglehetősen késői időpontnak tűnik 1884 a magyarországi vasútépítések történetében, különösen, ha a mai állapotokból indulunk ki, amikor ez a vonal a magyarországi hálózat egyik legfrekvenciáltabb szakasza, a Bécs, illetve Bécsen keresztül Ausztria és Nyugat-Európa felé irányuló forgalom hordozója. A Trianon előtti Magyarországon azonban a Budapest–Bécs közötti kapcsolat fő ütőere a Duna bal partján húzódó, Pozsonyt érintő vonal volt. A vasút, ha későn is, de bekapcsolta e községeket – átszállás-átrakodás nélkül – a magyarországi, sőt a nemzetközi áru- és személyforgalomba.

A budai oldal falvaiba nem települt olyan volumenű *ipar*, mint a pesti oldal községeibe (pl. Csepelre, Újpestre vagy Kispestre). Az „aranyháromszög” négy községében sem 1900-ban, sem az 1910-es népszámlálás idején nem működött 20 alkalmazottnál többet foglalkoztató vállalat, miközben például Újpesten 1910-ben már 41 vállalatnál dolgoztak 20 főnél többen, összesen több mint kétezren. Újpesten, Csepelen, Kispesten, Rákospalotán 1000 alkalmazottnál is többet foglalkoztató üzemek is működtek. Községeinkben csak helyi vállalkozásokkal próbálkoztak, ezek kisüzemek kialakulásához vezettek. Közülük a legjelentősebb az 1912-ben 45 államba 2312 vagonnyi keserűvizet exportáló Saxlechner-féle palackozó üzem volt. (A budaörsi keserűvizek értékesítésére 1854-től történtek kísérletek.) A dualizmuskori budapesti építkezések nyersanyagszükséglete éltette a biatorbágyi kőbányákat, a törökbálinti téglagyártást, a kisipari keretek között folyó budaörsi piktortégla-gyártást.

Jelentékenyebb *ipar* hiányában az általunk vizsgált falvak munkaerő-feleslege lakóhelyén kívül keresett és talált munkát, mégpedig Dél-Budán, a Lágymányoson, Kelenföldön, illetve az ekkor Budapest elővárosaként egzisztáló Budafokon. Az *ingázás* kibontakozását csak lassította, de nem tette lehetetlenné az elővárosi közlekedés kiépítetlensége: az ingázók többsége gyalogosan járt a közeli dél-budai üzemekbe dolgozni, természetesen elsősorban Budaörsről és Törökbálintról.

Márpedig munkaalkalmakra e falvak lakóinak égető szüksége volt, mert az agrárgazdaságukat súlyos csapás érte a 19. század végén: a filoxéra-vész az 1880-as években a községek szőlőit sem kímélte, azokat csaknem teljesen kipusztította, hasonlóan a Buda környéki borvidék szőlőéhez. A szőlők kipusztulását azonban az innovatív lakosság csakhamar a javára fordította: részben a jövedelmezőbb csemegeaszőlő-fajtákkal telepítette újra a szőlőskerteket, másrészt virágzó gyümölcs- (elsősorban őszibarack-) kultúrát teremtett. 1920-ban már egyedül Budaörsön 150 ezer (!) őszibarack fát írtak össze, de Bia, Torbágy és Törökbálint is áttért az őszibarack termelésre. Budaörsön hűtőház épült, s a két világháború között a helyben kiépült repülőtérről már repülőgéppel is szállították az exportálandó gyümölcsöt.

A fővároshoz fűződő kapcsolatok, mindenekelőtt az ingázás szempontjából volt kiemelt jelentősége az elővárosi közlekedés – viszonylag késői – kiépítésének. 1899-ben indultak az első HÉV szerelvények a Gellért térről Budafokra s csak 1914. május elsejétől üzemelt a Budafok–Budaörs–Törökbálint közötti szakasz (a fővárosi végállomás átkerült a Körtérre). Mindenesetre már a Budafokig közlekedő járatok is elősegítették a budaörsiek és törökbálintiak Kelenföldre, Lágymányosra történő munkába járását. Ugyancsak a fővárossal kialakuló kapcsolatokat erősítette a szuburbanizáció (?) korai jelentkezése: Budaörsön és Törökbálinton a budapestiek üdülőtelleket vásároltak, 1900 táján már egy sor villa épült e községben, ezek egy részébe ki is költöztek tulajdonosaik, noha továbbra is a fővárosban keresték kenyerüket. (Törökbálint emblematisztikus személyisége volt az itt letelepedett csempegyáros Walla.)

Ezek a folyamatok tükröződnek a települések statisztikai adataiban. A lélekszám alakulása tükrözi a földrajzi helyzetükben (a Budapesthez fűződő kapcsolataikban) mutatkozó különbséget: 1870 és 1941 között a népességnövekedés szempontjából kialakított sorrendet Budaörs vezeti, őt követi Törökbálint és Biatorbágy (3. táblázat).

3. táblázat. A községek lélekszámának alakulása, 1870–1941

Év	Budaörs		Törökbálint		Biatorbágy	
	Lélek- szám, fő	Az előző adat %- ában	Lélek- szám, fő	Az előző adat %-ában	Lélek- szám, fő	Az előző adat %-ában
1870	3449	–	1980	–	2974	–
1880	4376	126,9	2204	111,3	3296	110,8
1890	5281	120,7	2518	114,2	3885	117,9
1900	6104	115,6	2917	115,8	3940	101,4
1910	7395	121,2	3676	126,0	4620	117,3
1920	7957	107,6	3837	104,4	4847	104,9
1930	9006	113,2	4607	120,1	5587	115,3
1941	9814	109,0	5295	114,9	6049	108,3
1870–1941	–	284,5	–	267,4	–	203,4

Budaörs ez alatt a 70 év alatt közel megháromszorozta lakosságát, Biatorbágy is megkétszerezte. Az ország (a mai országterület) községi jogállású településeihez képest a népességgyarapodás kiemelkedő: a községek népessége ez alatt a 70 év alatt 41,6%-kal emelkedett az országban, szemben az „aranyháromszög” 151,8%-os népességgyarapodásával (az összehasonlítást azonban befolyásolja, hogy a települések jogállása az idők során változott). Ám még a Pest megyei (községi) népességgyarapodáshoz mérten is számottevő községeink népességszámának emelkedése. Ugyanakkor néhány, a „pesti oldalon” agglomerálódó település népességének gyarapodása az „aranyháromszög” községeihez képest is kiemelkedő. (Pl. Kispest 1870-ben még nem is létezett, 1880-ban 1820 lakost számlált, a második világháború előtti évekre kerekén 70 ezres településsé nőtt; az 1870-ben 1329 lakosú Csepel is jóval meghaladta a 20 ezres lakosságot; ami közel hússzoros növekedés, de még pl. Rákócscsabán is megháromszorozódott a lakosság száma.)

Községeink esetében a népességnövekedés viszonylag egyenletes – természetes, hogy az első világháborút magában foglaló dekádban csekély volt a gyarapodás – mutatván, hogy nem drasztikus – külső! – tényezők, mint a pesti oldal településeibe való mamutüzemek telepítése, növelték a lakosság számát, hanem egyenként kisebb jelentőségű, de folyamatosan ható történések (az elővárosi közlekedés hiányosságaitól befolyásolva az ingázók számának emelkedése, a városellátó agrárgazdálkodás, a szerényebb méretű, de már jelentkező, a fővárosból történő kitelepedés stb.).

A lélekszám-adatok alakulásánál érzékenyebben tükrözik a községekben zajló gazdasági-társadalmi változásokat, az agglomerálódás előrehaladását a *foglalkozási szerkezet* adatai (4. táblázat). 1900-ban – némi meglepetésre – Törökbálint foglalkozási adatai mutatták az agrárszerepkörből való kilépés már érzékelhető voltát; a 48%-os agrárkeresői arány mellett figyelmet érdemel az ipari keresők egyharmados aránya, különösen a Budaörssel való összevetésben, ahol a keresők kerekén kétharmada továbbra is agrárfoglalkozású, az ipari keresők aránya pedig felét sem teszi ki a törökbálinti értéknek. Az, hogy Budaörs valamivel kedvezőbb földrajzi (forgalmi) adottságai ellenére elmaradt Törökbálint mögött az „urbanizálódásban”, a budaörsi intenzív mezőgazdaság munkaerő-szükségletével és kedvező jövedelmezőségével függhet össze, így arányait tekintve kevesebben kényszerültek lakóhelyükön kívül munkát vállalni. Torbágy és Bia ekkor még egyértelműen agrártelepülések 78%-os, illetve 83%-os agrárkeresői aránnyal. A főváros legfeljebb, mint agrártermékeik piaca gyakorolt számottevőbb hatást e falvakra. A házicselédék arányát azért közöljük, mert a polgári lét szinte elengedhetetlen „kelléke” volt a cseléd tartás, így településen belüli arányuk utal a polgári életforma elterjedtségére.

A házicselédék aránya falvainkban Bia kivételével feltűnően alacsony (pl. a polgárosultabb Budafokon vagy Nagytétényben arányuk ötszöröse a budaörsi érté-

4. táblázat. A foglalkozási szerkezet alakulása az aranyháromszög községeiben, 1900–1941

Település	1900					1910					1930					1941			
	Összes kereső, fő	agrár	ipari	házi cseléd	%	Összes kereső, fő	agrár	ipari	házi cseléd	%	Összes kereső, fő	agrár	ipari	házi cseléd	%	Összes kereső, fő	agrár	ipari	házi cseléd
Törökbálint Budaörs Bia Torbágy Járás* Megye**	1127	48,0	33,0	3,0		1 457	33,9	43,9	3,4		2 021	26,3	44,8	2,5		2 389	22,8	50,6	..
	3249	65,8	14,9	1,3		3 121	56,9	30,3	0,8		4 151	42,9	39,1	1,1		4 524	39,8	40,9	..
	1494	77,8	9,0	4,3		1 252	61,0	17,8	4,7		1 475	41,5	31,0	3,1		1 662	42,5	29,1	..
	1227	83,0	7,0	2,2		813	49,8	31,5	2,1		975	32,3	44,8	2,5		1 136	30,4	41,5	..
	17 863	53,6	20,5	3,8		21 039	39,7	33,7	3,4		10 638***	48,0	5,9	2,3		..	..	..	..
	334 803	63,5	16,7	4,6		407 761	52,8	25,2	4,3		615 783	42,4	32,1	3,1		..	..	..	..
Budafok Nagytétény Békásmegyér Pesthidegkút Pilisvörösvár	2922	15,8	36,0	6,5		4 608	4,7	50,9	5,2		9 264	2,2	58,5	3,3		..	..	..	..
	998	22,1	29,1	6,3		1 614	19,1	45,2	5,3		3 235	10,4	58,8	3,1		..	..	..	..
	754	53,1	25,3	3,7		1 431	32,9	42,9	5,7		3 858	9,3	58,8	3,1		..	..	..	..
	788	56,0	11,8	2,8		850	40,0	48,1	2,8		2 718	15,2	44,8	3,1		..	..	..	..
	1284	62,8	18,8	3,2		2 153	38,9	30,9	3,1		2 977	20,4	58,9	3,2		..	..	..	..

*1900-ban és 1910-ben a Biai járásba tartozott mind a négy község; 1930-ban Budaörs és Törökbálint átkerült a Középonti járásba. **Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye. ***A Biai járás adatai; a Középonti járásban 8,7% az agrárkeresők, 57,0% az ipari keresők és 2,8% a házi cselédek aránya. .. = nincs adat

keknek), jelezvén, hogy a tehetősnek tartott budaörsiek még nem szakítottak a paraszti életformával. Bia magasabb értékét a járási székhely hivatalai-ban dolgozók cseléd tartása indokolja. Az összehasonlításként közölt Buda környéki községek agglomerációs folyamatai is egyelőre kezdetlegesek, még a második világháború után a fővároshoz csatolt Békásmegyér vagy Pesthidegkút is. Budafok, s csekélyebb mértékben Nagytétény azonban már a foglalkozási szerkezet alapján is Budapest elővárosának, vagy a fővárosi agglomeráció részének tekinthető, keresők egyhatedet-egyötödét foglalkoztatta az agrárágazat.

A számadatok a következő dekádban az „urbánus” jelleg további, fokozatos erősödését jelzik; különösen gyors volt ez a folyamat a századfordulón még egyértelműen agrárjellegű Bián és Torbágyon; utóbbi faluban az agrárkeresők 33 százalékpontos visszaesése figyelemre méltó. Ekkor Törökbálint már vegyes funkciójú település, foglalkozási szerkezetében az ipari keresők

kerültek az első helyre. Budaörs továbbra is „fontolva” haladt, az agrárkeresők aránycsökkenése mindössze 9 százalékpontnyi. Feltűnő – Törökbálint kivételével – a keresők abszolút számának a csökkenése. A közeli Budafok az első világháború előtti évekre egyértelműen városias funkciójú településsé vált.

A világháború, az azt követő gazdasági pangás, majd az 1929–1932-es gazdasági világválság ellenére – igaz, a világválság hatására az ipari termelés csökkenése Magyarországon csak 1929 végétől figyelhető meg – a keresők száma 1910 és 1930 között községeinkben számottevően nőtt (Törökbálinton 40, Budaörsön 33%-kal), s az agglomerációs tendenciák erősödését sem vetették vissza a világháború s a gazdasági válság traumái. Bián közel 20 százalékponttal csökkent az agrárkeresők aránya, Törökbálint ipari és egyéb funkciójú településsé vált, s Budaörsön is egyensúlyba került a két nagy ágazat, a mezőgazdaság és az ipar keresőinek száma. Budafok és Nagytétény Budapestbe való integrálódását a foglalkozási adatok is tükrözik. A második világháború befejeződéséig terjedő időszak utolsó népszámlálását 1941-ben tartották; az „aranyháromszög” települései tovább növekedtek, de a növekedés üteme csökkent (4. táblázat), s a foglalkozási átrétegződés folyamata is lelassult, a települések lassan kitöltötték azokat a kereteket, amelyeket az adott korszak biztosított számukra.

A két világháború között már a közigazgatás berkeiben, a földrajz- és a statisztikatudomány művelőiben is felmerült az agglomerációs folyamatok közigazgatási elismerésének (vagyis Nagy-Budapest közigazgatási kialakításának) gondolata, illetve szükségessége. A Központi Statisztikai Hivatal az 1930-as népszámlálás adatainak közzétételéhez kapcsolódva határozta meg az elképzelhető Nagy-Budapesthez tartozó települések körét, s ily bontásban is közölte a népszámlálás eredményeit. A dél-budai szektorban a KSH a kialakítandó Nagy-Budapesthez sorolta Albertfalvát, Budafokot, Budát és Nagytétényt. Az 1937. évi VI. tv. már Nagy-Budapest (közigazgatási) létrehozásáról rendelkezett, a törvény végrehajtását azonban a második világháború kitörése megakadályozta. 1939-ben Budaörsön még megtartották helyi szereplőkkel az oberammergaui mintára rendezett passiójátékokat. Nem sejtették a helybéliek, hogy néhány év múlva szinte mindegyikük számára a valóságban is keserves kálvária kezdődik.

Mint a fönix...

1944-ben a bizonyossá váló hatalomváltás, a szovjet hadsereg várható bevonulása nem sok jót ígért a magyarországi németek (a *svábok*) számára. Sokan még a szovjet megszállás előtt, hátrahagyva felmenőik két és negyed százados munkájának gyümölcseit, a front közeledtére Nyugatra menekültek. Számukról pontos adatok nem állnak rendelkezésünkre. (E kötet településmorfológiai tárgyú fejezetének szerzői hozzávetőleg 3800 budaörsi lakos elmeneküléséről tudnak,

5. táblázat. A kitelepítések főbb adatai

Település	Lakosságszám, 1941			Kitelepítettek száma, fő	a		Lakosságszám 1949	Lakosságszám változás, % 1949/1941
	összesen,* fő	ebből német anyanyelvű	az összes lakos %-ában		az összes lakos %-ában			
Budaörs	9 814	8 448	86,1	8 359	85,2	98,9	7 639	77,8
Törökbálint	5 176	2 796	54,0	2 143	41,4	76,6	4 497	86,9
Bia	3 820	390	10,2	226	5,9	57,9	3 894	101,9
Torbágy	2 582	1 805	69,9	1 222	47,3	67,7	2 290	88,7
Összesen	21 392	13 439	62,8	11 950	55,9	88,9	18 320	85,6

* A lakosságszám adatai a kétféle számbavételből (állandó népesség, illetve lakónépesség) adódóan eltérhetnek egymástól.

Forrás: Czibulka Z.–Heim E.–Lakatos M. (szerk.): 2004.

* A lakosságszám adatai a kétféle számbavételből (állandó népesség, illetve lakónépesség) adódóan elérhetnek egymástól.

Forrás: Czibulka Z.–Heim E.–Lakatos M. (szerk.) 2004.

ezek egy része azonban el sem hagyta az országot, s a front elvonulásával visszatért lakóhelyére, Budaörsre kb. 800–1000 lakos. A másik három község erre vonatkozó adatairól nem tudunk.) Ez azonban a kálváriajárásuknak csak az első stációja volt. A Szövetségi Ellenőrző Bizottság 1945. novemberi határozata a kollektív bűnösség elve alapján a magyarországi németység kitelepítését (is) elrendelte. Magyarországon is erős németellenes hangulat uralkodott a háború után, amit a baloldali pártok, de a Kiszgazdapárt is szított, utóbbi a kitelepítendő anyagi javaival (földbirtok, ingatlanok) támogatóit kívánta kielégíteni.

A lakóhelyén maradt németajkú lakosság zaklatása (razziák, internálás, svábellenes sajtókampányok stb.), ily módon már 1945 nyarán megkezdődött, majd 1946 januárjában éppen Budaörsről indult az első, bevagonírozott sváb lakosságot szállító szerelvény Németországba. A „bevagonírozást” rendőri (ÁVH-s) segédlettel hajtották végre, a kitelepítettek csak némi kézi poggyászt vihettek magukkal, ingó és ingatlan vagyonukat minden ellenszolgáltatás nélkül kellett hátrahagyniuk. A kitelepítések méreteiről, arányairól pontos adatokkal nem rendelkezünk (az erre vonatkozóan közölt KSH adatok megbízhatóságát is megkérdőjelezték a közelmúltban végzett helytörténeti kutatások). Egyes becslések szerint Budaörsről a KSH adataival szemben csak mintegy 6000 főt telepítettek ki.

Ha az 5. táblázat adataiból indulunk ki (fenntartásaink mellett), akkor a négy község lakosságának 56%-át, a

bennük élő németajkúak 89%-át telepítették ki. Különösen súlyosan érintette a kitelepítés Budaörsöt; a községet szinte minden németajkú lakosának el kellett hagynia (a kitelepítettek aránya kerekén 99% volt). (Említett kétségeinket alátámasztja, hogy az 1980-as népszámláláshoz kapcsolódva a KSH és a helyi önkormányzatok – a tanácsok – együttesen végzett becslése Budaörsön közel 300 család, 1200-nál több személy „német” eredetét állapította meg. A kitelepítések Biát – ahol 1941-ben csak a lakosság egytizede vallotta magát német anyanyelvűnek – kevésbé érintették, a községet csupán a lakosság 6%-a kényszerült elhagyni.

A kitelepítések, ha nem vesszük figyelembe az emberi tragédiákat – amitől viszont eltekintünk nem szabad – drasztikus cenzúrát jelentettek e települések életében, Biát kivéve. Ha elfogadjuk a településtudományok azon vélekedését, hogy egy „...település egy-egy embercsoportnak (többnyire gazdasági, rokoni, szomszédsági kapcsolatokkal egybenőtt helyi társadalomnak), lakó- és munkahelyeiknek, a mindennapi élet során igénybevett ...intézményeknek-szolgáltatásoknak s a mindezen funkcióknak műszaki keretet nyújtó létesítményeknek az összessége”, akkor tulajdonképpen az 1946 előtti Budaörs megszűnt létezni (eltűnően a helyi társadalom), de Törökbálint és Torbágy is merőben új viszonyok közé került.

Fokozta ezt a hatást a kitelepítettek helyére érkezők meglehetősen vegyes összetétele is. Az első betelepülők az új hatalom kedvezményezettjei voltak: a spanyol polgárháború egykori résztvevői, magukat partizánoknak valló, majd felvidéki, erdélyi, vajdasági menekültek, a földosztás során az Alföldön földhöz nem jutó, de „juttatott” földekre jogosult gazdasági cselédek, napszámosok. A kitelepítettek helyére sokfelől, sokféle inspirációval, céllal érkezők – sokan csak a könnyen jött javak felélésére törekedtek – gyakran gazdálkodási ismeretekkel sem rendelkeztek. Megszűnt a lakosságnak a „települési identitása”; a gazdálkodási ismeretek hiányában néhány év alatt a szőlő- és gyümölcsültetvények tönkrementek, a szántók parlagon álltak, a kis helyi vállalkozások eltűntek, a kitelepítettek portái, lakóházai gondozatlanul maradtak. A helyi gazdaság el- és megtartó képességének csökkenése-gyengülése, a helyi közösséghez tartozás tudatának megszűnése nyomán az összeverődött lakosság egyre inkább Budapest hatása alá került, a fővárosban találta meg a helyben hiányzó munkaalkalmakat, a boldogulását. Az „aranyháromszög” községeinek integritása megszűnt, kitárukoztak Budapestnek. Ezek a változások összetalálkoztak a Budapest környéki településfejlődés új feltételeivel, igényeivel.

A második világháborút követően, a kommunista hatalomátvétel után (1948: „a fordulat éve”) felszámolták Magyarországon a polgári társadalmi-gazdasági berendezkedést, a magántulajdont, a magánvállalkozásokat, a piaci viszonyokat, az önkormányzatiságot, a civil szerveződések (amelyek községeink esetében oly jelentős szerepet játszottak a települések életében, a helyi társadalom szerveződésében). Budapest s agglomerációjának (benne az „aranyháromszög” községeinek) formálódása merőben új feltételek között zajlott.

Nem érintette közvetlenül községeinket, de befolyásolta életüket, hogy 1950. január elsején 23 Pest környéki település és Budapest közigazgatási egyesítésével létrehozták *Nagy-Budapestet*. Az egyesítés során figyelembe vették a korábbi elképzeléseket (lásd előbb), így a dél-budai szektorban a két Tétény, Budafok és Albertfalva vált a főváros részévé. Budaörs és Törökbálint ezzel közvetlenül határossá vált Budapesttel, így az agglomeráció azon frontvonalába került, amely elsőként fogadta a fővárosból kiszorult vagy kiszorított funkciókat, illetve lakosságot (a Budapestre való betelepedés adminisztratív tilalma az 1970-es, 1980-as években, iparkitelepítési akciók, a főváros fogadóképességének – lakossági, ipari – telítődése stb.).

Budapest az ország erőltetett gazdaságfejlesztésének bázisa lett, a meglévő ipari-infrastrukturális kapacitásokat kihasználva lehetőség nyílt a termelés gyors (extenzív) felfuttatására (pl. több műszak szervezése az üzemekben), legalábbis az 1950-es, 1960-as években. A „szocialista korszak” korai éveiben Nagy-Budapest ipara adta az ország ipari termelésének 60%-át (ez a részarány majd az 1960-as években kezdett csökkenni). Addig azonban ugrásszerűen emelkedett a munkaslétszám: csakhamar több mint 600 ezren dolgoztak a főváros iparában, miközben más ágazatokban (közlekedés, igazgatás) is gyorsan növekedett a munkaerőigény, s ennek hatására növekedett Budapest lélekszáma is, 1949 és 1960 között 220 ezer fővel. Ez a népességnövekedés, illetve a nők tömeges munkába állítása sem fedezte azonban a főváros rohamosan növekvő munkaerő-igényét; Budapest „új” közigazgatási határain kívül is felgyorsult az agglomerálódás.

E folyamatot támogatta, hogy a feszített ütemű gazdaságfejlesztés körülményei között a lakásépítés, az infrastruktúra-fejlesztés Budapesten (is) messze elmaradt az igények mögött. Az 1945-öt követő évtizedben évente átlagosan mindössze alig 3 ezer lakás épült a fővárosban. Így a budapesti munkahelyek felé igyekvőknek nem is volt más választásuk, mint a főváros határain kívül letelepedni s ingázóvá válni.

A háború utáni agglomerációs folyamatokat a következők jellemezték:

- A második világháború előtt az agglomerálódás kezdetét *nem* az ingázás tömegessé válása jelentette, hanem a fővárosi piac hatására a kézműiparosok, kisvállalkozók letelepedése a Budapest környéki településeken, a városellátó gazdálkodás térhódítása, az üdülési- szabadidős kapcsolatok felerősödése stb. Így az agglomerációs övezet településeit nem is az egyoldalú lakófunkció jellemezte. Igaz ez az „aranyháromszög” településeire is (lásd a 4. táblázatot).

- Az 1950-es és 1960-as évek agglomerálódása viszont mindenekelőtt a helyben lakó *agrárkeresők foglalkozás-váltását és ingázóvá válását*, a Budapest munkahelyei felé igyekvők betelepődését, következképp gyors *népességnövekedést*, végső soron *egyoldalú lakóövezetté válást* jelentett. Az 1960-as évekre kialakult a főváros mintegy 200 ezres beingázó-igénye,

6. táblázat. Az ingázás főbb adatai az aranyháromszög településeiben, 1960, 1980

Település	1960						1980					
	Összes kereső			Lakóhelyén kívül dolgozók			Lakóhelyén kívül dolgozók			ebből Budapesten dolgozók		
	száma, fő	aránya, %	fő	száma, fő	aránya, %	ingázók, %	száma, fő	aránya, %	fő	száma, fő	aránya, %	ingázók, %
Budaörs	6 838	4 145	60,6	4 013	58,7	96,8	6 206	64,7	5 067	52,8	81,6	5 471
Törökbálint	3 955	1 665	42,1	1 528	38,6	91,8	3 552	68,1	2 830	54,3	79,7	1 996
Biatörbágy	4 025	2 219	55,1	1 887	48,9	85,2	2 880	67,2	2 135	49,7	73,9	384
Bia	2 572	1 324	51,5	1 117	43,4	84,4	-	-	-	-	-	-
Torbágy	1 543	895	61,6	770	53,0	86,0	-	-	-	-	-	-
Összesen	14 818	8 029	54,2	7 528	50,8	93,8	12 648	66,2	10 032	52,5	79,3	7 851

ehhez járult az agglomerációs övezet egyenként nem nagy volumenű, összességében azonban nem elhanyagolható munkaerővonzása. (Igaz, az agglomeráció nagyobb ipari központjait – Dunakeszi, Szigetszentmiklós, Diósd, Százhalombatta stb. – az „aranyháromszög” településeiből nehéz volt elérni.)

1960-ra a keresők többsége (54,2%-a) az „aranyháromszög” területéről is lakóhelyén kívül talált kereső foglalkozást; Budaörsnek vezető funkciójává vált a lakófunkció-ingázás, 60%-nyi kiingázó aránnyal (6. táblázat). Feltűnő, hogy a korábban kisse „távolságtartóbb” Bia és Torbágy is a lakótelepüléssé válás küszöbére érkezett. Az ingázás célpontjait igen csekély kivétellel a budapesti üzemek és egyéb munkahelyek jelentették; Budaörs kiingázóinak kereken 97%-a Budapestre járt dolgozni. 1980 körül érte el az ingázók aránya a csúcspontot; a keresők kétharmada kedvezőbb munkaalkalmat talált lakótelepülése határain túl, mint azon belül. A 6. táblázat adatai azonban a két adatsor között eltelt 20 év alatt történt jelentős változásról is tudósítanak: egyrészt csökkent Budapest egyeduralgó szerepe a kistérség munkaerő-vonzásában (kb. 15 százalékponttal csökkent Budapest részesedése az összes ingázásból). Ez arra utal, hogy más munkaerő-vonzásközpontok is kialakultak a környéken, mégpedig a kistérségen belül, de a saját településhatáraikon kívül: a három település között számottevő keresztingázás alakult ki, a kistérség belső kapcsolatrendszere is erősödött.

Másrészt még figyelemreméltóbbak a 6. táblázat utolsó oszlopainak adatai: nagyarányúvá vált az e településekbe történő beingázás; Budaörs esetében a 6206 fő kiingázásával szemben 5471 Budaörsön

dolgozó más településen lakott; a ki- és beingázás mérlege majdnem kiegyenlítette egymást (e városban a beingázók aránya a kiingázókhoz képest 88%-ot tett ki). Törökbálint esetében ez az arány 56% volt, csupán Biatorbágyon csekély még a beingázók száma és a kiingázókhoz mért aránya (13%).

Ezen adatokból több következtetés vonható le: egyrészt a munkaerőpiac alakulásában nem csupán a rendelkezésre álló munkahelyek száma játszik szerepet, hanem a munkahelyek jellege (szellemi vagy fizikai, ipari vagy szolgáltató, női vagy férfi stb.), a szükséges szakképesítés vagy szaktudás, a munkabérek stb. Ellenkező esetben a Budaörsre beingázók helyét a helyben lakók is betöltötték volna, így alig lett volna szükség kiingázásra. Másrészt ezek az adatok azt bizonyítják, hogy az „aranyháromszög” területén már messze előrehaladt az a folyamat, amelyet általában úgy említünk, mint amely a rendszerváltással vette kezdetét; tudniillik számos funkció (munkahely!) már ekkor kitelepült a fővárosból, vagy eleve a főváros helyett az agglomeráció ezen szektorába települt. Vagyis e településekben már az 1980-as években előrehaladt a „városkapu” funkció kialakulása: vállalati központok, logisztikai bázisok, kereskedőcégek telepedtek le Budapest városhatárának közvetlen közelében. Már a rendszerváltás előtt az agglomeráció ezen szektorában tevékenykedett a Skála áruházak és a Ramovill raktárbázisa, az Amfora cég központja. Itt működtek a könyvtérképesítő vállalat raktárai, ide települt a Tetra Pak üzeme, az ISO–SYS szigeteléstechikai vállalkozás stb. Vagyis e települések esetében már 1970 előtt elkezdődött az a folyamat, amely a fejlett világban is az 1960-as és 1970-es években jelentkezett, s amely a hagyományos nagyváros–agglomerációs övezet munkamegosztási struktúra felbomlásában, a városi funkciók (mint pl. a vállalati központok, bevásárlóközpontok) agglomerációkba való költöztetésében, a városkörnyéken új központok kialakulásában nyilvánultak meg (Kovács Z. 2006).

Az agglomerálódás és a szuburbanizáció, s e folyamatok két fő komponensének, az ingázás térhódításának, valamint az ipar és a „városkapu”-funkciók térhódításának folyamata a három település népességszám-változásában is tükröződik (7. táblázat).

A táblázat számos tény regisztrálására, illetve következtetésre ad alkalmat. Ezek mindegyikének részletes kifejtésére itt nincs módunk. Egy korábbi, a települések életét drasztikusan megváltoztató eseményre, a háborút követő kitelepítésekre visszatérve látható, hogy az 1949-es népszámlálás idejére a lakosság száma nem érte el a háború előtti szintet, Budaörs – e községet érintette legsúlyosabban a kitelepítés – lélekszáma még 1949-ben is bő egyötöddel volt kevesebb, mint a világháború előtt. Viszont a szocialista korszakra jellemző folyamatok a „fordulat éve” (1948) után rögtön erőteljesen éreztették hatásukat a lélekszámok alakulásában is; az 1949–1959-es dekádban volt – arányaiban – a legdinamikusabb a lakosságszám növekedése, amikor meghaladta az 1990-es rendszerváltozást követő évtized növekedési

7. táblázat. A népességszám alakulása az aranyháromszög városaiban, 1941–2011

Település	1949			1960			1970			1980			1990			2001			2011		
	Lakos, fő	az 1941. évi %-ában	az 1949. évi %-ában	Lakos, fő	az 1949. évi %-ában	Lakos, fő	az 1960. évi %-ában	Lakos, fő	az 1970. évi %-ában	Lakos, fő	az 1970. évi %-ában	Lakos, fő	az 1980. évi %-ában	Lakos, fő	az 1990. évi %-ában	Lakos, fő	az 1990. évi %-ában	Lakos, fő	az 2001. évi %-ában	Lakos, fő	az 2011. évi %-ában
Budaörs	9 814	77,8	152,7	14 578	125,0	17 255	118,4	19 832	114,9	24 282	132,5	26 757	110,2	272,6	110,2	272,6	110,2	272,6	110,2	272,6	110,2
Törökbálint	5 295	94,6	137,6	8 571	124,4	10 579	123,4	9 459	89,4	11 278	119,2	12 841	113,9	242,5	113,9	242,5	113,9	242,5	113,9	242,5	113,9
Biatorbágy	6 049	96,4	113,8	7 456	112,3	7 703	103,3	7 176	93,2	8 293	115,6	12 484	150,5	206,4	150,5	206,4	150,5	206,4	150,5	206,4	150,5
Összesen	21 158	87,3	136,4	30 605	121,5	35 537	116,1	36 467	102,6	43 853	120,2	52 082	118,8	246,2	118,8	246,2	118,8	246,2	118,8	246,2	118,8

*A 2011-es népességszám adatok az 1949-es népesség %-ában: Budaörs - 350,3%, Törökbálint - 256,5%, Biatorbágy - 234,2%.

ütemét is. A táblázatból kitűnik Budaörs kitüntetett szerepe az „aranyháromszög” fejlődésében; kiváló adottságai következtében itt volt a népességyarapodás üteme a leggyorsabb; 1949 és 2011 között 3,5-szeresére nőtt a lakosság száma. Míg a második világháború körüli években nem állt fenn nagyságrendi különbség Budaörs és a másik két település között, jelenleg kétszer akkora település, mint két társa.

Kiolvasható a táblázat adataiból a három település eltérő ütemű növekedése (agglomerálódása – szuburbanizációja) is. Míg a fővárostól legtávolabb – legkevésbé közel! – fekvő Biatorbágy éveken át két társa mögött járt e folyamatokban, addig az utóbbi években gyors ütemben hozta be eddigi lemaradását: 2001 és 2011 között több, mint 50%-kal növelte népességét, ami messze a leggyorsabb ütemű népességyarapodás a kistérségben. Figyelemreméltó még, hogy az említett folyamatok – legalábbis a népességszám alakulása alapján – nem voltak töretlenek, megtorpanástól mentesek az elmúlt fél évszázadban, legalábbis Törökbálint és Biatorbágy esetében; 1980 és 1990 között számottevő népességcsökkenést könyvelhettek el e két településen. (Budaörsön csak visszaesett a népességnövekedés üteme.)

Végül a „szocialista korszak” meghatározó folyamatainak végeredménye a foglalkoztatási adatok (a munkaerőpiac) alakulása (8. táblázat). Megállapítható, hogy e téren Budaörs és Törökbálint esetében már a szocialista korszak végén agglomerálódás helyett egyre inkább – gazdasági és társadalmi – szuburbanizációról beszélhetünk. A foglalkozási szerkezetben a tercier keresők jutottak túlsúlyra, a kiingázók száma és részesedésük az összes keresőből egyaránt csökkent 1980-hoz képest, a bejárók száma és aránya pedig tovább emelkedett (pedig már 1980-ban is jelentős volt), Budaörsre már ekkor többen jártak be dolgozni, mint onnan el. Biatorbágyra még a „tradicionális” agglomerációs folyamatok a jellemzőek.

8. táblázat. Munkaerőpiaci helyzet, 1990

Település	Összes kereső, fő	ebből			Kiingázók		Beingázók száma, fő
		tercier	ipari	agrár	száma, fő	aránya, %	
		kereső, %					
Budaörs	9477	54,7	37,1	8,2	5835	61,8	6160
Törökbálint	4339	52,0	38,7	9,3	2801	64,6	2112
Biatorbágy	3206	51,3	40,4	8,3	2374	74,0	222

Az agglomerációs-szuburbanizációs folyamatok természetesen nem csak a települési funkciók változásaiban, illetve annak a demográfiai-foglalkozási viszonyokra gyakorolt hatásában mutatkoztak meg. A (részleges) funkcióváltás tükröződik a *településképen*: a tradicionális „falusias” beépítmód is változott, városias településközpontok alakultak ki, Budaörsön 1975-től kezdődően „szocialista típusú” lakótelep épült, s már a rendszerváltás előtt megjelentek az ipari és a raktározási-logisztikai zónák, valamint a bevásárlóközpontok (lásd részletesebben a kötetnek a három település városmorfológiájáról írt fejezetét). Ugyanakkor az infrastruktúra kiépítése nem tartott lépést sem a lakosságszám emelkedésével, sem az idetelepülő gazdasági funkciókkal. A *közigazgatás* is elismerte a települések városias jellegét s várossá nyilvánította őket: Budaörsöt már 1985-ben, Törökbálintot 2007-ben, Biatorbágyot (Bia és Torbágy községek 1966-ban megvalósult közigazgatási egyesítése után kerekén 40 évvel) ugyancsak 2007-ben. Jelentős mértékben átalakult, „városiasabb” szerkezetűvé vált településeink *társadalma* is.

Az 1990-es rendszerváltozást követő folyamatokról, a három város átalakulásáról és jelenlegi állapotáról s várható jövőjéről a kötet további fejezetei szólnak. Itt, mintegy megelőlegezett összegzésként csak az utóbbi negyedszázad legfontosabb tendenciáit vázoljuk:

– Megváltozott a három település és a főváros (korábban egyoldalú, „aszimmetrikus”) viszonya. (E folyamat első lépéseit a három város, de elsősorban Budaörs s részben Törökbálint már a rendszerváltozás előtt megtette.) Számos tőkeerős, magas presztízsű gazdasági szereplő, cég betelepülése *megszüntette a kistérség egyöntetű lakóhely-jellegét*. Részben a korábbi állami, szövetkezeti vállalatok privatizálása alkotta a helyi gazdaság bázisát, gazdasági szereplők többsége azonban „*kívülről*”, s nem is elsősorban Budapestről, hanem *külföldről* érkezett. E folyamat 1999–2004 között tetőzött.

– A helyi gazdaság gyors növekedése, munkaerő-szükséglete – többnyire minőségi munkaerő iránti igénye – csökkentette a kiingázók, s növelte a beingázók arányát, illetve számát. Másrészt az igényes munkahelyek ösztönözték a munkavállalók összetételének változását, – illetve továbbképzésüket: ugrásszerűen növekedett az iskolázottabbak, magasabb szaktudással, nyelvismerettel rendelkezők aránya.

– A magas fokú gazdasági aktivitás, a magas presztízsű munkahelyek nagy száma kedvező jövedelmi viszonyokat biztosít a helyi munkavállalóknak. A magas jövedelmek és annak következményei egy „új” identitás kialakulását eredményezték (Budaörs a „leggazdagabb város”).

– Ismét megnőtt a települések vonzereje, *nőtt a betelepülők száma* (különösen a 1980–1990 közötti dekádhoz képest). 1990 és 2011 között a három város népességszáma 43%-kal – a később induló Biatorbágyé 74%-kal! – emelkedett. A vándormozgalom „szuburbán” jelleget öltött (kiköltözés a fővárosból, a betelepülők magas presztízse, iskolázottsága stb.).

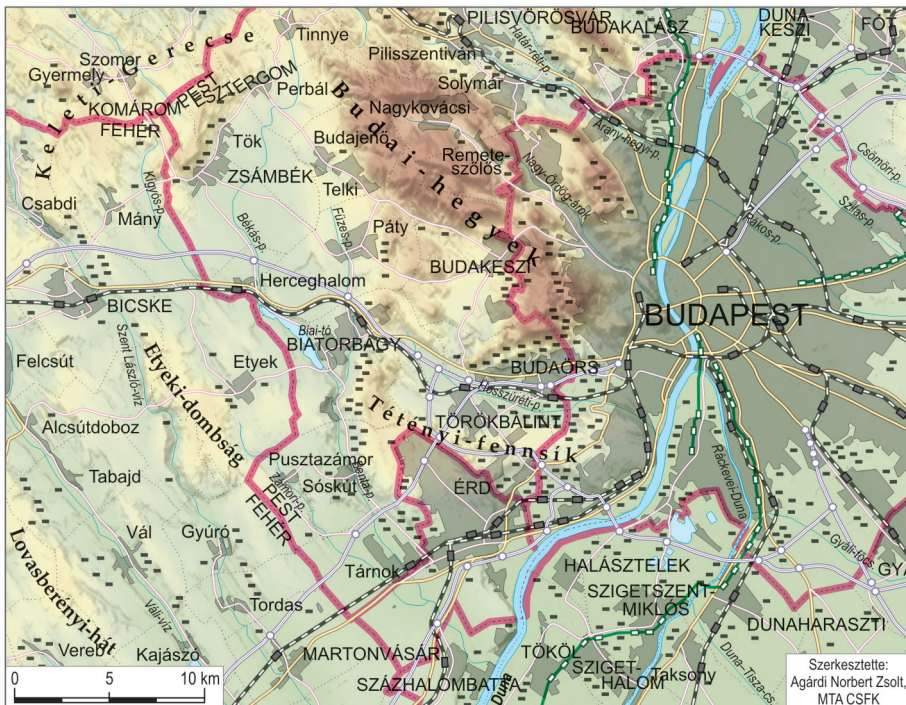
– Kedvezőbbé vált az önkormányzatok befolyásolási lehetősége településük helyzetének alakításában. Az infrastruktúra kiépítése, a helyi adók szabályozása, az építkezések engedélyezésének elvei és gyakorlata, szigorúsága vagy megengedő volta, az építési telkek kialakításával, értékesítésével kapcsolatos döntések, a településrendezési tervek milyensége stb. messzemenően megszabják a településformáló folyamatok alakulását. Ezekkel az eszközökkel mindhárom város folyamatosan és tudatosan élt.

A városhármas földrajzi adottságai és természetvédelmi helyzete

A térség természetföldrajzi jellemzői

Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy kisvárosok Budapest szomszédságában, a fővárostól délnyugatra, nyugatra helyezkednek el. A települések természetföldrajzi környezete a domborzati, földtani viszonyoknak megfelelően igen változatos. A vizsgált terület északi, legmagasabb (400–500 m a tszf.) fekvésű részei a Budai-hegységhez tartoznak. A hegység déli előterében alacsonyabb (100 m a tszf.) fekvésű medenceterület található, amelyen két kistáj osztozik: nyugaton a Zsámbéki-, keleten a Budaörsi-medence. E területektől délre emelkedik a Tétényi-fennsík 150–200 m tszf-i magasságú térszíne (1. ábra).

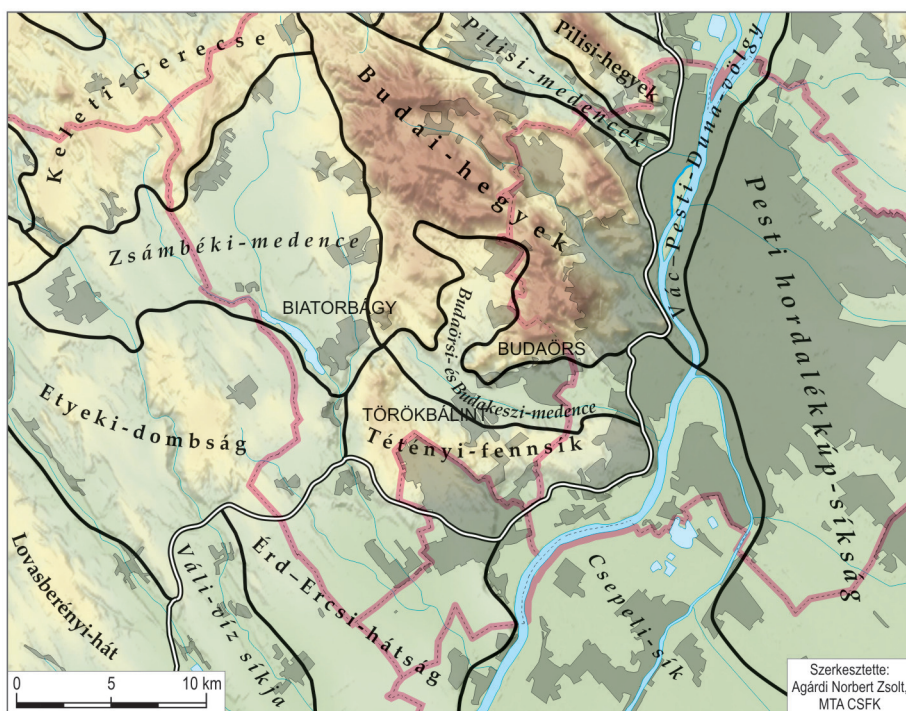
A három szomszédos település sok tekintetben hasonló adottságú, de a földrajzi környezetben megjelenő változatosságot jól mutatja az a körülmény is, hogy az egyes települések legrégebben épült, központi fekvésű részei más-más kistájakhoz tartoznak. Budaörs településmagja a Budaörsi-medencében



1. ábra. Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy környezetének domborzati térképe

található, a település más részei a Budai-hegység déli lejtőin és a Tétényi-fennsík északi felén fekszenek. Törökbálint a Tétényi-fennsíkon és annak lejtőin épült. Biatorbágy területe négy kistájon osztozik: a történelmi Bia az Etyeki-dombsághoz, Torbágy a Zsámbéki-medence keleti végéhez tartozik, a város egyes részei a Budaörsi- és a Budakeszi-medence, valamint a Tétényi-fennsík kistájak területén helyezkednek el (2. ábra).

A *Budai-hegység* fő tömegét triász mészkő és dolomit alkotja, ezek mellett eocén, szarmata mészkövek, oligocén hárshegyi homokkő és agyag, eocén márga, miocén agyag és kavics, pannóniai homok és agyag és az egykori források által lerakott édesvízi mészkő a hegység jellemző kőzetei (Ádám–Juhász 1990). Az alacsony középhegység ÉNy–DK-i fő törések és erre merőleges szerkezeti vonalak mentén tagolódik sasbércekre és árkos medencékre. A hegység egy északi és egy déli rögsorozatból áll. A déli vonulat tovább osztható egy északi, magasabb, valamint egy déli, alacsonyabb rögsorozatra. A magasabb vonulathoz tartozik a Szabadság-hegy fennsíkszerűen kiemelkedő tömege, amelynek déli előterében találjuk a hegység alacsonyabb sasbérc sorozatát, a Budaörs területét is érintő Csíki-hegyeket (más néven Budaörsi-kopárokat). A Budaörsi-medence fölé magasodó hegyvonulatok jellemzően triász kori dolomitból épülnek fel,



2. ábra. Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy környezetének kistájai

lejtőiket pedig márga és lösz borítja. Fő vonulatát a Huszonnégyökrös-hegy, Csík-hegy, Ló-hegy, Szállás-hegy, Szekrényes, Farkas-hegy adja, ettől északnyugatra, a Kies-völgyön túl található egy mellékvonulata, amely már feldaraboltabb, ritkásabb elhelyezkedésű. Legnagyobb tagja a kettős kúpú Kecské-hegy. A város belterületére benyúló Törökugrató hegy, az Út-hegy, az Odvas-hegy és a Kő-hegy sasbércek is hasonló földtani adottsággal rendelkeznek, de ezeket már a Budaörsi-medence kistájhoz sorolják (Pécsi–Szilárd 1959).

A kopár dolomithegyek nem csupán tájképi értéket képviselnek, hanem a sziklagyepek, kőkopárok, legelők, őshonos és telepített erdők növénytársulásainak is otthonai. A sziklagyepeken szubmediterrán és jégkorszaki maradványfajok (reliktum fajok) is élnek, de találunk őshonos, itt kialakult (endemikus) fajokat is. A hegygerincek északi kitettségű meredek oldalain zárt dolomit-sziklagyep zöldell. Itt él több jégkori reliktum faj, például a bennszülött pilisi len, a védett gombos varjúkőröm és a henyé boroszlán is. A déli lejtők gyorsan felmelegedő és kiszáradó oldalait nyílt dolomit-sziklagyep, sziklafüves gyepek, illetve sziklabevonat társulások borítják. E társulások fokozottan védett, endemikus növényei a magyar méreggyilok, a magyar gurgolya és az István király szegfű. Az endemikus állatritkaságok közül itt él a lassú mozgású szöcskeféle, a magyar tarsza. A szubmediterrán fajokat a fűrészlábú szöcske és a haragos sikló képviseli. A hegylábi lösztakaró pusztagyepeinek értékes növénye a törpe mandula és a macskahere (Bárd 2006).

A hegység földtani értékei közé tartoznak a hőforrás-tevékenység eredményeként létrejött barlangok, sziklafülkék (pl. Kő-hegy). Érdekes történeti emlékei a piktortégla-üregek (pl. a Frank-hegyen). E gödrök, üregek, tárok a 19. század végén és a 20. század első felében bányászott fehér agyag után maradtak hátra. Az agyagot szobafestők alapozó fedőanyagnak használták (Grósz–Filipszky 2009). A rögvonulat délies kitettségű lejtőit egykor szőlő és bortermelés céljára hasznosították, ma pedig itt találjuk a város legértékesebb lakóingatlanait.

A *Budaörsi-medence* árkos-sasbércecs szerkezetű kismedence a Budai-hegység és a Tétényi-fennsík között. Nyugaton alacsony vízválasztó különíti el a Zsámbéki-medencétől, keleti irányban nyitott a Duna síksága felé. Kialakulásában a szerkezeti mozgásokon túl a szélnek volt jelentős szerepe. A medence kelet–nyugati tengelyében a Biatorbágy, Budakeszi, Budaörs, Törökbálint és Diósd területét egyaránt érintő Hosszúréti-patak (vagy Kő-ér) folyik. A patak a torbágyi erdőben ered és a Csepel-sziget északi részénél torkollik a Dunába.

A *Tétényi-fennsík*ot a Budaörsi-medencétől délre találjuk. Területén Budapest XI. és XXII. kerülete, Budaörs, Diósd, Érd és Törökbálint osztozik. A fennsík 100 m magas éles peremmel emelkedik ki a medence területéből. Árkokkal és kisebb mélyedésekkel tagolt felszíne enyhe lejtéssel tart a Duna felé. Átlagos tengerszint feletti magassága 200 m, nyugaton 230 m fölé emelkedik. Keleten és délen töréslépcsőkkel végződik a Duna-völgyében. Legnagyobb völgye az Égetett-völgy, ami 30–40 m mélységgel szeli át (Kecskés 1998).

A köves-sziklás, rossz vízháztartású vékony talajtakaróval fedett, természetes vizekben szegény karsztos síkság nem kínál kedvező feltételeket a mezőgazdaság számára. Talán ennek is köszönhető, hogy a fennsíkon sokáig nem jött létre jelentősebb település, felszínét csupán gyepek és erdők borították. A fennsík peremén lévő települések lakói legeltetésre használták, peremi lejtőit pedig a filoxéra vész beköszöntéig szőlők tarkították. Legelők nyérése céljából feltehetőleg az őshonos csertölgyeseit, karsztbokor-erdőit részben kivágták, de a sztyeprétek, sziklagyepek különösen gazdag élővilága arra enged következtetni, hogy a fátlan területek természetes körülmények között is jellemzőek voltak itt. A Tétényi-fennsík az Alföld és a középhegységek határán fekszik, ami flórájában és faunájában is tükröződik. A terület átmeneti vagy határ jellege abban is megmutatkozik, hogy itt találjuk a zonális erdőssztyepezóna elterjedésének nyugati határát (Ronkay 1994). Kedvező körülmény, hogy a területen még kevésbé bolygatott, viszonylag nagy, egybefüggő élőhelyek alakultak ki, de ezek kellő védelem hiányában gyorsan beépülnének.

Természetvédelem alatt álló területek

A Budaörs fölé magasodó kopár dolomithegyek sora igazán egyedi hangulatot adnak a városnak. Az autópályákról, bevásárló központokból, irodák ablakaiból nap, mint nap ezrek által megcsodált sziklák különleges élővilágnak biztosítanak otthont és emlékezetes kirándulások helyszínei is lehetnek. A három település környezete számos helyi vagy országos védelmet élvező természeti értékkel, védett területtel (tájvédelmi körzet – TK, természetvédelmi terület – TT) rendelkezik. Mivel eltérő földrajzi adottságú területek találkoznak itt, így változatos a védett területek jellege is.

A *Budai Tájvédelmi Körzetet* 1978-ban hozták létre azzal a céllal, hogy megóvják a természetes élőhelyeket a főváros és a környező települések terjeszkedésétől. Korábban is voltak már itt védett területek, de a hegység nagy részét, – mintegy 10 555 hektárt – csak ekkor helyezték átfogó védelem alá. A védettség célja a terület jellegzetes tájképi és természeti adottságainak, földtani és felszínalaktani természeti értékeinek, növénytársulásainak, növény- és állatfajainak megőrzése, és a területen található történelmi, kultúrtörténeti értékek megóvása. A természetvédelmi kezelési tevékenységet a Duna–Ipoly Nemzeti Park, illetve erdők esetében a Nemzeti Park és az erdőgazdálkodók együttesen látják el. A Budai Tájvédelmi Körzet nem érinti Törökbálintot és Biatorbágyot, de a Budaörs északi részén fekvő Csíki-hegyek hozzá tartoznak. Szintén védelem alatt állnak a város belterületére benyúló hegyek (Törökugrató, Út-hegy, Odvas-hegy, Kő-hegy).

A *Tétényi-fennsík Természetvédelmi Terület*, amely a Tétényi-fennsík délnyugati negyedére terjed ki, 2011 vége óta élvez országos védeltséget.

Védetté nyilvánításának oka és célja a terület természetközeli állapotú pusztafüves lejtősztyep vegetációjának és az élőhelyhez kötődő állatvilágának hosszú távú megőrzése volt (129/2011. (XII. 21.) VM rendelet).

A fennsík egyes részei viszont már az 1990-es évektől helyi védelem alatt állnak. Elsőként a *Törökbálinti-erdő TT* (243,37 ha) kapott helyi védelmet 1997-ben. Ez a TT a Törökbálinttól délre eső erdőt, az Anna-hegyet, a Nagy-erdőt, a József-hegyet és a Róka-hegyet foglalja magába. A védett területeket az M0 és az M7 autópályák szabdalják darabokra. 1999-ben Budapest XXII. kerülete egy nagyobb (111,37 ha), sztyeprétekkel, sziklagyepekkel, cserjésekkel és őshonos erdős foltokkal borított területet vont védelem alá a Kamaraerdőtől délre, a 70. sz. főúttól északra a Szoborpark mögött.

2003-ban Budaörs még csupán egy apró (3,79 ha-os) területrészt nyilvánított helyi védettséget élvező természetvédelmi területté, amely ma már a *Tétényi-fennsík TT* része. 2006-ban Biatorbágnál a fennsík nyugati vége kapott helyi védettséget (*Nyakaskő-Ürgehegy TT*). Az értékes élőhelyek, védett növény- és állatvilág, gyepek, sziklagyepek, bokorerdők, sziklaerdők, erdők mellett az itt található jellegzetes sziklaformák, a hajdani kőbányászat és a szőlőgazdálkodás kultúrtörténeti emlékei is figyelemre méltóak. 2012-ben a Kő-hegy déli vonulata került helyi védelem alá (*Biatorbágyi Kaptárkövek TT*). Itt a földtani természeti értékek mellett kaptárkövek és kőfülkék, valamint egykori kultikus helyek táj- és kultúrtörténeti emlékeinek megőrzése indokolta a védelmet.

A *Tétényi-fennsík TT* nagyobb része Budapesthez, nyugati sarka Törökbálinthoz tartozik. A fennsíkon dolomitsziklagyepek, lejtősztyepek, északi és délies kitettséggű lejtőgyepek, valamint kikopások, platógyepek és szegélygyepek képviselik a különböző élőhelytípusokat. A terület több mint 40 védett, illetve fokozottan védett növény otthona. Különös figyelmet érdemelnek a pannon deres csenkesz, a pézsmahagyma, a borzas vértő, az ezüstaszott, a csinos árvalányhaj és az erdei szellőrózsa. Madárvilágából a barátposzáta, a kenderike és a töviszúró gébics emelhető ki. A fennsík lábánál Biatorbágyon található a 2006 óta védett *Forrás-völgy TT*, ami források által táplált vizes élőhelyeket, természetes és természetközeli élőhelyeket, gyepeket, erdőt foglal magába. A fennsíktól nyugatra van még egy-két helyi védelem alatt álló terület Biatorbágyon, de ezek már földrajzilag a Zsámbéki-medence kistájhoz tartoznak. Ilyen a két kedvelt horgászhely, a *Biai-halastó TT* és az egykori malomtó (*Peca-tó TT*), ezek mellett még számos fa és facsoport helyi jelentőségű *természeti emlékek* formájában élvez védelmet.

Mindhárom településhez tartoznak *Natura 2000* területek. Ezek többé-kevésbé az előbb bemutatott területekkel azonosak, de azoknál valamivel nagyobb területet érintenek. A Natura 2000 hálózat az Európai Unió ökológiai hálózata, amely a közösségi jelentőségű természetes élőhelytípusok, vadon élő állat- és növényfajok védelmének keresztül biztosítja a biológiai sokféleség

megóvását és járul hozzá a kedvező természetvédelmi helyzetük fenntartásához, illetve helyreállításához. Ez a gyakorlatban nem feltétlenül jelent szigorú védettséget, de igen hatékony érv lehet, ha egy terület megóvásáról vagy hasznosításáról döntenek. Magyarország az EU-hoz való csatlakozása után jelölte ki a védendő területeket, az Unió természetvédelmi jogszabályainak – különösen az EU Madárvédelmi és Élőhelyvédelmi Irányelvének – megfelelően.

A települések és a természetvédelem érdekütközései

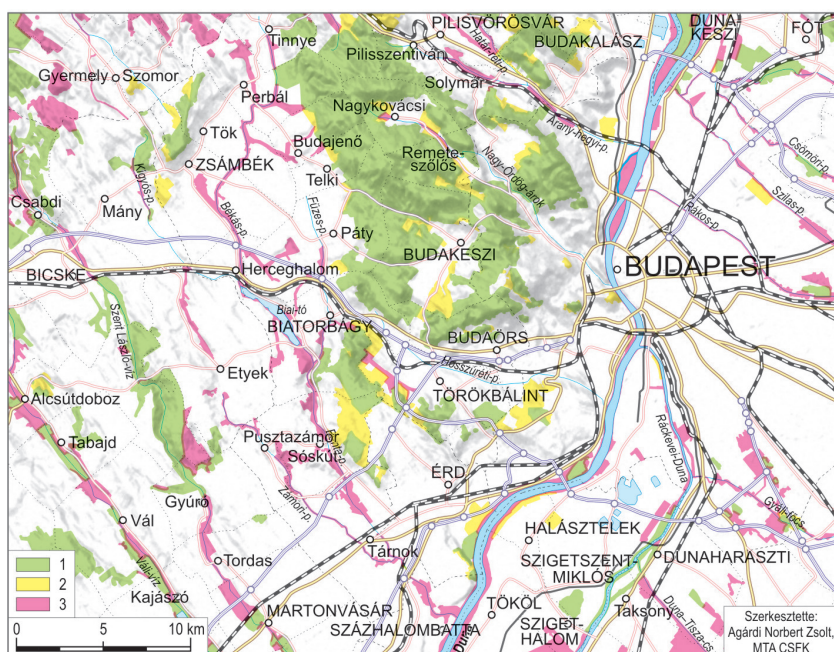
Minden település büszke lehet környezete természeti értékeire. A természetes vagy természeteshoz közeli állapotú területek nagy aránya általában kellemesebb, élhetőbb és egészségesebb életfeltételeket nyújt lakosainak. A településeket övező erdők, hegyek, patakok, az állat- és növényvilág a történelem során állandó kölcsönhatásban vannak a településsel és annak lakóival, így a helyi identitás és helytörténet meghatározó tényezőivé váltak. A természetes élőhelyek, a természetes, illetve természetközeli társulások, a gazdag élővilág megóvása mindannyiunk feladata.

Budaörs, Biatorbágy és Törökbálint életében a rendszerváltást követően a településfejlődés intenzív szakasza következett be. A korábbi agrártelepülések, üdülőövezetek vagy a fővárosba ingázók „alvótelepülései” hatalmas átalakuláson estek át. Budapest szomszédságában az M0, M1 és M7 autópályák és a nemzetközi vasútvonal mentén fekvő községek alig két évtized alatt Magyarország leggyorsabban növekvő kis és nagykereskedelmi, szolgáltató és logisztikai övezetévé váltak. Sorra épültek a bevásárló központok, irodák, ipari üzemek, raktárak. Számos cég építette fel itt logisztikai vagy kutatási egységét. Nagy volt a bevándorlás, a települések lélekszáma meredeken emelkedett. Sokan költöztek ki Budapestről elsősorban zöldövezeti ingatlanokat keresve. A kis községekből így lett „Budapest nyugati kapuja”, egy mindinkább összenövő multifunkcionális vállalkozási zóna (Dövényi–Kovács 2005).

A különböző cégek betelepülése és az új lakások építése iránt fokozódó igény egyre nagyobb nyomást gyakorolt a települések önkormányzataira a külterületek, üdülőterületek átsorolására és az építési engedélyek kiadására. Az a folyamat, ami a települések fejlődését, adóbevételeinek gyarapodását hozta sok tekintetben irigylésre méltó, de természetvédelmi megközelítésben már koránt sem mindig sikertörténet. A zöldterületek zsugorodása, élőhelyek feldarabolódása, egymástól való elszakítottságuk növekedése mind az elmúlt évtizedek átalakulásainak velejárói. A beépülés következményeként élőhelyek tűntek el, az élővilág kisebb területű természetes és természetközeli élőhelyekre szorult vissza, egy részük mesterséges vagy degradált élőhelyekre kényszerült.

Láttuk, hogy nagy területek állnak védelem alatt Budaörs, Biatorbágy és Törökbálint területén. Értéktörző szerepük vitathatatlan, a jogi védelem megóvta ezeket a területeket. Az értékes állat- és növényvilág azonban nem csak a védett területeken él, a nem védett zöldterületeknek is alapvető ökológiai szerepük van, ezért nem lehet csak rezervátumszerű védett területekben gondolkodni. A kisebb, elszigetelt egységek nem biztosíthatják hosszú távon az élővilág fennmaradását, nem akadályozhatják meg további fajok eltűnését.

A természetvédelem európai és hazai gyakorlata az 1990-es évek óta egyre inkább funkcionális rendszerben kezeli a védett és a nem védett természetes és természetközeli élőhelyeket. Fontosnak tartja, hogy az élőhelyek kellő nagyságúak legyenek és, hogy meglegyen köztük a kapcsolat, ökológiai folyosók alakulhassanak ki. A *Páneurópai Ökológiai Hálózat* az Európa Tanács ösztönzésére jött létre. Az európai hálózat nemzeti ökológiai hálózatokból épül fel. Magyarország 1999-ben jelölte ki a *Nemzeti Ökológiai Hálózat* magterületeit, az ezeket övező pufferterületeket és a magterületeket összekötő ökológiai folyosókat (3. ábra). Elkészültek a nemzeti park-igazgatóságok illetékességi területére vonatkozó regionális ökológiai hálózatok tervei, amelyek összeillesztésével született meg az országos hálózat, a nemzeti ökológiai hálózat 1:50 000 léptékű digitális adatbázisa.



3. ábra. A Nemzeti Ökológiai Hálózat területei Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy környezetében. – 1 = magterület övezete; 2 = ökológiai folyosó övezete; 3 = puffer terület övezete

Az ökológiai hálózat elemeit vizsgálva látható, hogy a Budaörsi-medence környezetében viszonylag nagy, összefüggő, vagy jó kapcsolatokkal rendelkező területek vannak, ezek északon a Budai-hegység, délen a Tétényi-fennsík részei. A magterületek közötti kapcsolatok, a fajok vándorlásának, élőhelyek közötti keveredésének lehetőségét biztosító ökológiai folyosók azonban többfelé hiányoznak. A Tétényi-fennsík keleti és nyugati magterületei között megszakad a kapcsolat Törökbálint Anna-hegy üdülőövezetnél, valamint Diósd és Törökbálint határán. Itt a fennsík természetileg értékes részébe lakó- és üdülőövezet ékelődik be. Az ennek északi szomszédjában fekvő Tükörhegy településrészen újabb, 1040 lakásos városrész építését tervezik, növelve az elszakítottságot. Törökbálinttól délre az M0 és M7 autópályák vágják ketté az ökológiai hálózat területeit. Hasonló a helyzet az egyes számú főút mentén, ahol a Biatorbágy és Budaörs egymással határos és folyamatosan növekvő vállalkozási, kereskedelmi övezete a Biai-erdő, Iharosi-erdő területe és a Torbágyi-erdő közé épült be.

Még markánsabb – számos faj számára teljességgel áthatolhatatlan – határt képeznek a Hálózatnak a Budai-hegységben és a Tétényi-fennsíkon található egyes területrészei között a Budaörsi-medence tengelyében futó autópályák, valamint a lakó- és vállalkozási területek övezete. Sajnálatos módon a fővárost övező zöld gyűrű e helyeken (is) megszakad. Ez a megállapítás nem csak Budapestre vonatkozik, mivel a vizsgált három település is mindinkább összenő, a települések beépített részei közötti mezőgazdasági területek, erdők, rétek kiterjedése csökken, az élőhelyek területe és kapcsolata töredékessé válik.

Az Nemzeti Ökológia Hálózatban nyilvántartott területek útjában állhatnak a településfejlesztési elképzeléseknek, emiatt a természetvédelem hivatalos és civil szervezeteinek időnként komoly települési vagy befektetői nyomással kell szembenéznie. Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy esetében az intenzív településfejlődés korszaka, megegyezett azzal az időszakkal, amikor a természet és környezetvédelem jelentősége, lehetősége és jogi eszközei is megerősödtek. A települések szemléletváltásának, a civil mozgalmak erősödésének és a természetvédelem határozott európai és hazai szerepének, hatékony jogi eszközeinek köszönhetően mára a természetvédelmi szempontok hangsúlyosan szerepelnek a területhasználati, településfejlesztési és településrendezési tervekben. Az országos és helyi védettségű területek és az ökológiai hálózat elemeinek védelme többé-kevésbé biztosítja a megmaradt természeti értékek és a tájszerkezet fennmaradását, megőrzését. Örülhetünk, hogy az elmúlt évtizedekben több terület kapott helyi védelmet, civil kezdeményezésre létrejött a *Tétényi-fennsík TT*, de meg kell emlékeznünk az intenzív településfejlődés következtében eltűntetett vagy tönkretett élőhelyekről is, és az idejében való cselekvés érdekében figyelemmel kell kísérnünk az élőhelyeket veszélyeztető mai és jövőbeli törekvéseket is.

Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy ipari, kereskedelmi, szolgáltató és irodaparkjai többnyire zöldmezős beruházásként jöttek létre, óriási, korábban mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeket (rétek, legelők, szántók) foglaltak el, mivel a cégeket vonzották a kedvező földrajzi adottságok és a vállalkozásbarát helyi politika. Természetvédelmi szempontból kétségtelenül előnyösebb lett volna, ha korábbi ipari területeket, lerobbant ingatlanokat újíttak volna meg. A települések mentségére szolgál, hogy alig volt ilyen rozsdá- vagy barna övezet a területükön, mert a rendszerváltás előtt, a tervgazdálkodás időszakában az iparosítás jószereivel elkerülte őket. A rendszerváltást követően betelepülő cégek is szívesebben kezdtek zöldmezős beruházásokba, minthogy Budapest vagy más települések egykori ipari területeinek megújításával járó költséges környezetvédelmi munkákat magukra vállalták volna.

Budaörsön és Törökbálinton egyaránt van néhány példa megújuló területekre. Budaörs nyugati ipari övezetében a Budapesttől északra az egykori fegyver- és gépgyár helyén egy vállalkozási övezet jött létre, ami jellemzően ipari, logisztikai kereskedelmi profilú kis és közepes vállalkozásoknak ad helyet. Megemlíthetjük még Budaörs déli ipari parkját az M1 és M7 autópályák közös szakaszától és a vasúti fővonalától délre, ahol a rendszerváltás előtt a hazai autóiimport egyik központi telepe működött. Törökbálint központi és északi ipari-kereskedelmi övezeteinek is vannak olyan részei, amelyek már a 1970-es évek óta ipari és szolgáltató tevékenységek helyszínei voltak.

Arra is számos példa van, hogy a beruházások értékes élőhelyeket, zöldterületeket használtak el. A budaörsi Tesco és Praktiker épületei alatt korábban mocsaras, lápos területek voltak, amiket feltöltöttek és beépítettek, emiatt a vizes élőhely nyomtalanul eltűnt. A Budaörsi-medence tengelyében futó patakok egykori laposai, árterei több helyütt is hasonló sorsra jutottak. A Tétényi-fennsík természetileg értékes területei is állandó konfliktusok helyszínei. Hiányzik a terület átfogó intézményes védelme. A különböző településekhez tartozó természetvédelmi területek sok esetben egymással határosak, mégsem kezelik őket egységként. A fennsík természetvédelmi területeinek együttes kezelése, országos védelem alá helyezése nagyban segítené a természetvédelem lehetőségeit.

A fennsíkon további olyan területek is vannak, amelyek védelemre érdemesek és léteznek olyan védett részek is, amelyeket a beépítések érintenek. Természeti értékeik, élőviláguk alapján indokolt lenne a 70-es főút és a golfpálya közötti területrész és a szomszédságában fekvő területek védelme. Ugyanígy Törökbálint, Budaörs és Budapest hármashatárán, az egykori Mechanikai Művek ipartelepétől északra fekvő területek még megmenthetők lehetnének. A cserjésedő foltokkal tarkított zárt mészkő-dolomit sziklagyep, sziklafüves lejtősztyep ugyanis számos védett állat- és növényfaj otthona. A területen van a Budai-hegység előterének legnagyobb henye boroszlán maradvány populációja is. A nem csak természetvédelmi szempontból értékes telke-

ken három, több száz lakásos lakópark építése is tervbe van véve (konkrétan a törökbálinti Pistály feletti területen, a kapcsolódó budaörs-kamaraerdei, és újbuda-kamaraerdei részeken). A pistályi terület felszínét a tulajdonos Nemax cég 2003-ban ledózeroltatta óriási henyé boroszlán állományával együtt, hogy elkerülje az esetleges természetvédelmi akadályoztatásokat. Az építkezés azóta sem valósult meg. Beépítés fenyegeti még a nagypusztai védett területekről nyugatra fekvő törökbálinti Natura 2000 területeket is. A Kamara-erdőtől délre megépült víztorony, illetve az M0 autópálya törökbálinti szakaszának bővítése pedig a már védett területek rovására valósultak meg.

A települések terjedése következtében a lakott vagy beépített területek mindinkább megközelítik a védetteket. A budaörsi, törökbálinti vagy biatorbágyi ingatlanhirdetések kedvelt fordulata a „természetvédelmi terület közvetlen szomszédságában lévő” szavak. Pont az ilyen határtelkeknel fordul elő, hogy a lakók az utca túloldalán, már a védett területen parkolnak, esetleg kővel, sittel felszórt parkolót alakítanak ki maguknak. Sokfelé okoz gondot, hogy illegális hulladéklerakónak használják a zöldterületeket, erdők alját, vagy quaddal, motorral, kerékpárral hajtanak be a védett területekre, károsítva a talajt és az élővilágot.

Ám nem csak a települések terjeszkedése és a felelőtlen emberi viselkedés veszélyezteti a természeti értékeket, hanem maga a természet is. Az invazív fajok (pl. bálványfa) terjedése, a sziklagyepek, sztyeprétek spontán cserjésedése és beerdősülése is gond lehet. Az élőhelyrekonstrukciós munkák során a cserjék irtásával, a terület kaszálásával az idegenhonos fa- és cserjefajok állományai visszaszoríthatók. A természeteshez közeli állapotok helyreállítását szolgálja, hogy pl. a Csíki-hegyeken vagy a Tétényi-fennsíkon telepített tájidegen fenyőerdőket fokozatosan őshonos fajtákkal váltják fel.

A prosperitás településmorfológiai következményei és területhasználati konfliktusai

A fejezetben Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy településképeinek és terület-használatának átalakulásán keresztül mutatjuk be a szuburbanizációban részt-vevő települések gyors ütemű fejlődésének a várostestet, a városok szövetét érintő legfontosabb változásait. A három kisváros a budapesti agglomeráció legdinamikusabban fejlődő települései közé tartozik. Vizsgálatukkor a városok arculatát, morfológiáját kutató számára megfogalmazódhat az a kérdés, hogy a szuburbanizáció folyamata során mennyire maradt meg a városok – nem is olyan régen még községek – falusias arculata, és milyen szerepet játszik az egykor itt élt németiséghez kötődő épített örökség a jelenlegi városképben. További kérdés, hogy a városkép átalakulását milyen konfliktusok kísérték a rendszerváltozás előtt, illetve kísérik napjainkban.

Vizsgálataink során egyrészt 2012 októberében bejártuk² a településeket és rögzítettük a jellemző morfológiájú, funkciójú területeket, valamint dokumentáltuk a települések átalakulásának, formálódásának jelenlegi folyamatait. Emellett tanulmányoztuk a településfejlesztési és településrendezési dokumentumokat, valamint a helyi internetes sajtó, illetve a városi és civil honlapok segítségével feltártuk a helyi településpolitikák falu- és városképet és a területhasználatot érintő törekvéseit. Vizsgáltuk az ezekkel kapcsolatos érdekütközéseket, lakossági konfliktusokat annak érdekében, hogy a települési rétegek formálódásában a hatalom érdekszféráját is felvillantsuk.

A betelepülés sajátosságai és a beépítettség alakulása

A települések fejlődéstörténetének legmélyebb gyökerei a 18. század elejéig nyúlnak vissza. Ekkor kezdett el újra betelepülni a török korban elnéptelenedett vidék. Budaörs elődtelepülésének Örs (az Ófalu helyén), Csík (Ófaluól keletre), Horki (a Kamaraerdő helyén) és Bobald számít. Törökbálint helyén az egykori Ebent találjuk, Biatorbágy pedig az ősi Bia és Torbágy falvakból fejlődött ki.

A térség falvai, városai a török kor letűntével folyamatosan települtek be. Buda visszavétele után legelőször Törökbálint éledt újjá. Az akkoriban már Turbálnak (Nagy-Torbágy) nevezett falut a jezsuita rend telepítette be 1690–1691-ben, mégpedig ráckokkal, akikhez később, az 1700-as évek elejétől kezdve németek csatlakoztak. A község mai nevét egykori várépítő uráról, Török Bálintról kapta a 18. század folyamán, népi elnevezésként. A falu a 18. században folyamatosan

² A terepi munka során nyújtott segítségükért köszönetet mondunk Dalosi Krisztina, Erős Veronika, Radó Anikó és Piczek József mesterszakos hallgatóknak.

elnémetesedett, a rácok kezdtek eltűnedezni az asszimiláció folytán. Az újonnan betelepülő szlovákság számbeli gyarapodása következtében a rácok a 19. század első harmadára már csak a magyarsággal együtt a harmadik-negyedik legnépesebb etnikumnak számítottak (Zeiss 1984, Sípós 1996). Bia maradt egyedül lakott a török kor végéig is (Hauser 1985), ám telepések ide is érkeztek. Biát és a vele szomszédos Torbágyot (eredetileg Kis-Turbál, Kis-Torbágy) Farkas István földesúr telepítette be magyarokkal, illetve németekkel. Budaörsre a Zichy-család (egész pontosan gróf Bercsényi Zsuzsanna, Zichy Péter neje) toborozta a német lakosokat 1720–21-től kezdve (Filipszky 2005).

Két évtized múltán pestisjárvány dült a környékbeli falvakban, ezért újabb telepítésekre volt szükség. Budaörsnek a 18. század negyedik negyedére 1100 lakosa volt, további száz év múlva pedig már 4000 fő fölé emelkedett népessége, a századfordulón pedig már a 6000-et is meghaladta, jóllehet 50 évvel korábban még nem érte el a 2500-at (Riedl 1952/2008, Hauser 1985, Filipszky–Grósz 2009). Törökbálint a 19. század második évtizedére érte el az 1000 fős lakosságszámot, a század végére pedig a 3000 főt, ekkorra a rácok és a szlovákok asszimilációja gyakorlatilag befejeződött (Zeiss 1984). Bia és Torbágy együttes népességszáma ugyanerre az időre 4000 fő közelébe jutott, bár a kiegyezés utáni népességnövekedése a legkisebb arányú volt a vizsgált községek közül (Körmendi–Horváth 2007).

A német betelepeléssel a falvak alaprajza is megváltozott. Budaörsről tudjuk, hogy a szabályos határrendezés, házhelykitűzés eredményeképpen német útifaluként éledt újjá, amely a korábbi magyar falvak vélhetően szabálytalan halmazos alaprajzát váltotta fel. Bár a mai Ófalu helyén elterülő Őrs településéről feltételezik az egyutcás szerkezetet, legalábbis az Árpád kori templom megépítése után (Filipszky 1998). Az ideérkező telepések már 1738-ban templomot építettek és felújították iskolaépületüket. A falu első, 1766-os térképén megfigyelhetjük főutcáját, a Mészárosok útját, amely mint neve is jelzi a kora újkori magyar marhakivitel főútvonala volt egyben. A térképen az ezzel párhuzamos pincesor és a rájuk merőleges keresztutca is látható (ma Károly király u.). Itt említhető meg, hogy a pincesort már a falu középkori lakosai kialakították, ezeket a német betelepülők vették újra használatba, miután felélesztették a környék szőlőkultúráját. A telepések új templomukat szintén a régi helyén emelték, igaz más tájolással. Vagyis van olyan eleme a keresztutcas alapformájú településnek, amely a korábbi szerkezetből őrződött meg (Filipszky–Grósz 2009).

Törökbálint középkori alaprajzáról nincs adatunk, a falu többször elnéptelenedett, majd a törökök kivonulásával fokozatosan épült be. A szerbség először a József-hegy lábánál, a későbbi Rác utcában települt meg, míg a németység a mai Felsővár utca környékén, ahol a Neue Welt és a Festung utcákat népesítették be, így módon egy szabálytalan szerkezetű falumag alakult ki a völgyek futásának megfelelően (Sípós 1996).

Biatorbágyon a középkori elődtelepülések helyét templommaradványok jelzik; Bián a református temetőben vannak a Szent Kereszt kápolna romjai, Torbágyon viszont a mai katolikus templom szentélye készült középkori elemek felhasználásával. Bia a régi Buda–Győr–Bécs főút, illetve a Békás-patak mentén települt újra két párhuzamos főúttal, míg Torbágy (korábban Kis-Torbágy) a Füzes-patak két oldalán vált szintén rendezett, széles központú útifaluvá, amelynek derekához mellékutca csatlakozott. Bián emellett két kastélyt is meg kell említeni mint a falu településtörténetének részét: a Sándor-Metternich kastély barokk elődje helyén 1823-ban épült, míg a Szily kastély középkori alapokon a 18. század első felében létesült a ma szempontjából is meghatározó formájában (Körmendi–Horváth 2007).

A falvak területe fokozatosan bővült a 19. század folyamán. Különösen Budaörsre, Biára és Torbágyra igaz, hogy rendezett fésűs beépítésű településekké formálódtak. A felszín tagoltsága miatt e szabályos alaprajz Törökbálinton nem tudott kialakulni. A legáltalánosabban elterjedt háztípus a német parasztház volt, amely oromzatával az utcavonalra merőlegesen állt, jellemzően keleti vagy déli tájolással. A szoba-konyha alapelrendezésű házak az idővel a telek mélységében bővíthettek, vagy a család többgenerációs szaporodása, vagy a lakótéri igények függvényében, de egy budaörsi adat szerint – de másutt sem lehetett másként – még a második világháború idején is a szoba-konyhás házak voltak a legelterjedtebbek.

A budaörsi falukép alakulásába a századfordulótól kibontakozó társadalmi változások hoztak némiképp újat. A filoxéravész, a szőlőművelő réteg meggyengülése miatt a lakosság egy része a megélhetés miatt a fővárosban vállalt munkát, emellett pedig a föld- és telekhiány révén telekaprózódási folyamat indult meg, amely nyomán egy hóstát morfológiájú rész alakult ki a templom és a temetők által keretezett területen (Riedl 1952/2008, Hauser 1985). Ez megfigyelhető például Torbágyon is (Szalonna utca), ugyanakkor Budaörs főutcáján ma is láthatók azok a házak, amelyek a terjedő városi formákat őrzik architektúrájukban: utcavonallal párhuzamos gerincű zárt sorú, vagy hézagos beépítésű épületek, amelyek a nem agrárfoglalkozású lakosok számának emelkedését is jelzik. A korabeli útleírás meg is említi, hogy Budaörs „széles és rendezett utcáiban számos csinos úriház van” (Vigyázó–Strömpl 1934, p. 90).

Törökbálinton a századforduló környékén némileg eltérő irányú fejlődés bontakozott ki, ugyanis egyre több értelmiségi, gyáros, jómódú fővárosi polgár építette meg villaépületét a falu északi részén. Számos vendéglő, illetve fürdő, promenád is létesült ekkortájt, ezzel az üdülőfalu arca kezdett kibontakozni. Ezt a folyamatot a vasút vonal (1884; 1898-tól kétnyomtávú), később a HÉV (1914) megnyitása is serkentette, igaz utóbbi miatt fel kellett áldozni a promenádot (Kósa 2005, Zeiss 1984). A villaépületek az alacsonyabb társadalmi rétegek számára is építkezési mintául szolgálhattak, ami az előkertek, szabadonálló, ám egyszerű architektúrájú épületek terjedéséhez járulhatott hozzá. Némileg

hasonló fejlődés bontakozott ki a kedvelt kirándulóhelyen, Kamaraerdőn is, ahol kisebb nyaralótelep létesült (Vigyázó–Strömpl 1934).

A Budapest–Kelenföld–Újszőny vasútvonal Bia és Torbágy fejlődésére is nagy hatást gyakorolt, ugyanis a vonalat a két falu között vezették el, mégpedig a később a merénylet nyomán is híressé vált viadukton. A közös vasútállomással indult el gyakorlatilag az az összenövési folyamat, amely az 1966-os másodszori, ám már végleges községegyesítésben tetőzött (1950–1957 közötti első együttélés után). A „magyar” Bián az általános háztípus az oromzatos magyar ház, egyszerű tornáccal, amelyet a városi formák terjedésével lekontyolhattak. Idővel szórványosan az előkertes, kertvárosi jellegű, vagy városiasabb zárt sorú beépítés is megjelent, ám a kertvárosias építkezés és a falumag átalakulása Torbágyon talán még jellemzőbb folyamat volt.

A budaörsi településtörténet megemlíti, hogy a második világháború után a házak a németek elűzése, majd a betelepülés folyamánként tovább zsúfolódtak, majd az 1960-as években megjelenő építési igény kielégítésére először az ún. MÁVAG területen, majd a Kamaraerdőben parcelláztak – nem túl nagy – telkeket a magánépítetők számára (Lukács 1987). Ebben az időszakban Törökbálint fejlődése bár nem volt oly viharos, de folyamatosnak mondható, itt a MÁV-telepnek, vagy Újtelepnek hívott területen parcelláztak eleinte vasúti dolgozók számára (az M7-es és a falumag közötti terület). Biatorbágy bővülése pedig megtorpanásokkal volt tarkított, hiszen az 1980-as és az 1990-es népszámlálás között lakosságszámot veszített a Budapesttel szembeni vándorlási negatívum miatt. Mindazonáltal lakóterületi fejlődése szintén számottevőnek tekinthető, a két falumag közötti terület beépülésével. A települések fokozatosan a Budapest felé irányuló migráció szűrőivé, később pedig az onnan kiköltözők befogadóivá váltak.

Budaörs és Biatorbágy szerkezeti fejlődésében fontos tényezőként említendő meg az M1 autópálya, Törökbálint esetében az M1 és M7, később pedig az M0-ás nyomvonalának kijelölése, Biatorbágyon továbbá – csakúgy, mint az 1960-ban megépült 1-es főút új nyomvonala és az 1976-ban áthelyezett vasútvonal – gyakorlatilag a település belterületének északi határává vált (Sípos 1996, Körmendi–Horváth 2007).

Szuburbanizáció és településpolitika a rendszerváltozás előtt

Az ország egész területéről és kiemelten a fővárosból a térségbe irányuló migráció jelentős problémát okozott az agglomerációs településeken. A szuburbanizáció túlnépesedésből fakadó hatásait már az 1980-as években is érzékelték a városkörnyéki területfejlesztési dokumentumban olvashatók szerint. Vizsgált településeink közül ez Budaörsön volt a legjelentősebb, amelyet előbb a központi forrásokból finanszírozott lakótelep-építés, később a magánérés

ingatlanfejlesztési boom is felerősített. A települések érintetlen természeti környezetükkel, üdülésre és kertművelésre alkalmas üdülőtérleteikkel egyre nagyobb mértékben vonzották az üdülni, majd letelepedni vágyókat. Az üdülés jellemző formája a zártkertekben, üdülőtelkeken folytatott kertészkedés volt (a korszak szakzsargonjában „rekreációs termelés”³). Az üdülőépületek végleges lakóhellyé válása az agglomerálódó térség településein idejekorán, már az 1980-as években is megfigyelhető volt,⁴ így az üdülőtérületek szuburbán övezetté válását lehetett regisztrálni (Dövényi–Kovács 1999).

A népességnövekedésből fakadó gyors intézménybővítésre azonban a helyi tanácsok nem voltak képesek, s az infrastruktúra kiépítésével is nehezen követték a folyamatokat, ezért a bevándorlásban, a tanácsok telkek kiadásában abszolút nem voltak még érdekeltek. Az infrastruktúra-fejlesztést tanácsok vagy megyei forrásból kellett orvosolniuk, mivel a fővárostól ehhez forrást nem remélhettek, annak ellenére, hogy a betelepülők jelentős hányada a fővárosból érkezett.⁵ Budaörs e tekintetben, központi település lévén némileg kiemelt helyzetben volt a főváros közelségének és az autópálya kiépülésének köszönhetően, míg a fejlesztések Biatorbágyot és Törökbálintot még elkerülték. Utóbbit az 1991-es általános rendezési terv jelentősen elmaradott településként, hajdani önmagának csupán halovány árnyékaként jellemezte, amely főként az infrastrukturális elmaradottságból, a közcsatorna és egyéb közművek hiányos kiépítettségéből fakadt.⁶

A szocialista időszak agglomerációs településeiről általánosságban elmondható volt, hogy a hirtelen megnövekedett népességszám ellenére az úthálózat fejlesztése, a közcsatorna kiépítése elmaradt, és emiatt a lakókörülmények sok helyen átlag alattiak voltak. A rendszerváltást követően azonban az önkormányzatok közműfejlesztésre jelentős decentralizált forrásokat, a tanácsok vagyoni eladásával, forgatásával nyert pénzeszközöket mozgósíthattak, így rohamléptekben indultak meg a különböző infrastrukturális beruházások, illetve a hátrányok ledolgozása (Czúkor 1998, Izsák 2001, Körmendi–Horváth 2007).

A szocialista időszak végén a térség gazdasága is fellendülőben volt; megjelentek az első raktározási és logisztikai létesítmények. A budapesti agglomeráció rendezési terve már jóval a rendszerváltás előtt raktározási telephelyként jelölte meg Budaörsöt és Törökbálintot, felismerve a közlekedési infrastruktúra nyújtotta kiváló lehetőséget (autópályák és országos, nemzetközi vasútvonalak találkozási pontja), így jött létre a térség legnagyobb raktárbázisa a Törökbálinti DEPOT (1973), illetve Budaörs raktárvárosa.⁷

³ Budaörs és városkörnyéke hosszú távú terület- és településfejlesztési koncepciója, p. 20.

⁴ Uo. p. 5. és 23.

⁵ Uo. p. 4.

⁶ Törökbálint általános rendezési terve 2. kötet. Összefoglaló

⁷ Budaörs és városkörnyéke hosszú távú terület- és településfejlesztési koncepciója. p. 17.

Látványosan javuló lakásviszonyok

A rendszerváltozás óta eltelt időszakban a három település lakónépességének fejlődése részben hasonló, részben eltérő utat járt be. Az 1990-es években Budaörs és Törökbálint népessége évi 1–3%-kal lassan, de biztosan növekedett, s néhány kilengéstől eltekintve mindmáig ez a tendencia maradt jellemző. Biatorbágyon az 1990-es években a lakónépesség gyakorlatilag stagnált, az ezredforduló után viszont a népességnövekedés nagyobb lendületet vett, s különösen 2004 és 2009 között nőtt rendkívül dinamikusán. A gyarapodás egyes években megközelítette a 10%-ot.

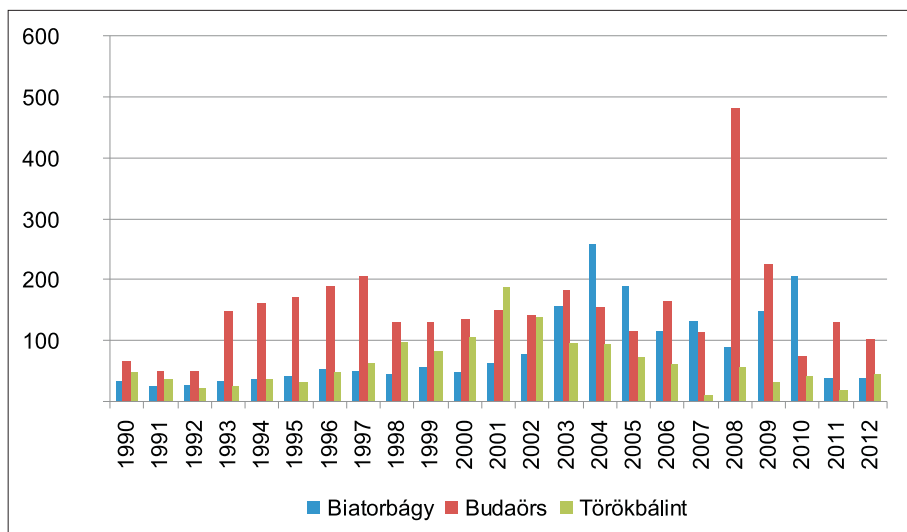
A lakónépesség számának változása mögött természetesen a lakásállomány változásainak főbb tendenciái is világosan kirajzolódnak. Az 1990. évi adatokhoz viszonyítva 2012-re Budaörsön és Törökbálinton a lakásállomány 48%-kal bővült, Biatorbágyon pedig – köszönhetően a 2000-es évek látványos építkezéseinek – összesen 86%-os lakásszám-növekedést mutatnak a statisztikai adatok (9. táblázat).

Budaörsön az 1990-es évek második felében futott fel a lakásépítés, 1993 és 1997 között 150–200 lakást építettek évente (4. ábra). 1993-ban ezek kétharmadát vállalkozások és gazdasági szervezetek építették kimondottan értékesítési céllal, a többi évben a természetes személyek által kivitelezett építkezések domináltak, bár eltérő arányban. A lakásépítések száma az 1998–2008 közötti időszakban a megelőző időszakhoz képest valamelyest mérsékeltebb szinten, de dinamikus maradt. 1999-ben és 2001-ben gyakorlatilag csak a vállalkozói szféra épített lakásokat, mindkét évben 60 lakás épült fel magánberuházók kivitelezésében. A társasházi építkezéseknek köszönhetően Budaörs növelni tudta városias jellegét a környék többi településéhez, illetve

9. táblázat. A lakásállomány és az épített lakások száma, 1990–2012

Év	Lakások száma összesen			Épített lakások száma		
	Biatorbágy	Budaörs	Törökbálint	Biatorbágy	Budaörs	Törökbálint
1990	2 547	7 334	3 198	35	66	48
1995	2 700	7 901	3 352	41	171	32
2001	3 079	9 068	3 993	63	150	188
2006	3 862	9 719	4 442	117	165	61
2007	3 994	9 800	4 453	132	113	11
2008	4 082	10 269	4 507	90	482	56
2009	4 229	10 475	4 535	148	225	32
2010	4 429	10 517	4 576	206	75	41
2011	4 466	10 643	4 594	39	129	19
2012	4 750	10 859	4 720	38	102	45

Forrás: Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TEIR) adatbázisa

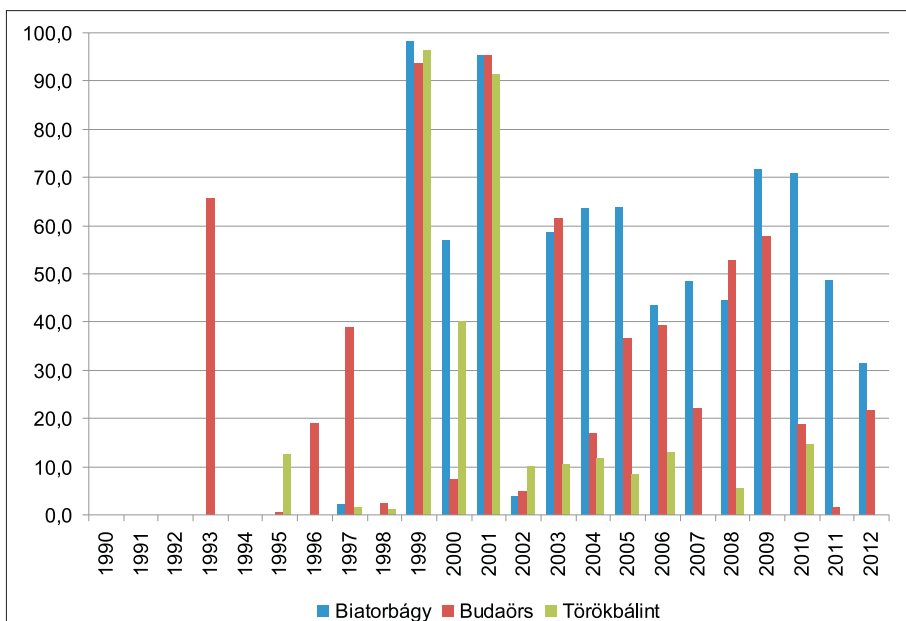


4. ábra. Az épített lakások száma évenként, 1990–2012. *Forrás:* saját szerkesztés az Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TEIR) adatbázisa alapján

az agglomeráció egész nyugati szektorához képest (Studio Metropolitana 2006). A 2000-es évek második felében az építkezési vállalkozások egyre aktívabbak voltak, amit azonban a gazdasági válság megtört. A felfutó társasházi-lakóparki fejlesztéseknek köszönhetően 2008-ban lakásépítési csúcs volt Budaörsön, ebben az évben – és a projektek kifutásának köszönhetően 2009-ben – a gazdasági szervezetek által épített lakások aránya még meghaladta az 50%-ot. A rákövetkező években a vállalkozói építkezések a recesz-szióknak köszönhetően jelentősen visszaestek (5. ábra).

Törökbálinton az évente újonnan épített lakások száma nem ingadozott úgy, mint Budaörsön: az 1990-es évek második felében a lakásépítések száma lassan és egyenletesen kúszott felfelé 2001-ig, ekkor összesen 188 lakás épült döntően gazdasági szervezetek kivitelezésében. 1999 és 2001 a tükörhegyi fejlesztések első ütemének csúcsidezőszaka volt, amit jól mutat az építkezési vállalkozások aktivitása a két évben. 2001 óta az épített lakások száma lassan csökken, amiben a válság utáni időszak sem hozott nagyobb változást.

Biatorbágyon az évente épített lakások száma a 2000-es évek közepére futott fel (258 átadott lakás 2004-ben), majd a válság mélypontja után 2010-ben újabb csúcsára ért a lakásépítés (206 lakás 2010-ben). A lakásépítő vállalkozói szféra 1999-ben fedezte fel a települést, azóta a gazdasági szervezetek figyelme Budaörsről és Törökbálintról a 2000-es években áttolódott Biatorbágyra, aminek köszönhetően a vállalkozások által épített lakások száma majdnem minden



5. ábra. A vállalkozások és gazdasági szervezetek által értékesítési céllal épített lakások aránya, 1990–2012. Forrás: lásd az előző ábránál

évben jelentősen meghaladta a természetes személyek által épített lakások számát. A gazdasági válság óta a vállalkozói érdeklődés a lakásépítés iránt mindhárom településen csökken. A recesszió óta Törökbálinton gyakorlatilag már csak természetes személyek építkeznek, de Budaörsön és Batorbágyon is gyorsan nő az arányuk. Törökbálinton és Batorbágyon az országos tendenciákhoz hasonlóan egyelőre pang az ingatlanpiac, Budaörsön még valamivel kedvezőbb a helyzet. Kirívó kivételként említhetjük Törökbálinton a 2009-ben kiadott 1052 lakásra szóló építési engedély, amely a Tükörhegy IV. ütemhez kapcsolódó „Garden Ville” projekt beindulását jelzi (az ezzel kapcsolatos lakossági konfliktusokat lásd később).

A lakásállomány számszerű változásaink elemzése után röviden áttekintjük a lakásállomány összetételének változásait. A lakásállomány szobaszám és alapterület szerinti összetétele jelentősen átalakult a rendszerváltozás után (10. táblázat). Az alacsony szobaszámú lakások aránya folyamatosan lecsökkent, Budaörsön és Törökbálinton még a hárszobás kategóriáé is, míg a négy és többszobás lakások részesedése jelentősen növekedett. Ez többek között arra is visszavezethető, hogy például Budaörsön gyakorlatilag a rendszerváltozás óta meghaladja az épített lakások alapterülete a 100 m²-t. Hasonlóképpen, 2011-ben mindhárom településen a 100 m² vagy e feletti

10. táblázat: Az eltérő szobaszámú lakások arányának változása 1990 és 2011 között

Település	Egyszobás		Kétszobás		Háromszobás		Négy- és többszobás	
	1990	2011	1990	2011	1990	2011	1990	2011
Biatorbágy	14,5	6,7	44,1	25,0	29,6	29,4	11,8	38,9
Budaörs	12,7	6,0	39,6	26,6	34,2	30,2	13,5	37,3
Törökbálint	14,8	7,3	35,9	22,7	31,7	27,4	17,6	42,7

Forrás: KSH Népszámlálás, 1990, 2011.

alapterületű lakások aránya volt a legmagasabb. A 60 m²-nél kisebb lakások jelenléte már abszolút nem volt domináns, az 50 és 59 m² közötti lakások aránya pedig a lakótelep miatt egyedül Budaörsön érte el a lakásállomány közel egynegyedét (21,6%-át). Az 1990 és 2011 közötti időszakban az éves lakásépítési adatok sem mutatnak más trendet. Amellett, hogy a három- és többszobás lakás a leggyakrabban épített kategória lett, az egyszobás lakás a társasházakban épített garzonok miatt a 2000-es évek végi Budaörsön ideiglenesen ismét növekvő szegmenssé vált, vagyis itt már nem az alacsony lakáspresztízs indikátoráról van szó.

A földszintes és az emeletes lakóházak aránya Biatorbágyon és Törökbálinton gyakorlatilag alig változott, mindkét település esetében előbbieik dominánsak. Budaörsön azonban nagyobb volumenű változásoknak lehetünk szemtanúi, míg az 1990-es adatok szerint, főleg a lakótelep miatt az állomány harmada (32,3%) emeletes lakóház volt, addig 2011-re ez az arányszám 1% alá csökkent. Ennek megfelelően mindhárom vizsgált település esetében az egylakásos épületek a meghatározók (arányuk 90% feletti), Biatorbágyon és Törökbálinton ez hagyományos jelenség, Budaörsön pedig a rendszerváltás után erősödött fel ez a tendencia. Mindezek függvényében a 100 lakosra jutó lakószobák aránya több mint kétszeresére emelkedett a vizsgált településeken, vagyis a lakótéri igények növekedésének is szemtanúi lehetünk, a 100 lakosra jutó fürdőszobák arányváltozása pedig szépen mutatja a társadalmi státusnövekedést is hozó fejlődést (11. táblázat).

11. táblázat: A lakásviszonyok néhány komfortmutatója 1990-ben és 2011-ben

Település	100 lakosra jutó lakószoba		100 lakosra jutó fél- és kisháló		100 lakosra jutó fürdőszoba	
	1990	2011	1990	2011	1990	2011
Biatorbágy	33,4	78,0	18,2	46,6	24,1	46,5
Budaörs	34,8	81,2	24,9	52,4	32,5	52,4
Törökbálint	31,6	80,6	20,9	45,0	27,3	49,7

Forrás: KSH Népszámlálás, 1990, 2011.

Nem meglepő ezek után, hogy a lakások felszereltségét kifejező mutatók esetében – hálózati vízvezetékekkel, meleg folyóvízzel, közcsatornával és központi fűtéssel ellátott lakások aránya – minden településen javulás volt tapasztalható 1990 és 2011 között, miközben a fejletlen infrastruktúrára utaló indikátorok értékei igen lecsökkentek (házi vízvezetékekkel, házi csatornával és palackos gázzal ellátott lakások aránya). A lakásfelszereltség tekintetében Biatorbágy fejlődése volt a legdinamikusabb, különösen úgy, hogy több mutató esetében is nulláról indultak neki az 1990-es évtizednek (12. táblázat). A lakások összetétele a komfortfokozat vonatkozásában ezzel párhuzamosan szintén a modernizálódás irányába mozdult el (13. táblázat).

A lakásállomány fejlődéséről írt gondolatainkat összefoglalva elmondhatjuk, hogy a három vizsgált település lakásállományának összetétele az építés éve, a lakások alapterülete és szobaszáma alapján az országos átlagnál kedvezőbb. A lakásállomány fejlődése, vagyis az épített lakások száma alapján az 1990-es éveket egyértelműen Budaörs tudhatja a magának, s viszonylag kedvező pozícióját napjainkig sikerült megtartania.

12. táblázat. A lakások felszereltségét kifejező néhány mutató 1990, 2001, 2011

Település	Hálózati vízvezetékekkel ellátott lakások aránya, %			Meleg folyóvízzel ellátott lakások aránya, %			Közcsatornával ellátott lakások aránya, %		
	1990	2001	2011	1990	2001	2011	1990	2001	2011
Biatorbágy	14,6	88,4	91,1	60,8	88,7	95,0	0,0	74,8	85,4
Budaörs	97,1	97,3	98,7	84,9	96,2	98,2	46,4	80,1	93,5
Törökbálint	92,6	93,1	96,1	78,9	93,2	96,2	15,3	77,0	86,6
Település	Hálózati gázzal ellátott lakások aránya, %			Központi fűtéssel ellátott lakások aránya, %					
	1990	2001	2011	1990	2001	2011			
Biatorbágy	0,0	77,3	n.a.	42,0	71,0	..			
Budaörs	44,1	86,1	n.a.	27,2	84,1	..			
Törökbálint	23,2	80,8	n.a.	45,0	76,8	..			

13. táblázat. A lakásellátottság minősége 1990-ben és 2011-ben

Település	Összkomfortos és komfortos lakások aránya, %		Félkomfortos, komfort nélküli és egyéb lakások aránya, %	
	1990	2011	1990	2011
Biatorbágy	54,2	91,9	45,8	8,1
Budaörs	78,7	97,0	21,3	3,1
Törökbálint	69,2	94,3	30,8	5,7

Forrás: KSH Népszámlálás, 1990, 2011.

Alapvető kérdésként merül fel, hogy a növekedési ütem fenntartása meddig kívánatos és meddig lehetséges, hiszen ingatlanos körökben már arról beszélnek, hogy a város megtelt és az építési telkek elfogytak. A törökbálinti építkezések az 1990-es évek végét és a 2000-es évek elejét uralták, a lakásépítés és ingatlan-beruházás részben ide tolódott át az ezredforduló környékén. A 2000-es évek hozták el Biatorbágy felvirágzását: a gazdasági válságig a lakásállomány látványos bővülésének lehettünk tanúi a gazdasági szervezetek aktív részvételével. A lakásállomány látványos fejlődése a három településen nagyban hozzájárult ahhoz, hogy a társadalmi, gazdasági és infrastrukturális fejlettség komplex mutatója alapján⁸ ezek a települések a fejlettségi toplista élvonalában voltak 2011-ben: Budaörs volt a legfejlettebb település hazánkban, de előkelő helyen szerepeltek a listán Törökbálint (7.) és Biatorbágy (13.) is.

A települések morfológiai, városképi és funkcionális egységei

A városközpontok

A funkcionális fejlődés vezérelte – elsősorban a várossá válásból, illetve várossá fejlesztési törekvésekből táplálkozó – morfológiai átalakulás mindenekelőtt a közsféra beruházásainak eredménye. Ennek célja a városi intézmények fenntartása, fejlesztése és újak létrehozása. Ez a tevékenység mindhárom településen erős, hiszen a helyi hatalom jelképeket, a városi címet épületekkel legitimáló szándéka koroktól függetlenül jelen van a települések városkép formáló folyamataiban. Budaörsön a szocializmus időszakában az óvoda és iskolaépítések, illetve a párház, a rendszerváltás után pedig utóbbi modern városházává való átépítése, illetve további oktatási intézmények, sportuszoda építése emelhető ki. Törökbálinton és Biatorbágyon egyaránt kulturális központ épült, amelyekkel a még alig létező városközpontot kívánták életre keltetni.

Ám a városközpont-problémával Budaörs is küzd⁹, hiszen a városon túlságosan egyszerűen, élesen vág keresztül az 1. sz. főút, alapvetően közlekedési funkciójával nemcsak idevágó problémákat okozva, hanem a várost szerkezetileg is determinálva: inkább „barriernek” kell tekinteni, bár ez genezisének is következménye, hiszen az út szélességével az egykor itt keresztülhajtott marhák emlékét idézi. A szarvasmarhák helyét az út teljes szélességében átvették az autók; kiszélesedő városközponti szakaszán pedig parkolóként működő ellátó szerviz utak övezik e főközlekedési ten-

⁸ A komplex mutató 30 szempont alapján vizsgálja a fejlettséget, összetételét és számítását a 67/2001. (VI. 28.) OGY-határozat rögzíti.

⁹ Budaörs 2002-es településfejlesztési koncepciójának 12. oldalán olvasható: „A település központjának városiassá tétele a településfejlesztés legfőbb célkitűzése.”

gelyt. Így pedig aligha lehet ellátni más városközösségi funkciókat. A találkozási hely kialakításának szándéka megvan a városfejlesztésben, ennek nyoma az a főúthoz csatlakozó tér, amelyet a katolikus templom és az egykori tűzoltószertárból lett vendéglátóhelyek között alakítottak ki. E főutca építészeti térfala ugyanakkor ma már igencsak hektikus, csak nyomokban őriz valamit az egykori Budaörs faluból. Ennek „köszönhetően” Budaörs már kevésbé szembesül azzal a tudathasadással, hogy azok a fejlesztési elképzelések, amelyek igazi várost kívánnak faragni a településből, ellentétesek a múltját, mégpedig falu- emlékezetét megőrizni kívánó törekvésekkel. Ugyanakkor a város mára már rendelkezik azokkal az anyagi és jogszabályi eszközökkel, amelyek az Ófalu építészeti örökségének megújítását segítik, így a régi házak tulajdonosainak felújítási vagy tervezési segítséget is nyújtanak, az új házak építésekor pedig igyekeznek az illeszkedő építészeti elveit betartatni.¹⁰

A városközpont megformálása tehát helyileg összetűzésbe keveredhet a falusi örökséggel. Ez a probléma talán legszembetűnőbb Törökbálinton, Biatorbágy viszont felemás helyzetben van. Központját nem valamelyik „falumagban” kénytelen kialakítani, hanem kézenfekvő módon az egykori vasútvonal tengelye, illetve az egykori vasútállomás épületei adottak erre – amit a település is kihasznál már, ugyanakkor itt szinte a nulláról kellett kezdeni. Hozzá kell tenni, hogy a település központ-fejlesztése igencsak vontatottan haladt. Egyrészt a MÁV mintegy két évtized múltán költözött csak ki teljesen a felhagyott vasútállomás területéről, másrészt pedig – holott közvetlenül a vonaláthelyezés idejében (1976) készült ÖRT (Összevont Rendezési Terv) is számolt már ezzel – a tervek végrehajtása akadozott, a város maga nem tartotta be a korábban elhatározottakat; a tervezett utcanyitásokat elépítették, a középületeknek kijelölt telkeket lakóházaknak parcellázták ki (Palovics 2002).

Mindazonáltal Törökbálint, illetve Bia és Torbágy falumagja még jelen állapotában is igen karakteresnek mondható. A leginkább egyben maradt együttest Bián találhatjuk, ahol a faluszerkezet, továbbá a két kastély és a templomok sajátos historikus miliőt képeznek, míg Torbágyon a patak völgy miatt nagy szélességben kialakult, jelentős zöldfelületű főutca ősi, középső részének morfológiai karaktere igen erőteljes, bár a „falukép” a szocialista időszakbeli átépítések, átalakítások formavilágát és anyaghasználatát is tükrözi. A telekszerkezet már csak nyomaiban őrzi a múltat, mert az egykori hosszútelkeket legtöbb helyütt megosztották, feldarabolták. A település a várossá válás előtt ismerte fel az épített örökség helyi védelmének fontosságát, és 2006-ban hozott rendeletet e célból, lehatárolva a torbágyi és biai helyi értékvédelmi területet, a védelemben részesített építményeket. Törökbálinton – az egész településképpel összhangban – a falumag helyenként kontrasztos képet mutat: a fizikailag

¹⁰ Budaörs, az én városom. <http://epiteszforum.hu/budaors/4> (letöltés: 2013. február 21.)

leromló, alacsony társadalmi státus jelenlétére is utaló épületállomány a városi intézmények modernségével áll glédában, azonban a főutcához csatlakozó kis utcácskák, közök még igen hangulatosak, sajátos karakterűek. Törökbálint csak 2008-ban hozott rendeletet az épített örökséggel kapcsolatban, s ebben némiképp eltérő módon a területi védelemre helyezte a hangsúlyt.

A településközpontok városias fejlesztése, a kereskedelmi és szolgáltató funkció erősítése, ugyanakkor a tradicionális, kertvárosi környezet megőrzése már régebbi célja a településeknek, nem csak a várossá nyilvánítás utáni új törekvésekről lehet beszélni.¹¹ A települések igyekeznek modern, városias külsőt magukra ölteni, ami megmutatkozik a rendezési tervekben, amelyek célja többek között az egyutcsás falukép oldása, a kereskedelmi-szolgáltató funkció bővítése a településközpontban. A településeknek a fővárosból kiköltöző városi polgárok igényeinek megfelelő programokat kell felmutatni, s biztosítani a kultúra intézményi hátterét.

Városperemi területek

Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy funkcionális általánosítást téve Budapest elővárosainak tekinthetők, ahol a nagy alapterületű bevásárlóközpontok, szakáruházak, irodakomplexumok, illetve a logisztikai bázisok a gazdasági interdependencia letéteményesei. Ezért a hagyományos belterületi, településközponti szolgáltató szektor eleve versenyre termett, azaz eleve szegényesen alakult ki a már a kezdetekkor meglévő tökeerős konkurencia miatt; jelenlegi színvonala nem egy városperem-városközpont konkurenciaharc eredménye. Különösen igaz ez az újdonsült városokra, Törökbálintra és Biatorbágyra, ahol a szocializmus-kori ellátórendszert gyakorlatilag egy-két vegyesbolt jelentette, míg Budaörsön a város méreteiből, a belső távolságokból fakadóan is megélnék az elsősorban a város főutcáján tömörülő kiskereskedők.

A városperemi gazdasági komplexumok – morfológiailag: „dobozok” – az „átutazói” városképhez tartoznak, hiszen ezek a vasúton vagy autópályán átutazók szempontjából alakítják a települések imázsát. Ide kapcsolódik a természeti környezet városkép-alakító szerepe is, amely fontos tényező mind távoli, mind közeli perspektívákban. Budaörsön a hegyek keretező jellegűek, hiszen a város alapvetően a budai hegyek déli lejtőire kúszott fel. Ha elkészítenénk – mondjuk az egyik autópályahídról vagy a vasúti sínek mellől – a város modernkori vedutáját, ott a hegyek már nem mint az emberi kultúra vívmányát, a települést keretező természeti elemként szerepelnének, hanem elsősorban, mint a város részei. Az előtérben pedig nem piknikező cilinderes urak és dámák láthatók, hanem bevásárló- és irodaparkok, illetve a lakótelep.

¹¹ Törökbálint általános rendezési terve 2. kötet. Összefoglaló, p. 4.

Már nem a templom tehát az a város-jelkép, amely a figyelmet kizárólagosan magára vonja. A település tagolásában sem oly lényeges már a domborzat, ez a lakóterületeken csak közvetlenül a hegylábbon, a hegyek (Kálvária-hegy, Kő-hegy, Nap-hegy, Odvas-hegy) közé bekúszó völgyekben, illetve a Törökugrató környékén érvényesül valamelyest. Ezen túl a Huszonnégyökrös-hegy az 1. sz. főút nyugati kivezető szakaszához csatlakozó szolgáltató-logisztikai övezetet határolja el.

Törökbálinton viszont éppen a domborzat intimitást hordozó, tagoló szerepét kell kiemelni. A változatos dombsági térszín az, amely a város régi „falumagját”, illetve annak tágabb környezetét jól elkülöníti az újabb kifejlődésű lakóterületektől (*Tükörhegy – 1. kép*, Pistály, Anna-hegy). Emellett további fontos barrier, bár kevésbé városmorfológiai határvonal, az M7-es településen átvezető szakasza. Biatorbágy környezetében megint egy kicsit nyitottabb a táj, a domborzat elhatároló, tagoló szerepe itt sem jelentős. Egyvalami azonban nagyon fontos: az autópálya és a vasút nyomvonalát itt olyan szerencsésen alakították ki, hogy azokra nincs rálátás a város lakóterületeiről, a domborzat takarást biztosít. A természeti környezetnek egyébként inkább a lakott területeket körbeölelő szerepe fontos, tágabbról keretezi a várost, gondolván itt a Biai-tóra, vagy a település északi és déli, délkeleti oldalában elterülő dombhátakra, völgyekre, a Nyakas-kő jelképszerű sziklaormaira.

A táji karakter, mint a városképek esetleges háttere mindhárom városban jelentős szerepet játszik. Ebben a szerepben Budaörsön a kopár sziklaszirtek,

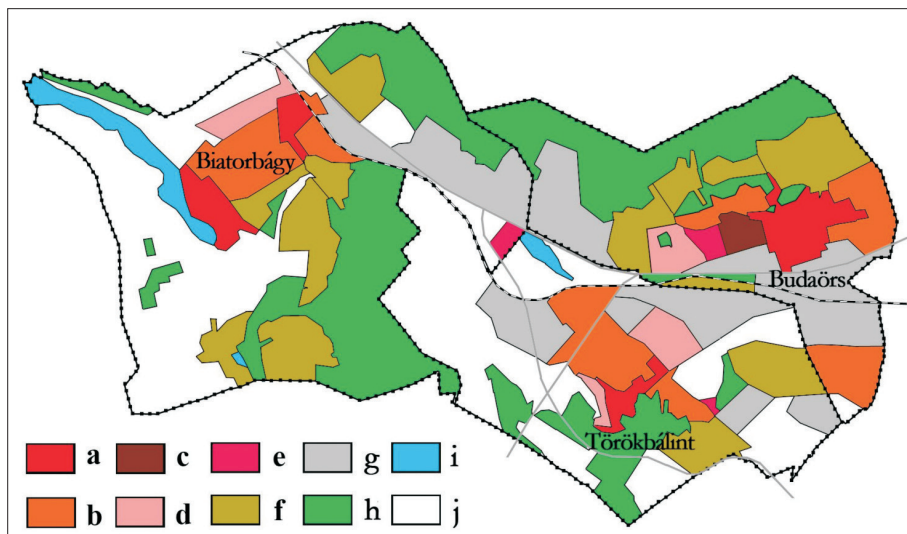


1. kép. A sűrű beépítésű Tükörhegy eladásra váró telkekkel

hegyoldalak dominánsak, megművelt szántóterületet viszont már keresve sem találni. A megmaradt szőlők ugyancsak Budaörsön és Biatorbágyon jelentős táji elemek, az egykori zártkertek viszont mindenhol jelentős szerepet játszanak az urbánus-természeti átmenet megvalósításban (átalakulásukról részletesebben lásd alább). Az erdős dombtetők, rétek, dombsági mezőgazdasági kultúrák, illetve a vízfelületek ugyanakkor Törökbálinton és Biatorbágyon jelentősek.

A városrészek fejlődési típusai

Összegezve a városok morfológiai-területhasználati egységeit, a következő fő típusok különíthetők el, elsősorban a keletkezés körülményeit figyelembe véve. Megkülönböztethető Budaörs hegylábi, illetve Törökbálint, Bia és Torbágy völgyi, patakmenti falumagja, amelyek szerkezeti-városképi jellegét a második világháborúig végbement, organikusnak mondható, alapvetően agrártársadalmi alapú fejlődés alapozta meg. Budaörsön ehhez némi városiasodás, Törökbálinton viszont erősebb üdülőfaluvá válási tendencia társult (a térképen (a) betűvel jelölt területek) (6. ábra).



6. ábra. Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy sajátos genetikus-fejlődési zónái. a = településmagok; b = a szocialista időszak kertvárosai; c = lakótelep; d = rendszerváltás utáni családi házas övezet; e = iroda- és lakókomplexumok; f = egykori zártkertek, üdülőterületek; g = kereskedelmi, logisztikai, szolgáltató, ipari zóna és barnaövezet; h = erdő, természetközeli terület; i = tó, j = mezőgazdasági és egyéb terület. Készült Google Maps alaptérképek felhasználásával helyszíni bejárások, a települések rendezési tervei és integrált városfejlesztési stratégiái alapján

Ezekhez csatlakoznak a második világháború után parcellázott kertvárosias negyedek, Budaörsön a Kamaraerdő, a volt MÁVAG-telep, az Odvas-, a Kálvária- és a Kő-hegy környezete, Törökbálinton a MÁV-telep és a Rudas-telep, Biatorbágyon pedig a két falumagot összeforrasztó falurész (b). Utóbbi két település esetében a városi funkciók is zömmel e két területtípushoz tartoznak. Budaörsön az Ófaluhoz nyugatról csatlakozik a lakótelep, illetve az ahhoz kapcsolódó intézményi terület (c), amelynek „új városközponti” mivoltát a rendszerváltozás után fejlesztett iroda- és társasházi komplexum (Terrapark) erősítette tovább (2. kép). Törökbálinton pedig a külön elhelyezkedésű Telenor központ érdemel említést (e) (3. kép). Részben ezekhez csatlakoznak azok a zömmel családi házas, részben ikerházas és társasházi beépítésű területek, amelyeket zöldmezős jelleggel, mezőgazdasági területek, szántók, legelők, rétek, gyümölcsösök helyén alakítottak ki (Budaörs, Törökugrató; Törökbálint-Tükörhegy, Biatorbágy, északnyugati és déli városperem) (d).

Döntően a kompaktabb városi és a természeti területek között fejlődtek ki az egykori zártkerti övezetek üdülőterületei. A zártkerti, üdülőövezeti alapokon fejlődő, a településrendezési szabályzás (korlátozás) ellenére szintén az állandóan lakottság irányába elmozduló településrészek igen különböző fejlődési stádiumban vannak (f) (14. táblázat).



2. kép. A budaörsi Terrapark irodakomplexum részlete



3. kép. A Telenor székháza Törökbálinton

14. táblázat. A zártkerti eredetű területek övezeti besorolása és közművi ellátottsága, 2008

Terület	Övezeti besorolás	Közművesítettség
Törökugrató és környéke (Budaörs)	kertvárosias lakóterület üdülőterület	teljesen közművesített, az üdülőterület csatornázatlan
Alsószállás, Felsőszállás (Budaörs)	külterület, kiskertes mezőgazdasági terület	közművesítetlen
Frankhegy (Budaörs)	belterület üdülőterület	déli pereme közművesített, nagy részt közművesítetlen
Szilvás (Budaörs)	üdülőterület, illetve különleges terület	vízellátás adott, illetve közművesítetlen
Anna-hegy (Törökbálint)	belterület üdülőterület	nagy részt közművesített
Pistály (Törökbálint)	külterület, kiskertes mezőgazdasági terület	nagy részt közművesítetlen
Szabadházi-hegy (Törökbálint)	belterület, üdülőterület	vízellátás adott, nagy részt csatornázatlan
Füzes-patak mente, Iharos (Biatorbágy)	kertvárosias lakóterület	teljesen közművesített
Katalin-hegy (Biatorbágy)	belterület, üdülőterület	vízellátás részben adott, egyébként közművesítetlen
Peca-tó (Biatorbágy)	belterület, üdülőterület	közművesítetlen
Szarvas-, Kutya- és Ürge-hegy (Biatorbágy)	külterület, kiskertes mezőgazdasági terület	közművesítetlen

Forrás: Budaörs településszerkezeti terve, Budaörs IVS, Törökbálint településfejlesztési koncepciója, Törökbálint IVS, Biatorbágy IVS, Biatorbágy településszerkezeti terve.

Vannak területek, amelyek zártkertekből egyszerre kertvárosias övezeti besorolást kaptak, mások esetében még az üdülőterületi kategória elérése is nehéznek tűnik. Sajátságos a budaörsi Szilvásnak a vasút és az iparterületek közé ékelődött zárványa, amelyet az önkormányzat is területátsorolással igyekszik fejleszthetővé tenni. E lakófunkcióval érintett területek közös sajátossága az a lakóterületi átalakulás, amely a szuburbanizációs folyamat támasztotta nagy ingatlanpiaci kereslethez köthető. Ez kisebb-nagyobb mértékben mindegyik területet érinti; a falumagokban spontán rehabilitációs folyamatként, míg a volt zártkerti részeken engedély nélküli funkcióváltásként, amely mindkét típusban a lakosság kicserélődésével, illetve színes összetételével párosul (Csanádi *et al.* 2010).

Végül a kereskedelmi, logisztikai, szolgáltató és ipari zónát kell megemlíteni, amely gyakorlatilag megvalósítja a három település fizikai egyesítését (*g*) (4. kép). Az erdőterületek a városok északi és déli oldalú keretezésében, illetve Biatorbágy és Törökbálint elhatárolásában vesznek részt. A vízterületek közül a szűk értelemben vett „aranyháromszögben” elhelyezkedő Törökbálinti-tó játszik fontos szerepet. Fekvése miatt óhatatlanul a rekreációs, szabadidős tevékenységét gyakorló lakosság és a fejlesztési potenciálokat kihasználni igyekvő önkormányzatok, illetve ingatlanbefektetők konfliktusmezejévé vált, amelynek sajátosságos bizonyítéka a Tópark projekt (egyelőre) befejezetlen torzója.



4. kép. Az M1–M7 autópálya mentén kiépült kereskedelmi zóna Budaörsön

A területhasználat és a városkép átalakulásának konfliktusai

Az európai nagyvárosi régiók gyors és mélyreható funkcionális változásokon mentek keresztül az elmúlt két évtizedben. Ehhez a folyamathoz zárkózott fel a rendszerváltozás után a budapesti nagyvárosi régió. A korábban is jellemző szuburbanizáció az 1990-es években felpörgött, így a városok szétterjedése ('urban sprawl') az infrastrukturális beruházások miatt egyre nagyobb nyomást gyakorolt a természeti környezetre. A konfliktusok a szuburbanizációnak köszönhetően a rurális-urbánus konfliktusmezőről tehát egyre inkább a város és környezete közti konfliktusmezőre tolódnak át.

Ezek a problémák a budapesti agglomeráció területén legelőször a nyugati szektorban, éppen Budaörs és Törökbálint területén jelentkeztek a legmarkánsabban. A korábbiakhoz képest új tendencia, hogy a lakosok az agglomeráció keleti és déli szektorainak településeit is felfedezték, s a klasszikus szuburbanizáció a nyugati és észak-nyugati szektorok települései felé egyre inkább kifulladásban van (Szirmai *et al.* 2011). Az „aranyháromszögben” tapasztalt konfliktusok viszont példaként szolgálhatnak a folyamatba újonnan belépő települések számára is, így érdemes ezeket a konfliktusmezőket röviden áttekinteni.

A növekedés okai, kényszerei és fenntarthatósága

A városok belterületi növekedése, az ingatlanfejlesztések a rendszerváltás utáni magyar települések egyik általános konfliktusforrása volt. Különösen igaz ez az agglomerációs településekre, amelyek esetében nagy belterületbe vonások történtek (15. táblázat). A szuburbanizáció kapcsán megjelenő – a korábbi kitelepítéshez köthető őslakos–betelepülő ellentéthez képest eltérő motívumokkal bíró – a bevándorlók és a helyiek közötti feszültség már a szuburbanizációs jelenség kezdetén, az 1970-es években is megfigyelhető volt, majd a népesség erőteljes növekedésével vált mindinkább problematikussá (Izsák 2001). Napjainkra ez más mintázatokot is öltött, hiszen már a bevándorlók között is több generációról, s így „generációs konfliktusokról” is szó van, illetve emellett leginkább az erősödő környezeti terhelésnek, a napi közlekedési gondoknak, a szűkös intézményi ellátottságnak köszönhetően van jelen. Bár a betelepülő lakosság nagyobb hányada „jól szituált”, a szuburbanizáció kezdeti időszakában jelen voltak azok a rétegek is, akik az olcsó, főként zártkerti, külterületi, alacsony komfortfokozatú lakásokat tudták megvásárolni. Az ingatlanárak jelentős emelkedése és a volt zártkerti területek felértékelődése azonban idővel a szegényebb rétegek kiszorulását eredményezte, illetve eredményezheti.¹²

¹²Törökbálint Város Településrendezési Tervét megalapozó településfejlesztési koncepciója. I. Fázis: Jóváhagyást előkészítő anyag, p. 10.

15. táblázat. A települések belterületének növekedése, hektár

Település	1990	1998/2001	2008	Összes terület
Biatorbágy	421	715	1095	4380
Budaörs	1099	1285	1330	2359
Törökbálint	385	685	807	2939

Forrás: KSH Népszámlálás 1990; Gyulay 2004; Körmendi–Horváth 2007; Törökbálint településfejlesztési koncepció, 2010; Budaörs IVS, Budaörs településszerkezeti terv, 2005.

A konfliktus így módon az egyes terület-felhasználási kategóriák között is jelentkezett. A szabad területek szűkössége miatt kiéleződött a verseny a gazdasági és szolgáltató szektorhoz tartozó multinacionális vállalatok, illetve a növekvő lakónépesség igényeit kiszolgálni, kihasználni igyekvő ingatlanfejlesztők között. A telektulajdonosok elképzelései nem ritkán ellentétesek az önkormányzatok fenntarthatósági célkitűzéseivel. Az építetők részéről is folyamatos belterületté nyilvánítási kényszer nehezedett az önkormányzatokra. Biatorbágyon az önkormányzat igyekezett a folyamatok irányítójává válni, s jelentős szerepet vállalt az elaprózódott, kárpótlás során visszanyert ingatlanok megfelelő áron és megfelelő fejlesztési célra történő értékesítése érdekében (Körmendi–Horváth 2007).

A lakosságszám növekedése az 1990-es években a személyi jövedelemadó helyben maradó része miatt egyszerűen vonzóvá vált az önkormányzatok számára, ugyanakkor mára nyilvánvalóvá vált, hogy a személyi jövedelemadó időközben lecsökkent arányú helyben maradó része nem képez olyan hosszabb távon is tervezhető bevételt, amely bázisán a lakosságszám növekedésével járó intézményfejlesztéseket és infrastruktúra-bővítéseket biztonsággal lehet tervezni.

De nem csupán az intézményrendszer szűkössége sarkallja az önkormányzatokat a további népességnövekedés csillapítására. A túlnépesedéstől való félelem mindhárom település fejlesztési koncepciójában, rendezési tervében megjelent (Budaörs esetében már a rendszerváltás előtt is!). A dokumentumok felvetik, hogy szükség esetén akár szabályozással kell korlátozni a további lakosságszám-növekedést. Budaörs esetében az 1985-ös városkörnyéki területfejlesztési dokumentum¹³ sem tartotta célszerűnek a túlzott népességnövekedést, főként az infrastruktúra-fejlesztés költségvonzata és az új lakások építéséhez szükséges megfelelő tanácsai telkek hiánya miatt. A városban a betelepülési tendenciák alapján az ezredfordulóra már 30–35 ezres lakosságszámmal számoltak (Lukács 1987). A törökbálinti 2010-es településfejlesztési koncepcióban riasztó adatként szerepel a Budapesti Közlekedési Szövetség – vélhetően lineáris trendeket kivetítő – népesedési prognózisa, amely szerint a „Budaörsi kistérséget alkotó településekre összesen számí-

¹³ Budaörs és városkörnyéke hosszú távú terület- és településfejlesztési koncepciója, 1986. p. 64.

tott népességnövekedés a 2006–2021 közötti időszakban 24 162 fő (+30%), a 2006–2036 közötti időszakban 34 527 fő (+44%)”. Törökbálint esetében a még rendelkezésre álló szabad területek beépítését feltételezve a népességnövekedés alacsony beépítési intenzitás esetén 60% fölötti, magas beépítési intenzitás esetén 99%-os nagyságú.¹⁴

A fejlesztési dokumentumok foglalkoznak az önkormányzatokat érintő, a túlnépesedés okozta problémákkal: a környezeti terhelést, a forgalomnövekedés kezelhetetlenségét, a települések arculatának átalakulását, a települések összenövését, karakterének elvesztését, az élhetőség megkérdőjeleződését, az életminőség romlását, amely ellentétes a települések hosszú távú elképzeléseivel. Napjainkban már kijelenthető, hogy a települések már elérni látszanak növekedésük, illetve szétterülésük határait, jelentős mértékben beépíthető területek sem a gazdaság szereplői, sem a lakosság számára nem adottak. Így mindhárom település hosszú távú fejlesztési elképzeléseiben és jövőképében megjelenik a környezeti és természeti értékek védelmének igénye, a fenntartható fejlődés és növekedés, az élhetőség kérdése, valamint a szomszédos településekkel történő további összenövés elkerülésének célja,¹⁵ amit az agglomerációs területrendezési terv is igyekszik ösztönözni és kiemelten kezelni.

A települések számára meglehetősen nehéz feladat a fenntarthatóság mezsgyéjén egyensúlyozni: a főváros közelsége és a kiemelkedően jó közlekedési kapcsolatok adta előnyökön túl a települések szép környezete, tiszta levegője, érintetlensége, természeti értékei vonzották és vonzzák még ma is a betelepülőket. A megnövekvő környezeti terheléssel, zaj- és légszennyezéssel, a beépült hegyoldalakkal és fogyatkozó zöldterületekkel azonban ezek a vonzerők erodálódhatnak. Kérdés, hogy a megnövekedett lakosságszám igényeinek kielégítése céljából kibővített/kibővítendő intézményrendszer fenntartható lesz-e abban az esetben is, ha épp a fenti vonzerők elhalványulása miatt jelentősen lelassul a népességszám növekedés.

Mindenesetre kijelenthető, hogy a bővülő állandó népesség kiszolgálása a mai napig komoly feladatot ró az önkormányzatok számára, s mind a szociális, mind az oktatási intézményrendszer hiányosságokkal küzd. A bölcsődék, óvodák bővítésének igénye mindhárom településen megjelent, köszönhetően a betelepülők viszonylag fiatal életkorának. Az új iskolaberuházások pedig hatalmas terhet jelentenek az önkormányzatok számára; az iskola építése a telekommunikációs cégek iparűzési adójának országos könyvelése miatt megcsappanó költségvetésű Törökbálinton le is állt egy időre.

¹⁴ Törökbálint Város Településrendezési Tervét megalapozó településfejlesztési koncepciója, 2010. I. Fázis: Jóváhagyást előkészítő anyag, p. 5.

¹⁵ Biatorbágy Integrált Városfejlesztési Stratégiája, 2009. p. 89; Budaörs 2002-es Településfejlesztési koncepciója, p. 7; Törökbálint Város Településrendezési Tervét megalapozó településfejlesztési koncepciója, 2010. I. Fázis: Jóváhagyást előkészítő anyag; Biatorbágy. Településfejlesztési Koncepció, 2001.

A környezeti érdek bár még ma sem első számú prioritás, a rendszerváltozás előtt még inkább sokadrangú ügyként szerepelt. Így történhetett meg, hogy Törökbálinton a M7-es autópálya nyomvonala a lakóterületek mellett épült meg, s miután mára már jócskán túlnőtte a város, jelentős belső szennyezőforrás. Az 1990-es években már sikerként könyvelik el, hogy az M0-ás autópályát szakaszát sikerült 200 méterrel kijebbn tolni, majd a falu közepén egy fémfeldolgozó működését megakadályozni (Czukur 1998).

Az ilyen markáns ügyeken túl természetesen a települések területi fejlődése kapcsán beszélhetünk az ember és a „természet” konfliktusáról. E probléma sajátos jelentkezési területei az egykori zártkertek, később mezőgazdasági kiskertek, vagy üdülőterületek, a szuburbanizáció talán legkonfliktusosabb területei (Cros Kárpáti *et al.* 2004). Igaz ez környezeti értelemben, ha a környezethasználat funkcióváltására, átalakulására gondolunk, de igaz ez, ha a helyi társadalomra gondolunk, amely igencsak kétarcú: gazdag villalakt és szociálisan a „szuburbanizáció peremére” szorult egyaránt találni, vagyis a területek afféle lakótérért folytatott verseny színterei is (Csanádi *et al.* 2010). Itt folyamatos volt a nyomás az önkormányzatokon a hegyoldalak felparcellázása, újabb külterületek belterületbe vonása, azaz az ingatlan értékének növelése érdekében.

Az érintett területek szabályozása legtöbb esetben fenntartaná az alacsony beépítési intenzitást; tetten érhető a beépítés késleltetésének szándéka, mégis az ezzel párhuzamosan jelentkező spontán folyamatok nehezen, vagy egyáltalán nem kiküszöbölhető problémákat eredményeztek. A lakócéllú beépítés olyan területeken zajlik, ahol a domborzati viszonyok, az ahhoz igazodó úthálózat, az eredetileg zártkerti műveléshez kialakított telekstruktúra (nadrágszík-parcellák) megnehezítik a településképp racionális és esztétikus formálását, a keskeny utak szélesítését, a szűkösön rendelkezésre álló szabad önkormányzati területek miatt a közintézmények létesítését, a közműépítéseket, közparkok, vagy akár a járdák kialakítását.¹⁶ Mint ahogy fentebb a 6. táblázatban összefoglaltuk, az alapvető infrastruktúra a legtöbb esetben hiányos, ami újabb környezeti probléma forrása, s az útépitések sem történnek meg a közművesítésig. Ennek ellenére a telektulajdonosok sokhelyütt életvitelszerűen tartózkodnak a volt zártkerti, üdülőterületi, esetenként mezőgazdasági besorolású ingatlanjaikon, akiknek szabályozási, infrastruktúra- és intézményfejlesztési igénye kemény dió lehet a közszférának.¹⁷

¹⁶ Törökbálint Város Településrendezési Tervét megalapozó településfejlesztési koncepciója, 2010. I. Fázis: Jóváhagyást előkészítő anyag, p. 11; Biatorbágy. Településfejlesztési Koncepció, p. 1.

¹⁷ Törökbálint, Pistály üdülőterületté alakításának megvalósíthatósági tanulmányterve. 2010. DRO Studio, Budapest.

Ma már nem várható el a telektulajdonosoktól a vezetékes ivóvíz kiépítése, mivel az csatornázáshoz kötött, így mindenképp az önkormányzatoknak kell megtenni a szükséges szabályozási, szigorítási lépéseket. Az önkormányzati közműfejlesztési tevékenységet sok esetben civil összefogással, közös anyagi hozzájárulással támogatják, illetve ösztökélik (pl. az Alsószállás Fejlesztéséért Egyesület Budaörsön, a Pistály Építő Fejlesztő Egyesület, vagy a Szabadházi-hegy Egyesület Törökbálinton).

Budaörs számára is fontos feladat volt a hegyoldali építési szabályozás kialakítása, hogy valamelyest elébe tudjanak menni a folyamatoknak. Az intenzív hegyoldali, külterületi beépítés kikényszerítette infrastruktúra-fejlesztés egyrészt a lakosság igényeinek kiszolgálásából, másrészt a környezet védelmének szükségességéből fakadt. Ennek egyik fontos eleme a csapadékvíz elvezetés kérdése, amely a beépített területek növekedésével vált egyre égetőbb feladattá. Ez, valamint a szennyvíz-kezelés az önkormányzatok együttműködését szorgalmazta. A szennyvízelvezetés hiányosságaiból származó talajszennyezés orvoslásaként az önkormányzatok előírták, hogy új beépítés csak a csatornahálózat kiépítését követően valósítható meg. A csapadékvíz-elvezetés problémájának kezelése során ösztönzik a csapadékvíz helyben tartását és szikkasztását, amennyiben az lehetséges, megvédendő az alsóbb fekvésű településrészeket.

A mezőgazdasági területek jelentős fogyásának és üdülő- vagy lakóterületté, továbbá az üdülőterületek lakóterületté válásával a zöldfelületek csökkenésének az önkormányzatok alacsony beépítési százalék és magas zöldfelületi arány előírásával próbálnak meg gátat szabni, több-kevesebb sikerrel. A mezőgazdasági jelleg megőrzése, a gyümölcs- és szőlőtermesztő hagyományok megóvása érdekében szorgalmazzák a telkek méretének növelését, a telkek összevonását.¹⁸ Megfigyelhető a szabályozás hiányossága, de arra is találunk példát, hogy a jószándék vezérelte szabályozás a külterületi lakónépesség növekedését eredményezi. Ez történt Törökbálinton is, ahol a 2001-es Településrendezési Terv engedélyezte a külterületi mezőgazdasági major létesítését, amely aztán a későbbiek során bújtatott külterületi lakásépítésekhez vezetett.¹⁹ Ehhez hasonlóan problémás mindhárom településen az illegális külterületi lakásépítés, volt zártkertekben vagy épp a majorságoknak kijelölt területeken.

Az új beépítések növekedésének korlátozása, vagy az üdülőterületek átsorolása lakóterületté nem ritkán természetvédelmi kérdés is (például budaörsi Kopárok, Törökbálint-Napliget). Budaörsön az Odvas-hegy, ahol a fokozottan védett területtel határos telkek megközelíthetősége igencsak nehézkes, és veszélyezteti a védett részeket. A még szabad zöldfelületek

¹⁸ Biatorbágy. Településfejlesztési Konceptió. pp. 4–5.

¹⁹ Törökbálint Város Településrendezési Tervét megalapozó településfejlesztési koncepciója. I. Fázis: Jövőhagyást előkészítő anyag. Pestterv. Budapest, 2010. január, p.12.

nagy hányada a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve szerint az ökológiai hálózat térségi övezet részét képezi. Ugyanezen tervdokumentum a földtörvénnyel összhangban meghatározza a kiváló termőhelyi adottságokkal rendelkező szántóterületeket,²⁰ ami Biatorbágy és Budaörs esetében korlátozza az új beépítéseket a termőföld védelme érdekében.

A fent említett sziklagyepeken túl a térség Natura 2000-es területekben, elsősorban erdőkben gazdag. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve rendelkezései alapján az erdőterületek nagysága nem csökkenhet, így abban az esetben, amikor erdőterületet érint új beruházás vagy beépítés, csereterületet kell biztosítani, ami a fennálló szabad területek szűkössége miatt – különösen Budaörsön – nehézkes. Erdőt átsorolni, beépíteni azonban csak jelentős közérdekből lehet. Így az egész agglomeráció számára égető kérdésként felmerülő M0-as körgyűrű hiányzó szakaszának kiépítése az eredeti nyomvonalon, a Budai-hegység területén természetvédelmi szempontból vitatható.

Elővárosi szerepek, közlekedési kérdések

A gépjárműforgalom növekedéséből származó dugókat, valamint a zaj- és egyéb környezeti terhelést a kisvárosok nehezen tudják kezelni, a növekvő lélekszám, az ingázók gyarapodásából fakadó belső forgalomnövekedést kevésbé képesek csillapítani. Mindhárom településnél nagy kihívást jelent a településtervezők számára az újabb beépítések okozta forgalomnövekedés kezelésének mikéntje; melyik irányba tudják elterelni a forgalmat anélkül, hogy az más (kertvárosias) városrészek nyugalma zavarná. A települések rendezési terveiben, településfejlesztési koncepcióikban rögzítik, hogy a további forgalomnövekedés elkerülése végett nem javasolt olyan gazdaság- vagy lakóhelyfejlesztés, amely jelentős forgalomterhelést eredményezne az egyes településrészekben, ezen túl az agglomerációs terv is csak a tömegközlekedési megállóktól bizonyos távolságon belül engedélyez további lakásépítkezéseket.

A meglévő struktúrák azonban nehézkesen alakíthatók, új szervízút kijelölése és kiépítése – bár égető feladat – csak hosszas egyeztetések és jelentős önkormányzati anyagi áldozatvállalás árán lehetséges. Ez a kérdés megköveteli a települések együttműködését, sőt még a főváros és kisebb térségi együttműködést is igénybe vesz. Az 1. sz. főút forgalmának elterelése Budaörs belső területeiről sem könnyű feladat (ún. szervízút kijelölésével). Hasonlóan érdekes, bár léptékében jóval nagyobb kérdés a 4-es metró nyomvonalának meghosszabbítása és megállójának kijelölése. Újabb vonalas infrastruktúrák kialakítására már meglehetősen szűkös hely áll rendelkezésre, így felmerült

²⁰ Kézikönyv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény alkalmazásához. p. 16.

az M1-es és az M7-es autópályák nyomvonalala alatti kéregvezetés is, mindez azonban egyelőre tervszintű egyeztetések tárgyát képezi, különösen azért, mert a Tópark projekt sorsa is hatással van a kérdésre.

A települések együttműködését nem lehet nélkülözni a vasútfejlesztések, új megállóhelyek kijelölésekor sem. Mindhárom város esetében elmondható, hogy a jelenlegi vasútállomások távol esnek a településközpontoktól, így azok kihasználtsága alacsony. Mindez a jövőbeli elővárosi vasútfejlesztések gátja lehet, így új megállóhelyek, állomások létesítése merült fel (Budaörs). Fontos szempont azonban, hogy az új állomások intermodális központként is funkcionáljanak. Mind a 4-es metró, mind az elővárosi vasút fejlesztésének alapfeltétele a megfelelő utaslétszám megléte, az egyéb ráhordó és rácsatlakozó vonalas infrastruktúrák, valamint a P+R parkolók kialakítása. A metrómegálló vagy egy komolyabb léptékű intermodális megállóhely kijelölése azonban túlmutat a forgalomtechnikai kérdéseken, és mivel komoly település- és térségfejlesztő szereppel rendelkezik, egyik település számára sem elhanyagolható.

A három kisváros együttműködése a területrendezési és településfejlesztési, forgalomszervezési kérdésekben jónak mondható, mégis van néhány olyan kérdés, amelynél a közös érdek ellenére is nehézkes az egyeztetés. Ilyen például a budaörsi temető területe Törökbálinton, amelynek rendezése területcserével járó közigazgatásihatár-módosítást vonna maga után, de nehéz megtalálni a közös nevezőt. Szintén problémás a közös tulajdonukban álló szennyvíztelep üzemeltetésének kérdése, de együttműködést sürget a záportározók kialakítása is, amely elkerülhetetlen a domborzati viszonyokat, az utóbbi évek időjárását és a folyamatosan növekvő burkolt felületek arányát tekintve.²¹

Jelentősebb településfejlesztési konfliktusok

Mára szakmai közhelynek számít az, hogy a szuburbanizációban részt vevők azt az értéket, lakó- és települési környezetet degradálják, ami miatt kiköltöztek a nagyvárosból. Ily módon törvényszerű, hogy a további növekedésnek, fejlődésnek azok is megálljt kívánnak parancsolni, akik maguk is beköltözőknek számítanak. A településeken zajló nagyléptékű ingatlanfejlesztések, a rohamosan növekedő lakosságszám és az egyre szűkösebb oktatási és szociális intézményrendszer stb. problémái így óhatatlanul lakossági szerveződéseket, a lakók bizonyos célok érdekében történő összefogását váltotta ki, túlmutatva a már az 1990-es évek, helyenként régebbi idő óta működő civil (környezetvédő és városszépítő) egyesületek tevékenységén.

²¹ „Budaörsszel közös dolgaink” – interjú Turai István polgármesterrel. Kerthelység 4. évf. 5. sz. (2011 május) pp. 4–5.

A jelzésértékű ügyek sorában jó néhány nyomozható a médiában, ám érdekes módon elsősorban törökbálintiakkal találkozunk.²² Törökbálint ingatlanfejlesztési ügyeit még a 2001-es településszerkezeti terv nagyarányú belterületbe vonásaihoz vezetik vissza, illetve a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv elfogadása körül történetekre. Ekkor ugyanis – miután az agglomeráció területrendezési tervéről szóló törvény visszamenőleges hatályát nem rögzítették, annak elfogadása előtt, így a várható korlátozások elkerülése céljából, a települések – így Törökbálint is – további belterületbe vonásokat tettek.²³

Az ún. Tópark projekt, amely megvalósítása a finanszírozó bank meghát-rálása miatt szakadt félbe, a viták gyakori hivatkozási alapja, a rendszerválto-zás utáni magyar településfejlesztés nagy felkiáltójele, mementója (5. kép). A Tópark projekt főleg Törökbálinton okozott nagy indulatokat,²⁴ ami vélhetően a városképi hatás következménye, a területileg érintett biatorbágyiaknak ugyanis eléggé kiesik a projekt területe. Itt utóbb a terület szabályozási tervét az Alkotmánybíróság is megsemmisítette. A Pistály és a Mechanikai Művek telephelye közé tervezett Napliget lakópark 290 lakásával, belterületbe vonási igényével, a területen lévő védett élőhelyek elpusztításával váltott ki tiltakozást sok helyiben. Az önkormányzat sokáig támogatta a fejlesztést, előbb üdülőte-rületi, majd kertvárosi és településközpont vegyes övezeti besorolást adott a területre, az építető cég pedig fejlesztési hozzájárulásként közműfejlesztést ígért cserébe Pistályon.

A fentebb említett 1040 lakásos Tükörhegy IV. ütem lakókomplexumának felépítése ellen külön egyesület, illetve ellenállás szerveződött. Tükörhegy, az egykori gyümölcsös fejlődése 280 telek kiosztásával indult meg az 1990-es évek közepén (Czukur 1998). A korábbi betelepülők, főként magas státusú, értelmiségi lakosok felismerték a további parcellázásokkal járó veszélyeket, s aktív és nem is sikertelen fellépéseket tettek a helyi politikai és civil élet színterén és demonstrációk szervezésével mozgósították a lakosság széles rétegeit, amelyek révén az önkormányzat visszavonta a parlamentbe is eljutó hibás területrendezési szabályzatait. A tiltakozók például a korábbi betelepülők által anno még vonzónak tartott „kertvárosi életérzést” veszélyben érezve a városvezetés és a beruházók elleni tiltakozásul Törökbálint Kertváros szimbolikus temetését rendezték meg. Érveik között minden fentebb már említett problémahalmaz szerepel. Szerintük az új, nagy volumenű városbővülés ellehetetlenítené az ingázók már jelenleg is nehéz közlekedését, továbbá az önkormányzat nem lesz képes a gyors városnövekedést közintézményekkel

²² Csanádi *et al.* (2010) munkájában is Törökbálint szolgáltatja az esettanulmányt.

²³ Hadat üzent Tükörhegy népe. Népszabadság Online 2010. szeptember 9. http://nol.hu/archivum/20100909-hadat_uzent_tukorhegy_nepe (letöltés: 2013. február 19.)

²⁴ Egyik legutóbbi cikk az üggről pl. <http://atlatszo.hu/2013/07/11/milliard-euros-alom-utan-sokmilliard-forintos-pofaraeses-a-becsodolt-topark/> (letöltés: 2014. július 1.)



5. kép. A Tópark projekt félbehagyott betondzsungele Törökbálint és Biatorbágy között

kiszolgálni, s az új óvodák, iskolák, további szükséges szociális intézmények kiépítése az önkormányzat eladósodásához vezetne. De grandiózus beruházás félbemaradása esetén visszamaradó torz épületektől is tartanak a tiltakozók, gondolva itt az említett Tópark projektre.

Budaörs és Biatorbágy civiljei közt is megtalálhatók azon szerveződések, akik aktívan próbálnak fellépni a városfejlesztés problémás jelenségei, részben a helyi vezetés ellen, néhol politikai, párttámogatással is a háttérben. Így a civilek a Tükörhegyi Garden Ville-hez hasonló Budaörs-kamaraerdei lakópark építési engedélyét igyekeztek megfellebbezni, igaz az építkezés a közművesítési nehézségek miatt is csúszik. Biatorbágyon a nyugati lakóparkok túlzott beépítése, és az óvoda- és iskolakérdés okoz folyamatosan feszültséget, itt a helyhiány gyors megszüntetésére konténeres tantermeket kellett bérelni. Az iskolaberuházás eddigi variációi, mind az előző, mind a jelenlegi választási ciklusban, rendre problémásnak bizonyultak. Előbb egy szántóterületre tervezték az iskolakomplexumot, később pedig a Szily kastély parkjába szántak egy háromemeletes épületet.²⁵

²⁵ Iskolaprojekt a jól termő szántón sok milliárdért. Magyar Hírlap Online 2009. december 29. http://www.magyarhirlap.hu/gazdasag/iskolaprojekt_a_jol_termo_szanton_sok_milliardert.html; Iskolaépítés ellen fogtak össze a környékeliek. Népszabadság Online 2012. május 2. http://nol.hu/belfold/20120502-a_szuksegiskola_armyeka (letöltés: 2013. február 19.)

Ezen ügyek közös jellemzője és egyben általános jelenség, hogy a gyors népességnövekedés, a vélt telekspekulációk, kétesnek hitt ingatlanfejlesztések, továbbá a NIMBY effektus, a magánérdek és a közérdek ütközései, a rövidtávú, spontán, vagy megkésett településfejlesztési döntések, a táj-, környezet- és örökségvédelmi sérelmek okoznak feszültséget a különböző érdekcsoportok, helyi politika, civilek, ingatlanfejlesztők, -beruházók stb. körében (Tózsza 2002).

Zárógondolatok – kérdőjelekkel

A vizsgált településeknek, tágabban a fővárosi agglomerációnak számos kérdőjele van a jövőre nézve. Meddig folyhat a területi és a lakossági növekedés, az intenzív bevándorlás? Megfékezhető-e a környező települések külterületeinek fogyása, a további belterületbe sorolások, az újabb lakóparkok építése? A természetvédelem, a települési tájképvédelem, a fenntarthatóság vajon milyen súllyal van jelen az ingatlanpiaci szereplők és az építőipari beruházók döntéseiben? A szabályozás mennyire képes gátat vetni a piaci folyamatoknak? Az agglomerációs települések fejlesztési terveit meghatározó budapesti agglomeráció rendezési terve szigorú szabályozása képes-e elodázní a zöld környezet felélését és korlátozni az agglomerációs települések szétterjedését? Feltétlenül új kutatásokat kell tehát végezni az *urban sprawl*, vagyis a települések szétterjedésének negatív következményeiről, és a jövőbeli fejlődési folyamatok társadalmi, gazdasági és nem utolsó sorban természeti hatásairól.

Tanulmányunk reményeink szerint bizonyította, illusztrálta azt a számos izgalmas városfejlesztési problémával tarkított fejlődést, amely vizsgált településeinket a szuburbanizációs, agglomerációs folyamatokon keresztül mai képükre formálta. Budaörsre, Törökbálintra és Biatorbágyra halmozottan érvényes az a megállapítás, hogy településkéjük félkész, folyamatosan formálódik, a helyi közösség újabb és újabb problémákkal szembesül. Jól látható az is, hogy napjaink településtervezésének mennyi érdeket, mennyi tényezőt kell figyelembe venni, nem véletlenül használja az angol szaknyelv a *social engineering*, a társadalomtervezés szakszavát. A lakossági terület-felhasználás tervezésekor ugyanis nyilvánvaló, hogy különböző övezeti besorolások, eltérő szabályozási elemek lényegileg befolyásolják az ingatlanpiacot, rajta keresztül a jelenlegi és jövőbeni lakosság összetételét. A szuburbanizáció településeket, városokat átformáló folyamata tehát nem csak pusztá lakónépesség- és városnövekedésnek tekinthető. Fontos szerepet tölt be a természet és az ember átalakuló viszonyrendszerében, a kultúrtáj változásában, a város-falu kapcsolatot gyökeres átalakulásában, a falu jelentéssrétegeinek átértelmeződésében, a társadalmi-térbeli elkülönülés mintázatainak formálódásában is.

A kisvárosok demográfiai szerkezetének alakulása

Az elővárosi övezet kialakulásának kezdete az 1870-es évekre tehető (Beluszky 1999), fejlődésének e másfél évszázada azonban közel sem nevezhető egyenletesnek. Noha nem lehet elvitatni ezen időszak jelentőségét, a települések mai arculatában a legmélyebb nyomot az utóbbi több mint két évtized hagyta.

A szuburbán zóna népesedési viszonyaiban az 1990-et követő időszak egyenesen döntőnek mondható; a migráció intenzitása olyan mértékű volt, hogy az újonnan beköltözők alapvetően befolyásolták a helyi társadalom demográfiai helyzetét. Hozzá kell tenni, hogy a népesség szuburbanizációjával párhuzamosan az ipar és a szolgáltatások szuburbanizációjára is található a térségben nem kevés példa (Kovács 2006).

Az 1990-es évtizedben a szuburbanizáció az agglomeráció egyes részein különböző intenzitással jelentkezett, a legerőteljesebb hatása a budai oldal magas presztízssű településein volt, de nem elhanyagolható a pesti oldal alacsonyabb státusú településeire való kiköltözés sem (Dövényi *et al.* 1998). A szuburbanizáció intenzitása az agglomeráció egyes településein nagy különbséget mutat még hasonló adottságú, egymással szomszédos települések esetében is.

Ebben nem csak a már kialakult társadalmi miliő, az infrastruktúra, hanem az 1990-ben felállt önkormányzatok eltérő stratégiája is nagy szerepet játszott. Sőt még ez utóbbin belül is, nem csak a helyi vezetés szuburbanizációt segítő vagy mérséklő helyi politikája, hanem az önkormányzatok lehetőségei (pl. potenciális építési telkek tulajdonjoga) is erőteljesen meghatározták a beköltözés volumenét (Váradi 1999).

A kiköltözők első hullámába jórészt magas végzettségű, az átlagnál magasabb jövedelmű vállalkozók és vezető értelmiségiek tartoztak. Jellemzően nem a szülőktől különköltöző legfiatalabb korosztály tagjai, hanem a középkorú többgyermekes családok tették ki a Budapestet elhagyók többségét. Kiköltözésükben fontos szerepet játszott a jobb, élhetőbb lakókörnyezet igénye (Dövényi *et al.* 1998).

A szuburbán vándorlásokban azonban nem csak a középosztály tehető rétegei vettek részt; az alacsonyabb státusúak közül is sokan az elővárosokba költöztek. A fővárost elhagyók közül a legalacsonyabb státusúak nem az agglomerációba, hanem annál is távolabbi településekre költöztek (Csanádi–Csizmady 2002). A szuburbán övezet kétarcúsága, a magas és alacsony státusú kiköltözők területi elkülönülése a 2000-es években folytatódott és némileg fel is erősödött (Szirmai 2011).

A 2000-es években a szuburbanizáció felerősödött; mind a települések lakosság száma, mind a fővárosból kiköltözők száma tovább emelkedett,

ebben törést csak a 2008-as világgazdasági válság hozott.²⁶ A kiköltözés növekedésében nem csak az 1990-es évtized végén beinduló gazdasági növekedés játszott szerepet, hanem a 2000-es évek elején indult lakásépítési intézkedések száma (pl. a lakásépítési támogatások, vagy a lakáshitelezés beindulása). Míg az 1990-es évtizedben a magánérős építkezések domináltak, addig a 2000-es években a befektetői lakásépítés vált egyre hangsúlyosabbá, s előtérbe került a kisebb-nagyobb lakóparkok felépítése. Noha ez a fővárosban terjedt el leginkább, igen sok agglomerációs településen is található rá példát. Ilyen Biatorbágyon a 2006-ban épült Viadukt lakópark, Budaörsön a Domb lakópark (2005–2007), a Puskás Tivadar vagy az Odvashegy lakópark, Törökbálinton pedig a Tükörhegy lakópark, ami – az eredetileg tervezett formában – végül nem valósult meg.

Az agglomerációban az új beköltözők tipikusan a gyermekes családok voltak, számukra volt vonzó a települések jellemző lakásformája, a zöldövezeti saját családi ház. A befektetői építkezések eredményeként a soklakásos társasházak forma is megjelent ezeken a településeken (pontosabban az új lakások piacán jelent meg, hiszen korábban is léteztek társasházi lakások, elsősorban a nagyobb városokban, jórészt lakótelepi formában), azonban ez nem alakította át radikálisan a beköltözők körét.

Népesedési folyamatok a rendszerváltás után

A népesség számának a rendszerváltást követő alakulása tehát a három vizsgált településen nem választható el a szuburbanizációs folyamatoktól, elsősorban a népesség migrációjától. E folyamatok meghatározó szerepe miatt a vizsgált helységek népesedése alapvető hasonlóságokat mutat tágabban az egész budapesti agglomeráció adataival, illetve szűkebben nézve az agglomeráció nyugati szektorának vonatkozó értékeivel.

A vizsgált helységek közös jellemzője, hogy 1990-et követően, elsősorban a Budapestről történő népességhiáramlásnak köszönhetően jelentősen növekedett lélekszámuk. A folyamat legintenzívebb szakaszai az 1990-es évek második felére, illetve a 2000-es évek közepére estek. A statisztikai adatok alapján azonban az rajzolódik ki, hogy 2009 óta a növekedés intenzitása lecsökkent, sőt, az elmúlt pár évben már valószínűleg csökkenő népesség jellemzi a területet. Ebből tehát jól látszik, hogy – az agglomeráció egészéhez hasonlóan – a vizsgált települések népességszám-változását elsősorban a migráció határozza meg; a természetes szaporodás szerepe a folyamatban marginális.

²⁶ A kiköltözés csúcsidőszakában (1999–2004) a Budapest és Pest megye közti vándorlási egyenleg még mintegy évi 15–17 ezer fős pozitívumot hozott Pest megyének. A válság kitörése után e különbség 10 ezer fő alá, 2012-re pedig már 4 ezer fő alá csökkent.

E közös jellemzők, hasonlóságok mellett mindhárom település fontos sajátosságokkal rendelkezik, amelyek jól látszanak a népesség számának változásában is.

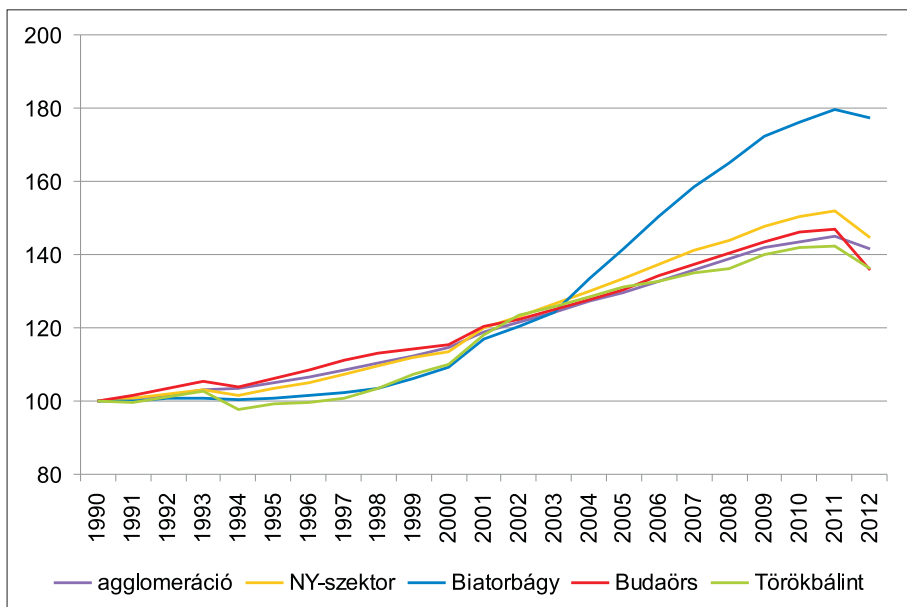
A három település közül a legnagyobb, Budaörs lakosságszáma már a vizsgált időszak kezdetén, azaz 1990-ben elérte a 20 ezer főt.²⁷ Budaörs gyarapodása – a többi településtől eltérően – már a szocializmus időszakában számottevő volt, egyrészt az agglomerálódási folyamatok, valamint az 1980-as évek második felétől a budaörsi lakótelep építése miatt. Ugyanakkor ezek a folyamatok még nem mutatják a szuburbanizáció, a Budapestről való kiáramlás klasszikus jegyeit (Beluszky 1999). Utóbbiak itt – Biatorbágyhoz és Törökbálinthoz viszonyítva – már korán, az 1990-es évek legelejétől jelentkeztek.

A rendszerváltás utáni Budaörs lakosságszámának gyarapodása viszonylag egyenletes volt, általában évi 1–3% között mozgott. A növekedésnek két „csúcsidőszaka” volt, egyrészt az 1990-es évek közepén (1995–1997), valamint a 2000-es évek közepén (2003–2009), amikor folyamatosan 2% felett volt a növekedési ütem, de ezen időszakok sem képviselnek kiugró értékeket. A vizsgált időszak végén, 2012-ben Budaörsnek 27,3 ezer lakosa volt. Mivel a város maga mintegy harmadát adja a nyugati szektor népességének, így nem meglepő, hogy a lakosság számának változása szinte teljesen együtt mozgott a nyugati szektoréval, sőt, gyakorlatilag megegyezik az agglomeráció egészének vonatkozó adataival (7. ábra).

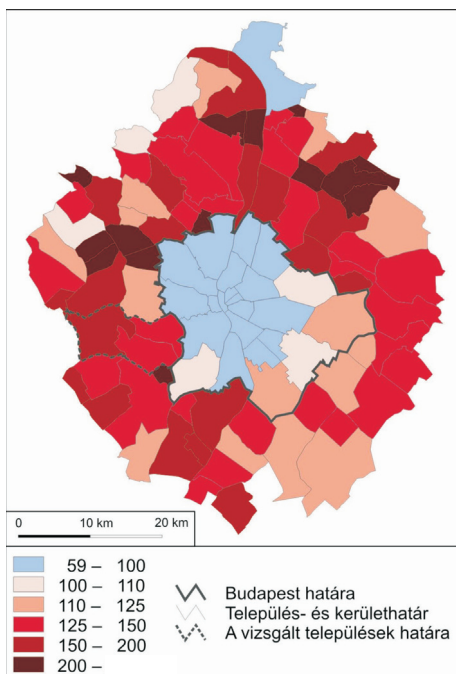
Budaörsszel szemben Biatorbágyot és Törökbálintot csak valamivel később érintették Budapest szuburbanizációjának hatásai. E két település népességváltozásának mintázata az ezredfordulóig lényegében megegyezett: 1980-ig elsősorban a természetes szaporodásnak köszönhetően gyarapodás²⁸ volt megfigyelhető, majd a 80-as évek csökkenése után a 90-es évek elejétől–közepétől a vándorlási nyereségnek köszönhetően egy lassú növekedés vette kezdetét. Azonban az ezredfordulót követően elváltak egymástól a fejlődési pályák: Törökbálint lakossága az ezredforduló környékén növekedett a legnagyobb ütemben (1998–2002 között évi 2–5%), majd később a növekedés üteme mérséklődött, így a vizsgált időszakban (1990–2012) 9,5 ezerről 13 ezer főre, összesen tehát 36%-kal gyarapította lakosságát, ami megegyezik Budaörs rátájával.

²⁷ Tanulmányunkban az adatok a lakónépesség év végi számára vonatkoznak, amelyek a népszámlálások adataiból vannak továbbvezetve. Ennek következtében a népszámlálások időpontjában (2001, 2011) akár jelentősebb törések, változások is megfigyelhetők, amelyek a továbbvezetett népességszám, illetve a népszámlálás eredményeinek diszharmóniájából következnek.

²⁸ Amit korábban csak a második világháború utáni kitelepítések törtek meg: 1941 és 1949 között mindhárom, egyébként jelentős német lakosságú vizsgált településen csökkent a népesség száma.



7. ábra. A népességszám-változás mértéke 1990 és 2012 között a vizsgált településekben (1990 = 100%)



A 7. ábrából jól látható, hogy Biatorbágy növekedési pályája az ezredforduló után elvált a másik két településtől, és a nyugati szektor, sőt az agglomeráció egyik legdinamikusabban növekvő településévé vált (8. ábra). Biatorbágy esetében a népesedés csúcsa a 2004–2009 közötti időszakra esett, amikor évente mintegy 4–8%-kal lett több a település lakossága. A vizsgált 23 éves intervallumban pedig Biatorbágy népessége 7,1 ezerről, 12,6 ezer főre, azaz 77%-kal nőtt.

Az 1990-es és a 2000-es évek szuburbanizáció kiváltotta népesség-

8. ábra. A népességszám változásának különbségei a budapesti agglomerációban (1990 = 100%)

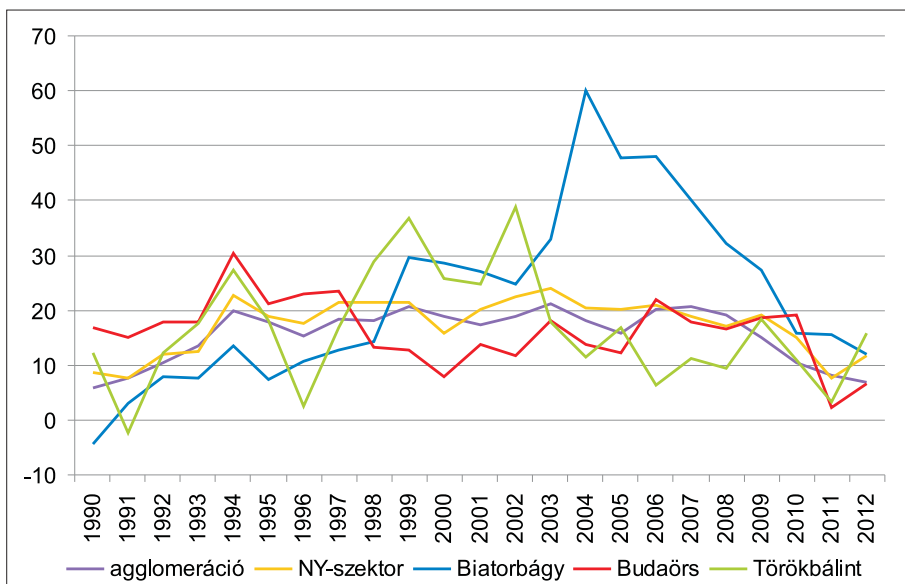
gyarapodása 2009-től, azaz a válság magyarországi begyűrűzésétől kezdve mindhárom településen lecsökkent, sőt a 2012-es adatok szerint már a népesség csökkenése figyelhető meg. Azonban mivel a népszámlálásból továbbvezetett adatokról van szó, valószínűnek tűnik, hogy e jelentős csökkenés (2011–2012 között 4–8%-os fogyatkozás településenként) háttérében inkább a népszámlálás korrekciója áll, azaz valószínűleg már a 2000-es évek második felében kisebb volt a tényleges gyarapodás mértéke, illetve a válság hatása jelentősebben mutatkozott, mint azt a továbbvezetett statisztikák mutatták. A jelenlegi folyamatokról tehát érdemi képet a 2013-as adatok fognak mutatni, ahol már nem okoz zavart a népszámlálási korrekció.

Migrációs sajátosságok

Az agglomeráció egészébe a be- és kivándorlás mértéke hullámzóan, de összességében emelkedett a két évtized alatt, és a beköltözők száma végig felülmúlta a kiköltözőkét. Előbbiek esetében az 1991-es 30 ezerről 2007-es 59 ezerig növekedett, míg a kiköltözők esetében nagyobb volt az ingadozás, ez 1994-ben volt a legalacsonyabb 23 ezer fővel, viszont 2012 volt a legkiugróbb 45 ezer feletti értékkel. A beköltözések számában a kiugró 2007-es év után erőteljes visszaesés következett, ami feltehetőleg a 2008-as gazdasági válság ingatlanpiacra, és így közvetetten a népességi folyamatokra való hatásának tudható be. Ekkortól kezd csökkenni a vándorlási egyenleg is, ami a 2009-es évtől fel is gyorsult. Noha a beköltözők száma 2011-ben ismét emelkedni kezdett, de ugyanakkor ennél jelentősebb mértékben ugrott meg a kiköltözők száma is, így az emelkedés nem tudta felülmúlni a trendet. E folyamat mögött állhat a reurbanizáció vagyis a fővárosba való beköltözés, hiszen Budapesten a beköltözők száma már 2008-tól emelkedik.

Az agglomeráció egyes szektorainak migrációs rátáját tekintve nincs jelentős eltérés a kiemelkedő évek és mélypontok között; különböző intenzitással, de ugyanolyan képet mutat a be- és kiköltözések volumene. Ha a szektorok között nem is, de települési szinten igen nagy különbségek vannak a beköltözés intenzitásának éves alakulásában, ami leginkább a lakásépítésekhez köthető.

A vizsgált települések közül Biatorbágy és Törökbálint a rendszerváltást követően még vándorlási veszteséget könyvelt el, azonban később már mindhárom településen a bevándorlás dominált, igaz, eltérő mértékben. Biatorbágyon az 1990-es évek viszonylag alacsony szintű bevándorlása az évtized legvégén pörgött csak fel, de ezek után kimagasló szintet ért el, amely a válság kirobbanásáig bár csökkent, de a térségi átlagnál jóval magasabb volt (9. ábra). Budaörsön a migrációs ráta jóval kiegyenlítettebb volt, igaz itt kezdődött meg leghamarabb a szuburbanizáció, a vándorlási egyenleg is 1994-ben mutatta a legnagyobb nyereséget. Ugyanakkor a válság következtében



9. ábra. A migrációs ráta alakulása 1990 és 2012 között (%-ben)

az elmúlt években gyakorlatilag elenyészett a vándorlási többlete. A három település közül Törökbálint vándorlási egyenlege volt a leginkább hullámzó, már az 1990-es években is mutatott igen erős visszaeséseket, majd az ezredfordulón környékén kétszer is közelítette a 40 ezreléket, és onnantól kisebb-nagyobb hullámzásokkal, de csökkenő tendenciát mutat.

Az állandó vándorlások mellett a térség életében egyre fontosabb szerepet játszik az ideiglenes vándorlás is, ami általában napi ingázást jelent a lakóhely és a munkahely/iskola között. Az elővárosi zöldövezetbe kiköltözők az esetek többségében megtartják fővárosi munkahelyüket, és napi ingázók lesznek. A főváros környéki települések népességének nem kis része már 1990-ben is a fővárosba járt dolgozni, ugyanakkor a rendszerváltás után kiköltözőknél ez az arány még nagyobb. A vizsgált települések között már 1990-ben is volt különbség a bejárók arányában, a fővároshoz közel fekvő Budaörsről a foglalkoztatottak 55,6%-a járt be a fővárosba, a szintén jó fekvésű Törökbálintról 44,3% és Biatorbágyról 39,2%. 2001-re mindegyik település esetében csökkent ez az arány, közülük is legnagyobb mértékben Budaörsön, ott 8 százalékponttal, a másik két településen csak feleannyival (ugyanakkor a fővárosba ingázók száma szinte változatlan maradt), hiszen mind Budaörsön, mind Törökbálinton jelentős számú munkahely jött létre az autópálya melletti zónában (Bontje–Burdack 2005). A 2000-es években a fővárosba ingázók aránya Budaörs esetében nem változott, a másik két

településen növekedett, leginkább Biatorbágyon, ahol a népesség is ebben az időszakban nőtt legnagyobb mértékben. Közben jelentősen nőtt a fővárosból ezen települések felé irányuló ingázás (és a szomszédos települések között is létezik keresztingázás). Törökbálint esetében enyhén, Budaörs esetében pedig jelentősen meg is haladja a Budapestről kiingázók száma a fővárosba jövőké, de Biatorbágyon is jelentősen megnőtt a fővárosból érkezők száma, ami azonban még így is csak feleakkora, mint a fordított irányú ingázás.

A korösszetétel jellemzői és változási irányai

A folyamatos bevándorlás egyik legfontosabb hozadéka – demográfiai szempontból – a fiatalabb korosztályok betelepülése, amely egyrészt módosította a települések korszerkezetét, valamint jelentős hatást gyakorolt a természetes szaporodás értékeire is. A korcsoportos összetételről pontos adatot csak a népszámlálások nyújtanak, így elemzésünkben az 1990-es, a 2001-es és a 2011-es census adatai alapján mutatjuk be a népesség változó korösszetételét.

Míg országos viszonylatban a népesség erőteljes előregedésének lehetünk tanúi, addig a budapesti agglomeráció az egyik legkedvezőbb korösszetételű térség, ahol az országos átlagnál fiatalosabb népesség él. E kedvező jellemzők ellenére 1990 óta a népesség így is előregedőben van: ez elsősorban az időskorúak (65 év felettiek) számának rohamos emelkedésére vezethető vissza, bár az ország legnagyobb részével szemben itt a gyermekkorúak (15 év alattiak) száma is folyamatosan növekszik.²⁹

A vizsgált települések korszerkezete, illetve annak átalakulása szervesen illeszkedik az agglomeráció egészében megfigyelhető jellemzőkhöz, korösszetételüket egyrészt az előregedés, másrészt a folyamatos bevándorlás fiatalító hatása határozta és határozza meg. Ezen általános jellemzők mellett ugyanakkor a helyi sajátosságok, a szuburbanizációban megfigyelhető térbeli és időbeli különbségek számottevő sajátosságokat is jelentenek.

Budaörs és Törökbálint korfája nagyfokú hasonlóságot mutatott már 1990-ben is. Mindkét település esetében – az országos átlaghoz hasonlóan – kiemelkedően népes korosztálynak számít a Ratkó-korszakban, tehát az 1950-es évek első felében születettek, valamint – főként Törökbálinton – az ő gyerekeik, azaz az 1970-es években születettek korosztálya. E két hullám Törökbálinton azonban kevésbé kiemelkedő és karakteres. A korfa e két hulláma később is követhető a településeken, azonban az 1990-es években már jelentős változásokat hozott a bevándorlás. A kiköltözők között felülreprezentáltak voltak a kisgyermekes családok (Kiss *et al.* 1999; Kovács–Dövényi

²⁹ Az agglomerációban az időskorúak száma 1990 és 2011 között 80%-kal emelkedett, míg az aktív népességé (15–64 évesek) és a gyermekkorúaké csak 44, illetve 16%-kal.

1999), ennek megfelelően elsősorban a fiatalabb korosztályok létszáma gyarapodott (a 2001-es népszámlálás adatai alapján Budaörsön főként a 25–39 évesek és a gyermekkorúak, Törökbálinton a 45–49, a 30–39 évesek, továbbá a 25 év alattiak száma nőtt). A 2000-es években a beköltözők korösszetétele valamelyest különbözött az 1990-es években megfigyelhetőtől, köztük – a 2011-es népszámlálásra alapozva – mindkét településen egyértelműen a 35–44 évesek, valamint a gyerekkorúak domináltak.

Összességében e két település korfája jelentősen átalakult (10., 11. ábra). Az elöregedés, illetve az idősebb korosztályok növekvő szuburbanizációja (Baráth–Váradi 2009), a fiatalabb korosztályok folyamatos beköltözése, valamint az alacsony természetes szaporodás következtében a korfájuk egyre inkább egy klasszikus méhkas alakra kezd hasonlítani; a korábban karakteresen megjelenő hullámok egyre csillapultabban jelennek meg.

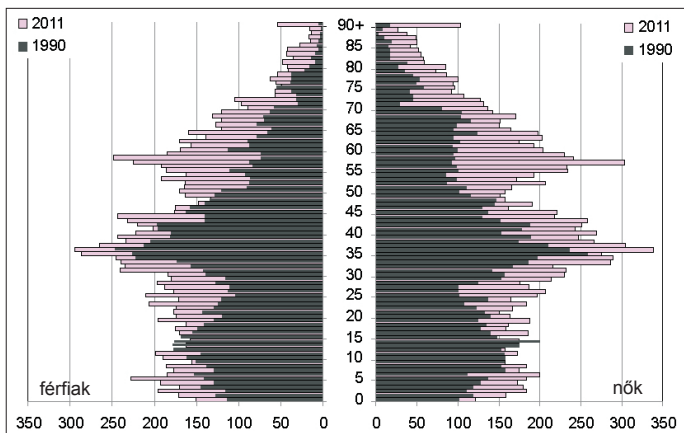
Budaörsrel és Törökbálinttal szemben Biatorbágy egy gyökeresen eltérő fejlődésen ment keresztül. Az 1990-es állapot egy lassan elöregedő, kiugró létszámú korosztályoktól mentes település képét vetíti elénk, ami az 1990-es években sem változott számottevően. Az igazi változást a 2000-es évek bevándorlási hulláma hozta meg, aminek következtében a korábbi, leginkább méhkasra hasonlító korfa jóval fiatalosabbá, részleteiben piramis alakúvá vált. A 12. ábrán jól kirajzolódik, hogy egyes korcsoportok létszáma tíz év alatt megháromszorozódott: Biatorbágy esetében egyértelmű, hogy a betelepülők döntő többségét a 30–44 év közötti, gyerekes aktívak alkotják, akik beköltözésével együtt értelemszerűen megnőtt a gyerekkorúak száma is. A 60 év körüli népesség növekvő számából azonban jól látszik, hogy ők is jelentős mértékben képviseltetik magukat a bevándorlók között.

A fent leírtakat tükrözik az egyes települések öregedési indexe³⁰ is. A vizsgált időszak kezdetén elsősorban Budaörsön volt kedvező a mutató értéke, Törökbálinton kevéssel, Biatorbágyon jelentősen magasabb volt az index értéke az agglomerációénál, utóbbi az országos átlagot is meghaladta (16. táblázat). 2001-ig az index értéke mindegyik területen nőtt, így érdemi elmozdulás nem volt megfigyelhető, bár fontos megjegyezni, hogy az agglomeráció értékei az

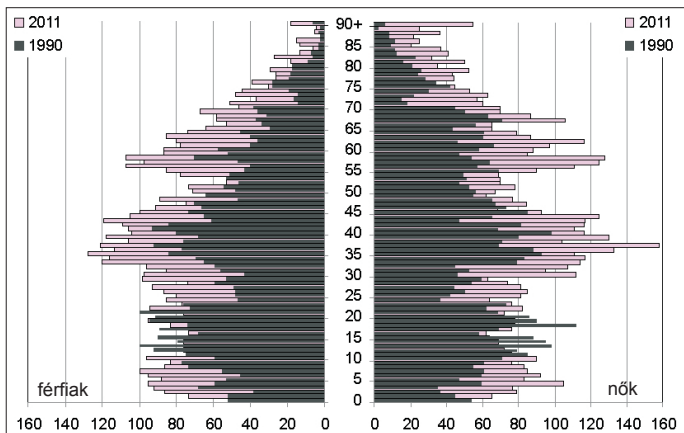
16. táblázat. Az öregedési index értékeinek alakulása 1990–2011 között, %

Település, térség	1990	2001	2011
Biatorbágy	73,4	83,9	61,5
Budaörs	46,2	65,2	86,4
Törökbálint	59,1	81,3	90,6
Budapesti agglomeráció, Nyugati szektor	53,1	69,7	77,5
Budapesti agglomeráció	52,4	69,5	81,1
Magyarország	64,5	91,3	114,7

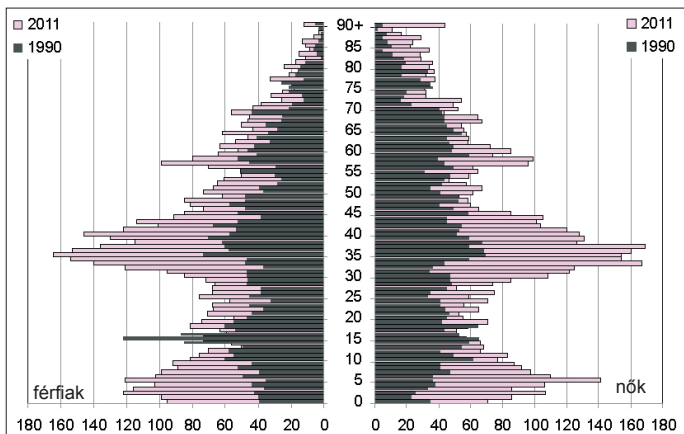
³⁰ Az ún. öregedési index az időskorú (65–x éves) népességnek a gyermekkorú (0–14 éves) népességhez viszonyított arányát fejezi ki.



10. ábra. Budaörs korfája
1990-ben és 2011-ben



11. ábra. Törökbálint korfája
1990-ben és 2011-ben



12. ábra. Biatorbágy korfája
1990-ben és 2011-ben

országos átlagnál jóval kisebb mértékben emelkedtek. 2011-ben már mind Budaörs, mind Törökbálint öregedési indexe enyhén meghaladta az agglomeráció átlagát, ellenben Biatorbágyon az index értéke drasztikusan lecsökkent, így az agglomeráció leginkább fiatalos települései közé került.

Ehhez hasonló eredményt kapunk, ha megvizsgáljuk, hogy 1990 és 2011 között a főbb korcsoportok lélekszáma hogyan alakult, hogy míg Budaörsön és Törökbálinton egyaránt az időskorúak (65 év feletti) számának növekedése volt a legjelentősebb (95, illetve 81%-os növekedés), addig Biatorbágyon ellenkezőleg, ott éppen a gyerekkorúak száma nőtt a legdinamikusabban (98%-kal) (17. táblázat).

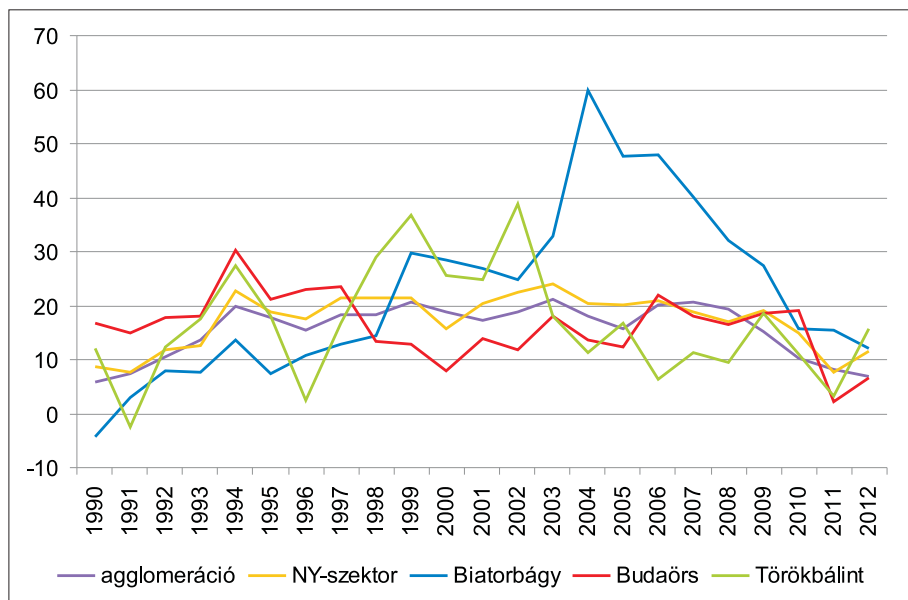
17. táblázat. A főbb lakossági korcsoportok lélekszámának alakulása 1990–2011 között

Település	Év	Lakónépesség, fő	0–14 éves	15–64 éves	65–x éves
Biatorbágy	1990	7 176	1 346	4 842	988
	2001	8 293	1 437	5 651	1 205
	2011	12 484	2 661	8 186	1 637
	2011/1990, %*	174,0	197,7	169,1	165,7
Budaörs	1990	19 820	4 311	13 519	1 990
	2001	24 282	4 185	17 369	2 728
	2011	26 757	4 484	18 397	3 876
	2011/1990, %*	135,0	104,0	136,1	194,8
Törökbálint	1990	9 459	1 917	6 410	1 132
	2001	11 278	1 841	7 941	1 496
	2011	12 841	2 259	8 535	2 047
	2011/1990, %*	135,8	117,8	133,2	180,8

*1990 = 100%

A természetes népmozgalom alakulása

Mivel a szuburbán vándormozgalomban elsősorban a produktív korban levők vesznek részt (ahogy azt a kormegoszlás vizsgálatánál is láttuk), így nem meglepő, hogy a budapesti agglomerációban a természetes szaporodás értékei jóval kedvezőbbek az országos átlagnál. Ugyanakkor az agglomeráción belül is kiemelkedik a nyugati szektor, ahol a vizsgált települések is elhelyezkednek. A természetes szaporodás értéke az agglomeráció nyugati szektorában már a vizsgált időszak kezdetén is enyhén az agglomerációs átlag fölött mozgott, majd a 2000-es években jelentősen meg is haladta. Általánosan is megfigyelhető, hogy az ezredforduló változást hozott a természetes szaporodásban: míg az 1990-es években a természetes szaporodás értékei még döntően a negatív tartományba estek, addig a 2000-es évektől már pozitívvá váltak (13. ábra).



13. ábra. A természetes szaporodás alakulása 1990 és 2012 között, %-ben

Ez a kettősség a vizsgált településeken is megfigyelhető. Biatorbágyon, amit a bevándorlás alig érintett az 1990-es években, a természetes szaporodás értékei rendkívül kedvezőtlenek voltak,³¹ majd a 2000-es években meginduló betelepedés nyomán egy évet leszámítva végig pozitív tartományban maradt. 2003 óta végig 2‰ feletti értékeket regisztráltak, de a beköltözés csúcsidőszakában, 2006-ban majdnem elérte a 10‰-et, ami országos viszonylatban is kiemelkedőnek számított. A vizsgált időszakban a lakosság összesen 214 fővel gyarapodott a természetes szaporodás révén, ami éves átlagban 1‰-et jelent. Biatorbágyon a természetes szaporodás relatíve magas értékeit a 2004 után tartósan 12‰ feletti élveszületések okozták,³² míg a halálozások aránya az 1990-es évekbeli 12–16‰-ról 2003 után tartósan 10‰ köré vagy az alá csökkent.³³

Budaörsön a természetes szaporodás már az 1990-es évek elején is döntően pozitív volt elsősorban a már korábban meginduló, folyamatosnak mondható (pl. a budaörsi lakótelepre érkező) bevándorlás eredményeképp. A természetes szaporodás értéke a másik két településnél jóval kevésbé ingadozott, sőt a vizsgált időszakban gyakorlatilag egyenletesnek mondható, szintén évi 1‰-es átlaggal. Azonban míg Biatorbágyon ezt a pozitívumot

³¹ 1993 és 1998 között -2‰ és -6‰ között változott a természetes szaporodás mértéke.

³² Az agglomerációs átlag ekkor 11‰ körül mozgott.

³³ Utóbbi érték lényegében megfelelt az agglomerációs átlagnak.

az élveszületések számának megemelkedése, és a halálozások enyhé csökkenése okozta, addig Budaörsöt a vizsgált időszakban végig viszonylag alacsony, 10‰ körüli születések és a rendkívül alacsony, a kezdeti 10–11‰-ról a 2000-es évekre 8–9‰-re csökkenő halálozások jellemezték.

A három település közül a természetes szaporodás legkedvezőtlenebb értékeit összességében Törökbálinton regisztrálták. Bár az 1990-es években helyzete még kedvezőbb volt Biatorbágyénál, már ekkor is 0 és –4‰ között ingadoztak a vonatkozó értékek. A bevándorlás csúcsideszakában, tehát az ezredforduló környékén pár éven keresztül pozitív értékeket ért el a természetes szaporodás, de 2007-től ismét negatív, sőt egyre csökkenő tendenciát mutat (–3‰ alá csökkent). Így a vizsgált időszak egészét tekintve a lakosság a természetes fogyás miatt 265 fővel (azaz évi átlagban 1‰-kel) csökkent. Törökbálinton a negatív természetes szaporodást az okozza, hogy az 1990-es években még 10–15‰ körüli halálozási arány nem csökkent olyan mértékben, mint a többi településen, vagy akár az agglomeráció egészében. Így a 2000-es években is szinte minden évben 10‰ felett volt ezen érték (átlagosan 11‰ volt). Ezt pedig nem tudta ellensúlyozni a már az 1990-es évek óta 10–12‰ között mozgó élveszületési arány, ami ráadásul 2010 után drasztikusan lecsökkent (7–9‰ közé). Törökbálint viszonylag magas halálozási aránya persze nem meglepő, ha figyelembe vesszük a korábban már bemutatott korösszetételt: a három település közül itt a legmagasabb az öregedési index, továbbá itt nőtt meg 1990-hez viszonyítva a leginkább a 65 év feletti népesség száma (több mint 80%-kal). Ezen jelenségek valószínűleg arra vezethetők vissza, hogy Törökbálintra arányaiban több idős lakos vándorolt be, mint Biatorbágyra vagy Budaörsre. Erre a különbségre feltehetően egy intézményi hatás, a 2002-ben megnyílt Arany Alkony idősok otthona adja meg a magyarázatot, ahogyan arra is, hogy 2003-tól a korábbi évekhez képest jelentősen nőtt a halálozások száma.

A háztartások szerkezete

Az agglomeráció településein a lakónépesség jellemzőit – mint a migrációs folyamatokból látható volt – egyre inkább a beköltözők határozzák meg. Ami a jellemző háztartásformát illeti, a szuburbán övezet települései egyértelműen a (több)gyermekes családok lakóhelyeivé váltak az elmúlt időszakban. Igaz, már a vizsgált időszak elején, 1990-ben is alapvetően a nagyobb létszámú háztartások domináltak, az egyszemélyes háztartások egynegyedét sem tették ki az összesnek. 2001-re a nagy volumenű beköltözések hatására arányuk 22,5%-ról 20%-ra esett vissza, ami könnyen magyarázható azzal, hogy a beköltözők többségét a nagyobb családméret jellemezte. Míg összességében a háztartások száma közel 30 ezerrel emelkedett, az egyfős háztartásoké csak alig 500-zal. Ez a helyzet jelentősen megváltozott az ezredforduló utáni

évtizedben, amikor már megemelkedett az egyszemélyes háztartások aránya az övezetben (24,3%-ra), és meghaladta az 1990-es szintet (számuk közel másfélszeresére emelkedett 10 év alatt). Ennek oka elsősorban az agglomerációban élők előregedése (az idősebb párok esetében egyikük elhalálozása), a korábbi nagyobb családok felbomlása; míg jóval kevésbé valószínű, hogy a beköltözők összetétele változott meg és ilyen mértékben növelte volna az egyfős háztartások számát.

A három vizsgált településen hasonló folyamatok mentek végbe, ettől egyedül Budaörs adata tér el jelentősebb mértékben. Budaörsön mind 1990-ben, mind 2011-ben jóval magasabb volt az egyfős háztartások aránya (25,3%, illetve 27,5%), ami a sajátos lakásszerkezettel is összefüggésben lehet; az 1980-as években épült lakótelep miatt már 1990-ben voltak kisebb lakások. Azzal együtt, hogy az agglomeráció településein is megindult a társasházazás, lakóparkos építkezés, a kisebb (egy- és kétszobás) lakások száma a legújabb népszámlálás szerint ezeken a településeken lényegében nem változott a 2000-es évtizedben. Így azt kell feltételeznünk, hogy az itt élő egyedülállók – akik feltehetően a korábban is a településen élők közül kerültek ki (pl. válás, megözvegyülés vagy fiatalok esetén szülőktől való különköltözés miatt) – ugyanúgy viszonylag nagy lakásban élnek, mint a nagyobb létszámú családok.

A családok esetében három altípust (gyermektelen párok, gyermeket nevelő párok, gyermeküket egyedül nevelők) különítettünk el. A két utóbbi megkülönböztetésének az oka, hogy a gyermeküket egyedül nevelők helyzete jóval nehezebb, mint a kétkeresős családoké, hiszen a nagyobb családra méretezett ház fenntartása, a szuburbán életforma járulékos költségei jelentős terhet rónak az agglomerációban élőkre.

A szuburbán övezetbe kiköltözők tipikusan a gyermekes családok, mint azt már az 1990-es években többen kimutatták (pl. Kovács–Dövényi 1999). Ez jelentősen átalakította a települések társadalmi összetételét, mert igaz, hogy már 1990-ben is a gyermekes családok jelentették a legnagyobb csoportot, de a kiköltözők sajátos összetétele (és a kiköltözés igen nagy volumene) ezt tovább torzította. Míg az 1990-es évtizedben a gyermekes családok aránya nőtt a gyermek nélküliek és a gyermeküket egyedül nevelők rovására, a rákövetkező évtizedben – igaz csak kis mértékben, de – megfordult a trend.

A különböző családtípusok számát tekintve is jelentős különbség van a két évtized között: míg a szuburbanizáció elején a gyermekes háztartások száma jóval nagyobb mértékben emelkedett, mint a másik két csoporté, addig a következő évtizedben ez fordítottan volt érvényes. Itt megint nem arról lehet szó, hogy a beköltözés az egyéb családtípusok felé tolódott volna el, hanem a már ott lévő többgyermekes családok esetében változott a családösszetétel: például a gyermekek elköltöztek, illetve, ahogy az adatokból is látszik, a gyermeküket egyedül nevelő szülők aránya igencsak megemelkedett, ami minden bizonnyal a korábbi háztartások felbomlásának eredménye.

A három vizsgált település esetében ezek a mutatók igen eltérően alakultak, 1990-ben még mindhárom település esetében alacsonyabb volt a gyermekes családok aránya az agglomeráció átlagánál, míg a gyermeküket egyedül nevelőké magasabb (18. táblázat). 2001-ben ez már csak Biatorbágy esetében volt igaz, ahol a beköltözés igazán a 2000-es években indult be.

A fővároshoz közelebb fekvő két városban a gyermekes családok száma emelkedett meg igen jelentős mértékben, igaz a 100 családra jutó gyermekek száma már 1990-ben is magasabb volt, mint Biatorbágyon (előbbieken 113, utóbbiban 105), de erre utalnak a korösszetételben meglévő különbségek is. Az ezredfordulót követően Biatorbágy viszont úgymond „behozta” a lemaradást, a hatalmas népességnövekedés itt jelentősebben átrendezte a társadalmat; ebben az évtizedben Budaörsön és Törökbálinton már átlag alatti volt a családok számának növekedése, míg Biatorbágyon messze meghaladta azt. Ezen belül is a gyermekes és a gyermeküket egyedül nevelő családok aránya nőtt rendkívül dinamikusán. A két évtized különbségeiből jól látható, hogy a bevándorlási hullámok határozzák meg az egyes családtípusok arányát, hiszen a beköltözés idején nőtt meg a gyermekes párok aránya, és az utána következő időben pedig a gyermeküket egyedül nevelőké. A gyermektelen párok esetében nem lehet ilyen hullámról beszélni, hiszen itt a növekedés forrását nem csak a beköltözők adják, hanem a gyermekek elköltözése után ismét csökkenő családméret következménye is lehet.

18. táblázat. A családok gyermeknevelés szerinti összetételének alakulása, 1990–2011

Település, térség	Év	Gyermek nélküli családok	Gyermekek nevelő családok	Gyermekek egyedül nevelő szülők
		aránya, %		
Biatorbágy	1990	34,5	47,0	18,5
	2001	32,3	52,6	15,1
	2011	29,1	55,8	14,9
Budaörs	1990	29,3	49,4	21,3
	2001	28,7	53,9	17,4
	2011	29,6	50,2	19,9
Törökbálint	1990	32,9	47,0	20,1
	2001	30,1	53,0	16,9
	2011	30,6	50,1	19,0
Bp-i agglomeráció Nyugati szektor	1990	31,3	49,4	19,3
	2001	29,6	54,0	16,4
	2011	29,6	52,4	17,7
Bp.-i agglomeráció	1990	31,4	50,8	17,8
	2001	30,3	53,6	16,1
	2011	30,7	51,3	17,6

A népesség végzettség szerinti összetételének változása

Ahogy a korszerkezetet és a háztartás-összetételt is erőteljesen átalakította a dinamikus szuburbanizáció, úgy a lakónépesség végzettség szerinti tagolódása is jelentősen megváltozott. Ez a mutató az egyik fontos jelzője a társadalmi státusnak, hiszen még mindig erősen összefügg a jövedelmi szinttel, a munkához jutási lehetőséggel.

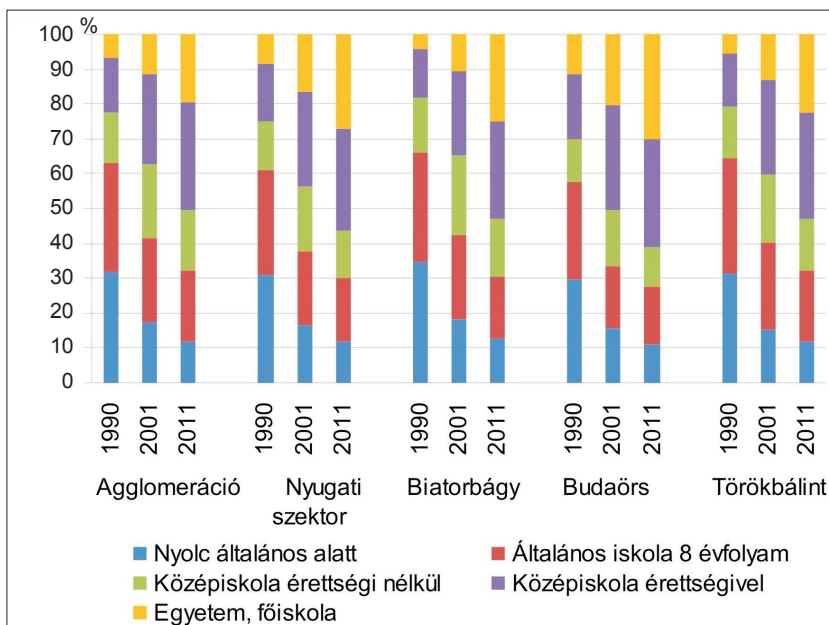
A budapesti agglomerációban élők végzettségi szintje jelentősen átalakult az elmúlt 20 évben, a települések közti különbségek viszont még így is fennállnak. Már az évtized elején kimutatták, hogy a felsőfokú végzettségűek aránya a legmagasabb a budai oldal frekventált településein és a legalacsonyabb a pesti oldal keleti, délkeleti oldalán (Dövényi *et al.* 1998). A fővárosból a szuburbán övezetbe kiköltözőkön belül egyrészt többségben vannak a magas végzettségűek, ezen belül is az elsőgenerációs értelmiségiek azok, akik az elővárosi életformát választják (Csanádi–Csizmady 2002).

Ha a népesség legmagasabb iskolai végzettségét (és azon belül a két szélső kategóriát, a diplomával rendelkezők és a legföljebb 8 általánossal rendelkezők arányát) vesszük alapul, akkor az látható, hogy az agglomeráció egészében igen nagy átalakulás történt az elmúlt 20 évben. Az agglomeráció egyes szektorai között a különbség leginkább a felsőfokú végzettségűek arányában mutatható ki már 1990-ben; a legmagasabb és legalacsonyabb érték között több mint kétszeres a különbség. 1990 és 2011 között a legnagyobb mértékben a magasabb végzettségűek aránya nőtt, amiben feltehetően szintén a beköltözők játszanak jelentős szerepet (azzal együtt, hogy természetesen országosan is emelkedett az iskolázottság szintje). A diplomások aránya mindkét évtizedben megkétszereződött, és igen magas ütemben nőtt az érettségizettek aránya is. E két kategória együtt 1990-ben a népesség negyedét sem érte el, 2011-ben viszont már a felét is meghaladta. A skála másik végén a legföljebb 8 általánossal rendelkezők arányának alakulása szinte ennek fordítottját mutatja, az évtized eleji több mint 60%-os részesedésnek a felére esett húsz év alatt. Ebben a fogyásban feltehetőleg az öregedés játszik elsősorban szerepet, ez a végzettségi szint ma már főként az idősebb korosztályokra jellemző.

A szuburbanizációban nem csak a magas végzettségű értelmiségi, vállalkozói réteg vett részt, hanem az aktívak közül az alsóközéposztály tagjai is, amint az 1990-es évtized vizsgálataiból kiderült (Dövényi *et al.* 1998). A két csoport között ez leginkább a diplomások és az érettségivel nem rendelkező középfokú végzettségűek számának alakulásában mutatkozik meg. Míg előbbiek a nyugati és az északnyugati szektorban, utóbbiak aránya a délkeleti és kisebb mértékben a keleti szektorban mutat jelentősebb emelkedést.

A három vizsgált település egymáshoz viszonyított adatai hasonló arányban térnek el egymástól, mint a többi vizsgált mutató esetében: vagyis a kezdő

időpontban is Budaörsnek voltak a legkedvezőbb mutatói, és Biatorbágnak a legkevésbé, ami a 2000-es évtizedben alakult át nagymértékben. Biatorbágyon így 2011-re már az agglomeráció átlaga fölötti lett a diplomások aránya, és afölötti maradt az alacsony végzettségűek aránya is (14. ábra). Törökbálint a kiegyensúlyozottabb növekedés miatt az átlaghoz közelebbi adatokat mutat, míg Budaörs továbbra is őrzi a már 1990-ben kialakult messze legkedvezőbb pozícióját; itt a diplomások aránya a kezdetekkor már az átlag kétszerese volt, 2011-ben pedig már 30% felett volt az arány, ami az agglomeráción belül is igen magas arálynak számít.



14. ábra. A vizsgált települések népességének a legmagasabb iskolai végzettség szerinti %-os megoszlása, 1990–2012

Etnikai és vallási szerkezet

A vizsgált településeknek mind az etnikai története, mind jelenlegi etnikai összetétele meglehetősen hasonló. A 20. század elején még – az akkor még önálló Biát leszámítva – mindegyik helységben a német anyanyelvűek alkották a lakosság többségét. A második világháború és következményei, azaz az 1944-es menekülés, valamint a német lakosság 1946–47-es kitelepítése, amely az országban elsőként Budaörsöt érintette, alapvetően megváltoztatták a települések etnikai összetételét. A németek jelentős részének kitelepítésével

egyrészt lecsökkent a lakosság száma, másrészt többségbe kerültek a magukat magyarnak vallók. A második világháborút követő népszámlálások már gyakorlatilag homogén magyar településnek mutatták mindhárom települést, amiben persze az is közrejátszott, hogy a helyben maradt németek a negatív tapasztalatok miatt a népszámláláson döntően magyarnak vallották magukat. Így az 1960 és 1990 közötti népszámlálások szerint a németek aránya mindenképp 1% alatt maradt. Ugyanakkor az 1980-as népszámlálás kiegészítéseként elvégzett tanácsai minősítés (a módszerről ld. Hoóz 1985) Biatorbágyon a lakosság 5, Törökbálinton 14%-át minősítette németnek.³⁴

Az 1990-es évektől meginduló bevándorlás tehát etnikailag viszonylag homogénnek mondható településeket érintett, ahol a szuburbanizáció nem okozta az etnikai szerkezet gyökeres átalakulását. Azonban a nagyfokú bevándorlás ellenére az ezredfordulót követő népszámlálások a korábbiaktól jelentősen eltérő eredményeket hoztak. Egyrészt megnőtt a kisebbségi, főként német lakosság száma és aránya, másrészt csökkent az etnikai hovatartozást firtató kérdésekre válaszolók aránya, és e két tényező az addig szinte homogén magyar települések diverzifikálódását eredményezte. 2001-ben a németek mindhárom településen a lakosság mintegy 3%-át képezték. Az 1990 után megindult folyamatok a 2011-es népszámlálásig sem változtak; 2011-ben már a települések lakosságának 3,5–4,5%-a vallotta magát német nemzetiségűnek. A németeken kívül lényegében az összes hazai nemzetiség tagjai megtalálhatók a vizsgált területen, igaz igen alacsony koncentrációban.³⁵ 2011-ben összesen 6–7% deklarált nem magyar nemzetiségi kötődést és 13–15% nem válaszolt az etnikai jellegű kérdésekre.

A fent ismertetett folyamatok teljes mértékben összecsengenek az országos folyamatokkal (ld. Szarka 2003, Tátrai 2014). A kisebbségi népesség számának növekedése nem a demográfiai különbségekkel magyarázandó, elsősorban a népszámlálás technikai változásai idézték elő e növekményt, ugyanis 2001 óta már egynél több nemzetiségi/anyanyelvi kötődést is be lehet vallani (Kapitány 2013). Ennek hatását jól mutatja, hogy a 6–7%-nyi kisebbségi kötődésű lakosnak minimum $\frac{3}{4}$ -e egyszerre vallotta magát magyarnak és kisebbséginek is. Ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy a német lakosság számának emelkedéséhez hozzájárulhatott a korábbi traumák emlékének halványodása is. Az országos folyamatok közül fontos megemlíteni még, hogy az egyes kisebbségekhez tartozók egyre nagyobb hányada él a központi régióban (döntően Budapesten és agglomerációjában), ami egyértelműen mutatja a perifériákból a centrumtérsgébe irányuló gazdasági indíttatású vándorlást.

³⁴ Mivel a minősítést városokban, illetve nagyobb lélekszámú településeken nem végezték el, így Budaörs kimaradt az adatgyűjtésből.

³⁵ Egyik etnikai csoport aránya sem éri el az 1%-ot, ugyanakkor több mint száz főt számlál a budaörsi roma közösség, és megközelíti e számot a budaörsi románok lélekszáma is.

E migráció következménye, hogy a legtöbb hazai kisebbség, ha nem is túl jelentős számban, de képviselteti magát a vizsgált településeken.

A 20. század elején, a 30%-ban reformátusok lakta Biát leszámítva, a vizsgált települések népessége homogén római katolikus felekezetű volt. Az etnikai szerkezet fent említett változásai, valamint a szocializmus vallásellenes időszaka azonban a népesség felekezeti összetételét is átrendezték. Az 1949-es népszámlálást követően először a 2001-es census kérdezett rá a vallási hovatartozásra. Ez alapján a vizsgált településeken – az etnikai szerkezethez hasonlóan – a vallási szerkezet is igen hasonló képet mutatott. Mindhárom helységben a népesség mintegy fele vallotta magát a római katolikus felekezethez tartozónak, míg a népesség 13–25%-a református volt. A magasabb érték Biatorbágyhoz köthető, ahol a református népesség kontinuitása megvolt, a többi településen a reformátusok túlnyomó többsége nem „öslakos”. 10–18% nem tartozott egyik felekezethez sem, illetve 10–15% nem válaszolt a kérdésre.

A 2001–2011 közötti időszakban a vallási szerkezet átalakulása követte az országos, sőt a makroregionális trendeket is (ld. Kocsis 2005). Ez elsősorban a szekularizált népesség számának és arányának emelkedését jelentette, amelynek folyományaként az összes felekezet követőjének az aránya csökkent. Míg 2001-ben a vallásos népesség még a települések lakosságának 67–80%-át jelentette, addig 2011-re már csak 47–54% vallotta magát valamely felekezethez tartozónak. A vallásos népességen belül még mindig a római katolikusok képezték a legnagyobb csoportot (az összlakosság mintegy harmada), a reformátusok aránya pedig 8–16%-ra csökkent. A legnagyobb mértékben a vallási hovatartozást firtató kérdésre nem válaszolók száma nőtt (az összlakosság 28–30%-a).

A foglalkoztatási viszonyok sajátosságai

Az elmúlt évtizedekben a három vizsgált település társadalmi és gazdasági helyzetében jelentős változás következett be. Budapest közelségéből fakadóan jelentős urbanizációs hatások érték a kutatásunk tárgyát képező kisvárosokat, amelyek közül számos pozitívnak tekinthető, azonban emellett több negatív társadalmi és gazdasági folyamat is azonosítható napjainkig.

A települések foglalkoztatási és munkaerőpiaci sajátosságait elemző fejezetben megvizsgáljuk azokat a változásokat, amelyek az elmúlt 40 évben jellemezték a három települést. A kutatásban elsősorban a KSH népszámlálási adatsoraival dolgoztunk, de elemzéseinkhez felhasználtuk a regionális statisztikákat és a Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat munkanélküli adatsorait is.

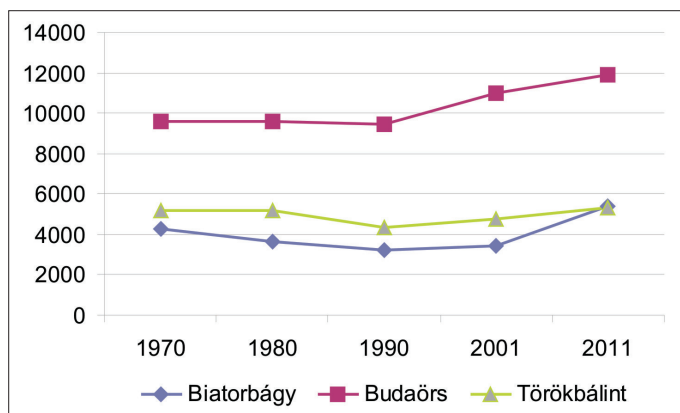
1970-ig visszanyúló, az elmúlt 40 évet felölelő vizsgálatunk során azt igyekeztünk bemutatni, hogy az egyre intenzívebbé váló szuburbanizációs (és dezurbanizációs) hatások hogyan csapódtak le a három településen, milyen sajátosságok figyelhetők meg a munkaerőpiacon, a foglalkoztatásban, valamint a rendszerváltás után a munkanélküliségben.

Az előbb említett urbanizációs folyamatoknak köszönhetően a napjainkra városokká fejlődött településeknek teljesen átrendeződött a munkaerő-piaci helyzete, a korábbi kis népességszámú, kevésbé jelentős belső foglalkoztatási potenciállal bíró települések mára jelentős foglalkoztatóvá, a budapesti agglomerációs gyűrű kiemelten fontos szereplőivé, a főváros nyugati kapujává váltak. Természetesen ez az átalakulás mélyen érintette a települések ágazati foglalkoztatási struktúráját, a helyben és más településeken dolgozók számát és arányát, valamint a munkanélküliség alakulását is.

A kisvárosok lakosságának gazdasági aktivitása

Az elmúlt 40 évben a három település – kiemelten kedvező földrajzi fekvésének köszönhetően – jelentős mértékben növelni tudta népességszámát. Ez az emelkedés a fővároshoz legközelebb fekvő Budaörs esetében csaknem kétszeres volt (a lakosságszám 14 ezerről 27 ezer főre nőtt), míg a másik két agglomerációs város esetében másfélszeres népességnövekedést eredményezett (lakosságuk 8 ezer főről 12 ezer főre emelkedett).

A jelentős népességszám-gyarapodás természetes következménye volt a foglalkoztatás bővülése, mivel a népességnövekedéssel párhuzamosan nőtt a gazdaságilag aktív korúak aránya is. A 15. ábra adatai azt mutatják, hogy a népesség növekedésétől elmaradt a gazdaságilag aktív korú lakosság növekedési üteme. Miközben az egyes városok népessége 50%-kal nőtt, illetve közel megduplázódott, addig az aktív (dolgozó) lakosok aránya alig, vagy a fenti



15. ábra. A városok gazdaságilag aktív népességének változása, 1970–2011, fő.
 Forrás: Az 1970–2011 közötti népszámlálások adatai, KSH, Budapest

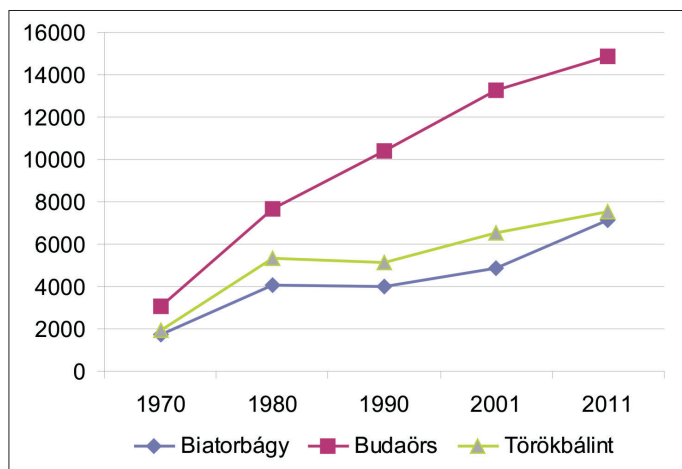
értékeknél jóval szerényebb mértékben emelkedett. A 15. ábra tanulsága szerint Budaörsön és Batorbágyon ez a növekedés 1970 és 2011 között 24%-os volt, míg Törökbálinton ugyanezt az időintervallumot tekintve alig érte el a 2%-ot. Mivel a szuburbanizációs folyamat során elsősorban az aktív korúak (családalapítók, magasabb jövedelemmel és mobilitási képességgel rendelkezők stb.) költöztek a városokba, a jelenség pusztán a népesség bővülésével nem megérthető.

Köztudomású, hogy egy település gazdasági aktivitását nemcsak népességszáma, hanem annak gazdasági makrokörnyezete, a népesség korszerkezete, a munkaerőpiac keresleti és kínálati sajátosságai, valamint a helyi társadalom összetétele egyaránt befolyásolják. A fenti tényezők értékelése során jóval árnyaltabb képet kapunk a vizsgált települések (és áttételesen Magyarország) társadalmi, foglalkoztatási és gazdasági környezetéről.

Az adatok mögötti folyamatok mélyebb megértéséhez tudni kell, hogy az 1990-es rendszerváltásig a szocialista gazdasági modellben általános munkakötelezettség volt, ami azt jelentette, hogy minden aktív korú számára biztosított volt az anyagi jogon járó foglalkoztatás. Lényegében minden 18 és 60 év közötti korú lakosnak lehetett (pontosabban: kellett, hogy legyen) munkahelye. A rendszerváltást követő gazdasági átalakulás során megjelenő munkanélküliség – amely különösen az 1990-es évek elején érintette a magyar gazdaságot – jelentősen csökkentette a gazdasági aktivitást. Az elmúlt években folyamatosan öregedő magyar társadalom (ami az időskorúak számának és arányának folyamatos növekedésében, valamint a születések számának csökkenésében öltött testet) szintén az inaktívak táborának növekedéséhez vezetett, jelentős mértékben hozzájárulva ezzel a gazdaságilag aktív népesség növekedési ütemének a népességszám-gyarapodás mértékétől való elmaradásához.

A gazdasági aktivitás lassú bővülése még inkább megérthető, ha a folyamatot az inaktivitás alakulásával állítjuk szembe (16. ábra). Mindhárom kisváros esetében elmondható, hogy az inaktív népesség számának és arányának növekedése messze meghaladja a népességnövekedés ütemét. Budaörsön a gazdaságilag inaktívak száma 40 év alatt 1900 főről több mint 14 000 főre emelkedett, ami több mint 7-szeres növekedést jelent. Ez a mutató a másik két város esetében „csak” 4-szeres. A népességszám-növekedés, valamint a foglalkoztatás átrendeződése (kényszerű munkanélküliség megjelenése) mellett más tényezők is hozzájárultak az inaktív társadalmi csoport ilyen dinamikus növekedéséhez.

A helyszínen végzett empirikus kutatásaink (személyes interjúk városi képviselőkkel, önkormányzati tisztségviselőkkel) megerősítették, hogy a szuburbanizációs folyamat keretében elsősorban magas presztízsű lakosok költöztek a vizsgált városokba. Ám nem szabad figyelmen kívül hagyni azt a tényt, hogy a magas jövedelműeken kívül – különösen a gazdasági válságot követő 5 évben – jelentős számban költöztek a városok külterületeire alacsony társadalmi státusú, vagy komoly gazdasági problémákkal küzdő személyek, családok („hitelkárosultak”, hajléktalanok stb.). Összességében tehát elmondható, hogy nem csak a magas jövedelmű háztartások jelentek meg a vizsgált agglomerációs városokban, hanem az alacsony (deklasszált) csoportok is. Mindkét csoport hozzájárulhat az inaktivitás magasabb szintjéhez, igaz, különböző módon. A kiemelten magas jövedelmű háztartásokban az egyes eltartott családtagoknak (elsősorban a feleségnek, felnőtt gyermekeknek) nem szükséges dolgozniuk, míg a lecsúszott, külterületen élők közül sokan nem tudnak (nem akarnak) munkát vállalni.



16. ábra. A gazdaságilag inaktív népesség számának változása, 1970–2011, fő.

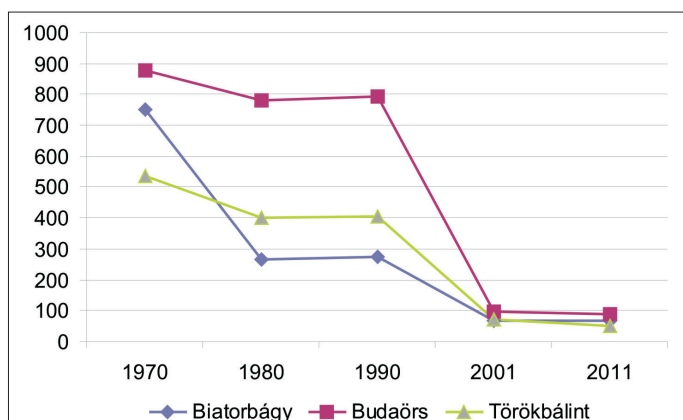
Forrás: Az 1970–2011 közötti népszámlálások adatai, KSH, Budapest.

Helyszíni terepbejárásaink során kiderült, hogy a „gazdagság” és a „szegénység”, mint az általában is megfigyelhető területileg is jól elkülönül. Ilyen a várostól elkülönülő külterület Törökbálinton a Pistály, Budaörsön a Szőlődomb, míg Biatorbágyon a Gesztenyés és az Ürgehegy városrészek.

Az aktív és inaktív társadalmi csoportok egymáshoz viszonyított arányának alakulását jelző foglalkoztatási mutatók a vizsgált városokban is meghatározó módon változtak, amelyben egyaránt fontos szerepe volt a gazdasági rendszerváltásnak, a népességszám növekedésnek, a társadalmi és jövedelmi viszonyok terén bekövetkezett változásoknak és számos más tényezőnek. A folyamat bemutatásához a foglalkozási szerkezet szektorális sajátosságainak elemzésére van szükség.

A foglalkoztatás változásának gazdasági szektoronkénti jellemzői

A fejlett gazdaságokban a szűken értelmezett primer szektor (a mezőgazdaság) a gazdaságilag aktív korú népesség foglalkoztatásában hosszú ideje alárendelt szerepet játszik. (Természetesen más a helyzet, ha a mezőgazdaság élelmszerellátásban való kulcsszerepét, vagy a mezőgazdaságra épülő ipari és szolgáltatási tevékenységet vizsgáljuk, azonban erre tanulmányunkban terjedelmi korlátok miatt nincs lehetőség.) A három településen már az 1970-es években sem volt jelentős a mezőgazdasági foglalkoztatottak száma és aránya, mivel már 1970-ben is csupán néhány száz fő munkavállaló (a teljes foglalkoztatotti létszám alig 9–17%-a) dolgozott a mezőgazdaságban. Ez az érték 2011-re 100 fő alá (kevesebb mint 1%-ra) csökkent (17. ábra) (vö. 15. ábra).



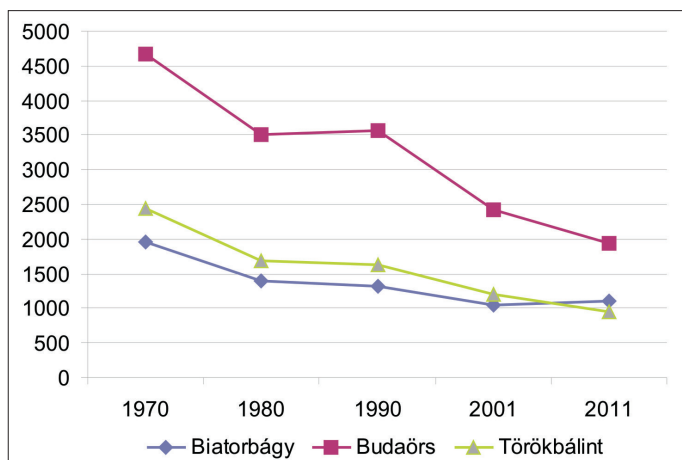
17. ábra. A mezőgazdaságban foglalkoztatottak számának változása, 1970–2011, fő.
Forrás: Az 1970–2011 közötti népszámlálások adatai, KSH, Budapest.

A mezőgazdaság jelentőségét mindig alulbecslik az olyan statisztikai kimutatások, ahol a főállású munkahely határozza meg a megkérdezett foglalkozási szektorát. Magyarországon még napjainkban is igen jelentős rétegnek biztosít többletjövedelmet a kiskerti mezőgazdasági termelés. Jóllehet Budaörsön, Biatorbágyon és Törökbálinton napjainkban ez egyre kevésbé jellemző, azonban az 1970-es és 1980-as évekig nagy hagyománya volt a térségben a gyümölcsstermesztésnek és szőlőművelésnek, amelynek nyomait mind a mai napig megtalálhatjuk a városokban. Az „öslakos”, többségében sváb hagyományokkal rendelkező lakosság jelentős része hordta a kertekben megtermelt gyümölcsöket és egyéb mezőgazdasági termékeket Budapest piacaira. A gyümölcsstermesztés hagyományát – ahogy azt a budaörsi interjúink során megtudtuk – a város újra fel kívánja eleveníteni, azért hogy Budaörs ne csak bevásárlóközpontjairól és lakosainak az átlagosnál sokkal kedvezőbb jövedelmi helyzetéről legyen ismert Magyarországon, hanem olyan tradícióiról (gyümölcsstermesztés, sváb kulturális örökség stb.) is, amelyekre építve erőteljesebb idegenforgalmi vonzerőt alakíthat ki, egyben hozzájárulva a gyorsan növekvő népesség lokális identitásának erősítéséhez.

Az elmúlt 40 évben a mezőgazdasági foglalkoztatás általános hazai trendjéhez hasonlóan alakult az ipari foglalkoztatottak száma és aránya is a vizsgált településeken. 1970 óta az ipari foglalkoztatottak számának folyamatos, ám eltérő ütemű csökkenése figyelhető meg mindhárom városban. Miközben a településeken mintegy felére esett vissza az iparban és építőiparban foglalkoztatottak száma, aközben a csökkenés ütemében és időbeliségében jelentős eltérések figyelhetők meg közöttük. Míg Budaörsön a rendszerváltás utáni időszakról egészen napjainkig tapasztalható az iparban foglalkoztatottak számának csökkenése, addig a másik két településen a csökkenés üteme lelassult, illetve megállt. Különösen érvényes ez a megállapítás az elmúlt 10 évre vonatkozóan (18. ábra).

A különbség okai a vizsgált települések különböző földrajzi adottságaiban, valamint a fővárostól való eltérő távolságukban keresendők. Míg a Budapest tözsomszédságában fekvő Budaörs alig rendelkezik beépíthető területekkel (e téren a helyzete különösen az ezredforduló után súlyosbodott), ezért a kisváros főként kitűnő közlekedés-földrajzi fekvéséből húz hasznot. Főként szolgáltatási jellegű beruházásoknak biztosított helyszínt. Túlnyomórészt kereskedelmi és logisztikai vállalatok építettek fel jelentős telephelyeket a város korlátozott mértékben rendelkezésre álló területein. Ennek hatása a foglalkoztatási szerkezetben is megfigyelhető, hiszen termelő jellegű ipari tevékenység alig-alig található a városban, míg a jelentős méretű kereskedelmi és logisztikai vállalatok esetenként több száz foglalkoztatottat is alkalmaznak.

Biatorbágy és Törökbálint sokkal nagyobb, ipari célra is beépíthető területekkel rendelkezik, melyek alternatív szolgáltatási, kereskedelmi célú felhasználása csak korlátozottan vagy egyáltalán nem (volt) lehetséges, így ezeken



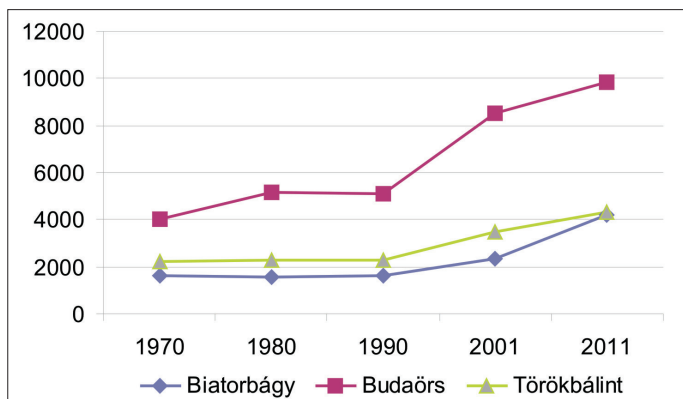
18. ábra. Az iparban és építőiparban foglalkoztatottak számának változása, 1970–2011, fő.
Forrás: Az 1970–2011 közötti népszámlálások adatai, KSH, Budapest.

a területeken az ipari tevékenység (és ezáltal a foglalkoztatás) erőteljesebben megmaradhatott napjainkban is (pl. Grundfos, Tetrapak stb.).

Az ipari foglalkoztatottak számát a gazdaságilag aktív korúnak számító népességhez (dolgozó 18–60 évesek) viszonyítva megállapíthatjuk, hogy mindhárom településen az 1970-es 46–48%-ról 2011-re 16–20% körüli szintre csökkent az ipari foglalkoztatás, vagyis ez az ágazat jelentősen veszített korábbi foglalkoztatási pozíciójából. (2011-ben Biatorbágyon a gazdaságilag aktív népességnek csak a 20%-a, Törökbálinton 18%-a, Budaörsön pedig alig 16%-a dolgozott az iparban.)

A szolgáltató szektorban megfigyelhető foglalkoztatási trendek az ipari és mezőgazdasági folyamatok tükörképének tekinthetők. Amíg az előző két szektorra az elmúlt négy évtizedben a folyamatos csökkenés, a szolgáltató ágazatra a folyamatos növekedés volt a jellemző (19. ábra).

Az ipari és építőipari foglalkoztatáshoz hasonlóan itt is eltérés figyelhető meg a növekedés ütemében. Míg Budaörsön a vizsgált időszakban 2,5-szere-sére nőtt a szolgáltató szektorban foglalkoztatottak száma, addig Törökbálinton és Biatorbágyon a növekedés „csak” 2-szeres volt, amelynek fő oka e városok népességszámának gyarapodásában, valamint gazdaságuk szektorális átala-kulásában keresendő. A szolgáltató szektorban jellemzően csak az 1990-es gazdasági rendszerváltozást követően figyelhető meg jelentős növekedés mindhárom településen. Ekkor kezdődnek meg ugyanis azok a – jellemzően kereskedelmi és egyéb szolgáltató ágazati – beruházások, amelyek a városok foglalkoztatási szektorának jelenlegi karakterét adják.



19. ábra. A szolgáltató szektorban foglalkoztatottak számának változása, 1970–2011, fő.
 Forrás: Az 1970–2011 közötti népszámlálások adatai, KSH, Budapest.

Már 1970-ben is a foglalkoztatottak mintegy harmada dolgozott a terciér szektorban, azonban ez az érték 2011-re már elérte a 80%-ot, vagyis minden 5 dolgozóból 4-en valamiféle szolgáltató jellegű ágazatban tevékenykedtek.

A szélsőségesen magas terciér foglalkoztatotti arány azoknak a jelentős szolgáltató központoknak (is) köszönhető, amelyek a dezurbanizációs folyamat jó példaként már nem a fővárosban, hanem annak közvetlen agglomerációjában építették fel nagy kapacitású és sok embert foglalkoztató objektumaikat. Kitűnő példa erre Magyarország egyik jelentős mobiltávközlési szolgáltatója, a Telenor, amely 2009-ig Budaörsön működött, majd Törökbálinton építette fel világviszonylatban környezetbarátnak és modernnek számító saját épületét (Telenor Ház).

A beruházás jól szemlélteti azt a folyamatot, amelynek keretében a vizsgált városok – különösen az utóbbi évtizedben – már nem csak alvóvárosokként funkcionálnak, hanem olyan fontos szolgáltató központok, amelyek nemcsak a környék gazdasági arculatát változtatják meg, hanem a foglalkoztatási viszonyokat és az ingavándor forgalmat is. Napjainkban már nemcsak a fővárosba irányuló ingázás jelentős, hanem az onnan kifelé irányuló ingavándor-forgalom is, amely jelentős terhet ró a közlekedési hálózatra, a helyi infrastrukturális hálózatokra egyaránt.

A települések ingavándor-forgalma

A vizsgált településeken a lakosság jelentős részénél a földrajzi térben különválnak a lakó- és a munkahely, vagyis a munkavállalók más településen élnek, mit ahol dolgoznak. Mivel a szuburbanizáció jelensége és motorizáció (a személygépkocsik

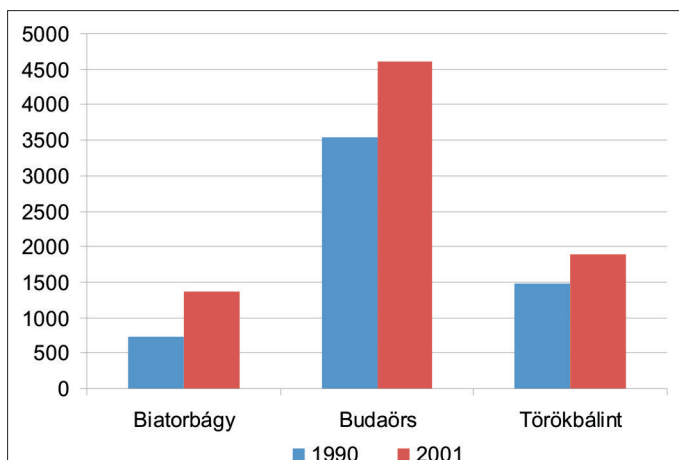
számának gyorsütemű növekedése) tömeges méretekben csak az 1980-as évektől figyelhető meg a fővárosban és környezetében, ezért a rendelkezésünkre álló adatok segítségével 1990-től tudjuk nyomon követni a vizsgált települések foglalkoztatási sajátosságait három adatsor segítségével. Ennek keretében áttekintjük a lakóhelyükön dolgozók és a más településre eljáró dolgozók számának alakulását, valamint megvizsgáljuk, hogy Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy, mint munkahelyek (telephelyek) mennyire vonzó célpontok a térségben lakók számára.

Az aktív (dolgozó) helyi lakosság többsége még napjainkban is ingázik, elsősorban Budapestre (20., 21. ábra). A 2001-es népszámlálás ingázásra vonatkozó adatai szerint Biatorbágyról ekkor mintegy 2000 fő járt el naponta más településre dolgozni, míg „mindössze” 1300 helyi lakos talált a településen munkát. Budaörsön ekkor az ingázók, illetve helyben dolgozók száma 6400 fő, illetve 4600 fő volt. Törökbálint esetében a megfelelő értékek 2800 fő, illetve 1900 fő.

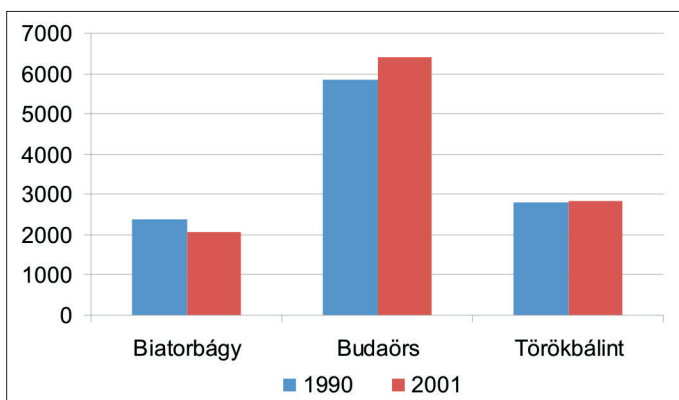
A 20. és 21. ábra rámutat, hogy egy évtized alatt a kisvárosok saját foglalkoztatási potenciálja jelentősen bővült, ami az 1990-es években végzett jelentős beruházásoknak volt köszönhető. A lakóhelyükön dolgozók száma 10 év alatt Biatorbágyon 87%-kal, Budaörsön 30%-kal, Törökbálinton pedig 28%-kal emelkedett, vagyis a helyi foglalkoztatás jelentősége nőtt, miközben az ingázás relatív helyzete romlott (1990-hez képest 2001-re Biatorbágyon 13%-kal csökkent, Budaörsön 10%-kal nőtt, míg Törökbálinton alig 1,5%-kal nőtt az elingázók száma. Összességében megállapítható, hogy a vizsgált agglomerációs kisvárosok, mint a beruházások számára vonzó telephelyek olyan helyi foglalkoztatási kapacitásokkal rendelkeznek, amelyek a helyi lakosság egyre szélesebb rétegeinek képesek helyben munkalehetőséget biztosítani.

A helyi foglalkoztatás bővülése több szempontból is nagymértékben elősegíti a lakosság életszínvonalának emelkedését: a helyben dolgozóknak nem kell hosszú időt utazással tölteni, a helyi szolgáltatások színvonala javul és választéka bővül, az önkormányzati bevételek növekednek, amely révén a közszolgáltatások színvonala is emelkedik.

A városok helyi munkaerőpiacának erejét és vonzerejét a más településekről Biatorbágyra, Törökbálintra és Budaörsre járó munkavállalók számának alakulása illusztrálja leginkább. Természetesen a három városnak – eltérő méretük, valamint az agglomerációs zónában elfoglalt különböző helyük okán – nem azonos a foglalkoztatási kapacitása. Biatorbágyon 1990-ben szinte alig volt más településről bejáró foglalkoztatott, Budaörs már 1990-ben is 6000 munkavállalót vonzott, többet, mint ahányan eljártak a városból más településekre munkát vállalni. 2001-re azonban látható módon mindhárom település foglalkoztatási vonzereje jelentősen javult: Biatorbágyon 617%-kal (!), Budaörsön 57%-kal, Törökbálinton 66%-kal nőtt a más településekről bejáró foglalkoztatottak száma (22. ábra).



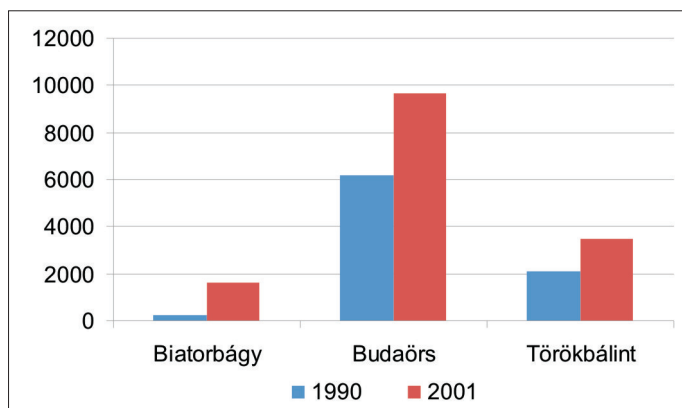
20. ábra. A lakóhelyükön dolgozók száma 1990-ben és 2001-ben, fő. Forrás: Az 1990. és 2011. évi népszámlálások adatai, KSH, Budapest



21. ábra. A naponta ingázók (eljárók) száma 1990-ben és 2001-ben, fő. Forrás: Az 1990. és 2011. évi népszámlálások adatai, KSH, Budapest

Ez a trend 2001 és 2011 között tovább folytatódott, azaz erősödött a helyi foglalkoztatás, jelentősen bővült a városok helyi munkaerőpiaca, ezáltal nőtt a környékbeli településekről bejárók száma, míg az ingázók (más településeken munkát vállalók) aránya csökkent.

Összefoglalásként a vizsgált települések munkaerőpiaci trendjeinek elemzése során megállapítható, hogy Biatorbágy, Budaörs és Törökbálint egyaránt erős helyi gazdaságú kisvárosok, amelyek napjainkban nem pusztán a főváros agglomerációs körzetében található „alvóvárosok”, hanem dinamikus,



22. ábra. A naponta bejárók száma 1990-ben és 2001-ben, fő. *Forrás:* Az 1990. és 2011. évi népszámlálások adatai, KSH, Budapest

sokszínű gazdasággal és helyi társadalommal rendelkező települések, amelyek számos szállal kötődnek egymáshoz és a térséghez, aktív szerepet vállalva ezzel a teljes budapesti agglomerációs zóna további fejlődésében.

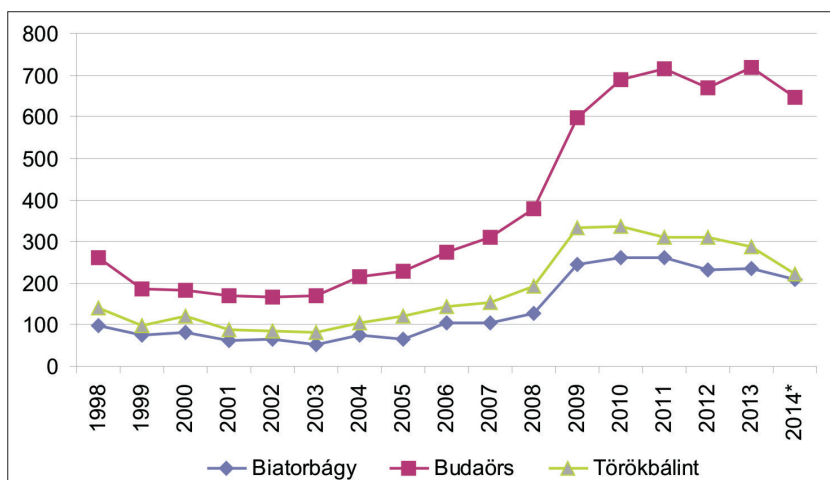
A munkanélküliség alakulása és szerkezeti jellemzői

A foglalkoztatási viszonyok mellett szükséges áttekinteni a települések munkanélküliségi statisztikáit, mivel a 2008-ban kirobbant pénzügyi és gazdasági válság következtében napjainkra jelentősen átalakultak a korábban megfigyelhető kedvező trendek. A munkanélküliség, még az olyan dinamikus gazdasági életet mutató településeken is komoly problémává vált, amelyekre az ilyen természetű gondok korábban nem voltak jellemzőek.

A három vizsgált település munkanélküliségi mutatói 1998 és 2008 között szinte együtt mozogtak, majd a Budaörsöt erősebben sújtó gazdasági válság hatására ott jelentős emelkedés következett be a munkanélküliek számában (23. ábra).

Az országos trendeknek megfelelően a munkanélküliség alakulásában a három kisváros esetében is négy fő szakasz különíthető el:

- Az 1990-es évek közepétől a 2000-es évek közepéig tartó, alacsony munkanélküliséggel jellemezhető időszak;
- A 2000-es évek közepétől induló, a mutató lassú növekedését jelző időszak (2004–2008);
- A pénzügyi és gazdasági válság kirobbanását követően a munkanélküliség gyors növekedését mutató időszak (2008–2010);



23. ábra. A munkanélküliek számának alakulása, 1998–2014, fő. *2014 május.
 Forrás: Településsoros munkanélküliségi statisztika. KSH, TEIR, ÁFSZ

– A mutató értékeinek stagnálását és/vagy lassú csökkenését eredményező időszak (2010–2014).

Természetesen az aktív korú lakosok számához viszonyítva még 2010-ben, a válságot követő legrosszabb időszakban sem érte el a 4%-ot a munkanélküliségi ráta, miközben az ország más településein 20–30%-os munkanélküliség is megfigyelhető volt, azonban a növekedés – különösen Budaörs vonatkozásában – szembetűnő.

A munkanélküliek számának növekedéséhez nemcsak a helyben élők munkahelyének elvesztése járult hozzá, hanem feltehetően a fővárosból a budaörsi, biatorbágyi, törökbálinti külterületekre költöző alacsony jövedelmű, gyakran komoly megélhetési problémákkal küzdő népesség számának növekedése is. A munkanélküliség 2011–2012-től megfigyelhető szerény csökkenése viszont már azt jelzi, hogy a helyi gazdaság lassú ütemben, de újra növekedési pályára áll, és ezáltal képes lesz a korábban munkanélkülivé váló lakosság egyre nagyobb része számára újra megélhetést biztosítani.

Közüktatási helyzetkép

A három vizsgált város iskolázottsági mutatóit és oktatási sajátosságait bemutató elemzésünk során elsőként 1970-től 2011-ig eltelt négy évtized sajátosságait áttekintve értékeljük a lakosság iskolázottságában bekövetkező változásokat, majd a helyi bölcsődei, óvodai, általános és középiskolai oktatás helyzetének változásait elemizzük. Végezetül a nemzetiségi oktatás jellemzőit mutatjuk be. Arra kívánunk rámutatni, hogy az intenzív agglomerációs folyamatok és az elmúlt évtizedekben bekövetkező jelentős társadalmi és gazdasági átalakulás milyen módon jelent meg lokálisan, Biatorbágy, Budaörs és Törökbálint iskolázottsági mutatóiban és oktatási viszonyaiban.

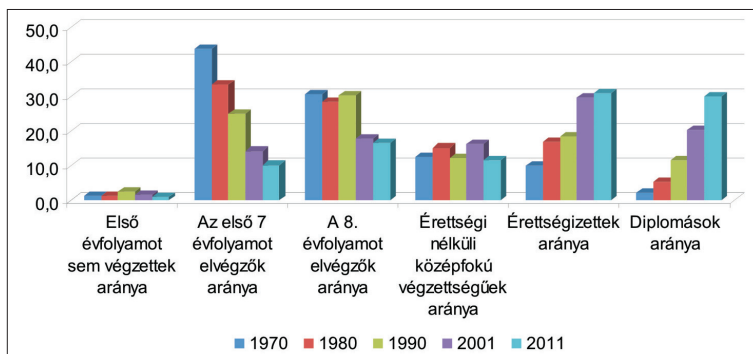
A KSH népszámlálási és területi statisztikai adatainak felhasználásával, valamint számos, a helyi önkormányzatoknál, kisebbségi önkormányzatoknál és iskolákban végzett, személyes interjú lebonyolítását követően azt kívánjuk bemutatni, hogy a gyors ütemű társadalmi és gazdasági átalakulás milyen módon képeződött le a helyi társadalom iskolai végzettségében, a helyi oktatás minőségi és mennyiségi sajátosságaiban.

Értékelő elemzésünkben kitérünk a mennyiségi változások (népességnövekedés, az iskoláskorú népesség számának gyors emelkedése) pozitív és negatív hatásainak bemutatására. Szekunder adatforrásaink, interjúink és terepbejárásaink tapasztalatainak felhasználásával bemutatjuk, hogy a gyors agglomerációs fejlődés milyen sajátos előnyöket hozott, illetve hátrányokhoz vezetett az oktatás és a képzés területén, valamint a kisebbségi nevelésben. Vizsgálatunk felöleli a teljes gondozási-nevelési (bölcsőde, óvoda), valamint oktatási rendszert (általános és helyi középszintű oktatás), illetve az idegen nyelven folyó kisebbségi oktatást is.

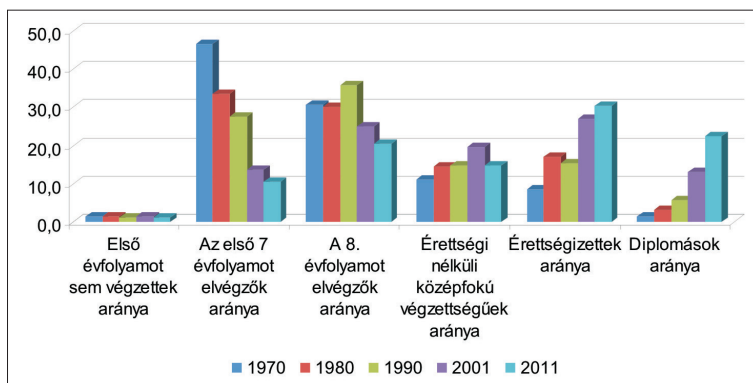
A lakosság iskolai végzettségének alakulása

A vizsgált településeken élők iskolai végzettségét az elmúlt 5 népszámlálás adataira támaszkodva vizsgáljuk. Az iskolai végzettségek arányainak elemzésekor minden esetben a megfelelő 7 évesnél idősebb népesség a viszonyítási alap.

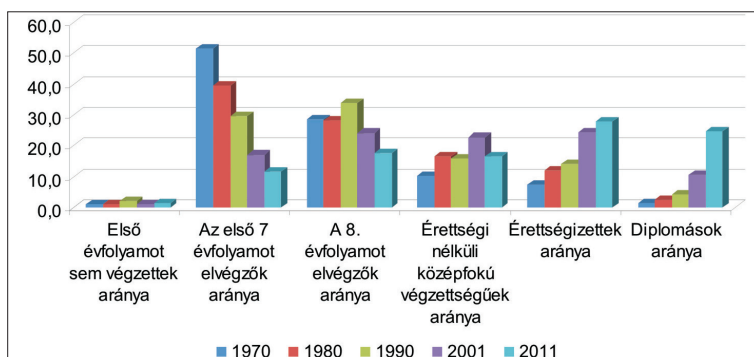
Mindhárom település esetében megállapítható, hogy az elmúlt 40 évben – az országos trendeknek megfelelően – folyamatosan és jelentős mértékben csökkent az általános iskolát elhagyók (1–7. osztályból kilépők) aránya, hasonlóan a csupán 8 osztályt elvégzettek arányához. Ezzel párhuzamosan folyamatos növekedést mutat a középfokú és különösen a felsőfokú végzettségűek aránya. Az érettségi nélküli középfokú végzettséggel (szakmunkások) rendelkezők aránya a 7 évesnél idősebb népesség körében az elmúlt 40 év során nem változott jelentős mértékben a három településen (24–26. ábra).



24. ábra. A 7 évesnél idősebb népesség iskolai végzettségének alakulása a megfelelő korosztály %-ában Budaörsön, 1970–2011



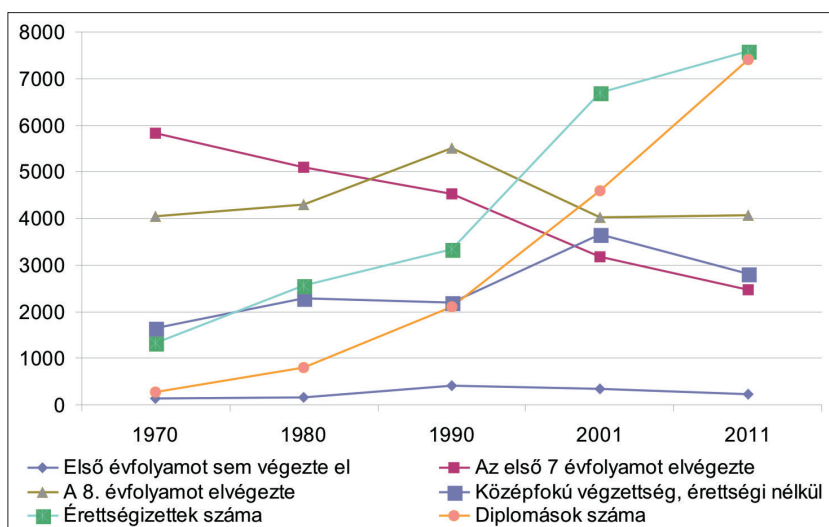
25. ábra. A 7 évesnél idősebb népesség iskolai végzettségének alakulása a megfelelő korosztály %-ában Törökbálinton, 1970–2011



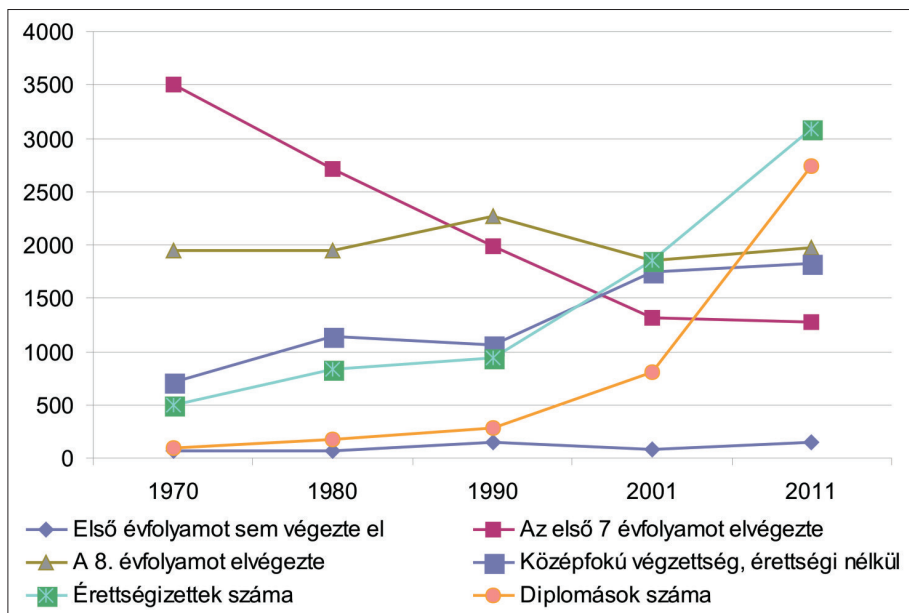
26. ábra. A 7 évesnél idősebb népesség iskolai végzettségének alakulása a megfelelő korosztály %-ában Bátorbágyon, 1970–2011

Az ábrákból megállapítható, hogy a három településen hasonló trend érvényesült, bár attól kisebb-nagyobb, ám lényeges eltérések is megfigyelhetők. Míg a budaörsi diplomások aránya 2011-re elérte a megfelelő korosztályba tartozó lakónépesség 30%-át, addig a másik két településen ez az arány csak 20% körüli volt. A fővároshoz legközelebb fekvő, az agglomerációs hatásoknak legrégebben kitett, vitathatatlanul legkedvezőbb fekvésű Budaörsön a felsőfokú végzettségűek aránya mintegy 10 százalékponttal meghaladja a másik két település hasonló adatát. Az eltérés oka vélhetően az előbb említett főváros közelségében, és az ebből származó lokációs előnyökben keresendő. Budapest szomszédsága évtizedek óta vonzó az agglomerációba költöző, magas jövedelmű és magas presztízsű népesség számára, ami 2011-re már markánsan megjelent a népszámlálási adatokban is. Természetesen a másik két település népességének felsőfokú iskolai végzettségi értékei csak a Budaörssel való összehasonlításban tűnnek alacsonynak, a 22–24%-os arány az országos átlagot (17%) lényegesen meghaladja.

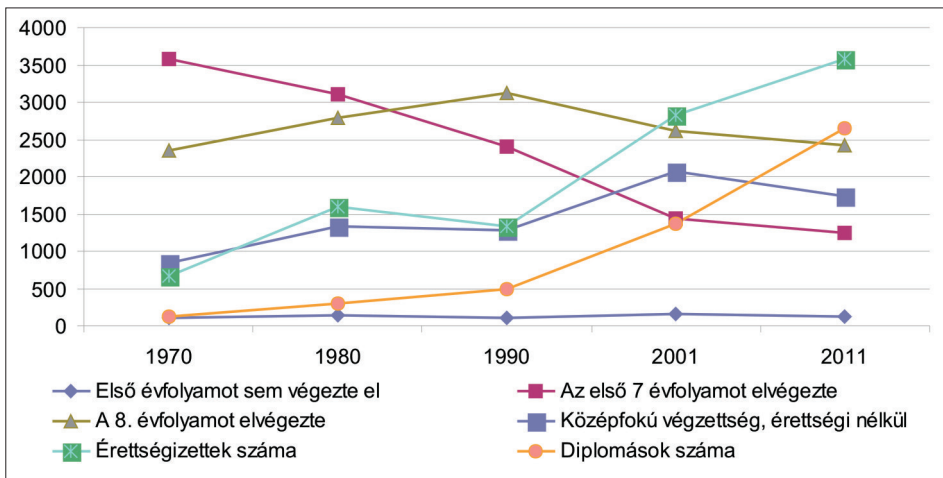
A népesség iskolai végzettségének arányai jól mutatják az 1970-es évek óta eltelt mintegy 40 évben az oktatás felértékelődését és a népesség iskolai végzettségének javulását. Az arányszámok azonban nem tükrözik vissza a vizsgált településeken történt jelentős népességszám növekedést, és a különféle iskolai végzettségű lakosságcsoportok nagyságának alakulását. Mivel a három városban hasonló jellegzetes trendek figyelhetők meg, azonban több eltérés is azonosítható, ezért a továbbiakban mindhárom település adatait bemutatjuk vizuálisan (27–29. ábra).



27. ábra. A 7 évnél idősebb népesség számának iskolai végzettség szerinti változása Budaörsön, 1970–2011



28. ábra. A 7 évnél idősebb népesség számának iskolai végzettség szerinti változása Biatorbágyon, 1970–2011



29. ábra. A 7 évnél idősebb népesség számának iskolai végzettség szerinti változása Törökbálinton, 1970–2011

Az ábrákon jól látható, hogy a népességszám emelkedése révén az egyes végzettség-kategóriákhoz tartozó népességcsoportok abszolút értékei (az adott végzettségű lakosok száma) ugyan sok tekintetben hasonló trendeket mutatnak, mint a népességarányos relatív mutatók (vö. 24–26. ábrák), azonban az abszolút számok fontos további tanulságok forrásai.

Budaörs, Biatorbágy és Törökbálint adatait összevetve megállapítható, hogy mindhárom településen kevesebb, mint a felére csökkent az iskolai végzettség nélküliek (1–7 osztályt befejezők) száma. Ez azt jelenti, hogy Budaörs esetében 40 év alatt számuk 6000 főről 2480 főre, Biatorbágyon 3500 főről 1275 főre, Törökbálinton 3500 főről közel 1200 főre esett vissza. Ilyen módon az iskolai végzettség nélküli lakossági csoporthoz tartozók aránya is folyamatosan csökken, bár ez a csökkenés az elmúlt 10 évben lelassult.

Az általános iskolai végzettséggel rendelkezők teljes népességen belüli aránya is visszaesett, azonban számuk az elmúlt 40 év során stagnált mindhárom településen. 2011-ben Budaörsön mintegy 4000 főnek, Törökbálinton és Biatorbágyon kb. 2000–2000 főnek volt csak általános iskolai végzettsége.

A 24–26. ábrákon látható, hogy a szakmunkás végzettségűek aránya nem csökkent az elmúlt 40 év során, ami abszolút számukat tekintve emelkedést jelent (a népességnövekedés miatt). Számbeli növekedésük különösen 1990 és 2000 között volt jelentős. Az elmúlt évtizedben a növekedés vagy lelassult (Biatorbágyon), vagy negatívba fordult (Törökbálinton és Budaörsön). Fontos kiemelni, hogy létszámuk egyik településen sem érte el a vizsgált időszakban a 8 általános osztállyal rendelkezők számát, vagyis a szakképzetlen, alapkülső végzettségű népesség száma mindig meghaladta a vizsgált településeken a szakmunkás oklevéllel (szakmával) rendelkezők létszámát.

Az érettségivel és felsőfokú diplomával rendelkező népesség számának növekedése folyamatos és szinte töretlen volt az elmúlt évtizedekben. Megállapítható, hogy a szuburbanizációs folyamat keretében történt „kiköltözési hullámban” elsősorban a közép- és felsőfokú végzettséggel rendelkezők vettek részt, mivel elsősorban nekik volt olyan kedvező a jövedelmi helyzetük, hogy kertvárosokba költözhessenek.

A közép- és felsőfokú végzettséggel rendelkezők mennyisége az ezredforduló környékén haladta meg először az alapkülső végzettségűekét, azonban fontos újra kiemelni, hogy a felsőfokú és az érettségizett népességcsoportot létszámukat tekintve mindhárom településen a képzettség nélküli, csupán az általános iskola 8 osztályát elvégzett népesség követi. Véltetően közülük jelentős részt képviselnek az idősebbek, akik számára a közép- és felsőszintű oktatás tömegesen nem volt elérhető, illetve az akkori társadalmi normák és gazdasági elvárások sok esetben nem ösztönözték őket a továbbtanulásra.

Összességében megállapítható, hogy a vizsgált települések helyi társadalmának iskolai végzettsége kedvező tendenciát tükröz, azonban

figyelemre méltó az alacsony végzettségűek számának stagnálása (különösen a 8 osztállyal rendelkezőké). Vélhetően ez annak a következménye, hogy az elmúlt időszakban jelentős számú hátrányos helyzetű (több százas, akár ezres nagyságrendű) népesség telepedett le olyan külterületeken, ahol viszonylag alacsony áron juthattak ingatlanhoz és alacsony szinten tarthatók a megélhetési költségek. Ilyen területek Biatorbágyon a Katalin-hegy és a Peca-tó környéke, Törökbálinton a Pistály, Budaörsön a Frank-hegy. Ez a folyamat még e három relatív jó gazdasági helyzetben lévő településeken is felveti a területi szegregáció veszélyét.

Az oktatás és nevelés intézményrendszerének működési sajátosságai

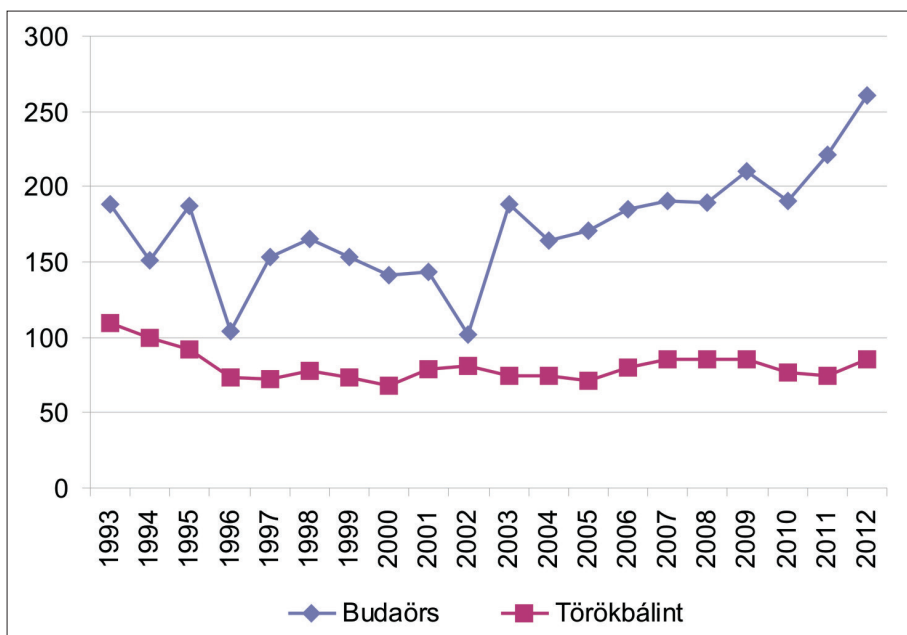
A vizsgált három település népessége iskolázottsági adatainak elemzését követően a teljes nevelés-oktatási intézményrendszer sajátosságait érdemes áttekinteni. A jelentős agglomerációs nyomásnak kitett településeken általában problémát jelent a tágabb értelemben vett infrastruktúra (vonalas, oktatási, egészségügyi stb.) népességnövekedéssel megegyező ütemű fejlesztése, a folyamatosan növekvő helyi igények és a rendelkezésre álló kapacitások összehangolása.

Emiatt célszerű megvizsgálni, hogy a három kisvárosban hogyan változott az elmúlt bő évtizedben az oktatási-nevelési intézményrendszer kapacitása, valamint milyen ütemben nőtt az azt igénybe venni kívánó gyermeklétszám. Elemzésünkben nemcsak a KSH adatait, hanem helyi, iskolaigazgatókkal, óvoda és bölcsődevezetőkkel készített interjúkat is felhasználunk.

A *bölcsődék* két szempontból is fontos szerepet játszanak a települések életében. Egyrészt fontos gondozási feladatuk okán, másrészt pedig a munkaerőpiacra gyakorolt áttételes hatásuk miatt. Napjainkban különösen fontosak a munkájukat megtartani, karrierjüket továbbépíteni szándékozó nőknek azért, hogy relatíve rövid GYES-GYED időszak után újra vissza tudjanak térni a munka világába, megtartva korábbi pozíciójukat, jövedelemszintjüket. 2014-ben mindhárom vizsgált településen működtek bölcsődék (Budaörsön kettő is), a rendelkezésre álló adatok (2012-ig) azonban még a 2012 őszén megnyitott biatorbágyi Gólyafészek Bölcsőde mutatóit nem tartalmazták.

A bölcsődék kapacitás-aadatait és a beírt gyerekek számát elemezve megállapítható, hogy mindhárom településen a jelentős kapacitás-bővítések ellenére folyamatosan jelentős mértékű (1,5–2-szeres) a túljelentkezés, vagyis a rendelkezésre álló bölcsődei kapacitások (2012-ben Budaörsön 260, Biatorbágyon 72, Törökbálint 80 bölcsődei férőhely volt) teljes mértékben kihasználtak, és további igény jelentkezik a lakosság részéről (30. ábra).

A helyben készített interjúink során kiderült, hogy elsősorban a magasabb jövedelemmel rendelkező, illetve munkahelyüket féltő nők veszik igénybe a bölcsődék szolgáltatásait a gyermek jellemzően 1–3 éves kora között, azonban



30. ábra. A bölcsődébe beírt gyerekek számának alakulása, 1993–2012, fő

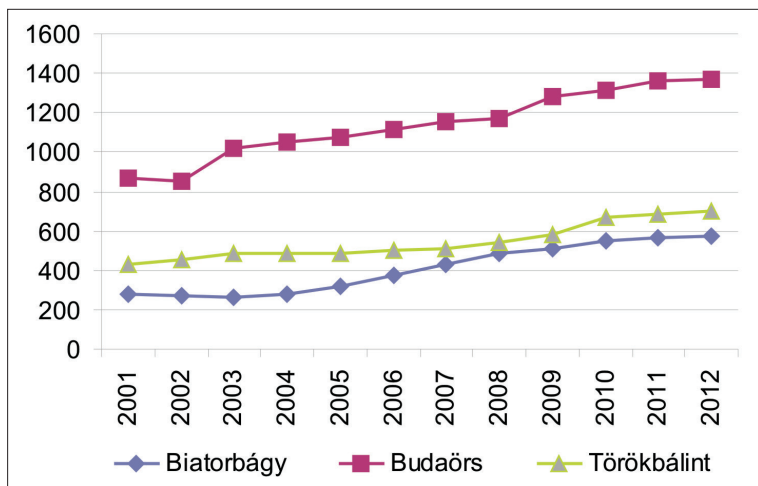
előfordul, hogy 1 évesnél fiatalabb kisgyermek is bölcsődébe kerül, ha a szülők munkakörülményei úgy kívánják. A folyamatos bölcsődei kapacitáshiány kezelésében a családi napközik jelentenek átmeneti megoldást, amelyekben maximum 7 kisgyermek nappali ellátására van lehetőség a családi napközit működtető non- vagy for-profit vállalkozás, egyház stb. részéről. A magas (50–80 ezer Ft/hó/gyermek) térítési díjak miatt ez a megoldás elsősorban csak a tehetősek számára jelenthet megoldást.

Az *óvodai ellátásnak* is a bölcsődeihez hasonló problémákkal kell szembenéznie mindhárom településen. A folyamatos lakosságszám-emelkedéssel párhuzamosan természetesen nőtt az igény az óvodai kapacitások növelésére is. Az ezredforduló (2001) és a 2012-es adatok összehasonlítása során jól látható a 10 év alatt történt jelentős kapacitás-bővülés mind az óvodák, mind pedig a férőhelyek számát illetően (19. táblázat).

A vizsgált bő évtizedben mindhárom településen 1,5–2-szeres óvodai kapacitásbővítés következett be, azonban ez sem tudott lépést tartani a növekvő igényekkel. Biatorbágyon és Budaörsön is 100%-os kapacitáskihasználás felett működnek az óvodák, Törökbálinton pedig a rendelkezésre álló 744 férőhelyből 701-et használtak ki 2012-ben (vö. 19. táblázat, 31. ábra).

19. táblázat. Az óvodai kapacitások változása				
Település	Óvoda, db	Férőhely, fő	Óvoda, db	Férőhely, fő
	2001		2012	
Biatorbágy	3	240	5	510
Budaörs	8	853	11	1268
Törökbálint	5	387	6	744

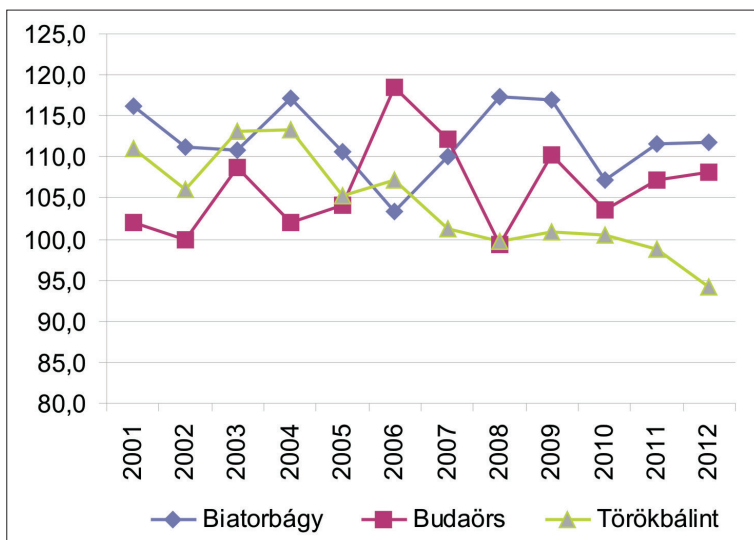
Forrás: KSH, TEIR



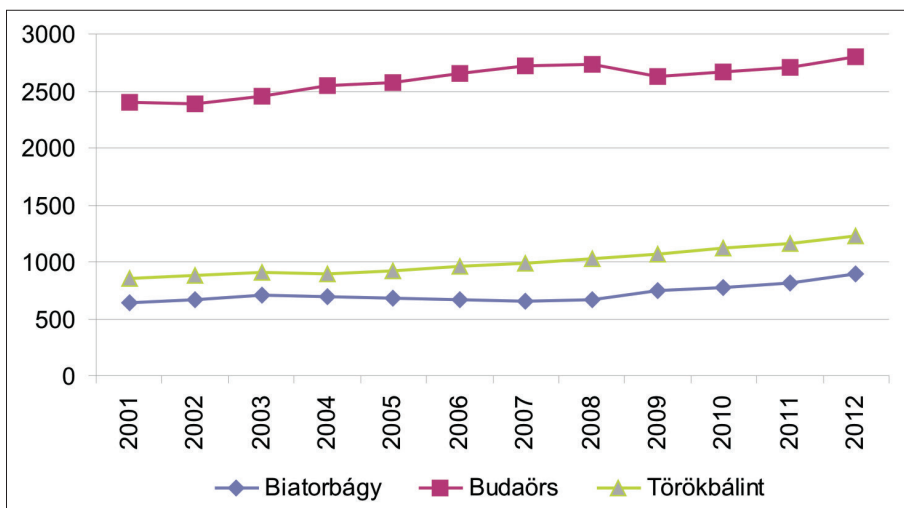
31. ábra. Az óvodába beírt gyerekek számának alakulása, 2001–2012, fő

A három város óvodai kapacitásai lényegében az elmúlt évtizedben 100% feletti mértékben voltak kihasználva (32. ábra). Bár a törökbálinti kapacitásbővítések eredményeként ott sikerült ugyan 2012-re 94%-os kihasználtsági szintre csökkenteni az összevont mutató értékeit, azonban a helyi lakosság által preferált óvodák (pl. Csupaszív Német Nemzetiségi Óvoda) napjainkban is a 25 fő/év kapacitáskorlát felett vesz fel gyermekeket.

Az általános iskolákban is – hasonlóan az óvodákhoz és a bölcsődékhez és összhangban a vizsgált települések növekvő népességszámával – folyamatosan emelkedik a tanulók létszáma. A növekedés üteme nem olyan mértékű, mint az előbb vizsgált két esetben, azonban megállapítható, hogy a 2001 és 2012 közötti bő évtizedben Budaörsön 16%-os, míg Törökbálinton 43%-os, Biatorbágyon 38%-os létszám emelkedés volt megfigyelhető (33. ábra). A lassabb ütemű bővülés oka az, hogy a 8 osztályos képzésen (nagyobb osztály létszámok, több évfolyam) lassabban „vonul végig” a gyorsütemű népességnövekedésből fakadó diáklétszám emelkedés.



32. ábra. Az óvodai kapacitás-kihasználtság változása, 2001–2012, %



33. ábra. Az általános iskolába beírt gyermeklétszám változása, 2001–2012, fő

A kapacitás-bővítésre vonatkozó igények a településeken nem elsősorban új iskolák nyitásában jelentek meg, hanem a meglévő intézmények optimalizálásában, fejlesztésében, új épületek és osztálytermek létrehozásában.

A három település közül csak Biatorbágyon nőtt az általános iskolák száma (2-ről 6-ra), és jelentek meg új, magán és egyházi fenntartású alapfokú oktatási intézmények 2001 és 2012 között. Törökbálinton nem változott az iskolaszám (2 van belőlük), Budaörsön pedig koncentrációs folyamat zajlott le, a korábbi 8 iskola helyett 6 működik a településen.

A dinamikus diáklétszám-bővüléssel párhuzamosan elsősorban Biatorbágyon és Törökbálinton létesültek új osztálytermek, Budaörsön 2001–2012 között még csökkent is eggyel a rendelkezésre álló tantermek száma. Biatorbágyon 33-ról 41-re (mintegy 24%-kal), Törökbálinton 41-ről 55-re (mintegy 28%-kal) nőtt a tantermek száma.

Fontos azonban kiemelni az oktatás mennyiségi mutatóin túl a minőségi változásokat is. Biatorbágyon a helyi önkormányzat nem tudott végleges megoldást találni a gyorsütemű diáklétszám növekedés kezelésére, ezért az állami oktatási intézmények mellett megjelentek egyházi (református) és alapítványi alternatív alapfokú oktatást biztosító intézmények is.

A Ritsmann Pál Német Nemzetiségi Általános Iskola és a Biatorbágyi Általános Iskola több párhuzamos osztályt indít minden évben, amelyek közül többen az iskolák által bérelt átmeneti, konténer-osztályokban kerülnek elhelyezésre. A konténer-osztályok csak abban az esetben vonhatók ki az oktatásból, ha jelentős kapacitás-bővítő beruházásra kerül sor a településen.

Amíg Biatorbágyon a meglévő kapacitások hiánya, addig Törökbálinton a jelentős új kapacitásbővítő beruházások okoztak gondot az utóbbi években a fenntartó önkormányzat számára. Törökbálinton főként a helyi iparüzési adóbevételek jelentős növekedéséből (pl. Telenor központ megnyitása) a város adóbevétele éves szinten a 2000-es évek végén a 8 milliárd Ft-ot is elérte. Azóta a gazdasági válság és az adófizetés szabályaiban bekövetkező változás miatt jelentősen csökkent (mintegy 4 milliárd Ft-ra) a helyi adóbevétel. Az előző évtized végén – a magas adóbevételeknek köszönhetően – új, 16+8 tantermes iskola építéséről döntött az önkormányzat, amelyet PPP-konstrukció keretében finanszíroztak. Az időközbeni adóváltozások és a válság miatt lecsökkent adóbevételek finanszírozási gondot okoztak az iskola építésének befejezésében, amelyre az oktatási intézmények állami fenntartásba vétele jelentett megoldást. A KLIK (Klebersberg Intézményfenntartó Központ) fenntartásába került Bálint Márton Általános Iskola és Középiskola jelentős állami támogatással tudta befejezni az új, modern, komoly sportkapacitásokkal rendelkező épületének kivitelezési munkálatait. Az új iskola, amely megoldotta a város iskolai férőhely kapacitás-problémáit, a 2013-as tanévben nyitotta meg kapuit.

Budaörsön – szemben a másik két településsel – kapacitásbővítő beruházásra ugyan nem került sor, azonban komoly forrásokat fordított a város iskolái fejlesztésére. A Bleyer Jakab Általános Iskola jelentős felújításon esett át, az I. sz. Budaörsi Általános Iskola új, modern épületben kapott helyet. Ezzel együtt az emelkedő diáklétszám a stagnáló kapacitások (osztálytermek)

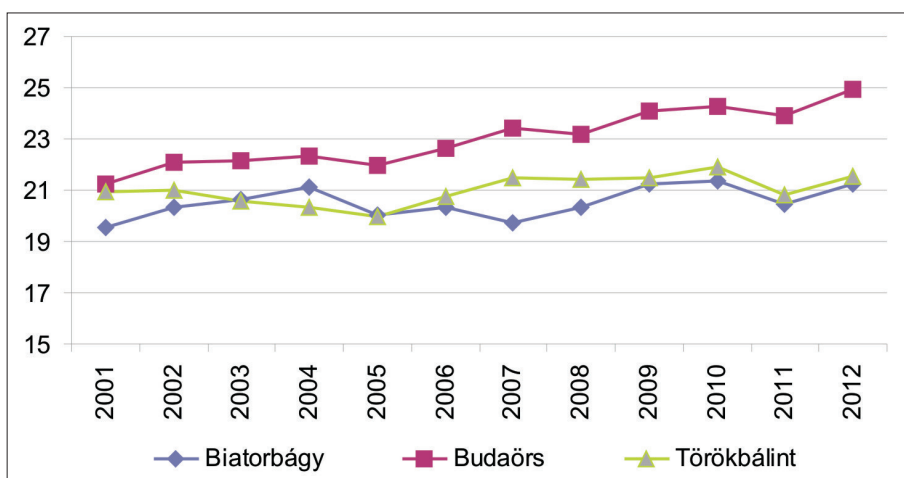
mellett lassan növekvő osztálylétszámokat eredményezett, amelynek az oktatási munka minőségére lehet hatása (34. ábra).

Középfokú oktatási intézmény csak Törökbálinton és Budaörsön működik. Törökbálinton a Bálint Márton Általános Iskola és Középiskola biztosít helyben oktatást 1 gimnáziumi és egy szakközépiskolai osztályban, utóbbiban informatika és vendéglátóipari specializációval. A középiskola diákjainak fele helyi, másik fele a környék településeiről érkezik, jelentős részben Érdről, ahol a középszintű oktatás jelentős kapacitásgondokkal küzd.

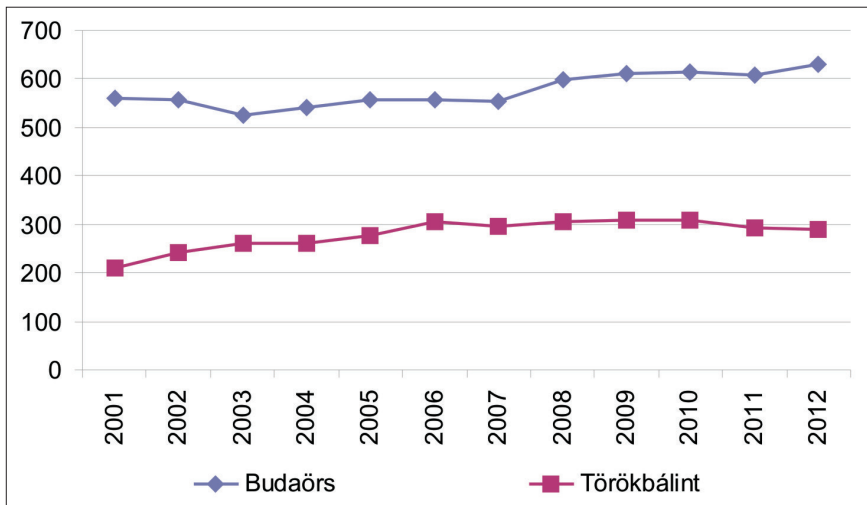
Budaörsön két középfokú oktatási intézmény működik. Az állami fenntartású Illyés Gyula Gimnázium a térség egyik legelismertebb középfokú oktatási intézménye, a mintegy 600 diákkal és 70 tanárral működő gimnázium az országos ranglista 17. helyét foglalja el. A diákok mintegy fele helyi, negyede budapesti, további negyede pedig a térségből jár be, összesen mintegy 60 településről. A diákok 90%-a budapesti egyetemeken tanul tovább. A gimnázium OKJ-s képzéseket is indít közgazdaságtan és vizuális kultúra területeken.

A Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium Budaörsi Tagintézményének fenntartója a Magyar Bencés Kongregáció. A pannonhalmi székhelyű iskola budaörsi tagintézménye elsősorban informatikai és ügyviteli szakképzést folytat, valamint érettségire épülő OKJ-s képzéseket indít, továbbá eladó és számítógép szerelő képesítéseket adó esti képzéseket folytat. Diákjainak száma mintegy 150 fő.

Az alapfokú oktatási, képzési területtel szemben a középfokú oktatás létszáma sem Törökbálinton, sem Budaörsön nem változott jelentősen az utóbbi években. Előbbi településen mintegy 300 fő, utóbbiban pedig mintegy 600 fő vesz részt az oktatásban (35. ábra).

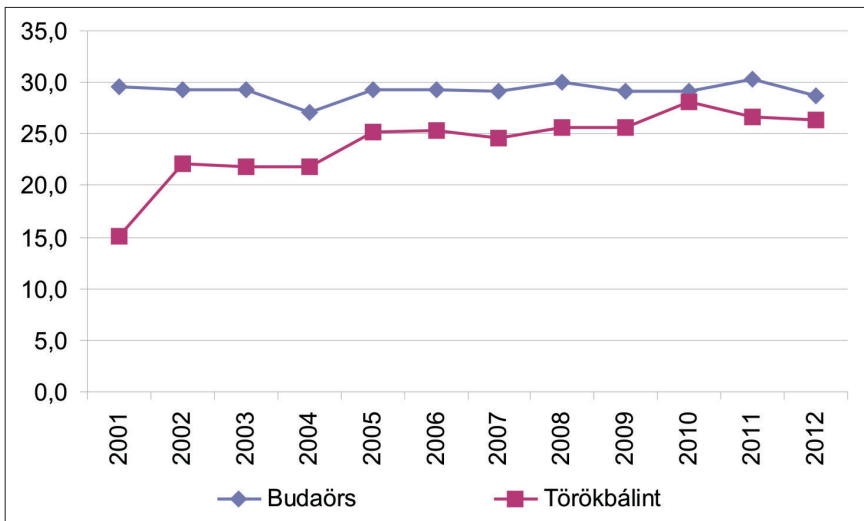


34. ábra. Az általános osztályméret alakulása az általános iskolákban, 2001–2012, fő/osztály



35. ábra. A középiskolákban tanulók számának alakulása, 2001–2012, fő

A középiskolai képzések sikerességét mutatja, hogy a törökbálinti Bálint Márton Iskola középiskolai képzésének népszerűsége jelentősen nőtt beindítását követően, napjainkban az átlagos osztálylétszám a 26–28 fő között változik. A budaörsi Illyés Gyula Gimnázium magas színvonalú képzésére mintegy 5-szörös túljelentkezés volt az utóbbi években. A 30 fős osztálylétszámok a képzési színvonal magasán tartásának határait feszegetik (36. ábra).



36. ábra. Egy középiskolai osztályban tanulók átlagos száma, 2001–2012, fő/osztály

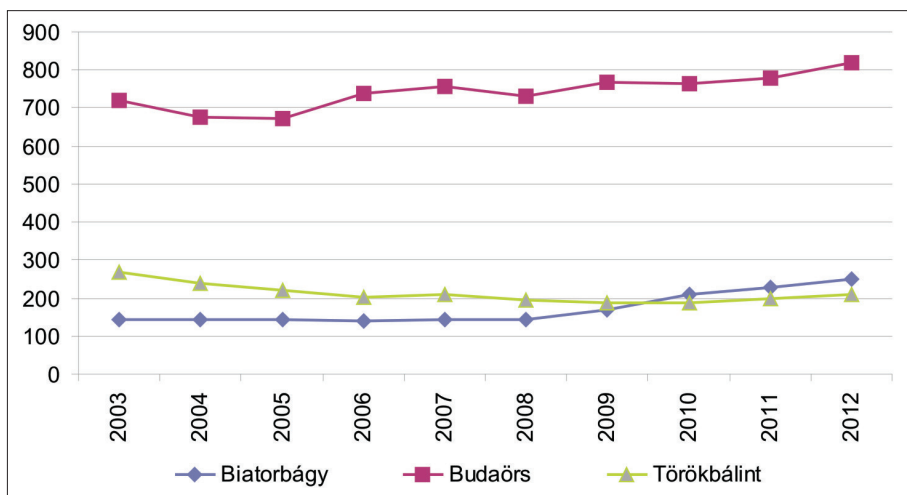
A nemzetiségi oktatás és nevelés jellemzői

Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy egyaránt komoly német nemzetiségi hagyományokkal rendelkezik, ezért fontos a német nyelven folyó oktatás sajátosságainak elemzése. A nemzetiségi nevelés mindhárom településen mind az óvodai, mind pedig az általános iskolai képzésben jelen van, a helyi német nemzetiséghez tartozók, valamint a gyermekeiket nemzetiségi oktatásban részesíteni kívánó szülők minden településen találnak erre alkalmas intézményt.

Biatorbágyon a Pitypang Óvodában, Törökbálinton a Csupaszív Német Nemzetiségi Óvodában, Budaörsön a Zippel-Zappel Nemzetiségi Óvodában van lehetőség a német nyelv és nemzetiségi kultúra gyermekkorban történő megismerésére. Általában mind az óvodákra, mind pedig az általános iskolákra jellemző, hogy a német nemzetiségi gyökerekkel rendelkező szülők, de a hasonló hagyományokkal nem rendelkezők között is népszerű a nemzetiségi nevelés előnyben részesítése, mivel így lehetősége van a beírt gyerekek számára a német nyelv és kultúra korai elsajátítására.

Biatorbágyon a Ritsmann Pál Német Nemzetiségi Iskola, Budaörsön a Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola biztosítja az emelt óraszámú német nyelvű nevelést (ennek keretében több tárgy német nyelven történő oktatása is megvalósul), míg Törökbálinton a Zimándy Ignác Általános Iskola német nemzetiségi tanítót biztosít a kisebbségi kultúra sajátosságainak megismerésére, a német mint idegen nyelv oktatása mellett.

A nemzetiségi oktatásban résztvevők száma Biatorbágyon és Törökbálinton mintegy 200 fő, Budaörsön ennek négyszerese (37. ábra). 2012-ben Biatorbágyon



37. ábra. Nemzetiségi oktatásban részesülő általános iskolások száma, fő

az összes általános iskolás 28%-a, Törökbálinton 17%-uk, Budaörsön pedig 29%-uk vett részt nemzetiségi nevelésben, oktatásban. Az ábra adatai szerint a nemzetiségi nevelés népszerűsége lassan növekszik, s ebben fontos szerepe lehet a nemzetiségi öntudat erősödésének, valamint a német nemzetiségi kultúra és nyelv ismeretéből származó előnyöknek egyaránt.

Az oktatás, képzés sajátosságait, valamint a három vizsgált város képzettségi adatait elemezve megállapítható, hogy – ellentétben az ország településeinek többségével és az országos trendekkel – Biatorbágyon, Törökbálinton és Budaörsön a bölcsődei és óvodai nevelés, valamint az alap- és középfokú oktatás kedvező helyzetben van mind az intézményi infrastruktúra színvonala, mind pedig a létszámok vonatkozásában. A gyorsütemű népességnövekedés okozta negatív hatásokat (túlzsúfoltság, infrastrukturális hiányosságok) a települések kisebb részben átmeneti (konténerek), nagyobb részben végleges megoldásokkal (új tantermek, épületek) kezelni tudták. A települések oktatási intézményei számos esetben nem csak a helyi, hanem a térségi fiatalok számára is vonzó oktatási környezetet biztosítanak.

A helyi önkormányzatok, valamint egyházi és magánintézmények egyaránt jelentős forrásokat rendeltek az oktatás színvonalának javítására, amelynek hatásai nem csak az oktatás fizikai hátterének javulásában, hanem a képzés színvonalának erősödésében is tetten érhetők (oktatói kapacitás fejlesztése, pályázatokon való részvétel, nem oktatási tevékenységek színvonalának emelése stb).

A városok települési infrastruktúrájának korszerűsödése

Budaörsön, Törökbálinton és Biatorbágyon a települések belső infrastrukturális ellátottságában a politikai-gazdasági rendszerváltást követő közel negyedszázad alatt látványos javulás következett be. Ez a javulás egyaránt megfigyelhető volt az egyes infrastrukturális elemek abszolút és fajlagos értékeinek szinte töretlen emelkedésében. A három kisvárosban a települési infrastruktúra egyes elemeinek gyors bővülése jelentős mértékben hozzájárult a lakosság élet- és lakáskörülményeinek javulásához.

A három agglomerációs kisváros települési infrastruktúrájának egyes ágazataiban 1990 és 2010 között végbement pozitív változások fő jellemzői:

- a lakásállomány kimagasló számbeli gyarapodása;
- a helyi lakosság háztartási energiafogyasztásának, azon belül is elsősorban a vezetékesgáz-fogyasztásnak a látványos emelkedése;
- a lakások vezetékes vízzel, és különösen közcsatornával való ellátottságának kiemelkedő mértékű javulása, ezáltal a közműháló szűkülése;
- a háztartásokban az ott élők komfortérzetét emelő eszközök, berendezések gyors terjedése (mosogatógép, légkondicionáló berendezés, kábeltevé, személyi számítógép internet kapcsolattal, stb.)

Növekvő lakásállomány és energiafogyasztás

A vizsgált települések közül az 1990-es évtizedbe belépő, 20 100 lakosú Budaörs lakásállománya 7251 lakóegységből állt, amely 28%-kal haladta meg a két kisebb település együttes lakásszámát. A budaörsi laksűrűség értéke ennek megfelelően 2,8 fő/lakás volt, amelytől nem igazán jelentős mértékben tértek el Törökbálint (3,1 fő/lakás) és Biatorbágy (2,9 fő/lakás) értékei sem.

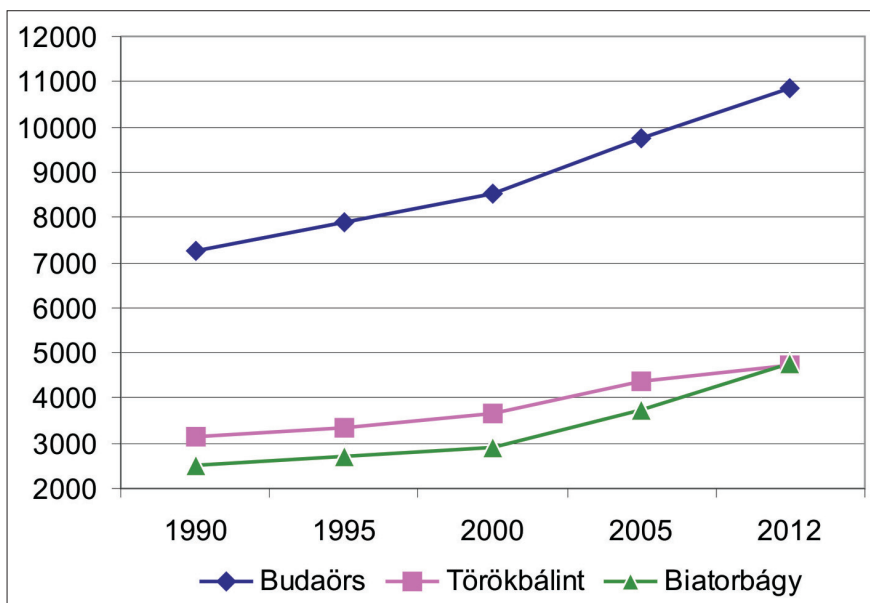
A helyi gazdaságnak a folyamatosan megvalósuló beruházások eredményeként bekövetkező fejlődésével, a helyi jövedelemtermelő képesség emelkedésével párhuzamosan megélénkült a településekbe való beköltözési kedv, ami kettős forrásból táplálkozott. Egyfelől több tízezer fő hagyta el Budapest belső városrészeit és költözött ki a kisvárosias, kedvezőbb lakókörnyezetet és új típusú (kereskedelmi, logisztikai, szolgáltatóipari) munkahelyeket kínáló agglomerációs településekbe a rendszerváltozás utáni évtizedekben. Másfelől növekedésnek indult a környékbeli és távolabbi falvakból a három agglomerációs településbe való beköltözés, amely szintén összefügghet a kedvezővé váló, és éveken át töretlen helyi munkahely-kínálat emelkedésével.

A népességnövekedéssel párhuzamosan megindult ezekben a településekben a lakásállomány gyors bővülése. A gyarapodás 1990 és 2012 között összesen 7417 db-ot tett ki, ami azt jelenti, hogy 22 év alatt Budaörsön 49,7%-kal,

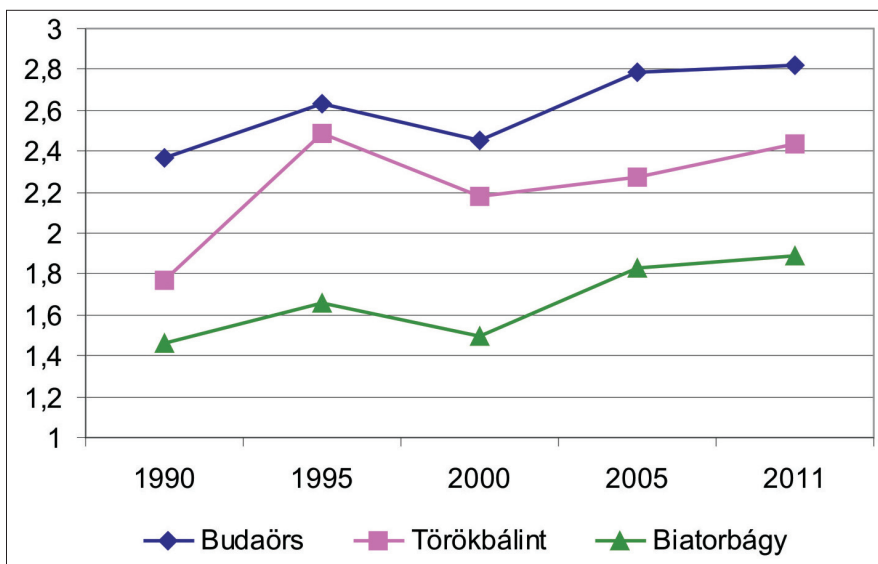
Törökbálinton 49,8%-kal, Biatorbágyon pedig 89,3%-kal, azaz roppant dinamikusan emelkedett a lakásállomány. Ez a növekedési arány egyedülállóan magas érték volt az agglomeráció nyugati szektorán belül. Látványosan nőtt Törökbálint lakásállománya is. Az elmúlt két évtizedben a település Tükörhegy nevű városrészében közel 300 új családi ház épült fel!

Fel kell viszont hívni a figyelmet arra a tényre, hogy ez az állománynövekedés Budaörs esetében nem eredményezte a fajlagos laksűrűség változását, lényegében csak a népességyarapodás ütemét követte. Kissé meghaladta a lakásszám növekedése viszont a lakosságszám gyarapodását a két kisebb városban (38. ábra). Ennek megfelelően az egy lakásra jutó lakosok száma 2012-ben Budaörsön megegyezett az 1990. évi értékkel (2,8 fő/lakás), Törökbálint esetében viszont 2,9 fő/lakás, Biatorbágyon 2,8 fő/lakás értékre csökkent, valamivel kedvezőbbé téve ezáltal a két agglomerációs város laksűrűségi mutatóit a bő két évtizeddel korábbi állapothoz képest.

Az újonnan épült és a régi lakások felszereltségének javulása jellemezte a vizsgált két évtizedet az agglomeráció nyugati szektorának szinte valamennyi településén, ami együtt járt a lakosság villamosenergia-fogyasztásának növekedésével. E téren mindhárom településben tartós emelkedés figyelhető meg az évi fajlagos (egy fogyasztóra jutó) villamosenergia-fogyasztást illetően (39. ábra).



38. ábra. A lakásállomány növekedése a három településen, 1990–2012, db



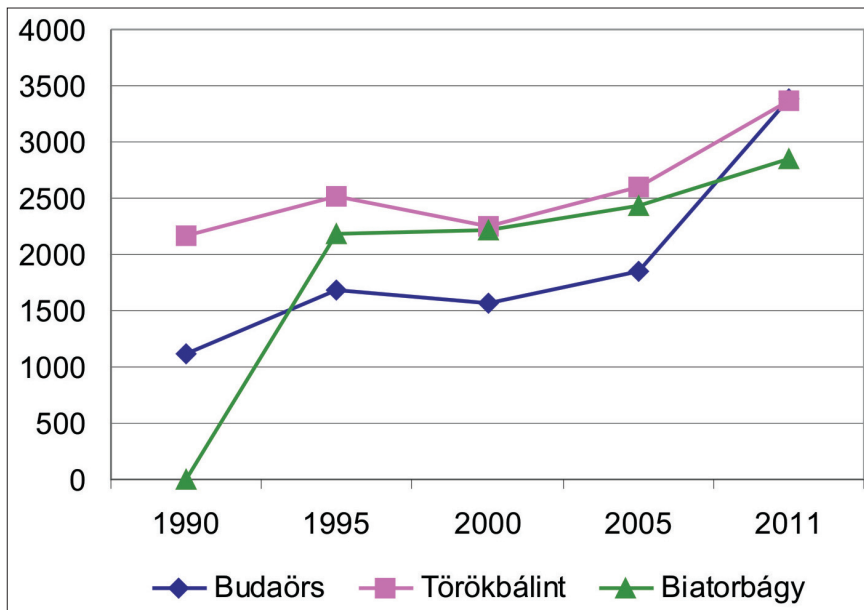
39. ábra. Az egy fogyasztóra jutó évi villamosenergia-fogyasztás, 1990–2011, MWh

A 39. ábrából látható, hogy a fajlagos villamosenergia-fogyasztás a három kisváros közül Budaörs esetében mindvégig magasabb volt (1990: 2,37 MWh/fogyasztó, 2011: 2,82 MWh/fogyasztó), mint a másik kettő esetében, noha a növekedés 1990 és 2010 között itt volt a legyszerényebb (csupán 19%-os). Ez a tény arra utal, hogy a budaörsi háztartások elektromos gépekkel való ellátottsága már 1990-ben is lényegesen magasabb szinten állt, mint Törökbálinton vagy Batorbágyon.

Ezzel szemben a legalacsonyabb fajlagos fogyasztási értékek Batorbágyon adódtak 1990-ben és 2011-ben egyaránt (1,46 MWh, illetve 1,89 MWh), ellenben a fogyasztás 1990 és 2011 közötti növekedésének mértéke már meghaladta a 29%-ot. Lényegében kettőjük átlagát mutatja a törökbálintiak fajlagos villamosenergia-fogyasztásának alakulása (1990 1,77 MWh/fogyasztó; 2011: 2,44 MWh/fogyasztó), viszont itt volt a leglátványosabb a háztartások energiafogyasztásának 21 év alatti emelkedése, aminek aránya megközelíti a 38%-ot. Törökbálintra tehát elsősorban olyan fiatal egyedülállók, illetve gyermekes családok költöztek ki, akiknek többsége a rendszerváltozás után szerelte fel lakását különféle elektromos fogyasztó berendezésekkel.

Az elmúlt bő két évtizedben a *vezetékesség-fogyasztás* terjedése a három településben kifejezetten látványos volt. Ez megmutatkozott egyrészt abban, hogy 21 év alatt a vezetékes gázt használó háztartások száma lényegében megháromszorozódott (1990: 3282 fogyasztó; 2011: 9604 fogyasztó), más-

részt lecsökkentek az egyes települések között 1990-ben még e téren fennálló jelentős ellátásbeli különbségek. (A rendszerváltás évében a biatorbágyiak még egyáltalán nem rendelkeztek vezetékes gázzal, ezzel szemben 2011-ben a kisvárosban már több háztartás volt bekötve az időközben kiépült vezetékesgáz-hálózatba, mint Törökbálinton vagy Budaörsön 2005-ben!) (40. ábra).



40. ábra. Az egy fogyasztóra jutó évi vezetékesgáz-fogyasztás változása, 1990–2011, m³

Az életkörülmények javítását, valamint a lakások komfortjának emelését egyaránt szolgáló infrastruktúra-hálózat bővítés mindhárom településében igyekezett lépést tartani a gyarapodó lakásállománnyal. Ezt a folyamatot valójában az jellemezte, hogy az újonnan épült lakások mindegyike már nem csupán elektromos hálózatot és vezetékes vizet kapott, hanem kivétel nélkül részesedtek a vezetékesgáz-ellátásból, valamint eleve rá lettek kötve a helyi közcsatorna-hálózatra. Abban a településben volt a települési infrastruktúra-ellátottság emelkedése a leggyorsabb, ahol a lakásépítés is a legkiemelkedőbb volt, azaz Biatorbágyon.

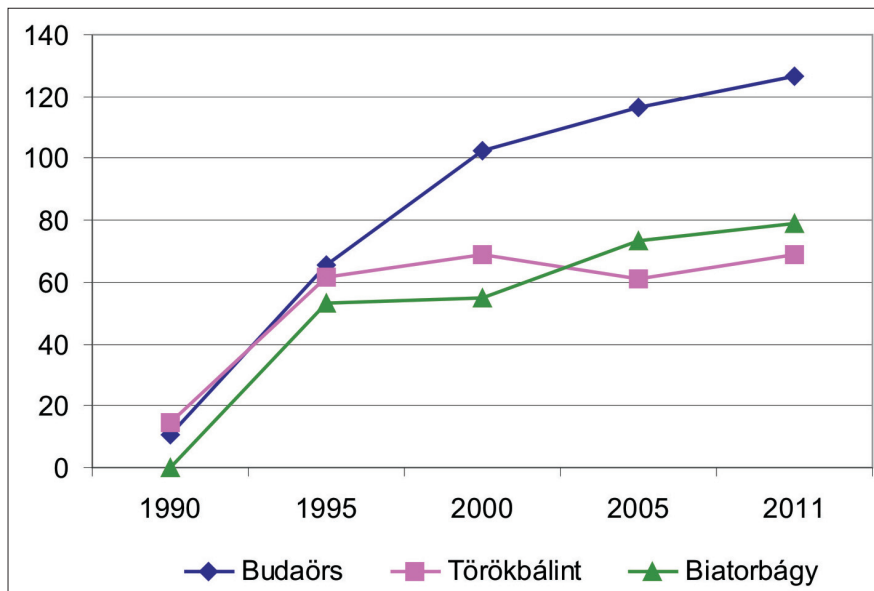
Fokozatosan záródó közműolló

Tanulssággal szolgál a három kisváros szennyvízcsatorna hálózata bővülésének, és a helyi lakásoknak e hálózatokba való bekapcsolásának összehasonlítása.

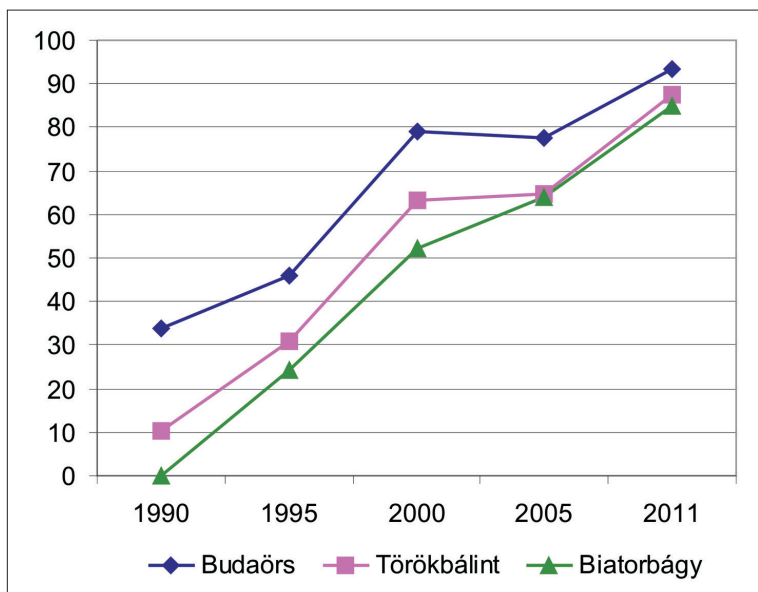
Ennek során az tapasztalható, hogy miközben 1990 és 1995 között mindhárom településen egyaránt bővült a szennyvízcsatorna-hálózat hossza, 1995 után a hálózatépítés csak Budaörs esetében folytatódott szinte töretlenül. A másik két településen főként a meglévő szennyvízcsatorna-hálózat kihasználtsága nőtt, azaz kötöttek rá egyre több lakást anélkül, hogy további kilométerekkel bővítették volna a meglévő hálózati rendszert. 2005 után viszont Budaörsöt is elérte a közcsatorna-hálózat bővítés ütemének lelassulása (41. és 42. ábra).

Az eltérő szennyvízcsatorna-építési tendencia érvényesülését az is kiváltotha, hogy az infrastruktúra fejlesztési források szerkezeti átalakítása miatt 1995 után Biatorbágyon komoly mértékben lelassult a közcsatorna-hálózat további bővítése. Törökbálinton egyenesen stagnálás következett be. Emellett Biatorbágy esetében 2005 után még a meglévő vízvezeték-hálózat hosszának racionalizálására is szükség volt. (2005 és 2011 között a kisvárosban mintegy 20 km-re csökkent a közüezemi vízvezeték-hálózat hosszúsága.)

2011-ben a városhármas legnagyobb méretű tagjának számító Budaörsön a csatornázás mérsékelt ütemű előrehaladása következtében a lakások közel 94%-a rendelkezett közüezemi szennyvízrákötéssel, amely az agglomeráció számos hasonló méretű településeivel való összevetésben kedvező aránynak számít (a 100%-os ellátottsági aránytól való elmaradás fő oka, hogy a külterületi ingatlanok több mint egyharmada 2011-ben még nem volt rácsatlakoztatva a helyi közcsatorna hálózatra).



41. ábra. A közcsatorna-hálózat hosszának növekedése a három településen, 1990–2011, km



42. ábra. A közcsonna-hálózatba bekapcsolt lakások arányának változása, 1990–2011, %

Budaörs esetében nem szabad viszont megfeledkezni a 2000 óta végrehajtott jelentős fejlesztésekről: kiépült az Anna-hegyi gerincvezeték, szennyvíz-áttemelő létesült a Kertész utcában és számos házi szennyvízbekötő vezeték-rész épült ki a település perem-részeiben. Az ellátottság javítása érdekében a további elválasztott rendszerű csatorna-fejlesztések elkerülhetetlenek annak ellenére is, hogy jelentős ráfordításokat igényel a hálózat bővítése. Ezzel kapcsolatban érdemes megemlíteni, hogy az 1995-ben elkészült Téglagyár utcai új szennyvíztelep kapacitása kihasználatlan, illetve még egy szennyvíztelep is található a kisvárosban a Raktárvárosi úton, amely Budaörs, a Depo és a Mechanikai Művek szennyvizét kezeli.

A kisvárosok közüzemű csatornahálózatának gyors bővülését megfelelő módon érzékelhetjük, ha megvizsgáljuk, hogy Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy helyezése hogyan változott 1990 óta a közcsonnával rendelkező Pest megyei településeknek a hálózat hosszúság szerint felállított rangsorában.

– Budaörs a maga szerény, csupán 13,5 km hosszú közüzemű szennyvíz-csatorna-hálózatával 1990-ben még csupán a 11. helyen állt az összesen 14, közcsonnával ellátott Pest megyei város között. A települési infrastruktúrának az új kereskedelmi és ipari területekre is kiterjedő erőteljes fejlesztése révén a kisváros szennyvízcsatorna-hálózata 1990 és 1995 között az ötszörösére bővült és elérte a 65,3 km-t. Ezzel az értékkel Budaörs egyszerre hét helyet lépett előre, és megszerezte a 4. helyet a már 16 kisvárosra kiterjedő háló-

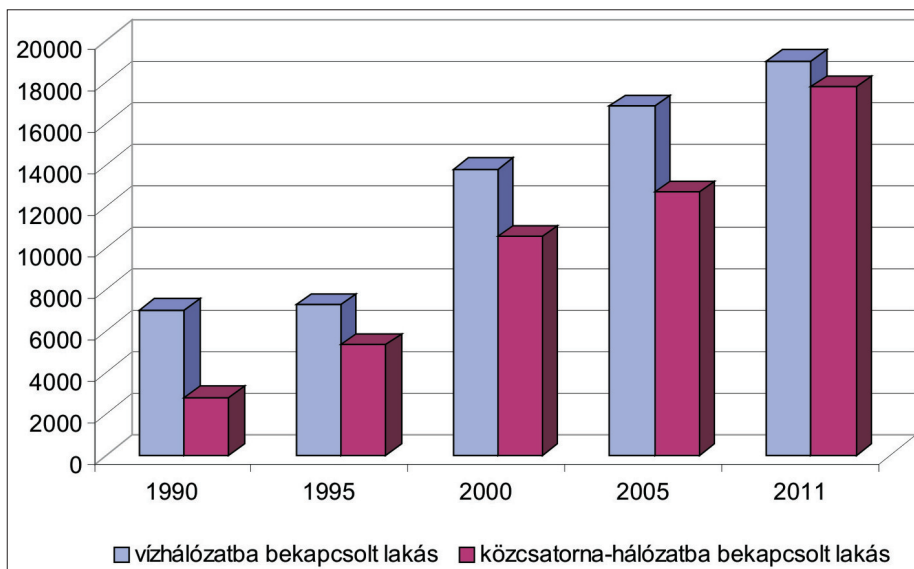
zathosszúsági rangsorban. A következő öt évben töretlenül folytatódó hálózatzávítás eredményeként 2000-ben Budaörs közüzemi csatornahálózatának hossza meghaladta a 102 km-t, ezzel a kisváros az első helyre került az immár 22 várost tartalmazó ranglistán.

– Az akkortájt még községi jogállású Törökbálint már 1990-ben sem volt kedvezőtlen helyzetben ezen infrastrukturális mutató tekintetében. 14,7 km-es közüzemű szennyvízcsatorna hálózatával akkor a 10. helyet foglalta el a közcsatornával ellátott 31 Pest megyei községre vonatkozó rangsorban. 1995-re a helyi közüzemű szennyvízcsatorna hálózat hossza már Törökbálinton is meghaladta a 61 km-t, ezáltal a település a közcsatorna-hálózattal rendelkező 41 községre vonatkozó rangsorban szintén hét helyet lépett előre, ily módon megszerezte a 3. helyet. 1995 után Törökbálinton mérséklődött a csatornahálózat bővítésének üteme, ennek következményeként a hálózat hossza csupán néhány km-rel nőtt, így még 2000-ben sem érte el a 70 km-t. Ez az érték viszont csak az 5. helyhez volt elég az immár 76 községet magába foglaló ranglétrán.

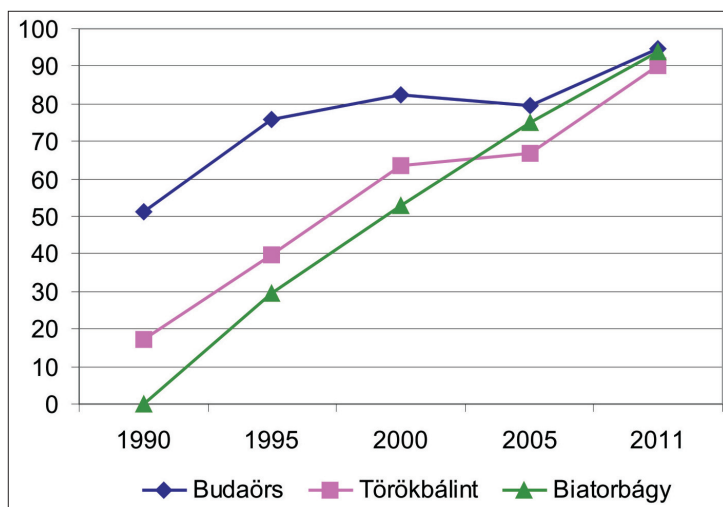
– Biatorbágy községnek 1990-ben még egyáltalán nem volt közüzemű szennyvízcsatorna-hálózata. Az 1990-es években gyors ütemben meginduló csatornázás eredményeként viszont néhány év alatt egy több mint 53 km hosszú hálózat épült ki a településen. Ezzel az értékkel viszont máris a 4. helyet szerezte meg Biatorbágy a 41, közcsatornával ellátott Pest megyei községet tömörítő településállományban. A 20. század utolsó öt évében itt is erősen lelassult a hálózat bővítése. Ennek következtében Biatorbágy közüzemű csatornahálózatának hossza az ezredfordulón még nem érte el az 55 km-t. A szerény mértékű hálózatzávítás azt eredményezte, hogy Biatorbágy e mutatójának értéke alapján visszacsúszott a 10. helyre a 76 községre kiterjedő hálózathosszúsági rangsorban.

A következő években Budaörsön a csatornaépítés folytatását a hálózatba eddig bekötetlen településrészek esetében részben turisztikai, részben lakó- és ingatlanfejlesztési célok indokolják. További indokként vehető figyelembe az a tény, hogy a közcsatornával ellátatlan lakások – sokszor rosszul megépített derítőkkel – továbbra is fenntartják a kommunális környezetszennyezést. Szintén megvalósítandó, közeljövőre vonatkozó terv a város szennyvizének Dél-Pestre, a csepeli tisztítóba való átvezetése. Jelenleg az egyre jobban leterhelt, összesen 2800 m³/nap tisztító kapacitású törökbálinti tisztítóban történik Budaörs szennyvizének tisztítása, ami hosszabb távon nem tartható fenn.

A lakásoknak a vízvezeték-hálózatba, illetve a közcsatorna-hálózatba való növekvő arányú bekapcsolása kedvező változásokhoz vezetett a közmű-ol-áló alakulását illetően. A mutató 1990-ben még arról tájékoztatott, hogy több mint 4200 olyan lakás volt a három településen összesen, amelyek csupán a vezetékes vízzel voltak ellátva, de nem csatlakoztak rá a közüzemű szennyvízcsatorna-hálózatra. (Ebben benne volt még ekkor Biatorbágy teljes lakás-állománya.) Emiatt a mutató értéke ekkor 60,4% volt (43. és 44. ábra).



43. ábra. A közműolló alakulása a három településre vonatkozóan együttesen, 1990–2011



44. ábra. A közcsatorna-hálózatba bekapcsolt vízvezetékcsatlakozásos lakások aránya, 1990–2011, %

A következő négy évben a mutató látványosan javult, aminek következtében a közműolló 1995-re tovább zárulhatott. Értéke ekkor 26,9%-ot jelzett, ami azt jelentette, hogy a három településen összesen csupán 1928 csatornázatlan, de vízvezetékkel ellátott lakást tartott számon a statisztika. 1995 és 2005 között a

vízvezetékekkel ellátott lakások állományának növekedését nem követte hasonló mértékben a közüzemű szennyvízhálózatba bekapcsolt lakások számának gyarapodása, ennek hatására a közműolló előbb csak igen szerény mértékben záródott, majd kissé ismét nyílásnak indult (2000: 23,5%, 2005: 24,6%). 2011-re viszont már kialakult az utóbbi két évtized legalacsonyabb közműolló-értéke (6,6%). Lényegében a három település belső területein ekkor már valamennyi lakás el volt látva ezzel a két igen fontos és környezetvédelmi szempontból hosszú távon is nagy jelentőségű infrastruktúra-elemmel.

A települési infrastruktúra fontos elemei a távközlés és a tömegkommunikációs hálózatokkal való ellátottság. A mobiltelefonok korában az elektronikus információkhoz való hozzájutás mértéke és formái egyénre szabottak, ezért a mobil eszközök vonatkozásában nincs értelme a település infrastruktúra-eleméről beszélni. Csupán a vezetékes formában megjelenő hálózatok kiépítettségi arányaira vonatkozóan lehet következtetéseket levonni.

Ennek megfelelően a három városban a vezetékes telefonnal való ellátottság 2010-ben 90% feletti volt. A budapesti agglomerációnak ebben a szektorában is tapasztalható viszont a vezetékes telefonállománynak a mobil kommunikációs eszközök terjedésével párhuzamos csökkenése, amely összefügg a vezetékes telefonok fenntartási és használati költségeinek (tarifák) fajlagos emelkedésével. Egyre többen mondják le ezért több évtizede meglévő vonalas távbeszélő készülékeik használatát a három településen is (főleg a fiatalabb „mobilmegmentések” tagjai).

Jelentős arányt ért el a kábeltelevíziózás mindhárom településen, bár e téren jelentősebb hálózat bővülésről az utóbbi évtizedet tekintve nem nagyon lehet beszélni, a parabola-antennás műsorvétel minőségi problémái miatt a vezetékes televíziózás eléggé elterjedt és népszerű a három kisvárosban is. 2011-ben Budaörsön a lakások 53,2%, Törökbálinton 49,6%-a, Biatorbágyon 47,8%-a volt bekapcsolva különböző kábeltelevíziós műsorszolgáltatók hálózataiba.

Összegzésként megállapítható, hogy a települési infrastruktúra-hálózatoknak az elmúlt közel negyedszázadban bekövetkezett látványos térbeli bővülése és korszerűsödése nagymértékben hozzájárult Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy lakossága életminőségének javulásához. A közüzemi szolgáltatások lineáris hálózati elemeinek bővülése mindhárom településen sikeresen lépést tartott a gyarapodó lakásállománnyal, ezáltal komoly mértékben megnövelte a kisvárosok lakóhelyértékét. A városfejlődési folyamatnak ezt a gazdasági növekedését egészen a 2010-es évek elejéig megalapozó szegmensét elsősorban az átlagosnál magasabb jövedelmű vállalkozói réteghez tartozók értékelték, akik körében már az 1990-es évek közepétől kezdődően megfigyelhető volt a fővárosból való tömeges kitelepülés. Ezt bizonyítják a fajlagos személygépkocsi-ellátottság magas (330 szgk/1000 lakos fölötti) értékei, továbbá a helyi önkormányzatnak a helyben működő cégektől és vállalkozásoktól beszédett adói.

Az ipar a kezdetektől napjainkig

A rendszerváltozás után a magyar ipar történetének egyik legmozgalmasabb időszaka kezdődött, amely mélyreható átalakulást eredményezett nemcsak az ipar szervezetében, struktúrájában, tulajdonviszonyaiban, hanem a területi elhelyezkedésében is (Kiss 2010). A változások makro- (országos, regionális) és mikro- (lokális) szinten egyaránt jól megfigyelhetők voltak. E fejezet a helyi iparban bekövetkezett változásokat elemzi, és többek között olyan kérdésekre keresi a választ, hogy a Biatorbágy, Budaörs és Törökbálint alkotta „aranyháromszög” iparának fejlődését és 1989 utáni átalakulását milyen tényezők és hogyan befolyásolták; amelyek az ipar főbb sajátosságai napjainkban, továbbá ezek a jellemzők milyen mértékben járultak hozzá az „aranyháromszög” sikeréhez. Másképpen fogalmazva az „aranyháromszög” létrejöttében mekkora hányad tulajdonítható az iparnak, ami alatt a bányászat, a feldolgozóipar, valamint a villamosenergia-, a gáz-, a gőz- és a vízellátás együttese értendő.

A fejezet tartalma alapvetően a hozzáférhető másodlagos források feldolgozásán alapul. A rendelkezésre álló hivatalos statisztikai adatok szűkössége mellett a különböző cégkatalógusok (Ipari Almanach, Cég-Kódtár, hbi.hu online) adataira támaszkodva lehetőség nyílt arra, hogy az említett települések iparát alaposabban megismerjük. Kétségtelen, hogy ezek az adatok nem tekinthetők teljes körűnek, s ez által pontosnak sem, arra azonban mindenképp alkalmasak, hogy a lokális ipar fontosabb vonásait feltárjuk és azt időben is nyomon kövessük. Az „aranyháromszöget” alkotó települések iparának tágabb környezetbe való beágyazottságáról szolgáltatnak információkat azok a munkák (Beluszky 1999, Bontje–Burdack 2005, Dövényi–Kovács 1999), amelyek a budapesti agglomeráció társadalmi-gazdasági folyamataival foglalkoznak. E szakirodalmak tanulmányozása azért is elengedhetetlennek bizonyult, mert az „aranyháromszög” a budapesti agglomeráció szerves részét képezi. Fejlődése, társadalmi, gazdasági folyamatai szorosan összefonódnak a környezetét alkotó településekével, valamint a nagyváros közelségéből fakadó pozitív és negatív hatásokkal. Ennél fogva csak ezekkel összhangban értelmezhetők helyesen az „aranyháromszögben” bekövetkezett társadalmi, gazdasági változások. Az is nyilvánvalóvá vált a rendelkezésre állt forrásokból, hogy eddig még nem készült az agglomeráció részét képező, a vizsgált települések iparát részletesen bemutató, feltáró mű. Így bizonyos fókig „hiánypótló” is ez a munka. Szintén az ipar területi folyamatainak jobb megismerését, a céginformációk pontosítását szolgálták a terepbejárások és az azok során végzett megfigyelések, valamint az akkor készített fényképek. A fotódokumentációból kiválasztott és itt közzétett fényképek a térség iparának néhány fontosabb létesítményét mutatják be.

Ipari fejlődés 1989-ig – a kisipar és a gyáripar kezdetei

A térség iparának 1989 előtti fejlődése több szakaszra tagolható. Az egyes időszakokban az eltérő politikai, társadalmi, gazdasági körülmények, a különféle természeti és egyéb telepítő tényezők differenciáltan hatottak az „aranyháromszög” településeinek iparára. Azt is hangsúlyozni kell, hogy a három településen a lokális ipar lehetőségei nagymértékben függtek és függnek ma is a közeli fővárostól. A Budapest melletti fekvés lényegében determinálta a fővároshoz ezer szállal kötődő társadalmi, gazdasági fejlődésüket. Erre vezethető vissza az is, hogy a metropolisz „árnyékában” levő települések iparosodását hosszú időn keresztül szinte „blokkolta” is a főváros.

Az „aranyháromszög” iparának fejlődésében – hasonlóan más ipartörténeti feldolgozásokhoz – a rendszerváltozás előtti időt tekintve három fő periódus különíthető el, amelyek mindegyike sajátos társadalmi, gazdasági körülmények közepette kibontakozott iparral jellemezhető. Az első szakasz az első világháborúig terjedő időszakot, a második szakasz a két világháború közötti időszakot és a harmadik fázis a szocializmus évtizedeit jelenti. Az egyes időszakok iparának sajátos vonásai az alábbiakban összegezhetők.

A vizsgált települések gazdasági életében egészen a 20. század elejéig a mezőgazdaság dominált. A táji, illetve természeti adottságok ugyanis elsősorban a szőlő- és gyümölcstermesztésnek kedveztek. Emellett a helyi lakosság külterjes állattartással, tejfeldolgozással (pl. Törökbálinton), zöldségtermesztéssel, valamint szántóföldi növénytermesztéssel is foglalkozott. Ez utóbbiak és például a kapás- és takarmánynövények termesztése az 1870-es filoxéravész után kezdett nagyobb teret kapni Biatorbágyon (amely egészen 1950-ig két önálló településként – Bia és Torbágy – létezett), míg Budaörsön a borszőlő helyett inkább a csemegeszőlő termesztésére tértek át. A nagyváros közelsége állandó és biztos felvevőpiacot jelentett az itteni mezőgazdasági termények és termékek számára, mivel fontos szerepet játszottak a fővárosiak ételmezésében.

Az itteni lakosság ipari tevékenysége évszázadokon át a mezőgazdasághoz kapcsolódott és kisipari keretek között folyt. A kézmű-, háziipar dominanciája csak nehezen tört meg és az iparnak a 19. század utolsó harmadában tapasztalt gyors fejlődése sem hozott radikális változást a vizsgált települések gazdaságában, mivel az 1870-es években megindult fővárosi ipar „kitelepedése” az elővárosi övezetbe nem érintette ezt a térséget (Beluszky 1999). Emiatt továbbra is a mezőgazdaság túlsúlya jellemezte a gazdasági életüket.

A 19. század vége felé Budapesten beindult nagyarányú építkezések ösztönzőleg hatottak a helyi iparra is: a kőbányászatra (Bia, Torbágy) és a téglagyártásra (Törökbálint), amelyek a helyben előforduló nyersanyagokra (mészkő, agyag) épültek. Ám a nagyvárosi iparosodás felgyorsulásának és növekvő munkaerő igényének, továbbá a szaporodó építkezéseknek is

betudható, hogy az itteni lakosokból egyre többen vállaltak munkát a közeli fővárosban, ahol a gyorsan gyarapodó ipari üzemek mind több munkáskezet igényeltek. Mindezek eredményeként az iparban és az építőiparban dolgozók száma látványosan bővült. 1900 és 1910 között az ipari alkalmazottak száma kb. 1,5–2,5-szeresére nőtt az egyes településeken, míg az építőipari keresőké Bián és Torbágyon 25-ről 103-ra, Budaörsön 101-ről 216-ra és Törökbálinton 81-ről 116-ra szökött fel. S bár még az első világháború előtt is a népesség tekintélyes hányadának a mezőgazdaság nyújtott megélhetést, az iparból élők száma folyamatosan emelkedett (20. táblázat).

A helyi kisiparosok főként a lakosság ellátását szolgálták. A 20. század eleji statisztikai adatok arról tanúskodnak, hogy a tetemes részük segédek nélkül dolgozott (a mai szóhasználatnál élve „egyszemélyes vállalkozás” volt). Azoknak, akiknek mégis volt segédje, a leggyakrabban csak 1–2 főt alkalmazott. Az 5 fősnél nagyobb cégekből csak néhány működött e településekben. Ebben az időben közülük a legtöbb iparvállalattal Budaörs rendelkezett, ahol a számuk 138-ról 163-ra nőtt 1900 és 1910 között. Ezzel szemben a legkevesebb (85) iparvállalat Törökbálinton működött, azaz feleannyi, mint Budaörsön (21. táblázat).

A 19. század utolsó évtizedeiben kibontakozott erőteljes urbanizációval és a 20. századra intenzívebbé váló agglomerálódási folyamattal szemben a vizs-

20. táblázat. A népesség és a keresők a mezőgazdaságban és az iparban az „aranyháromszög” településeiben, 1900–1941

Település	Év	Népességszám, fő	Ebből kereső, fő	Ezekből mezőgazdasági				Ezekből ipari			
				népesség		kereső		népesség		kereső	
				fő	%	fő	%	fő	%	fő	%
Biatorbágy	1900	4316	2133	3252	75	1688	79	461	11	175	8
	1910	4436	2065	2829	64	1166	56	1137	26	479	23
	1920	5318	2820	2784	52	1450	51	1357	26	571	20
	1930	6001	2450	2191	37	927	38	2054	34	862	35
	1941	6402	2798	2050	32	1051	37	1924	30	800	28
Budaörs	1900	6104	3249	3767	62	2136	66	1120	18	485	15
	1910	7395	3121	4319	58	1775	57	2125	29	946	30
	1920	7957	3785	5084	64	2472	65	1830	23	851	22
	1930	9006	4151	3560	39	1780	43	3492	39	623	39
	1941	9814	4524	3466	35	1801	40	3578	36	1664	37
Törökbálint	1900	2796	1127	1353	48	538	48	923	33	373	33
	1910	3534	1457	1175	33	491	34	1549	44	640	44
	1920	3728	1675	1376	37	631	38	1372	37	572	34
	1930	4485	2021	1136	25	604	30	1998	44	906	45
	1941	5176	2389	1083	21	544	23	2234	43	1052	44

* A vizsgált években Bia és Torbágy még önálló települések voltak. Forrás: Népszámlálási kötetek, 1900–1941.

21. táblázat. Az iparvállalatok mérete az „aranyháromszög” településeiben, 1900–1910

Település	Év	Összes iparvállalat	Ebből					
			segédek nélküli iparvállalat	1	2	3–5	6–10	11–20**
				segéddel dolgozó iparvállalat				
Biatorbágy*	1900	123	87	27	3	5	–	1
	1910	115	68	26	5	13	3	–
Budaörs	1900	138	74	22	20	17	4	1
	1910	163	81	43	18	18	4	2
Törökbálint	1900	84	44	21	10	6	3	–
	1910	85	48	24	8	3	2	–

* A vizsgált években Bia és Torbágy még önálló települések voltak. ** 20-nál több segéddel működő iparvállalat nem volt a településeken egyik évben sem. *Forrás:* 1900 és 1910. évi népszámlálás.

gált települések sokkal „rezisztensebbnek” bizonyultak, amelynek elsődleges oka az ottani falvak zártabb közössége. Ez alapvetően arra vezethető vissza, hogy a lakosságuk zöme német ajkúnak vallotta magát. Kései urbanizációjukba az is belejátszott, hogy közlekedési kapcsolataik, forgalmi helyzetük relatíve rosszabbnak bizonyult a pesti oldal településeivel szemben, amiért a domborzati viszonyok szintén okolhatók (Beluszky 1999).

A három település eltérő mértékű iparosodásának hátterében már a 20. század elején is különböző okok álltak. A közöttük meglevő, illetve az „aranyháromszögön” belüli területi különbségek tehát már akkor kimutathatók. 1910-ben Törökbálinton volt a legmagasabb (44%) az ipari keresők aránya, ami részben a helyi iparnak, részben Budapest munkaerő szükségletének köszönhető. Szintén ez utóbbinak tudható be, hogy a Budaörsön is a keresők tekintélyes hányada (30%-a) dolgozott az iparban. Ugyanakkor az, hogy Bián és Torbágyon jóval elmaradt a szekunder szektorban dolgozók részesedése, valószínűleg annak a következménye, hogy a település fővárostól távolabb helyezkedett el, és hogy a közlekedési kapcsolatai (pl. utazási idő hossza) kedvezőtlenebbek voltak a másik két településhez viszonyítva.

A 20. század elején az „aranyháromszög” településeinek iparosai elsősorban a következő öt iparágban tevékenykedtek: építőanyagipar (téglaagyártók, fazekasok), vas- és fémipar (lakatosok, kovácsok), ruházati ipar (szabók, cipészek, csizmadiák), faipar (asztalosok) és élelmézipar (molnárok, pékek, hentesek). A gép- és hajógyártás, a vegyipar, a papíripar alárendelt szerepet játszott az ipari munkavállalók foglalkoztatásában. A legtöbb iparossal Budaörs büszkélkedhetett, ahol szinte minden iparág megtalálható volt. Az 1900 és 1910. évi adatsorok összevetéséből látható, hogy a

22. táblázat. A tulajdonképpeni iparral foglalkozók az „aranyháromszög” településeiben, 1900–1910

		Foglalkoztatottak száma iparágak szerint, fő											
Település	Év	Vas- és fémipar	Gép- és hajógyártás	Kő-, föld-, agyag- és üvegipar	Fa-, csontipar	Bőr-, sörté-, szőr- és tollipar	Ruházati ipar	Papíros ipar	Vegyeszeti ipar	Élelmezési és élvezeti ipar			Egyéb ipar
										Malom-, sütőipar	Húsipar	Szeszipar	
Biatorbágy*	1900	13	27	1	13	4	56	–	1	5	8	–	2
	1910	58	75	49	46	5	72	1	12	12	15	–	5
Budaörs	1900	25	12	18	30	3	60	2	17	17	17	–	152
	1910	37	20	110	35	3	85	3555	26	30	21	–	285
Törökbálint	1900	22	10	48	17	4	35	17	3	11	9	–	112
	1910	93	38	101	25	6	41	125	11	11	8	1	159

* A vizsgált években Bia és Torbágy még önálló települések voltak. *Forrás:* Az 1900 és 1910. évi népszámlálás

* A vizsgált években Bia és Torbágy még önálló települések voltak. Forrás: Az 1900 és 1910. évi népszámlálás

20. század elején az ipar ágazati struktúrája nem változott számottevően. Sőt, sokkal inkább megerősödtek egyes iparágak ez idő alatt, amit a foglalkoztatottak létszámgyarapodása is bizonyít (22. táblázat).

Az első világháborút követő országhatár változás, és az azzal együtt járó drasztikus politikai, társadalmi, gazdasági változások, valamint a főváros pozíciójának módosulása szinte alig hatott a három település társadalmi, gazdasági fejlődésére. Népeségük számuk töretlenül gyarapodott és fokozódott a gazdasági aktivitás, valamint a mezőgazdasági keresők aránya is nőtt. Ezzel szemben az ipariaké csökkent, ami azzal indokolható, hogy a két világháború között megtorpant az ipar és az építőipar fejlődése. A korábbi termelői kapacitások jórésze kihasználatlanul állt, hiányoztak vagy beszűkültek a nyersanyagforrások és a felfevőpiacok, a középítkezések pedig gyakorlatilag szüneteltek. A világégések között a magyar ipar Európa egyik leglassabban fejlődő ipara volt (Berend T.–Szuhay 1973). A mezőgazdaság még mindig releváns ágazatot képezett a három település életében. Budaörs ekkor vált híressé őszibarack-termesztéséről, illetve -kereskedelméről, amit a vasút közelében épített hűtőház is elősegített. Törökbálint

kedvező természeti adottságai, jó levegője és az 1912-ben kiépült HÉV révén népszerű üdülőhelyé vált a fővárosiak körében. Bia és Torbágy fejlődésére előnyösen hatott a vasút megjelenése, Bia járásszékhelyé válása, valamint a mezőgazdaságukat jellemző mintagazdaságok működése. Következésképpen a 20. század első felében az „aranyháromszög” települései még nem igazán kapcsolódtak be az agglomerálódási folyamatba, s a már jól ismert okok miatt fejlődésük csak nagyon vontatottan haladt.

A két világháború között is a helyi ipart elsődlegesen a lokális és fővárosi szükségletre termelő kisiparosok képviselték az „aranyháromszögben”, miközben megnőtt a keresők között a fővárosba ingázók száma. Miközben bővült a gyáripari munkásság létszáma, az iparvállalatok száma csak lassan nőtt. Legnagyobb részük továbbra is segéd nélküli vállalkozás volt. A segédet alkalmazók között pedig általában az 1–2 fős cégek voltak túlsúlyban. Az iparvállalatok méretében az egyetlen érdemi változás, hogy a 6 fősnél nagyobb vállalkozások száma egyre csökkent még ahhoz a néhányhoz képest is, amelyek a megelőző évtizedekben Bián és Torbágyon működtek. Az összes többi megszűnt és jelentősebb ipari létesítmény nem is jött létre. Ezzel egyidejűleg viszont az ipari keresők száma csaknem duplájára nőtt Biatorbágy kivételével mindegyik településen 1920 és 1941 között. A legtöbb ipari keresőt (több mint 1600 fő) Budaörs, a legkevesebbet (kb. 800 fő) Bia és Torbágy mondhatta a magáénak 1941-ben.

A második világháborút követő évtizedben a nagyvárosi fejlődés hatásai által még alig érintett három település lakosságát komoly gazdasági következményekkel járó változások érték. Az első a helyi népesség tetemes hányadát képező, közel 3 évszázada itt élő német nemzetiségű lakosság kitelepítése, a második az 1950-es évektől felerősödő betelepülések. A főváros újabb iparosodási hulláma ugyanis óriási vonzást gyakorolt a vidéken feleslegessé vált munkaerőre, amely tömegesen áramlott a fővárost övező településekre. Összefüggött ez azzal is, hogy a Budapestre való beköltözést adminisztratív eszközökkel korlátozták, engedélyhez kötötték. Emiatt a főváros környéki településeken – így az „aranyháromszögben” is – gyorsan gyarapodott a lakosságszám. Biatorbágyon és Budaörsön 1949 és 1960 között, Törökbálinton egy évtizeddel később ugrott meg a legdrasztikusabban a lakosságszám. A gyors népességnövekedés a foglalkozási szerkezetben is módosulást hozott a mezőgazdaság rovására és az ipar javára (23. táblázat).

Az iparban foglalkoztatottak aránya 1970-ben érte el a csúcspontot. Akkor Biatorbágyon és Törökbálinton a népesség közel fele, míg Budaörsön majdnem 60%-a dolgozott a szekunder szektorban. Nagymértékben hozzájárultak ehhez a helyben, többnyire az 1950-es években létesült ipari üzemek: Budaörsön például a Szerszám- és Porkohászati Gyár (1952), a Texelektro Ipari Szövetkezet (1952), az ISG Ipari Szerelvény- és Gépgyár (1950), az ISO-SYS Szigeteléstechika (1987), a Budaörsi Vegyesipari Szövetkezet (1951).

23. táblázat. Az ipari népesség súlya a foglalkoztatásban az „aranyháromszögben”, 1949–1980

Település	Év	Az ipari népesség	
		száma, fő	aránya, %
Biatorbágy	1949	1967	32
	1960	2829	32
	1970	3823	48
	1980	3479	39
Budaörs	1949	3501	46
	1960	5428	47
	1970	8080	58
	1980	6081	50
Törökbálint	1949	1828	37
	1960	2834	42
	1970	4134	48
	1980	3884	37

Forrás: Népszámlálási kötetek, Pest megye adatai, 1949–1980.

Ilyen volt Törökbálinton az OMÜV Műszer- és Vasipari Szövetkezet (1952), valamint a Budatej üzemegysége (1975). Mindezekből a térség és az egyes települések iparszerkezetére is következtetni lehet.

A gyáripár „térhódítása” folytán a második világháború előtti időszakhoz viszonyítva „megizmosodott” a települések gépipara, miközben a textil- és élelmiszeripari tevékenység zsugorodott, de továbbra is támaszkodott a korábbi hagyományokra. A szocialista vállalatok általában néhány százfős létszámmal működtek. A három település közül Budaörs volt a legiparosodottabb a szocializmusban is (csakúgy, mint ma), amit a vállalatok és a foglalkoztatottak nagy(obb) száma is igazol. Ezzel szemben a helyi ipar Biatorbágyon hiányzott a leginkább, mivel ott nem hoztak létre jelentősebb ipari üzemet a rendszer-változás előtt.

A szocialista gyáripár kibontakozása, megtelepedése ellenére a helyi ipari munkalehetőségek mégis igen szűkösen bizonyultak. Éppen ezért sokan a lakóhelyükön kívül, főleg a fővárosban vállaltak munkát, amihez részben az egyre jobb közlekedési kapcsolatok is hozzájárultak. A naponta ingázók részesedése már 1960-ban is tetemes méreteket öltött, ám 1980-ra ez 5több fokozódott: 20 év alatt Biatorbágyon 55%-ról 67%-ra, Budaörsön 61%-ról 65%-ra, Törökbálinton 42%-ról 68%-ra nőtt a naponta eljárók aránya. Következésképpen a szocializmus évtizedeiben főként e települések „alvó” funkciója erősödött, habár a helyi ipar is sokat fejlődött és a kisipari tevékenységet felváltotta a gyáripár.

A rendszerváltozás utáni iparfejlődés sajátosságai

A rendszerváltozás helyi gazdaság további erősödését hozta magával az „aranyháromszög” településeiben, mellyel egyidejűleg nemcsak a lokális ipar megújulása, átalakulása zajlott, hanem több új ipari létesítmény is megjelent. A térség iparában a legmarkánsabb változás 1989 után következett be. A három település iparában bekövetkezett változások bemutatásához elsősorban a különféle cégekatalógusok adatai szolgáltattak támpontokat. (A hivatalos statisztikai kiadványok nem tartalmazznak településszintű ipari, illetve cégekre vonatkozó adatokat.)

Az 1990-es évtizedben az „aranyháromszög” településeiben még csak lassan, az ezredfordulótól viszont már szinte ugrásszerűen emelkedett a vállalkozások száma. Jól jelzi ezt a folyamatot az ezer lakosra jutó vállalkozások számának változása is. Ugyanakkor az iparban működő vállalkozások száma bár szintén folyamatosan emelkedett az elmúlt évtizedekben, részesedésük csökkent a vállalkozások körében. Ez alapján feltételezhető, hogy az ipar pozíciója más ágazatok (pl. kereskedelem, közlekedés, raktározás, ingatlanügyletek) dinamikusabb fejlődése miatt lett viszonylag kedvezőtlenebb. Erre utal az ipari vállalkozások részesedésének csökkenése is. Például 2002 és 2006 között Budaörsön 18%-ról 14%-ra, Biatorbágyon 24%-ról 18%-ra és Törökbálinton 21%-ról 16%-ra mérséklődött az ipari vállalkozások száma. Úgy is fogalmazhatunk, hogy az ipar fontossága csökkent a lokális gazdaságban; így már nem az ipar a meghatározó gazdasági ágazat egyik településen sem, ahogy ezt a 2013. évi adatok is igazolják. Az ipari vállalkozások más ágazatokhoz (pl. kereskedelem, építőipar, ingatlanügyletek) képest napjainkban is szerényebb mértékben vesznek részt a helyi gazdaságban (24. és 25. táblázat).

Az 1980-as évek végén még viszonylag kevés ipari létesítmény tevékenykedett az „aranyháromszögben”, majd 1989 után, de főleg az ezredfordulót követően gyors ütemben gyarapodott az ipari cégek száma. Ezt tükrözik az Ipari Almanach adatai is, miszerint 1991-ben még csak 37 ipari cég létezett a három településen, viszont számuk az ezredfordulóra már ennek háromszorosára nőtt. A térség ipari vállalkozásai az elmúlt évtizedben is folyamatosan szaporodtak, és 2013-ban már több mint 450-et (Budaörsön 274-et, Törökbálinton 114-et Biatorbágyon 70-et) tartottak nyilván. Megállapítható tehát, hogy a térségben – az országos, illetve fővárosi trendekhez képest – kicsit megkésve, csak a 21. század elején erősödött fel a cégalapítás. Ha a fenti értékekhez az ipari tevékenységet folytató egyéni vállalkozások tömegét is hozzáadnánk, akkor valószínűleg még tekintélyesebb lenne az ipari vállalkozások száma mindhárom városban.

Vajon mivel magyarázható, hogy az „aranyháromszög” ennyire kedvelt célterülete az ipari befektetőknek? Ehhez előljáróban meg kell említeni, hogy az ipari vállalkozások telephelyválasztásában a figyelembe vett szempontok köre

24. táblázat. Vállalkozások az „aranyháromszög” településeiben, 1997–2010

Év	Regisztrált	Működő	Társas	Egyéni	Ezer lakosra jutó	Ipari, építőipari társas	Ipari, építőipari egyéni
vállalkozások száma							
Biatorbágy							
1997	743	600	225	375	82	185	107
2002	..	878	508	370	102	210	..
2007	1499	..	898	601	140	276	..
2010	2046	..	1319	..	163	286	..
Budaörs							
1997	3847	3093	1610	1483	138	659	274
2002	..	3821	2349	1472	155	688	..
2007	5858	..	3393	2465	217	814	..
2010	6703	..	4139	..	228	806	..
Törökbálint							
1997	1197	986	434	552	102	274	142
2002	..	1422	838	584	121	284	..
2007	2329	..	1388	991	184	377	..
2010	2750	..	1655	..	203	378	..

.. = nincs adat. *Forrás:* Közlemények a Budapesti agglomerációról, 1998, 2003, 2007, Pest megye statisztikai évkönyvei, 1997, 2002, 2007, 2010.

25. táblázat. A vállalkozások száma néhány fontosabb gazdasági ágazatban az „aranyháromszög” településeiben, 2013

Ágazat	Biatorbágy	Budaörs	Törökbálint
Bányászat, kőfejtés	–	2	3
Feldolgozóipar	70	269	109
Villamosenergia-ipar, gáz-, gőz-, és vízellátás	–	3	2
Közlekedés, szállítás	46	106	58
Kereskedelem	293	879	353
Ingatlanügyletek	72	335	116
Építőipar	111	281	137

Forrás: hbi.hu online katalógus, 2013.

és azok fontossága is módosult az elmúlt évtizedekben. A rendszerváltozás után kiváltképp a földrajzi fekvésnek és a közlekedési kapcsolatoknak nőtt meg a jelentősége. E faktorokat tekintve mindhárom település, de főként Budaörs és Törökbálint rendkívül jó helyzetben van, mert közel vannak a nagy és fizetőképes fogyasztópiacú fővároshoz. Ráadásul a települések magasan képzett munkaerőt biztosítanak és kitűnőek a közlekedési adottságaik is, hiszen három autópálya (M0, M1, M7) „gyűrűjében” helyezkednek el. Arról nem is szólva,

hogy vasúti összeköttetés, illetve közvetlen tömegközlekedési kapcsolatok is rendelkezésükre állnak. Emellett számos egyéb tényező (fejlett infrastruktúra, gyors és vállalkozásbarát adminisztratív ügyintézés, előnyös adózási feltételek, a fővárosinál alacsonyabb iparüzési adó stb.) elősegítette még a cégek itteni letelepedését. Az ún. „soft” vagy puha tényezők közül a kedvező települési környezet, a helyi vezetés hozzáállása és stabilitása emelhető ki. A német nyelvismeret, a rokoni, baráti kapcsolatok a hajdan kitelepítettek révén szintén közrejátszottak vagy közrejátszhattak a telephelyválasztásban és egy-egy új beruházás létrejöttében. E tényezők különösen a külföldi érdekeltségű vállalkozások idetelepedésében működhetnek közre.

A lakosság igen kedvező jövedelmi viszonyai is hozzájárultak ahhoz, hogy az elmúlt évtizedekben sok új, előzmény nélküli, saját tulajdonú vállalkozás jöjjön itt létre. Például az egy adófizetőre jutó adóköteles belföldi jövedelem a legmagasabbak között van az agglomerációban. Így valószínűleg több (volt) a megtakarítás, ami befektetésre fordítható, valamint a jobb iskolázottsági szint és magasabb vállalkozói hajlandóság is hozzájárulhatott a gyakoribb vállalkozásalapításhoz. Bár az összes említett faktor az egyes cégek telephelyválasztásában eltérő léptékben játszott szerepet, az kétségtelen, hogy a leginkább ezeknek köszönhető az „aranyháromszög” sikere. A háromszög csúcsát Budaörs képezi, amely a „legjobb” értékekkel (azaz pl. a legtöbb ipari vállalkozással) rendelkezik, míg Biatorbágy és Törökbálint „tartópillérek” kisebb ipari teljesítményük miatt.

Az ipari cégek 2013. évi adatait elemezve látható, hogy a legnagyobb hányaduk 1989 után és újonnan, előzmények nélkül alapított vállalkozás. A korábban alapított vállalkozásokat többnyire még az 1990-es években átszervezték, azóta új szervezeti keretek között működnek vagy megszűntek az elmúlt évtizedekben. A hagyományos szervezeti formákat (vállalat, szövetkezet), amelyek a szocializmusban domináltak 1989 után számos új szervezeti forma váltotta fel. Lehetőség nyílt ugyanis, hogy az egykori vállalatok a számukra legkedvezőbb szervezeti formát válasszák. Például a budaörsi Porkorit rt-vé, az ISG kft-vé szerveződött át a 20. század utolsó évtizedeiben, de ma már egyik sem létezik. Az ipari profilú rt-k és bt-k száma elenyésző, az előbbieik gazdasági súlya azonban jóval nagyobb az utóbbiakénál. Az 1990-es évek elején még több régi szervezeti forma létezett, ellenben az ezredfordulón már csak elvétve akadt olyan vállalkozás, amely megőrizte a korábbi (pl. szövetkezeti) szervezeti formát. Az 1989 után kezdődött szervezeti megújulással itt is együtt járt a homogenizálódás, emiatt a kezdeti sokszínűség mostanra megkopott.

Az országos trendekkel összhangban a vizsgált területen is a kft a legnépszerűbb szervezeti forma. Az Ipari Almanach adatai szerint a térségben már 1991-ben is kft formában működött az ipari cégek kétharmada. Az ezredfordulóra arányuk 75%-ra kúszott fel. Ennek oka egyrészt újabb vállalko-

zások létesülése, másrészt a még szocializmusban létrejött cégek szervezeti megújulása. 2013-ban mindhárom településen a kft-k voltak a leggyakoribbak: Budaörsön 206 (a cégek 75%-a), Törökbálinton 79 (69%), Biatorbágyon 47 ipari cég (67%) működött ilyen formában. A jogi személyiség nélküli cégek másik leggyakoribb formája a bt, de az arányuk a kft-kéhez képest jóval szerényebb. A többi szervezeti formát (pl. szövetkezet, kkt, zrt) csak néhány vállalkozás képviselte a településen.

Az elmúlt évtizedekben a cégek méretstruktúrája is átalakult, mivel eltolódás következett be a kisméretű vállalkozások javára, mert a legtöbb új alapítású vállalkozás kevés embert alkalmaz. Az ipari vállalkozások döntő hányada 20 főnél kisebb az „aranyháromszögben” is. A legnépszerűbbek a néhány fős mikro-vállalkozások. 2010-ben és 2013-ban is az ipari cégek döntő hányada (Biatorbágyon 66%-a, Budaörsön 61%-a, Törökbálinton 61%-a) 5 főnél kevesebb munkavállalót alkalmazott. A legnagyobb foglalkoztatók az 50 főnél nagyobb cégek, amelyekből viszonylag kevés van. A közép-vállalkozások száma Budaörsön érte el a legmagasabb értéket (11 db-ot), ami nem véletlen, ugyanis itt van a legtöbb ipari cég a három település közül (26. táblázat).

Mindössze két olyan vállalkozás volt a térségben, ahol 250 főnél többen dolgoztak. Az egyik egy budaörsi, kb. 430 főt foglalkoztató, holland érdekelt-ségű állateledelel-gyártó. A másik a Biatorbágyon megtelepedett japán tulajdonú elektronikai cég, az Alpine Electronics. Utóbbi az „aranyháromszög” legnagyobb létszámú vállalkozása is, ahol a gazdasági válság kirobbanása előtt jóval ezer fő fölött volt a foglalkoztatottak létszáma, ami napjainkra 900 fő alá süllyedt (6. kép).

26. táblázat. Az ipari vállalkozások száma a foglalkoztatottak létszáma alapján, 2010, 2013

Létszám kategóriák, fő	Biatorbágy		Budaörs		Törökbálint	
	2010	2013	2010	2013	2010	2013
Ismeretlen	0		8		7	
0	13		31		7	
1–2	0	46	0	166	0	70
3–4	13		61		29	
5–9	2	3	12	23	11	8
10–19	3	1	11	19	2	8
20–49	2	2	5	14	3	5
50–99	0		2		2	
100–149	0	2	2	11	2	3
150 felett	0		0		0	
250 felett	0	1	0	1	0	0
Összesen:	33	55	132	234	63	94

Forrás: Cég-Kódtár 2010. évi adatbázisa; hbi.hu online katalógus, 2013.



6. kép. Az „aranyháromszög” legnagyobb munkaadója, a biatorbágyi Alpine Electronics

Törökbálinton nincs nagyméretű vállalkozás. A legtöbb embert (224 főt) egy ciprusi tőkével létesült fagyasztott péksüteményeket előállító kft alkalmazza. Annak ellenére, hogy miközben 1989 előtt a helyi ipart több, jelentősebb létszámú nagyvállalat uralta, azok az elmúlt évtizedekben megszűntek vagy sokkal „karcsúbbá” váltak és kevesebb fővel dolgoznak. Ez utóbbiak egyik jeles képviselője az egykori törökbálinti tejüzem, amely napjainkban Eispro Kft. néven működik. Területének és épületeinek egy részét ma már különféle cégek használják bérlelként vagy tulajdonosként (7. kép).

A rendszerváltozás talán legradikálisabb következménye a tulajdonviszonyok átalakulása volt. A korábban állami és szövetkezeti tulajdonban levő ipari cégek a privatizáció folytán magántulajdonba kerültek. A magánosítás a szervezeti megújulással szinte egyidejűleg zajlott. A privatizációban a magyar befektetők mellett a külföldiek is aktív részt vállaltak. Az országon belül a főváros és tágabb térsége (Budapesti agglomeráció, illetve Pest megye) volt a külföldi befektetések fő célterülete. 1990 óta a külföldi tőkebefektetések tekintélyes hányada jut Közép-Magyarország régióra (Budapest és Pest megye). Ennek összege 2010-ben elérte a 10 754 Mrd Ft-ot (az összes külföldi befektetés 65%-át), amiből 1943 Mrd Ft (a régiós érték 18%-a) jutott Pest megyére, ami viszont a többi megyéhez képest a legmagasabb összeg. Nehéz meghatározni azt, hogy a megyébe érkező külföldi tőkéből ténylegesen mennyi jut(ott) az „aranyháromszögbe”, s annak iparába, mert nincsenek ilyen részletességű hozzáférhető statisztikai adatok. Az ezredfordulóra vonatkozó adatok szerint



7. kép. A hajdani törökbálinti tejüzemben ma már csak jégkrémet gyártanak

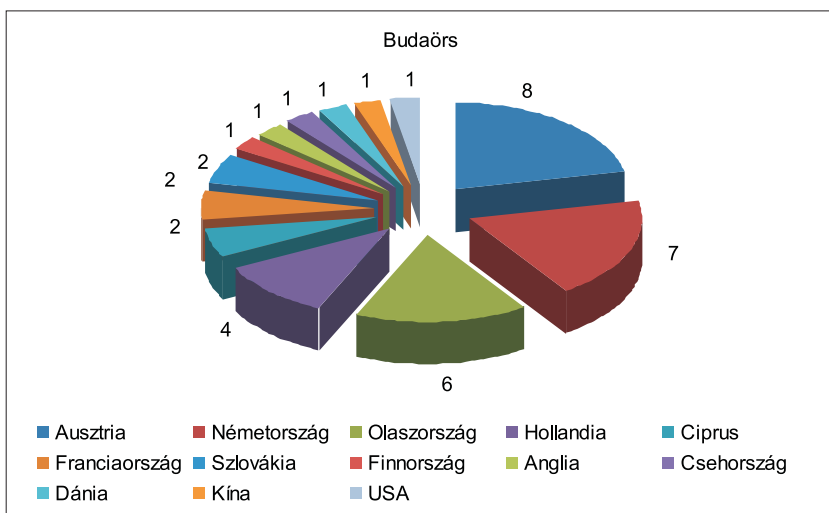
Budaörsön a külföldiek által jegyzett tőke 198 Mrd Ft volt, amely értékkel a kisváros toronymagasan emelkedett ki az agglomeráció többi települései közül. Ennél nagyságrenddel kisebb volt mind a Törökbálinton (29 Mrd Ft), mind a Biatorbágyon (9 Mrd Ft) befektetett külföldi tőke.

A külföldi érdekltségű vállalkozások koncentrálásában szintén a főváros, illetve Pest megye áll az élen a megyék rangsorában. Pest megyén belül viszont a budapesti agglomeráció nyugati szektora a legvonzóbb a külföldiek számára. Már az ezredfordulón is itt tömörült a legtöbb (495) külföldi érdekltségű vállalkozás, amelyekből Budaörsön 271-et, Törökbálinton 101-et, Biatorbágyon 35-öt tartottak nyilván. Közülük a kizárólag külföldi tulajdonúak száma Budaörsön 156 (58%), Törökbálinton 67 (66%) Biatorbágyon 25 (71%) volt. E települések erős gazdasági vonzerejét jól bizonyítja, hogy 2000-ben a tízezer lakosra jutó külföldi érdekltségű vállalkozások száma Budaörsön volt a legmagasabb (115) – a budapestit (81) is felülmúlta –, majd Törökbálint (92) következett, de még Biatorbágy (43) is az előkelő 7. helyet foglalta el az agglomerációs települések között.

A külföldi érdekltségű vállalkozásoknak csak egy kisebb része kötődik az iparhoz, vagyis nem ez az ágazat vonzza elsősorban az „aranyháromszögbe” a külföldi befektetőket. Az ezredfordulón a megyék közül Pest tömörítette az ország összes külföldi érdekltségű vállalkozásának 10%-át (420-at), ami

10 évvel később sem változott, sőt e megye aránya még nőtt is (2010-ben az összes külföldi érdekeltségű vállalkozás 12%-át mondhatta a magáénak). Mind az agglomeráció külföldi érdekeltségű vállalkozásainak, mind Pest megye külföldi érdekeltségű ipari vállalkozásainak csak szerény hányadát teszik ki az „aranyháromszög” iparában működők. Ezt támasztják alá a cégbázisok adatai is. 1998-ban még csak néhány külföldi érdekeltségű céget regisztráltak a három település iparában. Biatorbágyon és Törökbálinton 3–3 (német, osztrák és svájci, illetve francia, angol és német) külföldi érdekeltségű ipari vállalkozás működött, Budaörsön viszont az 5 külföldi érdekeltségű (2–2 német és svéd, valamint 1 svájci) ipari cég tevékenykedett. E néhány példa is szembetűnően jelzi a német tőke, illetve a német nyelvterületről érkezők határozott(abb) jelenlétét a térségben, ami a német nemzetiség jelenlétével (is) kapcsolatba hozható.

Az utóbbi évtizedben nemcsak a külföldi érdekeltségű ipari vállalkozások száma nőtt, hanem a befektetők származási ország szerinti megoszlása is szélesedett. 2006-ban már 14 jelentősebb külföldi érdekeltségű ipari vállalkozás volt a három településen. Azóta tovább gyarapodtak, s 2013-ban számuk már 54-re nőtt (Budaörsön 40, Törökbálinton 9, Biatorbágyon 5). Közülük csak 21 (39%) nem volt 100%-os külföldi tulajdonban, vagyis a többség itt is kizárólagos külföldi tulajdonú. A befektetők származási országát tekintve ma már sokkal vegyesebb a kép, de még mindig a német nyelvterületről érkezők vannak a legtöbben. Ennek ellenére a legtöbb dolgozót foglalkoztató cégek mégsem ebből a cégekörből kerülnek ki (45. ábra).



45. ábra. A külföldi érdekeltségű ipari vállalkozások tulajdonosai Budaörsön származási ország szerint, 2013

A külföldi érdekeltségű ipari vállalkozások között olyan releváns cégek találhatók, mint a svéd tulajdonú, Budaörsön 1989-ben létesült Tetra Pak, amely folyékony élelmiszerek tárolására italos kartonokat gyárt különböző méretben és kivitelben. Eddig közel 7 millió EUR-t fektetett be és 2014-re újabb fejlesztéseket tervezett. A vállalat dolgozói létszáma a folyamatos termelésnövekedés miatt már 2006 óta meghaladta a 200 főt (8. kép).

A világ ugyancsak számos országában jelenlevő svéd Lindab 1991-ben alapított üzemet Biatorbágyon, amelynek létszáma 1997-ben már elérte a 60, 2013-ban pedig a 155 főt. A cég egyik fő tevékenységi köre a tetőfedőelemek gyártása. A közelmúltban egy 135 millió Ft-os beruházás folytán új gyártósor kezdte meg a cserepes lemez gyártását, elsősorban a hazai piac ellátása érdekében (9. kép).

Gyógyszergyártással foglalkozik az 1991-ben angol tőkével Törökbálinton, zöldmezős beruházás formájában létesített brit GlaxoWellcome magyarországi központja. A foglalkoztatottak száma 2010-ben 100–150 fő között mozgott. A gyógyszergyártással foglalkozó vállalkozások Budaörsre vonzása és fejlődésük elősegítése a város iparában szintén kiemelt cél. Ennek az eredője az, hogy a BITEP (Budaörsi Ipari és Technológiai Park) területén több ilyen vállalkozás is helyet kapott. Törökbálinton az 1990-től hosszú időn keresztül német tulajdonban levő jégkrémgyár 2009-től helyi befektetőket képviselő csoporthoz került és EISPRO Kft. néven mintegy 100 főnek ad munkát. Ez utóbbi gyár tulajdonosi váltása egyfelől azt példázza, hogy a cégek tulajdonosai nem tekinthetők „állandónak”. Másfelől azt is jelzi, hogy az idővel tőkeerőssé vált magyar befektetők, akik a rendszerváltozás elején még tőkehiánnyal küszködtek igyekeztek „visszaszerezni” vagy megszerezni a tulajdonjogot a külföldiektől.



8. kép. Egy dinamikusan fejlődő külföldi érdekeltségű vállalkozás, a Tetra Pak Budaörsön

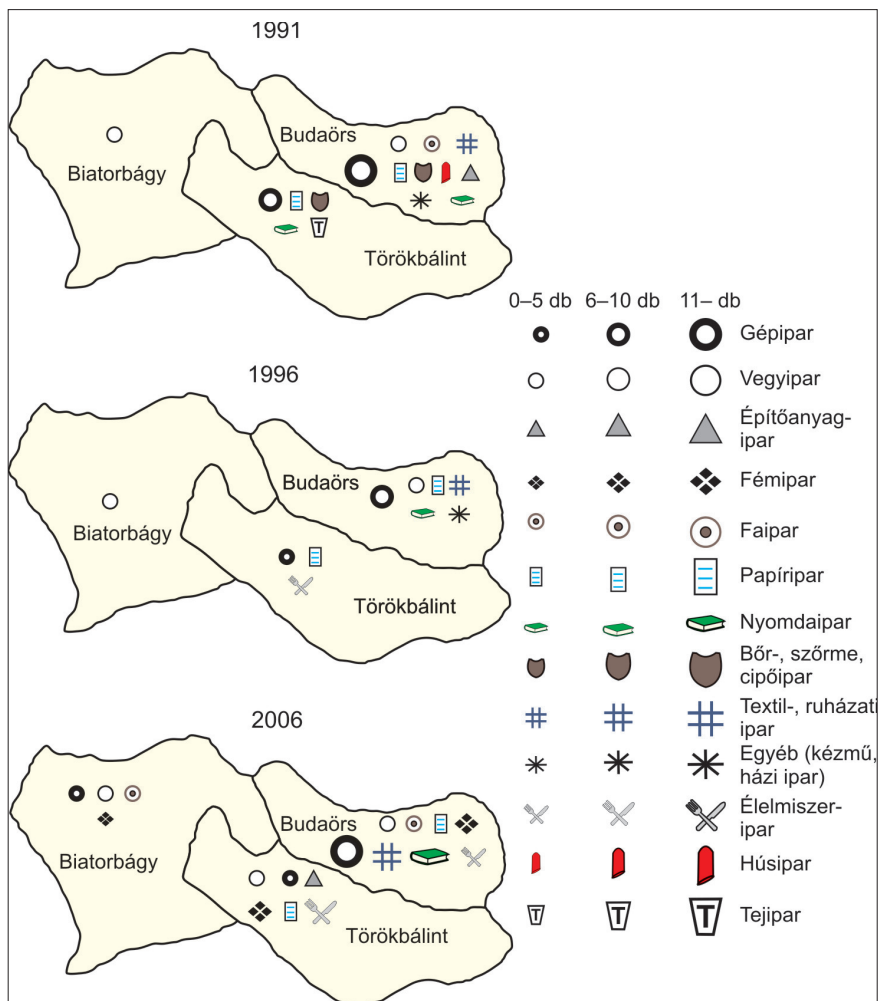


9. kép. A svéd érdekeltségű építőanyaggyártó, a Lindab Biatorbágyon

(Persze arra is akad példa, hogy a külföldi érdekeltségű vállalkozások idővel tovább vándorolnak vagy megszűnnek.)

A külföldi érdekeltségű vállalkozások több szempontból is kedvezően hatottak a lokális társadalmi, gazdasági fejlődésre. Nemcsak munkát, megélhetést biztosítanak a helyi népességnek, hanem hozzájárulnak a települések bevételeihez, új munkakultúrát, fejlett, korszerű technológiát és világszínvonalú termelést hoztak. Elősegítették a helyi ipar bekapcsolódását, beintegrálódását a globális gazdaságba. Úgy is fogalmazhatunk, hogy általuk felkerültek ezek a települések ezeknek az iparágaknak a „globális térképére”. Beszállítóik révén a ténylegesen foglalkoztatottakon túl további munkalehetőséget is teremtenek. Emellett a nagynevű multinacionális vállalatok hozzájárultak a helyi iparszerkezet átrendeződéséhez, új ágazatok (pl. gyógyszergyártás, csomagolóanyag gyártás) meghonosodásához, és közvetve a lakosság életkörülményeit is pozitívan befolyásolták.

Az elmúlt évtizedekben a magyar ipar struktúrájában is markáns átalakulás ment végbe (Kiss 2010). Az „aranyháromszög” iparában a gépipar és a vegyipar előretörése figyelhető meg, ami új alágazatok (pl. járműalkatrész-gyártás, elektronika, gyógyszergyártás) megjelenésével is együtt járt. A cégekatalógusok cégeinek iparágak szerinti besorolásából nyilvánvalóvá vált, hogy a helyi ipar szerkezete Budaörsön a legváltozatosabb, mert a különféle vállalkozások ott képviselik a legtöbb iparágat. Arra is fény derült, hogy az elmúlt évtizedekben a vállalkozások számának gyarapodásával párhuzamosan bővült, „színesedett” az iparágak köre is mindegyik településen. (Ez részben azzal is indokolható, hogy egyre több ipari vállalkozás került be a cégadatbázisokba). Napjainkban már számos feldolgozóipari ágazat üzemegységei is megtalálhatók a térségben (46. ábra).



46. ábra. A fontosabb ipari cégek iparágak szerint az „aranyháromszög” településeiben, 1991–2006

A lokális ipar ágazati struktúrájában a vizsgált települések egyre nagyobb figyelmet tulajdonítanak – részben földrajzi fekvésükből fakadóan is – a magasan kvalifikált munkaerőt igénylő tevékenységek erősítésére. Bizonyos fókig ezt a törekvést szolgálja például, hogy Budaörsön komoly hangsúlyt helyeznek a gyógyszergyártásban érdekelt vállalkozások K+F tevékenységeinek odavonására. Több olyan ipari vállalkozás van a térségben (részben külföldiek is), amelyek elsődlegesen azokat a részlegeiket hozták itt létre, amelyek irányító, tervező, fejlesztő, javító és szolgáltató funkciókat látnak el.

Az ipari dolgozók számának csökkenése a rendszerváltozás utáni években az „aranyháromszögben” is folytatódott, megegyezően az országos trenddel. Annak ellenére, hogy az ipari jellegű tevékenységet folytató vállalkozások száma gyarapodott, az ipari aktív keresők több száz fővel lettek kevesebben 1990 és 2001 között. Ez a tendencia az utóbbi évtizedben is folytatódott, ami más ágazatok dinamikusabb fejlődésével magyarázható. Továbbá arra is visszavezethető, hogy az ipar gépesítésével, a modernebb termelési eljárások, technológiák alkalmazásával, a tudásigényes ágazatok preferálásával kevesebb alkalmazott szükséges (27. táblázat).

27. táblázat. Az aktív keresők az iparban és az ingázók aránya, 1980–2001

Település	Év	Az ipari aktív keresők		Ingázók aránya a keresőkön belül, %
		száma, fő	aránya, %	
Biatorbágy	1980	1702	39	67
	1990	1122	35	76
	2001	1051*	31	60
Budaörs	1980	3137	33	65
	1990	2489	26	62
	2001	2414*	22	58
Törökbálint	1980	1930	37	68
	1990	1254	29	65
	2001	1192*	25	60

* Az építőiparral együtt. Forrás: a népszámlálások Pest megyei kötetei, 1980–2001.

A három település közül az iparban dolgozók aránya (az építőipariakkal együtt) még a legutóbbi népszámlálás alkalmával is Biatorbágyon volt a legmagasabb (31%) és Budaörsön a legalacsonyabb (22%). Ez az előbbi esetben az egyéb helyi munkalehetőségek szűkösségének, míg az utóbbinál azok bőségének lehet a következménye. Ennek eredményeként az ipari dolgozók tekintélyes hányada (2001-ben 61%-a) más településre járt el dolgozni Budaörsről. Ugyanez mondható el Törökbálintról, ahol 63% volt az arányuk, míg Biatorbágyon „csak” 57%. Ez a helyi ipar megerősödésének köszönhető, ami miatt szintén itt volt a legradikálisabb az eljárók arányának csökkenése. Bár az aktív keresőkön belül a más településekre dolgozni járók aránya csökkent az 1990-es évtizedben, ennek ellenére még 10 évvel később is magas (60% körüli) volt a vizsgált városokban. 2001-ben az aktív keresők bő egynegyedét tették ki azok az ipari keresők, akik más településekre jártak dolgozni, vagyis az „aranyháromszögből” ingázók kb. háromnegyedét nem a szekunder szektor foglalkoztatta. Az iparban foglalkoztatott eljárók aránya mindhárom településen az ipari aktív keresők 57–63%-ára rúgott, ami az 1989 óta bekövetkezett gazdasági fejlődés dacára a helyi ipar szűkös lehetőségeire hívja fel

a figyelmet. A 21. század első évtizedében végbement gazdasági változások folytán némiképp csökkent az iparba ingázók aránya.

A rendszerváltozást követő időszakban a cégek térkapcsolatai is alapvetően megváltoztak. Megnőtt a lehetőségük arra, hogy elvileg a világ bármely országából szerezhessenek be ipari nyersanyagokat, félkésztermékeket és ugyancsak bárhova szállíthatták késztermékeiket. Valójában azonban az a tapasztalat, hogy az alapanyagokat inkább helyi vagy közeli forrásból szerzik be, ami különösen igaz a kisebb vállalkozásokra. Ellenben az értékesítési kapcsolatok a leggyakrabban az EU tagországaikhoz köthetők, kivételek az alól a nagy multinacionális vállalatok, amelyek globális termelési és értékesítési hálózata az EU-n kívül is a világ számos országára kiterjed. Általában a magyar tulajdonban levő, kisebb ipari vállalkozások helyi, regionális vagy országos piacra termelnek és a nyersanyagforrások is ezekről a térszerveződési szintekről kerülnek ki. A termelési és értékesítési kapcsolatok kiszélesedése lehetővé teszi a globális termelési és értékesítési hálózatokba való bekapcsolódást, a piaci verseny kiéleződését, ami az itteni ipari vállalkozásokat is a termelékenység, a hatékonyság, a versenyképesség fokozására és a minőség állandó javítására sarkallja.

Az ipari termelés új színhelyei

A szocializmus időszakában viszonylag kevés területet használtak fel ipari célokra, s azok is jobbra alulhasznosítottak voltak, ezért a rendszerváltozás után szükségessé vált az ilyen jellegű területek növelése és jobb hasznosítása, ami az ipar lokális térszerkezetét, sőt a településképet sem hagyta érintetlenül. Ennél fogva a tradicionális ipari területek mellett, amelyek már 1989 előtt is léteztek és még részben ma is működő vállalkozásoknak adnak otthont, a növekvő igények kielégítésére új ipari és egyéb vállalkozások letelepedésére alkalmas területek kerültek kijelölésre. Ezek közé sorolhatók az ipari parkok is, amelyek mint az ipari termelés új színhelyei szintén a rendszerváltozás után, az 1990-es évek vége felétől kezdtek hivatalosan elterjedni (Kiss 2001).

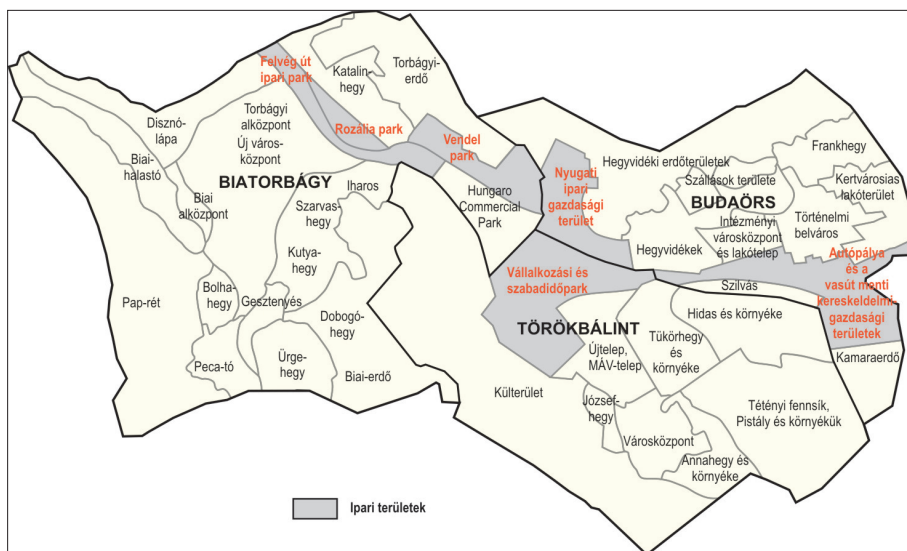
Az ipari tevékenység a közlekedési kapcsolatok fontossága és részben a környezet erőteljesebb terhelése miatt is mindhárom városban meghatározott területeken koncentrálódik. Ezek többnyire a városközponttól, a lakott területektől távolabb, a települések periferiáin és rendszerint a fontosabb útvonalak (autópályák, főút, vasút) mentén helyezkednek el. Az sem ritka, hogy a régi és új ipari területek egymás mellett, egymáshoz kapcsolódva fejlődtek ki.

Mind a három városban jól kirajzolódnak azok a városrészek, amelyek a lokális gazdaságban, a lokális iparban kitüntetett szerepet töltenek be. Ám, mivel az ipari tevékenység általában szerényebb méreteket ölt, és mert sokszor a különböző funkciók (ipari, kereskedelmi, szállítási, logisztikai stb. tevékeny-

ségek) keveredése figyelhető meg ezeken a területeken, ezért az adott terület megnevezése is eltérő lehet. Azaz az „ipari terület” helyett gyakran a funkció-gazdagság miatt a „gazdasági terület” vagy „vállalkozási övezet” megnevezést célszerű használni, ami pontosabban „tükrözi” a valóságot (47. ábra).

Budaörsön két jelentősebb ipari terület van napjainkban: a nyugati ipari, gazdasági terület, valamint a déli, az autópálya és vasút menti kereskedelmi és gazdasági terület. Mindkettő kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. Az előbbi az elmúlt évtizedben indult gyors fejlődésnek, s ipari park (BITEP), jelentősebb ipari üzem (Tetra Pak), logisztikai és kereskedelmi létesítmények (OBI, Metro) egyaránt megtalálhatók benne. Ez a város új, dinamikusan fejlődő gazdasági centruma. Budaörs déli iparterületén főleg kereskedelmi (Tesco, Auchan) és szolgáltató cégek települtek meg az autópályára felfűzve, az ipari tevékenység az elnevezés ellenére alárendelt helyzetben van (Budaörs város integrált..., 2009).

Törökbálinton az iparilag hasznosított területek a városban szétszórva, néhol lakóövezetekbe ékelődve fordulnak elő. Különösen igaz ez a hajdani, a szocializmusban jelentős iparral rendelkező területekre, amelyek jó része ma már nem, vagy csupán alulhasznosított. Például a „Tétényi fennsík, Pistály és környéke” városrészben foglal helyet a Mechanikai Művek, amely 1950 és 1980 között erősen szennyezte különböző vegyi anyagokkal a területet. A vegyi szennyezés mellett sokszor az illegális személtlerakás is akadályozza a barnamezős (pl. egykori ipari, katonai) területek újrahhasznosítását. A volt laktanya mintegy 100 hektáros terület szintén alulhasznosított. Némiképp javíthat majd ezen az OMÜV Műszer- és



47. ábra. Jelentősebb iparral rendelkező területek a három városban a 21. század elején

Vasipari Szövetkezet ide való áthelyezése a városközpontból (Törökbálint város integrált..., 2008). Szintén kedvezőtlenül hat Tükörhegy városrész tájképére az ott levő lakóövezetbe benyúló bányagödör területe, amely az egykori bányászatra emlékeztet. A város egyetlen jelentősebb összefüggő ipari, gazdasági területe a „Vállalkozási és szabadidőpark” városrész, ahol a lakófunkcióval szemben a kereskedelmi és vállalkozási funkció domináns. Ennek szerves része a Shopping City Budapest (SCB), ahol különböző tevékenységek keveredése tapasztalható. A több, jelentős kereskedelmi egység (pl. Bricostore, Kika) között néhány ipari vállalkozás (pl. Grundfos) is feltűnik.

Biatorbágyon szintén a településközponttól távol, a város keleti felében bontakozott ki az új gazdasági centrum. Az ipari létesítmények a települést ÉNy–DK-i irányban „átszelő” autópálya, illetve főút és vasút mentén tömörülnek. Itt kaptak helyet azok a parkok, amelyek jelenleg a város legfontosabb gazdasági (ipari, kereskedelmi, logisztikai, szolgáltatói) funkcióinak is helyt adnak. Biatorbágy gazdaságának gyors fejlődése nemcsak a főváros közelségének és a jó közlekedési kapcsolatoknak tulajdonítható, hanem a helyi vezetés határozott és céltudatos fejlesztési politikájának is.

A rendszerváltozás után az ipari létesítmények nagyobb része koncentráltan létesült az adott településen kijelölt területeken. Így jöttek létre az ipari termelés új színhelyét képező ipari parkok. Az „aranyháromszög” településeiben összesen négy ipari park címmel rendelkező ipari terület van, közülük kettő Budaörsön. Az egyik a BITEP, amely a legidősebb a térségben, mivel 2000-ben kapta meg az ipari park címet. Zöld környezetbe ágyazottan, mintegy 55 ha-os területen működik. A betelepült vállalkozások száma 200 fölötti, többségük kisméretű és nem ipari tevékenységet folytat. Ez az ország egyik legsikeresebben működő ipari parkja, ezért 2003-ban megkapta az „Integrátor Ipari Park” címet. Innovációs központja különféle innovatív szolgáltatásokkal segíti a vállalkozásokat (10. kép).

A BITEP terepbejárása során szerzett benyomások szerint a gazdasági válság ezt a területet sem hagyta érintetlenül, mivel több épületén látható volt az „Eladó vagy Kiadó” felirat. A cégek mozgására, de inkább a válságra utalhat az is, hogy az ipari park bejáratánál levő tájékoztató táblán – amit valószínűleg a kezdetek óta nem frissítettek – 301 cég ipari parkon belüli helye volt feltüntetve, holott ma már számuk 200-nál is kevesebb. Szintén feltűnt, hogy a modern épületek között a régi ipari épületek újrahasznosítására is sor került a lehetőségek függvényében. Az egykori ISG és Porkorit fennmaradó épületeit részben vagy egészen ugyanis új vállalkozások foglalták el, amelyek ipari, kereskedelmi és szolgáltató feladatokat látnak el (11. kép).

Budaörs másik ipari parkja, az Euro Business Innovációs Ipari Logisztikai Park 2005 óta az ipari park cím birtokosa. Az autópályákhoz közel fekvő 28 ha-os területen a beruházók olyan vállalkozások megtelepedését várják, amelyek magas hozzáadott értékű, szolgáltató vagy termelő tevékenységet



10. kép. A budaörsi BITEP innovációs központja



11. kép. A régi ipari létesítmények újrahasznosítása a BITEP területén

végeznek, s nagy hangsúlyt helyeznek az innovációra. Itt a high-tech és tudás-intenzív iparágakat preferálják a leginkább. Ennek az eredője a gyógyszeriparhoz, orvosi műszergyártáshoz, a számítástechnikához, valamint a logisztikához kapcsolódó magasabb szintű tudást alkalmazó, innovációs és

K+F tevékenységet is végző vállalkozások megjelenése. Az ipari parkok mellett még három, elsődlegesen kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkciójú park is (Airport Retail Park, Terrapark, ORCO Business Park) van a városban.

Az „aranyháromszögön” belül a legfiatalabb ipari park, a törökbálinti DEPO Raktárváros, amely 2012-ben nyerte el az ipari park címet. A jó közlekedési adottságokkal rendelkező 55 ha-os terület logisztikai centrum szerepet tölt be, ahol raktárak és irodák bérelhetők. Az ide betelepült cégek általában raktározói, kereskedelmi és szolgáltató feladatokat látnak el, az ipari tevékenység nem jellemző. Ezen kívül léteznek még olyan területek (pl. West Gate Business Park, GL-Outlet), amelyek bár nem ipari parkok, de különféle (ipari, kereskedelmi, szolgáltató, raktározó) tevékenységet folytatnak (12. kép).

Biatorbágyon is egyetlen ipari terület rendelkezik ipari park címmel, a Rozália Ipari Park, amelyet 2001-ben hoztak létre 33 ha-on. A terület csaknem teljesen beépült és a betelepült néhány cég alapvetően logisztikai, raktározói és szállítási tevékenységet végez. Megtalálható itt még az elektromos készülékeket és más elektronikai cikkeket gyártó, finn tulajdonú Scanfil Kft is, amely kb. 80 főt alkalmaz (13. kép).

A Rozália Ipari Park mellett még több „ipari park” is működik Biatorbágyon, területileg elkülönülve: Felvég úti Ipari Park, Hungaro Commercial Park, Vendel Park, Budapark, Rynart telephely. Ezek adnak helyet a fontosabb vállalkozásoknak, területük 65–70%-ban beépített. Az 5 biatorbágyi ipari parkban közel



12. kép. A törökbálinti DEPO Ipari Park több kiadó raktárt kínál



13. kép. A biatorbágyi Rozália Ipari Park egyik jelentős vállalkozása, a Scanfil

3000-en dolgoznak, közülük több mint 1500-an napi bejárók. A 8,3 ha-os Felvég úti Ipari Parkban nagykereskedelmi és építőipari vállalkozások tevékenykednek. Az Aldi Kft-nek logisztikai és raktárbázisa van a Hungaro Commercial Parkban (Biatorbágy Integrált..., 2009). A Vendel Parkban található az „aranyháromszög” legnagyobb ipari vállalkozása, az Alpine Európai Elektronikai Ipari Kft, amely elektronikai és híradástechnikai eszközöket gyárt. A foglalkoztatottak zöme ingázó. A park másik termelő cége csomagolóanyagokat gyárt és mintegy 100 főnek ad munkát, míg a többi cég csaknem mindegyike nagykereskedelemmel foglalkozik. A Budapark területének csak 40%-a tartozik Biatorbágyhoz, 60%-a már Budaörshez, mert azzal közös. A 16 ha-os területen levő 4 nagyobb vállalkozás közül 3 nagykereskedelmi cég, 1 pedig építőipari termékeket gyárt. A Rynart felszámolása folytán hatalmas területek, raktárkapacitások maradtak kihasználatlanul. Az újrahasznosításuk, illetve az ipari területek jobb hasznosítása fontos feladat az elkövetkezendő években is mindhárom településen.

Zárógondolatok

A három város nagy hagyományokkal rendelkező kisiparát a szocializmusban kezdte felváltani a gyáripar. 1989 után megjelentek a külföldi érdekeltségű vállalkozások is, amelyek révén a térség ipara egyre intenzívebben tud bekapcsolódni a globalizálódó világ gazdaságba, s ahhoz mind szorosabb szálakkal kötődik. A kutatás során az is nyilvánvalóvá vált, hogy az „aranyháromszög”,

bár a rendszerváltozás után iparosodott a legerőteljesebben (úgymond ez volt az extenzív iparosítás időszaka), ennek ellenére a jelentősége más ágazatokkal (pl. kereskedelem) szemben szerényebb a lokális gazdaságban. Ezt igazolja az is, hogy sem az ipari vállalkozások, sem az ipari foglalkoztatottak száma nem számottevő azokhoz viszonyítva. Mindezek tükrében a bevezetőben feltett kérdésre, nevezetesen, hogy milyen szerepet játszik az ipar az „aranyháromszög” sikerében, határozottan állítható, hogy az alapvetően nem az utóbbi évtizedekben megerősödött iparnak tulajdonítható. Az azonban kétségtelen, hogy az ipar is hozzájárult a térség prosperitásához. A három település térsége az iparban elért teljesítménye alapján nem tekinthető „aranyháromszögnek”. Tágabb környezetüket is alapul véve az a következtetés vonható le, hogy nincs olyan relevanciája az iparuknak ebben a viszonylatban sem, ami ezt a megnevezést indokolná. Sőt, országosan sem kiemelkedő a három város ipara.

Az „aranyháromszögön” belül éles regionális különbségek tapasztalhatók Budaörs javára, amely mind népességszámát, mind gazdasági potenciálját tekintve kitűnik környezetéből és megelőzi a másik két települést. Következik ez abból is, hogy 2007-ben Magyarország legfejlettebb városaként tartották számon a KSH összesítései alapján, 2008-ban pedig a GKSZ Hungária felmérése alapján az ország leggazdagabb településének kiáltották ki (Budaörs város integrált..., 2009). Vitathatatlan, hogy az 1990-es évektől nagyon gyorsan fejlődött kihasználva kedvező adottságait. Óriási előnye, hogy tudott élni a felkínált lehetőségekkel és felismerte azokat. Iparában az extenzív fejlődés forrásai mostanra már kezdenek kimerülni, ráadásul a város területe is korlátokat szab annak, részben ezért is a jövőben a tudásigényes, K+F iparágak fejlesztését tűzték célul.

A három településen az ipar fontosságában, jellemzőiben markáns különbségek vannak, ami abból is fakad, hogy eltérő mértékben iparosodtak. Budaörs ipara a legnagyobb, de a jelentősége Biatorbágy gazdaságában a legszámottevőbb és Törökbálint gazdaságában a legszerényebb a súlya. Biatorbágyon inkább a kevésbé kvalifikált munkaerőt igénylő, munkaigényes munkafolyamatok, iparágak (fémmegmunkálás, építőanyaggyártás, alkatrészgyártás) jellemzők, ami részben adódik sajátos adottságaiból, ágazati struktúrájából is. Ebben valószínűleg belátható időn belül nem lesz markáns változás. Budaörsön egyre inkább a tudásigényes, high-tech és innovatív tevékenységek, illetve ágazatok kerülnek előtérbe, s ezek fejlesztésére összpontosítanak az elkövetkezendő években. Törökbálint jelenlegi iparának viszont nincs határozott karaktere, így iparának fejlesztése valószínűleg a közeljövőben sem kap megkülönböztetett figyelmet, ami részben a tradíciókkal, részben az ipari vállalkozások kis méretével magyarázható. A Törökbálintra települt fontosabb iparágak (pl. élelmiszeripar, textilipar, fémipar) nem tartoznak sem globális, sem a dinamikusan fejlődő ágazatok közé.

Összességében véve az elmúlt évtizedekben egy nagyon gyorsan fejlődő, jelentős változásokon átment ipar bontakozott ki a vizsgált térségben, ami a helyi gazdaságban is növelte súlyát. Ez azonban kevésnek bizonyult az „aranyháromszög” sikeréhez, ami nem is tekinthető valójában „aranyháromszögnek” (legalább is az ipar szempontjából). Többek között azért sem, mert pillanatnyilag e településhármasnak nincsenek olyan húzóágazatai, illetve ipari létesítményei, amelyek által környezetéből kiemelkedne és méltó lenne erre a megnevezésre. Sajnos, erre hosszú távon is csekély az esély.

A térség közlekedési infrastruktúrájának kiépülése és fejlődése

Az „aranyháromszög” településeinek vonalas infrastruktúra hálózatai (közút-hálózat, vasúthálózat, a közösségi közlekedés hálózatai, továbbá a települések belső vonalas infrastruktúrája) már az 1980-as években magasabb színvonalon voltak kiépülve, mint Pest megye agglomerációs övezeten kívüli települései esetében. Elsősorban a fővárossal szomszédos Budaörs főút-hálózati helyzete volt kedvező már az 1970-es években is (a rajta áthaladó 1. sz. főút révén). A másik két település is közel feküdt az 1. sz. (Biatorbágy), illetve a 7. sz. főúthoz (Törökbálint), ami előnyössé tette Budapest közúti megközelíthetőségét. Az M1-es és M7-es autópályák főváros közeli szakaszainak megépítése tovább pozíciójavulást eredményezett mindhárom település közlekedéshálózati helyzetében és kiemelkedően kedvező, alternatív elérhetőséget biztosított Budapest felé. A politikai-gazdasági rendszerváltás óta ezek a hálózatok jelentősen kibővültek, és bővülésükkel párhuzamosan komoly mértékű minőségi fejlődést mutattak.

Nem játszik szerepet Budaörs és Törökbálint közlekedésében a már a kisváros közigazgatási területén kívül fekvő Budaörsi repülőtér, amelyet a Magyar Repülő Szövetség tart fenn. A két füves leszállópályával rendelkező sportrepülőtér – ahonnan 1946 és 1950 között még menetrendszerű légi járatok indultak Pozsony és Prága repülőterére – napjainkra a sport- és a sétarepülések fontos fővárosi helyszíne lett. Itt a sportrepülők mellett a vállalkozó szellemű vendégeknek, turistáknak is alkalmuk nyílik a repülés élményének átélésére (vitorlázó- kisméretű és old timer sportrepülőgépekkel való repülés formájában), de lehetőség van helikopteres repülésekre is. A légi élményekért viszont meglehetősen borsos árat (repülésenként 60–210 ezer Ft-ot) kell kifizetnie a vendégnek.

Autópályák ölelésében

A három település – de az egész agglomeráció délnyugati része – gazdasági fejlődése átlagosnál gyorsabb ütemének megvalósulásában alapvető szerepe volt egyrészt a térség Budapest-centrikus *autópálya-hálózata* (M1, M7) legkorábbi, 1964–1986 között történt kiépülésének, másrészt az addig sugár irányú autópálya-kapcsolatok hálózattá szerveződésének az 1990-es években az M0 autópálya déli szakasza megépülése, majd a 2010-es években a sávok számának növelése révén (28. táblázat).

Kiemelkedő módon javította Budaörs, valamint az egyaránt 2007-ben városi rangot szerzett Törökbálint és Biatorbágy autópálya-hálózati kapcsolatainak

28. táblázat. Autópálya-szakaszok megépítési éve és hossza Budaörs körzetében

Autópálya jele és száma	Pályaszakasz neve	Átadás éve	A szakasz hossza, km
M1–M7 közös szakasz	Budapest–Budaörs	1964	7
M7 (jobb pálya)	Budaörs–Martonvásár	1966	18
M7 (bal pálya)	Budaörs–Martonvásár	1972	18
M1–M7 közös szakasz*	Budapest–Budaörs	1978	12
M1 (bal pálya)	Budaörs–Budakeszi	1979	2
M1 (jobb pálya)	Budaörs–Budakeszi	1981	2
M1	Budaörs–Zsámbék	1986	8
M0	Budaörs–Érd	1994	15
M0 (bal pálya)*	Törökbálint–Biatorbágy	2012	12
M0 (bal pálya)**	Törökbálint–Biatorbágy	2014	3

* Szélesítés 2 x 3 sávra; ** Tervezett szélesítés 2 x 3 sávra. Forrás: Magyar Közút Zrt., 2014.

színvonalát a 2000-es években az M0-ás körgyűrű továbbépítése. Ennek eredményeként előbb az M5-ös (2005), majd az M3-as és M6-os (2008) autópályákkal kerülhetett közvetlen összekötésbe a térség. Az M0-ás második pályája építésének megkezdése (2010) tovább fokozta a terület eddig is kimagasló közúti forgalmi elérhetőségét. A települések belső úthálózatáról az autópályák forgalmába való bekapcsolódást kellő számú felhajtó segíti elő (Budaörs területén összesen öt, Törökbálinton kettő, Biatorbágyon egy felhajtója van a közigazgatási területen átvezető autópályáknak.)

Mindez azt jelenti, hogy az „aranyháromszög” települései centrális autópálya-hálózati fekvésüknek köszönhetően fél órán belül elérhetők két megyeszékhelyről (Tatabánya, Székesfehérvár) egy megyei jogú városból (Dunaújváros), továbbá a főváros agglomerációs övezetének 31 településéből. Egy órán belül elérhető tőlük autópályán Győr, Kecskemét, Siófok és Hatvan, ami közlekedés-logisztikai szempontból is komoly előnyökkel kecsegtet (pl. szállítási igényes cégek telephelyválasztásánál).

Mindezeket az előnyöket még fokozza további három, szintén a főváros felé vezető forgalmi tengely (az 1., 6. és 7. sz. elsőrendű főutak) közelsége, amelyek egyrészt az autópályákkal párhuzamos vonalvezetésűek, másrészt kedvező forgalmi kapcsolatuk van az M0-ás autópályával is, ezáltal mindhárom kisvárosból alternatív elérhetőségi lehetőségeket biztosítanak Budapest és az agglomerációs övezet déli szektorának települései felé.

Budaörsnek Biatorbággal autópálya (M1) és első rendű főútvonal (1. sz. főút) szintű, Törökbálinttal autópálya (M0) és alsóbbrendű út (8101. sz. közút) szintű kapcsolata van. A tőle északnyugatra fekvő Budakeszivel alsóbbrendű közút (Gyár utca) köti össze.

Törökbálint alsóbbrendű úthálózati szinten teremt kapcsolatot Budaörsön kívül Diósdal (8102. sz. közút), valamint Érd irányába (8103. sz. közút). A település déli részén megszüntetett iparvágány nyomvonalán a 81101 és a 8102 sz. utak között 2007-ben új elkerülő út épült.

Egyirányú vasúthálózati kapcsolatok

A kiváló közúthálózati helyzethez képest jóval kisebb jelentőségű, ám még így is átlag feletti módon kedvezőnek tekinthető a három település *vasúthálózati* fekvése. Budaörsöt, Törökbálintot és Biatorbágyot a Budapest–Tatabánya–Győr–Hegyeshalom kétvágányú villamosított nemzetközi vasúti fővonal fűzi fel egyetlen vasútforgalmi tengelyre, amelyen mindhárom településnek van vasútállomása. A városhármas minden tagja bekapcsolódik a fővárosba való napi ingázást elősegítő zónázó személyvonat-forgalomba. Ez azt jelenti, hogy reggel 4.35 és este 23.20 között félóránként indulnak tőlük a fővárosba (Déli pályaudvar), illetve a fővárosból hozzájuk a személyvonatok. E vonatok menetideje igen kedvező. Budaörs pl. a Déli pályaudvarról 12 perc, Budapest-Kelenföldről 5 perc utazással érhető el. A maximális utazási idő a Déli pályaudvartól legtávolabb fekvő Biatorbágy esetében sem haladja meg a fél órát. A többirányú vasúti kapcsolatok hiánya viszont előnytelenül befolyásolja a városhármas vasúthálózati helyzetének alakulását.

A *Budaörsön* áthaladó vasúti fővonalnak a településen belül csak egyetlen vasútállomása van (a Raktár utcánál), noha a kisváros beépített területeinek növekedése miatt szükség lenne a kisváros nyugati részén egy Baross utcához közeli vasúti megállóhely létesítésére is. Gond a vasúti menetrend és helyi autóbuszközlekedés menetrendjének összehangolatlansága is. A tervezett hosszú távú fejlesztések között szerepel egy új, Budaörsön belül elágazó, a Gyár utca mentén Budakeszi felé tartó vasútvonal építése. A tervezett vonal megépítése két új vasúti megállóhely létrehozását is igényelné.

Törökbálint területének északi harmadát szeli át a Budapest–Komárom–Győr–Hegyeshalom vasúti fővonal. A helyi vasúti megállónak a közösségi közlekedésben betöltött szerepe és utasforgalma csak a MÁVStart Zrt. elővárosi közlekedés-fejlesztési terveinek folyamatos megvalósulása esetén növekedhet számottevően. Ennek kapcsán 2004-ben Törökbálint vasúti megállóhely peronjait áthelyezték és meghosszabbították (a projekt az ISPA támogatásával valósult meg). Az új helyszín közvetlen csatlakozást teremt a 72-es és a 88-as autóbuszok megállóival. A település területének északkeleti részén iparvágány ágazik le a fővonalról, amely eredetileg elsősorban a volt lőszerraktár és laktanya terület kiszolgálására épült. Az iparvágány alsó szakasza már nincs használatban. Ezt a területet az önkormányzat kezeli és elkerülő út építésének céljaira lesz felhasználva. A Hosszúréti-patakkal

párhuzamosan futó felső iparvágány-szakasz háromfelé ágazik és ezek a vágányok jelenleg is élő vasúti kapcsolatot biztosítanak a Depo raktárvárosába települt, szállításiigényes logisztikai bázisok számára.

Biatorbágy vasúti kapcsolatai a fővárossal a zónázó vonatforgalom bevezetésével sokat javultak. Nem segíti viszont elő a kisváros cégeinek a vasúti áruforgalomba való bekapcsolódását az a tény, hogy a vasúti fővonal mellett elhelyezkedő Rozália Ipari Park területére nem vezet iparvágány, emiatt az ipari parkba települt szállításiigényes cégek kénytelenek kizárólag a közúti áru fuvarozásra alapozni szállítási tevékenységüket. A legtöbb betelepülő vállalat ugyanis alapvetően a raktározási, csomagolási és elosztási funkciókat, a kül- és a belföldi kereskedelem vállalati szintű szervezési központjait, továbbá forgalomszervezési és irányítási részlegeit telepítette a kisvárosba.

Az elővárosi közlekedés megújítását jelenthetné a Budapest–Biatorbágy–Herceghalom viszonylatban az elővárosi vasúti forgalomnak a történelmi, egy vágányú, villamosított nyomvonalú pályára való visszahelyezése. Ezzel a megoldással a településközpont ismét elérhető lenne elővárosi közlekedéssel, valamint az ipari műemlékként nyilvántartott vasúti viadukt állagmegóvásának finanszírozása is megvalósulhatna. Egy ilyen vasútfejlesztési projektnek a környezetterhelő hatása jelentéktelen lenne, miközben a település részesedne a jó minőségű elővárosi közlekedés számottevő előnyéből (például az ingatlanok felértékelődése, a közösségi közlekedés minőségjavulása, belső úthálózat forgalomterhelésnek csökkenése stb.).

A helyi érdekű vasút fél évszázados hiánya

Kedvezőtlenebb a városhármas helyzete számos agglomerációs településhez képest abban a tekintetben, hogy a fővárosi agglomeráció nyugati szektorába a törökbálinti HÉV szárnyvonal 1963-as megszüntetése óta nem vezet *helyi érdekű vasút*, így Törökbálint és Budaörs lakossága számára kisebb a közösségi közlekedési eszközök választéka, mint számos, HÉV-vonalak mentén fekvő és ott állomással vagy megállóhellyel rendelkező agglomerációs település esetében.

Az Albertfalva és Törökbálint között 1913 és 1963 között, azaz fél évszázadon át működő helyi érdekű vasúti szárnyvonal 13,4 km hosszú volt. Az 1899-ben átadott Szent Gellért tér – Nagytétény HÉV vonalból ágaztatták ki Albertfalvánál nyugati irányba. A szárnyvonal az 1910-es évek második felében, majd a két világháború közötti időszakban is fontos szerepet kapott egyrészt Lágymányos és Budafok környékén az 1900-as években kifejlődött ipar (dohánygyár, zománcárugyár, gyufagyár) és élelmiszeripar (konyak-, bor- és pezsgőgyártás, sör- és szeszipar) munkaerőigényének kielégítésében. Másrészt a HÉV szárnyvonal üzembeállításával lehetővé vált a friss gyümölcsök (elsősorban szőlő és őszibarack), valamint a hús- és tejtermékek fővárosi piacokra való gyors eljuttatása. Ilyen módon Budaörsön és

Törökbálinton a mezőgazdasági foglalkoztatottak jelentős hányada vehetett részt Dél-Buda lakosságának tej- és gyümölcscellátásában.

Budaörsön már az 1920-as évektől működtek kisebb ipari üzemek (Prés- és Kovácsárugyár, Keményfémárugyár) ahová a helyi ipari keresők, továbbá a fővárosban és Törökbálinton lakó alkalmazottaik, fizikai munkásaik szintén a törökbálinti HÉV-vel ingáztak lakóhelyük és munkahelyük között. (1930-ban Budaörsön több mint 1600 ipari keresőt regisztráltak.)

Az Albertfalva–Kamaraerdő–Budaörs–Törökbálint vezetésű HÉV szárnyvonalnak összesen kilenc állomása volt. Közülük a főváros határán túl csak öt létesült: négy jutott Budaörsnek (ebből három a település belterületén), Törökbálintnak viszont csak egy, a végállomás (48. ábra).

Az átlagos menetidő Budafok és a törökbálinti végállomás között 20 perc volt, ami egy eléggé kedvező, kb. 40 km/h-ás átlagsebességnek felelt meg. Ez a HÉV szárnyvonal hamar népszerűvé vált a fővárosba ingázó budaörsi és törökbálinti munkavállalók és a helyi lakosság körében. Ezt bizonyítja, hogy az utasok száma a szárnyvonal üzembe helyezését követő években azonnal gyors növekedésnek indult (1913: 3,5 millió; 1915: 5,6 millió; 1917: 8,9 millió utas). A 8–10 millió közötti évi utasszám volt a jellemző a vonalra a két világháború között. 1944-ben a vonal sín pályái erősen megrongálódtak, a forgalom csak 1945 őszén indulhatott meg újra.



48. ábra. Törökbálint és Budapest Albertfalva városrésze között 1963-ig közlekedő HÉV szárnyvonal pályája 1958-ban

Az 1950-es években kidolgozott új fővárosi közlekedésfejlesztési tervek a törökbálinti HÉV-vonal megszüntetését irányozták elő. A felszámolás elsődleges indoka az volt, hogy a fővárosi agglomeráció települései közül egyre kevesebbnek marad mezőgazdasági funkciója, ezért ezek a települések fokozatosan a lakóövezetek részei lesznek, ahonnan a fővárosi munkahelyekre járnak be a dolgozók.

A fentiekből fakadóan a térségre vonatkozó közlekedésfejlesztési célok között a budaörsi és törökbálinti munkavállalóknak a budapesti munkahelyekre való gyors eljuttatása lett a cél, amit a szakmai indoklás szerint a menetrendszerű BKV-autóbuszközlekedés sokkal hatékonyabban képes megvalósítani, mint a HÉV.

Budaörs és Törökbálint tömegközlekedési kapcsolatrendszerének átalakítása az 1960-as évek elején realizálódott. 1964 januárjától a törökbálinti HÉV szárnyvonal utasforgalmát a BKV autóbuszai vették át. Először Budaörs MÁV állomás és Törökbálint között indult meg menetrendszerű autóbuszjárat, majd sűrítették a Budaörsre korábban is közlekedő 40-es autóbuszok járatait. Törökbálint esetében a HÉV utasforgalmát a 72. sz. autóbuszjárat üzembe helyezésével bonyolította le a BKV.

1960-tól a HÉV napi bejáró utasforgalmának egyre nagyobb részét vették át az ún. gyári autóbuszjáratok (GY8, GY9, GY10, GY11), amelyek a műszakváltások idejéhez igazodva szállították a dolgozókat a Móricz Zsigmond körtéri végállomásra a budaörsi ipari üzemekbe és vissza. Az ipari tevékenység térségbeli folyamatos visszaszorulásának következtében ezek a járatok az 1970-es évek közepére megszűntek. Az egykori törökbálinti HÉV vonal kötőtpályás maradványa a 41. sz. villamos kamaraerdei vonalrész.

A települések közúthálózatának kiépítettsége és állapota

Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy belterületi úthálózatának együttes hossza megközelíti a 200 km-t. A település közútjai 80–90%-ban burkoltak, csak a külterületi részek közútjairól hiányzik az aszfalt- és a kőzúzalékos borítás. Az elmúlt évtizedekben a lakásállomány bővülése, újabb és újabb területek gazdasági, logisztikai és kereskedelmi célra való hasznosítása miatt jelentős közúthálózat bővítő, illetve korszerűsítő beruházásokra volt szükség.

Budaörsön a legnagyobb forgalmú utak (Budapesti út, Szabadság út, Ófalu városrész), valamint a lakótelep területén kiépült a járdahálózat. A településnek az északi, hegyoldalban fekvő, szűk utcás, sűrűn beépített részein szintén burkoltak a közutak, ám helyszűke miatt a járdák általában hiányoznak. A gépkocsiforgalom emiatt csak az utcák nagy részének egyirányúvá tételével oldható meg, a parkolásra pedig a házfalak közvetlen közelében van lehetőség.

A város közlekedésének gerince a kelet-nyugati irányú és a Budaörsi úthoz kapcsolódó 1. sz. főút, a Budapesti út (a Templom tértől a neve Szabadság út) halad át. A főút 2 x 1 forgalmi sávossal kialakítású, szakaszonként szervízúttal. Az út igen nagy forgalmú. (2012-ben napi átlagban 9300 személygépkocsi, 1600 kistehergépkocsi, 490 autóbusz és 180 nehéz tehergépjármű haladt át az 1. sz. főút budaörsi szakaszán.) Környezete sűrűn beépített, ezért gerinc-kerékpárút funkció betöltésére ez a főútszakasz nem alkalmas. Ennek ellenére a kerékpárosok igénybe veszik az út egyes részeit, bár számukra a főút szélén való haladás a nagy gépjármű-forgalom miatt fokozottan balesetveszélyes. Számos kerékpáros emiatt inkább a járdán közlekedik, ahol viszont a gyalogosok és a babakocsival közlekedők biztonságát veszélyeztetik.

Az 1990-es évektől folyamatosan végrehajtott közlekedési fejlesztések (pl. forgalomcsillapítás, közösségi közlekedésfejlesztés, körforgalmak, forgalmi lámpák felszerelése, fedett autóbuszvárók, járdaépítés) jelentős javulást hoztak a Budapesti út és a Szabadság út forgalmi viszonyaiban és közlekedés-biztonságában. Ugyancsak korszerű közúti kapcsolatrendszer köti össze Budaörs lakóövezetét az M1–M7 autópályától délre fekvő kereskedelmi övezettel. Ennek egyik leglátványosabb példája az észak–déli irányú Károly király utca, amelyet körforgalom céljára megépített közúti felüljáróval vezettek tovább az M1–M7 autópálya felett a Tesco irányába (14. kép).



14. kép. A Károly király utca körforgalmúra kiépített része az M1–M7 autópálya közös szakasza felett. *Forrás:* www.utiber.hu

Törökbálint belterületi úthálózatának hossza megközelíti a 60 km-t. A belterületi főutak lakó- és intézményi környezetének állapotát a gépjárműforgalomból származó környezeti terhelések (lég- és zajszennyezés), továbbá a balesetveszély mértéke erőteljesen befolyásolja. A légszennyező anyagok kibocsátása az utak menti zöldsávokra is kedvezőtlen hatással van, ezért a törökbálinti, egyre inkább városiasodó környezetben igen fontos a növények megválasztása. A tervezett elkerülő, összekötő, feltáró út- és egyéb közlekedési fejlesztések (pl. forgalomcsillapítás, közösségi közlekedésfejlesztés, körforgalmak, járdaépítés) jelentős javulást hozhatnak a belső közlekedés mellett főként a Városházponton, illetve a gazdasági-kereskedelmi zónák környezetminőségében. A belterületi közlekedés átfogó, koncepcionális, majd gyakorlati szabályozása ugyanakkor a környezet szempontjából is kívánatos.

Mivel Törökbálint és Budaörs között teljesen egybefonódva fejlődött ki az ország legjelentősebb üzleti-logisztikai-kereskedelmi zónája, ezért a két település gazdasági, kereskedelmi és szolgáltatási funkciójú területein kulcsfontosságú volt a vonalas infrastruktúra különböző elemeinek megfelelő színvonalú kiépítése, ami mindkét település gazdasági fejlődésének alapvető feltétele.

Törökbálinton a városházponton problémát okoz a gépjárművek parkolási gondjainak kezelése. A részleges vagy teljes forgalom-mentesítés, illetve forgalomterelés ráadásul a parkolási gondokat felerősíti, azonban az ingatlanfejlesztések részeként, illetve önállóan tervezett parkolóhelyek megépítésével a parkolóhelyek száma növelhető. Az új parkolók kialakítása, a forgalomcsillapítások, a forgalmi hatások mérséklését szolgáló beavatkozások (gyalogátkelők, átmenő és belső forgalom terelése, csillapítása), továbbá a közösségi közlekedés fejlesztési igényei (autóbusz végállomás városházpontonból történő kitelepítése; buszvárók kialakítása és felújítása; új buszjáratok, illetve vasúti elővárosi közlekedési kapcsolatok kialakítása) a kisváros következő rendezési tervében prioritást kell, hogy kapjanak.

Biatorbágy közúthálózati kapcsolatainak alakításában az M1 autópálya mellett a vele párhuzamosan futó 1. sz. főút szerepe a meghatározó. Budaörs autópályán és főúton való elérhetőségének biztosítása mellett Biatorbágy legfontosabb gyűjtőútjai (8101., 8104., 8106. és 81106. sz. közutak) Etyek, Sósút, Páty és Herceghalom felé biztosítanak közvetlen közúti kapcsolatot. A helyi gyűjtőúthálózatnak viszont hátrányos vonása, hogy mindössze két helyen (a Dózsa György utcai jelzőlámpás csomópontnál, valamint Ország út körforgalmánál) van közvetlen kapcsolata az 1. sz. főúttal. Gond az is, hogy a kisvárossal szomszédos négy község kapcsolata az M1-es autópályával és az 1. sz. főúttal kizárólag Biatorbágyon át valósulhat meg, ami jelentős forgalmi pluszterhelést jelent a helyi gyűjtőúthálózatra.

Biatorbágy 54 km hosszú belső úthálózatának közel 70%-a aszfalt burkolattal rendelkezik, kisebb részük talajstabilizált vagy zúzottkőves borítású. A helyi közutak és járdák állapota több helyen nem megfelelő. A mellékutak

állapota egyrészt az úttest minősége, teherbírása és azok elégtelen szélessége miatt nem kielégítő. A megnövekedett gépjárműforgalomból fakadó magas igénybevétel miatt igen sok a kátyú a belterületi közúthálózatban. (Kátyúzásra 2013-ban csupán 25 millió Ft állt a kisváros önkormányzatának rendelkezésre.) A vízlevezető árkok hiánya miatt az alkalmoszerűen lezúduló heves csapadék is komoly károkat okoz a helyi utakban.

A meglévő mellékúthálózat fejlesztése mellett új utak építésére és további parkolóhelyek kialakítására is szükség lenne. Utóbbiakra főként a település központi részein, ahol a közintézmények többsége található. A legközelebbi feladat e téren, hogy a Karinthy utcában az iskolához közel 20–30 parkolóhely létesüljön.

Környezetvédelmi szempontból a kisváros közlekedési helyzete szerencsés, azaz közlekedési eredetű szennyezőanyagokkal kevésbé terhelt. Legnagyobb problémát az Ország út átmenő forgalma jelenti, ami egészen 2009-ig folyamatosan nőtt, majd a 2010-es évek elején stabilizálódott. Ennek ellenére Biatorbágyról Budapest felé reggelente szinte egyáltalán nem lehet gépjárművel haladni az Ország úton. Ez a csomópont forgalomtechnikai jellemzői miatt történik. Mivel további főúti csomópontok nem létesíthetők, a meglévő kapacitását lehet csak növelni. Szükséges lenne a csomópont átépítése egy, a csomópont mellett haladó, közvetlen kanyarodó ág beiktatásával. Ehhez azonban meg kellene szüntetni a Rynart fuvarozó cég jelenlegi szervizútját és ezt egy másik helyen biztosítani. A belterület tehermentesítő úthálózat megépítése indokolt a nyugati lakóterületen, és a Füzes-patak völgyében is. A sűrűn beépített településrészeket érintő átmenő forgalom elvezetésére is mielőbbi megoldást kell találni.

Biatorbágyon a folyamatos beköltözések miatt főként a 2000-es évek elejétől egyre nő a lakosságszám. Az újonnan érkezők nagy része saját gépjárművét használja budapesti munkahelye megközelítésére. Hosszútávon a forgalom növekedésével az utak kapacitásának növelése nem lehetséges és nem is kívánatos. A növekvő közlekedési igények kielégítését csak jó tömegközlekedéssel lehet megoldani. Ezt elsősorban a vasúti tömegközlekedés fejlesztésével lehetne megoldani, arra ráhordó helyi autóbusz-közlekedéssel kiegészítve. Ez a megoldás Biatorbágyon jó vasút kapcsolatai miatt az egyéni közlekedéssel szemben versenyképes alternatíva lehet.

A kerékpárút-hálózat fejlesztési jellemzői

A kerékpáros közlekedés mint környezetbarát közlekedési mód feltételeinek megteremtése és a kerékpárforgalom ösztönzése mind a három kisváros területén is egyre fontosabb közlekedésfejlesztési feladatként jelentkezik.

Budaörs rendelkezik jelenleg a három kisváros közül a legjobban kiépített kerékpárút-hálózattal. Ám ez a mintegy 10 km hosszú hálózat még eléggé hiányos. Az 1. sz. főúttól délre eső területen csak a Károly király úttól nyugatra (Baross utca) és a lakótelepen van kiépített kerékpárút a főúttal párhuzamos kialakítással. A Szabadság úttal többé-kevésbé párhuzamosan futó Baross utcában haladó kerékpárút összeköti az észak–déli irányban futó kerékpárutakat, valamint a fontosabb kereskedelmi létesítményeket (pl. Auchan bevásárlóközpont), és a Budaörsi lakótelepen található autóbusz-pályaudvart is érinti. A Szabadság úttól északra, kelet–nyugati irányú út a Farkasréti út, amely, bár forgalma nem éri el az előzőekét, jelentős közúthálózati elem. Az utcában az út mentén vezetett kerékpárút kerül majd kialakításra. Ez a közterület a helyi kerékpárút-hálózat fontos szakaszaként teremt kapcsolatot a két, észak–déli irányú, autópályán átvezető kerékpárút között. Az autópályától délre fekvő területeken nagy forgalmat bonyolít le a Vasút utca, amely kelet felé a Repülőtéri úthoz kapcsolódik. Az út mentén vezetett kerékpárút fontos része a Szilvás településrészről a Repülőtéri útig, majd azon továbbvezető kerékpárút-hálózatnak.

2012-ben a Baross utca és Árpád utca között, mintegy 4,2 km-es szakaszon épült kerékpárút. Ez a szakasz része lesz a távlatban kiépítendő Budapest XI. ker. és Budakeszi közötti kerékpárútnak. (A tervezett 158 millió Ft-os fejlesztési projekt részbeni finanszírozására Budaörs Város Önkormányzata sikeresen pályázott egy 67 millió Ft-os támogatási keretre.) E projekttel párhuzamosan 2009-től fut Budaörsön a EU forrásból finanszírozott BICY nemzetközi kerékpárút-tervezési projekt, amely közutak menti kerékpár-parkolóhelyek és lopásvédelmi rendszerek tervezéséhez és kiépítéséhez nyújt pénzügyi támogatást. A BICY projekt keretében Budaörsön kezdett üzemelni elsőként az országban automata kerékpártároló (15. kép).

Törökbálint a helyi kerékpárút-hálózat kiépítésének ügyét, valamint a kerékpáros forgalom jelenlegi helyzetét és fellendítésének terveit illetően egyaránt lényegesen el van maradva Budaörsötől. A kisvárosban csak 2012 őszén született döntés a városi kerékpárút-hálózat kialakítására. A jövőben megépítendő kerékpárutaknak Törökbálintot elsőként a budaörsi kerékpárút-hálózattal kell összekötni, majd egy következő fejlesztési szakaszban sor kerülhet a hálózat keleti irányú bővítésére, amelynek során létrejön a Törökbálint és Kamaraerdő közötti összeköttetés. Egyes tervvariánsok a 8102. sz. elsőrendű út mentén is kerékpárutak építését irányozzák elő, akárcsak a kisváros déli részén elhelyezkedő felhagyott iparvágányok területét.

Biatorbágyon és környékén a kerékpározók biztonsága érdekében szükség van kerékpárút-hálózat mielőbbi kialakítására, amely cél az önkormányzat tervei között már évek óta szerepel. A kerékpárút-hálózatot regionális szinten szükséges kialakítani, hogy a szomszédos településekkel is megvalósuljon ez a környezetbarát közlekedési kapcsolat.



15. kép. A budaörsi automata kerékpártároló. *Forrás: www.belvaros.blogspot.com*

A közösségi közlekedés sajátosságai

A HÉV vonal hiánya miatt – ellentétben például Szentendrével, Gödöllővel vagy Szigetszentmiklóssal – az „aranyháromszög” településeinek lakói az említett kisvárosokhoz képest fokozottabb mértékben vannak ráutalva a közösségi autóbusz-közlekedésre. Ebben kulcsszerepet kapnak a BKK Zrt.-nek a főváros közigazgatási határán túlra közlekedtetett menetrendszerű autóbusz-járatai, a Volánbusz Zrt. Törökbálintra, Biatorbágyra és Etyekre közlekedő helyközi járatai, valamint Budaörsön és Törökbálinton díjmentesen igénybe vehető helyi autóbuszjáratok is.

Budaörs közösségi közlekedési hálózatát a BKK által üzemeltetett autóbuszok vonalhálózata jelenti. A kisváros kelet–nyugati irányú gerincútvonalán (Budapesti út, Szabadság út), – amely egyben az 1. sz. főút Budaörsön átvezető szakasza – a budaörsi lakótelepig közlekedő 40-es vonalcsoport (40, 40GY, 40E 140E, 240) Budapestre közlekedő, illetve onnan induló járatai Budaörsön belül feltárási funkciót is végeznek, végállomásuk a Budaörsi lakótelepen, illetve a Patkó utcánál van. A 940-es éjszakai járat két alkalommal teremt összeköttetést Budaörs és a Móricz Zsigmond körtér között. A nappali járatok menetideje 18–25 perc, csúcsidőben 3 perces, hajnalban és késő este 15 perces időközönként indulnak a járatok a fővárosi, illetve a budaörsi végállomásokról.

2014-ig Budaörsöt a Kosztolányi Dezső tér és Törökbálint között közlekedő 272 sz. elővárosi gyorsjárat, valamint a Kelenföldi vasúti pályaudvar és Törökbálint között közlekedő 172 sz. BKK járat is érintette. E járatok Budaörs területén belül csak egyetlen megállóhelyen vesznek fel utasokat. A Volánbusz 767. sz. *helyközi járata* kulcsszerepet játszik az általános és középiskolai tanulók napi ingázásában. E járatok az oktatási napokon Biatorbágyról és Etyekről szállítják a tanulókat Budaörsre. A Budapest közigazgatási területén belül fekvő Kamaraerdőtől induló 88. sz. autóbuszjárat szintén Budaörs egy megállóhelyét érintve közlekedik Törökbálintig. A járatot a BKK-tól a Volánbusz bérli, ezért a vonalon sárga színű buszok szállítják az utasokat.

Két díjmentesen igénybe vehető *helyi autóbuszjárat* is üzemel Budaörsön, amelyek felfűzik a legfontosabb közösségi használatú objektumokat (templom, városi uszoda, iskolák, egészségügyi központ, vasútállomás, repülőtér). Közülük a 288-as járat a budaörsi lakótelepet köti össze Kamaraerdővel. Menetideje 36 perc, közben igen sok (összesen 39) megállóhelyet érint. A Budaörsi lakótelep – Ötvös utca relációban közlekedő 289. sz. járat az előzőnél lényegesen rövidebb és csak 22 megállóhelye van a településen belül.

A fenti járatokon kívül kifejezetten a vásárlók számának növelése céljából üzemelnek Budapest és Budaörs között a díjmentesen igénybe vehető ún. *Tesco autóbuszok*, amelyek a Kelenföldi pályaudvarról (Etele tér) szállítják a potenciális vevőket Budaörsre a Tesco áruházhoz (csak utasgyűjtő forgalomban), illetve onnan vissza a fővárosba (csak utasterítő forgalomban).

Az 1990-es évektől kezdődően megindult kereskedelmi és logisztikai célú területhasznosítás fokozatos terjedése révén a 2000-es évek végére Budaörs és Törökbálint csaknem összeépült. Mindkét településen megépültek a kereskedelmi és logisztikai létesítményeket kiszolgáló szervízutak. A budaörsi hipermarketek környékén nagy kapacitású parkolóhely-komplexumokat alakítottak ki az autós vásárlói kör parkolási igényeinek zavartalan kielégítése céljából.

Törökbálint közösségi közlekedése az elmúlt másfél évtizedben egyre nagyobb mértékben „szimbiózis” formában fejlődött a budaörsivel, ami azt jelenti, hogy a BKK és a Volánbusz Budapestről kiinduló járatai a fővárosi kapcsolat biztosításán túl egyaránt összekötik egymással a két települést. Bár a Törökbálintot érintő autóbuszjáratok száma és járatgyakorisága némileg elmarad a budaörsitől, a fővárosi közlekedési csomópontok felé induló törökbálinti járatok megfelelő színvonalon képesek szolgálni a kisváros lakosságának utazási igényeit. Az egyes BKK járatok közül a 88. sz. járat a Kamaraerdővel teremt kapcsolatot, a 140. sz. a törökbálinti bevásárlóközpontot a budaörsi lakóteleppel köti össze. A budaörsi utazóközönséget is kiszolgáló 172E és 272. sz. járatok a Kosztolányi Dezső tér felé közlekednek, akárcsak a 972. sz. éjszakai autóbuszjárat. A Volánbusz menetrendszerű járatai közül a 755. sz. járat Érd felé, a 758. sz. járat Érd felé, Diósd felé és Budakesz felé köti össze a kisvárost. A három helyi autóbuszjárat (1., 1A., 1+ és a 2. sz. járatok)

a település legfontosabb intézményeinek kedvező elérhetőségét biztosítják. Közülük a 2. sz. helyi autóbuszjárat körjáratként üzemel.

Biatorbágyon a közösségi közlekedést a vasúton kívül a Volánbusz Zrt. menetrendszerű helyközi járatai biztosítják. A kisváros középiskolai tanulóinak nagy hányada a 767. sz. Volánbusz járatral utazik naponta a budaörsi gimnáziumba mint napi ingázó. A kisváros belterületén található autóbuszmegálló kialakítása megfelelő. Túlnyomó többségük forgalmi öbölben van elhelyezve, mindenhol esőbeállóval.

Az autóbusz-közlekedés átalakulása a 4-es metró üzembe helyezése után

Budaörs és Törökbálint belterületének közösségi közlekedési eszközökkel való elérhetőségében 2014 márciusának végétől, azaz a Budapest Etele tér (Kelenföldi pályaudvar) és a Keleti pályaudvar között közlekedő M4-es metró átadása után jelentős változások következtek be.

Budaörsről a pesti belváros a leggyorsabban a metró kelenföldi végállomásán átszállva metróval érhető el, ezen az útvonalon a gyakrabban induló 40-es busz közlekedik, amely a budapesti szakaszon csak a főbb megállóhelyeken áll meg. A 40-es útvonala Budaörsön módosul (a 240E útvonalán halad, korábbi útvonalát a 140A járat szolgálja ki), Budapesten pedig a metró gyors elérése érdekében Kelenföld vasútállomásig, azaz az M4-es metró végállomásáig lehet vele utazni.

Munkanapokon a reggeli és a délutáni órákban Budaörsön át a Széll Kálmán téri metróállomásig lehet utazni a 140. sz. autóbusszal, mellette új 140A buszjárat is megindult Budaörs és a Széll Kálmán tér között, amely Budaörsön a Baross utca – Bretzföld utca útvonalon közlekedik. Napközben, este és a hétvégén a Budaörs és Törökbálint közötti járatok 140B jellel közlekednek.

A törökbálinti 88-as autóbusz Budaörsön át a Móricz Zsigmond körtérig közlekedik a városközpont felé Kelenföld vasútállomás érintésével, majd tovább a korábbi 240E-vel megegyező útvonalon, a Villányi úton, visszafelé a Nagyszőlős utcán át. Budaörsről Kamaraerdő és Budatétény vasútállomás (Campona) felé az új 287-es és 287A járatral lehet utazni. A 40E csak a reggeli időszakban közlekedik Budaörsről Budapest irányába, Kelenföld vasútállomásig. A 188E busz a Budaörsi Ipari és Technológiai Park és a Móricz Zsigmond körtér végállomások között változatlanul közlekedik, nem tér be Kelenföld vasútállomás metrómegállójához.

Törökbálintról a budapesti belváros a leggyorsabban szintén az M4-es metró kelenföldi végállomásánál autóbuszról átszállva, metróval érhető el. A 172E busz immár 172-es jelzéssel közlekedik, a metró gyors elérése érdekében rövidebb útvonalon, Kelenföld vasútállomásig (végállomás). A 272-es busz

útvonala Törökbálinton alapvetően változatlan maradt, viszont Budapesten a Kosztolányi Dezső tér helyett a Móricz Zsigmond körtér metróállomásig jár. A 88-as autóbusz Budaörsön át szintén a Móricz Zsigmond körtérig közlekedik, Kamaraerdőt nem érinti. Kamaraerdő az új 287 és 287A járatra Budaörsön átszállva érhető el. Törökbálint Önkormányzatának kérésére a 88-as, 172-es és 272. sz. autóbusz a Bartók Béla utca helyett a Géza fejedelem útján halad. A Törökbálintot Budaörsszel összekötő 140-es autóbusz útvonalát munkanapokon egész nap a budapesti Széll Kálmán térig, az M2 metróvonal egyik legnagyobb utasforgalmú állomásáig hosszabbították meg. Egyéb időszakban a járatok 140B jelzéssel, a korábbi 140-essel megegyező útvonalon közlekednek Törökbálint és Budaörs között.

Összegzésként megállapítható, hogy a 4-es metróvonal átadása komoly mértékben javulást hozott Budaörs és Törökbálint közösségi közlekedésében. Elsősorban annak köszönhetően, hogy az új autóbusz-menetrendek biztosítják mindkét agglomerációs kisváros számára a főváros gyorsforgalmi hálózatába való integrálódást azáltal, hogy a két településből közvetlen autóbuszjáratokkal három fővárosi metróállomás (a Móricz Zsigmond körtéri, a Kelenföldi pályaudvari, valamint a Széll Kálmán téri állomás) is elérhetővé vált a Budaörsön és Törökbálinton lakók, illetve ott dolgozók, tanulók számára.

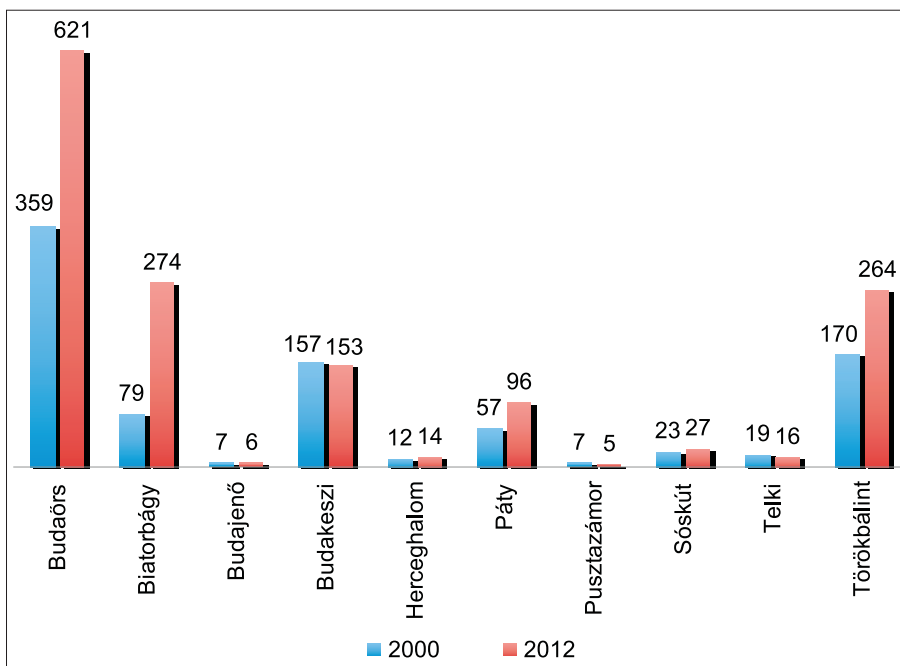
A kiskereskedelem szerkezetének változási tendenciái

A kiskereskedelem szerkezete jelentős változásokon ment keresztül a rendszerváltás óta, amelyek nyomon követésére a változások elemzésére teszünk kísérletet a Budapesti agglomerációs övezet nyugati zónájában. Nem vizsgálunk minden itt lévő kereskedelmi egységet, csupán arra vállalkozunk, hogy a szerkezetet leginkább befolyásoló, arra leginkább hatással lévő hipermarketek mozgását monitorozzuk. Elemzésünk célja, hogy rávilágítsunk a változások szakaszainak okaira és annak következményeire. Vizsgálatainkat primer és szekunder adatok feldolgozásával végeztük el.

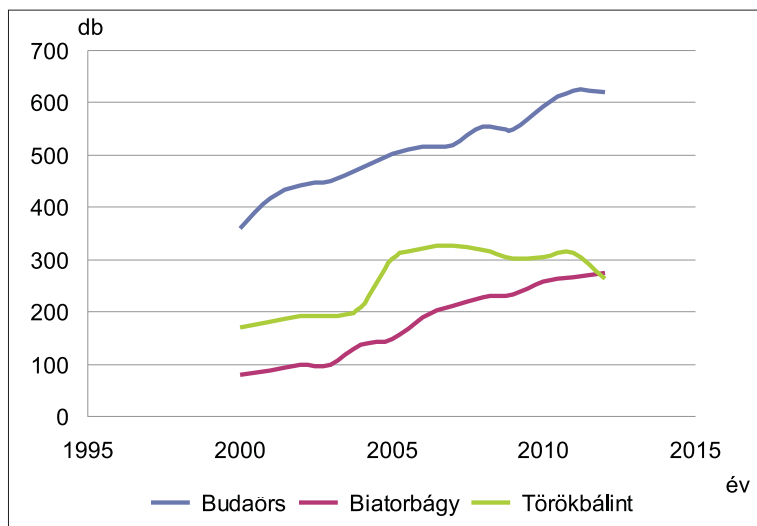
Átalakulási folyamatok a Budaörsi kistérség kiskereskedelmében

Budaörs és a város kiskereskedelmi vonzáskörzetébe eső Budaörsi statisztikai kistérségben a kiskereskedelmi üzletek száma 2000 és 2012 között 890-ről 1476-ra (1,6-szeresére) növekedett, amely a foglalkoztatási szerkezet markáns módosulásával, illetve a térség jövedelmi viszonyainak jelentős változásával járt együtt. A foglalkozási szerkezetben bekövetkezett változásokhoz jelentős mértékben a Budaörsre, Biatorbágyra és Törökbálintra betelepült ipari, kereskedelmi és logisztikai cégek járultak hozzá. Ez a folyamat elsősorban az ezredfordulón indult meg az ipari és kereskedelmi egységek munkahelyteremtő szerepe révén (BWT, Cora, Tesco, Auchan stb.). Legdinamikusabban Biatorbágy kiskereskedelmi üzleteinek száma bővült, a vizsgált időszakban mintegy 3,5-szeresére nőtt. Ugyanakkor a vizsgált kistérség községeinek kiskereskedelmi egységei száma 125-ről 164-re, azaz csak 30%-kal bővült, vagyis a növekedés üteme e térségben lényegesen mérsékeltebb volt (49. ábra).

2000 és 2012 között az 1000 lakosra jutó kiskereskedelmi boltok száma 6,2-ről 17,5-re nőtt. Ez utóbbi fajlagos érték némileg meghaladja az országos átlagot, viszont alatta marad Közép-Magyarország régió értékének (15,5, illetve 19,5 bolt/1000 lakos). Érdekes anomáliát mutat maga Budaörs, korábbi kistérségének központja, amely 2000-ben a boltok 40,3%-ával rendelkezett. A járási rendszer bevezetése előtt (2012 vége) Budaörs a boltok 42%-át birtokolta, míg a jelenlegi járási központ Budakeszi csupán 10,3%-át. (2000-ben Budakeszi a kistérség boltjainak 7,6%-át koncentrált.) A jelentős strukturális átrendeződés mögött a térségben lejátszódó kereskedelmi folyamatok megváltozása áll. A Budaörsi kistérség települései közül Budaörs, Biatorbágy és Törökbálint kereskedelmi hálózatuk dinamikus fejlődését az oda betelepült multinacionális kereskedelmi láncoknak és a működésükhöz kedvező telephelyi feltételeket biztosító hatásoknak köszönhetik (50. ábra).



49. ábra. A kiskereskedelmi üzletek száma a Budaörsi kistérségben 2000-ben és 2012-ben.
Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis



50. ábra. A három város kiskereskedelmi üzleteinek alakulása 2000–2012 között.
Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis

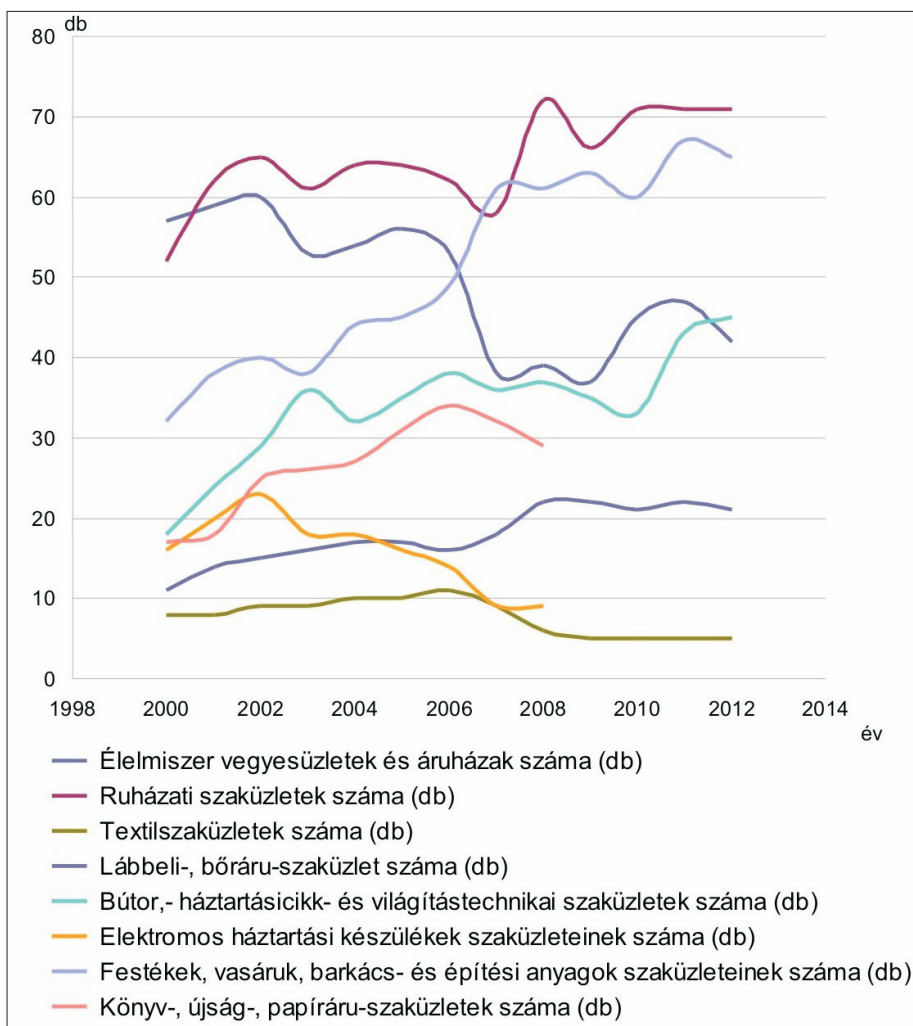
Az egyes központok szinte mágnesként vonzották az újabb kiskereskedelmi egységeket, amelyek tovább generálták az újabb és újabb központok megtelepedését. Természetesen a kiskereskedelmi egységek közelébe kezdtek letelepedni az őket kiszolgáló logisztikai létesítmények is. Ezt az ezredfordulón induló nagyon kedvező folyamatot törte meg a 2007-ben az USA ingatlan- és bankszektorából indult világgazdasági válság, amely 2008-ra érte el a térséget. Hatására a kiskereskedelem jelentős mértékben visszaesett, a 2009-es kedvezőtlen makrogazdasági mutatók pedig negatívan érintették a cégek, vállalkozások prosperitását. Az egyre nehezebb helyzetbe került multinacionális cégek és vállalkozások a fuzionálásban és a foglalkoztatottak leépítésében látták a kiutat a válságból, és ennek következtében még tovább szűkült a piaci tér.

Napjainkra a vizsgált három város közül Törökbálint helyzete vált a legkritikusabbá. Itt csökkent leginkább az üzletszám a válság hatására, és esett vissza a kiskereskedelmi üzletek forgalma. Az ezredfordulón a multinacionális cégek telephelyválasztási politikájának köszönhetően még kedvező helyzetben volt a település, mert a zöldberuházások (CORA, majd Auchan, Bricostore, Michelfeit, később KIKÁ, Atlanta Center stb.) jelentős része ide irányult. A vetélytársak (Tesco és Auchan) Budaörsre települése jelentős mértékben átrajzolta a vásárlói térképet.

A válság begyűrűzése, a növekvő üzemanyagköltségek a lakosság jelentős mértékű eladósodása a korábban kedvező helyzetű települést a településeggyüttes periferiájára sodorta és elindította az üzlethálózat relatíve gyors erodálódását. Ezzel a centrumhoz közelebb fekvő jobb üzleti-mixszel rendelkező települések (Budaörs, Biatorbágy) versenyelőnybe kerültek a városhármas periferiáján lévő Törökbálinthoz képest. A vásárlói szokások is megváltoztak, ezt igazolják vissza a budapesti agglomeráció nyugati régiójában folytatott kutatásaink is. A megváltozott pénzügyi és gazdasági környezet nagymértékben hatással volt a lakosság háztartási kiadásainak alakulására.

Budaörs helyi üzlethálózatának sajátosságai

A következőkben részletesen vizsgáljuk Budaörs, mint a legdinamikusabban fejlődő város kiskereskedelmi üzlethálózatának szerkezetét. A város üzletimixét két hálózati elem: a ruházati szaküzletek számának relatíve magas aránya (2012-ben 11,4%), valamint a festék- és vasárúk, a barkács- és építési anyagok szaküzleteinek ugyancsak magas aránya (2012-ben 10,5%) határozza meg a kiskereskedelmi szerkezeten belül. Az üzletszerkezet további fontos elemei a bútór-, a háztartásicikk- és világítástechnikai szaküzletek (arányuk 2012-ben 7,2% volt), valamint az élelmiszer vegyesüzletek és áruházak jelenléte (2012-ben 6,8%) (51. ábra).



51. ábra. Budaörs üzleti szerkezetének alakulása 2000–2012 között. Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis

A település meghatározó üzletei a Tesco, az Auchan, a METRO, az IKEA, a KIKÁ, és a Jysk. A Tesco és az Auchan hipermarketek, áruházláncok versengenek a fogyasztókért. Ebbe a versenybe kapcsolódott még be a Törökbálinton található Cora is, amelyet azonban 2012-ben az Auchan felvásárolt, kikapcsolva ezzel az egyik fő vetélytársát a piacról. A hipermarketek mindent megtesznek annak érdekében, hogy a legjobb színben tüntessék fel magukat a versenyben, ennek érdekében sok esetben egészen a vásárlók megtévesztéséig is elmentek. Erre

számos példa volt a múltban, amelyekre a Gazdasági Verseny Hivatal megfelelő szankciókkal reagált. A település üzleteinek egy része a verseny nyertese lett, de voltak olyanok is, akik a gazdasági válság és a térségi konkurenciaharc nagy vesztesévé váltak. Ilyen volt például az Elektro Word, amelyet 10 éves működése után 2011-ben felszámoltak.

Budaörs meghatározó üzleteit a multinacionális cégek és vállalatok adják, amelyek telephelyeikkel jelentős hatással vannak a városszerkezetre és a városi környezetre. A kereskedelmi tevékenység elsősorban az M1–M7 autópálya menti területekre koncentrálódik, amely lehetővé teszi a fővárosból ezek gyors elérhetőségét. A térség üzleteinek jelentős szívóhatása van a főváros kiskereskedelmére, mivel a térség üzletei komplex kínálatukkal, termék-mixükkel és kedvező árfekvésükkel jelentős versenytársai a nagyobb fővárosi üzletközpontoknak (MOM Park, Mammut Bevásárlóközpont, WestEnd City Center, Alle Bevásárlóközpont stb.) is.

A kiskereskedelem térszerkezeti jellemzői Biatorbágyon

Biatorbágy magyar és külföldi befektetőit részben az M1-es és az M0-ás autópálya közvetlen közelében való elhelyezkedésének (Budapesthez való közelségének), részben a számos szabadon beépíthető kereskedelmi területének köszönheti. Nem véletlen, hogy ide települt az ország mindaddig legjelentősebb outlet centere, a Premier Outlet Center, amely kapuit 2004-ben nyitotta meg. A központ fejlesztői a kereskedelmi telephely kiválasztásánál olyan helyet próbáltak keresni, ahol a magyarországi kiskereskedelmi kereslet súlypontjához a legközelebb kerülhetnek. Ennek a célnak a terület ideálisan megfelelt, gyakorlatilag a központ vonzáskörzetébe szinte az egész magyar piac bekerült, illetve az objektum 100 km-es körzetébe számos jelentős dél-szlovákiai város is beletartozik (Makó 2007).

A Premier Outlet Center helyszínének kiválasztásánál fontos szempont volt, hogy az egységek iránti kereskedelmi igény mintegy 60%-a Budapestre és vonzáskörzetére koncentrálódik, ezen belül is a főváros nyugati, budai oldala az a domináns fővárosrész, amelynek vásárlóereje a legjelentősebb az országban. A magyar vásárlók alacsony mobilitása és a vásárlóerő koncentrációja miatt fontos volt, hogy a központ jól megközelíthető legyen, és Budapesttől kis távolságra épüljön meg.

A Premier Outlettel szinte egyidőben épült meg a GL Outlet Center. A két központ egymással jelentős versenyt folytatott a vásárlókért. Rivalizálásukat végül is az döntötte el, hogy a Premier Outlet Centernek sikerült a legfontosabb mágnes bérlelőket (pl. Nike, Adidas, Mango, Roland, Tommy Hilfiger, Boss) magához vonzani oly módon, hogy ezen márkákat más jelentős márkák is követték a központba, ami igen kedvező üzleti-mix kialakulását eredményezte.

A Premier Outlet konkurenciaharcban való felülkerekedését az is segítette, hogy jelentős külföldi befektetői háttére volt, amely további biztonságot jelentett a betelepülő üzletek számára. Napjaikban a kiskereskedelmi objektum mintegy 23 420 m²-t elfoglaló 119 üzletével várja a látogatókat.

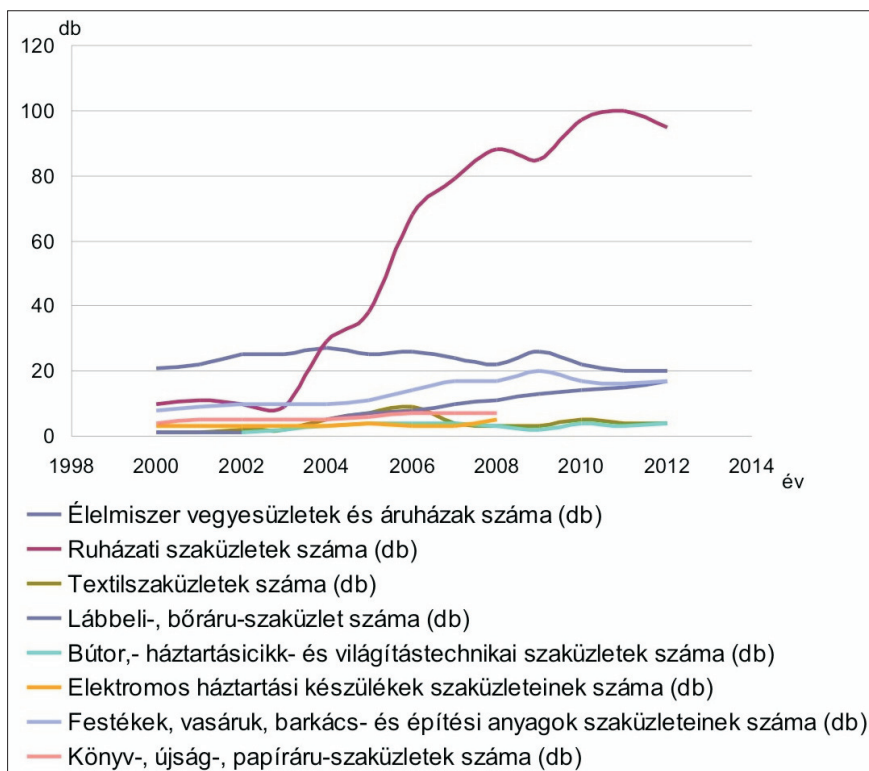
A biatorbágyi komplexumban az átlagos üzletméret 180 m², számos bolt területe azonban eléri a 400–500 m² t is. A hagyományos értelemben vett raktározásra nincs is szükség, az eladótérben helyezik el az árucikkeket, ami ugyanakkor megszabja a kiskereskedelmi egységek méretét. Az outlet center szerkezetével és filozófiájával a vásárlás teljesen új formáját honosította meg Magyarországon: világszerte jól ismert márkákat kínál a vásárlók részére 30–70%-os árkedvezménnyel. A központ a budapestiek és az agglomerációban élők számára könnyen megközelíthető, az M1-es, M7-es és M0-ás autópályák révén.

A Premier Outlet Center elrendezését tekintve village típusú központ, amelyben az üzlethelyiségeket egy fedett sétálóutca köti össze, a zárt belső udvar pedig parkolóként működik. Ez a szerkezeti forma lehetővé teszi a vásárlók számára az üzletek könnyű áttekintését és a boltválasztást. Az elrendezésnek köszönhetően minden üzlet könnyen megközelíthető a parkolóból. Jelenleg az outlet center üzleti-mixe határozza meg alapvetően Biatorbágy kiskereskedelmi üzlethálózatának szerkezetét, az üzletek között domináns szereppel bírnak a ruházati szaküzletek, számarányuk 2012-ben elérte a 34,7%-ot, ha ehhez hozzávesszük még a lábbeli-, és bőráru-szaküzletek számarányát is, akkor ezen üzletek együttesen az üzleti szerkezet mintegy 40,9%-át adják ki (52. ábra).

Itt kell megjegyeznünk, hogy az outlet centereknél az utazási hajlandóság magasabb, mint a hagyományos bevásárlóközpontok esetében, mivel a jelentős kedvezmények kifizetődővé teszik a vásárlóknak az utazást. Ellentétben azonban nyugati outlet centerekkel, ahol a nők és a nyugdíjasok aránya jelentősebb, Magyarországon inkább családi programnak tekinthető a központok felkeresése, amit az alacsonyabb fajlagos személygépkocsi-ellátottság és minden bizonnyal a pénzügyi okok (közös gazdaságosabb a központok felkeresése) magyarázzák.

Törökbálint bolthálózatának speciális vonásai

A három település közül Budapesttől Törökbálint van legtávolabb (16,4 km-re). A törökbálinti kereskedelmi parkban szinte elsőként nyílt meg 1997 májusában a CORA hipermarket. A versenytársakkal (Tesco, Auchan) szembeni korai nyitás, vagyis az 1–3 éves előny jelentősnek tűnt, főleg ha azt is figyelembe vesszük, hogy a magyar vásárlók jelentős része a CORA révén ismerte és szerette meg a francia konyha remekeit. A három komplexum közül a CORA

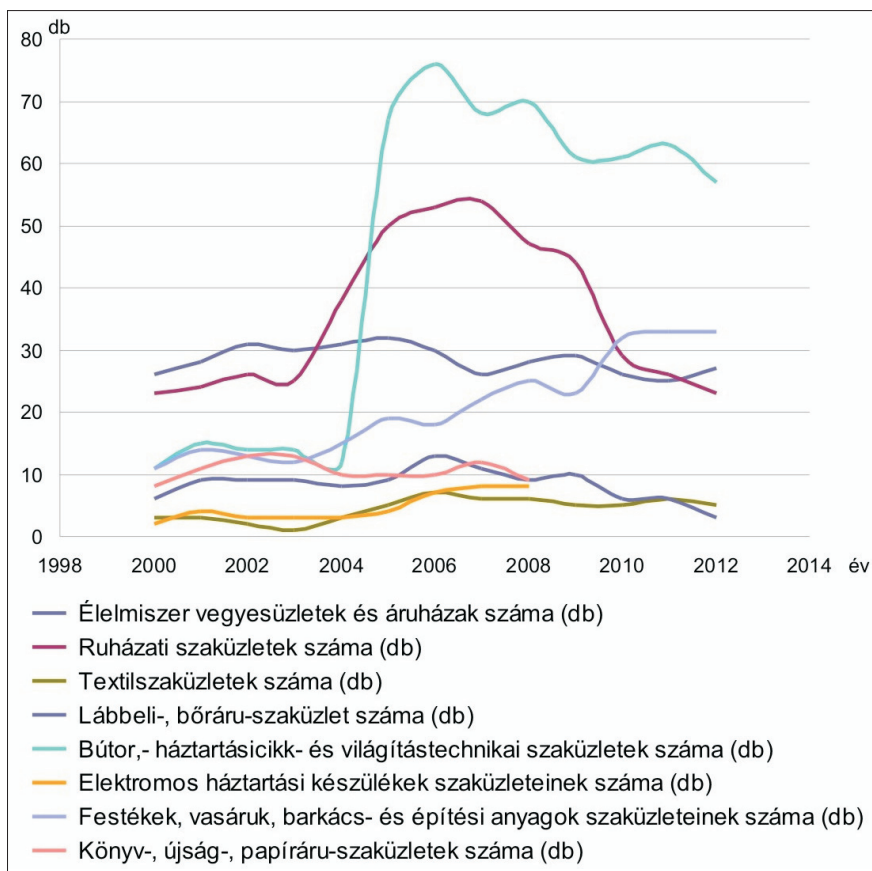


52. ábra. Biatorbágy üzleti szerkezetének alakulása 2000–2012 között. Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis

alapterülete a legkisebb (14 000 m²), ezzel szemben a budaörsi Auchan 21 500 m²-en, a Tesco pedig 15 000 m²-en épült meg. A három hipermarket versenyében a CORA előnye látszólag jelentős volt, de 2008-ra ez az előny „elfogyott”, a gazdasági válság kiteljesedése jelentős mértékben sújtotta a fogyasztókat, amelyhez az üzemanyagárak 400 Ft fölé emelkedése is társult. A korai nyitás és a vásárlók kedvező megítélése a hipermarketnek már nem volt elegendő piaci helyzetének stabilizációjához, jelentős hátrányba került a periférián való elhelyezkedése miatt is. A versenytársaknak kedvezőbb volt a telephelyválasztási stratégiája, jobb volt az üzleti-mixe, ami végül is megpecsételte a központ sorsát és értékesítésre is került 2012-ben. Az Auchan így kikapcsolt egy igen jelentős versenytársat a piacról, és teljes erővel a Budaörsi kistérségben lévő Tesco-t szorongathatja.

Törökbálint üzleti szerkezete 2006–2012 között jelentősen megváltozott. Üzleteinek száma nagymértékben csökkent a gazdasági válság hatására: a bútor-, háztartásicikk-, és világítástechnikai szaküzletek területén az üzletszám

76-ról (2006) 57-re (2012) csökkent, ami mintegy 25%-os visszaesést jelent (köztük olyan üzletközpontét is, mint az Atlanta Center). A ruházati szaküzletek száma még drasztikusabban, 54-ről (2007) 23-ra (2012) csökkent, ami 42,6%-os visszaeséssel volt egyenlő az említett időszakban (53. ábra). Törökbálint kiskereskedelmi üzleteinek száma a gazdasági válság kirobbanásától (2007) napjainkig 19%-kal csökkent, és ennek a folyamatnak még korántsem vagyunk a végén.

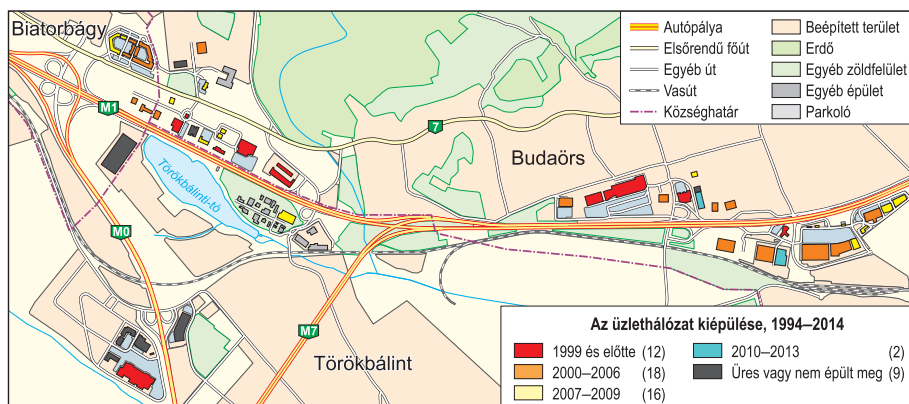


53. ábra. Törökbálint üzleti szerkezetének alakulása 2000–2012 között. Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis

A térség üzlethálózatának kiépülési szakaszai és a jövő kilátásai

Az általunk vizsgált három város közigazgatási területén négy lépcsőben épült ki a jelenlegi üzlethálózat. Az első szakasz 1999-ig tartott, ezen időszak legdinamikusabban fejlődő városai Budaörs és Törökbálint voltak. Mind a két

település kedvező feltételeket kínált a letelepülni szándékozó multinacionális cégeknek (telephely, munkaerő vonatkozásában stb.). Budaörs vásárlóerője már ebben az időszakban is kimagasló volt Magyarországon, és ez kétségtelenül még további lendületet adott a cégeknek és segítette azok letelepülését. Azt sem szabad figyelmen kívül hagyni a két város esetében, hogy mindkét településnek rendkívül jó közlekedési kapcsolata van a fővárossal. Ennek is köszönhető, hogy már 1999 előtt számos nagy multi idetelepült (54. ábra).



54. ábra. A vizsgált települések üzlethálózatának kialakulása. Forrás: Saját adatgyűjtés

Ekkor települt Budaörsre a Metró (1994), az Auchan (1998), az OBI és Praktiker (1998), a Baumax (1999), valamint az IKEA (1999); Törökbálintra a CORA (1997), az Atlanta Center (1997), az Office Depot (1997) és a Diego (1997), valamint a Bricostore (1998). Természetesen a 2007-től kezdődő, és gyorsan kibontakozó válság alapvetően átrajzolta térképünket: 2013-ra a Bricostore³⁶ bezárt, tönkrement az Atlanta Center³⁷ és az Office Depot³⁸ is értékesítette láncolatát. A válság következtében keletkező veszteséget nem tudta korrigálni egyik üzletlánc sem.

³⁶ A céginformációs adatok szerint a Bricostore Hungária Barkácsáruháza Kereskedelmi Kft. vesztesége 2009 óta folyamatosan nőtt: 2009-ben több mint 740 millió Ft, 2010-ben 1,6 milliárd Ft, 2011-ben már csaknem 2,2 milliárd Ft veszteséget könyvelt el. A kft. a céginfó adatai szerint 670 munkavállalót foglalkoztatott.

³⁷ „Ingatlanok üzemeltetésével és hasznosításával foglalkozó B&V Group vette át a törökbálinti SCB Bevásárlóközpont területén lévő Atlanta Center bevásárlóudvar üzemeltetését és ezzel együtt annak bérbeadását. A közel 15 000 m² bérbeadható területtel rendelkező bevásárlóudvar főbb bérlői az Office Depot, a Diego, a Natuzzi és a Hopplá cipő.” Forrás: <http://realista.hu/ingatlanpiac/a-bv-group-az-atlanta-center-uzemeltetoje/2297>

³⁸ Az Office Depot-t 1986-ban Floridában jegyezték be, 1997 óta van jelen a magyar piacon, 2013-ban került értékesítésre a hálózat, azóta a hazai székhelyű Central Fund Kockázati Tőkealap tulajdonában van.

Az üzlethálózat kiépülés második szakaszában (2000–2006 között) 18 kiskereskedelmi komplexum épült meg a vizsgált térségben. Ezen időszak legsikeresebb fejlesztései közé tartozott a Budaörsön megvalósult Tesco (2000) és a Biatorbágyon kialakított Premier Outlet Center (2004). A Tesco a piacon már működő hipermarketek számára rövid időn belül jelentős versenytárs lett. A versenyt még tovább nehezítette a válság kiéleződése. Ez pedig megpecsételte a CORA helyzetét, 2012-ben az Auchan felvásárolta az üzletláncot köztük annak törökbálinti egységét is. A CORA törökbálinti egységének piacvesztését a Budapesttől való távolság, a hipermarket versenytársainak megerősödése, valamint az agglomerációs övezet periferiáján való elhelyezkedés idézte elő.

Az üzlethálózat fejlesztés másik jelentős sikere a biatorbágyi Premier Outlet Center megépülése (16. kép) volt, ahol a siker titka a kedvező üzleti-mixben rejlik. Bár azonos időben nyitott a törökbálinti GL Outlet és a Premier Outlet Center, viszont a GL Outletnek nem sikerült megfelelő üzleti-mixet kialakítani, emiatt vonzereje a vásárlókra gyenge maradt, nem tudta becsábítani az outlet potenciális kereskedőit az üzletházba (17. kép). A kulcsbérloket a Premier Outlet Center szerezte meg, így eldőlt a verseny a központok között és a GL Outlet³⁹ 2011-ben bezárt.

Az 29. táblázatban felsorolt sikerességi kritériumok egyértelműen azt bizonyítják, hogy a rosszul megválasztott telephely, és a kedvezőtlen üzleti-mix eldönti egy bevásárlóközpont sorsát, de még egy outlet center jövőjét is megpecsételi.

A 29. táblázatból kiolvasható, hogy amely szempontok figyelmen kívül hagyása vezetett az M1 Outlet Center 2009-es, valamint a GL Outlet Center 2011-es bukásához, továbbá – mint ahogy a 17. kép is bizonyítja – a helytelen üzleti-mix választás, és a mágnesbolt nélküli üzleti szerkezet még inkább elősegítette a kurdarcot. Az M1 Outlet Centerben nyitáskor egy CBA szupermarket üzemelt, amely sem méretével sem termék-mixével nem tudta felvenni a versenyt a Budaörsi (Tesco és Auchan) hipermarketekkel. A befektetők helytelen telephelyválasztási politikája és hibás üzleti koncepciója tehát tovább nehezítette a versenyben maradás feltételeit. Az M1 Outlet Centerben megnyitáskor elsősorban a mindennapi fogyasztási cikkek kielégítésre szolgáló üzletek működtek, ahhoz azonban, hogy a központ

³⁹ „A GL esetében valószínűleg nem történt körültekintő helyzetfelmérés az építkezés megkezdése előtt, (...) a Premier ezzel szemben megnyitása előtt és után is agresszív kampányt folytatott az összes médiumban, így az outlet szóhoz önkéntelenül is a Premier társult a vásárlók fejében. Lokációját tekintve a városból kivezető útvonal mentén helyezkedik el, az útról jól láthatóan, míg a konkurencia az M0-ás kevésbé forgalmas vonalán, leszállóágban lévő bevásárlóközpont szomszédságában. (...) A Premier még megközelítésének módján is változtatott, átalakítva a bevezető útvonalat, a másik fél forgalmának elcsábítása érdekében.” *Forrás:* <http://bpbutik.blog.hu/api/trackback/id/1096794>



16. kép. Premier Outlet Center (Fotó: Sikos T.T.)



17. kép. GL Outlet Center (Fotó: Sikos T.T.)

29. táblázat. A Premier Outlet sikerének, illetve a GL és az M1 Outletek bukásának okai

Sikerességi kritériumok	Premier Outlet	GL Outlet	M1 Outlet
Megfelelő telephelyválasztás	x	–	x
Közlekedési adottság, kedvező elérhetőség	x	–	x
Láthatóság	x	x	–
Jól felépített marketing stratégia	x	x	–
Vonzó bérleti mix	x	–	–
Megfelelő üzleti koncepció	x	x	–
Kritikus vásárlói tömeg	x	–	x
Kedvező tulajdonosi szerkezet	x	–	–

sikeres legyen, szüksége lett volna jelentős számú a fővárosból érkező napi vásárlóra (18. kép).

Az agglomerációs övezet nyugati zónájába második hullámban betelepült kiskereskedelmi egységek egy része a válság hatására bezárt, ilyen sorsra jutott még a Michelfeit⁴⁰ (2009-ben), az Electro World⁴¹ (2011-ben), valamint a Gulliver⁴² (2013-ban).

A Budaörs–Biatorbágy–Törökbálint háromszögbe települt kiskereskedelmi üzlethálózat kialakulásának harmadik szakasza (2007–2009) már a globális gazdasági és pénzügyi válság időszakához köthető. Ebben az időszakban ugyan még 16 jelentős kiskereskedelmi komplexum épült, de ezek közös jellemzője, hogy az adott beruházások még a válság előtti időszakban kezdődtek el, de már nyitásukat követően is nagy nehézségekkel küzdöttek. Ebbe a körbe tartoztak például az Intersport, a Humanic, a Brendon, a DM, a Mountex, a Régió Játék

⁴⁰ Az osztrák Kika/Leiner bútoráruházlánc 1999 felvásárolta szintén osztrák versenytársát, a Michelfeit-csoportot. A tulajdonosi körben történt változások ellenére a három magyarországi áruház – a budapesti Róbert Károly körúti, a Pólus Centerben lévő, valamint a törökbálinti Cora mellett épült üzlet – megtartotta eredeti nevét, az osztrák piacról azonban eltűnt a logó, 2009-ben a válság hatására véglegesen felszámolásra került a törökbálinti Cora melletti egység. *Forrás:* http://fn.hir24.hu/gazdasag/1999/10/20/michelfeit_felvasaroltak/#comments

⁴¹ Az Electro World első vásárlói hosszú listákkal érkeztek, és órákat álltak sorba az áruház előtt. A bejutás után gyorsan felpakoltak és máris indultak fizetni. Többségük olcsó porszívót, videót, mikrosütőt vásárolt. Az áruház 2010-ben 1,2 milliárd Ft veszteséget halmozott fel és csődbe ment. Nem sikerült csődvédelembe menekülnie. Kudarcához az is hozzájárult, hogy kivonult mögüle a brit Dixons-csoport.

⁴² A Gulliver játékboltlánc 148 hitelezőnek mintegy 3 milliárd Ft-tal tartozik. A Gullivert 1991-ben magyar magánszemélyek alapították. 2007-ben megvásárolta a belga KBC Private Equity N.V., majd – átalakulások után – 2013-ban a holland Eastern Toy B.V. vette meg a cég 85%-át. A fennmaradó 15% az Aurenta Holdingé lett. Szakértők szerint a hálózatból akár 15–20 bolt is nyereségesen működtethető lenne. *Forrás:* <http://www.nol.hu/gazdasag/tovabb-szorogatjak-a-hitelezok-a-gullivert-1449447>



18. kép. Az egykori M1 Outlet Center üzleti-mixe (Fotó: Sikos T.T.)

2007-ben megnyitott üzletei, valamint az egy évvel később nyitott Artvirág üzletek, de így járt az M1 Outlet Center, valamint a 2009-ben megnyílt Max City is. Különösen igaz a fenti megállapítás a Max City-re, amely a mai napig nem tudta sikeresen kialakítani üzleti-mixét és emiatt 2014-re csőd közeli állapotra került (19. kép).

A üzlethálózat kiépülésének negyedik szakaszában (2010–2013) mindössze két kiskereskedelmi egység nyílt meg: a Quattro Mobili 2010 és az RS (Trendlakás Stúdió 2012). A Quattro Mobili tevékenységét a Kika lakberendezési áruházban kezdte meg 2010-ben és 2014 szeptemberében már be is zárt, de nem csőd miatt, hanem azért mert a tulajdonosi köre, a Steinhoff cégcsoport felvásárolta a veszteségesen működő osztrák érdekeltségű Kika áruházláncot. Ezzel a lépéssel az egyik cég feleslegessé vált és a tulajdonosi kör döntése értelmében a nyereséges, de kisebb cég olvad bele a nagyobb áruházláncba⁴³.

A lakberendezési áruházak között újként jelent meg a Trendlakás, amely a Magyarországon található lakberendezési márkákat és gyártókat gyűjtötte össze, funkcióját tekintve tematikus plázaként működik. A komplexumban jelenleg több mint 20 különböző márka (pl. Miele, AEG, Siemens, Bosch, Sellaton Design, Billerbeck, Sanotechnik stb.) van jelen. A Trendlakás Stúdió sikere tehát a komplexum üzleti-mixéből, tematikus jellegéből fakad. A Budaörs–Biatorbágy–

⁴³ <http://www.kakukkfészek.hu/cikkek/nyitotoldal/osszebutorozik-a-quattro-mobili-es-a-kika.html>

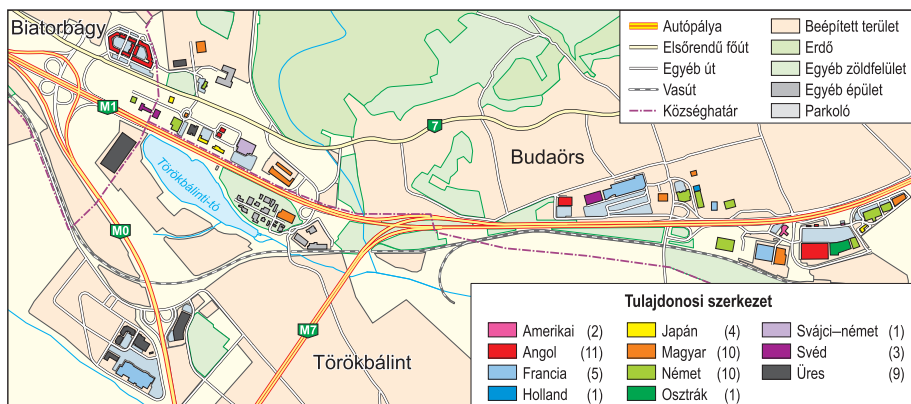


19. kép. A 2007–2009 között nyílt üzletek egy csoportja (Fotó: Sikos T.T.)

Törökbálint térségben az üzlethálózat tulajdonosi szerkezetében (55. ábra) meghatározó szerepük van a külföldi tulajdonú cégeknek. Főként angol (11 cég) és német (10 cég) tulajdonosi körrel rendelkező vállalkozások a dominánsak, de kisebb számban előfordul francia (5 cég), japán (4 cég) és 3 svéd cég is. Természetesen a térségben jelen vannak a magyar befektetők is 10 kereskedelmi egységgel (pl. Diego, Trend2⁴⁴, Lombard Autó, Horgász Sziget, Mountex számos szolgáltató cég stb.). Itt kell megjegyezni, hogy számos befektetés a válság hatására leállt, és működésük hosszú időre a feledés homályába merült.

E befektetések között egyaránt megtalálhatók a magyar vállalkozók által tervezett beruházások (pl. a Wedding Plaza, amely a telek vásárlásnál nem jutott tovább), de ott van olyan jelentős amerikai befektetők által jegyzett projekt is, mint például a Tópark iroda- és lakópark, amely végül is finanszírozás hiányában teljes kudarcba fulladt. A projekt fő finanszírozója az Eurohypo AG pénzügyintézet volt, amely leállította a számlák kifizetését a válság kirobbanása után, így a beruházó Walker and Williams Zrt. nem tudta tovább finanszírozni a megkezdett beruházását, saját erőforrása pedig a megvalósításhoz nem

⁴⁴ A Trend2 2002 szeptemberében nyílt meg 22 ezer m² alapterületen 235 üzlettel. Az üzletház üzleti-mixére jellemző, hogy importőrökből és gyártókból áll, amelyek termékeit Franciaországtól Törökorszáig széles körből szerzik be, de természetesen a központban megtalálhatók a legjobb magyar márkák képviselői is.



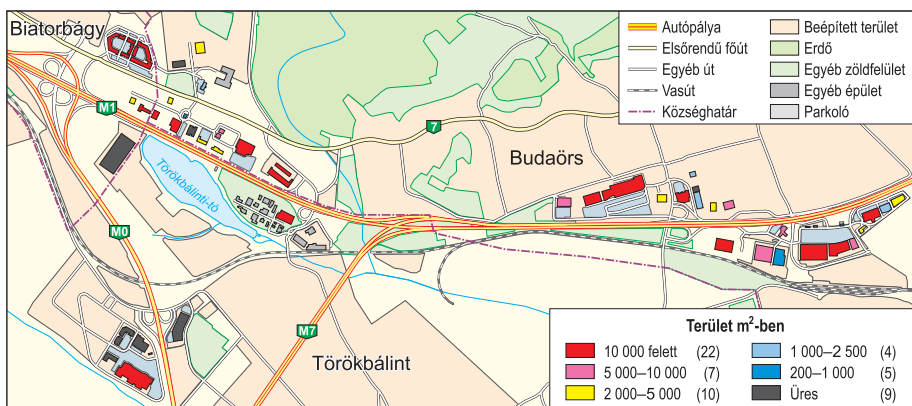
55. ábra. A vizsgált települések üzlethálózatának tulajdonosi szerkezete.

Forrás: Saját adatgyűjtés

volt elegendő. A válság a törökbálinti térséget és annak kiskereskedelmi hálózatát sújtotta a legjelentősebb mértékben. Szinte alig maradt olyan szereplő a térségben, amely hosszútávon is életképes maradna. Lényegében a vegetáló Auchan és a felére (2000 m²-ről 1000 m²-re) zsugorodott Diego kivételével szinte minden cég tökrement vagy közel áll a csődhöz. A kutatott térségben 22 db, 10 000 m² feletti központ létesült ezen központok tekinthetők az agglomerációs övezet húzó vagy mágnes központjainak (Tesco, Auchan, IKEA, OBI, KIKÁ stb.) (56. ábra).

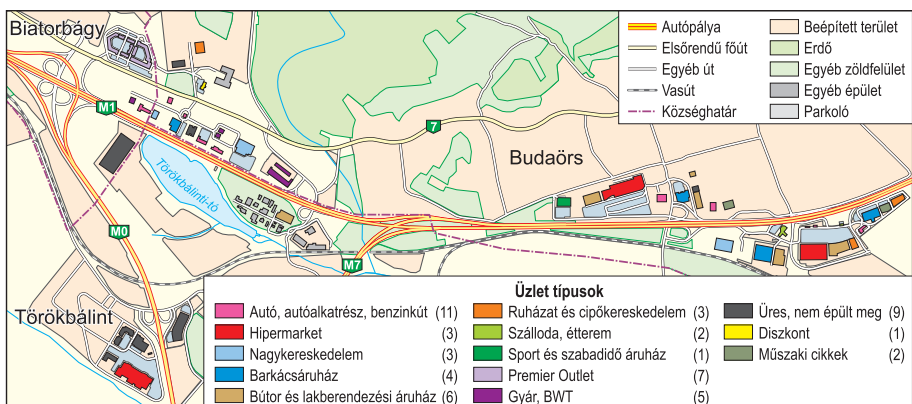
A központok elsősorban méretükből fakadóan az adott ágazat optimális üzemméretét jelenítik meg a budaörsi és biatorbágyi térségben, a vizsgált központok telephelyválasztási politikájában jelentős szerepet játszott a budapesti fogyasztói piac közelsége. A térség mágnes központjai mellett még a 2500–5000 m² közötti egységek száma (10 áruház) tekinthető jelentősnek. Ezek a kisebb méretű központok kiegészítik a nagyobbak tevékenységét, szinte azokkal élnek együtt. Itt kell megjegyeznünk azt is, hogy 9 üres központ található a vizsgált térségen belül, amelyek részben a válság hatására, részben az egyes központok rossz telephelyválasztási és üzleti-mix politikájának köszönhetően ürültek ki. A megüresedett kiskereskedelmi létesítmények főleg Törökbálintra koncentrálódnak.

A térség üzlettípusai (57. ábra) között jelentős számban fordulnak elő az autó- és autóalkatrész-kiskereskedelemhez, valamint a szolgáltató tevékenységhez kötődő hálózati egységek (11 van belőlük). A nagy alapterületen működő autószerelő, használtautó-telepek, autószerzők számára kedvező telephelyet jelentenek a fővárosból való kivezető utak, az agglomerációs övezet főútjaihoz való közeli fekvés, hiszen így az egyes telepek kisebb költség mellett működtethetők, mintha ezek a beruházások drága városi telkeken



56. ábra. A vizsgált települések üzlethálózatának területe m²-ben.

Forrás: Saját adatgyűjtés



57. ábra. A vizsgált térség üzlettípusai. Forrás: Saját adatgyűjtés

valóultak volna meg. Hasonló a helyzet a 6 bútor- és a lakberendezési áruházakkal is. Esetükben is fontos telephelyválasztási szempont volt a költségkímélő üzemeltetés. A piaci körülmények megváltozása miatt megüresedett telephelyek, illetve meg nem épült 9 kiskereskedelmi egység többségét a törökbálinti térségben találjuk.

A bevásárlóközpontoknak sikerük érdekében szükséges lenne hétről-hétre megújulni, a vevők iránt még elkötelezettebbé válni. A kereskedelmi központoknak létszükséglet szembenézni az új piaci trendekkel és irányzatokkal. Arra is fel kell készülniük, hogy a válság hatására a vásárlók egyre árérzékenyebbek lettek, ez pedig sok esetben az alacsony árfekvésű termékeket kínáló

üzleteket hozza kedvezőbb helyzetbe. Ma már komoly versenytársat jelent a fizikai térben lévő üzletek számára a virtuális térben lévő üzlethálózat, vagyis az új és a használt áruk e-kereskedelme. A versenyben való talpon maradáshoz szükséges a szolgáltatások kibővítése, a választék gazdagítása. Aki nem tud változtatni, az csődbe megy vagy beolvadásra kényszerül, éppen ezért rendkívül fontos a rugalmas bérleti-mix létrehozása, amelyet a piaci igényekhez kell alakítani. Valószínűsíthető, hogy a közeljövőben a bevásárlóközpontok élete keményebb lesz, mint napjainkban. A fogyasztók többet várnak el a kereskedőtől, hajlandók lesznek nagyobb utat megtenni a jobb feltételekért, vagy kivárni a legkedvezőbb pillanatot a vásárlásra.

A válság hatása az agglomerációs övezet fogyasztóira

A globális gazdasági válság lenyomatai szerteágazónak tűnnek: a krízishelyzet világszerte nagymértékű inflációt, fluktuációt, munkanélküliséget eredményezett és átstrukturálta a piacokat is. Ezen folyamatoknak köszönhetően számos olyan hatás érte a vállalkozásokat, amelyek inkább akadályként értelmezhetők: jelenlétük – üzleti bizonytalanságot, kiszámíthatatlanságot teremtve – nem növekedést, hanem megszorítást generált. A nagymértékű általános (lét)bizonytalanság rányomja bélyegét az egyéni életutakra is, a háztartások sok esetben saját „válság-alternatívákat” kialakítva próbálják minimalizálni és ésszerűsíteni kiadásait. Az egyéni fogyasztói alternatívák mellett érdemes megfigyelni a korábban virágzó, sikeresen működő kereskedelmi terek, övezetek, térbeli átrendeződését is.

A Budapest vonzáskörzetében elhelyezkedő Budaörs–Törökbálint–Biatorbágy városhármas plasztikus példája a válság generálta jelenségeknek: az alig egy évtizede még pezsgő gazdasági életű, az egyéni fogyasztók és a piaci szereplők által is preferált „aranyháromszög” ma már – egyre kevesebb vállalkozás jelenlétével – a válság zónájaként vegetál. Az alábbiakban az ún. „válságfogyasztók” jellemzése, valamint a vásárlási szokásaikban érvényesülő új trendek vázolása után feltárjuk a településhármas átalakuló mikrokontextusait, majd bemutatjuk a térségben folytatott, a fogyasztói szokások változására koncentráló empirikus kutatás legfőbb összefüggéseit, megállapításait.

A „válságfogyasztók” új típusú magatartásmintái

Nemzetközi kutatások támasztják alá, hogy a válság hatására az élvezetet, örömet okozó vásárlási motiváció markánsan háttérbe szorult, és a szórakozással, szabadidő-eltöltéssel kapcsolatos kiadások is igencsak mérséklődtek. A fogyasztók egyre gyakrabban váltanak márkát, fókuszálnak az árra (a minőséggel szemben) és vásárolnak kedvező ár-értékarányban a világhálón is.

A válság pszichológiai, mentális hatásai is jól kitapinthatóak és igen erősen befolyásolják a vásárlók „új” szokásait is (Mansoor 2011). Általános trendként állapíthatjuk meg, hogy a vásárlók – még ha meg is tehetnék – nem igazán vásárolnak prémiumtermékeket, inkább szükségleteik ésszerű kielégítésére koncentrálnak. Ez a vevői viselkedés azt jelenti, hogy szívesebben fordulnak az olcsóbb márkák felé, racionálisabban értelmezik a promóciós tevékenységeket és gyakrabban hasonlítanak össze – ár-értékarányban – különböző márkájú termékeket (Nistorescu-Puiu 2009).

A válság előtti évek fogyasztói, vásárlói attitűdjei könnyebben leírhatók, átláthatók voltak a jelenlegi, komplex (gazdasági, társadalmi, pszichológiai

stb.) hatásokat is magukon hordozó döntési folyamatokkal szemben. A jelen fogyasztói szakirodalma – az érzelmi érintettség, a döntéshozatal komplexitása és a kockázatvállalás mértéke mentén – négy alap magatartástípust különít el (Arnould–Price–Zinkham 2002).

– Az *első* fogyasztói csoportba azok a *programozott vásárlók* tartoznak, akik nem túl összetett döntéshozatali mechanizmussal jellemezhetők, nem informálódnak igazán és megszokásból az olcsó termékeket részesítik előnyben.

– A *második* csoportot a *korlátozott döntéshozatallal jellemezhető vásárlók* alkotják. Ők már ésszerűen átgondolják döntéseiket és minimálisan előzetesen információt is gyűjtenek a termékekről, szolgáltatásokról, de valójában még nem tekinthetők tudatos vásárlóknak.

– A *harmadik* csoport az *alapos, megfontolt döntéseket hozó vásárlóké*. Olyan vevőkre jellemző e magatartásminta, akik egy-egy vásárlás/ szolgáltatás kapcsán kockázatot is vállalnak és előzetesen – igen hosszasan – tájékozódnak, informálódnak. Mindebből eredően a vásárlást megelőző időszak az ő esetükben igencsak meghosszabbodik.

– A *negyedik* csoportba sorolható *impulzív vásárlók* inkább érzelmi alapú döntéseket hoznak, nem igazán jellemzi őket a tudatosság, sem az előre megtervezett vásárlási, fogyasztói értékelés, sem a vásárlást megelőző tájékozási folyamat (Arnould 2002, Mansoor 2011).

Egy román szerzőpáros, Amalia-Ionut⁴⁵ (2009) a kockázathoz való hozzáállás és a kockázat természete mentén próbálja klasszifikálni a válság hatására átalakult fogyasztói mintákat (58. ábra). A rendkívül kreatív megközelítésnek szerintük két dimenziója van. Az egyik a *kockázathoz való hozzáállás*, amely egyrészt tükrözi a fogyasztónak a kockázatról alkotott véleményét, másrészt pedig azt, hogy mennyire hajlandók a vásárlók elfogadni a kockázatot. A másik dimenzió maga a *kockázat észlelése (megítélése)*⁴⁶, amely leginkább a vásárló veszéllyel kapcsolatos értelmezését képezi le.

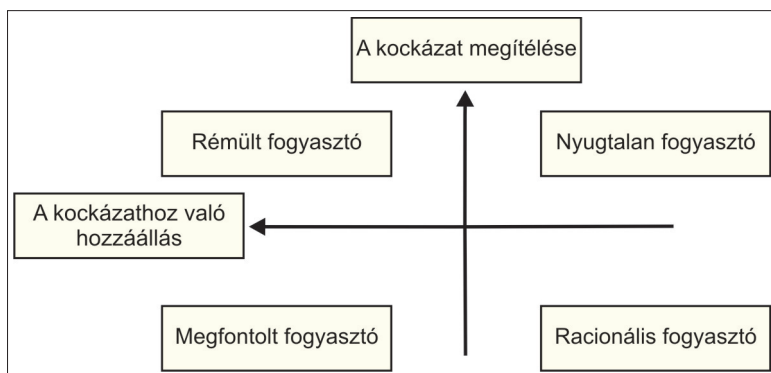
A kockázathoz való hozzáállás és a kockázat észlelése alapján tehát négy szegmens beazonosítható⁴⁷:

– A „*pánik*” *fogyasztó* kockázattal kapcsolatos megítélése magas és a kockázathoz való hozzáállása is magas. E fogyasztói csoport tagjai állandó stresszben élnek, és kockázatkerülő magatartás jellemzi őket. Lényegében túlreagálják a válsághelyzeteket. Ők azok, akik egy esetleges krízis esetén várhatóan drasztikusan csökkentik kiadásukat, fogyasztásukat, és a márkás

⁴⁵ A tipológia magyar nyelvű prezentációja, értelmezése Huszárik Erika fordításának felhasználásával készült.

⁴⁶ Például az állásvesztéssel kapcsolatos kockázatterzetünk nagyobb, ha egy olyan munkáltató bocsát el, aki a krízis miatt leépíti az álláshelyeket, mintha egy olyan munkáltató küldene el, aki nem hajt végre leépítést.

⁴⁷ Forrás: Amalia-Ionut, 2009.



58. ábra. Az Amalia-Ionut (2009)-féle fogyasztói tipológia. Forrás: Amalia-Ionut, 2009

termékek iránti keresletük is csökkenő tendenciát mutat. Nem lojálisak egyetlen márkához sem, ők a legjobb árhoz lojálisak.

– A *megfontolt fogyasztó* kockázattal kapcsolatos megítélése alacsony, kockázathoz való hozzáállása magas. Bár az ilyen fogyasztói csoportba tartozók alapvetően kockázatkerülők, igyekeznek magukban tudatosítani, hogy – ha nincsenek nagyobb kockázatnak kitéve – a válsághelyzet nem feltétlenül stresszhelyzet. Ezek a fogyasztók nagyon körültekintőek, gondosan megtervezik kiadásait, nagyobb tételű vásárlásait elodázzák, márkahűségük esetenként csökken és jól informáltak.

– Az *aggódó fogyasztó* kockázattal kapcsolatos megítélése magas, a kockázathoz való hozzáállásuk viszont alacsony. Még ha úgy vélik is, hogy válsághelyzetben magas kockázatnak vannak kitéve, nem idegenkednek a rizikótól, kockázatvállaló magatartás jellemzi őket. Viselkedésüket kockázattal kapcsolatos megítélésük határozza meg. Az idetartozó fogyasztók jól megtervezik kiadásait, de keresletük nem feltétlenül csökken. (Csak abban az esetben, ha a kockázattal kapcsolatos megítélésük emelkedik.) Ők nem fogják vissza vásárlásaikat, de csak akkor, ha úgy érzik, hogy jó üzletet csinálnak. Amennyiben kockázattal kapcsolatos megítélésük megnő, elhalasztják a nagyobb vásárlásaikat. Alapvetően márkahűek, de előfordulhat, hogy prémium kategóriás termékeiket középkategóriás termékekre cserélik. Érdekes, hogy ezek a fogyasztók készek arra, hogy új, innovatív termékeket kipróbáljanak, krízishelyzetekben is először az újszerű termék kipróbálása mellett teszik le voksukat.

– A *racióális fogyasztók* kockázattal kapcsolatos megítélése és a kockázathoz való hozzáállásuk is alacsony. Kockázatkerülők, és úgy is vélik, hogy ők nincsenek kitéve kockázatnak. A válság hatásairól szóló információkkal szemben érdektelenek, és általában azt állítják, hogy szokásaikon nem

változtatnak. Várható, hogy kiadásait nem fogják visszafogni. Továbbra is ragaszkodnak kedvenc márkáikhoz és ugyanolyan mértékben próbálnak ki innovatív termékeket, mint korábban. A román kutatók tapasztalatai azt mutatják, hogy a legtöbb fogyasztó az aggódó és a megfontolt fogyasztói csoportba sorolható.

Az agglomeráció makrókontextusa

Az 1980-as évek végén a volt szocialista nagyipar szerkezeti összeomlása Budapesten is egyszerűen új helyzetet teremtett. A munkahelyek rendszere alapjaiban alakult át, a nagy állami vállalatokat felváltották a magántulajdonú kis- és középvállalatok. A kevesebb munkaerőt foglalkoztató cégek megalapításának időszakában szinte egyik napról a másikra megszűnt, illetve radikálisan lecsökkent az ingázás aránya, ami a városkörnyéki települések radikális átalakulásához vezetett.

A kedvező gazdasági helyzetben lévő települések dinamikus növekedni kezdtek és magukhoz vonzották a fejlesztőket, a fejlesztési forrásokat, a tőkét. Ebben az időszakban kezdett dinamikus fejlődni Budaörs, Biatorbágy és Törökbálint. A kereskedelmi nagylétesítmények (a Tesco, az Auchan, a CORA, az IKEA, a METRO, az OBI, a Baumax, a Bricostore, később a Premier Outlet, a GL Outlet), a környezetet kevésbé terhelő ipari parkok (Biatorbágyi, Törökbálinti) vagy a lakóparkok (többek között Biatorbágyon, Budakeszin, Budajenőn, Telkiben, Pátyon, Törökbálinton, Ürömon és még számos Budapesthez közeli településen), a budapesti igényekre települtek. Megjelenésükkel az agglomerációs településeket gazdagították, de a tágabb értelemben vett fővárosi oktatási, kulturális, egészségügyi stb. infrastruktúrára is épültek egyben.

A Budapestről rövid idő alatt kitelepedők aránya hatalmas volt; mintegy 250 ezer ember választott új otthonának új helyet az agglomeráció valamely településében.⁴⁸ A 2012-es állapotok azonban már mást mutatnak: a térség két évtizeddel ezelőtti robbanásszerű fejlődése igencsak megtorpant. A háttérben meghúzódó gazdasági, társadalmi változások, a globális recesszió, eladósodás, illetve a magyarországi ingatlan- és kereskedelmi telephelyárak átstrukturálódása komplex módon alakította át a vizsgált térség arculatát. A statisztikai adatok alakulásában is megfigyelhetjük e folyamatok leképeződését, különösen, ha a válság előtti, és utáni időszak egyes metszeteit vetjük össze (30. táblázat).

Bár a települések állandó népességszáma növekedést mutat, az ideköltözők száma mégsem emelkedett meg igazán. A számok tükrében megállapítható, hogy a szuburbanizációs folyamat lelassult, az épített lakások száma

⁴⁸ Forrás: Budapest Városfejlesztési Konceptiója www.budapest.hu/Documents/varosfejlesztesi.../07_Varosszerkezet.pdf

30. táblázat. A három település lakásépítési és demográfiai mutatói, 2006, 2010

Mutató	Biatorbágy		Budaörs		Törökbálint	
	2006	2010	2006	2010	2006	2010
Természetes személy által épített lakás, db	66	60	100	61	53	35
Többszintes, többlakásos formában épített lakás, db	17	104	..	17	2	..
Állandó elvándorló, fő	263	378	872	917	464	451
Állandó odavándorló, fő	744	513	1278	1206	526	556
Állandó népesség, fő	10 630	12 306	26 309	28 329	12 582	13 430

.. = nincs adat. Forrás: T-STAR 2006, 2010.

31. táblázat. A települések kiskereskedelmi üzletállománya, 2006, 2010

Üzletfajta	Biatorbágy		Budaörs		Törökbálint	
	2006	2010	2006	2010	2006	2010
Bútor-, háztartási cikk- és világítás technikai szaküzlet, db	4	4	38	33	76	61
ebből egyéni vállalkozásban üzemeltetett, db	1	1	3	2	7	6
Élelmiszerüzlet, vegyes üzlet és áruház, db	26	22	53	45	30	26
ebből egyéni vállalkozásban üzemeltetett, db	9	4	26	17	9	6
Egyéb iparcikk-szaküzlet (egyéni vállalkozásban üzemeltetve), db	5	1	25	8	11	1
Kiskereskedelmi üzlet* (egyéni vállalkozásban üzemeltetve), db.	28	28	93	79	40	34

* Humán gyógyszertárak nélkül. Forrás: T-STAR 2006, 2010.

az egész agglomeráció területén csökkent, a leginkább centrális szerepet betöltő Budaörsön például négy év leforgása alatt majdnem felére csökkent a kiskereskedelmi üzletek száma (31. táblázat).

E hipermarketekkel gazdagon ellátott térségben a vállalkozások keretében működő üzletek száma homogén módon csökkent: az élelmiszer- és vegyes üzletek; az egyéb iparcikkek szaküzletei; a bútorboltok, a háztartási cikket árusító, valamint a világítástechnikai szaküzletek számában átlagosan 15%-os volt a bezárási arány. E kiegyensúlyozott lassulást mutató folyamatból egyetlen dimenzió – az iparcikkek forgalmazásából élő üzletállomány – emelkedik ki: Törökbálinton a korábban működő 11 üzletből 2010-re egyetlen egy maradt meg a piacon, de Budaörsön is harmadára csökkent ezen üzletek száma (32. táblázat).

Valószínű e változások hátterében az állhat, hogy a válság hatására a fogyasztói szokások egyszerűsödtek, a vásárlók a nagyobb és jelentősebb

32. táblázat. Egyéb szaküzlet- és raktárállomány, 2006, 2010

Szaküzlet, raktár	Biatorbágy		Budaörs		Törökbálint	
	2006	2010	2006	2010	2006	2010
Használcikk-szaküzlet, db	1	4	10	14	5	6
Étterem, büfé, db	41	46	135	132	44	44
Zöldség-gyümölcs szaküzlet,* db	2	3	6	4	1	2
Kenyér-pékáru-, és édességbolt, db	1	9	7	17	3	7
Gépjárműalkatrész-szaküzlet, db	5	9	11	25	6	4
Nagykereskedelmi raktár, db	3	5	8	14	4	..

Egyéni vállalkozásban üzemeltetve. .. = nincs adat. *Forrás:* T-STAR 2006, 2010

akciókat kínáló, multifunkcionális igényeket is kielégítő hipermarketeket részesítik előnyben, miközben a kisüzletek e folyamatnak köszönhetően egyre inkább elnéptelenednek, tönkremennek.

A globális fogyasztói-vásárlói trendek alakulását erősíti az a tény is, hogy a térségben a *használcikk-szaküzletek* száma 2006 és 2010 között látványosan megnőtt (Biatorbágyon 400, Budaörsön 140, Törökbálinton 120%-kal). A *büfék* száma stagnálás közeli. Miközben Biatorbágyon és Törökbálinton 1–1 új bolt nyitása révén szaporodtak a *zöldség-és gyümölcskereskedések*, addig Budaörsön két zöldség-gyümölcsbolt is bezárt a vizsgált időszakban. A pékségek számának gyors (Biatorbágyon 9-szeres, Törökbálinton és Budaörsön hozzávetőlegesen 2,5-szeres) növekedése talán az igényesebb vásárlók minőségi elvárásaival hozható összefüggésbe, ugyanakkor lehetséges, hogy egy bizonyos vásárlói csoport számára ezek a szortimentjüket tejtermékkel is szélesítő kereskedelmi egységek válhattak a napi bevásárlás fontos színterévé. Érdemes még kiemelnünk Biatorbágy és Budaörs esetében a *gépjárműalkatrész-szaküzletek* számának tekintélyes mértékű növekedését, illetve a *gép-berendezés nagykereskedelmi raktárak* számának átlagosan 60%-os emelkedését.

A kutatás módszertana és eredményei

A fogyasztói magatartásban a válság hatására bekövetkezett változásokat 2012 augusztusában kérdőíves felméréssel igyekeztünk felderíteni. Az egyes kérdésekre adott válaszokat kérdezőbiztosok rögzítették. A két napos adatfelvétel⁴⁹ két helyszínen folyt: a budaörsi Auchan áruház parkolójában és a szintén budaörsi Kika áruház előterében. Összesen 350 fő töltötte ki a kérdőíveket, amelyek egy demográfiai, egy vásárlói és fogyasztói, illetve egy, a

⁴⁹ Az adatfelvételben önkéntesek is közreműködtek, név szerint Kanti Péter és Bartkó Eszter.

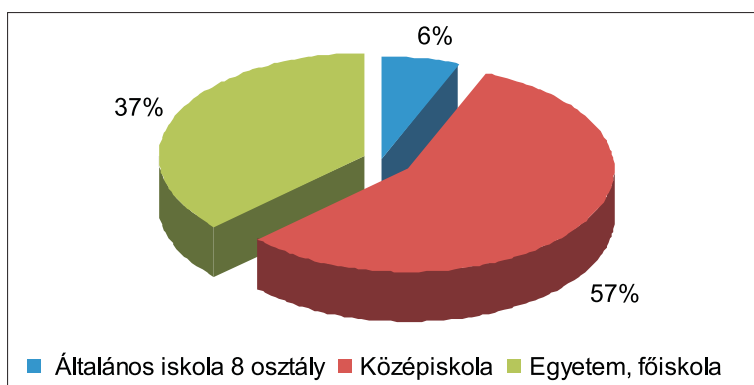
válság hatására formálódó fogyasztói tudatosságot mérő részből állt. Az adatok feldolgozása és értékelése SPSS program segítségével történt.⁵⁰ Az első körben végzett elemzések kapcsán gyakoriság szerinti megoszlásokat, illetve keresztábrák összevetéseket végeztünk. Az eredmények olyan mennyiségű (305) szignifikáns összefüggéseket mutattak, hogy célszerű volt elemzésüket rendszerezve tagolni. Ebből kifolyólag három nagyobb tematikus egységet alakítottunk ki:

- a vásárlói, fogyasztói szokások,
- a fogyasztói tudatosság egysége,
- a válság hatása az agglomeráció vásárlóira.

Jelen tanulmány az első egység, azaz az agglomerációra gyakorolt válsághatásokat állítja fókuszba.

Kérdőívünkre valamennyivel több nő (53%) válaszolt, mint férfi. A válaszadók fele 21–40 éves volt, emiatt ez a korosztály alkotta a minta legmarkánsabb csoportját. 17% volt a mintában az 51–60 év közé eső válaszadók aránya, akárcsak a nyugdíjasoké (szintén 17%). A fentiekkel ellentétben a fiatal korosztályok (20 év alattiak) mindössze 2%-ban képviselték magukat a mintában.

A mintában a csupán az általános iskola 8 osztályát elvégzettek aránya igen alacsony (6%) volt. A válaszadók valamivel több mint a fele (57%-a) rendelkezett középfokú iskolai végzettséggel, s lényegében minden harmadik megkérdezettnek (37%-nak) volt egyetemi vagy főiskolai diplomája (59. ábra).



59. ábra. A minta iskolai végzettség szerinti megoszlása, %

⁵⁰ Az adatok SPSS programba rögzítését és a gyakorisági, illetve keresztábrák elkészítését Bogárdi Tünde végezte el.

A megkérdezettek lakóhely szerinti megoszlásából az derül ki, hogy elsősorban Budapestről (23%), továbbá Törökbálintról (22%) érkeztek a két hipermarketbe vásárolni. A helyi lakosok aránya 21% volt. Rajtuk kívül említésre méltó arányban szerepeltek a mintában az érdi (6%) és a biatorbágyi (4%) lakosok is. A többi válaszadó pedig vagy a környező településeken lakott, vagy épp átutazóban volt a zónában.

Vásárlási szokások

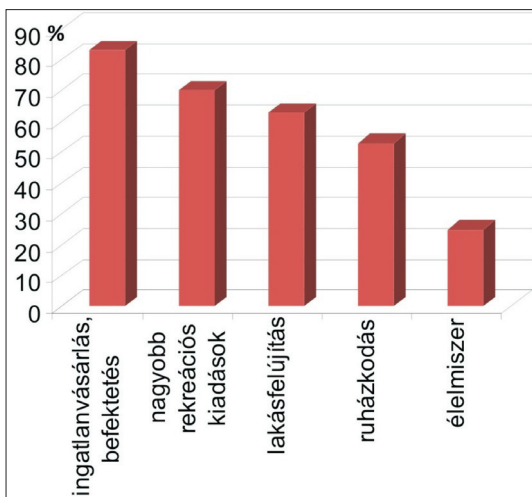
A megkérdezettek vásárlási gyakoriságának magas rátája (31%-uk egy héten többször is, 29%-uk hetente legalább egyszer vásárol) arról árulkodik, hogy a két hipermarket, mint vásárlási célterület, szervesen épül be a vásárlók hétköznapijaiba, életmódjába, életstílusába. A válaszadók 86%-a élelmiszervásárlás céljából keresi fel a térséget és többségük (46%) 5–15 ezer Ft között költ. A második „legnépszerűbb” céltevékenység a ruhavásárlás (37%), amelyet szintén 5–15 ezer Ft közötti költség jellemez (a válaszadók 56%-a költ ennyit). A válaszadók 16% elektronikai termék vásárlása miatt érkezett a helyszínre.

Kérdőívünkben kíváncsiak voltunk arra is, hogy az idelátogatók milyen mértékben és milyen céllal keresik fel a bevásárlóközpontokat. Majdnem az összes válaszadó (93%) megfordul az ilyen típusú létesítményekben is: elsősorban az Auchanban (17%) és a Tescóban (14%). A bevásárlóközpontokat felkeresők elsősorban ruhát vesznek (57%), étkeznek (23%) és szórakoznak (19%) ezekben a fogyasztói-közösségi terekben.⁵¹

A válság lenyomatai

A válaszadók több mint négyötöde (83%) válaszolta azt, hogy a válság hatással volt kiadásaira. A megkérdezettek háromnegyede (76%) tudatosabban kezdett vásárolni. A „Hogyan próbálja vásárlói költségeit csökkenteni?” kérdésre érkezett válaszok 31%-a szerint a minőség még mindig fontos, így inkább kevesebbet vásárolnak. 17% volt azon vásárlók aránya, akik inkább a korábbi, jó minőségű terméket egy másik termékkel próbálják helyettesíteni. Arra is rákérdeztünk, hogy a budaörsre kilátogató vásárlók milyen kiadásokon spórolnak leginkább (60. ábra).

⁵¹ A bevásárlóközpontok látogatásával kapcsolatos megjegyzésünk: a megkérdezettek tudatában nem jelenik meg szervesen a közösségi-társas funkció attribútumként; ők elsősorban hipermarketeket aposztrofálnak bevásárlóközpontokként. Ezt a következtetést erősíti az a tény is, hogy hozzávetőlegesen csak a minta egyötöde (19%) keresi fel szabadidő eltöltés céljából a fentebb említett komplexumokat.



60. ábra. A „Milyen kiadásain spórol Ön leginkább?” kérdésre érkezett válaszok gyakoriság szerinti megoszlása, %

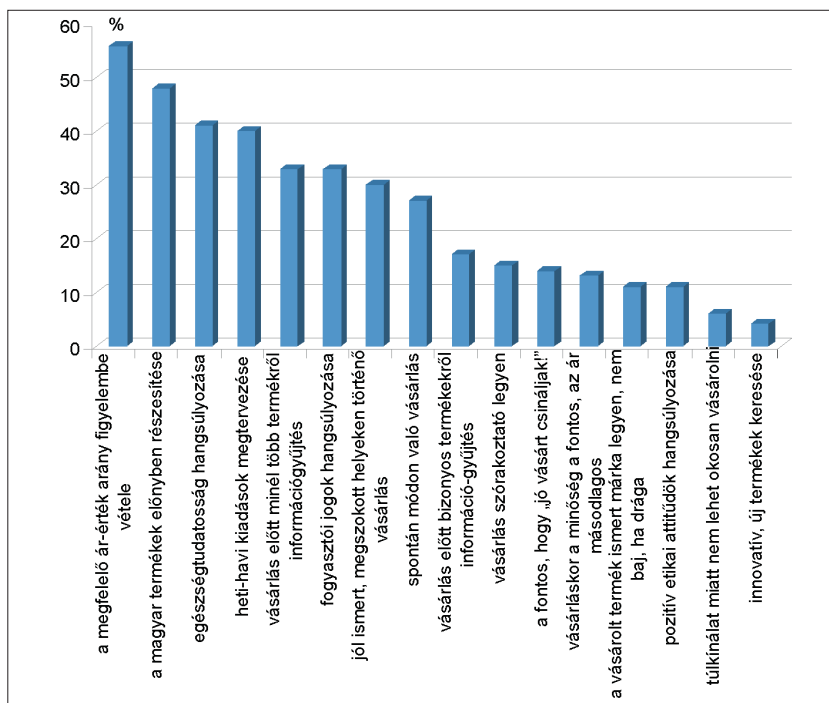
kétharmada (61%) véli úgy, hogy alacsonyabb életszínvonalon él a korábbi évekhez képest. Viszonylag magas (31%) a korábbi évekével megegyező életminőségben élők aránya, a jelenleg jobban élőké pedig elhanyagolhatóan alacsony.

Jól látható ugyanakkor a fogyasztói tudatosság nagymértékű növekedése. A vásárlók többsége (56%) számára a legfontosabb, hogy a pénzéért megfelelő minőséget kapjon. A minta egészét jellemzi az információgyűjtés, a tájékozódás és a vásárlás előtti tervezés kiemelt szerepe (61. ábra).

Nagyon érdekes, hogy a megkérdezettek igen magas arányban preferálják a magyar termékeket (48%) és az egészséges árukat (41%). Szintén figyelemre méltó az ismert helyekhez, terekhez való kötődés (30%), a spontán vásárlók (27%) és a vásárlást rekreációs tevékenységként megélők (15%) magas aránya. Nem jellemző, de előfordul, hogy a mintában szereplők néha elvesznek a túlkínálat forgatagában (6%) ugyanakkor – a várakozásnak megfelelően és a válság hatásait visszatükrözve – kevesen nyitottak az új termékek iránt (mindössze 4%). A kockázattal összefüggő kérdések tekintetében a megkérdezettek 26%-a érzi úgy, hogy saját maga általában szívesen kockáztat, és egyáltalán nem idegenkedik a rizikótól. A minta háromnegyede (72%-a) pedig globálisan nem vállal szívesen kockázatot, alaptermészetüknek köszönhetően ezek az emberek inkább elutasítják a rizikóvállalást. Érdekes összefüggés, hogy a kifejezetten a vásárlások során vállalt kockázatok 10 százalékponttal kisebb arányban (16%-ban) vannak jelen a mintában, mint az előző kérdésben említett „globális kockázatok” (utóbbiak aránya 26% volt).

A válaszokból kiderül, hogy a spórolás az életmód kevésbé szükségszerű „kiegészítőinél” kezdődik: 83%-uk mellőzi az ingatlanvásárlást és a különböző befektetéseket, 70%-uk a nagyobb rekreációs kiadásokat, 63%-uk a lakásfelújítást. Többségük (53%) a ruházkodáson is takarékoskodik. A válaszadók negyede elsősorban az élelmiszereken spórol.

A pénzmegtakarításra vonatkozó kérdésre érkezett leggyakoribb (43%-os arányú) válasz az volt, hogy korábban tudtak az emberek valamennyit megspórolni, jelenleg azonban nem igazán. A megkérdezettek közel



61. ábra. A mintában szereplők vásárlási szempontjainak gyakoriság szerinti megoszlása, %.

Az elméleti részben feltérképezett válságtrendek közül a legpreferáltabb válasz az volt, hogy a vásárlók közel fele (46%) egyszerűsített vásárlói, fogyasztói szükségletekben gondolkodik. Hasonló arányt ért el a változásokra gyorsan reagálók és az esetleges márkaváltók tábora (46%), illetve számottevő arányban (42%) képviseltették magukat az újrahasznosítást, az ésszerű költségezést, (esetleg) a használt termékek vásárlását preferálók köre is.

A válság globális hatása

Kérdőívünk elemzésekor az derült ki, hogy igen magas számban mutatkoztak szignifikáns összefüggések bizonyos változók között. Például a vásárlás gyakoriságát szignifikánsan befolyásolja, hogy a válság milyen hatással volt a válaszadók vásárlási szokásaira, illetve, hogy mennyi pénzt tudnak félretenni az emberek. A tapasztaltak szerint azok a fogyasztók, akik a korábban vásárolt jó minőségű termékeket alacsonyabb minőségűekkel próbálják helyettesíteni, ugyanolyan gyakorisággal keresik fel Budaörsöt, mint korábban, a válság előtti

időszakban. A vásárlói szükségletek egyszerűsödésével szorosan összefügg az is, hogy a válaszadók jóval több mint fele (61%) ritkábban keresi fel az üzleteket, és ha úgy adódik – ésszerű költsékezés keretében és az újrahasznosítást szem előtt tartva – közel felük (45%) inkább használt termékeket is megvásárol. Előzetes hipotézisünket erősíti az a szignifikáns összefüggés is, amely szerint a spontán módon vásárlók több mint felére (54%-ára) nem gyakorolt túlságosan nagy hatást a válság (33. táblázat).

A 33. táblázat adataiból látható, hogy a válság hatására ésszerű spórolásba kezdő válaszadók több mint háromnegyede (78%-a, 211 fő) nem szeret kockázatot vállalni, bő ötödük (22%) viszont igen. Akik szokásaira viszont nem hatott a válság (ez a teljes minta 17%-a), fele-fele arányban voltak kockázatkedvelők, és kockázatkerülők. Mindezekből az következik, hogy a válság jelenségét ignoráló válaszadók életében a kockázatvállalás nem egy releváns szempont, kiadásaik során ez a motiváció kevésbé hangsúlyosan jelenik meg.

A válaszadó vásárlók közül azok, akiknek a válság hatással volt a fogyasztói szokásaira, többnyire (54%, 144 fő) vagy közepes mértékben (36%, 96 fő) egyszerűsítették vásárlási szokásaikat (34. táblázat). A megoszlások azt mutatják, hogy ez a trend nem igazán jellemzi a válság hatásait kevésbé érzékelő fogyasztókat (45%, 26 fő), illetve ha igen (23%, 13 fő), vagy közepes mértékben (32%, 18 fő) mégis „egyszerűsítene”, akkor azt nem sokan teszik.

33. táblázat. A válság hatása a vásárlók kockázatvállalására a budaörsi mintában

A vásárlók közül, akiknek a kiadásaira	Szívesen kockáztatnak, nem idegenkednek a rizikótól		Nem szívesen kockáztatnak, idegenkednek a rizikótól	
	fő	%	fő	%
hatással van a válság	60	22	211	78
nincs hatással a válság	28	50	28	50

Forrás: Saját felmérés

34. táblázat. A válság hatása és az „egyszerűsített vásárlói trend” kapcsán feltett kérdésekre adott válaszok megoszlása a budaörsi mintában

Hatással volt/van a válság az ön vásárlási szokásaira, kiadásaira?	Egyszerűsítette vásárlói szükségleteit? A jövőben is így tesz?					
	Igen		Közepes mértékben		Nem	
	fő	%	fő	%	fő	%
Igen, ésszerűen spórolok	144	54	96	36	24	10
Nem	13	23	18	32	26	45

Forrás: Saját felmérés

A másik trend, vagyis az újrahasznosítás, illetve a használt termék vásárlása szintén azokat a fogyasztókat jellemezte, akik „válság-érzékenyeknek” vallották magukat. Ennek a csoportnak közel a fele (45%, 119 fő) válaszolta azt, hogy ha szükséges, akkor újrahasznosít (35. táblázat). 107 fő (40%) mondta azt, hogy mindezt közepes mértékben teszi. A válságot nem „érzékeny” csoportjára nem igazán gyakorolt hatást ez a tényező: 49%-uk (28 fő) utasította el ezen állítást.

Az ún. „válságfogyasztás” harmadik trendjének vizsgálatakor hasonló megoszlásokat találtunk (36. táblázat). Az árak változására gyorsan reagáló vásárlók felére (49%, 129 fő) nagymértékben jellemző ez a változó, és a „közepes mértékben jellemző” kategóriát is 37% (97 fő) jelölte be. Bár azt nem mondhatjuk, hogy a válság hatására ésszerű spórolásba nem kezdő válaszadók nem jellemezhetők ezzel a trenddel legalább közepes mértékben („igen” 32%, 18 fő; „közepes mértékben” 24%, 14 fő), az erre vonatkozó kérdésre a legtöbben mégis „nemmel” feleltek (44%, 25 fő).

A „tudatos vásárlás” nem igazán azt jelenti, hogy kevesebbet vásárolnak az emberek: a válaszadók mindössze 21%-a jelölte be a vásárlások mennyiségének csökkenését. Érdekes, hogy a magukat nem tudatos fogyasztóknak tartó alanyaink háromszor többen (63%, 41 fő) jelölték meg a „kevesebbet

35. táblázat. A válság hatása és az „újrahasznosító, ésszerű költekezést preferáló vásárlói trend” kapcsán feltett kérdésekre adott válaszok megoszlása a budaörsi mintában

Hatással volt/van a válság az ön vásárlási szokásaira, kiadásaira?	Anyagi helyzetétől függetlenül az ésszerű költekezést, az újrahasznosítást tartja szem előtt? Ha úgy adódik, használt terméket is megvesz?					
	Igen		Közepes mértékben		Nem	
	fő	%	fő	%	fő	%
Igen, ésszerűen spórolok	119	45	107	40	39	15
Nem	18	32	11	19	28	49

Forrás: Saját felmérés

36. táblázat. A válság hatása és az „árak gyors változására reagáló vásárlói trend” kapcsán feltett kérdésekre adott válaszok megoszlása a budaörsi mintában

Hatással volt/van a válság az ön vásárlási szokásaira, kiadásaira?	Képes gyorsan reagálni az árak változására? Ha úgy alakul, márkát is vált?					
	Igen		Közepes mértékben		Nem	
	fő	%	fő	%	fő	%
Igen, ésszerűen spórolok	129	49	97	37	36	14
Nem	18	32	14	24	25	44

Forrás: Saját felmérés

vásárlók” kategóriát, mint azok, akik tudatos vásárlóknak tartják magukat (21%, 44 fő). Szintén figyelemre méltó vevői magatartást jelez, hogy összesen 23 (11%) tudatos vásárló mondta azt, hogy a korábban vásárolt jó minőségű terméket, alacsonyabb minőségűvel helyettesíti, ehhez képest a nem tudatos vásárlók majdnem négyszer többen (38%, 25 fő) nyilatkozták azt, hogy ők igenis végeznek ilyen típusú helyettesítéseket.

A ruházkodás változója szintén szignifikáns értéként jelent meg a felmérés elemzése során. Az arány ismételten fordított volt az előzetes elvárásokhoz képest. A tudatos vásárlók majdnem fele (48%, 100 fő) spórol leginkább az öltözködésen, a nem tudatos vásárlók közül a megkérdezettek 68%-a (44 fő). Szintén izgalmas, hogy viszonylag kevés válaszadó (a tudatos vásárlók 38%-a jelölte be az előzetes információgyűjtést, illetve döntéshozás lehetőségét.⁵²

Kérdőívünk 13. kérdése leginkább a minőséghez kötődő vásárlói viszonyra vonatkozott. A *minőséget preferáló*, inkább keveset vásárlók közel fele (52%, 44 fő) érzi úgy, hogy tudatosabban vásárol.⁵³ Ebből azt a következtetést vonhatjuk le, hogy az említett alanyok értelmezésében a tudatosság elsősorban nem a mennyiségi csökkenéshez kapcsolódik. Erre a válaszadói csoportra egyáltalán nem jellemző a korábban vásárolt jó minőségű termékek más, alacsonyabb minőségű termékkel való helyettesítése (3%, 3 fő), sem az ismert márkájú, drágább termékek preferenciája (8%, 8 fő), de a vásárlás rekreációs értelmezése sem (24%, 20 fő). Itt kell megjegyezni, hogy az ilyen fogyasztók fele (50%, 42 fő) érzi úgy, hogy alacsonyabb az életszínvonala a válság előtti évekéhez képest⁵⁴ és hozzávetőlegesen ez az arány figyelhető meg az egészségmegőrzés (55%, 46 fő) és a fogyasztói jogok preferálása kapcsán (47%, 37 fő) is. Az ebbe a csoportba tartozók számára igen fontos, hogy magyar termékeket vásároljanak (64%, 53 fő).

Míg a fentebb jellemzett almintában inkább a minőség megtartását tartották fontosnak a vásárlók, addig az alábbi fogyasztókra az jellemző, hogy a jó minőségű termékeket alacsonyabb minőségűekkel próbálják helyettesíteni. Ők a válság előtt többen jártak ide vásárolni (49%, 22 fő), és jelenleg leginkább a ruházkodáson (82%, 39 fő) és az élelmiszereken (48%, 23 fő) spórolnak. Mindössze egyharmaduknak (32%, 15 fő) fontos, hogy magyar terméket vásároljon. Kiemelendő viszont, hogy majdnem az összes megkérdezettre jellemző a vásárlói szükségletek egyszerűsítése (81%, 38 fő).

⁵² A nem tudatos vásárlók is alacsony számban jelölték be az információgyűjtés kategóriáját (22%, 14 fő).

⁵³ Itt jegyeznénk meg, hogy az ezen állítást elutasítók körében ez az arány jóval magasabb volt (87%, 166 fő) és a másik állítás (jó minőségű termékeket alacsonyabbakkal helyettesíteni) elutasítása is igen magas értéket képvisel (85%, 187 fő).

⁵⁴ Az ilyen választ elutasítók igen magas arányban (65%, 124 fő) érzik életszínvonaluk hanyatlását.

Vizsgálatunk során annak felderítése is cél volt, hogy a vásárlók mely kiadásaikon spórolnak leginkább. Erre vonatkozóan nagyon fontos összefüggést lehetett felfedezni az élelmiszervásárlások és a ruházatkodási kiadások változói között. Az élelmiszereken leginkább spórolók a ruházatkodáson is takarékoskodnak (81%, 54 fő) (37. táblázat). Az élelmiszereken közepes mértékben „takarékoskodók” közel fele (54%, 74 fő) szintén főként a ruházatkodáson csökkenti költségeit. Az élelmiszereken soha nem spórolók csoportjának pedig háromnegyede (75%, 43 fő) közepes mértékben fogta vissza öltözködési célú költségeit.

37. táblázat. Az élelmiszereken és a ruházatkodáson való spórolási szokások összefüggése a budaörsi mintában

Spórol-e ön az élelmiszereken?	Spórol-e ön a ruházatkodáson?					
	Leginkább azon		Közepes mértékben		Soha	
	fő	%	fő	%	fő	%
Leginkább azon	54	80	13	20	0	0
Közepes mértékben	74	54	58	42	5	4
Soha	9	16	43	75	5	9

Forrás: Saját felmérés

Az élelmiszerek kapcsán még az is elmondható, hogy a túlkínálat nem igazán okoz problémát a vásárlók közel 9/10-ének (88%, 58 fő), vagyis ez a faktor nem igazán határozza meg a vásárlók választásait. További markáns jellemző még, hogy az élelmiszerek esetében senki nem szeret új termékekkel kísérletezni, a fogyasztók nem igazán kedvelik az innovatív árukat, ragaszkodnak a bevált termékekhez, árakhoz, minőséghez. Az élelmiszereken leginkább spóroló válaszadóknak több mint a háromnegyede (78%, 51 fő) preferálta a válság hatására a vásárlói szükségletek egyszerűsítését.

A ruházatkodáson spórolók több mint kétharmada (70%, 100 fő) érzi úgy, hogy a válság hatására tudatosabban vásárol. Ez a tudatosság azonban nem azt jelenti számukra, hogy a korábbi magas minőségű termék helyett olcsóbbat vesznek (73%, 105 fő). Általában az is megfigyelhető, hogy aki a leginkább a ruházatkodáson spórol, az a szabadidős tevékenységére fordított kiadásait is igen erősen próbálja lecsökkenteni (79%, 109 fő), illetve lakás- és házfelújításra is a lehető legkevesebbet költ (69%, 86 fő). Az öltözködésen spórolók majdnem fele (47%, 68 fő) korábban tudott pénzt félretenni, de jelenleg viszont nem. Ugyanakkor igen magas az arányuk azoknak, akik ugyan kevesebbet, de most is tudnak félretenni (30%, 44 fő).

Erre a válaszadó csoportra nem igazán jellemzők a spontán vásárlói szokások (22%, 32 fő)⁵⁵, de az öltözködésen soha nem spórolók csoportján belül

⁵⁵ A drágább, ismert termékek előnyben részesítése is igen alacsony arányú (2%, 3 fő).

igen magas arányban (80%, 8 fő) találunk tetszés szerinti, „pillanatnyi” vásárlókat. Az almintá nem jellemezhető a rekreációs vásárlás dimenziója mentén sem (11%, 16 fő), de az róluk is elmondható, hogy nagymértékben egyszerűsítik vásárlói szükségleteiket (66%, 93 fő).

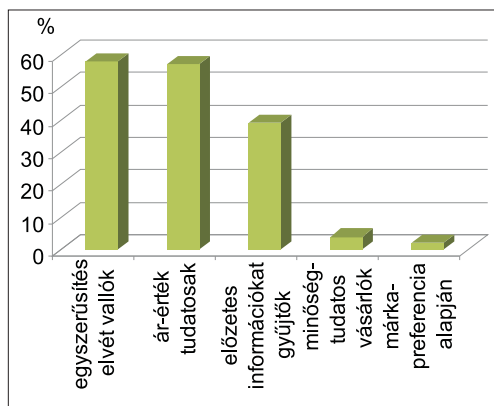
A szabadidős tevékenységeken leginkább spórolók esetében az derült ki, hogy ők kifejezetten a lakás- vagy házfelújításon (70%, 111 fő), az ingatlanvásárláson és egyéb befektetésen (90%, 130 fő) is takarékoskodnak. Egyharmaduk ugyanakkor azt válaszolta, hogy tud félretenni, de kevesebbet, mint korábban (30%, 54 fő). Értelemszerűen ők igen magas arányban (66%, 119 fő) érzik úgy, hogy a válság előtti évekhez képest alacsonyabb életszínvonalon élnek.

A válság hatására kialakult új fogyasztói trendek közül ezt a csoportot is leginkább az egyszerűsítés elve (58%, 100 fő), valamint az ár-érték tudatosság (57%, 102 fő) jellemzi, és csak kevésbé vagy közepes mértékben az előzetes információgyűjtés (39%, 68 fő), és alig a minőség- (4%, 7 fő), illetve a márka-preferencia (2%, 4 fő) (62. ábra).

Az üzemanyagon leginkább takarékoskodó válaszadók megoszlásai azt mutatják, hogy legerősebben a szabadidős tevékenységek változójával kapcsolatban alakulnak ki szignifikáns összefüggések. Ennek az almintának majdnem a háromnegyede (71%, 60 fő) a rekreációs tevékenységeken is nagymértékben spórol. Itt feltehetőleg a kirándulások, nyaralások háttérbe szorításával egyenesen arányos az üzemanyag megtakarításának növekvő mértéke. Ebben a csoportban érdekes összefüggésként jelentkezik, hogy a megkérdezettek több mint háromnegyede (78%, 88 fő) nyilatkozta azt, hogy

nagyon, vagy közepes mértékben fontos szempont vásárláskor az egészség megőrzésére törekvő motiváció.

E magas arány háttérében a kerékpáros közlekedésre áttérő válaszadók is állhatnak, akiknek kettős motivációja (egészséges életmódra való törekvés és anyagi megtakarítás) együttesen erősítheti a változók összefüggését. Ugyanakkor ezt a fajta életmód-, illetve életvitel-tudatosságot kapcsolatba hozhatjuk az ésszerű költsékezést, az újrahasznosítást magasan preferálók (53%, 46 fő) arányával is.⁵⁶



62. ábra. A szabadidős tevékenységeken leginkább spóroló almintába tartozók fogyasztói trendekhez való viszonyának megoszlása, %

⁵⁶ A vásárlói szükségletek egyszerűsítésének a többi almintá megoszlásainak trendjét követi.

A lakás- vagy házfelújításon spórolók szinte mindannyian (97%, 134 fő) visszafogták ingatlanvásárlásaikat vagy egyéb befektetéseiket. Mivel az életszínvonal megítélésének kérdésében központi szerepet játszik az otthon (lakás, ház) állaga, felszereltsége, nem véletlen, hogy ennek a kis almintának szinte a háromnegyede (71%, 105 fő) érzékeli saját életminőségének a romlását.

A 15. kérdésre („Mi okozta a legnagyobb változást az Ön életében az előző öt évhez képest?”) a válaszadók a kérdőívben felsorolt trendeket igazolták (pl. takarékos lett, nem ment nyaralni stb.). Sokan mérték és érzékelték a változásokat a családi állapotuk megváltozásában (pl. gyermeke született, elvált stb.).

Az életszínvonal változásának érzékelése és a spórolás mértékének megítélése közötti összefüggések a várakozásnak megfelelően alakultak: a kevesebbet spórolók között igen alacsony (2%, 2 fő) volt azoknak a száma, akik úgy érzékelik, hogy magasabb életszínvonalon élnek (38. táblázat). Azoknak, akik még mindig félre tudnak tenni, kb. a fele (54%, 50 fő) mondta azt, hogy ugyanolyan az életszínvonala, mint korábban; míg a másik fele (44%, 41 fő) alacsonyabb életminőségben él. A korábban spóroló, de jelenleg már nem takarékoskodók (75%, 89 fő), és a sem korábban, sem most nem spóroló (70%, 38 fő) válaszadók közel háromnegyede érzi a válság negatív hatását életstílusán.

38. táblázat. A spórolás mértéke és az életszínvonal változása közötti összefüggés a budaörsi mintában

Képes-e pénzt félretenni, megtakarítani a válság előtti évekhez képest?	Milyen az életszínvonala a válság előtti évekéhez képest?					
	Alacsonyabb		Ugyanolyan		Magasabb	
	fő	%	fő	%	fő	%
Igen, de kevesebbet	41	44	50	54	2	2
Ugyanannyit	0	0	9	90	1	10
Korábban tudtam, jelenleg viszont nem	89	75	29	24	1	1
Sem akkor, sem most nem tudtam (tudok) félretenni	38	70	16	30	0	0
Igen, de többet	0	0	1	100	0	0

Forrás: Saját felmérés

Zárógondolatok és következtetések

A gazdasági válság félelmet keltett a fogyasztókban és a piac szereplői számára is stresszt okozott. Ebben a helyzetben jelentős és hosszú távú változások álltak be a fogyasztói magatartásban: a vásárlók többet spóroltak és költségeik

nagyságát is visszafogták. A piacon is jelentős átrendeződések jöttek létre: a vásárlók a keresleti görbén lefelé mozdultak el, megszorodtak a márkaváltások, a fogyasztók elhalasztották nagyobb tételű vásárlásaikat. A teljes vásárlási folyamatban a fogyasztó figyelmének középpontjába a megszerezhető információk kerültek. A fogyasztói tudatosság és a megváltozott vásárlói szokások folyamatos monitorizálása segítséget nyújthat az egyéneknek és a vállalkozásoknak egyaránt a recesszió ideje alatti válaszreakciók megalkotásában. A fent vázolt változások nem voltak azonos intenzitásúak az egyes országok piacain, és a fogyasztók különböző csoportjainak reakciói között is komoly eltérések tapasztalhatók.

A Budaörs–Biatorbágy–Törökbálint városhármasra vonatkozóan elvégzett kérdőíves felmérésből kiderült, hogy a válaszadók (többségükben középkorú, középfokú iskolai végzettségű budapesti, törökbálinti és budaörsi lakosok) igen gyakran keresik fel vásárlás céljából az itteni kereskedelmi objektumokat. Több mint 75%-uk élelmiszert vásárol, de gyakori a ruházati és elektronikai termékek beszerzése is. Szinte minden megkérdezett kiadásaira hatott valamilyen formában a válság. Közel háromnegyedük ma már jóval tudatosabban vásárol, mint korábban. A válság hatására főként befektetéseiket, ingatlanvásárlásaikat és rekreációs kiadásait fogták vissza, de jellemző a ruházatkodáson való spórolás is. A mintában szereplők negyede az élelmiszerre is kevesebbet költ.

A válaszadók 2/3-a úgy érzi, hogy alacsonyabb életszínvonalon él mint a válság előtti években, és viszonylag magas (30% fölötti) a változatlan életminőségben élők száma is. Jól látható a fogyasztói tudatosság nagymértékű növekedése: a válaszadók közel fele az ár-érték arányt, a magyar termékek vásárlását, az egészségtudatosságot és a tervezett vásárlásokat preferálja. A válság hatására ésszerű spórolásba kezdő válaszadók több mint háromnegyede viszont nem szeret kockázatot vállalni. Azok a vásárlók, akiknek hatással volt a válság fogyasztói szokásaikra többnyire vagy közepes mértékben egyszerűsítették szokásaikat. A másik trend (újrahasznosítás, használt termék vásárlása) szintén azokat a fogyasztókat jellemezte, akik „válság-érzékenyeknek” vallották magukat. Ugyanez mondható el az árak változására gyorsan reagáló trendhez való hozzáállás mértékéről is.

Összességében megállapítható, hogy a fogyasztói-vásárlói tudatosság nem egyszerűen a vásárlás mennyiségi csökkentését jelenti, hanem ennél jóval árnyaltabb, komplexebb kompetenciaként jelenik meg. A minőséget preferáló, inkább keveset vásárlók csoportjára egyáltalán nem jellemző a termékek alacsonyabb minőségű, más termékkel való helyettesítése, az ismert márkájú, drágább termékek preferenciája, és a vásárlás rekreációs értelmezése sem, viszont a magyar termék vásárlását kiemelten preferálják. A jó minőségű terméket gyengébb minőségűvel helyettesítők körére a hazai termék-preferencia nem jellemző, de a vásárlói szükséglet egyszerűsítése – ahogyan szinte az egész mintában – igen.

A jövőben a vizsgálatokat célszerű kiterjeszteni a vásárlói szokások és a fogyasztói tudatosság részletesebb analizálására. Az első „tablókép” elkészítése kapcsán azonban egyértelműen megállapítható, hogy a vásárlók megkérdezése, vásárlói tudatuk ilyen jellegű és mértékű feltárására szükség van. A jelen – egyéni és piaci – fogyasztói paradigmaváltása mögött meghúzódó okok, motivációk felszínre hozása tudatosabb vásárlói magatartást és mindezekre érzékenyen, gyorsan és hatékonyan reagálni tudó kereskedelmi reakciókat eredményezhet.

A kisvárosok környezeti állapota

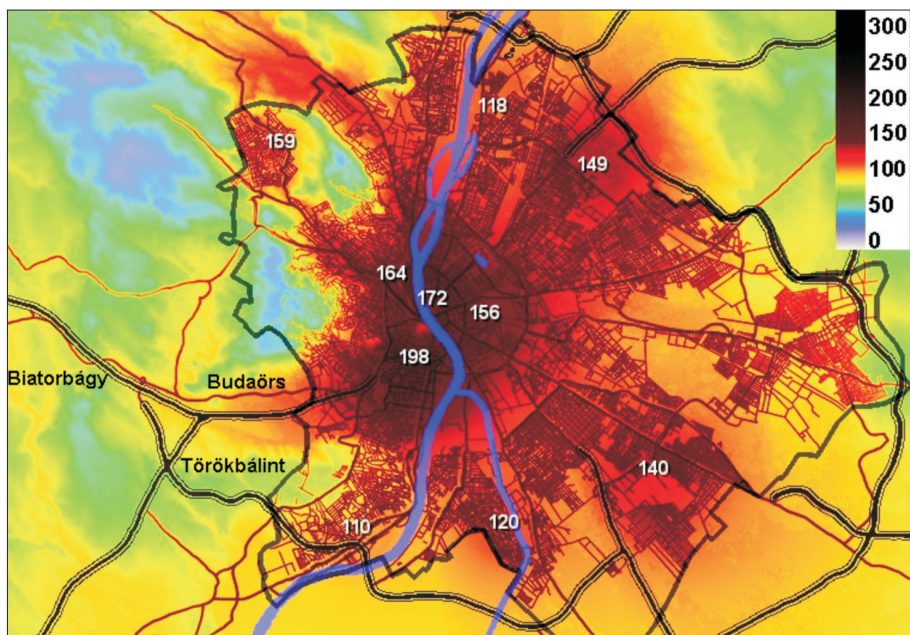
A három agglomerációs kisváros az utóbbi évtizedekben gyors fejlődésen ment keresztül, ami visszatükröződik a városok környezeti állapotának változásában is. A növekedés sok tekintetben környezeti előnyökkel járt: kiépült és napjainkra jóformán teljessé vált a vezetékes víz- és közcsonna-ellátottság, fejlődött a közösségi közlekedés, a települések úttörő jelleggel követik a szelektív hulladékgyűjtés és a környezetbarát hulladékgazdálkodás legújabb trendjeit. A településekben a környezetvédelmi szempontok hangsúlyossá váltak a városfejlesztés és -működtetés minden területén, az oktatásban, a civil szervezetek működésében, a helyi társadalom és gazdaság életében is.

Környezeti szempontból azonban nagy ára volt a települések fejlődésének, gazdagodásának. Nőtt a zsúfoltság, fokozódott a zaj- és rezgésterhelés, a levegő szennyezetté vált, zsugorodtak a zöldterületek, újabb kihívásokat indukált a gépjárműforgalom, a hulladék és a szennyvíz mennyiségének növekedése. A három település egyikére sem mondhatjuk már, hogy "csendes falvak" a Budai-hegység déli előterében, sokkal inkább főváros és agglomerációja legdinamikusabban fejlődő térségének részeiként tekinthetünk rájuk, amelyeknek a városi élet környezeti kérdéseire 21. századi válaszokat kell adniuk.

A levegőminőség alakulása

A budapesti agglomeráció legszennyezettebb levegőjű területei a Budaörs–Érd–Százhalombatta és a Dunakeszi–Vác térségében találhatók (Kovács *et al.* 2011). Biatorbágyon, Budaörsön és Törökbálinton a légszennyezés meghatározó forrása a közlekedés, emellett az ipari kibocsátások, valamint télen a lakások fűtése is rontja a települések levegőminőségét. Kedvező sajátosság viszont, hogy határértékeket meghaladó kibocsátások csak kis területen fordulnak elő.

A légszennyezés, továbbá az ezzel egyidejűleg jelentkező zaj- és rezgésszennyezés (vibráció) legkritikusabb területei az autópályák, országutak mellett találhatók. A három kisváros környezete közlekedési szempontból egyedülálló: az ország legnagyobb közúti forgalmát generálják a területükön áthaladó M0, M1, M6 és M7 autópályák, valamint az 1. sz., 6. sz. és 7. sz. főutak. A hatalmas átmenő forgalom mellett a helyi közlekedés is jelentős. A települések lélekszámának dinamikus növekedésével és a gazdaság látványos fejlődésével együtt a légszennyezés mértéke is meredeken nőtt az elmúlt évtizedekben (63. ábra).



63. ábra. Budapest és környezetének légszennyezettsége a 2014. január 5-i szmogriadó idején. A értékek az egészségügyi határérték százalékában vannak feltüntetve.
Forrás: idokep.hu

Kedvező körülmény, hogy a helyben lakó munkavállalók jelentős része saját településén talál munkát (pl. Budaörsön 40%), de még így is sokan ingáznak budapesti munkahelyükre vagy a fővárosi oktatási intézményekbe. A helyi gazdaság ugyanakkor más településekről is vonzza a munkavállalókat. Nem csak az ingázók egy része, de a települések közösségi közlekedéssel kevésbé ellátott kertvárosi, hétfégi házas üdülőövezeti részein élők is sok esetben választják saját autójukat a közösségi közlekedés helyett. Öröndetes, hogy Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy esetében is a település döntő részén van helyi autóbuszközlekedés, sőt Budaörsön egyes helyi járatok ingyenesek. Mindhárom településnek jó közösségi közlekedési kapcsolata van a fővárossal a számos helyi és helyközi buszjáratnak köszönhetően.

A térségben a levegő állapotát mutató imissziós adatokat a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztériumhoz tartozó Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat méri, amelyet a főváros és agglomerációja területén a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség üzemeltet.

Automata mérőállomás a vizsgált településeken nincs, legközelebb Tétényben (Budapest XXII. kerület, Nagytétényi út 275.) van. Budaörsön 2007 óta már csak

egy manuális mérőállomás működik a Lévai u. 36. alatt. (Korábban a Szabadság u. 18. és a Budapesti u. 3. alatt is üzemelt 1–1 mérőállomás). A Lévai utcai automa állomáson kizárólag nitrogén-dioxid mérés folyik. Az egyetlen budaörsi manuális mérőállomás a város központjában, az autópályától kb. 1 km-re, a közel 2400 lakást és 117 közületet távhőszolgáltatással ellátó BTG Fűtőmű (Lévai u. 37.) közvetlen szomszédjában található. Törökbálinton és Biatorbágyon manuális mérőállomás sem üzemel. A települések központi helyzete és a koncentráltan jelenlévő közlekedési hatások indokoltá tennék, hogy több szennyezőre kiterjedő automata mérőállomást állítsanak fel legalább Budaörsön.

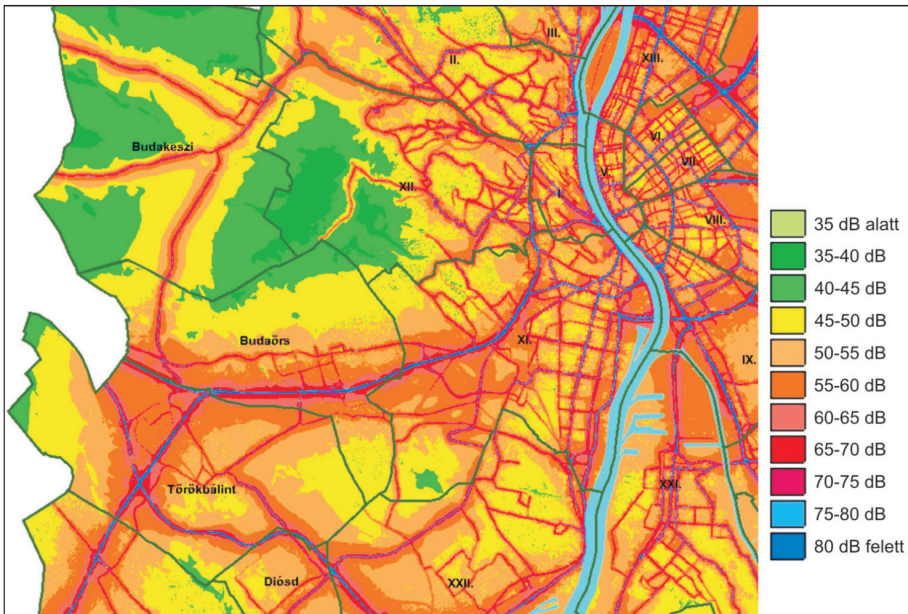
Budaörsön a helyben működő vállalkozások közül a vizsgálat idején 65-nek volt helyhez kötött légszennyező pontforrásra vonatkozó működési engedélye. Ezek a vállalkozások nem jelentenek számottevő terhelést a lakóövezetekben élőkre. Kedvező a helyzet abból a szempontból is, hogy az ipari és a lakóövezetek egymástól térben jól elkülönülnek. A városban az elmúlt évek mérései alapján a nitrogén-dioxid átlagos éves koncentrációja meghaladta az egészségügyi határértéket, sőt több alkalommal a rövidebb távú (24 órás) egészségügyi határértéket is. Eseti mérések alapján hasonlóan gyakori a különböző időtartamú (éves, 24 órás) egészségügyi határértékeket meghaladó szálló por szennyezettség is. A levegő szennyezettnek minősül a nitrogén-oxid és szénmonoxid tekintetében a településeken áthaladó főutak menti 100–100 m-es sávban, e szennyező anyagok koncentrációja a téli időszakban jellemzően magasabb a lakossági fűtés hatásainak következtében. A szálló por értéke is leginkább a nagy forgalmú utak kísérő 50–50 m-es sávban és a szilárd burkolattal nem rendelkező utcák környezetében lehet magasabb (Benkovics 2011, Éri–Benkovics 2013).

Összességében elmondható, hogy a vizsgált településeken a gépjármű-közlekedés okozta levegőszennyezés a meghatározó, jelentősebb szennyező pontforrások nincsenek. A nagyobb, összefüggő lakóterületet érő határérték feletti szennyezés nincs, de a nagyforgalmú utak 50 m-es környezete szennyezettnek minősül. A Budaörsi-medence egy természetes légcsatorna, így egyrészt a szennyeződések felhígulhatnak, és a szél elszállítja azokat. Másrészt ugyanez a szél a szennyezett területekről a tiszta levegőjű településrészek felé viszi a szennyeződések.

Környezeti zaj- és rezgés elleni védelem

A környezeti zaj- és rezgés elleni védelem jogszabályi hátterét a 284/2007. sz. kormányrendelet, a vonatkozó határértékeket a 27/2008. KvVM-EüM együttes rendelet állapítja meg; a települések stratégiai zajtérképeinek, valamint az ellenük való védekezés intézkedési terveinek elkészítését a 25/2004. sz. KvVM rendelet szabályozza. A fenti jogszabályok figyelembe vételével a települési önkormányzatok további helyi korlátozásokat is elrendelhetnek.

Mindhárom település esetében hosszabb autópálya szakaszok vezetnek a lakóövezetek mellett. Az M1 és M7 autópályák, és ezek közös szakasza szinte folyamatos környezeti terhelést jelentenek, e szakaszon évi átlagban naponta mintegy százezer gépjármű közlekedik, amivel a jövőben is számolni kell. Itt a zajt és rezgést elsősorban műszaki megoldásokkal (pl. zajvédő falak építésével) csökkentik. Az M0 autópálya kedvezőtlen hatása mérsékeltebb, mivel az a településektől távolabb vezet. Az M0-nak kétségtelenül jelentős szerepe van az átmenő forgalom csökkentésében, de nem várható, hogy a mainál meghatározóbb módon mentesítse ez attól a településeket.



64. ábra. Budaörs és környékének közúti zajterhelése nappal. (ZAJ Konzorcium 2007).
Forrás: terkep.budapest.hu

fel. A város központja, történelmi részei máig az 1. sz. főút mentén, illetve a budaörsi hegyek déli lejtőin, valamint az M1-M7 autópályák közös szakasza és a főút közötti területen találhatók. A város gerincét adó főútvonalon (közlekednek a közösségi közlekedést szolgáló autóbuszok, s ezen túl jelentős az átmenő és a célforgalom is. A főút forgalmának csak egy részét veszi át az autópálya, így az itt bonyolódó mindennapi gépjárműforgalom erősen terheli a lakóövezeteket, ahol a zaj elleni védekezés lehetőségei is erősen korlátozottak.

Törökbálint, valamint Bia és Torbágy településmagjainak kialakulásában nem elsősorban a medence tengelyében haladó országút volt a meghatározó, nagyobb szerepe volt a vízrajzi, domborzati tényezőknek. E települések központjai a főúttól távolabb, de azzal jó közlekedési kapcsolatot létesítve alakultak ki. A két településből összeolvadt Biatorbágyot északról kerüli el az 1. sz. főút és az M1-es autópálya. Törökbálint központja is elég távol esik a főutaktól, de az utóbbi évtizedekben épült településrészeket az M7-es kettévágja.

A Bécs–Budapest vasútvonal Biatorbágy, Törökbálint és Budaörs területét is érinti, rövid szakaszokon lakóövezetek mellett halad el. A pályák közelében – Biatorbágyon a Gyöngyvirág utca és Állomás utca, Törökbálinton a Régivasútsor és Őrház utca, Budaörsön a Vasútsor – időszakosan, különösen az éjszaka átrobogó szerelvények miatt 10–15 dB, vagyis az éjszakai határértéket meghaladó vasúti zajterhelés is előfordulhat (Benkovics 2011).

A Budaörsi Repülőtér az ország első, 1937-ben megnyitott nemzetközi repülőtere, közigazgatásilag a főváros XI. kerületéhez tartozik- jelenleg kisépessport- és mezőgazdasági repülés helyszíne. Környezete az elmúlt évtizedekben jórészt beépült, így a lakók nyugalma érdekében a légtér nagy részét lezárták, lakott terület fölé csak le- és felszállás alkalmával lehet repülni, az éjszakai repülések korlátozva vannak. A repülőteret elsősorban a nyári időszakban és csak nappal használják, ilyenkor a repülési műveletek száma meghaladja a napi 50-et. A közeli lakóterületeken mért zajterhelés a nappali órákban 48 dB, ami még határértéken belüli, de a zajcsúcsok az 5–10 dB-t is meghaladhatják.

A felszíni és felszín alatti vizek kezelése és tisztítása

A Budaörsi-medence környezetének felszíni vizeit a Hosszúréti-patak (másik nevén Kő-ér) gyűjti össze. A Torbágyi-erdőben eredő vízfolyás három jelentősebb mellékvíz és több időszakos patak befogadója. Budafok területén torkollik a Dunába. A Hosszúréti-patak felduzzasztásával két mesterséges tavat (Törökbálinti-tó, Kőérberki-tó) hoztak létre.

A főváros és agglomerációja fejlődésének következtében a patak egykori ártere és az azt övező sík területek mára egyre nagyobb mértékben beépültek, a vízfolyás mellett halad a vasúti pálya is. Törökbálint és Budaörs esetében e patak menti részek jelentették az utolsó nagy, beépítetlen, zöldmezős telkeket,

ahol ipari, logisztikai, kereskedelmi, továbbá üdülő- és lakóövezetek épültek. Az építkezések következtében az egykori vizenyős, nádasos területek jórészt eltűntek, a patak medrét a beruházásokhoz igazodva több helyen áthelyezték. A rendezett medrű, egyre szűkebb árterű patak mentén rendre kisebb lett az őshonos növény- és állatvilág természetes élőhelye.

A beépített ártereken az időszakosan kiáradó patak árvizei jelentenek veszélyt, az épületekre nézve pedig a magas talajvíz okoz állandó problémát. A patak vízjárása rendkívül ingadozó, vízhozama általában pár m³/s, de ha hirtelen zúdul le a csapadék, akkor ennek a többszörösét is szállítja. A Hosszúréti-patak vízgyűjtő területéhez tartoznak a budaörsi hegyek délies, valamint a Tétényi-fennsík északi lejtői. Az utóbbi évtizedekben megfigyelhető, hogy a hegyoldalak összegyűlő csapadékvize egyre nagyobb mennyiségben és egyre rövidebb idő alatt fut le a Hosszúréti-patakba, ami annak köszönhető, hogy mind nagyobb és nagyobb területeket építenek be és burkolnak le, meggátolva ezzel a csapadékvíz talajba szivárgását. Ezzel párhuzamosan egyre kisebb területre szorul vissza a víz visszatartásában fontos szerepet betöltő növényzet is. A vízelvezetés egyik településen sem teljesen megoldott, az árkok szélesítése, összekapcsolása, átereszek és csatornák építése mindhárom településen aktuális feladat (Éri–Benkovics 2013).

Budaörsön a heves esőzéseket követően az összegyűlt csapadékvíz hamar lefut a völgybe, alámossa az árkokat, utakat, esetenként a házakat is. A vizet át kell vezetni a településen az útját keresztező autópályák, a főút, és a beépített területek alatt. A vasúti és úttöltések alatti áteresz keresztmetszete nemegyszer szűknek bizonyult. A Törökugrató városrészről összegyűjtött vizeknek a Hosszúréti-patakba vezetése pedig a vasúti töltéstől délre eső törökbálinti szakaszon nincs kellőképpen megoldva. A hegyvidéken gyorsan lerohanó víz problémájának pont az ellenkezője alakul ki a sík területeken, a szűk és kis befogadóképességű árkok csak lassan tudják elvezetni a csapadékot, így ezek kisebb–nagyobb belvizes problémákat okoznak.

A Hosszúréti-patak sem képes megfelelően levezetni a nagyobb vizeket, medre rendezésre vár, a víz visszatartására, időben hosszabb, rendezettebb levonulásának biztosítására záportározókat kell kialakítani. Nagyobb beruházások esetén a vízügyi hatóság nem engedi, hogy a beépítés után nagyobb vízhozam alakulhasson ki, mint a beépítés előtt volt. A beépítésből származó többletvizek számára helyi záportározók létesítését írja elő, amelyek vizét csak késleltetve engedi bevezetni a befogadóba. Ilyen záportározó épült az Auchan és Tesco áruházak, valamint a Lagermax területén is. A kisebb tározók azonban nem oldják meg teljesen a problémát, ezt mutatták meg a 2010. május 30-i események, amikor egy nagy felhőszakadás következtében a patak kilépett a medréből és különösen a fővárosi szakaszán, a Rózsavölgyben okozott pusztításokat, elborította a villamossíneket, voltak olyan lakások, ahol másfél méteres víz állt.

A rövid idejű, nagy intenzitású csapadékok lökészerű terhelést okoztak a felszíni és felszín alatti vízhálózatoknak és erre a meder és műszaki létesítményei nem voltak kellően kiépítve. Ezt követően került újra előtérbe a záportározók építésének kérdése. A tervek szerint a Hosszúréti-patakon, a főváros területén a Balatoni út hídjánál, Törökbálinton pedig a Pistályréten és a Dulácskai mellékágon alakítható ki tározó, továbbá fel kell újítani a Törökbálinti tavat is. Egy ilyen tározó – a Csíki-pusztai záportározó – már korábban is épült a patak mellékvizén Budakeszi-árkon, de ezt is szükséges továbbfejleszteni, hogy hatékonyan tölthesse be funkcióját.

Biatorbágy a Zsámbéki-medencében terül el, déli városrésze, az egykor önálló Bia a Benta-patak partján fekszik. A Bentán egykor vízimalmok is működtek. A malmokat idővel elhagyták, környezetük elmocsarasodott, míg 1954-ben a terület vízrendezése keretében a mocsaras-nádas területeket felszámolták és tavakat hoztak létre. A tavak fölött összefolyó Kígyós- és Békás-patakok együttes ágát hívják Benta-pataknak. Vize Sósút, Érd, Tárnok érintésével folyik, majd a Dunamenti Hőerőmű melegvíz csatornájával egyesülve Százhalombattánál éri el a Dunát. Árvize tavasszal és nyár elején, kisvíze főleg ősszel gyakori, vízgyűjtőterületének földrajzi fekvéséből adódóan mérsékeltén árvízveszélyes, de a szélsőséges csapadékok itt is komoly problémákat okoztak. A patak alsóbb szakaszán lévő Érd, Tárnok, Sósút települések part menti részeit több alkalommal érte már komolyabb vízkár szélsőséges csapadékvízviszonyokkal jellemezhető események után. 2009 és 2011 között a hasonló események elkerülése érdekében a patak medrét a Közép-Dunavölgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság kiemelt projektje keretében rendezték, vízszállító képességét megnövelték, biztosították a csapadékvíz biztonságos elvezetésének műszaki feltételeit és a többlet vízhozamok befogadásának lehetőségét.

Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy a 27/2004. (XII. 25.) sz. KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések. A karsztos kőzetekből felépülő területen rendkívül körültekintően kell a víz- és talajszennyeződések megakadályozása érdekében eljárni, a keletkező szennyvizet kezelni.

A vezetékes víz- és közcsatornahálózat kiépítettsége mindegyik településen kiemelkedő, a települések ellátottsága e téren csaknem teljesen mondható. Mindegyik város rendelkezik saját szennyvíztisztító teleppel, a csatornahálózatuk viszonylag új: Törökbálinton és Biatorbágyon az 1990-es években épült ki, Budaörs szennyvízelvezető rendszere öregebb, már az 1970-es években elkezdték kiépíteni, ezért egyes szakaszai már rekonstrukcióra szorulnak. A csapadékvíz gyűjtése a szennyvízcsatornától független rendszerben történik, de mind a három településen megfigyelhető, hogy az illegális rákötések miatt az esőzések idején megnő a szennyvíz mennyisége, ezáltal a szennyvíztisztító telepek terheltsége. Ez különösen Biatorbágyon okoz gondot, ahol a

város szennyvíztelepe közel maximális kapacitással (2000 m³/nap) működik. A szűk kapacitás nem csak az esőzésekkor okoz gondot, hanem a település fejlődésének, újabb beruházásoknak is határt szab. A szennyvíztelep nagy terhelésű, eleven iszapos biológiai szennyvíztisztító, tisztított szennyvize a Benta-patakba folyik. A szolgáltatást 2013-tól a Fővárosi Vízművek Zrt. látja el, az új szolgáltató 2014-re a szennyvíztelep biológiai kapacitását (tisztító-képességét) kb. 10%-kal (napi 2200 m³-re) növeli, mechanikai tisztítási és iszapkezelési kapacitását pedig napi 3200 m³-re emeli.

Budaörs szennyvízelvezető rendszerét az 1970-es években kezdték kiépíteni. A szennyvizet a Törökbálinti közigazgatási területén lévő Budaörsi Szennyvíztisztító Telep fogadja, itt a szennyvíz eleveniszapos biológiai tisztítása történik. A telep utolsó bővítésére 1992-ben került sor, ekkor 4850 m³/nap-ról 11 270 m³/nap névleges kapacitásra bővítették (a telep átlagos terhelése 2014 elején 6643 m³/nap volt), ez azonban nem járt együtt a tisztítási technológia fejlesztésével.

A tápanyag eltávolítás nélkül üzemelő telep nem képes a befogadóra előírt határértékek közül a nitrátra és foszforra vonatkozó értékeket teljesíteni. A szennyvíztisztító telepen a meglévő rothasztókat nem üzemeltetik, a sűrített, kevert iszapot víztelenítve vagy anélkül továbbkezelésre a délpesti szennyvíztisztító-telepre szállítják. A tisztított szennyvíz befogadója a Hosszúréti-patak. A csatornaszolgáltatást a 2003-ban alakult TÖRSVÍZ Csatorna Üzemeltető és Szolgáltató Kft. látja el. Budaörs szennyvizét a tervek szerint 2015 után a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre fogják vezetni, az ezt szolgáló beruházások már zajlanak a főváros és Budaörs önkormányzatai által létrehozott „Társulás a Budapest Komplex Integrált Szennyvízelvezetése” beruházás keretében.

Törökbálinton a szolgáltatást az Érd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. biztosítja. A város szennyvíztisztító telepét 1995-ben építették, elavult tisztítási technológiája és elégtelen biológiai tisztítási kapacitása miatt 2012-ben korszerűsítették és így az már teljesíteni tudja az előírt határértékeket. A tisztított szennyvíz befogadója a Hosszúréti-patak. A telep kapacitása 5000 m³/nap, amiből alig 2000 m³/nap-ot használ ki, esős időszakokban ennél többet az illegálisan a csatornahálózatba vezetett esővíz miatt.

A Hosszúréti-patak vize már azelőtt szennyezett, mielőtt elérné a törökbálinti és budaörsi szennyvíztisztítók befolyási pontjait, ennek egyik oka a budakeszi szennyvíztisztító telep nem megfelelő működése lehet.

Az ivóvíz ellátás a három településen szinte teljes, legfeljebb a hegyoldalak magasabban fekvő ingatlanjainál (pl. Frank-hegy, Nap-hegy stb.) fordulhatnak elő vízhiányos időszakok. A szolgáltató meghatározott ütemterv szerint számolja fel a vízellátási hiányosságokat, a hálózat felújításával és megfelelő nyomásszint biztosításával.

Hulladékgazdálkodási helyzetkép

Budaörs, Biatorbágy és Törökbálint hulladékgazdálkodási közszolgáltatását városonként más-más cég látja el. Az egyes szolgáltatók szemlélete hasonló, de a hulladékkezelés és -begyűjtés gyakorlata településenként némileg eltérő. A közszolgáltatás mindegyik településen magába foglalja a települési szilárd, a biológiailag lebomló, az úttisztításból származó és lom hulladékok begyűjtését, szállítását, a szelektív hulladékgyűjtés rendszerének működtetését, és a veszélyes hulladékok begyűjtését.

A hulladéktörvény (2012. évi CLXXXV. Sz. Törvény) alapján 2014. január 1-jével hulladékgazdálkodási közszolgáltatást csak nonprofit tevékenységként lehet végezni. A közszolgáltatásokat Budaörsön a Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Kft., Biatorbágyon a Depónia Hulladékkezelő és Településtudásügyi Kft. (székhelye: Székesfehérvár), Törökbálinton a VERTIKÁL Nonprofit Zrt. (székhelye: Polgárdi), illetve annak alvállalkozója a Dészolg Kft. (székhelye: Adony) látja el.

A települési szilárd hulladék gyűjtését és szállítását mindhárom kisvárosban háztartásonként heti egy, a budaörsi lakótelepen heti két alkalommal végzik. A városokhoz tartozó üdülő- és mezőgazdasági övezetben a szemétszállítás igénybevétele – az év nagy részében – szintén kötelező, itt a hulladékot több helyen zsákokban kell kikészíteni. Budaörs gyűjtőkocsikkal nehezen megközelíthető övezeteiben a nagyobb utak mentén központi konténeres gyűjtőedényeket helyeztek ki. Törökbálint nehezen megközelíthető részein (Józsefhegy utca, Kálvária) a járható utakhoz kell kivinni a zsákokat. A lakosságtól elszállított települési szilárd hulladék mennyisége 2012-ben Budaörsön 7615 tonna, Törökbálinton 3439 tonna, Biatorbágyon 3250 tonna volt.

A szelektív hulladékgyűjtés gyűjtőszigetes rendszere legkorábban – országos viszonylatban is az első egyikeként – 1998-ban Törökbálinton épült ki. Budaörsön és Biatorbágyon csak öt évvel később, 2003-ban alakítottak ki 30, illetve 9 helyszínen gyűjtőszigeteket. A szigetek száma Törökbálinton és Biatorbágyon később 10-re emelkedett, itt a háztartásokban keletkező papírt, műanyagot, üveget és fémhulladékot lehetett elhelyezni. A szelektív hulladékgyűjtésnek nagy szerepe van a lakosság környezettudatos szemléletmódjának fejlesztésében, a lerakókra jutó hulladék arányának csökkentésében és a hulladék hasznosításában. A kétségtelen előnyök mellett azonban a szelektív gyűjtőszigetek helyi feszültségek kialakulásához is vezettek, különösen a budaörsi Farkasréti út és Átlós utca kereszteződésében lévő 12 db konténer léte, és a vele járó kellemetlenségek váltottak ki heves ellenérzést a környéken lakók körében, de más területeken is konfliktusok forrásává váltak. A gyűjtőszigetekkel járó kosz, forgalom, zaj és kellemetlen látvány kiegészült egy helytelen gyakorlattal a konténerek mellett elhelyezett illegális szeméthalmokkal. Csak Budaörsön több száz m³, azaz közel 1400 tonna kommunális szemetet, építési törmelék, veszélyes hulladékot jelentett ez a 2012-es évben, amit a szolgáltató kénytelen volt rendszeresen elszállítani.

Az ilyen jelenségek miatt, a rendszer hatékonyságának növelése és az ügyfelek kényelmének növelése céljából Biatorbágyon és Törökbálinton – az országban az elsők között – 2009-ben bevezették a házhoz menő rendszerű szelektív hulladékgyűjtést. A gyakorlatban ez úgy valósul meg, hogy az ingatlanok elé speciális zsákokba kell kihelyezni a PET palackokat, a papír-, valamint fémhulladékokat. A zsákokat Biatorbágyon hetente, Törökbálinton minden harmadik héten gyűjtik össze. Az üveg kívül esik ezen a rendszeren, gyűjtésére az ún. hulladékszigetek maradtak. Számuk Törökbálinton változatlanul 10, Biatorbágyon az új rendszer bevezetésével (2010) 10-ről 6-ra csökkent, 2011-ben pedig már csak egy hulladékudvar maradt, ami nyitvatartási időben vehető igénybe. Budaörsön jelenleg 30 hulladékgyűjtő sziget van, és tervezik a házhoz menő rendszer bevezetését is.

Bár a települések nem rendelkeznek hulladékártalmatlanításra vagy hasznosításra alkalmas létesítményekkel, de Budaörsön mind a négy szelektíven gyűjtött hulladékfajta átvevésére és feldolgozására vannak helyi vállalkozások. A közeljövőben egy válogató és feldolgozó mű létesítését tervezik Budaörsön, hogy a hulladékok jelentős része anyagában hasznosításra kerüljön, illetve tüzelőanyagként vagy komposztként hasznosuljon, ezáltal a lerakóra kerülő hulladékok mennyisége is jelentősen csökkenjen. A középtávú tervekben mechanikai-biológiai hulladék-előkezelő telep létesítését is tervezik a környező kisebb települések bevonásával. A lakosságtól elszállított települési szilárd hulladékból a szelektíven gyűjtött hulladék aránya 2012-ben Budaörsön 2,3%, Törökbálinton 1,8%, Biatorbágyon 5,3% volt, ami messze elmarad a kívánatostól. A nem hasznosítható hulladékok regionális hulladékkezelőkhöz, illetve hulladéklerakó telepekre kerülnek.

A háztartásoknál keletkező zöldhulladék elszállítása meghatározott feltételek mellett Budaörsön márciustól decemberig hetente, Törökbálinton március 16. és április 15., valamint október 15. és november 15. között hetente kerül sor. Biatorbágyon április 11. és október 15. között kéthetente biztosított házhoz menő jelleggel a szállítás, az év többi részében a zöldhulladékot a hulladékudvarban lehet leadni, illetve a harmadik negyedévben két alkalommal ingyenesen viszik el a háztartásoktól. Az összegyűjtött zöldhulladék komposztálótelepre kerül. Mindegyik önkormányzat a házi komposztálást népszerűsíti kampányszerűen, házi komposztáló ládák kiosztásával.

A lomtalanítás mindhárom városban évente egyszer történik. A lomok összegyűjtése Budaörsön (400–500 t/év) egy megadott időpontban, Biatorbágyon (160 t/év) házhoz menő rendszerben, ingyenesen, de külön rendelésre történik. Ezt a rendszert 2014-ben Törökbálinton is bevezették.

A veszélyes és elektronikus-hulladékok gyűjtését Budaörsön minden évben 4 alkalommal 2–2 helyszínen, Törökbálinton és Biatorbágyon évente egyszer biztosítják. A szárazelem-gyűjtés mindhárom településen egész évben biztosított (az iskolákban és a nagyobb intézményekben elhelyezett gyűjtőedényekben).

Innovatív megoldások, a környezeti kérdések jelene és jövője

Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy – a fő közlekedési útvonalak melletti területeket leszámítva – még mindig kedvező környezeti feltételeket nyújtó, élhető települések maradtak. Erős gazdaságuk biztosítja a környezetvédelmi beruházások hátterét, amit az országosan szigorodó törvényi keretek, az emberek környezeti szemléletének fejlődése, a helyi ügyekkel foglalkozó sajtotermékek, internetes oldalak és az egyre erősebb önérvényesítő képességű helyi civil szerveződések is megkívánnak. A környezeti kérdéseket többé már nem kezelhetjük csak helyi ügyeknek, hanem azok regionális, országos, sőt globális feladattá váltak. A regionális összefogás jelentőségének növekedését figyelhetjük meg például a közszolgáltatások ellátása területén a három város esetében, az utóbbi pár évben a települések nem önállóan, hanem regionális összefogás keretében vagy a fővárossal szövetségben pályáznak, illetve látják el a közfeladatokat. Budaörs tagja az Európai Bizottság által létrehozott Polgármesterek Szövetségének, ami egy helyi és regionális önkormányzatokból álló mozgalom. Tagjai önkéntes elkötelezettséget vállalnak az energiahatékonyság növelése és a megújuló energiaforrások saját területükön történő hasznosítására. Az elkötelezettséggel a Covenant aláíróinak az a célja, hogy elérjék és túlszárnyalják az Európai Unió által 2020-ra kitűzött 20%-os széndioxid-kibocsátás csökkentést.

Üdvözlendő jelenség, hogy az önkormányzatok és egyre több magáncég is elkötelezte magát a környezetbarát technológiák alkalmazására, példát mutatva a lakosságnak. Budaörsön az önkormányzati épületek tetején a napenergiát hasznosítják (pl. a Pitypang bölcsőde napkollektorral előállított meleg vize, a kamaraerdei óvoda csaknem teljesen fotovoltaikus napenergiával előállított villamosáram-szükséglete), támogatták a panelrekonstrukciós munkálatokat és a hagyományos épületek energiahatékony felújítását, a közvilágításban áttértek az energiatakarékos izzókra és a fotovoltaikus napenergiát is egyre inkább használják erre a célra is, fejlesztették a tömegközlekedést, kerékpárutakat építettek (Éri–Benkovics 2013).

A környezetbarát technológiák használatában a helyi vállalkozások is élen járnak: a budaörsi Tesco áruház tetején lévő 1030 m³ nagyságú napkollektor-telep és a hozzá kapcsolt abszorpció hűtőgép segítségével az árház fűtését, hűtését és melegvíz ellátását látják el, a budaörsi IKEA melegvíz szükségletének jelentős részét pedig az áruház melletti kertben kiépített 50 darab, 2,3 m²-es sík kollektor biztosítja (Laczó *et al.* 2012). Törökbálinton van az országos hálózattal rendelkező, használt sütőolaj és élelmiszerhulladék begyűjtését, szállítását és feldolgozását végző Biofilter Kft. központja és egyik telephelye is (20. kép).

A technológia fejlesztések önmagukban nem elegendők a környezeti problémák kezelésére, hanem az új környezeti szemléletmód megerősödése is



20. kép. Az IKEA áruház melegvíz-ellátásának felét éves szinten 115 m²-nyi napkollektor biztosítja.
(Fotó: Viczián I.)

szükséges a fenntartható városi élethez. Egy tudatosabb gondolkodás megteremtése mindannyiunk felelőssége, a három városban számos önkormányzati, iskolai és civil szervezésű, környezeti kérdésekkel kapcsolatos program formájában látunk erre biztató példákat.

IRODALOM

- Ádám L.–Juhász Á. (1990): Budai-hegyek. In: Marosi S.–Somogyi S. (szerk.): Magyarország kistájainak katasztere I–II. MTA FKI. Budapest, pp. 722–726.
- Amalia, P.–Ionut, P. (2009): Consumers' reaction and organizational response in crisis context, Uni. of Oradea. The Journal of the Faculty of Economics, 1. (5), pp. 779–782.
- Arnould, E.–Price, L.–Zinkham, G. (2002): Consumers (2nd ed.): New York: McGraw-Hill
- Balabás B.–Berndt M.–Kovács A.–Kovács Á.–Kovács E.–Muntag A.–Musicz L.–Pálmai Gy.–Szabó M.–Török Á. (2011): Budapest főváros környezeti állapotértékelése, Kézirat, Budapest Főváros Önkormányzata, 122 p.
- Baráth G.–Váradi Zs. (2009): A magyar várostérségi népesség társadalmi–demográfiai szerkezetének jellegzetességei. In: Szirmai V. (szerk.): A várostérségi versenyképesség társadalmi tényezői. Dialóg Campus, Budapest–Pécs, pp. 56–75.
- Bárd B. (2006): Növényzet és állatvilág. In: Mester E. (szerk.): Természeti értékeink, Budaörs – Kisújfalu (Nová Vieska) útikalauz. Budaörs Város Önkormányzata, Budaörs, pp. 16–21.
- Barta Gy.–Beluszky P. (szerk.) (1999): Társadalmi-gazdasági átalakulás a budapesti agglomerációban. Regionális Kutatási Alapítvány, Budapest, 252 p.
- Beluszky P. (1999): A budapesti agglomeráció kialakulása. In: Barta Gy.–Beluszky P. (szerk.): Társadalmi-gazdasági átalakulás a budapesti agglomerációban 1. Regionális Kutatási Alapítvány. Budapest, pp. 27–69.
- Bencze G.–Koroknai Á.–Sudár K.–Szekeres J. (1987): A főváros tömegközlekedésének másfél évszázada I–II. Budapesti Közlekedési Vállalat, Budapest, 502 p., 432 p.
- Benkovics G. (2011): Budaörs város környezeti állapota 2011. Kézirat, 26 p.
- Berend T. I.–Szuhay M. (1973): A tőkés gazdaság története Magyarországon 1848–1944. Kossuth Könyvkiadó. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest. 382 p.
- Bontje, M.–Burdack, J. (2005): Economic poles in the European metropolitan periphery and sustainable development. Heft 1. Leibniz-Institut für Landerkunde. Leipzig, pp. 78–100.
- Clark, T. (1994): National Boundaries, Border Zones, and Marketing Strategy: A Conceptual Framework and Theoretical Model of Secondary Boundary Effect. Journal of Marketing, 58. 7. pp. 67–80.
- Cros Kárpáti Zs.–Gubicza Cs.–Ónódi G. (2004): Kertségek és kertművelők. Urbanizáció vagy vidékfejlesztés. Mezőgazda Kiadó, Budapest
- Czukur E.–Török Gy. (1998): Törökbálint Krónikája 1990–1998. Törökbálint Község Önkormányzata, Törökbálint, 58 p.
- Csanádi G.–Csizmady A. (2002): Szuburbanizáció és társadalom. Tér és Társadalom, 16. 3. pp. 27–55.
- Csanádi G.–Csizmady A.–Kocsis J. B.–Kőszeghy L.–Tomay K. (2010): Város – Tervező – Társadalom. Sík Kiadó, Budapest, pp. 300–324.
- Dawson, J. A. (2007): Scoping and conceptualising retailer internationalisation. Journal of Economic Geography, 7. 4. pp. 373–397.
- 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 Tanulmánygyűjtemény 1. KSH Népességtudományi Intézet. Budapest, pp. 229–237.

- Dövényi Z.–Kovács Z. (1999): A szuburbanizáció térbeni-társadalmi jellemzői Budapest környékén. *Földrajzi Értesítő*, 48. 1–2. pp. 33–57.
- Dövényi Z.–Kovács Z. (2005): Budaörs–Törökbálint – Ein dynamischer Wachstumsraum am Rand von Budapest. *Beiträge zur Regionalen Geographie*, 61. pp. 151–158.
- Éri V.–Benkovics G. (2013): Budaörs város települési környezetvédelmi programja 2013–2018. Budaörs Város Önkormányzata, Kézirat, 81 p.
- Filipszky I. (1998): Budaörs településtörténete. *Budaörsi Napló*, 12. sz.
- Filipszky I. (2005): Nehéz kezdet. In: Filipszky I. (szerk.): *Elődeink öröksége II. Budaörs Város Önkormányzata*, Budaörs, pp. 11–40.
- Grósz A.–Filipszky I. (2009): Budaörs lexikon (Budaörs története a kezdetektől napjainkig szócikkekben feldolgozva). Budaörs Város Önkormányzata, Budaörs, 199 p.
- Gyulay Z. (2004): Budaörs – Magyar városok az Európai Unióban. Ceba Kiadó, Budapest, 172 p.
- Hauser J. (1985): Budaörsi Krónika. Zrínyi Katonai Könyvkiadó, Budapest, 203 p.
- Hoóz I. (1985): A népesség nemzetiség szerinti megoszlásának tanulmányozásáról. In: Hoóz I.–Kepecs J.–Klinger A.: *A Baranyában élő nemzetiségek demográfiai helyzete 1980-ban*. MTA RKK–Baranya Megyei Tanács VB. Pécs–Budapest, pp. 19–53.
- Horváth B. (2005): A közlekedési kapcsolatok fejlődése a fővárosi agglomerációban 1945-ig. In: *Tanulmányok Tóth Józsefnek a PTE Földtudományok Doktori Iskola hallgatóitól*, PTE, pp. 43–54.
- <http://mpira.ub.uni-muenchen.de/17743/> MPRA Paper No. 17743, posted 10. October 2009 05:56 UTC
- Izsák É. (2001): Szuburbanizáció és gazdasági fejlődés: Budaörs, a legsikeresebb magyar város. In: Keune, M.–Nemes Nagy J. (szerk.): *Helyi fejlődés, intézmények és konfliktusok a magyarországi átmenetben. Regionális Tudományi Tanulmányok*, 5. Budapest, pp. 35–51.
- Kapitány B. (2013): Kárpát-medencei népszámlálási körkép. *Demográfia*, 56. 1. 25–64.
- Kecskés F. (1998a): A Tétényi-fennsík elhelyezkedése és természeti adottságai. In: Somosy Z. (szerk.): *A Tétényi-fennsík*. Budatétényi Polgári Kör, Budapest, pp. 13–15.
- Kecskés F. (1998b): A Tétényi-fennsík növényvilága és botanikai értékei. In: Somosy Z. (szerk.): *A Tétényi-fennsík*. Budatétényi Polgári Kör, Budapest, pp. 20–27.
- Khademi-Vidra A. (2013): A fogyasztók döntéseit befolyásoló stílusjegyek klasszifikációja. In: Sikos T. T. (szerk.): *A válság hatása a kiskereskedelemre*. Szent István Egyetemi Kiadó, Gödöllő, pp. 165–180.
- Khademi-Vidra, A. (2014): Consumer habits from the perspective of the global economic crisis in East-Central Europe. *Central European Regional Policy and Human Geography* 1. pp. 37–47.
- Kiss É. (2001): A hazai ipari parkok néhány jellemző vonása. *Falu–Város–Régió* 9. pp. 17–23.
- Kiss É. (2010): Területi szerkezetváltás a magyar iparban 1989 után. *Dialóg Campus Kiadó*, Budapest–Pécs, 224 p.
- Kiss Z.–Reinics R.–Szalkai G. (1999): Törökbálint. *Földrajzi Értesítő*, 48. 1–2. pp. 121–123.
- Kocsis K. (2005): Változó vallási térszerkezet, szekularizáció és vallási újjáéledés a 20. századi Kárpát-medencében. *Földrajzi Értesítő*, 54. 3–4. pp. 285–316.
- Kósa P. (2005): Epizódok a Budaörsi HÉV történetéből. In: Filipszky I. (szerk.): *Elődeink öröksége II. Budaörs Város Önkormányzata*, Budaörs, pp. 265–298.
- Kovács Z. (1999): A szuburbanizáció jellemzői a budapesti agglomerációban. *Földrajzi Értesítő*, 48. 1–2. pp. 93–125.

- Kovács Z. (2006): Budapest elővárosi övezetének átalakulása a rendszerváltozás után. In: Csapó T.–Kocsis Zs. (szerk.): Agglomerációk és szuburbanizálódás Magyarországon. Savaria University Press. Szombathely, pp. 20–34.
- Kovács Z.–Dövényi Z. (1999): A szuburbanizáció térbeni–társadalmi jellemzői Budapest környékén. Földrajzi Értesítő, 48. 1–2. pp. 33–58.
- Kovács Z.–Sági Zs.–Dövényi Z. (2001): A gazdasági átalakulás földrajzi jellemzői a budapesti agglomerációban. Földrajzi Értesítő. 50. 1–4. pp. 191–217.
- Köröendi J.–Horváth I. (szerk.) (2007): Biatorbágy város 1192–1966–2007. Biatorbágy Város Önkormányzata, Biatorbágy
- Laczó F.–Benkovics G.–Éri V.–Váradi Sz. (2012): Budaörs, az Innovatív Város, Fenntartható Energia Cselekvési Terve. Kézirat, 33 p.
- Lukács A. (1987): Budaörsi Mozaik. Budaörs, 204 p.
- Mansoor, J.–Jalal, A. (2011): The Global Business Crisis and Consumer Behavior: Kingdom of Bahrain as a Case Study. In: International Journal of Business and Management Vol. 6. No. 1.
- Nistorescu, T.–Puiu, S. (2009): Marketing strategies used in crisis. Study case.
- Palovics L. (2002): Biatorbágy az ezredfordulón. In: Horváth I.–Palovics L. (szerk.): Biatorbágy „ezer” éve. Biatorbágy Kultúrájáért Alapítvány, Biatorbágy, pp. 203–226.
- Pécsi M.–Szilárd J. (1959): A Budai-hegység arculata. In: Pécsi M. (szerk.): Budapest természeti képe. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1958, pp. 59–130.
- Riedl F. (1952/2008): Budaörser Heimatbuch – Szülőföldünk Budaörs. A mai Budaörs. Budaörs Német Nemzetiségi Önkormányzat, Budaörs [Unsere Post, Stuttgart]
- Ronkay L. (1994): A Tétényi-fennsík állatvilágának általános jellemzése, természetvédelmi értékelése és lepkefaunájának elemzése. In: Simon T. (szerk.): Természeti kincsek Dél-Budán. Zöld Jövő, Cserépfalvi Kiadó, Budapest, pp. 32–39.
- Sikos T. T.–Hoffmann I.-né (2004): A fogyasztás új katedrálisai. MTA Társadalomkutató Központ. Budapest, 380 p.
- Sikos T. T.–Hoffmann I.-né (2012): A kiskereskedelem új kihívói Bevásárlóközpontok Budapeستől Prágáig. Akadémiai Kiadó. Budapest, 279 p.
- Sikos T. T.–Kovács A. (2008): Új trendek a határ menti kiskereskedelemben Délnyugat-Szlovákiában. Területi Statisztika, 11. 6. pp. 724–733.
- Sípos Gy. (1996): Törökbálint egykor és ma. Munkácsy Mihály Művelődési Ház, Törökbálint, 41 p.
- Steinhauser K. (2002): A régi Budaörs. Budaörs
- Szarka L. (2003): A 2001. évi magyarországi népszámlálás nemzetiségi adatairól. In: Kovács N.–Szarka L. (szerk.): Tér és terep. Tanulmányok az etnicitás és az identitás kérdésköréből II. Akadémiai Kiadó, Budapest, pp. 411–416.
- Szirmai V. (2011): A nagyváros szélén: A városi terjeszkedés térbeli társadalmi problémái. Tér és Társadalom, 25. 1. pp. 20–41.
- Szirmai, V.–Váradi, Zs.–Kovács, Sz.–Baranyai, N.–Schuchmann, J. (2011): Urban sprawl and its spatial consequences in the Budapest Metropolitan Region. In: Szirmai, V. (ed.): Urban Sprawl in Europe. Similarities or Differences? Aula Kiadó, Budapest, pp. 141–187.
- Tátrai P. (2014): Etnikai folyamatok Magyarországon az ezredforduló után. Területi Statisztika, 54. 5. pp. 506–523.
- Tózsza I. (2002): A „káros” urbanizáció. Tér és Társadalom, 16. 1. pp. 1–16.
- Van Houtum, H. (1998): The development of cross-border economic relations. Dissertation Series, 40. Centre for Economic Research, Tilburg University, The Netherlands

- Váradi M.M. (1999): Hová megyünk lakni? Szuburbanizációs minták és konfliktusok a budapesti agglomeráció budai oldalán. In: Barta Gy.–Beluszky P. (szerk.): Társadalmi–gazdasági átalakulás a budapesti agglomerációban 1. Regionális Kutatási Alapítvány, Budapest, pp. 115–129.
- Veresegyházi B. (2006): Budaörs földrajza diákoknak. Illyés Gyula Gimnázium, Budaörs, 32 p.
- Vigyázó J.–Strömpl G. (1934): A Budai hegyek részletes kalauza. Turistaság és Alpinizmus Kiadó, Budapest
- Wittinghoff T. (szerk.), (2006): Budaörs – húszéves a város. Budaörs Város Önkormányzata, Budaörs, 36 p.
- Yudelson, J. (2010): Sustainable Retail Development: Strategies for Success. Springer Link Online
- Zeiss F. (1984): Törökbálint-Grossturwal. Egy nagyközség története. – Első könyv. Törökbálint Önkormányzata, Törökbálint
- Zeiss F. (2006): Törökbálint-Grossturwal. Egy nagyközség története. Második könyv. Törökbálint Önkormányzata, Törökbálint.

EGYÉB FELHASZNÁLT FORRÁSANYAGOK

- 1990-es népszámlálási adatok. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, 1992, 1993. Statistical DataBase Query 2. 0. verzió.
- A kiegyensúlyozott fejlődésért! Budaörs város lakáskonceptiója, Studio Metropolitana, 2006.
- Biatorbágy integrált városfejlesztési stratégiája, 2009. Biatorbágy Város Önkormányzata, Biatorbágy, 181 p.
- Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2006. (05.25.) Ör. számú rendelete az építészeti értékek helyi védelméről.
- Biatorbágy település környezetvédelmi programja 2006–2011. Zöld Övezet Környezetvédelmi Vállalkozás Kft. Budapest, 93 p.
- Biatorbágy Településszerkezeti Terve, 2005. Konstruma–Planner–Tájéoló-Terv.
- Biatorbágy. Településfejlesztési Konceptió, 2001.
- Budaörs és városkörnyéke hosszú távú terület- és településfejlesztési koncepciója. Váti, Budapest, 1986.
- Budaörs kerékpárút-hálózatának megvalósítási terve. Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft., Budapest, 2006. 26 p.
- Budaörs Településszerkezeti Terve 2005. Római Atelier Építésziroda Kft.
- Budaörs város integrált városfejlesztési stratégiája, 2009. Budaörs Város Önkormányzata, Budaörs. 244 p.
- Budaörs, az én városom. <http://epiteszforum.hu/budaors/4>
- Budapest Városfejlesztési Konceptiója. www.budapest.hu/Documents/varosfejlesztesi/07_Varosszerkezet.pdf
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve. Pestterv. Budapest, 2005.
- Hadat üzent Tükörhegy népe. Népszabadság Online 2010. szeptember 9. <http://atlatszo.hu/2013/07/11/milliard-euros-alom-utan-sokmilliard-forintos-pofaraeses-a-becsodolt-topark/>
- http://nol.hu/archivum/20100909-hadat_uzent_tukorhegy_nepe
- http://nol.hu/belfold/20120502-a_szuksegiskola_armyeka
- http://www.magyarhirlap.hu/gazdasag/iskolaprojekt_a_jol_termo_szanton_sok_milliardert.html

Iskolaépítés ellen fogtak össze a környékeliek. Népszabadság Online 2012. május 2.

Iskolaprojekt a jól termő szántón sok milliárdért. Magyar Hírlap Online 2009. december 29.

Kézikönyv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény alkalmazásához. Belügyminisztérium, 2011.

MÁV-Start, BKK, VOLÁNBUSZ menetrendek, 2013.

Milliárd eurós álom után sokmilliárd forintos pofáraesés a becsődült Tópark lakópark.

Törökbálint Általános rendezési terve 2. kötet: Összefoglaló. Műhely. Területi Elemző Tervező és Informatikai Kft., p. 1. Budapest, 1991. november.

Törökbálint Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája, 2008.

Törökbálint város integrált városfejlesztési stratégiája, 2008. Törökbálint Város Önkormányzata, Törökbálint. 174 p.

Törökbálint város kerékpárforgalmi hálózatának tanulmányterve. Törökbálint Önkormányzata Törökbálint, 2012. 18 p.

Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 36/2008.(X. 14.) rendelete az épített környezet helyi védelméről a módosító 30/2010.(XII. 20.) és 23/2012.(V. 25.) rendeletekkel.

Törökbálint Város Településrendezési Tervét megalapozó településfejlesztési koncepciója. I. Fázis: Jóváhagyást előkészítő anyag. Pestterv. Budapest, 2010. január. Elfogadva a 60/2010. (II. 25.) önkormányzati. határozattal.

Törökbálint, Pistály üdülőterülettelé alakításának megvalósíthatósági tanulmányterve. 2010. DRO Studio, Budapest http://pistaly.hu/assets/documents/ongjerth_tanumany.pdf (letöltés: 2013. február 19.)

INTERNETES HONLAPOK

Alsószállás Fejlesztéséért Egyesület honlapja (www.alsoszallas.hu)

Bia Futura táj-, érték- és érdekvédő egyesület honlapja (www.biafutura.hu)

Biatorbágy Város hivatalos honlapja (www.biatorbagy.hu)

Bia Futura táj-, érték- és érdekvédő egyesület (www.biafutura.hu)

Budaörs Város hivatalos honlapja (www.budaors.hu)

Csuka Attila törökbálinti képviselő honlapja (www.csukaattila.hu)

Fernengel András törökbálinti képviselő honlapja (fernengel.blog.hu)

Kamaraerdőért Egyesület honlapja (www.kamaraerdo.com)

Kerekdomb környezetvédelmi egyesület honlapja (kerekdomb.hu)

Népszabadság Online http://nol.hu/archivum/20100909-hadat_uzent_tukorhegy_nepe

Pistály Építő Fejlesztő Egyesület honlapja (www.pistaly.hu)

Törökbálint Város Hivatalos Honlapja (www.torokbalint.hu)

Törökbálinti Újság (www.torokbalintujsag.hu)

Tükörhegyi Közéleti Egyesület honlapja (tukorhegy.hu)

Tükörhegyi tiltakozás honlapja (tukorhegy.blog.hu)

A rendszerváltozás óta eltelt időszakban Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy, a budapesti agglomeráció nyugati szektorának három kisvárosa egyedülálló fejlődési pályát járt be. Közel két évtizedig tartó prosperálásuk, meggazdagodásuk miatt „aranyháromszög” nevet is kiérdemlő, a fővároshoz ezer szállal kapcsolódó településhármas tagjai ez idő alatt hatalmas mennyiségű kereskedelmi, szolgáltatási és logisztikai céllal befektetett külföldi és hazai tőkét vonzottak magukhoz. A könyv e három különleges múltú és egyedülálló jelenű agglomerációs település fejlődésének sokoldalú áttekintésére vállalkozik. Megismerhetjük belőle földrajzi helyzetük és természeti viszonyaik sajátosságait, szerény középkori aprófalvakból 21. századi kisvárosokká válásuk történelmi gyökereit, fejlődésük településmorfológiai alapjait és következményeit. Részletes képet kapunk a rendszerváltozás utáni népesedési, foglalkoztatási és oktatási viszonyaikról, iparuk és kereskedelmük szerkezetének nagymértékű átalakulásáról, települési infrastruktúrájuk látványos bővüléséről és közlekedési kapcsolatrendszerük kiszélesedéséről, nem hallgatva el a gazdasági válságnak a kisvárosok fejlődésében komoly törést okozó negatív hatásait sem. A könyv nagymértékben elősegíti a budapesti agglomeráció nyugati kapujában fekvő három kisvárosra vonatkozó ismereteink bővülését, ezért egyránt ajánljuk a hazai városfejlődéssel foglalkozó szakemberek, valamint a téma iránt érdeklődő olvasók figyelmébe.

ISBN 978-963-269-463-4



9 789632 694634

Ára: 2500,-Ft