

**353/2001. (XI.22.) Kh. számú határozat:**

Balatonfüred Város Képviselő-testülete a Kolpron Budapest Kft. szakértői tanulmány alapján, a társadalmi egyeztetést követően, Balatonfüred város településfejlesztési koncepcióját megállapítja a határozat melléklete szerint.

Felhívja a város Polgármesterét, hogy a településfejlesztési koncepció alapján - a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével - készíttesse el Balatonfüred város településszerkezeti tervét és helyi építési szabályrendeletét.

A Képviselő-testület a településrendezési terv készítéséről 3 havonta tájékoztatót kér.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2003. december 4.

**Felelős:** Pálfy Sándor polgármester

**Pálfy Sándor**  
polgármester

**dr. Kondorosi László**  
jegyző



## Városfejlesztési koncepció

Balatonfüred fejlesztési koncepciójának fő elemei az *"élhető"* kisváros, a sokszínű, *minőségi turizmus* és az *építészeti és természeti környezet* Balatonfüred jövője jelentős részben múltjából épülhet fel, építészeti és természeti gazdagsága olyan potenciál, amelynek megőrzése és tudatos fejlesztése a koncepció alapvető értékválasztása. A versenyképesség kialakítása során cél a meglévő értékek tiszteletben tartása, a várost megkülönböztető jegyek megőrzése, megerősítése. Ennek megfelelően *a múlt értékeire érzékeny, a jövőbeli igényekre választ adó fejlesztési program megvalósítása Balatonfüred célja.*

### A városi "életér" fejlesztése

Nem várható a város lakosságának ugrásszerű növekedése az elkövetkező évek során, azonban bizonyos lakás/üdülő-ingatlanok iránt érezhető az érdeklődés. Füred számára az üdülőlakosság egyrészt a szezon meghosszabbításának, másrészt idővel az állandó népesség növekedésének lehetőségét jelenti. A gazdasági teljesítmény hatása késleltetve ugyan, de már érezhető a polgárosuló rétegek befektetéseiben. Balatonfürednek jó esélye van a hagyományos üdülőket felváltó *"második otthon"*, illetve a *senior-lakás* piacon, amelyek iránt a tehetősebb hazai rétegek mellett, különösen a Balaton-térségben a külföldi kereslet is számottevő. A lakó- és üdülőterületek vonatkozásában az extenzív - a város beépített területét kiterjesztő - növekedés helyett *az intenzív kihasználás* és a minőség hangsúlyozása a város fejlesztésének útja.

A város *"élhetővé"* tétele jelentős részben az elérhető *szolgáltatások*, az *intézményi háttér* kapacitásának és minőségének függvénye. Az egyes ágazatoknak, mint az oktatás, az egészségügy vagy a városüzemeltetés sajátos szakmai célrendszerüknek is meg kell felelniük, ugyanakkor hatékonyan kell működniük. Ehhez szükség van az intézményhálózat *konceptcionális stratégiájának* kidolgozására, amely egyrészt a várható igények előrejelzését, a meglévő kapacitások és struktúra értékelését, a gazdálkodás fenntarthatóságának feltételrendszerét kell, hogy értékelje. Ezek alapján konkrét fejlesztési-fenntartási javaslatok és cselekvési terv készítenőd.

### A város, mint a helyi gazdaság terének fejlesztése

Balatonfüred jövőképében a *"kompakt város"* ideájának megvalósítása fontos célkitűzés. A város térbeli kiterjedésének korlátozása a meglévő települési minőség fejlesztésével kell együtt járjon. A külterületek rendezése, a szőlőkultúra fejlesztése, a tájkép és a természeti örökség védelme sürgető feladat. Szükséges a település peremén a lakóterületbe nem integrálható *gazdasági funkciók területbiztosítása*, ezek megfelelő *infrastruktúra ellátása*, annak érdekében, hogy környezetük számára a lehető legkisebb terhelést jelentsék.

A három történeti központ, a füredi "ófalú", az üdülőtelep, illetve Balatonarács településmagja eltérő helyzeti adottságokkal és ennek megfelelő fejlesztési lehetőséggel bír. A kiskereskedelem és vendéglátás a városközpont-képző funkciók közül azok, amelyek meghatározóan a magánszektor beruházásain alapulnak. A városfejlesztés céljainak elérése érdekében szükséges a *magánszektor városfejlesztő erejének orientálása a meglévő központok megújításának és megerősítésének érdekében*. A turisztikai termékfejlesztés célja a város idegenforgalmi vonzerejének növelése a magasabb jövedelmű, igényesebb bel- és külföldi rétegek körében, az ide látogatók által a városban eltöltött idő hosszának növelése és az idegenforgalmi szezon kiterjesztése. A szektorban érdekelt és érintettek közös erőfeszítésére van szükség, mind a marketing,

mind a kínált szolgáltatások minőségbiztosítása terén. Balatonfüred számára a már meglévő *turisztikai* kínálat alapján négy fő fejlesztési tematikát jelölhetünk ki:

- *Gyógy- és rehabilitációs központ*
- *Konferencia és kulturális központ*
- *Wellness orientációjú családi turizmus színhelye*
- *Vitorlás és vízisport centrum*

A *rehabilitációs és gyógyturizmus* terén cél a meglévő belföldi, illetve német kapcsolatok továbbfejlesztése és kiterjesztése más európai országok beutazóira. Ehhez a gyógyászati infrastruktúra fejlesztése szükséges. A *konferencia turizmus* terén a meglévő kapacitások marketingje és a jelentősebb események megrendezését lehetővé tévő központ megvalósítása a cél. Az *egészségturizmus* területén nemcsak új létesítmények, hanem a már meglévő helyszínek fejlesztése is eredményekkel kecsegtet. A *kulturális és szórakoztató programkínálat fejlesztésének* kiemelkedő célja a viszonylag kisebb tőkeráfordítást igénylő rendezvények segítségével az idegenforgalmi szezon meghosszabbítása. A füredi *vitorlásélet* fejlesztéséhez szükséges infrastrukturális háttér megteremtése a helyi klubok és a város összefogásával valósítható meg.

Az idegenforgalom mellett a helyi gazdaság fejlesztésének fő célkitűzése az "állandó várost" szolgáló *munkahelyteremtés* és a "*több lábon állás*" biztosítása. A termelő ipar leépülése a rendszerváltást követően új helyzetet teremtett. A hangsúly az idegenforgalom és a térségben élők igényeit kiszolgáló szakipari és szolgáltató ágazatok fejlesztése irányába tolódott el, ami a város adottságainak is jobban megfelel. A korábban vázolt idegenforgalmi ágazat fejlesztése részben azt a célt is szolgálja, hogy a szezon meghosszabbításával az itt élők megélhetési esélyeit javítsa. Azonban mindenképpen szükséges a turisztikai szezontól független állandó munkahelyek számának növelése.

A *helyi gazdaságfejlesztés* kiindulópontja a kívánatos ágazati struktúra felvázolása, a preferált ágazatok és megtelepedési feltételeik meghatározása (a meglévők támogatása), a város pozicionálása és a befektetés-ösztönzés eszközrendszerének kialakítása. Ezek alapján stratégiai irányítási feladat a befektetők megkeresése és a városba történő letelepítése. Fontos feladat a potenciális befektetők felkutatása, projektek kidolgozása, az elérhető ágazati és regionális fejlesztési támogatásokhoz szükséges pályázatokon való részvétel, valamint nagyobb távlatban a felkészülés az Európai Unió strukturális alapjain keresztül elérhető források megszerzésére. Mindezek a térségi együttműködést, illetve stratégiai és operatív programok készítését igénylik, valamint az önkormányzat szervezetén belül a *gazdaságfejlesztésért felelős szervezet* felállítását, amely megfelelő legitimitációval katalizátora lehet a város megújulási folyamatának.

A városfejlesztési koncepció értékválasztása - annak a Képviselő-testület által történt elfogadását követően - a további városrendezési, műszaki tervek programját, valamint konkrét projekt-alternatívák előzetes szűrését teszi lehetővé. Az egyes projektek megvalósíthatóságának feltételrendszerét az *operatív programozás* során kell kidolgozni és biztosítani kell a finanszírozás forrásait. Ezek részben különféle céltámogatások, amelyek a saját erőt megsokszorozzák, részben pedig a magánszektorral való üzleti alapú együttműködés lehetőségeinek feltárása. Egy települési önkormányzatnak nem feladata a kockázatokat jelentő vállalkozási tevékenység. Azonban lehetősége van - és ezt az Európai Unió számos országának példája is bizonyítja - mind a városrendezési tervek eszközein, mind pedig - saját tulajdonú gazdasági társaságain keresztül - ingatlanvagyonának hasznosításán keresztül részt venni a fejlesztés értékteremtő folyamatában és részesednie az általa közvetlenül vagy közvetve létrehozott haszonból.

Ennek érdekében célszerű, hogy a készülő városrendezési tervek tartalmazzanak olyan hatásvizsgálatot, amely elemzi az egyes területek státuszának megváltoztatásával várható gazdasági (rövid- és hosszútávon becsülhető költségvetési) hatásokat. Emellett szükséges, hogy a teljes önkormányzati vagyona készüljön olyan átfogó gazdálkodási stratégia, amely a koncepcióban felvázolt célokat is figyelembe véve alapul szolgálhat mind az önkormányzati gazdasági társaságok, mind pedig egyes stratégiai projektek üzleti tervének.

### **Stratégiai projektek**

A területfelhasználás átfogó elveinek megfogalmazása alapján az egyes településrészek kiemelt, konkrét fejlesztési program-lehetőségei az alábbiak:

#### *"Főutca" program*

Füred óvárosi főutcája, a Kossuth Lajos utca és az Ady E. utca, a város közigazgatási és intézményi központja, egyúttal fontos kiskereskedelmi tengely is. A városképileg értékes települési főutca karakter kedvező adottság, azonban az épületek többsége meglehetősen elavult, a korszerű, minőségi kiskereskedelmi ellátás biztosítására nem alkalmas. A Kossuth utca háttérében több fejlesztési elképzelés - részben önkormányzati, részben magántulajdonosi indíttatású - körvonalazódott. Ezek összehangolására, a területen érintettek (tulajdonosok, bérlők) és érdekeltek (a területen lévő intézmények és szolgáltatások használói, a környék lakói) igényeit összehangoló fejlesztési program kidolgozására van szükség. Így a városképi értékek tiszteletben tartása mellett új városközponti minősége jöhetne létre.

#### *Arácsi városközpont fejlesztési program*

A népi műemlékekben gazdag arácsi városrész-központban a kialakult forgalmi helyzet és a történeti beépítés következtében több probléma vetődik fel. A terület karaktere, a népi építészeti emlékek már ma is érzékelhető piaci érdeklődést váltanak ki, ugyanakkor a közutak minősége az elvárhatótól elmarad. Ma Arács központja nem több, mint egy közúti, csomópont, ugyanakkor az itt lévő önkormányzati ingatlanok lehetőséget adnak az itt élők igényeinek megfelelő léptékű kiskereskedelmi szolgáltató-együttes kialakítására, amely egyúttal a városrész-központ térszervező eleme is lehetne.

#### *"Római út" fejlesztési program*

Az arácsi városrész-központ városszerkezeti súlya megkívánná annak felülvizsgálatát, hogy a város két történeti magját összekapcsoló egykori római út hogyan lenne fejleszhető, mind a személygépkocsi forgalom jelenlegi terhelése, mind a gyalogos és kerékpáros forgalom lehetőségének biztosítása tekintetében. Szintén felülvizsgálandóak azok a nagyszabású közúthálózat fejlesztési javaslatok, amelyek a történeti városközpont(ok) tehermentesítésének jegyében, a város anyagi lehetőségeit és a települési jelleget egyaránt figyelmen kívül hagyva kerültek a ma még érvényben lévő Általános Rendezési Tervbe.

#### *"Zöld folyosó" program*

A történeti településmagok háttérében található természeti környezet kiválóan alkalmas túrázásra, barangolásra, ám turisztikai potenciálja csak részben kiaknázott (Lóczy-barlang, kilátó, Koloska csárda, lovasiskola). A turistautak és a meglévő építmények, padok, pihenőhelyek karbantartása, fejlesztése mellett szükséges ezen lehetőségek aktívabb megjelenítése a város marketingjében. Az erdőterület és a vízpart között mintegy természetes kapcsolatot képez a Kéki-patak, illetve a Koloska-patak, amelyek nyomvonala mentén - akár kerékpárral is járható - gyalogösvény, "zöld folyosó" kialakítása javasolt, lehetővé téve a gyalogos, illetve kerékpáros túrázást közvetlenül a vízparti területről indulva.

### *A parti sáv keleti szektorának fejlesztése*

A Balaton-parti terület leghangsúlyosabb térszerkezeti eleme a Tagore sétány. A sétány keleti végpontjában megvalósult vendéglátó komplexum és a környezetének rendezése nyomán új fókuszponttal gazdagodott a parti sáv. Cél, hogy ez a közterületi minőség alakuljon ki - az anyagi lehetőségek függvényében - az innen keletre elterülő sétányszakaszon is, amely az elképzelések szerint egyúttal a Balatonfüred és Alsóörs közötti kerékpárút belterületi szakaszává lesz fejlesztve. A Munkácsi és Germering utcák menti területen megjelenő fejlesztési elképzelések elbírálása során a kiegyensúlyozott építészeti minőség biztosítása a legfontosabb szempont.

### *Vitorlás tér és környéke: a város "turisztikai kapuja"- a városfejlesztés kiemelt keretprogramja*

Ma a Tagore sétány kapuja és a városból a Balatonhoz érkezők hagyományos fogadótere a Vitorlás tér. Ennek építészeti- és városépítészeti kialakítása a város fejlesztési programjában kiemelt prioritást kell, hogy kapjon. A tér háttérében a történeti jelleg szempontjából értékes, ugyanakkor a jelenlegi piaci helyzetben alulhasznosított, fejlesztésre, tőkeerős befektetőre váró ingatlanok állnak. Közvetlen szomszédságában pedig a város fejlődése szempontjából szintén nagyon fontos vitorlás sport megújulásra, továbbfejlesztésre váró létesítményei találhatóak. Az ide nem illő funkciók és építészeti elemek elbontásával megindult a területre elfogadott városrendezési terv megvalósítása. Ebben a Szívkórház tömbje, a Gyógy téri szállodaegyüttes, a történeti villák és a vitorlásklubok által közrefogott térben több markáns projekt-tematika kidolgozására és megvalósítására van lehetőség:

- *Gyógyfürdő rekonstrukció: gyógyászati és rehabilitációs központ kialakítása*
- *Az Árkád és Ipoly szálló, valamint a Horváth ház együttesének hasznosítása*
- *Fenyves park fejlesztése*
- *Városi információs pont és kiállítótér kialakítása*
- *A kikötő építészeti-funkcionális megújítása*
- *Vitorlássport létesítmények fejlesztése*

### *Komplex gyógyászati, rekreációs és minőségi szálláshely fejlesztési program*

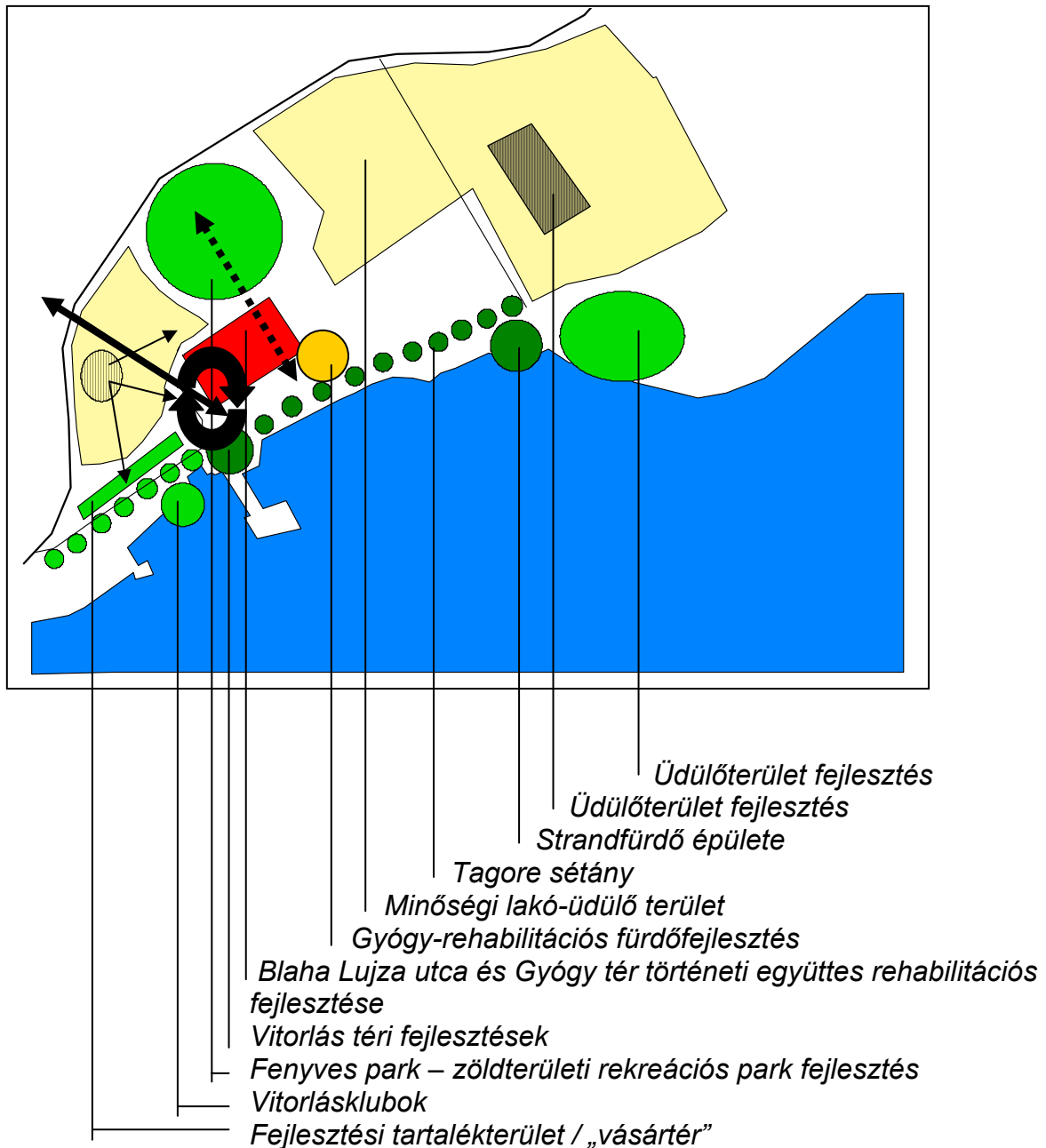
A gyógyászat és a minőségi szálláshely(ek) fejlesztése szoros összefüggésben van. A Gyógy téri ingatlanokra megfogalmazott szálláshely fejlesztési javaslat csak abban az esetben lesz vonzó, ha a fejlesztés egyik legfontosabb bázisaként megjelölt szívkórházi szolgáltatások is a megcélzott színvonalat tudják nyújtani. Ennek érdekében javasolt a meglévő gyógyászati fürdőrészt fejlesztésének lehetőségét megvizsgálni, figyelemmel kísérve az elérhető központi támogatásokat (Széchenyi-terv). Lehetőség van egy mind a gyógy-, mind az egészségturizmust (fitness, wellness) szolgáló jelentős infrastruktúra elem kialakítására. A Gyógy téri együttes megújulásával is összefüggésben átgondolandó a Fenyves park rehabilitációja, az egészségturizmus fejlesztését támogató rekonstrukciója. A Gyógy téri ingatlanegyüttes hasznosítási alternatívái között a szállodai hasznosításon túlmenően a magas színvonalú "time sharing" típusú apartman-hotel, illetve a bérbe- vagy tulajdonba adható szolgáltatásokat is nyújtó (üdülő)apartman komplexum kialakítása is reális alternatíva.

### *Városi információs pont és kiállítótér*

A Vitorlás tér környezetében javasolt elhelyezni egy olyan városi információs pontot, amely egyúttal a város történetét bemutató részben változó tematikájú kiállításnak is helyet adna. A tervezett kikötő rekonstrukció kapcsán is érdemes lenne átgondolni egy a balatoni hajózás, a füredi hajógyártás, illetve a vitorlásélet történeti emlékeit állandó jelleggel bemutató kiállítóhely megvalósítását. A Vitorlás tér közterületi kialakítása során

figyelembe kell venni, hogy ez a tér a város fesztiváljai, fontosabb, nagyobb számú érdeklődőt vonzó szabadtéri eseményeinek egyik fő helyszíne lehet (pl. borhetek vagy más rendezvények sátrai, térszene, táncbemutató, stb.), ami szintén meghatározná "kapu" jellegét.

*Fejlesztési projektterületek a tóparti turisztikai tengelyen*



*A parti sétány nyugati szektorának fejlesztési programja*

A Tagore sétányt a Széchenyi utca kapcsolja az extenzívebb, egykoron a tömegturizmus igényeire méretezett szállodasor és a városi kemping területéhez. Már az 1997-ben elfogadott jövőképből is megfogalmazódott ezen kapcsolat megerősítése, a part menti tengely, a "sétány" folytatásának igénye. A megvalósult terület-előkészítés, a hangárok bontása és az új fejlesztések ebbe az irányba mutatnak. Cél a közterület minőségének

javítása, a parti sávon a vitorlássport létesítményeinek fejlesztése, oly módon, hogy a Széchenyi utca felé az idegenforgalmat kiszolgáló létesítmények jöjjenek létre.

A jelenleg parkolóként használt területek hosszabb távon fejlesztési tartalékterületként kezelendők és csak megalapozott turisztikai fejlesztési igény esetében érdemes ezen területek sorsával kapcsolatban konkrét döntést hozni. A terület fejlesztése a Tagore sétány reprezentatívabb hangulata helyett a közterület hasonlóan színvonalas kialakításával elsősorban a kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás tengelyeként, a háttérben kicsit önálló világ(ok)ként működő vitorlásklubok életébe is bepillantást engedő aktív zónaként kerülhet kialakításra, nem kizárva a gépkocsiforgalmat sem erről a területről.

#### *Többfunkciós városi szabadidő központ*

A város sport és szabadidős kínálatának fejlesztése céljából folyamatban van egy multifunkcionális sport- és szabadidőközpont megvalósítása. Ez a létesítmény az elképzelések szerint nagyobb létszámú rendezvények befogadására is alkalmas lesz. Jellegének megfelelően jól megközelíthető helyen, a meglévő szabadtéri sportterület fejlesztéseként kerülne megépítésre, forgalmával nem terhelve sem a lakó, sem az üdülő területeket.

#### **Cselekvési terv**

A fejlesztési koncepcióban vázolt célok megvalósítása érdekében az önkormányzatnak már a közeljövőben aktív lépéseket kell tennie az alábbi területeken:

- Az építészeti és természeti környezet értékeinek védelme, idegenforgalmi potenciáljuk kiaknázása.

Ide tartozik a - folyamatban lévő - *helyi értékvédelmi rendelet* kidolgozása, amely elsősorban az értékek számbavételét jelenti, valamint a védelem és a megújítás lehetséges eszközeit tekinti át. Ezt kiegészítendő a kiemelt jelentőségű emlékek rehabilitációjának konkrét, projekt-szintű kidolgozására is szükség van. Ebben a tulajdonosokkal együttműködve az önkormányzat aktív szerepet vállalhat.

Szintén sürgető feladat a *külterületi rendezési terv* mihamarabbi elfogadása, a szükséges felülvizsgálat és korrekciók nyomán. Cél a külterületen a nemkívánatos építési tevékenység korlátozása, a táji és természeti környezet megőrzése. A kérdéskörrel szorosan összefügg, de önálló projekt a *regionális hulladéklerakó* problémájának megoldása.

- Helyi gazdaságfejlesztő szervezet kialakítása

A városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott feladatok legtöbbjéhez szükséges forrásfeltárás, a projektek megvalósítási feltételrendszerének kidolgozása, a projektformálás összetett feladatok. Ezek önálló szervezeti egység kialakítását igénylik, különösen ha az elkövetkezendő évek európai integrációs felkészülését tekintjük.

A városi projektek magánbefektetők felé történő megjelenítése szintén olyan feladat, amelyet egy célszervezet - megfelelő tapasztalatokkal és kapcsolatrendszerrel rendelkező, eredményorientált vezető irányítása mellett - hatékonyan tud megvalósítani.

Mindkét vonatkozásban rövid távon meg kell kezdeni a kiemelt projektek menedzselését. Ez egyrészt az igénybe vehető központi támogatások felkutatását és a pályázatok kidolgozását jelenti, másrészt az érdekelt tulajdonosokkal, vállalkozókkal történő egyeztetés megkezdését. Így minél hamarabb gazdaságilag megalapozott, finanszírozható, illetve befektetők felé kiejánlható beruházási koncepciók állhatnak az Önkormányzat rendelkezésére.



- A városfejlesztés gazdasági megvalósíthatóságának feltárása

A helyi gazdaságfejlesztéssel és a vázolt stratégiai programokkal szorosan összefügg a város vagyongazdálkodásának áttekintése (a belső források feltárása), valamint a fejlesztések várható hatásainak elemzése (a területrendezési tervek részeként).

Olyan gazdálkodási modell kialakítására van szükség, ami portfólió szemlélettel közelít az egyes vagyonelemekhez. Megvizsgálja tehát a fenntartás-üzemeltetés gazdasági hatékonyságát, és a várható igények figyelembe vételével javaslatokat fogalmaz meg az érték-elvű hasznosítás lehetőségeire. Emellett figyelembe képes venni a szabályozási környezet gazdasági hatásait.

- Az intézményhálózat fejlesztési irányainak kijelölése

A városfejlesztési stratégia alapelveinek ágazati értelmezése és operatív ágazati programok kidolgozása által lesz teljessé a városfejlesztés stratégiája. Ezen programok szintén szükségesek a szerkezeti terv elkészítéséhez, hiszen a hosszabb távon szükséges intézményi tartalékterületek kijelölésére ezek alapján kerülhet sor.

- Együttműködés kezdeményezése a turisztikai ágazat fejlesztése érdekében

Az ágazatban érdekelt szereplőkkel aktív párbeszéd, az elképzelések összehangolása, a térségi koordináció területén aktív szerepet vállalhat az Önkormányzat. Füred turisztikai marketingjében sokkal karakteresebb identitás és célcsoport meghatározás szükséges és ennek megfelelően van lehetőség a különböző partnerek tevékenységének összehangolására is.

- Az idegenforgalom minőségi fejlesztéséhez területbiztosítás

- Munkácsy utca - Germering utca menti beépítetlen területhez szabadidő központ létesítésének lehetősége a szükséges szállásférőhellyel.
- Golf pálya építésének előkészítése a 71-es út és az Aszófői út közötti területen, sport és Szabadidős funkcióval, szállásférőhellyel.
- Brázay villa környezetének rendezése, intenzív terület-felhasználás előkészítése, lakó- és üdülőkörnyezet kialakításának vagy gyógy-turizmus létesítményeinek biztosítására.

## TARTALOM

### BEVEZETÉS: A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ELKÉSZÍTÉSÉNEK HÁTTERE.2

### I. A "STRATÉGIAI PROGRAM" CÍMŰ DOKUMENTUM ÉRTÉKELÉSE..... 4

I.1 MAKROGAZDASÁGI HÁTTÉR .....	4
I.2. A VÁROS POZÍCIÓJA A RÉGIÓBAN .....	6
I.3. TÁRSADALMI-GAZDASÁGI ADOTTSÁGOK, FOLYAMATOK.....	8
I.4. IDEGENFORGALOM .....	16
I.5. INFRASTRUKTÚRA .....	25
I.6. LAKÁSHELYZET .....	26
I.7. SZÍVKÓRHÁZ, GYÓGYÁSZAT .....	27
I.8. KÖRNYEZETI ELEMELK, TÁJHASZNÁLAT, KÜLTERÜLETEK.....	29
I.9. ÖNKORMÁNYZATI GAZDÁLKODÁS .....	30
I.10. A VÁROSKÉP STRATÉGIAI ELEMELK .....	32

### II. A VÁROSI JÖVŐKÉP ÚJRAÉRTÉKELÉSE ..... 36

### III. VÁROSEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ..... 40

III.1. A JÖVŐKÉP ELEMELK ÉS A VÁROSSZERKEZET .....	41
III.2 STRATÉGIAI FEJLESZTÉSI IRÁNYOK.....	47
III.3 STRATÉGIAI FUNKCIÓK ELHELYEZÉSE A TÉRBEN.....	54
III.4 AZ ÖNKORMÁNYZAT STRATÉGIAI FELADATAI.....	61

## BEVEZETÉS: A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ELKÉSZÍTÉSÉNEK HÁTTERE

*1995 nyarán kezdődött el Balatonfüred stratégiai tervének összeállítása a Kolpron Budapest Kft. szakértői közreműködésével. A stratégia kialakításában a Polgármesteri Hivatal munkatársaiból álló Szakértői Titkárság mellett részt vett a helyi társadalom szélesebb köreit képviselő Társadalmi Munkacsoport is. A közös munka eredményeként 1996-ban elkészült és 1997-ben a Képviselő-testület által elfogadásra került a város jövőképe. Az elmúlt időszak társadalmi-gazdasági változásai és nem utolsósorban a jogszabályi környezetben bekövetkezett változások (Építési tv., Balaton tv.) szükségessé tették Balatonfüred városszerkezeti tervének elkészítését, amelynek egyik előfeltétele az Építési tv.-ben is rögzítetten a Városfejlesztési Koncepció kidolgozása és elfogadása. A korábban széleskörű társadalmi részvétellel elvégzett munka jó alapot szolgáltat mindehhez ezért 2001-ben Balatonfüred Város Képviselő-testülete felkérte a Kolpron Budapest Kft-t az 1996-ban elkészült<sup>1</sup> jövőkép aktualizására és ez alapján a településfejlesztési koncepció munkaanyagának elkészítésére.*

A településfejlesztési koncepció az önkormányzat településfejlesztési elhatározásait, a város fejlesztésének irányait rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyandó dokumentum, mely alapot jelent a város szerkezeti tervének elkészítéséhez. Az 1997-ben jóváhagyott "Jövőkép és fejlesztési program" című dokumentum az abban megfogalmazott szándék szerint a város fejlődési dinamikájának feltárása nyomán megfogalmazott értékválasztás, és ezen értékválasztás alapján a tudatos városfejlesztő politika célkitűzésének meghatározása kívánt lenni. Az eltelt öt esztendő, valamint az az igény, hogy a város elkészítse a törvényben előírt fejlesztési koncepcióját, lehetőséget teremt, az elért eredmények áttekintésére, valamint a város fejlődése szempontjából meghatározó külső adottságok változásának értékelésére. A megbízás tematikáját tekintve tehát két fő részből tevődik össze:

1. az 1997-ben jóváhagyott "Jövőkép és fejlesztési program" című dokumentum felülvizsgálata, a programelemek értékelése
2. a város településszerkezeti tervét megalapozó fejlesztési koncepció kidolgozása

---

<sup>1</sup> Jóváhagyva 1997-ben

A városfejlesztési koncepció hosszabb távra, mintegy 10 évre előrettekintő anyag, amely a városfejlesztés koncepcionális kereteit kívánja meghatározni. Ez azt jelenti, hogy magából a koncepcióból közvetlenül konkrét területegységre vagy szakági problémára nem következtethetők előírások, vagy konkrét feladatok, ugyanakkor a szakági, illetve a városfejlődésre vonatkozó térbeli elképzelések fő irányvonalát meghatározza a dokumentum (a későbbi tervezési fázisokban az itt elhatározottakkal nem születhet ellenkező megoldás).

A városfejlesztés a várospolitikának azon része, amely a város fizikai szerkezetének és működésének alakítására, a város fizikai keretei és a benne zajló társadalmi-gazdasági folyamatok közötti összhang megteremtésére irányul. A városfejlesztés célja, hogy képet alkosson a város változásairól és a jövőben szükséges és kívánatos fejlődési irányokról egyúttal megfogalmazza a közszféra szerepét és feladatát a célok megvalósításában.

*A városfejlesztési koncepció helye a településtervezésben*



A megbízásban rögzítettek alapján jelen dokumentum a városi jövőkép aktualizálását és a megfogalmazott stratégiai jövőkép-elemek területi összefüggéseit tárgyalja, megfogalmazva a város szerkezeti tervének programját. Jelen dokumentum szakértői javaslat, a városfejlesztési koncepció végső formáját a széles körű vita nyomán lehet majd véglegesíteni és a Képviselő-testület elé terjeszteni.

## I. A "STRATÉGIAI PROGRAM" CÍMŰ DOKUMENTUM ÉRTÉKELÉSE

### I.1 Makrogazdasági háttér

**Balatonfüred meghatározó gazdasági bázisa az idegenforgalom, ennek megfelelően a helyi gazdaság konjunktúrája szorosan kötődik az ország gazdasági helyzetének alakulásához**

Miután Balatonfüred meghatározó gazdasági bázisa az idegenforgalom, ennek megfelelően a belső piac és vásárlóerő alakulása szorosan kapcsolódik az ország egészének gazdaság fejlődéséhez. Az 1996. évi dokumentum az egyik legfontosabb külső adottságnak tekintette a hazai gazdaságfejlődési pálya konjunktúralis időszakát. Az akkoriban elkészített prognózisok szerint az 1996-ot követő 5 éves időszakban a gazdaság fő ágazatai fejlődésének köszönhetően a GDP évi 1-3%-os emelkedését irányozták elő, az infláció 20-15-10%-os értékű stabilizációja mellett.

A következő táblázat a legfontosabb makrogazdasági indikátorok alakulását mutatja be az elmúlt öt év során:

	1997	1998	1999	2000	2001*
GDP évi növekedése (%)	4,6	4,9	4,5	4-5	5-6
Inflációs ráta (%)	18,3	14,3	10,0	9,8	9,0
Reálbér emelkedés (%)	4,9	3,8	2,7	1,5	4,5
Munkanélküliség (%)	8,7	7,8	7,0	6,7	6,5

\*előrejelzés  
Forrás: KSH

**A gazdasági teljesítmény tekintetében az 1996-os várakozások beigazolódtak**

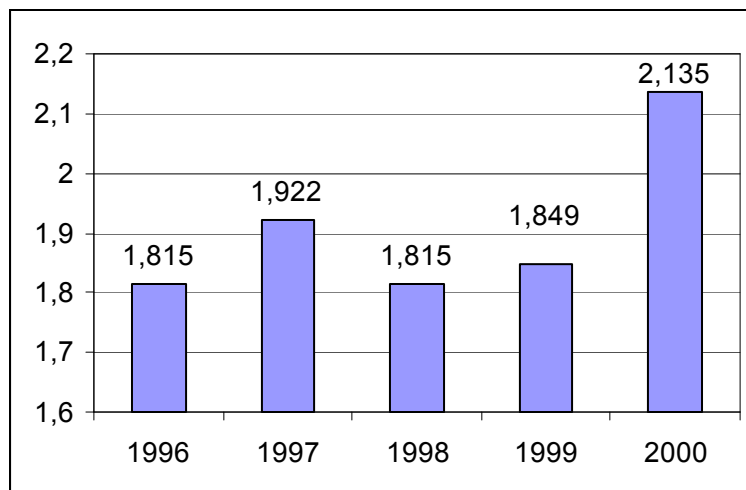
Mint látható az előrejelzések helytállóak voltak, sőt egyes esetekben – mint pl a GDP növekedése – az előzetes várakozásokat is meghaladták. A 2001-et követő időszakban a GDP növekedés éves szintjét 5-6%-ra prognosztizálják a kutatók, a munkanélküliség szintje stabilizálódik. 1994 és 2000 között a termelékenység éves átlagos növekedése 3,3%, a foglalkoztatottsági ráta (foglalkoztatottak / munkaképes korúak) 0,5%, míg az aktivitási ráta (munkaképes korúak / népesség) 0,1%-kal bővült. A munkaerő termelékenységének növekedését az elkövetkező három évben évi 3,5-4,5%-ra prognosztizálják, a foglalkoztatási és aktivitási ráta lassú (évi 0,5-1%-os) emelkedése mellett.

Magyarország tőkevonzó képessége a kelet-közép-európai térségben ma is kiemelkedő. 2000 végén a közvetlen külföldi tőkebefektetések állománya 21,375 milliárd euró tett ki, s ezzel Magyarországot csak Lengyelország előzi meg a régióban, míg az egy főre jutó külföldi eredetű tőleállomány tekintetében Észtország mögött, de szintén a második helyen állunk. Ma a magyar vállalati vagyon közel

## KOLPRON

40%-a külföldi befektetők tulajdonában van, 1999-ben a külföldi érdekeltségű vállalatok adták a GDP mintegy 50%-át, továbbá a beruházások 57%-a is a külföldi tőke közreműködésével valósult meg.

*Közvetlen külföldi befektetések (milliárd euro)*

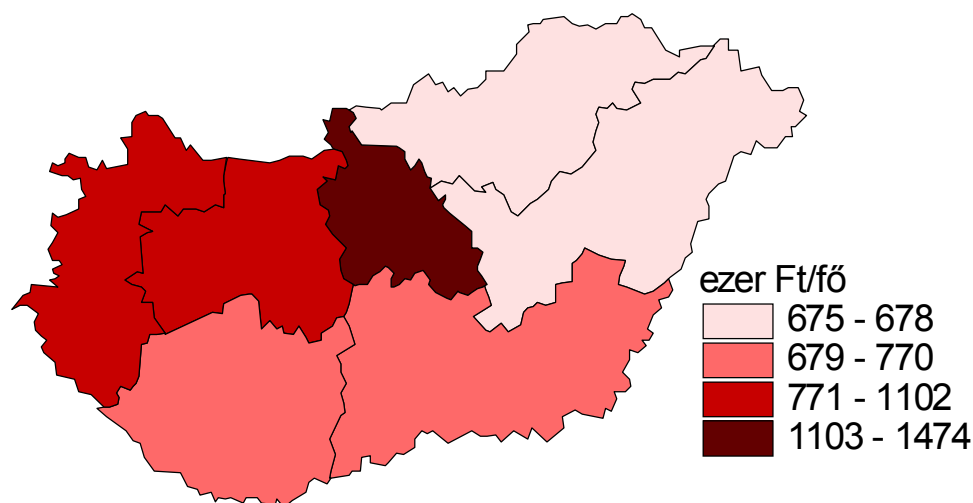


*Forrás: GM*

A működő gazdasági szervezetek száma folyamatos növekedést mutat az országban, mely gazdasági ágak szerinti bontásban kiemelkedő mértékű az ingatlanügyletek és gazdasági szolgáltatások, a kereskedelem valamint az építőipar tevékenységcsoportokban.

A makrogazdasági indikátorok területi (regionális, megyei) szintű adatai jól tükrözik a fennálló regionális térszerkezet jellemzőit, az egyes régiók gazdasági súlyát.

*Egy főre jutó GDP regionális bontásban (1999)*



*Forrás: KSH*

**Továbbra is mérsékelt  
növekedésre számíthat a  
magyar gazdaság**

A makrogazdasági folyamatokról összességében elmondható, hogy az országban tovább folytatódik a gazdasági növekedés, ugyanakkor az európai konjunktúra lanyhulása Magyarországon is mérsékelheti a növekedés ütemét.

## **I.2. A város pozíciója a régióban**

### **Regionális intézményi kontextus**

A Balaton környezete egyike volt azoknak a térségeknek, ahol a területfejlesztési törvény 1996. évi megjelenése előtt regionális funkciókkal találkozhattunk<sup>2</sup>. Az 1996. évi területfejlesztésről szóló törvény a hét tervezési-statisztikai régió mellett két fejlesztési régiót határozott meg, melynek egyike a Balaton kiemelt üdülőkörzet területét fedte le. Az 1999. évi törvénymódosítást követően a Balatoni Regionális Fejlesztési Tanács jogutóda a Balatoni Fejlesztési Tanács lett, s a munkaszervezet felállása után, 2000 nyarán kezdődtek meg a tényleges regionális tervezési munkák<sup>3</sup>.

**Balatonfüred a Nyugat-Dunántúli gazdasági növekedéséhez az elmúlt évek során egyre erőteljesebben felzárkózó Közép-dunántúli Régióban található**

A tervezési-statisztikai régiók közül Balatonfüred a Veszprém, Fejér és Komárom-Esztergom megyéket magába foglaló Közép-Dunántúli régióhoz tartozik, mely régió az utóbbi években – a gazdasági növekedés dinamikájának köszönhetően – a Nyugat-Dunántúli régió gazdasági teljesítményéhez zárkózott fel. Ez elsősorban néhány, jelentős beruházást realizáló településhez köthető (Székesfehérvár, Tatabánya, Esztergom, utóbbi években Oroszlány), ugyanakkor a térség idegenforgalmi potenciálja is meghatározó.

**Balatonfüred térségi kapcsolatai a Közép-dunántúli régió belüli integrációját mutatják**

A funkcionális és a statisztikai régiók kellő együttműködésének hiánya a térség fejlesztésének ütemére is rányomja bélyegét. Balatonfüred szempontjából kedvezőnek tekinthető, hogy a legaktívabb kapcsolat éppen a Közép-dunántúli régióval, még szorosabban Veszprém megyével alakult ki ezen téren. A fennálló együttműködési problémák ellenére a térség fejlesztésére egyre komolyabb pályázati lehetőségek adnak esélyt. 2000-ben 500 millió Ft, míg 2001 csaknem 1 milliárd forintos balatoni fejlesztési keret áll a Balatoni Fejlesztési Tanács rendelkezésére, ami a

<sup>2</sup> A Balatoni Intézőbizottság intézményi központja Balatonfüreden volt

<sup>3</sup> Regionális vonatkozásban négy dokumentum említhető:

- Balaton Régió Koncepciója (készítette a Balatoni Regionális Fejlesztési Rt, ami a GM tulajdonában lévő Fejlesztési Holding hálózathoz tartozik)
- Előzetes Regionális Fejlesztési Terv (prioritásokkal, intézkedésekkel)
- Balaton Régió Területfejlesztési Stratégiai Programja, most kerül a BFT elé az elkészült "Helyzetfeltáró" munkarész
- Balaton kiemelt üdülőkörzet rendezési terve (2000 okt.)

társfinanszírozással együtt mintegy 2 milliárd Ft-os fejlesztési forrást jelent a régiónak.

**A város számára kedvező, hogy bővült a számára is megszerezhető terület- és gazdaságfejlesztési támogatások köre**

A támogatások felhasználásánál elsősorban az infrastrukturális fejlesztések kaptak prioritást (csatornarendszer és közúthálózat), s ez a hangsúly a felhasználás terén továbbra is prognosztizálható. Ez leginkább a 2000 decemberében hatályba lépett Balaton-törvénynek köszönhető, mely szerint az önkormányzatok csak akkor adhatnak ki új építési engedélyt, ha a települések csatornázottsága teljes körű. A GM idei pályázatainak között a regionális turisztikai pályázatok körében 7 témát kifejezetten a balatoni régióra írtak ki, mely összegezve a következő területekre terjed ki:

- Konferenciaturizmus
- Marketing célú kiadványok támogatása
- Turisztikai termékfejlesztés támogatása
- Műemlékek turisztikai hasznosításának támogatása
- Rendezvények támogatása
- Emléktárgyak készítésének és forgalmazásának támogatása
- Egészségturisztikai termékfejlesztés és a strandok, fürdőhelyek felújításának támogatása

**Balatonfüred sajátos piacot szervező térségi központja a Balaton régióknak**

Balatonfüred a Balatoni térség kiemelkedő súlypontja, Siófok és Keszthely mellett a város a régió szervező központja. E városok történelmi és idegenforgalmi hagyományait, valamint jellemző látogatói körüket tekintve is ekülönülnek egymástól. Balatonfüred elsősorban az ország észak-nyugati térségéből, illetve Székesfehérvár és Budapest felől érkező szabadidős-rekreációs keresletet szervezi, míg Keszthely-Hévíz és térségük számára a nyugat-dunántúl és az osztrák-német piac a meghatározóbb.

**A kistérségi szint fejlettsége a korábbi elemzéshez képest nem változott, a helyi gazdaságot a közepes dinamika jellemzi**

### **Kistérségi rendszer**

Balatonfüred az összesen 20 településből álló balatonfüredi statisztikai kistérség szervező központja. A Gazdasági Minisztérium által frissen elkészített<sup>4</sup> – 1999-es adatokon alapuló – kistérségi fejlettségi vizsgálat alapján a Veszprém megyéhez tartozó kistérségek (9) közül csak a veszprémi és balatonalmádi kistérségek tartoznak az ország 15 legfejlettebb kistérsége közé, míg a balatonfüredi és tapolcai kistérségeket a közepesen fejlettek csoportjához sorolták (ettől rosszabb helyzetben vannak a megye északabbra fekvő kistérségei). A vizsgálat megerősíti, hogy a helyi gazdaság az 1996-ban diagnosztizált fejlettségi szinthez képest markánsan nem dinamizálódott.

<sup>4</sup> 17 indikátor alapján számított komplex mutató, melyet a GM regionális információs főosztálya készített



## I.3. Társadalmi-gazdasági adottságok, folyamatok

### Népesség, népmozgalom, korszerkezet

Az 1990-es évek első felében a népességszám mérsékelt emelkedése volt jellemző Balatonfüreden, szemben az ország és különösen a városok esetében fennálló lakosságszám csökkenéssel. Az évtized második felében a népességszám stagnálásának lehettünk tanúi, mely az egyes évek során pozitív és negatív irányban is csak kisebb eltéréseket mutatott.

### Népességszám változása Balatonfüreden

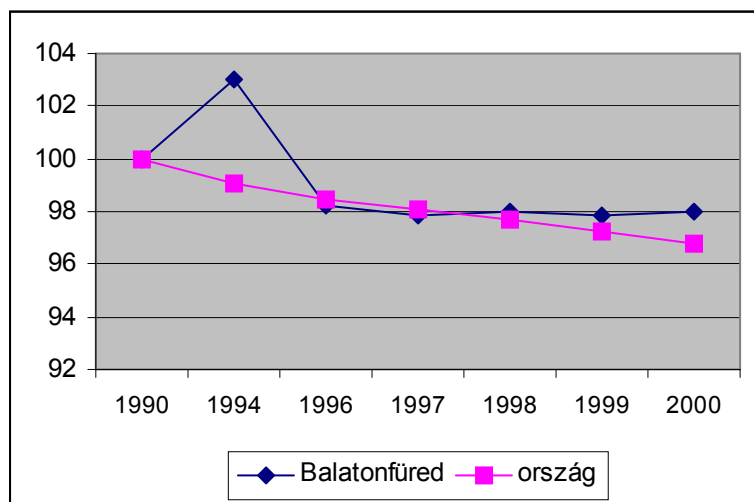
1990	1995	1996	1997	1998	1999	2000
13 520	13 269	13 280	13 229	13 254	13 224	13 247

Forrás: KSH

A városi jövőkép elkészítése óta eltelt időszak népességi dinamikájára a fogyás jellemző, amely azonban elmaradt az országos értéktől

Összességében elmondható, hogy 1995 óta eletelt 5 év során Balatonfüreden az országos, és különösen a városokra jellemző fogyási ütemmel szemben egy mérsékeltbb ütemű csökkenés volt jellemző. 1995 és 2000 között évente átlagosan  $-0,03\%$ -kal csökkent a népességszám, míg országos szinten ez a mutató  $-0,4\%$ -ot ért el.

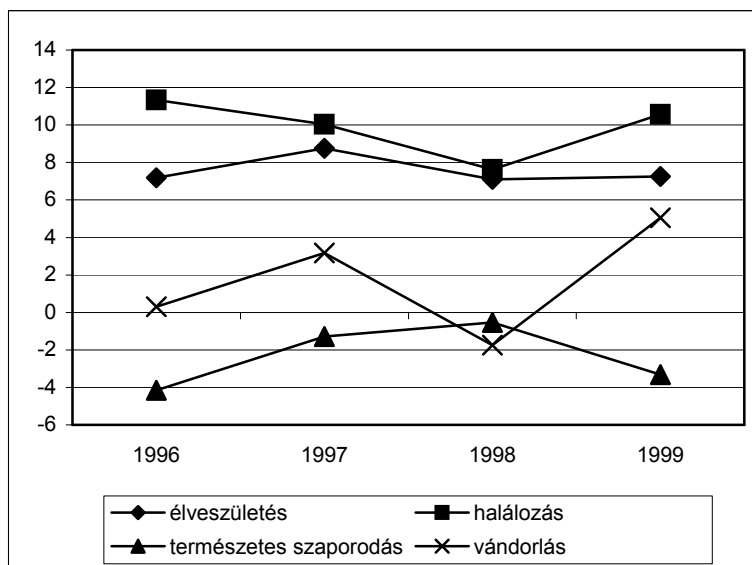
### Népességszám változása az 1990. évi adatokhoz viszonyítva (%)



Forrás: KSH

A népességszám változásának hátterében a természetes szaporodást/fogyást, illetve a migrációs folyamatokat egyaránt figyelembe kell venni.

Népmozgalmi mutatók fajlagos (1000 lakosra vetített) értékeinek alakulása Balatonfüreden (január 1-i adatok)

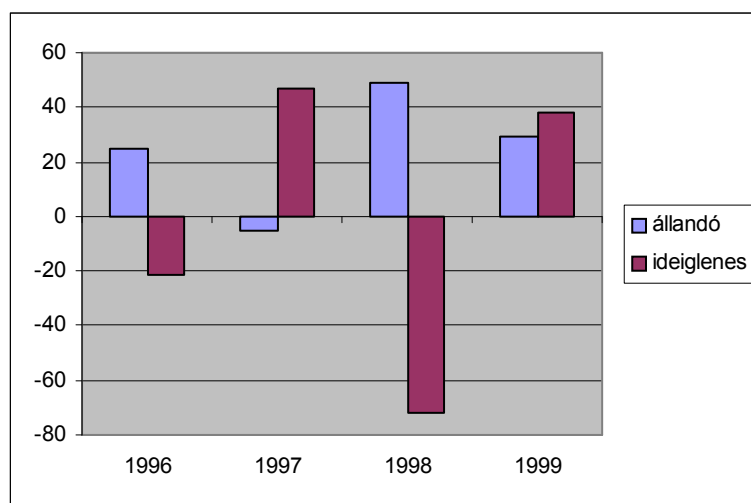


Forrás: KSH

A népesség vonatkozásában az elmúlt időszak alatt nem rajzolódtek ki markáns tendenciák

A halálozási ráták minden évben meghaladták az 1000 főre jutó élveszületések számát, ezért tartósan természetes fogyásról beszélhetünk. A vándorlási egyenleg ugyanakkor az egyes éveket illetően hektikusan változott, legmagasabb értékét (5 bevándorló/1000 lakos) 1998-ban regisztrálták, mely az 1999-2000 közötti mérsékelt népességszám emelkedésben is tükröződik. Az utóbbi néhány év adatai alapján sem az állandó, sem az ideiglenes vándorlásra vonatkozóan nem állapíthatunk meg egyértelmű tendenciákat.

Ideiglenes és állandó vándorlás egyenlegei Balatonfüreden

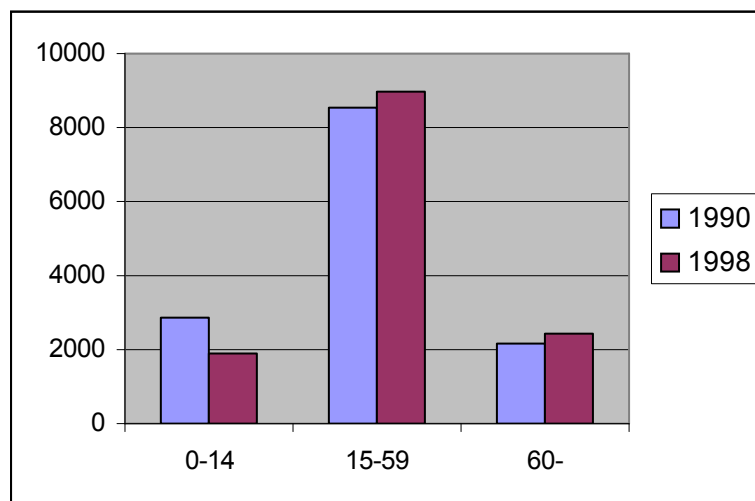


Forrás: KSH

A népesség korcsoportok szerinti összetételére vonatkozóan az 1990-es népszámlálási adatok kedvező képet mutattak. A 60 év feletti korosztály aránya az országos átlagnál

alacsonyabb volt, bár már akkor prognosztizálni lehetett a korcsoport súlyának lassú emelkedését a korszerkezeten belül.

*A népesség egyes korcsoportjainak változása Balatonfüreden*



*Forrás: KSH*

**A 90-es évtized eleji kiegyensúlyozottabb korösszetétellel szemben Balatonfüred ma már országos viszonylatban is kedvezőtlennek tekinthető idősödő népességgel rendelkezik**

Füredre is jellemző ma már az "előregedés", a 14 év alatti korosztály népességén belüli aránya az 1990 évi 21%-ról 14%-ra csökkent, ezzel szemben a 60 év felettek súlya 16%-ról 18%-ra emelkedett. Országos viszonylatban azonban ezek az arányok ma már kedvezőtlennek számítanak, elsősorban a gyermekek alacsony száma miatt.

Figyelembe véve az elmúlt évek népesedési folyamatait, illetve az ország egészére jellemző tendenciákat, a közeljövőben feltételezhetően Balatonfüred népességszáma nem mutat ugrásszerű változást, sőt – a középkorúak magas arányára alapozva – tovább erősödik az előregedési folyamat a helyi társadalmon belül. A folyamatot némileg kiegyensúlyozhatja a bevándorlók kedvezőbb korösszetétele, ami a közép és fiatalok arányának mérsékeltebb csökkenését eredményezheti.

### **Képzettség szintje**

Egy település lakosságának iskolázottsága, képzettségi szintje az elmúlt évtized során egyre nagyobb hangsúlyt kapott, amely a vállalászosi aktivitás, az új befektetések megjelenése mellett közvetetten – a munkaerő átképezhetőségének korlátai miatt – az önkormányzat szociális jellegű kiadásait is befolyásolja. A 2001. évi népszámlálás feldolgozott adatainak hiányában ez esetben csak az ezt megelőző cenzus statisztikáira támaszkodhatunk. 1990-ben a lakosság összetételében a felsőfokú végzettségűek aránya (9%) a hasonló nagyságú

városok országos átlagánál (6%) magasabb volt, ugyanakkor elmaradt az egyetemi szintű oktatással is rendelkező Veszprém 13%-os arányánál.

**A városi népesség képzettségi szintje a 90-es évek elején kedvező képet mutatott. A helyi oktatás a felmerülő képzési igényekre reagálva specializálódott**

A helyi-térségi igényekre a helyi oktatási rendszer folyamatosan reagált. Mivel az idegenforgalom a gazdaság meghatározó szegmensét jelenti, már az 1970-es évektől kezdve kiemelt szerepet kapott a helyi gimnáziumban az idegen nyelvek oktatása. Az 1998/99-es tanévben indult az idegenforgalmi szakközépiskolai képzés első évfolyama a Lóczy Lajos Gimnázium keretei között (ma már Lóczy Lajos Gimnázium és Idegenforgalmi Szakközépiskola néven működik az intézmény).

**A korábban tapasztalható elkülönülés a lakó és az üdülő városrész között az elmúlt évek során oldódott.**

### **Üdülőlakosság**

Az üdülőegységek pontos számáról ugyan nem állnak rendelkezésünkre felmérések, de számuk 1700-1800 db-ra tehető. Az ide érkező tulajdonosok és vendégek főként a nyári időnyelben jelennek meg a településen, s területileg viszonylag jól elkülönülnek az állandó népesség lakóhelyétől. Az üdülőtulajdonosokkal szemben tapasztalt korábbi ellenérzés, a "falú és telep" életének éles szétválása mára oldódni látszik. A telep presztízse relatíve megnövekedett, ugyanakkor a város északi részén egyre több lakóházat használnak üdülési célra vagy hétvégi házként.

**Balatonfüred egyedülálló adottsága, hogy a térség iránt megnyilvánuló komplex igényeket egy településen belül tudja kielégíteni: a vízparti rekreációs terület mellett a háttértelepülések hangulatát nyújtó falusias és kisvárosi településkarakterek is megtalálhatók a városban**

A jelenség hátterében két okot is találunk. Egyrészt érzékelhető egyfajta "felhúzóerő", azaz a tó közelében lévő, megvásárolható ingatlanok (főleg telkek) szűkössége növekvő keresletet generál a Balatontól távolabb fekvő ingatlanok iránt. Az esetek egy részénél a felépítményes ingatlan igazi értékét a megszerezhető telek jelenti, ami bontás után új üdülő/lakóház építésére válik alkalmassá. Másrészt az elmúlt években egyre erősödő igény mutatkozott a háttértelepülések nyújtotta területminőség iránt és Balatonfüred a kisvárosi és falusias beépítésű területeivel ebben a kínálatban is kedvező pozíciókkal rendelkezik.

A Balatonfüredre évente érkező, kereskedelmi szálláshelyeken regisztrált 100 ezer turista mellett jelentős a Balatonfüredet csak napi jelleggel felkereső vendégek száma is, köszönhetően a város egyedi hangulatának és az egyre bővülő rendezvényeknek. A vendégek kiszolgálását célzó kiskereskedelmi- és vendéglátóhelyek zömmel a déli, partmenti sávban koncentrálódnak, ezzel is biztosítva a helybéli lakosság nyugalma, viszonylag szeparált északi életét.

## Munkaerőpiac

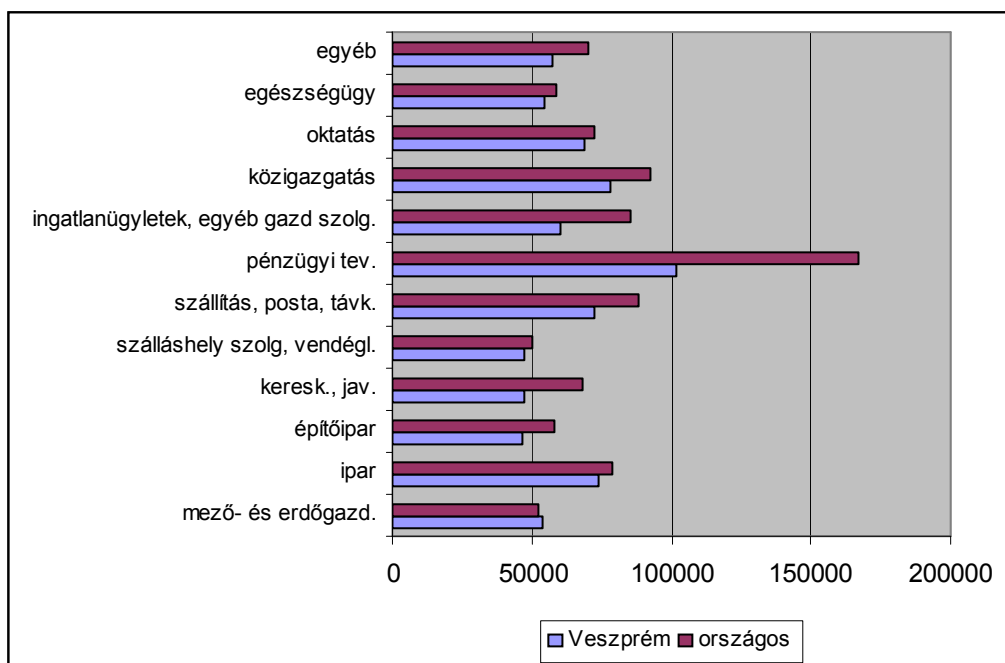
A város munkaerőpiacával kapcsolatban továbbra is igaz az az 1996-os megállapítás, miszerint nem rajzolódik ki egyértelműen a foglalkoztatottság struktúrája. Az itt élő családok többé-kevésbé érintettek az idegenforgalom kiszolgálásában, de nem egyértelmű, hogy milyen mértékben. A statisztikai adatok szerint 1991-ben a városban 7000 munkahely volt. Ezek közül 2000 helyen nem helybéliek dolgoztak, míg a városi lakosok közül kb. 1100-an találtak a településen kívül munkát. A város munkahelykínálatára egyértelműen a hajógyár jelentős munkáslétszámának leépítése, több, mint 1000 munkahely megszűnése nyomta rá bélyegét, melynek következtében kistérségi foglalkoztatási szerkezetben valószínűleg tovább csökkent az ipar súlya.

**A foglalkoztatás szerkezetéről elérhető adatok híján továbbra sem alkotható pontos kép, ugyanakkor továbbra is érvényesül a gazdaságban a szolgáltatási szektor dominanciája. Dominál az idegenforgalomhoz és a közszférához kötődő munkahelyek száma**

A foglalkoztatás szerkezetére a rendszerváltás időszakában jellemző volt a tercier ágazatok dominanciája. 1990-ben a balatonfüredi kistérségben az aktív foglalkoztatottak 66%-a a szolgáltató szektorban dolgozott, ez az ország összes kistérsége közül a legmagasabb volt (Budapest: 60,7%, siófoki kistérség: 63,4%, keszthelyi kistérség: 59,2%). A gazdaságnak ez az öröklött „egyoldalúsága” a mai foglalkoztatási problémákra is rányomja a bélyegét. A tercier szektoron belül az idegenforgalomhoz kapcsolódó szolgáltatások (szálláshely, vendéglátás, részben a kiskereskedelem) mellett meghatározó súlyt képvisel a költségvetési szektor (önkormányzati, állami intézmények). Ez meghatározza a balatonfüredi lakosság jövedelmi helyzetét, a térségi vásárlóerőt. Különösen a turisztikai ágazatban képződő jövedelem egy része ma is a „szürkegazdaság” szférájában jelentkezik.

A regisztrált munkanélküliek száma 1995-ben 854 volt. A munkanélküliségre vonatkozóan a KSH kistérségi adatokat publikál, s e szerint a balatonfüredi kistérségben az elmúlt évek során kisebb mértékű javulás tapasztalható. A regisztrált munkanélküliek munkavállalási korú népességhez viszonyított aránya 1996-ban 5,9% volt, míg 1999 decemberében 5,4%-ra volt tehető. A tartósan munkanélküliek aránya a regisztrált munkanélkülieken belül szintén csökkent (1996: 23,1%; 1999: 12,9%), továbbá mérséklődött a korábban szellemi foglalkozást végzők aránya is (20,6%-ról 16,2%-ra). A meglévő munkahelyek többsége változatlanul az idegenforgalomhoz, a közigazgatáshoz illetve az egészségügyhöz köthető.

*Az alkalmazásban állók havi bruttó átlagkeresete 1999-ben Veszprém megyében összehasonlítva az országos adatokkal*



*Forrás: KSH*

**Az átlagos jövedelemszint minden ágazatban elmaradt az országostól a megyei statisztikák tanúsága szerint.**

**Balatonfüred meghatározó ágazataiban a bérnövekedés a legkisebb arányú volt, ez arra enged következtetni, hogy az idegenforgalmi-vendéglátó szektorban ma is jelentős a be nem vallott jövedelem aránya**

**A helyi gazdaságra jellemző maradt az élénk vállalkozási aktivitás. Az ezer lakosra vetített vállalkozások száma mind megyei, mind országos összehasonlításban kiemelkedő**

Veszprém megyében az átlagos havi bruttó jövedelmek minden tevékenységi kör esetében alacsonyabbak az országos átlagtól. Az 1997-es és 1999-es megyei adatok összehasonlítása alapján legmagasabb arányú volt a bruttó béremelkedés az oktatás, a közigazgatás, valamint a pénzügyi tevékenységek területén. A füredi foglalkoztatási szerkezetben jelentős szerepet betöltő tevékenységek esetében azonban a legkisebb arányú bérnövekedést regisztrálták: a szálláshelyszolgáltatás és vendéglátás esetében 10%, míg az építőiparra vonatkozóan mindössze 6%-os emelkedés történt. A fenti alacsony növekedési ráták ugyanakkor arra a feltételezésre engednek következtetni, hogy mind az építőiparban, mind az idegenforgalmi és vendéglátó szektorban ma is jelentős mértékű a be nem vallott jövedelmek aránya.

#### **A helyi gazdaság elemzése**

A város gazdasági életében – mint a foglalkoztatásnál is említettük – hagyományosan magas a fentiekben elemzett szolgáltató szektor súlya, amit az egyéb ágazatokban időközben lezajló leépítések és felszámolások tovább erősítettek. Balatonfüredre – és az egész balatoni térségre – már az évtized első felében jellemző volt a vállalkozási aktivitás magas aránya, ami az 1996 óta eltelt időszak adatai alapján továbbra is jellemzője e térségnek. Az 1000 főre jutó működő vállalkozások száma a Balatonfüredi kistérségben 131 db volt 1999-ben (megye: 74; ország: 80; balatonalmádi kistérség: 98), mely mint látjuk országos

viszonylatban kimagaslónak számít. Az arányok mellett a vállalkozások abszolút számukat tekintve is gyarapodtak:

### Működő vállalkozások Balatonfüreden

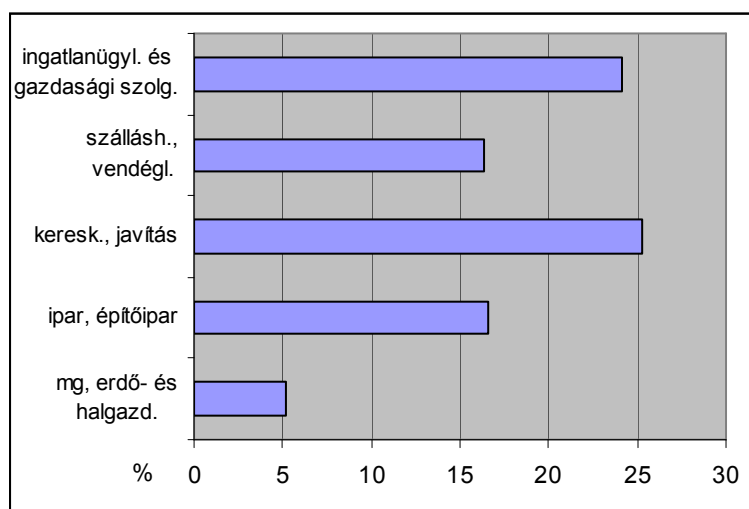
	1996		1999	
	száma	1000 lakosra	száma	1000 lakosra
Működő vállalkozás	1 497	113,0	1 800	136,1
Kft.	215	16,2	262	19,8
Bt.	148	11,2	184	13,9
Egyéni vállalkozás	1 098	82,9	1 276	96,5

Forrás: KSH

A térségben nyilvántartott vállalkozások döntő többsége mikro- és kisvállalkozás. A társas vállalkozásoknak mindössze 1,2% közepes-, illetve nagyvállalat

A vállalkozások nagyságára és profiljára vonatkozóan csak a kistérségi adatok állnak rendelkezésre, ugyanakkor a kistérség összesen 2818 vállalkozásának közel kétharmada Balatonfüreden van regisztrálva. A társas vállalkozások nagyság szerinti megoszlásában a mikro- (93%) és kisvállalkozások (6%) dominálnak, míg az összesen 818 társas vállalkozásból 8 tartozik a közepes és mindössze 2 a nagyvállalkozások kategóriájába.

*Az egyes tevékenységcsoportok aránya a társas vállalkozásokon belül a balatonfüredi kistérségben, 1999*



Forrás: KSH

A társas vállalkozások között legmagasabb arányt a kereskedelem képviseli, melyet az ingatlanügyletek és gazdasági szolgáltatások tevékenységcsoport követ. Viszonylag alacsonynak mondható a vendéglátással és szálláshely szolgáltatással foglalkozó vállalkozások aránya. Az adatok háttérében állhat, hogy a helyben működő vállalkozások egy jelentős része (főként vendéglátás terén) más településen van regisztrálva, bejelentve.

Ágazati megoszlást tekintve kiemelkedő a kiskereskedelem, az ingatlanügyletek és a gazdasági tevékenységet segítő szolgáltatások aránya. Az idegenforgalommal szorosan összefüggő tevékenységek az egyéni vállalkozások közel 40%-át érintik

A kistérségben található egyéni vállalkozások 22%-a foglalkozik kereskedelemmel, ugyanakkor a vendéglátással és szálláshely szolgáltatásra – a KSH adatközlésének hiánya miatt – csak a meglévő adatok alapján következtethetünk. Az alábbi táblázat alapján az idegenforgalommal szorosan összefüggő tevékenységek súlyát az egyéni vállalkozásokon belül közel 40%-osra becsüljük.

### Egyéni vállalkozások a kistérségben

	száma	aránya (%)
<b>Összes egyéni vállalkozás</b>	<b>2 000</b>	<b>100</b>
mg, erdő- és halgazd.	100	5
ipar, építőipar	354	17,7
keresk., javítás	444	22,2
ingatlanügl. És gazdasági szolg.	275	13,7
összesen	1 173	58,6

Forrás: KSH

A KSH társas vállalkozásokat regisztráló CÉG-KÓD-TÁR kiadványának legfrissebb (2001/II. negyedév) adatai szerint összesen 44, legalább 10 főt foglalkoztató társas vállalkozás működik Balatonfüreden, melynek több mint 50%-a (22 cég) 10-19, míg további 35%-a (15 cég) 19-49 közötti alkalmazotti létszámmal működik. A településen regisztrált – foglalkoztatás szempontjából is jelentős – közép- és nagyvállalkozások adatait a következő táblázat foglalja össze:

### A jelentősebb vállalkozások adatai (2001)

Név	Alakulás éve	Fő tevékenység	Létszám kategória (fő)
Antal és Társa Kereskedelmi Kft.	1996	Ital nagykereskedelem	100-149
Hotel Füred Balaton Kongresszusi Kp. Szálloda és Vendéglátó Kft.	1998	Szállodai szolgáltatás étteremmel	150-199
Probio Balatonfüredi Településüzemeltetési Rt.	1991	Szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolg.	100-149
T-L-C Kft.	1996	Fémszerkezet gyártása	≈500
Thomas Vendéglátó, Kereskedő és Ipari Kft.	1990	Ingyenforgalmazás	50-99
Észak-Balaton Kereskedelmi, Idegenforgalmi és Szolgáltató Rt.	1999	Élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem	250-299

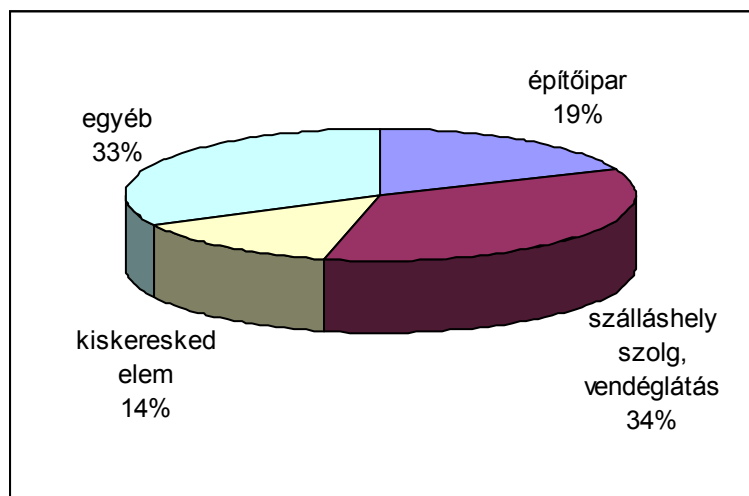
Forrás: KSH

Mint a fenti felsorolásból is látható a településen 1996 óta nem jött létre olyan nagyobb foglalkoztató – a preferált közép- és nagyvállalkozási kategóriában – amely a gazdasági struktúrában lényeges súlyponteltolódást eredményezett volna.



Balatonfüreden 1996 óta nem jelent meg olyan nagyobb foglalkoztató amely a gazdasági struktúrában lényeges súlyponteltolódást eredményezett volna.

*A balatonfüredi társas vállalkozások tevékenységcsoportok szerinti megoszlása (legalább 10 foglalkoztatott), 2001*



*Forrás: CÉG-KÓD-TÁR, KSH*

A helyi gazdasági élet egyik meghatározó színterét adja a szőlészeti-borászati tevékenység. Az ágazat fejlesztésének, gazdasági súlyának növelésében jelentős szerepet játszhat a külterületi rendezési terv jóváhagyása, mely egyértelműen meghatározza azokat a területeket, melyeken a jövőben is csak mezőgazdasági jellegű gazdálkodás folyhat. Ezzel a jelenleg csak spekulációs céllal felvásárolt, parlagon álló földek kínálati ára is igazodna a mezőgazdaságban még rentábilisan megfizethető értékhez.

## I.4. Idegenforgalom

A '90-es évtized első felében az idegenforgalmi kereslet jelentős csökkenése volt jellemző, amely a szezon rövidülését és az ágazat bevételeinek drasztikus csökkenését eredményezték

Balatonfüred gazdasági életének legfontosabb szegmense az idegenforgalom és az ezzel kapcsolatos szolgáltatások. Az 1990-es évek első felére vonatkozó elemzések azt mutatták, hogy a keresletben számottevő csökkenés állt be, a nyári szezon gyakorlatilag egy hónapra zsugorodott. Az idegenforgalmi szektor vállalkozói szerint ez egyben – a kevesebb eltöltött idő mellett – az elköltött pénzmenyiség csökkenését is jelentette. A szálláshelyek igénybevétele a statisztikai adatok szerint 30%-os visszaesést mutatott. Az 1996-os tanulmány megállapítása szerint a balatoni térség (és Budapest) is veszített idegenforgalmi súlyából az országon belül, elsősorban a kisebb idegenforgalmi régiók növekvő vendégforgalma miatt.

Nézzük meg először, hogy a vendégek és az eltöltött vendégéjszakák alapján miként változott az idegenforgalmi kereslet, hogyan változott a Balatoni üdülőkörzet súlya az ország idegenforgalmi térszerkezetén belül. Az alábbi táblázat változást jelző mutatóit a KSH adatközlés módszertani változtatásai miatt két részre bontottuk:

## Balaton üdülőkörzet idegenforgalmi súlyának alakulása

1. tábla: kereskedelmi szálláshelyeken fizetővendéglátással együtt

	vendég			vendégéjszaka		
	1990	1996	1997	1990	1996	1997
Balaton part	13%	13%	14%	24%	22%	22%
Balaton háttér	1%	2%	3%	3%	5%	6%
Balaton összesen	14%	16%	17%	27%	27%	28%

2. tábla: kereskedelmi- és magánszálláshelyeken fizetővendéglátás nélkül

	vendég		vendégéjszaka	
	1998	1999	1998	1999
Balaton part	17%	18%	27%	27%
Balaton háttér	3%	3%	7%	7%
Balaton összesen	21%	21%	33%	34%

*Forrás: KSH*

Míg 1998 és 1999 között országosan a vendégek száma 3%-kal nőtt, a Balaton üdülőkörzetben 5%-kal több vendéget regisztráltak a kereskedelmi- és magánszálláshelyeken. A növekedést azonban egyértelműen a belföldi vendégek generálták, míg a külföldiek, illetve az általuk eltöltött vendégéjszakák száma csökkenő tendenciát mutatott az elmúlt években.

**Noha a statisztikák tükrében Füred részesedése a Balaton idegenforgalmából nem csökkent az ágazat erőteljes fejlődése fokozza a versenyhelyzetet nemcsak a térségben, de az ország más régióiban megvalósuló turisztikai fejlesztésekkel is**

A fenti adatok alapján tehát nem beszélhetünk negatív tendenciákról. Az idegenforgalom, mint gazdasági ágazat utóbbi évek során történt előtérbe kerülése, a fejlesztések széles körű támogatása (falusi turizmustól a gyógy- és konferenciaturizmusig) azonban más térségeket is "helyzetbe hozhat". Ez egyrészt erősödő versenyhelyzetet jelent a térség és természetesen Balatonfüred számára, ugyanakkor az abszolút számok mérsékelt ütemű keresletbővülést jeleznek, a Balatoni üdülőkörzet Budapest után ma is a legjelentősebb idegenforgalmi térségnek tekinthető.

Balatonfüred térségen belüli súlyát jelzi, hogy a partmenti települések (összesen 41 település) vendégforgalmának 10%-át, míg a kereskedelmi- és magánszálláshelyeken regisztrált vendégéjszakák 9%-át tudhatja magáénak, ugyanakkor a férőhelyek számából való részesedése megközelítően 7%, a partmenti településekre érkező külföldi vendégeknek pedig 12%-a Balatonfüredet választja.

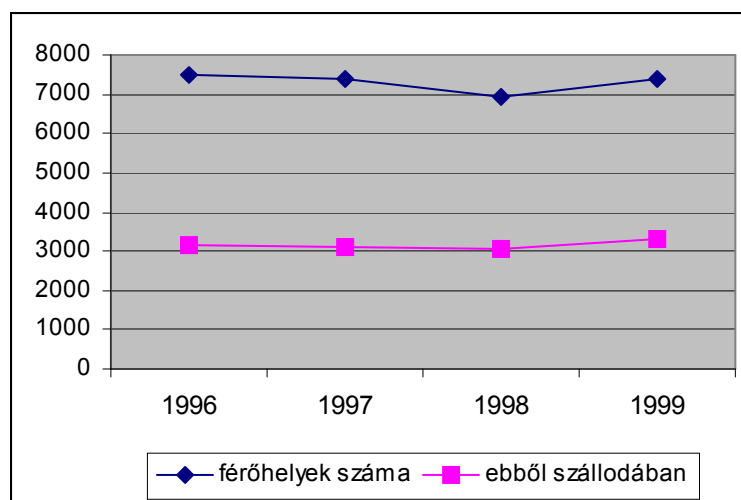
Bár a kereskedelmi szálláshelyeken a vendégek száma csak minimálisan csökkent (-0,5%) 1996 és 1999 között, a

vendégéjszakák vonatkozásában már 8%-os csökkenést regisztráltak, ami az eltöltött napok átlagos számának negatív irányú változásával magyarázható (1996: 5,1 nap, 1999: 4,7 nap). Mint a tó egész térségében, itt is lényegesen csökkent a külföldi vendégforgalom: a vendégek száma 10%-kal, míg a vendégéjszakák száma 13%-kal mérséklődött.

**A turizmus intenzitásának mérsékelt csökkenése mellett az idegenforgalmi infrastruktúra differenciált bővülése volt tapasztalható Balatonfüreden**

A városban a turizmus intenzitásának mérsékelt csökkenése mellett az idegenforgalmi infrastruktúra differenciált bővülése volt tapasztalható az elmúlt öt év során, mely a magászálláshelyek és szállodai férőhelyek kapacitásbővülését jelentette elsősorban. A látszólag egymásnak ellentmondó jelenséget a kereslet változására reagáló kínálati oldal átstrukturálódásával magyarázhatjuk. A városban 1999-ben 6.850 férőhelyet regisztráltak a magászálláshelyeken, mely 1998-hoz képest 12%-os bővülést jelent (a két év adatait tekintve itt is egyértelmű kereslet-csökkenést mutatnak az abszolút számok, a bővülő kínálat ellenére). A kereskedelmi szálláshelyeket a kínálat bővülése és kihasználtságuk változása alapján vizsgáltuk.

*Férőhelyek számának alakulása a kereskedelmi szálláshelyeken (Balatonfüred)*



*Forrás: KSH*

**A kereskedelmi szálláshelyek bővülése 1998 óta jellemző, 1996 óta 13-ról 19-re növekedett a szállodák száma a városban és jelentős számú a felújításra, korszerűsítésre került létesítmények száma is.**

**Mindezek a korábban megfogalmazott jövőkép és stratégia megvalósulását is elősegítették**

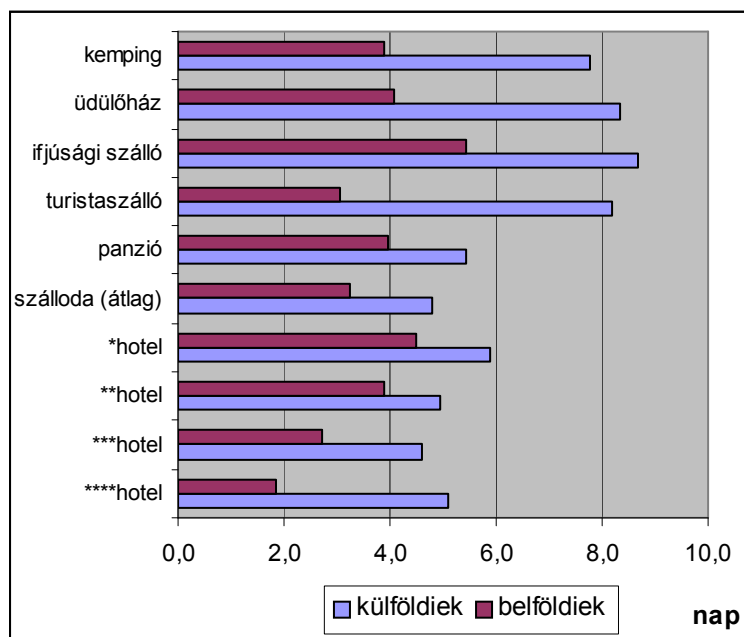
Egyértelmű növekedés csak 1998 után indult meg, ugyanakkor a kereskedelmi férőhelyek száma az 1996-os kapacitás alatt maradt. A szállodák száma mára az 1996. Évi 13-ról 19-re emelkedett (forrás: [www.balatonfured.hu](http://www.balatonfured.hu)), melyek többsége (13) a három-csillagos kategóriához tartozik. Két-csillagos szállodából négy, míg egy-csillagosból kettő egység található a városban. A férőhelyek számának bővülése mellett jelentős felújításokra, korszerűsítésekre is sor került az elmúlt években (Hotel Annabella, Hotel Marina, Hotel Füred Balaton

Kongresszusi Központ). Az 1996-os koncepció javaslatai között szerepel, hogy az idegenforgalmi kínálatban a minőség fejlesztésére kell helyezni a hangsúlyt, ami a szállodai férőhelyek bővítésével, a hotelek felújításával, valamint a panziók számának bővítésével részben meg is valósult.

**A kereskedelmi szálláshelyekre jellemző, hogy a szezonális magasabb minőségi kategóriájú szálláshelyeket kevésbé érinti és ezek kihasználtsága is az átlagosnál magasabb**

Balatonfüreden egy kemping működik, míg a panziók, vendégházak száma legalább húszra tehető. Az egyes szállástípusokon eltöltött átlagos vendégéjszakák száma alapján a leghosszabb időt a Balaton térségében a kempingekben megszálló vendégek töltik el (6,7 nap), legrövidebb időtartam a három-csillagos szállodákra jellemző (3,7 nap). A szezonális okozta forgalomkiesés a magasabb kategóriájú (három- és négycsillagos) szállodákra, illetve a panziókra kevésbé jellemző, szemben a kempingek, üdülőházak és egy-csillagos hotelek forgalmának egyenlőtlenebb éves eloszlásával.

*Átlagos tartózkodási idő az egyes kereskedelmi szálláshely típusokon (Balaton-part, 1999)*

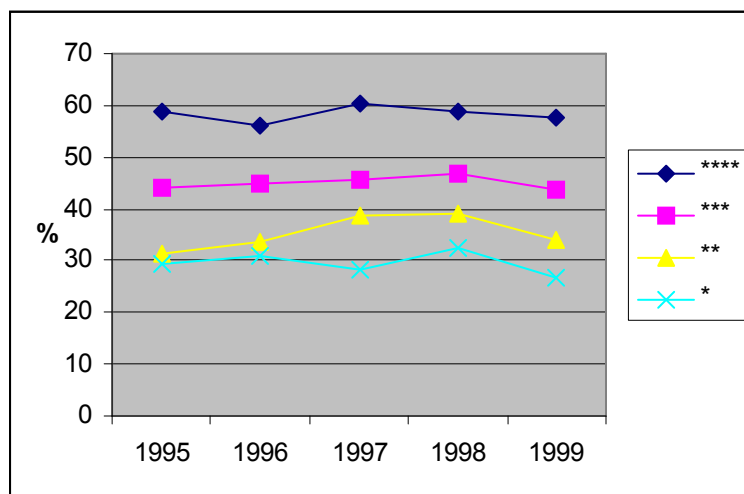


Forrás: KSH

**Miközben a Balaton parti szállodák kihasználtsága 1995 óta minden kategóriában csökkenő tendenciát mutatott Balatonfüred legnagyobb hotelei közel 70%-os kihasználtsági mutatót értek el a tavalyi szállodai szezonban**

Az idősoros vizsgálatok azt mutatják, hogy 1995 óta minden minőségi kategóriában csökkent a szállodák kihasználtsága, azonban minden esetben igaz, hogy ez a mutató a magasabb minőséggel párhuzamosan emelkedik. A három-csillagos szállodák 50% alatti kihasználtságával szemben Füred két legnagyobb szállodája – a Hotel Marina és Annabella – tavaly közel 70%-os kihasználtsággal működött a szállodai szezon néhány hónapja alatt (a szálló fűtési időnyben nem fogad vendégeket).

## Szállodák szobakihasználtsága a Balaton-parton

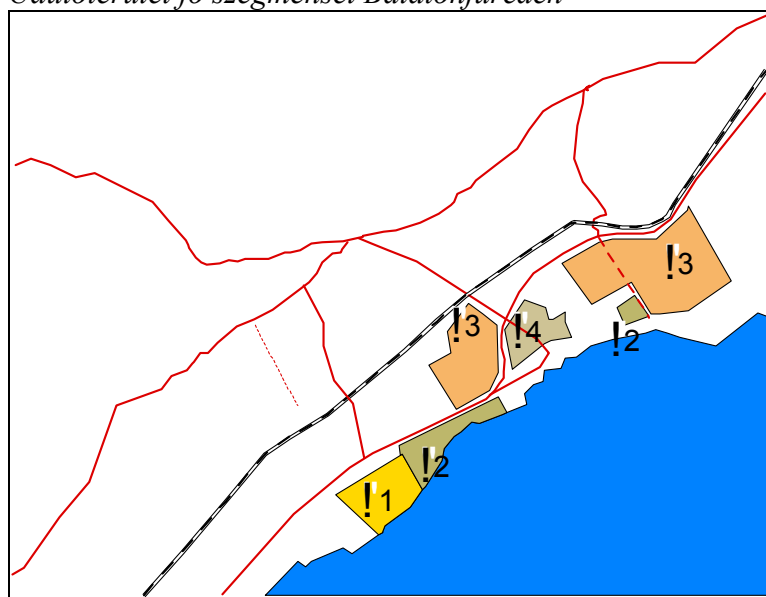


Forrás: KSH

**A hagyományos szobakiadás iránt szinte teljesen megszűnt a kereslet, viszont népszerűek a bérebevehető ingatlanok (családi házak, nyaralók és apartmanok) és a panziók**

A helyi szálláshely-kiadással foglalkozó ügynökségek véleménye szerint különálló szobák kiadására már alig van példa. A vendégek által minimálisan megkövetelt minőséget a külön fürdőszoba- és mellékhelység-használat jelenti. Pozitív irányú az elmozdulás a panziók és önálló apartmanok iránti kereslet terén, s szintén nagyon népszerűek a bérelhető családi házak és nyaralóépületek. A szálláshely-szolgáltatásban dolgozók véleménye szerint lassan nincs értelme különbséget tenni a panziók és a kiadó házak között.

## Üdülőtérület fő szegmensei Balatonfüreden



1.kemping 2.vállalati üdülők, szállodák 3.magánüdülők (részben villák), panziók, üdülőházak 4. fürdőtelep történelmi magja

**Balatonfüred a Balaton térség egészére érvényes turisztikai piacváltás részese és a statisztikai adatok azt támasztják alá, hogy továbbra sem tudta lényegesen javítani idegenforgalmi pozícióját**

A fenti adatok elemzése alapján megállapítható, hogy Balatonfüred a Balaton-térség egészére jellemző turisztikai piacváltás jegyeit hordozza. Az elmúlt öt év során nem tudta lényegesen tovább erősíteni idegenforgalmi pozícióját, a kínálat többé kevésbé változatlan mennyisége mellett a vendégforgalom csökkenése volt tapasztalható. Ez a folyamat több okra vezethető vissza:

- A külföldi vendégforgalom csökkenése, mely a jól ismert politikai okok mellett (Németország újraegyesítésével a korábbi „találkozóhely” funkcióját elvesztette a Balaton) a minőség és ár arányának romlásával is magyarázható. A magasabb jövedelemmel rendelkező, igényesebb turisták számára a minőség elégtelen, míg a „vékonyabb pénztárcával” érkező kelet-közép európai vendégek az árakat érzik viszonylag magasnak, hiszen az itt elköltött pénzből egy spanyol- vagy görögországi nyaralás költsége is fedezhető.
- Ez utóbbi tény a belföldi keresletben is érezteti hatását, a hazai – s közte a balaton-parti – kínálatnak Dél-Európa olcsóbb árfekvésű üdülőhelyeivel kell versengeniük
- Általában a fogyasztói preferenciák változása a szabadidő eltöltésével kapcsolatban.

A korábban jól eladható „napfény-víz termékkombináció” idővel elégtelenné vált, ma a turizmusban néhány jól nyomomonkövethető tendencia vált általánossá. Mint az előbb is említettük, a fogyasztók szigorúan összevetik az árakat és az érték kapott minőséget. Egyre nagyobb a kereslet a sport-, természetközeli és aktív kikapcsolódást biztosító nyaralások iránt. Az aktív pihenés mellett erősödik az egészségmegőrzésre irányuló kereslet is.

**A turisztikai kereslet változása mögött az életmód változás áll, más termékek, más tematikák, más időbeosztás érvényesül és csak tudatos célcsoport orientált termékfejlesztéssel lehet a korábbi pozíciókat megtartani, illetve erősíteni**

A belföldi turizmusra egyre inkább jellemző a rövidebb (maximum egy hetes) időtartamú nyaralás, sőt a hétvégi, 2-3 napos látogatások egyre gyakoribbá válása. Míg az elmúlt évtizedek alatt a nyaralás legtöbbször a gyermekes családok együttes kikapcsolódásáról szólt, ma a kisebb csoportok (barátok, rokonság) utazása mellett az egyedülállók száma is nő a nyaralók között, továbbá az átlagosnál nagyobb növekedés tapasztalható az idősebb korúak és fiatalok (16-25 évesek) turizmusa terén.

Az idegenforgalmi fejlesztéseknél a célcsoport-orientált szemlélet érvényesül, tehát tudni kell, mely fogyasztói csoportokat, milyen termékkombinációval akarunk megcélozni.





























































































