

MAGYAR TUDOMÁNYOS AKADÉMIA  
FÖLDRAJZTUDOMÁNYI KUTATÓ INTÉZET  
BUDAPEST



**2.**  
**1991**

**műhely**  
TANULMÁNYSOROZAT

**Nikodémusz Antal – Tózsá István**  
**A vállalkozások környezeti**  
**feltételrendszere**  
**Budapest belvárosában**

# A VÁLLALKOZÁSOK KÖRNYEZETI FELTÉTELRENDSZERE BUDAPEST BELVÁROSÁBAN

Dr. Nikodémusz Antal - Dr. Tózsza István

*A tanulmány az 1990-es átmeneti gazdasági körülmények között kialakult budapesti vállalkozói tér földrajzi és ökonómiai aspektusaira koncentrál. A vállalkozásbarát környezetet, a nagyvárosi tér üzleti kapcsolatait általában és Budapest példáján ismerteti a tanulmány. Végül a vállalkozásbarát nagyvárosi környezet összetett értékelése egy belvárosi kerület, Józsefváros példáján kerül bemutatásra.*

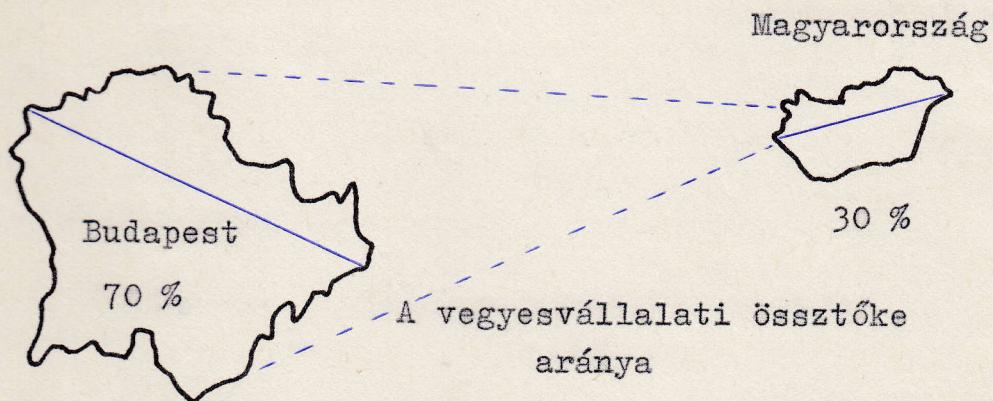
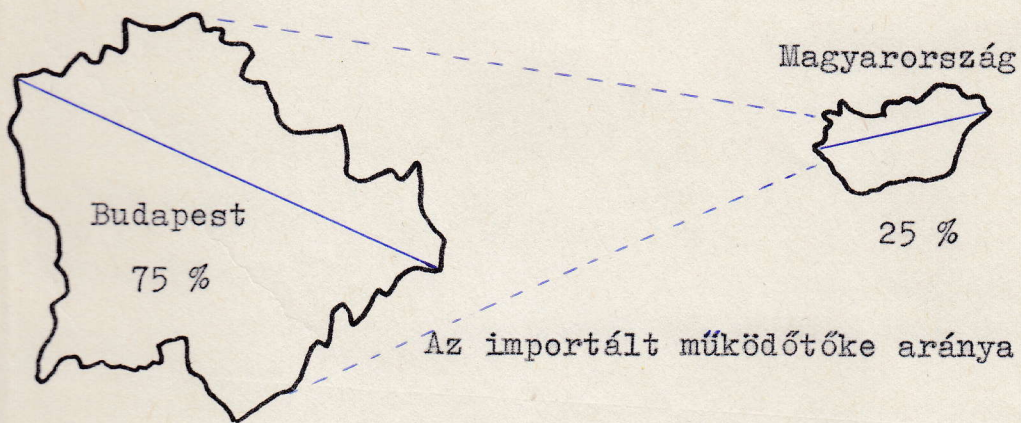
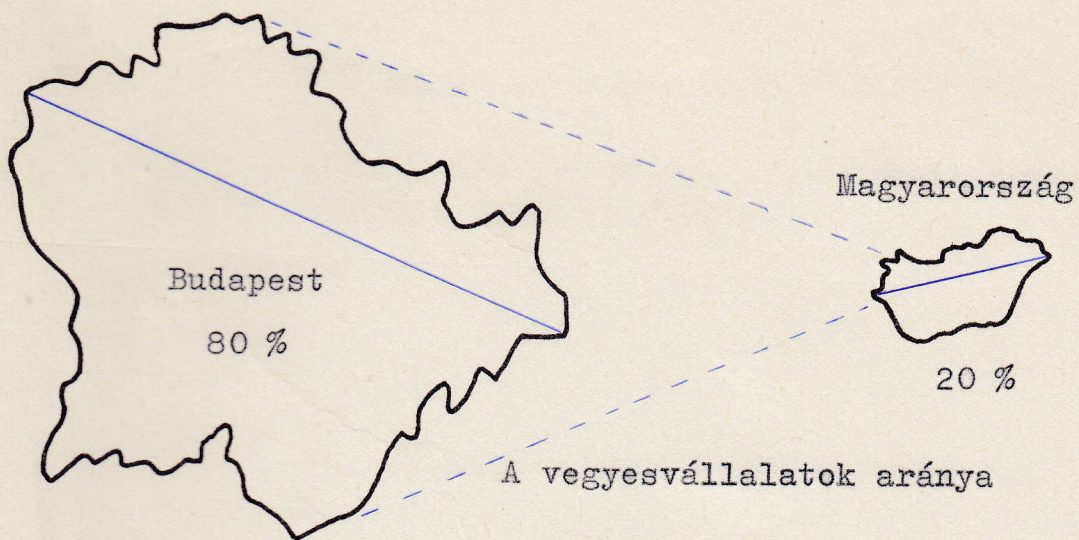
## PROBLÉMAFELVETÉS: BUDAPEST REVITALIZÁCIÓS LEHETŐSÉGEI AZ ÁTALAKULÁS ÉVEIBEN (1989 - 1991)

Budapest - mondják-, liberális város, a hazai kapitalizmus kibontakozása kezdetétől domináns, motorikus szerepet töltött be a polgári fejlődés katalizátoraként az ország modernizációjában. A XIX. szd. második felétől már méltán tarthatott igényt - akár közép - európai léptékű - regionális központi szerepkörre, amelyet valóban magyaráz kivételes forgalmi helyzete, páratlan történeti - táji kultúrális adottságaival, térszervező energiáival. Most amikor az első keserves lépéseket tesszük az európai színvonalú piaccgazdaság felé, arról sem feledkezhünk meg, hogy az ország sajátos határhelyzetet foglal el az európai modernizáció hagyományos kultúr - régiói között. Vagyis - Ady metaforájával - kompország, amelynek fővárosa mutatja a társadalmi gazdasági fejlődés irányát, ugyanakkor a továbblépés kényszerpályáit is előrevetíti.

Egyszóval országos, regionális mintául szolgál. Kérdés: hogy a várhatóan tömegesen jelentkező gazdasági kihívásokra a felerősödött nemzetközi piaci keresletre milyen válaszok érlelődnek Budapest gazdálkodási terében. Olyanok, amelyek tovagyűrűzésük révén képesek gátat vetni az ország belső kettészakadásának, vagy olyanok, hogy azokban maga a főváros is tengelytörést szenved.

Az ország kettéhasadt, Budapestre fókuszáló térszerkezetéről beszédesen árulkodnak a közelmúlt megsokszorozódó külföldi tőkét vonzó vegyesvállalat alakulásai. A vegyesvállalatok 80%-a, az importált működőtőke háromnegyede, a vegyesvállalati ösztőke 70%-a Budapestre és Pest megyébe összpontosult. Budapest aránya abszolút meghatározó, a vegyesvállalatok 72%-a, a külföldi tőke 65%-a itt található. Ezt a főváros infrastruktúrális helyzete, - telefon, telex, közlekedési kapcsolatok - a vállalkozások alapításához szükséges ügyintézési feltételek, a nyelveket ismerő szakember kínálat, valamint a piaci kereslet feltételei magyarázzák. Feltételezhető, hogy a piaci szervezetek és intézmények Budapestre tömörülő szerkezete a vállalkozási teret a tulajdonosi pozíciók átrendeződésével, a szakmai jártasságot, képzettséget felértékelő következményeivel tovább élénkíti. Az is valószínűsíthető, hogy a fővárosi agglomeráció gyűrűjében lesz a legturbulensebb az új kis - középüzemek, vállalkozások alapításában megnyilvánuló, radikális szerkezet változás, amely mint fontos településformáló erő szintén hozzájárul a területi differenciálódáshoz, a kereskedelem és főként a szolgáltatási szféra térbeli koncentrációjához. Így az eredmény nem lehet kétséges: az aktív keresőkön belül növekszik az önállóak aránya, a foglalkoztatottak tulajdonosi részesedése, ugyanakkor az állami, települési önkormányzati tulajdon súlya csökken, serkentve az új vállalkozások számára elérhető, előnyös tulajdonszerzési, bérleti lehetőségek kiszélesedését.

Az ország katasztrófális gazdasági állapota láttán ugyanakkor arra is gondolhatunk, hogy itt nem is igen maradt egyéb, működőképes vagyon, mint a rendelkezésre álló terület a maga ingatlanállományával.



#### A KETTÉHASADT ORSZÁG

A posztindusztriális fejlődés kezdetei Magyarországon és Budapesten 1990-ben

Itt elsősorban a geopolitikai meghatározottságú hálózati infrastruktúrára, természetesen a hazai termőföldre, mint fontos természeti erőforrásra, és különösen a kitüntetett földrajzi potenciál védelmébe eső budapesti ingatlanvagyonra, épületekre, telkekre gondolunk.

A napirenden levő Bécs -- Budapest világkiállítás előkészületeivel (helykijelölés, tervpályázatok) szinkronban megélénkülő telekspekulációs tevékenység mindenekelőtt a területgazdálkodásért felelős döntéshozók számára fenyegető, jelzésértékű figyelmeztetés, hogy a vagyongazdálkodás területi léptékű kezelése mennyire elválaszthatatlan az ország makroszintű tőkeakkumulációs folyamatától. Azaz, ha a területhasznosítás járadék jellegű jövedelmeit, zárt monopolizált érdekcsoportok aknázzák ki, akkor az egész ország szenved jövátéhetetlen vagyonszűkülést.

Amikor a területgazdálkodás - a fentiekhez hasonló - anomáliáiról esik szó, rendszerint csak az ingatlanspekuláció felszínén mozgó politikai természetű, törvényhozási kereteit feszegetik a szakértők. Kétségetelenül nem hallgathatók el a zavaros átmeneti társadalmi-politikai viszonyokból következő súlyos - jogrendszerünkben tapasztalható - strukturális jogrések:

Egyik oldalról a meglehetősen liberális átalakulási, társulási és más gazdasági törvények, szabályozók, amelyek lehetővé teszik akár a hatósági, vagy bürokratikus gazdasági pozíciók tőkésítését is mesterségesen befolyásolva az ingatlanpiac erővonalait.

Másik oldalról az olyan sarkalatos törvények hiánya, mint pl. a tulajdon- és földtörvény, a versenyszabályozási és kartelltörvény, kezdi ki a tisztázatlan tulajdonviszonyok és versenyfeltételek révén a területgazdálkodás alapintézményeit. A települési önkormányzatok jövőjét tekintve ez utóbbi kérdés sorsdöntően bizonyul. Jelenleg is tisztázatlan a helyhatóságok ingatlan vállalkozásban betöltött szerepe, ingatlantulajdonosi státusza, valamint az ingatlanforgalmat befolyásoló illetékessége a rendezési tervekben és igazgatásban

A felvetett problémák jelentőségét még jobban kiemeli, ha a területgazdálkodás mélyebben fekvő gazdasági összefüggéseit is a felszínre hozzuk.

Ezért a továbbiakban a nagyvárosi telekgazdálkodást érintő ökonómiai és városföldrajzi alapkérdések mentén egy olyan alkalmazott városi környezet minősítési módszertan felé haladunk, amely háttérinformációként különösen a kerületi önkormányzatoknak lehet hasznos a telekárak, a bérleti díjak kalkulációja során. A saját vagyonával, tulajdonosi, vagy kezelői jogosítványaival a területgazdálkodásban szerepet vállaló helyi politika számára nem lehet közömbös környezetük vállalkozásbarát jellegének feltérképezése. Ehhez azonban a nagyvárosi területhasználat általánosabb kérdését kell körüljárunk.

Mindenekelőtt a nagyvárosi vállalkozói tér szerkezetét földrajzi és ökonómiai oldalát vesszük nagyító alá, hogy meghatározzuk az urbanizált területek vagyonösszetételét, tényezőjövödelmeit.

Tisztázandó továbbá az is, hogy a modern gazdaság-szerveződés, nagyvárosi agglomerációkhoz kötődő vállalkozói lokációs döntéseiben, kooperációs formáiban hogyan jut érvényre a térrel, mint szűkös erőforrással való gazdálkodás logikája. Azaz, milyen sajátos vállalkozási kooperációs hálózathoz, korporatív mechanizmushoz köthető a legértékesebb urbanizált területek iránti kereslet. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a szóbanforgó nagyvárosi agglomeráció dinamikáját milyen ágazati-funkcionális összetételű vállalati rendszerek hordozzák, s ezek térben hogyan koncentrálnak az adott fejlettségi szintnek megfelelően.

Mindezek után körvonalazhatók a nagyvárosi agglomeráción belüli helyi gazdaságpolitika prioritásai. A nagyvárosi kerületek autonóm gazdaságpolitikáját, alanyi jogon a területi önkormányzat is alakítja, érvényesítve a vagyonérték növekedéséhez fűződő sokoldalú érdekelttségét. Kérdéses marad azonban, hogy a felvetett alapkérdések mentén kapunk-e elegendő elméleti muníciót ahhoz, hogy a vállalkozói tér minősítésére kísérletet tegyünk. A rendelkezésre álló városkörnyezeti információs rendszer alapján jó esély kínálkozik egy, a gyakorlatban, az önkormányzatok döntésselőkészítésében is alkalmazható értékelés kialakítására, amely a vállalkozásbarát környezet térképezésével egyben a telek- és ingatlangazdálkodás térbeli korrekciójához is hozzájárulhat.

Kár lenne tehát veszni hagyni, elmulasztani az esélyt, még akkor is, ha tudjuk, hogy a vizsgálat szempontja és a bevont tényezők értékelése rendkívül sokoldalú mérlegelést és módszertani finomítást feltételez. Így óhatatlanul szubjektívnek tűnő hipotetikus elemek is keverednek az értékelési súlyokat alátámasztó pontrendszerek kialakításába. Ilyen helyzetben a kutatót némileg vigasztalja, hogy a városföldrajz elméleti ökonómiájában is számos tisztázatlan felvetés látott napvilágot. Az empirikusan nem eléggé alátámasztott tételek fogságából ugyanakkor csak úgy törhetünk ki, ha hozzálátunk a városi terek "ízekre" szedéséhez.

### JÖVEDELMEK ÉS ÖSSZETEVŐIK A MODERN, URBANIZÁLT TÉRSZERKEZETBEN

Amikor az ún. városi táj, - a térkapcsolatok koncentrált, funkcionális - hierarchikus világán belüli - területhasznosítását, jövedelem folyamatait tekintjük, nem indulhatunk ki a primer természeti erőforrásoknál igazolható rugalmatlan tényező kínálat feltételezéséből. Az urbanizált terek ui. - eltérően az ásványvagyon hasznosítástól - eleve komplex kínálati szerkezettel rendelkeznek. Egyrészt, mert a városi agglomerációs térben a vállalati méret, és a termelési - szolgáltatási volumen skáláhozadéka könnyebben realizálható. Ez befolyásolja a lokációs döntéseket, hiszen a térrel való gazdálkodás megjelenése a vállalati eredményben a jövedelem változások fókuszát az endogén természetű összefüggések irányába tolja el. Másrészt az urbanizált térszerkezet, a kooperációs lehetőségek kiszélesítésével természetes keretet biztosít a vállalkozói specializáció és a szervezeti - műszaki innováció terjedésének.

A területhasználat urbanizált - lényegében a telekárakban kifejeződő - jövedelmeit a haszonlehetőség költség (opportunity cost) térbeli megoszlása alapján, a kvantitatív geográfia közkeletű centrum - periféria városmodelljeivel összevetve ragadhatjuk meg. A földrajzi hipotézis azt az egyszerű összefüggést rögzíti, mely szerint a városi telekárak az extra monopolhelyzetet élvező központi, üzleti negyedektől (általá-

nosan használt angol rövidítéssel: CBD, central business district) a peremek felé távolodva egyre csökkennek. Mint-hogy a telekár jól számszerűsíthető területi értékmérő; praktikus, szintetizált mutatója lehet a tényezőjövedelmek térbeli megoszlásának. A tiszta elméleti közgazdasági kategóriáknak azonban nem könnyű földrajzi töltést adni. Ezért az összevetés normáját ahhoz a térbeli városi tevékenységkörhöz igazítjuk, amely a modern nagyvárosi agglomerációk dinamikáját meghatározza. Ezzel az egyszerűsítéssel a tipikusan urbanizált, magas hierarchikus pozíciójú speciális terület-használatok (bankok, üzletnegyedek, szállodák) tényezőárait, s az ún. Vance -- Murphy - féle magassági- és intenzitási indexeket képezve földrajzilag értelmezhetjük a városhoz, vagy urbanizált régiókhoz kötött tényezőjövedelmek megoszlását és szerkezetét.

A Vance -- Murphy - féle index kiszámításához, mindenekelőtt a belváros épületeinek alapterületére (A) van szükség. A másik fontos adat az épületek emeletenkénti alapterületének összegzéséből (B) számítható ki. Míg a harmadik tételt (C) a speciális, magas jövedelmet biztosító tevékenységek által elfoglalt (emelenkénti) összes alapterület képezi. Nem tartoznak ebbe a kategóriába a lakások, közigazgatási épületek, iskolák, parkok, tehát a kommunális szolgáltatási szférához tartozó létesítmények. (Bár, ha felidézzük a közelmúlt sokat emlegetett Kornai -- Tardos privatizációs vitát, a telekhasználat intenzitásáról érzékletes képet alkothatunk. A vita éppen arra hegyeződött ki, hogy mégis csak elképesztő, hogy a magánkézbe kerülő Tungram teljes értéke hat bostoni lakás árával legyen egyenlő. (HVG 1990. jun.)

Ezek alapján a magassági index a  $C/A$  hányadossal, az intenzitási index pedig a  $C/B$  viszonyszám százszal szorzott alakjában fejezhető ki. A magassági és intenzitási indexek kiszámításával a városi centrum - legmagasabb telekárakkal meghatározott - területe földrajzilag tovább strukturálható. (Általában akkor sorolható egy épülettömb a központi üzleti negyedhez, ha a magassági index 1-nél nagyobb és az inten-



Ⓐ = alapterület /az egész épület alapterülete/

Ⓑ =  $n \times C$  /az emeletenkénti alapterületek összege/

Ⓒ = a gazdaságilag hasznosított emeleti terület  
/kivéve tehát a lakó és a kommunális szolgáltatású  
emeleti területeket/

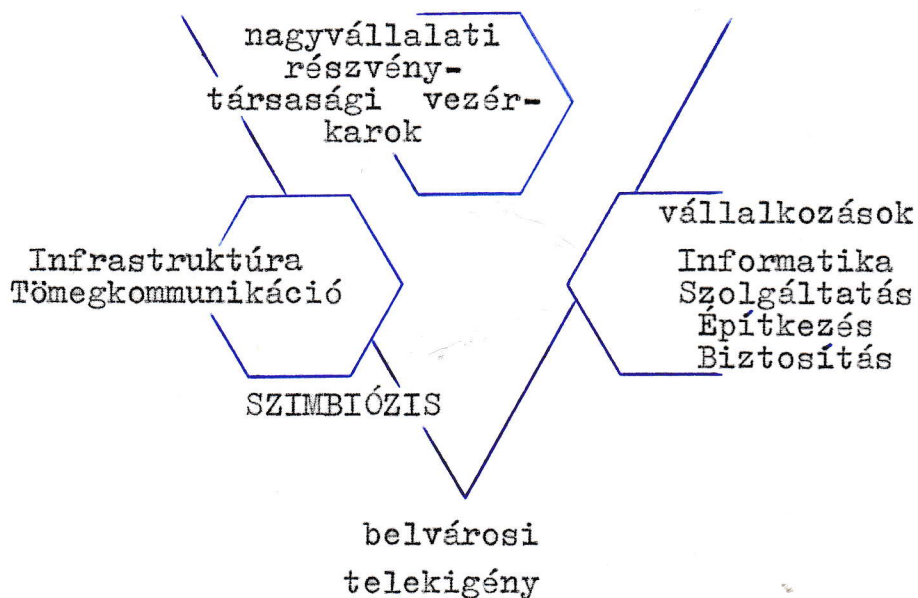
A területhasználati járadék mutatója a MAGASSÁGI INDEX:

$\frac{C}{A}$  /kedvező, ha 1-nél nagyobb/

A haszonlehetőség /opportunity cost/ mutatója az INTEN-

ZITÁSI INDEX :  $\frac{C}{B}$  /kedvező, ha 0.5-nél nagyobb/

A TERÜLETHASZNÁLATI JÁRADÉK ÉS A HASZONLEHETŐSÉG MUTATÓI  
/Vance-Murphy-féle indexek/



A POSZTINDUSZTRIÁLIS NAGYVÁROSI TÉRSZERKEZET  
GAZDASÁGI ÉLETE

zítási indexe meghaladja az 50%-ot.)

A kvantitatív geográfia az intenzív városi területhasználat övezetességét közgazdaságilag is megalapozható kritériumrendszerrel támasztja alá, melyben a tényezőjövodelmek összetevői együttesen jelelik meg a - magas telekárakban kifejeződő - központi fekvésű területek értékét. Azaz a területhasználat tényező - jövodelmeit tekintve a magassági indexek a járadék jellegű komponensre, míg az intenzitási indexek az alternatív hasznosítást értékelő hasznolehetőség költségre világítanak rá.

Ha azonban arra keresünk választ, hogy a régiók közötti, ill. nagy települési agglomerációkon belüli területi értékhierarchia milyen kapcsolatba hozható az új típusú vállalkozói szervezet - komplexumok ágazatközi, szektorális mobilitásával, ill. piacra lépési esélyeivel, akkor elsősorban a vállalati szervezet lokációs döntési mechanizmusára irányul a figyelem.

## VÁLLAKOZÁSI KÖRNYEZET

Mint hogy a modern gazdaság kooperációs mechanizmusai igazodnak a vállalkozói tér hierarchikus szerkezetéhez a fejlődés menetét diktáló vállalatbirodalmak központjaikat, vezetési törzskari szervezeteiket a világgazdaság finansiális csúcspontjain, a pénzpoliszok központi üzletnegyedeiben helyezik el. Így a területi értékfolyamatokat formáló legjelentősebb lokációs döntések eredetpontja a tényezőjövodelmeket felhalmozó térben, a korlátlan helyzeti járadékot és hasznolehetőség potenciált sűrítő magaslatokon keresendő.

Ezzel összefüggésben, mint az ezredforduló gazdasági dinamikáját hordozó ún. információs - quatermer szektor térformáló szerepére is rávilágíthatunk. Itt ui. olyan társadalmi szerkezetek felértékelődéséről van szó, amelyek értékrendjében a jelentős információt tartalmazó tevékenységek válnak dominánssá, szemben a korábbi indusztriális fejlődési szakasz által felszínre hozott számottevő tőkét, természeti erőforrást, energiát igénylő anyagi javak termelésével. Az ún. posztindusztriális társadalom település fejlődési tendenciáival számos szerző foglal -

kozik Gottmann (1970), (1982), Scott (1982), Stanback -- Noyelle (1982), de aránylag kevesen mutattak rá a nagyvárosok központi üzletnegyedeit dinamizáló térkapcsolatokra, az információs - szolgáltató szektoron belüli vállalkozási kooperációk és funkciómegosztás összefüggésében.

A modern világfejlődés nagyvárosi növekedési pólusaira, gazdasági térszerkezetére (Scott 1986) tekintve azonban nem eshetünk az aránytévesztés csapdájába, hiszen Budapest legfeljebb mint közép-európai regionális központ jöhet számításba, s az ország sem a poszt-indusztriális átmenettel, hanem "csak" egy működőképes gazdasági pályára való átállással küszködik. Az átalakulás gyakorlati lépései még meglehetősen tisztázatlanok, s ezt még tovább súlyosbítják az egyre félelmetesebben jelentkező társadalmi eróziós folyamatok, amelyek felerősítik a szerkezetváltással egyébként mindig együttjáró görcsöket. Az azonban már most is nyilvánvaló, hogy a fokozatosan zsugorodó és az összeomlás határán álló nagy állami iparszervezetek kiesését részben az új - strukturált tulajdonviszonyokra épülő - vállalatok dinamikus piacra lépése ellensúlyozta. Ezért a talponmaradás kérdésével egyenértékű a nagyvárosi térszerkezet tanulmányozásakor, az olyan lokális energiák feltárása, amelyek viszonylag gyorsan mozgásba hozhatják a tetszhalott gazdaságot. A kérdést megfordítva: az urbanizált vállalkozási tér felől is közelíthetünk a szerkezetváltás problémájához. Azaz, milyen adottságokkal jellemezhető egy nagyvárosi agglomeráció - esetünkben Budapest - a formálódó kis- és közép vállalkozások tőkefelhalmozódása szempontjából. Ez a nézőpont jelentősen felértékeli a helyi értékteremtés minőségi összetevőit, a munkaerőpiac társadalmi - demográfiai, kulturális jegyeit, a dinamikus egyensúlyt hordozó tőkekockázati viszonyokat. Itt nem csupán a struktúraváltás időzítési problémáiról van szó, hanem a gazdasági átalakulás objektív mikrojellegű térfolyamatairól is, amelyek új területi képletekben állhatnak össze, jelentősen átértékelve az egyes városi övezeteket, kerületeket, ugyanakkor felolvasztva az urbanizált térszerkezet befagyottnak tűnő alkotóit.

A vállalkozásbarát környezet minősítésekor azokból a tényezőkből indulhatunk, amelyekről feltételezhető, hogy belső eredetű hatással

vannak a városi térben az új vállalkozások, vállalatok alakulására, a hagyományos kooperációs formák átalakítására. Az új vállalatok képződésével foglalkozó irodalom /A, Moyes - P, Westhead 1990/ a tényezők széles körét tekinti át, amelyek között kitüntetett szerepe van a belső szervezeti jegyeket tükröző változóknak. Ilyenek pl. az üzemméret, a munkamegosztás strukturáltsága, az irányítás, vezetés szerepe, súlya a foglalkoztatásban. A közvetlen társadalmi környezetet minőségileg érinti a különböző foglalkozási csoportok szakképzettségi színvonala, konvertálható szakismerete, vállalkozási készsége, hajlandósága. A tágabb gazdálkodási környezet szempontjából a szolgáltatások és a kereskedelem, a terciér szektor aránya a foglalkoztatásban ill. a jövedelemtermelésben szintén meghatározó lehet. Másrészt - valószínűleg ellenkező irányban - az ipar egyoldalú, a rugalmatlan kínálatot fenntartó szerkezete, súlyosbítva a nehézipar dominanciájával, szintén befolyásolja a vállalkozói teret. A gazdaság diverzifikáltsága mellett legalább ilyen fontos tényezőt jelent a munkanélküliség regionális változása. Nem becsülhetők le továbbá a településpolitikával összefüggő földrajzi, gazdasági, közigazgatási változók sem a vállalkozásbarát környezet minősítésekor. Nem mindegy pl. hogy az adott városrész, kerület milyen szerepet tölt be a nagyvárosi szerkezetben, hogyan illeszkedik az agglomeráció dinamikáját meghatározó infrastruktúra- és területfejlesztési tengelyhez, milyenek a beépítettség jellemzői, alapközműhálózat stb. Ezzel összefüggésben nem kerülhetők meg a településrész telekár-szintjét meghatározó ingatlanpiaci intézményi adottságok, különös tekintettel a lokális autonómia fokozatára és szerepére.

A közigazgatás bürokratikus, zárt monopol pozíciókat védő, a döntési kulcspozíciókat elrejtő eljárásai nemcsak a vállalkozási szektor által megkívánt gyors ügyintézés torpedozzák meg, hanem a vállalkozásoknak teret adó önkormányzati vagyont is befagyasztják. Azzal, hogy a legértékesebb telkek, ingatlanok tulajdonviszonyai - területgazdálkodási koncepció híján - piacellenesen alakulnak át.

A különböző tényezők hatásiránya többé kevésbé belátható, de az intenzitásuk és egymás közötti összefüggésrendszerük vizsgálatához kiterjedt regresszióanalízis szükséges. Mindezek elvégzésével kísérhető csak meg a tényezők regionális szintű, az egész agglome-

rációra kiterjedő azonosítása, az országos térszerkezeti arányokba való illesztése, a nagyvárosi vállalkozói tér típusainak behatárolása. Ilyen irányú, átfogó modellszámításra nem vállalkoztunk, ezért a vállalkozásbarát környezet minősítésére irányuló számításokat - első lépésként - egy határhelyzeti belvárosi kerület - a VIII. kerület - példáján mutatjuk be. A tényező együttesek hipotetikus alakulását mérlegelve azonban nagyobb területi léptékben is gondolkodhatunk, így feltételezhetjük, hogy a struktúra változás, az új kis-közép üzemek, vállalkozások alapításában megnyilvánuló térszerkezeti átrendeződés Budapest térségében lesz a legturbulensebb. A kereskedelem és szolgáltatás, az árú és tőkepiac nagyfokú koncentrációja a tágabb agglomerációs övezet dinamizálásához is hozzájárul. Másrészt a hagyományos tervgazdasági nagyüzemi termelés várhatóan tovább zsugorodik, felszabadítva és a kisebb piacérzékeny, munkaintenzív szervezetbe irányítva - kemény munkaerőpiaci verseny kíséretében - a legképzettebb, tapasztalt munkaerőt. Az átalakulási folyamatot természetesen késlelteti, hogy a főváros ipari - foglalkoztatási potenciálját a nagyszervezetekben koncentrálódó közepes szervezettségű és mukakultúrájú termelés határozza meg. A tervgazdálkodástól örökölt, s az önmagát konzerváló nagyüzemi szerkezet a legkevésbé hatékony inkubátora az új, kisvállalkozási formák, üzletágak születésének (ld. a reménytelenül elhúzódó és ellentmondásos privatizációs folyamatok tanulságait). Hozzátehetjük azonban, hogy e téren sem rosszabb a főváros helyzete az országos átlagnál, sőt a nagyvállalatok - évtizedekre visszanyúló - irányítási, szervezeti koncentrációja jóvoltából kedvezőbb a központi területek foglalkoztatási és szakmasztruktúrája az új vállalatok formálódása szempontjából. Sőt, ezt a folyamatot még tovább erősíti a vegyes vállalatok térbeni tömörülése az agglomerációs központokban és főként Budapesten. A kínálati rugalmasság irányába mozduló industrializációs folyamat hatásaként a nagyvárosi vállalkozói térben megszilárdulnak a duális munkaerőpiac jellegzetes struktúrái. Egyik oldalról hirtelen felértékelődnek a minőségi foglalkoztatás jegyei, míg más téren nagyszámú - általában tőkével könnyen kiváltható - standard

ismeretekkel rendelkező alkalmazott feszegeti kínálatával a munkaerőpiacot. A nagyszervezetekből kivált, önállósuló gyáregységekbe, kisebb szervezetekbe, egyes vállalatokba tömörülő, jól fizetett, kiváló felkészültségű munkaerővel szembeállítható a munkanélküliség rémétől fenyegetett, többnyire rutin, tömegmunkát végző, rosszul fizetett, jelentős részben női munkaerő ill. a vállalati központok, hivatalok közepes kvalifikáltságú ügyintézői rétege.

A szerkezetváltással járó munkanélküliség elmélyülése, ellentmondásos hatást jelent az új vállalkozási formák létrejöttét tekintve. Egyfelől kétségtelenül turbulencia növelő következménnyel jár a hagyományos nagyvállalati foglalkoztatás csökkenése, az üzemek egy részének bezárása. Másfelől a munkanélküliség üteme, időszakonként eltérő hatást fejt ki a konjunktúra ciklusra. Hozzáteve, hogy a mély recessziót jelző munkaerőpiaci tendenciák - ennek foglalkoztatás szerkezeti alakulásától függetlenül - a kereslet jelentékeny visszaesése miatt mindenképpen kedvezőtlen körülményekkel járnak a kis- és közép vállalkozások tömeges piacra lépése szempontjából.

Az új piaci szervezeti formák kialakulásáról összegezve megállapíthatjuk, hogy az ellentmondásos privatizációs és kedvezőtlen konjunktúra ellenére a főváros agglomerációs térségében - a duális munkaerőpiaci törésvonalak elmélyülésével járó - dinamikus fejlődésre számíthatunk a kis- és középszervezetek piacra lépése nyomán. Az urbanizált vállalkozói tér erővonalait azonosítva azonban a vázolt átalakulási tendenciák akkor tárulnak fel teljes jelentőségükben, ha belelátunk a "toronyházak" üvegpaloták üzleti életébe, annak is elsősorban a belvárosi teret szervező, elosztó, strukturáló metszetébe. Az európai díszletektől övezett nagy szállodaláncokra fűzött, zsúfolt idegenforgalmat áteresztő city már valóban közép-európai kitekintésű üzleti aspirációkkal magasodik a főváros központi negyedében. Egyes multinacionális vállalatok kirendeltségei, a terjeszkedő és üzletágait diverzifikáló bankházak, pénzügyintézetek, nemzetközi fejlesztési társaságok, szervező - tanácsadó cégek helyezkednek el gyors egymásutánban a belterületeken. Ez a városképet máris átalakító látványos folyamat azonban még csak a kezdeténél tart.

## ÜZLETI KAPCSOLATOK A NAGYVÁROSI TÉRBEN

A modern nagyvárosi üzleti szektort jellemző szerkezet, a belvárost behálózó kapcsolatrendszerével a posztindusztriális fejlődést hordozó szolgáltatási szféra földrajzának is kritikus része. Éppen ezért lehet külön is tanulságos Budapest vállalkozói terében jellemezni a dinamikus üzleti szektort, mert a folyamatokat összehasonlíthatjuk a fejlődésben előbb tartó metropoliszok modern szolgáltatási komplexumaival. Az érettebb urbanizációs szakaszt elérő - Budapesttel nagyságrendileg és funkcionálisan összevethető - nagyvárosok dinamizáló üzleti komplexuma két pilléren áll. Egyfelől a nagyvállalati, részvénytársasági központi funkciókat ellátó "vezérkari" szervezetek hatalmas irodaházaikkal - többségében - elválaszthatatlanul a belvárosi terekhez kötődnek. Másfelől ezekkel sok esetben szoros szimbiózisban megsokszorozódó szervezeti dinamikával tömegesen piacra léphetnek a rendszerint kis egységekbe tömörülő, az üzleti élet vitelében nélkülözhetetlen, nagy információ tartalmú szolgáltató tevékenységek (adatfeldolgozó cégek, reklám, ingatlan ügynökségek, vagyonértékelő, tevékenységelemző, szervezési intézetek, építési vállalkozások). Ebbe a körbe számíthatók természetesen a nagyobb- középkategóriás - biztosító társaságok, ingatlanpiaci vállalkozások is. A nagyvállalati központok és az üzleti szolgáltatások egymást átszövő tevékenysége a nagyvárosok központi fekvésű vállalkozói terét hálózta be, amely tágabb városi regionális léptékben befolyásolja a munkaerőpiac és a gazdaság területi - ágazati szerkezetét, piaci konjunktúráját.

A piaci intézményrendszer, pénzügyi struktúra izmosodása - feltételezhetően Budapesten is - ebben a szektorban jelentős foglalkoztatás élénkülést eredményez, amint ennek jeleit a napilapokban, gazdasági figyelőkben hemzsegő álláshirdetésekből már tapasztaljuk is. Szintén figyelemre méltó, hogy milyen határozott keresletet támaszt ez a szektor a frekventált belvárosi ingatlanokra. A központi üzletnegyedekben teret foglaló cégek étvágyát még tetemes bérleti díjak sem csillapítják.

(Nemzetközi összehasonlításban a társasági központok működési költségét tekintve 10 - 15%-ot tesznek ki az ingatlan bérletek.) A folyamatot azonban - statisztikailag is - a legpregnansabban érzékelteti (elég ha felütjük a legújabb budapesti közületi telefonkönyvet) ha a piacra lépő üzleti vállalkozások, szolgáltató szervezetek számából és dinamikájából indulunk ki.

A modern üzleti szolgáltatások előretörése mögött húzódó motívumok - központi, urbanizált térben koncentrálódó - funkcionális összekapcsolódása ugyanakkor a vállalkozásbarát környezet földrajzi minőségének is új irányt ad. A szektor egészére jellemző - akár a társasági központokat, akár a kisebb szolgáltató vállalkozásokat tekintjük - hogy a lokációs motívumok közül azok a jegyek erősödnek fel, amelyek az üzleti érintkezések, az ügyfelekkel való kapcsolattartás térbeli szempontjaihoz, a fogyasztókhöz közeli elhelyezkedéshez igazodnak. Ezért a központi fekvés földrajzi paramétereire igen érzékeny a szolgáltatási szféra. Az ügyfelektől való elszigetelődést, a szuburbiák olcsóbb ingatlanárai sem ellensúlyozhatják. Különösen az előkelő társasági központok helyeznek nagy súlyt lokációs döntéseiknél a vállalkozói tér minőségi, infrastrukturális jegyeire (parkolóházak, városképi jelleg, informális kapcsolatokat szervező intézmények, kamarák, klubok stb.). A nagyvállalati központok menedzser alkalmazottai számottevő versenyelőnyre tesznek szert a mindennapi ügyvitel menetében, ha a centrális fekvés következtében, akár személyesen is könnyen elérhető kapcsolatot tarthatnak legfontosabb tárgyalópartnereikkel, ügyfeleikkel, bankokkal, ügyvédi irodákkal, cégbíróssággal stb. E tekintetben különbséget kell tennünk a hivatalnoki jellegű munkakört betöltő alkalmazottak esetében, ez a réteg úgy tűnik továbbra is inkább a külső övezeteket preferálja, számukra a munkahely választásnál fontos tényező a lakóhelytől való távolság, a könnyebb közlekedési feltételek miatt.

Az üzleti szolgáltatási szféra telephelyi döntéseiben a piaci érintkezés feltételei szintén jelentős prioritást kapnak. A közvetlen személyes kapcsolatok ápolását lehetővé tevő földrajzi helyzet különösen felértékelődik azoknál a cégeknél, amelyek újonnan alakultak, és tevékenységükben inkább a modern kereskedelmi, üzleti formák, mint a pénzügyi, biztosítási, ill. ingatlan ügyek a jellegadók.



A központi elhelyezkedés azonban még ezeknél a dinamikus üzleti vállalkozásoknál sem jelent maradéktalan előnyöket. Riasztó lehet a magas bérleti díj, az elviselhetetlen belvárosi zsúfoltság, közlekedési problémák. A töredékes tapasztalatok szerint ugyanakkor a felkészült alkalmazotti kör toborzása szempontjából nem jelent hátrányt a centrális elhelyezkedés. Mindazonáltal a központi fekvés általános előnyei ebben a szektorban nem igazolhatók olyan meggyőzően, mint a nagyvállalati központok menedzseri attitűdjében. A két szféra térben koncentrikusan elkülönülő jellegét ez utóbbi körülmény is indokolja. A kisebb, független vállalkozások övezetes gyűrűjén belül, a klasszikus központi üzleti negyedekbe vonzódnak az üzleti főhadiszállások, amelyek az operatív irányító, ill. termelő egységeiktől térben már rég elszakadtak.

E két dinamikus üzleti szektor térbeni övezetességét tevékenységük egymásba ágyazódásával, ill. eltéréseivel vetíthetjük ki az urbanizált vállalkozói tér keretei között. A regionális szerepkört betöltő vállalatok (külkereskedelmi központok, bankházak, vegyesvállalatok, gazdasági társulások) külső kapcsolatrendszerében - elsősorban a jelentős export-import potenciál révén - a nagyvolumenű, rutinműveletekre épülő piaci tranzakciók dominálnak. Ez egyben azt is jelenti, hogy az ügyvitel tömegében a folyamatos személyes lokális vállalatközi kapcsolatok háttérbe szorulnak, már csak az értékesítés, vagy vétel gyakran földrésznyi távolságot jelentő rendeltetési, ill. feladó helye miatt is. A normális piaci kapcsolattartás a telekkommunikáció révén minden további nélkül fenntartható a szerződésekkel, bankgaranciával megtámasztott nagy volumenű tranzakciók esetében. Egész más kooperációs formák jellemzik a nagykereskedelmi, pénzügyi, ipari központokat, ha azok belső szervezetét az eseti, bonyolult, nagy felkészültséget érintő üzleti vállalkozások szempontjából értékeljük. Ilyenkor - különösen igaz ez a nagy gazdasági átalakulások időszakában - gyakran hiányozhatnak nélkülözhetetlen szervezeti inputok, amelyeket a nagyvállalat a fejlett üzleti szolgáltatások piacáról szerezhet be. Az egyes speciálizált rendkívüli felkészültséget, és tapasztalatot igénylő üzleti ismeretek (pl. tőzsdei műveletek végzése,

privatizációt előkészítő vagyonértékelés, európai normákhoz igazított könyvszakértői szolgáltatások) szerepét már a hazai szerkezetváltási folyamatban is érzékelhetjük. Elegendő itt csupán olyan sztár vállalkozásokra hivatkoznunk, mint a Pénzügykutató Rt, ill. külföldi szervező cégek, valamint néhány gyors karriert befutott tanácsadó cég pályáját is említhetjük az olyan esetekre, amikor az üzleti szolgáltatások a nagy vállalkozások szervezeti réseibe sikerrel hatolnak be. Negatív példákat is hozhatunk. Itt emlékeztetünk arra a botrányos huzavonára, amely 1991. januárjában az OKGT olajimport ügyletével kapcsolatosan joggal kavarta fel a hazai közvéleményt. A világpiaci olajár hirtelen esését - többek között - ezért nem volt képes kiaknázni az országos mammutvállalat, mert nem állt rendelkezésre kereskedelmi szervezetében egyetlen, a speciális kockázatviselő tőzsdei műveletekhez értő szakember sem.

Ha az üzleti vállalkozásra berendezkedett kis szervezetek kooperációs hálóját lokalizáljuk - eltérően a vállalati központoktól - azt tapasztaljuk, hogy ez a szektor mind klientúráját, mind szállítóit tekintve az adott urbanizált - főként belterületi, marginális pozíciójú vállalkozási térhez kötődik. Ügyfeleik döntően ui. ugyanebből a szolgáltatási szférából, többségében a magánvállalkozások köréből kerülnek ki. Természetesen ez nem mond ellent annak, hogy rugalmas kínálati struktúrájukkal egy - egy feladatra nagy állami ill. vállalati megbízásokhoz is kötődnek, amelyek szintén könnyebben realizálhatók a kedvező térbeli pozíció által.

Ezekután hátramarad még az igazi nagy kérdés, amely az eddigiekkel összefüggésben a nagyvárosi kerületi önkormányzatok vagyoni helyzetét, tulajdonosi - kezelői jogosítványait érinti. Azaz: egy a belterület határánműködőkerületi önkormányzat (mint pl. a józsefvárosi) hogyan viszonyuljon a belváros gyors gazdasági térszerkezet változásához, milyen városgazdálkodási politikát folytasson Budapest új típusú üzleti szerveződéseivel kapcsolatosan!

A fentiekhez hasonló általános kérdésekre egy rövid tanulmány keretében képtelenség sokoldalúan pontos, kifejtett választ adni. Minden esetre a cikkben felvetett tendenciák alapján megalapozottnak tűnik az a feltételezés, hogy különösen a kis ill. középkategóriájú

üzleti vállalkozások lokációs elvárásai, a telephelyre vonatkozó preferenciái éppen arra a vállalkozói agglomerációs terevzetre irányulnak, amelybe Józsefváros is beletartozik. Jóllehet a mai zavaros időkben az önkormányzati vagyon ill. telekgazdálkodásra zord idők járnak, a kerületi vállalkozói potenciál - a helyi közvagyon gazdagító - kiaknázása nemcsak kötelessége, hanem stratégiai érdeke is a területek gazdájának tekinthető önkormányzatnak. Igaz, a lakásgazdálkodás és az ezzel kapcsolatos tulajdonrendezés megoldatlansága közvetlen áthidalhatatlannak tűnő - akadályokat gördít még az ambiciózus helyi vezetés számára is, mégis úgy gondoljuk, hogy az önkormányzatok megfelelő döntésselőkészítéssel, információs szervező, szolgáltató háttérrel elébe vághatnak a telek- és ingatlan vagyonukat érintő gazdasági folyamatoknak. Így nem kerülnek behozhatatlan hátrányba a vagyongazdálkodás nyilvánvaló esélyeit meglovagló egyéni, ill. társas magánvállalkozásokkal szemben.

### JÓZSEFVÁROS PÉLDÁJA

Az alábbi - a vállalkozásbarát környezet minősítésére vonatkozó - metodika segítségével olyan városföldrajzi információs háttér jeleníthető meg egyszerű térképes ábrázolásban, amely segítheti a kerületi léptékű racionális területhasznosítás kialakítását. Az üzleti vállalkozásra való alkalmasság szelekcióját döntően a hagyományos infrastrukturális tényezők minősítésére vezetjük vissza. Egyrészt azért, mert ezek a tényezők területileg jól kezelhető, viszonylag könnyen hozzáférhető mutatók alapján modellezhetőek. Másrészt a kommunális ellátottság szintje - nem elhanyagolható mértékben - közvetlenül vagy közvetve az önkormányzati közfeladatok teljesítésétől függ. A helyi hatalom, tehát a területfejlesztés formálásával is befolyásolhatja környezetében a vállalkozói tevékenységet. A kerülethez nem, /vagy csak cseppfolyósan/ igazítható tényezőket, amelyek egyébként szintén fontosak a vállalkozások számára (munkaerőpiaci adatok, ágazati szerkezet, a vállalkozások dinamikája) nem vontuk be, mert ezek főként nagyobb területi léptékben lehetnek érdekesek.

Bevontuk ugyanakkor fontos szociálgeográfiai paramétereket, amelyeket a bűnözési statisztikák alapján állítottunk össze. A kriminalitás adatai elsősorban a betörésbiztonság szempontjából érdekelhetik az újonnan szerveződő vállalkozásokat. Másrészt a bűnözés a kerületben hagyományosan erős és mély gyökerű. Nem vigasztaló, hogy e tekintetben a főváros, sőt az ország egészére is igen erős nivellációnak vagyunk tanúi.

Természetesen a különböző tényezőkre megállapított súlyok a rendszer karbantartása során folyamatosan korrigálhatók. Ha pl. továbbra is dinamikus nő a bűnözés és a fel nem derített bűncselekmények száma, esetleg más tényezők rovására is növelhetjük a kriminalitás súlyát a minősítésben.

A legnagyobb súlyt azok a tényezők kapták, amelyek a kerület város szerkezeti pozíciójával, a fő forgalmi tengelyekhez való csatlakozásával, ill. a fő infrastruktúra hálózatokkal függnek össze. Idesorolhatjuk a telefon fővonalak számát, a tömegközlekedés, az építésalkalmasság adatait, valamint az ezeket többé-kevésbé szintetizáló ingatlanárakat is. Megjegyezzük, hogy az építésalkalmasság külön is figyelmet érdemlő az üzleti vállalkozások területi intenzitása szempontjából. Ezért a minősítést mindenképpen érdemes lenne kiegészíteni a tanulmány első részében már említett Vance - Murphy indexekkel, amelyek ismeretében a tényező súlyát is növelhetnénk. A tényező korrekcióját indokolja pl. az a tény, hogy az utóbbi időben a lakáspiacon növekvő befolyásra tesz szert egy új fizetőképes vállalkozói réteg. Egyre nagyobb számban vásárolják fel a belváros - kedvező üzleti pozíciójú, de lakhatásra esetleg alkalmatlan - lakásait. A lakókat természetesen nem éri kár, mert a vásárló külföldi, vagy hazai vállalatok kötelesek az elhagyott lakással legalább is egyenértékű lakásról gondoskodni a kiköltözők számára. A területi önkormányzat pedig kétszeresen is jól jár, mert az "ingyen" felújítás mellett, még a bérlakásalap sem zsugorodik. A cégek ui. kötelesek a megadott lakások számával megegyező számú új lakást építeni. Ha még azt is hozzátesszük, hogy az ilyen típusú cseréket az új lakásgazdálkodási elképzelések szerint akár maguk a bérlők is kezdeményezhetnék, akkor az élet kényszeríti ki a többemeletes belvárosi tömbök vállalászási célú felértékelődését.

Külön említést érdemel a területhasznosítás tényezője. Nem is annyira a viszonylagosan nagy súlya miatt - hiszen a személyes, közvetlen üzleti kapcsolatok térbeni lehetőségeit a területhasznosítás szerkezete nagymértékben befolyásolja -, hanem az üzemterületek faktoron belüli felértékelődése a feltűnő. Itt a sajátos industrializációs szerkezetváltást kell hangsúlyoznunk. Az új kis- és közép ipari szervezetek formálódásában Józsefváros gyáregységei, üzemrészei, műhelyei megfelelő inkubátorok lehetnek, amelyek javítják a vállalkozói környezet minőségét. Jóval kisebb súllyal szerepelnek, ugyanakkor a közvetlen lokális tartalmú telephelyorientált paraméterek, még akkor is, ha egyébként a vállalkozások számára alapfeltételeket jelentő, a kommunális infrastruktúra ellátottságot meghatározó tényezőkről van szó. A főváros centrumközeli területein nem szelektálhatnak a "természetes" adottságnak tekinthető alapközművek, hiszen ezek hatása a nagyobb súlyt kapott, dinamikus térelemeket sűrítő tényezőkben egyébként is tükröződik. Szintén alacsony súllyal szerepelnek a minősítésben a humán tőkeképződés szempontjából fontos oktatási intézmények. A vállalkozások munkaerő utánpótlása ui. nehezen köthető mikroregionális paraméterekhez, másrészt a szerkezetváltás átképzést célzó szervezeteiről még igen kevés használható adattal rendelkezünk. Az oktatási hálózatot felölelő döntéshozatalban mindazonáltal a vállalkozások számára előnyös szakképzési formák, nyelvoktatási lehetőségek a magasabb pontértékekben tükröződnek.





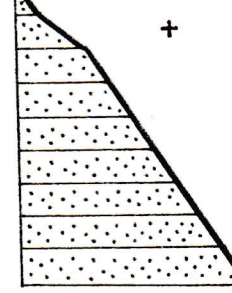
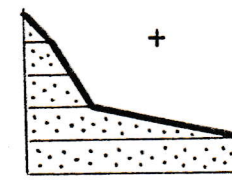
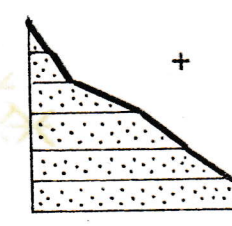
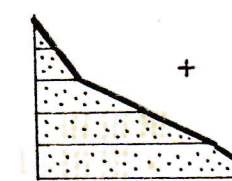
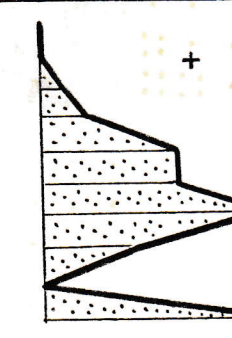
Az MTA Földrajztudományi Kutató Intézetében kifejlesztett számítógépes nagyvárosi környezetinformációs rendszer józsefvárosi teszterületén 55, input adatként bemenő városi tényező térképét készítettük el. Az 55 tényező közül azok a térképek kerültek feldolgozásra a vállalkozásbarát környezet minősítésében, amelyek döntéshozatali szempontjai az itt közölt táblázatokon tanulmányozhatók. A módszer, a tényezők (az 1 hektáros felbontású térképek) differenciált súlyozásán alapuló, klasztrikus területminősítési típusú földrajzi információs rendszer (Tózsá I. - Técsy Z. 1988).

A TERÜLETMINŐSÍTÉS SZEMPONTJA: VÁLLALKOZÁSBARÁT KÖRNYEZET 1990

/a vállalkozásokat gátló és se-  
gitő környezeti tényezők ösz-  
szesített értékelésével/

A TÉNYEZŐ NEVE	SÚLYA	MENNYISÉGE vagy MINŐSÉGE	ÉRTÉKE	DÖNTÉSFÜGGVÉNYE
Ingyenárak májusban 1000 Ft/m <sup>2</sup>	20	45 < 40-45 35-40 30-35 30 > nem lakó t.	+7 +10 +10 +5 +3 -10	
Telefon fővo- nalak	19	nincs van	-10 +10	
Területhasznó- sítás	17	beépített zöld ter. közlekedési kertváros üzemterület vizfelület	+10 +3 0 +7 +8 -10	
Tömegközleke- dés	16	nincs villamos autóbusz troli metró vill.+autób. vill.+troli autb.+troli metró+autb. me.+aut.+tro. vi.+au.+tro. vi.+au.+me. vill.+metró	-5 +2 +3 +2 +4 +5 +4 +5 +7 +9 +7 +9 +6	
Építésalkalmas- ság	16	feltöltés 4-5 szint < kis teherbir. 4-5 szint ≥ több szintre gazdaságtalan	0 +10 0 +8 0	
Betöréses lopás /március- május/	12	nem volt 1 eset 2 eset 3 eset 4 eset	+10 -1 -2 -3 -5	
Személygépkö- csi feltörés és lopás /március- május/	11	nem volt 1 eset 2 eset 3 eset 4 eset 5 eset	+10 0 -1 -5 -8 -10	

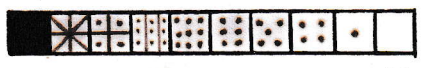
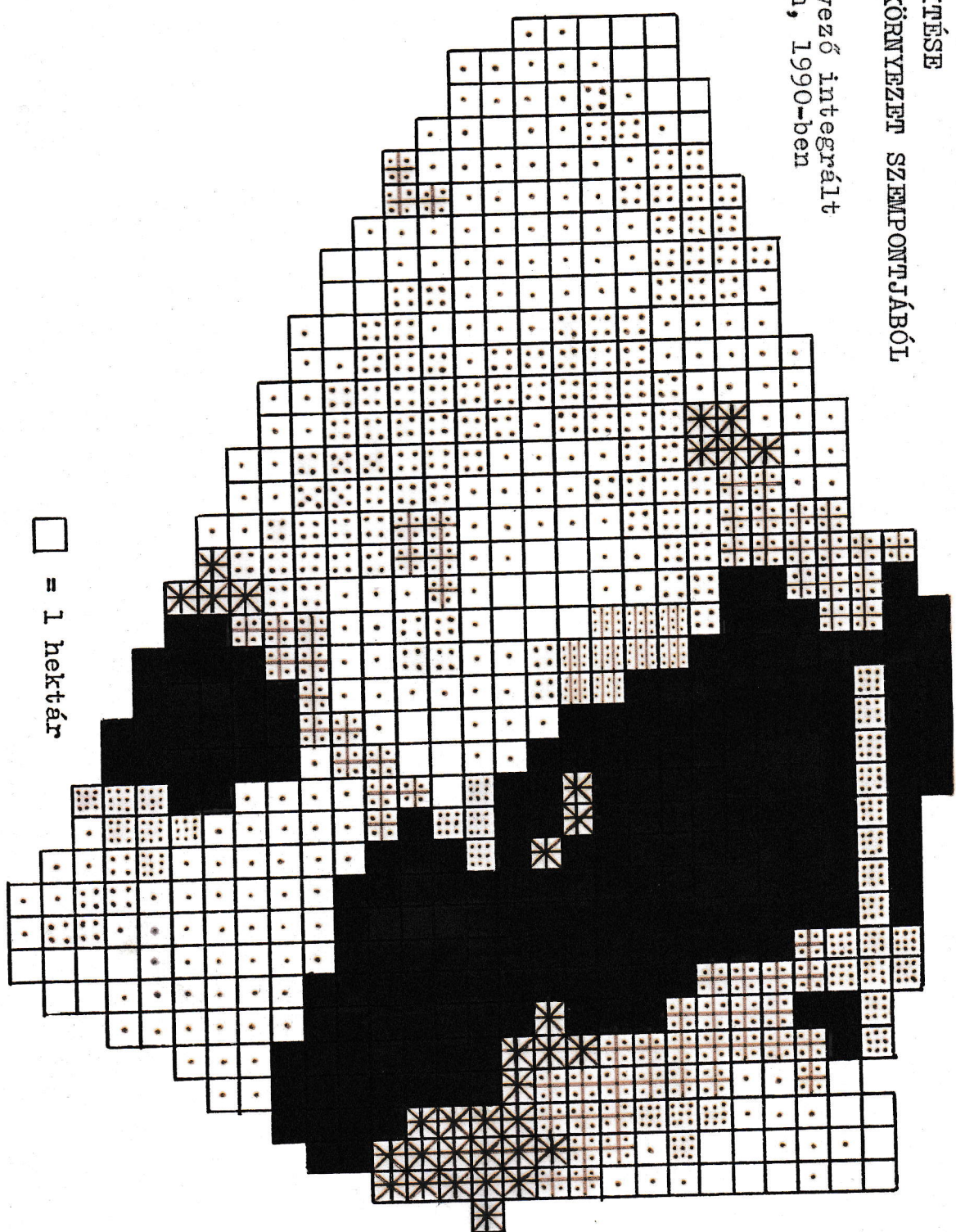
VÁLLALKOZÁSBARÁT KÖRNYEZET

A TÉNYEZŐ NEVE	SÚLYA	MENNYISÉGE vagy MINŐSÉGE	ÉRTÉKE	DÖNTÉSFÜGGVÉNYE
Elektromos fővezeték	8	nincs van	0 +10	-  +
Gáz fővezeték	8	nincs van	-1 +10	-  +
Víz fővezeték	8	nincs van	0 +5	-  +
Csatorna fővezeték	8	nincs van	0 +5	-  +
Iparcikk kis-kereskedelmi hálózat db/ha	7	nincs 1-2 3-4 5 6-7 8-9 10-11 13-14 15 24	0 +1 +3 +4 +5 +6 +7 +8 +9 +10	-  +
Élelmiszer kis-kereskedelmi hálózat db/ha	7	nincs 1 2-3 4-5 43 46	0 +1 +2 +3 +10 +10	-  +
Vendéglátási hálózat db/ha	7	nincs 1 2 3 4 5 6	0 +1 +2 +5 +7 +9 +10	-  +
Közúti forgalom-terhelés nappal /10 - 14 h/ egységjármű/h	4	0-100 100-500 500-1000 1000-3000 3000-5000 5000-7000	0 +1 +2 +5 +8 +10	-  +
Oktatási hálózat db/ha	2	nincs ált.isk. gimm. szakköz. főisk. egyetem nyelvisk. 2 szakköz. 2 ált.isk. főisk.+egy.	0 0 +1 +2 +6 +6 +10 +4 0 +10	-  +

JÓZSEFVÁROS  
BUDAPEST VIII. KERÜLET

TERÜLETÉNEK MINŐSÍTÉSE  
VÁLLALKOZÁSARÁF KÖRNYEZETI SZEMPONTJÁBÓL

16 környezeti tényező integrált  
értékelése alapján, 1990-ben



Legkedvezőbb

Legkedvezőtlenebb

= 1 hektár



A módszer alapján elvégzett területminősítés VIII. kerületre számított eredményei az ábráról egyszerűen leolvashatók. Ezek szerint a Józsefvárosban 1990-ben az alábbi térségek rendelkeznek a bennük, rajtuk érvényesülő városi hatások és körülmények összessége szerint a leginkább vállalkozásbarát környezettel:

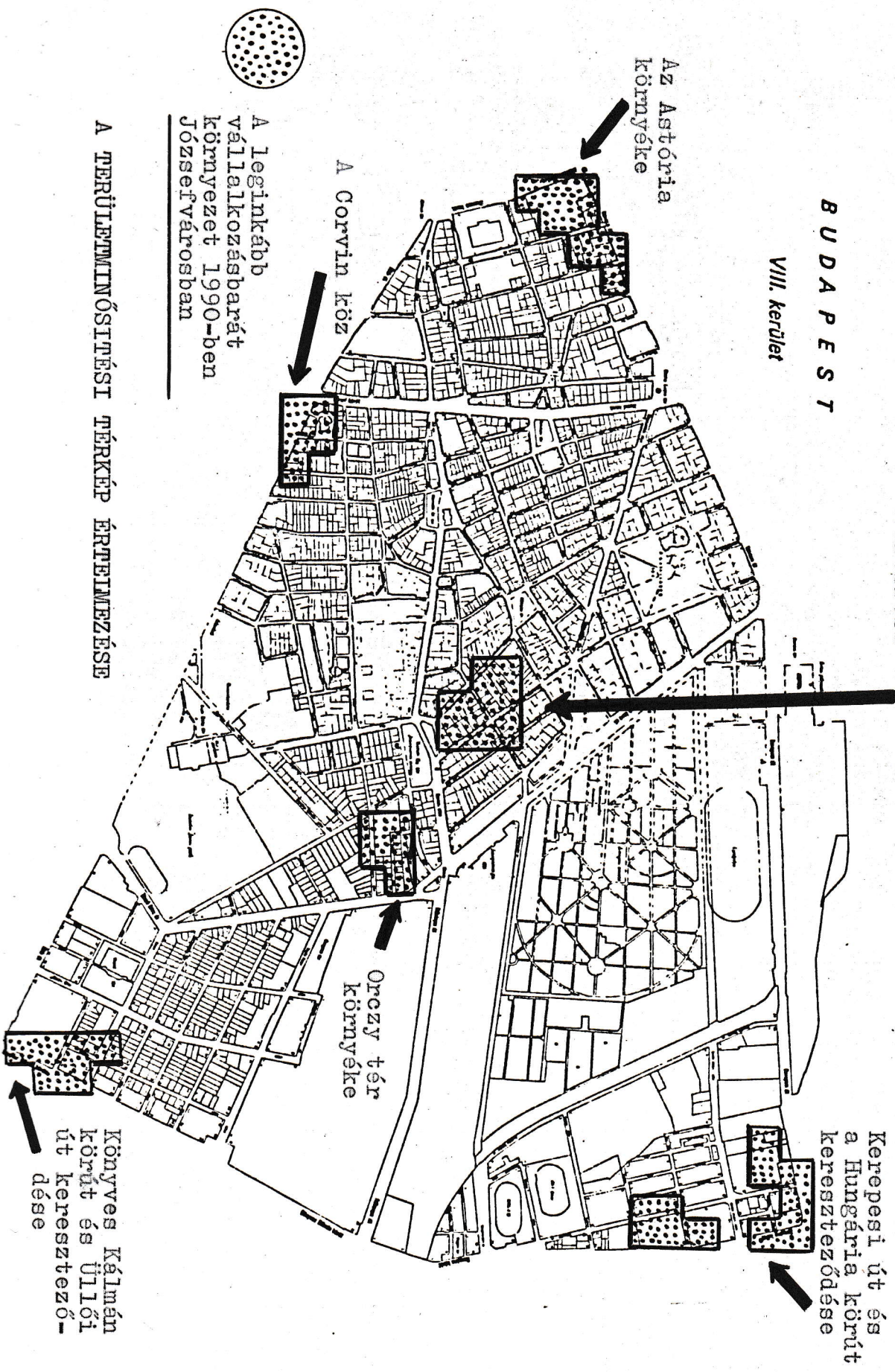
- Múzeum krt. (Bródy S. utcától az Astóriáig)
- Rákóczi út (az Astóriától a Vas utcáig)
- Puskin u. (A Bródy S. utcáig)
- Corvin köz és az Üllői út (József krt. és a Vajdahunyad u. között)
- a Kerepesi út és a Hungária krt. kereszteződése,
- a Könyves Kálmán krt. (az Üllői úttól az Elnök utcáig)
- az Orczy tér és a Kőrös utca térsége,
- valamint a kerület központjában a Karácsony S. u. Koltói A. u. - Koszorú u. térsége.

Az eredmények már első ránézésre is a vállalkozói tér változatoságáról árulkodnak. A soktényezős vizsgálatnak köszönhetően, meglepetés övezetet is találunk a vállalkozásbarát környezetek között. A váratlan eredmények interpretálása természetesen alaposabb területi vizsgálódást igényel. Esetünkben pl. valóban meglepőnek tűnik a kerület ipari övezeteinek előkelő pozíciója, amely mögött valószínűleg az ipari üzemek vállalkozási szempontból előnyös inkubátor hatást jelentő szerkezete áll. Minden esetre a rendszert mind területileg, mind tematikusan bővíteni kell, hogy az eredmények városszerkezeti léptékben is interpretálhatók legyenek. A földrajzi információs rendszeren alapuló minősítő döntéshozók pedig a vállalkozói tér dinamikájának megfelelően, folyamatosan karban tarthatók.

A Teleki, Matyás és  
Kálvária terek közötti  
városrész

# BUDAPEST

VIII. kerület



Az Astória  
könyvéke

A Corvin köz

A leginkább  
vállalkozásbarát  
környezetet 1990-ben  
Józsefvárosban

Orczy tér  
könyvéke

Könyves Kálmán  
körút és Üllői  
út keresztező-  
dése

Kerepesi út és  
a Hungária körút  
kereszteződése

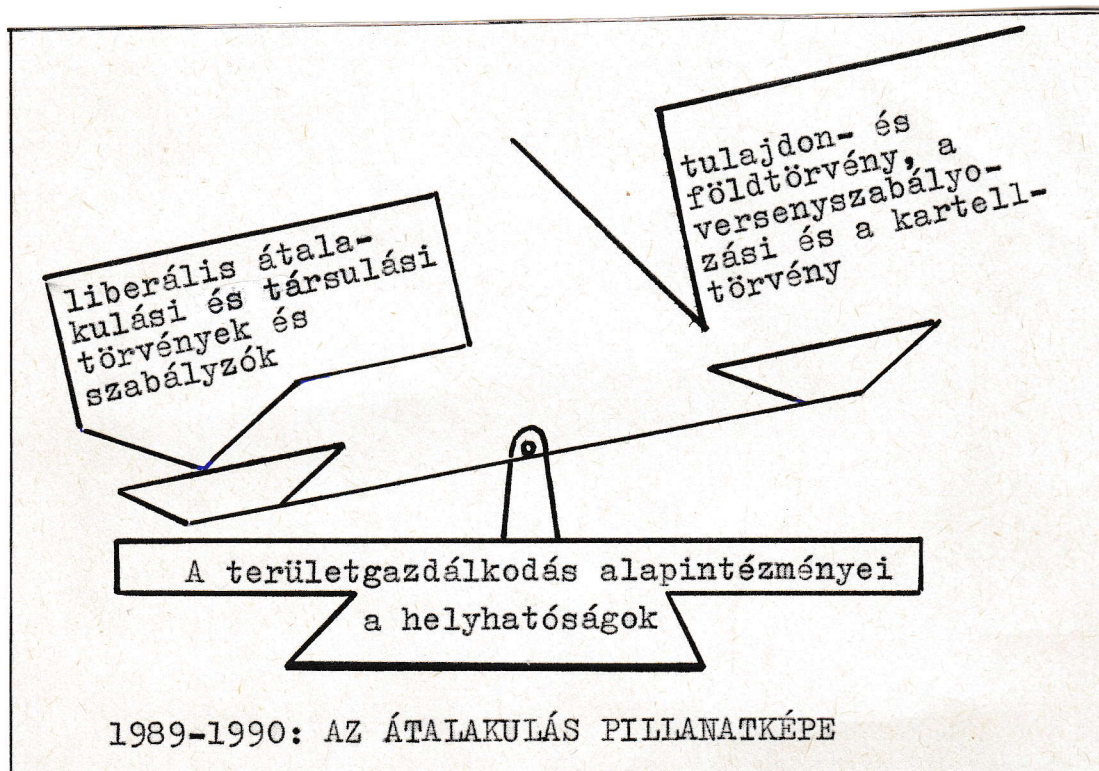
A TERÜLELMINŐSÍTÉSI TÉRKÉP ÉRTELMEZÉSE

## AJÁNLÁS

Budapest belvárosában a vállalkozói tér minősítési eredményei fontos háttérinformációt jelentenek az egyes ingatlanok eladási árának és bérleti díjának a meghatározásában ill. indoklásában.

A kerületi önkormányzatok legfontosabb bevételi forrásának, az ingatlangazdálkodásnak, ismernie kell az ingatlanok árát vagy bérleti díját befolyásoló és meghatározó tényezőket, azok súlyát, tendenciáját. Ennek ismeretében - egy-egy jól választott, kisebb beruházás kapcsán - lehetőségük nyílik egy-egy ingatlan vagy földterület "mesterséges" felértékelésére is, az önkormányzati vagyon növelése érdekében.

Mindezek azt látszanak alátámasztani, hogy a vállalkozási térrel kapcsolatos informatika kifejlesztése és alkalmazása elengedhetetlen eszköz az önkormányzati ingatlangazdálkodás kezében.



## IRODALOM

Mayes, A. - Westhead, P.: 1990. Environments for New Firm formation in Great Britain, Regional Studies 1990. April. Vol. 24. IVb. 2.

Gottmann, J. 1970. "Urban Centrality and the Interweaving of Quaternary Activities," Ekistics, 29. (1970) pp. 322 - 31.

Gottmann, J. (1982) " The Metamorphosis of the Modern Metropolis Ekistics, 49. (1982) pp. 7 - 11.

Scott, A. 1982 "Production System Dynamics and Metropolitan Development," Annals, Association of American Geographers, 72 (1982) pp. 185 - 200.

Stanback, T. - T. Nayelle. 1982 Cities in Transition. Totawa, N. S.: Allanheld and osmum 1982.

Scott, A. 1986 "Industrial Organization and Location: Division of Labor, the Firm, and Spatial Process," Economic Geography, 62 (1986), pp. 215 - 31.

Tózsá I. - Técsy Zoltán 1988. Mikrogépes földrajzi információs rendszer számítástechnikai leírása = Földrajzi Értesítő 37. 1-4. pp 193--208

Tózsá I. - Técsy Zoltán 1988. Földrajzi környezetinformációs rendszer és számítógépes, területminősítési algoritmus = Földrajzi Értesítő 37. 1-4. pp 209--217.