



Helyzetkép és vízió – a balatoni területfejlesztés alulnézetből

BALATONI HELYEK ÉS EMBEREK

2023. november 16.

Pannon Egyetem

Fekete Károly, geográfus

Balatoni Integrációs és Fejlesztési Ügynökség
Nonprofit Kft.

Mottó gyanánt...

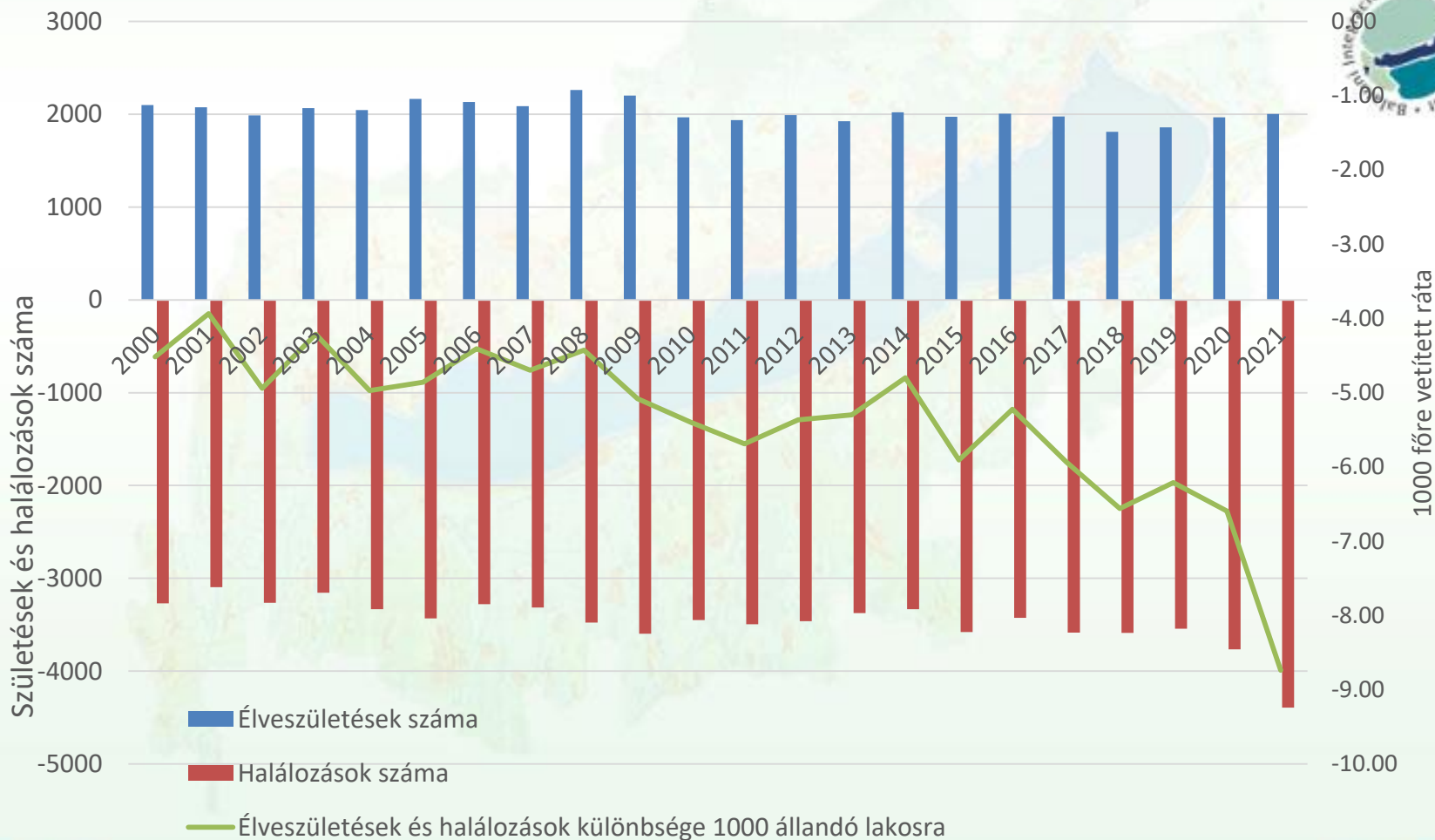
**„Fishin' for a good time starts
with throwin' in your line”**

(Tom Waits – New Coat Of Paint)

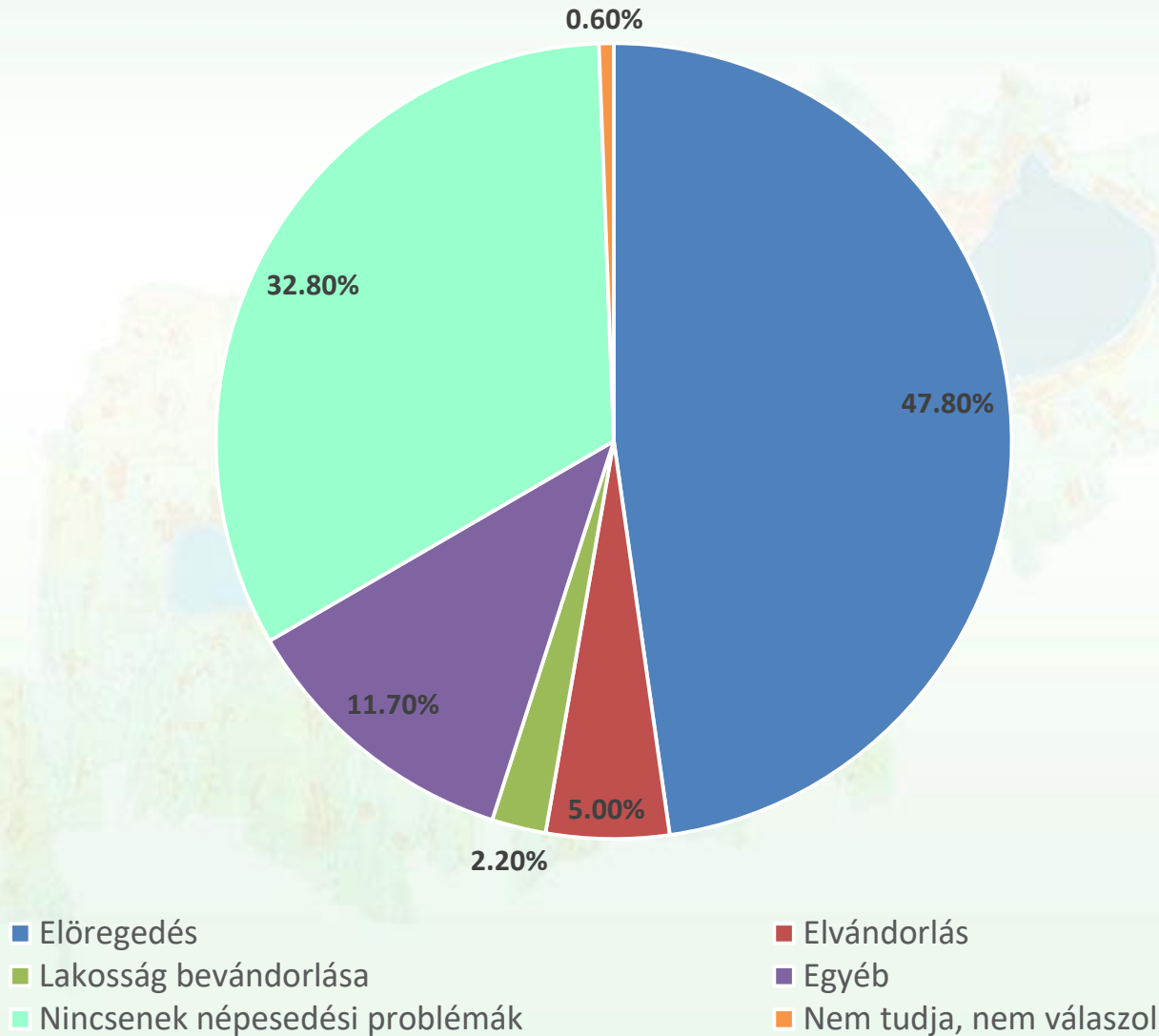


(1) HELYZETKÉP STATISZTIKÁK, ÉS SAJÁT TEREPI ADATFELVÉTELEK ALAPJÁN

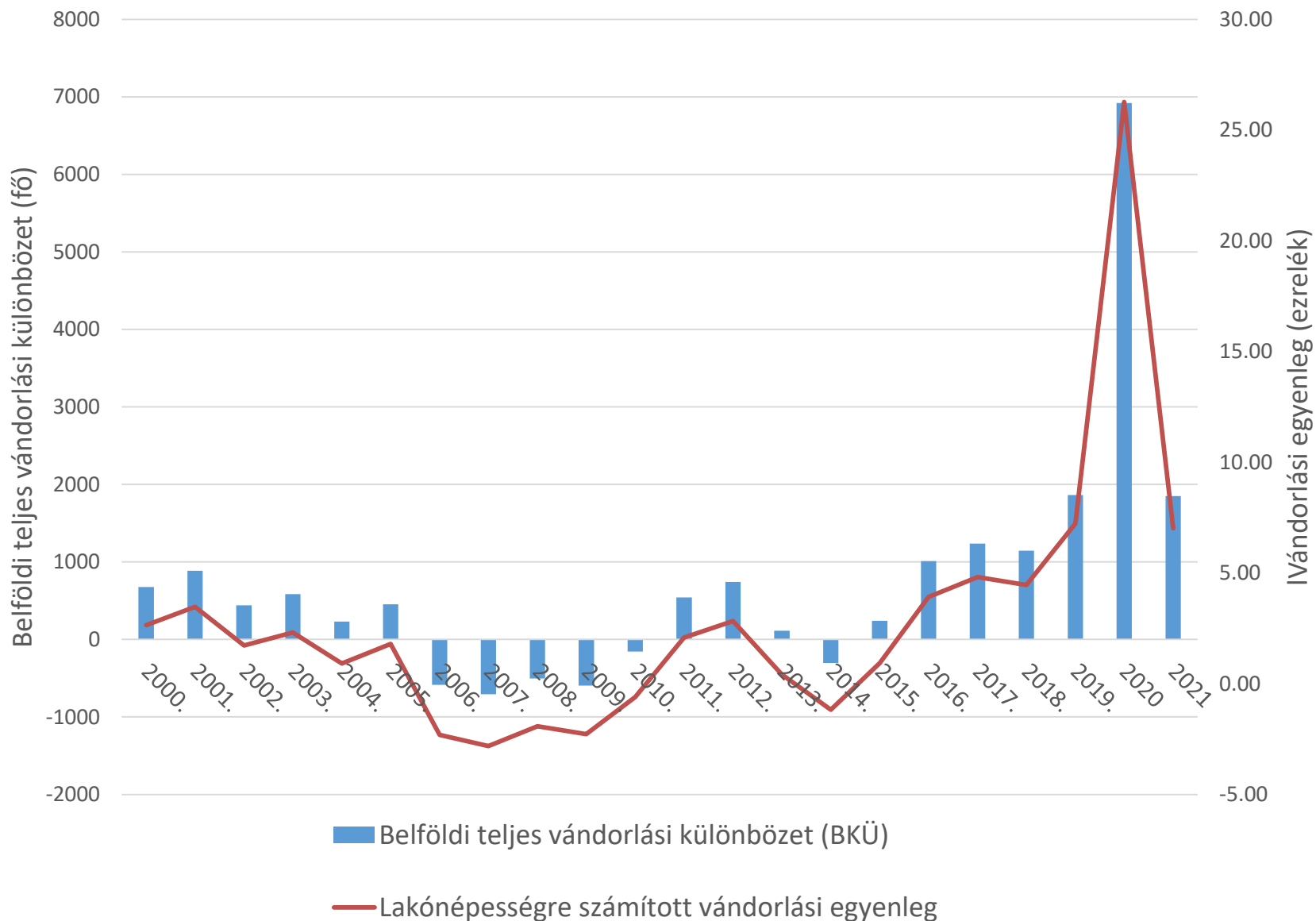
Születések és halálozások különbségéből eredő természetes népeségváltozás alakulása a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben (2000-2021)



Megítélése szerint mi a legfőbb népesedési probléma a településen? (180 BKÜ településvezető válaszadó; 2022)



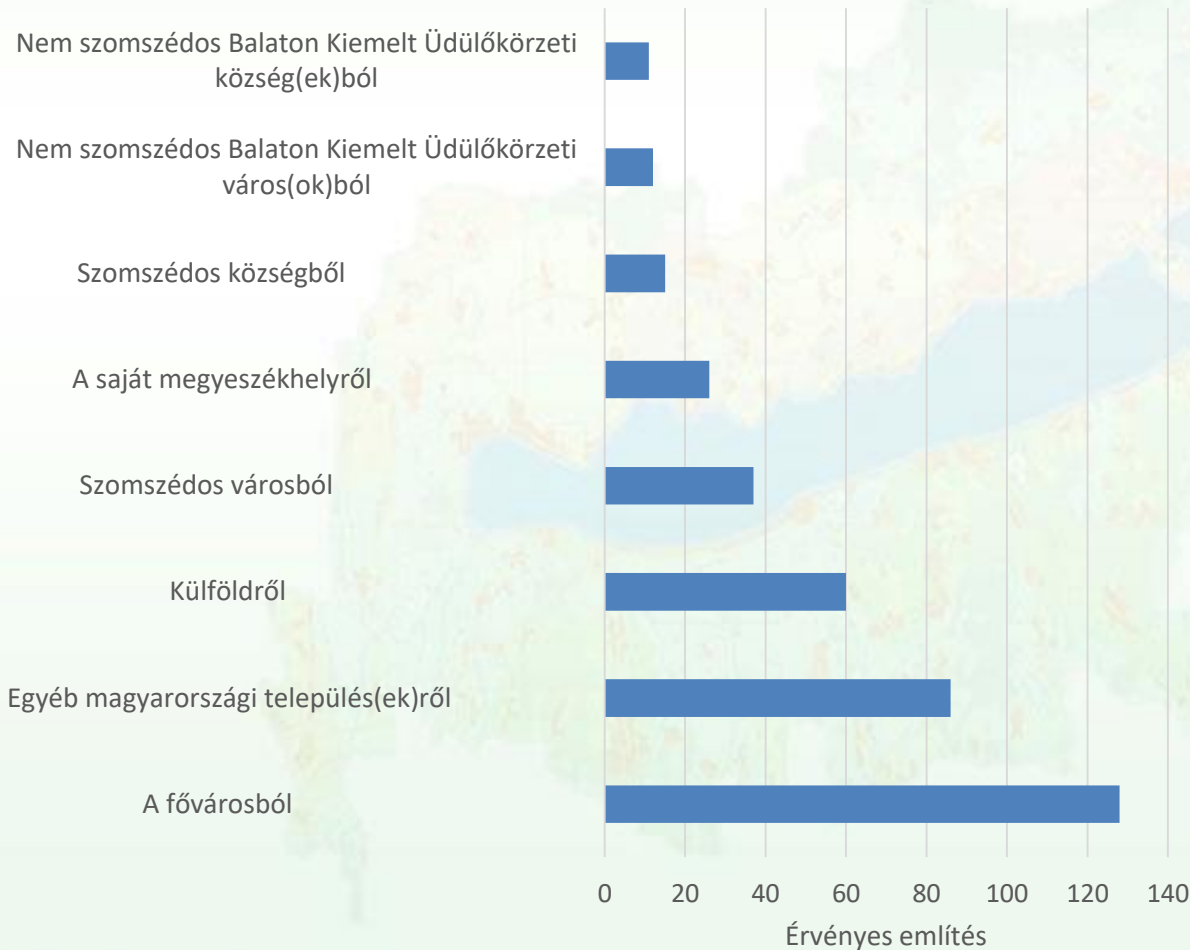
Vándorlási egyenleg a kiemelt üdülőkörzetben



Vándorlási jellemzők (beköltözés) (BKÜ-ben teljeskörű településvezetői survey alapján)



Mely településekről érkeztek a leginkább a településükre beköltözők az elmúlt évtizedben? (több válasz lehetséges)

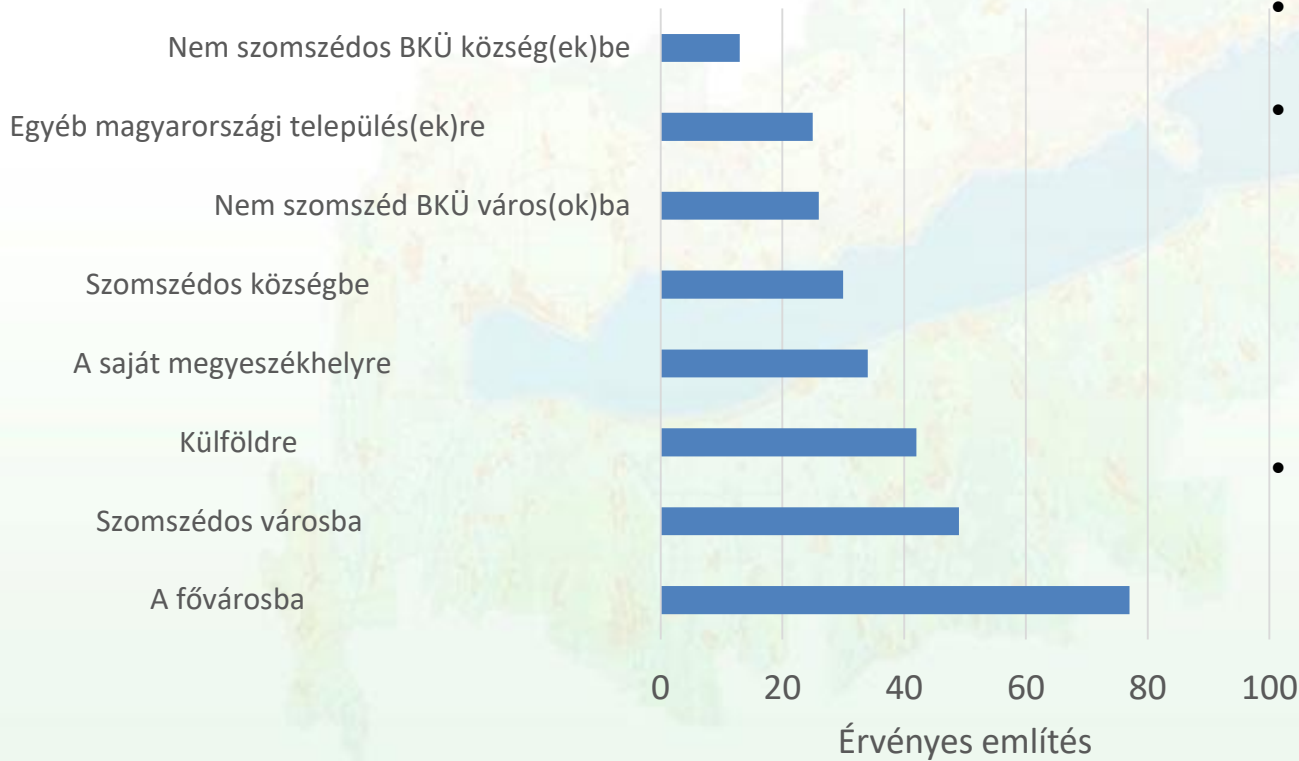


- 173 válaszadó (96%) jelez beköltözést
- **Egyéb települések esetében:** KELET-MAGYARORSZÁG, Szeged, Bp. agglomeráció.
- **Külföld:** Németország
- **Okok:** Pandémia, Balaton vonzereje
- A települések 1/3-ában okoz bizonyos mértékű konfliktusokat a beköltözés (alkalmazkodáshiány, az elvárttól eltérő szolgáltatások és infrastruktúra)

Vándorlási jellemzők (elköltözés) (BKÜ-ben teljeskörű településvezetői survey alapján)

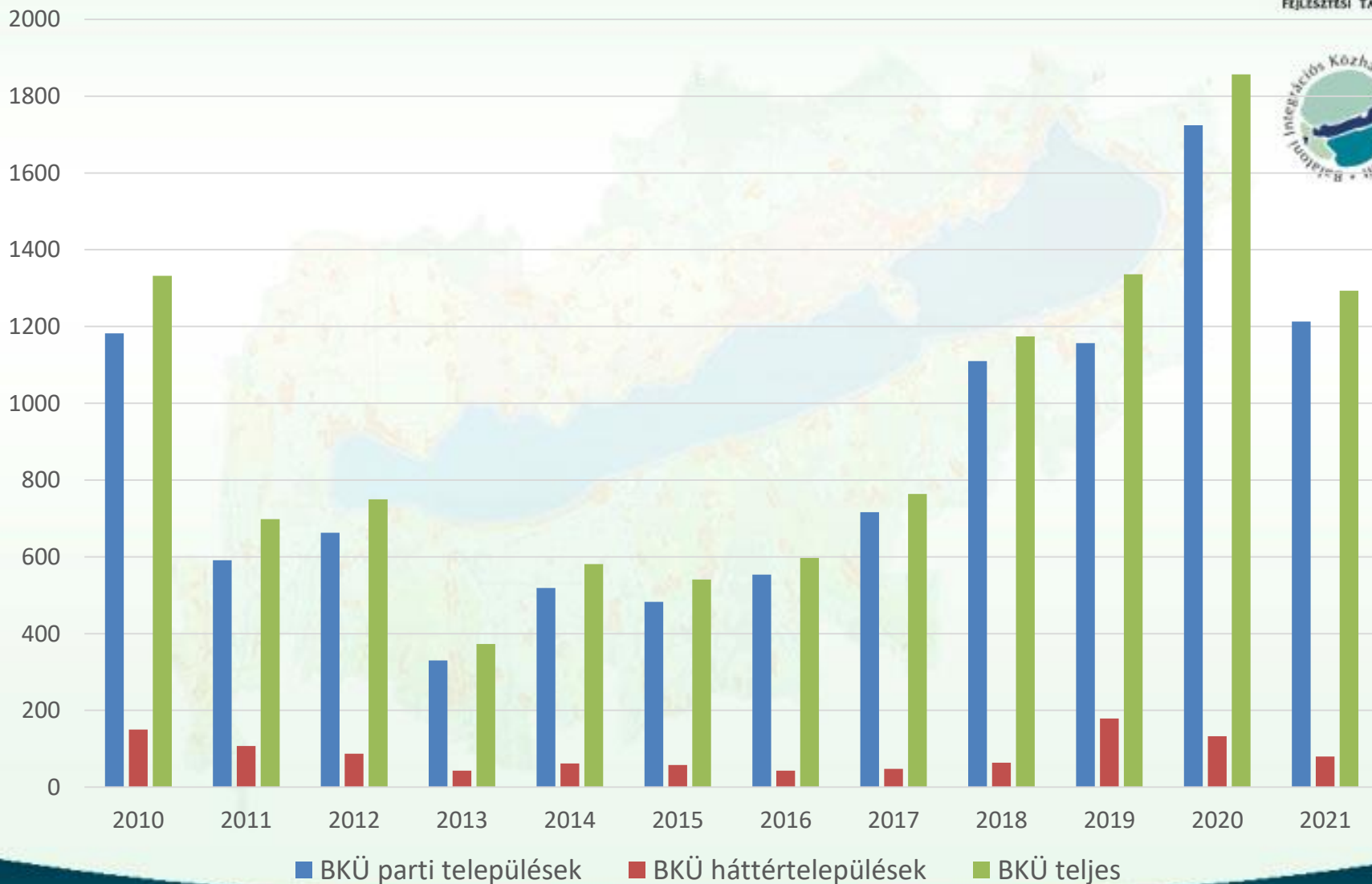


Tudomása szerint az elmúlt egy évtizedben milyen településekre irányult a leginkább a településükről kiköltözők mozgása? (több válasz lehetséges)



- A válaszadók 80%-a tud elköltözőkről
- Leggyakrabban említett céltelepülések:
BUDAPEST (38),
Tapolca (8), Siófok (7),
Veszprém (6), Marcali (6), Tab (5)
- Döntő ok:
munkavállalás,
munkalehetőségek –
de megjelenik az ingatlanár!

Épített új lakások és üdülőegységek évenkénti száma a BKÜ parti és háttértelepülésein 2010 és 2021 között



Hiányosságok a közüzemi infrastruktúrában...

			Témakör, hiányosság	Említések	Arány az érvényes válaszokból	
Tapasztal-e hiányosságokat a település lakosságát ellátó közüzemi infrastruktúra hálózatok kiépítettségében	Válaszgyakoriság	%	Szennyvízesatorna hálózat, csapadékvíz elvezetés hiányosságai, előregedett, túlterhelt hálózati rendszerek, egyedi szennyvízkezelés megoldatlansága	47	51,1	
	Igen	92	51,1	Ivóvíz hálózat, szintkülönbségek miatt problémás víznyomás, túlterhelt, előregedett hálózati rendszerek	18	19,6
	Nem	88	48,9	Hiányos, akadozó, gyenge internet és mobil szolgáltatás, elavult technikai infrastruktúra	14	15,2
	Total	180	100,0	Nem bírják a közművek a megnövekedett terheléseket, hiányos a szolgáltatás kiépítettség (pld.: víz, villany, gáz, internet)	5	5,4
			Elektromos áram szolgáltatási kapacitás problémák	3	3,3	
			Kül-, és belterületi, részben állami tulajdonú úthálózat burkolathianyja, forgalmi terhelhetetlensége	3	3,3	
			Hiányos gázvezeték rendszer	2	2,2	
			Total	92	100	

„Zártkertek”



- A településvezetői adatgyűjtés szerint a BKÜ zártkerti ingatlanállománya **~42 ezer – de: városoknál adathiány!**
- A zártkerti ingatlanállomány átlagosan **20%-át üdülőként, 5-8%-át állandó lakhelyként** hasznosítják
- **5400 állandó lakos** a balatoni zártkertekben!
- Egyes településeken több ezer zártkerti, külterületi ingatlan: Balatonendréd, Marcali, Karmacs, Balatonszepezd, Várköly, Zalakaros, Csapi, Balatonfüred...etc.
- Migrációs folyamatok a zártkertekre is jelentősen hatnak!
- Települések kétharmadán hiányos a külterületi, zártkerti részek infrastrukturális ellátottsága (5100 állandó lakost érint)

Urbanizálódó zártkertek	Erodálódó zártkertek
Fokozódó beépítés, infrastruktúra bővülése	Területek és épületek felhagyása
Engedély nélküli építések	Elhanyagolt ültetvények, romok
Lakhatási, kényelmi szempontok érvényesülése	EI- és letűnő gazdálkodási funkció (váltás nélkül!)
Hagyományos arculat eltűnése (szőlőkivágás, díszkertek, műfű, medence)	Akácodosás, özönfajok megjelenése, fertőzési góccok (szőlőn)
Kerítések, teraszok	Művelési kötelezettség elmulasztása
RENDEZETTSÉG!	RENDEZETLENSÉG!

Zártkerti ingatlanok a balatoni ingatlanpiacon

ELTINGA – Lokáció Kft. elemzés



- A BKÜ ingatlanpiacán a pandémia alatt is töretlen drágulás
- „Zártkerti” ingatlanok felértékelődése is megfigyelhető
- 2008 és 2021 között a zártkerti adásvételek közel harmada művelés alól kivett zártkerti ingatlan volt, negyede szőlő, 15%-a szántó. 5 és 10 százalék közötti részesedést értek el a rét, kert vagy gyümölcsös.
- 2015 és 2017 között éles felfutás történt az adásvételek számában
- 2018-tól kezdve alacsonyabb szinten stabilizálódott a zártkerti adásvételek száma

Balatonalmádi, Veszprém megye

Eladó családi ház

Térképen



+11 fotó

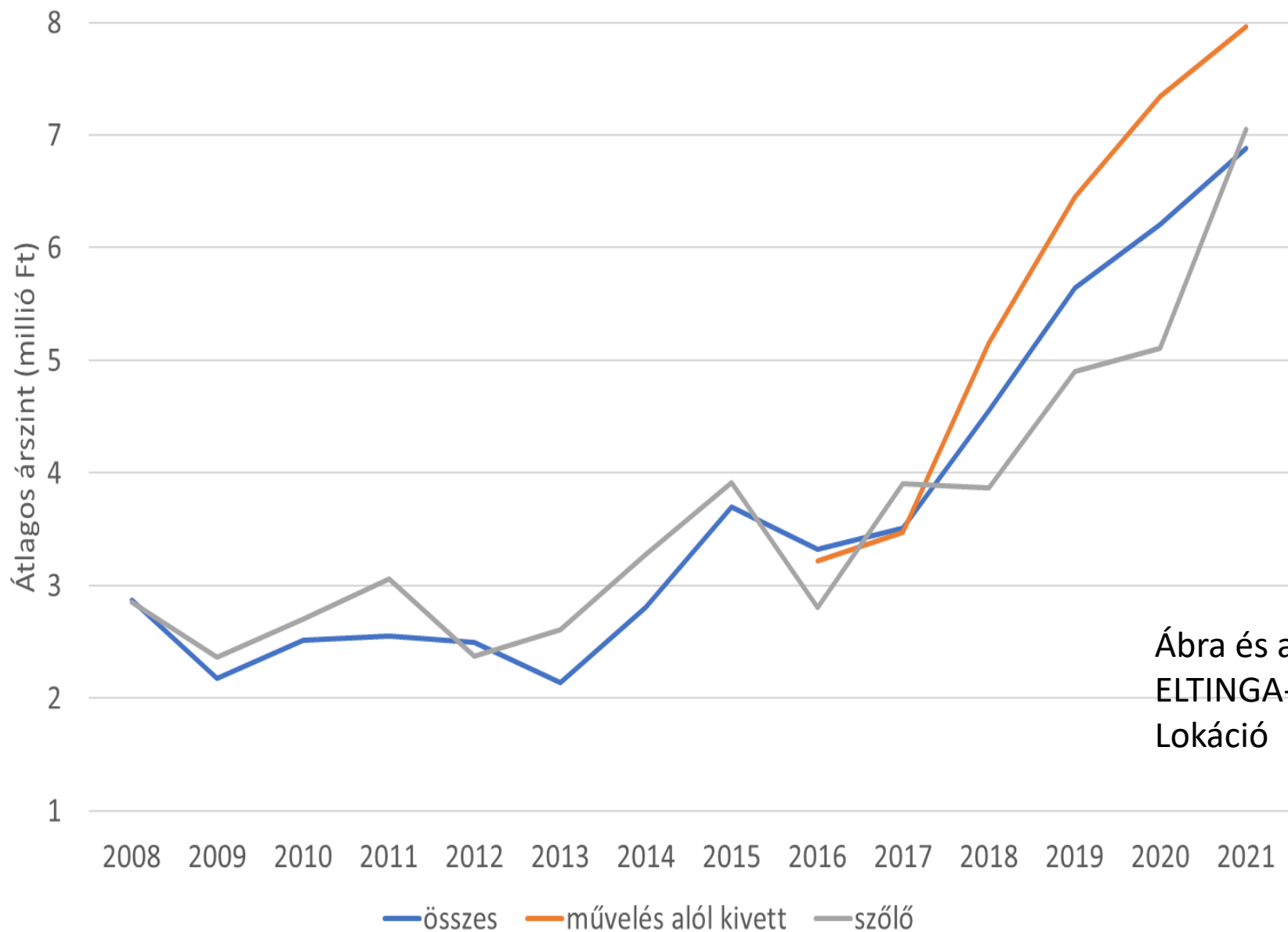
Ár
199 millió Ft

Alapterület
140 m²

Telekterület
1000 m²

Szobák
4

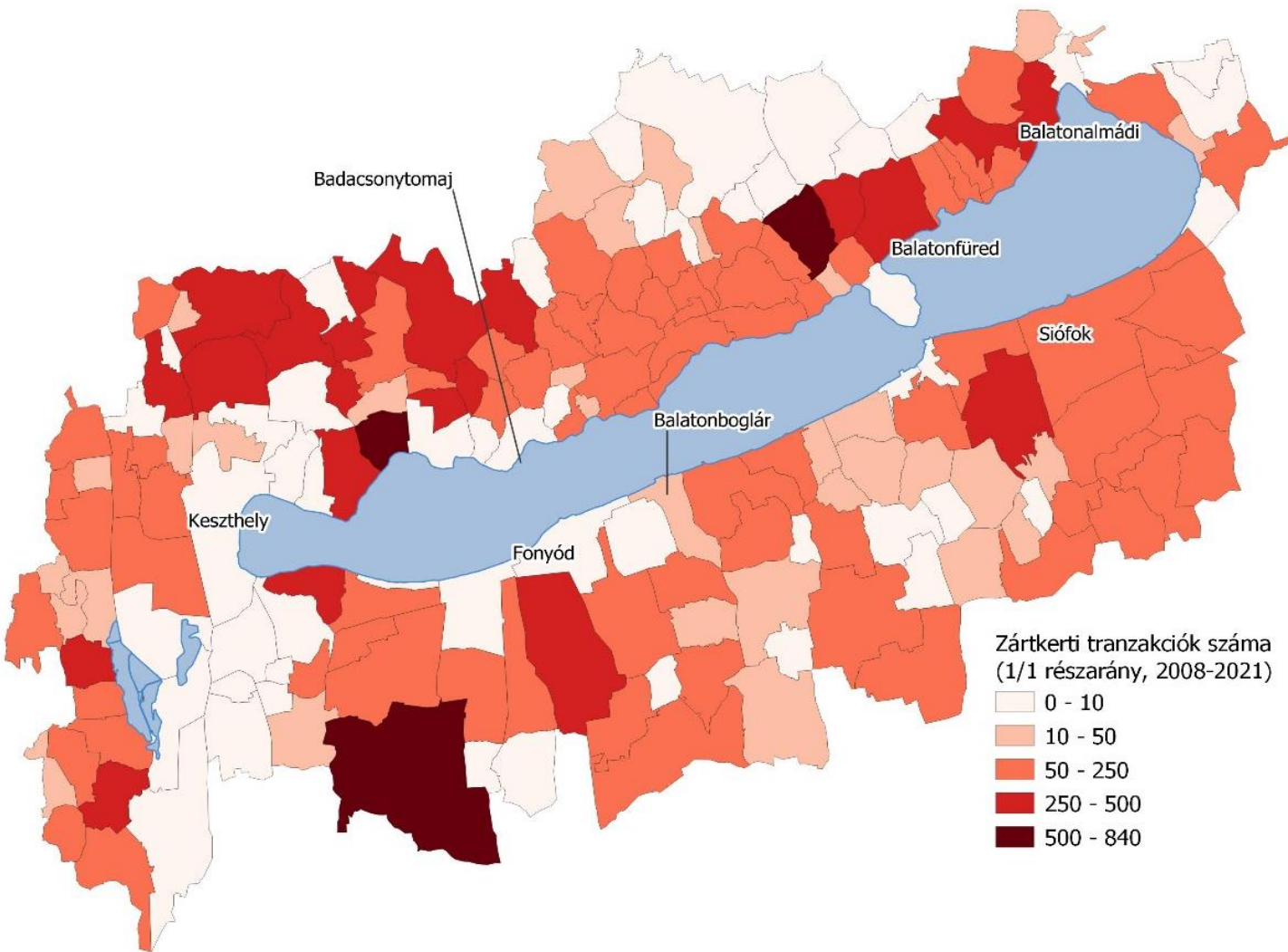
Zártkerti ingatlanok átlagos ára a BKÜ településein



Ábra és adatok:
ELTINGA-
Lokáció



Zártkerti tranzakciók száma a NAV Illetékhivatali adatbázisában 2008-2021



Térkép: ELTINGA-
Lokáció
Adatok forrása: NAV
2022

Fejlesztési források



2014-2020 uniós programozási időszak:

- Valós kiemelt térségi szerep a fejlesztéspolitikában
- Egy főre jutó kifizetett támogatás az országos átlag 1,7-szerese
- ERFA + ESZA: 471 Mrd Ft kifizetett támogatás
- EMVA: 73 mrd Ft kifizetés

Magyar Falu Program

- 172 jogosult BKÜ település mindegyike részesült MFP forrásban
- 2019 – 2022 15,8 Mrd Ft támogatás
- A parti települések és a 2000 lakos fölötti települések felülreprezentáltak, támogatások összegében – de az egy lakosra jutó támogatásokban az aprófalvak emelkednek ki

BFT támogatások (2014-2021) összértéke: 2,1 mrd Ft

- Az egy lakosra jutó értékek szerint az aprófalvak a fő kedvezményezettek
- Döntően kisléptékű településfejlesztés (néhány milliós nagyságrendű projektek)

ÁLLÍTÁS	Teljesen egyetért	Inkább egyetért	Inkább nem ért egyet	Egyáltalán nem ért egyet	Nem tudja, nem válaszol
Az elmúlt öt évben a Balaton térség fejlődése határozottan jó irányt vett	31,7	41,1	15,0	8,9	3,3
Speciálisan Balaton térségi kihívások kezelése érdekében szükséges az önkormányzatok közötti kooperáció erősítése (pl. közös rendeletalkotás)	55,0	26,1	11,1	3,9	3,9
Az elmúlt években a korábbiakhoz képest nagyobb számban alakultak ki érdekkonfliktusok a településemen	10,6	17,2	16,1	53,9	2,2
Az elmúlt években a korábbiakhoz képest nagyobb számban alakultak ki érdekkonfliktusok a Balaton térségében	19,4	29,4	10,0	16,1	25,0
A Balaton térségében felmerülő érdekkonfliktusok megfelelően kezeltek	9,4	18,3	25,0	13,9	33,3
A 2018. évi 139. törvény képes megvédeni a Balaton térség táji-környezeti értékeit	13,9	21,7	28,3	19,4	16,7
Minden szempontból megfelelő a BKÜ intézményrendszere a fejlesztési források hatékony felhasználása szempontjából	15,6	28,9	24,4	7,8	23,3
Összességében a magyarországi fejlesztéspolitika kellő érzékenységgel reagál a helyben jelentkező kihívásokra	15,0	35,0	27,8	17,2	5,0
Ismerem a Balaton Fejlesztési Tanács által elfogadott kiemelt térségi területfejlesztési program tartalmát	27,8	36,7	11,7	6,7	17,2
Egyetértek a Balaton Fejlesztési Tanács által elfogadott kiemelt térségi területfejlesztési program tartalmával	30,0	32,2	9,4	6,1	22,2
A Balatonnal kapcsolatos döntések tekintetében a decentralizáció erősítésére lenne szükség	43,9	27,8	10,0	5,0	13,3



(2) A MÚLT TANULSÁGAI ÉS A JELEN



Balaton - a természetes régió



Regionális terv – regionális fejlesztés?



- **Balatonkörnyék Regionális Terve (1957-58):**
„A Balaton-környéket elsősorban az üdülésben növekvő társadalmi igények kielégítésére szükséges fejleszteni”
- Elsődleges cél az üdülést szolgáló terek, infrastruktúrák kiépítése a fő cél, mellé végrehajtási és intézményrendszeri elemeket is rendel
- Nemzetközi építészeti, tervezői siker!

Kritikák (Miklóssy 2004):

1. Nem foglalkozik a háttértelepülésekkel és ősközségekkel
2. Alultervezett infrastruktúra és szolgáltatás-ellátás
3. Ökológiai hatások iránti érzéketlenség
4. Ágazati lobbyval szembeni hatástalanság

Azok a hetvenes évek...



- Balatoni Központi Fejlesztési Program 1969 –
- „Összehangolt és arányos fejlesztés csak központi program keretében valósítható meg”
- **Nem kívánatos területfelhasználás** és építkezések elleni határozottabb fellépés
- **Vízgazdálkodási koncepció és program** készítésének elrendelése
- Zsúfoltság-csökkentés lehetőségeinek vizsgálata, majd ezzel kapcsolatos TERV készítésének elrendelése

- Sűrűsödő **társadalmi konfliktusok** – pl. parti területek birtoklása, különböző vízhasználatok, munkaerőhiány
- Sűrűsödő **környezeti konfliktusok** – halpusztulás, vízminőség-romlás, szennyvízkezelés (a csatornázási program ellenére nyíló közműolló)
- Zártkerti területek átalakulása, rohamos népesség-bővülés (KNEB 1983)

Tervezés és programértékelés



ÉVM – A Balatoni Üdülőkörzet Regionális Rendezési Tervének Irányelvei 1977

- „...törekedni kell arra a Balaton partvonalának minél hosszabb szakasza legyen közcélú, ezért gondoskodni kell a parti sétányok és egyéb parti közterületek kialakításáról”
- „Az üdülőkörzetben a zártkerti területek bővítése nem kívánatos. El kell érni, hogy a zártkertek – eredeti rendeltetésüknek megfelelően – mezőgazdasági műveléssel; szőlő- és gyümölcsstermesztéssel hasznosuljanak. (...) A zártkerteket infrastruktúrával ellátni nem szabad.”



A Balaton Üdülőkörzet Hosszú Távú Fejlesztési Programja (1986-2000) – Helyzetértékelés – VÁTI, 1982 november

- a fejlesztések hatására elinduló folyamatok ellentétesek a regionális terv távlati céljaival
- a fejlesztések térben nem terjedtek szét hanem „a parti sávra tapadva élezik tovább a feszültségeket, a zsúfoltság egyre nő”

Jelentés a Balaton üdülőkörzet infrastrukturális ellátottságát fejlesztő intézkedések végrehajtásáról – KNEB, 1983

- A kormányhatározattal összhangban megvalósult fejlesztések ott valósulnak meg, ahol az ágazat jellege határozott pénzeszköz-felhasználást tesz lehetővé – és ahol a döntések hatósági intézkedéseken át érvényesíthetők
- A tervek eredményes megvalósulásának fő gátjai:
 - 1, Jogszabályok és gazdasági szabályozók módosításának elmaradása
 - 2, A Balatonnal összefüggő tevékenységeknek nincs tényleges átfogó hatáskörrel rendelkező vezető testülete

„Az 1979-1983 között végbement **fejlesztések hatásainak érvényesülését összességében lerontják a fejlesztési összhang hiányaiból származó, fennmaradt szűk ellátási keresztmetszetek.** Kölcsönös zavarás érvényesül. (...) Kedvezőtlen az is, hogy bár jelentős mértékben javultak a műszaki-tárgyi feltételek, az alacsony színvonalú üzemeltetés, a rossz munkaerő-ellátás, **az alig javuló irányítás, szervezés, ellenőrzés, együttműködés következtében,** az egyes területeken a személyi-vállalati érdekeltségek hiánya miatt az infrastruktúra szolgáltatás 1983-ban is **elmaradt attól a színvonaltól, amelyre egyébként a rendszer kiépítettségénél fogva képes lenne.**”

(KNEB, 1983)

Jól látszik, **hogy a Balaton szélesebb társadalmi-gazdasági-természeti kormányzásának eszközrendszere hiányos,** nincs fölkészülve az egymásra torlódó régi és új elvárások konfliktusok kezelésére, összeillesztésére. (...) A funkcionális vagy a földrajzi tájakhoz illeszkedő régiók az integrált, alulról jövő, decentralizált fejlesztések jó kiindulópontjai lehetnek. Ehhez azonban a helyi igényekre épült **integrált tervekhez kapcsolódó források valódi, decentralizált módon történő elosztására van szükség, ennek hiánya ugyanis rontja a források hatékony felhasználását.**

(Varjú – Igari – Szendrei – Csité et al. 2023)





BALATON
FEJLESZTÉSI TANÁCS



(3) VÍZIÓ



2021 – 2027

Programozás a bőségszaru után?



- **Tervezés:** biztosított források nélkül, jogszabályi felhatalmazás (1996. évi XXI. törvény) alapján, saját, BFT hatáskörben
- Rugalmas, a **partnerségi** tervezésre alkalmas saját módszertan
- Kiemelt térségi program **BFT általi elfogadása:** 2021. december
- **1685/2022. (XII. 28.) Korm. határozat** – a kiemelt térségi fejlesztési program Kormány általi elfogadása
- Végrehajtás? – **Végrehajtási Terv** BFT általi elfogadása 2022. december 16.
- Forrásoldal... (lásd a mottót!)

Végrehajtási Terv



Ismét lásd a mottót!

Háttér:

1996. évi XXI. törvény 17.§ (7) bek. c) pont: „a kiemelt térségi fejlesztési tanácsok irányítják a térség területfejlesztési programjának végrehajtását”



Célok:

1. ITI/ITP logika adaptálásával egy integrált területfejlesztési eszköz kidolgozása – pilot jelleggel
2. BFT forráskoordinációs szerepének megerősítése
3. Javaslattétel a centralizált – decentralizált fejlesztéspolitikai feladatmegosztás finomítására

Fejlesztéspolitikai feladat:

Környezeti és társadalmi szempontból fenntarthatóvá tenni a térségben megvalósult fejlesztéseket, beruházásokat, befektetéseket.

Tartalmi összegzés



- **Tematikus fókuszok:**
 1. Klímaadaptáció
 2. Népeségmegtartó-képesség
 3. Térségi kohézió erősítése
- **Projektcsomagok**
 1. Kiemelt térségi megvalósítású projektek (BFT, BIFÜ NKft. és térségi partnerei)
 2. Kiemelt térségi ágazati kulcsprojektek (vízügyi és közüzemi infrastruktúra, közlekedésfejlesztés)
- **Projektkiválasztási kritériumok**
 - jó ökológiai állapot fenntarthatóságához való hozzájárulás, fenntartható környezet és tájhasználat elvének érvényesülése, klímaadaptáció
 - Népeségmegtartó-képesség erősítése, belső területi egyenlőtlenségek mérséklése, gazdasági versenyképesség növelése
 - Intézményi szereplők közötti kooperáció erősítése
- **Intézményi háttér:** TFTv. alapján BFT és munkaszervezete a kulcsszereplő, partnerségben a kormányzattal és a térségi szereplőkkel.
Partneri platform: maga a BFT illetve tematikus szakmai munkacsoportok
- **Monitoring** – hasonlóan a 2014-2020-as időszakhoz...

Köszönöm a megtisztelő figyelmet!

ELÉRHETŐSÉG:
Balaton Integrációs Közhasznú NKft.
8600 Siófok
Batthyány u. 1.
bftkht@balatonregion.hu

Társadalomtudományi Kutatócsoport
Balatonfüred
Lóczy Lajos u. 62.
8230
tarsadalomkutato@balatonregion.hu