

PETHŐ LÁSZLÓ

Változó utcakép és privatizáció

Beszámoló egy új járszági kutatás eredményeiről

A Járszágiában zajló privatizációs folyamatok számos jellemzője összhangban volt az országgal: a korábban uralkodó köz- illetve állami tulajdonformákat újak váltották fel, megélenkült a magánkezdemenyezés, széles körben terjedtek el a különböző vállalkozási formák. A térségben valamennyi magánosítási megoldás előfordult.¹ Nagy publicitású és egyben példaértékű volt a Hűtőgépgyáré, amikor egy tőkeerős nemzetközi konzern közreműködésével történt meg a gyár eladása és későbbi átalakítása. Az elmúlt években az új tulajdonos-világ cég által meghonosított üzemszervezési, termelési és gazdálkodási eljárások érvényesültek és a gyár meglehetősen gyorsan alkalmazkodott az új fel- tételekhez.

A magánosítási folyamat kistérségre gyakorolt hatásában mindenképpen sok pozitív elem fedezhető fel. A minisztériumi és megyei béklyóktól megszabadított gazdasági szereplők törekvései számos eredményt hoztak. Nem kis részben a magánosítási folyamat kényszerítette ki az infrastruktúra korábinál sokkal gyorsabb fejlesztését. Mindez egy svájci-holland érdekeltségű regionális telefontársaság (Jásztel) megalakulásában és a gázhálózat teljessé tételében érhető tetten. Előtérbe került a környezetvédelmi szemléletű gondolkodás, amely részben szintén összefügg a Hűtőgépgyár privatizációjával.² A nagyobb és kisebb cégeknek egyaránt be kellett látniuk, hogy termékeik imázsát tekintve egyáltalán nem közömbös a környezeti háttér. A térségi folyamatok szempontjából figyelemre méltó, hogy Jászberény és néhány város (Jászfényszaru, Jászárokszállás) fejlődése meggyorsult, amivel azonban a kisebb települések nehezen vagy alig tudnak lépést tartani.

A vállalkozási kedv meglehetősen differenciáltan nyilvánul meg. Az esetek egy részében komoly háttérű vállalkozásokról van szó, melyekben a korábbi tapasztalatok és kapcsolatok jelentős befektetésekkel társultak. Legalább ekkora részben azonban sokkal inkább a kényszerítő körülmények készítették a munkavállalókat, az ingatlan-tulajdonosokat és a munkát keresőket arra, hogy vállalkozásba kezdjenek. Vizsgálatunk itt közölt fejezete e folyamatból kíván megmutatni néhány momentumot.

A hétköznapi privatizáció

A privatizációs folyamat ezen részének gazdasági súlya viszonylag szerény, keveset szerepelt a médiákban, viszont meglehetősen nagy jelentősége van a hétköznapiakban. Egy-egy autósalon, üzlet megnyitása eseményszámba ment Jászberényben is. Bizonyos eseteken hónapokig vitatkozott a képviselőtestület a tulajdonosok újfajta igényei

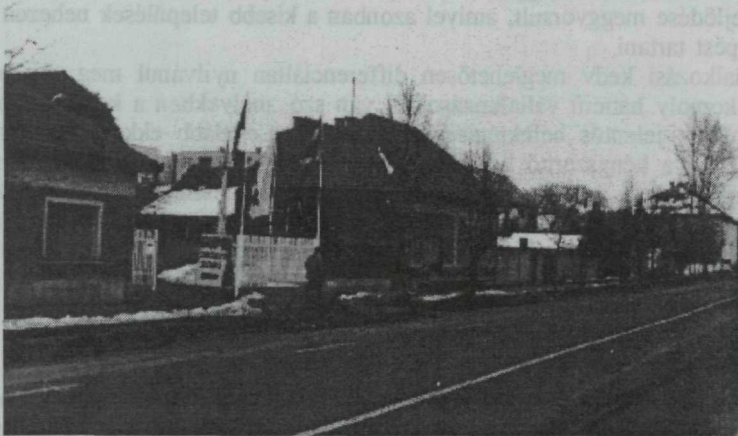


felett, sőt, azt is megkísérelte, hogy megoldja konfliktusait. Az új vállalkozók egy része szinte máról-holnapra közismert lett, városzerte számon tartott polgár.

A rájuk vonatkozó, tevékenységüket visszatükröző, konkrét adatok begyűjtése meglehetősen körülményes és szerteágazó feladat. Így végül a megfigyelés és a kikérdezés kombinált munkamódszerével szereztünk információkat és azok elemzésével jutottunk bizonyos következtetésekre.

Mintául Jászberény legforgalmasabb utcáinak egy részét választottuk, ahol becslésünk szerint a kiskereskedelmi és a szolgáltató egységek 60—65%-a működik. A kiválasztott utcák egy része azonos a várost átszelő 31 és 32-es főútvonallal (Jásztelki, Vásártér, Dózsa György, Szövetkezet, Kossuth) és érinti a hagyományosan legforgalmasabb kereskedelmi gócnak számító Főteret, illetve annak egy részét (Szabadság tér). A frekvenciát több terület mellett bekerültek a mintába jóval kevésbé forgalmas, falusias utcák, illetve útszakaszok is. (Szent Imre herceg u., Kossuth u. és Jásztelki u. egyes részei) Az utcákat, utcarészeket úgy választottuk ki, hogy azokban belterületre jellemző, ahhoz köthető vállalkozások (iroda, ügynökség) ugyanúgy szerepeljenek, mint külterületi jellegűek (autószalon). A kiválasztásban fontos szempontként kezeltük azt, hogy olyan városrészek kerüljenek a vizsgálatba, ahol az utóbbi néhány évben jól érzékelhető változások mutatkoznak. Így került a mintába pl. a Dózsa György utca, melynek korábbi elhanyagolt, lepusztult utcaképe a nyolcvanas évek vége óta alapvetően megváltozott. Hasonló változások a város más részeire is jellemzők, de sokkal nagyobb számban olyan területek, ahol efféle átalakulás kevésbé vagy egyáltalán nem érzékelhető.

A mintába végülis 7 utcából 235 egységet vettünk fel. A megfigyelt egységeket házszámok szerint szelektáltuk. Ennek megfelelően meglehetősen sokféle, egymástól eltérő funkciójú és nagyságú lakóépületet, üzletet, műhelyt vagy egyéb célokra haszno-



1. kép. A Kossuth utca falusias házai között egy új gumüzlet



sított ingatlant lajstromoztunk, amit azért érdemes külön kiemelni, mert esetenként egy egység akár bérházi tömböt, máskor csak egy öreg parasztházat jelentett. Külön-külön megfigyelési egységként kezeltük azokat az eseteket, amikor egy ingatlan több üzletet, irodát vagy műhelyt foglalt magába.

1. táblázat

A kiválasztott utcákban található egységek és hasznosításuk 1989 előtt³

| Utca | Egység | Beépítés jellege | Magáncélra használt | |
|----------------------|--------|--------------------------|---------------------|-----|
| | | | igen | nem |
| Jásztelki út | 26 | vegyes, tömb+családi ház | 2 | 24 |
| Vásártér | 18 | külterületi | 1 | 17 |
| Dózsa György út | 56 | átalakuló | 12 | 41 |
| Szabadság tér | 22 | a Főtér része | 2 | 20 |
| Szent Imre herceg út | 13 | falusias | 1 | 12 |
| Szövetkezet út | 22 | vegyes, tömb+családi ház | 7 | 15 |
| Kossuth út | 78 | vegyes, tömb+családi ház | 19 | 58 |

Az ingatlanhasznosítás változásai

A megfigyelt egységek túlnyomó többségét 1989 előtt nem használták magáncélokra. (A magáncélok alatt valamilyen üzleti célú hasznosítást értettünk.) Több utcában szinte jelentéktelen volt az ilyen törekvés, a Dózsa György, a Szövetkezet és



2. kép. Majdnem szemben, a túloldalon, egy vadonatúj HORIZONT műszaki üzletház



a Kossuth út esetében viszont számottevőbb üzleti célú hasznosítás korábban is mutatkozott (1. táblázat). Összességében mégis megállapítható, hogy 1989 előtt a megfigyelt térségekben az üzleti cél nélküli hasznosítás dominált. Ha pedig üzleti célra (is) használtak egy ingatlant, akkor arra sokkal inkább az állami, illetve a szövetkezeti tulajdonformára épített, mintsem a magánkezdemenyezésen alapuló vállalkozás volt jellemző.

Megfigyeléseink és vizsgálati adataink a korábbi tendenciákkal szemben azt mutatják, hogy az 1989—90-es változásokat követően fokról-fokra módosult az egyes ingatlanok hasznosítása. A felvett adatokból egyértelműen megállapítható, hogy lépésről lépésre bővült az üzleti célú hasznosítás (2. táblázat). Ezzel párhuzamosan egyre többen próbálkoztak meg azzal, hogy ingatlanaikat ne csak lakóházként hasznosítsák.

2. táblázat

A csak lakóházként, ill. az üzleti céllal használt egységek számának alakulása

| Funkció | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Üzleti céllal használt | 79 | 85 | 91 | 99 | 121 | 126 | 129 |
| Lakóház | 150 | 144 | 139 | 132 | 113 | 107 | 104 |

A korábbiakban jellemző, egyoldalúnak minősíthető hasznosítás helyébe mindinkább a differenciált lépett. Jól érzékelhető az ingatlanok üzleti hasznosításának térnyerése, valamint az is, hogy a lakófunkció mellé egyéb formák is felsorakoztak. Az üzletek számának növekedése mellett mind népszerűbbé váltak a vegyes: lakóház+üzlet és a lakóház+iroda jellegű hasznosítások (3. táblázat). A funkciók áttekintéséből az is kirajzolódik, hogy elsősorban a kereskedelmi és az irodai, ügynökségi jelleg erősödött meg, ezzel szemben például az ipari-szolgáltató jellegű műhelyek jóval szerényebb részesedése tapasztalható.

3. táblázat

A funkciók szerinti hasznosítás megoszlása 1995-ben

| Funkció | db |
|-----------------|------------|
| Csak lakóház | 104 |
| Üzlet | 56 |
| Műhely | 4 |
| Iroda | 6 |
| Lakóház+üzlet | 49 |
| Lakóház+iroda | 13 |
| Üres telek | 3 |
| Összesen | 235 |

A vizsgálat során részletes felvételt készítettünk a mintába került egységekről. A megfigyelés, illetve a tulajdonosok, a bérlők vagy az alkalmazottak kikérdezésekor elsősorban a vállalkozások jellegének érzékeltetésére összpontosítottunk, de kontrollképpen ennek hiányáról vagy szüneteltetéséről is gyűjtöttünk adatokat (üres telek, üres üzlethelység). Ezek áttekintéséből egyértelműen kivehető, hogy növekedett a magán-



tulajdonosi vállalkozási hajlandóság. Az évekre lebontott adatokból megállapítható, hogy 1992 után már fordulatszerű jelleget öltött az átalakulás. Addig amolyan tapogatózó, tétovázó, apró lépésekben megnyilvánuló változásokat lehetett érzékelni, ezután viszont karakteresebbé váltak a folyamatok. A gyorsulás egyértelmű bizonyítéka, hogy bizonyos üzleti formák száma az utóbbi két-három évben duplázódott meg. Egyúttal azt is érdemes kiemelni, hogy az 1995-ös adatok esetenként már megtorpanást jeleztek.

Profilok és funkciók

A szakaszos növekedés ténye mellett az is leszögezhető, hogy a vállalkozási hajlandóság igen változatosan és sokféle formában nyilvánult meg. (4. táblázat) Néhány különleges példát említve: a feregirtástól a benzinkúton át az ásványboltig rengeteg változattal találkoztunk. Az ugyancsak heterogén összkép áttekinthetősége érdekében, az adott, megismert célokat rendezve, 15-féle hasznosítási csoportot alakítottunk ki, ezeket soroltuk be a különféle egységeket.

4. táblázat

A vizsgált egységek funkcióinak változásai a megfigyelt utcákon 1989–1995

| Funkció | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1. Butik | 7 | 8 | 10 | 12 | 16 | 16 | 13 |
| 2. Vendéglő | 9 | 9 | 11 | 13 | 16 | 16 | 15 |
| 3. ABC, diszkont | 6 | 7 | 7 | 7 | 6 | 6 | 8 |
| 4. Műszaki bolt | 7 | 9 | 9 | 10 | 18 | 17 | 16 |
| 5. Műszaki szolgáltatás | 6 | 5 | 5 | 4 | 3 | 5 | 5 |
| 6. Illatszerbolt | 4 | 5 | 5 | 6 | 5 | 6 | 4 |
| 7. Fodrász, kozmetikus | 5 | 4 | 4 | 5 | 7 | 7 | 7 |
| 8. Mezőgazdasági bolt | 1 | 1 | 1 | 2 | 6 | 6 | 6 |
| 9. Iroda, ügynökség | 10 | 14 | 16 | 18 | 21 | 18 | 17 |
| 10. Hagyományos szolgáltatás | 7 | 5 | 6 | 6 | 4 | 4 | 3 |
| 11. Egyéb üzlet | 5 | 6 | 6 | 7 | 11 | 16 | 23 |
| 12. Nem üzlet, nem lakóház | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 6 | 6 |
| 13. Lakóház | 150 | 144 | 139 | 132 | 113 | 107 | 104 |
| 14. Üres telek, ismeretlen | 5 | 5 | 5 | 4 | 1 | 2 | 2 |
| 15. Üres üzlethelység | 2 | 3 | 3 | 2 | 2 | 3 | 6 |
| Összesen | 234 | 234 | 235 | 235 | 235 | 235 | 235 |

A hasznosításokban a következő típusok rajzolódnak ki:

a) *A gyors felfutást mutatók.* A butikok, a vendéglők, a műszaki boltok és az egyéb üzletek tartoznak ebbe a kategóriába, az új üzleti célú hasznosítások többségét ezek tették ki.



3. kép. Az új MOL-kút és a szemközti Ford autószalon a Vásártéren, a jákóhalmi útkereszteződésnél (Fotók: Faragó László)

b) *Növekvő számú*, de az előbbi csoporttól elmaradó növekményt produkáltak az irodák, ügynökségek és a mezőgazdasági boltok.

c) *Stagnáló tendenciákat* mutatott az ABC, diszkont; a műszaki szolgáltatás, az illatszer- és a fodrász, kozmetikus boltcsoport. Ugyanide sorolható az üres üzlethelység kategória is, amely a stagnálás után 1995-ben mutatott nagyobb visszaesést. Megjegyzendő, hogy az üres üzlethelységek nemcsak pangást jeleznek, hanem a várt haszon elmaradását, a vállalkozók cserélődését, sőt, akár tönkremenését is.

d) *Visszaeső, csökkenő tendenciát* egyetlen közvetlenül üzleti célúnak minősíthető csoportban, a hagyományos szolgáltatások terén tapasztaltunk. Ha a szélesebb értelmezést vesszük alapul, akkor ide sorolhatjuk a nem üzleti célú hasznosításokat és a korábban említett, pusztán lakóháztípusú hasznosítást is.

*

Ha valaki ma járja végig ezeket az utcákat, vagy ma hajt végig rajtuk, újabb változásokat tapasztal. Több helyen bontanak, építenek, másutt vadonatúj üzletház „nőtt ki” a földből, megint másutt cégtáblacserék vagy elárvult telephelyek jelzik a működési zavarokat. A hétköznapok privatizációjának nem csak a kutató számára van jelentősége.

Jegyzetek

1. Jelen kutatás A privatizáció hatása egy kistáj térszerkezetére OTKA nyilvántartási szám: T 7028. — 2. A gyár privatizációs szerződésében fontos kitételként szerepelt a korábban okozott környezeti károk helyreállítása. — 3. Négy esetben nem kaptunk egyértelmű, illetve megbízható adatot.