

Eötvös Loránd Tudományegyetem  
Természettudományi Kar

# **Történelmi városrészek átalakulásának társadalomföldrajzi vizsgálata Budapest belvárosában**

Doktori értekezés

**Berényi B. Eszter**

Társadalom- és Gazdaságföldrajzi Tanszék

Témavezető:

Kovács Zoltán DSc

tudományos tanácsadó

MTA FKI

Földtudományi Doktori Iskola, vezető: Dr. Gábris Gyula  
Földrajz-Meteorológia Doktori Program, vezető: Dr. Nemes Nagy József

Budapest  
2010

# Tartalomjegyzék

<b>1. Bevezetés</b>	<b>7</b>
1.1. Problémafelvetés . . . . .	7
1.2. A kutatás alapkérdései . . . . .	9
1.3. A dolgozat felépítése . . . . .	11
<b>2. A kutatás módszertani háttere</b>	<b>12</b>
<b>3. A dzsentrifikáció megjelenése</b>	<b>23</b>
3.1. A dzsentrifikáció megjelenésében szerepet játszó társadalmi, gazdasági folyamatok . . . . .	23
3.2. A dzsentrifikáció megjelenése és megítélése . . . . .	28
<b>4. A dzsentrifikáció fogalmi háttere</b>	<b>34</b>
4.1. A dzsentrifikáció fogalma . . . . .	34
4.2. A dzsentrifikáció kialakulása . . . . .	37
4.2.1. A keresleti oldal szerepe a dzsentrifikációban . . . . .	37
4.2.2. A kínálati oldal szerepe a dzsentrifikációban . . . . .	39
4.2.3. A dzsentrifikáció modellje . . . . .	42
<b>5. A dzsentrifikáció keretfeltételei a rendszerváltozás előtt Budapesten</b>	<b>48</b>
5.1. Városfejlődés és lakásépítés . . . . .	48
5.2. A lakáspiac működési mechanizmusa és lakásmobilitás 1990 előtt . . . . .	50
5.3. Dzsentrifikáció a szocializmusban . . . . .	52
<b>6. A dzsentrifikáció keretfeltételei a rendszerváltozás után Budapesten</b>	<b>56</b>
6.1. A politikai viszonyok átalakulása és hatása a városfejlődésre . . . . .	56
6.1.1. A politikai irányítási rendszer változása . . . . .	56
6.1.2. A lakáspolitikai változása . . . . .	57
6.1.3. A városrehabilitációs politika . . . . .	58
6.2. A gazdasági átalakulás hatása a városfejlődésre . . . . .	60
6.2.1. A gazdasági szerkezetváltás . . . . .	60
6.2.2. A lakáspiac átalakulása . . . . .	62
6.3. A társadalmi átalakulás hatása a városfejlődésre . . . . .	64
6.4. A rendszerváltozás utáni folyamatok hatása a dzsentrifikációra . . . . .	66
<b>7. A kiválasztott mintaterületek dzsentrifikációs szempontú vizsgálata</b>	<b>68</b>
7.1. Belső-Terézváros . . . . .	68
7.1.1. Belső-Terézváros általános jellemzése . . . . .	68

---

7.1.2.	Belső-Terézváros fizikai és funkcionális átalakulása . . . . .	71
7.1.3.	Belső-Terézváros társadalmi átalakulása . . . . .	76
7.1.4.	Belső-Terézváros dzsentrifikációs átalakulása . . . . .	78
7.2.	Belső-Józsefváros . . . . .	81
7.2.1.	Belső-Józsefváros általános jellemzése . . . . .	81
7.2.2.	Belső-Józsefváros fizikai és funkcionális átalakulása . . . . .	84
7.2.3.	Belső-Józsefváros társadalmi átalakulása . . . . .	88
7.2.4.	Belső-Józsefváros dzsentrifikációs átalakulása . . . . .	91
7.3.	A Magdolna negyed . . . . .	94
7.3.1.	A Magdolna negyed általános jellemzése . . . . .	94
7.3.2.	A Magdolna negyed fizikai és funkcionális átalakulása . . . . .	96
7.3.3.	A Magdolna negyed társadalmi átalakulása . . . . .	100
7.3.4.	A Magdolna negyed dzsentrifikációs átalakulása . . . . .	103
7.4.	Belső-Ferencváros . . . . .	105
7.4.1.	Belső-Ferencváros általános jellemzése . . . . .	105
7.4.2.	Belső-Ferencváros fizikai és funkcionális átalakulása . . . . .	108
7.4.3.	Belső-Ferencváros társadalmi átalakulása . . . . .	112
7.4.4.	Belső-Ferencváros dzsentrifikációs átalakulása . . . . .	115
<b>8.</b>	<b>Összegzés</b>	<b>118</b>
	<b>Irodalomjegyzék</b>	<b>125</b>
	<b>Mellékletek</b>	<b>135</b>
	1. sz. melléklet: Az épületállomány állapotfelmérési űrlapja . . . . .	135
	2. sz. melléklet: Lakossági kérdőív . . . . .	136
	3. sz. melléklet: Az interjúk vezérfonala . . . . .	144
	4. sz. melléklet: A dolgozat során használt fontosabb fogalmak . . . . .	147

## Ábrák jegyzéke

1.	A filtrációs modell . . . . .	23
2.	A társadalmi státusz változása a különböző városokban . . . . .	24
3.	A városátalakulás ciklusa . . . . .	25
4.	A dzsentrifkáció hullámai . . . . .	28
5.	A kelet-európai dzsentrifkáció kialakulása és fáziskésése a nemzetközi trendekhez képest . . . . .	33
6.	A dzsentrifkáció fogalmának különböző megközelítése . . . . .	34
7.	Az inváziós-szukcessziós-ciklus modell . . . . .	43
8.	A dzsentrifkáció modellje a keresleti oldal megváltozásának hatására . . . . .	46
9.	A dzsentrifkáció modellje a kínálati oldal megváltozásának hatására . . . . .	47
10.	Az évente épített lakások száma Budapesten 1885-1993 . . . . .	49
11.	A kelet-európai és a magyar lakásmodell . . . . .	52
12.	A lakásépítés volumenének változása Magyarországon 1950-2008 . . . . .	63
13.	Az épületfelújítások mértéke 2005-ben Belső-Terézvárosban . . . . .	73
14.	A legfőbb felújítási munkálatok 2007-ben Belső-Terézvárosban . . . . .	74
15.	A megkérdezett lakosság háztartásszerkezete Belső-Terézvárosban . . . . .	77
16.	Belső-Terézváros dzsentrifkációs átalakulása . . . . .	79
17.	A dzsentrifkáció időbeli alakulása Belső-Terézvárosban . . . . .	80
18.	Az épületfelújítások mértéke 2005-ben Belső-Józsefvárosban . . . . .	85
19.	A legfőbb felújítási munkálatok 2007-ben Belső-Józsefvárosban . . . . .	86
20.	A megkérdezett lakosság háztartásszerkezete Belső-Józsefvárosban . . . . .	89
21.	Belső-Józsefváros dzsentrifkációs átalakulása . . . . .	91
22.	A dzsentrifkáció időbeli alakulása Belső-Józsefvárosban . . . . .	93
23.	Az épületfelújítások mértéke 2005-ben a Magdolna negyedben . . . . .	98
24.	A legfőbb felújítási munkálatok 2007-ben a Magdolna negyedben . . . . .	99
25.	A megkérdezett lakosság háztartásszerkezete a Magdolna negyedben . . . . .	101
26.	A Magdolna negyed dzsentrifkációs átalakulása . . . . .	103
27.	A dzsentrifkáció időbeli alakulása a Magdolna negyedben . . . . .	105
28.	Az épületfelújítások mértéke 2005-ben Belső-Ferencvárosban . . . . .	109
29.	A legfőbb felújítási munkálatok 2007-ben Belső-Ferencvárosban . . . . .	110
30.	A megkérdezett lakosság háztartásszerkezete Belső-Ferencvárosban . . . . .	113
31.	Belső-Ferencváros dzsentrifkációs átalakulása . . . . .	115
32.	A dzsentrifkáció időbeli alakulása Belső-Ferencvárosban . . . . .	116
33.	A mintaterületek dzsentrifkációs átalakulásának időbeli viszonya . . . . .	121

## Fényképek jegyzéke

1.	Felújított épületek a Nagymező és az Ó utcában . . . . .	72
2.	Irodaház a Nagymező utcában és az irodaként funkcionáló Krausz Palota az Andrássy út 12-ben . . . . .	75
3.	Lakáscélú felújítás az Andrássy úton . . . . .	80
4.	Közterület rehabilitáció a Mikszáth téren és új funkció megtelepedése a Krúdy utcában . . . . .	86
5.	Szállodaépítés a Lőrinc pap téren és irodaház a Kőfaragó utcában . . . . .	87
6.	A Passzázsház a Horánszky utcán és irodaházépítés a Blaha Lujza téren . . . . .	92
7.	Régi és új funkciók a Magdolna negyedben . . . . .	97
8.	Új építkezések irodai és lakás céllal . . . . .	100
9.	Felújított és újonnan épített épületek a Magdolna negyedben . . . . .	104
10.	Gregersen ház a Lónyay utcában és az Aegon irodaház a Kálvin téren . . . . .	110
11.	A Ráday utca vendéglői . . . . .	111

## Táblázatok jegyzéke

1.	Az épületkataszter eredményei . . . . .	18
2.	A „Nem lakáscélú hasznosítás” gyűjtőkategóriái . . . . .	19
3.	A kérdőíves felmérés eredményének megoszlása mintaterületenként . . . . .	19
4.	A jövedelemhelyzetre vonatkozó kategóriák . . . . .	21
5.	A szakértői interjúk mintaterületenként . . . . .	22
6.	A városmegújulás formái . . . . .	27
7.	A kelet-németországi városokban folytatott dzsentrifkációs kutatások . . . . .	32
8.	A 15-ös tömb korösszetétele összehasonlítva a bel-budai és belső-pesti területekkel . . . . .	54
9.	A 15-ös tömb társadalmi összetétele összehasonlítva a bel-budai és belső-pesti területekkel . . . . .	54
10.	Terézváros és a mintaterület néhány jellemző adata . . . . .	68
11.	A belső-terézvárosi épületek funkciói szintenként . . . . .	75
12.	A megkérdezett lakosság szubjektív jövedelmi helyzete Belső-Terézvárosban . . . . .	78
13.	Józsefváros és a mintaterület néhány jellemző adata . . . . .	81
14.	A belső-józsefvárosi épületek funkciói szintenként . . . . .	88
15.	A megkérdezett lakosság szubjektív jövedelmi helyzete Belső-Józsefvárosban . . . . .	90
16.	Józsefváros és a mintaterület néhány jellemző adata . . . . .	95

17. A Magdolna negyed épületeinek funkciói szintenként . . . . .	98
18. A megkérdezett lakosság szubjektív jövedelmi helyzete a Magdolna negyedben . . . . .	102
19. Ferencváros és a mintaterület néhány jellemző adata . . . . .	106
20. A belső-ferencvárosi épületek funkciói szintenként . . . . .	112
21. A megkérdezett lakosság szubjektív jövedelmi helyzete Belső-Ferencvárosban . . . . .	114
22. A vizsgált dszentrifikálódó városnegyedek jellemzői . . . . .	122

## Térképek jegyzéke

1. A főkomponens-analízis faktorai által létrehozott társadalmi tér 1990-ben	13
2. A főkomponens-analízis faktorai által létrehozott társadalmi tér 2001-ben	14
3. A szűkített vizsgálat területi lehatárolása . . . . .	14
4. A főkomponens-analízis által létrehozott társadalmi tér Budapest belső területén 1990-ben és 2001-ben . . . . .	15
5. A vizsgált mintaterületek elhelyezkedése . . . . .	17
6. Terézváros városrészei . . . . .	70
7. Józsefváros városrészei . . . . .	83
8. Középső-Józsefváros városrészei . . . . .	94
9. Ferencváros városrészei . . . . .	107

# 1. Bevezetés

## 1.1. Problémafelvetés

Az 1990-es évek elején bekövetkező politikai és gazdasági rendszerváltozás az egykori szovjet érdekszférába tartozó országokban jelentős átalakulási folyamatokat indított el. A központilag irányított tervgazdaság piaci alapokra helyezésével átalakításra került a tulajdonosi szerkezet és ezzel egyúttal a fejlesztések irányítási rendszere is. A korábban jellemző állami monopóliumot felváltotta a magán- és köztulajdon arányának dinamikusan változó egysége, a határok megnyílásával, az egyéni szabadságjogok önálló gyakorlásának lehetőségével átalakult a társadalom belső szerkezete, illetve térbeli rendje. A volt szocialista országok városaiban egymással gyakran ellentétes folyamatok (szuburbanizáció, reurbanizáció, várospusztulás, városmegújulás stb.) alakultak ki.

A történelmi városrészek helyzetére kezdetben elsősorban a szuburbanizáció hatott. A központi államhatalom ugyanis korábban elsősorban a város peremén elterülő szabad területek beépítését szorgalmazta, így a belső kerületek csaknem egy évszázados épületeinek fizikai állapota folyamatosan romlott. A szuburbanizáció térnyerésével a tehetősebb társadalmi rétegek elköltöztek, amely a belső városnegyedek társadalmi erőzőját eredményezte.

Budapest városvezetése felismerte a problémát és több intézkedéssel olyan programokat indított, amelyek a leromlott területek megújítására helyezték a hangsúlyt. Ezek a programok azonban főként a városvezetés által irányított, koncentrált ingatlanfejlesztési beruházások voltak, amelyek egy meghatározott társadalmi csoportot megcélozva, az épületek lebontásával és újjáépítésével megváltoztatták az érintett városnegyed építészeti arculatát és társadalmi közegét.

A piaccgazdaság megszilárdulása ugyanakkor a társadalom általános szerkezetében és lakóhelyi preferenciáiban is jelentős változásokat indított el. Kialakult egy új szemléletmóddal és sajátos életvitellel rendelkező fiatal réteg, amely előnyben részesítette a munkahelyéhez közeli lakónegyedeket, a belvárosi lét nyújtotta szórakozási lehetőségeket, továbbá – foglalkozásából kifolyólag – elegendő tőkével rendelkezett ahhoz, hogy a gazdasági szempontból rohamosan felértékelődő belvárosi lakásokat megvásárolja. Az új réteg kialakulása a történelmi városnegyedek azon területei szempontjából kulcsfontosságú, amelyeken az önkormányzati bérlakások aránya a tulajdonosváltás hatására a korábbi 90%-ról lecsökkent 10% alá. Ezekben a városnegyedekben ugyanis a városvezetés csak közvetett eszközökkel rendelkezik a városrész megújítására, ugyanakkor számolnia kell egy spontán társadalmi átalakulással.

Ahhoz, hogy a várospolitikába be tudja építeni fejlesztési stratégiáiba a társadalmi átalakulás következményeit, ismernie kell a folyamat jellemzőit, trendjét, a rá ható ténye-

zólket. Összehasonlító elemzésekre van szüksége a belső városrészek fejlődése szempontjából elengedhetetlen intézkedések tervezéséhez és végrehajtásához. Az összehasonlító elemzések kiindulópontját a külföldi példák, esettanulmányok, leírások szolgáltatathatják. Észak-Amerikában például már az 1950-es években elindultak olyan programok, projektek, amelyek a leromló városrészek felújítását és a város vérkeringésébe való re-integrálását tűzték ki célul. Ilyen program volt Philadelphiában a Society Hill, illetve New Yorkban a SoHo, vagy Greenwich Village városrészek rehabilitációja (Smith 1996; Glatter 2007).

Az észak-amerikai esettanulmányok mellett azonban számos európai példa is akad, mivel az amerikai nagyvárosokban zajló társadalmi átalakulási folyamatok – a globalizáció és az urbanizációs ciklus előrehaladtával – előbb Nyugat-Európában, az 1990-es évek közepén, a volt szocialista országok nagyvárosaiban, majd szerte a világban Saõ Paolotól Sydney-ig, Kiotótól Isztambulig megfigyelhetővé vált (Atkinson–Bridge 2005). Kutatások sora vizsgálta a városokat és azok megújuló városrészeit, hogy az észak-amerikai, nyugat-európai modelleket hogyan, miképpen lehet alkalmazni saját országukban és saját ingatlanpiaci rendszerükben. A kutatások eredményeként – a Clay (1979) nyomán – összefoglalóan dzsentifikációnak nevezett folyamat egyre több szegmense vált ismeretessé, egyre jobban differenciálódott, újabb fogalmak és feltételek bevezetésével gyarapodott.

Magyarország esetében például a szocialista, vagy irányított dzsentifikáció fogalmát határozták meg a kutatók. A hazai kutatások (Hegedüs–Tosics 1991; Cséfalvay–Pomázi 1990; Kovács–Wießner 1999) egyértelműen igazolták, hogy a jelenség Budapest belső kerületeiben is megfigyelhető. Hegedüs – Tosics (1991), valamint Cséfalvay – Pomázi (1990) leírták a szocialista viszonyok között zajló dzsentifikáció jelenségét, s a nem piaci mechanizmusok hatására lejátszódó felértékelődés és társadalmi átalakulás hangsúlyozására a „szocialista”, vagy „irányított dzsentifikáció” elnevezést alkalmazták.

A rendszerváltozás után Kovács és Wiessner (1999) kutatásai Budapest egész belvárosára kiterjedtek. Eredményeikben felvázolták a lezajló átalakulás főbb jellemzőit és megállapították, hogy az 1990-es évek derekáig nem tudtak kialakulni azok a keretfeltételek, amelyek az egész belváros megújulási folyamatait elindíthatták volna. Pusztán pontszerű (V. kerület) és a – Society Hill rehabilitációhoz hasonlóan – a városvezetés által, felülről irányított, koncentrált ingatlanpiaci fejlesztések (IX. kerület) tudtak a dzsentifikációhoz hasonló társadalmi átalakulást eredményezni (Sýkora 2005).

Az ezredforduló azonban ingatlanpiaci és gazdasági szempontból pozitív fordulatot jelentett Magyarország életében, amely mind a városfelújítás és lakásberuházások terén, mind a társadalmi átalakulások terén érezte hatását (Eppel 2001). A kérdés csak az, hogy a külföldi irodalomban leírt városi folyamatok hazánkban hogyan mennek végbe.



Kérdés, hogy a lezajló folyamatokat kiváltó tényezők megegyeznek-e a külföldi irodalomban leírt tényezőkkel, vagy valamilyen magyar sajátossága jellemző. A hazai folyamatok megfeleltethetők a külföldi szakirodalomban felvázolt modelleknek, vagy esetleg egy magyar típusú dzsentifikációról kell beszélnünk?

## 1.2. A kutatás alapkérdései

A kutatás a dzsentifikáció jelenségének vizsgálatával foglalkozik Budapest belső kerületeiben, amely során a belvárosban zajló folyamatok feltárására, azok megértésére törekedtünk. A doktori disszertációban ezen folyamatokat, valamint – a kiválasztott mintaterületek eredményei segítségével – a folyamatok különböző városrészekre jellemző típuspéldáit kívánjuk bemutatni. Elsődleges feladatunk tehát a különböző mechanizmusok megértése, a folyamatok bemutatása, modellszerű felvázolása, de nem célunk az eseményeket irányító szereplők tevékenységének vizsgálata, fejlődésre gyakorolt hatásának minősítése. Fentiek alapján tehát a következő kérdésekre keressük a választ:

1. Hogyan lehet a dzsentifikáció folyamatára egy olyan modellt felvázolni, amely a keresleti és kínálati oldal változásait és kapcsolatát egyaránt tartalmazza?

Mivel elsősorban a különböző működési mechanizmusok megértése a célunk, a dzsentifikáció elméleti bevezetésében egy módszertani jellegű alapkérdést kell tisztáznunk.

A nemzetközi szakirodalomban leírt esettanulmányok (pl. New York, Lípce, Berlin, stb.) és az azokból levont következtetések alapvetően a kereslet és a kínálat megváltozásával magyarázzák a dzsentifikáció kialakulását (Smith 1996; Glatter 2007; Wiest–Hill 2004). A kereslet növekedése, csökkenése, vagy preferenciáiban bekövetkezett változása ugyanis maga után vonja a kínálati oldal módosulását, mivel a változás eredményeként a kereslet egy olyan új igényt támaszt a kínálattal szemben, amely addig nem volt jelen. A kínálati oldalon beruházni kívánó fejlesztők lehetőséget látnak a kereslet igényeinek kielégítésében, mivel várhatóan megtérülnek a befektetéseik. Fellendül a beruházási kedv, növekszik a kínálat. A kínálat megváltozása ugyanakkor a beruházások növekedésével átalakítja, vonzóvá teszi a városrészt a fizetőképes kereslet számára, amely tovább növeli a keresletet, az pedig egy társadalmi átalakulást eredményez.

A folyamat modellezésére Clay (1979) felvázolta az inváziós-szukcessziós-ciklus modellt, amely mára túlhaladottá vált, mert nem teszi lehetővé a jelenleg zajló folyamatok megfelelő leképezését. Az utóbbi években született tanulmányok (Glatter 2007; Chelcea 2006; Murzyn 2006; Standl–Krupickaitë 2004) – következteté-

seik levonásakor – nem törekedtek a folyamat modellszerű felrajzolására, és elsősorban egyetlen mintaterület vizsgálatára koncentráltak. Összehasonlító elemzések csak kevés cikkben fordulnak elő (Smith 1996; Wiest–Hill 2004; Sýkora 2005), amelyek elsősorban az egyes területek specifikus jellemzőit emelik ki, a területen zajló dzsentrifikációs folyamat egyedi jellemzőivel azonban nem foglalkoznak.

Célunk egy olyan modell felvázolása, amely egyrészről – a keresleti és kínálati oldal együttes adottságaiból kiindulva – tartalmazza a tényezők folyamatos kölcsönhatását, és a kölcsönhatás következtében kialakuló eseményláncolat lépéseit. Másrészről alkalmas bármely városrészben zajló dzsentrifikáció modellezésére, ezáltal a különböző dzsentrifikációs folyamatok összehasonlítására.

2. A kiválasztott budapesti mintaterületeken milyen speciális dzsentrifikációs modellek rajzolhatók fel és azok milyen sajátos jellemzőket takarnak?

A felvázolt általános modell segítségével egyrészt a kiválasztott budapesti mintaterületek egyedi dzsentrifikációs folyamatait kívánjuk vizsgálni, másrészt a mintaterületeken zajló folyamatokat össze kívánjuk hasonlítani. A budapesti folyamatok specifikus jellemzőinek vizsgálatára olyan mintaterületeket választottunk ki, amelyek hasonló fizikai, társadalmi, gazdasági jellemzőkkel bírnak. A mintaterületek egyedi vizsgálata során arra keressük a választ, hogy az adott városrészben lejátszódó változások megfelelnek-e a dzsentrifikáció fogalmával definiált jelenségnek. Megvizsgáljuk, hogy az adott mintaterületen felrajzolható modell mennyiben egyezik meg az általános dzsentrifikációs modellel, amelynek alapján felvázoljuk, hogy milyen egyedi sajátosságok figyelhetők meg az egyes városrészekben.

3. A rendszerváltozás után kialakult feltételrendszer hogyan befolyásolta a dzsentrifikáció folyamatát?

A dzsentrifikáció budapesti kialakulását elsődlegesen a rendszerváltozás után lejátszódó politikai, gazdasági, társadalmi folyamatok időbeli alakulása befolyásolta. A külföldi elméleti értekezések és esettanulmányok (Dangschat 1988; Friedrichs–Kecskes, 1996; Smith 1996; Sýkora 2005; Glatter 2007) rögzítik az általuk használt dzsentrifikáció fogalmat, továbbá felvázolják azokat a keretfeltételeket, amelyek egy adott városrészben szerepet játszottak a dzsentrifikáció kialakulásában. A volt szocialista országok városait (Prága, Krakkó, Bukarest stb.) feldolgozó esettanulmányok pedig a piacgazdasági átmenet társadalmi, gazdasági, városföldrajzi hatásait vizsgálják új fogalmak definiálásával (Sýkora 2005; Buček 2006; Chelcea 2006).

Célunk a rendszerváltozás után zajló politikai, társadalmi, gazdasági folyamatok és azok dzsentrifikációra gyakorolt hatásának felvázolása.

#### 4. A dzsentifikációnak milyen hatása van a város társadalmi térszerkezetére?

A kelet-európai városok társadalmi térszerkezete alapvetően különbözik mind a nyugat-európai, mind az észak-amerikai városok társadalmi térszerkezetétől. Míg az említett két esetben a városközponttól a város pereme felé haladva egyértelműen fokozatos státusznövekedés, vagy státuszcsökkenés figyelhető meg, addig a kelet-európai városokban a városközponttól indulva egy hirtelen státuszcsökkenés figyelhető meg, majd az átmeneti övezetben a lakótelepépítéseknek köszönhetően egy markáns emelkedés, majd újabb csökkenés jellemző (Szelényi 1990a). Kérdés tehát, hogy a történelmi városrészek dzsentifikációja várhatóan hogyan módosítja a kelet-európai városok társadalmi térszerkezetét?

### 1.3. A dolgozat felépítése

A dolgozat összesen nyolc fejezetből áll. A Bevezetést a kutatás módszertani háttérének bemutatása követi, amelyben részletesen bemutatjuk a kutatás során használt elméleti és empirikus módszereket.

Az ezek után következő fejezetek három nagy szekrezi egységbe tömörülnek: elsőként az elméleti, megalapozó részek szerepelnek a dolgozatban, majd az empirikus felmérések eredményeit mutatjuk be, végül összegezzük a kutatás eredményeit.

Az elméleti megalapozó részeket több egységre tagolhatjuk. Először a városi tér átalakulásának azon folyamatait és legfőbb jellegzetességeit kívánjuk bemutatni, amelyek a dzsentifikáció kialakulásában kulcsfontosságú szerepet játszottak (3.1. fejezet), valamint bemutatjuk a dzsentifikáció kialakulását, terjedését és társadalmi megítélést (3.2 fejezet). Az ezt követő fejezetben (4. fejezet) a dzsentifikáció fogalmát, a magyarázó elméleteket, valamint a folyamat lehetséges modelljeit vázoljuk fel.

Az 5. és 6. fejezet már a budapesti folyamatokkal foglalkozik, kronológiai sorrendben. Az 5. fejezetben a dzsentifikáció előzményeit, a rendszerváltozás előtt kialakult feltételrendszert, a szocializmus dzsentifikációhoz hasonló folyamatait kívánjuk bemutatni. A 6. fejezetben ugyanakkor a rendszerváltozás utáni folyamatokkal foglalkozunk, azon belül pedig elsősorban azokkal a tényezőkkkel, amelyek a dzsentifikáció kialakulásában kulcsszerepet játszottak.

Az utolsó előtti fejezet (7. fejezet) az empirikus kutatás eredményeit tartalmazza. Bemutatja a kiválasztott mintaterületeket, az azokon zajló fizikai, funkcionális és társadalmi átalakulási folyamatokat, azok időbeli alakulását.

A dolgozat utolsó fejezete összefoglalja a kutatás eredményeit és megválaszolja a bevezetésben megfogalmazott kutatási kérdéseket.

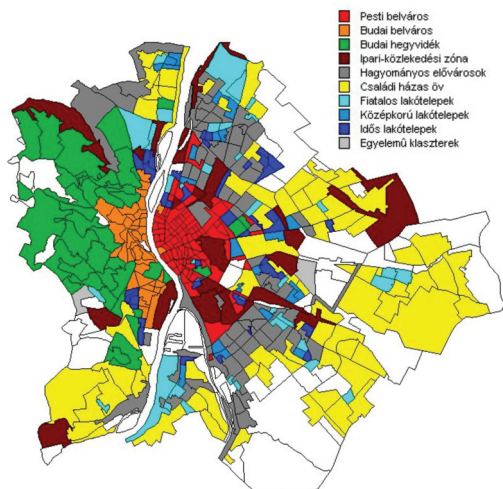
## 2. A kutatás módszertani háttere

A célkitűzésekben megfogalmazott kutatási kérdéseink megválaszolásához szükséges volt egyrészt a téma szakirodalmi hátterének áttekintése, másrészt a Budapesten zajló rendszerváltozás utáni folyamatok vizsgálata, amely – szintén a szakirodalomra támaszkodva – a rendszerváltozást követő politikai, gazdasági, társadalmi folyamatok összegzését és azok dzsentrifkációs hatásainak felvázolását jelentette. Emellett a kiválasztott mintaterületeken végzett empirikus felmérések segítségével meghatároztuk a dzsentrifkációs folyamatok jellemzőit, amelyek alapján modelleztük Budapest történelmi városrészének átalakulását.

Az esettanulmányok elvégzésére alkalmas mintaterületek kiválasztása két szempont alapján történt. Egyrészt olyan városnegyedeket szerettünk volna vizsgálni, ahol statisztikai adatokkal is kimutatható változások mentek végbe, másrésztől figyelembe vettük a szakirodalomban leírt dzsentrifkációs definíciókat és azon szempontokat, amelyekben meghatározták, hogy milyen típusú városrészek esetében észlelték a külföldi kutatások során a jelenséget.

A városnegyedek – statisztikai adatokkal alátámasztott – kiválasztásához az 1990-es és 2001-es, városrendezési szintű népszámlálási adatokat vettük alapul, amelyeket első lépésként egész Budapest viszonylatában elemeztünk. A vizsgálat statisztikai alapját Shevky és Bell (1961/1974) társadalmi téranalízise, valamint a hasonló eredményt szolgáltató faktoranalízis, főkomponens-analízis és klaszteranalízis módszere adta<sup>1</sup> (Berényi–Zábrádi 2006). Az eredmények azt mutatták, hogy Budapest társadalmi térszerkezetében 1990-ben egy gyűrűs szerkezet volt megfigyelhető, amelyet a lakótelepek mozaikosan elhelyezkedő szigetei bontottak meg. Az övezetesség alapját a beépítettség jellege határozta meg, így egyértelműen elkülönült a budai villanegyedek övezete, a budai belváros és a pesti belváros, az ipari-közlekedési zóna, illetve a családiházias övezet (1. térkép). 2001-re azonban felbomlott ez az egység, ugyanis a beépítettség

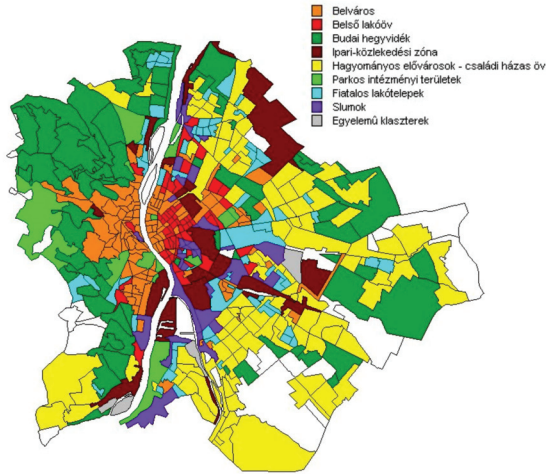
<sup>1</sup>A főkomponens- vagy faktoranalízis célja a változók csoportosítása és a változók számának redukálása. Lényege, hogy a változók közötti összefüggések, korrelációk erőssége alapján több változót egy faktorba sűrít, így például a társadalmi tér egy dimenzióját (pl. társadalmi összetétel) egy neki megfeleltethető faktor fog jellemezni. A létrehozott faktorok tartalmaznak minden, egymással összefüggésben lévő változót, amelyek mindegyikéről megállapítható, hogy az mekkora szerepet játszik az adott térszerkezet kialakulásában. Természetesen a mutatók elhagyása, összevonása miatt az eredeti információk egy része elveszik, de ha az információvesztésből eredő hátrány kisebb, mint az egyszerűbb mutatóstruktúrából származó előny, akkor az analízis eredményes. Az analízis eredményét értelmezni is könnyű, mivel a faktorértékek átlaga 0, szórása 1, így mindenféle átalakítás nélkül felhasználhatóak klaszteranalízisre. A klaszteranalízis a területegységeket rendszerező, szintén többváltozós, dimenziócsökkentő matematikai-statisztikai eljárás, amellyel adattömböket tudunk homogén csoportokba (klaszterekbe) sorolni. Az egyes klasztereken belüli adatok valamilyen dimenzió szerint hasonlítanak egymáshoz és e dimenzió mentén különböznek a többi klasztertől. A csoportosítás alapját különböző távolság- vagy hasonlóságmértékek képezik. Az egyes klaszterekhez rendelhető mértékek alapján az eredmények térképezhetőek és könnyen elemezhetőek.



1. térkép. A főkomponens-analízis faktorai által létrehozott társadalmi tér 1990-ben (Berényi–Zábrádi 2006)

jellege vesztett jelentőségéből és elsősorban a társadalmi jellemzők határozták meg az elkülönülést. A lakótelepek csatlakoztak a társadalmi összetételben hozzájuk közelebb álló városrészekhez (belvároshoz, vagy a belső lakóövhöz). A korábbi pesti belváros öve elmozaikosodott, egyes városrészek (pl. V. kerület, Újlipótváros, Belső-Terézváros) a budai belvároshoz hasonló társadalmi jellemzőket vettek fel, míg a belváros külső negyedeiben megjelentek a slumok, Középső-Józsefváros és Középső-Ferencváros esetében pedig egymás mellett teljesen eltérő jellemzőkkel bíró városnegyedek alakultak ki (2. térkép).

A népszámlálási adatok elemzése rávilágított arra, hogy a történelmi városnegyedekben jelentős társadalmi átalakulások zajlottak le. Miután a dzsentrifikáció elsősorban a belvárosi lakóterületeken jellemző folyamat, a mintaterületek kiválasztásához szükséges volt a belvárosi negyedekre szűkítve újabb vizsgálatokat végezni. A szűkített vizsgálat területi lehatárolásakor alapvetően a kerületek belső területeire koncentráltunk, ugyanakkor két nagyobb területegységet – a teljes budai oldalt, illetve az V. kerületet – két ok következtében kihagytuk a vizsgálandó területek köréből (3. térkép). A budai oldalon található városrendezési körzetek kihagyása annak volt köszönhető, hogy a népszámlálási adatok vizsgálatának eredményei elsősorban a belváros pesti oldalán jeleztek szembevető differenciálódást, a budai oldal számottevő átalakuláson nem ment keresztül, továbbá hasonló beépítettséggel és anyagi helyzettel rendelkező kerületeket szeretünk



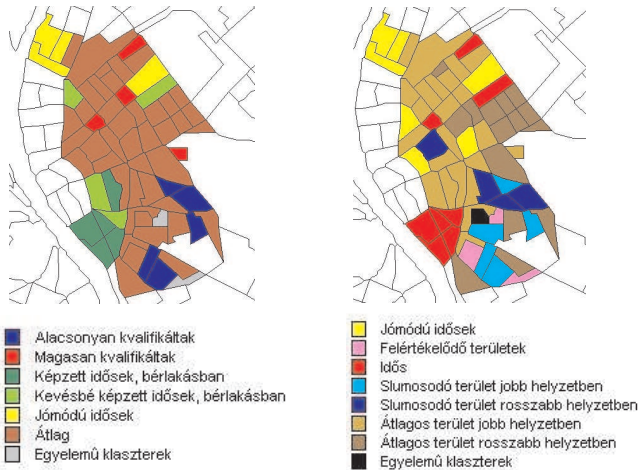
2. térkép. A főkomponens-analízis faktoraival létrehozott társadalmi tér 2001-ben (Berényi-Zábrádi 2006)

volna vizsgálni a kutatásban. Az V. kerület esetében ugyan végbementek a belváros más területeihez hasonló változások, ezek azonban elsősorban a city-funkció egyre erősödő térnyerésének, a lakófunkció zsugorodásának voltak köszönhetőek, amelyből adódóan a kerület pénzügyi helyzete is lényegesen jobb, mint az egyéb pesti belvárosi kerületeké, így kevésbé láttuk indokoltnak ezt a kerületet is bevonni a vizsgálatba. A szűkített vizsgálatba így a Belső- és Középső-Ferencvárost és Józsefvárost, a teljes Erzsébetvárost és Terézvárost, valamint Újlipótvárost vontuk be.



3. térkép. A szűkített vizsgálat területi lehatárolása

Az elemzést – az egész városra kiterjedő vizsgálathoz hasonlóan – faktoranalízis és klaszteranalízis alkalmazásával végeztük el. Az eredmények azt mutatták, hogy 1990-ben mind képzettség, mind korszerkezet, mind lakásviszonyok tekintetében a terület nagy része – több mint 60%-a – átlagos értékekkel rendelkezett (4. térkép). A Nagykörűtől befelé eső területeken – kiegészülve Terézváros és Erzsébetváros egy-egy területével – azonban a bérlakásban élő, idősebb korú társadalmi rétegek jelenléte volt jellemző, amelyek legnagyobb arányban Belső-Ferencvárosban, Belső-Józsefvárosban fordultak elő. Újlipótvárosban és Terézváros diplomata negyedében ugyanakkor a magasan képzett, idősebb társadalmi rétegek voltak túlsúlyban.



4. térkép. A főkomponens-analízis által létrehozott társadalmi tér Budapest belső területén 1990-ben és 2001-ben (Forrás: KSH)

Az 1990-es helyzettel szemben a 2001-es adatok differenciáltabb képet mutattak. A Nagykörűtön kívüli városnegyedek erőteljesen leromlottak, Középső-Józsefvárosban és Középső-Ferencvárosban a felértékelődő területek mellett slumosodó városrészek jelentek meg. Belső-Terézvárosban és Belső-Erzsébetvárosban az idősebb társadalmi csoportok kerültek túlsúlyba, ugyanakkor a vállalkozások aránya is jelentős (22%) volt. Az 1990-ben szigetszerűen kiemelkedő városnegyedek (pl. diplomata negyed) 2001-ben is elkülönültek, Újlipótvárosban ugyanakkor nem történt változás.

A fenti eredményeket összevetettük a 2001 óta eltelt időszakban lezajlott fizikai és funkcionális átalakulással, továbbá figyelembe vettük a kerületek történeti fejlődését és a kerületvezetés által tervezett beavatkozások helyszíneit. A kutatás célja elsődle-

gesen olyan városrészek vizsgálata volt, amelyekben a kerületvezetés kis mértékben, vagy egyáltalán nem befolyásolta a városrészfelföldési folyamatokat sem a rendszerváltozás előtt, sem a rendszerváltozás után. Ezek alapján kihagytuk a lehetséges vizsgálati területek közül a Középső-Ferencvárosban zajló városrehabilitációs területet, valamint a Középső-Józsefvárosban futó Corvin-Szigony projektet, mivel a városnegyedekben a városfejlesztési programok a városrész alapvető szerkezetének átalakításával járnak együtt. Belső-Erzsébetvárosban a rendszerváltozás előtt már leírták a kutatók a szocialista, vagy irányított dszentrifikáció folyamatát, a rendszerváltozás után pedig kutatások sora (Michalkó 1996; Csanádi et al. 2006; Földi 2006) foglalkozott a városrész átalakulási folyamataival.

A felvázolt szempontok alapján a következő mintaterületeket választottuk ki (5. térkép):

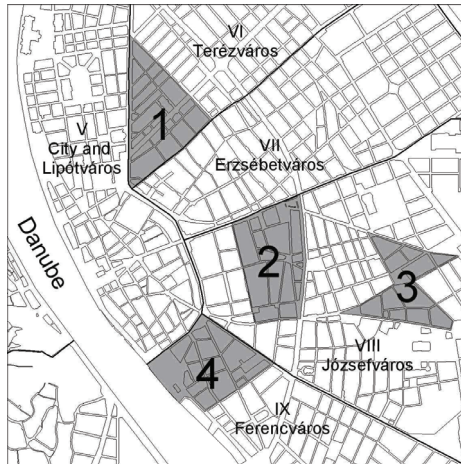
- 1. mintaterület: Belső-Terézvárosban a 601-es és a 602-es városrendezési körzet (VRK) által lefedett területet, amelyet a Deák Ferenc tér, Bajcsy-Zsilinszky út, Nagymező utca, Király utcák határolnak.
- 2. mintaterület: Belső-Józsefvárosban a 802-es és a 803-as VRK által lefedett területet, amelyet a Rákóczi út, Blaha Lujza tér, József körút, Üllői út, Szentkirályi utca határol.
- 3. mintaterület: Középső-Józsefvárosban a Magdolna negyeden belül a 809-es és a 810-es VRK által lefedett területet, amelyet a Népszínház utca, Szerdahelyi utca, Dankó utca, Baross utca, Horváth Mihály tér, Tavaszmező utca, Nagyfuvaros utca határol.
- 4. mintaterület: Belső-Ferencvárosban a 901-es és a 902-es VRK által lefedett területet, amelyet a Kálvin tér, Üllői út, Kinizsi utca, Vámház körút határol.

A kiválasztott mintaterületeken végzett vizsgálatokhoz egyrésztől a KSH által gyűjtött és hozzáférhető adatokat használtunk fel, másrésztől egyedi adatgyűjtéseket végeztünk.

A KSH által gyűjtött statisztikai adatok közül – a 2001-es népszámlálási adatok mellett – az Ingatlanadattár 1997-2006. adatait használtuk. Ez az adatbázis nyújtott ugyanis lehetőséget az ingatlanpiaci felértékelődés mérésére<sup>2</sup>. A lakásáradatok elemzése

<sup>2</sup>Az adattár csak olyan utcákra vonatkozó lakásáradatokat tartalmaz, ahol az ügyletek száma megfigyelési egységként, jelen esetben ingatlan típusonként (panel, családi ház, társasház) évente három vagy annál több volt. Az adatok folyó áron szerepelnek a kiadványban, és a piacra került ingatlanok minőségét közvetlenül nem mutatják, így az adattár csak tendenciák értékelésére alkalmas.





5. térkép. A vizsgált mintaterületek elhelyezkedése 1=Belső-Terézváros, 2=Belső-Józsefváros, 3=Magdolna negyed, 4=Belső-Ferencváros

során a mintaterületi átlagár adatokat Budapest átlagos lakásárához, illetve annak változásához viszonyítottuk. Az áremelkedés vizsgálatát folyóáron, valamint az inflációval korrigált áron is elvégeztük.

Az egyéni adatgyűjtés épületkataszter készítését, kérdőíves felmérést, illetve szakértői interjúk készítését foglalta magában. Az épületkataszter a mintaterületek épületállományának minőségi-funkcionális jellemzőinek összegyűjtésére terjedt ki. A lakossági kérdőívezés során a négy mintaterületen több mint 500 háztartásban töltettek ki kérdőívet a kérdezőbiztosok.

Az épületállomány minőségi és funkcionális jellemzőinek felmérése 2005. nyarán történt az MTA FKI és a Lipcsei Egyetem közös projektje keretében, amelyet a német Deutsche Forschungsgemeinschaft, valamint az Országos Tudományos Kutatási Alap finanszírozott. A felvételezés az ELTE geográfus szakos hallgatóinak bevonásával zajlott, amelynek során a mintaterületek minden egyes épületéről egy standard felvételi űrlapot töltöttek ki a diákok, az épületek korára, állapotára, funkciójára, hasznosítására vonatkozólag (1. sz. melléklet).

A négy mintaterület összesen 811 űrlapot töltöttek ki a hallgatók, amelyből a legtöbb Belső-Terézvárosban, a legkevesebb Belső-Ferencvárosban készült. Az épületek döntő többsége a második világháború előtt, több mint 10%-a a rendszerváltás után épült. A több mint 800 épület 15.896 lakása közül került ki az a több mint 500 háztartás, amelyek később részt vettek a lakossági kérdőíves felmérésben (1. táblázat).

1. táblázat. Az épületkataszter eredményei

Mintaterület	Épületek száma	Építési idő			Lakások száma
		1945 előtt	1945-1990	1990 után	
Belső-Terézváros	270	89,7	1,1	4,1	4 872
Belső-Józsefváros	234	89,3	5,1	2,2	4 562
Magdolna negyed	180	76,7	6,1	4,5	3 042
Belső-Ferencváros	127	87,7	3,4	3,4	3 420
Összesen	811	79,2	8,6	12,0	15 896

Forrás: Saját felmérés

A kitöltött űrlapokat meghatározott kódrendszer alapján számítógéppel kódoltuk, majd az így létrejött adatbázison – SPSS és Microsoft Excel programok használatával – statisztikai elemzéseket végeztünk. A kódrendszer egyszerű számkódokat jelentett, amelyeket az űrlapon előre jelöltünk. A felvételezési űrlap utolsó egységének – Nem lakáscélú (üzleti és nyilvános célú) hasznosítás – kódolása esetében azonban bonyolultabb kódrendszert kellett alkalmaznunk az információtartalom sokrétűsége miatt. Ebben az esetben a lehetséges hasznosítási módokat nagyobb gyűjtőkategóriákba soroltuk<sup>3</sup> (2. táblázat), szöveges megjegyzésként vittük fel az adatbázisba, majd az adatbázis elemzése során számszerűsítettük őket.

A lakossági kérdőíves felmérésre 2007. nyarán került sor. Két mintaterületen az MTA FKI a Zwischen Gentrification und Abwertsspirale (A dzsentrifikáció és a leértékelődés között) című nemzetközi, a német Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG) által támogatott projekt keretében, további két mintaterületen pedig az ELTE TTK Társadalom- és Gazdaságföldrajzi Tanszék Társadalomföldrajzi nyári terepgyakorlat keretében, hallgatók közreműködésével végeztük el a felmérést. A helyi lakosokkal mintaterületenként 125-150 közötti számú kérdőívet töltöttünk ki, amelyek 34 főkérdésből álltak és a megkérdezettek lakásának tulajdonosi viszonyaira, felszereltségére, a lakóközösség jellemzőire, a lakóhelyválasztás motivációira, az elköltözési/helybenmaradási szándék okaira és az életkörülményekre vonatkoztak (2. sz. melléklet).

A felvételezés módszere szerint a teljes mintaterületet megpróbáltuk lefedni és épületenként egy-egy kérdőívet kitöltetni<sup>4</sup>, így a kérdezőbiztosok a felmérés során összesen 541 háztartással töltették ki kérdőívet, amelyből 536 volt értékelhető. A legtöbb kér-

<sup>3</sup>A mintaterületek elemzése során a 2. táblázatban megadott gyűjtőkategóriákra fogunk hivatkozni, nem fejtjük ki azok tartalmát.

<sup>4</sup>A kérdőíves felmérés ugyan kis elemszámú és nem reprezentatív, mindazonáltal megfelelő információkat szolgáltat a tendenciák felvázolásához, mivel a kérdőív igen részletesen, több oldalról közelíti meg ugyanazt a témát, a felvételezés hasonló nagyságú és társadalmi összetételű mintaterületeken, azonos időszakban történt.

2. táblázat. A „Nem lakáscélú hasznosítás” gyűjtőkategóriái

Gyűjtőkategória	Tartalom
Kiskereskedelem	élelmiszerüzlet, zöldséges, könyvesbolt stb.
Vendéglátóhely	étterem, gyorsétterem, söröző, borozó stb.
Magasabb szintű magánszolgáltatás	egyetemi diplomát, ill. magasabb szakképzettséget igénylő szolgáltató tevékenység (pl. könyvelő, ügyvéd stb.)
Egyszerűbb magánszolgáltatás	szakképzettséget igénylő szolgáltatás pl. fodrász, kozmetikus, szolárium stb.
Egyéb tevékenység= lakásokban működő vállalkozás	vállalkozás, amelyet a neve alapján nem lehet egyik kategóriába sem besorolni
Idegenforgalmi egység	pénzváltó, utazási iroda, tourinform iroda stb.
További kategóriák	Irodaház Hotel Bank, biztosítás Vállalati központ Középület Templom Művelődési, oktatási intézmény Egészségügyi és szociális intézmény Orvosi magánpraxis Média Ipari termelőtevékenység Raktár Parkoló, garázs Üres üzlet

dőívet a Magdolna negyedben, a legkevesebbet Belső-Ferencvárosban gyűjtöttük (3. táblázat).

3. táblázat. A kérdőíves felmérés eredményének megoszlása mintaterületenként

Mintaterület	Lakossági kérdőívezés		
	összesen	hibás	elemszám
Belső-Terézváros	139	3	136
Belső-Józsefváros	125	0	125
Magdolna negyed	150	1	149
Belső-Ferencváros	127	1	126
Összesen	541	5	536

Forrás: Saját felmérés

A kérdőívek kitöltése során néhány kérdéssel kapcsolatban problémák merültek fel, amelyek kihatással voltak egyrészt az értékelhető kérdőívek számára, másrészt a későbbi kiértékelésre:

- 7.a kérdés – „Mekkora volt a ház/lakás vételára?\": a válaszok nehezen voltak összehasonlíthatóak, mivel azok folyóáron szerepeltek a kérdőíveken az infláció ugyanakkor igen magas volt 1990 óta. Sok esetben vételárként a privatizációs árat jelölték meg a válaszadók, amely a valós piaci érték töredékét jelentette.
- 7.b kérdés – „Mekkora a lakás/ház havi összköltsége?\": a válaszokban nagyon nagy eltérések voltak elsősorban a hitel törlesztő részlete miatt.
- 11. kérdés – „Véleményes szerint van olyan felújítási munka, amelyet a tulajdonosnak/a tulajdonosi közösségnek sürgősen el kellene végeznie?\": az előre megadott válaszok sok esetben nem fedték le az összes lehetőséget pl. nem szerepelt a fűtéskorszerűsítés.
- 17. kérdés – „Hová fog előreláthatólag költözni?\": a lehetséges válaszok között nem szerepelt a vidékre, vidéki falvakra költözés lehetősége.
- 22. kérdés – „Képzelve el azt a szituációt, amikor a pénz nem befolyásolja az Ön választását. Hol lakna Ön a legszívesebben, ill. hol nem lakna egyáltalán?\": problémát okozott a kiértékelésnél, hogy nagyon sokan sorrendbe rakták a megjelölt lakóhelytípusokat, az 1-5-ig terjedő skálán történő minősítés helyett.
- 25. kérdés – „Milyen típusú háztartásban él Ön?\": a 18 év alatti kiskorúak száma magában foglalja a 6 év alatti kiskorúak számát is, ezért – az egyértelműség kedvéért – célszerűbb lett volna két kategóriával (0-6 évesek, 6-18 évesek) dolgozni.

A feldolgozás során nem vettük figyelembe azokat a kérdőíveket, amelyeknek több mint a fele nem lett kitöltve. A hiányosan kitöltött kérdőíveket a vizsgálatnál figyelembe vettük, a kérdések elemzésénél azonban feltüntettük a hibás elemek számát.

A kérdőíveket – hasonlóan az épületállomány állapot-felmérésének felvételezési űrlapjaihoz – Microsoft Access programban kódoltuk, majd SPSS és Microsoft Excel segítségével statisztikai elemzéseket végeztünk. A kódolás során a nyílt kérdésre adott válaszokat szöveges megjegyzésként vittük fel az adatbázisba, majd az elemzések során számszerűsítettük azokat.

A kérdőív 33. kérdése a háztartások összjövedelmére vonatkozott. Mivel az emberek nem szívesen beszélnek jövedelmi helyzetükről, a kérdés feltevésekor nem a konkrét

összegre kérdeztünk rá, hanem a jövedelmi helyzetre. Ezek a megfogalmazások azonban igen bonyolultak, ezért a mintaterületek vizsgálati eredményeinek ismertetésekor egyszerű jövedelemkategóriákat határoztunk meg, amelyet a 4. táblázatban közlünk.

A szakértői interjúkat az illetékes szakemberekkel, szakértőkkel 2008 és 2009 során készítettük. A kérdések a mintaterületeken, illetve azok környezetében zajló építészeti-funkcionális, szociális változásokra, a folyamatokat befolyásoló tényezőkre, keretfeltételekre vonatkoztak (3. sz. melléklet). A kérdések tematikájának megfelelően minden mintaterületen, a kerületi főépítéssel, egy ingatlanpiaci szakemberrel, egy civil szervezeti képviselővel és mintaterületenként egy-egy, a városrész fejlesztésében, városrész fejlődésében járatos személlyel készítettünk interjút (5. táblázat). A beszélgetésekben elhangzó információkat a kerületre vonatkozó fejlesztési dokumentumok tartalmának áttekintésével egészítettük ki.

4. táblázat. A jövedelmhelyzetre vonatkozó kategóriák

Jövedelemkategória	Megfogalmazás
Alacsony	A pénz éppen elég az élelmiszer beszerzésére.
Közepesen alacsony	A pénz elég az élelmiszerre és a ruházkodásra. A tartós fogyasztási cikkek megvásárlása, mint pl. háztartási gépek, TV, számítógép, nehézségekbe ütközik.
Közepes	A tartós fogyasztási cikkek megvásárlására, mint pl. háztartási gépek, TV, számítógép, nem probléma, azonban egy személygépkocsi megvásárlása már nehézségekbe ütközik.
Közepesen magas	Egy autó megvásárlása nem okoz problémát, azonban nincs lehetőségünk egy saját lakást/házat venni.
Magas	Mindent meg tudunk szerezni különösebb nehézség nélkül.
Nem nyilatkozik (Nem nyil.)	Nem nyilatkozik.
Hiba	Nem került egyik kategória sem megjelölésre.

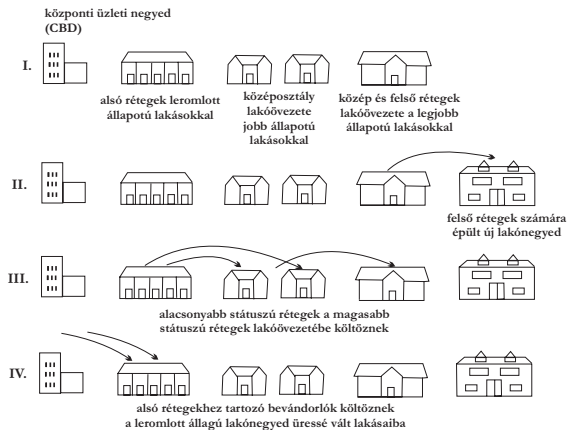
5. táblázat. A szakértői interjúk mintaterületenként

<b>Terézváros</b>	
Mihályfi László	Terézvárosi Önkormányzat Főépítési Iroda
Jeager László	Terézvárosi Önkormányzat Városfejlesztési Iroda
Bíró László	Terézvárosi Vagyonkezelő Zrt.
Marián Miklós	Terézvárosért Civil Egyesület
<b>Józsefváros</b>	
Miasnikov Péter	Józsefvárosi Önkormányzat Főépítési Iroda
Iván Roland	Józsefvárosi Önkormányzat Gazdálkodási Osztály
Hollós Judit	Józsefvárosi Önkormányzat Projekt Iroda
Horváth Dániel	Rév8 Zrt.
Sárkány Csilla	Rév8 Zrt.
Tibor Tamás	Rév8 Zrt.
Molnár György	MTA KTI
<b>Ferencváros</b>	
Dr. Sersliné Kócsi Margit	Ferencvárosi Önkormányzat Főépítési Iroda
Dr. Hurbán Lajos	Ferencvárosi Önkormányzat Vagyonkezelési Iroda
Jordán Péter	SEMIX. Zrt.
Csák Attila	Sikerés Ferencvárosért Egyesület

### 3. A dzsentrifikáció megjelenése

#### 3.1. A dzsentrifikáció megjelenésében szerepet játszó társadalmi, gazdasági folyamatok

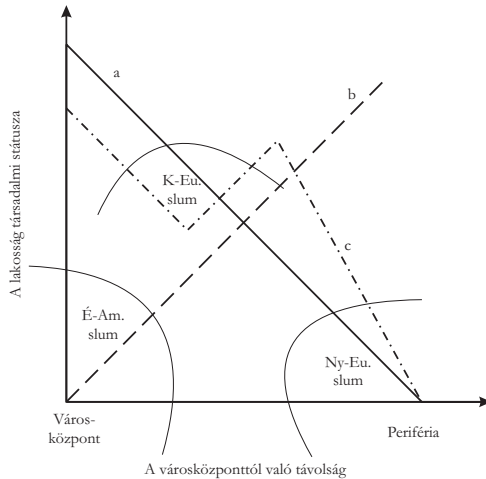
A városok hanyatlása és a társadalmi dekoncentráció a fejlett világ városközpontjaiban az 1930-as években indult meg, majd az 1950-es, 60-as években olyannyira felgyorsult, hogy az 1970-es években megerősödő posztfordi gazdaság hatására Észak-Amerika és Nyugat-Európa szerte fokozatosan új társadalmi térszerkezet alakult ki, amely a városrészek differenciálódását vonta maga után (Kovács–Szirmai 2006). A zónákat alkotó városrészekben ugyanis eltérő társadalmi státuszú rétegek tömörültek. Észak-Amerikában a CBD-től kifelé haladva egyre magasabb státusszal rendelkezett a népesség, mivel a város szélén épülő új lakásokba – magasabb mobilitásuk révén – a legmagasabb státuszú rétegek költöztek. Az általuk szabadon hagyott lakásokba alacsonyabb státuszú rétegek, az azok által szabadon hagyott lakásokba pedig az őket követő társadalmi rétegek költöztek (1. ábra). A magasabb jövedelmű csoportok tehát a városok pereme felé mozdultak el, míg az alacsony státuszú rétegek a belső városrészekben maradtak, így a CBD közvetlen környezetében alacsony társadalmi státuszú rétegek tömegei jelentek meg, felgyorsítva ezzel a belső városrészek pusztulását és elszigetelődését (Cséfalvay 1994; Short 1996).



1. ábra. A filtrációs modell (Cséfalvay 1994)

Nyugat-Európában ezzel szemben éppen ellenkező helyzet volt jellemző. A városközpont tömörítette a legmagasabb társadalmi státuszú csoportokat, attól kifelé haladva

pedig fokozatosan csökkenve a periférikus területeken tömörültek a legalacsonyabb státuszú rétegek. Ez a modell a második világháború előtt Kelet-Európa nagyvárosaira is jellemző volt, a szocialista városfejlesztő politikának köszönhetően azonban egy sajátos minta alakult ki ebben a térségben. A fejlesztésre fordított pénzeszközök nagy része ugyanis a városközponttól távolabb elhelyezkedő új lakótelepek gyűrűjébe összpontosult, amely módosította a nyugat-európai trendet. A városközpontban a rezidenciális jelleg háttérbe szorulása miatt csökkent némileg a társadalmi státusz, de megőrizte legmagasabb pozícióját, az átmeneti zónában ugyanakkor a fizikai pusztulás miatt erősen csökkent. A tömegesen épülő új lakótelepi lakásokba a magasabb státuszú társadalmi rétegek beköltözése következtében felemelkedett, míg a családiházas és periférikus területeken ismét lecsökkent (2. ábra) (Szelényi 1990a).



2. ábra. A társadalmi státusz változása a különböző városokban (Szelényi 1990a) a=nyugat-európai modell, b=észak-amerikai modell, c=kelet-európai modell

A társadalmon belüli és a városrészek közötti polarizálódást súlyosbította az 1980-as, 90-es években bekövetkező politikai, gazdasági változás. Az állami irányítási rendszerekben egyre nagyobb teret nyert a neoliberais politika, egyre inkább a szabad piac által irányított gazdaság vált uralkodóvá, az állami beavatkozás és a közkiadások csökkentése mellett.

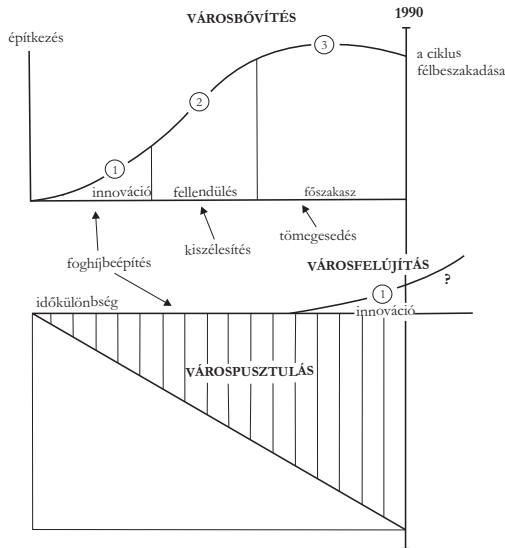
A gazdaság szerkezetében a terciér ágazat vette át a vezető szerepet, az iparban a kisszériás termelésre, a piaci kereslethez kapcsolódó termelékenységére helyeződött a hangsúly. Terjedt a számítógép használata és a rugalmas munkaszervezés iránti igény,



amely új munkaszervezési formákat (pl. határozott idejű, illetve részmunkaidős munkaszervezések) hozott létre. Egyre csökkent a foglalkoztatási stabilitás, ugyanakkor megszűnt a munkaerőpiac állami támogatása.

A társadalmi, gazdasági változások a fogyasztásra is kihatással voltak, mivel a jövedelmi különbségek növekedése új fogyasztási szokások megjelenését eredményezte. A növekvő számú magasabb jövedelmű rétegek egyre inkább az olyan javak és szolgáltatások fő keresletét képezték, amelyek nem tömegtermelésben, hanem kis sorozatban, vevői kívánságra állítottak elő, vagy kézzel készítettek. A szintén egyre szélesebb réteget alkotó alacsonyabb jövedelműek azonban többnyire a tömegtermékek, illetve a bevásárlóközpontok olcsóbb termékei iránt mutattak érdeklődést (Sassen 1997).

A társadalmi polarizáció felerősödése a területi egyenlőtlenségek kiéleződése, a szegregáció fokozódása egyes városrészek felértékelődését, mások hanyatlását idézték elő. A városok, városrészek fizikai átalakulásában a városbővítés játszotta a főszerepet, a városfelújítás pedig időbeli csúszással követte a bővítést (3. ábra). Egyes városok esetében (pl. New York, Philadelphia, London stb.) ez az időbeli csúszás nagyon hosszú időszakot ölelt fel, így megindult az épületállomány veszteséges romlása (Lichtenberger 1998).



3. ábra. A városátalakulás ciklusa (Lichtenberger 1998)

A fokozódó pusztulás és a társadalmi polarizáció hatására az 1980-as évek végén, a városvezetők fejében megfogalmazódott a társadalmilag fenntartható városfejlődés

gondolata, amely a környezeti, gazdasági, társadalmi értékek együttes érvényesítését hangsúlyozta (Dangschat 2003). A társadalmilag fenntartható városfejlődés koncepciója értelmében a várospolitikának védenie kell az építészeti, a kulturális és a társadalmi örökséget, ugyanakkor biztosítania kell a városfejlődést befolyásoló döntésekben, projektekben a társadalmi részvétel lehetőségét, az eltérő társadalmi csoportok, és kultúrák együttélését, megakadályozva a társadalmi kirekesztést (Kovács–Szirmai 2006).

A koncepció értelmében több városban (New York, London, Párizs stb.) nagyszabású városfelújítási programok, projektek indultak el annak érdekében, hogy a leszakadó városrészeket reintegrálni tudják a társadalmi, gazdasági vérkeringésbe. A célzott programok általában a fizikai környezet megújítására törekedtek, ami az épületek festésétől az utcaszerkezet teljes átrajzolásáig igen széles sávban mozgott, célja azonban egy volt: a leromlott állapotú városrészek lakóházainak és lakásainak, közösségi infrastruktúrájának felújítása, úgy, hogy a városrész jellegzetes szerkezete, beépítési módja megmaradjon (Egedy–Kovács 2005).

A városfelújítás legkisebb beavatkozást alkalmazó módszere a *városrenováció* volt, amelynek során a lakóházak és lakások jelentősebb alaprajzi változtatások nélküli felújítása történt meg.

A *városrehabilitáció* komolyabb beavatkozást jelentett, amelynek során a korábbi fizikai szerkezet (pl. lakás, háztömb, utcaszerkezet stb.) átalakítsa is megtörtént, a terület lakásállományának állapotától függő mértékben<sup>5</sup>. Abban az esetben, ha a felújítás nem csupán az épületállomány felújítását szolgálta, hanem a városvezetők a lakókörnyezet (utcák, udvarok, közterek stb.) megújítását is megcélzották, egy komplex városmegújítási módszert, a *városrevitalizációt* alkalmazták (6. táblázat).

A terület fizikai átalakításának mértékétől és jellegétől függően azzal párhuzamosan azonban a társadalmi és gazdasági folyamatok is gyökeres változáson mentek keresztül, ezért az 1990-es évektől már olyan programok kidolgozását is célul tűzték ki a városfejlesztők, amelyek a fizikai környezet megújításával együtt a társadalmi, gazdasági szerkezet tudatos megújításával is foglalkoztak. Ezek a programok két típusba sorolhatók.

Az egyik esetben olyan minimális mértékű fizikai átalakítás és ezáltal funkcionális beavatkozás történik, amely a helyi társadalom igényeit figyelembe véve, azok megőrzését szem előtt tartva zajlik. Vagyis, a helyi társadalom összetétele a lehető legminimálisabban változozon meg, ugyanakkor kerüljön vissza a városrész a város egészének vérkeringésébe mind társadalmi, mind gazdasági, mind ingatlanpiaci szempontból. Ezen szemléletmód jegyében zajlik a *szociális városrehabilitáció*. A szociális városrehabilitáció a halmozottan hátrányos helyzetű városrészek megújítását szolgálja a helyi lakossá-

---

<sup>5</sup>Az *enyhe és kemény városrehabilitáció* között a különbséget a lebontott lakások aránya határozza meg.

	Városrehabilitáció/ Városrevitalizáció	Város- regeneráció	Szociális városrehabilitáció
<b>Társadalom</b>	Utólagos társadalmi átrétegződés.	Magasabb státuszú rétegek beköltözése.	Alacsony társadalmi mobilitás.
<b>Épület- állomány</b>	Épületállomány és lakókörnyezet megújítása, bontás, új építés.	Épületállomány és lakókörnyezet megújítása. Funkcionális átalakulás.	Helyi lakosság igényeinek kielégítése.
<b>Szereplők</b>	Várostervezők, befektetők.	Várostervezők, befektetők.	Várostervezők, befektetők, helyi társadalom.
<b>Folyamat üteme</b>	Gyors, intenzív.	Többnyire gyors, intenzív.	Lassú.

6. táblázat. **A városmegújulás formái** (Saját szerkesztés)

közreműködésével. A folyamat során a társadalmi részvétel fokozásával, a közösségi kezdeményezéseknek teret adva alakítják újjá a közösségi kapcsolatokat, erősítik meg a helyi intézményeket (Alföldi–Czeglédi–Horváth 2007). A folyamat eredményeként csekély mértékben változik meg a társadalmi összetétel, a hátrányos helyzetű, helyi társadalom stabilizálódik. A fizikai környezet lassan, külső tervezők által irányítva változik.

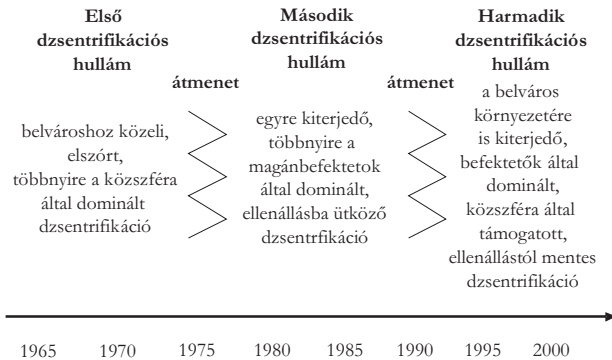
A másik esetben egy olyan kívülről vezérelt, tudatosan alakított, átfogó és integrált szemléletmódról beszélünk, amelynek célja egy terület gazdasági, fizikai, környezeti és társadalmi feltételeinek együttes javítása. Ezt jelöli a *városregeneráció* fogalma. A városregeneráció során a befektetői és tervezői rétegek érdekeinek érvényre jutása eredményezi az új gazdasági és fizikai környezettel rendelkező területet, amely azután gyökeres társadalmi átalakuláson megy keresztül, mivel csak egy magasabb státuszú társadalmi réteg tudja megfizetni a megváltozott viszonyokkal rendelkező területen elérhető szolgáltatásokat (Egedy–Kovács 2005).

A volt szocialista országok városaiban a társadalmilag fenntartható városfejlesztés politikájának gyakorlati megvalósítása azonban igen nehéz feladat, mivel ezekben az országokban a civil szerveződések, illetve az azokkal való együttműködés módja nem alakult ki, vagy alacsony fokon áll. A társadalom sokkal inkább az egyéni érdekeket helyezi előtérbe a környezet- és társadalomtudatos gondolkodás helyett (Kovács–Szirmai 2006). Az 1990 után egyre nagyobb méreteket öltő várospusztulás – a fizikai környezet

leromlásán túl – sok esetben maga után vonta a helyi társadalom lecsúszását is (pl. Középső-Józsefváros, Középső-Ferencváros, Dzsumbuj). Az egykor peremvárosnak számító, ma a város szövetébe szervesen beépülő, a városközpont közel elhelyezkedő területek egyre inkább kiesnek a társadalmi, gazdasági vérkeringésből, szigetszerűen elzáródnak. A piacgazdaság kialakulása és megszilárdulása következtében ugyanakkor olyan új, pozitív társadalmi, gazdasági mozgásfolyamatok is zajlanak, amelyek figyelembe vétele elengedhetetlen a városfejlesztési koncepciók, programok kidolgozása során. Az elindult folyamatok közül a társadalmi rétegek újabb területi átrendeződése, azon belül a dzsentrifikáció jelensége a leghangsúlyosabb, amely során a tehetősebb rétegek újra beköltöznek az egykor leromlott belvárosi negyedekbe.

### 3.2. A dzsentrifikáció megjelenése és megítélése

A második világháború után zajló társadalmi-gazdasági folyamatok következtében a dzsentrifikáció kibontakozása Észak-Amerikában kezdődik el, majd onnan kiindulva elterjed a világ számos városában. Mivel a dzsentrifikációt alapvetően a társadalmi-gazdasági folyamatok határozzák meg, három dzsentrifikációs hullámot különíthetünk el, amelyeket a gazdaság fellendülési és recessziós időszakai határolnak (Hackworth–Smith 2000) (4. ábra).



4. ábra. A dzsentrifikáció hullámai (Glatter 2006)

A dzsentrifikáció első hulláma az 1960-as évek közepén indult és az 1970-es évek elejéig tartott, amikor is az olajválság és a gazdasági recesszió visszavetette a fejlődést. Ebben az időszakban a dzsentrifikáció jelensége csak elszórtan volt megfigyelhető az Egyesült Államok és Nyugat-Európa egy-egy nagyvárosának különböző városrészeiben

(Philadelphia – Society Hill, New York – SoHo, Greenwich Village; London – Islington, Paddington, Chelsea) (Glatter 2007).

Az első terület, ahol ezt a jelenséget megfigyelték Society Hill volt Philadelphiában, ahol 1959-ben útjára indítottak egy városfelújítási programot. A program képezte az alapját annak, hogy a terület tíz éven belül állami támogatás és magánbefektetések segítségével megújuljon és átalakuljon (Smith 1996). A terv támogatásában nagy szerepet vállalt mind a helyi, mind a nemzeti kormányzat, mivel a magántőke számára meglehetősen kockázatos volt a belvárosi területekbe való befektetés, amely problémára a public-private partnership együttműködések nyújtottak megoldást. A megújítás eredményeként olyan új, fiatal társadalmi rétegek költöztek a területre, akik új városi életformát és új kulturális áramlatot (beat, hippí stb.) képviseltek. A Society Hill-ben megvalósuló beruházáshoz hasonlóan több amerikai és brit nagyvárosban, többnyire belvárosához közeli, polgári, nagypolgári múlttal rendelkező városnegyedben ment végbe hasonló folyamat (Glatter 2007).

Az 1970-es évek elején ugyanakkor, a globális gazdasági válság eredményeként csökkent a lakáspiaci forgalom, amely bizonytalan hatással volt a dzsentrifikációra. Az olajembargó miatt csökkent a gazdaság termelő szektoraiban a profitráta, egyre növekedett a globális verseny az iparban, valamint a munkaerőpiacon, válságba került a pénzügyi szektor. A gazdasági válság hatására a tőke a nem termelő szektorokból a termelő szektorokba áramlott; így az építőipar és ezzel együtt a városfelújítási projektek háttérbe szorultak, a dzsentrifikáció folyamata korlátozódott (Hackworth–Smith 2000).

Az 1970-es évek végén, az 1980-as évek elején, a válság enyhülésével, és a gazdaság újabb fellendülési fázisának köszönhetően megindult a dzsentrifikáció második hulláma. Ebben az időszakban kiterjedt a folyamat és már nem csak a globális városok városrészeiben zajlott ez a felértékelődési jelenség, hanem a nyugati világ nagyobb városaiban is (pl. Hamburg, Köln) (Glatter 2007). Megnövekedett a magánbefektetések szerepe, az állam, illetve a bankok nem közvetlen támogatások, hanem adókedvezmények, kedvezményes hitelek segítségével támogatták a beruházásokat.

A városnegyedekben lezajló gazdasági és kulturális változások azonban olyan mértékűvé váltak, hogy gyökeresen átformálták azok arculatát. A lakáspiac szerkezetében a korábbi lakásbérlet dominanciája helyett a lakások megvásárlása vált egyre jellemzőbbé, s a lakások felújításánál a luxus típusú modernizálás volt az elsődleges szempont. A lejátszódó folyamatok nem a helyi társadalom érdekeinek megfelelően mentek végbe, amelyekből dzsentrifikáció-ellenes mozgalmak és tüntetések sora alakultak ki az évtized végére. A legnagyobb vita New Yorkban bontakozott ki a Lower East Side-on végrehajtott beavatkozások miatt. A New York Times újságcikkeinek sora foglalkozott a dzsentrifikációval és annak társadalmi következményeivel, tüntetések szerveződtek

a beavatkozások, az újonnan beköltöző társadalmi rétegek és azok életformája ellen (Smith 1996; Glatter 2007).

Ebben az időszakban a volt szocialista országokban is kialakult a dzsentrifikációhoz hasonló jelenség. A szocialista rendszer szinte kizárólag lakásépítésre törekvő politikája ugyanis erőteljesen hozzájárult a történelmi városrészek fizikai, társadalmi és gazdasági leromlásához, amelynek megakadályozására városfelújítási terveket dolgoztak ki. Budapesten például a Belső-Erzsébetvárosban lezajlott egy olyan felújítási program, amely a dzsentrifikációhoz hasonló folyamatot eredményezett <sup>6</sup>.

A dzsentrifikáció további kibontakozásának és az abból adódó konfliktusok erősödésének azonban az 1987-es tőzsdeválság véget vetett. A bekövetkező újabb recessziós időszakban mélypontra került az ingatlanbefektetés és a belvárosi ingatlanok iránti kereslet, a volt szocialista országokban bekövetkező rendszerváltozás pedig teljesen új feltételeket teremtett (Bourne 1993).

A politikai és gazdasági viszonyok rendeződésével 1993-ban újra növekedni kezdtek a befektetések és ezzel kezdetét vette a harmadik dzsentrifikációs hullám, amelyet „recesszió utáni dzsentrifikációnak” (post-recession gentrification) neveznek (Hackworth–Smith 2000). A harmadik hullám során területileg tovább terjedt a folyamat olyan városrészekbe, amelyek extrém rossz imázssal rendelkeztek és nagyon magas volt a szociális lakások aránya. Emellett a városok köre is tágult, már nem csak a nyugati világ városaira volt jellemző a folyamat, hanem megjelent a volt szocialista országok, a Közel-Kelet, Délkelet-Ázsia és Afrika városaiban is (Glatter 2007). Karakterét tekintve az „alternatív, művésznegyed jelleg” vesztett jelentőségéből és egyre inkább – a világ-gazdasági tendenciák érvényesülésének következtében – a hivatásos művészipar jelleg (kézműves termékek) vette át a helyét. A befektetések terén a társadalmi szervezetek (lakók, civil szervezetek stb.) bevonása is nagyobb hangsúlyt kapott, amely hozzájárult ahhoz, hogy csökkent a dzsentrifikáció-ellenes mozgalmak ellenállása (Hackworth–Smith 2000).

A szocialista világ összeomlásával a szovjet érdekszférába tartozó országokban is elindult a piacgazdasági viszonyok kiépülése. A keleti blokk országain belül a leggyorsabb változások a kelet-német tartományok városaiban zajlottak, ahol – a tőkeerős társadalom és a piacgazdasági viszonyok gyorsabb kialakulása miatt – a társadalmi folyamatokban a nyugat-európai minták váltak jellemzővé.

A többi volt szocialista ország városaiban szintén megindult a belső városrészek a funkcióváltása és társadalmi átalakulása, mégis gyakran a felülről vezérelt, irányított városfelújítási programok hatására bontakozott ki a dzsentrifikáció. A belvárosok megújulása érdekében ugyanis – az észak-amerikai és nyugat-európai városrehabilitá-

<sup>6</sup>A szocialista dzsentrifikáció jelenségével a dolgozat 5.3. fejezetében részletesen foglalkozunk.

ciós intézkedések mintájára – sok városban (pl. Pozsony, Krakkó, Vilnius, Budapest) célzott rehabilitációs programokat indítottak a városvezetők, amely a helyi társadalom kirekesztődését és új, magasabb társadalmi státuszú rétegek egyre fokozódó beköltözését eredményezte. A legdrasztikusabb társadalmi változás Budapesten a Belső-Ferencvárosban és Vilnius Užupis városrészében alakult ki, ahol a vizsgálatok szerint az 1990-es évek eleji és az ezredforduló társadalmát összehasonlítva lényeges változások zajlottak le. A területre beköltözők között egyre többen vannak a magas jövedelmű, szingli, illetve gyermektelen háztartások, akik többnyire vállalkozók, felsővezetők (Földi 2006; Standl–Krupickaitė 2004).

A folyamatokkal párhuzamosan természetesen a kutatások is megindultak, amelyek a leghamarabb a kelet-németországi városok kapcsán bontakoztak ki. A fő hangsúly az egykori kelet-német és nyugat-német városok esetében a városi terek felértékelődésének összehasonlítására helyeződött. Fő célként pedig a dzsentrifikációs formák és keretfeltételek különbségeinek, valamint a kelet-német városok dzsentrifikációs jellegzetességeinek felvázolását tűzték ki (Glatter 2007).

A leginkább kutatott városok közül Berlint (Bernt–Holm 2002), Drezdát (Glatter 2007), Erfurtot (Friedrichs–Kecskes, 1996), Lipsét (Wiest–Hill 2004), Magdeburgot (Harth–Herlyn–Scheller 1996) kell megemlítenünk, amelyekkel folyamatosan foglalkoznak a kutatók, így több időpont összehasonlító adatai is rendelkezésre állnak a vizsgálatokhoz. A legrészletesebben Berlin, Lipcse és Magdeburg kutatása folyt, mivel ezekben a városokban azonos és egymást követő időpontokban, különböző mintaterületen, több kutató is dolgozott (7. táblázat).

Az ezredfordulóra azonban már nem csak a kelet-német tartományokban, hanem a többi volt szocialista ország nagyvárosaiban is megindultak az ilyen irányú kutatások. A balti államok városai közül elsősorban Tallin (Sýkora 2005) és Vilnius (Standl–Krupickaitė 2004), a kelet-közép-európai városok közül Krakkó (Murzyn 2006; Sýkora 2005), Varsó (Kowalski–Śleszyński), Prága (Burcin–Kučera; Sýkora 2005), Pozsony (Buček 2006), Bukarest (Chelcea 2006), valamint Budapest (Kovács–Wiefner 1999; Tosics 2005; Tomay 2006) vizsgálatával foglalkoztak a kutatók. Magyarországon ugyanakkor Budapest mellett már kisebb városok – Békéscsaba és Veszprém – dzsentrifikációs kutatásai is elindultak (Timar–Nagy 2007).

A folyamatot egyre több oldalról megközelítő kutatások (Atkinson 2003; Glatter 2006; Timar–Nagy 2007) azzal a problémával is elkezdtek foglalkozni, amely a dzsentrifikáció kialakulásakor hatalmas ellenállást váltott ki. A dzsentrifikáció ellenes csoportok legfőbb kifogása ugyanis két fő probléma köré összpontosult. Egyik oldalról a műemlékvédelmi szempontokat váltottak ki ellenérzéseket. A dzsentrifikációt megelőző városfejlesztési beavatkozások ugyanis többnyire az épületek bontását és újak építését tűzték ki célul, amely egyet jelentett a műemléki szépségű épületek és sajátos atmoszfé-

7. táblázat. A kelet-németországi városokban folytatott dzsentrifikációs kutatások (Glatter 2007)

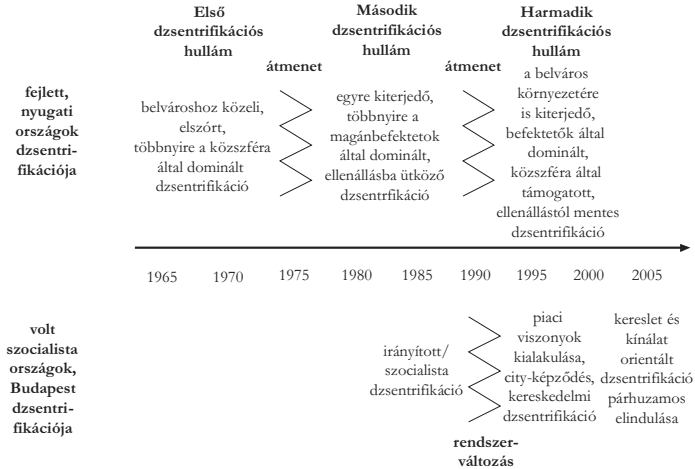
Város	Mintaterület	Vizsgálati év	Forrás
Berlin (Kelet)	Prenzlauer Berg	1990–2000	Dörries 1998; Bernt–Holm 2002; Häußermann–Holm–Zunzer 2002
	Spandauer, Rosenthal Vorstadt	2000	Krajewski 2006
	Friedrichshain	2003	Meth 2004
Lipcse	Südvorstadt, Waldstraßenviertel	1995–97, 2002	Wiest 1997; Wiest–Hil 2004
	Neustädter Markt		
	Musikerviertel	1999	Herfert 2003
	Connewitz	2003	Zischner 2003
Magdeburg	Hasselbachplatz Goethestraße	1995	Harth–Herlyn–Scheller 1996
	Heidestraße		
	14 mikroterület	2005	Weist 2005

rájú városrészek elvesztésével. Másik oldalról viszont a társadalmi szempontok kaptak jelentős hangsúlyt, amelyet a 22-es csapdája problémakörrel jellemezhetünk. Dzsentrifikáció nélkül romlanak a városrészen élők életkörülményei, a dzsentrifikáció hatására azonban kicserélődik a lakosság és az eredeti népesség elköltözésre kényszerül (Glatter 2007). Az elköltözések lokálisan ugyan megoldják a városrész problémáját, az alapvető társadalmi probléma ugyanakkor nem oldódik meg, hanem csupán áttevéődik a város egy másik városrészébe. A társadalmi kicserélődés kiktűzőbölése érdekében indultak el a szociális városrehabilitációs törekvések, az a kérdés azonban még nem került megválaszolásra, hogy lehet-e olyan városfejlesztési programot megvalósítani, amelynek eredményeként felértékelődik egy terület, az ott élő népesség ugyanakkor mégsem kényszerül eredeti lakhelyének elhagyására.

Összegzésként a világ és a kelet-európai dzsentrifikáció kialakulásának trendjét azt mondhatjuk el, hogy a második világháború után a világ dzsentrifikációs folyamatában három fellendülési szakaszt különíthetünk el, amelyhez lazán illeszkedett az 1980-as években, Budapesten kialakuló szocialista dzsentrifikáció. A rendszerváltozáskor – a nemzetközi recessziós ciklus következtében – ez a dzsentrifikációs hullám félbe maradt, majd rendszerváltozás után kelet-európában kialakult egy átmeneti időszak, amely alatt kibontakoztak a dzsentrifikációhoz szükséges keretfeltételek. Ez az átalakulás, valamint a piacgazdaság megszilárdulása azonban majdnem tíz évet vett igénybe, így kelet-európai és a magyar társadalmi, gazdasági, politikai rendszer az ezredfordulóra került



olyan helyzetbe, hogy több városrészben is, szabad piaci viszonyok között, spontán – esetleg a városvezetés által irányított programokkal segítve – elindulhatott a dzsentrifikáció. Ez az időszak pedig egybeesett az ezredfordulón beköszöntő világgazdaság újabb konjunktúraciklusával (5. ábra).



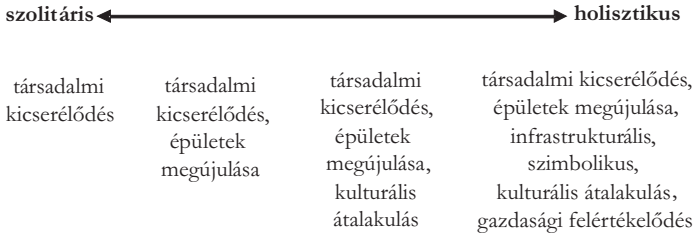
5. ábra. A kelet-európai dzsentrifikáció kialakulása és fáziskésése a nemzetközi trendekhez képest (Saját szerkesztés)

A globális gazdaság furcsa játéka, hogy a folyamat kibontakozását a 2008 ősztől jelentkező újabb gazdasági válság ismét megtöri, amely a recesszió utáni dzsentrifikáció kiterjedését is lelassíthatja, illetve átmenetileg megakaszthatja. A válság enyhülésével és egy újabb gazdasági konjunktúra bekövetkeztével valószínűleg a dzsentrifikáció egy újabb globális fellendülési fázisa alakul majd ki. A kérdés csak az, hogy az újabb fázis jellemzői mennyiben fognak eltérni a korábbi tapasztalatoktól, ill. mennyiben sikerül megoldást találni a 22-es csapdája dilemmára.

## 4. A dzsentrifikáció fogalmi háttere

### 4.1. A dzsentrifikáció fogalma

A dzsentrifikáció fogalmának definiálására számtalan megközelítési mód és meghatározás lelhető fel a földrajzi és szociológiai szakirodalomban (Dangschat 1988; Friedrichs–Kecskes, 1996; Helbrecht 1996; Friedrichs 1998; Friedrich 2000; Smith 2000). A közös ezekben a definíciókban, hogy mindegyik egy lakónegyed felértékelődési folyamatát próbálja tömören megfogalmazni. A különbség abban rejlik, hogy hány tényező bevonásával, illetve hány dimenzió mentén próbálják megközelíteni a városrész felértékelődését. A skála egyik végén azok a fogalmak foglalnak helyet, amelyek csak egy jellemzőt vesznek figyelembe, míg a skála másik végén több dimenzió és több tényező jelenik meg (Glatter 2007) (6. ábra).



6. ábra. A dzsentrifikáció fogalmának különböző megközelítése (Glatter 2007)

Az egy dimenzió mentén történő megközelítés kizárólag a városrész társadalmi átalakulását, felemelkedését veszi figyelembe. A társadalmi kicszerélődés mögött meghúzódó folyamatok miatt azonban még ezen belül is két megközelítést tapasztalhatunk. Friedrichs (1996) által megfogalmazott definíció szerint a városrész társadalmának kicszerélődése spontán kialakuló események láncolataként zajlik le:

*„...a dzsentrifikáció egy lakóterület lakosságának kicszerélődését jelenti, amelynek eredményeként az alacsony társadalmi státuszú lakosság helyére egy magasabb társadalmi státuszú lakosság kerül” (Friedrichs 1996, 14.o.).*

Smith (2000) definíciója ugyanakkor azt a jelenséget határozza meg dzsentrifikációként, amikor egy tudatos városfejlesztési politika eredményeként egy leromlott városrész lakosságát „kitelepítik”, a leromlott épületeket lebontják, helyükre pedig olyan komfortfokozattal és felszereltséggel ellátott új épületeket emelnek, amelyek

csupán egy magasabb társadalmi státuszú réteg számára megfizethetők:

„...a tőke újbóli befektetése a városi centrumokba azzal a céllal, hogy teret teremtsen egy olyan társadalmi osztály számára, amely sokkal gazdagabb, mint az, amely jelenleg elfoglalja a teret.” (Smith 2000, 294. o.)

A skála másik végét képező definíciókat vizsgálva a holisztikus szemléletmódot képviselő definíciókkal találkozhatunk. A vizsgált tényezők és dimenziók között ugyanis nem csupán a társadalom kicserélődése szerepel, hanem több egyéb összetevő is. A vizsgálatba bevont faktorok között szerepelnek például a társadalmi szerkezet átalakulása, a fizikai megújulás, az infrastrukturális, a gazdasági jellemzők megváltozása, a tulajdonosi szerkezet átalakulása stb. Ez ugyanakkor nehezen értelmezhetővé és nehezen megfoghatóvá teszi a folyamatot. Ezen szemléletmód szerint megfogalmazva például a dzsentrifikáció a következőt jelenti:

„...fizikai, gazdasági, társadalmi és kulturális jelenségek együttese. A dzsentrifikáció rendszerint magában foglalja a középosztály, vagy magas jövedelmű rétegek arányának megnövekedését egy olyan területen, ahol eredetileg a munkásosztály többsége volt jellemző, vagy kevert társadalmi összetételű, leromlott terület volt, az aránynövekedés pedig az eredeti lakosság lecserélődését jelzi. Magában foglalja a terület fizikai felújítását vagy rehabilitációját, amely gyakran az erősen leromlott épületekre terjed ki és a felújítás elsősorban az új tulajdonosok igényeit elégíti ki. A folyamat során, a területen a felújítás által érintett és nem érintett épületek esetében egyaránt, végbemegy egy jelentős áremelkedés. A városrészek ilyen jellegű átalakulási folyamata a tulajdonosi struktúra átalakulását is eredményezi, amely a bérleti túlsúlyból a magántulajdon irányába tolódik el” (Hamnett 1984, 284.o.).

A két véglet között foglalnak helyet azok a definíciók, amelyek néhány, kiválasztott jellemző vizsgálatával foglalkoznak. A társadalmi változások mellett figyelembe veszik például a városrészek fizikai jellegének megváltozását, de a gazdasági és kulturális élet változását csak érintőlegesen vizsgálják. Egy ilyen definíció például:

„Dzsentrifikáció alatt értjük egyrészt a belvárosi lakóterületek leromlott épületeinek a fizikai megújulását, másrészt az alacsony társadalmi státuszú rétegek kiszorulását a

közép és felső osztályok aránynövekedésének hatására. Ez egyrészt a modernizáció és a bérlakás szektor magánlakás szektor arányeltolódása, másrészt a demográfiai (életkor, jövedelem, képzettség és háztartástípus) változások, valamint gyakran etnikai tényezők miatt következnek be.” (Dangschat 1988, 272.o.).

A dzsentrifikáció vizsgálatában egy újabb megközelítési módot jelent az a szemlélet, amely a dzsentrifikációt folyamatként, illetve állapotként vizsgálja (Alisch–Dangschat 1996).

Amennyiben folyamatként fogjuk fel a dzsentrifikációt, akkor az magában foglalja a modernizáció hatására bekövetkező lakásállomány-felértékelődést, a bérlakások és magánlakások arányának átalakulását, valamint a terület infrastrukturális felértékelődését is, amely a gyarapodó vevők megnövekedett vásárlóerejének eredménye (gazdasági felértékelődés).

Amennyiben állapotként fogjuk fel a dzsentrifikációt, a belvároshoz közeli lakónegyedekben egyre jellemzőbbé váló új háztartásformák, újfajta életstílus elterjedéséről (kulturális átértékelődés), valamint egy új városi tér kialakulásáról beszélünk.

Jelen dolgozat célkitűzései között az szerepel, hogy Budapest történelmi városrészeiben vizsgálja meg a dzsentrifikáció jelenségét. A mintaterületek kiválasztásánál olyan városrészeket részesítettünk előnyben, amelyeken elsősorban a spontán piaci mechanizmusok érvényesülnek, a kerületvezetés városfejlesztési programja csak keretet nyújt a fejlesztéseknek és nem felülről irányított módon határozza meg annak lépéseit, mégis ellenőrzése alatt tartja a városrész fejlődését. Ebben az értelemben tehát a Friedrichs (1996) által megfogalmazott definíciót részesítjük előnyben a Smith (2000) által felvázolt definícióval szemben.

A kutatás célkitűzése ugyanakkor megköveteli, hogy a Friedrichs (1996) által meghatározott fogalom helyett egy komplexebb szemléletmódot képviseljünk, mivel nem kizárólag a társadalom kicserélődését, hanem a városrész fizikai és funkcionális átalakulását is szeretnénk vizsgálni a mintaterületeken. A holisztikus szemléletmód szerint megfogalmazott definíciókat azonban elvetjük.

Mindemellett a dzsentrifikációt nem mint állapotot, hanem mint folyamatot kívánjuk vizsgálni. Ezek alapján tehát egy saját definíciót kellett alkotnunk, amelynek három lényeges sarokpontja van. Az első, hogy több, különböző tényező együttes hatására bekövetkező folyamatról beszélünk. A második, hogy társadalmi, fizikai és funkcionális átalakulás együttesen megy végbe. A harmadik pedig, hogy tartós felértékelődést eredményez. Akkor tekintjük egy terület átalakulását dzsentrifikációnak, ha mindhárom feltétel együttesen teljesül. Fentiek értelmében:

*A dzsentrifikáció olyan különböző mechanizmusok által előidézett komplex társadalmi, fizikai, funkcionális átalakulási folyamat, amely tartós felértékelődést eredményez egy adott városi területen.*

## **4.2. A dzsentrifikáció kialakulása**

A dzsentrifikáció során ható különböző mechanizmusok alapvetően piaci viszonyok között jelentkeznek és a kereslet, kínálat változása által előidézett folyamatokat jelentik, vagyis piaci viszonyok hatására társadalmi, fizikai, funkcionális átalakulás – és ezáltal tartós felértékelődés – megy végbe. A folyamat kialakulását, ennek megfelelően, két oldalról – keresleti és kínálati oldalról – közelíthetjük meg.

### **4.2.1. A keresleti oldal szerepe a dzsentrifikációban**

A kezdeti vélekedések szerint a dzsentrifikációban a belvároshoz közeli ingatlanok iránti keresletnövekedés játszotta a főszerepet. A keresletnövekedést pedig elsősorban az agglomerációba kiáramlott népesség visszaáramlása okozta. A szuburbanizáció során ugyanis a belvárosi népesség jelentős hányada a belvárosi életkörülmények romlása miatt a városkörnyéki agglomeráció településeire költözött. A kezdeti kutatások abból indultak ki, hogy a belső városrészekben végbemenő fizikai változások ismét felkeltették az agglomerációba költözött felső középosztályhoz tartozó rétegek érdeklődését, akik ismét potenciális lakótérként tekintenek a belvárosi városnegyedekre. A belvárosi ingatlanok iránti keresletnövekedés tehát a kiáramlott felső középosztályhoz tartozó háztartások ismételt keresletnövekedéséből adódik (Clay, 1979).

Radikálisabb magyarázatok szerint a középosztály preferenciáiban nem történt lényeges változás, mert a középosztály mindig is előnyben részesítette a belvárosi területeket. A beköltözések, illetve a – gazdasági szerkezetváltás hatására bekövetkező – jövedelemnövekedés következtében megnövekedett ezen társadalmi réteg aránya a belvárosi területeken, amelyet nem követett a magas státuszú helyek kínálata, így a megnövekedett kereslet a velük szomszédos (belvároshoz közeli), olcsóbb területek irányába fordult (Friedrichs 1996).

Az újabb kutatások eredményei (Hamnett 1991; Dangschat 1988; Wiest–Hill 2004; Chelsea 2006) árnyaltabb képet festenek a keresleti oldal változásáról és annak okairól, mivel nem csupán egy, a társadalom oldaláról közelítik meg a kérdést, hanem a gazdaság szereplőinek keresletét is bevonják a vizsgálatokba. Ezek alapján azt mondhatjuk, hogy a keresleti oldal megváltozásában egyrészt a társadalom keresletnövekedése, másrészt a gazdasági szereplők és azon belül a befektetői réteg keresleti preferenciáinak átalakulása játsza a kulcsszerepet.

A társadalom keresleti preferenciáinak megváltozása – gazdasági és kulturális okok következtében – a magasabb jövedelemmel rendelkező társadalmi rétegek belvárosi ingatlanok iránti keresletnövekedésében nyilvánul meg (Hamnett 1991).

A gazdasági okok között a – gazdasági szerkezetváltás eredményként megfigyelhető – foglalkoztatási szerkezet változása játssza a fő szerepet. A gazdaság átalakulásának hatására ugyanis a városokban egyre inkább a szolgáltató szektorhoz tartozó munkahelyek (bankok, biztosítók, befektetési tanácsadó cégek) száma növekszik meg, ami maga után vonja a munkaerő térbeli és társadalmi koncentrációjának átalakulását is. A háztartások tagjai egyre magasabb jövedelemmel és képzettséggel rendelkeznek, ami megteremti a lehetőséget az öfenntartásra, ugyanakkor egyre erőteljesebbé válik a nő foglalkozás-orientáltsága is. A változások eredményeként nő a fiatal egyszemélyes háztartások, valamint a gyermektelen, két keresetből élő párok száma (Dangschat 1988).

A gazdasági tényezők változása a kulturális tényezőkre is kihat. A szerkezetváltás hatására ugyanis új értékrend és újfajta életstílus válik uralkodóvá a társadalom bizonyos rétegei körében. Az új értékrendben és életstílusban az egyik meghatározó szerepet a belvárosi munkahelyek játsszák, ahol meghatározott lakóhely-preferenciákkal rendelkező társadalmi rétegek dolgoznak. A meghatározott lakóhely-preferenciákban a legfontosabb szerepet a munkahely közelsége játssza, emellett azonban nagy hangsúlyt kap a szórakozási, szabadidős, kulturális és egyéb infrastruktúrális ellátottság is. Ezek az új funkciók ugyanakkor az alacsonyabb jövedelmű, de a nyüzsgő belvárosi életet előtérbe helyező egyetemista réteget is vonzzák ezekre a területekre. Lipcsei mintaterületi vizsgálatok például kimutatták, hogy Waldstraßenviertel városnegyedben a felsőoktatási hallgatók arányának növekedése és városrészátalakító befolyása meghatározó jelenséggé vált. Ezt a folyamatot külön terminológiával is illették a kutatók: *studentification/Studentifizierung/eldiákosodás* (Wiest–Hill 2004).<sup>7</sup>

Ez az életstílus azonban már nem csak a szingli, vagy gyermektelen háztartásokat vonzza a belvárosba, hanem a gyermekek is, mivel az életmódváltás és a gondolkodásmódban bekövetkezett változás hatására a gyermekkel rendelkező háztartások is szeretnék ugyanazt az életstílust folytatni, amelyet előtte szingliként, vagy párkapcsolatban élőként megszoktak.

A gazdasági átalakulás azonban a gazdasági szereplőkre és a befektetői oldal szereplőire is hatást gyakoroltak, amely a volt szocialista országok városaiban öltött hatalmas méreteket. A piacgazdaság kialakulásával és az államok globális világ gazdaságba való intenzív bekapcsolódásával ugyanis elkezdődött a városok funkcionális differenciáló-

---

<sup>7</sup>A kutatás Lipcse három városnegyedének – Neustädter Markt/Volkmarisdorf, Inneren Süden és Waldstraßenviertel – dzsentrifikációs változásaira terjedtek ki. A három városnegyedben különböző jellegzetességeket mutattak ki, amelyek közül kulcsfontosságú Waldstraßenviertel eldiákosodása. (Wiest–Hill 2004)

dása, amelynek eredményeként bekövetkezett a történelmi belvárosok ingatlanjainak felértékelődése.

A funkcionális átalakulás elsődlegesen a tercier szektor, azon belül a kereskedelmi és irodai funkció megjelenését és elterjedését jelentette. Az éttermek, kávézók, egyéb szolgáltató tevékenységet nyújtó üzletek megjelenése mellett egyre nagyobb kereslet mutatkozott az irodai férőhelyek iránt, amely egy „funkcionális rést” (functional gap) nyitott az épületek hasznosítása terén. Az épületek irodai és kereskedelmi célú hasznosításából egyértelműen magasabb jövedelem származik, mint a lakáscélú hasznosításból, ezért a piac egyre nagyobb nyomást gyakorolt a belvárosi tulajdonosokra és bérelőkre a lakások eladása érdekében (Chelcea 2006). A folyamat eredményeként egyre nagyobb teret nyert a látható és rejtett funkcionális konverzió, amely visszahatott a városnegyed gazdasági és társadalmi átalakulására. A volt szocialista országok városaiban folytatott kutatások ezt a jelenséget a *commercial gentrification/commercialisation/kereskedelmi dzsentifikáció*nak nevezték el. A jelenség például Bukarest történelmi belvárosára (Chelcea 2006), Prága Vinohrady városrészére (Sýkora 2005), Krakó Kazimierz városrészére (Murzyn 2006; Krase 2005), illetve Budapest V. kerületére (Sýkora 2005) jellemző.

A keresleti oldal változásai tehát egyrészt a tehetősebb, illetve a kulturális miliő iránti vonzalom hatására a kevésbé tehetősebb társadalmi rétegek belvárosi célú lakáspiaci keresletének változását, másrészt a gazdasági szerkezetváltozás hatására bekövetkező befektetői rétegek belvárosi ingatlanok iránti keresletnövekedését jelenti. A befektetői réteg keresletnövekedése egyrészt a gazdasági átalakulás következtében jelentkező kereskedelmi és irodapiaci igények kielégítését célzó beruházások megvalósítása érdekében bekövetkező keresletnövekedést, másrészt a megnövekedett lakossági kereslet kielégítését megcélzó lakáspiaci beruházások megvalósítása érdekében kialakuló keresletnövekedést jelenti.

#### 4.2.2. A kínálati oldal szerepe a dzsentifikációban

A kínálati oldal változását alapvetően a tőke földrajzi mozgása, vagyis a városi területen történő tőkebefektetés és tőke kivonás alakulása határozza meg (Smith 1996), amely kihatással van a városrész ingatlanpiaci helyzetére, vagyis a telek- és lakásárak változására és ezen keresztül az ingatlanpiaci kereslet alakulására is. Az elméletet két további, egymással összefüggő részelméletre lehet bontani, a *rent gap* és a *value gap elméletre*, amelyek az ingatlanokból származó tényleges és potenciális járadékok különbségével és annak ingatlanpiaci hatásával foglalkoznak.

A **rent gap – bérleti rés** az ingatlanból származó lehetséges legnagyobb járadék és a jelenlegi, tényleges járadék közötti különbséget jelöli. Az ingatlan bérbeadásának

tényleges járadéka az a jelenlegi járadékösszeg, amely az ingatlan jelenlegi állapotát és hasznosítását figyelembe véve származik belőle. A lehetséges, legnagyobb járadék az a megemelkedett járadékösszeg, amely egy bekövetkező felújítás, vagy hasznosításváltás eredményeként potenciálisan származhat egy ingatlanból. Egy épület esetében jelentheti ez az ingatlan felújítását és modernizálását követő potenciálisan megemelkedett értékét. Egy telek esetében pedig a telek lehetséges legjobb beépítéséből (magasság, sűrűség, hasznosítás) származó potenciálisan megemelkedett bérleti értéket (Smith 1996; Glatter 2007; Friedrichs 1996).

Talán jobban érthetőbbé válik az elmélet, ha azt egy példával szemléltetjük. Adott egy rossz állapotú önkormányzati bérház a belvárosban. A bérházból származó jelenlegi járadék, a lakók által fizetett havi bérleti díj. Amennyiben az épület felújítására és esetleg modernizálására sor kerül, megnövekszik a bérbeadható lakások értéke, vagyis a potenciális járadék a felújított épületben bérelhető lakások megemelt bérleti díjából származó járadékot fogja jelenteni. A bérleti rés nagyságát pedig a két járadék közötti különbség adja meg.

A bérleti rés nem csak épület esetében, hanem egy telek esetében is kialakulhat. Egy hasznosítás nélküli foghíjtelek esetében pusztán a telek értéke fogja képviselni a belőle származó tényleges járadékot. Ha ideiglenes hasznosítású telekről van szó (pl. parkoló), akkor az abból származó járadék is hozzáadódik a tényleges járadékhoz. Amennyiben fejlesztés útján erre a telekre valamilyen épület kerül (pl. irodaház), az épületből származó bérleti díj, illetve eladási ár nagysága fogja megadni a telek potenciális járadékát. A bérleti rés nagyságát pedig szintén a két járadék közötti különbség adja meg.

A **value gap elmélet** Hamnett és Randolph (1986) londoni megfigyelésein alapul, amely az 1980-as években végbemenő lakáspiaci tulajdonosi szerkezetváltás átmenetét vizsgálta és a tulajdonjelleg megváltozásának hatását is bevonja Smith eredeti modelljébe. A value gap – érték rés esetén is az ingatlanból származó jelenlegi és potenciális járadék közötti különbség a fő mozgatórugó. A különbség az ingatlan piaci eladási ára és a jelenlegi (bérlővel terhelt, rossz állapotú) bérleti díj nagyságából származik. A tényleges járadék tehát az ingatlan jelenlegi állapotából és tulajdonosi struktúrájából származó járadékot jelenti. A potenciális járadék pedig a felújítás, illetve hasznosításváltás eredményeként létrejövő megemelkedett piaci értéket jelenti (Ley 1996; Glatter 2007; Friedrichs 1996).

Világítsuk meg ezt az esetet is egy példával. Szintén adott egy rossz állapotú önkormányzati bérházunk a belvárosban. A tényleges járadék nagyságát egyrésztől – hasonlóan a bérleti réshez – a jelenleg benne lakó bérlők által fizetett alacsony bérleti díj jelenti, plusz az a járadék, amely egy esetleges értékesítés során kapható a bérlőkkel terhelt épületért. Abban az esetben, ha ez az épület felújításra és modernizálásra kerül, megemelkedik az értéke, amely érték tovább növekedik, ha az épület üresen, lakók



nélkül kerül értékesítésre. Tehát az épület potenciális értékét a felújítás, modernizálás és az esetleges tulajdonosváltásból származó járadék nagysága fogja megadni. A érték rés nagyságát a két járadék értékének különbségéből kaphatjuk meg.

Utóbbi példánkból nem csak az érték rés válik egyértelművé, de két további megálapítás is. Mégpedig:

- egy ingatlannál nem állhat fenn érték rés, ha nincs bérleti rés;
- egy ingatlan érték részének a bezáródása maga után vonja a bérleti rés legalább részleges bezáródását;

A két elméletet különböző adottságokkal rendelkező területekhez rendelhetjük hozzá (Dangschat 1988). A bérleti rés elmélet ugyanis elsősorban olyan városrészekre jellemző, amelyek központi fekvésűek, jó elérhetőséggel, kevert beépítéssel és leromlott lakásállománnyal (átmeneti zónák). Míg az érték rés területeken vonzó, kevésbé leromlott épületállomány jellemző. A lakásállomány jó állapota miatt – a megfelelő korszerűsítés után – a lakások gyorsan kelnek el, amelynek eredményeként rövid idő alatt zajlik le a tulajdonosi szerkezetváltás.

Mivel mind a két járadékkülönbség értéke jellemzően egy városrész leértékelődési folyamatának következtében keletkezik és növekszik meg, így mindkét esetben a tényleges jövedelemhez viszonyított potenciális jövedelem nagysága fogja meghatározni a városnegyedben alkalmazandó beavatkozási stratégiákat, illetve a befektetői oldal hajlandóságát.

Amennyiben a potenciális járadék optimálisan nagy, megéri a fejlesztőknek tőkét fektetni a terület épületállományába, mivel magas profitot tudnak elérni a befektetéssel. Ha azonban túl kicsi a különbség – a magas befektetési kockázat, illetve az alacsony megtérülési ráta miatt –, nem valósul meg a tőkeinvestíció, így nem tud megújulni az épületállomány.

A túl kicsi járadékkülönbség két ok következtében jöhet létre. Egyrésztől kialakulhat egy viszonylag jó állapotú épületállománnyal rendelkező területen. Ebben az esetben a potenciális járadék nem fogja lényegesen meghaladni az egyébként is viszonylag magas tényleges járadékot. Így a tulajdonosok, illetve a városvezetés feladata a felújítási tevékenység végrehajtása, mivel az alacsony megtérülési ráta miatt nem éri meg a beruházónak tőkét fektetni az épületállomány felújításába.

Másrésztől az alacsony járadékkülönbség kialakulhat egy nagyon erősen lepusztult, nagy területű városrész esetében is. Ebben az esetben a nagy területre kiterjedő, erősen lepusztult épületállomány túl nagy befektetési kockázatot jelent, amelyhez hozzájárul, hogy a potenciális jövedelem – a terület adottságai és árnyékoló hatása miatt – kis mértékben haladja meg, az egyébként is alacsony tényleges járadékot. Ebben az esetben

többnyire a közsféra programozott városfelújítási tevékenysége következtében lehet elérni a befektetési kockázat csökkenését és a potenciális megtérülési ráta növelését, amely a továbbiakban fokozza a befektetési hajlandóságot is.

A járadékkülönbözet következtében bekövetkező befektetések az épületállomány megújulását eredményezik, amely kihatással van a keresletnövekedésre. A megújuló városrészek ugyanis ismét vonzó tényezőként szerepelnek a belvárosi ingatlanok keresleti piacán. Az épületállomány megújítása ugyanakkor nem vezet feltétlenül dzsentrifikációhoz. Magdeburg vizsgálata során ugyanis azt tapasztalták a kutatók, hogy a felújított városrészekben csaknem kizárólag a kínálati oldal, a közsféra és a magánbefektetők által elősegített fizikai felértékelődés történt meg, a keresleti oldal városi lakáspreferenciái ugyanakkor nem követték ezt a felértékelődést. Megszakadt a folyamat azáltal, hogy a történelmi városnegyedek fizikai felértékelődését, felújítását nem követte a belvárosi életet előnyben részesítő, magasabb társadalmi státuszú rétegek aránynövekedése. A jelenség meghatározására ugyan egy jelzővel ellátott dzsentrifikáció megjelölést, a *gespaltene Gentirifizierung/megszakított dzsentrifikáció* fogalmát alkalmazták, maga a jelenség ugyanakkor éppen a dzsentrifikáció lényegét, a társadalmi kicserélődést nem tartalmazza (Harth–Herlyn–Scheller 1996).

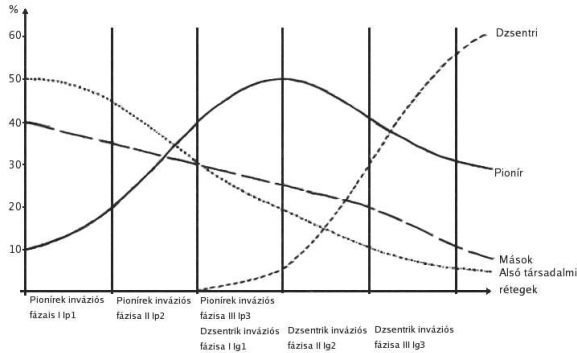
#### 4.2.3. A dzsentrifikáció modellje

A folyamat modellszerű leírására elsőként Clay (1979) és Ley (1980) vállalkozott, akik megalkották a négy fázisból álló *inváziós-szukcessziós-ciklus modell*t. A folyamat alapja a városrészben élő, helyi társadalom kicserélődése. „B” csoport beköltözik egy területre, ahol addig „A” csoport élt („invázió”). Lassanként az üresen álló lakásokat bérbébe veszik, fokozatosan „B” csoport válik dominánssá és egy idő után ők teszik ki a területen élő lakosság többségét („szukcesszió”). Ez a folyamat felerősödik a két csoport között lévő jelentős társadalmi státuszkülönbség, továbbá azáltal, hogy a „B” csoporthoz tartozó háztartások – a szomszédsági kapcsolatok terén – nem részesítik előnyben az „A” csoporttal való együttélést (Friedrichs 1998).

A fent említett alapfolyamatot a Schelling (1971) által felvázolt Tipping-effektussal lehet kiegészíteni, amelynek lényege, hogy egy városrészben található két eltérő társadalmi csoport arányának kicserélődési folyamatában meghatározható egy töréspont (25%), amelynek hatására megváltozik a folyamat dinamikája és az addig lassú kicserélődési folyamat viharos gyorsasággal zajlik le.

Clay (1979) modelljének fázisait a következők szerint lehet felvázolni.

1. *fázis*: Egy adott városrészbe az ott élőknel magasabb társadalmi státuszú háztartások költöznek be, akik többnyire gyermektelen párok, alacsony jövedelemmel (pionírok). Az újonnan beköltöző háztartások igényei között első helyen szerepel egyrészt



7. ábra. Az inváziós-sukcessziós-ciklus modell (Dangschat 1988)

az intézmények és szórakozóhelyek, másrésztől a munkahely közelsége. Foglalkozásuk szerint többnyire értelmiségiek, művészek, akik kockázatvállalók, szeretik az etnikai keveredést, és elég idővel, energiával, szakértelemmel és kreativitással rendelkeznek ahhoz, hogy a rossz állapotú, alacsony bérletű lakások felújításában részt vegyenek. A telekárak tartják értéküket, nem emelkednek, de a szórványos felújítás hatására a lakbérek emelkedésnek indulnak. A terület képe nem változik meg, mert a bekövetkező változások kis mértékűek, így nem látványosak. Az eredeti lakosok kiszorítása még nem kezdődik el, a pionírok a szabad lakásokba költöznek be.

2. fázis: Továbbra is hasonló társadalmi státuszú háztartások költöznek be a területre, akik tovább újítják fel saját használatukra a lakásokat, épületeket. Megnő a városrész iránti érdeklődés, de nem hírverés, hanem a figyelmesebb ingatlanügynökök által. Megjelenik a területen egy-egy ingatlanpekuláns is, de ezek száma még igen csekély. A helyi társadalom körében megjelennek olyan háztartások is, akik magasabb iskolai végzettséggel, magasabb jövedelemmel rendelkeznek, főleg fiatal párok gyerekekkel, vagy anélkül. Kockázatvállalóak (bár kevésbé, mint a pionírok) annak érdekében, hogy hosszú távon jó lakáskörülményekkel rendelkezzenek, beruházásra is hajlandóak. Ugyanakkor, csak akkor költöznek a negyedbe, ha látják, hogy az valóban olyan lakóterületté válik, ami indokolttá teszi számukra az átköltözéssel egybekötött beruházást. A terület a spekulánsok, befektetők és alkuszok számára már számottevően érdekessé válik, a bankok azonban egyelőre csak kis mértékben hajlandóak hitelt adni a felújításokra. A felújítások száma ennek ellenére növekszik, amelynek eredményeként emelkednek a lakbérek is, bár ezek még mindig kedvezőek. Emelkednek a telekárak, megjelennek új üzletek, szolgáltatások, vendéglők. Egyre több ember keresi a területet, ezáltal egyre ismertebbé válik. Az új társadalmi rétegek növekvő beköltözésének következtében pedig

keresleti nyomás alakul ki a lakáspiacon, amely hatására tovább emelkednek a lakbérek. Mindez fokozatosan elindítja a régi lakosok elköltözését a területről.

3. fázis: A reklámok és a média hatására egyre ismertebb lesz a terület, egyre erősebbé válik a tehetősebb társadalmi rétegek beköltözése, ezt a fázist ezért nevezhetjük dzsentrifikációs fázisnak is. A területen történő változások minden lakos számára észrevehetővé válnak. Az eredeti lakosok átmenetileg pozitívan reagálnak a történésekre, mivel „történi végre valami”. A tehetősebb társadalmi rétegek – az eredeti lakossághoz hasonlóan – többségében szintén pozitívan szemlélik a változásokat, a pionírok részéről azonban erős elutasítás figyelhető meg. Ők sajnálják a tarka, színes városrész elvesztését és a jól kereső háztartások számának növekedését. Az ingatlanpiacon emelkednek mind a lakbérek, mind a telekárak, a felújítások egyre jelentősebbé válnak, könnyebb lesz a hitelfelvétel és növekszik a spekulációk száma. Megindul a tulajdonviszonyok átalakulása bérletből magánlakássá, amely a lakások magasabb tőkésedési fokát eredményezi. Az üzlet- és irodabérleti díjak is emelkednek, emellett számos új üzlet nyílik, a régi üzletek tulajdonost váltanak, javul a terület imázsa és még több látogató jelenik meg más városrészekből. Az eredeti lakosok nagy része azonban folyamatosan kiköltözik, amelyhez csatlakoznak a pionírok is, mivel egyrészt már nem tudják a megemelkedett lakbéreket fizetni, másrészt nem szimpatizálnak a terület új lakóival sem.

4. fázis: Ekkor már főleg és majdnem kizárólag tehetősebb társadalmi rétegek költöznek be a területre. Erősen kockázatkerülő, esetleg gyerekes háztartások azok, akik a területen lakást bérelnek vagy vásárolnak. Általában magasabb jövedelemmel rendelkeznek, mint azok, akik az előző fázisban költöztek be a területre. A telekárak tovább emelkednek, több épületet a befektetők vásárolnak meg, felújítják és magánlakássá alakítják azokat. A terület biztos befektetési célpont lesz és ezzel együtt imázsa is teljesen megváltozik. A szolgáltatások és üzletek száma megemelkedik, amelyek az új lakók igényeit elégítik ki (magas minőségű élelmiszer, ruházat, elegáns éttermek, galériák stb.). A terület a városon belül vonzó városnegyedként válik ismertté.

A felvázolt inváziós-szukcessziós-ciklus modell több problémát is magában hordoz. Az egyik probléma, hogy csak társadalmi oldalról közelíti meg a kérdést és annak változása alapján modellezi a dzsentrifikáció folyamatát. Nem építi be a modellbe a keresleti oldal változása hatására bekövetkező kínálati változást, csupán utal a kínálati oldal lejátszódó folyamatokra. Emellett nem veszi figyelembe a funkcionális rés következtében jelentkező irodapiaci és kereskedelmi üzlethelyiségek iránti kereslet növekedését, jöllehet a kelet-közép-európai városok dzsentrifikációjában ez kulcsfontosságú tényező.

A másik probléma, hogy ezzel a modellel bizonyos dzsentrifikációs folyamatok nem írhatók le. A felújított városnegyedek vizsgálata során ugyanis megfigyelték a kutatók, hogy egy városrész dzsentrifikációja – a klasszikus dzsentrifikációval ellentétben – úgy is

megtörténhet, hogy a magasabb társadalmi státuszú rétegek megjelenése nem párosul a helyi társadalom kiszorulásával, hanem egymás mellett él tovább a két csoport. A szerzők ezt a folyamatot *soft gentrification/sanfte Gentrifizierung/puha/óvatos dzsentrifkáció* néven különböztették el (Földi 2004; Wiest–Hill 2004), a folyamat modellezése ugyanakkor az inváziós-szukcessziós-ciklus modellel meglehetősen nehézkes<sup>8</sup>.

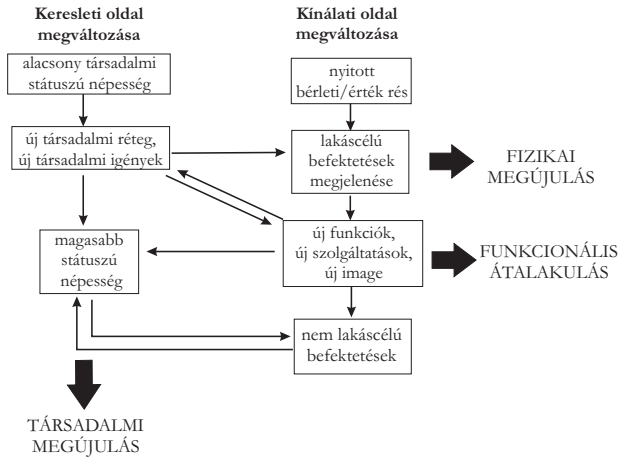
A felsorolt problémák kiküszöbölése érdekében célszerűnek láttunk egy olyan modell felvázolni, amely alkalmas egyrészt arra, hogy megértsük belőle a dzsentrifkáció során a keresleti és kínálati oldal változásait, a változások következtében lejátszódó folyamatokat, másrészt – a mintaterületeken végzett kutatások alapján, a felvázolt dzsentrifkációs modell segítségével – megértsük az adott vizsgálati területen ható működési mechanizmusokat, egyedi sajátosságokat, amelyeket a modellbe beépítve, a területekre jellemző modellváltozatokat rajzolhatunk fel.

Elsőként induljunk ki a keresleti oldal megváltozásából és annak hatásaiból (8. ábra). Ebben az esetben az eredetileg alacsony társadalmi státuszú népességű területen – a társadalmi, gazdasági változások hatására – új, az ottlakók jövedelmi helyzetéhez képest magasabb jövedelemmel rendelkező társadalmi csoportok jelennek meg a lepusztult, eredetileg pusztán lakófunkcióval rendelkező városrészekben. Az új társadalmi csoportok új igényeket hoznak magukkal, amely igények kielégítésére a városrészben megindulnak a lakáspiaci beruházások, valamint egyre több új szolgáltatás telepedül meg. A változatos funkciók megtelepedésével az eredetileg pusztán lakóterület vegyes funkciójú területté alakul át.

Mivel egy lepusztult terület átalakulását vizsgáljuk, a kínálati oldalon egyidejűleg – a lakáspiaci szerkezetnek megfelelően – egy nyitott bérleti rés, illetve érték rés jellemző, amely – a várhatóan magas profit reményében – vonzza a befektetőket a területre, mivel az új társadalmi csoportok megjelenése biztosítja a befektetők számára a potenciális keresletet, így csökken a negyedben a befektetési kockázat.

A befektetési hajlandóság növekedésével egyre több befektető jelenik meg a területen, amely kezdetben elsősorban lakáscélú befektetéseket eredményez. A lakáscélú befektetések folyamatos növekedése, a terület átalakulása, fokozatos felértékelődése vonzóvá válik egy magasabb társadalmi státuszú réteg számára is, amely egy megnövekedett keresletet gerjeszt a területen. Ezt a megnövekedett keresletet a kínálat egyre nagyobb arányban igyekszik kielégíteni, a befektetési hajlandóság pedig már nem csak a lakáscélú befektetések terén növekszik, hanem fokozatosan áttevődik a nem lakáscélú épületállomány felújítására és építésére is. A folyamat eredményeként a területen

<sup>8</sup>Hasonló problémába ütközhetünk a megszakított dzsentrifkáció modellezésekor is, jöllehet ez esetben az is kérdéses, hogy valóban a dzsentrifkáció tárgykörébe sorolhatjuk-e a jelenséget. Az általunk meghatározott fogalom szerint ugyanis ez nem teljesíti a dzsentrifkáció három alapkövetelményét, miszerint fizikai, funkcionális és társadalmi megújulás egyaránt végbemegy.

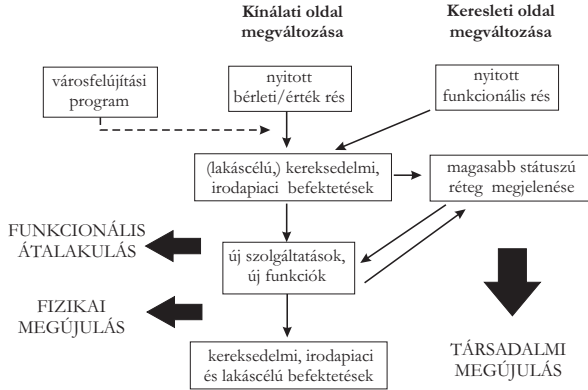


8. ábra. A dzsentrifkáció modellje a keresleti oldal megváltozásának hatására (Saját szerkesztés)

megvalósul a fizikai tér megújulása, a társadalmi kicserélődés hatására pedig egy funkcionális átalakulás is lejátszódik. A tisztán lakófunkcióval rendelkező terület vegyes funkciójúvá válik.

Másodsorban vizsgáljuk meg a kínálati oldal megváltozását (9. ábra). A korábbi fejezetekben láttuk, hogy ha a jelenlegi és potenciális hasznosítás és tulajdonviszonyok járadéktermelése között elég nagy különbség van, megéri az ingatlanfejlesztőknek tőkét fektetni a városrész felújításába. Ennek eredményeként megjelennek a befektetők a területen és elsősorban a lakáscélú ingatlanok fejlesztését kezdik el, amely az ingatlanpiaci kínálat növekedését eredményezi. Abban az esetben, ha egy nyitott funkcionális rés is van a területen, az ingatlanfejlesztők nem elsősorban a lakáspiaci kínálatot, hanem a kereskedelmi és irodapiaci kínálatot fogják növelni befektetéseikkel. A bővülő kínálat hatására fokozódik az érdeklődés a terület iránt, amely elsősorban a magasabb társadalmi státuszú rétegek részéről nyilvánul meg. A keresletnövekedés hatására, illetve a magasabb társadalmi státuszú rétegek igényeinek kielégítésére a fejlesztések a lakáscélú és nem lakáscélú tőkebefektetésekben egyaránt megvalósul, így létrejön a terület funkcionális átalakulása.

A kiinduló állapot a második esetben egy optimális nagyságú – az ingatlanokból származó jelenlegi és potenciális – járadékkülönbséget tételezett fel. Ha azonban túl kicsi a járadékkülönbség és túl nagy a befektetési kockázat, alacsony lesz a befektetési hajlandóság is, amely eleve gátolni fogja a terület megújulását és a folyamat elindulását.



9. ábra. A dzsentrifikáció modellje a kínálati oldal megváltozásának hatására (Saját szerkesztés)

A befektetési kedv növelését a kockázat csökkentésével lehet elérni, amelyre a legalkalmasabb eszköz a városfejlesztési programok végrehajtása. A programok megvalósulása ugyanis maga után vonja a befektetők egyre fokozódó megjelenését és a fent vázolt folyamatok lefolyását, emellett katalizálja a lakáspiaci tőkebefektetések megvalósulását a kereskedelmi és irodapiaci befektetésekkel szemben.

Látható tehát, hogy a kínálati oldal megváltozásának hatásmechanizmusa egyszerűbb és gyorsabb folyamatláncolatot indít el, mint a keresleti oldal megváltozása. A keresleti oldal megváltozása esetén egy két fázisból álló modellt tudunk felrajzolni, míg ha a kínálati oldal megváltozásából indulunk ki, csak egy fázisú modellt kapunk. Mivel a két modell alapvető szerkezetében eltér egymástól, nem tudjuk azt egyetlen modellben ötvözni, így két modellel kell dolgoznunk a dzsentrifikáció folyamatának vizsgálata során. Az adott városnegyedben zajló folyamatok jellemzők a két modell közül a városnegyed adottságai határozzák meg, hogy melyik alkalmazható jobban a jelenség leírására.

A budapesti társadalmi-gazdasági, lakáspiaci változások felvázolására elsősorban a kínálat által dominált modellt alkalmazhatjuk, mivel a lakáspiaci magántulajdon dominanciája elsősorban az érték rész kialakulásának kedvez, a társadalom tőkeszegénysége pedig nem teszi lehetővé a keresleti oldal által irányított lakáspiaci folyamatok kibontakozását.

## 5. A dzsentrifikáció keretfeltételei a rendszerváltozás előtt Budapesten

Az előző fejezetekben bemutatásra kerültek a dzsentrifikáció fogalmával, mozgatóru-  
góival és hatásaival kapcsolatos elméletek. Részletesebb vizsgálatok nélkül, már az  
elméletek áttanulmányozása során is világossá válik, hogy a Budapesten zajló folya-  
matok meghatározásakor, tipizálásakor nincs egyszerű dolgunk, mivel egyik korábban  
felvázolt sémát sem lehet egyértelműen megfeleltetni a fővárosunkban megfigyelhető  
jelenségekre. Egy ekkora város esetében – főleg ha annak közigazgatási és irányítási  
szerkezetében olyan kétszintűség figyelhető meg, mint Budapesten – nem lepődhetünk  
meg azon sem, hogy a város különböző részein különböző és akár egymásnak ellent-  
mondó folyamatok zajlanak. Annak érdekében, hogy meghatározni és tipizálni tud-  
juk a Budapesten zajló dzsentrifikációs folyamatokat, át kell tekinteniünk a folyamat  
háttéréül szolgáló serkentő, illetve gátló tényezőket és azok időbeli változásait. Eb-  
ben a fejezetben elsősorban azokkal a rendszerváltozás előtti lakáspiaci folyamatokkal  
foglalkozunk, amelyek közvetlen hatást gyakoroltak a rendszerváltozás után kialakuló  
dzsentrifikációra, továbbá amelyek megmagyarázzák a rendszerváltozás előtt kialakult  
szocialista dzsentrifikáció feltételrendszerét. A rendszerváltozás utáni feltételrendszer  
részletes áttekintését a következő fejezet tartalmazza.

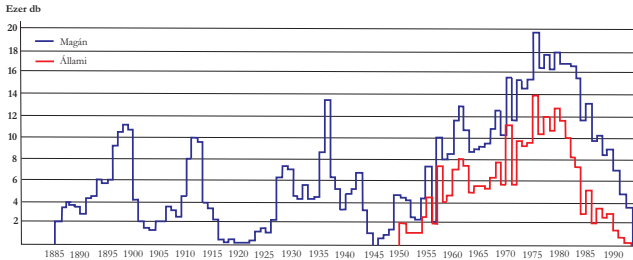
### 5.1. Városfejlődés és lakásépítés

Az 1873-as városegysítéssel létrejött Budapest központját, a mai belvárosi, illetve –  
ahogyan Beluszky–Kovács (1998) meghatározásában szerepel – a belvárosi lakóhely-  
övhöz tartozó kerületek alkották. Az ipari forradalom hatására a 19. század utolsó  
harmada volt a gazdaságfejlődés és – ezzel párhuzamosan – a városfejlődés csúcs idő-  
szaka Budapesten (Kovács 1994). Az extenzív ipari fejlődés jelentős mértékű munkaerő  
keresletet generált, amelynek eredményeként a század utolsó harmadában több mint  
két és félszeresére növekedett a lakosság. A városba áramló munkástömegek számára  
lakóhelyet kellett biztosítani, amelynek következtében intenzív lakásépítkezés indult  
meg (10. ábra). Az építkezés fő fázisa az 1890 és 1910 közötti időszak volt és első-  
sorban a belvárosi területekre koncentráldott. A lakáskörülmények javítása érdekében  
az építkezések során előtérbe került a vezetékes ivóvízellátás, a konyha és fürdőszoba  
kialakítása, valamint a pincelakások megszüntetése.

A századfordulótól egyre növekvő ingatlanspekuláció miatt azonban növekedtek a  
lakásviszonyok területi különbségei is. A minőségi javulás ugyanis elsősorban a nagy  
alapterületű (4 szobás) lakásokra volt jellemző, míg a munkásnegyedek bérkaszárnyáira  
továbbra is az extrém rossz körülmények – 2 szobás lakásban főbérelő, albérelő és ágybérelő



együtt – voltak jellemzőek. A helyzet orvoslására a század elején szociális lakásépítési programokat indítottak, amelyek eredményeként olyan telepek épültek fel, mint a Gyáli-úti telep, vagy a Wekerle-telep. Ezek azonban az alapproblémát nem oldották meg (Kovács–Wiefner 1999).



10. ábra. Az évente épített lakások száma Budapesten 1885–1993 (Kovács 1998a)

A két világháború között lassabb fejlődés volt jellemző a városra és a bevándorló népesség inkább az elővárosi zónában telepedett le, így a lakásépítések súlypontja is áttevődött a belvárosból a külső, illetve városkörnyéki területekre (Kovács 1994). A lakásépítések – közvetlenül a háború után – elsősorban átmeneti, egyszobás szükség-lakásokra koncentráltak a városi munkásnegyedekben. A gazdasági világválság után ismét fellendült a lakásépítkezés, ekkor azonban a családi házas építkezés dominált, amely nem tudta orvosolni az egyre növekvő lakásínséget. Egyre növekedett az albérlők és ágybérlők aránya, valamint a 30-as években megindult a korábban épített lakások állagromlása, mivel a századfordulás ingatlanspekuláció eredményeként eleve rossz minőségű házak és lakások tömegei épültek (Kovács–Wiefner 1999).

A második világháború után a központosított állami berendezkedés a lakáspiacon is éreztette hatását. Közvetlenül a háború után az elsődleges feladat a romok eltakarítása és az újjáépítés volt. A lakások államosításával és a nagy alapterületű lakások több részre bontásával nagy mennyiségű új lakás keletkezett, az 1950-es évek mezőgazdasági kollektivizálása hatására azonban ismét munkát és lakóhelyet kereső tömegek áramlottak a városba.

A lakáshiányra válaszul megindult a külső munkásnegyedekben (pl. Angyalföld) az állami finanszírozású lakótelepek építése, amelyek az 1960-as, '70-es évek központi lakásépítési programjának és a házigyári technológiának köszönhetően több tízezer lakás építését eredményezték. A lakásépítési konjunktúrának azonban az 1980-as években bekövetkező recesszió és a szocializmus felszínre törő válsága véget vetett. A lakásépí-

tés terén egyre mélyülő szubvenció<sup>9</sup>, valamint a lakáspiacon jelentkező gazdasági deficit egyre kevésbé volt fenntartható, mivel a központosított állami berendezkedés mesterségesen alacsonyan tartotta a lakbéreket (a háború előtti lakberek 30%-a (Hegedüs–Tosics 1981). A lakások, lakóházak fenntartásához egyre nagyobb arányú állami támogatás volt szükséges, a karbantartási és felújítási munkálatokat pedig nem lehetett már a többször megemelt lakbérékből sem fedezni.

A gazdasági liberalizáció eredményeként a már korábban is duálisan működő lakáspiac<sup>10</sup> mellett a gazdaság terén is kialakult egy dualitás, az állami (első) gazdaság mellett ugyanis kialakult a magán- (második) gazdaság. A gazdasági recesszió következtében az állam egyre inkább kivonult a lakásépítésből, így a második gazdaság megerősödése révén a magánlakás-építkezések kerültek előtérbe, amely továbbra sem oldotta meg a mennyiségi és minőségi lakáshiányt és továbbra is maradt a központi, állami tervezési-, elosztási rendszer (Szelényi 1990b).

Mivel a lakásépítkezések a szocialista korszakban többnyire a városperemi szabad területeken történtek, az alacsonyan tartott lakbérékből pedig az épületfenntartás is nehezen volt megoldható, a belvárosi területek állagromlása tovább folytatódott. Tervszerű felújítások nem voltak napirenden, pusztán néhány mintaprojekt (homlokzatfelújítás, műemlékfelújítás stb.) valósult meg. Az 1970-es évek elején ugyan elindult a leromlott épületek lebontása és helyükre új épületek építése a belvárosi területeken is, az erős lakossági ellenállás, valamint a magas költségek miatt azonban ez a projekt hamar abba is maradt.

A központi vezetés által megszabott városfejlesztési irányok mellett azonban a lakáspiac sajátos működési mechanizmusa és a társadalom lakásmobilitása is erőteljesen befolyásolta a városok, városrészek fejlődését. A következőkben azt tekintjük át, hogy ez a két tényező milyen formában működött a rendszerváltozás előtt, mivel alapvetően meghatározták a rendszerváltozás utáni folyamatokat is.

## 5.2. A lakáspiac működési mechanizmusa és lakásmobilitás 1990 előtt

Az 1990 előtti, ún. kelet-európai lakásmodell alapja – ahogyan ezt az előzőekben már említettük – az volt, hogy az állam kezében tartotta a lakásszektornak mind a keresleti, mind a kínálati oldalát, valamint nem engedte, hogy a szabadpiaci mechanizmusok kialakuljanak és integráló mechanizmusként működjenek (Hegedüs–Tosics 1998).

Alapvető jellemzői voltak ennek a modellnek a „luxuslakás-ellenes” intézkedések; a „zárt városok” politikája; „az egy család egy lakás” elve; valamint az állandósuló

<sup>9</sup>A mélyszubvencionált lakáspiacon nagyon magas a költségvetési hozzájárulásból épített lakások aránya (Hegedüs–Tosics 1981).

<sup>10</sup>A városi lakások piacán a központosított, piaci viszonyoktól mentes állami berendezkedés volt a jellemző. A családiházak építkezések terén azonban továbbéltek a piaci mechanizmusok.

épitőanyaghiány a magánszektorban. A lakáspolitikát a lakásellátást az állam feladatként deklarálta, amelynek eredményeként a magánérs lakásépítkezések lényegében megszűntek, illetve csak a vidéki térségekben maradtak fent családiházias építkezés formájában és mint „második” lakáspiac működtek. Ennek létét a rendszer „repedései” magyarázzák, amelyek lehetőséget adtak olyan „rendszeridegen” mechanizmusok állandósulására, mint például az állami tulajdonban lévő lakások magánszemélyek közti cseréje; az „elszivárgott” építőanyagok fekete piaca; az illegális építkezések; az építőmunkások „hétvégi” alkalmazása; a telkek névleges ára stb. Ugyanakkor ezek a folyamatok nem voltak képesek valódi piaci visszacsatolási mechanizmusok tartós működtetésére, mivel az állami gazdaságpolitika nem hagyta, hogy dominánssá váljanak.

Az állandó lakáshiány, a magas szubvenció miatt a lakásköltségek implicit támogatása nem kényszerítette ki az alacsonyabb jövedelmű háztartások kisebb, illetve rosszabb lakásba költözését. Az új lakásokat új háztartások foglalták el, a már lakásra talált háztartások számára pedig hiányzott a újabb lakás keresésére, így folyamatos gátló tényezők léptek fel a filtráció ellen, megmerevedett a lakáspiac. A lakásmobilitásban résztvevők között ugyanakkor kialakult egy kétfázisos mobilitási lánc („dupla mobilitás”), amelynek – társadalmi státusztól függően – három végcélja volt:

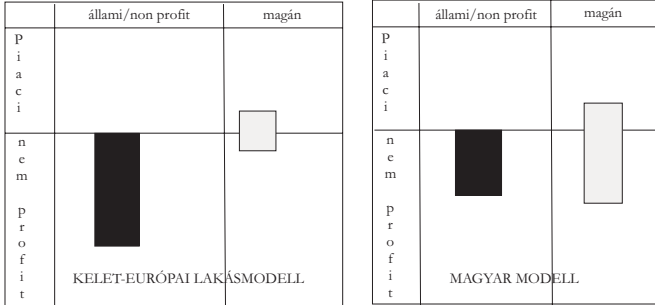
1. a magasabb jövedelmű rétegek a budai szuburbán területek irányába mozogtak, ahol felépíthették saját házukat kellemes lakókörnyezetben;
2. az alacsonyabb jövedelmű rétegek a kevésbé tőkeigényes szuburbán területek irányába (az agglomeráció keleti, déli települései pl. Kerepes, Kistarcsa, Nagytarcsa, Vecsés, Gyál stb.) mozogtak, ahol kevésbé igényes környezetben ugyan, de felépíthették saját házukat;
3. a foglalkozási hierarchia közepén elhelyezkedő társadalmi csoportok pedig a belváros irányába mozogtak, mivel itt nagyobb alapterületű lakásokra tudtak szert tenni és jobban élvezhették a városi életstílus előnyeit (Hegedüs–Tosics 1991).

A kívánt lakásigény eléréséhez az „ugródeszkát” az újonnan épített lakótelepek adták. A családok igyekeztek átmenetileg itt lakáshoz jutni, mivel a mélyszubvenció következtében így nyílt lehetőségük megteremteni azt a financiális bázist, amely a további lakásmobilitáshoz szükséges volt (Hegedüs–Tosics 1991).

Összefoglalva azt mondhatjuk, hogy 1990 előtt egy olyan merev, alacsony lakásmobilitást előidéző lakáspiaci modell<sup>11</sup> létezett, amelyben az állami szektor játszott a domináns szerepet. Ettől a modelltől az 1980-as években fokozatosan eltávolodott a magyar lakásrendszer, mivel megjelent abban egy szűk piaci és egy egyre bővülő nem

<sup>11</sup>Ez a modell számos tekintetben valamennyi kelet-európai országára igaz.

piaci magánszektor (saját kivitelezésben megvalósult ún. kalákás építkezés), amely az állami szektor mellett a másodlagos, félpiaci mechanizmusok kibontakozását eredményezte (11. ábra) (Hegedüs–Tosics 1998).



11. ábra. A kelet-európai és a magyar lakásmodell (Hegedüs–Tosics 1998)

A lakásrendszer említett átalakulása jelentős változásokat hozott a lakásépítési és forgalmazási piacon is. Az OTP ugyanis belépett és egyre nagyobb teret foglalt el a lakásfinanszírozás terén, amely hozzájárult a belső területek iránti kereslet növekedéséhez. Az OTP sajátos ár- és telekpolitikát folytatott, amelynek lényege, hogy minden vevő számára átlagos árat biztosított a telek fekvésétől és a lakások építési költségétől függetlenül. Ez megnövelte a keresletet és ezzel együtt versenyt generált a magasabb értékű, elsősorban belvárosi ingatlanok iránt, amelyet a magasabb jövedelmű rétegek könnyedén meg tudtak szerezni.

Az építkezési projektek finanszírozása során szintén nagy szerepet kaptak a magasabb jövedelmű társadalmi csoportok, mivel csak az ő pénzügyi támogatásukkal tudta finanszírozni az OTP a saját lakásépítési projektjeit (az árgarancia ugyanis deficitet eredményezett). A pénzügyi támogatásért cserébe a magas jövedelmű rétegek áron alul jutottak belvárosi ingatlanokhoz, amely a dzsentrifikáció folyamatának elindulását eredményezte a 1980-es években (Hegedüs–Tosics 1991).

### 5.3. Dzsentrifikáció a szocializmusban

Az előző elemzésekből láthattuk, hogy a szocialista időszak legfőbb jellemzői a lakáspiaci mechanizmusokat és a mobilitási viszonyokat tekintve a következők voltak (Cséfalvay–Pomázi 1990):

- központi, mélyszubvencionált állami tervezési-elosztási rendszer;
- államilag monopolizált lakás piac;

- a szabad lakás piac hiánya, korlátozott „második” lakás piac;
- a lakástermelés monopolizálásából adódó és folyamatosan újratermelődni mennyiségi és minőségi lakáshiány;
- társadalmi és területi mobilitás lefékeződése;
- marginalizált csoportok mobilitásképtelensége, illetve privilegizált csoportok fokozott mobilitása.

Az alacsony lakás mobilitás és -filtráció ellenére az elővárosi övezet mellett a belvárosi területek is mind keresleti, mind kínálati szempontból a mobilitás egyik potenciális irányává váltak a szocialista viszonyok között. A mobilis társadalmi csoportoknak ugyanis – a nyugati rendszerekkel ellentétben – nem volt lehetőségük és eszközük arra, hogy a tervezési folyamatokat befolyásolják, így nagy mennyiségben uniformizált, funkcionalista, kis alapterületű lakások épültek a házigyári technológia eredményeként. A „dupla mobilitás” legfőbb motiváló tényezője pedig a lakásméret volt (Szelényi 1990b; Hegedüs–Tosics 1991).

A fentiek mellett láthattuk azt is, hogy az állam egyre kevésbé tudta önállóan finanszírozni a lakásépítést, amelynek eredményeként lazult az állami monopólium és a központi tervezési-elosztási rendszer befolyása és egyre nagyobb teret kapott az OTP, mint fél-piaci beruházó.

A belvárosi állagromlásának egyre fokozódása, az újonnan jelentkező mobilitási irányok, valamint az OTP lakás piacon való megjelenése együttesen a szocialista viszonyok között elindított a belvárosi területeken egy, a dzsentrifikációhoz hasonló folyamatot.

Az 1980-as években a VII. kerületben (Erzsébetvárosban) kidolgozták és útjára indították az első városrehabilitációs programot. A program célja az volt, hogy a területen a lakások műszaki felújításával nagyobb alapterületű és magasabb komfortfokozatú lakásokat alakítsanak ki, ezzel együtt a helyi társadalom demográfiai és szociális szerkezetét felfrissüljön. Az eredeti tervekben az épülettömb-struktúra radikális átépítése is szerepelt, amely a lakásállomány jelentős csökkenésével járt volna, ez azonban a minőségi lakáshiány időszakában elfogadhatatlan volt, ezért az alapkonceptió csak részben valósult meg (Kovács 2005a).

A tömbrehabilitációt az Ingatlankezelő Vállalat (IKV) irányította és a „ciklusos rehabilitáció” sémáját követte. Tömbrehabilitáció révén a beavatkozások minimális egysége a lakótömb (utcák által határolt házcsoport) volt, a ciklusosság lényege pedig abban állt, hogy a folyamatosan felújításra kerülő tömbökből a lakók a már felújított tömbökbe költöznek. Ez a módszer azt feltételezte, hogy az első tömb lakóinak végleg el kell hagyniuk lakásaikat. Ezt a szerepet a 15-ös lakótömb töltötte be, ezért ebben a tömbben az eredeti rehabilitációs célok és elképzelések szinte maradéktalanul

teljesülhettek. A kiűrtés során a lakosok, bérlők két lehetőség közül választhattak: 1) elköltöztek a Budapest külső részén épült lakótelepek lakásaiba; 2) elköltöztek egy másik bérlakásba Budapest egyéb területén. A felújított és átalakított új lakások kiosztása több csatornán keresztül, ellenőrzött módon történt. A lakások 70%-át a rehabilitációt végző iroda osztotta szét azok között, akik a jövőben tervezett rehabilitációs tömbökben laktak és viselni tudták a megnövekedett lakbérrel járó terheket, illetve az iroda menedzseri rétegéhez közel álltak. A lakások 20%-át az IKV osztotta szét azok között a városlistán szereplő családok között, akik nem feltétlenül magasabb jövedelemmel, de magasabb társadalmi státusszal rendelkeztek. A lakások maradék 10%-át pedig az időközben a finanszírozásba bekapcsolódott Honvédelmi Minisztérium osztotta ki saját, titkos preferenciái alapján (Hegedüs–Tosics 1991).

A kontrollált lakáskiutalásnak köszönhetően a 15-ös tömbben növekedett a társadalmi státusz, mivel minden negyedik családfő az értelmiséghez tartozott, ugyanakkor ezzel együtt növekedett az átlagos életkor is, mivel átlagosan öt családfőből kettő 55 év feletti volt a felmérések szerint (8., 9. táblázat). Összességében tehát a bel-budaihoz hasonló demográfiai jellemzőkkel bírt a tömb.

8. táblázat. **A 15-ös tömb korösszetétele összehasonlítva a bel-budai és belső-pesti területekkel** (Hegedüs–Tosics 1991)

A családfő életkora	15-ös tömb (1988)	Belső-Pest (1974)	Bel-Buda (1976)
-29	6,9	15	11
30-39	26,9	14	14
40-54	26,2	36	33
55-69	24,6	25	27
70-	15,4	10	15

9. táblázat. **A 15-ös tömb társadalmi összetétele összehasonlítva a bel-budai és belső-pesti területekkel** (Hegedüs–Tosics 1991)

A családfő foglalkozása	15-ös tömb (1988)	Belső-Pest (1974)	Bel-Buda (1976)
Betanított munkás	4,9	5	3
Szakmunkás	16,9	16	10
Irodista	10,6	28	23
Értelmiségi	26,0	11	23
Nyugdíjas	40,8	21	37
Egyéb	0,8	3	4

A rehabilitáció eredményeként az alacsonyabb társadalmi státuszú rétegek elköltözésével megnőtt a középosztályhoz tartozó háztartások aránya, akik többsége azonban inkább az idősebb korosztályba tartozott. A társadalmi státusznövekedést tekintve mindenképpen a rehabilitáció következtében lejátszódó dzsentrifikációs folyamatról beszélhetünk, ugyanakkor ez a folyamat nem piaci, hanem az állam által erőteljesen kontrollált viszonyok között zajlott le. A két aspektus egy fogalomba való illesztésével született meg az *irányított vagy szocialista dzsentrifikáció* fogalma (Hegedüs–Tosics 1991; Cséfalvay–Pomázi 1990).

Az erzsébetvárosi mintaprojekt gazdasági szempontból sem volt túl sikeres, mivel a költségtényezők alig maradtak el az új lakásépítések fajlagos költségeitől, így a döntéshozók túlságosan pazarlónak ítélték meg ezt a beavatkozási formát. Ennek ellenére 1986-ban elkészült „Budapest belső kerületeinek rehabilitációs koncepciója”, amely kijelölte a beavatkozás szervezeti kereteit és eszközrendszerét, valamint több száz lakótömb és több mint százezer lakás felújítását tűzte ki célul 2015-ig, ötéves tervek formájában. A Középső-Ferencvárosban nagy lendülettel és sikerrel folytak is városfelújítási tevékenységek, amelyben azonban a rendszerváltozás megtorpanást hozott. Az eredetileg tervezett tizenkét tömb helyett csak három tömb készült el, amikor finanszírozás hiányában a munkálatokat le kellett állítani. A kerület vezetés azonban a program folytatása mellett foglalt állást, aminek finanszírozási háttere 1992-ben realizálódott és ismét megindulhattak a rehabilitációs munkálatok. A program eredményeként mára több mint 3000 új lakás épült a városnegyedben, amelyeket elsősorban magasabb társadalmi státuszú családok vásároltak meg (Egedy et al. 2002; Kovács 2005a; Egedy 2006).

## 6. A dzsentrifikáció keretfeltételei a rendszerváltozás után Budapesten

### 6.1. A politikai viszonyok átalakulása és hatása a városfejlődésre

#### 6.1.1. A politikai irányítási rendszer változása

A rendszerváltozás az irányítási rendszerben alapvető változást hozott. A korábbi központosított, minden az állam által meghatározott rendben történő döntési mechanizmus helyett a decentralizáció vált jellemzővé. A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény értelmében minden község, város, a főváros és kerületei, valamint a megye saját önkormányzatot hozhatott létre, amely a feladat- és hatáskörébe tartozó helyi érdekű közügyekben ettől kezdve önállóan járt el. A törvény – összhangban az ún. „fővárosi törvénnyel” (1991. évi XXIV. törvény) – a fővároson belül kétszintű önkormányzat létrehozását írta elő, amelynek következtében Budapest területén a Fővárosi Önkormányzat mellett minden kerület létrehozta saját önkormányzatát, ezzel további 22, majd Soroksár önállósodásával 23 önkormányzat jött létre, amelyek azonos jogkörökkel és mellérendelt viszonyban állnak egymással (Beluszky 1992). Az első pillanatra demokratikusnak tűnő megoldás a gyakorlatban azonban számos buktatót rejtett magában, amelynek eredményeként, az önkormányzatok érdekellentéte miatt a programok megvalósítása és a beruházások kivitelezése egyre nehezebben működött a fővárosban. A problémák orvoslására az önkormányzati törvény több ízben módosult, amely módosítások azonban nem oldották meg a jogkörök ütközéséből származó alapproblémát (Dövényi–Knabe 2006).

Jelenleg a Fővárosi Önkormányzat hatásköre a város egészére kiterjedő fejlesztési és rendezési tervek kidolgozása és megvalósítása, amelyhez alkalmazkodni kell a kerületi tervek kidolgozásakor és megvalósításakor. Ez azonban önmagában még nem nyújt garanciát arra, hogy a fővárosi fejlesztési és rendezési tervek megvalósítását ne hátráltathatnák, vagy hiúsíthatnák meg a kerületi önkormányzatok (Földi 2006).

Mivel minden kerületi önkormányzat a fővárostól teljesen függetlenül működik, több probléma is jellemző ma a budapesti viszonyokra (Dövényi–Knabe 2007). Az egyik ilyen problémakör az 1950-ben Budapesthez csatolt mai peremkerületek folyamatos önállósodási törekvései, mivel ezen települések népességszámuk és funkciójuk alapján méltán tarthatnának igényt az elszakadás után a megyei jogú városi rangra. Az önállósodás jóváhagyásához azonban országgyűlési határozat szükséges.

További problémát jelentenek a politikai konfliktusok (Beluszky 1992). A főváros élén, az első választások óta hagyományosan liberális főpolgármester áll, amely sok eset-



ben konfliktust jelent az állami kormányzattal, illetve a kerületekkel szemben, amelyek élen elsősorban bal-, illetve jobboldali politikuskok állnak.

A politikai szembenállás és széttagoltság immáron 20 évre visszatekintő állandósulása a város társadalmi-gazdasági folyamatainak sem kedvez. A felvázolt körülmények között ugyanis csak nagy nehézségek árán lehetséges (ha ugyan lehetséges) összefüggő, több kerületre kiterjedő, társadalmi-gazdasági értelemben véve hasonlóan rossz helyzetben levő területek problémáinak megoldása. Ilyen terület például a rozsdaovezet, vagy a történelmi városnegyedek egykori bérlakásainak felújítása, amelynek hátráltató tényezői között a rendszerváltozás után felgyorsuló lakásprivatizáció jelenti a legnagyobb gátat.

### **6.1.2. A lakáspolitikai változása**

A politikai irányítási rendszer változása a lakáspolitikára is kihatással volt, amelynek legfontosabb lépése a magánosítás volt. Jóllehet a magánosítás már jóval a rendszerváltozás előtt, 1969-ben lehetővé vált, alacsony szinten maradt, mivel a 32/1969. számú kormányrendelet értelmében a 12 lakásosnál kisebb házak lakásait lehetett csak privatizálni. Ennek megfelelően elsősorban az állami- és pártfunkcionáriusok élvezhették ki a rendelet adta lehetőségeket és a budai zöldövezet nagypolgári villáinak lakásai kerültek magánkézbe.

A 12 lakásosnál kisebb házakat meghatározó korlátozás 1983-ban megszűnt, így elvben a tömeges privatizáció is lehetővé vált, ennek ellenére 1988-ig igen alacsony szinten maradt annak mértéke, a lakásállomány kevesebb mint 2%-a került magánkézbe Budapesten.

1988-tól azonban a tanácsok/önkormányzatok a területükön található bérlakásokkal szabadabban rendelkezettek, így fellendült a privatizáció, amelynek során a legtöbb lakást kedvezményesen lehetett megvásárolni többféle konstrukcióban.

Amennyiben a megelőző tizenöt évben nem részesült felújításban az épület, vételárként a lakás forgalmi értékének 15%-át tekintették. A teljes árat nem kellett egy összegben kifizetni, hanem annak csak 10%-át, a maradékot pedig 35 évi részletben, kedvező kamatozással törleszthette a vevő. Egyösszegű fizetés esetén azonban a 10%-on felüli részre további 40%-os kedvezményt kaptak a vásárlók. Azok a bérlők, akik nem kívánták megvenni lakásukat, határozatlan időre továbbra is meghosszabbíthaták a bérleti jogviszonyukat (Tosics 2005). Mivel nem álltak rendelkezésre megfelelő információk a tényleges piaci árakról, meglehetősen alacsony, „szakértői becslésen” alapuló áron keltek el az ingatlanok, a kedvezmények miatt pedig csupán az üresen álló lakásokat lehetett a piaci árhoz közelítő áron értékesíteni. A lakások, házak eredeti tulajdonosoknak való visszajuttatása, a restitúció, nem volt napirenden. Azok csupán

maximum 5 millió forint értékben kárpótlási jegyeket kaphattak, de bérházait nem kaphatták vissza (Kovács–Wießner 1999).

A közigazgatási reform eredményeként a kerületek 1990 végén felfüggesztették a privatizációt és elkészítették azoknak az épületeknek a listáját, amelyek valamilyen oknál fogva később is elidegenítési tilalom alá kellett, hogy essenek. A lista összeállításánál a kerület privatizációs stratégiája, a műemléki szempontok, a fizikai állapot, a lakosok vásárlási hajlandósága stb. játszották a fő szerepet (Kovács–Wießner 1999). A privatizációs stratégia pedig a legtöbb kerületben a lakásoktól, és így az önkormányzati költségvetés kiadásaitól való megszabadulást jelentette. Így 1991 közepétől ismét megindulhatott a privatizáció a korábbiaknál már realisabb árakkal és gyorsabb ütemben (Kovács 1989; Kovács 1998a).

1994-től azonban – a privatizáció lezárása érdekében – megváltozott a törvényi szabályozás és minden lakónak nyilatkoznia kellett egy éven belül, hogy meg kívánja-e venni az általa bérelt lakást. A privatizáció alól csupán a műemléképületek és a bontásra ítélt épületek képeztek kivételt. Az új szabályozás szerint, amennyiben a lakos maga kérte az általa bérelt lakás megvásárlását, abban az esetben lehetőséget kellett neki biztosítani erre. Amennyiben a lakó nem kívánta megvásárolni lakását, egy átmeneti idő lejártá után a kerület szabadon rendelkezhetett a lakás értékesítéséről. Amennyiben a lakás egy harmadik személynek került értékesítésre, a benne lakónak ki kellett költöznie, a kerültnek pedig kötelessége volt három cserelakást neki felajánlani, amely közül köteles volt egyet választani (Kovács–Wießner 1999). Ezzel a változtatással a kerületek lehetőséget kaptak a privatizáció befolyásolására, annak érdekében, hogy bizonyos felújításra szánt épületeket kivonjanak a privatizáció alól.

### 6.1.3. A városrehabilitációs politika

A rendszerváltozás után kialakuló kétszintű önkormányzati rendszer, valamint a lakáspolitikai elemei több szempontból is hátráltatták a városrehabilitációs intézkedéseket Budapesten. A lakásállomány nagy részének magánkézbe adásával ugyanis a lakásállomány új tulajdonoshoz jutott ugyan, az új tulajdonosok azonban nem rendelkeztek elég tőkével ahhoz, hogy áron alul megvásárolt lakásaikat felújítsák, korszerűsítsék, a kerületek ugyanakkor elvesztették hatás- és jogkörüket az egykori bérházak és bérlakások felújítása terén.

Mivel a kerületi önkormányzati rendszer létrejötte teljes önállóságot biztosított az önkormányzati bérlakások értékesítése terén is, kerületenként más-más helyzet alakult ki. Míg Terézvárosban eladták a lakások 90%-át, a Ferencvárosban és Józsefvárosban a lakások több mint 40%-a továbbra is kerületi tulajdonban maradt. A lakásállomány immáron száz éve tartó folyamatos romlása ugyanakkor azonnali cselekvést igényelt,

mivel a kerületek forrás és eszközrendszer hiányában önmagunkban nem voltak képesek megoldani az egész város szempontjából kulcsfontosságú kérdést, így a főváros feladatává vált a városrehabilitáció kereteit kidolgozni.

Jóllehet a főváros Általános Rendezési Tervét a Fővárosi Tanács közvetlenül a rendszerváltozás előtt, 1989-ben fogadta el, az új közigazgatási berendezkedés azonban szükségessé tette ezen terv felülvizsgálatát. A Fővárosi Közgyűlés 1997-ben fogadta el az új rendezési tervet, amely már kiemelt jelentőséget tulajdonított a városfelújítás problémakörének és ezen belül is a lakó- és barnaövezetek rehabilitációjának. Olyannyira, hogy 1997-ben létrehozták az ÁRT városrehabilitációs alprogramját. Mivel az ÁRT a város egészére kiterjed, a városrehabilitáció értelmezése is kiszélesedett. Nem pusztán a belső városrészek felújítását értették már rajta a városvezetők, hanem az egykori ipari területek újrahaznosítását, valamint a lakótelepek felújítását is (Kovács 2005a).

A rendezési terv felülvizsgálatával párhuzamosan zajlott a városrehabilitáció jogi, pénzügyi és szervezeti feltételrendszerének kidolgozása is, amelynek eredményeként 1994-ben megszületett a Fővárosi Városrehabilitációs Keret pályázati rendszerét szabályozó rendelet. Ezen rendelet megalkotása adta a lendületet a kerületeknek saját városrehabilitációs stratégiáik kidolgozására és megvalósítására.

A városrehabilitáció szélesebb értelmezése azt is világossá tette, hogy a városfelújítás problémaköre az egész város szempontjából fontos, megoldandó kérdés. Ennek megfelelően annak finanszírozása a főváros feladata is, nem kizárólag a kerületeké. A szabályozás értelmében, ha a kerület rendelkezik saját rehabilitációs stratégiával, konkrét kijelölt akcióterülettel, illetve befizette a helyi lakásprivatizációból befolyt összeg 50%-át a fővárosnál erre a célra elkülönített városrehabilitációs alapba, a főváros a költségek 50%-ával hozzájárul a lakóházfelújításhoz.

1997-ben elfogadásra került Budapest Városrehabilitációs Programja<sup>12</sup> is, amely az erőforrások koncentrációja érdekében a negatív adottságokkal halmozottan sújtott területeket jelölte ki a városrehabilitáció célterületévé. Így a sűrű beépítésű, belső városrészek mellett az egykori ipari övezet, az átmeneti zóna is a célterületek közé került, továbbá a városi főútvonalak környezete és a kerületek, városrészek központjai is.

A további koncentráció érdekében ezeken a területeken belül további akcióterületek kijelölését kezdeményezte a program, amelyek a városfelújítás magjaként tekinthetők, a kijelölésben pedig a kerületi önkormányzatoknak van kiemelkedő szerepe.

A Városrehabilitációs Keret felhasználására két program, az önkormányzati és a társasházi program került kidolgozásra<sup>13</sup>. Az önkormányzati program esetében az ön-

<sup>12</sup>Budapest Városrehabilitációs Programja szolgáltatta az alapot a 2000-ben elfogadásra került Budapest Városfejlesztési Koncepciójának, valamint a 2005-ben elfogadott Podmaniczky Programnak.

<sup>13</sup>A programot többször felülvizsgálták és az eredmények tükrében változtattak a konstrukciók részletein, de alapvető szerkezeti változtatást nem hajtottak végre a programokban.

kormányzat tulajdonában lévő épületek felújítása finanszírozható, vissza nem térítendő támogatás formájában. A támogatás mértéke eltérő lehet, attól függően, hogy a célterületen belül hol helyezkedik el az épület. A támogatás előfeltétele azonban, hogy a bérlakások eladásából származó bevétel felét be kell fizetni az alapba, ugyanakkor a felújított lakásokat csupán a felújítás után 5 év elteltével van lehetőség elidegeníteni, ellenkező esetben a támogatást vissza kell téríteni.

A társasházi program a városrehabilitációs célterületeken elhelyezkedő 6 lakásosnál nagyobb társasházi közösségek számára nyújt támogatást, amely egyfelől vissza nem térítendő támogatás, másfelől kamatmentes hitel. A vissza nem térítendő támogatás esetében azonban csak akkora összeget lehet igénybe venni, amellyel az illetékes kerületi önkormányzat is támogatja a felújítást.

A látszólag jól kidolgozott támogatási rendszer azonban nem eléggé hatékony, mivel 2005-ig a lakásállomány csupán 2%-át, azt is térben erőteljesen koncentrált módon sikerült felújítani (Kovács 2005a). Amellett a program elsősorban az épületállomány felújítását, átépítését helyezi előtérbe, nem tartja szem előtt a társadalmi érdekeket, a helyi kultúra, illetve hagyományok megőrzését, így a rehabilitált területek lakossága nagymértékben és gyors ütemben kicserélődött. Ennek eredményeként született meg az igény Budapesten a szociális városrehabilitáció eszközrendszerének alkalmazására.

A Fővárosi Önkormányzat 2005-ben döntött a szociális-kulturális városmegújítás célzó városrehabilitációs modellprogramok indításáról. A három kiválasztott modellprogram (VIII. kerület – Magdolna negyed, X. kerület – Bihari út, IX. kerület – Illatos út – Gubacsi út lakótömbje – Dzsumbuj), olyan halmozottan hátrányos helyzetű városrészek megújítását célozzák meg, ahol a társadalmi, gazdasági, környezeti problémák összefüggő városi területeken koncentráltan jelennek meg. A program célja, hogy a folyamat során a társadalmi részvétel fokozásával, a közösségi kezdeményezéseknek teret adva alakítsák újjá a közösségi kapcsolatokat, erősítsék meg a helyi intézményeket a helyi lakosság aktív bevonásával (Alföldi–Czeglédi–Horváth 2007).

## 6.2. A gazdasági átalakulás hatása a városfejlesztésre

### 6.2.1. A gazdasági szerkezetváltás

Magyarország és ezen belül Budapest gazdasági szerkezetváltása már a rendszerváltozás előtt elkezdődött, azt követően pedig erőteljesen felgyorsult. A legszembetűnőbb változás a foglalkozási szerkezetben következett be. Míg 1970-ben az ipari foglalkoztatottak alkották a foglalkoztatottak 54,6%-át, 1990-re már a tercier foglalkozásúak tették ki a foglalkoztatottak 62,6%-át, 2001-re pedig 78,2%-ra nőtt az arányuk. Hasonlóan jelentős változás játszódott le a foglalkoztatottak képzettségi szerkezetében is, mivel 1970-ben még 62% volt a képzetlen és betanított munkások aránya, amely 1990-re 29%-ra csök-

kent le. Azt mondhatjuk tehát, hogy a budapesti gazdaság már az 1980-as években a posztindusztriális fejlődési fázisba lépett, a rendszerváltozás után pedig tovább erősödött ez a folyamat (Kovács 1994). 1992 és 1994 között megduplázódott a magántőke, dinamikusan növekedett a kis- és középvállalkozások aránya. 1992 végére a GNP 35%-át már a magánszektor vállalatai termelték és egyre növekedett a külföldi működő tőke beáramlása. A kelet-közép-európai régióba érkező FDI 2/3-a Magyarországra, annak 60%-a pedig Budapestre érkezett ekkor. A befektetői réteg differenciálódása is megindult, mivel a külföldi befektetők mellett egyre nagyobb számban jelentek meg a hazai vállalkozók és magánszemélyek is, mint fő befektetői szereplők (Tosics 2005).

A városon belül a fő befektetői érdeklődés közvetlenül a rendszerváltozás után a történelmi városrészekre irányult és a city kialakulását serkentette. Ezeken a területeken a lakófunkciót egyre erőteljesebben kiszorították a szolgáltató (irodai, kereskedelmi, pénzügyi stb.) funkciók. Az épületállomány és a gazdasági élet privatizációjának hatására egyre nagyobb kereslet mutatkozott az irodapiacon. Az árliberalizáció, a külföldi vállalatok liberalizációja, a bérleti szabadság hatására a kereskedelemben rövid idő alatt lezajlott az átalakulás, amelynek eredményeként a hagyományos üzletek helyett a modern szolgáltatások nyertek teret (Tosics 2005). A cipészek, vízvezetékserelők, asztalosok helyét átvették a utazási irodák, könyvelőirodák, jogi tanácsadó cégek.

Az átalakulás és az irodapiaci kereslet megnövekedésének eredményeként nőtt az irodahelyiségek bérleti díja is, amely több folyamatot indított el. A kereslet kielégítésére egyrésztől gombamód szaporodni kezdtek az irodaépület-építkezések. A látható konverzió során néhány év leforgása alatt a történelmi városrész üresen álló foghíjtelkeken posztmodern, üveg-acél irodaházak jelentek meg tömegével. A folyamat eleinte spontán módon zajlott, majd miután az önkormányzatok felismerték az üzleti szféra érdeklődését, átfogó revitalizációs programokat (pl. Madách-sétány) hirdettek a legértékesebb területeiken (Kovács 1993). A kereslet kielégítését azonban nem tudta megfelelő ütemben követni a kínálat. Az új irodaházakat elsősorban a tőkeerős, a térségben vezérképviselőt nyitni szándékozó külföldi, illetve multinacionális cégek foglalták el. Az irodaigényeik kielégítését így a kisvállalkozások a frissen privatizált lakások megvásárlásával, illetve bérletével oldották meg (Kovács–Wießner 1996). Egyre több lakást irodai célú hasznosítással közvetlenül a tulajdonostól béreltek, vagy vásároltak meg a vállalkozások, amely a lakóépületek fokozatos funkcióváltását erősítette. A látható konverzió mellett megindult a rejtett konverzió is.

A kereskedelem, azon belül a kiskereskedelem növekedése elindította az 1990-es évek közepétől a bevásárlóközpontok fejlesztését is. A kiskereskedelem a szocializmus alatt mind mennyiségi, mind minőségi tekintetben rendkívül alulfejlett volt, így a rendszerváltozás után robbanásszerűen indult meg a plázák és bevásárlóközpontok fejlesztése, amely egyben a nyugati típusú építészeti stílus megjelenését is eredményezte Buda-

pesten (Dingsdale 1999). Míg az irodaépületek szaporodása a város belső területeire volt jellemző, a bevásárlóközpontok építése elsődlegesen a város külső zónáira koncentráldott, majd a szuburbanizáció erősödésének hatására a városon kívüli, autópálya melletti területekre helyeződött súlypontja.

### 6.2.2. A lakáspiac átalakulása

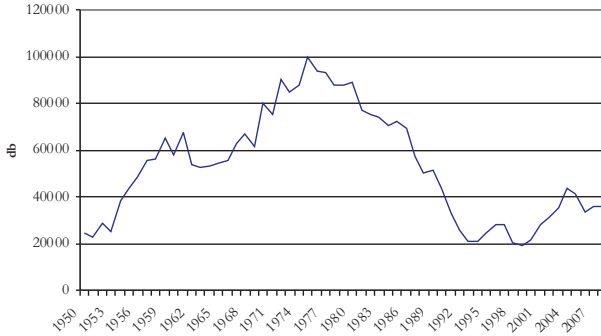
A rendszerváltozással a lakásépítési beruházások és az azokat finanszírozó közreműködők összetétele is jelentősen megváltozott. Az ingatlanforgalmazók többsége ugyanis úgy vélekedett, hogy ebben az időszakban (20-30%-os infláció mellett) nem érdemes lakást építeni, ezért az ingatlanfejlesztésbe kevés tőke áramlott, a politikai-gazdasági rendszerváltozásnak köszönhetően pedig eltűntek a korábbi rendszer főbb lakásépítési formái. Látványosan visszaesett, majd teljesen megszűnt az állami bérlakásépítés, a szocialista korszak városfelújítási törekvései pedig csendben elhaltak (Eppel 2001; Lichtenberger et al 1995).

Vákuum keletkezett az önkormányzatok lakásgazdálkodásában is. A régi módszereket számos önkormányzat elvetette, új elvek és formák azonban még nem alakultak ki. A lakásépítés és -felújítás mértéke rövid idő alatt nagy arányban csökkent mind az állami, mind a magánberuházások körében. Amikor ugyanis a lakásszektor kikerült a korábbi évtizedek védelmet nyújtó elszigeteltségéből és szembe találta magát a piacgazdasági lehetőségekkel, már nem tudta a fejlődés addigi ütemét folytatni (Farkas 1996).

A fent vázolt okok következtében a lakásépítések, lakásberuházások drámai módon visszaestek, amely 1993-ban érte el a mélypontját. Ekkor kevesebb lakás épült Magyarországon, mint az 1950-es évek elején (12. ábra).

A visszaesés mögött alapvető strukturális problémák álltak. A közösségi (állami, önkormányzati, nonprofit) lakásberuházások teljes megszűnése mellett a magánérs lakásépítésen belül eladásra termelő magánszektor beruházásai is visszaestek, mivel a lakásberuházás a magas infláció miatt kockázatos befektetéssé vált. A piac nagyon heterogénné alakult át, a lakásárak széles skálán mozogtak az építőanyagok és a telekárak függvényében, az új piac fejlődésének pedig jelentős akadálya volt a leginkább a lakás-kivitelezés területén kiépült feketegazdaság (Hegedűs 1998).

További gátló tényező volt, hogy a lakáspolitikai hí maradt a rendszerváltozás előtti alapelvekhez, miszerint csak az új lakás építését kell támogatni, nem véve figyelembe azt a tényt, hogy a lakásberuházás nemcsak új lakások építését jelenti, hanem lakásfelújításokat, lakásbővítéseket, lakáskorszerűsítéseket is. A támogatások nagyságának meghatározásakor pedig nem vették figyelembe azt a tényt, hogy a felújítás és bővítés



12. ábra. A lakásépítés volumenének változása Magyarországon 1950-2008 (Lakásstatistikai évkönyv)

sokkal jelentősebb szerepet játszik a lakásszektorban, mint az új lakás építése (Hegedüs 1998; Tosics 2005).

A fordulat a lakáspiacon a '90-es évek végén következett be, amikor a befektetők egyre nagyobb számban kezdtek új lakásokat építeni. Az infláció és a kamatlábak csökkenésével ugyanis egyre többen gondolták úgy, hogy jobban megéri ingatlanba fektetni a pénzt, mint bankban tartani, mivel nagyobb bevételre lehetett számítani az ingatlan el-, illetve kiadásából és annak jövőbeni piaci érték növekedéséből, mint az egyre csökkenő kamatokból.

Nagy hatással volt a piacra az Oroszországot (és közvetve hazánkat is) érintő 1998-as tőzsdeválság is. A kelet-európai tőzsdékre és értékpapírokba vetett hit megrendülésének hatására ugyanis óriási pénzösszegek vándoroltak át az értékpapírpiaconról az ingatlanpiacra.

Ugyancsak fontos bizalomerosztó tényező volt a dinamikusan növekvő magyar gazdaság és a kilátásba helyezett EU csatlakozás. Ez ugyanis bátorította a külföldi befektetőket és egyre többen jelentek meg a hazai ingatlanpiacon. Ezek eredményeként viszonylag gyorsan megnőtt a piaci kereslet és a lakások többségét aránylag gyorsan és magas áron lehetett eladni. A vállalkozói lakásépítők nyilatkozatai szerint 1999-ben kétszer annyi lakást is építhettek volna, hiszen minden nehézség nélkül el lehetett volna adni (Eppel 2001; Törtei 2000).

A lakásépítésekre ugyancsak pozitívan hatott, hogy az építőanyagok ára lassabban emelkedett, mint az új lakások ára, így az építetők nagyobb profitra tudtak szert tenni. A használt lakásokat már nem lehetett az új lakásokhoz közel álló áron eladni,

így a piaci folyamatok következtében a használt lakások ára fajlagosan csökkent, az új lakások ára pedig megnőtt. Ennek eredményeként 25-30%-os különbség alakult ki a lakásárak között az új lakóingatlanok javára (Eppel 2001).

2000 tavaszáig folytatódott az új építésű lakások nagyobb mértékű áremelkedése az építési költségekhez és a telekárakhoz képest. Ez rengeteg új pénzügyi befektetést vonzott az ingatlanpiacra, amelynek köszönhetően Budapesten és környékén az előző évhez képest ötször annyi, elsősorban lakóparkfejlesztési program indult meg.

Azonban nem csak a kínálat, hanem a kereslet is katalizálta a lakáspiacot. Ennek hátterében elsődlegesen a kormány lakáshitelpolitikája állt, amely széles körök előtt nyitotta meg az új és használt lakás vásárlásának lehetőségét. A piaci kamatlábak ugyanis elérték a 15-16%-ot, amely már az átlagemberek számára is hozzáférhető volt, az Otthoneremtő hiteltámogatási program létrehozásával pedig egyéb támogatásokhoz is hozzá lehetett jutni (pl. építési támogatás, állami kamattámogatás, alacsony kamatozású kölcsön, részleges kamattámogatás, felújítási támogatás) (Eppel 2001; Nagygyörgy 2001; Lakáspiac 2001).

Az ezredforduló utáni években állandó hullámzás jellemezte a lakáspiacot attól függően, hogy milyen intézkedések (áfa csökkenés, szja-törvény módosítás) és lehetőségek (pl. különböző devizahitelek, lakáslízing) jelentek meg a piacon (Szepesti 2007; Szepesti 2008). A hangsúly továbbra is az új lakásokon volt, így folyamatosan nőtt a lakásberuházások szintje, de egyre nagyobb teret nyert a használt lakás vásárlás is. A hazai befektetői célnál lakásvásárlás egyre jobban vesztett jelentőségéből, mivel az emberek saját használatra kívántak beruházni, ugyanakkor megjelent a belvárosi piacon egy jelentős külföldi, elsősorban ír és spanyol befektetői réteg is, akik Spanyolország helyett Budapest felé fordultak és lakások százait vásárolták meg befektetési céllal (Szepesti 2005).

### 6.3. A társadalmi átalakulás hatása a városfejlődésre

A rendszerváltozással beköszöntő új gazdasági folyamatok a társadalom szerkezetében is átalakulásokat indítottak el, amelyekben két tényező játszott jelentős szerepet. Az egyik a társadalom gazdasági szerkezetváltozás hatására bekövetkező polarizálódása, a másik a migráció, illetve a migrációs trendek megváltozása. Ezen tényezők ugyanis a társadalmi tér jelentős átalakulását, a szegregáció erősödését eredményezték. Jóllehet Budapesten belül minden városrészben jelentős változásokat figyelhetünk meg, témánk szempontjából a történelmi városrészek játszanak fontos szerepet, így vizsgálatunkban a történelmi városnegyedek társadalmi átalakulására helyezük a hangsúlyt.

A rendszerváltozás után a főváros társadalmát alakító legfontosabb tényező a népesség csökkenése volt, amelyet két tényezőre vezethetünk vissza. Az egyik a társadalom



előregedése és ebből adódóan a népesség természetes fogyása, a másik tényező a vándorlás okozta veszteség.

A főváros népességének fogyása már az 1980-as években elindult, majd az 1990-es években tovább erősödött, mivel a demográfiai tényezők hatására meginduló népességfogyást a pozitív vándorlási különbözet már nem tudta ellensúlyozni (Novotnyé 1998). Olyannyira nem, hogy a szuburbanizáció még fel is erősítette a város népességfogyását, így 1990 és 2001 között 12%-kal, 2001 és 2007 között pedig további 5%-kal volt kevesebb Budapest népessége, így ma 1 702 300 fő lakik fővárosunkban.

A városból kiáramló népesség elsősorban az élhetőbb környezet reményében hagyta el a várost, és a megnövekedett utazási idő ellenére is az agglomerációs gyűrűben telepedett le (Földi 2000). Az élhetőbb környezet elsősorban a tehetősebb, középosztálybeli rétegeket vonzotta, akik főleg az agglomeráció elit övezeteiben telepedtek le (Berényi et al 2008). A gazdasági növekedés hatására megerősödő alsóközép-osztályokhoz tartozó rétegek aránya csak később növekedett meg a városból kiáramlók között, akik – jövedelmi viszonyaiknak köszönhetően – elsősorban a rosszabb infrastrukturális ellátottságú településeket célozták meg (Csanádi–Csizmady 2002).

Jóllehet a szuburbanizációnak köszönhetően még 2006-ban is 1,4 ezrelékes vándorlási veszteséget könyvelhetett el a főváros, nem kizárólag a lakosság kiáramlása volt jellemző folyamat Budapesten, mivel 2007-ben 3,5, 2008-ban pedig 3,9 ezrelékes vándorlási nyereséget mutattak a KSH adatai. A nyereség mögött a korábban megüresedett lakásokba beköltöző újabb társadalmi csoportok megjelenését feltételezhetjük. Jó példa erre 2001 és 2006 viszonylatában a VII. kerület, amely 1,4 ezrelékes vándorlási nyereséget könyvelhetett el az összes kerület között. Tehát a nagymértékű lakosságcsökkenés mellett – elsősorban a történelmi városrészekben – egy lakosságcsere is zajlott, amely során a leromló városnegyedekben megnövekedett a hátrányos helyzetűek és főként a cigány etnikumhoz tartozók aránya (Ladányi–Széleányi 1999). Ezt erősítik meg a 2001-es adatok is, amelyek szerint a városrendezési körzetek közül 354-ben egyáltalán nem volt magát romának valló személy, a többi városrendezési körzet közül azonban Újpest délkeleti részein, a Keleti pályaudvar környékén, a VIII-IX. kerület középső és Pesterzsébet családi házas beépítésű részein nagyobb arányban fordul elő a cigányság (Berényi–Zábrádi 2006).

Az elvándorlás csökkenése és pozitívvá válása hatásaként a társadalom előregedésével sem kell már a fővárosban számolni, mivel a migrációban – mobilitásuk révén – elsősorban a fiatalabb korosztályok vesznek részt. A társadalom idős korszerkezete alapvetően az egész városra jellemző, a 60 éven felüliek aránya azonban folyamatosan csökken. 2001-ben még 21,8%, a történelmi városrészekben pedig ezt meghaladóan 25,5% volt ez az érték, amely 2007-re lecsökkent 18%, illetve 22%-ra.

A demográfiai és népmozgalmi tényezők mellett a piacgazdasági átmenet is jelentős polarizációt eredményezett a társadalomban, elsősorban a jövedelmek szóródása révén. Megjelent ugyanis a munkaerőpiacon egy magasan kvalifikált, jól fizetett, menedzseri réteg, miközben széles tömegek rekesztődtek ki ugyanarról a munkaerőpiacról használható és bizonyítható tudás hiányában (Kovács 2007). Ennek következtében például közvetlenül a rendszerváltás után 1993-ban Budapesten is 6,5%-ra szökkent fel a munkanélküliségi ráta értéke. 2007-ben 2,8% volt ez az érték, amely jelentősen elmarad az ország 8,1%-os átlagától.

A munkanélküli csoportok közül a leginkább veszélyeztetettek a fiatalok, azon belül is az iskolaelhagyók, valamint az idősebbek közül a szakképzettséggel nem rendelkezők, akik között igen magas arányban vannak a cigányság tagjai, amely a szegregációs jelenségével párosulva egyes városrészek leszakadásához vezethet (Kovács 1998b).

Az utóbbi években a különböző városfelújítási és -rehabilitációs tevékenységeknek köszönhetően mind a korszerkezeti, mind a szegregációs terén is változás indult el. A pontszerűen meginduló fejlesztések hatására egy pozitív irányú népességcsere indult meg a történelmi városnegyedekben, amelynek eredményeként az 1990-ben még 28,6%-ot kitevő 60 év felettek aránya 2001-re 25,8%-ra, 2007-re pedig 20,6%-ra csökkent. A korszerkezet fiatalodásával párhuzamosan a képzettségi szerkezet is egyre inkább a magasan kvalifikált rétegek irányába tolódott el (Kovács 2007).

#### 6.4. A rendszerváltozás utáni folyamatok hatása a dzsentrifikációra

A dzsentrifikáció folyamata tehát az 1990-es évek első felében a rendszerváltozás ellenére sem tudott elindulni, mivel sem keresleti, sem kínálati oldalon nem alakultak ki a szükséges keretfeltételek. A nagyfokú irodapiaci kereslet és a lakáspiaci befektetések magas kockázata hátráltatta az új lakóépületek építését és a meglévő épületek felújítását, így kínálati alapon nem tudott bekövetkezni a területek értéknövekedése. A keresleti oldalon jelentkező tőkehiány szintén gátolta a lakásmobilitást, amely egyébként a dzsentrifikáció megindulása irányába hathatott volna. Kizárólag az V. kerületből kiinduló city-funkció terjeszkedése vezetett el ahhoz, hogy Prágához hasonló módon, a kereskedelmi üzleteken keresztül induljon el valamiféle területi imázsváltás és társadalmi átalakulás (Sýkora 2005).

A fent említett tényezők és keretfeltételek nem gátolták meg, csak időben eltolták a folyamat budapesti megjelenését, mivel a rendszerváltozás után meginduló társadalmi-gazdasági átalakulás az évtized végére olyan új feltételeket teremtett mind a keresleti, mind a kínálati oldalon, amely már lehetőséget kínált a dzsentrifikációs folyamat kibontakozására.

Mind a keresleti, mind a kínálati oldal működésére erőteljesen hatott az évtized végére megszilárduló piacgazdaság, az egyre nagyobb számban megjelenő kedvezményes banki hitel, továbbá a lakásvásárlást támogató egyéb állami intézkedések. Ezek a tényezők ugyanis egyrészt növelték a tőkeerős keresletet, másrészt a befektetési hajlandóságot a lakáspiacon, mivel egyre több befektető látott potenciális profit-lehetőséget – az iroda és kereskedelmi ingatlanok mellett – a lakáspiaci beruházásokban.

A folyamatok eredményeként azonban nem kizárólag az új lakásépítés lehetősége virágzott fel, hanem egyre nagyobb lehetőség nyílt a városrehabilitációs tevékenységek és ezen keresztül a belső városrészek felújítására, revitalizálására is. A történelmi városrész több kerületében meginduló programok előkészítették a területeket a befektetőknek, akik egyre nagyobb arányban jelentek meg ezekben a negyedekben is. Megjelenésük elsősorban az ingatlanpiaci kínálat változását eredményezte, amely csakhamar maga után vonta a társadalmi kereslet növekedését is.

A gazdaság szervezetváltozás következményeként a keresleti preferenciák is megváltoztak a társadalomban, amelyek a keresleti oldal által gerjesztett folyamatokat is elindították. A több oldalról meginduló változások fokozatosan – mind fizikai, mind társadalmi, mind funkcionális tekintetben – elkezdték átformálni a történelmi városrészeket.

## 7. A kiválasztott mintaterületek dzsentrifkációs szempontú vizsgálata

### 7.1. Belső-Terézváros

#### 7.1.1. Belső-Terézváros általános jellemzése

Terézváros Budapest VI. kerülete. 2,38 km<sup>2</sup>-es területével Erzsébetváros után a második legkisebb kerület a városban. Lakossága a 2001-es népszámlálás adatai szerint 43.395 fő volt. A belső-terézvárosi mintaterületen lakott a kerület lakosságának 16,5%-a, akik a kerület háztartásainak 17,3%-át alkották (10. táblázat).

10. táblázat. Terézváros és a mintaterület néhány jellemző adata

	Terézváros		Mintaterület	
		%		%
Népesség (fő)	43 395	100,0	7 178	16,5
0-14 évesek	4 686	10,8	6 32	8,8
15-39 évesek	16 193	37,3	2 455	34,2
40-59 évesek	11 472	26,4	1 929	26,8
60 év feletti	11 044	24,4	2 162	30,1
Felsőfokú végz.	8 710	20,0	1 663	23,1
0-7 ált. isk. végz.	2 784	6,4	508	7,0
Háztartások száma	21 812		3 775	17,3
Egyszemélyes házt.	9 895	45,3	1 773	46,9
5-x személyes házt.	769	3,5	117	3,1
Lakóházak száma	1 122		225	20,0
Földszintes lakóházak	30	2,6	3	1,3
Lakások száma	21 179		3 730	17,6
Önkormányzati bérlakások	2 933	13,8	511	13,7
1919 előtt ép. lakások	19 471	91,9	3 295	88,3
1920-1944 között ép. lakások	1 173	5,5	362	9,7
1945-1989 között ép. lakások	480	2,3	73	2,0
1990-2001 között ép. lakások	55	0,3	0	0

Forrás: KSH, 2001

A városrész népessége meglehetősen előregedett. A mintaterületen ugyan a 15-39 éves korcsoport dominanciája volt jellemző a népszámlálás idején, ez azonban a négy vizsgált terület közül a legalacsonyabb. A 60 év feletti aránya ugyanakkor a négy közül ebben a városnegyedben a legmagasabb, amely a kerület átlagát is jelentősen meghaladja.

A lakosság iskolai végzettsége tekintetében ugyanakkor a négy városrész közül Belső-Terézvárosé a vezető hely. Ebben a városnegyedben a legmagasabb ugyanis a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya, amely a kerületi (20,0%) és budapesti átlagot (18,2%) is jelentősen meghaladja.

A kerületben található több mint 1.100 lakóház egyötöde jut Belső-Terézvárosra, amely szinte kizárólag többemeletes lakóház, tehát igen sűrű beépítettség jellemző a városrészben. A foghíjtelkek alacsony arányának és a sűrű beépítettségnek köszönhetően az épületállomány döntő többsége az első világháború előtt, egytizede a két világháború között épült, így az meglehetősen előregedett.

Az idős és helyenként lepusztult épületekben található 3.730 lakás közül csupán 13,7% van önkormányzati tulajdonban, amely a négy mintaterület közül a legalacsonyabb, a budapesti átlagot (8,6%) azonban még így is jelentősen meghaladja.

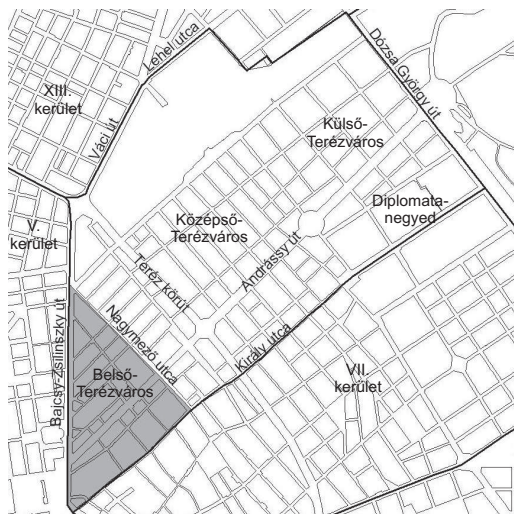
Történeti fejlődését tekintve Terézváros nevét 1777-ben Mária Teréziáról kapta, ami akkor a mai Rákóczi úttól északra fekvő Felső-Külváros városrészt jelentette. A mai Rákóczi úttól délre fekvő Alsó-Külváros a Józsefváros nevet kapta és a kettő együtt alkotta az akkori Pest elővárosát. Az ekkor lényegesen nagyobb területet elfoglaló Terézváros a különböző területi átszervezések eredményeként fokozatosan zsugorodott, mígnem elérte mai méretét.

A terület benépesülése és településsé formálódása is több lépésben zajlott le. A legkorábban a Pest centrumához legközelebb eső déli rész, nagyjából a mai Bajcsy-Zsilinszky út és Teréz körút közé eső sáv épült be, majd a Városliget déli vidéke következett. A közbülső részen (Teréz körút – Kodály körönd közötti szakasz) – a rossz talajadottságok miatt – csak jóval később jelentek meg az első lakók (6. térkép).

A hármas tagozódásnak megfelelően az egyes kerületrészek is eltérő módon fejlődtek. A belső városrészekre a kereskedők, kisiparosok tevékenysége nyomta rá bélyegét. A Városliget környéke pihenő, illetve villanegyeddé formálódott, középiütt egyszerű, később igen zsúfolttá váló lakónegyed épült ki. A polgárosodás és iparosodás előrehaladásával a Pesti Indóház (mai Nyugati-pályaudvar) közelében fekvő területek arculatát üzemek, gyárak és az itt élő munkások határozták meg (Varsányi 1998a).

A kerület fejlődése a kiegyezés után lendült fel igazán. Kiepítették a mai Andrássey utat, a Teréz körutat, egy sor közintézményt és – a kontinensen elsőként – a földalatti vasutat. Megerősödött Terézváros kulturális, szórakoztató szerepköre, amely elsősorban Belső-Terézvárosban telepedett meg. Ezen a területen a lakó-, kereskedelmi- és intézményi funkció már ekkor, együttesen volt jelen.

Az első világháború, valamint az azt követő gazdasági válságok visszavetették a fejlődést, a második világháború után pedig új helyzet alakult ki. 1950-ben létrehozták Nagy-Budapestet, újrarajzolták a kerületek határait, amelyek eredményeként létrejött a mai Terézváros.



6. térkép. Terézváros városrészei

A szocializmus alatt jellemző városfejlesztési politika nem kedvezett a belvárosi kerületeknek, így fejlesztési forrás a VI. kerületbe sem jutott. Az épületek fizikai állapota folyamatosan romlott, kulturális, szórakoztató szerepkörét azonban megőrizte, amely a rendszerváltozás után a városrész fejlődésének egyik bázisát jelentette. Itt működik jelenleg a legtöbb színház (pl. Thália Színház, Mikroszkóp Színház, Újszínház, Tivoli Színház stb.), zenei intézmények (Operett Színház, Magyar Állami Operaház), múzeumok, kiállítóhelyek, galériák, felsőfokú művészetoktatási intézmények (Liszt Ferenc Zeneművészeti Egyetem, Magyar Képzőművészeti Egyetem), egyéb szórakozóhelyek (pl. Moulin Rouge) (IVS Terézváros 2008).

A kulturális és szórakoztató intézmények mellett fokozatosan megtelepedtek az azokat kiszolgáló idegenforgalmi, kereskedelmi, vendéglátó intézmények is. Az épületek földszintjén, első emeletén megtalálható éttermek, kávézók elsősorban a Teréz körúton, az Andrassy út Teréz körútig terjedő szakaszán, a Liszt Ferenc és Jókai téren, valamint a Király utca – Nagymező utca – Bajcsy-Zsilinszky utak mentén jellemzőek, szállodákkal viszont az egész kerület gazdagon átszőtt.

A kulturális, szórakoztató funkció és a hozzá tartozó vendéglátó infrastruktúra építészeti szempontból vonzó szövetbe ágyazódik be, hiszen szinte az egész kerület műemléki jelentőségű, az Andrassy út területék az UNESCO Világörökség részét képezik. A műemléki védettségű középületek mellett az egyszerű lakóházak is látvá-

nyos képet mutatnak, jöllehet a több mint egy évszázados, 4-5 emeletes, többnyire nagy alapterületű (100-120 m<sup>2</sup>), nagy belmagasságú, polgári lakásokat rejtő épületek – a felújítások elmaradása miatt – meglehetősen leromlott állapotban vannak.

A helyenként erőteljesen lepusztult épületállomány mellett azonban a kerület még egy nagyon jelentős hátránnyal rendelkezik. A sűrű, zárt, több emeletes beépítés miatt ugyanis a zöldfelületek aránya drámaian alacsony, csupán 0,6%, amely elsősorban fasorokban testesül meg.

### 7.1.2. Belső-Terézváros fizikai és funkcionális átalakulása

A rendszerváltozás után kibontakozó politikai, társadalmi, gazdasági átalakulás során a belső-terézvárosi folyamatok alakulását két fontos tényező határozta meg. Az egyik a lakásprivatizáció, a másik a városnegyed CBD-hez közeli fekvése, amely alapvetően befolyásolta a látható és rejtett funkcionális konverzió folyamatát.

A lakásprivatizáció során a Terézvárosi Önkormányzat a birtokában lévő épületeket és önkormányzati bérlakásokat csaknem teljesen eladta. A nagyértékű és nagyméretű ingatlanokat közvetlenül az önkormányzat, a kisebbeket, illetve a lakásokat – elsősorban a benne lakó bérlők részére –, a Terézvárosi Vagyonkezelő ZRt. értékesítette. A folyamat eredményeként az egész kerületben, de különösen a vizsgált belső-terézvárosi részen mára szinte minden épület teljes egészében magántulajdonba került<sup>14</sup>.

A magánosítással járó problémák elsősorban a tisztán lakófunkciójú társasházak esetében kerülnek előtérbe, mivel a meglehetősen előregedett épületállomány felújításának terhe a privatizáció eredményeként a tulajdonosok kezébe került, akik azonban – megfelelő tőke hiányában – ezt nem vagy alig tudták teljesíteni a mai napig. Az önkormányzat ugyanakkor csak közvetett eszközök segítségével tudja támogatni a lakásfelújításokat. Ennek eredményeként az önkormányzat felújítási tevékenysége elsősorban a közterületek és az önkormányzati tulajdonú épületek renovációjára, valamint a kerület városfelújítási programja keretében, pályázati rendszerben, a lakóközösség számára juttatott felújítási támogatások nyújtására terjed ki. A program keretében 2006-ban több mint 400 millió forintot költött a kerület erre a célra és kb. 380 lakóközösség pályázata bizonyult eredményesnek (1. fénykép) (Holubár 2007). Az önkormányzat – a támogatások szétosztásán túl – foglalkozik a magántulajdonú épületek felújításához szükséges szabályozási, kommunikációs és egyéb támogatási keretfeltételek biztosításával is, annak érdekében, hogy minél nagyobb arányban lehessen működő tőkét bevonni a felújítási folyamatba.

---

<sup>14</sup>A 2001-es népszámlálási adatok szerint az önkormányzati bérlakások aránya 13,6% volt a mintaterületen.



1. fénykép. **Felújított épületek a Nagymező és az Ó utcában** (Saját felvétel)

A működő tőke bevonása az épületfelújításokba két módon lehetséges. Az egyik – a Belső-Terézvárosban gyakoribb eset – amikor a befektető felvásárolja az egész ingatlant, a benne lévő lakásokkal együtt és felújítja, modernizálja az épületet. Ebben az esetben nagyon sokszor funkcióváltáson is átmegy az épület, ahogyan az a legtöbb Andrásy úti palotánál meg is történt. Ennek háttérében a rendszerváltás után megjelenő funkcionális konverzió áll, amelynek fő színtere pontosan ez a belső-terézvárosi terület. A CBD közelségének köszönhetően ugyanis, a fellendülő irodapiac – kinöve a rendelkezésre álló területet – a Belső-Terézváros irányába kezdett terjeszkedni (Kovács–Wießner 1996). Ezt felismervén kezdetben az önkormányzat is – a privatizáció során – a nagyértékű ingatlanok eladásánál kedvezett a befektetői rétegeknek és a funkcionális átalakulásnak. Napjainkban azonban már egyre nagyobb arányban jelennek meg lakáscélú ingatlanfejlesztők is a területen. Az új lakásépítési piacon a két legnagyobb építetető a kerületben az Autóker Kft. és az Immo Rohr Kft. A futó projektek eredményeként keletkező több száz lakás négyzetméterára 2006-ban a 400–500 ezer forintos kínálati árat is elérte. Ennek ellenére az újonnan épített lakóingatlanok lakásai egyenként, magánszemélyeknek kerülnek értékesítésre, így azok is társasházakká alakulnak (Holubár 2007).

Az újonnan épített lakóingatlanok társasházakká alakulásának két fő okra vezethető vissza. Az egyik a jelenleg érvényben lévő jogi szabályozás, nevezetesen a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény. Ez a törvény biztosít ugyanis lehetőséget a lakástulajdonosoknak olyan tulajdonosi jogok gyakorlására, amely lehetővé teszi a ház és az épület mindennemű hasznosításával kapcsolatos döntéseket.

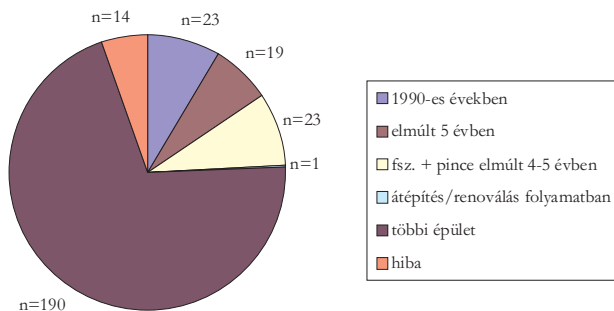
A másik fontos ok Magyarország EU csatlakozásában keresendő, amelynek eredményként nagy arányú külföldi érdeklődés alakult ki az ország, azon belül Budapest és azon belül is a történelmi városrészek iránt. Ez azt jelenti, hogy az egy-egy fejlesztés eredményeként előálló lakások nagy részét még a tervezési fázisban külföldiek – első-



sorban írek és spanyolok – vásárolják meg, befektetési cézzal. A 2006. évi adatok szerint kb. 600 lakás került ilyen módon külföldi tulajdonba.

A másik módja a működő tőke bevonásának az olyan közös projektek megvalósítása, amelyek a kevésbé erős tőke<sup>15</sup> bevonását is lehetővé teszik. A projektek megvalósulása ugyanis kitermeli a tőke számára szükséges profitot, a társasház számára pedig az épület felújításának hasznával jár együtt. Az emeletráépítésekkel, tetőtérbeépítésekkel létrejövő lakások értékesítéséből befolyó összegből ugyanis lehetővé válik a társasház homlokzatfelújítása, fűtőkorszerűsítése stb. (Holubár 2007). Ez a forma azonban elsősorban Terézváros külső területeire jellemző, lévén a belső területek nagy része műemlékvédelem alatt áll, vagy az UNESCO Világörökség részét képezi.

Mivel eredendően a zárt beépítés és a foghíjtelkek alacsony aránya volt jellemző mindig is a Belső-Terézvárosra, – a 2005-ben elvégzett épületállomány-felmérés adatai szerint – a 2000 után épített épületek aránya alacsony (3%), és az épületek felújítása is csak kis mértékben haladt előre. Az épületállomány alig egytizede még az 1990-es évek folyamán, további 7%-a 2000 után került renoválásra (13. ábra). Mindezek ellenére az épületek fele jó állapotban van és további egynegyede is a mérsékelt jó kategóriába tartozik.

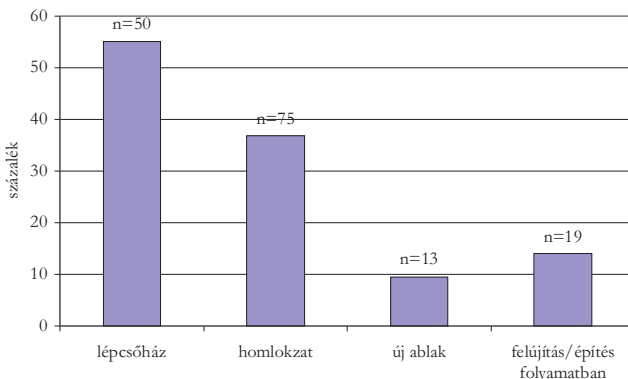


13. ábra. Az épületfelújítások mértéke 2005-ben Belső-Terézvárosban (Saját felmérés, N=270)

A teljes épületfelújítások mellett azonban egy-egy részfelújítást is végeznek az épületeken. A 2007-es kérdőíves felmérés eredményei alapján a felújítás elsősorban az épületek lépcsőházaira és homlokzatára terjedtek ki. A munkálatok folyamatos előrehaladása

<sup>15</sup>A befektetőnek nincs akkora tőkeereje, hogy egy egész házat, lakásokkal együtt felvásároljon.

sát pedig mutatja, hogy az épületek több mint egytizede esetében a felmérés ideje alatt is folyamatban volt valamilyen építkezés, felújítás (14. ábra). A felújításoknak, illetve új építkezéseknek köszönhetően az épületek 5,8%-a már valamilyen portaszolgálattal is rendelkezik.



14. ábra. A legfőbb felújítási munkálatok 2007-ben Belső-Terézvárosban (Saját felmérés, N=136)

Jóllehet az épületállomány fizikai megújulásának üteme nem mutat viharos gyorsaságot – amelyben szerepet játszanak az említett gátló tényezők – a folyamatos felértékelődésről azonban a lakásárak 1997 és 2005 között bekövetkezett emelkedése tanúskodik. Míg 1997-ben reálértéken számolva 57 ezer Forint volt az eladott lakások négyzetméterára Belső-Terézvárosban, ez az érték 2005-ben 312 ezer Forintos áron tetőzött, amely majdnem 5,5-szeres áremelkedést jelent. Ha az infláció mértékével korrigáljuk az árakat, akkor 2,3-szeres áremelkedést tapasztalunk, amely a négy mintaterület közül Belső-Ferencváros után a második legmagasabb, a belvárosi ingatlanok azonos időszaki áremelkedéséhez (2,2) hasonló, azt kis mértékben meghaladja (Ingatlanadattár).

A felértékelődést és a CBD közelségét mutatja azonban az is, hogy az épületállomány 13,7%-a kizárólag nem lakófunkcióval rendelkezik. Ezekben az épületekben elsősorban irodaházak, szállodák, oktatási intézmények működnek (2. fénykép). Az épületek majdnem háromnegyede a vegyes funkció a jellemző, a kizárólag lakófunkcióval rendelkező épületek aránya csupán 7,4%, amely mutatja a funkcionális konverziót.

Az épületekben elsősorban a kiskereskedelem, a vendéglátás, az egyszerű és magasabb szintű szolgáltatások, valamint az egyéb tevékenységek fordulnak elő (11. táblázat). Az épületekben található funkciók elsősorban a földszinti üzlethelyiségek kínálat



2. fénykép. Irodaház a Nagymező utcában és az irodaként funkcionáló Krausz Palota az Andrásy út 12-ben (Saját felvétel)

lehetőségeket használják ki, ezen a szinten található a funkciók több mint fele. Ezek elsősorban valamilyen kiskereskedelmi tevékenységet, vendéglátóhelyet, vagy egyszerűbb szolgáltatást jelentenek. Hasonló funkciók az épületek alagsorában is előfordulnak, ezek aránya azonban nem túl jelentős (3,8%).

11. táblázat. A belső-terézvárosi épületek funkciói szintenként

	Pince		Földsz.		1. em.		Többi em.		Össz.	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
Kiskereskedelem	9	1,1	184	22,5	0	0	0	0	193	23,6
Vendéglátóhely	6	0,7	56	6,8	0	0	0	0	62	7,5
Egyszerűbb magánszolg.	3	0,3	51	6,2	0	0	2	0,2	56	6,8
Művelődési, oktatási int.	4	0,4	15	1,8	6	0,7	10	1,2	35	4,2
Egészségügyi szoc. int.	0	0	1	0,1	2	0,2	1	0,1	4	0,4
Orvosi magánpraxis	0	0	4	0,4	1	0,1	3	0,3	8	0,8
Média	0	0	1	0,1	1	0,1	2	0,2	4	0,4
Magasabb szintű szolg.	0	0	25	3,0	3	0,3	26	3,1	54	6,6
Lakásokban műk. váll.	4	0,4	13	1,5	20	2,4	242	29,6	279	34,1
Egyéb	5	0,6	89	10,9	15	1,8	12	1,4	121	14,8
Összesen	31	3,8	439	53,8	48	5,8	298	36,5	816	100,0

Forrás: Saját felmérés

Sokkal inkább figyelemre méltó az épületek emeletein található tevékenységek. Az épületekben található funkciók több mint 40%-a ugyanis az első, illetve a magasabb emeleteken fordulnak elő, amely jelenség a rejtett konverzió terjedését mutatja. Ezek el-

sősorban lakásokban működő vállalkozásokat, magasabb szintű magán szolgáltatásokat, oktatási intézményeket jelentenek.

### 7.1.3. Belső-Terézváros társadalmi átalakulása

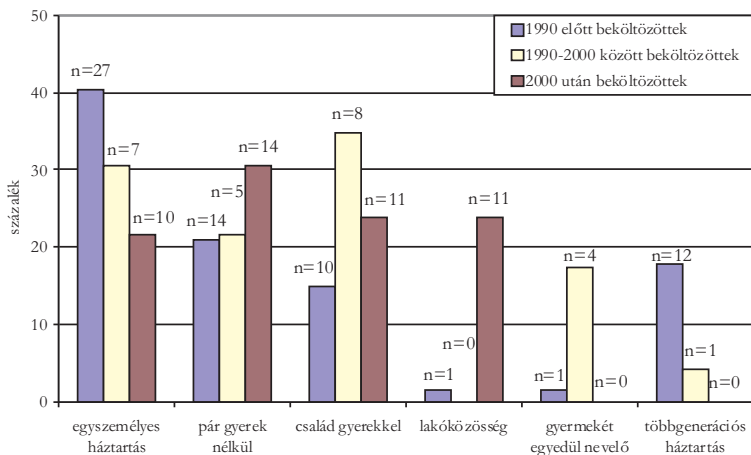
A Belső-Terézvárosban a megkérdezett lakosság jelentős hányada, majdnem fele már a rendszerváltozás előtt is a városnegyed lakója volt. A rendszerváltozás utáni időszakban, 1990 és 2000 között csupán a lakosság egyötöde választotta ezt a belvárosi területet lakóhelyül, az ezredforduló után azonban – a piacgazdasági viszonyok megszilárdulásának, valamint a lakáspiaci folyamatok eredményeként – megnövekedett a beköltözés. A megkérdezett lakosság több mint egyharmada ugyanis 2000 után költözött jelenlegi lakásába. Ez azonban önmagában még nem jelenti, hogy valóban a dszentrifikáció folyamata zajlik Belső-Terézvárosban. Vizsgáljuk meg ezért a társadalom legfőbb jellemzőit is!

A felnőtt társadalom korszerkezetére a kettősség jellemző, a 60 éven felüli korosztály mellett a 19–29 évesek aránya mutat hasonlóan magas értéket, mindkét csoport a megkérdezett lakosság 1/3-át teszi ki. A fiatal korcsoport magas aránya pedig egyértelműen a 2000 után a területre költözött lakosság fiatalos összetételére vezethető vissza, mivel a 2000 után érkezettek majdnem egyharmada 30 évnél fiatalabb.

A fiatalok beáramlásának köszönhetően a városnegyed háztartásszerkezetére is hatással voltak. Az 1990 előtt is itt lakók főleg egyszemélyes, többgenerációs háztartásokban, illetve gyermekes családokban élnek. Az 1990 és 2000 között érkezettek között a gyermektelen párok és a gyermekét egyedül nevelő szülők is magas arányt képviselnek. A 2000 után a városnegyedbe érkezettek között azonban a legnagyobb arányban a gyermektelen párok és a lakóközösségben élő háztartások voltak (15. ábra).

A megfigyelhető változás a 2000 után a városnegyedbe beáramló fiatal 19-29 éves korcsoport magas arányának köszönhető, mivel ezen korosztály körében a legjellemzőbb a gyermektelen párok együttélése és a lakóközösségi háztartásforma. A 2000 után érkezett gyermektelen párok képviselik ugyanis a korosztály egyötödét, a lakóközösségi háztartásformában élők pedig a korosztály kétharmadát. Emellett azonban az ezredforduló után érkezett 30-39 évesek körében is igen népszerű ez a két háztartásforma. 10,3% ugyanis a lakóközösségi formában élők és 22,6% a gyermektelen párok aránya. Ezek az értékek egyértelműen mutatják a városnegyed társadalmának átalakulását, a yuppiek, dinke-k megjelenését és várható növekedését.

A népesség iskolai végzettségi szerkezetét vizsgálva azt mondhatjuk, hogy a magasan kvalifikált népesség dominanciája a jellemző. Felsőfokú végzettséggel a megkérdezettek több mint fele rendelkezett, középfokú végzettséggel pedig további egyharmaduk. A jelenségben – a hagyományosan magasan iskolázott lakosságon túl – az ezredforduló



15. ábra. A megkérdezett lakosság háztartásszerkezete Belső-Terézvárosban (Saját felmérés, N=136)

után érkezett magasan képzett fiatalok is jelentős szerepet játszanak. A 2000 után ide költözött 19–29 éves korosztály majdnem fele ugyanis már rendelkezik diplomával, további 16%-a pedig jelenleg végzi felsősoktatási tanulmányait. Tehát elsősorban az egyetemista, diplomás fiatalok részesítik előnyben ezt a városnegyedet.

A foglalkozási szerkezet vizsgálata is a magasabb státuszú társadalom jelenlétét erősíti meg. A megkérdezettek 1/3-a ugyanis egyszerű munkavállaló, a középvezetői és felső vezető beosztású válaszadók aránya ugyanakkor meghaladja a 10%-ot, amely az összes mintaterület között a legmagasabb arány. A nagyarányú magasabb munkaköri beosztással rendelkező csoportok jelenléte pedig a jövedelmek alakulására is hatással van. A legnagyobb arányt ugyanis a közepesen alacsony és a közepes jövedelemmel rendelkezők teszik ki. A 2000 után a városnegyedbe költözők között ugyanakkor a közepesen magas jövedelemmel rendelkezők aránya elérte a 10%-ot, amely azt jelenti, hogy az utóbbi években a magasan képzett, közép- és felsővezetői beosztású fiatalok körében megnőtt az érdeklődés Belső-Terézváros iránt (12. táblázat).

A lakosság értékrendváltozását a státuszemelkedésen túl a lakóhelyválasztás főbb indokaival és a városnegyed vonzó tényezőinek vizsgálatával is mérhetjük. Az ezredforduló után városnegyedbe érkezett megkérdezettek körében a lakóhelyválasztás három legfőbb indoka a munkahely közelsége (37,7%), a jó közlekedési helyzet (26,6%) és a családok, barátok közelsége (17,4%) volt. A negyedről alkotott véleményük azonban

12. táblázat. A megkérdezett lakosság szubjektív jövedelmi helyzete Belső-Terézvárosban

	1990 előtt beköltözöttek		1990–2000 beköltözöttek		2000 után beköltözöttek		Összesen	
	n	%	n	%	n	%	n	%
Alacsony	13	19,4	4	1,3	5	10,8	22	16,1
Köz. alacsony	21	31,3	4	17,3	11	23,9	36	26,4
Közepes	14	20,9	9	39,1	8	17,3	31	22,7
Köz. magas	6	8,9	0	0	5	10,8	11	8,0
Magas	3	4,4	2	8,7	3	6,5	8	5,8
Nem nyil.	10	14,9	4	17,3	14	30,4	28	20,5
Összesen	67	49,2	23	16,9	46	33,8	136	100,0

Forrás: Saját felmérés

már árnyaltabb képet festett, fontos vonzó tényezőként a fekvés, megközelíthetőség, a városközponti jelleg, valamint a kulturális, éjszakai élet is szerepelt, ami mutatja a társadalom igényének és értékrendjének eltolódását a kultúra és szórakozás, valamint a nyugdíjós belvárosi élethez való vonzódás irányába.

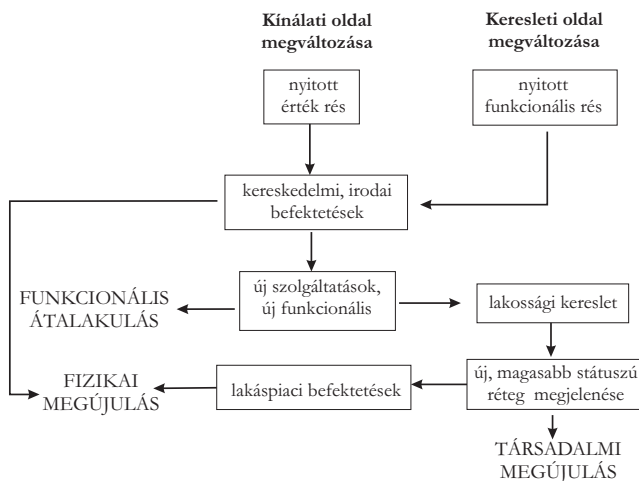
A helyi társadalomról a megkérdezettek több mint fele gondolta úgy, hogy a külföldiek aránya, egyharmada pedig, hogy a fiatalok aránya jelentősen megnövekedett az elmúlt években, amely a multikulturalizálódást és a fiatalodást támasztják alá.

#### 7.1.4. Belső-Terézváros dzsentrifikációs átalakulása

A 4.1. fejezetben rögzített fogalom szerint akkor beszélhetünk egy terület dzsentrifikációs átalakulásáról, ha ott különböző folyamatok következtében tartós fizikai, funkcionális és társadalmi megújulás megy végbe. Az előző alfejezetekben bemutattuk, hogy Belső-Terézvárosban e három tényező hogyan alakult, milyen folyamatok, hogyan hatottak.

A 16. ábrán összefoglaltuk azokat a folyamatokat, amelyek egyrészt a dzsentrifikációt alakító keresleti és kínálati tényezők változását képezik le, másrésztől végigvezetik azt a láncolatot, amely Belső-Terézváros tartós fizikai, funkcionális és társadalmi felértékelődését eredményezi.

A 19. és 20. században zajló történelmi folyamatok eredményeként a városrész jelenleg vonzó épületállománnyal rendelkezik, amely azonban meglehetősen rossz állapotban van, mivel a szocializmus évtizedeiben a városvezetés elodázta a felújítást. A rendszerváltozással bekövetkező privatizáció eredményeként a lakások többsége magánkézbe került, amely egyrészt – a tulajdonosi tőkehiány miatt – az épületek további állagromlását, másrészt egy nyitott érték rés kialakulását eredményezte.



16. ábra. Belső-Terézváros dzsentrifikációs átalakulása (Saját szerkesztés)

A CBD-hez közeli fekvésnek és a történelmi fejlődési folyamatoknak köszönhetően Belső-Terézvárosban eredendően megtalálható volt a lakófunkció mellett a vendéglátó, a szórakoztató és az irodai funkció. A rendszerváltozás után kialakult city terjeszkedésnek köszönhetően a területen egy funkcionális rés is keletkezett, amely a kereskedelmi és irodai kereslet növekedését vonta maga után.

A nyitott érték rés teret szolgáltatott a befektetőknek ahhoz, hogy a területen történő beruházással magas profitra tegyenek szert. A növekvő beruházási hajlandóság eredményeként egyre több fejlesztés valósult meg, amely tovább erősítette a kereskedelmi és irodai funkciók térhódítását. Ez ugyanakkor visszahatott a lakáspiaci kereslet növekedésére, mivel a szolgáltatási szerkezet átalakulása új szolgáltatások megjelenését vonta maga után, amely vonzóvá tette a városrészt a magasabb társadalmi státuszú rétegek körében. Az új funkciók és szolgáltatások, valamint a magasabb státuszú réteg megjelenése kettős hatást fejtett ki. A társadalom igényeinek kielégítésére egyrészt újabb szolgáltatások jelentek meg a városrészben, másrészt a lakáspiaci igények kielégítésére a befektetések egyre nagyobb arányban áttevődtek, illetve áttevődnek az irodai és kereskedelmi ingatlanokról a lakáscélú ingatlanok fejlesztésére, ami hozzájárul a terület fizikai megújulásához (3. fénykép).

A folyamat eredményeként tehát – a fizikai megújulás mellett – megvalósul a terület társadalmi átalakulása, hiszen 2000 után elsősorban fiatal, magasan kvalifikált, közepesen magas jövedelemmel rendelkező rétegek költöztek a városnegyedbe, akik a

városközponti fekvést, a kulturális életet, a szórakozást részesítik előnyben. Az új társadalmi réteg igényeinek kielégítésére pedig egyre szélesedik a szolgáltatások kínálata.



3. fénykép. Lakáscélú felújítás az Andrassy úton (Saját felvétel)

A folyamat időbeli alakulásának vizsgálata során a jelenségeket az ország és Budapest gazdasági, ingatlanpiaci változásaihoz viszonyítottuk (17. ábra). Közvetlenül a rendszerváltozás után a piaczgazdasági átmenet és a privatizáció folyamata zajlott le, így Belső-Terézvárosban a piaczgazdasági viszonyoknak köszönhetően kialakult az érték rés, amelyhez egy vegyes funkció és a belvároson belül viszonylag magas kereslet társult (functional gap).

Makro-folyamatok	piaczgazdasági átmenet, privatizáció			
	1990	1995	2000	2005
kínálat változása	nyitott érték rés (value gap), funkcionális rés (functional gap)	irodapi befektetések új szolgáltatások	bankrendszer, hitelstruktúra, ingatlanpiaci háttér, kereslet-kínálat kialakulása	ingatlan és lakáspiaci fellendülés
Belső-Terézváros kereslet változása	szuburbanizáció, kereskedelmi, irodai kereslet	kereskedelmi, irodai kereslet növekedése, lakáspiaci kereslet megjelenése		lakáspiaci befektetések növekedése, szolgáltatások bővülése, fizikai megújulás
				magasabb társadalmi státuszú népesség keresletnövekedése

17. ábra. A dzsentrifikáció időbeli alakulása Belső-Terézvárosban (Saját szerkesztés)

Az 1990-es évek közepétől megszilárdultak a piaczgazdasági viszonyok, kialakult az ingatlanpiac működéséhez szükséges bankrendszer és hitelstruktúra. Megerősödött a fizetőképes kereslet, valamint a privatizáció eredményeként a kínálati oldalt alkotó tu-



lajdonosi réteg. Ezzel párhuzamosan Belső-Terézvárosban megindult az irodapiaci kereslet és kínálat növekedése, valamint végbement egy funkcionális bővülés. Társadalmi oldalról ugyanakkor a szuburbanizáció erősödése révén egy népességvesztés, valamint egy új értékrenddel és elsősorban belvárosi, irodai munkahellyel rendelkező réteg keresletnövekedése jelentkezett.

Az ezredforduló után a fellendülő ingatlan- és lakáspiac hatására a lakáspiaci befektetések is megnövekedtek a városnegyedben, amely a fizikai megújuláson túl magával hozta a magasabb státuszú, elsősorban fiatal társadalmi rétegek beköltözését, amely tovább serkentette a funkcionális bővülést.

## 7.2. Belső-Józsefváros

### 7.2.1. Belső-Józsefváros általános jellemzése

Józsefváros a főváros VIII. kerülete, területe 6,85 km<sup>2</sup>, lakosság száma 2001-ben 80 978 fő volt, amelynek egytizede lakott a belső-józsefvárosi mintaterületen, 4 257, elsősorban egyszemélyes háztartásban (13. táblázat).

13. táblázat. Józsefváros és a mintaterület néhány jellemző adata

	Józsefváros		Mintaterület	
		%		%
Népesség (fő)	80 978	100,0	8 539	10,5
0-14 évesek	11 067	13,6	844	9,8
15-39 évesek	30 784	38,0	3 259	38,1
40-59 évesek	21 995	27,1	2 311	27,0
60 év feletti	17 132	21,1	2 125	24,8
Felsőfokú végz.	11 202	13,8	1 819	21,3
0-7 ált. isk. végz.	5 591	6,9	486	5,6
Háztartások száma	38 073		4 257	11,1
Egyszemélyes házt.	15 952	41,9	1 923	45,1
5-x személyes házt.	1 688	4,4	130	3,0
Lakóházak száma	1 946		212	10,8
Földszintes lakóházak	403	20,7	15	7,0
Lakások száma	36 672		4 082	11,1
Önkormányzati bérlakások	9 325	25,5	635	15,5
1919 előtt ép. lakások	27 777	75,7	3 749	91,8
1920-1944 között ép. lakások	3 002	8,2	267	6,5
1945-1989 között ép. lakások	5 190	14,2	13	0,3
1990-2001 között ép. lakások	703	1,9	53	1,3

Forrás: KSH, 2001

A mintaterület társadalmának korszerkezete Belső-Terézvároséhoz hasonló. A legnagyobb arányban a 15-39 éves korosztály képviseltette magát, akiket a 40-59 éves korosztály követett, tehát a városnegyed népességének többsége munkaerőpiaci szempontból az aktív korcsoportba tartozik.

A társadalom végzettségére – szintén Belső-Terézvároshoz hasonlóan – a felsőfokú végzettségűek magas aránya (21,3%) jellemző, amely jelentősen meghaladja mind a kerületi (13,8%), mind a budapesti (18,2%) átlagértéket, a mintaterületek között azonban csupán a Magdolna negyedet előzi meg.

Az épületállományra a többemeletes beépítés jellemző, jóllehet a kerület lakóházainak egyötöde földszintes, a Belső-Józsefvárosban található 212 lakóházból azonban csupán 7%. A vizsgált terület több mint 4000 lakásának 15,5%-a önkormányzati bérlakás, amely érték ugyan jóval alulmúlja a kerület 25,5%-os átlagát, a budapesti átlagot (8,6%) azonban még így is jóval meghaladja és Belső-Ferencvárossal egyetemben a második legmagasabb értéket képviseli a négy mintaterület közül.

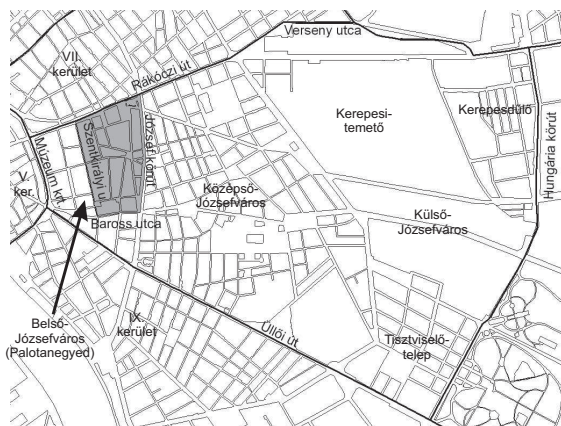
A lakások döntő többsége az első világháború előtt épült, kis hányada a két világháború között, azt követően – a foghíjtelkek alacsony arányának köszönhetően – azonban szinte egyáltalán nem épület lakás. Az épületek tehát – a többi mintaterülethez hasonlóan – meglehetősen elöregedettek, helyenként rossz állapotúak.

A kerület nevét – Terézvároshoz hasonlóan és azzal egy időben – 1777-ben Mária Terézia fiáról, II. Józsefőről kapta, az akkor Alsó-Külvárosnak nevezett pesti előváros, amely ekkor még magában foglalta a később függetlenné váló Ferencvárost is.

Határai Ferencváros leválását követően nem módosultak lényegesen és – Terézvárossal ellentétben – területe bővült. A főváros egyesítésekor megőrizhette határait, az 1950-es városbővítéskor azonban gyarapodott területe északi és keleti irányban az egykori X. kerület rovására.

Leggyakrabban 3 földrajzi egységre szokás osztani a kerületet, amelyek egyben társadalmi, gazdasági, építészeti különbséget is jelentenek (7. térkép). A Fiumei és Orczy úttól kifelé eső területeket Külső-Józsefvárosnak nevezik, amely nem is alkot összefüggő lakóterületet, csupán két nagy lakórész, a Tisztviselőtelep és a Kerepesdűlő, helyezkedik el itt a Józsefvárosi és a Keleti pályaudvar, valamint a Kerepesi temető mellett. Az említett utaktól befelé helyezkedik el Józsefváros, amely gyakorlatilag összefüggő lakóövezetet alkot. Ezt a területet további két részre lehet osztani, a Nagykörúttól befelé eső területek a Belső-Józsefváros, míg a Nagykörút és a Fiumei és Orczy út közötti terület a Középső-Józsefváros elnevezést kapta (Varsányi 1998b).

A Nagykörúton belül elhelyezkedő Belső-Józsefvárost gyakran Palotanegyedként is szokás emlegetni, mivel a 19. század fordulóján egy fényűző, pompás, a művészet és politika központjává fejlődő arisztokrata negyed alakult itt ki a Magyar Nemzeti Múzeum és a Nemzeti Színház vonzásában. Sorra emelkedtek az akkori neves építészek



7. térkép. Józsefváros városrészei

(Ybl Miklós, Lux Ede, Berregh Károly stb.) által tervezett főúri paloták, hogy az országgyűlési időszakban a Pestre felutazó arisztokratáknak (gr. Festetich György, gr. Eszterházy Mór, gr. Degenfeld-Schönberg Imre stb.) legyen saját rezidenciája a városban, hiszen itt nyílt meg 1865-ben a Képviselőház is. Mára ezek az épületek többségében fontos közintézményeknek, tudományos és kulturális szervezeteknek, felsőoktatási intézményeknek adnak otthont. A forgalmas utcák pedig, a belvárosi fekvésével együtt, a vendéglátó és szolgáltató funkciók megtelepedését is elősegítették.

Ugyanakkor nem csak az arisztokraták fényűző palotái épültek itt a századfordulón. A városrész Nagykörút felé eső részében 2-3, illetve 4 emeletes bérházak is épültek a századforduló lakásínségének csökkentése érdekében. A lakások bérleti díja azonban olyan magas volt, hogy a helyi lakosság egyáltalán nem tudta kifizetni, így elindult a kis alapterületű, egy-két szobás lakások építése, elsősorban a körúton kívüli területeken.

Az első világháború és az azt követő lassú gazdasági növekedés azonban nem kedvezett a lakásépítkezéseknek, így a két világháború között szinte egyáltalán nem épült lakás. A második világháborúban a kerület épületének 90%-a megsérült. A rossz állapot a bérházak államosításával tovább konzerválódott, mivel a 1960-as, 1970-es évek városfejlesztő tevékenysége elsősorban a középső és külső kerületrészt foghíjtelkeinek beépítésére terjedt ki.

A történeti fejlődés eredményeként Belső-Józsefváros épületei között fellelhetők a barokk, a klasszicizmus, a neoreneszánsz, az eklektika és a szecesszió egy-egy kiemelkedő

példái, amelyek állapota a rendszerváltozás utáni viszonyoknak köszönhetően Terézváros épületállományához hasonló (IVS Józsefváros 2008).

### 7.2.2. Belső-Józsefváros fizikai és funkcionális átalakulása

A Belső-Józsefváros rendszerváltozás utáni folyamatait meghatározó egyik fontos tényező – Belső-Terézvároshoz hasonlóan – a lakásprivatizáció volt. A privatizáció következtében ebben a városnegyedben is csupán 15%-os az önkormányzati bérlakások aránya, így a kerületvezetés csak közvetett módon tud hatni az épületek, lakások felújítására. Ennek ellenére az önkormányzat határozott, tervezési dokumentumokkal alátámasztott fejlesztési elképzelésekkel rendelkezik, amelyet folyamatos egyeztetések révén, a civil szervezetekkel együttműködve alakít ki és valósít meg. Ezekben az egyeztetésekben az egyik kulcsszereplő a Rév8 Zrt., amely a projektek, programok kidolgozásáért, megvalósításáért és a megvalósítás során szükséges folyamatos kapcsolattartásért felel.<sup>16</sup>

A másik kulcsszereplő a fejlesztések terén a 2008 nyarán megalakult Palotanegyed Résznökormányzat. A résznökormányzat létrejötte biztosítja a helyi civil szervezetek és a lakosság számára a döntéshozatalban való részvételt, amely lehetőséget teremt a lakosság igényeit figyelem előtt tartó fejlesztéseknek, illetve a lakosság által nem támogatott fejlesztések megakadályozásának.

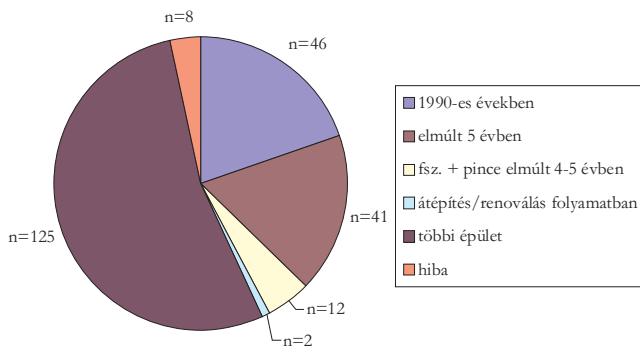
A fejlesztési elképzelések fő irányvonala a lakófunkció megtartása mellett elsősorban a kulturális, szórakoztató funkció megtelepedésének elősegítése. A fejlesztések összefogására 2008-ban kidolgozásra került az Európa Belvárosa Program (EBP)<sup>17</sup>. A program céljai között az szerepel, hogy a Kiskörút és a Nagykörút között egy komplex kulturális, szórakozási, a szabadidő eltöltését lehetővé tevő városnegyed alakuljon ki. Az egyetemeknek köszönhetően ugyanis minden nap több ezer egyetemista, diák jön ebbe a városnegyedbe, akik sajátos fogyasztási, kulturális, kikapcsolódási igényekkel rendelkeznek. Emellett a városnegyedben mindig is hagyomány volt a kultúra és szórakozás (a mai Zappa kávézó volt korábban a Tilos az Á, a mostani Kamra helyén működött korábban a Cirkogejzír mozi).

A célkitűzések között – a kereskedelmi és szolgáltatási program működtetésén és a munkahelyteremtésen túl – ugyanakkor a közterületi és infrastrukturális hálózatok, valamint az épített örökség megújítása is szerepel. Az épített örökség megújítása annál is inkább fontos cél, mivel az épületállomány jelentős része az első világháború

<sup>16</sup>A Rév8 Zrt. 1997-ben a Józsefvárosi Önkormányzat által létrehozott szervezet, amelynek feladata a Középső-Józsefváros rehabilitációjának végrehajtása. Emellett azonban tevékenyen részt vesz a Palotanegyedben zajló fejlesztési projektek kidolgozásában és végrehajtásában is pl. Európa Belvárosa Program.

<sup>17</sup>A program kidolgozásában részt vett a VI. és VII. kerület is, a megvalósításban azonban a VI. kerület már nem kíván részt venni, így 2009-től a VII. és VIII. kerület közös programjáról van szó.

előtt épült, az épületfelújítások ugyanakkor az állomány alig több mint egyharmadát érintették (18. ábra).

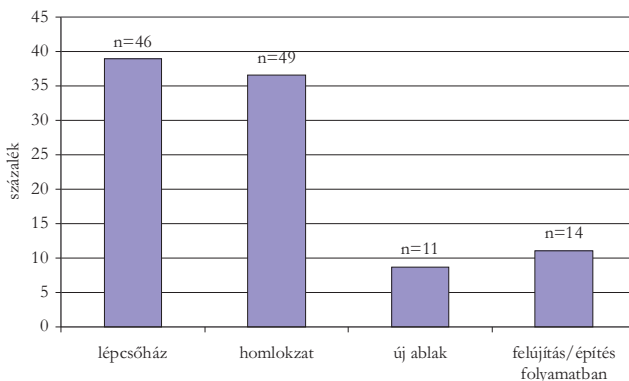


18. ábra. Az épületfelújítások mértéke 2005-ben Belső-Józsefvárosban (Saját felmérés, N=234)

Részfelújítási munkálatok azonban nagyobb arányban megvalósultak. Ezek elsősorban a lépcsőház és a homlokzat felújítására terjedtek ki, illetve kisebb arányban az ablakok cseréjére, amelyek folyamatosan haladnak előre. A 2007-es felmérés ideje alatt az épületek egytizedén végeztek valamilyen építési, felújítási munkálatot (19. ábra).

A felértékelődést a KSH ingatlanadai adatai is tükrözik. Az 1997-es adatok szerint folyóáron számolva 60 ezer Forintba került egy ingatlan négyzetmétere a Palotanegyedben, 2005-ben ugyanakkor már 233 ezer Ft volt ugyanez az érték, amely 3,8-szoros emelkedést jelentett. Ha az inflációval korrigáljuk az értékeket, akkor a Belső-Terézvároshoz (2,3) hasonlóan több mint kétszeres (2,18) – áremelkedési értéket kapunk (Ingatlanadattár).

Várhatóan ez a felértékelődés tovább fog folytatódni, amit az EBP-ba beépített, az örökség megújítására vonatkozó alprogramok megvalósítása is biztosít. Az alprogramok között helyet kap egy *homlokzatfelújítási program*, amely keretében az önkormányzat által elkülönített keret terhére a társasházak pályázatot adhatnak be az épületek felújítására. Pályázat maximum a költségek 50%-ára nyújtható be, egyes házak esetében (fekvéstől, állapottól függően) azonban az önkormányzat nagyobb részt is vállal a homlokzat felújításából.



19. ábra. A legfőbb felújítási munkálatok 2007-ben Belső-Józsefvárosban (Saját felmérés, N=126)

Az épített örökség megújítására vonatkozó program egy további alprogramja a *belső udvar program*, amelynek keretében az épületek belső udvarainak megújítására kerül sor. Ez az alprogram egyelőre mintaprojektszerűen, kísérleti jelleggel zajlik.

A program harmadik alprogramja a *parkolóhely fejlesztési program*, amelyhez sétálóutca és csökkentett forgalmú utcák kialakítása mellett parkrehabilitáció és térfelújítás is társul (Európa Belvárosa Program 2008) (4. fénykép).



4. fénykép. Közterület rehabilitáció a Mikszáth téren és új funkció megtelepedése a Krúdy utcában (Saját felvétel)

Az önkormányzati támogatás mellé szükséges tőke előteremtésének lehetséges módja a társasházakban található nagyobb helyiségek eladása, kiadása, illetve a tetőtérbeépítés, amelyet a kevésbé tőkeerős befektetők is szívesen kihasználnak.

Terézvároshoz hasonlóan a Palotanegyed területén is megjelentek a tőkeerős befektetők. Mivel a városrész sűrű, zárt beépítésű és alacsony a foghíjtelkek aránya, nincs lehetőség az új építkezésekre, így gyakran teljes épületek kivásárlásával és átalakításával valósítják meg a befektetők elképzeléseiket, amely egyben egy funkcióváltást is eredményez. A befektetők elsősorban bankok (pl. Volksbank), akik bankszékházzá építik át az épületeket, emellett azonban egyre nagyobb arányban jelennek meg magyar és külföldi (spanyol, olasz, izraeli) szálloda-<sup>18</sup>, iroda- és lakásberuházók (5. fénykép).

A befektetők által előidézett funkcióváltás egyelőre még nem olyan előrehaladott mértékű, mivel az épületek egynevede teljes egészében, fele több mint 50%-ban lakófunkcióval rendelkezik. Az EBP megvalósítása ugyanakkor jelentős változásokat fog hozni. Jelenleg a lakófunkció mellett a kiskereskedelem, a művelődési és oktatási intézmények<sup>19</sup>, valamint az egyszerűbb magánszolgáltatások (pl. kozmetika, szolárium) emelkednek ki.



5. fénykép. Szállodaépítés a Lőrinc pap téren és irodaház a Kőfaragó utcában (Saját felvétel)

A kiskereskedelmi egységek, a vendéglátóhelyek és az egyszerűbb magánszolgáltatások szinte kizárólag az alagsori és földszinti üzlethelyiségeket használják ki. A művelődési és oktatási intézmények, illetve a lakásokban működő vállalkozások ugyanakkor a felsőbb emeleteken koncentrálódnak, ahogyan az orvosi magánpraxisok is elsősorban itt fordulnak elő (14. táblázat).

A Józsefváros külső, Kerepesi út menti részein nagyfokú irodaházépítési láz is elindult az elmúlt években, amely nagy hatással lehet a Palotanegyed fejlődésére. A belvárosi élet iránt vágyó, ugyanakkor a munkahelyükhöz közel elhelyezkedő lakásokat igénylő irodai dolgozók ugyanis könnyen otthonra lelhetnek a Belső-Józsefvárosban.

<sup>18</sup>A Horánszky utca 16-ban, illetve a Lőrinc pap téri épületek átalakítását Flesch Tamás magánbefektető végzi, aki az V. kerületben is végzett szállodaberuházásokat (Best Western Hotel Parlament).

<sup>19</sup>Több egyetem különböző fakultásai (ELTE BTK, PPKÉ JÁK, SOTE EK) találhatóak ebben a városrészben.

14. táblázat. A belső-józsefvárosi épületek funkciói szintenként

	Pince		Földsz.		1. em.		Többi em.		Össz.	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
Kiskereskedelem	9	2,2	145	35,1	1	0,2	0	0	155	37,5
Vendéglátóhely	10	2,4	26	6,3	0	0	0	0	36	0,8
Egyszerűbb magánszolg.	5	1,2	34	8,2	2	0,5	1	0,2	42	10,1
Művelődési, oktatási int.	1	0,2	27	6,5	12	2,9	5	1,2	45	10,8
Egészségügyi szoc. int.	0	0	7	1,7	4	1,0	3	0,7	14	3,3
Orvosi magánpraxis	0	0	2	0,5	2	0,5	5	1,2	9	2,1
Média	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Magasabb szintű szolg.	1	0,2	14	3,4	3	0,7	1	0,2	19	4,6
Lakásokban műk. váll.	2	0,5	24	5,8	10	2,4	9	2,2	45	10,8
Egyéb	2	0,5	34	8,2	6	1,4	6	1,4	48	11,6
Összesen	30	7,3	313	75,8	40	9,7	30	7,3	413	100,0

Forrás: Saját felmérés

### 7.2.3. Belső-Józsefváros társadalmi átalakulása

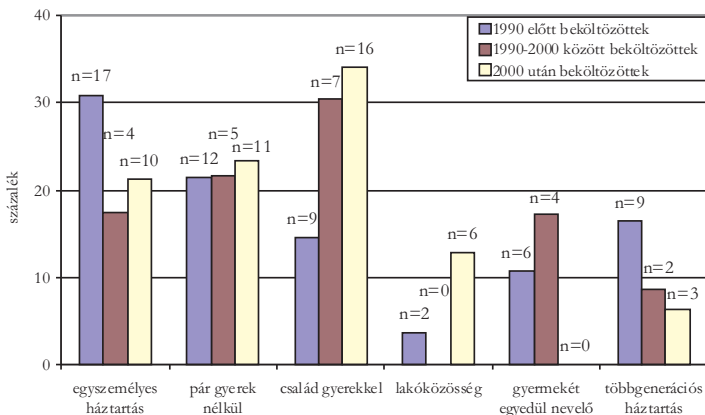
A Belső-Józsefvárosban megkérdezett lakosság több mint egyharmada (38,6%) már a rendszerváltozás előtt is ebben a városnegyedben élt. 1990 és 2000 között – a szuburbanizáció miatt – elsősorban a fogyas volt jellemző a Palotanegyedre és a megkérdezett lakosság csupán 1/5-e költözött ekkor a területre. Az ezredforduló után azonban megnövekedett az érdeklődés, mivel a 2000 után beköltözött népesség képviseli a legnagyobb arányt (41,2%).

A Palotanegyed felnőtt társadalmának korszerkezetére – Belső-Terézvároshoz hasonlóan – a kettősség volt jellemző a felmérés idején, mivel a fiatal, 18–29 éves (28,6%) és a 60 éven felüli korosztályok (24,3%) alkották a legnagyobb arányt, amely első sorban a 2000 után érkezett fiataloknak köszönhető. Az ezredforduló után a városnegyedbe költözött népesség majdnem egynegyedét ugyanis a 19–29 éves korosztály tette ki, és további 14,4%-ot képviselt a 30–39 éves korosztály is.

A fiatalok magas aránya és beáramlása a háztartásszerkezetet is befolyásolja. Az 1990 előtt is itt élők háztartásformájára az egyszemélyes háztartás, a gyermek nélküli párok és a többgenerációs háztartásforma volt a jellemző. Az 1990 és 2000 között beköltözöttek között már elsősorban a gyermekes családok, a gyermektelen családok, az egyszemélyes és a gyermeket egyedül nevelő háztartások voltak a leggyakoribbak (20. ábra). Az ezredforduló után beköltözöttek között azonban a gyermekes családok nagy aránya, a gyermektelen párok, az egyszemélyes háztartások aránynövekedése, valamint a lakóközösségi háztartásforma megjelenése figyelhető meg, amely egyértelműen a fiatal korosztály beköltözésének köszönhető. A 19–29 éves korosztálynak ugyanis majdnem



fele lakóközösségekben, másik fele pedig egyszemélyes háztartásokban él. A gyermekes családokon kívül tehát a szabadságra, önállóságra vágyó fiatalok kedvelik leginkább ezt a városrészt.



20. ábra. A megkérdezett lakosság háztartásszerkezete Belső-Józsefvárosban (Saját felmérés, N=126)

A társadalom iskolai végzettségi szerkezetét vizsgálva azt mondhatjuk, hogy a megkérdezettek több mint 1/3-a érettségivel, illetve felsősokú végzettséggel rendelkezett. A beköltözés időpontjával összevetve azonban azt állapíthatjuk meg, hogy jelentős változás következett be. Az 1990 előtt is a városnegyedben élők majdnem egy ötöde általános iskolai végzettséggel, vagy azzal sem rendelkezett, és az egyharmadot sem érte el a diplomások aránya. Ezzel szemben a 2000 után érkezettek között 6%-ra csökkent az általános iskolát végzettek aránya és a beköltözöttek majdnem fele diplomával rendelkezik, amely a elsősorban a fiatal beköltözőknek köszönhető. A felsőokú végzettségűek, illetve a felsőoktatási képzésben résztvevők aránya ugyanis a fiatal korosztályban igen jelentős. A 19-29 évesek 28,8%-a már rendelkezik diplomával, míg 15,4%-uk jelenleg végzi felsőoktatási tanulmányait.

A mintaterület foglalkozási szerkezete is a státuszváltozást támasztja alá, mivel a megkérdezett lakosság 1/3-a egyszerű munkavállaló, további 26,6%-a nyugdíjas, ugyanakkor több mint 10% a felsőoktatásban résztvevők és 5,7% a középvezetői és vezetői beosztású munkavállalók aránya.

A jövedelem terén is státuszemelkedés figyelhető meg. Míg az 1990 előtt ide költözők elsősorban kis és közepes jövedelemmel rendelkeznek, az 1990 és 2000 között beköltöztek már elsősorban közepesen alacsony és közepes jövedelemmel, addig a 2000 után érkezők között már a közepes jövedelműek vannak nagyobb arányban (15. táblázat). Ha a 2000 után városnegyedbe költöztek jövedelmi helyzetét korosztályonként is megvizsgáljuk, akkor azt láthatjuk, hogy szintén a fiatalabb generációé a vezető szerep, mivel a 19–29, valamint a 30–39 éves korosztály körében elsősorban a közepes jövedelműek költöztek a városrészbe, ami jelzi a magasán képzett, magasabb jövedelmű rétegek városnegyed iránti érdeklődésének növekedését.

15. táblázat. **A megkérdezett lakosság szubjektív jövedelmi helyzete Belső-Józsefvárosban**

	1990 előtt beköltöztek		1990–2000 beköltöztek		2000 után beköltöztek		Összesen	
	n	%	n	%	n	%	n	%
Alacsony	14	25,0	4	17,4	4	8,5	22	17,4
Köz. alacsony	11	19,6	8	34,8	11	23,4	30	23,8
Közepes	19	33,9	6	26,1	25	53,2	50	39,6
Köz. magas	5	8,9	2	8,7	1	2,1	8	6,3
Magas	1	1,8	1	4,3	2	4,3	4	3,1
Nem nyil.	5	8,9	2	8,7	4	8,5	11	8,7
Hiba	1	–	–	–	–	–	–	–
Összesen	57	45,2	23	18,2	47	37,3	126	100,0

Forrás: Saját felmérés

Összességében elmondhatjuk, hogy jelentős átalakulásnak lehetünk tanúi a Palotanegyedben és annak társadalmában, mivel elsősorban a fiatal (19–39 éves) magasan kvalifikált, közepes jövedelmű generáció beköltözése erősödött meg. Fontos azonban azt is megvizsgáljunk, hogy a városnegyed mely jellemzői vonzzák a beköltözőket a Palotanegyedbe.

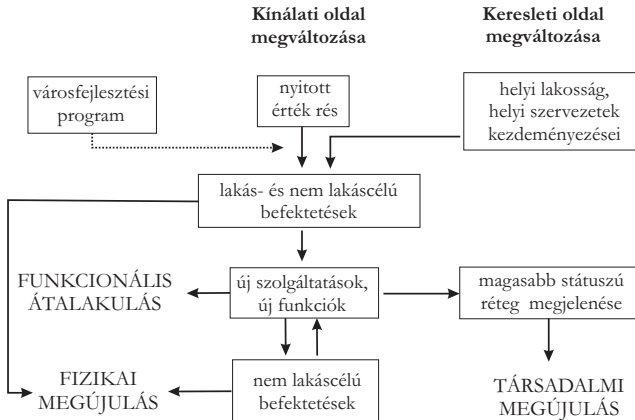
A 2000 után beköltözött válaszadók elsősorban a jó közlekedési ellátottság (29,8%), a családok, barátok közelsége (27,7%), valamint a munkahely közelsége (27,7%) miatt választották ezt a negyedet lakóhelyükkül. Az 1990 előtt beköltöztek között is hasonló indokok szerepeltek, náluk azonban sokkal inkább a lokálpatriotizmus, illetve a behatárolt lehetőségek szerepe volt a jellemző, mivel a munkahely közelségét alig egytizedük jelölte meg fontos tényezőként, szemben a családok, barátok, illetve „nem találtam máshol lakást” 51,7%-os említésével. Azt mondhatjuk, hogy az újonnan beköltözött csoportokat elsősorban a belvárosi munkahelyhez való közelség motiválta.

Az előbbieket támasztja alá a városnegyedről alkotott vélemények többsége is, mivel a legfontosabb vonzó tényezők között a városközponti jelleg, a fekvés, a megközelíthetőség, a környék jellege, illetve állapota, az új építkezések, valamint a kulturális, éjszakai élet szerepelnek.

Jóllehet a kulturális, éjszakai élet nem szerepel ebben a negyedben olyan előkelő helyen a vonzó tényezők között, mint a Belső-Terézvárosban, nem megalapozatlanok a helyi vezetés ilyen irányú fejlesztési elképzelései. Ha egybevetjük a beköltöző lakosság által megfogalmazott vonzó tényezők prioritási sorrendjét, a háztartás-szerkezettel – amely szerint igen jelentős hányadot alkotnak a gyermekes családok is a gyermektelen párok, a szinglik és a lakóközösségek mellett –, arra a megállapításra juthatunk, hogy Belső-Józsefváros inkább a csendesebb, kevésbé nyüzsgő belvárosi negyed képét festi elénk, ahová elsősorban olyan társadalmi csoportok költöznek, amelyek előnyben részesítik a terület városközponti jellegét, de elutasítják annak nyüzsgő, hangos, kellemetlen jellemvonásait.

#### 7.2.4. Belső-Józsefváros dzsentrifkációs átalakulása

Az előző alfejezetekben láthattuk, hogyan alakultak Belső-Józsefváros esetében a fizikai, funkcionális és társadalmi tényezők. A 21. ábrán összefoglaljuk az egyes tényezők hatását a helyi dzsentrifkáció folyamatára.



21. ábra. Belső-Józsefváros dzsentrifkációs átalakulása (Saját szerkesztés)

Kiindulásként Belső-Józsefváros esetében is nyitott érték résről beszélhetünk, mivel a történelmi fejlődési folyamatoknak köszönhetően vonzó, ámde felújításra szoruló

épületekkel rendelkezik, az épületekben található lakások nagy része ugyanakkor a rendszerváltozás utáni privatizációval magánkézbe került.

A belvároshoz közeli fekvés, a kulturális- és „egyetemváros” jelleg eredményeként kialakult ugyan a területen egy lakáspiaci kereslet, ennek mértéke azonban nem volt meghatározó. A terület állapota, helyzete, a foghíjtelkek hiánya alig csábította a befektetőket.

A befektetési hajlandóság növelése érdekében az önkormányzat elindított egy, a terület megújítását célzó városfejlesztési programot, amely azonban csak a helyi lakossággal és helyi szervezetekkel való folyamatos együttműködés révén valósulhat meg. Ennek érdekében 2008-ban megalakult a városnegyed részönkormányzata is.

Az önkormányzati és civil szféra hathatós tevékenységének köszönhetően megnövekedett a befektetési hajlandóság, mivel egyre nagyobb számban jelentek meg a területen beruházni kívánó fejlesztők mind a lakásfelújítások, mind a szolgáltatások (hotelek, éttermek, kávézók stb.) terén (6. fénykép).



6. fénykép. A Passázsház a Horánszky utcán és irodaházépítés a Blaha Lujza téren (Saját felvétel)

A lakásállomány és a funkcionális átalakulás hatására további új funkciók telepedtek meg a területen, amely – az egyetemek közelsége miatt ide vonzó egyetemista réteg mellett – a magasabb státuszúak számára is egyre nagyobb vonzerőt jelentett.

A társadalmi megújulás eredményeként várhatóan a jövőben tovább bővül majd a funkcionális sokszintűség, az egyre magasabb igények kielégítése végett a befektetési hajlandóság erősíteni fogja a lakáscélú ingatlanok felújítását, ezáltal megvalósulhat a terület társadalmi, funkcionális és fizikai megújulása.

A folyamat időbeli alakulásának felvázolásához ismét vissza kell térnünk a rendszerváltozáshoz (22. ábra). A rendszerváltozás után közvetlenül a többi kerülettel párhuzamosan Belső-Józsefvárosban is végbe ment az önkormányzati lakások privatizációja, majd az 1990-es évek közepén elindított az önkormányzat egy tömbrehabilitációs

programot a Krúdy utca, Mikszáth tér környékének felújítására. A fejlesztések ötletszerűen, kis cégeken keresztül, pontszerűen zajlottak. A helyi vezetés 1997-től elsősorban a Középső-Józsefváros rehabilitációjára helyezte a hangsúlyt. Belső-Józsefvárosban az önkormányzat – tőke és tulajdon hiányában – visszavonult és a magánbefektetőknek adta át a helyet, amelynek következtében az ezredfordulói lényeges változás nem történt a városnegyedben eltekintve a lokálpatriotizmus, a helyi lakosság és civil szervezetek igényeinek megerősödésétől, illetve a lakáspiaci kereslet némi élénkülésétől.

Makro-folyamatok	piacgazdasági átmenet, privatizáció				bankrendszer, hitelstruktúra, ingatlanpiaci háttér, kereslet-kínálat kialakulása		ingatlan és lakáspiaci fellendülés	
	1990	1995	2000	2005				
<b>kínálat változása</b>	nyitott érték rés (value gap)	kihasztnátlan adottságok	befektetők megjelenése, önkormányzati program	lakáspiaci befektetések növekedése, szolgáltatások bőv., fizikai megújulás				
<b>Belső-Józsefváros kereslet változása</b>		szuburbanizáció és lakáspiaci kereslet minimális növekedése	helyi társadalom, civil szervezetek mozgolódása	magasab társadalmi státuszú népesség keresletnövekedése				

22. ábra. A dzsentrifikáció időbeli alakulása Belső-Józsefvárosban (Saját szerkesztés)

A piaci viszonyok kibontakozása és megszilárdulása az ezredfordulóra teremtette meg azokat az ingatlan- és hitelpiaci feltételeket, amelyek elindíthatták a változásokat. A tőkeerős befektetések megjelenése, a kilátásba helyezett Európa Belvárosa Program, valamint a helyi társadalom és civil szervezetek tevékenysége együttesen felkeltette a figyelmet a terület iránt.

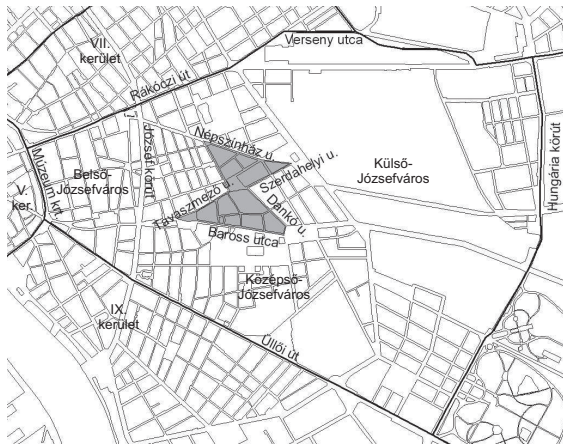
Az EBP megvalósításának elindítása bizalmat adott a tőkeerős és kevésbé tőkeerős befektetőknek a fejlesztések megvalósításához, ennek eredményeként megkezdődött a negyed fizikai és funkcionális átalakulása, amely egyre nagyobb vonzerőt jelentett a társadalom számára is.

Amennyiben a gazdasági válság nem mélyül a jövőben, várhatóan folytatódni fognak mind a lakáspiaci, mind a kulturális, szórakoztató funkcióhoz kapcsolódó beruházások, amely egy dinamikusan fejlődő, ugyanakkor csendes, belvároshoz közeli városrészt fog eredményezni Belső-Józsefvárosban.

## 7.3. A Magdolna negyed

### 7.3.1. A Magdolna negyed általános jellemzése

A Magdolna negyed szintén a VIII. kerületben, Józsefvárosban helyezkedik el, annak középső részén a Nagyfuvaros utca – Népszínház utca – Fiumei út – Baross utca – Koszorú utca – Mátyás tér által határolt területen, amely a kerület 5%-át foglalja magában. A tényleges mintaterület azonban a negyeden belül két városrendezési körzetet ölel fel (8. ábra).



8. térkép. Középső-Józsefváros városrészei

A mintaterület lakossága 2001-ben 6.817 fő, Józsefváros népességének 8,4%-a volt, akik korszerkezete hasonló az előző mintaterületekéhez, mivel a legnagyobb arányt a 15-39 éves korosztály képviseli. A négy mintaterület közül azonban ebben a városnegyedben legkisebb a 60 év felettiek és a legnagyobb a gyermekkorúak aránya, vagyis ez a legfiatalosabb városnegyed a vizsgált területek között (16. táblázat).

A lakosság végzettségi szerkezete tekintetében azonban a negyed lényegesen elmarad a többi három mintaterület mögött, de a kerület és Budapest átlagától is. A népszámlálás idején ugyanis a felsőfokú végzettségűek aránya csupán 9,4% volt, míg a további három mintaterület mindegyikén 20% fölött volt ez az érték, a kerületben 13,8%, Budapesten pedig 18,2%. A lakosság alacsony végzettsége gátolja a munkaerőpiaci érvényesülést, amely súlyos szociális problémákat eredményez a városrészben.

Az épületállomány szerkezetére a vegyes beépítés a jellemző, mivel a lakóházak egyötöde földszintes ház. A mintaterület 138 épületének döntő többsége a második vi-

lágháború előtt épült és csupán egytizede azt követően, így meglehetősen előregedett, lepusztult. A kerületi háztartások 8,2%-ának otthon adó több mint 3000 lakás egyharmada önkormányzati tulajdonban van, amely a mintaterületek között a legmagasabb arány.

16. táblázat. Józsefváros és a mintaterület néhány jellemző adata

	Józsefváros		Mintaterület	
		%		%
Népesség (fő)	80 978	100,0	6 817	8,4
0-14 évesek	11 067	13,6	1 072	15,7
15-39 évesek	30 784	38,0	2 533	37,1
40-59 évesek	21 995	27,1	1 861	27,3
60 év feletti	17 132	21,1	1 351	19,8
Felsőfokú végz.	11 202	13,8	644	9,4
0-7 ált. isk. végz.	5 591	6,9	546	8,0
Háztartások száma	38 073		3 137	8,2
Egyszemélyes házt.	15 952	41,9	1 299	41,4
5-x személyes házt.	1 688	4,4	184	5,8
Lakóházak száma	1 946		138	7,0
Földszintes lakóházak	403	20,7	28	20,2
Lakások száma	36 672		3 019	8,2
Önkormányzati bérlakások	9 325	25,5	1 081	35,8
1919 előtt ép. lakások	27 777	75,7	2 669	88,4
1920-1944 között ép. lakások	3 002	8,2	312	10,3
1945-1989 között ép. lakások	5 190	14,2	36	1,2
1990-2001 között ép. lakások	703	1,9	2	0,07

Forrás: KSH, 2001

A terület fejlődése az 1800-as évek második felében bontakozott ki, amikor az 1838-as árvíz, a többnyire földszintes épületek 90%-át elpusztította, illetve megrongálta. A pusztítás eredményként hatalmas lendületet vett a terület kiépítése, fejlődése. Óriási tömegek áramoltak a városba az építkezések kivitelezésére, de az ipari forradalom fejlesztései (pl. vasútépítés) is jelentős hatást gyakoroltak a terület átalakulására.

Míg a belső területeken elsősorban az arisztokrácia, a külső villanegyedekben a jobb módú polgárok, tisztviselők telepedtek le, Középső-Józsefvárosban – a Teleki tér környékén, a mai Tolnai Lajos utca és a Nagyfuvaros utca tájékán – szegényebb rétegek, zsidóbarátok formálták a negyed arculatát. A 19. század utolsó évtizedeiben meginduló nagyszabású bérlházak építkezések is ezen társadalmi rétegek lakásigényeit elégítették ki, amelyek elsősorban kis alapterületű, egy-két szobás lakások voltak. A bérlakások mellett, – az intézkedések ellenére – a pince- és alagsori lakások arányát tekintve is a

fővárosi kerületek élvonalába került a terület. Rossz, egészségtelen, zsúfolt lakáskörülmények alakultak ki. Az 1960-as, 70-es években ugyan felmerült Józsefváros fejlesztésének, szanálásának gondolata, a tervek elkészítésén túl azonban csak a foghíjtelkek beépítése, illetve a panelnegyed egy részének megépítése valósult meg.

Az állagromlásnak köszönhetően az alacsony társadalmi rétegek aránya folyamatosan növekedett a kerületrészen, amely a rendszerváltozás után elsősorban a cigány etnikum számára nyújtott lakáslehetőséget.

Az egyre elhatalmasodó társadalmi, fizikai problémák orvoslására az ezredforduló követő években Józsefváros Önkormányzata szociális városrehabilitációs projektet indított, amelynek célja a helyi lakosság bevonásával, megtartásával és a helyi adottságok kihasználásával a városnegyed megújítása.

### 7.3.2. A Magdolna negyed fizikai és funkcionális átalakulása

A rossz társadalmi, fizikai állapotok következtében már közvetlenül a rendszerváltozás utáni években megfogalmazódott a kerületvezetésben a józsefvárosi városfelújítás gondolata. Az 1990-es évek közepén el is indítottak egy tömbrehabilitációs programot, ez azonban elsősorban Belső-Józsefváros jobb társadalmi és fizikai adottságokkal rendelkező területére koncentrált (Krúdy utca és környéke). Az elképzelés szerint ugyanis a jobb területek megújítása maga után húzza majd a kevésbé jó területek fejlődését is. A fejlesztések ötletszerűen, kis cégeken keresztül, pontszerűen zajlottak.

A rehabilitáció súlypontjának áthelyezése az 1990-es évek második felében következett be, amikor is a felújítási tevékenységeket a Középső-Józsefváros területén található gettósodó negyedekbe koncentrálták. 1997-ben, a tevékenységek koordinálása érdekében, létrehozták a RÉV8 ZRt-t. A részvénytársaság tulajdonosi szerkezetében többségi részt a kerületi önkormányzat, kisebb részt pedig a Budapesti Önkormányzat birtokol<sup>20</sup>.

A középső-józsefvárosi rehabilitációs tevékenység először a városrész egy kevésbé rossz területére koncentrált (Corvin-Szigony projekt), mivel ennek a projektnek a sikere volt szükséges ahhoz, hogy a Magdolna negyed területén elindulhasson a szociális városrehabilitáció. A Corvin-Szigony projekt pozitív eredményei (ingatlanárak emelkedése, funkcióváltás stb.) ugyanis húzóerőként hatnak a környező városnegyedek fejlődésére is.

A Magdolna negyedben így – adottságaiból kifolyólag – nem ingatlanfejlesztési, hanem szociális városrehabilitációs tevékenység indult el. A negyed területén alacsony a közintézmények, vállalkozások, üzletek aránya, a lakosság körében alacsony az iskolai végzettség, magas a munkanélküliségi ráta és a szegénység. A társadalom normális mű-

<sup>20</sup>A kerületi többségi tulajdon biztosítja, hogy valóban a kerület érdekében történő fejlesztési tevékenység mehessen végre.



ködési rendszere teljes egészében felbomlott, ezért a program lényege elsősorban a helyi társadalom életszínvonalának javítása, a helyi lakosok helyben tartása, másodsorban az épületek komplex felújítása. A hagyományos lakófunkció megváltoztatása sem célja a programnak, inkább egy kiegyensúlyozott arány kialakítása és biztosítása abban az értelemben, hogy a kerületi átlaghoz közelítsenek a negyedben megtalálható intézmények, vállalkozások aránya, amelyek elsősorban a helyi igények kielégítését szolgálják.

A program előrehaladása folytán az épületek kevesebb, mint 1/3-a (27,2%-a) rendelkezik teljes egészében lakófunkcióval és majdnem felében (43,3%) működik valamilyen gazdasági tevékenység, jöllehet ezen épületek is több mint 50%-ban lakófunkcióval rendelkeznek. A tevékenységek többnyire kiskereskedelmi egységek, egyszerűbb magán-szolgáltatások, vagy vállalkozások, amelyek szinte kizárólag az épületek földszintjén helyezkednek el (7. fénykép). A földszinti üzlethelyiségeket a vendéglátóhelyek és művelődési, oktatási intézmények is kihasználják. Az épületek pinceszintjén szinte alig található valamilyen funkció, a felsőbb emeleteken ugyanakkor szép számmal fordulnak elő lakásokban működő vállalkozások (17. táblázat). A kizárólag nem lakófunkcióval rendelkező épületek – az összes épület kevesebb mint egyötöde – elsősorban oktatási (óvoda, iskola), esetleg egészségügyi, szociális intézményeknek adnak otthont.



7. fénykép. Régi és új funkciók a Magdolna negyedben (Saját felvétel)

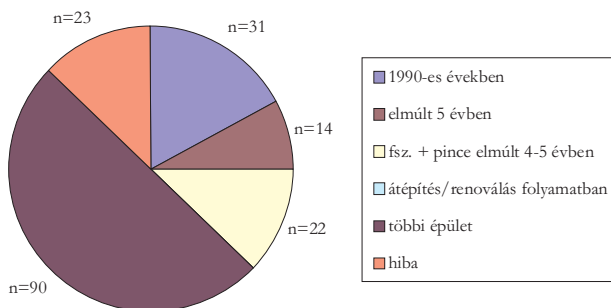
A Magdolna negyed lakáspiaci viszonyainak egyik legfőbb jellemzője az önkormányzati bérlakások máig magas aránya. A rendszerváltozás után ebben a kerületben is megindult a privatizáció, ezt a folyamatot azonban a felújítási tevékenységek tervezése miatt leállították, mivel a vegyes tulajdon, esetleg a magánlakások magas aránya ellehetetlenítette volna az önkormányzat által irányított rehabilitációt. A sikeres beruházásokat követően azonban mind az önkormányzat, mind az épített magánkézbe adja a lakásokat, amely – a Corvin-Szigony projekt előrehaladása miatt – a kerület egésze viszonylatában jelentősen lecsökkentette az önkormányzati bérlakások arányát (1998-ban még 40% körüli volt az arányuk, amely 2003-ra lecsökkent 22%-ra).

17. táblázat. A Magdolna negyed épületeinek funkciói szintenként

	Pince		Földsz.		1. em.		Többi em.		Össz.	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
Kiskereskedelem	0	0	81	31,8	0	0	0	0	81	31,7
Vendéglátóhely	1	0,4	11	4,3	0	0	0	0	12	4,7
Egyszerűbb magánszolg.	5	2	32	12,2	1	0,4	0	0	38	14,9
Művelődési, oktatási int.	1	0,4	8	3,1	1	0,4	1	0,4	11	4,3
Egészségügyi szoc. int.	0	0	7	2,7	1	0,4	0	0	8	3,1
Orvosi magánpraxis	0	0	1	0,4	0	0	0	0	1	0,3
Média	0	0	1	0,4	0	0	0	0	1	0,3
Magasabb szintű szolg.	0	0	1	0,4	0	0	1	0,4	2	0,7
Lakásokban műk. váll.	1	0,4	22	8,6	2	0,8	15	5,9	40	15,6
Egyéb	6	2,3	55	21,5	0	0	0	0	61	23,9
Összesen	14	5,4	219	85,8	5	1,9	17	6,6	255	100,0

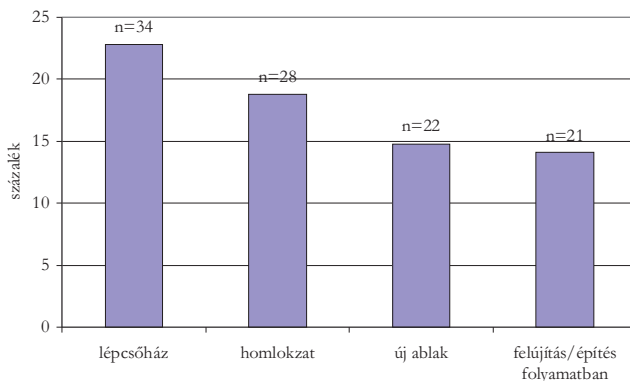
Forrás: Saját felmérés

A Magdolna negyedben ugyan még nem csökkent jelentősen az önkormányzati lakások aránya, a Corvin-Szigony projekt keretében működő városrehabilitációs program kisugárzása és a szociális városrehabilitációs program elindítása ugyanakkor az épületek állapotában jelentős változásokat hozott (23. ábra). Az épületek egynegyede fel lett újítva, további egytizedénél pedig a földszint és a pince felújítása is megtörtént 2005-ig.



23. ábra. Az épületfelújítások mértéke 2005-ben a Magdolna negyedben (Saját felmérés, N=180)

A felújítások a 2007-es felmérés adatai szerint folyamatosan haladnak előre és a részleges munkálatok elsősorban a lépcsőházakra, a homlokzatokra, illetve az ablakokra terjedtek ki, az épületek több mint 14%-ánál pedig a felmérés ideje alatt is végeztek valamilyen nagyobb építési, felújítási munkálatot (24. ábra).



24. ábra. A legfőbb felújítási munkálatok 2007-ben a Magdolna negyedben (Saját felmérés, N=149)

A felújítások és új építkezések eredményeként a lakáspiacon a kínálati oldal dominanciája jellemző a Magdolna negyedben. A rehabilitációs program elindításának eredményeként ugyanis felfigyeltek a befektetők a városrehabilitációra, megkezdődött néhány magánberuházás (pl. Tavaszmező lakópark, Mátyás udvar), azzal azonban nem számoltak, hogy a Magdolna negyed esetében – ellentétben a Corvin-Szigony projekttel, vagy a középső-ferencvárosi programmal – nem egy ingatlanfejlesztési célú rehabilitációról van szó, így 3-5 éven belül nem várható olyan jellegű átalakulás, ami megtérítené a befektetéseiket. A kisebb méretű projektek működőképesek a negyedben, a nagyobbak azonban stagnálnak, pl. a Mátyás térnél épülő 178 lakásos beruházás megállt, mivel egyelőre nincs megfelelő mértékű kereslet.

Nagyarányú kereslet főleg a szociális bérlakások iránt van, mivel az eladások mellett, – elsősorban a Corvin-Szigony projekt megvalósítása során – bekövetkezett nagyarányú bontások miatt az önkormányzat vesztett lakásállományából, amelyet szociális célra tudna fordítani. A bontások eredményeként létrejövő foghíjtelkeken – az önkormányzati tőkehiány miatt – ugyanakkor többnyire magánbefektetők építenek eladásra szánt lakásokat (8. fénykép).



8. fénykép. Új építkezések irodai és lakás céllal (Saját felvétel)

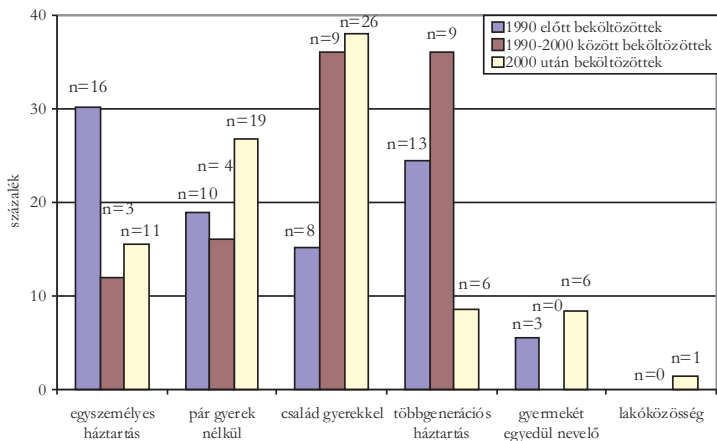
A rehabilitációs tevékenység eredményeként mindazonáltal megindult a kerületi lakásárak növekedése is. A szomszédos kerületekhez (VII., IX.) viszonyítva az elmaradás kezd kiegyenlítődni és lassan kezdenek visszatérni a lakások a város ingatlanpiacára. A vizsgálati területünk vonatkozásában ez fokozottan igaz. 1997-ben a mintaterület lakásainak négyzetméterára csupán 40 ezer Forint volt, amely 2006-ra 200 ezer Forintra emelkedett, ez folyó áron számolva ötszörös emelkedést jelent. Ha az inflációval korrigáljuk az árakat, akkor csupán 83 ezer Forintos négyzetméterarat kapunk 2006-ra, amely 2,2-szeres emelkedést jelent. A mintaterületek között ez az érték ugyan a legalacsonyabb, a városnegyed felértékelődése ugyanakkor elérte a belvárosi ingatlanok hasonló időszaki átlagos áremelkedési ütemét (2,1) (Ingatlanadattár).

### 7.3.3. A Magdolna negyed társadalmi átalakulása

Jelentős keresletnövekedés ugyan még nem jelentkezett a városnegyedben, ennek ellenére a kérdőíves felmérés során megkérdezett lakosság több mint fele – Belső-Józsefvároshoz hasonlóan – 2000 után költözött a Magdolna negyedbe, és kevesebb mint 1/3-a lakott már 1990 előtt is a negyedben. Mivel a mobilitásban elsősorban a fiatalabb korcsoportok vesznek részt, a korszerkezetben is a fiatalos vonások jellemzőek a negyedben, a 30-39 éves korosztály képviseli a megkérdezett lakosság egynegyedét, a 2000 után érkező lakosságnak pedig majdnem egyötödét. Kérdés azonban, hogy a városnegyedbe érkező társadalmi csoportok valóban a dzsentrifkáció résztvevői-e.

A lakosság háztartásszerkezetét tekintve a korábban beköltözött népesség körében elsősorban az egyszemélyes és a többgenerációs háztartások jellemzőek (25. ábra). A 2000 után érkezők között azonban a gyermekes családok után a gyermekét egyedül nevelő szülők és az egyszemélyes háztartások a leggyakoribbak. Az egyszemélyes ház-

tartások magas arányát szintén a fiatal, 19-29 éves korosztályra vezethetjük vissza, mivel a korosztály 14,8%-a ebben a háztartásformában él.



25. ábra. A megkérdezett lakosság háztartásszerkezete a Magdolna negyedben (Saját felmérés, N=149)

Az iskolázottság tekintetében azonban – a többi vizsgálati területtől eltérően – már nem a diplomásoké a főszerep. Elsősorban a középfokú iskolai végzettség a jellemző (33,4%), és a megkérdezettek alig egyötöde rendelkezik diplomával. A diplomások arányának növekedése ugyanakkor várható a jövőben, mivel a 2000 után ideköltöző 30-39 éves korosztály több mint egyharmada rendelkezik felsőfokú végzettséggel.

A foglalkozási szerkezet változása – ellentétben a többi vizsgált területen megfigyelhető trenddel – nem követi az iskolázottsági szint emelkedését. A megkérdezett lakosság majdnem fele (43,2%) ugyanis egyszerű munkavállaló, és az újonnan ideköltözők is főleg ebből a foglalkozási csoportból kerülnek ki. Azt mondhatjuk tehát, hogy elsősorban a családdal rendelkező, fiatal, diplomás alkalmazottak beköltözése jellemző a városnegyedben.

A diplomás alkalmazottak beköltözése ugyanakkor a jövedelemszerkezet átalakulására hatással van. A 18. táblázatból látható, hogy egy határozott jövedelememelkedés figyelhető meg a városnegyedben. Míg a 2000 előtt beköltözöttek többsége elsősorban alacsony, illetve közepesen alacsony jövedelemmel rendelkezik, addig a 2000 után beköltözöttek között jelentős hányadot képviselnek a közepesen magas, illetve magas jövedelemmel rendelkezők. A népesség többsége ennek ellenére az alacsonyabb jövede-

lemkategóriákba esik. A 2000 után beköltözött népesség jövedelmi viszonyainak korcsoportos vizsgálata alapján azonban az a következtetést is levonhatjuk, hogy a magas jövedelemmel rendelkezők között elsősorban a 30-39 éves korosztály, a közepesen magas jövedelműek között pedig a 19-29, valamint a 30-39 éves korosztály dominanciája a jellemző. A fiatal, magas végzettséggel rendelkező beköltözők tehát – magasabb jövedelmük révén – egyben egy státuszemelkedést is előidéznek a városnegyedben.

18. táblázat. **A megkérdezett lakosság szubjektív jövedelmi helyzete a Magdolna negyedben**

	1990 előtt beköltözöttek		1990–2000 beköltözöttek		2000 után beköltözöttek		Összesen	
	n	%	n	%	n	%	n	%
Alacsony	31	58,4	15	60,0	26	36,6	72	48,3
Köz. alacsony	13	24,5	4	16,0	23	32,3	40	26,8
Közepes	8	15	6	24	14	19,7	28,0	18,7
Köz. magas	1	1,8	0	0	5	7	6	4,0
Magas	0	0	0	0	1	1,4	1	0,6
Nem nyil.	0	0	0	0	2	2,8	2	1,3
Összesen	53	35,5	25	16,7	71	47,6	149	100,0

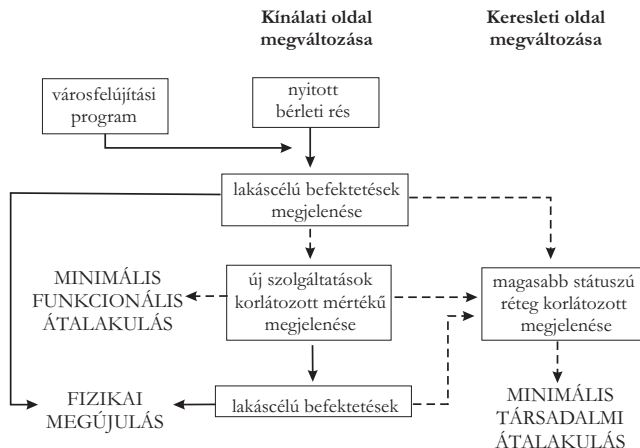
Forrás: Saját felmérés

Az előző fejezetben láttuk, hogy a fizikai felújítások és új beruházások néhány éve indultak el, funkcionális átalakulás még egyáltalán nem ment végbe, a keresletnövekedés kis mértékben jellemző a városnegyedben, a beköltözők azonban fiatal, kvalifikált, magasabb jövedelmű csoportok. A lakásvásárlás legfőbb indokaként a 2000 után ide költöző megkérdezettek 40%-ánál a családi okok, illetve a nem találtam máshol lakást érv szerepelt, amely valószínűleg az emelkedés ellenére sem túl magas lakásárakra, illetve bérleti díjakra vezethető vissza. Az érvek sorában ugyanis a munkahely közelsége (27,7%), a jó közlekedési ellátottság (25,7%), illetve a családok, barátok közelsége (25,7%) következett. Ezek az érvek azt mutatják, hogy az ilyen adottságokkal rendelkező lakások megfizethető áron a beköltöző lakosság majdnem felének csupán ebben a városnegyedben voltak elérhetőek.

A fő vonzó tényezők között is hasonlóakat találunk, fekvés, megközelíthetőség, városközponti jelleg. A fontossági sorrend elején áll a rekonstrukció, új építkezések, ami jelzi, hogy a beköltöző népesség pozitívan vélekedik a terület jövőképét illetően.

### 7.3.4. A Magdolna negyed dzsentrifikációs átalakulása

A Magdolna negyedben tapasztalható társadalmi, gazdasági változások és az azokra ható főbb tényezők áttekintése után a 26. ábra segítségével összegezzük a negyedben zajló dzsentrifikációs folyamatot és eredményét.



26. ábra. A Magdolna negyed dzsentrifikációs átalakulása (Saját szerkesztés)

A területen található nagyon erősen lepusztult, önkormányzati bérlakások, valamint az ebből kialakult shadow-hatás miatt kicsi volt a bérleti rés (rent gap) értéke, ami a befektetők megjelenését – a magas kockázat miatt – kizárta. Ebből kifolyólag a terület megújításához és vonzóvá tételéhez önkormányzati beavatkozásra volt szükség. A 2007-ben elindult szociális városrehabilitációs program – a negyed közelében futó, sikeres Corvin-Szigony projekt kisugárzó hatásával együtt – pozitív hatást gyakorolt mind a társadalmi folyamatokra, mind a befektetési hajlandóságra. Az önkormányzat által megvalósított projektek – pl. a Mátyás tér közterület-rehabilitációja – csökkentették a befektetők kockázatát, ezáltal növekedtek – a városnegyedben nagy számban megtalálható foghíjtelteken – a lakáscélú beruházások, valamint az épületefelújítások. Mivel ezek a lakáspiaci fejlesztések értékesítési céllal történtek, az elkészült lakásokat nem a helyi lakosok, hanem azoknál tehetősebb rétegek veszik meg (9. fénykép).

A lakásberuházások hatására a keresletnövekedés elindult, de még nem lendült fel, a városnegyedbe költöző rétegek – családcentrikusságuk révén – elsősorban a zöldterületekkel tarkított, városközponttól, munkahelytől nem túl távoli, nyugodt városnegyedek igénylik, ennek megfelelően a funkcionális átalakulás sem indult meg. A funkcionális átalakulást ugyanakkor a városközponttól való viszonylag távoli elhelyezkedés is gátolja,



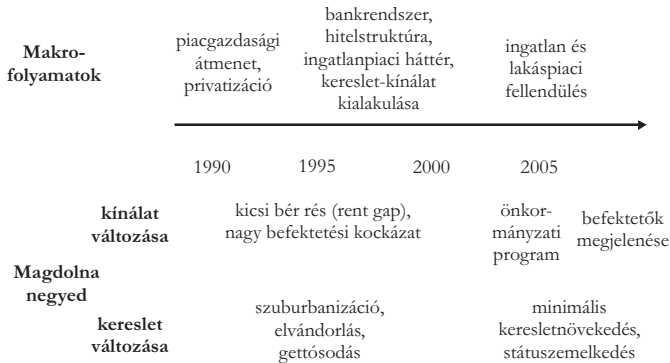
9. fénykép. Felújított és újonnan épített épületek a Magdolna negyedben (Saját felvétel)

mivel a távolság miatt egyes funkciók (pl. pénzügyi, vállalati központ) nem tudnak megtelepedni ebben a városnegyedben. Ezeket a gátló tényezőket kiegészíti a rehabilitációs program elsődleges célja, amely a helyi lakosság igényeinek kielégítésére, azok helyben tartására törekszik, a funkcionális átalakulás, átalakítás azonban nem cél.

A korábbiakban megfogalmazott definíció szerint akkor beszélünk egy terület dzsentrifikációs átalakulásáról, ha ott fizikai, funkcionális és társadalmi átalakulás egyidejűleg végbemegy. A fentiekben felvázolt folyamatok azt mutatják, hogy a Magdolna negyed esetében funkcionális átalakulás egyelőre még nem zajlik, a fizikai környezet megújulása az önkormányzati programnak köszönhetően azonban számottevő mértékben megindult, amelyet nagyon lassú ütemben a társadalom átalakulása is követ. Jelen helyzetben azt mondhatjuk, hogy a Magdolna negyed területén zajló folyamatok nem felelnek meg a dzsentrifikáció folyamatának, ugyanakkor a következő évek fejlődési tendenciái elvezethetnek egy olyan fejlődési pályához, amely a városnegyed részleges dzsentrifikációs átalakulását eredményezhetik, hiszen – mint láttuk korábban –, a dzsentrifikáció harmadik hullámának alapjelensége, hogy a belvárostól távolabb fekvő városnegyedek esetében is egyre jellemzőbbé válik a folyamat világszerte.

Ha megpróbáljuk időben is felvázolni a Magdolna negyedben történt változásokat, szintén arra a következtetésre juthatunk, hogy ebben a városrészben még a folyamat legelején tartunk (27. ábra). A rendszerváltozás után a szuburbanizáció, az elvándorlás, a pusztulás és alacsony bérleti rés jellemezte elsősorban a területet. Az ezredforduló körül elinduló Corvin-Szigony projekt kisugárzó hatása, valamint a 2007-ben elindított önkormányzati program ugyanakkor lecsökkentette a befektetési kockázatot, így a megvalósult beruházások eredményeként a kínálati oldal – a lepusztult városrész imázsával szemben – alternatívát tudott nyújtani a keresletnek. A kereslet ugyanakkor még nem fedezte fel magának tömegesen ezt a területet.





27. ábra. A dzsentifikáció időbeli alakulása a Magdolna negyedben (Saját szerkesztés)

A folyamat még az elején tart, amelyhez a kulcs a szociális városrehabilitáció teljes megvalósítása. Az ugyanis olyan közterület-rehabilitációs, foglalkoztatási, közösségfejlesztési stb. programelemeket is tartalmaz, amely alkalmas arra, hogy megváltoztassa a városnegyed arculatát, ez azonban felkelti az érdeklődést a terület iránt, amely keresletnövekedést fog eredményezni. A kereslet növekedése katalizáló szerepet fog betölteni mind a lakásberuházások, mind az egyéb funkciók megtelepedése szempontjából, amely öngerjesztő folyamatként önműködően formálja majd a terület átalakulását a jövőben.

## 7.4. Belső-Ferencváros

### 7.4.1. Belső-Ferencváros általános jellemzése

Ferencváros a főváros IX. kerülete, területe 12,53 km<sup>2</sup>, lakossága 2001-ben 59.992 fő volt, amelynek 10,8%-a lakott a vizsgált mintaterület két városrendezési körzetében. A negyedben élő 3.121 háztartás majdnem fele – a többi vizsgálati területhez hasonlóan – egyszemélyes háztartás volt (19. táblázat).

A lakosság korösszetételére is a többi mintaterülethez hasonló jellemzők mondhatók el a 15-39 éves korosztály képviseli a legnagyobb arányt, de a négy városnegyed közül csupán Belső-Ferencvárosban haladja meg a 40%-ot. Emellett a 40-59 éves korosztály aránya is meghaladja a 60 éven felettiekét, amely azt mutatja, hogy a városnegyed népességének többsége munkaerőpiaci szempontból az aktív korcsoportozhoz tartozik.

A népesség iskolai végzettségi szerkezetét tekintve a mintaterületre a kerületi átlaghoz képest jobb mutatók jellemzőek, mivel a népszámlálás idején lakosságának 20,9%-a rendelkezett felsőfokú végzettséggel és csupán 4,5% volt az általános iskolai végzettséggel nem rendelkezők aránya, szemben a kerületi 16,5%-os és 6,0%-os értékekkel.

19. táblázat. Ferencváros és a mintaterület néhány jellemző adata

	Ferencváros		Mintaterület	
		%		%
Népesség (fő)	62 329	100,0	6 787	10,8
0-14 évesek	7 834	12,5	704	10,3
15-39 évesek	23 642	37,9	2 854	42,0
40-59 évesek	15 789	25,3	1 725	25,4
60 év felettek	16 064	24,1	1 504	22,1
Felsőfokú végz.	10 293	16,5	1 424	20,9
0-7 ált. isk. végz.	3 797	6,0	311	4,5
Háztartások száma	30 110		3 121	10,3
Egyszemélyes házt.	12 866	42,7	1 377	44,1
5-x személyes házt.	1 058	3,5	106	3,4
Lakóházak száma	1 474		130	8,8
Földszintes lakóházak	163	11,1	2	1,5
Lakások száma	29 288		2 929	10,0
Önkormányzati bérlakások	6 836	23,3	465	15,8
1919 előtt ép. lakások	13 404	45,8	2593	88,5
1920-1944 között ép. lakások	4 690	16,0	314	10,7
1945-1989 között ép. lakások	10 034	34,3	22	0,8
1990-2001 között ép. lakások	1 160	4,0	0	0

Forrás: KSH, 2001

Ezzel pedig, Belső-Terézváros után, a második legjobb helyzetben lévő városnegyed a vizsgált területek között.

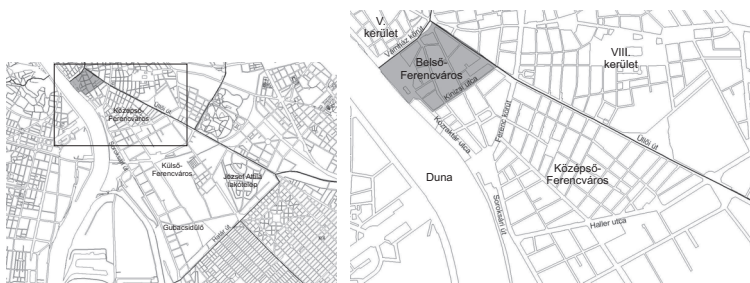
A kerület 1.474 lakóházából 130 található a mintaterületen, amelyek 98%-ban emeletes épületek. A kerület lakásainak 10%-a jutott 2001-ben a belső-ferencvárosi mintaterületre, amelyeknek csupán 15,8%-a volt önkormányzati bérlakás, ez azonban még így is jelentősen meghaladja a budapesti átlagot (8,6%). A lakásállomány meglehetősen előregedett, mivel 88,5%-uk az első világháború előtt, további 10%-uk a két világháború között épült. A kerület egészét tekintve a szocializmus időszaka alatt, illetve a rendszerváltozás után ugyan épültek lakások, a Belső-Ferencvárosra azonban ezeknek az építkezéseknek nem volt hatása, mivel a zárt beépítés és a foghíjtelkek alacsony aránya jellemző a területre.

Nevét Ferencváros is a Habsburg uralkodói család tagjáról, az akkor Magyarország trónján ülő I. Ferencről kapta. Önálló településként ekkortól, 1792-től szerepel, korábban ugyanis – Józsefvárossal egyetemben – Alsó-Külváros néven alkották Pest elővárosát.

A terület fejlődésének egyik elősegítője, a Duna közelsége. Az olcsó víziközelkedés serkentette a kereskedelem fellendülését, ugyanakkor a folyamszabályozást és rakpart-épitést megelőzően az időről-időre visszatérő árvizek hatalmas pusztítást végeztek.

A terület fejlődésének másik serkentő tényezője a főváros centrumának földrajzi közelsége volt, amely elősegítette a terület polgárosodását, urbanizációját (Józsáné Halász 1998).

A IX. kerületet – beépítettség szempontjából – alapvetően három nagy egységre lehet osztani: Ferencváros – a Belső- és Középső-Ferencváros összefüggő lakóövezete –, a Gubacsidűlő és a József Attila lakótelep. A kerületi önkormányzat képviselőtestületi határozata értelmében azonban a Belső-, Középső- és Külső-Ferencváros, valamint a József Attila lakótelep városrész elnevezések kerültek jóváhagyásra (9. térkép.)



9. térkép. Ferencváros városrészei

Belső-Ferencváros a Kiskörút és Nagykörút közötti, legrégebbi, sűrű városias beépítésű terület. Zártosrú, három-ötemeletes, 80-100 éves lakóépületei közül a legtöbb műemlékvédelem alatt áll, csakúgy, mint a környék igen sok közintézményének épületei (pl. Corvinus Egyetem, Központi Vásárcsarnok, Iparművészeti Múzeum).

A városrész tengelyét a Ráday utca képezi, amely az egykori kecskeméti városkapuhoz vezető út volt, így már fejlődése kezdetén hagyományos kereskedő funkcióval rendelkezett „Amit a Ráday utcában nem lehet kapni, azt nem is érdemes a városban keresni” – tartotta a mondás. Az 1700-as évek második felében pedig sorra nyíltak az éttermek, vendéglők.

Az igazi fejlődés és fellendülés az 1800-as évek második felében indult meg, amikor a kerület külső részein kezdtek megtelepedni az ipari, élelmiszeripari üzemek, raktárak, a belső részeken pedig felépültek a központi épületek – Fővámház, Központi Vásárcsarnok, Közvágóhíd. A milleniumi ünnepségsorozatra megépült egy sor közintézmény, amelyek közül kiemelendő az Iparművészeti Múzeum épülete (IVS Ferencváros 2008).

A századforduló utáni évtizedekben jelentős változások már nem mentek végbe a városrészben. A második világháború bombatámadásai jelentősen megrongálták az épületeket, majd azt követően elsősorban Külső-Ferencvárosban valósultak meg lakásépítések, bár ezek minősége és komfortfokozata nem volt kielégítő. A belső területek lakásállománya ugyanakkor romlásra volt kárhozható. Ennek eredményeként a rendszerváltozás után az épületek állapota igen kedvezőtlen volt, hulló vakolat, zsúfolt utcák, jelentős átmenő-forgalom. A városvezetés által létrehozott társasházi pályázati rendszer nyomán, továbbá a tudatosan alakított funkcióbővítésre támaszkodó fejlesztési elképzelések hatására azonban egy folyamatosan megújuló és modernizálódó városrész alakult ki Belső-Ferencvárosban.

#### **7.4.2. Belső-Ferencváros fizikai és funkcionális átalakulása**

Belső-Ferencvárosban is a rendszerváltozás utáni legnagyobb kihívás az épületállomány fizikai megújítása volt. A lakásprivatizáció kapcsán az önkormányzat tilalmi listát állított fel annak érdekében, hogy a nagyon rossz állapotú és/vagy komfort nélküli lakások, épületek ne kerüljenek elidegenítésre. Mivel ebben a városnegyedben viszonylag jó állapotú épületek voltak, 1998-ig lezajlott a privatizáció, amelynek eredményeként csupán 23 épület maradt önkormányzati tulajdonban.

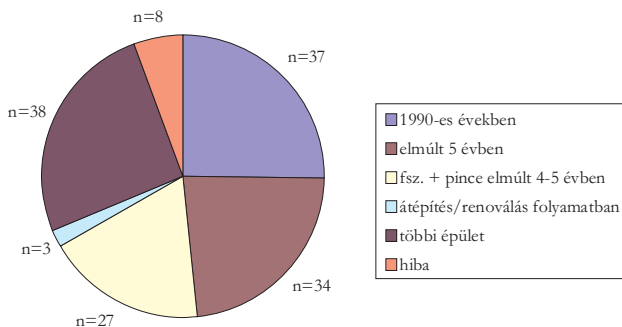
Miután az önkormányzat a városrehabilitációs programjának szinte minden erejét a Középső-Ferencváros felújítására koncentrált<sup>21</sup>, felmerült a belső-ferencvárosi lakosság részéről a felújítás igénye. A középső-ferencvárosi városmegújító tevékenységek tapasztalatai alapján kialakította az önkormányzat tudatos városszervezési koncepciókat, éves programokat, projektek keretei között a kerület többi városrészének fejlesztésére helyezte a hangsúlyt. Ennek eredményeként kialakult az önkormányzat belső-ferencvárosi tudatos városfejlesztési politikája, amelynek fő célkitűzése a belváros kiterjesztése, a kulturális negyed jelleg erősítése, valamint a tudás és turisztikai funkciók erősítése. A fejlesztés következtében az önkormányzat tulajdonában lévő épületek egy részét – beruházási céllal (szálloda, iroda) – magánbefektetők számára értékesítették, több épület átadásra került/kerül a Corvinus Egyetem, illetve a jövőben létrehozandó Budapest Music Center részére, a lakóépületek felújítása pedig folyamatosan halad előre (IVS Ferencváros 2008).

Az önkormányzati lakások felújítása mellett ugyanakkor a társasházak felújítására is igen nagy hangsúlyt fektet az önkormányzat. 1993 óta támogatja a kerületvezetés az

---

<sup>21</sup>Francia példa alapján az önkormányzat létrehozta 1992-ben a SEMIX Zrt.-t, amely a városfejlesztés lebonyolításáért felelt, fő működési területe azonban a Középső-Ferencváros területére terjedt ki, mivel ez volt a kerület legrosszabb állapotú része.

épületrekonstrukciókat vissza nem térítendő támogatás formájában<sup>22</sup>, amely keretében évente 80-100 épület újul meg, így 2005-re már a belső-ferencvárosi épületállomány fele fel lett újítva (28. ábra).



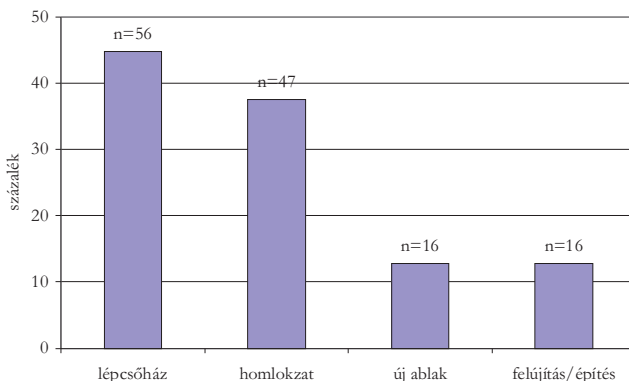
28. ábra. Az épületfelújítások mértéke 2005-ben Belső-Ferencvárosban (Saját felmérés, N=147)

Az épületek teljes felújítása mellett azonban részleges felújítások is történnek, amelyek elsősorban a lépcsőházakra és a homlokzatokra terjedtek ki, a 2007-es felmérés szerint az épületek több mint 10%-ánál az ablakok felújítása is megtörtént. Az építési, felújítási munkálatok – a pályázatoknak megfelelően – folyamatosan haladnak előre (29. ábra).

Mivel a városnegyed nagyon sűrűn beépített, a foghíjtelkek aránya elenyésző és igen sok az építészetiileg védett épület, a rehabilitáció során alacsony arányú a bontás és új beruházás. A mégis megvalósuló befektetések elsősorban irodai, illetve szálloda funkciót ellátó épületeket jelentenek, amelyeket főleg külföldi, izraeli, konzorciumi befektetők hajtanak végre (10. fénykép).

A magánbefektetők mellett azonban az önkormányzat is – szigorú szabályozási előírásai révén – részt vesz a funkcióváltás irányításában. Az önkormányzat fejlesztési programja kifejezetten a Ráday utca kulturális és vendéglátás céljait szolgáló fejlesztések megvalósítására koncentrál. Ennek érdekében az önkormányzat a saját tulajdonú helyiségeit kedvezményes bérlettel bocsájtja rendelkezésre elsősorban galériák, könyvesboltok részére. A nem idegenforgalmi, kulturális funkcióval rendelkező bérlőket (pl.

<sup>22</sup>Az önkormányzat támogatási tevékenységét egészíti ki a 1997-ben létrehozott Fővárosi Rehabilitációs Alap. A felújítás költségei így harmadolódik a kerületi önkormányzat, a főváros és a társasház között.



29. ábra. A legfőbb felújítási munkálatok 2007-ben Belső-Ferencvárosban (Saját felmérés, N=125)

cipész, orvosi műszereket árusító bolt stb.) ugyanakkor – kedvezményes csereszlet felajánlásával – igyekeznek áttelepíteni a városnegyed más részére (pl. Nagykörút).

A vendéglátó egységek azonban más elbírálás alá esnek. Mivel ezek jövedelmező tevékenységek, emelt, kb. 1,5 szeres árat kell fizetniük a helyiségek bérletéért. Az emelt bérleti díj azonban még így is megéri a vállalkozóknak, mivel közel a belváros és a környező egyetemek (SOTE, Corvinus) diákjainak is kedvelt szórakozóhelye a Ráday utca (11. fénykép). A forgalom folyamatos fenntartását emellett segítik az önkormányzat segítségével szervezett egész éven át tartó fesztiválok és rendezvények is.



10. fénykép. Gregersen ház a Lónyay utcában és az Aegon irodaház a Kálvin téren (Saját felvétel)



11. fénykép. A Ráday utca vendéglői (Saját felvétel)

A fokozatos átalakulás és funkcióbővülés eredményeként a 2005-ös felmérés szerint az épületek több mint 22%-a egyáltalán nem rendelkezett semmilyen lakófunkcióval, a kizárólag lakófunkciójú épületek száma pedig lecsökkent 10% alá. A nem lakófunkciójú épületek többségében valamilyen művelődési, oktatási intézmény, közintézmény, bank, parkolóház működik.

Az épületek különböző helyiségeiben működő funkciók közül a legnagyobb arányt a kiskereskedelem, az egyszerűbb magánszolgáltatások, a vendéglátóhelyek, illetve – az elsősorban lakásokban működő – vállalkozások teszik ki (20. táblázat).

A gazdasági funkciók döntő többsége az épületek földszinti üzlethelyiségeit és a magasabb emeletek lakásait foglalják el. A földszinten legnagyobb arányban a kiskereskedelmi üzletek, a vendéglátóhelyek és az egyszerűbb magánszolgáltatások jellemzőek, amelyek egyébként a pincszinten lévő helyiségeket is előszeretettel kihasználják. A felsőbb emeleteken inkább a lakásokban működő vállalkozások jellemzőek, amely a rejtett konverzió folyamatát mutatja.

A városnegyed felértékelődése az ingatlanárak emelkedésén is megfigyelhető. A KSH adatai szerint folyóáron számolva 1997-ben 53 ezer Forint volt a lakások négyzetméterára, amely 2004-re ötszörösére, 267 ezer Forintra emelkedett. Ha az inflációval korrigáljuk az adatokat akkor ugyan csupán 124 ezer Forintos négyzetméterenkénti lakásárat kapunk 2004-re, ez azonban még így is 2,8-szoros áremelkedést jelent, amely a négy vizsgált terület közül a legmagasabb érték és felülmúlja a belvárosban hasonló időszak alatt végbement 2,4-szeres áremelkedést is. Az épületállomány felértékelődése tehát ebben a városnegyedben a legszembetűnőbb.

20. táblázat. A belső-ferencvárosi épületek funkciói szintenként

	Pince		Földsz.		1.em.		Többi em.		Össz.	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
Kiskereskedelem	10	2	80	16,2	0	0	1	0,2	91	18,3
Vendéglátóhely	2	0,4	50	10,1	0	0	0	0	52	10,5
Egyszerűbb magánszolg.	11	2,2	42	8,5	1	0,2	22	4,4	76	15,3
Művelődési, oktatási int.	5	1,0	14	2,8	1	0,2	2	0,4	22	4,4
Egészségügyi szoc. int.	0	0	0	0	0	0	5	1,0	5	0,1
Orvosi magánpraxis	0	0	2	0,4	0	0	7	1,4	9	1,8
Média	0	0	3	0,6	3	0,6	5	1,0	11	2,2
Magasabb szintű szolg.	0	0	7	1,4	1	0,2	19	3,8	28	5,6
Lakásokban műk. váll.	0	0	9	1,8	6	1,2	115	23,2	130	26,2
Egyéb	10	2	57	11,5	1	0,2	4	0,8	72	14,5
Összesen	38	7,7	264	53,3	13	2,6	180	36,4	495	100,0

Forrás: Saját felmérés

### 7.4.3. Belső-Ferencváros társadalmi átalakulása

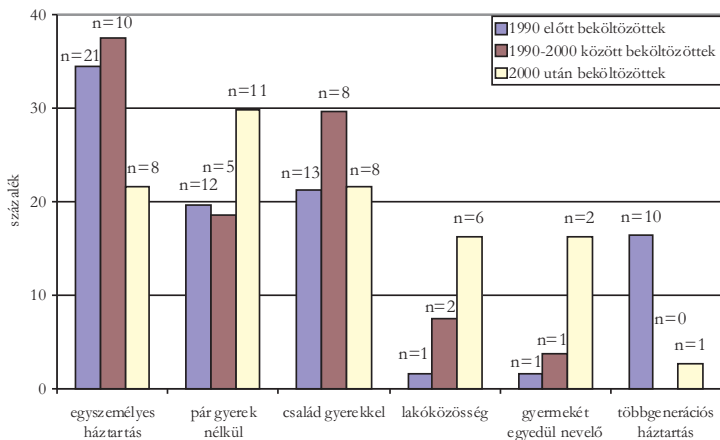
Belső-Ferencváros társadalmi átalakulása Belső-Terézvároshoz hasonló jellegzetességeket mutat. A kérdőíves felmérés adatai szerint ugyanis Belső-Ferencvárosban is a megkérdezett lakosságának majdnem fele (45%) már a rendszerváltozás előtt ebben a városnegyedben lakott, a 2000 után ideköltözöttek aránya pedig a megkérdezettek egyharmadát tette ki.

Korszerkezet tekintetében szintén a Belső-Terézvárosban tapasztalt kettősség figyelhető meg, mivel a 60 év feletti lakosság és a 19-29 éves korosztály hasonló arányt (1/3-1/3) képviselnek a népességben belül. A fiatal korosztály magas aránya egyértelműen a 2000 után érkezők korszerkezeti sajátosságainak köszönhető, mivel ezen csoport negyedét a 19-29 éves korosztály tette ki. Mellettük azonban a 30-39 éves korosztály is a 2000 után beköltözöttek további 10%-át képviselte, ami azt jelenti, hogy az utóbbi néhány évben ide érkező népesség több mint egyharmada a 40 év alatti korosztályból került ki.

A fiatal korosztály aránynövekedése a városnegyedben a háztartás szerkezetére is kihatással van (30. ábra).

Az 1990 előtt is a városnegyedben élők háztartásszerkezetére az egyszemélyes háztartások, a gyermekes családok, a gyermektelen párok valamint a többgenerációs háztartások jelenléte jellemző. Az 1990 után a városrészbe érkezők között a többgenerációs családok aránya minimálisra csökken, a 2000 után ide költöző, többségében fiatalokból álló népesség között pedig kifejezetten a gyermektelen párok vannak a legnagyobb arányban. Szembetűnően nagy körökben az egyszemélyes háztartások, valamint a gyer-





30. ábra. A megkérdezett lakosság háztartásszerkezete Belső-Ferencvárosban (Saját felmérés, N=125)

mekes családok után a lakóközösségi forma is. Ez elsősorban a 19-29 korosztálynak köszönhető, mivel ebben a háztartásformában élt a 2000 után beköltözött 19-29 éves korosztály majdnem fele, továbbá gyermektelen párkapcsolatban több mint egyharmaduk.

Az iskolázottság tekintetében a magasan kvalifikált lakosság jellemző, mivel a megkérdezettek majdnem fele rendelkezett felsőfokú, további egyharmada pedig középfokú végzettséggel. Ez a trend a jövőben valószínűleg folytatódni fog, mivel a 2000 után beköltözöttek között a többséget (56,8%) a magasan kvalifikált csoportok alkotják. Ha ezt korcsoportos bontásban is megvizsgáljuk, azt állapíthatjuk meg, hogy elsősorban a fiatal, diplomás, illetve egyetemista réteg részesíti előnyben ezt a városrészt, mivel a 19-29 éves korosztály több mint fele már rendelkezik diplomával, további egytizede pedig jelenleg végzi tanulmányait valamilyen felsőoktatási intézményben, vagyis a korosztály több mint fele ebből a körből kerül ki.

A fiatal, frissdiplomás rétegek beköltözése a foglalkozási szerkezetben is megmutatik. A negyedben az egyszerű munkavállalóké a vezető szerep (42,6%), a középvezető és vezető beosztású lakossága aránya ugyanakkor nem túl jelentős (2%), amely Belső-Józsefvárossal mutat rokon vonásokat.

A jövedelmi helyzet vizsgálata is a változást mutatja. Az 1990 előtt is itt lakók jövedelmi helyzetére a közepes és az alacsony jövedelmi kategóriák dominanciája a jellemző,

az 1990 és 2000 között, valamint a 2000 után beköltözöttek között azonban már a magasabb jövedelmi kategóriák megjelenése is számottevő. A 2000 után érkezők majdnem fele közepes, további egytizede pedig közepesen magas jövedelemmel rendelkezik, tehát az egyre magasabb jövedelmű rétegek dominanciája jellemző (21. táblázat).

21. táblázat. **A megkérdezett lakosság szubjektív jövedelmi helyzete Belső-Ferencvárosban**

	1990 előtt beköltözöttek		1990–2000 beköltözöttek		2000 után beköltözöttek		Összesen	
	n	%	n	%	n	%	n	%
Alacsony	18	29,5	7	25,9	3	8,1	28	22,4
Köz. alacsony	21	34,4	6	22,2	8	21,6	35	28
Közepes	13	21,3	8	29,6	15	40,5	36	28,8
Köz. magas	3	4,9	4	14,8	4	10,8	11	8,8
Magas	1	1,6	0	0	1	2,7	2	1,6
Nem nyil.	4	6,6	2	7,4	5	13,5	11	8,8
Hiba	1	–	–	–	1	–	–	–
Összesen	61	48,4	27	21,6	37	27,2	125	100,0

Forrás: Saját felmérés

Vizsgáljuk meg azt is, hogy a városnegyed milyen fő vonzó tényezőkkel rendelkezik, illetve a beköltözött csoportok milyen tényezők alapján választották ezt a negyedet.

A 2000 után beköltözők elsősorban a jó közlekedési helyzet (38,9%), a munkahely közelsége (19,4%), továbbá a környék elfogadható állapota miatt választotta ezt a városnegyedet lakóhelyéül. Az 1990 előtt beköltözők között is hasonló indokok szerepeltek ugyan, bár akkor a legnagyobb szerepet a lokálpatriotizmus (családok barátok közelsége – 33,3%), a központi lakáskiutalási rendszer, illetve a behatárolt lehetőségek (családi okok, nem találtam máshol lakást – 27,5%), valamint a munkahely közelsége (21,6%) játszotta a vezető szerepet.

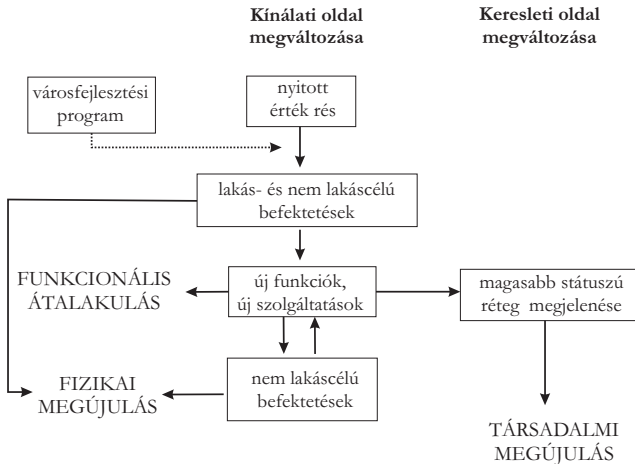
A legfontosabb vonzó tényezők között a fekvés, megközelíthetőség, a környék jellege, állapota, a városközponti jelleg, valamint a kulturális és éjszakai élet, illetve az intézményi ellátottság szerepelt elsősorban.

A társadalom demográfiai és jövedelmi szerkezetének jellegzetességei, valamint a lakosság városnegyeddal szemben tanúsított elvárásai, illetve igényei jól mutatják, hogy jelenleg Belső-Ferencváros, Belső-Terézváros és Belső-Józsefváros nagyfokú hasonlóságot mutat egymással. Mindkét negyedben ugyanis megfigyelhető a fiatal, magasan kvalifikált, közepes jövedelmű társadalmi rétegek beáramlása, akik előnyben részesítik ezen városnegyedeket városközponti jellegük, fekvésük, megközelíthetőségük miatt. Emellett fontosnak tartják ugyan a kulturális és éjszakai élet meglétét, ez azonban –

Belső-Terézváros kivételével – csupán a fontossági sorrend 4-5. helyén szerepel, ami azt mutatja, hogy a belváros csendesebb, kevésbé nyüzsgő, kevésbé hangos részeit választják inkább lakóhelyül.

#### 7.4.4. Belső-Ferencváros dszentrifkációs átalakulása

Belső-Ferencváros helyzete a dszentrifkáció szempontjából Belső-Terézváros és Belső-Józsefváros közül leginkább Belső-Józsefvárossal mutat rokon vonásokat. A rendszerváltozás után Belső-Ferencvárosban is egy nyitott érték rész (value gap) alakult ki a privatizáció és a társadalmi, gazdasági alakulás nyomán (31. ábra). Ebben a városrészben azonban nem kizárólag a városfejlesztési programok következtében, hanem a terület saját vonzásából fakadóan és a Ráday utca hagyományos bevásárlóutca jellegéből adódóan jelentek meg a befektetők. A megjelenő befektetők szándékainak megvalósulását azonban az önkormányzat – saját elképzeléseinek érvényesítése érdekében –, igen szigorú feltételekkel és közreműködéssel koordinálja. Az épületek, üzlethelyiségek felújítása, eladása, átruházása során ugyanis olyan fejlesztőket és partnereket részesítenek előnyben, akik a tudományos, idegenforgalmi, kulturális funkció érdekében kívánnak beruházásokat megvalósítani.



31. ábra. Belső-Ferencváros dszentrifkációs átalakulása (Saját szerkesztés)

A helyi társadalom ebben a folyamatban kevesebb szerepet kap, mint Belső-Józsefvárosban, ugyanakkor az önkormányzati egyeztetés minden fejlesztés esetében körültekintően megtörténik.

Elsősorban tehát az önkormányzat szigorú irányító közreműködésének köszönhetően alakul ki a területen egyre szélesebb és új struktúrával rendelkező szolgáltatási kínálat, amely a kereskedelmi funkciótól kezdve az irodakínálaton át az oktatásig minden magában foglal és folyamatosan bővül. Emellett – vele párhuzamosan – szintén az önkormányzat épületrahabilitációs támogatásai révén, folyamatosan újulnak meg az elsősorban lakófunkcióval rendelkező épületek is.

A bővülő szolgáltatási kínálatnak, továbbá a fizikai megújulásnak köszönhetően megfigyelhető a magasabb státuszú társadalmi rétegek arányának növekedése a városnegyedben, amely a lakáscélú ingatlanok befektetéseire további pozitív hatást gyakorol. Az új társadalmi rétegek igényének kielégítése érdekében – a lakáscélú befektetések mellett – tovább folytatódik a szolgáltatási és funkcionális bővülés, differenciálódás. A folyamat eredményeként tehát megvalósul a városnegyed fizikai, funkcionális és társadalmi megújulása egyaránt.

A dzsentrifkáció időbeli alakulásának modellezéséhez ismét vissza kell tekintenünk a rendszerváltozás utáni évekre (32. ábra). A rendszerváltozás után lezajló privatizáció után ugyanis – mint említettük – az önkormányzat kizárólag a Középső-Ferencváros felújításával foglalkozott, miközben Belső-Ferencvárosban együtt volt jelen a szuburbanizáció miatti lakosságvesztés és a terület iránti érdeklődés növekedése, amely együttesen egy nyitott érték rés (value gap) kialakulásához vezetett.

Makro-folyamatok	piacgazdasági átmenet, privatizáció	bankrendszer, hitelstruktúra, ingatlanpiaci háttér, kereslet-kínálat kialakulása	ingatlan és lakáspiaci fellendülés	
	1990	1995	2000	2005
kínálat változása	nyitott (érték rés) value gap		befektetők megjelenése, önkormányzati program	lakáspiaci befektetések növekedése, szolgáltatások bőv., fizikai megújulás
Belső-Józsefváros kereslet változása		szuburbanizáció és lakáspiaci kereslet minimális növekedése		magasab társadalmi státuszú népesség keresletnövekedése

32. ábra. A dzsentrifkáció időbeli alakulása Belső-Ferencvárosban (Saját szerkesztés)

Az 1990-es évek második felében, az egyre fokozódó befektetői kereslet, illetve az azt kiegészítő önkormányzati városrevitalizációs program felkeltette a városnegyed iránti érdeklődést. A közterületrahabilitáció, az önkormányzati tulajdonú épületek felújítása, valamint a társasházak felújítási támogatása egyre nagyobb vonzerőt jelentett a ma-

gasabb státuszú társadalmi rétegek számára, így a fizikai megújulás és a társadalmi státusznövekedés egymással párhuzamosan ment végbe.

Az irányított és spontán folyamatok együttes hatása, az önkormányzat fogadókészsége, valamint az ezredforduló táján meginduló ingatlanpiaci fellendülés következtében nő a területen beruházni kívánó fejlesztők aránya, amely valószínűleg a funkcionális differenciáció folytatódását eredményezi a jövőben a városnegyedben.

## 8. Összegzés

A disszertáció alapvető célkitűzése a Budapest történelmi városrészeiben zajló átalakulási folyamatok megismerése, meghatározása és modellszerű felvázolása volt. A kutatás egyrészt elméleti, módszertani kérdésekre kereste a választ, másrészt kiválasztott mintaterületeken végzett empirikus vizsgálatokra terjedt ki.

A kutatás kiindulásaként definiáltuk az általunk használt dzsentrifikáció fogalmat. A szakirodalomban fellelhető, különböző megközelítésű dzsentrifikáció fogalmak tanulmányozása és elemzése során ugyanis arra a következtetésre jutottunk, hogy a budapesti folyamatok vizsgálatához egy általunk meghatározott definíciót kell alkotnunk. Ebben a definícióban összegeztük egyrészt a különböző megközelítések nézőpontjait, nevezetesen, hogy egy komplex társadalmi, fizikai, funkcionális átalakulási folyamatról van szó, ugyanakkor rögzíteni kívántuk azt is, hogy több, különböző mechanizmus együttes hatására kialakuló jelenségről beszélünk, amely egy városnegyed tartós felértékelődését eredményezi. A definíció értelmében azokat a városnegyedeket tekintettük dzsentrifikálódó negyedeknek, ahol a társadalmi, fizikai és funkcionális átalakulás egyaránt végbement, vagy legalábbis elindult és ez tartós felértékelődést eredményezett, vagy várhatóan azt fog eredményezni a jövőben.

*Az elméleti, módszertani kérdések közül az első, amelyre kerestük a választ az volt, hogy hogyan lehet a dzsentrifikáció folyamatára egy olyan modellt felrajzolni, amely a keresleti és kínálati oldal változásait és kapcsolatát egyaránt tartalmazza?*

A nemzetközi szakirodalomban leírt esettanulmányok és az azokból levonható következtetések alapvetően a lakáspiaci kereslet és kínálat megváltozásával magyarázzák a dzsentrifikáció kialakulását és lezajlását. Mivel a két tényező sokszoros egymásra hatásáról van szó, egyetlen modellben szerettük volna felvázolni a dzsentrifikáció folyamatát, ez azonban nem volt lehetséges, mivel a kínálati és a keresleti oldal megváltozása más-más eseményláncolatot indít el. Ha ugyanis – a gazdasági átalakulás következtében – például a társadalmi szereplők lakóhelyválasztási preferenciáiban következnek be változások (keresleti oldal megváltozása), akkor egy olyan – addig a történelmi városrészekben nem jellemző – keresletnövekedés alakul ki, amely igények kielégítésére a kínálati oldal szereplői is lépésre szánják el magukat és növelik a befektetéseket a területen. A beruházások hatására végbemenő fizikai megújulás ugyanakkor újabb keresletnövekedést eredményez, amely szintén visszahat a kínálati oldal befektetőire. Tehát ebben az esetben egy két fázisból álló modellel tudjuk jellemezni a dzsentrifikáció folyamatát, amelyet a 4.2.3. fejezet 8. ábráján foglaltunk össze.

Ha az épületekből származó jövedelemkülönbség nagysága játsza a főszerepet egy terület átalakulásában, akkor a befektetők indítják el a városrész átalakulási folyamatát<sup>23</sup> azáltal, hogy fejlesztéseikkel növelik a kínálatot. A megnövekedett kínálat vonzza a keresletet a területre, amely visszahat a kínálati oldal működésére. Ebben az esetben viszont csak egyetlen fázist tudunk megkülönböztetni a városrész felértékelődésének folyamatában, amelyet a 4.2.3. fejezet 9. ábráján foglaltunk össze.

Mivel a két modell alapvető szerkezetében eltérések vannak, nincs lehetőség a kettő ötvözésére, így a budapesti esettanulmányok vizsgálata során választanunk kellett, hogy melyik modellt alkalmazzuk. Ez városrészenként különböző volt, hiszen a rendszerváltozás után kialakuló helyzetben minden kerületben más-más fejlesztési stratégiák és prioritások jelentkeztek, amelyek nagyban befolyásolták a keresleti és kínálati oldal túlsúlyának kialakulását. A Budapestre jellemző modell felrajzolásakor ugyanakkor törekedtünk minden szempontot és tényezőt figyelembe venni.

*Arra a kérdésre is kerestük a választ, hogy a rendszerváltozás után kialakult feltételrendszer hogyan befolyásolta a dzsentifikáció kialakulását?*

**Privatizáció és lakáspiac.** A privatizáció és a lakáspiac a politikai és gazdasági változások két egymással szorosan összefüggő és egymásra ható tényezője, amelyek alapvetően befolyásolják a dzsentifikáció kialakulását. A lakásprivatizáció után ugyanis kialakulhatott a lakáspiaci magántulajdon, a lakáskiutalási rendszer megszűnésével és a társadalom szabad mozgásának lehetőségével pedig a kereslet-kínálaton alapuló lakáspiac. A privatizáció következtében ugyanakkor az állami lakásállomány területileg differenciáltan, de szinte teljes egészében magánkézbe került, amely tovább fokozta az egyébként merev lakásrendszert, csökkentve ezzel a lakásmobilitást. A két folyamat egymásra hatása a dzsentifikáció kialakulásának késleltetését eredményezte.

**Gazdasági szerkezetváltás.** A gazdaság új alapokra helyezése, a kereskedelem, a külföldi tőke beáramlása, az új ipari ágazatok, a szolgáltató szektor egyre nagyobb térnyerése új lehetőséget nyitott a gazdaság szereplői számára. Az új ágazatok megtelepedése egyaránt felértékelt a belvárosi területek irodai- és lakáscélú hasznosíthatóságát.

A bankrendszer létrejöttével és stabilizálódásával, a hitelkínálati és -felveői kör kiszélesedésével kialakult egy olyan keresleti réteg, amely a lakáspiac kínálati oldalán egyre nagyobb arányban megjelenő befektetői kör ellenpólusa tudott lenni, ezzel a dzsentifikáció résztvevőjévé tudott válni. Jóllehet a gazdasági szerkezetátalakítás is több évet vett igénybe, az serkentő szerepet töltött be a dzsentifikáció elindulásában.

<sup>23</sup>Ebben az esetben sokszor nem is az ingatlanpiaci lehetőségek indítják el a folyamatot, hanem a városvezetés által indított programok növelik meg a befektetési hajlandóságot.

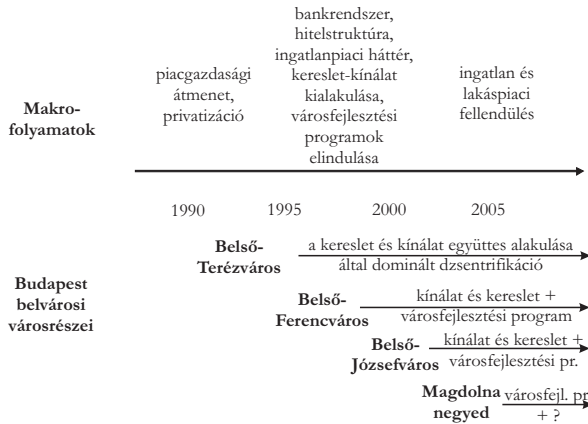
**A társadalom szerkezeti átalakulása.** A privatizáció révén a magánlakások túlsúlyának kialakulása alacsony lakásmobilitást eredményezett a társadalomban. A gazdasági szerkezetátalakulás azonban új társadalmi mozgásfolyamatokat is elindított. A szuburbanizáció mellett – a bankrendszer megszilárdulásával és a hitelkínálati rendszer átalakulásával – egyre nagyobb teret nyertek azon fiatal, tehetősebb, magasan kvalifikált rétegek igényei, amelyek elsősorban a tercier szektor kulcságazataiban (informatika, szolgáltatások, bankszféra, kereskedelem stb.) tevékenykedtek. Az említett réteg társadalmon belüli arányának növekedése – a belvárosi lakások iránti vonzódásának következtében – serkentő szerepet töltött be a dzsentrifikáció kialakulásában.

*A budapesti mintaterületek vizsgálata során arra kerestük a választ, hogy milyen dzsentrifikációs modellek rajzolhatók fel az egyes városrészek jellemzésére?*

A kiválasztott négy mintaterület közül legkorábban Belső-Terézvárosban alakult ki a dzsentrifikáció (33. ábra). Ebben a városnegyedben ugyanis – elsősorban a city közelségének köszönhetően – a rendszerváltozás után viszonylag hamar kialakultak azok a keretfeltételek, amelyek elindították a folyamatot és a kereslet-kínálat egymásra hatása által dominált dzsentrifikáció zajlott le. A városnegyed átalakulását alapvetően két tényező segítette elő, egyrészt az érték rés, másrészt a funkcionális rés jelenléte. A kialakult járadékkülönbségeknek köszönhetően ugyanis lezajlott a negyedben egy funkcionális változás, ami elsősorban a kereskedelmi és irodai funkció térnyerésében mutatkozott meg a lakófunkció rovására. A funkcionális átalakulást követően ugyanakkor végbement egy társadalmi átalakulás is, amelynek során magasan kvalifikált, fiatal, közép- és felsővezetői foglalkozású népesség költözött a városnegyedbe. Ezek alapján azt mondhatjuk, hogy ennek a folyamatnak a meghatározására – Prágához és Krakkóhoz hasonlóan – a *kereskedelmi dzsentrifikáció* fogalmát használhatjuk.

Időben a négy mintaterület közül a következő városnegyedek, amelyekben megindult a dzsentrifikáció, Belső-Ferencváros és Belső-Józsefváros voltak. Mindkét negyedben a városvezetés ráhatása és tervezett fejlesztési programja volt szükséges ahhoz, hogy az ezredforduló táján meginduljon a folyamat, amelyet azután már a kereslet és kínálat dinamikus változása alakított, összhangban az önkormányzati programmal. Mindkét városrészben megfigyelhető az egyetemista, főiskolás fiatalok magas aránya, illetve aránynövekedése, amelyet az önkormányzati program célkitűzései várhatóan tovább erősítenek majd a közeljövőben. Jelen vizsgálat eredményei alapján nem mondhatjuk egyértelműen, hogy a két városrészben zajló folyamat megfelel-e az *eldiákosodás* fogalmának, ugyanakkor valószínűsítjük, hogy ebbe az irányba fog a továbbiakban fejlődni a városrész.





33. ábra. A mintaterületek dzsentrifikációs átalakulásának időbeli viszonya (Saját szerkesztés)

Sajátos eset a Magdolna negyed. Ebben a városnegyedben ugyanis csak néhány éve és igen különleges keretek között indult el az önkormányzat városrészfejlesztési programja, amely elindította a városnegyed fizikai megújulását. A Középső-Józsefváros mellett itt is szép számmal jelentek meg a lakáspiacei befektetők, jóllehet nincs akkora kereslet a terület lakásai iránt. Ebben a negyedben jelen pillanatban nem beszélhetünk dzsentrifikációról, ugyanakkor esélyt látunk arra, hogy a következő években bekövetkező fejlesztések megindítják a városrész dzsentrifikációs átalakulását.

*Milyen jellemzőkkel írhatók le a budapesti dzsentrifikálódó városrészek?*

A négy mintaterület közel sem reprezentálja teljes körűen a Budapest belső városrészeiben zajló sokszínű és szertegágazó megújulási és dzsentrifikációs folyamatokat. Arra azonban lehetőséget kínálnak, hogy a mintaterületek vizsgálatai alapján általános érvényű típusokat különítsünk el.

A 22. táblázatból egyértelműen kiderül, hogy a négy dzsentrifikálódó városrészben zajló folyamatok két típusú dzsentrifikációt mutatnak. Az egyik típus Belső-Terézváros, amelyben a szabad piaci mechanizmusok által vezérelt, a helyi lakosság és a helyi vezetés által nem koordinált, csupán a tőke által befolyásolt folyamatnak lehetünk tanúi. Ebben a városrészben lassabb tempóban, de fokozatosan halad előre a társadalmi és

22. táblázat. A vizsgált dzsentrifkálódó városnegyedek jellemzői (Saját szerkesztés)

	Belső- Terézváros	Belső- Józsefváros	Belső- Ferencváros	Magdolna negyed
<b>Piaci szereplők</b>	nagy	közepes	közepes	minimális
<b>Lakosság szerepe</b>	minimális	nagy	közepes	közepes
<b>Kerület vezetése</b>	minimális	közepes	közepes	nagy
<b>Fizikai átalakulás</b>	felújítás	felújítás	felújítás	építés
<b>Funkcionális átalakulás</b>	fokozatos	fokozatos	ütemes	lassú
<b>Társadalmi átalakulás</b>	fokozatos	fokozatos	fokozatos	lassú

funkcionális megújulás, amely kevés bontással és elsősorban felújításokkal, a foghíjtelkek beépítésével jár együtt.

A másik típus Belső-Ferencváros és Belső-Józsefváros, amelyekben a kerületvezetés, a helyi társadalom és a piaci szereplők együttes munkájának eredményeként zajlik a városnegyed fizikai és funkcionális megújítása. A lakosság társadalmi státuszának fokozatos emelkedése pedig fokozatosan következik be.

A Magdolna negyedet egyelőre egy külön típust képvisel, mivel a szociális városrehabilitáció egy igen sajátos helyzetet teremt. Egyik oldalról egy felülről vezérelt folyamatnak lehetünk tanúi, másik oldalról azonban ennek a folyamatnak a sajátossága, hogy megpróbálja megőrizni a helyi társadalmat és kultúrát.

*A dzsentrifkációnak milyen hatása van a város társadalmi térszerkezetére?*

A dzsentrifkáció a belváros közvetlen környezetében fekvő lakóterületek társadalmi összetételére van elsődlegesen kihatással, mivel a folyamat eredményeként az alacsony társadalmi státuszú rétegek helyére magasabb társadalmi státuszú rétegek költöznek. A kelet-közép-európai városok társadalmi térszerkezetének fő jellegzetessége, hogy a belvárostól kifelé haladva csökken a lakosság társadalmi státusza, majd a lakótelepek övezetében ismét emelkedik, végül a város peremén él a legalacsonyabb státuszú lakosság. A dzsentrifkáció előtérbe kerülése a történelmi városrészek egyre nagyobb hányadában elindítja a magasabb társadalmi státuszú lakosság arányának növekedését, amely hosszú távon azt fogja eredményezni, hogy a kelet-közép-európai

városokra jellemző társadalmi térszerkezet egyre inkább a nyugat-európai modellhez hasonló jellegzetességeket fog felvenni. A belvároshoz közeli lakóterületek társadalmi státuszának depressziója így fokozatosan ki fog egyenlítődni.

### *Várható tendenciák, lehetséges kutatási irányok*

A következő évek tendenciáinak felvázolása meglehetősen nehézkes feladat, mivel a 2008 ősztől kibontakozó gazdasági válság komoly hatással van a lakáspiaci folyamatok keresleti, kínálati oldalára egyaránt. Az ismét nehézkessé váló banki kölcsönök, a munkaerőpiaci bizonytalanság csökkentette a lakáspiaci keresletet, amely negatívan hatott a lakásberuházásokra és fejlesztésekre is. Mindazonáltal a történelmi városrészek társadalmi, gazdasági, funkcionális változásában a következő években is pozitív tendenciákat valószínűsíthetünk, hiszen a megindult programok, projektek kifizetése, illetve a jelenleg még rendelkezésre álló Európai Unió források a következő néhány évben még katalizálhatják a folyamatokat. Egy újabb gazdasági fellendülési ciklus bekövetkezése pedig újraindíthatja a recesszió miatt megakadt trendeket.

A következő évek minden bizonnyal egyik legizgalmasabb kérdése és kutatási területe lehet, hogy a Magdolna negyedben megindult átalakulási folyamatok milyen irányba fognak folytatódni. A téma vizsgálata annál is inkább fontos, mivel arra a kérdésre is választ kaphatunk, hogy a szociális városrehabilitáció milyen hatással van egy városrész társadalmi, gazdasági folyamataira, illetve fékezhető-e a népességcsere külső eszközökkel.

Valószínűsíthetőleg a Magdolna negyedben a városfejlesztési beavatkozások hatására mindenképpen le fog játszódni a lakáspiaci felértékelődés és ezáltal magasabb társadalmi státuszú rétegek beáramlása a városrészbe. Ez azonban – a szociális városrehabilitáció célkitűzései miatt – csak lassan, fokozatosan fog megtörténni, így vélhetőleg az óvatos/puha dzsentrifkáció irányába fog tovább fejlődni a városnegyed. Ez a feltevés ugyanakkor szintén felveti a 22-es csapdája dilemmát: Lehet olyan városfejlesztési beavatkozást végrehajtani, amely a társadalom – hosszabb-rövidebb időn belül lezajló – átrétegződése nélkül javítja a városnegyed fizikai, gazdasági helyzetét?

A következő években ugyanakkor nem csupán a Magdolna negyed dzsentrifkációs szempontú kutatásai érdemelnek különös figyelmet. Érdekes és izgalmas kutatási terület lehet Budapest azon dzsentrifkálódó városrészeinek modellezése, amelyek egyedi kutatása lezajlott, a folyamat modellezése és egyéb területekkel történő összehasonlítása ugyanakkor nem történt meg. Ezek a területek például az V. kerület, Belső-Erzsébetváros, Középső-Ferencváros, valamint Középső-Józsefvárosban a Corvin-Szigony projekt területe. A modellek felvázolásával, összevetésével és elemz-

sével ugyanis kirajzolódna Budapest történelmi városrészének átfogó dzsentrifkációs modellje, illetve a belváros átalakulásának legfőbb jellemzői.

Egy komplex modell felvázolásához ugyanakkor elengedhetetlen, hogy az említett területeken kívüli belvárosi városnegyedekben zajló folyamatok is meghatározásra kerüljenek. A városban járva és a kerületek városfejlesztési dokumentumait áttekintve mindenhol kiemelt szerepet kap az épületállomány felújításának terve, dinamikusan fejlődő városrészek, kerületek kialakítása, amelyben a zöldfelületek kialakításának kiemelt szerepe van. A történelmi városrészek felértékelődése tehát valószínűsíthetőleg tovább fog folytatódni a következő években is, amely a dzsentrifkáció fokozódó tényerését eredményezi majd. A városrészek eltérő társadalmi, lakáspiaci örökségéből, fekvéséből adódóan azonban eltérő fejlődési pályák alakulnak ki, így a dzsentrifkációról egyrészt mint Budapest történelmi városrészét alakító általános, az egyes városrészek esetében azonban, a vizsgálatok eredményei szerint tipizált, speciális folyamatokról beszélhetünk.

A város és a városrészekben zajló folyamatok definiálásához további érdekes szempontokat adhat egyfelelő Budapest és a térség más nagyvárosai (Prága, Varsó stb.) dzsentrifkációs folyamatainak szisztematikus egybevetése, illetve Budapest és a vidéki nagyvárosok ilyen jellegű folyamatainak összehasonlító vizsgálata.

## Irodalomjegyzék

- Alföldi Gy. – Czeglédi Á. – Horváth D. (2007): Egy ébredő városrész – részvételi típusú városmegújítás a Józsefvárosban. In: Egedy T.–Kondor A. (szerk.): Városfejlődés és városrehabilitáció. Magyar Földrajzi Társaság. Budapest. pp. 101-110.
- Alföldi Gy. – Sárkány Cs. – Juharos R. (2008): Budapest – Józsefváros Európa Belvárosa. Kulturális-gazdaság Fejlesztési Program. I-II. kötet. Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt. Budapest. 80 p., 57 p.
- Alisch, M. – Dangschat, J. S. (1996): Die Aktuelle der Gentrifizierung und „ihre“ Karrieren. In: Friedrichs, J. – Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification. Leske + Budrich, Opladen. pp. 95-129.
- Atkinson, R. (2003): Introduction: Misunderstood Saviour or Vengeful Wrecker? The Many Meanings and Problems of Gentrification. *Urban Studies*. 40. 12. pp. 2343-2350.
- Atkinson, R. – Bridge, G. (eds.) (2005): *Gentrification in a Global context*. Routledge. London. 300 p.
- Beauregard, R. (1986): The chaos and complexity of gentrification. In: Smith, N. – Williams, P. (ed.): *Gentrification of the City*. Allen and Unwin. Boston. pp. 35-55.
- Beluszky P. (1992): Budapest és a modernizáció kihívásai. *Tér és Társadalom* 6. 3-4. pp. 15-54.
- Beluszky P. – Kovács Z. (1998): Város a térben: városszerkezet, városrészek, agglomeráció. In: Beluszky P. – Kovács Z. (szerk.): *Budapest Kézikönyve* 1. kötet. Magyarország Megyei Kézikönyvei 20. CEBA Kiadó. Budapest. pp. 99-123.
- Berényi I. (1994): Transformation of the Urban Structure of Budapest. *GeoJournal*. 32. 4. pp. 403-414.
- Berényi B. E. – Kondor A. Cs. – Szabó B. (2008): A zöldterületek szerepe a lakóhelyi migrációban Budapesten. Kérdőíves kutatások hat mintaterületen. In: Alföldi Gy. – Kovács Z. (szerk.): *Városi Zöld Könyv*. pp. 8-25.
- Berényi B. E. – Zábrádi Zs. (2006): Budapest térszerkezetének vizsgálata faktor-ökológiai módszerekkel. In: A III. Magyar Földrajzi Konferencia tudományos közleményei. MTA FKI. Budapest. Absztrakt kötet 44. o. CD kiadvány 10. o. (<http://geography.hu/mfk2006/pdf/Ber%E9nyi%20Eszter.pdf>)

- Bernt, M. – Holm, A. (2002): Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg. *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften* 41. 2. pp. 125-150.
- Berry, B. J. L. (1985): Islands of Renewal is Seas of Decay. In: Peterson, P. E. (ed.): *The New Urban Reality*. Washington DC. The Bookings Institution. pp. 69-96.
- Bourne, L. S. (1993): The Myth and Reality of Gentrification. A Commentary on Emerging Urban Forms. *Urban Studies*. 30. 1. pp. 183-189.
- Buček, J. (2006): Post-Socialist Urban Development, Planning and Participation – the Case Study of Bratislava City Centre. In: Egyedi Gy. – Kovács Z. (ed.): *Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres – The Case of Central Europe*. Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences. Pécs. pp. 65-80.
- Budapest Városrehabilitációs Programja. Ismertető anyag. 2002.
- Burcin, B. – Kučera, T. (2006): Socio-Demographic Consequences of the Renewal of Prague's Historical Centre and its Funkcional Transformation. In: Egyedi Gy. – Kovács Z. (ed.): *Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres – The Case of Central Europe*. Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences. Pécs. pp. 174-188.
- Chelcea, L. (2006): Marginal Groups in Central Places: Gentrification, Property Rights and Post-Socialist Primitive Accumulation (Bucharest, Romania). In: Egyedi Gy. – Kovács Z. (ed.): *Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres – The Case of Central Europe*. Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences. Pécs. pp. 127-146.
- Clark, E. (1991): Rent Gaps and Value Gaps: Complementary or Contradictory? In: Weesep, J. van – Musterd, S. (ed.): *Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe*. Stedijlke Netwerken. Utrecht. pp. 17-29.
- Clay, P. L. (1979): Neighborhood Renewal. Middle-class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods. Lexington, MA: Lexington Books. 128 p.
- Clay, P. L. (1980): The Rediscovery of City Neighborhoods: Reinvestment by Long Term Residents and Newcomers. In: Laska and Spain (ed.): *Back to the City. Issues in Neighborhoods Renovation*. New York. Pergamon Press. pp. 13-26.
- Csanádi G. – Csizmady A. (2002): Szuburbanizáció és társadalom. *Tér és Társadalom* 16. 3. pp. 27-55.

- Csanádi G. – Csizmady A. – Kőszeghy L. – Tomay Kyra (2006). Belső-erzsébetvárosi rehabilitáció. *Tér és Társadalom*. 20. 1. pp. 73-92.
- Cséfalvy Z. (1994): A modern társadalomföldrajz kézikönyve. Budapest. IKVA Könyvkiadó. 366 p.
- Cséfalvy Z. – Pomázi I. (1990): Az irányított dzsentifikáció egy budapesti rehabilitációs program példáján. *Területi Kutatások*. 9. pp. 27-37.
- Dangschat, J. S. (1988): Gentrification. der Wandel innenstadtnaher Wohnvrtel. In: Friedrichs, J. (Hrsg.): *Soziologische Stadtforschung*. Westdeutsche Verlag. Opladen. pp. 272-292. (=Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Sonderheft 29.)
- Dangschat, J. S. (2003): Binnenentwicklung – Abbau der regionalen Segregation, aber „take off“ für die Gentrifizierung? In: Arlt, G. – Kowarik, I. – Mathey, J. – Rebele, F. (Hrsg.): *Urbane Innenentwicklung in Ökologie und Planung*. IÖR-Schriften. 39. pp. 1-14.
- Dingsdale, A. (1999): Budapest's built environment in transition. *GeoJournal*. 49. 1. pp. 63-78.
- Dóra I. (2001): Lakásváltozások és családi életciklusok. *Statisztikai Szemle*. 79. 12. pp. 984-1000.
- Dörries, C. (1998): Gentrification als kulturelles Phänomen. Der Zusammenhang von Innenstadtwandel und Lebensstil. Berlin. (unveröffentlichte Diplomarbeit am Institut für Geographie der Humboldtuniversität Berlin)
- Dövényi Z. – Knabe, U. (2006): Die administrative Gliederung der Städte Budapest und Leipzig als bedeutender Faktor der Stadtentwicklung im Transformationsprozess. In: Kovács Z. – Wießner, R. (Herg.): *Stadtentwicklung in der Transformation*. MTAFKI - Universität Leipzig. Budapest. pp. 21-39.
- Dövényi Z. – Knabe, U. (2007): Budapest és Lipcse közigazgatási beosztása, mint a rendszerváltozás utáni városfejlődés jelentős tényezője. In: Kondor A. Cs. – Egedy T. (szerk.): *Városfejlődés és városrehabilitáció*. Magyar Földrajzi Társaság. Budapest. pp. 13-19.
- Egedy T. (2006): A városrehabilitációs stratégiák szerepe az épület- és lakásállomány megújulásában. *Tér és Társadalom*. 20. pp. 37-56.

- Egedy T. – Kovács Z. – Székey G. – Szemző H. (2002): Városrehabilitációs programok eredményei és tapasztalatai Budapesten. Falu Város Régio. 8. pp. 3-10.
- Egedy T. – Kovács Z. (2005): A városrehabilitáció néhány elméleti kérdése In: Egedy T. (szerk.): Városrehabilitáció és társadalom. MTA FKI. Budapest. pp. 9-20.
- Eppel L. (2001): A budapesti lakóingatlan-piac múltja, jelene és jövője. Ingatlan és Befektetés. 12. <http://www.ingatlanbefektetes.hu/>
- Farkas E. J. – Vajda Á. – Vita L. (1995): A budapesti lakáspiac, 1990-1995, Statisztikai Szemle. 73. 3. pp. 242-265.
- Farkas E. J. (1996): A lakáshelyzet politikai vetületei a kilencvenes években. Demográfia. 39. 1. pp. 54-67.
- Ferencváros Integrált Városfejlesztési Startégiája 2008. Ferencváros Önkormányzata. Főépítész Iroda. Budapest. 264 p.
- Földi Zs. (2000): A lakókörnyezete minőségének szerepe a főváros migrációs folyamataiban, az 1990-es években. Tér és Társadalom. 14. 2-3. pp. 219-228.
- Földi Zs. (2004): A Coleman-modell alkalmazása lakókörnyezeti kutatásokban. Tér és Társadalom. 18. 1. pp. 43-58.
- Földi, Zs. (2006): Neighborhood Dynamics in Inner-Budapest. Netherlands Geographical Studies 350. Utrecht. 345 p.
- Friedrich, K. (2000): Gentrifizierung. Geographische Rundschau. 52. 7-8. pp. 34-39.
- Friedrichs, J. (1996): Gentrification: Forschung und methodologische Probleme. In: Friedrichs, J. – Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification. Leske + Budrich. Opladen. pp. 13-40.
- Friedrichs, J. (1998): Gentrification. In: Häußermann (Hrsg.): Großstadt – Soziologische Stichworte. Leske + Budrich. Opladen. pp. 57-66.
- Friedrichs, J. – Kecskes, R. (Hrsg.) (1996): Gentrification. Leske + Budrich. Opladen. 218 p.
- Gale, D. E. (1979): Middle Class Resettlement in Older Urban Neighborhoods. Journal of the American Planning Association. 45. 3. pp. 293-304.
- Glatter, J. (2006): News from the blind men and the elephant? – Welche neuen Erkenntnisse bietet die jüngere Gentrificationforschung? Europa Regional. 14. 4. pp. 156-166.



- Glatter, J. (2007): Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. *Dresdner Geographisches Beiträge* 11. Technische Universität Dresden. Dresden. 201 p.
- Hackworth, J. – Smith, N. (2000): The Changing State of Gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geographie* 92. 4. pp. 464-477.
- Hamnett, Ch. (1984): Gentrification and Residential Location Theory. A Review and Assessment. In: Herbert, D. T. – Johnston, R. J. (ed.): *Geography and the Urban Environment*. London. pp. 283-319.
- Hamnett, Ch., (1991): The Blind Man and the Elephant: The Explanation of Gentrification. In: Weese, J. van – Musterd, S. (ed.): *Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe*. Stedelijk Netwerken. Utrecht. pp. 30-51.
- Hamnett, C. – Randolph, B. (1986): Tenurial Transformation and the Flat Break-up Market in London. The British Condo Experience. In: Smith, N. – Williams, P. (ed.): *Gentrification of the City*. Allen and Unwin. London. pp. 123-152.
- Häußermann, H. – Holm, A. – Zunzer, D. (2002): Stadterneuerung in der Berliner Republik. *Modernisierung in Prenzlauer Berg*. Opladen. 244 p.
- Harth, A. – Herlyn, U. – Scheller, G. (1996): Ostdeutsche Städte und Gentrifikationskurs? – Empirische Befunde zur „gespaltene“ Gentrification in Magdeburg. In: Friedrichs, J. – Kecskes, R. (Hrsg.): *Gentrification – Theorie und Forschungsergebnisse*. Leske+Budrich. Opladen. pp. 167-192.
- Hegedüs J. (1998): A magyar lakásszektor piaci átalakulásának ellentmondásos folyamata. *INFO-Társadalomtudomány*. 43. pp. 49-58.
- Hegedüs J. (2001): Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. *Statistikai Szemle*. 79. 12. pp. 934-954.
- Hegedüs J. – Tosics I. (1981): Lakáspolitikai és lakáspiaci. *Valóság*. 81. 7. pp. 77-90.
- Hegedüs, J. – Tosics, I. (1991): Gentrification in Eastern Europe – The Case of Budapest. In: Weese, J. van – Musterd, S. (ed.): *Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe*. Stedelijk Netwerken. Utrecht. pp. 124-136.
- Hegedüs J. – Tosics I. (1998): A közép-kelet-európai lakásrendszerek átalakulása. *Szociológiai Szemle*. 8. 2. pp. 5-31.
- Helbrecht, I. (1996): Die Wiederkehr der Innenstädte. *Geographische Zeitschrift*. 84. 1. pp. 1-15.

- Herfert, G. (2003): Zwischen Gentrification und Abwärtsspirale. Sozialräumliche Differenzierung in Wohnquartieren sächsischer Großstadtregionen Ende der 1990er Jahre. In: Informationen zur Raumentwicklung. 3. pp. 170-184.
- Holubár Z. (2007): Terézváros: zajos elegancia. Ingatlan és Befektetés. 4. <http://www.ingatlanbefektetes.hu/>
- Józsefváros Integrált Városfejlesztési Stratégiája 2008. I-IV. kötet. Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt. Budapest. 68 p., 87 p., 60 p., 61 p.
- Józsáné Halász M. (1998): IX. kerület – Ferencváros. In: Józsáné Halász M.: Budapest kézikönyv 2. kötet. Magyarország Megyei Kézikönyvei 20. CEBA Kiadó. Budapest. pp. 234-254.
- Kowalski, M. – Śleszyński, P. (2006): Problems of Socio-Spatial Development in Central Districts of Warsaw. In: Egyedi Gy. – Kovács Z. (ed.): Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres – The Case of Central Europe. Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences. Pécs. pp. 107-126.
- Kovács Z. (1989): A lakásmobilitás társadalomföldrajzi vizsgálatának lehetőségei Budapest példáján. Földrajzi Értesítő. 38. 1-2. pp. 91-105.
- Kovács Z. (1993): A társadalmi-gazdasági átalakulás hatása Budapest városfejlődésére. Földrajzi Értesítő. 42. 1-4. pp. 41-50.
- Kovács Z. (1994): A City at the Crossroads: Social and Economic Transformation in Budapest. Urban Studies. 31. 7. pp. 1081-1096.
- Kovács Z. (1998a): Lakásépítés és lakáspiac In: Kasza S. (szerk.) Budapest kézikönyve I. kötet. CEBA Kiadó. Budapest. pp. 206-213.
- Kovács, Z. (1998b): Ghettoization or Gentrification? Post-socialist Scenarios for Budapest. Netherlands Journal of Housing and the Built Environment. 13. 1. pp. 63-81.
- Kovács Z. (2001): A települések fejlődése. In: Beluszky Z. – Kovács Z. – Olessák D.: A terület- és településfejlesztés kézikönyve. CEBA Kiadó. Budapest. pp. 67-91.
- Kovács Z. (2002): Népesség- és településföldrajz. Egyetemi jegyzet. ELTE Eötvös Kiadó. Budapest. 239 p.
- Kovács Z. (2005a): A városrehabilitáció eredményei és korlátai Budapesten. In: Egedy T. (szerk.): Városrehabilitáció és társadalom. MTA FKI. Budapest. pp. 159-174.

- Kovács Z. (2005b): A társadalmi-gazdasági átalakulás területi jellemzői Budapest városrégiójában. In: Dövényi Z. – Schwitzer F. (szerk): A földrajz dimenziói. MTA FKI. Budapest. pp. 59-82.
- Kovács Z. (2005c): Budapest funkcionális átalakulásának főbb vonásai a rendszerváltozás után. Földrajzi Közlemények. 129. (53.) 1-2. pp. 83-102.
- Kovács Z. (2007): Budapest történelmi városrészeinek átalakulása a rendszerváltozás után. In: Enyedi Gy. (szerk): A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai. Stratégiai Tanulmányok a Magyar Tudományos Akadémián. Budapest. pp. 51-68.
- Kovács Z. – Szirmai V. (2006): Városrehabilitációs beavatkozások és a térbeli társadalmi kirekesztés: A társadalmilag fenntartható városfejlődés budapesti lehetőségei. Tér és Társadalom. 20. 1. pp. 1-19.
- Kovács Z. – Wießner, R. (1996): A lakáspiac átalakulásának főbb jellemzői és városzerkezeti következményei Budapest belső városrészeiben. In: Dövényi Z. (szerk.): Tér-Gazdaság-Társadalom. MTA FKI. Budapest. pp. 29-48.
- Kovács Z. – Wießner, R. (1999): Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. Beiträge zur Regionalen Geographie. Institut für Länderkunde Leipzig. 48.
- Krajewski, C. (2006): Urbane Transformationsprozesse in zentrumsnahen Stadtquartieren - Gentrifizierung und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und der Rosenthaler Vorstadt in Berlin. Münster. (= Münstersche Geographische Arbeiten 48) 356 p.
- Krase, J. (2005): Poland and Polonia – Migration, and the re-incorporation of ethnic aesthetic practice in the taste of luxury In: Atkinson, R. – Bridge, G. (eds.): Gentrification in a Global context. Routledge. London. pp. 185-208.
- Ladányi J. – Szelényi I. (1999): Sozialräumliche Polarisierung und Suburbanisierung in Ungarn. Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 43. 1. pp. 1-15.
- Lakáspiac (2001). Ingatlan és Befektetés. 2. <http://www.ingatlanbefektetes.hu/>
- Lakáspiac (2002). Ingatlan és Befektetés. 2. <http://www.ingatlanbefektetes.hu/>
- Ley, D. (1980): Liberal Ideology and the Post-industrial City. Annals of the Association of American Geographers. 70. 2. pp. 238-258.
- Ley, D. (1996): The new middle class and remaking of the central city. Oxford University Press. Oxford. 383 p.

- Lichtenberger, E. – Cséfalvay Z. – Paal, M. (1995): Várospusztulás és felújítás Budapest. Magyar Terendkutató Központ. Budapest. 216 p.
- Lichtenberger, E. (1998): Stadtgeographie – Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse. B. G. Teubner. Stuttgart-Leipzig. 280 p.
- Meth, S. (2004): Aufwertung erwünscht. Gentrifizierung in Friedrichshain. In: Niedermüller, P. (Hrsg.): Soziale Brennpunkte sehen? Möglichkeiten und Grenzen des 'ethnologischen Auges'? Berlin, pp. 25- 45. (=Berliner Blätter, Ethnographische und ethnologische Beiträge, Sonderheft 32)
- Michalkó G. (1996): Erzsébetváros szociálgeográfiai vizsgálata 1.-2. Földrajzi Éreatesítő. 45. 1-2. és 3-4. pp. 119-143., pp. 315-331.
- Murzyn, M. A. (2006): 'Winners' and 'Losers' in the Game: the Social Dimension of Urban Regeneration in the Kazimierz quarter in Krakow. In: Egyedi Gy. – Kovács Z. (ed.): Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres – The Case of Central Europe. Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences. Pécs. pp. 81-106.
- Nagygyörgy T. (2001): Befektetői szemmel, Alapkö – Az Európa Alapkezelő Rt. ingatlanbefektetési kiadványa. 1. pp. 5-6.
- Novotyné P. H. (1998): Budapest népessége és a vándormozgalom változásának főbb területi jellemzői. Területi Statisztika. 1. (38.) 2. pp. 126-142.
- Sassen, S. (1997): Neue Ungleichheiten innerhalb der Städte In: Sassen, S. (1997) Metropolen des Weltmarktes – die neue Rolle der global cities. Campus. Frankfurt/New York. pp. 135-160.
- Schelling, T. C. (1971): Dynamic models of segregation. Journal of Mathematical Sociology 1. 1. pp. 143-186.
- Shevky, E. – Bell, W. (1961/1974): Sozialraumanalyse (Neuabdruck des Textes von 1961/dt. 1974). In: M. Riege – H. Schubert (Hrsg.) (2005): Sozialraumanalyse – Grundlagen – Methoden – Praxis. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden. 336 p.
- Short, J. R. (1996): The Urban Order – An Introduction to Cities, Culture, and Power. Blackwell Publishers. Oxford. 206 p.
- Smith, N. (1996): The New Urban Frontier – Gentrification and the Revanchist City. Routledge. London, New York. 262 p.

- Smith, N. (2000): Gentrification. In: Johnston, R. J. – Gregory, D. – Patt, G. – Watts, M. (eds.): *The Dictionary of Human Geography*. Blackwell. Oxford. pp. 294-296.
- Standl, R. – Krupickaitė, D. (2004): Gentrification in Vilnius (Lithuania) – the exemple of Užupius. *Europa Regional*. 12. 1. pp. 42-51.
- Sýkora, L. (2005): Gentrification in post-communist cities. In: Atkinson, R. – Bridge, G. (eds): *Gentrification in a Global context*. Routledge. London. pp. 90-105.
- Szelényi I. (1990a): *Városi társadalmi egyenlőtlenségek*. Akadémiai Kiadó. Budapest. 183 p.
- Szelényi I. (1990b): *Társadalmi egyenlőtlenségek az államszocialista redisztributív gazdaságokban*. In: Szelényi I. (szerk.): *Új osztály, állam, politika*. Európa Kiadó. Budapest. pp. 165-202.
- Szepesi A. (2005): *Mi történt a magyar ingatlanpiacon 2004-ben? (2)*. *Ingatlan és Befektetés*. 2. <http://www.ingatlanesbefektetes.hu/>
- Szepesi A. (2007): *Mi történt a magyar ingatlanpiacon 2006-ban? (2)*. *Ingatlan és Befektetés*. 2. <http://www.ingatlanesbefektetes.hu/>
- Szepesi A. (2008): *Mi történt a magyar ingatlanpiacon 2007-ban? (1)*. *Ingatlan és Befektetés*. 1. <http://www.ingatlanesbefektetes.hu/>
- Terézváros Integrált Városfejlesztési Stratégiája 2008. Studio Metropolitana. Budapest. 226 p.
- Timar J. – Nagy E. (2007): *A középvárosi dzsentifikáció társadalmi hatásai a poszt-szocialista Magyarországon*. In: Enyedi Gy. (szerk.): *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai*. MTA Társadalomkutató Központ. Budapest. pp. 293-319.
- Tomay Kyra (2006): *Slumosodás és városrehabilitáció Budapesten. Tér és Társadalom*. 20. 1. pp. 73-92.
- Tosics, I. (2005): *Post-socialist Budapest: The invasion of market forces and the response of public leadership*. In: Hamilton, F. E. I. – Dimitrowska-Andrews, K. – Pichler-Milanović, N. (eds.): *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe: Towards globalization*. United Nations University Press. pp. 248-280.
- Törtei T. K. (2000): *Mi történt a magyar ingatlanpiacon 1999-ben? (2)*. *Ingatlan és Befektetés*. 2. pp. 10-13.

- Varsányi E. (1998): VI. kerület – Terézváros. In: Józsané Halász M.: Budapest kézikönyv 2. kötet. Magyarország Megyei Kézikönyvei 20. CEBA Kiadó. Budapest. pp. 150-164.
- Varsányi E. (1998): VIII. kerület – Józsefváros. In: Józsané Halász M.: Budapest kézikönyv 2. kötet. Magyarország Megyei Kézikönyvei 20. CEBA Kiadó. Budapest. pp. 206-227.
- Weiske, Ch. (1996): Gentrification und Incumbent Upgrading in Erfurt. In: Friedrichs, J. – Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification – Theorie und Forschungsergebnisse. Leske+Budrich. Opladen. pp. 193-228.
- Weist, T. (2005): Innerstädtische Aufwertungsprozesse in der ostdeutschen Schrumfungslandschaft. Aktuelle Entwicklungen und Perspektiven in Magdeburger Quartieren. Berlin. (unveröffentlichte Diplomarbeit am Institut für Geographie der Humboldtuniversität Berlin)
- Wiest, K. (1997): Die Neubewertung Leipziger Altbauquartiere und Veränderungen des Wohnumfeldes. Leipzig. (= Beiträge zur Regionalen Geographie 43)
- Wiest, K. – Hill, A. (2004): Sanfte Gentrifizierung, Studentifizierung und Inseln ethnischer Konzentration in ostdeutscher Innenstadtrandgebieten? Raumforschung und Raumplanung. 62. 6. pp. 361-373.
- Zischner, R. (2003): Gentrification in Leipzig-Connewitz? Theoretische Gentrification-Ansätze und deren Gültigkeit in Städten der neuen Bundesländer – eine empirische Untersuchung. (unveröffentlichte Diplomarbeit an der Universität Leipzig, Institut für Geographie)

## Mellékletek

## 1. sz. melléklet: Az épületállomány állapotfelmérési űrlapja

Kerület	Körzet	Utca	Házszám
(1) Foghíjtelek hasznosítás nélkül			A hasznosítás jellege:
(2) Foghíjtelek ideiglenes hasznosítással		→	_____
(3) Új épület építése folyamatban van		→	_____

**Építési idő**

(1) Az I. világháború előtt	Építési év: _____
(2) A két világháború között	
(3) A II. világháború után (1990-ig) épült	(1) Az épület műemlékvédelem alatt áll
(4) Az 1990-es években épült épület	
(5) Új épület, max. 5 éves	(1) Különösen reprezentatív épület

**Az épület állapota****Homlokzat**

- (1) Homlokzat az elmúlt 5 évben felújítva (frissen mázolja, vakolva)
- (2) Homlokzat enyhén piszkos
- (3) Homlokzat erősen piszkos
- (4) Festék/vakolat részben lehullva
- (5) Vakolat erősen lehullva, a téglafal kilátszik
- (6) Jelentős repedések a falon

- (1) Graffiti a falon:

**Ablakok**

- (1) Új ablakok, az elmúlt 5 évben beépítve
- (2) Ablakkeretek újonnan mázolja
- (3) Ablakkeretek régiek, a festék lepattogva
- (4) Ablakkeretek fogyatékosok, megvetemedve
- (5) Betört ablaküvegek

**Bejárati rész**

- (1) Bejárati kapu régi, jó állapotban
- (2) Bejárati kapu régi, rossz állapotban
- (3) Új bejárati kapu
- (1) Régi csengőrendszer
- (2) Új csengőrendszer
- (3) Új kaputelefon rendszer
- (4) Az épület részben vagy egészben aládúcolja
- (1) Bejárati kapu zárva
- (2) Bejárati kapu nyitva

- (6) Az ablakok eltérő állapotban vannak

Leggyakoribb kategóriák:

1 2 3

**Összbenyomás:**

- |   |  |
|---|--|
| (1) Az 1990-es években renovált épület  | (1) Jó állapotban levő épület              |
| (2) Az elmúlt 5 évben renovált épület   | (2) Mérsékeltlen jó állapotban levő épület |
| (3) Csak a földszinten vagy a pincében levő tüzeltelenség került az elmúlt 4-5 évben renoválására | (3) Rossz állapotban levő épület           |
| (4) Átépítés/renoválás folyamatban  | (4) Nehezen meghatározható állapotú épület |
| Az építkezés jellege: _____   | (1) Üresen álló épület                     |

**Épülethasznosítás**

(1) 100% Lakófunkció	Az emeletek száma: _____
(2) $\geq 50\%$ Lakófunkció	A lakások száma: _____
(3) $>50\%$ Nem-lakófunkció	Lakások száma, ahol vállalkozás működik _____
(4) 100% Nem-lakófunkció	Üresen álló lakások száma kb. _____
(1) Mélygarázs található az épület alatt	Üresen álló tüzeltelenségek száma kb. _____

**Nem lakáscélú (üzleti és nyilvános célú) hasznosítás**

Pinceszint	
Földszint	
1. emelet	
Többi emelet	

## 2. sz. melléklet: Lakossági kérdőív

A következőkben aziránt érdeklődünk, hogy mióta lakik ebben a lakásban, és miért költözött ide.

1. **Mióta él Ön Budapesten?** ..... (év)

2. **Melyik évben költözött Ön a jelenlegi lakásába/házába?** ..... (év)

3. **Hol lakott Ön, mielőtt a jelenlegi lakásába/házába költözött?**

- <sub>1</sub> születése óta ugyanabban a házban lakik → tovább az 5. kérdéshez
- <sub>2</sub> ugyanabban a városrészben/településen
- <sub>3</sub> Budapest egy (másik) városrészében, éspedig:.....
- <sub>4</sub> Budapesten kívül, éspedig:.....(település)
- <sub>5</sub> külföldön

4a. **Melyek voltak azok a fő okok, amelyek hatására ebbe a lakásba/házba költözött?**

(maximum 3 okot megadni!)

- <sub>1</sub> a lakás ill. a családi ház nagysága
- <sub>2</sub> a kedvező bérelti/vételár
- <sub>3</sub> a lakás ill. családi ház jó felszereltsége (pl. konyha, erkély, fürdő stb.)
- <sub>4</sub> a lakás/ház beosztása (alprajz, emeletszám)
- <sub>5</sub> az épület jó állapota
- <sub>6</sub> a lakást/házat baráti/családi közbenjárással szereztem.
- <sub>7</sub> a lakást kiutalták a részemre (pl. önkormányzat).
- <sub>8</sub> egyéb, éspedig:.....

4b. **Melyek voltak az alapvető okok, amelyek alapján Ön ebbe a városnegyedbe/településre költözött?** (maximum három okot megadni!)

- <sub>1</sub> munkahely közelsége
- <sub>2</sub> a család ill. a barátok a közelben laknak
- <sub>3</sub> éttermek, kocsmák, bárók közelsége
- <sub>4</sub> jó bevásárlási lehetőségek
- <sub>5</sub> óvodák, iskolák, orvosi ellátás stb. közelsége
- <sub>6</sub> természet, zöldfelület közelsége
- <sub>7</sub> a kisugárzás (légkör), környezet, szép lakónegyed
- <sub>8</sub> jó közlekedési kapcsolatok
- <sub>9</sub> a lakókörnyezet jó hírneve/a szociális környezet
- <sub>10</sub> az alacsony zaj- és környezetterhelés
- <sub>11</sub> Nem találtam máshol lakást/házat.
- <sub>12</sub> egyéb, éspedig:.....



## 5. Ajánlaná Ön ezt a lakónegyedet/települést egy jó barátjának, hogy költözzön ide?

Igen <sub>1</sub> Nem <sub>2</sub> Nem tudom <sub>3</sub>

És miért? .....

Most az Ön lakáskörülményeiről szeretnénk néhány dolgot megtudni.

## 6. Kinek a tulajdonában van a lakás/ház, amelyben Ön lakik ?

<sub>1</sub> A saját tulajdonom a lakás/a ház.<sub>2</sub> Bérlem ezt a lakást/ezt a házat.

## Saját tulajdon esetén:

## 7. Hogyan tett szert erre a lakásra/házra?

- <sub>1</sub> a lakásprivatizáció során megvásárolta a vástól/államtól
- <sub>2</sub> a szabad piacon egy magánbefektetőtől vásárolta (pl. lakásépítő cég)
- <sub>3</sub> a szabad piacon egy magántulajdonostól vásárolta
- <sub>4</sub> egyéb, éspedig .....

## 7a. Mekkora volt a lakás/ház vételára?

| | | | | millió Forint

## 7b. Mekkora a lakás/ház havi összköltsége?

*Számolja bele kérem a fűtés/víz/szennyvíz/szemét költségeit illetve a felújítási ráfordításokat és egyéb költségeket, mint pl. hitel törlesztő részlete*

Összeg | | | | | Ft → tovább a 9. kérdéshez

## Bérlés esetén:

## 8. Ktől bérlí Ön a lakást/házat?

- <sub>1</sub> magántulajdonostól (pl. eredeti tulajdonos)
- <sub>2</sub> magánbefektetőtől (pl. ingatlanfejlesztő cégtől)
- <sub>3</sub> cégtől, munkahelytől
- <sub>4</sub> önkormányzattól
- <sub>5</sub> szövetkeztől
- <sub>6</sub> albérlő vagyok
- <sub>7</sub> egyéb, éspedig.....

## 8a. Mekkora a lakás/ház havi összköltsége?

*Számolja bele kérem a bérleti díjat, a fűtés/víz/szennyvíz/szemétszállítás stb. költségeit.*

Összeg | | | | | → tovább a 9. kérdéshez

9. Mekkora az Ön lakásának/házának alapterülete? ..... m<sup>2</sup> (beleértve konyha, fürdő, folyosó)

\*\*10. Milyen a lakás ill. ház felszereltsége? Melyek azok, amelyeket saját maga épített bele a lakásba/házba?

	<i>adott</i>	<i>saját beépítés</i>
Modem fűtés (gáz, központi-fűtés, cirko-, távfűtés)	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>
Belső WC	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>
Saját kád, tusoló a lakásban	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub>
Új ablakok	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub>
Balkon/loggia/télikert	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>5</sub>
Terasz vagy kert	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
Egyéb, éspedig.....	<input type="checkbox"/> <sub>7</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>7</sub>

**11. Véleménye szerint van olyan felújítási munka, amelyet a tulajdonosnak/a tulajdonosi közösségnek sürgősen el kellene végeznie?**

igen <sub>1</sub>                      nem <sub>2</sub>    → tovább a 13. kérdéshez

**\*\*Ha igen, melyek azok? (több válasz is lehetséges)**

- <sub>1</sub> Homlokzat/külső vakolat/balkon  
<sub>2</sub> Tető  
<sub>3</sub> Elektromosság, víz- és/vagy gázvezeték  
<sub>4</sub> Csatorna  
<sub>5</sub> Lépcsőház  
<sub>6</sub> Kábelcsatlakozás/antenna  
<sub>7</sub> A házhoz tartozó szabad területek kialakítása és/vagy ápolása  
<sub>8</sub> Lift

**\*\*12. Milyen okok miatt nem következtek még be eddig ezek a felújítási munkálatok?**

(több válasz is lehetséges)

- <sub>1</sub> A tulajdonosnak/ a tulajdonosi csoportnak nincs pénze.  
<sub>2</sub> A tulajdonos/ a tulajdonosi csoport nem tud megegyezni.  
<sub>3</sub> A tulajdonviszonyok/feladatok nem tisztáztak.  
<sub>4</sub> Az épületet le fogják bontani.  
<sub>5</sub> Az épületet el fogják adni.  
<sub>6</sub> Egyéb, éspedig .....

**13a. Gondolja át kérem, kik laknak még az Ön házában/településén. Véleménye szerint mely állítások igazak ezekre az emberekre a következők közül?**

<input type="checkbox"/> <sub>1</sub> <i>Inkább</i> fiatalabb lakók	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub> <i>Inkább</i> idősebb lakók	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub> fiatalabb és idősebb lakók <i>vegyesen</i>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub> Nem tudom...
<input type="checkbox"/> <sub>1</sub> <i>Inkább</i> olyan emberek, akik már régóta itt laknak	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub> <i>Inkább</i> olyan emberek, akik újonnan költöztek ide	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub> <i>vegyesen újonnan beköltözők és régen itt lakók</i>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub> Nem tudom...
<input type="checkbox"/> <sub>1</sub> <i>Inkább</i> gyermektelen családok	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub> <i>Inkább</i> gyermekes családok	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub> <i>vegyesen</i>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub> Nem tudom...
<input type="checkbox"/> <sub>1</sub> <i>Inkább</i> magas jövedelmű családok	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub> <i>Inkább</i> alacsonyabb jövedelmű családok	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub> <i>vegyesen</i>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub> Nem tudom...
<input type="checkbox"/> <sub>1</sub> <i>Inkább</i> magyar lakók	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub> <i>Inkább</i> egyéb nemzetiségű lakók	<input type="checkbox"/> <sub>3</sub> <i>vegyesen</i>	<input type="checkbox"/> <sub>4</sub> Nem tudom...

**13b. Az Ön véleménye szerint van olyan háztartástípus (ld. előző kérdés), amelyek beköltözése a negyedik/településre az utóbbi években felerősödött?**

<sub>1</sub> Nem                      <sub>2</sub> igen, éspedig.....

**14. Mennyire elégedett Ön a jelenlegi lakásával/házával?**

<sub>1</sub> nagyon elégedett    <sub>2</sub> elégedett    <sub>3</sub> inkább elégedetlen    <sub>4</sub> nagyon elégedetlen

A következőkben a lehetséges költözési szándékairól szeretnénk kérdezni Önt.

### 15. Tervezi Ön, hogy a következő időszakban elköltözik?

<sub>1</sub> Igen, szeretnék a következő időszakban elköltözni.

#### 16. Miért akar Ön elköltözni?

(több válasz is lehetséges)

- <sub>1</sub> a lakás túl nagy/túl kicsi.
- <sub>2</sub> a lakás rossz felszereltségű.
- <sub>3</sub> túl magasak a lakás költségei.
- <sub>4</sub> hiányzik a pénz a felújításhoz.
- <sub>5</sub> foglalkozási okokból (pl. munkahelyváltozás)
- <sub>6</sub> magánéleti változás (házasság, születés, szülőktől való elköltözés)
- <sub>7</sub> rossz szociális környezet
- <sub>8</sub> az épület rossz állapota (romosodás, vízesedés)
- <sub>9</sub> rossz bevásárlási lehetőségek/orvos, iskola stb. hiánya
- <sub>10</sub> zaj-, környezetterhelés
- <sub>11</sub> rossz közlekedési kapcsolatok
- <sub>12</sub> kevés zöldfelület, természet hiánya
- <sub>13</sub> egyéb, éspedig.....

#### 17. Hová fog előreláthatólag költözni?

- <sub>1</sub> ugyanabbe a városrészbe/településen belül
- <sub>2</sub> Budapest másik városrészébe, éspedig.....
- <sub>3</sub> Budapest környéki településre, éspedig.....
- <sub>4</sub> másik városba éspedig .....
- <sub>5</sub> külföldre
- <sub>6</sub> még nem tudja

<sub>2</sub> Nem, a következő időszakban nem akarok elköltözni.

#### 18. Miért akar Ön itt maradni?

(több válasz is lehetséges)

- <sub>1</sub> Elégedett vagyok a házzal/lakással.
- <sub>2</sub> A lakás/a ház költségei kedvezőek.
- <sub>3</sub> Nem tudok magamnak másik lakást vásárolni.
- <sub>4</sub> A családom, rokonaim, barátaim itt élnek.
- <sub>5</sub> Kellemes lakóközösség/szomszédok.
- <sub>6</sub> a jó ellátottság miatt (üzletek, orvos, iskola stb.)
- <sub>7</sub> mert ez egy jó és biztonságos lakókörnyezet (jó szociális környezet)
- <sub>8</sub> mert a közlekedési kapcsolatok nagyon kedvezőek
- <sub>9</sub> jók a közeli zöldfelületek.
- <sub>10</sub> a költözés költséges/fáradtságos (kor)
- <sub>11</sub> egyéb, éspedig.....

Újra témát váltunk. Most az a fontos számunkra, hogy Ön hogyan látja a lakókörnyezetét.

**20. Meg tudná mondani nekünk, hogy a következő állítások mennyire illenek az Ön lakókörnyezetére?**

	Teljesen ráillik	Inkább ráillik	Inkább nem illik rá	Nem illik rá
a.) Ennek a környéknek nagyon jó hírneve van.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b.) Ezen a környéken este nem érzi magát biztonságban az ember.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.) Nagyon szívesen lakom itt és legszívesebben örökre itt maradnék.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d.) Azokkal az emberekkel, akik itt laknak, nem szeretnék kapcsolatba kerülni.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e.) Ezen a környéken inkább tehetősebb emberek élnek.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f.) A szabadidős és kulturális kínálat ezen a környéken abszolút <u>nem</u> kielégítő.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g.) A gyermekes családok számára ezen a környéken különösen jó feltételek adóttak.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h.) A közlekedési kapcsolatok optimálisak.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i.) A közeli zöldterületek állapota katasztrofális.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**21. Mennyire elégedett, vagy elégedetlen Ön a lakókörnyezetével?**

<sub>1</sub> nagyon elégedett    <sub>2</sub> elégedett    <sub>3</sub> inkább elégedetlen    <sub>4</sub> nagyon elégedetlen

**\*\*22. Képzelse el azt a situációt, amikor a pénz nem befolyásolja az Ön választását. Hol lakna Ön a legszívesebben ill. hol nem lakna egyáltalán?**

(Kérem adjon választ 1-től 5-ig a következők szerint. 1 = a legszívesebben, 2 = szívesen... stb, 5= egyáltalán szóba se jöhet.)

Rang	
<input type="text"/>	Egy új családi házban a városon kívül, a zöldben.
<input type="text"/>	A 70-es 80-as években épült, felújított panellakásban a város szélén.
<input type="text"/>	Egy felújított, régi építésű épületben közel a belvároshoz.
<input type="text"/>	Egy modern építésű, sorházi lakásban.
<input type="text"/>	Lakóparkban.

**Egyéb lakáskívánságok:** .....

.....

**23a. Véleménye szerint melyik lakóterület a legkeresettebb Budapesten és környékén?**

Legkeresettebb lakónegyed/település neve:.....

.....

**23b. És melyek azok, amelyek a legkevésbé keresettek?**

A legkevésbé vonzó lakónegyed/település neve:.....

.....

**24. Most ismét egy általánosabb kérdés következik. Ha Ön arra gondol, hogy Ön a saját életében mire törekszik: Mennyire fontosak Önnek a következő fogalmak?**

	<i>Nagyon fontos</i>				<i>Nem fontos</i>	
Gyerek és család	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Karrier és magas életszínvonal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Társadalmi kötelezettségek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Egyéni szabadság	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rend és biztonság	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tolerancia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kultúra és képzés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kreativitás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Végezetül néhány statisztikai adatra lenne szükségünk az Ön háztartásáról...

**25. Hány személy él az Ön háztartásában? .....** (fő)**Ebből hány 18 éven aluli gyermek? .....** (fő)**Hány 6 év alatti gyermek? .....**(fő)**26. Milyen típusú háztartásban él Ön?**

- <sub>1</sub> Egyszemélyes háztartás.
- <sub>2</sub> Kétszemélyes háztartás (pár, gyerek nélkül)
- <sub>3</sub> Család egy gyermekkel (2 felnőtt, 1 gyerek)
- <sub>4</sub> Család több gyerekkel, gyerekek száma:
- <sub>5</sub> Több generációs háztartás (pl. szülők, gyerekek, nagyszülők)
- <sub>6</sub> Lakóközösség
- <sub>7</sub> Gyermekét egyedül nevelő
- <sub>8</sub> Egyéb háztartás, éspedig.....

Most pedig néhány statisztikai kérdésünk lenne az Ön háztartásában élő **felnöttekre** (keresőkre) vonatkozóan!

	Saját maga <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> N	2. személy <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> N	3. személy <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> N	4. személy <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> N
	Saját maga	2. személy	3. személy	4. személy
<b>27. Neme</b>				
<b>28. Legmagasabb iskolai végzettség</b>				
Kevesebb mint 8 osztály	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
8 osztály	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
Szaktanulmányok/szakiskola	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
Érettségi	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
Főiskola/Egyetem	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
Nem járt iskolába	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
<b>29. Aktuális tevékenység</b>				
Egyéni vállalkozó	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Egyszerű munkavállaló	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
Középszintű	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
Vezető beosztású munkavállaló	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
Képzésben résztvevő	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
Egyetemista, főiskolás	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
Háztartásbéli	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7
Munkanélküli	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8
Nyugdíjas, előnyugdíjas	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9
Egyéb	<input type="checkbox"/> 10...	<input type="checkbox"/> 10...	<input type="checkbox"/> 10...	<input type="checkbox"/> 10...
<b>30. Kor</b>	.....	.....	.....	.....
<b>31. Nemzetiség</b>	.....	.....	.....	.....
<b>32. Anyanyelv</b>	.....	.....	.....	.....

**33. Megmondaná, hogy a következő állítások közül melyik igaz leginkább a család összjövedelmét illetően?**

- 1 A pénz éppen elég az élelmiszer beszerzésére.
- 2 A pénz elég az élelmiszerre és a ruházódásra. A tartós fogyasztási cikkek megvásárlása, mint pl. háztartási gépek, TV, számítógép, nehézségekbe ütközik.
- 3 A tartós fogyasztási cikkek megvásárlása, mint pl. háztartási gépek, TV, számítógép nem probléma, azonban egy személygépkocsi megvásárlása már nehézségekbe ütközik.
- 4 Egy autó megvásárlása nem okoz problémát, azonban nincs lehetőségünk egy saját lakást/házat venni.
- 5 Mindent meg tudunk szerezni különösebb nehézségek nélkül.
- 6 Nem nyilatkozik.

**34. És végezetül egy kis visszatekintés: gondoljon vissza az elmúlt 15 évre**

Ebben az időszakban...	erősen javult	Inkább javult	Ugyan- olyan maradt	Inkább romlott	Erősen romlott
a)...az Ön foglalkozási helyzete inkább javult, vagy romlott?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
b)...elégedettsége a saját életkörülményeivel inkább javult, vagy romlott?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

**Nagyon köszönjük a közreműködését és a segítségét!**

A kutatásaink során szeretnénk még többet megtudni a budapesti/nagykovácsi lakosság helyzetéről. Érdeklődik a további kutatások iránt? Egy későbbi időpontban hajlandó lenne Ön részt venni egy részletesebb az Ön lakáshelyzetével kapcsolatos négy szemközti beszélgetésen?

<sub>1</sub> igen      <sub>2</sub> nem

Ha igen, legyen szíves, adja meg telefonszámát, vagy pontos lakcímét, amelynek segítségével a későbbiekben felkereshetjük Önt.

(Telefon).....

(Lakcím).....

*A következő részt a kérdőívező tölti ki!*

**HÁZTARTÁSI KÉRDŐÍVEZÉS 2007**

**Kérdőívszám. ....**

**Térség: .....**

**Utca: .....**

**Kérdező:.....**

**I. Épület típus**

- <sub>1</sub> Többlakásos ház 5 emeletig  
<sub>2</sub> Többlakásos ház több mint 5 emelettel  
<sub>3</sub> Családi ház/lkerház

**\*\*II. Épület kora**

- <sub>1</sub> 1918 előtt épült  
<sub>2</sub> 1918 – 1945 között  
<sub>3</sub> 1946 – 1969 között  
<sub>4</sub> 1970 – 1990 között  
<sub>5</sub> 1990 után

**III. Épület állapota/felszereltsége/hasznosítása**

	van	nincs
Felújított homlokzat (kb. elmúlt 10 évben)	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>
Felújított lépcsőház	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>
Többségében új ablakok	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>
Szabad felületek a házban/ az udvaron	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>
Felügyelet házmester, biztonsági őr révén	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>
Lift	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>
Az épület felújítás és átépítés alatt	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>
Az épület tisztán lakóház	<input type="checkbox"/> <sub>1</sub>	<input type="checkbox"/> <sub>2</sub>

### 3. sz. melléklet: Az interjúk vezérfonala

#### I Folyamatok és résztvevők a mintaterületeken és a városrégióban

**(1) Nevezze meg, kérem, röviden a legfontosabb jelenleg zajló építészeti-funkcionális változásokat a városrészbën, amennyiben van ilyen jellegű változás!**

= Milyen viszonyban van egymáshoz képest a lakás-, telek- és infrastruktúra kiépítettsége?

(akár más területekkel is összehasonlítva)

= Hogyan változott a lakás és ipar/irodai funkciók viszonya? Ill. Hogyan változott a bérlakás és magánlakás szektor aránya? Változott egyáltalán? Miért?

= Miért van dinamikus ill. stagnáló fejlődés?

**(2) Milyen a viszony a lakások, új építésű lakások, a felújítások és a bontások között?**

= Milyen típusú lakásállomány (lakástípus, lakóhely típus) az, amelyet a magánszféra különösen előnyben részesít a felújítás terén, és miért?

= Milyen típusú lakások azok, amelyeket a magánszféra az építés során előnyben részesít?

Mely területeket és miért?

= Milyen szerepet játszik a szociális lakásépítés? Hol, mely kerületekben zajlik ilyen építkezés? Milyen jellemzőkkel bírnak ezek a területek?

**(3) Milyen az aktuális viszony a lakáskereslet és -kínálat között?**

=Vannak olyan városrészek, amelyeken a kínálat nagyobb mit a kereslet?

**(4) Hogyan alakul ki, hogy az építés, vagy a felújítás kerül előtérbe? Írja le a folyamatot!**

= Milyen kritériumok döntik el, hogy mely ingatlanokat/teleket szerzik/vásárolják meg?

Hogyan zajlik ez a folyamat?

= Kik a fő befektetői csoportok a projektek esetén a magánbefektetők, vagy inkább a közszféra, vagy egyéb szereplők?

= Hogyan, mennyire kíséri figyelemmel a város/kerület a magánszféra lakásépítkezéseit ill. – felújításait?

= Hogyan zajlik a felújított/új építésű lakások/házak eladása/bérbeadása? Ki végzi a marketingtevékenységet és az hogyan működik?

**(5) Mennyire elégedett Ön a formálisan törvényileg előírt együttműködéssel, amelyet a magán és közszféra fejt ki az építési és felújítási projektek terén?**

**Van informális együttműködés a magán és közféra között? Ha igen, milyen és miért? Pl. PPP**

**Az építési és felújítási projektekben játszanak bármilyen szerepet a helyi lakosság, ill. a velük kialakított kapcsolat? Pl. civil szervezetek**

**(6) Kik irányítják leginkább az építészeti-funkcionális változást? Mely résztvevők a legaktívabbak, és miért?**

= Inkább helyi/nemzetközi piaci szereplők, vagy inkább a közszféra, vagy inkább a magánbefektetők/lakástulajdonosok?

= Milyen motivációkkal rendelkeznek a szereplők a befektetés vagy a nem befektetés terén?



**(7) Kérem írja le, milyen jelen pillanatban a városrész lakossági összetétele ill. annak változása! Ha van változás!**

= Mennyien és kik költöznek be ill. el a területről? Miért? Van változás a korábbi lakosság összetételében?

= Ön szerint milyen okai vannak a lakosság megtelepedésének? Mit „jósol” az régi lakók esélyeinek, tudnak hosszútávon is a területen maradni?

= Milyen lakócsoportok alakítják jelen pillanatban a városrésztől alkotott képet, a városrész képét? Milyen háztartások, etnikai csoportok, képzettségű és jövedelmű társadalmi rétegek jellemzőek?

**(8) Hogyan reagálnak a (építészeti-funkcionális-társadalmi) változásokra a régóta itt lakók ill. a városrész változatlanására?**

= Milyen magas az itt lakók szerint a felújítási tevékenység részaránya (összehasonlítva más városrészekkel)? Vannak tüntetések, ellenkezések az új építések és bontások ellen?

= Vannak konfliktusok az újonnan beköltözők és régebbi lakosság között?

**(9) Írja le a városrész aktuális imázsát! Megváltozott ez az imázs? Ha igen, milyen szempontból, milyen módon, és miért?**

= Egy meghatározott lakócsoport hatására következett be ez a változás? A vállalkozási környezet és az életminőség megváltozása, vagy a környezet megváltozása indukálta ezt a változást?

= Milyen a terület imázsa más területekkel összehasonlítva?

= A városrész imázsa az emberekben régóta élő, hagyományos imázs?

**(10) A jövőre tekintve, az Ön városrésztől alkotott véleménye szerint a városrész a továbbiakban is ebben az irányban fog fejlődni?**

= Milyen lesz az építészeti-funkcionális állapota a városrésztnek 5-10 év múlva?

= Kik lesznek a lakók? Milyen imázs fog kialakulni (lesz jellemző) a városrésztől?

**(11) Milyen projektek/ célok/ stratégiák szükségesek a városrész továbbfejlesztéséhez? Mit, hol terveznek és miért?**

= Melyik városrészbe fektetne Ön be ma a legszívesebben? Miért?

= Milyen keretfeltételek mellett éri meg befektetni a lakáspiacon?

---

## **II Befolyásoló tényezők és keretfeltételek**

**(12) A fentiekben megfogalmazott fejlődési irányvonalakat tekintve, milyen szerepet játszanak az Ön véleménye szerint a nyitott támogatási programok, várostervezési/fejlesztési koncepciók ill. a közösségi/nemzeti lakáspolitikák?**

= Kérem mondjon néhány konkrét példát azok építészetre, funkcionális, szociális és imázsfejlődésre gyakorolt hatására!

= Motiváltak vagy behatároltak a vállalkozók a lakásépítési és felújítási projektek végrehajtásában?

= Motivált a lakosság saját felújítási tevékenységek kezdeményezésére ill. saját tulajdon vásárlására?

**(13) Az Ön véleménye szerint megfelel a jelenlegi lakásállomány/állapot az emberek lakásigényeinek?**

= Milyen lakástípusok és lakóhelyek különösen kedveltek ill. egyáltalán nem kedveltek a városrészben és a városrégióban? Miért? Játsszanak ebben szerepet az építőipari és ingatlanpiaci marketingkampányok?

= Alakulnak ki új lakás/háztartásformák? Melyek? Miért? Az Ön véleménye szerint van olyan lakás/háztartásforma, amely meg fog erősödni? Pl. gated communities, lakópark (valódi)

= Reagálnak a vállalkozók az építési és felújítási projektjeikkel az emberek

lakáskívánságaira? Vagy vannak olyan lakástípusok/lakóhelyek a piacon, amelyek most jönnek létre, esetleg a piac hozza létre őket? (siehe auch Frage 3)

= Az Ön véleménye szerint változtak az emberek lakáspreferenciái a korábbiakhoz képest? Milyen módon és miért?

**(14) Az Ön véleménye szerint a közszféra és magánszféra formális és informális együttműködése befolyásolja a városrész fejlődését?**

= Vannak olyan projektek a városrészben, amelyek esetében az informális kapcsolatok/hálózatok jól működnek?

**(15) Milyen befolyással van egy terület imázsa a magán és közszféra befektetéseire és a lakáskeresletre?**

= Mitől függ az ingatlanárak mozgása?

#### 4. sz. melléklet: A dolgozat során használt fontosabb fogalmak

A dzsentrifikáció elméletének tanulmányozása és a dolgozat megírása során több olyan fogalom merült fel, amelyek egymástól csak igen kis mértékben térnek el, ill. nincs rájuk használatos magyar terminológia. Hasznosnak láttuk ezért egy „kislexikon” összeállítását, amely tartalmazza a dolgozat során használt fogalmakat és azok meghatározásait.

**commercial gentrification/commercialisation/kereskedelmi dzsentrifikáció:** a kereskedelmi funkció terjedésének hatására bekövetkező területi felértékelődés, amely eredményeként egyrészt fokozatosan teret veszít a lakófunkció, másrésztől bekövetkezik a helyi társadalom átalakulása, státusznövekedése (Sýkora 2005).

**dzsentrifikáció:** olyan különböző mechanizmusok által előidézett komplex társadalmi, fizikai, funkcionális átalakulási folyamat, amely tartós felértékelődést eredményez egy adott városi területen (saját megfogalmazás).

**functional gap/funkcionális rés:** az épületek irodai és kereskedelmi célú hasznosításából és a lakáscélú hasznosításából származó jövedelem különbsége (Chelcea 2006).

**gespaltene Gentrifizierung/megszakított dzsentrifikáció:** egy városnegyed fizikai felértékelődése a kínálati oldal tevékenységének hatására, amelyet nem követ a keresleti oldal növekedése, ezáltal elmarad a terület társadalmi átalakulása (Harth–Herlyn–Scheller 1996).

**inváziós-szukcessziós-ciklus modell:** a kereslet megváltozásának hatására bekövetkező folyamatokat leíró modell, amely egy városrészben a dzsentrifikáció során lezajló két társadalmi réteg, két lépcsőben történő kicserélődését vázolja fel (Clay, 1979).

**irányított/szocialista dzsentrifikáció:** végeredményét tekintve a dzsentrifikációhoz hasonló társadalmi kicserélődés egy adott területen, ugyanakkor a folyamat nem a szabad piaci viszonyok között megy végbe, hanem az állam által irányított, kontrollált módon, amely inkább a lakások kiutalásában testesül meg, így célzott és ellenőrzött módon megy végbe a magasabb társadalmi státuszú rétegek beköltözése (Cséfalvay–Pomázi 1990; Hegedüs–Tosics 1991).

**kereslet megváltozásán alapuló elmélet:** a dzsentrifikáció kialakulásában a vezető szerepet a középosztály körében a belvárosi városnegyedek iránti magasabb kereslet játssza (saját megfogalmazás).

**kínálat megváltozásán alapuló elmélet:** a dzsentrifikáció kialakulásában a városrészben található ingatlanpiaci helyzet, vagyis a telek- és lakásárak megváltozása játssza a vezető szerepet (saját megfogalmazás).

**recesszió utáni dzsentrifkáció:** a dzsentrifkáció harmadik hulláma, amely során területileg tovább terjedt a folyamat olyan városrészekre, amelyek extrém rossz imázssal, ill. nagyon magas szociális lakásállománnyal rendelkeznek (Hackworth–Smith 2000).

**rent gap elmélet/bérleti rés:** a kínálatorientált elmélet része, amely szerint az ingatlanból származó lehetséges és tényleges jövedelem közötti különbség határozza meg a dzsentrifkáció lezajlását (Smith 1996).

**soft gentification/puha/óvatos dzsentrifkáció:** magasabb társadalmi státuszú rétegek beköltözése révén végbemenő társadalmi átalakulás, az eredetileg ott lakó helyi társadalom kiszorítása azonban nem történik meg (Wiest–Hill 2004).

**studentification/Studentifizierung/eldiákosodás:** egy terület társadalmi átalakulása a felsőoktatási hallgatók nagyobb arányú megjelenése következtében (Wiest–Hill 2004).

**szociális városrehabilitáció:** a halmozottan hátrányos helyzetű városrészek megújítása a helyi lakosság helyben tartásával és a teljes megvalósítási folyamatba való bevonásával (Alföldi–Czeglédi–Horváth 2007).

**tipping-effektus/tipp pont:** egy városrészben található két eltérő társadalmi csoport arányának kicserélődési folyamatában meghatározható töréspont (tipp-pont) (25%), amelytől kezdve megváltozik a folyamat dinamikája és az addig lassan zajló kicserélődési folyamat viharos gyorsasággal zajlik le (Schelling 1971).

**value gap elmélet/érték rés:** a kínálatorientált elmélet része, amely szerint az ingatlan felújítás utáni eladásból, ill. a jelenlegi állapot melletti hosszútávú bérletből származó jövedelem különbsége határozza meg a dzsentrifkáció folyamatát (Hamnett–Randolph 1986).

**várospusztulás:** egyrészt jelenti egy város, ill. egy városrész épületállományának és közterületeinek fizikai leromlását, másrészt a társadalmi, gazdasági élet szerveződéseinek szétzilálódását (Lichtenberger et al 1995).

**városregeneráció:** egy kívülről vezérelt, tudatosan alakított, átfogó és integrált szemléletmód, amelynek célja egy terület gazdasági, fizikai, környezeti és társadalmi feltételeinek együttes javítása (Egedy–Kovács 2005).

**városrehabilitáció:** egy városrész felújítása, amelynek során a városrész korábbi szerkezetének (pl. lakás, háztömb, utcaszerkezet stb.) átalakítása is megtörténik. A terület lakásállományának állapotától függően megkülönböztethetünk enyhe és

kemény rehabilitációt, amely között a különbséget a lebontott lakások arányában lehet meghatározni (Egedy–Kovács 2005).

**városrenováció:** egy városrész lakóházainak és lakásainak jelentősebb alaprajzi változtatások nélküli felújítása (Egedy–Kovács 2005).

**városrevitalizáció:** egy városrész felújítása, amely nem csak az épületállomány fizikai megújítására, hanem a társadalmi-gazdasági környezet megújítására is kiterjed (Egedy–Kovács 2005).