



# BELSŐ-ERZSÉBETVÁROSI REHABILITÁCIÓ

(Renewal of Inner-Erzsébetváros)

CSANÁDI GÁBOR – CSIZMADY ADRIENNE –  
KÖSZEGHY LEA – TOMAY KYRA

## *Kulcsszavak:*

*városrehabilitáció dzsentrifikáció Budapest Erzsébetváros*

*Belső-Erzsébetvárosban az utóbbi néhány évben olyan nagyarányú építkezés kezdődött, mely a foghíjak, és lebontható házak számát figyelembe véve a negyed arculatának teljes átalakulását hozhatja magával. Tanulmányunk megvizsgálja az itt élők státuszának utóbbi évekbeli változását, a jelenleg itt lakók rehabilitációval kapcsolatos elképzeléseit, véleményét, azt, hogy hogyan élik meg az évek óta ígérgetett megújítást és annak elmaradását. A vizsgálathoz az 1990-es és a 2001-es népszámlálás és egy 2005-ös survey adatait használjuk fel. Azt mutatjuk be, hogy milyen folyamatok következményeként válik elkerülhetetlenné a dzsentrifikáció, milyen érdekek vonulnak fel e mellett, és melyek azok, amelyek háttérbe szorulnak.*

## *Bevezetés*

A mai Belső-Erzsébetváros területén (a VII. kerület Kiskörút és Nagykörút közötti része, a Király u. – Erzsébet krt. – Rákóczi út – Károly krt. által határolt városrész) a 18. században még csak legelők, később kertek voltak. A terület kiépülése a 19. század elején indult meg, a szűk, de mély telkeken igen változatos szerkezetű beépítés jött létre. A korai klasszicista, egy-két szintes épületektől a század későbbi időszakának jellegzetes három-négyemeletes eklektikus stílusú, körfolyosós bérházáig, majd a 20. század építészeteinek reprezentánsaiig követhetjük nyomon a főváros építészeteinek alakulását.

II. József türelmi rendeletét követően itt épült fel a város első zsinagógája, ezáltal nagyszámú zsidó lakosság költözött a területre. A 19. század végére egy igencsak zsúfolt, egészségtelen, ugyanakkor térbeli és társadalmi szerkezetében is változatos, nyüzsgő városrész alakult itt ki. Ebben a helyzetben került napirendre 1900 körül egy, a városrészt átszelő út, az Erzsébet sugárút terve, a városrész fellazítása, friss levegőhöz és – nem utolsó sorban – további fejlesztési lehetőségekhez juttatása érdekében. A tervből végül a két világháború között mindössze a Kiskörút és a városrész határán álló Madách-házak épültek meg, a közöttük nyíló kapu nem egy sugárútra, hanem a mögötte feltorlódott-zsúfolt városnegyedre nyújtott rálátást. Időközben, az első zsinagógát követően számos zsidó vallási, kulturális és egyéb intézmény (vendéglátóhelyek, kóser boltok stb.) települt a területre. A II. világháború idején ezen a területen volt a fővárosi gettó, ez máig a terület identitásának fontos eleme.

A II. világháború után a modernizmus hazai képviselői az egész városrész lebontását, valamint új, a modernista elveknek megfelelő felépítését is felvetették, ez az újjáépítéssel, óriási lakáshiánnyal küzdő városban azonban hamar feledésbe merült.

A Belső-Erzsébetváros – ennél kevésbé drasztikus eszközökkel, nem teljes bontással és átépítéssel történő – megújítása ugyanakkor folyamatosan napirenden volt. A hetvenes évektől a BUVÁTI-ban több koncepció is készült a városrész megújítására, ezek között újra felmerült a Madách sétány terve is. Az időről időre nekilendülő városrehabilitációs gondolkodás ugyanakkor újra és újra „megakadt” az államszocialista lakás- és várospolitikai feltételrendszerén. A tanácsi bérlakásállomány mesterségesen alacsonyan tartott lakbérei még a karbantartást sem fedezték, nemhogy a felújítást, miközben az amúgy is szűkös állami fejlesztési forrásokat a nettó lakásszámnövelés érdekében a belső városi területek rekonstrukcióját mellőzve az új lakótelepek építésére koncentrálták. Ez a belvárosi lakásállomány gyorsuló ütemű fizikai leromlásához vezetett. Ehhez szükségszerűen kapcsolódtak kedvezőtlen társadalmi folyamatok: elöregedés, alacsonyabb státuszú (iskolázottságú) népesség arányának növekedése, és bizonyos mértékben kiürülés is megindult, melyre korabeli városszociológiai tanulmányok is felhívták a figyelmet (*Szűcs–Balázsné Varga* 1975). Az 1978-as fővárosi rehabilitációs koncepció az egyik legégetőbb, ugyanakkor leginkább összetett városrendezési problémákat felvonultató területként a belső-erzsébetvárosi 15-ös tömböt jelölte ki a rehabilitációs kísérlet terepéül, melynek eredményeként a Klauzál utca – Nagydiófa utca – Wesselényi és Dob utca által határolt térségben megindult a felújítás, ennek következtében egy bizonyos mértékű társadalmi felértékelődés is, amit a dzsentrifikáció egy speciális „szocialista” formájának tekinthetünk. Szocialista, amennyiben a piaci viszonyok csak korlátozott hatással bírtak a lakásmobilitási folyamatokra (a félpiacon ingatlanszektor már ekkor, a nyolcvanas években is működött), és dzsentrifikáció, amennyiben a korábbinál magasabb státuszú népesség került a felújított házakba (a központi lakáskiutalási rendszer elvei ellenére) (*Hegedűs–Tosics* 1993). A rendszerváltást követő évek bizonytalan, kialakulatlan helyzetében több olyan dolog történt, ami a városrész további fejlesztési lehetőségeit nagymértékben meghatározta. Az egyik, máig meghatározó esemény, hogy az önkormányzat újra elővette a sugárút sétánnyá szelídített koncepcióját, melyben nagyléptékű, jelentős ingatlan-befektetőkre számító átalakításokat tervez. A látványos elképzelésekből csupán a tervezett sétány tengelyében megépült irodaház, a Madách Center jött létre, mely egyéb vitatott vonásai mellett inkább elzárja a mögötte fekvő területeket a Madách tér házaitól és a Belvárostól. A koncepció ugyanakkor a kilencvenes évek recessziója miatt újra hosszabb időre tetszhalottá vált.

A másik fontos momentum a volt tanácsi bérlakások privatizációja, mely azonban a VII. kerületben kisebb mértékű volt, mint a város más területein, és időben jobban elhúzódott. Ennek oka részben a lakásállomány kedvezőtlen állapota, ami kevésbé tette vonzóvá a lakások megvásárlását, mint a város más részein, részben az itt élő lakosság rossz anyagi körülményei, ami a kedvező feltételek ellenére sem tette lehetővé számukra lakásaik megvásárlását. Bizonyos esetekben a privatizáció gátját az elidegenítési tilalom jelentette, mely a rehabilitációra, bontásra kijelölt házakat, lakásokat érintette. Ez gyakran járt számottevő konfliktussal, hiszen az idők múlásával egyre többen kerültek az általunk vizsgált területre olyanok is, akik felismerték,

hogy a későbbi felújítás előnyöket is jelenthet. Így az önkormányzatra folytonos nyomás nehezedett azért, hogy a privatizációs tilalmi listákat vizsgálják felül.

A kilencvenes évek végén új szabályozási terv készült a területre, benne a Madách sétány újabb koncepciójával, ennek nyomán indult meg az a városrekonstrukció, amely ma a nyilvánosságban is megjelenő várospolitikai viták tárgya. A terület helyzetét közben átértékelni látszik az Andrássy út 2002-es világörökséggé nyilvánítása, ebben ugyanis a Király utca – Csányi utca – Klauzál tér – Kisdiófa utca – Dohány utca – Károly körút által határolt terület „régii pesti zsidó negyed” néven, mint a világörökségi terület védőzónája jelenik meg. Ugyanakkor mivel a világörökségi státusz nem jelent automatikusan műemléki védeltséget ennek lehetséges hatásai a várospolitikai döntéshozókon múlnak.

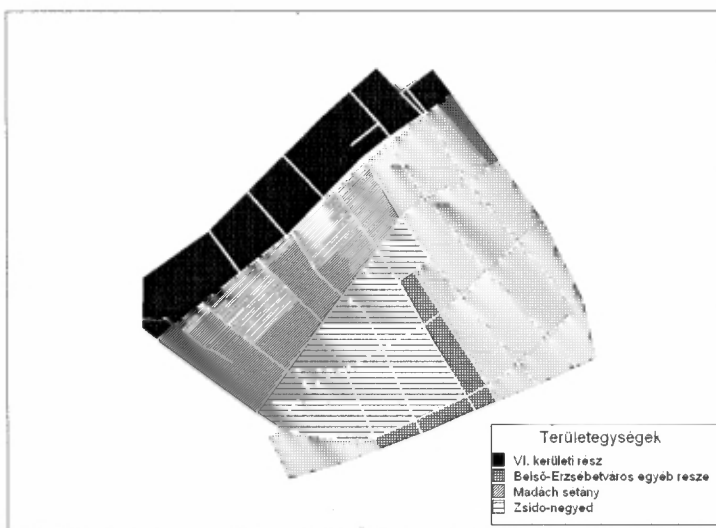
Az események 2004-ben vettek újabb fordulatot, amikor a főváros vezetése bejelentette, hogy a városrehabilitációs folyamat újabb állomását a Király utca felújítása, az Andrássy út és hozzá kapcsolódó régi pesti zsidó negyed megújítása jelenti. Eközben a belső-erzsébetvárosi területen több, ekkor már üresen álló ház bontása indult meg, miközben a Gozsdu udvar jogi helyzete is tisztázódott annyira, hogy fejlesztése megindulhasson. A terület megújításának egyik lehetséges „vezérfonala” a régi pesti zsidónegyed-jelleg, ezzel összefüggésben a 2004-es év elején a VII. kerület a párizsi zsidó negyed, a Marais vezetőivel való együttműködés lehetőségéről is tárgyal a terület megújításának lehetséges koncepcióját illetően, és számos civil kezdeményezés is reflektál a terület ilyen jellegére. Az év első felében megindult, nagy nyilvánosságot kapott, és szervezett tiltakozásokat is kiváltó épületbontások eredményeként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal megkezdte az épületek felmérését, és átmeneti bontási moratóriumot rendelt el a városrész területét műemléki jelentőségű területté nyilvánítva, emellett számos épület egyedi védelmét kezdeményezte, ami időlegesen visszafogta a bontásokat. A Hivatal végül – talán a korábban lebontott értékes épületek „kompenzálására” is – számos, 10–20 éve bontási listán levő épületet is levédett, azaz egy későbbi felújítás számára tartalékol. Más épületek felszámolása, kiürítése és bontása viszont megerősítést nyert. Az utóbbi egy-két évben megkezdődött nagyarányú építkezés, a foghíjak és lebontható házak számát, valamint az új házak építészeti karakterét figyelembe véve a negyed arculatának teljes átalakulását, egy új – építészeti jellegében a környezetétől jelentősen eltérő – városrész kialakulását vetíti elő. Továbbra is sok azonban a bizonytalanság a területen lévő épületek (bontás vagy felújítás) és az ott élő népesség sorsát illetően. A Belső-Erzsébetváros potenciális dzsentrifkációs területté vált, de ennek jellegét és mértékét erősen befolyásolhatja a terület megújításának, átalakításának módja.

Tanulmányunk arra vállalkozik, hogy megvizsgálja az itt élők státuszát, a terület társadalmának alakulását befolyásoló migrációt, költözési terveket, és a lakók rehabilitációval kapcsolatos elképzeléseit, véleményét, valamint azt, hogy hogyan élük meg az évek óta húzódó, hol lendületet kapó, hol leálló városmegújítási folyamatot. A vizsgálathoz egyrészt két népszámlálás – az 1990-es és a 2001-es – adatait, másrészt egy 2005-ben, a Studio Metropolitana Kht. megbízásából a kutatócsoport tagjai által készített empirikus kutatást használunk fel<sup>1</sup>. Az eredmények értelmezé-

sének megkönnyítéséhez Belső-Erzsébetváros területét – a rehabilitációs terveket figyelembe véve – három részre osztottuk fel. E mellé negyediknek beemeltük a Király utca VI. kerülethez tartozó részét, egészen a Paulay Ede utcáig<sup>2</sup>. A területek részletes lehatárolását az alábbi ábra mutatja.

### 1. ÁBRA

A területegységek határai, 2005  
(Border of Area Units, 2005)



Forrás: Saját szerkesztés.

## A pesti Belváros társadalmá

A 19. század második felében, 20. század elején kiépült pesti „belváros” a statisztikai adatokban és az itt élők „fejében”, mentális térképein is egymástól jól elkülöníthető területekre oszlik. Külön egységet képez a valódi belváros, a city, melyhez az V. kerület teljes területe tartozik. Egy másik – ám belülről korántsem homogén – egység a VI., VII., VIII. és IX. kerület két körút (Kiskörút és Nagykörút) között elhelyezkedő része. A harmadik nagy egység a Nagykörút és a Hungária körút között elnyúló sáv.

Az általunk vizsgált terület a VII. kerület két körút közötti része, a Belső-Erzsébetváros. Vizsgálatunkat azzal kezdjük, hogy a népszámlálások adatai alapján ezt a területet elhelyezzük a környező, hasonló fizikai megjelenésű területek között. Az összehasonlítás alapja Pest két körút közötti területe lesz, ezt az elemzés könnyebbé tétele érdekében Belvárosnak fogjuk hívni.

A lakások jellemzőit tekintve Belső-Erzsébetváros helyzete a környezeténél valamivel rosszabb. A területen a 2001-es népszámlálás adatai szerint 378 épület és 9 878 lakás volt, melyek között igen magas a komfortnélküli és szükséglakások

aránya, a többi belvárosi területhez képest is alacsonyabb a nagy (3–4 szobás), és magasabb az egyszobás lakások aránya. Általában ez az a lakástípus, melyet az önkormányzatok nem tudtak, vagy (egy majdani városrehabilitáció érdekében) nem is akartak privatizálni, ezért a tanácsi bérlakások aránya is ezen a területen a legmagasabb: városrendezési körzetenként 22–43% között mozog, miközben a többi területen ez az arány 12–20%. A rossz, és jelentős részben önkormányzati tulajdonban lévő lakásállomány – az önkormányzati közvélekedés szerint – kedvező helyzetet teremt egy átfogó rehabilitáció számára, hiszen a tervek készítői akár egész házak kiürítésével, és átalakításával számolhatnak, ily módon kedvük és üzleti érdekeik szerint szabhatják át a terület lakásállományát.

A vizsgált terület nemcsak fizikai jellege, hanem társadalmi dinamikája, az itt élők társadalmi státusza szerint is jelentősen eltér a környező belvárosi területektől.

A két körút között 2001-ben a legnépesebb terület Belső-Erzsébetváros volt, ahol 8967 háztartásban 17 758 ember élt. Az egész pesti Belvárost érintő népességcsökkenés ezt a területet kevésbé érintette, leginkább a hatodik kerület belső részét sújtotta, 1990 és 2001 között az itt élők számának csökkenése 25–37% közötti volt. Belső-Erzsébetvárosnál viszont lényegesen kisebb népességcsökkenés történt a IX. kerületben. E tekintetben ugyanakkor a vizsgált belső-erzsébetvárosi rész sem homogén. A Károly körút körüli területen nagyobb népességcsökkenést tapasztaltunk (28–37% közötti). Ezt követte az Erzsébet körút körüli terület (25–28%), majd a Rákóczi út melletti rész (20–23%). A legkisebb csökkenés (15–20%) a Király utca – Klauzál tér melletti területen volt tapasztalható.

A 60 év feletti aránya, mely a területen élők elöregedését és az ezzel járó státuszcsökkenést jelzi, 1990-ben a Belváros területén a fővárosi átlaghoz képest jóval magasabb volt, 2001-re ez a különbség annak ellenére csökkent valamelyest, hogy fővárosi szinten két százalékkal növekedett a lakosságon belüli arányuk, úgy látszik tehát, hogy megindult a pesti Belváros fiatalodása. Az általunk részletesebben vizsgált erzsébetvárosi rész helyzete is kedvezőbbé vált, míg 1990-ben az idősek aránya 28,5% volt, mostanra ez az arány 26,3%-ra csökkent.

### 1. TÁBLÁZAT

*Néhány társadalmi státuszt jelző mutató változása a vizsgált területen 1990–2001 (%)*  
 (Change of Some Social Status Indicators 1990–2001, %)

<i>Két körút közötti rész</i>	<i>Idősek</i>		<i>Diplomások</i>		<i>Munkanélküliek</i>	
	<i>1990</i>	<i>2001</i>	<i>1990</i>	<i>2001</i>	<i>1990</i>	<i>2001</i>
VI.	29,3	28,1	20,2	27,7	3,8	5,7
VII.	28,5	26,3	17,0	22,5	4,6	8,9
VIII.	27,9	26,2	22,9	28,2	4,2	6,5
IX.	26,2	24,3	21,4	28,0	3,6	6,5
<i>Budapest összesen</i>	<i>21,6</i>	<i>23,0</i>	<i>19,0</i>	<i>24,0</i>	<i>2,8</i>	<i>6,0</i>

*Forrás:* Saját szerkesztés.

A diplomások arányát tekintve, amely szintén az érintett terület társadalmi státuszának mutatója, hasonlóan kedvező tendenciát találtunk. 1990-ben – a VII. kerület

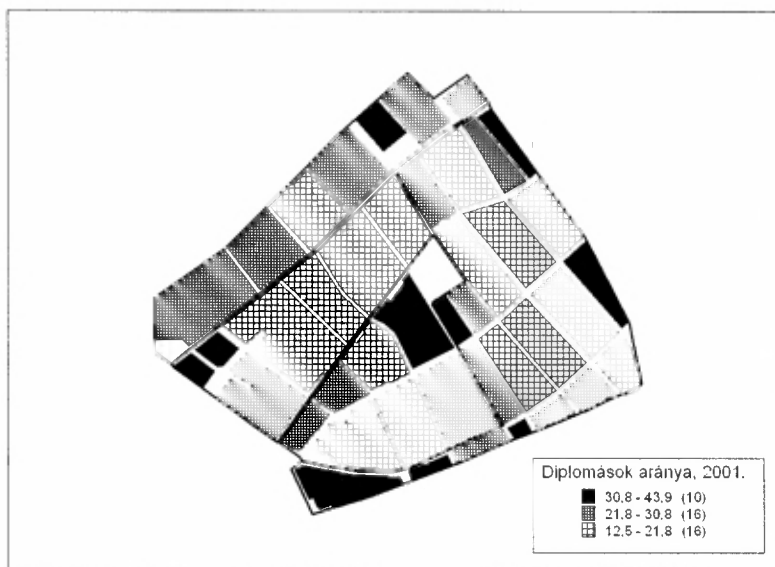
kivételével – a Belvárosban a diplomások aránya egy kicsit volt magasabb a fővárosi átlagnál, 2001-ben a Belváros „előnye” e tekintetben nagyobb, mint korábban. Ugyanakkor ma is Belső-Erzsébetváros helyzete e tekintetben a legkedvezőtlenebb. 1990-ben a fővárosi átlagnál kissé alacsonyabb volt itt a diplomások aránya, és ebben 2001-re nem is történt változás. A munkanélküliek aránya mindkét időpontra tekintve magasabb volt Belső-Erzsébetvárosban, mint a környező területeken.

### *Belső-Erzsébetváros társadalma*

Társadalmi státuszát tekintve ugyanakkor Belső-Erzsébetváros sem homogén, területegységei között kisebb-nagyobb különbségeket találunk. A társadalmi státuszt jelző mutatók közül az iskolai végzettséget és az anyagi helyzetet véve alapul a legjobb helyzetben a Madách sétány és a Zsidó negyed lakói vannak, ezt követik Belső-Erzsébetváros fennmaradó részében és a vizsgált VI. kerületi területen élők. A két utóbbi területegységben az átlagosnál magasabb a krízishelyzetet megélők, illetve a roma népesség aránya is.

#### 2. ÁBRA

*A diplomások aránya Belső-Erzsébetvárosban területegységenként, 2001 (%)*  
(*Proportion of Professionals by Area Units 2001, %*)



*Forrás:* Saját szerkesztés.

Az utóbbi néhány évben a terület státusza gyorsan változik. Ezt jelzi a legutóbbi népszámlálás és a survey társadalmi státuszt jelző adatainak összevetése. A Madách sétány és a Zsidó negyed státusza az utóbbi időben jelentősen megemelkedett, miközben Belső-Erzsébetváros többi részének esetében szinte semmilyen változás nem történt, a VI. kerületi rész státusza viszont jelentős mértékben csökkent<sup>3</sup>.

## 2. TÁBLÁZAT

*A népesség státuszának jellemzői a 2001-es népszámlálás és a 2005-ös survey adatai alapján (%)*

*(Social Status Indicators Based on 2001 Census Data and 2005 Survey Data, %)*

	Diplomások		Munkanélküliek	
	2001	2005	2001	2005
Madách sétány	22,9	30,3	10,7	3,2
Zsidó negyed	23,6	29,9	8,1	3,9
Belső Erzsébetváros egyéb	21,9	22,1	8,3	2,9
VI. ker. rész	25,4	11,3	5,2	2,0
Fővárosi átlag	24,0	28,0	6,0	5,4

*Forrás:* A KSH adatai alapján saját szerkesztés.

A területen élő népesség társadalmi jellemzőinek különbségei az itt élők véleményében, társadalmi környezetükről alkotott felfogásukban is tükröződnek. A Madách sétány és a Zsidó negyed lakói hasonlóan látják a környezetükben őket, leginkább szerény körülmények között élő, illetve középosztálybeli embereket látnak maguk körül, míg a Belső-Erzsébetváros egyéb területein élők társadalmi környezetüket ennél rosszabbnak érzik (a VI. kerületi részen élők ugyanakkor relatíve jobbnak).

## 3. TÁBLÁZAT

*Az itt élők emberek társadalmi helyzetének megítélése területegységenként 2005 (%)*

*(View on the Social Status of Residents by Area Units 2005, %)*

	Madách sétány	Zsidó negyed	Belső- Erzsébet- város egyéb	VI. kerü- leti rész	Összesen
A társadalom felső, jómódú rétegébe tartoznak	1,1	2,1	0,4	4,8	1,6
Tisztas megélhetéssel rendelkező középosztálybeli emberek	36,5	35,8	24,2	41,4	31,5
Szerény körülmények közt élő, de becsülettel dolgozó emberek	53,0	53,9	64,2	39,2	56,0
Önmagukat fenntartani nehezen képes, szegény sorsú emberek	7,7	6,7	10,2	13,9	9,7
Zömében önhibájukból szegény, zürös életmódú egyének	1,7	1,4	1,0	0,7	1,2
<i>Összesen</i>	<i>100,0</i> <i>(N=351)</i>	<i>100,0</i> <i>(N=282)</i>	<i>100,0</i> <i>(N=766)</i>	<i>100,0</i> <i>(N=273)</i>	<i>100,0</i> <i>(N=1672)</i>

*Forrás:* Saját szerkesztés.

Az interjúk alapján a környéken élőknek több, eltérő társadalmi jellemzőkkel bíró csoportját különíthetjük el. A lakosság egy markáns csoportját alkotják a régóta, akár több évtizede itt élő, idős, gyakran egyedül álló (megözvegyült), a környékhez az itt leélt évek révén erősen kötődő „nénik”. Egyedülálló vagy még gyermektelen fiatal párok alkotják a másik, jól kirajzolódó csoportot, akik általában 5–8 éve köl-

töztek a területre. Néhányuk a gyerek(ek) születését követően el is költözik. A fiatal, kisgyerekes családok rétege az, amelyik talán a leginkább hiányzik a környék társadalmából, a legtöbb fiatal csak addig akar a kerületben maradni, „amíg jön a gyerek”. További, jól kivethető csoportot alkotnak azok a középkorú házaspárok, akik a rendszerváltást megelőzően kerültek a környékre, ma pedig már tizenéves gyerekeikkel laknak itt, részben a városrekonstrukciós tervek miatt „beragadva” jelenlegi lakásukba. Ez a középkorú réteg sok szempontból hasonlóan gondolkodik, mint az idős réteg, ugyanakkor a még velük élő gyerekeik, akik sokszor már itt születtek, ragaszkodnak a környékhez. Ők jelenthetnék esetleg a rehabilitáció után itt maradók egyik csoportját, feltéve, hogy számukra megfizethető áron találnak itt lakást. „A legkisebb lányom, aki itt nőtt fel, szeret itt lakni, róla el tudnám képzelni, hogy 10 év múlva itt keressen magának lakást. Végülis ő nem tudja, mit jelent kertes családi házban lakni. Itt vannak a barátai, ide járt iskolába.” Belső-Erzsébetváros, de akár a Belváros társadalm szerkezetéből is leginkább hiányzó csoportot a kisgyerekes családok alkotják. Mivel Belső-Erzsébetváros gyerekes családok számára ma sok szempontból (zöldfelületek, gyerekintézmények száma, minősége stb.) nem vonzó lakóterület, ezért a korábban ide költözött fiatalok nagy része elhagyja a területet, ha teheti, legkésőbb a gyerekek óvodás-iskolás koráig. „Aki bent marad a városban, azok az idősek, a fiatal egyedülállók és párok, nekik most is vonzó, jelen állapotában is a belváros. A belvárosban épülő új lakásokat se családosok veszik. (...)”

### *Térbeli mobilitás*

A vizsgált terület társadalmi dinamikájában meghatározó szerepet játszanak a ki- és beköltözések. A lakosság gyors ütemű cserélődését, a terület státuszának változását, amelyet a népszámlálás és a survey adatainak összevetése mutatott, alátámasztják a költözési adatok is. A területen élők 26,9%-a a rendszerváltás után, 1990 és 2001 között költözött jelenlegi lakásába. Az elmúlt négy évben a lakosságcsere felgyorsult, az itt lakók egyötöde már 2002 és 2005 között jött a területre.

#### 4. TÁBLÁZAT

*A válaszolók megoszlása a jelenlegi lakásba költözés éve szerint, 2005 (%)*  
(Distribution of Respondents by the Year of Occupation of Current Flat, 2005 [%])

<i>Beköltözés éve</i>	<i>(%)</i>
1916–1969	27,0
1970–1989	26,2
1990–2001	26,9
2002–2005	19,9
<i>Összesen</i>	<i>100,0</i>
	<i>(N=1750)</i>

*Forrás: Saját szerkesztés.*



Az utóbbi néhány évben beköltözők státusza összességében magasabb, mint a korábbi években ide érkezőké. Ez arra utal, hogy a korábbi, alacsonyabb státuszú népesség helyére magasabb státuszú lakosság költözik, azaz Belső-Erzsébetváros egy klasszikus értelemben vett dzsentrifikáció célterületévé<sup>4</sup> válik. Mivel a beköltözők között több a magas státuszú, mint a már ott lakók között, a terület társadalmi státusza összességében emelkedik. Ez – mint később látni fogjuk – egyebek között a felújítás körül megfigyelhető konfliktusok jellegét is számottevően befolyásolja.

### 5. TÁBLÁZAT

*A háztartásban élő 25 éven felüliek legmagasabb iskolai végzettsége a beköltözés ideje szerint (%)*

*(Qualification of Household Members Above 25 by the Year of Occupation of Current Flat, %)*

	1916– 1969	1970– 1989	1990– 2001	2002– 2005	Összesen
8 általánosnál kevesebb	3,7	1,6	0,9	1,1	1,8
8 általános	15,5	12,8	14,0	6,3	12,5
Szakmunkásképző	23,1	19,4	18,8	12,7	18,9
Érettségi	37,3	44,6	40,9	51,0	43,0
Diploma	20,4	21,6	25,3	28,9	23,7
Összesen	100,0 (N=788)	100,0 (N=925)	100,0 (N=876)	100,0 (N=620)	100,0 (N=3209)

*Forrás:* Saját szerkesztés.

Az interjúkból látható, hogy számos fiatal egyedülálló vagy még gyermektelen fiatal pár költözött a területre az elmúlt években. Ez annak köszönhető, hogy itt olcsón tudtak relatíve jó (pl. közlekedés, szolgáltatás-ellátottság szempontjából kedvező helyzetű) környéken lakást találni, miközben a környék társadalmilag is elfogadhatóbb volt, mint a szomszédos VIII–IX. kerület hasonló árú részein. A kerületben az elhúzódo lakásprivatizáció miatt voltak olyan házak, amelyekben csak a kilencvenes évek második felében privatizálták a lakásokat, sokan azonban a megvásárolt lakást azonnal piacra dobták. Emiatt már 5–8 évvel ezelőtt megfigyelhető volt a fiatal beköltözők egy hulláma. A kedvezményes lakáshitelek megjelenése előtt még a konszolidált körülmények közül érkezők sem tudtak ennél több pénzt összegyűjteni családi támogatásból, örökségből. Ebben a beköltözésben szerepet játszott a terület fejlődésének reménye, az időről időre felmerülő rehabilitáció is.

További költözési folyamatokat indukált a területen, hogy az önkormányzat városrekonstrukciós elképzelései, illetve az ezzel kapcsolatos reakciók, hivatali viták és civil megmozdulások (akár a rekonstrukció ellen, akár mellette) az utóbbi néhány évben nagy nyilvánosságot kaptak, ami előrevetítette a terület átalakulásának, lehetséges felértékelődésének esélyét. A Madách sétány és a régi pesti Zsidó negyed felújításának tervei kapcsán már ebben a fázisban is a fiatalabb és magasabb státuszú népesség keres és talál magának lakást ezen az egyelőre még olcsóbb ingatlanpiacon, sokan kifejezetten az új, tetszetős környezet miatt, vagy befektetési célból

vásároltak a most még megfizethető, sőt néha olcsónak tekinthető belső-erzsébetvárosi lakásokból. A rehabilitáció késlekedése azonban ezen népesség egy részét „továbbloki”. Sokan csak egy-két évig laknak itt, majd kedvezőbb, általában belvárosi környezet felé mozdulnak tovább.

A Belvárosnak azon területein ugyanakkor, ahol nincsenek jól érzékelhető rehabilitációs tervek, nagymértékű a kiköltözés, a lakosság cserélődése pedig az alacsonyabb státuszú népesség beáramlását eredményezi. Ilyen példa a VI. kerület vizsgálatba bevont része is.

### 6. TÁBLÁZAT

*A 2001–2005 között beköltözők háztartás családtagjainak megoszlása iskolai végzettség szerint (%)*  
*(Qualification of Household Members in Households Occupying Current Flat between 2001–2005 [%])*

	<i>Madách sétány</i>	<i>Zsidó negyed</i>	<i>Belső Erzsébetváros egyéb</i>	<i>VI. kerü- leti rész</i>	<i>Összesen</i>
8 általánosnál kevesebb	2,5	0,0	1,5	0,0	1,1
8 általános	8,3	6,5	6,2	1,9	6,3
szakmunkásképző	9,1	10,0	14,9	18,5	12,7
Érettségi	43,8	51,2	50,5	68,5	51,0
Diploma	36,4	32,4	26,9	11,1	28,9
<i>Összesen</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>
	<i>(N=121)</i>	<i>(N=170)</i>	<i>(N=275)</i>	<i>(N=54)</i>	<i>(N=620)</i>

*Forrás:* Saját szerkesztés.

Belső-Erzsébetváros egyes területei az ott érvényesülő költözési mintákat tekintve is eltérőek. 1990 óta a beköltözők között a Madách sétány relatíve kevésbé népszerű, a Zsidó negyed népszerűsége viszont lényegesen változott. 1990 és 2001 között a Madách sétányhoz hasonlóan, súlyánál némileg kisebb hányadot képviselt a beköltözők között az ide érkezők aránya, viszont az elmúlt 4–5 évben ez a tendencia megfordulni látszik, most már az új beköltözők között 50%-kal többen jöttek erre a területre, mint amennyit a népesség aránya alapján várhattunk volna. E tendencia fordítottját figyelhetjük meg a VI. kerületi tömbökben. Ezek egyértelműen vesztek a népszerűségükből.

A költözési célok változása mögött az önkormányzat rehabilitációs politikáját, és annak nyilvánossá tételi technikáját kell keresnünk, amely a terület általunk megkülönböztetett részeire eltérően hat. A Madách sétányon az utóbbi 15 évben tapasztalt alacsonyabb dinamika okát a sétány terveinek állandó változásában látjuk. Az e körül kialakult bizonytalan helyzet, a lakosság tájékozatlansága és a munkálatok kezdetének kitolása mind a mobilitás visszafogásának irányába hatnak. Az itt lakók jelentős része még akkor sem tudna elköltözni, ha már szabadulni szeretne ebből a helyzetből. Sokan az önkormányzat döntésére várnak, vagy évek óta tartó alkuba

bonyolódta az elköltözés feltételeiről. A magántulajdonosokat a bizonytalanság szintén kivárára készíti, miközben az előreláthatatlanság a potenciális ideköltözők legnagyobb része számára sem teszi vonzóvá a területet. A szomszédos Zsidó negyed vonzerejét viszont jelentősen megnöveli a régi pesti zsidó negyed felélesztésének a médiában egyre nagyobb nyilvánosságát kapó koncepciója, a Gozdsu-udvar már látható, tapasztalható átépítése nyomán várható státusz-emelkedés. Mindez közrejátszott abban, hogy a beköltözések száma az utóbbi 5 évben itt jelentősen megnőtt.

#### 7. TÁBLÁZAT

*A lakók megoszlása a beköltözés ideje és a beköltözés helye szerint, 2005 (%)*  
 (Distribution of Residents by Time of Occupying Current Flat and Location of Flat 2005 [%])

	Beköltözés ideje				Összesen
	1916– 1969	1970– 1989	1990– 2001	2002– 2005	
Madách sétány	24,0	24,7	18,9	19,8	22,0
Zsidó negyed	13,4	17,9	13,2	24,7	16,8
Belső-Erzsébetváros egyéb	44,4	39,4	51,9	45,4	45,3
VI. kerületi rész	18,3	17,9	16,0	10,1	15,9
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0 (N=1746)

Forrás: Saját szerkesztés.

A területen zajló népességcserre mértékére nem csak a beköltözésekből, hanem a költözési szándékból is következtethetünk. A beköltözési adatok és az ingatlanpiac kínálatának ismerete alapján feltehető, hogy az utóbbi időben az itt élők nagyobb hányada akar elköltözni, mint ahányan beköltöznek, és ez az arány az utóbbi 10 évben erősen megnőtt. 2005-ben 36,2% jelezte, hogy valamikor majd költözni szeretne. Ez a többi belvárosi területhez képest valamivel magasabb érték, mely köszönhető a környéken élők elszakadását elősegítő, évtizedek óta tartó bizonytalanságnak, illetve a jelen városrehabilitációs terveknek, amelyek a költözést sokak számára egyértelműen szükségessé is teszik. A költözési szándék a Madách sétányon élők között a legkisebb (az itt élők várhatják leginkább a terület felújítását és értékelkedését), míg Belső-Erzsébetváros egyéb részén a legnagyobb. Úgy látszik tehát, hogy a dzsentrifikációs folyamat beindulásához mind a „kerületi”, a fiatal, magasan képzett rétegek beáramlása, mind a „kínálati”, az itt élők nagyarányú elköltözési szándéka adott.

8. TÁBLÁZAT  
 Költözési szándék területenként, 2005 (%)  
 (Intention of Migration by Area Units 2005 [%])

	Madách sétány	Zsidó negyed	Belső- Erzsébet- város egyéb	VI. kerü- leti rész	Összesen
Igen, már eldöntötték	5,2	4,7	7,0	8,3	6,4
Még nem tudja mikor, de valamikor el fog költözni	9,8	12,3	12,8	14,9	12,4
Szeretne költözni, de egy- előre nincs rá lehetősége	10,3	19,0	21,9	12,5	17,4
Nem, nem akar elköltözni innen	71,8	61,0	56,3	59,7	61,0
Nem akar elköltözni, de lehet, hogy el kell mennie	2,8	3,0	2,0	4,5	2,7
Összesen	100 (N=387)	100 (N=300)	100 (N=810)	100 (N=288)	100 (N=1785)

Forrás: Saját szerkesztés.

### Kötődés

A költözési szándékok és a várható társadalmi dinamika szempontjából meghatározó jelentőségű lakóhelyi elégedettséget/elégedetlenséget 11 mutató mentén vizsgáltuk, melyek három csoportba oszthatók. Az elsőhöz azok a tulajdonságok, okok tartoznak, melyek hozzájárulhattak a rehabilitáció késlekedése miatti bizonytalan helyzethez. A másodikhoz az utcaképre vonatkozó, a harmadikhoz pedig a lakásra vonatkozó tartoznak. Összességében elmondható, hogy a vizsgált területen élők alapvetően elégedetlenek Belső-Erzsébetváros jelenlegi állapotával. A kialakult bizonytalan helyzettel a VI. kerületi részen és a Madách sétányon élők a legelégedetlenebbek. A környezetet a válaszolók 86%-a legalább egy mutató mentén rossznak érzékeli. Azok aránya, akik lakásukkal elégedetlenek, Belső-Erzsébetváros egyéb részén és a VI. kerületi részen a legmagasabb.

9. TÁBLÁZAT  
 A környékkel kapcsolatos negatív vélemények a vélemény típusa szerint, 2005 (%)  
 (Negative Opinion on the Neighbourhood by Type of Opinion, 2005 [%])

	Madách sétány	Zsidó- negyed	Belső Erzsébet- város egyéb	VI. kerü- leti rész	Összesen
Helyzet	67,0	46,3	59,6	78,6	62,2 (N=1122)
Környezet	83,4	83,0	88,3	89,6	86,6 (N=1536)
Lakás	48,8	49,3	53,7	58,5	52,7 (N=952)

Forrás: Saját szerkesztés.

A véleménystruktúrákat aszerint elemezve, hogy kit, melyik területre vonatkozó hiányosságok érintenek erősebben, öt csoportot kaptunk. Egytized azok aránya, akik esetében a környék hibái között igen erősen van jelen a rekonstrukció elhúzó-  
 dása és a majdani hatása miatti elégedetlenség. Ez a csoport a Madách sétány eseté-  
 ben felülreprezentált. Kétötöd azok aránya, akik vélemény szerkezetében a környék-  
 kel szembeni hiányosságok miatti ellenérzés dominál. Egyhetedik esetében legin-  
 kább a lakással vannak problémák. Igen magas, 27% azok aránya, akik véleménye  
 nem rendezhető kizárólag az egyik problémacsoport köré. Az ilyen vegyes véle-  
 ménystruktúrával rendelkezők a VI. kerületi részen erősen felülreprezentáltak.

10. TÁBLÁZAT  
 Véleménystruktúrák, 2005 (%)  
 (Opinion Structures, 2005 [%])

	Madách sétány	Zsidó negyed	Belső- Érsébetváros	VI. kerü- leti rész	Összesen
Egyetlen választ sem adott	7,2	9,3	6,0	3,0	6,3
Erősen helyzet	16,6	10,3	9,3	8,0	10,9
Erősen környék	40,4	38,3	43,7	34,8	40,6
Erősen lakás	13,6	16,7	16,1	12,7	15,1
Vegyes vélemény- struktúra	22,3	25,3	24,9	41,5	27,1
Összesen	100,0 (N=391)	100,0 (N=300)	100,0 (N=815)	100,0 (N=299)	100 (N=1805)

*Forrás:* Saját szerkesztés.

A rossz fizikai környezet mellett a rekonstrukció, illetve annak híre, az aköré szerveződő találgatások, az információhiány és a bizonytalanság mind-mind hozzá-  
 járul ahhoz, hogy az itt élők kötődését gyengítse, és a költözési, változtatási vágyat  
 erősítse. Az átmenetiség-érzés nemegyszer rányomja a bélyegét a lakók környékhez  
 való viszonyára is. Lélekben sokan már távolodnak innen. Eredetileg ugyan sokan  
 jobban örültek volna, ha maradhatnak, ha felújítják a házaikat, de mára már a „min-  
 den mindegy” apátiájába sülyedtek, és arra várnak, hogy végre szülessen valami  
 megoldás. „Mindenkinek bizonytalan a helyzete, a lakások folyamatosan romlottak,  
 évekig senki nem nyúlt hozzá a lakáshoz, de az elmúlt évben mindenki belefogott az  
 elhúzódo javításokba, mert már senki nem hisz a rehabilitációban, hogy tényleg tör-  
 ténni fog itt valami.” A költözni szándékozóknak csak egyhetede maradna itt akkor,  
 ha a felújítások megkezdődnének, a többiek szándékán már ez sem változtatna.

A régi házakban élők zöme ismeri, köszönő viszonyban van minden szomszédjá-  
 val, apróbb összejövéseken, súrlódásokon kívül általában nincsenek komoly  
 együttélési konfliktusok. Sok esetben a jószomszédi viszonyon túl is alakulnak  
 barátságok, szorosabb kapcsolatok, gyakori, hogy az idősebbek a házban lakó fiatal  
 házask gyerekei számára vállalnak „pótnagymamaságot”. Ezzel szemben több  
 interjúban is tapasztalható volt egyfajta büszke önállóságról árulkodó nézet, misze-  
 rint „én nem szomszédolok”, azaz a gangon, udvaron beszélgetnek, meg persze fel-

és leköszönnek a szomszédok, de nem mennek be egymás lakásába vendégeskedni, illetve nem használják ki a másikat, nem szorulnak rá egymás segítségére. Érdekes módon a szomszédsági kapcsolatokra vonatkozóan az 1974-es vizsgálat is hasonló eredményekkel járt: szinte mindenki köszönő, beszélő viszonyban volt egymással, de egymás látogatása, a „szomszédolás” itt már akkor is kisebb mértékű volt, mint más, hagyományos családiasabb területeken.

„Az ember a szomszédait megválogathatja, a rokonait nem. (...) Több szomszédal is nagyon jóban vagyunk, összejárunk névnapokkor, karácsonykor. A földszinten varrogatok az ablak mellett, és akarva-akaratlanul mindent észreveszek. Én vigyázok a házra. Bár a fiam azt mondja, egyszer leütnek.” „A szomszédban lakó gyerekek azok az én pótunokáim, amikor a kisebbikkel terhes volt Évi, átkopogtam hozzá, hogy 'Évike, nyugodtan használjál ki', akkor vigyáztam is sokat a nagyobbra, most már mind a kettőre szoktam, addig is, amíg nincsen saját unokám.” „A Wesselényi utcai rendelőben dolgoztam, az egészségügyben, ezért is ismerek mindenkit. Beszélgetünk, de én nem vagyok olyan típus, hogy szomszédoljak. Van, hogy bemegyünk valakihez megbeszélni valamit, de nem ez a jellemző. (...) Ismerni ismerek persze mindenkit, köszönök is nekik, de én nem járok szomszédolni, azelőtt se szerettem.”

Ezzel szemben az új építésű házakba költözők számára feltehetően eleve mást jelent a szomszédság, a környékhez való kötődés, kimondottan nem is igénylik azt a fajta szoros kapcsolatot, amiről a régi lakók beszámolnak. „Az ilyen új házakban nem nagyon beszélnek az emberek, nem szeretném, ha beleszólnának egymás dolgiba, mint egy gangos házban, mondjuk anyáméknál.”

## Rehabilitáció

A területen élők egyik legnagyobb problémája a részletes és naprakész információk hiánya. A felmelegített Madách sétány projektről (illetve az ezzel többé-kevésbé szinonimaként megjelenő Zsidó negyed rehabilitáció terveiről) az itt élők több mint fele hallott már, a tervek ismertsége a Madách sétányon lakók között valamivel magasabb. A lakóknak azonban csak néhány százaléka nyilatkozott úgy, hogy a terveket részletesen is ismeri.

### 11. TÁBLÁZAT

A tervek ismertsége területenként, 2005 (%)  
 (Information on Plans of Renewal by Area Units, 2005 [%])

	Madách sétány	Zsidó negyed	Belső- Erzsébet- város egyéb	VI. kerü- leti rész	Összesen
Hallott róla	74,3	55,5	59,8	46,8	60,0
Részletesen ismeri	1,6	3,7	2,3	8,1	3,3
Még nem hallott róla	24,2	40,8	37,9	45,1	36,6
Összesen	100,0 (N=385)	100,0 (N=299)	100,0 (N=811)	100,0 (N=297)	100,0 (N=1792)

Forrás: Saját szerkesztés.

A városrész – sőt saját háza – sorsával, jövőjével kapcsolatban a lakosság jelentős része nem érzi magát kellően informáltként, amit komoly problémának lát: „*Naplólapokban, interneten sem nagyon láttam róla semmi konkrétat, az Óvás Alapítványról hallottam a házbontások kapcsán. Ők voltak, akik tüntettek. Csak teljesen véletlenül egy ismerősömtől hallok néha a rehabilitációról, aki az építész karra jár. Semmi hivatalos! Voltunk az önkormányzatnál, és azt mondták, hogy majd értesítenek.*”

A lakók az önkormányzatról is meglehetősen negatív véleményt fogalmaztak meg: amellett, hogy nem tájékoztatják őket, semmi mással sem segítik a rehabilitáció által érintett lakók elköltözését. „*Az a szomorú, hogy mi, akik érdekeltek vagyunk, mi sem tudjuk, hogy ha megreked az egész, akkor miért reked meg. Valahol az önkormányzat abszolút nem áll a bérlők mellé, hogy tanácsokkal látná el az embert, hogy segítené, vagy legalább csak felvilágosítaná, hogy hol is tart a dolog, mik a lehetőségeik.*”

„*Az első volt a Rumbach Sebestyénben egy kiállítás, makettekkel, elképzelésekkel. Mindenki odavolt, hogy milyen szép lesz itt. (...) Nem értek egyet a bulldózerpolitikával. De már nem lehet egy meginduló folyamatot leállítani. Úgy, hogy öt éve hűtegetik a lakókat. Különböző tervek voltak: átalakítják, lebontják, árkádosítják... Mind-egyik változat lényege, hogy ki kell költözni. A legutóbbi időben pedig fölröppen a hír, hogy nem lesz semmi. Nem lehet nekilátni így a rehabilitációnak. Célok, eszközök, és pénz kell hozzá, és amikor megvan a pénz, akkor a lakókat értesíteni kell. Emberi módon: tudatva, mire lehet számítani. Ehelyett itt a teljes bizonytalanság. (...)*”

A másik jelentős, a kutatás minden szintjén tapasztalható legrosszabb és legnagyobb probléma a bizonytalanság, a tervek folyamatos toródása, változása és az, hogy erről a lakók nem nagyon tudhatnak meg semmit, így nincs mihez igazodniuk. Ez egyébként nemcsak az utóbbi néhány évben merült fel, hanem már évtizedekkel korábban is. „*Már akkor [1977] szó volt arról, hogy a házat lebontják. Az ismerőseink csodálkoztak is, hogy miért ide költöztünk, de nekiünk szimpatikus volt a belvárosi fekvés, és abban reménykedtünk, hogy előbb-utóbb a tanács majd lép valamit., Ha lebontja, akkor kapunk helyette hasonló másikat, vagy esetleg tatarozásra fog sor kerülni.*”

„*A másik fontos dolog, hogy amikor odaköltöztünk [2000], akkor láttunk valami dinamizmust, fiatalok, külföldiek, befektetők megjelenését. Arra számítottunk, hogy kicsit be fog indulni a terület, több ház fog megújulni. Ehhez képest inkább pangást érzékelünk, az emberek leálltak a társasház-felújításokkal, részben nyilván, mert a gazdasági felfutás is leállt. A saját házukban is éreztük ezt, ambiciózus terveink voltak, amik végül elhaltak, de az egész kerületen érződött ez.*”

Mára már a legtöbben eljutottak odáig, hogy semmit sem hisznek el, és már majdnem mindegy, hogy milyen, de változást, megoldást szeretnének a saját lakáskörülményeiket illetően. „*Már akkor, amikor beköltöztünk, azt mondták, hogy ezt az épületet majd valamikor lebontják, mert csinálják a Madách sétányt, és ez beleesik. Azt gondoltuk legfeljebb 5–10 év, amit itt fogunk tölteni. Most meg kiderült, hogy mégsem bontják. Körülbelül 3 éve derült ki, de papírt nem kaptunk róla, csak úgy hallomásból tudom. (...) 20 évig folyton úgy volt, hogy a Madách sétányt csinálják,*

*és ezt majd bontják. Velük szemben sokkal szebb házakat, jobb állapotú házakat lebontottak. A Holló utcában, meg szemben a Kazinczy utcában is.”*

Sokszor tapasztalták már az itt élők, hogy semmiben sem bízhatnak, ami elhangzik, ezért skeptikusan fogadják az újabb terveket. *„Valamikor 3 éve, bár nem biztos, hogy épp akkor, követhetetlen hogy mi mikor történt, az Almássy téri szabadidőközpontban volt egy összejövetel, a műemlékvédelem volt ott, a polgármester és a csapata, mi meg csak hallgattuk, hogy hogy lesz, vagy mint lesz. Akkor arról volt szó, hogy meg kell tartani az építészeti értékeket, ehhez képest jópár házat pikk-pakk kiürítettek, lebontottak. Kár érünk.”*

A harmadik probléma a kiköltöztetés előtt álló lakók attitűdje és lehetséges sorsa. A bontásra ítélt házakban élők egy része sajnálja, hogy el kell hagynia megszokott környezetét, más részük várja már a költözést, azonban mind a két oldal elégedetlen. Ki azért, mert nem ilyen rehabilitációt képzelt el: *„Szívesen elmegyek. Várom a szanálást, csak nem ilyen formában, ahogy ezt itt elképzelik. (...) Nem szeretnék visszajönni, elég volt. Már valami csendesebb helyre kéne költözni.”* Ki pedig azért, mert nem tudja érzelmileg elfogadni, hogy mindenképpen el kell mennie: *„Ez egy tragédia, hogy el kell innen menni, én szeretek itt lakni. Hiába na. Én úgy el vagyok keseredve. Komolyan mondom, én már úgy eltökéltem magamat, már nincs olyan sok hátra nekem.”* Ez különösen az idősebbek, főleg az egyedülálló idősök számára probléma, akik általában évtizedek óta itt laknak, ami meghatározza hozzáállásukat, a környékhez fűződő viszonyukat, költözési szándékaikat, az itt leélt évek emléke, a fiatalkoruk (vagy a fiatal családos időszak) köti őket ide. *„Akármennyire is akarom ettől magamat függetleníteni, és nem akarok egy lakáshoz ragaszkodni, de az embernek azért csak nosztalgiaja van azután a lakás után, ahol lakott 30 évig.”*

A kiköltöztetésre váró lakosok – ugyanakkor a legtöbbször függetlenül a környékhez fűződő érzelmi kötelékeiktől – racionálisan gondolkodnak a lehetséges jövőbeli lakásmegoldásukról. A VII. kerületi önkormányzat rendelete szerint az itt élő bérlők számára a szerződés felbontásakor a teljes forgalmi értéket ki kell fizetni kártalanításként. A felajánlott lakásalternatíva a legtöbbször számára nem jelentett reális választási lehetőséget, ezért a legtöbbször pénzbeli kártalanítást kérnek, ugyanakkor a legtöbb esetben ez azt jelenti, hogy a kiürítést intéző cég keres lakást a bérlő számára a megállapodásban rögzített összegért. *„[Az önkormányzat és a beruházó] közösen fizetnek ki bennünket, vagy adnak lakást, vagy építenek állítólag egy új házat, de nagyon sokba került, 280 ezer forint négyzetméterre. A Dob utca belső részén fog épülni, és nagylakások épülnek, nagyobbak, mint a jelenlegi, 60–70 m<sup>2</sup> és felfelé. Én először abban kértem volna lakást, de egy kisebbet, 40–45 m<sup>2</sup>-t, de ilyen nagyot megvenni nem tudok. Lehet bérelni is, és utána megvenni, de olyan magas a lakbér, hogy több, mint a közös költség, ha megveszi az ember, úgyhogy semmi értelme se így, se úgy, úgyhogy lemondtam, pénzt kértem.”* Sokan a kialakított vételár rögzítése után kezdenek csak lakást keresni (akár önállóan, akár a kiürítést intéző cég segítségével), és akkor kerülnek szembe azzal a ténnyel, hogy ekkora összegért nem tudnak egy ugyanilyen fizikai paraméterekkel rendelkező lakást megvenni. A legtöbbször a VII. kerületben próbálnak maradni, de az idős embereknél a gyerekek közelébe való költözés stratégiája is gyakori.



A negyedik problémát az jelenti, hogy a rehabilitáció tervei megosztják az érintett területeken élőket. Ugyan a nagy többségnek tetszik, vannak azonban (12%), akik alapvetően ellenségesen álltak a környék átalakulásához.

Az interjúalanyok legtöbbször a rehabilitációban egy *lehetőséget* lát, mely jól és rosszul is elszülhet, a módszerektől, változások irányától függően (bontás és felújítás aránya, az új építések illeszkedése, funkciók átalakulása stb.).

A rehabilitációs várakozás tehát igen nagy, és a legtöbbszörnek arról is többé-kevésbé körvonalazott képük van, hogy milyen változásokat látnának szívesen Belső-Erzsébetvárosban, akár a fizikai környezetet, akár a terület társadalmát illetően.

Az itt élők jóval több mint fele (a régi lakók többsége, és nemegyszer az új házakba költözők is) alapvetően megtartaná a környék mostani (bontások előtti) formáját, az épületek felújításával, akár oly módon, hogy csak a homlokzatok (tehát alapvetően az utcakép) kerüljenek megtartásra, miközben mögöttük a többi épületrész a mostani igények szerint átépítésre kerül. *„Van egy jó hangulata, amit meg kéne őrizni. Örülök, hogy megakadályozták a bontásokat. Nem ez a megoldás, elveszik a kerület hangulata a bontásokkal, nem odaillő új házak építésével. Amit lehet, meg kéne tartani a házakból, ha műszakilag olyan rossz állapotú, akkor legalább a homlokzatot, és a kornak megfelelően beépíteni mögötte a többi részét. Amennyire tudom, Nyugaton sokszor ezt csinálják.”*

Az eddig megépült új építésű házakat illetően megoszlanak a vélemények, van akinek tetszik, de többek szerint nem illenek Belső-Erzsébetváros mai jellegéhez. Egyharmad azok aránya, akik a felújítások mellett új házak építését is elképzelhetőnek tartják. A többség, a régi lakók, és nem egyszer az új házakba költözők is szívesebben vennék, ha a bontásos/újépítéses megoldások helyett a régi házakat felújítanák, ha nem is teljes egészében, legalább a homlokzatokat megtartva, és a kisebb lakásokat összenyitva. Csak néhány százalék érzi úgy, hogy a negyedet le kellene bontani, és a helyére egy új városrészt kellene építeni. Ők azok, akik a helyzettel és a környezettel annyira elégedetlenek, hogy ezt találják az egyetlen járható útnak.

## 12. TÁBLÁZAT

*Hogyan kellene a negyedet átalakítani? (2005, %)*  
 (How the Neighbourhood Should Be Developed? [2005, %])

	<i>Madách sétány</i>	<i>Zsidó negyed</i>	<i>Belső- Erzsébet- város egyéb</i>	<i>VI. kerületi rész</i>	<i>Összesen</i>
Ebben a formában megtartani, és felújítani	63,0	62,1	63,3	57,1	62,0
Felújítani és új házakat is építeni	33,3	33,7	31,7	37,7	33,4
Lebontani az egészet, és új negyedet építeni	3,7	4,2	5,0	5,2	4,6
<i>Összesen</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>
	<i>(N=381)</i>	<i>(N=285)</i>	<i>(N=795)</i>	<i>(N=289)</i>	<i>(N=1750)</i>

*Forrás: Saját szerkesztés.*

Bár a rehabilitációval kapcsolatos nyilvános vitákban a lakásállomány, a lakófunkció alakulása dominál, a városnegyed jövője szempontjából meghatározó a területen található különféle funkciók jellege, aránya. Fontosnak találják a megkérdezettek, hogy a környék alapvetően lakónegyed maradjon, emellett a kiskereskedelmi, szolgáltató és (a lakófunkcióval illeszkedő jelleggel, mértékkel) a kulturális, szórakoztató funkciókat fejlesszenék. *„Maradjon a környék lakónegyed, a kulturális jellegét lehetne erősíteni, szívesen látom a kiülős kávéházakat, a sétálóutca-szerű helyeket, de én nem engedhetem meg magamnak. Az itt lakóknak, főleg az öregeknek az is fontos lehet, hogy a régi kis üzletek, ahova évek óta járnak és megszoktak, azok megmaradjanak.”* *„Ne legyen több iroda és bank, mert akkor éjszakára kiürülne a negyed. Maradjon lakóövezet, lehetne még több szórakozóhely, mert nagyon jó helyen van. Lehetne több fesztivál, nyári színházi napok, ez nagyon jó, de lehetne még több. A kis boltok, a régi házak viszont ne tűnjenek el.”* Ahhoz, hogy a terület gyerekes családok számára is lakhatóvá váljon, fontos volna a gyerekintézmények (óvodák, iskolák) fejlesztése is.

Miközben a városszociológiai irodalom sokat foglalkozik a dzsentrifikáció káros hatásaival (különös tekintettel a korábbi lakók kiszorítására), a jelenleg Belső-Erzsébetvárosban élő megkérdezettek jelentős része számára egyértelmű, hogy a városrehabilitáció a terület felértékelődésével, a lakosság kicserélődésével, státusz-növekedésével fog járni, és ezt alapvetően nem értékelik negatívan, természetes folyamatnak tekintik. *„Nyilván fiatalok, tehetősebb szülők gyerekei költöznek majd ide, vagy olyan fiatal párok, akik a hitel lehetőségekkel tudnak majd lakást venni.”* *„Meg kell nézni Nyugat-Európát. Ami itt megy az egy elfuserált szociális érzékenység, hogy mindenki egyenlő, mindenkinek adni kell, persze kell segíteni, de vannak folyamatok, ami ellen nem lehet tenni. Párizsban, ha valaki nem tudja megfizetni a belvárosi lakás bérletét, akkor az nem lakik a belvárosban. Berlinben, Bécsben is így van ez valószínűleg.”* Az itt lévő lakások ingatlanpiaci helyzetének javulása ugyanis automatikusan a lakosság cserélődését eredményezni, amelynek első jeleit már látni vélik a Király utcában, ahol az utca felújítása elindította ezt a folyamatot. *„Értéknövekedésre természetesen lehet számítani, a Király utca felújítása is hozzájárult ehhez. Nem lesz olcsó környék, kicsit konszolidáltabb emberek élnek majd itt.”* Az újonnan beköltözők és a magántulajdonban lévő műemlék házakban élők is (főként a tulajdonosok) valamennyien számítanak értéknövekedésre a területen. *„Befektetés szempontjából ez a legjobb terület, mert itt mindig ki lehet adni a lakásokat, és reményeink szerint itt erősen föl fognak emelkedni az árak. Még jó időben, olcsón vásároltunk, ahhoz képest már emelkedett az ára, de nagyobb növekedésre számítunk.”*

### Összegzés

A városrész eddigi sorsát és az itt élők, ide költözők helyzetét a terület bizonyos részeinek nagymértékű pusztulása<sup>5</sup>, illetve az időről időre felröppenő városrehabilitációs elképzelések, tervek, különböző szintű döntések lebetgetésének együttese határozták meg. A hosszú évek, évtizedek óta tartó „rehabilitációs-bizony-

talanság” oda vezetett, hogy a helyi társadalom jórészt dezintegrálódott. Ugyanis a bizonytalanság egyúttal kiszámíthatatlanságot is jelent, az érintettek egyre nehezebben voltak képesek arra, hogy akár a számukra racionálisnak tekinthető stratégiákat kialakítsák. A korábbi időszak tapasztalatai alapján persze joggal számíthattak arra, hogy az elfogadott határozatok és tervek ellenére most sem fog történni semmi, és túlélési megoldásaikat ehhez is szabták. Az is ezt erősítette, hogy három évig nem mozdultak meg azok az erők sem, amelyek a városrész átépítésének módját ellenézték. Így azután a helyzet komolyra fordultával sokuk számára már az egyetlen racionális kiutat a költözés, a kiszolgáltatott rossz helyzetből való bármilyen áron történő menekülés jelenti. Ebben az értelemben még azt is mondhatjuk, hogy a bontásra kerülő házak lakói „jobb” helyzetben vannak, hiszen néhány hónap leforgása alatt új elhelyezést nyernek, mivel a beruházóknak erős érdekük, hogy a lakók minél gyorsabban távozzanak anélkül, hogy ez a folyamat látványos (médiá)botrányokkal járna. A felújításra „ítél” házakban élőkre azonban további bizonytalansággal teli évek várnak a folyamatosan változó, tartósan nagyon nehezen élhető környezetben.

Annak ellenére, hogy személyesen sokan sajnálják, hogy el kell hagyniuk a területet (különösen az időseket viseli meg a költözés, de a körülötte zajló huzavona is), a költözők jelentős része jogosan tekintheti ezt már megváltásnak. A helyi társadalom, a szomszédsági közösség és lokális identitás olyannyira megsérült a hosszú évek óta tartó bizonytalanságban, hogy mára lényegében nem maradt olyan társadalmi szövet, ami még tényleges védelmet jelentene a külvilággal szemben. Ez mindenesetre azt jelenti, hogy az elmúlt időszak folyamatainak eredményeképpen ma már az alacsony státuszú népesség elköltöztetésének maguk az érintettek sem nagyon állnak útjába, s a város „értékes” területeit egyre jobb eséllyel „foglалhatják vissza” azok a társadalmi csoportok, amelyek a különböző középosztályi városideáloknak leginkább megfelelnek.

Ez az a helyzet, ahol minden látszólagos és tényleges konfliktus ellenére a szereplők bizonyos mértékű érdekazonosságának és szövetségének vagyunk tanúi. Ugyanis mind az önkormányzat, mind a beruházók, mind pedig az ide érkező egyre magasabb státuszú beköltözők, illetve a vélhetően a területen megmaradó lakók, és a konfliktusokban szereplő hivatalok és civil szervezetek egyaránt a terület felújítása mellett érvelnek. Érdek- és értékkülönbség döntően abban – az önmagában persze lényeges – kérdésben van közöttük, hogy milyen jellegű építészeti, városszerkezeti felújítást támogatnak, mennyire kell és lehet megőrizni az építészeti örökséget, mekkora teret kell engedni az bontásoknak stb. Az e kérdésben való éles szembenállás és gyakran látványos küzdelem azonban nem fedheti el azt a tényt, hogy minden résztvevő többé-kevésbé elkerülhetetlennek tartja a jelentős arányú lakosságcserét, melynek során az alacsony státuszú itt lakók helyére magasabb státuszú népesség érkezik. Azt pedig, hogy a környékről kényszerűen távozott szegények problémáival valahol máshol kell megbirkózni, senki sem tartja túl magas árnak.

## Jegyzetek

- <sup>1</sup> A kutatás során egy 1800 fős surveyt, emellett 20 lakossági mélyinterjút és esettanulmányokat is készítettünk annak érdekében, hogy mélyebben meg tudjuk vizsgálni azok véleményét, akiket a felújítás közvetlenül érint. Az interjúalanyokat úgy választottuk ki, hogy mind lebontásra, szanálásra váró, mind megmaradó, védett épületekben lakókkal beszéljünk, illetve olyanokkal, akik a területen épített új házakba költöztek be.
- <sup>2</sup> A vizsgált területek: 1. A Madách sétány területe (a Király és a Dob u. közötti rész a Csányi utcáig). 2. A Zsidó negyed (Dob és Dohány utca között a Nagydíófa utcáig). 3. Belső-Erzsébetváros többi része (a kerület körút és Rákóczi út melletti része). 4. A VI. kerületi tömbök.
- <sup>3</sup> A teljes körű népszámlálási adatok és a később készült reprezentatív felvétel eredményeinek összehasonlítása természetesen körülményeként igényel. Mivel a felvételünk tömböknél rétegzett minta alapján készült, nagy valószínűséggel számíthatunk arra, hogy a mintában mért százalékos értékek a valódi érték 1–2%-os körzetébe esnek.
- <sup>4</sup> A változások mögött részben a spontán kivásárlás áll, mely vásárlói csoportban leginkább a magas státuszú fiatalokat találjuk. Részben a beruházói spekuláció, részben az önkormányzati akciók eredményei sejthetők.
- <sup>5</sup> Elsősorban az elhanyagolt épületállományt vagy az intézményi átalakulást érthetjük ez alatt.

## Irodalom

- Egedy T. (szerk.) (2005) *Városrehabilitáció és társadalom*. MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest.
- Hegedűs J.–Tosics I. (1993) *A közép-kelet-európai lakásrendszerek átalakulása*. Budapest. Kandidátusi értekezés.
- Gans, H.J. (1982) *The Urban Villagers*. The Free Press, New York.
- Lichtenberger, E.–Cséfalvay Z.–Paal, M. (1995) *Várospusztlás és felújítás Budapesten*. Magyar Trendkutató Központ, Budapest.
- New Ideas for Neighbourhoods in Europe* (2004) University of Bergen, TUT Press.
- Szűcs I.–Balázs Varga M. (1975) *Budapesti településszociológiai vizsgálatok – Belső-Erzsébetváros vizsgálata*. BUVÁTI, Budapest.

## RENEWAL OF INNER-ERZSÉBETVÁROS

GÁBOR CSANÁDI – ADRIENNE CSIZMADY –  
LEA KŐSZEGHY – KYRA TOMAY

In the last few years, Inner-Erzsébetváros (the inner part of Budapest, near to the city center) has experienced construction works in such a large scale that, taken into account the ratio of empty plots and houses permitted to demolish, might bring forth the total transformation of both the physical and the social image of the area. The study analyses changes in the social status of the area in the past years; the views of present residents on renewal; the way the repeatedly announced and delayed city renewal plans affect their lives. We present processes which seem to make gentrification inevitable, interests advocating such a process, and interests being overshadowed in policy-making. The analysis is based on data of the 1990 and 2001 population census, and a survey conducted in 2005.