

Dzsentrifikáció Budapesten

Berényi B. Eszter¹

Bevezetés

A társadalmi, gazdasági folyamatok felgyorsulásának eredményeként a világ egyre több városa kénytelen szembenézni a szuburbanizáció következtében erőteljesen leromló belvárosi lakóterületekkel, amelyek sötét foltként („urban blight”) jelennek meg a városok szövetében (LICHTENBERGER, E. ET AL 1995). Ezek a – mind társadalmi, mind fizikai szerkezetükben – leromló városrészek egyre kevésbé képesek a város társadalmi-gazdasági körforgásában részt venni, amely csakhamar a szegregáció és gettósodás melegágyává válik. A globalizáció következtében ez a jelenség nem csak a fejlett országok milliós városaiban figyelhető meg, hanem világszerte, különböző méretű városokban egyaránt.

A folyamat megállításának és megfordításának szükségességét hamar felismerték a városvezetők, ingatlanfejlesztési szakemberek. Már az 1950-es években elindultak olyan programok, projektek, amelyek ezen városrészek felújítását és vérkeringésbe való reintegrálást tűzték ki célul. Ilyen programok voltak Philadelphiában a Society Hill, vagy Londonban a Dokknegyed rehabilitációja (SMITH, N. 1997). Ezek a projektek elsősorban a város fizikai felújítására törekedtek, de csakhamar leírásra kerültek azok a társadalmi folyamatok is, amelyek a felújítás hatására bekövetkeztek. Az úttörők között CLAY, P. L. (1979) és GALE, D. E. (1979) munkáit kell megemlítenünk, amelyek elsőként említik a dzsentrifikáció fogalmát. Ezt követően, az 1980-as években – elsősorban DANGSCHAT, J. S. (1988) munkássága nyomán – a nyugat-német szakirodalomban is megjelenik a folyamat leírása, amelyet az 1990-es években már a kelet-német területekre is kiterjesztenek.

Hazánkban elsőként HEGEDŰS I. – TOSICS I. (1991), ill. CSÉFALVAY Z. – POMÁZI Z. (1990) szerzőpárosok foglalkoznak a dzsentrifikáció szocialista megjelenési formájával. A rendszerváltás azonban új feltételeket teremt, így új alapokra kell helyezni a kutatásokat is. Az 1990-es években egyre több városban és városrészben indulnak el a városfelújítási, ill. rehabilitációs programok, amelyekkel párhuzamosan megindulnak azok a kutatások (TÉT 2007; EGEDY T. 2007) is, amelyek a városrehabilitáció hatására bekövetkező társadalmi változást elemzik. A külföldi elméletekkel, példákkal és modellekkel való összevetéssel azonban csak nagyon kevés munka foglalkozik (pl. KOVÁCS Z. – WIESSNER, R. 1999). Ennek két oka van, amely egymásból következik. Egyrészt, mivel a szocialista állami

¹ ELTE, Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács Munkaszervezete, projektmenedzser,
E-mail: berenyi.@bolyai.elte.hu

berendezkedés nem engedte meg a spontán piaci folyamatok által vezérelt organikus városfejlődést, a folyamat csak a rendszerváltozás után tudott elindulni. Másrészt, emiatt a jelentős késés (majd 50 év) miatt, jelen pillanatban nem állnak rendelkezésre olyan folytonos adatsorok², amelyek alapján a folyamat lefolyását jól tudnánk modellezni. Az általunk végzett kérdőíves felmérés – amelynek eredményeit a cikk második felében közöljük – a 2007-es állapot rögzítésére alkalmas, abból a jelenleg zajló folyamatokra csak következtetni tudunk. Modellszerű folyamatábrát egy több évtizeden keresztül zajló, rendszeresen – 3-5 évente – végzett felmérés tudna biztosítani. Ennek ellenére ezek a kérdőívek alkalmasak a keresletorientált modell által felvázolt aktorok és azok motivációinak vizsgálatára, valamint annak a nyugat-európai és amerikai aktorokkal való összehasonlítására, amely bemutatása a tanulmány célja.

Elméleti háttér

A fejlett nyugati világ dzsentifikáció fogalma egy szabad piaci mechanizmusok közepette lejátszódó folyamatot jelöl, amelynek lényege a városrész társadalmának egy magasabb státuszú réteget alkotó csoportra való kicserélődése. A folyamat mozgatórugóját a piaci viszonyok miatt két oldalról közelíthetjük meg. Lehet egyrészt a városfelújítás hatására megjelenő új ingatlanpiaci kínálat (kínálat orientált modell) (SMITH, N. 1997), vagy másrészt a társadalom szereplőinek megnövekedett kereslete (kereslet orientált modell) (LEY, D. 1980), amelyek egymástól nem választhatók el mereven.

A kínálat orientált modell szerint a városrészben található ingatlanpiaci helyzet, vagyis a telek- és lakásárak megváltozása játssza a vezető szerepet. A városrész épületeinek felújításából, vagy funkcióváltásából származó jövedelemtöbblet nagysága katalizálja a városrész megújulását. Attól függően, hogy felújításról vagy azzal együtt járó funkcióváltásról beszélünk, az elméletet további két részre – a rent gap és a value gap elméletre – lehet bontani. Ez a modell egyrészt magyarázatot ad az épületek felújításának előnyeire, miszerint a felújított épületek és a benne található lakások potenciális bérleti, ill. eladási ára magasabb, mint a nem felújított házaké, lakásoké (nagy a rent gap), érdemes felújítani a városrész épületeit. Másrészt magyarázatot kapunk ezen elmélet segítségével a belvároshoz közeli területek funkcióváltására is. Ha ugyanis nagy különbség (value gap) mutatkozik a jelenlegi hasznosítás és egy lehetséges egyéb hasznosítás jövedelemtermelése

² Sem olyan állandó jelleggel gyűjtött adatok, amelyek alkalmasak a folyamat lefolyásának jellemzésére, sem rendszeres időközönként elvégzett kérdőíves felmérések. Ellentétben New Yorkkal Lower East Side negyedével, ahol 1975-ig visszanyúló adatokat is tudnak használni a kutatók. (SMITH, N. – DEFILIPPIS, J. 1999)

között pl. lakófunkció és bankszékház, akkor a piac a magasabb jövedelemtermelésű funkció irányába fog elmozdulni (bankszékház) (SMITH, N. 1997).

A kereslet orientált elmélet szerint megnövekszik a középosztály körében a belvárosi városnegyedek iránti kereslet, ezáltal megnövekszik az ehhez a réteghez tartozó háztartások aránya a belvárosi, ill. a belvároshoz közeli lakóterületeken. A keresletnövekedés több okra vezethető vissza. Egyrészt olyan gazdasági és kulturális okokra, mint például az életmód- és értékrendváltás, vagy a foglalkozási átrétegződés (HAMNETT, C. 1991), de a folyamatosan végbemenő kemény, vagy puha rehabilitáció is a kereslet növekedését eredményezi, amely ponton a keresleti és kínálati modell összekapcsolódik.

Budapesten az első dzsentifikációhoz hasonló folyamatot HEGEDŰS I. – TOSICS I. (1991), ill. CSÉFALVAY Z. – POMÁZI I. (1990) írta le és szocialista vagy irányított dzsentifikációnak nevezte el. A fővárosunkban lejátszódó folyamat a társadalmi státusznövekedést tekintve mindenképpen a rehabilitáció következtében lejátszódó dzsentifikáció tárgykörébe tartozik, ugyanakkor ez a folyamat nem piaci, hanem az állam által erőteljesen kontrollált viszonyok között zajlott le. A folyamatban a legerősebb kontroll a felújított lakások kiutalásában, ezáltal a lakosság kicserélődésében volt jelen.

A rendszerváltás természetesen ezen a téren is változásokat hozott és új folyamatokat indított el. A legnagyobb hatást erre a folyamatra a kilencvenes évek elején lezajló privatizáció, a valódi kereslet-kínálaton alapuló ingatlanpiac kialakulása, a city-képződés, valamint a város több részében meginduló városrehabilitáció gyakorolta. Ezek a befolyásoló tényezők, ill. párhuzamosan zajló folyamatok kialakulása azonban több évet vett igénybe, így az ezredforduló előtti évtizedben továbbra sem beszélhetünk a nyugat-európaihoz, vagy az amerikaihoz hasonló dzsentifikációs folyamatokról (KOVÁCS Z. – WIESSNER, R. 1999).

A privatizáció leggyorsabban és legkoncentráltabban a bel-budai és belső-pesti értékes ingatlanokat érintette, amelynek eredményeként legnagyobb változáson az I., V., VI., VII. kerületek mentek át. Az V. kerületben kialakuló city-funkciók, a privatizáció eredményeként kialakuló szabad ingatlanpiacnak köszönhetően, fokozatosan elkezdtek terjedni a környező kerületekben is, amely azonban elsődlegesen nem a társadalom átalakulását, kicserélődését eredményezte, hanem a területek funkcióváltását (irodák, bankok, kereskedelem megjelenése). Mivel a magyar lakáspiacra alapvetően az alacsony mobilitás, a merev szerkezet, alacsony gazdasági ösztönzők voltak a jellemzők, így a belváros tágabb környezetében sem tudott megindulni a dzsentifikáció (SMITH, N. 1996).

Némi változást a város egyre több helyén meginduló városrehabilitációs programok hoztak. Ilyen például a VII. kerületi Madách-sétány terve, amely végül a mai napig nem

valósult meg, vagy a középső-ferencvárosi, ill. középső-józsefvárosi területek rehabilitációja. Ezek a programok a kemény rehabilitációk közé tartoznak, mivel a rossz állapotú épületek lebontását és – azok helyére – újak építését irányozták elő, egyes esetekben a terület szerkezetének átrajzolásával (EGEDY T. 2007). A program végrehajtásának eredményeként eltűnő házak lakói a cserelakásoknak köszönhetően másik lakáshoz jutnak, gyakran Budapest más kerületeiben, a felépülő új épületek lakásai pedig a szabad piacon találnak gazdára a magasabb ár következtében elsősorban a nagyobb jövedelemmel rendelkező társadalmi rétegek körében. Ez a folyamat és annak következménye leginkább a philadelphiai Socitey Hillen lezajló folyamatokhoz lehet hasonlítani. A beavatkozás hátterét az önkormányzati bérlakások magas aránya biztosítja, mivel így az önkormányzatnak közvetlen irányító eszközei vannak a beavatkozások végrehajtására.

A rendszerváltozás utáni privatizáció során azonban a belső kerületek önkormányzatai szinte 100 %-ig magánkézbe adták a tulajdonukba lévő lakásokat és épületeket. Az értékesítés fő indoka az volt, hogy egyrészt így az önkormányzat egy jelentős költségtenyezőtől megszabadul, másrészt a lakók áron alul vásárolhatják meg a lakásaikat, a fennmaradó tőkéből pedig majd felújítják azokat. Az önkormányzatok ezzel a lépéssel valóban megszabadultak egy jelentős költségvetéstől, ugyanakkor elvesztették minden lehetőségüket a szervezett és koncentrált városrészfelújítási programok végrehajtására, a lakosság jövedelmi helyzete pedig nem tette lehetővé, hogy ezeket a felújítási munkálatokat elvégezzék (MIHÁLYFI L. 2008). Így kettős csapdába kerültek a kerületek: az épületek és lakások állapota rohamosan romlott, a felújításhoz szükséges tőke továbbra sem áll rendelkezésre, az önkormányzatok beavatkozási lehetőségei pedig erőteljesen korlátozódtak.

A felvázolt helyzetben ugyanakkor mégis szükséges lépnie az önkormányzatoknak, a belváros különböző területein azonban különböző problémákkal kell szembenézni. A belső területeken az egyetlen lehetséges megoldás az önkormányzatok tervszerű fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása, valamint az épületek felújításának ösztönzése elsősorban közvetett, továbbá az önkormányzatok anyagi helyzetéből adódóan csekélyebb mértékben közvetlen támogatások nyújtásával. Belső-Ferencváros és Belső-Józsefváros esetében ezek a tevékenységek erőteljesen jelen is vannak. Határozott kerületpolitikával és azok végrehajtásával, módszeresen alakítják a terület potenciáljait annak érdekében, hogy egy dinamikus megújuló városrészt mondhassanak magukénak (SERSLINÉ K. M. 2008; MIASNIKOV P. 2008). Belső-Terézváros esetében ez a következetes városvezetési taktika nem figyelhető meg, ezt azonban helyettesíti a city-funkció terjedéséből jelentkező erőteljes ingatlanpiaci kereslet, amely fokozatos funkcióváltásával átformálja a területet.

A külső területeken, mint például a Magdolna negyedben, kicsit más a helyzet. Itt lehetséges út lehetne a Corvin-Szigony projekthez hasonló, kemény rehabilitációs beavatkozás, amely azonban elsősorban a fizikai megújításra koncentrál. Éppen emiatt az önkormányzat felvállalta a szociális városrehabilitációt annak érdekében, hogy ne csak fizikai felújítás, hanem komplex problémamegoldás valósuljon meg a területen. A szociális városrehabilitáció ugyanis a halmozottan hátrányos helyzetű városrészek megújítását szolgálja a helyi lakosság, a teljes megvalósítási folyamatba való bevonásával. A folyamat során a társadalmi részvétel fokozásával, a közösségi kezdeményezéseknek teret adva alakítják újjá a közösségi kapcsolatokat, erősítik meg a helyi intézményeket (ALFÖLDI ET AL 2007). A folyamat eredményeként csekély mértékben változik meg a társadalmi összetétel, a hátrányos helyzetű, helyi társadalom stabilizálódik. A fizikai környezet pedig lassan, külső tervezők által irányított módon modernizálódik. Ez a folyamat látszólag nem kapcsolódik a dzsentifikációhoz, a városrész megújulása révén azonban ismét bekapcsolódik a társadalmi-gazdasági vérkeringésbe, amely maga után vonja a kereslet és kínálat növekedését, így pedig a társadalom átalakulását.

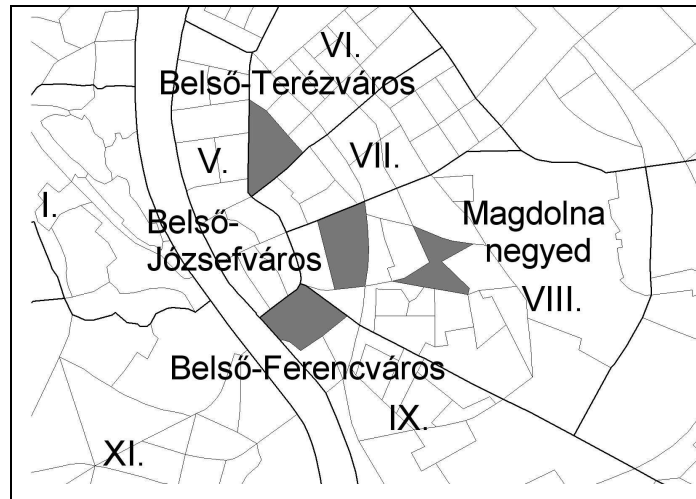
Módszerek és a mintaterületek

A dzsentifikáció budapesti megjelenésének vizsgálata kiválasztott mintaterületek segítségével történt. A társadalom összetételére, annak változására, a lakás-, és életminőségre, a költözési hajlandóságra, valamint a városrészekről alkotott véleményekre vonatkozó információk gyűjtése céljából lakossági kérdőíves felmérést³ végeztünk. A felmérés, keresztmetszeti vizsgálatként, választ ad a területeken megfigyelhető kereslet változására, ill. annak motivációjára. A háttér folyamatok, mozgatórugók, a tervek megvalósulását irányító szereplők feltérképezése céljából szakértői mélyinterjúkat készítettünk a kerületi önkormányzatok illetékes embereivel, ill. civil szereplőkkel.

A négy kiválasztott mintaterület mindegyike hasonló fizikai jellemzőkkel bír: zárt beépítés, többségében négy-ötemeletes, a századforduló időszakában épült házak, amelyek állapota meglehetősen leromlott az elmúlt évszázad során; ugyanakkor különböző kerületekben fekszenek, mivel – a budapesti közigazgatásnak köszönhetően – minden kerületnek megvannak a sajátos eltérő problémái és működési mechanizmusai. A négy mintaterület

³ A 2007 nyarán elvégzett kérdőíves felmérés két mintaterületen az MTA FKI a Zwischen Gentrification und Abwertspirale (A dzsentifikáció és a leértékelődés között) című nemzetközi, a német Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG) által támogatott projekt, további két mintaterületen pedig az ELTE TTK Társadalom- és Gazdaságföldrajz Tanszék Társadalomföldrajzi nyári terepgyakorlat keretében, hallgatók közreműködésével került felvételezésre.

Belső-Terézváros, Belső-Józsefváros, a Magdolna negyed, valamint Belső-Ferencváros (1. térkép). A kiválasztás során Erzsébetvárost – speciális helyzeténél fogva⁴ – kihagytuk a vizsgálatból, ellenben Józsefvárosban két mintaterületet választottunk, mivel a két terület helyzete teljes egészében eltérő.



*1. ábra: A vizsgált mintaterületek elhelyezkedése
Forrás: saját szerkesztés*

Belső-Terézvárosban a Deák Ferenc tér, Bajcsy-Zsilinszky út, Nagymező utca, Király utca által határolt két városrendezési körzetet vizsgáltuk, amelyek a beépítettség extrém magas, foghíjtelkek alig találhatóak a területen, az épületállomány pedig többnyire 4-5 emeletes, a 19-20. század fordulóján épült házakból áll (DÖVÉNYI Z. – KOVÁCS Z. 1998). A lakások az 1990-es évek eleji privatizáció következtében szinte 100 %-ban magántulajdonba kerültek, így az önkormányzat elvesztette lehetőségét arra, hogy a kerület épületeinek felújítását irányított módon szervezze. Kedvező közlekedési adottságainak és központi fekvésének köszönhetően egyre erőtejesebben jelennek meg a területen a city-funkciók, így mára a lakó és üzleti funkciók erőteljes keveredése figyelhető meg és elsősorban a bankszektor ingatlanok iránti érdeklődése fokozott mértékben van jelen (MIHÁLYFI L. 2008). A city-funkció terjedése mellett pedig továbbra is virágzik az a gazdag kulturális élet, amely már a századfordulón híressé tette a negyedet (számos színház, étterem, kávézó pl. Magyar Állami Operaház, Thália Színház, Moulin Rouge található a területen).

⁴ Erzsébetvárosban zajlott az a városfelújítási törekvés, amelynek hatására bekövetkező társadalmi átalakulást szocialista dzsentifikációnak nevezte el Hegedűs – Tosics (1991).

Belső-Józsefvárosban a Rákóczi út, Blaha Lujza tér, József körút, Üllői út, Szentkirályi utca által határolt területet vizsgáltuk. Ez is századfordulós, 4-5 emeletes, zárt beépítésű épületállománnyal rendelkezik, amelyek Józsefváros egyéb területeihez képest meglehetősen jó állapotban vannak (BELUSZKY P. – KOVÁCS, Z. 1998). A jó közlekedési kapcsolatoknak köszönhetően a terület egyre kedveltebbé vált, különösen a felsőoktatási hallgatók körében, hiszen a terület szűkebb és tágabb környezetében több egyetem (ELTE, PPKE) és azok intézményei is megtalálhatók, a megújuló tereken pedig egyre több vendéglátóhely alakít ki kerthelyiséget. A lakások többsége ezen a területen is magántulajdonban van, ugyanakkor nagyon erős a helyi civil szervezetek működése és a lokálpatriotizmus. Ennek eredményeként a Palotanegyed saját részönkormányzatot alakított a Józsefvároson belül, ezzel is elősegítve a helyi érdekek képviseletét a belső-józsefvárosi tervezett fejlesztések elősegítése és kivitelezése során (KOCSIS M. 2008).

A Magdolna negyed (Középső-Józsefváros) Józsefvároson belül egy speciális adottságokkal rendelkező terület. A Népszínház utca, Szerdahelyi utca, Dankó utca, Baross utca, Horváth Mihály tér, Tavaszmező utca, Nagyfuvaros utca által határolt mintaterület Józsefváros egyik legrosszabb helyzetben és állapotban levő városrésze. A szinte kizárólag lakófunkcióval rendelkező terület épületállománya szintén a századforduló idején épült, jellemzően 2-3, helyenként 4 emeletes, vegyes épületek kis alapterületű, komfort nélküli, rossz fizikai állapotú lakásállománnyal. A rossz állapot következtében pedig elindult a lakáspiaci és társadalmi szegregáció (BELUSZKY P. – KOVÁCS Z. 1998), amelyre válaszul 2004-ben szociális városrehabilitációs programot indított az önkormányzat. Tehette ezt azért, mivel ezen a területen 40% fölött van az önkormányzati bérlakások aránya, amely így lehetőséget teremt az önkormányzati beavatkozásra (SÁRKÁNY CS. 2007). Jóllehet a szociális városrehabilitáció célja a városrész megújítása a helyi lakosság megtartásával, óhatatlanul bekövetkezik azonban a területen egy társadalmi státusznövekedés.

Belső-Ferencvárosban a Kálvin tér, Üllői út, Kinizsi utca, Vámház körút által határolt két városrendezési körzetet vizsgáltuk, amely szintén zárt beépítésű, 4-5 emeletes, a századfordulón épült, mára erősen megrongálódott épületállománnyal rendelkezik (BELUSZKY P. – KOVÁCS Z. 1998). Az épületek felújításáról az önkormányzat szervezett programok segítségével gondoskodik, mivel a terület lakásállománya majdnem teljes egészében magántulajdonban van, így közvetlen beavatkozásra nincs módja az önkormányzatnak. Közforgalmú közlekedési eszközökkel jól feltárt a terület, ami nagyban

hozzájárul, hogy egyre kedveltebbé válik a terület a lakást változtatók szemében, mivel impozáns épületei (pl. Vásárcsarnok, a Corvinus Egyetem épületei) mellett, a Ráday utca kereskedelmi, szolgáltató funkciója minden igényt kielégít. A talponálló gyorsétkezdétől az exkluzív étteremig, a használtruha bolttól a magas színvonalú márkaboltokig minden, de könyvesboltok, utazási irodák, élelmiszer boltok is megtalálhatóak egy utcán belül. Ennek a történelmileg öröklött kereskedelmi funkciónak megőrzését és minőségi változását az önkormányzat szintén tervszerű módon próbálja elősegíteni (SERSLINÉ K. M. 2008).

Eredmények

A keresletorientált modell szerint a dzsentifikációban alapvetően két társadalmi csoport vesz részt, a *pionírok és a dzsentrik*. A pionírok egy területre való fokozatos beköltözésükkel elindítják a terület átalakulását, amely hatására fejlődésnek indul a városnegyed, ami maga után vonja, egyrészt a befektetők érdeklődését, másrészt a felső középosztályhoz tartozó társadalmi rétegek, dzsentrik érdeklődését (DANGSCHAT, J. S. 1988).

Mindkét társadalmi csoport a fiatal, középkorú, a 18-40 év közötti kategóriába tartozik, de életstílusukban, életszínvonalukban, végzettségükben különbségek vannak. A dzsentrik többnyire magas iskolai végzettséggel és jövedelemmel rendelkező, gyermektelen, kétkeresős, vagy egyedülálló háztartásokban élnek, a szolgáltatási szektorban dolgoznak. Kifejezetten városi életstílust képviselnek, kedvelik a felújított, modernizált öreg épületeket, magas jövedelmüknél fogva pedig saját lakásban laknak. A pionírok, a dzsentrikkel ellentétben, bérlők és nem tulajdonosok, mivel alacsony jövedelmi szintjük nem engedi meg saját lakás vásárlását. Ugyanakkor kockázatvállalóbbak, művészeti vagy kreatív foglalkozással rendelkeznek és előnyben részesítik a sokszínű lakónegyedeket (ALISCH, M. – DANGSCHAT, J. S. 1996).

A kérdőíves felmérés eredményeit vizsgálva szépen kirajzolódnak hasonló jellemzőkkel bíró társadalmi csoportok a budapesti kiválasztott mintaterületeinken. A 2000 után a területekre költözők között magas arányban többnyire fiatal, 29 év alatti csoportok a jellemzőek. A legmagasabb arányban (több, mint 50 %) Belső-Ferencvárosban és Belső-Terézvárosban figyelhető meg ez a korcsoport, de Józsefvárosban és a Magdolna negyedben is szignifikáns ezen korcsoport beköltözési aránya. A Magdolna negyed esetében indokolhatnánk ezt a jellemzőt a roma társadalom gyarapodásával és azok fiatalos korstruktúrájával, ha azonban összevetjük ezeket az értékeket az iskolai végzettséggel (1. táblázat), akkor látható, hogy a 2000 után beköltözők majdnem egynegyede egyetemi végzettséggel rendelkezik, ellentétben az 1990 előtt beköltözőkkel, amikor is ez az arány nem

érte el a 10 %-ot. Hasonlóan a többi mintaterület esetén is emelkedés figyelhető meg ennél az értéknél, legfőképpen Belső-Józsefvárosban, ami mutatja a belvárosi területek iránti megnövekedett érdeklődést a fiatal, magasan kvalifikált társadalmi csoportok körében.

Mintaterületek	2000 után beköltözők	1990 előtt beköltözők		2000 után beköltözők	
	29 év alatti népesség	8 általánossal nem rendelkezők aránya	Felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya	8 általánossal nem rendelkezők aránya	Felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya
Belső-Terézváros	53,3	11,9	53,7	10,9	56,5
Belső-Józsefváros	38,3	37,5	32,1	21,3	46,8
Magdolna negyed	24,3	60,4	9,4	59,2	23,9
Belső-Ferencváros	55,6	42,6	41,0	5,4	56,8

1. táblázat: A mintaterületek népességének kor és végzettségbeli jellemzői (%)

A háztartásnagyságban is átalakulás figyelhető meg. Az egy és kétszemélyes háztartások már az 1990 előtt beköltöző népesség körében is domináns volt. 1990 előtt azonban a második legjellemzőbb háztartástípus a többgenerációs háztartások voltak, míg a 2000 után beköltözők között a lakóközösségek dominálnak (2. táblázat). Ez a tény egy alapvető életstílusbeli és egyben értékrendbeli változást is mutat a belvárosi területek társadalmában. A lakóközösségek megjelenése, ill. azok arányának növekedése két okra vezethető vissza. Egyrészt a területen – főleg Belső-Józsefvárosban és Belső-Ferencvárosban – több egyetem található, amelyek diákjai feltehetőleg nem akarnak túl messze lakni attól az intézménytől, ahová járnak. Másrészt a fiatal korcsoporthoz tartozók nincsenek még olyan jövedelmi helyzetben, hogy önállóan béreljenek, vagy vásároljanak lakást, így lakóközösséget alkotva többen összeköltözve oldják meg a helyzetet.

Mintaterületek	1990 előtt beköltözők		2000 után beköltözők	
	Egy és kétszemélyes háztartás	Több-generációs háztartás	Egy és kétszemélyes háztartás	Lakóközösség
Belső-Terézváros	70,2	14,0	51,1	24,0
Belső-Józsefváros	61,4	13,6	44,7	12,8
Magdolna negyed	47,5	27,5	42,9	1,4
Belső-Ferencváros	52,9	13,7	52,8	16,7

2. táblázat A mintaterületek háztartásnagyságának szerkezete (%)

Jelentős életmódbeli változásra utalnak azok az okok, amelyek arra indítják az embereket, hogy a belvárost válasszák lakóhelyül. A legfontosabb ok a munkahelyhez való közelség és a jó közlekedési lehetőségek voltak (3. táblázat). A munkahelyhez való közelség erősíti a társadalom változását. Ha figyelembe vesszük, hogy ezeken a területeken jelenős a city-funkciók terjedése, amely a magas szolgáltatás szektorbeli foglalkoztatottságot jelent, akkor szintén igazolódik a társadalom átalakulásáról alkotott feltevésünk. Ez a feltevés talán a legjellemzőbben a Belső-Terézvárosban igaz, amelyben a legnagyobb arányban (37,7 %) említett ok a munkahely közelsége volt.

Belső-Terézváros	Munkahely közelsége 37,7	Közlekedési kapcsolatokkal jól ellátott 26,6	Család, barátok közelsége 17,4
Belső-Józsefváros	Közlekedési kapcsolatokkal jól ellátott 29,8	Munkahely közelsége 27,7	Nem találtam máshol lakás 19,1
Magdolna negyed	Nem találtam máshol lakás 31,0	Munkahely közelsége 26,8	Közlekedési kapcsolatokkal jól ellátott 25,4
Belső-Ferencváros	Közlekedési kapcsolatokkal jól ellátott 37,8	Munkahely közelsége 18,9	A terület jó hírneve 18,9

3. táblázat: A 2000 után beköltöző népesség lakóhelyválasztásának legfőbb okai (%)

A Magdolna negyedben a legfőbb ok a „nem találtam máshol lakást” volt, amely jelzi, hogy azok a rétegek, amelyek nem tudják megfizetni a belváros drágább részeit, de a belvárosban, vagy legalábbis ahhoz a lehető legközelebb tudjanak lakni, a Magdolna negyedet választják, mivel a jó közlekedési kapcsolatok és munkahelyhez való közelség hasonlóan magas arányt képviselt az okok között, mint a többi területen. Ez arra enged következtetni, hogy a következő években a Magdolna negyed a dzsnetrifikáció felfutásának egyik kulcsterülete lehet, ahol a folyamat fő mozgatórugója a társadalom kereslete lesz.

A életmódváltozás mellett természetszerűleg egy értékrendváltozás is megfigyelhető a háztartásoknál. Az 1990 előtt a mintaterületekre költözők között magasan a legfontosabb tényező a rend és biztonság volt, addig a 2000 után beköltözők értékrendje sokkal szélesebb skálán mozog, nem emelkedik ki egyetlen tényező, inkább több érvényesül egyszerre. Annak ellenére, hogy többnyire gyermektelen családok költöznek ezekre a területekre, a gyerek és család szerepe jelentősen felértékelődik, és emellett megjelenik az egyéni szabadság, a kultúra és képzés, valamint a kreativitás, amelyek jól jelzik egy új társadalmi berendezkedés kialakulását. A karrier és magas életszínvonal egyik mintaterület társadalmában sem szerepel

a prioritási sorrend élén, a Belső-Terézvárosban azonban megnövekedett a jelentősége az 1990 előtt beköltözőkhöz képest, amelyek között csak 16,42% nyilatkozott úgy, hogy számára nagyon fontos ez a tényező, míg a 2000 után beköltözők között kétszer annyian (34,78 %) vélekedtek hasonlóan.

Az életmódváltozás és a területek változása köszön vissza azokból a válaszokból is, amelyek arra vonatkoznak, hogy milyen előnyökkel rendelkeznek ezek a területek. A legnagyobb arányban a 2000 után beköltözők között a városközponti jelleg, és a fekvés és megközelíthetőség volt a döntő (4. táblázat). Belső-Terézváros és Belső-Ferencváros esetében azonban szignifikánsan magas arányban fordul elő a kulturális és éjszakai élet, mint vonzó tényező. A Magdolna negyed esetében pedig kiemelendő a rekonstrukciók, új építkezések hangsúlyozása, mely szintén arra enged következtetni, hogy a következő években ez a negyed lesz a belváros egyik legdinamikusabban fejlődő és változó területe.

	Fekvés, megközelít- hetőség	Város- központ	Kulturális, éjszakai élet	Rekonstrukció, új építkezések	Környék jellege, állapota	Intézményi ellátottság, munkahely
Belső-Terézváros	27,59	31,03	20,69	3,45	6,90	3,45
Belső-Józsefváros	24,00	34,00	6,00	8,00	10,00	6,00
Magdolna negyed	18,92	18,92	0,00	13,51	10,81	8,11
Belső-Ferencváros	28,89	15,56	11,11	4,44	17,78	6,67

4. táblázat: A mintaterületek vonzó tényezői (%)

Az életmódhoz és értékrendhez kapcsolódó jövedelmi státuszváltozás egyelőre még nem figyelhető meg szignifikánsan a területeken. A társadalom általános vélekedésében is inkább az jelenik meg, hogy alapvetően inkább a gyermektelen családok aránya növekedett meg, de a magasabb jövedelmű családok megjelenését nem tartották igazán jelentősnek egyik területen sem. Belső-Terézvárosban és Belső-Ferencvárosban azonban jelentős változás figyelhető meg abban a tekintetben, hogy míg a 2000 előtt beköltözők között a magukat alacsony és közepes jövedelmű háztartások közé sorolók aránya volt a meghatározó, amely a 2000 után beköltözők között is domináns maradt, ugyanakkor jelentősen megnövekedett azok aránya, akik nem kívántak nyilatkozni ebben a kérdésben (5. táblázat). Ha kiindulunk abból a tényből, hogy a magasabb jövedelemmel rendelkezők – többnyire gyanakvásból – általában nem kívánnak nyilatkozni idegeneknek a tényleges jövedelmi helyzetükről, akkor arra következtetethetünk ebből a jelentős növekedésből, hogy a Belső-Terézvárosban és Belső-Ferencvárosban megnövekedett a magasabb jövedelmű rétegek aránya.

	1990 előtt beköltözők		1990-2000 között beköltözők		2000 után beköltözők	
	<i>Belső-Terézváros</i>	<i>Belső-Ferencváros</i>	<i>Belső-Terézváros</i>	<i>Belső-Ferencváros</i>	<i>Belső-Terézváros</i>	<i>Belső-Ferencváros</i>
1	19,40	29,51	17,39	25,93	10,87	8,11
2	31,34	34,43	17,39	22,22	23,91	21,62
3	20,90	21,31	39,13	29,63	17,39	40,54
4	8,96	4,92	0,00	14,81	10,87	10,81
5	4,48	1,64	8,70	0,00	6,52	2,70
6	14,93	6,56	17,39	7,41	30,43	13,51

1 = A pénz éppen elég az élelmiszer beszerzésére. 2 =A pénz elég az élelmiszerre és a ruházkodásra. A tartós fogyasztási cikkek megvásárlása nehézségekbe ütközik. 3 =A tartós fogyasztási cikkek megvásárlása 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.

5. táblázat: *Belső-Terézváros és Belső-Ferencváros népességének jövedelmi státusza (%)*

Összegzés

A kérdőíves vizsgálat eredményeiből világosan kirajzolódik a belvárosi társadalom átalakulásának megindulása. Az átalakulás egyik jellemzője, hogy megindult a hagyományosan idősödő népesség megfiatalodása azáltal, hogy az utóbbi években beköltözők többnyire a fiatalabb korcsoporthoz tartoznak. Ez a fiatalabb korosztály pedig természetesen új értékrendet és életmódot képvisel, amelyben – a korábbi időkhöz képest – nagyobb szerepet játszik a függetlenség, a szórakozás, a magas életszínvonal, a munkahely közelsége.

A legszignifikánsabb változást és társadalmi összetétel szempontjából a szakirodalomban leírt csoportok jelenlétére leginkább utaló jeleket Belső-Terézvárosban figyelhetünk meg. A beköltöző fiatal, magasan kvalifikált, magas jövedelmű rétegek értékrendjében megjelenik a kultúra, a kreativitás és a karrier, a magas életszínvonal fontossága. A viszonylag nagy arányú külföldi nemzetiségek jelenléte, a szórakozóhelyekkel és a city-funkciók bővülése egy multikulturális, pezsgő szellemi életű negyed eredményez, amelyben a pionírok és dzsentrik egyaránt megtalálhatók.

A Magdolna negyedben lényeges, igazán nagy horderejű változás egyelőre még nem látszódik. Adottságai, a szociális városrehabilitáció eredményei azonban valószínűsítik, hogy a következő évtizedben ez a negyed lesz azon középosztályi réteg célterülete, amely nem tudja megfizetni a belvárosi attraktív területek lakásait. Ebből következően nem az a klasszikus értelemben vett pionír réteg lesz a folyamat fő mozgatója a területen, mint amely megfigyelhető Belső-Terézvárosban, vagy amelyeket a külföldi keresletorientált elméletek megfogalmaztak.

Belső- Ferencváros és Belső-Józsefváros esetében is az rajzolódik ki, hogy elindult a terület társadalmának átalakulása, ugyanakkor nem figyelhető meg egyértelműen az a klasszikus pionír réteg, mint Belső-Terézvárosban. Ezeken a területeken is elsősorban a magasan kvalifikált, fiatal, megújult értékrenddel rendelkező csoportok dominanciája figyelhető meg, de hiányzik az a multikulturális, művész jelleg, amely Terézvárosban történelmileg kialakult. Belső-Ferencváros Ráday utcájának folyamatos átalakulása lehetőséget teremt ezen milió kialakulására, de a multikulturális háttér hiánya valószínűleg a későbbiekben is inkább a magasan kvalifikált, értelmiségi réteget fogja vonzani, amely belvárosi életre vágyik ugyan, de nem feltétlenül az állandóan hangos éjszakai életet preferálja. Belső-Józsefvárosban pedig – „egyetemvárosi” jellegét erősítve – a diákság tudja betölteni azt a pionír funkciót, amelyet Belső-Terézvárosban a művészek.

A fent említett következtetések nagy része feltevés, amely két tényezőtől adódik. Egyrészt a dzsentrifikáció folyamata, történelmi örökségünk miatt, csak a rendszerváltozás után majd tíz évvel tudott elindulni. Másrészt a keresletorientált dzsentrifikációs modellek vizsgálata hosszabb, folyamatos idősorokat és olyan információkat igényel, amelyekhez kérdőíves felmérés útján lehet hozzájutni. A megfogalmazódott feltevések igazolására tehát szükséges nagy időtávban (10-20 év) folyamatosan, 3-5 évente végzett kérdőíves felmérés elvégzése, továbbá a pontos csoport-meghatározáshoz szűkített korcsoportos vizsgálatok elvégzése.

A piacon azonban a kereslet mellett a kínálati viszonyok változása is módosítja, alakítja a folyamatok lezajlását. A kutatás következő lépése a mintaterületek kínálatának, a rent gap és a velu gap érvényesülésének, hatásának vizsgálata. A korábban felvázolt okok következtében ez a vizsgálat is csak korlátozott mértékben tudja a több éves adatsorokat alkalmazni, így a keresletorientált modellezéshez hasonlóan a kutatások folytatásánál törekedni kell a rendszeres adatgyűjtésre és adatelemzésre, hogy megfelelően modellezhetővé váljanak az események a magyar társadalmi és gazdasági viszonyok között. A lehető leghosszabb időszakot lefedő, folyamatos adatsorok előállítása azért is fontos, mivel a magyar társadalom alacsony mobilitásából következően a folyamatok lezajlása hazánkban hosszabb időt vesz igénybe, mint a nyugat-európai, vagy észak-amerikai városokban.

A folyamat látványos kibontakozását az alacsony mobilitás mellett a 2008-ban beköszöntő gazdasági válság is érzékenyen érinti. A kutatások eredményei szerint az 1950-es évek óta három nagy dzsentrifikációs hullámot lehet elkülöníteni, amelyeket a gazdasági válságok, ill. recessziós időszakok választanak el egymástól. Gazdasági recesszió idején a válságkezelési intézkedések hatására ugyanis a nem termelő ágazatokból kivonják a tőkét, így a

dzsentrifikáció egyik hajtóereje tűnik el. Az utolsó ilyen válság az 1990-es évek elején volt, amely után az ezredforduló konjunktúrája indította újra útjára a dzsentrifikációt, éppen ezért ezt „*recesszió utáni dzsentrifikációnak*” (post-recession gentrification) nevezi a szakirodalom (HACKWORTH, J. – SMITH, N. 2000). Nagy kérdés, hogy a 2008-ban beköszöntő gazdasági válságra hogyan reagál a folyamat? Lesz-e recesszió utáni újabb dzsentrifikációs hullám? Hogyan fog átalakulni a folyamat hazánkban, ill. azon országok városaiban, amelyekben éppen csak kezdetét vette a belvárosi társadalom átalakulása.

IRODALOMJEGYZÉK

- ALISCH, M. – DANGSCHAT, J. S. (1996): Die Aktuelle der Gentrifizierung und „ihre“ Karrieren. pp. 95-129. In: Friedrichs, Jürgen – Kecskes, Robert (Hrsg.): Gentrification. Leske + Budrich, Opladen.
- ALFÖLDI GY. – CZEGLÉDI Á. – HORÁTH 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.
- BELUSZKY P. – KOVÁCS Z. (SZERK.) (1998): Budapest kézikönyve 2. kötet. A főváros kerületei, városrészei. CEBA Kiadó. Budapest. 628 o.
- CLAY, P. L. (1979): Neighborhood Renewal. Middle-class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods. Lexington, MA: Lexington Books.
- CSÉFALVAY Z. – POMÁZI I. (1990): Az irányított dzsentrifikáció egy budapesti rehabilitációs program példáján. Területi Kutatások. 9. pp. 27-37.
- DANGSCHAT, J. S. VON (1988): Gentrification: der Wandel innenstadtnaher Wohnfirtel. pp. 272-292. In: Friedrichs, J. (Hrsg.): Soziologische Stadtforschung. Sonderheft 29. Westdeutsche Verlag. Opladen.
- DÖVÉNYI Z. – KOVÁCS Z. (1998): Terézváros jelene – A jelen Terézvárosa. In: Terézváros Budapest szívében (szerk.: Szabó F.). Budapest. Terézvárosi Művelődési Közalapítvány. 161-198. o.
- EGEDY T. (SZERK.): Városrehabilitáció és társadalom. MTA FKI. Budapest. 305. p.
- Gale, D. E. (1979): Middle Class Resettlement in Older Urban Neighborhoods. Journal of the American Planning Association. (45) 3. pp. 293-304.
- HACKWORTH, J. – SMITH, N. (2000): The Changing State of Gentrification. Tijdschrift voor Economische en Sociale Geographie 92. 4. pp. 464-477.
- HAMNETT, CH., (1991): The Blind Man and the Elephant: The Explanation of Gentrification. pp. 30-51. In: Weesep, J. van – Musterd, S. (Hrsg): Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe. Utrecht: Stedelijke Netwerken.
- HEGEDŰS, J. – TOSICS, I. (1991): Gentrification in Eastern Europe – The Case of Budapest. In: Weesep, J. van – Musterd, S. (szerk.) 1991: Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe. Stedelijke Netwerken. Utrecht. pp. 124-136.
- KOVÁCS Z. – WIESSNER, R. (1999): Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. Beiträge zur Regionalen Geographie. Institut für Länderkunde Leipzig. Heft 48.
- LEY, D. (1980): Liberal Ideology and the Post-industrial City. Annals of the Association of American Geographers 70. pp. 238-258.
- LICHTENBERGER, E. – CSÉFALVAY Z. – PAAL, M. (1995): Várospusztulás és felújítás Budapesten. Magyar Trendkutató Központ. Budapest.
- SMITH, N. (1996): The New Urban Frontier – Gentrification and the Revanchist City. Routledge. London, New York.

SMITH, N. – DEFILIPPIS, J. (1999): The Reassertion of Economic: 1990s Gentrification in the Lower East Side. Blackwell Publishers Ltd.. Oxford
TÉT (2006): Tematikus különszám a városrehabilitáció tárgykörében. Tér és Társadalom 1. pp. Xy!!!

INTERJÚK

KOCSIS M. (2008) elnök, Palotanegyed Részönkormányzat
MIHÁLYFI L. (2008) főépítész, Terézvárosi Önkormányzat
MIASNIKOV P. (2008) főépítész, Józsefvárosi Önkormányzat
SÁRKÁNY CS. (2007) Rév8 Zrt.
SERSLINÉ KÓCSI M. (2008) főépítész, Ferencvárosi Önkormányzat