

KISS BENCE ÁLMOS

Dzsentrifikációs folyamatok Újbudán az ezredfordulótól, különös tekintettel a Kelenföldi lakótelepre

*Gentrification processes in Újbuda since the turn
of the millennium, with special reference to the
Kelenföldi housing estate*

Absztrakt

A tanulmány a posztszocialista városokra jellemző, különösen Budapest XI. kerülete, Újbuda és a Kelenföldi lakótelep dzsentrifikációs folyamataira utaló jeleit vizsgálja. Az elemzés a városi átalakulások gazdasági, társadalmi és fizikai dimenzióit öleli fel, kiemelve az ingatlanárak növekedését, a társadalmi-gazdasági státusz változásait, valamint a kulturális és szolgáltatási kínálat diverzifikálódását. A kutatás elsősorban a KSH népszámlálási adataival és helyi megfigyeléssel támasztja alá, hogy a vizsgált területen az utóbbi évtizedekben a dzsentrifikáció látható jelei tapasztalhatók, hangsúlyozva az urbanizációs stratégiák és a városfejlesztési projektek szerepét a dzsentrifikációs folyamatok elősegítésében.

Kulcsszavak: dzsentrifikáció, Kelenföldi lakótelep, XI. kerület, Újbuda, városfejlesztés

Abstract

The study examines the signs of gentrification processes in post-socialist cities, especially in the 11th district of Budapest, Újbuda and Kelenföld housing estate. The analysis covers the economic, social and physical dimensions of urban transformations, highlighting the rise in property prices, changes in socio-economic status and the diversification of cultural and service offerings. The research uses census data from the KSH and local observations to show that the area under study has shown visible signs of gentrification in recent decades, emphasising the role of urbanisation strategies and urban development projects in facilitating gentrification processes.

Keywords: gentrification, Kelenföldi housing estate, 11th district, Újbuda, urban development

Bevezetés

A városok az örök változás színterei; folyamatosan és dinamikusan fejlődnek, átalakulnak, mozgásban vannak mind fizikai, mind társadalmi, kulturális és gazdasági lényegükben. E változások dokumentációja, feltárása és egyidejű vizsgálata a városkutatás egyik legfontosabb feladata. Az 1990-es években a rendszerváltozás hatására a korábbi szocialista országokban jelentős átalakulási folyamatok indultak el. Az egykori szocialista rendszerek összeomlása után ezekben az országokban megfigyelhető városi átalakulások, gazdasági liberalizáció és globalizáció hatására olyan dzsentrifikációs dinamikák alakulhatnak ki, amelyek eltérnek a nyugati országokban megfigyelt folyamatoktól. A tervgazdaságot váltó piacgazdaság a tulajdonosi szerkezetet és ezzel egyidejűleg a fejlesztések rendszerét is új alapokra helyezte. A történelmi városrészeket ebben az időszakban főként a szuburbanizáció befolyásolta, amely során a tehetősebb rétegek a külvárosokba költöztek. A rossz állapotú területek és városrészek revitalizálására a rendszerváltást követő ezredforduló időszakában Budapest számos lépést tett, amelyek döntően ingatlanfejlesztési beruházások voltak, megváltoztatva az adott területek fizikai jellegét és társadalmi szövetét. A lakóhelyválasztás szabadabbá válásával, a mobilitás lehetőségével és növekedésével, továbbá a városhasználat változásával megjelent egy réteg, amely kiemelten fontosnak tartotta a munkahely közelségét és a belvárosi területek szórakozási-kulturális lehetőségeit, szolgáltatásait, így alakítva és formálva ezeknek a városrészeknek a karakterét és társadalmi jellegét.¹

Jelen tanulmányban a dzsentrifikációval foglalkozó tudományos munkák alapján meghatározott indikátorrendszer segítségével megvizsgálom, hogy Újbudán, különös tekintettel a Kelenföldi lakótelepre, az ezredfordulót követően hogyan alakultak a dzsentrifikációs folyamatok. A kutatáshoz elsősorban a Központi Statisztikai Hivatal és egyéb szekunder adatbázisok adatait használom.

¹ Berényi B. 2010.

A dzsentrifikáció jelensége

A dzsentrifikáció történelmi megértése némiképp korlátozott, amit részben a meglévő kutatások angolszász fókusza okoz. Keveset tudunk a nyugati városok újratelepítését megelőző dzsentrifikációs folyamatokról az 1980-as évektől kezdve, de a történészek körében egyre nagyobb az érdeklődés e terület feltárása iránt. Magára a dzsentrifikáció fogalmára számtalan megközelítést találunk, amelyeket alapvetően az adott diszciplína érdeklődése, fókusza és módszertana alakít ki. A dzsentrifikáció kifejezést először Ruth Glass brit szociológus írta le 1964-ben, aki a fogalmat a város rossz állapotú, történelmi területeinek megújítására használta London Islington nevű negyede kapcsán.² Glass a dzsentrifikációt ígéretes eszközként értelmezte a leromlott ipari területek és városrészek helyreállítására az önkormányzatok és a magántőke együttműködésében.³ Hackworth a városi tér tehetősebb felhasználók számára való megkonstruálását értette ez alatt,⁴ míg Kasman értelmezésében ez az alacsony jövedelmű lakosok számára megfizethető lakó- és kiskereskedelmi területek csökkenését takarja.⁵ Rose a dzsentrifikációt olyan folyamatként írja le, amelyben az új középosztály tagjai beköltöznek a munkásosztály által lakott belvárosi negyedekbe, és egyúttal fizikailag és kulturálisan átformálják azokat.⁶ Kennedy és Leonard, továbbá számos szerző a fogalom társadalompolitikai terheltségére hivatkozva azt javasolja, hogy azt a dzsentrifikációs folyamatot, amelynek során a magasabb jövedelmű lakosok kiszorítják az alacsonyabb jövedelműeket egy adott területről, megváltoztatva annak alapvető jellegét, különböztessék meg a városrehabilitáció eltérő társadalmi-gazdasági folyamatától.⁷

Neil Smith a dzsentrifikációt úgy jellemzi, hogy a főként középosztálybeli fejlesztők és lakásvásárlók a munkásosztály egykori lakónegyedeit rehabilitálják,⁸ de ez a jelenség eltérő mintázatú lehet a helyi társadalmi

² Glass 1964.

³ Smith 2002.

⁴ Hackworth 2002.

⁵ Kasman 2015.

⁶ Rose 1996.

⁷ Lásd Kennedy–Leonard 2001; Thackway et al. 2023.

⁸ Smith 1982.

és politikai viszonyok kifejeződéseként.⁹ A fogalom komplex; egyaránt tartalmazza az urbánus környezet társadalmi-gazdasági, fizikai, illetve kulturális változását, továbbá az alacsonyabb státuszú lakónépesség kiszorulását az adott területről.¹⁰ A különböző megközelítések közös eleme, hogy mindegyik egy lakónegyed, városrész felértékelődését állítja a középpontba, illetve hogy a beköltözők általában tehetősebbek a korábbi lakosoknál, és megjelennek köztük a kreatív osztály tagjai is,¹¹ ami növeli az adott város globális versenyképességét is.¹² Nem utolsósorban egyre jellemzőbbé válik a piaci viszonyok erőteljes dominanciája, a globális folyamatok és a globális tőke gazdaság- és társadalomalakító, -formáló szerepe, mely jelentős hatással van a dzsentrifikációs folyamatokra is; Smith ezt úgy fogalmazza meg, hogy a dzsentrifikáció egy globális városi stratégia.¹³

A dzsentrifikáció kialakulásában aktív szerepet játszanak a második világháborút követő különböző társadalmi és gazdasági folyamatok is. Észak-Amerikában az 1970-es évek során átalakuló társadalmi térszerkezet hatására a magasabb státuszú csoportok a városok pereme felé mozdultak el, míg az alacsony státuszú rétegek a belső városrészekben maradtak, így a városmagban alacsony társadalmi státuszú rétegek jelentek meg, felgyorsítva ezzel a belső városrészek degradációját.¹⁴ Ezzel szemben Nyugat-Európában a városmagban koncentráálódtak a magasabb státuszú csoportok, a perifériák felé pedig az alacsonyabbak. Palen és London öt komponenst határozott meg a dzsentrifikációs folyamat magyarázatára az 1970-es évektől: a demográfiai-ökológiai aspektus alapján a kevesebb gyermeket nevelő, tehetősebb lakosok közelebb akartak élni a munkahelyükhöz, ezért a belvárosba költöztek. A szociokulturális aspektus szerint a közép- és felső középosztálybeli családok a városi életet választják előszeretettel, a politikai-gazdasági aspektus alapján pedig a külvárosi területek csökkenő elérhetősége több magasabb jövedelmű lakost készített arra, hogy a városmag közeli területeken éljen. A közösségi hálózatok szempontjából a közlekedés és a kommunikáció technológiai fej-

9 Smith 2002.

10 Marcuse 2015.

11 Czirfusz 2013.

12 Zukin 1995.

13 Smith 2002.

14 Short 1996.

lődése több embert készített arra, hogy nagy kiterjedésű közösségekben éljen, és végül a társadalmi mozgalmak is fontos szerepet játszhatnak, amelyek keretében a magasabb státuszú rétegek és intézmények a belvárosok rehabilitációjára törekedtek.¹⁵ Kelet-Európában a második világháborút követően azonban a városfejlesztési források jelentős részét a városközponttól távolabb elhelyezkedő új lakótelepek építésére fordították. A városközpontban emiatt a társadalmi státusz némiképp csökkent, de megőrizte korábbi magasabb pozícióját, az átmeneti zónában ugyanakkor erősen csökkent. Az új lakótelepekre a magasabb státuszú társadalmi rétegek beköltözése volt jellemző, míg a periférikus területeken az alacsonyabb státuszúak domináltak.¹⁶ Szelényi szerint a kelet-európai városok struktúrája eltérő az angolszászoktól és nyugat-európaiakétól, ugyanis ez esetben a városközponttól kifelé haladva hirtelen státuszcsökkenés figyelhető meg, majd az átmeneti övezetben elhelyezkedő lakótelepeknek köszönhetően jelentős emelkedés, majd újabb csökkenés, ellentétben a nyugat-európai, a városmagtól kifelé tartó folyamatos státuszcsökkenéssel.¹⁷

A rendszerváltást követő gazdasági és társadalmi sokk több településen a helyi társadalom lecsúszását és a város fizikai leromlását eredményezte, azonban az új évezredben a különböző városfejlesztési és -rehabilitációs projektek szinergiáinak következtében számos nehéz helyzetben lévő terület rehabilitációja indult meg közvetlen beavatkozással, illetve spontán módon is. A volt szocialista országokban azonban ez legtöbbször felülről vezérelt városrehabilitációs programokat és beavatkozásokat jelentett, amely új, magasabb társadalmi státuszú rétegek beköltözését eredményezte párhuzamosan a korábbi, alacsonyabb státuszúak elköltözésével (lásd Belső-Ferencváros). Fontos megemlíteni, hogy a dzsentrifikáció szocialista formáival a rendszerváltás időszakában hazánkban először főként a Hegedüs–Tosics szerzőpáros foglalkozott,¹⁸ illetve Cséfalvay és Pomázi írtak le elsőként a főváros esetében a dzsentrifikációhoz hasonló folyamatot, amelyet irányított vagy szocialista dzsentrifikációként azonosítottak.¹⁹ A dzsentrifikációs folyamatok

15 Palen–London 1984.

16 Szelényi 1990.

17 Uo. 183.

18 Hegedüs–Tosics 1991.

19 Cséfalvay–Pomázi 1990.

rendszerváltozást követő megerősödésével a tudományos érdeklődés is megélnékült, a főváros mellett²⁰ más hazai városok kutatása,²¹ továbbá a dzsentrifikáció társadalmi hatásainak vizsgálata is megindult.²² Fontos megemlítenünk, hogy a városi kutatások mellett a rurális térségekben jelentkező dzsentrifikáció és annak tájra gyakorolt összetett hatása,²³ továbbá a turizmus dzsentrifikációs hatásának lokális vizsgálata is megindult az utóbbi években.²⁴

A tudományos figyelem élénkülésével a dzsentrifikáció értékelése is differenciáltabbá vált, bemutatva annak Janus-arcúságát; a dzsentrifikáció az alapvetően pozitívan tárgyalt városrehabilitációs oldala mellett ugyanis rendelkezik egy társadalmi „árnyoldallal” is, melyben az alacsonyabb státuszú lakónépesség kiszorulása és az újonnan beköltözők megjelenése számos konfliktust generálhat az adott területen. Bár a dzsentrifikáció globálisan ismert és vizsgált jelenség, lokális vetületei számos egyedi esetet és mintát mutatnak. A dzsentrifikáció általános hatásaként említhetjük még az említett társadalmi fluktuáció mellett a lakásárak emelkedését, a lakásállomány fizikai megújulását és a szolgáltató szektor átalakulását.

A dzsentrifikáció során egyfajta városon belüli migrációs folyamatról is beszélünk, ahol a magasabb társadalmi-gazdasági státuszú rétegek a város olyan területére költöznek, amelyet korábban alacsony társadalmi-gazdasági státuszú rétegek foglaltak el.²⁵ Ezzel szemben sok esetben a döntéshozók egyféle *social mix* létrehozását tekintették a városrehabilitáció eszközének, ahol a kevert társadalmi közeg felülről generált létrehozása pozitív hatást gyakorolhat a terület fejlődésére, gazdasági előnyöket is realizálva, azonban számos esettanulmány mutatja be ennek korlátait és kettősségét.²⁶ A kritikusok továbbá azzal érvelnek, hogy a dzsentrifikáció a korábbi lakosság elvándorlásához vezet, így polarizálja a közösségeket és súlyosbítja a meglévő egyenlőtlenségeket.²⁷ Ez alapján a dzsent-

20 Például Tomay 2006; Csanádi et al. 2006.

21 Timár–Nagy 2007.

22 Egedy–Kovács 2005.

23 Például Åberg 2021

24 Nemes et al. 2022.

25 Granjon 2023, 147–150.

26 Berényi B. 2016.

27 Timár 2019.

rifikáció jelenségét úgy kell értelmezni, mint a dzsentrifikáció termelői és fogyasztói közötti uralmi kapcsolatot, amelyet egy állam által irányított jogalkotási apparátus köt össze. Ez kritikusok szerint a kapitalista városfejlesztés stratégiája, amely fogyasztható terméként gazdálkodik a területével, elérhetővé téve azt a tehetősebb rétegek és befektetők számára. A kritikusok azt is a dzsentrifikáció negatív hatásaként értékelik, hogy a lakosság kicserélődése társadalmi és gazdasági zavarokat okoz, továbbá polarizálja a közösségeket és súlyosbítja a meglévő egyenlőtlenségeket.²⁸

Gyakran megfigyelhetők különböző kulturális és életmódbeli változások is az adott társadalmi közeg relációjában. Új kávézók, galériák, éttermek, szolgáltatások jelennek meg, amelyek vonzzák a tehetősebb és fiatalabb lakosokat. A terület gazdasági vitalitása és versenyképessége növekszik, új vállalkozások és munkahelyek jelennek meg. A dzsentrifikáció általában infrastrukturális fejlesztésekkel is összekapcsolható, például utak, parkok, a közlekedési lehetőség fejlesztéseivel. A városfejlesztés folyamata ez esetben szorosan összefügg a dzsentrifikációval is, így a beavatkozás módja szerint megkülönböztethetünk *hard* és *soft* eszközöket. A *hard* vagy kemény eszközök, például rekonstrukció alkalmazása során az adott területen konkrét és meglehetősen drasztikus változások történnek, amelyek általában az ingatlanárak emelkedésében és a fizikai környezet jelentős átalakulásában manifesztálódnak. Ennek eredményeként megjelenhetnek luxusingatlanok, új építésű komplexumok, felújított terek – az emelkedő költségek közvetlenül kiszorítják a terület eredeti lakosait. A *soft* vagy enyhe eszközök kevésbé látványosak és leginkább a városi környezet kulturális és szociális dimenzióit érintik. Ez esetben főként a terület kulturális identitása változhat, illetve nem feltétlenül jár együtt az ingatlanárak jelentős emelkedésével vagy a fizikai környezet látványos átalakulásával sem.²⁹ Az eredeti lakosság és az újonnan érkezők között gyakoriak lehetnek a szociális konfliktusok, mivel az átalakulás hatással van az életkörülményekre, és az eredeti lakosok kiszorulhatnak az emelkedő költségek miatt. Mint láthatjuk, a dzsentrifikáció tehát egy összetett folyamat, amely az urbanus területeken jelentős változásokat hoz, és különböző szempontokból értékelhető. A pozitív oldalait például a gazdasági fellendülés és az infrastrukturális fejlesztések jelentik, míg

²⁸ Jenkins 2022.

²⁹ Tomay 2006.

a negatív oldalhoz tartozik a társadalmi egyenlőtlenségek növekedése és az eredeti lakosság kiszorulása.³⁰

A posztszocialista városok dzsentrifikációjával foglalkozó kutatások az egykori NDK területén elhelyezkedő városokban zajlottak, de Kelet-Közép-Európa számos területéről rendelkezésünkre állnak esettanulmányok.³¹ A posztszocialista országokban a dzsentrifikáció számos tényező relációjában alakult ki, többek között függ az állami támogatások és ösztönzők mértékétől, a különböző szabályozóktól, az ingatlanpiac fejlettségi szintjétől, a lakáspiaci preferenciáktól és a külföldi tőke megjelenésétől, amelyek alapvetően polarizálták a helyi társadalmat. A lengyelországi Łódź esetében például a bérleti díj államilag szabályozott, továbbá a belvárosi szövetben pontszerűen megvalósított rehabilitációs projektek egyes társadalmi struktúrát eredményeznek az adott területen. Az eltérő minták, folyamatok és specifikus indikátorok miatt a posztszocialista országokban látható dzsentrifikációs folyamatok vizsgálatakor nem elegendő a dzsentrifikáció általános jelenségének megállapítása, hanem a városi terek mélyfúrászerű, holisztikus vizsgálatára, a társadalmi struktúra megértésére van szükség.³²

Módszertan

Kutatásomban a XI. kerületben, azon belül a Kelenföldi lakótelepen látható dzsentrifikációs mintákat vizsgálom, amelyhez a dzsentrifikációt tárgyaló tudományos munkák által alkalmazott indikátorokat használok. Az indikátorok vizsgálatához elsősorban a Központi Statisztikai Hivatal adatbázisát (népszámlálási adatbázis, ingatlan-adatbázis, 2001-es, 2011-es és 2022-es adatok), illetve a nyilvánosan elérhető különböző adattárakat (Prevenációs bűnözésstatisztikai adattár és a Rendőrség nyilvános bűnügyi adattára) alkalmaztam, ezek mellett pedig helyi terepi megfigyelések gazdagítják és támasztják alá az elemzést. A dzsentrifikáció társadalmi indikátorait a vizsgált területen; a beköltöző és a régi lakosság közötti konfliktusokat, illetve a helyi közösségi élet változását, az eredeti lakosság körében kialakuló szociális konfliktusokat és a hagyományos

³⁰ Lees–Slater–Wyly 2010 és Atkinson–Bridge 2005 alapján.

³¹ Berényi B. 2016 alapján.

³² Marcinczak–Sagan 2011.

közösségi dinamikák változását jelen írás nem tárgyalja. Ezek vizsgáláshoz egy holisztikus és kvalitatív eszközökkel is támogatott, átfogóbb jellegű kutatásra volna szükséges. Ki kell emelni továbbá, hogy jelen megalapozó kutatás kvantitatív eszközei igen korlátozottak a mikrolokális vizsgálat szempontjából, így a Kelenföldi lakótelepen azonosítható, primer megfigyelésen alapuló dzsentrifikációs folyamatra utaló jelek és az adatbázisokból kinyert adatok nem izolálhatók, se nem absztrahálhatók az újbudaiaktól függetlenül, érvényességük így kétséget kizáróan nem támasztható alá. A lakótelep környezetében feltárt dzsentrifikációra utaló jelek a 2000-es éveket követő nagyarányú infrastrukturális és magáncélú beruházásoknak, a szolgáltatások bővítésének, a terület kitűnő közforgalmú közlekedési lefedettségének relációjában, folyamatként értékelhetők. Átfogó, szűrt elemzés és további adatok begyűjtése nélkül még nem áll rendelkezésre elegendő információ a folyamat részletes és megbízható következményeinek vagy eredményeinek megállapításához. Bár a dzsentrifikációs folyamat tárgyalt indikátorai ennek ellenére azonosíthatók, így jelenleg csak általános tendenciákat lehet sejteni, melyeket a vonatkozó adatok hiánya jelentősen torzíthat.

A dzsentrifikáció indikátorai

A dzsentrifikáció indikátorai változhatnak az adott kutatás, kutató és kontextus, terület relációjában, azonban néhány általánosan elfogadott és használt indikátor – amelyeket e tanulmányban alkalmazok – társadalmi, infrastrukturális és gazdasági csoportokba rendszerezhető. Ezek többnyire az alapkritériumok kapcsán jelennek meg, melynek elemei a fizikai megújulás, a területre történő új beköltözés; általában fiatalabb korcsoportok, magasan képzett, sokszor kis létszámú háztartásokban élő társadalmi csoportok megjelenése egy korábban alacsonyabb státuszú területen, a felértékelődés a terület ingatlanpiaci dimenziójában (emelkednek az ingatlanárak, bérleti díjak), illetve változás a fogyasztási kultúra, új szolgáltatások területén.³³ Fontos megjegyezni, hogy a dzsentrifikáció indikátorai vagy kritériumai nem mindig egyértelműek, és más tényezőkkel együtt kell értelmezni őket a helyi társadalmi, gazdasági és

³³ Tomay 2008.

kulturális kontextus figyelembevételével, a specifikumok feltárásával és azok holisztikus vizsgálatával.

Újbuda, de különösen a Kelenföldi lakótelep esetében jelen vizsgálatomban a Lees–Wyly és Atkinson–Bridge szerzőpárosok alapján azonosítható indikátorok mátrixában vizsgálom a kvantitatív mintavétellel is értékelhető, dzsentifikációra utaló jelenségeket.³⁴ Az egyik legfontosabb indikátorként az ingatlanárak emelkedését határozhatjuk meg, mivel a magasabb ingatlanárak a terület iránti növekvő keresletet és a tehetősebb rétegek beáramlását mutathatják. Ezzel együtt emelkednek a bérleti díjak is, ami szintén a dzsentifikáció indikátora (ennek hatására az eredeti, szegényebb lakosság kiszorul a területről, helyükre magasabb státuszú lakosok érkeznek, akik képesek megfizetni a magasabb árakat, ez pedig jelentősen átalakítja a korábbi társadalmi szövetet).³⁵ A lakosság demográfiai összetételének változása, különösen a magasabb jövedelmű és képzettségű csoportok arányának növekedése is a folyamat egyik jele lehet. Látványos indikátor az új kulturális és minőségi szórakoztató lehetőségek, szolgáltatások megjelenése az adott területen – például galériák, dizájnüzletek, éttermek, kávézók, bárók –, amelyek az új lakók preferenciáit tükrözik. A területen történő közlekedési és infrastrukturális fejlesztések, például a felújított lakóépületek, utak, a közösségi közlekedési eszközök és lehetőségeinek fejlesztése, minőségének javítása, a parkok és a rekreációt szolgáló zöld területek kialakítása is indikátorként szolgálhat a folyamat azonosításához, hiszen ezek a fejlesztések megjelennek az ingatlanárak és bérleti díjak emelkedésében is. Sokszor a terület fizikai változása a lokális identitás változását is magával hozza.³⁶ Az új vállalkozások megjelenése, különösen a kreatív iparágakban, a technológiai szektorban vagy más innovatív területeken a gazdagabb és képzettebb munkaerő vonzását és a terület gazdaság élénkülését jelentheti; ha pedig a magasan képzett, általában jól kereső dolgozók közelebb költöznek a munkahelyhez, az a lakosság összetételében is változást eredményez. Az eredeti lakosság kiszorulása és a társadalmi egyenlőtlenségek növekedése, például az alacsony jövedelműek arányának csökkenése és a közösségi élet átalakulása szintén dzsentifikációra utalhat.³⁷ A közbiztonság

34 Lees–Wyly 2010 és Atkinson–Bridge 2005 alapján.

35 Enyedi 2007, 320; Egedy 2007, 305.

36 Hasan–Hazem 2020.

37 Zukin 1987.

és a biztonságérzet növekedése, a bűnesetek számának csökkenése fontos szerepet játszik a dzsentrifikáció indikátorai között (jelentős gazdasági hasznot is generálva),³⁸ azonban a bűncselekmények csökkenése sokszor csupán a dzsentrifikálódó területen látható, míg más területen ezzel összefüggésben növekedni kezdenek.³⁹ Fontos megjegyeznünk azonban, hogy sokszor igen nehéz elkülöníteni, hogy egy általánosabb gazdasági, társadalmi és politikai hatás, vagy maga a dzsentrifikáció az, ami megváltoztatja az adott városrész társadalmi képét.⁴⁰

1. táblázat: A dzsentrifikáció indikátorai

| <i>Társadalmi indikátorok</i> | <i>Infrastrukturális indikátorok</i> | <i>Gazdasági indikátorok</i> |
|--|--------------------------------------|--|
| Demográfiai változások | Épületállomány minőségi javulása | Ingatlan- és albérléтарыak emelkedése |
| Társadalmi egyenlőtlenségek növekedése | Közlekedési lehetőségek fejlődése | K+F, kreatív, innovációs vállalkozások megjelenése |
| Eredeti lakosság kiszorulása | Infrastrukturális beruházások | Szolgáltatásmix változása |
| Identitás változása | Zöldinfrastruktúra-fejlesztés | Kiskereskedelem átalakulása |
| Közbiztonság javulása | Rekreációs lehetőségek növekedése | A piaci verseny növekedése |

A szerző szerkesztése

A dzsentrifikáció hatásai Újbudán, különös tekintettel a Kelenföldi lakótelepre – esettanulmány

Újbuda és a Kelenföldi lakótelep kiépülése; a dzsentrifikációt megalapozó infrastrukturális elemek

A XI. kerület Újbuda a dél-budai átmeneti zónába esik, a pesti barnamezős gyűrű folytatásaként, azonban északról a kerület egy része a főváros belső zónájához tartozik, továbbá nyugati része a budai hegyvidék egy részét is magában foglalja. Dél felől közigazgatásilag az elővárosi zónába eső

³⁸ Autor et al. 2019.

³⁹ MacDonald–Stokes 2019.

⁴⁰ Atkinson 2003 alapján Tomay 2008.

területekkel is rendelkezik, illetve ahhoz kapcsolódik a kerület. A város hálózati rendszere és területeinek jellemzői mellett meghatározóak azok a közösségi helyszínek, alközpontok, melyek a város működésében alapvető sűrűsödéseket jelentenek és egyben közlekedési csomópontokhoz, jellemzően a közösségi közlekedés átszállóhelyeihez kapcsolódva jöttek és jönnek létre.⁴¹

A mai XI. kerület nagy része az 1873-ban létrejött Budapest I. kerületéhez tartozott.⁴² 1896-ban átadták a Ferenc József hidat (a mai Szabadság híd), melynek a megépülésével a városfejlesztés egyik fókuszja a mai Újbudára került át. Az akkori városfejlesztők egyik kiemelt feladata az ekkor még nagyrészt lakatlan Kelenföld és a mai Újbuda legfőbb közlekedési útvonalainak kialakítása volt. Ezeket az akkor még tervezési fázis alatt álló Petőfi hídhöz, illetve a Kelenföldi pályaudvarhoz szabták.⁴³ Már a századforduló éveiben megkezdődött a Bartók Béla út – Budafoki út – Karinthy Frigyes út által határolt terület beépítése. A kerület fejlődését tovább gyorsította, hogy 1909-től a Gellért tér mellett működik a Budapesti Műszaki Egyetem. Az első világháború után megkezdődött a Móricz Zsigmond körtér, a Kosztolányi Dezső tér és a Villányi út beépítése is. 1934-ben a kerület önállóvá vált, így ismételen jelentős fejlődés indult meg a térségben. A második világháború súlyos pusztításokkal járt, a kerületet Pesttel összekötő két híd is bombatalálatot szenvedett, újjáépítésükre viszont rendkívül gyorsan sor került. A drasztikus népességcsökkenést a nagyarányú bevándorlás az évtized végére kompenzálta.⁴⁴ Bár a fővárosban 1949 végére többnyire befejeződött a második világháború utáni helyreállítás, ezt azonban nem követte semmilyen jelentős lakásépítési program még mintegy tíz évig,⁴⁵ így jelentős lakáshiány alakult ki, ennek enyhítésére lakótelep-építések indultak. 1961 és 1975 között a „munkásosztály életkörülményeinek javítása” érdekében indított tizenöt éves lakásépítési program keretében 187 ezer lakás épült Budapesten,

41 Budapest XI. kerület Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2027.

42 Fehérvári 2009.

43 Novothyné 1998.

44 Újbuda története: www.ujbuda.hu

45 Kocsis 2009a, 85–86.

ennek háromnegyede lakótelepeken;⁴⁶ ez enyhített az agglomerációs térségre nehezedő beköltözési nyomáson is.⁴⁷

A kezdeti fejlesztések egyik középpontjába a XI. kerület került, amely az 1950-es közigazgatási rendezés során jelentősen kibővült. A kerület kedvező elhelyezkedése és a jelentős beépítetlen területek egyaránt hozzájárultak a nagyszabású városfejlesztési projektekhez.⁴⁸ Budapest első nagyobb házgyári lakótelepe, a Kelenföldi lakótelep építése 1966-ban indult meg, nagyobb részt zöldmezős beruházásként egy vizenyős, lápos területen, ami a két világháború között kezdett beépülni, azonban ennek igazi lendületét az új városrész kialakítása adta. A lakótelep építése 1983-ig tartott összesen 9387 átadott lakással, ám a kerület déli részén további lakótelepek is épültek kapcsolódva a Kelenföldihez: a Fehérvári úti lakótelep és a mai Allende parki lakótelep.⁴⁹ Jelentős fejlesztésként a Kelenföldi lakótelep 1979-ben saját központtal bővült – a mai Etele út és Tétényi út találkozásánál –, melyben helyet kaptak a lakótelepet kiszolgáló szolgáltatások és kulturális intézmények is.

A terület fejlődése szempontjából a rendszerváltást követően a következő hatalmas lépést az M4-es metró építése adta (2006–2014), majd az 1-es villamos vonalának meghosszabbítása az Etele térig (2017–2019), illetve a Bikás park rehabilitációja, mely során kávézó, futókör, játszótér és kültéri kondipark is kialakításra került. A terület arculatát is determináló beavatkozásként számos lakóépület homlokzatának felújítása, nyílászárócsereje is megtörtént,⁵⁰ ami jelentősen növelte a lakásárakat a Kelenföldi lakótelepen.⁵¹ A 19. században kialakított Kelenföldi pályaudvar, valamint a M1-M7-es autópálya Budaörsi bevezetőjéhez kapcsolódó, átalakult Budaörsi közúti csomópont, az áthelyezett távolságibusz-állomás, a megújult vasúti pályaudvar, valamint a tömegközlekedésre való átszálást támogató P+R parkolókkal kialakult intermodális csomópont további fejlesztéseket generált a területen.⁵²

46 Csizmady 2003, 85; Kocsis 2009b, 91.

47 Kocsis 2012.

48 Fehérvári 2009.

49 Domonkos 2021.

50 Balla 2021.

51 Szabó–Bene 2019.

52 Balla 2021.

A lakótelep és környezetének fejlődése a 2020-as évek elején folytatódott. 2021-re elkészült a Budapest One irodakomplexum, az Etele Plaza, amelyben minden olyan funkció elérhetővé vált, mely a lakótelep központjában – bár sok esetben más minőségben – jelen volt a Zilahy István és Bada József nevéhez köthető Tétényi úti üzletközpont területén, melyet az „antialvóváros” központjának szántak.⁵³ 2001 és 2022 között mintegy 7000-rel nőtt a kerület lakásállománya,⁵⁴ ami szemléletesen jelzi a kerületben zajló hatalmas, lakócélú fejlesztéseket.

A területen történő közlekedési és infrastrukturális fejlesztések, mint például felújított utak, közlekedési eszközök fejlesztése, parkok és zöld területek kialakítása is indikátora lehet a dzsentifikációs folyamatnak. A Kelenföldi lakótelep fejlődése szempontjából tagadhatatlanul a legmeghatározóbb lépést az M4-es metró 2014-es átadása adja, melynek Etele téri végállomása, továbbá négy megállóhelye is a XI. kerületben található. Az M4-es metró vonalán az Etele térről mindössze 13 perces menetidővel érhető el a Keleti pályaudvar. Az M4 metróvonal kiépítésével a terület jelentősen felértékelődött, amelynek hatására a közelmúltban jelentős állami és magánfejlesztések (például Budapest One irodaház, Etele Plaza) mentek végbe.⁵⁵ További jelentős fejlesztés az 1-es villamos vonalának meghosszabbítása az Etele térig, ami a főváros második leghosszabb villamosvonalaként köti össze a Kelenföldi lakótelepet a Hungária körgyűrűn keresztül a külsőbb pesti területekkel. A budai fonódó villamoshálózat a széttagolt budai villamosvonalak egységes hálózattá alakítását tűzte ki célul, melynek köszönhetően a 17-es villamos vonala egyesült három budai járatéval, így hosszú, észak–déli irányban egész Budát átszelő vonalak jöttek létre.

Jelentősebb hazai és nemzetközi forgalmat is lebonyolító délnyugati irányú közlekedési útvonalak (az M1-M7 és M6 autópálya, 1-es, 6-os és 7-es számú főút) és vasúti (Budapest–Hegyeshalom, Budapest–Pusztaszabolcs, Budapest–Székesfehérvár) nyomvonalak Újbudán keresztül érkeznek a fővárosba. Mindezek miatt Újbudát Budapest nyugati kapujának is lehet tekinteni, főképp az – elsősorban az utóbbi kb. tíz év közlekedési fejlesztései miatt egyre jelentősebb szerepű – Kelenföldi pályaudvar térségét. A P+R parkolókkal kialakult intermodális csomóponttal a lakótelep

53 Pesti 2020.

54 KSH 2022.

55 Budapest XI. kerület Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2027.

teljes mértékben bekapcsolódott a helyi, a regionális, továbbá az országos közlekedésbe is. A közösségi közlekedést használók arányának további emelkedését vetíti előre a területen bevezetett zónalapú parkolási díj-rendszer, amely megszüntette az ingyenes parkolás lehetőségét a lakótelepen. Ez a közlekedési csomópont mindenképpen előnynek tekinthető, ugyanakkor a nagy átmenő forgalom jelentős terheléssel jár Újbudára nézve.⁵⁶

Fontos hozzátennünk, hogy Budapest 2030 koncepciója szerint a terület a közlekedés fejlesztésének hatására a főváros egy mellékközpontjává válik, amely annak felértékelődéséhez vezet és további fejlesztését is előkészíti. A Déli körvasút, továbbá a korábban tervezett Galvani híd megépülése további felértékelődéshez vezethetett volna a lakótelep déli részén kialakítandó hídfelvezető útnak köszönhetően.⁵⁷ A kerület stratégia dokumentumai, összhangban a fővároséval, ezek alapján jelölik ki a XI. kerület közép- és hosszú távú fejlesztési irányait, melynek grandiózus célja, hogy Újbuda a főváros legélhetőbb kerülete legyen, lakóinak egészséges és vonzó környezetet biztosítson, ösztönzőként hatva a kerületi piaci szereplőkre is. A koncepcióban megfogalmazott hosszú távú célok és fejlesztések rendszerében kiemelt szerepet kap az otthonos városrészek hálózatának kialakítása is, illetve tovább erősítendő Kelenföld–Őrmező „nyugati kapu” szerepe. Ez utóbbi területeknek egyben központja is az Etele tér és környéke, ahol a lakótelep is található, amelynek kiszolgálására jelentős és sűrű (oktatási, egészségügyi, szociális) intézményhálózat épült ki,⁵⁸ melyek korszerűsítése és bővítése folyamatosan zajlik a kerület népességszámának növekedésével.

A dzsentrifikáció társadalmi és gazdasági attribútumai a Kelenföldi lakótelepen

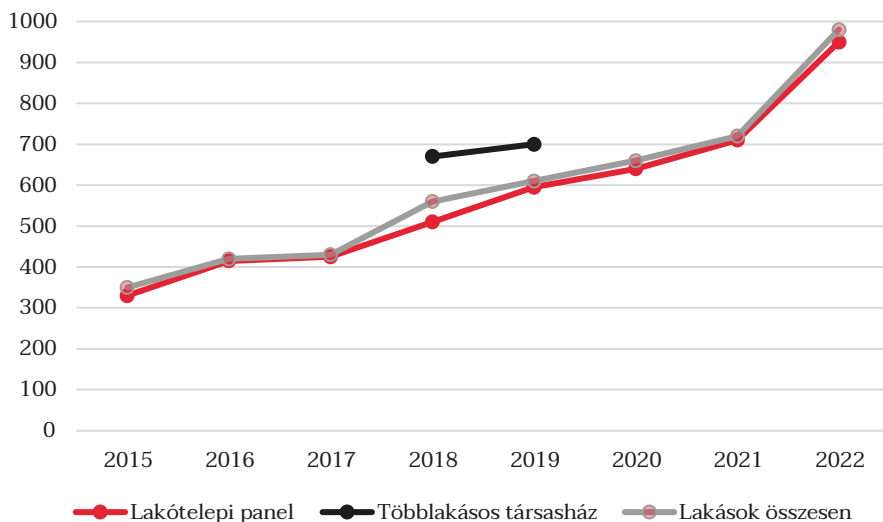
A dzsentrifikáció szempontjából az ingatlanárak vizsgálata kiemelt fontosságú, hiszen a magasabb ingatlanárak a terület iránti növekvő keresletet és a tehetősebb rétegek beáramlását mutathatják.

⁵⁶ Budapest XI. kerület Újbuda Településfejlesztési Koncepcióterve.

⁵⁷ Budapest 2030.

⁵⁸ Budapest XI. kerület Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2027, Budapest XI. kerület Újbuda Településfejlesztési Koncepcióterve.

1. ábra: Az ingatlanok átlagárának változása a XI. kerület Hadak útján, 2015–2022



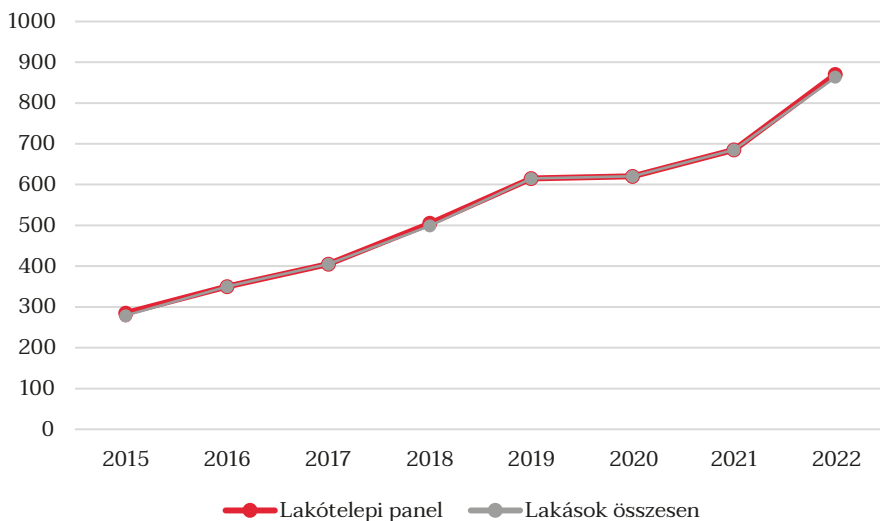
Forrás: KSH Ingatlanadattár

A XI. kerületben 2024-ben 890 ezer forint volt a lakótelepi lakások átlagos négyzetméterára, mely a fővárosi kerületek közül a legmagasabb érték. 2023-ban fordult elő először, hogy egy egész lakótelep forgalmi átlagára is meghaladta az az egymilliós négyzetméterár értéket. Ez először a blokkos technológiával épült Lágymányosi lakótelepnek (1,026 millió forint/m²) sikerült.⁵⁹ A KSH Ingatlanadattára szerint a XI. kerületben 2022-ben a lakótelepi lakások négyzetméterára 851 000 Ft volt, amely 2015-höz viszonyítva közel háromszoros emelkedést jelez. A Kelenföldi lakótelep legdrágább, kiemelt utcáiban (például Hadak útja, Fraknó utca) az átlagos négyzetméterár 2022-ben 920-948 000 Ft között mozgott (1. ábra), míg 2020-ban 685 000 Ft, 2015-ben pedig 335 000 Ft volt a lakótelepen.⁶⁰

⁵⁹ Pál 2024.

⁶⁰ KSH Ingatlanadattár.

2. ábra: Az ingatlanok átlagárának változása a XI. kerület Etele úton, 2015–2022



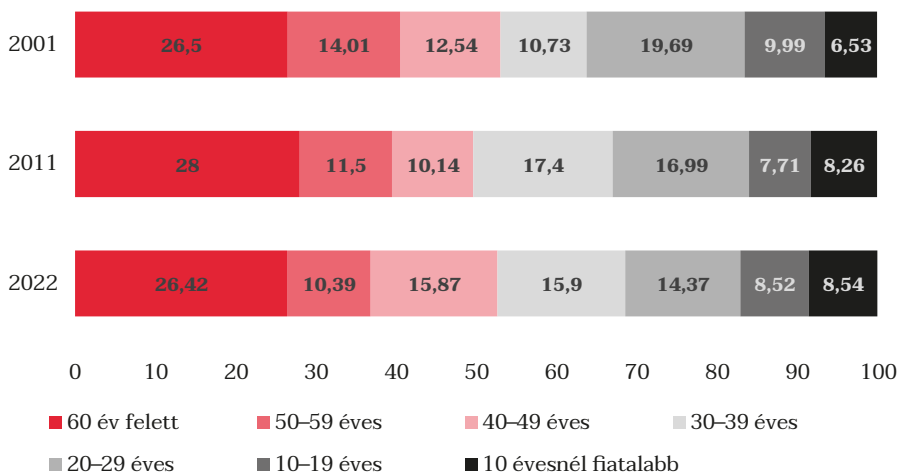
Forrás: KSH Ingatlanadattár

Az ingatlanok felértékelődésében jelentékeny szerepet játszott az M4-es metró 2014-es átadása is, továbbá számos épület homlokzatának megújítása, nyílászárócseréje és a környék tájépítészeti rehabilitációja, melyre látványos adat, hogy ezt megelőzően 2010-ben a lakótelep központi részén, az Etele úton (2. ábra) egy panellakás átlagos négyzetméterára 191 000 Ft volt, 2022-ben pedig 861 000 Ft. A Kelenföldi lakótelep központi részén egy átlagos, kétszobás panellakás átlagos bérleti díja 200–250 000 Ft körül mozog.⁶¹ Az ingatlanárak növekedése folyamatosnak mondható, stagnálást csupán a pandémiás időszakban láthatunk. Fontos kiemelnünk, hogy az energiaválság időszakában a távfűtéssel is ellátott lakótelepi lakások fenntartása kifejezetten kedvező volt. Szemléletes a KSH népszámlálási adataiból, és a nagyarányú lakócélú magánfejlesztések jelentőségét mutatja, hogy míg 2001 és 2022 között az 59 m² vagy annál kisebb alapterületű lakások száma stagnált, addig a 60 m² feletti alapterületű lakások száma jelentősen növekedett.

61 Albérletkalkulátor, ingatlan.hu

Fontos megemlíteni, hogy a lakótelepen lévő lakások mérete és fenntartása kifejezetten alkalmas az egyetemisták és a főváros nyugati agglomerációjában dolgozó fiatal értelmiségiek számára, amit a kerület lakosságának mintázata, ezen csoportok nagy aránya is mutat.⁶² Országos viszonylatban is kiemelkedő a kerület felsőoktatásban és kutatás–fejlesztésben betöltött szerepe.⁶³ A kerületben található, illetve onnan könnyen és kényelmesen elérhető nagyszámú felsőoktatási intézmény jelentékeny hatással van Újbudára, amit jól mutat a Lágymányosi területen látható studentifikációs folyamat.⁶⁴ Szemléletes adat a lakásviszonyok változása kapcsán, hogy a népszámlálási adatok alapján 2001-hez képest 2022-re a kerületben mintegy 5 százalékponttal emelkedett a bérleti lakásviszonyok száma, míg a tulajdonosi körülbelül ugyanennyivel csökkent, illetve hogy 2001 és 2022 között majdnem 10 százalékponttal emelkedett az egyszemélyes háztartások száma, míg a két-, három- és négyszemélyeseké csökkent.⁶⁵

3. ábra: Újbuda lakosságának életkori megoszlása



Forrás: a KSH népszámlálási adatai alapján saját szerkesztés

⁶² KSH 2022.

⁶³ Budapest XI. kerület Újbuda Településfejlesztési Konceptióterve.

⁶⁴ Kiss–Porhajas 2023.

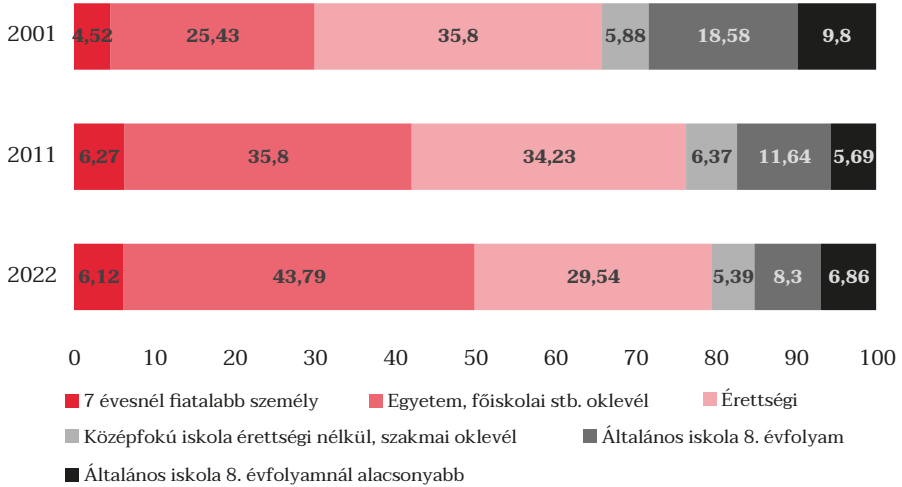
⁶⁵ KSH 2022.

A lakosság demográfiai összetételének változása, különösen a magasabb jövedelmű és képzettségű csoportok arányának növekedése, szintén a kerület dzsentrifikációs folyamatainak lehet jelzője. A kerület népessége a 2022-es népszámlálás szerint 141 090 fő volt, ami 2011-hez képest 1,4 százalékos csökkenést jelent, ugyanakkor a gazdaságilag aktív lakosság aránya nőtt.

Látható, hogy 2001-hez képest jelentős változás a kerület népességében főként a 30–39 évesek körében tapasztalható, akik aránya több mint 5 százalékponttal emelkedett (3. ábra). Emelkedett továbbá a 40–49 évesek aránya, míg a 60 év felettieké gyakorlatilag stagnál. Jelentősen csökkenést mutat azonban a 20–29 évesek aránya, bár ez az adat nem mutatja a kerületet használó, vagy ott bejelentett lakcím nélkül (sok esetben lakásbérlőként) élő fiatal felnőttek arányait. A 20 és 39 év közötti korosztály aránya a kerületben elenyésző csökkenést mutatott a 2001 és 2022-es népszámlálás között, amely ugyan dzsentrifikációs folyamatot nem támaszt alá önmagában, a végzettséggel együtt vizsgálva sokkal inkább felfedezhetjük ennek jeleit. A korosztály esetében továbbá érdemes számba venni akár a vidékre vagy az agglomerációba költözés, akár a külföldre irányuló migráció lehetőségeit is (a budapesti agglomeráció lakossága ugrásszerűen növekedett az utóbbi években, nemcsak a pesti, hanem a budai oldalon is). A korosztályt érintő változások vizsgálata további kvantitatív vagy kvalitatív adatfelvételeket igényel.

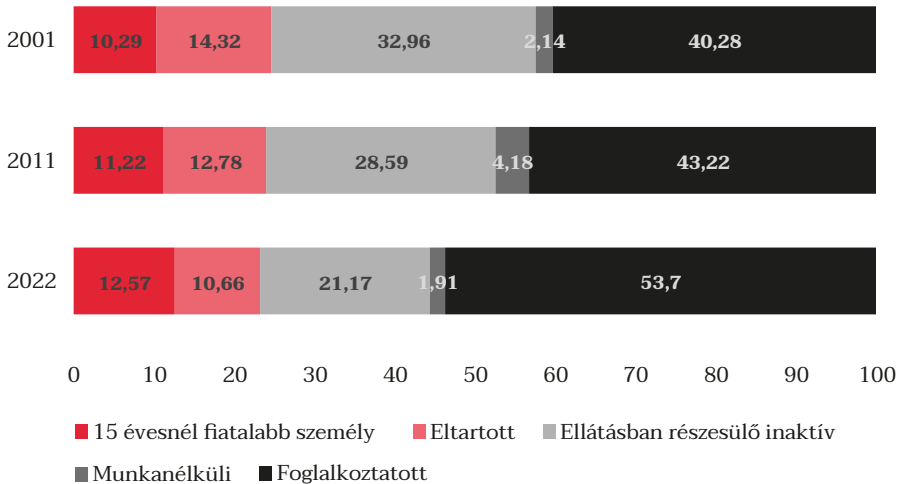
Újbuda lakosságának végzettség szerinti összetételét vizsgálva látható (4. ábra) a felsőfokú végzettséggel rendelkezők arányának jelentős, mintegy 18 százalékpontos növekedése, illetve nagymértékben csökkent az általános iskolai végzettséggel, vagy azzal sem rendelkezőknek az aránya; a magasabb végzettségű lakosok jelenlétének növekedése is összhangban lehet a dzsentrifikáció indikátoraival.

4. ábra: Újbuda lakosságának végzettség szerinti összetétele



Forrás: a KSH népszámlálási adatai alapján saját szerkesztés

5. ábra: A gazdasági aktivitás változása Újbuda lakosságának körében



Forrás: a KSH népszámlálási adatai alapján saját szerkesztés

A gazdasági aktivitást vizsgálva láthatjuk a foglalkoztatottság folyamatos növekedését (5. ábra), illetve az eltartottak, az ellátásban részesülő inaktívok és a munkanélküliek arányának csökkenését, mely kedvező tendenciát és fejlődő társadalmi struktúrát mutat.

A fentebb bemutatott adatok a XI. kerület egészére vonatkoznak, ugyanis a Kelenföldi lakótelepre szűkítve nem állnak rendelkezésre mikroadatok, így a vizsgálat validitását átfogó kérdőíves felmérés és terepmunka tudná biztosítani. Bár a lakótelepen a dzsentrifikáció jelenléte specifikus adatokkal jelenleg nem támasztható alá, észlelhetőek bizonyos jelek és indikátorok, amelyek utalhatnak annak potenciális jelenlétére. Az általános tendenciák és megfigyelés alapján így feltételezhető, hogy a területen dzsentrifikációs folyamat zajlik, de ennek mértékét és hatását csak további információk birtokában lehet pontosan értékelni.

Ezekhez a tendenciákhoz tartozik, hogy az új kulturális és szórakoztató lehetőségek, szolgáltatások megjelenése, például galériák, dizájnüzletek, éttermek, kávézók, bárók az új lakók preferenciáit tükrözik. A Kelenföldi lakótelep kulturális és szórakoztató szolgáltatásainak száma, illetve kínálata az elmúlt években jelentős átalakuláson ment keresztül. Megjelentek a lakótelep központi területein; az M4-es metró közelében, az Etele térhez kapcsolódva az Etele Plaza területén, továbbá a Bikás park és a Tétényi úti üzletközpont területén olyan szolgáltatások, melyek reflektálnak a változó társadalmi összetétel fogyasztási igényeire és kompatibilisek a rehabilitált környezet fogyasztói és fizikai arculatával. Az elmúlt években a gasztronómiai kínálat fejlődése egyrészt az Etele Plazában elérhető büféknek és éttermeknek köszönhető, másrészt a Bikás park környékén és a lakótelepen elérhető büfék, kifőzdék megjelenésének. A Tétényi úti üzletközpontban érezhető a párhuzamos egymás mellett élés a korábbi lakosság, illetve az új beköltözők által használt szolgáltatások között, így megfér az évtizedek óta működő lángos- és rétesbüfé, talponálló, retró kifőzde, illetve a japán fúziós ételeket kínáló okoskonyha, gyorsétterem és kézműves söröket modern streetfooddal kínáló bisztró. A fogyasztói tudatosságot és az egészségtudatosságot szem előtt tartó lakosok találhatnak a területen számos edzőtermet, illetve *street workout* pontokat, csomagolásmentes boltot, frissen préselt zöldség- és gyümölcsleveket árusító léműhelyt, bioboltot és újhullámos pékséget is, de a lakótelep környezetében számos cukrászda, illetve a világkonyha fogásait kínáló szolgáltatás elérhető. Külön kiemelendő a Bikás park szomszédságában

működő Montázs Art Café, amely egyszerre újhullámos kávézó, kiállító- és közösségi tér, koncert- és rendezvényhelyszín, a helyi kreatív osztály kedvelt találkozóhelye. A városhasználók és a lakosság változó igényeit, preferenciáit mutatja, hogy a területen kialakításra került közösségi kert és komposztáló is, ezek célja a lokális közösségek erősítése.

Az új vállalkozások megjelenése, különösen a kreatív iparágakban, a technológiai szektorban vagy más innovatív területeken, a gazdagabb és képzetesebb munkaerő vonzását és a terület gazdasági élénkülését jelentheti. Ez a jelenség a Kelenföldi lakótelep esetében nem választható el a XI. kerület általános fejlődési tendenciáitól. A XI. kerület kedvező elhelyezkedésének, közlekedési kapcsolatainak köszönhetően a tercier szektor kiemelt és kedvelt helyszíne.

A közbiztonság növekedése, a lakosság biztonságérzetének erősödése jelentős szerepet játszik a dzsentrifikációs folyamatban, befolyásolva az egyes városi területek vonzerejét és fejlődését. A biztonságos környezet különösen fontos a magasabb jövedelmű és képzettséggel rendelkező csoportoknak, akik hajlandóak többet fizetni a biztonságosabb környezetért, továbbá a biztonságos környezet hozzájárul az ingatlanok értékének növekedéséhez és a befektetők megjelenéséhez, illetve a magasabb minőségű szolgáltatást nyújtó éttermek, bárók megjelenéséhez. A közbiztonság erősödése szintén elősegíti az új lakosok beköltözését, kiszorítva az esetleges bűnözésre érzékenyebb vagy kevésbé tehető eredeti lakosságot. A közbiztonság növekedése hatással lehet a társadalmi egyenlőtlenségek növekedésére is, ugyanis a magasabb státuszú lakosság kiszoríthatja az alacsonyabb jövedelmű eredeti lakosságot, akik nem képesek lépést tartani az ingatlanárak és az életmódváltások következményeivel.

A Kelenföldi lakótelepen, akárcsak a XI. kerületben az elmúlt évtizedben jelentősen csökkent a bejelentett bűnesetek száma.⁶⁶ A Kelenföldi lakótelep esetében jól látható közlekedési csomópontok és pályaudvar környezetének érintettsége.⁶⁷ A közterületen elkövetett bűncselekmények 60 napos bontását áttekintve a Kelenföldi lakótelep esetében látható, hogy az elkövetések (közterületen elkövetett bűncselekmények, lopások, tulajdon elleni szabálysértések) helyszínei közül a legfertőzöttebb területek a pályaudvar és az Etele Plaza környéke, azonban a kerület központi

⁶⁶ Prevenziós Bűnözés-Statistikai Adattár.

⁶⁷ <https://terkep.police.hu/portal/bunugyi>

részeivel összehasonlítva ezek száma elhanyagolható. Ennek oka ezeknek a területeknek az átmeneti jellegéből, forgalmából és közlekedési csomóponti funkciójából adódik.

Következtetések

A dzsentrifikációs folyamatok vizsgálata mára a posztszocialista városokban is felkeltette a kutatók érdeklődését. Ebben a tanulmányban áttekintettük Újbuda, és különösen a Kelenföldi lakótelep olyan társadalmi, gazdasági és infrastrukturális változásait, amelyek – az indikátorrendszer és a felhasznált adatok alapján – a terület dzsentrifikációs folyamaira utalhatnak a 2000-es évek infrastrukturális és szolgáltatási fejlesztéseit követően. Bár jelen vizsgálat fókuszában a Kelenföldi lakótelep áll, a területre vonatkozóan nem állnak rendelkezésre mikroadatok, így a vizsgálat validitását átfogó kérdőíves felmérés és terepmunka tudná jelentősen erősíteni, ugyanis az integrált elemzés elvégzéséhez további adatok begyűjtése nélkül nem áll rendelkezésre elegendő információ a megbízható következmények vagy eredmények részletes megállapításához. Bár a dzsentrifikációs folyamat tárgyalt jelei ennek ellenére azonosíthatók, azonban így jelenleg csak általános tendenciákat és nagyvonalú következtetéseket lehet levonni, melyek ennek ellenére megalapozhatják a folyamat egyidejű monitorozását és a tudományos érdeklődés fenntartását.

Ezt szem előtt tartva azonban látható, hogy a terület kedvező elhelyezkedése, az ingatlanárak és a bérleti díjak emelkedése, a fiatal középosztály megjelenése és az új kulturális, valamint minőségi szolgáltatási lehetőségek és centrumok megteremtése jelentős változásokat hozott a városrészben, a szolgáltatások és munkahelyek kínálata, jellege pedig egyre jobban tükrözi a kreatív osztály igényeit. Az olyan nagyberuházások, mint a Budapest One és az Etele Plaza kiépítése vagy a Kelenföldi pályaudvar részleges rehabilitációja és intermodális csomóponttá alakítása jelentősen átalakította a kerület és a lakótelep környezetének arculatát, továbbá az elérhető szolgáltatásmixet. Mindezek alapján kijelenthető, hogy a kerületet és a Kelenföldi lakótelepet érintő dzsentrifikációs folyamatok mögött meghúzódó urbanizációs stratégiák és a városfejlesztési projektek, illetve a lakótelep kedvező helyzeti erőforrásai hatékonyan segítették elő a terület felértékelődését, ugyanakkor kihívásokat is jelentenek a meglévő

közösségek számára; a megnövekedő költségek az alacsonyabb státuszú rétegek kiköltözését vonhatják maguk után. Fontos megemlíteni, hogy a nagyarányú lakócélú beépítések (főként zárt lakóparkok, *gated* jellegű közösségek) a Duna-parti barnamezős területen, a tehetősebb lakosok beáramlása, az infrastrukturális fejlesztések (például Déli körvasút) végső soron tovább fogják erősíteni a már most is jeleiben látni vélhető dzsentrifikációs folyamatot, mind a lakótelep, mind pedig Újbuda esetében.

Irodalom

- Åberg, Hanna E. 2021: Indicators for Analysing Rural Gentrification for Landscape Assessment. In La Rosa, D. – Privitera, R. (eds.) *Innovation in Urban and Regional Planning. INPUT 2021. Lecture Notes in Civil Engineering*, vol 146. Cham, Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-030-68824-0_50
- Atkinson, Rowland 2003: Introduction: Misunderstood Saviour or Vengeful Wrecker? The Many Meanings and Problems of Gentrification. *Urban Studies*, Vol. 40, No. 12, November, 2343–2350.
- Atkinson, Rowland – Bridge, Gary (eds.) 2005: Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism. *Gentrification in a Global Context*. London, Routledge.
- Autor, David H. – Palmer, Christopher J. – Pathak, Parag A. 2019: Ending Rent Control Reduced Crime in Cambridge. *AEA Papers and Proceedings*, 109: 381–384.
- Balla, Regina 2021: *Az 1954 után épült modern nagy lakótelepek Budapesten. A városforma ma és megújítási lehetőségei*. Doktori értekezés. Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem.
- Berényi B., Eszter 2010: *Történelmi városrészek átalakulásának társadalomföldrajzi vizsgálata Budapest belvárosában*. Doktori értekezés. Budapest, Eötvös Loránd Tudományegyetem Természettudományi Kar.
- Berényi B., Eszter 2016: Dzsentrifikációkutatás a poszt szocialista városokban – merre tovább? *Földrajzi Közlemények*, 3., 204–215.
- Brueckner, Jan 2023: Gentrification. In Bean, F. D. – Brown, S. K. (eds) *Selected Topics in Migration Studies*. Cham, Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-031-19631-7_23
- Czifrusz, Márton 2013: Bevezetés: A kreatív város. In Jelinek et al. (szerk.) *Kritikai városkutatás*. Budapest, Társadalomelméleti Könyvtár.
- Csanádi, Gábor – Csizmady, Adrienne – Kőszeghy, Lea – Tomay, Kyra 2006: Belső-erzsébetvárosi rehabilitáció. *Tér és Társadalom*, 20., 73–92.
- Cséfalvy, Zoltán – Pomázi, István 1990: Az irányított dzsentrifikáció egy budapesti rehabilitációs program példáján. *Területi Kutatások*, 9., 27–37.
- Csizmady, Adrienne 2003: *A lakótelep*. Budapest, Gondolat Kiadó.
- David, Jenkins 2022: Gentrification as domination. *Critical Review of International Social and Political Philosophy*, 1–27. <https://doi.org/10.1080/13698230.2022.2119523>
- Domonkos, Csaba 2021: *Kelenföld születése – Egy mocsár helyén kezdődött 55 éve az egyik legnagyobb budapesti lakótelep építése*. https://pestbuda.hu/cikk/20210319_kelenfold_szule

- tese_egy_mocsar_helyen_kezdozott_55_eve_az_egyik_legnagyobb_budapesti_lakotelep_epitese
- Egedy, Tamás – Kovács, Zoltán 2005: A városrehabilitáció néhány elméleti kérdése. In Egedy, T. (szerk.) *Városrehabilitáció és társadalom*. Budapest, MTA FKI, 9–20.
- Egedy, Tamás 2007: *Városrehabilitáció és társadalom*. Budapest, MTA FKI, 305.
- Enyedi, György (szerk.) 2007: *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai. (Magyarország az ezredfordulón: műhelytanulmányok)*. Budapest, MTA Társadalomkutató Központ, 320.
- Fehérvári, László 2009: *A XI. kerület krónikája: múltja, jelene, jövője*. Egyetemi szakdolgozat. Budapest, ELTE TTK Földrajz kiegészítő szak.
- Glass, Ruth 1964: *London: aspects of change*. London, MacGibbon & Kee.
- Hackworth, Jason 2002: Postrecession Gentrification in New York City. *Urban Affairs Review*, 37 (6): 815–843.
- Hasan, Shatha – Hazem, Gammoh 2020: Using Geomatics methodology to study gentrification indicators of urban heritage districts case study (Alkurd and Altaees neighbourhood) in Babylon Province – Iraq. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*. <https://doi.org/737.012241>. 10.1088/1757-899X/737/1/012241
- Hegedüs, János – Tosics, Iván 1991: Gentrification in Eastern Europe – The Case of Budapest. In Weesep, J. van – Musterd, S. (eds.) *Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe*. Utrecht, Stedejilke Netwerken, 124–136.
- Hegedüs, János – Tosics, Iván 1998: A közép-kelet-európai lakásrendszerek átalakulása. *Szociológiai Szemle*, 8. 2, 5–31.
- Kasman, Paul 2015: *Public policy and gentrification in the Grandview Woodland neighbourhood of Vancouver, B.C.* Masters of Public Administration thesis. University of Victoria.
- Kennedy, Maureen – Leonard, Paul 2001: *Dealing with Neighborhood Change: A Primer on Gentrification and Policy Choices*. The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy.
- Kiss, Bence Álmos – Porhajás, Gábor László 2023: Studentifikáció Lágymányoson, avagy az újbudai egyetemek hatása a fenntartható turizmusra. In *Társadalom – gazdaság – természet: szinergiák a fenntartható fejlődésben*. Sopron, Soproni Egyetem Kiadó, 85–95.
- Kocsis, János Balázs 2009a: Lakáspolitikai Budapest, 1950–1959. *Múltunk*, (54.) 3., 83–122
- Kocsis, János Balázs 2009b: *Városfejlesztés és városfejlődés Budapest, 1930–1985*. Budapest, Gondolat Kiadó.
- Kocsis, János Balázs 2012: Lakáspolitikai Budapest, 1960–1975 között: A szocialista lakáspolitikai „aranykora”. *Múltunk*, 57. évfolyam, 1, 160–206.
- Lees, Loretta – Slater, Tom – Wyly, Elvin K. (eds.) 2010: *The Gentrification Reader*. London, Routledge.
- MacDonald, John – Stokes, Robert 2019: Gentrification, Land Use, and Crime. *Annual Review of Criminology*, 3., 1–18. <https://doi.org/10.1146/annurev-criminol-011419-041505>
- Marcińczak, Szymon – Sagan, Iwona 2011: The Socio-spatial Restructuring of Łódź, Poland. *Urban Studies*, 48: 1789–1809.
- Marcuse, Peter 2015: Gentrification, Social Justice and Personal Ethics. *International Journal of Urban and Region Research*, 39: 1263–1269. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12319>
- Nemes, Gusztáv – Orbán, Éva – Tomay, Kyra 2022: Meghasadt valóságok – dilemmák a turizmus és a dzsentrifikáció szerepéről a vidék fejlődése kapcsán. *Szociológiai Szemle*, (1), 88–113.
- Novotnyé Pletscher, Hedvig 1998: *Budapest városfejlődése az egyesüléstől a napjainkig*. Budapest, KSH.

- Palen, J. John – London, Bruce 1984: *Gentrification, Displacement, and Neighborhood Revitalization*. Albany, State University of New York Press.
- Pesti, Monika 2020: *Az antialuvóváros kísérlete – A kelenföldi városközpont*. <https://lechnerkozpont.hu/cikk/az-antialvovaras-kiserlete-a-kelenfoldi-varoskozpont>
- Rose, Demaris 1996: Economic restructuring and the diversification of gentrification in the 1980s: A view from a marginal metropolis. In Caulfield, J. – Peake, L. (szerk.) *City lives and city forms: Critical research and Canadian urbanism*. Toronto, University of Toronto Press, 131–172.
- Short, J. Rennie 1996: *The Urban Order – An Introduction to Cities, Culture, and Power*. Oxford, Blackwell Publishers, 206.
- Smith, Neil 1982: Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, 58:2, 139–155. <https://doi.org/10.2307/143793>
- Smith, Neil 2002: New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34, 427–450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Szabó, Balázs – Bene, Mónika 2019: Budapesti lakótelepek a panelprogram előtt és után. *Területi Statisztika*, 59, 526–554. <https://doi.org/10.15196/TS590504>
- Szelényi, Iván 1990: *Városi társadalmi egyenlőtlenségek*. Budapest, Akadémiai Kiadó.
- Thackway, William – Ng, Matthew – Lee, Chyi Lin – Pettit, Christopher 2023: Implementing a deep-learning model using Google street view to combine social and physical indicators of gentrification. *Computers Environment and Urban Systems*, 102. <https://doi.org/10.1016/j.compenvurbsys.2023.101970>
- Timár, Judit – Nagy, Erika 2007: A középvárosi dzsentifikáció társadalmi hatásai a posztzocialista Magyarországon. In Enyedi, György (szerk.) *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai*. Budapest, MTA Társadalomkutató Központ.
- Timár, Judit 2019: „Államosított tértermelés” a kiszorítottak perspektívájából egy dzsentifikálódó városrészben. *Tér és Társadalom*, 33(4), 38–60. <https://doi.org/10.17649/TET.33.4.3204>
- Tomay, Kyra 2006: Slumosodás és városrehabilitáció Budapesten. *Tér és Társadalom*, 20(1), 93–107. <https://doi.org/10.17649/TET.20.1.1041>
- Tomay, Kyra 2008: *Dzsentifikáció Budapesten az ezredfordulón – a belső-pesti területek átalakulása*. Doktori értekezés tézisei. Budapest, Eötvös Loránd Tudományegyetem Társadalomtudományi Kar Szociológia Doktori Iskola
- Verlaan, Tim – Hochstenbach, Cody 2022: Gentrification through the ages. *City*, 26(22–3):439–449. <https://doi.org/10.1080/13604813.2022.2058820>
- Zukin, Sharon 1995: *The Cultures of Cities*. Cambridge, MA, Blackwell.

Internetes források és adatbázisok

- Alberletkalkulátor, <https://www.alberletkalkulator.hu/>
- Budapest XI. kerület Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2027 (2022)
- Budapest XI. kerület Újbuda Településfejlesztési Koncepcióterve (2021)
- Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció (2013)
- Központi Statisztikai Hivatal Ingatlanadattára, <https://www.ksh.hu/s/ingatlanadattar/adattar?year=2022>
- Központi Statisztikai Hivatal népszámlálás 2022
- Pál, Tamás 2024: Van olyan budapesti lakótelep, ahol már egymillió fölött vannak a négyzetméterárak. <https://telex.hu/gazdasag/2024/01/25/lakotelep-panel-atlagos-negyzetmeter-egymillio-forint-budapest>
- Prevenációs Bűnözés-Statisztikai Adattár – PRE-STAT, <https://prestat.lechnerkozpont.hu/bunmegelozes>