

Tomay K. (2026): Dzsentrifikáció – egy fogalom és ami mögötte van. CITY.HU Várostudományi Szemle. 6(1), 9–23.

Dzsentrifikáció – egy fogalom és ami mögötte van

Tomay Kyra¹

Absztrakt

A tanulmány a dzsentrifikáció fogalmának klasszikus meghatározásait, főbb elméleti megközelítéseit és magyarországi megjelenésének sajátosságait tekinti át. A dzsentrifikáció a városi tér társadalmi és fizikai átalakulásának folyamata, amelynek során korábban alacsony státuszú, gyakran munkásosztályi lakosság által lakott belső városrészek a városrehabilitáció és az ingatlanfejlesztések hatására a közép- és felső középosztály célterületévé válnak, ami sok esetben lakosságcserével és a korábbi lakók kiszorulásával jár együtt. A tanulmány bemutatja a dzsentrifikáció értelmezésének legfontosabb elméleti irányzatait, különösen a kínálati és keresleti magyarázatok közötti vitát, valamint azokat az integrált megközelítéseket, amelyek a gazdasági, társadalmi és kulturális tényezők együttes szerepét hangsúlyozzák. Emellett kitér a dzsentrifikáció szereplőire, társadalmi következményeire és a neoliberais várospolitikák térnyerésével összefüggő globalizálódására is. A tanulmány külön hangsúlyt fektet a hazai kutatások eredményeinek áttekintésére. Magyarországon a dzsentrifikáció vizsgálata elsősorban Budapestre koncentrált, ahol a rendszerváltást követő lakásprivatizáció, az ingatlanpiac átalakulása és a városrehabilitációs programok teremtették meg a folyamat feltételeit. Az empirikus vizsgálatok alapján a dzsentrifikáció a fővárosban többnyire kínálatvezérelt, gyakran várospolitikai eszközökkel támogatott, szigetszerűen megjelenő folyamat. A vidéki városokban a jelenség késleltetetten, kisebb léptékben és gyakran project-alapú fejlesztésekhez vagy turizmushoz kapcsolódva jelenik meg, ami a dzsentrifikáció kontextusfüggő és térben differenciált jellegére utal a hazai városfejlődésben.

Kulcsszavak: dzsentrifikáció, városrehabilitáció, poszt-szocialista városfejlődés, Magyarország, Budapest

¹ egyetemi docens, Pécsi Tudományegyetem, BTK, TMI Szociológia tanszék, tomay.kyra@pte.hu

Abstract

The study reviews the classical definitions and major theoretical approaches to gentrification, as well as the specific characteristics of its emergence in Hungary. Gentrification is understood as a process of social and physical transformation of urban space in which previously low-status inner-city neighbourhoods – often inhabited by working-class population – become attractive to middle- and upper-middle-class residents through urban rehabilitation and real estate development. This transformation frequently involves social upgrading and, in many cases, the displacement of former residents. The paper outlines the main theoretical interpretations of gentrification, focusing in particular on the debate between supply-side and demand-side explanations and on integrative approaches that emphasize the combined role of economic, social, and cultural factors. It also discusses the key actors of the process, its social consequences, and its globalization in connection with the spread of neoliberal urban policies. Special emphasis is placed on the review of Hungarian research. In Hungary, studies of gentrification have primarily focused on Budapest, where the conditions for the process were created by post-socialist housing privatization, the transformation of the real estate market, and urban rehabilitation programs after the political transition. Empirical research shows that gentrification in the capital has largely been supply-driven, often supported by urban policy instruments and appearing in spatially fragmented patterns. In provincial cities, the phenomenon tends to emerge later, on a smaller scale, and often in connection with project-based developments, tourism, or the presence of university students. These findings suggest that gentrification in Hungary is a context-dependent and spatially differentiated process within the broader dynamics of urban transformation.

Keywords: gentrification, urban regeneration, post-socialist urban transformation, Hungary, Budapest

Bevezetés: A dzsentrifikáció fogalma

A dzsentrifikáció fogalmát a városi szakirodalomban elsőként Ruth Glass használta az 1960-es évek elején a londoni East End-en tapasztalt jelenségek leírására (Glass 1964). Maga a fogalom az angol gentry szóból képződött, melyet eredetileg a Jane Austen regények világából ismert (Redfern 2003) nem arisztokrata származású vidéki földtulajdonos rétegre használtak, utalva annak feltörekvő középosztályi jellegére. Az 1960-as években London zömmel 19. századi belső kerületeinek egy részében és a hagyományos munkáskerületekben, a jobb módúak kiköltözése után ott maradó szegényebb lakosok nem voltak képesek házuk felújítására, illetve az olyan magas lakbérek fizetésére, hogy

a háztulajdonosok érdemesnek tartják modernizálni a lakásokat. Ezt a slumosodási jelenséget állította meg, illetve fordította vissza egy kezdetben csak helyi lakáspiaci anomáliának vélt jelenség. A Glass által leírt „klasszikus” dzsentrifikáció során középosztálybeli háztartások költöztek be belvárosi, leromlott állapotú lakásokba, ami egyúttal járt a bérlakások tulajdonosi lakássá alakulásával és a területek társadalmi összetételének munkásosztályról középosztályra történő eltolódásával (Glass 1964; Lees, Slater, Wyly 2008). Glass értelmezésében a dzsentrifikáció alapvetően osztályalapú térbeli átalakulás, amelynek központi eleme a társadalmi csere és a kiszorítás (Lees, Slater, Wyly 2008). A korai értelmezések a jelenséget elsősorban lokális, belvárosi rehabilitációs folyamatként kezelték, amely a dezindustrializáció utáni városi hanyatlásra adott spontán középosztályi reakcióként jelent meg. A nyugati szakirodalomban ezt követően a dzsentrifikáció témája több évtizedes virágzásnak indult, széleskörű elméleti és módszertani apparátust mozgatva a várossal foglalkozó tudományok körében (Glass 1964; Ley 1986, 2003; Smith, Williams 1986; Zukin 1987; Hamnett 1991; Smith 1996; Redfern 2003; Atkinson, Bridge 2005). A kibontakozó ideológiai vitában nem csak a liberális humanista és a marxista strukturalizmus, hanem számos más ideológiai álláspont, így a realista (Bridge 1994), feminista (Bondi 1991), posztmodern (Rose 1984) és poszt-strukturalista (Mills 1993; Lees 1996) csapott össze a dzsentrifikáció tanulmányozása kapcsán (Phillips 2002).

A dzsentrifikáció a legtöbb meghatározás szerint olyan folyamat, melynek során a város belső részein fekvő korábbi szegény- és munkásosztályi, gyakran etnikai kisebbségek által lakott negyedekbe ezen részek felújításán keresztül középosztályi ingatlanvásárlók, bérlők áramlanak be, és a negyed fizikai, demográfiai és társadalmi szerkezete átalakul. Ennél keményebb megfogalmazások szerint nem csak új rétegek áramlanak be, hanem a korábban ott élőket ki is szorítják, azaz kimondottan lakosságcsereről beszélhetünk (Hamnett 1991; Smith 1996: 32; Tomay 2007, 2019). A dzsentrifikáció tehát összetett folyamat, egyszerre van jelen benne a társadalmi (lakosságcsere) és a fizikai (városrész megújulása) aspektus. A definíciók mindegyike tartalmazza, hogy egy-egy összefüggő területre, környékre terjed ki a folyamat, nem lehet tehát egyes házak dzsentrifikációjáról beszélni, illetve a klasszikus dzsentrifikáció esetében része a fogalomnak a „dzsentrifikációs esztétika”, azaz döntően a régi házak rehabilitációja, felújítása révén történő megújulásról beszélnek. A definíciók abban eltérnek, hogy mennyire veszik szigorúan a lakosságcserét, dzsentrifikáció lehet egy munkásosztályi környék átalakítása középosztályivá, vagy a középosztály nagyobb mértékű beáramlása egy eleve kevert területre (Smith, Williams 1986; Hamnett 1991). Emellett a nyugati szerzők általában megjegyzik, hogy a dzsentrifikáció során a bérlők arányának csökkenése, és a magántulajdonú lakások számának emelkedése figyelhető meg. A fogalom

jelentése idővel kiszélesedett: ma már a dzsentrifikáció körébe sorolják a korábban alacsony státuszú területeken meginduló új építésű fejlesztéseket, a vidéki és szuburbán térségek középosztályi felértékelődését, valamint – a neoliberális várospolitikák térnyerésével – az állam és a várospolitiká által vezérelt dzsentrifikációs átalakulásokat is (Smith 2002; Fransham 2020; Holm 2024).

A dzsentrifikáció elméleti megközelítései

Az elmúlt évtizedekben a dzsentrifikáció jelensége, túlmutatva az általa jelzett folyamaton, ideológiai ütközőpontja lett a várossal foglalkozó tanulmányoknak. A városkutató szakirodalomban a különböző diszciplínák (közgazdaságtudományi, földrajzi, szociológiai) és elméleti paradigmák (kritikai, neomarxista, neoweberiánus) eltérő álláspontokra jutnak a dzsentrifikáció okait, szereplőit és eredményeit illetően.

A dzsentrifikáció kutatásának egyik központi törésvonala a kínálati és keresleti magyarázatok közötti vita. A politikai gazdaságtani megközelítések – különösen Neil Smith munkássága – a tőkebefektetés ciklikusságát és a rent gap (bérleti érték-különbség) szerepét hangsúlyozták. E nézőpont szerint a dzsentrifikáció nem spontán lakossági döntések eredménye, hanem a tőke térbeli újrabefektetésének strukturális folyamata. Ezzel szemben a kulturális-fogyasztási megközelítések a középosztályi életstílusok, preferenciák és identitásformák szerepét emelték ki. Eszerint a megközelítés szerint a városi autentikusság, a történeti környezet és a kulturális sokszínűség iránti kereslet, mind hozzájárultak bizonyos negyedek felértékelődéséhez. A későbbi kutatások egyre inkább integrálták e két irányt, felismerve, hogy a dzsentrifikáció egyszerre gazdasági, társadalmi és kulturális folyamat (Lees, Slater, Wylie 2008).

Kínálat-oldali megközelítések

A kritikai, neomarxista megközelítés a dzsentrifikációt a tőke működéséből és a termelési mód logikájából vezeti le, azt az osztálykülönbségek újratermelődének folyamataként értelmezve. E kínálat-orientált szemlélet szerint a jó elhelyezkedésű, de leértékelődött városrészekben rejlő profitlehetőség mozgósítja a befektetőket. A dezindusztrializáció során a belvárosközeli területek értéke csökken, miközben potenciális piaci értékük – fekvésük révén – magasabb lehetne; az így keletkező különbség feloldása a dzsentrifikáció révén történő újrahasonosítás. A keresleti oldalt e felfogásban a multinacionális vállalatok városi koncentrációja teremti meg, mivel az ott dolgozó, magas jövedelmű menedzseri réteg generálja a „város-renchansz” iránti igényt. A kínálati magyarázat legismertebb

formája a bérleti érték-különbözet (rent gap) elmélet (Smith 1979; Smith, Williams 1986). Eszerint a dzsentrifikáció akkor indul meg, amikor jelentős különbség alakul ki az ingatlan aktuális használata mellett realizálható és a potenciálisan elérhető bérleti jövedelem között. Az épület értékcsökkenése növeli e különbözetet, ami a tulajdonosokat a fenntartási ráfordítások csökkentésére ösztönzi, felgyorsítva a fizikai leértékelődést. Amikor a potenciális és tényleges bérleti díj közötti rés kellően kitágul, megjelennek a spekulatív befektetők, akik beruházásaikkal realizálják a potenciális értéket. A folyamat ciklikus: a területnek előbb le kell értékelődnie ahhoz, hogy újra felértékelődhessen. Smith szerint az épített környezetbe irányuló befektetések ritmusát a tőkeakkumuláció dinamikája és az épített környezet fizikai-ökonómiai élettartama határozza meg, a kereslet pedig alapvetően a kínálat által strukturált. A kérdés így nem az, hogy miért történik dzsentrifikáció, hanem az, hogy miért éppen adott helyeken.

Smith a koncepciót a „revansista város” elméletévé fejlesztette tovább (Smith 1996), amely a dzsentrifikációt a középosztály térbeli „visszahódításaként” írja le, hangsúlyozva a kizorítás egyenlőtlenségeit. Az érték-különbözet (*value gap*) elmélet (Hamnett, Randolph 1988) a bére adott ingatlan hozama és a magántulajdonú ingatlan piaci értéke közötti eltérésre fókuszál. Magas ingatlanárak és a magántulajdont preferáló politika mellett, alacsony bérleti díjak esetén a tulajdonosok az értékkülönbözet realizálására törekednek az ingatlan értékesítésével, ami szintén a dzsentrifikációt ösztönzi. Bár a marxista politikai gazdaságtani keret számos kritikát kapott, meghatározó referencia-pont maradt; a viták inkább arról folynak, hogy az általa azonosított strukturális tényezők mennyiben tekinthetők központiak a dzsentrifikáció magyarázatában.

Kereslet-oldali megközelítések

A kereslet-oldali megközelítések a dzsentrifikációt elsősorban gazdasági, társadalmi és kulturális átalakulásokból vezetik le, különös tekintettel a fogyasztási preferenciák változására és az „új középosztály” megjelenésére (Ley 1996). E kulturális magyarázatok arra keresik a választ, miként termelődik ki az a középosztályi kultúrával és jövedelemmel rendelkező réteg, amely a szuburbán életforma helyett a városmagban kíván élni. Az új középosztály elmélet (Ley 1996; Butler 1997) szerint a dzsentrifikáció a középosztály kulturális fragmentációjának térbeli leképeződése. Ley értelmezésében e réteg részben az 1960-as évek kritikai ifjúsági mozgalmaiból nőtt ki, és sajátos kulturális orientációja, illetve a városi *genius loci* iránti affinitása révén koncentrálódik a belvárosban. A foglalkoztatási szerkezet átalakulása – különösen a szellemi foglalkozásúak arányának növekedése – új keresletet generál a belvárosi ingatlanpiacon; a különböző városrészek eltérő kulturális vonzereje pedig differenciált keresletet hoz létre.

Az 1980-as évek végétől több szerző (Zukin 1987; Hamnett 1991; Clark 1992) rámutatott arra, hogy a kizárólag keresleti vagy kínálati magyarázatok egyoldalúak. Bondi (1999) és Lees (2000) szerint e dichotómia akadályozta a magyarázatok elméleti fejlődését, ezért a 1990-es évektől számos integratív kísérlet született (pl. Hamnett 1991). Ezek a dzsentrifikációt társadalmi, gazdasági, kulturális és politikai tényezők történetileg specifikus konstellációjaként értelmezik; megközelítésük – bár nem mindig deklaráltan – neo-weberianus jellegűnek tekinthető. Hamnett (1991) kritikája szerint a pusztán kulturális preferenciákra építő magyarázat nem ad választ arra, miért éppen bizonyos városrészekben indul meg a dzsentrifikáció, illetve miként válaszol a kínálat a keresletre. Ley elmélete nem magyarázza azt sem, hogy a középosztály egy része miért választja a belvárost, míg más része a szuburbokat preferálja. Smith hasonló érve szerint, ha a preferenciák egységesen és társadalmilag determináltan változnának, a dzsentrifikációval párhuzamos szuburbanizáció nem lenne értelmezhető. Hamnett ugyanakkor a kínálati megközelítést is kritizálja: rámutat, hogy a dzsentrifikáció első hullámában gyakran „pionírok” jelennek meg a tőke előtt, továbbá a potenciális bérleti érték is attól függ, mit tartanak kívánatosnak a fogyasztók. Integrált elmélete szerint a dzsentrifikációhoz több feltétel együttes fennállása szükséges: (1) strukturális átalakulás (posztindusztriális társadalom, a szolgáltatási szektor erősödése); (2) bérleti érték-különbség és megfelelő intézményi–piaci feltételek (jelzáloghitel-piac, megfelelő lakásállomány, esztétikai adottságok); valamint (3) olyan preferenciarendszerrel rendelkező, magasan képzett középosztályi csoport jelenléte, amely igényt formál a városi életformára. A dzsentrifikáció tehát e tényezők történetileg meghatározott együtteséből fakad.

A dzsentrifikáció szereplői

A kutatások szerint a dzsentrifikáció korai szakaszában gyakran művészek és bohémek költöznek a központhoz közeli, de alacsony státuszú városrészekbe, saját egzisztenciális helyzetük stabilizálása érdekében, ugyanakkor jelenlétük kulturális tőkét és szimbolikus értéket termel, ami divatosá teszi a negyedet, és megalapozza a befektetői érdeklődést (Savage, Warde 1993). Az első hullám pionírjai életformájukban és értékeikben is eltértek a szuburbanizált középosztálytól: jellemzően magasan képzett, kreatív foglalkozású értelmiségiek voltak, akik korlátozott anyagi erőforrásaik ellenére a felértékelődő belvárosi környezetben egy sajátos, magas státuszú fogyasztási mintát valósítottak meg (Zukin 1987). Az új középosztály térnyeréséhez hozzájárultak az életciklus- és háztartásszerkezeti változások is, például az egyszemélyes háztartások, egyszülős családok vagy alternatív együttélési formák elterjedése (Savage, Warde 1993). A dzsentrifikáció

egyik sajátos formája, amikor a korábban részben kiürült vagy alulhasznosított városi területekre új társadalmi csoportok – gyakran kulturális vagy életmódbeli közösségek – jelennek meg az adott városrészben, ezzel elindítva a felértékelődési folyamatokat, klasszikus példaként a San Franciscó-i Castro negyed említhető (Boyd 2011).

A későbbi hullámokban egyre magasabb státuszú csoportok kapcsolódnak be a folyamatba. A „városi gerillák” vagy yuppie-k – magasan képzett, jól kereső, gyakran kis háztartásban élő fiatal szakemberek – belvárosi jelenlétét részben a nemzetközi vállalatok térbeli koncentrációja ösztönözte (Lees 2000). A dzsentrifikáció így fokozatosan szélesebb társadalmi rétegeket érintett, megjelent a fekete középosztály és a családok dzsentrifikáció is. A globális városokban, mint London vagy New York, a folyamat a deviánsnak tekintett középosztályi kisebbségi gyakorlatból mainstream életstratégiává vált, különösen a kétkeresős, diplomás családok körében (Butler, Robson 2003). Karsten (2003) amszterdami kutatásai rámutatnak, hogy a fiatal, urbánus értelmiségi szülők a karrierépítést és a gyermekvállalást a városi életformával kombinálják. A diplomások munkapiaci részvétele és az ingázási idő csökkentésének igénye erős belvárosi orientációt eredményezett; a kulturális miliő és a sűrű társadalmi hálózatok pedig támogatják a munka–család–közösség összehangolását. Az 1990-es évektől megfigyelhető a „szuperdzsentrifikáció” jelensége is: a korábban dzsentrifikált negyedekbe globális pénzügyi és jogi elitcsoportok költöznek, akik nagyfokú mobilitással és gyenge helyi kötődéssel rendelkeznek (Lees 2000). Ez a folyamat tovább erősíti a belvárosi terek társadalmi és vagyoni koncentrációját.

A dzsentrifikáció következményei

A dzsentrifikáció társadalmi megítélése ambivalens, és szorosan összefügg az eltérő elméleti keretekkel. Az ökológiai és liberális megközelítések a folyamatot gyakran a városi revitalizáció eszközeként értelmezik, hangsúlyozva a fizikai megújulást, az adóbevételek növekedését is. Egyes megközelítések szerint a dzsentrifikáció beruházásokat, növekvő adóbevételeket, az üres lakásállomány csökkenését és a városi szolgáltatások javulását (Freeman 2005; Atkinson, Bridge 2005), valamint a társadalmi keveredés lehetőségét hozhatja. E felfogás szerint a kiszorítás nem tekinthető rendkívüli jelenségnek, mivel a nem dzsentrifikálódó városrészek is demográfiai hanyatlást mutatnak, így a folyamat inkább kivétel a belső városrészek általános leértékelődéséhez képest. Az emancipáló város liberális narratívája továbbá azt feltételezi, hogy a társadalmi csoportok térbeli közelsége toleranciát és interakciót generál (Caulfield 1989, idézi Lees 2000). Ugyanakkor empirikus vizsgálatok rámutatnak, hogy a társadalmi

együttélés nem feltétlenül eredményez intenzívebb kapcsolatokat; a dzsentrifikáció sok esetben inkább párhuzamos világokat és fokozott elzárkózást hoz létre (Zukin 1995).

A kritikai, politikai gazdaságtani megközelítések ezzel szemben a dzsentrifikációt a társadalmi egyenlőtlenségek újratermelődésének mechanizmusaként értelmezik. Álláspontjuk szerint a folyamat elsősorban egy szűk, de nagyhatalmú elit érdekeit szolgálja, miközben nem kínál megoldást a szegénység, az etnikai marginalizáció vagy az időskori kiszolgáltatottság problémáira. A kritikai irodalom központi eleme a kiszorítás problémája, vagyis az alacsony jövedelmű lakosság akaratlan elköltözése a megemelkedő lakhatási költségek miatt (Slater 2006). A kutatások Marcuse (1985, 1986) alapján megkülönböztetik a közvetlen és a kizáró (exclusionary) kiszorítást. Előbbi esetben a háztartások ténylegesen elhagyni kényszerülnek lakóhelyüket – például a bérletdíj-emelkedés vagy kilakoltatás miatt –, utóbbinál pedig az alacsonyabb jövedelmű csoportok már be sem tudnak költözni a felértékelődő területekre (Fransham 2020). A kiszorítás ugyanakkor többdimenziós jelenség: nem csupán lakhatási, hanem munkaerőpiaci, szolgáltatáshoz való hozzáférési, illetve szimbolikus és érzelmi dimenzióval is bír. A kritikai megközelítés szerint tehát a dzsentrifikáció azáltal, hogy a területről kiszorított lakosok elvesztik a hozzáférésüket a városi infrastruktúrához és helyi szolgáltatásokhoz (Sakızlıođlu 2024), társadalmi feszültségek forrásává válik, és hozzájárul más területek leértékelődéséhez.

A dzsentrifikáció globalizálódása és a várospolitikai szerepe

A dzsentrifikáció nyugati szakirodalma hosszú ideig a fejlett világ globális nagyvárosaira koncentrált, és csak az utóbbi évtizedekben fordult a figyelem a posztoszocialista országok (Sýkora 2005; Berényi 2016), a Globális Dél (Atkinson, Bridge 2005; López, Morales 2015), valamint a regionális és középvárosok (Kubeš, Kovács 2025) sajátosságai felé. A neoliberalis gazdaságpolitika térnyerésével párhuzamosan a dzsentrifikáció egyre inkább tudatosan alkalmazott városfejlesztési eszközzé vált (Smith 2002; Holm 2024).

Az első dzsentrifikációs hullám megtorpanását – amelyet több szerző a gazdasági recesszióval hoz összefüggésbe – követően az 1990-es években új tendencia rajzolódott ki. A várospolitikák ekkor már nem pusztán reagáltak a spontán folyamatokra, hanem a belvárosi revitalizáció reményében aktívan ösztönözték a belvárosi területek felértékelését és a fiatal, képzett középosztály „visszacsábítását”. A városrehabilitáció révén megvalósuló dzsentrifikációt erősítik a helymárkázási, valamint gazdaságfejlesztési

stratégiák is. A globális pénzügyi központokban kialakult revitalizációs modellek fokozatosan terjedtek a városhierarchia alacsonyabb szintjei, illetve a perifériák felé, így a volt szocialista országok nagyvárosaiba is. Smith (2002) ezt a folyamatot a dzsentrifikáció „lokális anómiából globális stratégiává” válásaként írja le. Különösen a poszt-recessziós második hullámban vált meghatározóvá az a várospolitikai szemlélet, amely a dzsentrifikációt a belső városrészek strukturális problémáinak általános megoldásaként kezeli. Míg a nyugati szakirodalomban az 1990-es években átmeneti érdeklődéscsökkenés volt tapasztalható (Lees 2000), Kelet-Európában éppen ekkor, a rendszerváltást és a piacgazdaság kiépülését követően teremtődtek meg a dzsentrifikáció intézményi és piaci feltételei. A városmagok újjáéledése és társadalmi hatásai iránti tudományos érdeklődés is ebben az időszakban erősödött fel (Smith 1996; Sýkora 2005). Prága, Tallinn és Budapest esete alapján Sýkora (2005) azt állapította meg, hogy a Kelet-Európában elsősorban a nagyvárosokban, szigetszerűen és jellemzően felülről, illetve külső gazdasági szereplők – különösen multinacionális vállalatok és külföldi munkavállalók – által vezérelten bontakozott ki a dzsentrifikáció, a rendszerváltást követő 10–12 évben. A poszt-szocialista kontextusban a dzsentrifikáció mindmáig kevésbé intenzív, szigetszerű és erősebben intézményi/önkormányzati keretek között zajlik, mint a nyugat-európai metropoliszokban (Szirmai 2019; Kubeš, Kovács 2025).

A 2000-es évekre egyértelművé vált, hogy a dzsentrifikáció nem csupán spontán piaci folyamat, hanem gyakran tudatos városfejlesztési stratégiák által támogatott, globálisan terjedő jelenség. Az elmúlt másfél évtizedben mindehhez új ingatlanpiaci trendek társultak. A turizmus átalakulásával – az Airbnb és hasonló platformok felfutása révén – a tulajdonosok az értékesítés, illetve hosszú távú bérbeadás helyett egyre inkább a rövid távú bérbeadás felé fordultak, amely magasabb hozamot ígér, ennek következtében nemcsak az ingatlanárak és bérleti díjak emelkednek jelentősen, hanem a hosszú távon elérhető lakáskínálat is szűkül (Gil 2024). Ez a folyamat csökkenti a helyi lakosság számára elérhető lakások számát, és felhajtja a bérleti díjakat, így közvetlenül a korábbi lakosság elköltözéséhez vezet. A turizmus virágzása a mindennapi élethez szükséges üzletek kiszorulásához, és új, a turisták igényeire specializálódott kereskedelmi és vendéglátó egységek elszaporodásához vezet, ezzel is hozzájárul a belső városrészek korábbi lakosainak kiszorulásához, dzsentrifikációjához (Cocola-Gant 2018). Emellett, különösen a mediterrán városok esetében, ahol maga a városi örökség a turisztikai vonzerő lényegi eleme a történelmi közterek és épületek kulturális jelentése fokozatosan a turisták számára kialakított narratívához igazodik, szimbolikusan is kiszorítva a helyi közösség emlékezet- és identitásképző funkcióit (Cocola, Gant 2018).

A dzsentrifikáció megjelenése a vidéki városokban (regionális központok és közép-városok) időben késleltetett, intenzitásában mérsékeltebb és gyakran „töredékesebb”, mint a nagyvárosokban zajló folyamatok (Kubeš, Kovács 2025). Míg a globális nagyvárosokban a belvárosi dzsentrifikációt elsősorban a magas jövedelmű, szolgáltató és pénzügyi szektorban dolgozó fiatal szakemberek (yuppie-k) jelenléte hajtja, addig a vidéki városokban a beköltözők motivációi inkább pragmatikus jellegűek: a jó minőségű lakásállomány, a biztonság, a központi elhelyezkedés és a könnyű elérhetőség fontosabb szerepet játszik, mint az életstílus-orientált kulturális fogyasztás. A folyamat térben is koncentrált: nem egész városrészeket, hanem inkább utcákat, tömböket érint (Kubeš, Kovács 2025), gyakran kapcsolódik a helyi önkormányzatok felújítási tevékenységéhez, projektalapú fejlesztésekhez (Tímár 2019). A vidéki városokban különösen elterjedt a marginális dzsentrifikáció, amelyben jól képzett, de alacsonyabb jövedelmű csoportok – például a közszférában dolgozók vagy fiatal értelmiségiek – jelennek meg. Az egyetemi központtal rendelkező kisebb városokban a studentifikáció és a hallgatók által generált dzsentrifikáció is meghatározó lehet, míg történeti várossaggal rendelkező településeken a turizmusvezérelt dzsentrifikáció dominálhat.

A dzsentrifikáció kutatása hazánkban

A kelet-európai dzsentrifikáció kutatásának kezdetei az 1980-as évekre vezethetők vissza, amikor a rehabilitációs várospolitikai – a nyugati trendekkel párhuzamosan – több kelet-közép-európai városban is megjelent, elsősorban a belvárosi népesség megtartásának és a szuburbanizáció ellensúlyozásának eszközeként. Az államszocialista városok esetében a klasszikus, piaci alapú magyarázatok – mint a „bérkülönbözet” vagy az „értékkülönbözet” elmélete – nem bizonyultak közvetlenül alkalmazhatónak, mivel a piaci mechanizmusok korlátozottan működtek. Ennek ellenére Hegedűs József és Tosics Iván az erzsébetvárosi 15-ös tömb rehabilitációját követően empirikusan kimutatták a lakosságcsere révén bekövetkező társadalmi státuszemelkedést, amelyet „szocialista dzsentrifikációként” írtak le. Az általuk vizsgált belvárosi lakótömbben a felújított lakások elosztásakor működő formális és informális szelekciós mechanizmusok eredményeként az új beköltözők társadalmi státusza szisztematikusan magasabb volt a korábbi lakóknál, akik jellemzően a kerület leromlottabb részeibe vagy lakótelepekre kényszerültek (Hegedűs, Tosics 1991).

Magyarországon a rendszerváltást követően a városok fejlődési pályáját alapvetően az 1990-es évek elején lezajlott tömeges lakásprivatizáció, a piaci ingatlanfejlesztések megjelenése, valamint a 2000-es évektől az uniós és állami városrehabilitációs programok határozták meg. A rendszerváltás utáni első évtized folyamatait vizsgálva (Tomay 2007), Budapest belső-pesti területein kimutatható volt a dzsentrifikáció megjelenése, jóllehet a folyamat nem vált az egész városmagot átfogó tendenciává. A 2001-es népszámlálási adatok az 1990-es állapothoz és a környező területekhez viszonyítva több kisebb, illetve néhány nagyobb, összefüggő területen is jelentős lakosságcserét jeleztek, elsősorban ott, ahol városrehabilitációs beavatkozások történtek és a fizikai környezet látványosan megújult. A társadalmi státusz emelkedése azonban térben erősen szelektív maradt: miközben egyes tömbökben és utcákban fiatal, magasan képzett rétegek jelentek meg, a belső övezet egészére nem volt jellemző sem népességnövekedés, sem a szuburbanizáció ellensúlyozása, és nem beszélhettünk a középosztály tömeges „visszatéréséről” a városmagba. A budapesti dzsentrifikáció ebben az időszakban döntően kínálat-vezérelt jelenségként bontakozott ki. A szocialista időszakban elmaradt belső felújítások, a lakásprivatizáció következményei, valamint a piacgazdaságra való átállással felértékelődő, városközpontokhoz közeli területek egyaránt megeremtetették a potenciális rent gap feltételeit. Az évtized végére a hazai és külföldi tőke megjelenése, valamint a lakáshitelezés elérhetővé válása élénkítette az ingatlanpiacot, miközben a kerületi önkormányzatok rehabilitációs stratégiái tudatosan ösztönözték a magasabb státuszú lakosság bevonását. A keresleti oldalon ugyanakkor nem egy stabil és széles új középosztály tömeges térfoglalása volt megfigyelhető, hanem inkább egy szűkebb, fiatal, felsőfokú végzettségű – részben a felsőoktatás expanziójához és a szolgáltató szektor bővüléséhez kapcsolódó – réteg megjelenése, amely eltérő rehabilitációs stratégiák mentén különböző típusú dzsentrifikációs mintázatokat eredményezett (Tomay 2008).

A 2000-es, 2010-es évek vizsgálatai Budapesten a dzsentrifikáció további erősödését és felgyorsulását mutatják. A folyamat elsődleges motorjai továbbra is a városrehabilitációs beavatkozások voltak (Egedy 2007; Jelinek 2010; Kovács et al. 2013; Szirmai 2019), ugyanakkor mind hangsúlyosabbá vált a turizmusvezérelt dzsentrifikáció szerepe, különösen a belső-erzsébetvárosi „bulinegyed” térségében. Empirikus kutatások igazolták, hogy Belső-Erzsébetvárosban (Csanádi et al. 2006, 2007), a középső-ferencvárosi rehabilitáció során (Tomay 2006; Jelinek 2010), valamint Józsefvárosban (Czirfusz et al. 2015) a dzsentrifikáció nem pusztán spontán piaci dinamika eredménye volt, hanem tudatos várospolitikai és szabályozási eszközökkel támogatott stratégia, ún. state-led dzsentrifikációs folyamat, amelyben az önkormányzat jogi és adminisztratív eszközökkel segítette elő a korábbi bérlők kiszorítását (Jelinek 2011).

A vidéki városokra vonatkozó kutatások (Tímár, Nagy 2007; Nagy, Izsák 2017; Tímár 2019) rámutattak, hogy a dzsentrifikáció mozgatórugói e településeken részben eltérnek a fővárosi mintázatoktól. Meghatározó szerepet játszanak a professzionális fejlesztők, akik nagy léptékű társasházépítésekkel és zöldmezős beruházásokkal formálják a városszerkezetet, valamint az ún. „lakó-fejlesztők”, akik kisebb léptékű felújításokkal és befektetési céllal vásárolt ingatlanokkal vesznek részt a folyamatban. Stratégiáikat egyaránt befolyásolják a globális tőkepiaci tendenciák és a helyi piac sajátosságai. A vidéki városokban is gyakori a state-led jelleg, különösen mivel a fejlesztések jelentős mértékben külső – uniós vagy állami – forrásoktól függenek. A globális befektetők megjelenése itt ugyan késleltetetten történik, de jelenlétük gyors és olykor drasztikus társadalmi átrendeződést idézhet elő, különösen a történelmi belvárosok rehabilitációja során, amelyek gyakran EU-s, vagy nemzeti forrásokra támaszkodnak (Tímár, Nagy 2007).

Összegzés

Mindez arra utal, hogy a dzsentrifikáció ma már nem értelmezhető lakhatási osztálykonfliktusként. A globális verseny, a nemzetközi migráció, a turizmus és az oktatás nemzetköziesedése, valamint a munkaerőpiac átalakulása új szereplőket és dinamikákat von be a folyamatba, amely még inkább aktuális témává teszi a városi folyamatok dzsentrifikációs szempontú vizsgálatát.

A hazai kutatások összességében azt mutatják, hogy a dzsentrifikáció Magyarországon többszintű és kontextusfüggő folyamat: egyszerre jelenik meg piaci, intézményi és globális gazdasági beágyazottságú jelenségként. A lakosságcsere és a társadalmi polarizáció erősödése mellett ugyanakkor térben differenciált, szigetszerű mintázatok rajzolódnak ki, ami indokoltá teszi a dzsentrifikáció további, empirikusan megalapozott vizsgálatát mind a fővárosi, mind a vidéki városi kontextusban.

Irodalom

- Atkinson, R.; Bridge, G. (2005) (eds): *Gentrification in a Global Context, The new urban colonialism*. London, New York: Routledge <https://doi.org/10.4000/belgeo.12213>
- Berényi B. E. (2016): Dzsentrifikációkutatás a poszt-szocialista városokban – Merre tovább? – *Földrajzi Közlemények*, 3., 204–215.
- Bondi, L. (1991): Gender Divisions and Gentrification: A Critique. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 2., 190–198. <http://dx.doi.org/10.2307/622613>.
- Bondi, L. (1999): Gender, Class, and Gentrification: Enriching the Debate. *Environment and Planning D: Society and Space*, 3., 261–282. <http://dx.doi.org/10.1068/d170261>.

- Boyd, N. A. (2011): San Francisco's Castro district: from gay liberation to tourist destination. *Journal of Tourism and Cultural Change*, 3., 237–248. <https://doi.org/10.1080/14766825.2011.620122>
- Bridge, G. (1994): Gentrification, Class, and Residence: A Reappraisal. *Environment and Planning D: Society and Space*, 1., 31–51. <http://dx.doi.org/10.1068/d120031>.
- Butler, T. (1997): *Gentrification and the Middle Classes*. Aldershot: Ashgate.
- Butler, T.; Robson, G. (2003): Negotiating Their Way In: The Middle Classes, Gentrification and the Deployment of Capital in a Globalising Metropolis. *Urban Studies*, 9., 1791–1809.
- Clark, E. (1992): On Blindness, Centrepieces and Complementarity in Gentrification Theory. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 3., 358–362.
- Cócola-Gant, A. (2018): *Tourism gentrification*. In: L. Lees; M. Phillips (Eds.): *Handbook of Gentrification Studies*, Edward Elgar. 281–293.
- Czirfusz, M.; Horváth, V.; Jelinek, Cs.; Pósfai, Zs.; Szabó, L. (2015): Gentrification and Rescaling Urban Governance In: Budapest-Józsefváros. *Intersections, EEJSP* 4., 55–77. <https://doi.org/10.17356/teejsp.VIi4.04>
- Csanádi G., Csizmadya A., Kőszeghy L., Tomay K. (2006): Belső-erzsébetvárosi rehabilitáció. *Tér és Társadalom*, 1., <https://doi.org/10.17649/tet.20.1.1040>
- Csanádi G., Csizmadya A., Kőszeghy L., Tomay K. (2007): A városrehabilitáció társadalmi hatásai Budapesten. In: Enyedi Gy. (szerk.): *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai*. Budapest: MTA Társadalomkutató Központ, 93–118.
- Egedy T. (2007): A városrehabilitáció hatásai a lakásmobilitásra és a társadalmi mozgásfolyamatokra. In: Egedy T. (szerk.) *Városrehabilitáció és társadalom*. MTA FKI, Budapest
- Fransham, M. (2020): Neighbourhood gentrification, displacement, and poverty dynamics in post-recession England. *Popul Space Place*. 2020; 26: e2327. <https://doi.org/10.1002/psp.2327>
- Freeman, L. (2005): Displacement or Succession? Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods: Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 4., 463–491.
- Gil, J. (2024): How Airbnb and short-term rentals push the frontier of financialisation through housing assetisation. In: *Research Handbook in Urban Sociology* 380–397. <https://doi.org/10.4337/9781800888906.00034>
- Glass, R. (1964): *London: Aspects of Change*. London: MacGibbon and Kee.
- Hamnett, C. (1991): The Blind Men and the Elephant. The Explanation of Gentrification. *Transaction of the institutions of the British Geographers*. New Series 2., 173–189.
- Hamnett, C.; Randolph, B. (szerk.) (1988): *Cities, Housing and Profits. Flat Break-Up and the Decline of Private*. London, UK: Routledge. Elérhető: <https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9781003134732/cities-housing-profits-chris-hamnett-bill-randolph>
- Hegedűs, J.; Tosics, I. (1991): *Gentrification in Eastern Europe: The case of Budapest* in: *Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe* (ed: Jan van Weesep, Sako Musterd)
- Holm, A. (2024): Sociology of gentrification in: Miguel A. Martínez (ed) *Research Handbook on Urban Sociology*. Edward Elgar Publishing <https://doi.org/10.4337/9781800888906.00019>
- Jelinek, Cs. (2010): The Phenomena of Displacement and Relocation during the Process of Gentrification in Budapest. *Studia Sociologia*, 2., 105–116.
- Jelinek, Cs. (2011): *State-Led Gentrification and Relocation in Budapest: Vacating a House in Ferencváros. MA szakdolgozat*. Central European University, Budapest.
- Karsten, L. (2003): Children's Use of Public Space: The Gendered World of the Playground. *Childhood*, 4., 457–473.
- Kovács, Z.; Wiessner, R.; Zischner, R. (2013): Urban renewal in the inner city of Budapest. *Urban Studies*, 1., 22–38. <https://doi.org/10.1177/0042098012453856>

- Kubeš, Jan; Kovács, Z. (2025): Provincial gentrification in the Global North – A literature review, *Cities*, Volume 157,105586, ISSN 0264-2751 <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105586>.
- Lees, L. (1996): In the Pursuit of Difference: Representations of Gentrification. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 3., 453–470. <http://dx.doi.org/10.1068/a280453>.
- Lees, L. (2000): A reappraisal of gentrification: towards a ‘geography of gentrification’. *Progress in Human Geography*, 3., 389–408. <http://dx.doi.org/10.1191/030913200701540483>.
- Lees, L.; Slater, T.; Wyly, E. (2008): *Gentrification*. London: Routledge, ISBN 978-0-415-95037-4 .
- Ley, D. (1986): Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 4., 521–535. <http://dx.doi.org/10.1111/j.1467-8306.1986.tb00134.x>.
- Ley, D. (1996): *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.
- Ley, D. (2003): Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification. *Urban Studies*, 12., 2527–2544. <http://dx.doi.org/10.1080/0042098032000136192>.
- Marcuse, P. (1985): Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Urban Law Annual; Journal of Urban and Contemporary Law*, 1., 195–240.
- Marcuse, P. (1986): The Beginnings of Public Housing in New York. *Journal of Urban History*, 4., 353–390. <http://dx.doi.org/10.1177/009614428601200403>.
- Mills, C. (1993): Myths And Meanings Of Gentrification. In Duncan, J. – Ley, D. (szerk.) *Place/Culture/Representation*. London, UK: Routledge.
- Nagy E., Izsák É. (2017) A városi gazdaság – (újra)értelmezési lehetőségek a gazdaságföldrajz oktatásához. *Földrajzi közlemények*, 3., 246–253.
- Phillips, M. (2002): The production, symbolization and socialization of gentrification: impressions from two Berkshire villages. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 3., 282–308. <http://dx.doi.org/10.1111/1475-5661.00056>.
- Redfern, P. A. (2003): What Makes Gentrification „Gentrification”? *Urban Studies*, 12., 2351–2366. <http://dx.doi.org/10.1080/0042098032000136101>.
- Rose, D. (1984): Rethinking Gentrification: Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory. *Environment and Planning D: Society and Space*, 2, 47–74. <http://dx.doi.org/10.1068/d020047>.
- Sakızhoğlu, B. (2024): Feminist urban sociology and social reproduction. In: M. A. Martínez (szerk.): *Research Handbook on Urban Sociology*. Edward Elgar Publishing, 188–201. DOI: <https://doi.org/10.4337/9781800888906.00020>
- Savage, M.; Warde, A. (1993): *Urban Sociology, Capitalism and Modernity*. London: Macmillan Education UK. <http://dx.doi.org/10.1007/978-1-349-22991-8>.
- Slater, T. (2006): The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 4., 737–757. <http://dx.doi.org/10.1111/j.1468-2427.2006.00689.x>.
- Smith, N. (1979) Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45 (4), 538–548. <http://dx.doi.org/10.1080/01944367908977002>.
- Smith, N. (1996): *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London, New York: Routledge.
- Smith, N. (2002): New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 3., 427–450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Smith, N.; Williams, P.(szerk.) (1986): *Gentrification of the City*. London, UK: Routledge.

- Sýkora, L. (2005): Gentrification in postcommunist cities. In: Atkinson, R.; Bridge, G. (szerk.) *Gentrification in a Global Context. The new urban colonialism*. London, UK: Routledge, 90–105.
- Szirmai V. (2019): Városok és városlakók (A befogadó és a kirekesztő városok). Corvina Kiadó, MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont.
- Tímár J. (2019): „Államosított tértermelés” a kiszorítottak perspektívájából egy dzsentrifikálódó városrészben. *Tér és Társadalom*, 4., 38–60. <https://doi.org/10.17649/TET.33.4.3204>
- Tímár J., Nagy E. (2007): A középvárosi dzsentrifikáció és társadalmi hatásai a posztoszocialista Magyarországon. In: Enyedi Gy. (szerk.): *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai*. Budapest: MTA Társadalomkutató Központ, 293–317.
- Tomay K. (2007): Városrehabilitáció és dzsentrifikáció Budapesten. In: Enyedi Gy. (szerk.): *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai* Budapest: MTA Társadalomkutató Központ, 119–150.
- Tomay K. (2008): Dzsentrifikáció Budapesten az ezredfordulón – a belső-pesti területek átalakulása. In: Budapest: ELTE TáTK, PhD disszertáció.
- Tomay K. (2019): Az összekötő társadalmi tőke (újra)termelődésének terei – A városi és vidéki dzsentrifikáció szerepe a vállalkozói és innovációs ökoszisztémákban. *Replika*, 43–62. <https://doi.org/10.32564/111.4>
- Zukin, S. (1987): Gentrification: culture and capital in the urban core. *Annual review of sociology*, 1., 129–147.
- Zukin, S. (1995): *The Cultures of Cities*. Oxford: Blackwell Publishers Ltd. Elérhető: <https://www.scirp.org/reference/referencespapers?referenceid=2989875>