

Schuchmann J. (2026): Dzsentrifikációs folyamatok Józsefvárosban. CITY.HU Várostudományi Szemle. 6(1), 63–86.

Dzsentrifikációs folyamatok Józsefvárosban

Schuchmann Júlia¹

Absztrakt

A tanulmány Budapest egyik történelmi múlttal bíró városnegyedében a VIII. kerületben, Józsefvárosban mutatja be a különböző városrehabilitációs stratégiákat, majd ezek kerületi szintű hatásait az itt élő népesség demográfiai és társadalmi fejlettségi viszonyaira. Józsefváros a kilencvenes évek elején a főváros egyik legjobban leromlott kerülete volt (különösen a kerületen belüli egyes negyedek: Magdolna-negyed, Orczy-negyed) az ott élő lakosság között magas volt a munkanélküliség és az alacsony komfortfokozatú lakások aránya is. A Fővárosi és a kerületi önkormányzat évtizedes munkával mára elérte, hogy köszönhetően a nagyszabású rehabilitációs programoknak, a kerület lepusztult részei részben megújultak, új funkciókat kaptak, társadalmi helyzetük javult, a fővárosban belüli megítélésük pozitívan változott. A városrészek megújulásával együtt azonban felerősödtek a dzsentrifikációs folyamatok is. A megújult városnegyedekből egyre inkább kiszorult az eredeti lakosság és átadta a helyét az újonnan beköltözőknek. A kerületben azonban máig is jelen vannak a társadalmi problémák és az épületállomány egy része még mindig leromlott állapotban van. Ennek a folyamatnak a lassítása érdekében az önkormányzat szociális programokat dolgoz ki, amelynek célja, hogy a helyi és érintett lakosságot bevonva javítson az életkörülményeiken, anélkül, hogy el kéne hagyniuk az otthonukat. Az egymással párhuzamosan zajló városmegújítási projektek eltérően hatnak a helyi társadalmi folyamatokra. Ezt egészíti ki egy relatíve új (10–15 éve tartó) jelenség: a multikulturális hatások erősödése a kerületben. Józsefvárosban egyre magasabb arányban telepednek meg a különböző, jellemzően Európán kívüli országokból érkező etnikai csoportok, akik sikeresen integrálódtak a kerület gazdasági és társadalmi életébe is.

Kulcsszavak: Józsefváros, városrehabilitációs stratégiák, Corvin-Szigony Projekt, szociális városrehabilitáció, multikulturális negyed

¹ PhD, geográfus, egyetemi docens, Neumann János Egyetem, Gazdaságföldrajz és Település-marketing Központ, City.hu Várostudományi Szemle szerkesztőségi tag, schuchmann.julia@nje.hu

Abstract

The study examines the various urban rehabilitation strategies in Józsefváros, a historic district of Budapest, in District VIII, and their district-level effects on the demographic and social development of the population living there. Józsefváros was one of the most deteriorated districts of the capital in the early nineties (especially certain neighborhoods within the district: Magdolna-negyed, Orczy-negyed). The population living there also had high unemployment rate and a low level of housing comfort. As a result of decades of work of Municipality of Budapest and Jozsefvaros have now achieved that, thanks to large-scale rehabilitation programs, the dilapidated parts of the district have been renewed, given new functions, their social status has improved, and their perception within the capital has changed positively. However, along with the renewal of city districts, gentrification processes have also intensified. The original population was increasingly pushed out of the renewed areas and replaced by new residents. However, social problems are still present in the district and some of the buildings are still in a dilapidated state. In order to slow down this process, the municipality is developing social programs aimed to involving the local population to improve their living conditions without to leave their homes. Urban renewal projects running in parallel have different impacts on local social processes. A relatively new phenomenon (lasting 10–15 years): also can be experienced: the strengthening of multicultural influences in the district. Józsefváros increasingly concentrates various ethnic groups, typically from countries outside Europe, who have successfully integrated into the economic and social life of the district.

Keywords: Józsefváros, urban rehabilitation strategies, Corvin-Szigony Project, social based urban rehabilitation, multiculturalism

Bevezetés

2006-ban két szerzőtársammal együtt írtunk egy tanulmányt a *Tér és Társadalom* című szakmai folyóiratba: *Szükség van-e Józsefvárosban rehabilitációra?* címmel (Horváth, Schuchmann, Szélpál 2006). Ebben a ma már lassan 20 éve publikált írásban elsősorban a kerület akkori lakásállományának mennyiségi és minőségi állapotán keresztül érveltünk a beavatkozások szükségességéért. Az azóta eltelt 20 évben több sikeres és nagyszabású városrehabilitációs beavatkozás történt a kerületben, amely mind fizikailag, mind pedig társadalmilag megújította a városnegyed.

A CITY.HU Várostudományi Szemle dzsentrifikációval foglalkozó 2026-os év 1-es tematikus száma lehetőséget adott arra, hogy megvizsgáljam, mi történt 2006 óta, milyen trendek folytatódtak és milyen új folyamatok jelentek meg a kerületben? A kérdések relevanciáját adják azok az alapvető változások, amelyek a korábbi szakirodalmak alapján a kerületre jellemzőek, a számos új rehabilitációs beavatkozás, azok sikerei.

Mindezek alapján a tanulmány fő célja, hogy bemutassa Budapest egyik dinamikusan átalakuló kerületét, Józsefvárost és annak a példáján keresztül elemezze az elmúlt évtizedek városrehabilitációs programjait, ezeknek a hatását a városnegyed dzsentrifikációs folyamataira, közte a kerületet egyre inkább jellemző multikulturalizmust és annak további hatásait a dzsentrifikációra.

A tanulmány elsőként, a kapcsolódó hazai szakirodalom segítségével áttekinti a hazai városrehabilitáció időszakait és jellemzőit, ezt követően röviden bemutatja Józsefváros rehabilitációs eseteit. Majd demográfiai és társadalmi fejlettségi (képzettségi) mutatók segítségével megvizsgálja a rehabilitációs beavatkozások hatását a kerület lakosságának szerkezeti változásaira, különös tekintettel a népességszámának alakulására, a demográfiai viszonyokra és a képzettségi szintjére. Ennek bemutatásához a tanulmány a vonatkozó társadalomstatistikai és az elmúlt három népszámlálás adatait használja fel és veti össze. A tanulmányban módszertani akadályok miatt a kerületen belüli városnegyedekben zajló társadalmi átalakulást nem, csak a kerületi szintű változásokat tudjuk megvizsgálni, a kerület belső negyedei közötti eltérő folyamatok bemutatásához a tanulmány korábbi kutatások eredményeire támaszkodik (Tomay 2010; Horváth 2019). Végezetül az írás röviden kitér a kerület Népszínház negyedében egyre látványosabb multikulturalizmusra.

Az előzmények: a rehabilitációs stratégiák

Budapesten és a hazai nagyvárosokban zajló városrehabilitáció története eltér a nyugat európai folyamatoktól. Egyrészt Nyugat-Európa nagyvárosaiban ez a folyamat szervesen épült egymásra a második világháborút követően. Az 1950-es évektől kezdődően a városrekonstrukciók (bontásos átépítés), majd a 1960-as években jellemző városrevitalizációs törekvéseket követte a 80-as években a városmegújítási programok, és az 1990-es évektől máig egyre jellemzőbb városregeneráció, amely az előbbieknél egy sokkal integráltabb, komplexebb beavatkozásokat jelent (Egedy 2024:185). Magyarországon, mint minden városfejlődési folyamat megkésett és sajátosan érvényesült. Az egyik ilyen sajátosság a magántőke érdekeinek erőteljesebb érvényesülése a városfejlesztésben a helyi önkormányzatokkal szemben (Egedy 2024).

A főváros belső fizikai és társadalmi leromlása miatt már az 1970-es években érzékelhetővé vált a fővárosi vezetés gondolkodásában a városrehabilitációs programok szükségyszerűsége (Tomay 2006:97). Ugyanakkor ezeknek a programoknak a megvalósulásának a kedvező feltételei (jogi, finanszírozási), csak 1990 után lettek adottak. Az 1990. évi LXV. törvény (az Önkormányzati Törvény) újra szabályozta a főváros és kerületeinek viszonyát, a rehabilitációs ügyeket a kerületek hatáskörébe helyezte. Kialakultak a szabad ingatlanpiac feltételei is, a korábbi lakásbérletről az ott élők lakástulajdonosokká váltak. A Fővárosi Közgyűlés 1993-ban határozatban fogadta el a „Budapest reneszánszáért” című javaslatot, s kidolgozta a városrehabilitációhoz szükséges jogi, pénzügyi és szervezeti feltételeket. 1997-ben rendeletileg létrehozták a Fővárosi Városrehabilitációs Keret pályázati rendszerét. Ezek a rehabilitációs programok egyrészt a főváros legértékesebb, belső negyedeit célozták, később a főváros külsőbb periférikusabb negyedeire is kiterjedtek (pl. Kőbánya, Újpest). A különböző városrészek fizikai megújítása Budapest társadalmi szerkezetének átalakulásával is járt. A főváros belső pesti övezeteiben (tehát a centrumban) felújított negyedek a magas társadalmi státusú, felső- és középosztálybeli lakosságot vonzották, így növelték a belső városrészek presztízsét, miközben az alacsonyabb jövedelműek lassan kiszorultak a város külsőbb kerületeibe (Szirmai 2019).

A magyar városokban és Budapesten is évtizedek óta zajló városrehabilitációs folyamatokat befolyásoló és alakító gazdasági-politikai és társadalmi kontextus alapján több szakaszra bonthatjuk, mely szakaszokat eltérő rehabilitációs stratégiák is jellemeznek (Egedy 2006; Jelinek 2019; Egedy 2024).

Négy meghatározó szakasz figyelhető meg annak függvényében, hogy városrehabilitációs beavatkozások milyen főbb jellemzőkkel írhatók le. Az első szakasz az 1970–80-as évtizedekben teljesedett ki, amely inkább a hazai városok történelmi belvárosainak rekonstrukciója és építészeti megújítása jellemzett. A második szakasz a kilencvenes évek és a korai 2000-es évek, ez a rendszerváltozás időszaka, a piactársadalmi viszonyok térnyerése, az önkormányzatiság megszilárdulásával egy teljesen új helyzetet teremtett, ez a „neoliberális” vagy „vállalkozói városrehabilitáció” időszaka, amikor az önkormányzatok a piaci szereplők bevonásával kezdtek el megvalósítani városrehabilitációs projekteket. Az ország 2004-es Európai Unió csatlakozása egy, a korábbi szakaszoktól eltérő korszak kezdetét jelentette. Az uniós fejlesztési források megjelenésével célzottan lehetett a városrehabilitációs beavatkozások szociális következményeivel is foglalkozni, a hátrányosabb helyzetű csoportok érdekeit képviselni. A negyedik szakasz 2010-től, az önkormányzati jogkörök visszaszorulása, a rendelkezésre álló fejlesztési források centralizált újraosztása, a szociális problémákra kevésbé fókuszáló beavatkozások jellemzik (Jelinek 2019; Egedy 2024).

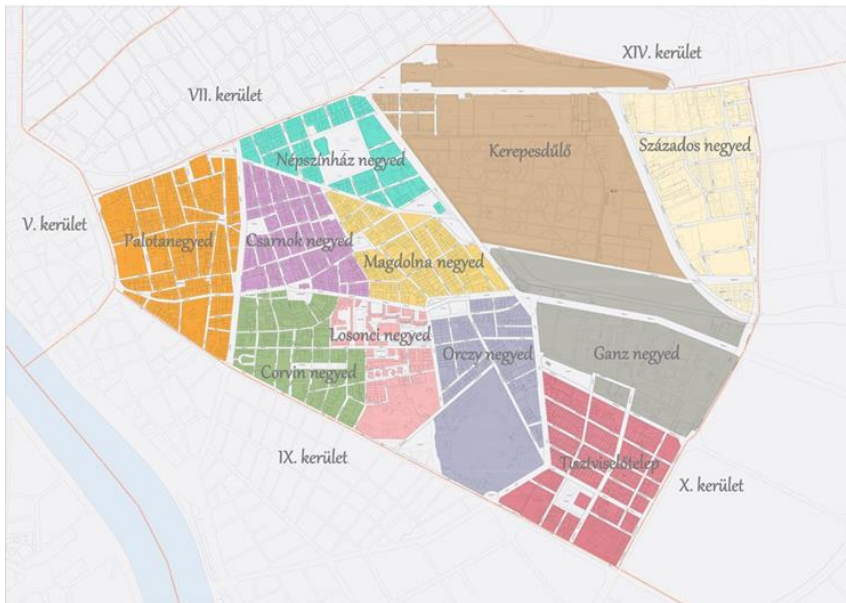
Budapesten belül jelenleg is számos városnegyed átalakulása figyelhető meg, Ennek leglátványosabb formáit láthatjuk a soroksári út, egykori vágóhid területén, a volt ipari barnamezős területeken, ahol a korábbi ipari funkciót egyre inkább felváltják a lakó-kereskedelmi, irodai és a kulturális funkciók. Ennek első lépése volt a Milleneumi városközpont kialakítása (Nemzeti Színház, Müpa) Ugyanilyen átalakuláson megy keresztül a budai oldal, a 11. kerület Újbuda Kopaszi-gát részén épülő BudaPart komplexum fejlesztés. Az említett fejlesztések erősen magántőke finanszírozásra támaszkodnak, amelyek a dzsentrifikáció erősödéséhez járultak hozzá (Szirmai 2019).

Az alábbiakban a tanulmány, Budapest nyolcadik kerületének esetében mutatja be, hogy a különböző városrehabilitációs stratégiák milyen főbb célkitűzések mentén valósultak és valósulnak meg.

A városnegyed bemutatása

Józsefváros Budapest egyik történelmi, belső városnegyede, mely a pesti oldalon található, mai közigazgatási határait tekintve, a Kiskörút, Nagykörút és az Üllői út által határolt területen fekszik. Budapest területének mindösszesen 1,5%-át teszi ki, és itt él a főváros népességének 4%-a. Józsefváros egyik jellegzetessége, hogy igen heterogén, egymástól eltérő társadalmi összetételű városrészekből áll. A kerületet összesen 11 ilyen városnegyed alkotja (*1. ábra*). A kerület városrészei közül a Palota negyed számít a legmódosabb résznek, itt a legmagasabb a diplomások és értelmiségiek aránya, jelentős a fiatal felnőttek részaránya is (Horváth 2019). A Corvin, illetve a Magdolna negyedek a kerület legdinamikusabban változó részei, ahol egyrészt intenzív városrehabilitációs programok zajlanak, másrészt itt épült fel a modern lakótömbjeiről és egy új kereskedelmi negyedéről híres Corvin-negyed is. A Csarnok-negyed, Orczy-negyed és Népszínház-negyed a kerület legmultikulturálisabb részeinek tekinthetők.

1. ábra
Józsefváros negyedei



Forrás: Józsefváros önkormányzat honlapja.

A városrész a nevét II. József magyar királyról kapta, fejlődése a 18. századig nyúlik vissza. A 19. században a kerület Pest fontos ipari és munkásnegyedévé vált. Ebben az időszakban a kerületben számos fontos gyár épült fel (például: GANZ MÁVAG). A 20. század elejére Józsefváros lett Budapest egyik legsűrűbben beépülő városnegyede. A kerület korábbi dinamikus fejlődését az 1929–1933-as világválság, majd az I. világháború megakasztotta, ebben az időszakban csak néhány fontos középület épült a kerületben (például: az egykori Corvin áruház, amit 2025-ben megújulva, eredeti építészeti jellegét visszaállítva Corvin Palace néven nyitottak meg). Bár fejlődött az infrastruktúra, azonban a lakosság és a lakások számához mérten kevés lakóház épült a kerületben. A korábban már jellemző túlszűfoeltság még inkább fokozódott, amelyhez rendkívül rossz lakáskörülmények (komfort nélküli lakások, pincelakások számának nagy aránya) társultak. A II. világháború hatalmas pusztítást végzett a kerületben, az épületek 90%-a sérült meg. A háborút követő lakáshiányt próbálták oldani a lakótelep építkezésekkel, a 70-as években épült meg a kerület képét máig is meghatározó Szigony utcai lakótelep. Az 1970-es 80-as években nagy számban költöztek fel vidékről romák, akiket elsősorban a város ipara és a kerület olcsósága vonzott. 1990-re a kerület

már korábban is elhanyagolt negyedei (Magdolna negyed, Orczy negyed) még tovább romlottak, számos társadalmi probléma (magas munkanélküliség, bűnözés) gócpontjává váltak (Józsefváros Önkormányzat honlapja). A kerületben élők életkilátásai az országos mutatókénál sokkal rosszabbak voltak. Egy kutatás kimutatta, hogy Józsefvárosban élők halálozási rátája, mintegy 20%-kal volt magasabb az országos értékeknél (Kovács A. et al. 2009).

1990 után a kerület életében egy teljesen új fejlődési szakasz vette kezdetét. Józsefváros az azóta eltelt három évtizedben mélyreható változásokon ment keresztül, mind a városrész építészetét, mind pedig társadalmi, kulturális fejlődési folyamatait tekintve. Köszönhetően a közel három évtizede zajló városrehabilitációs és város megújulási programoknak, egész városnegyedek újultak meg, mind építészeti, mind társadalmi szempontból is. A kerületben a korábbi évtizedektől eltérően a közelmúltban új társadalmi folyamatok is megjelentek. A nemzetközi migráció erősödésével, a kerület egyes negyedei (pl. Népszínház negyed) egyre inkább multikulturálissá válnak, az eredendően ott élő lakosság mellett egyre magasabb arányban költöznek ide afrikaiak, dél-kelet ázsiaiak is.

Rehabilitáció Józsefvárosban

Józsefváros sajátos kerülete a fővárosnak, mert megfigyelhetők benne a városrehabilitáció különböző szakaszait megjelenítő negyedek. Látunk példákat a városrehabilitációs beavatkozások korai szakaszára (városrekonstrukcióra) (pl. Szigony utcai lakótelep), találunk példát a neoliberais korszakra, a magántőkére alapozott városrehabilitációra (Corvin–Szigony Projekt), amelyre jellemző a régi, leromlott épületállomány nagy arányban történő elbontása, új lakások építése és ennek nyomán a kerületrész társadalmi megújulása is. Találunk ugyanakkor példát olyan területre is a kerületben, ahol a rehabilitációs beavatkozások célja az eredeti épületállomány és utcaszerkezet megóvása és az ott élő népesség megtartása (Magdolna negyed) (Egedy 2006). Józsefvárosban a Magdolna negyed szomszédságában, az Orczy negyedben találhatóak még olyan krízisterületek, amelyek sürgős beavatkozást igényelnek. 2018-tól a Magdolna-Orczy (MORczy) Program keretében városrehabilitáció folyik a területen. A „Morczy Program” által kijelölt akcióterületen (Dankó utca – Magdolna utca – Baross utca – Kálvária tér – Diószegi Sámuel utca – Dugonics utca – Illés utca – Kálvária tér által határolt hét tömb érintett a komplex rehabilitációs programokban. Az integrált megközelítésnek részét képezi a negyed leromlott állapotú épületállományának megújítása, a bűnügyi problémák kezelése, a lakókörnyezet javítása és a helyi lakosság munkaerő piaci készségeinek fejlesztése is (Józsefváros Integrált településfejlesztési Stratégia 2020).

Az alábbiakban a kerületet érintő, eltérő rehabilitációs stratégiákat mutatunk be, amelyek más módokon befolyásolták a kerület társadalmi és fizikai megújulását.

Corvin-Szigony projekt

1990 után Józsefváros, ahogy Budapest többi belső történelmi kerülete is számos kihívással találta szemben magát: Az államszocializmus alatt elhanyagolt 19. századi épületállomány fizikai leromlottságával, a kerületben koncentrálódó társadalmi problémákkal, a rossz közbiztonsággal, a lepusztult közterekkel. Ezeket a kedvezőtlen folyamatokat tovább rontotta, a szabad ingatlanpiaci viszonyok miatt felélenkülő elköltözés is. 1997-re a főváros lakásállományának 90%-a már magánkézbe került (Tosics 2015). A jobban értékesíthető és relatíve jobb fizikai állapotban lévő lakásokból sokan elköltöztek a város másik részeire vagy kimentek a zöldövezetbe. A kilencvenes évek közepére Józsefváros, annak is Belső Józsefváros része Budapest egyik legrosszabb megítélésű negyede közé tartozott, a hírhedt Rákóczi tér és környéke a városban zajló prostitúció egyik jelképévé vált. Nem segítette a lakónegyedszintű megújulását a lepusztult bel pesti városnegyedeknek az sem, hogy sokáig nem volt a fővárosnak sem rehabilitációs stratégiája, nem volt tisztázva a főváros és a kerületi önkormányzatok hatáskörei sem. Fontos volt, hogy 1997-ben fővárosi rendeletben létrehozták a rehabilitációs pénzügyi keretet, megteremtve ezzel a kerületek számára is a rehabilitációs programok megvalósítását (Tosics 2015). A józsefvárosi önkormányzat a fővárossal közösen elkészített városrehabilitációs stratégiájában megfogalmazta, hogy a 10.000 önkormányzati tulajdonban lévő leromlott állapotú és lakásfeladatokra alkalmatlan lakásállomány lecserélése egy fontos és elérendő cél (Alföldi 2019). 1997-ben megalakult az önkormányzat rehabilitációs tevékenységét szakmailag, pénzügyileg koordináló RÉV8 Zrt, amely egészen 2009-ig volt felelős az egész Corvin-Szigony projekt megvalósulásáért. Az önkormányzat, kihasználva az ország EU-s csatlakozását követő gazdasági fellendülést és az élénkülő külföldi figyelmet, előkészítette a Corvin mozi és a Szigony utca közötti 22 hektáros terület rehabilitációjának programtervét.

A beruházó a magyar tulajdonban lévő Futureal csoport lett, aki nyílt, többfordulós pályázaton nyerte el a beruházás megvalósítását. A 2000-ben elindított Corvin Sétány Program közel 20 év alatt, 2020-ra készült el. A konstrukció megvalósulásához, a Magyar Állam (20%), az önkormányzat és a befektető 40–40%-ban járultak hozzá. Az önkormányzat a több mint 700, átlagosan 34,2 m²-es, több mint 65%-ban 1 szobás, 40%-ban komfort nélküli, és szintén mintegy 40%-ban vizes, leromlott lakását bontotta le, és helyette közel 400 darab 100%-ban összkomfortos vagy komfortos, átlagosan 42 m²-es lakásokat szerzett be a lakók elhelyezésére (Alföldi 2019).

A Corvin-Szigony Projekt célja túlmutatott a kerület határain, egy új városközpont létrehozása is cél volt. Olyan kevert funkciójú városnegyed kialakítása, amely egyszerre szolgál lakhatási, de gazdasági és kulturális célokat is. A lakófunkciót így kereskedelmi és irodai funkciók is kiegészítik. Mára már tudás intenzív, kreatív tevékenységet folytató cégek is megtelepedtek. A negyedben élénk kulturális élet zajlik, éttermek, színházak, kávézók vannak.

A beruházás sikerei elvitathatatlanok, Budapest valóban egy új és népszerű városközponttal bővült, ugyanakkor a Corvin negyed fejlesztése a legtipikusabb példája az úgynevezett neoliberális városfejlesztési gyakorlatra, ahol a magántőke érdekei felülírják a helyi lakosság érdekeit (Egedy 2024).

Vitatott abból a szempontból is, hogy a fejlesztés nem vette figyelembe a kerület tradicionális építészeti karakterét, a régi utcák hangulatát, egy posztmodern lakóparkokból, irodaházakból álló komplexumra cserélte fel, amely építészeti stílussal a világ bármely pontján találkozhatunk.

A beruházók és fejlesztők érdeklődése továbbra is élénk a negyed és a még beépíthető területek iránt, jelenleg is több jelentős ingatlanfejlesztési beruházás zajlik. Ilyen a Futó utca 5–9. szám alatti Corvin Next by Cordia, amely egy 100 lakásos épület. Vagy a Corvin Campus, ami egy meglévő irodaház, prémium lakásos társasházzá alakítását célozza meg. További irodaház fejlesztéseket céloz meg a Futureal csoport, a Corvin Campus fejlesztéssel²

Magdolna negyed

Józsefvárosban találunk példát ugyanakkor a nem tisztán piaci érdekek mentén történő városrehabilitációs beavatkozásokra is, amelyek a helyi lakosság szükségleteit figyelembe véve, őket bevonva kerülnek megvalósításra. Ennek egyik legismertebb példája a Magdolna negyed Program. A Magdolna negyed Józsefvároson belül az egyik leglepusztultabb és legtöbb szociális problémát koncentráló területek közé tartozik. A kerülethez képest is magasabb arányban éltek itt halmozottan hátrányos társadalmi csoportok, 50% feletti az alacsony komfortfokozatú és az egyszobás lakások aránya, itt a legmagasabb a munkanélküliség, illetve a negyedszintű szegregációs mutató is, mely akkor meghaladta a 15%-os veszélyeztetettségi határértéket (Józsefváros Integrált Településfejlesztési Stratégia 2020:60).

² <https://www.futurealgroup.com/hu/projects/corvin-innovation-campus-1>

2004-ben indult el a Főváros által kezdeményezett szociális városrehabilitációs kísérleti pályázat is, amelynek első példája a józsefvárosi Magdolna Negyed Program volt. A Magdolna Negyed Program akkoriban elsőként tett kísérletet arra, hogy a városrehabilitációs beavatkozásokkal együtt az ott élők szociális helyzete is javuljon, érdekeiket vegyék figyelembe és ne szoruljanak ki eredeti lakóhelyükről. A Magdolna Negyed Program azért is kiemelt fontosságú, mert a sikerességére hivatkozva ennek a szociális városrehabilitációnak köszönhetően tették kötelezővé minden EU-s forrásra pályázó városnak Integrált Városfejlesztési Stratégiát (ITS) és annak részeként antiszegregációs tervet kell készítenie, illetve minden megyei jogú városban kötelezővé próbálták tenni a szociális városrehabilitáció megvalósulását (Jelinek 2019).

Bár a több hullámban³ megvalósuló Magdolna Negyed Program sikerei elvitathatatlanok, a program kezdete óta sok akadályozó tényező hátráltatta a szociális városrehabilitáció teljes körű megvalósulását. Ezek között említhető a szakmai programot menedzselő és koordináló szervezet RÉV8 és a korábbi önkormányzati vezetés közötti feszültségek, vagy az Európai uniós források elérhetőségének visszaszorulása. Mindezek miatt a kerületrész dzsentrifikálódása felgyorsult, a korábbi lakosság egy része kiszorult korábbi lakóhelyiről (Jelinek 2019).

Eredmény, hogy sikerült lassítani az itt lakók társadalmi leszakadását, az egyre fokozódó szegregációt, a lakások komfortfokozata sokat javult. A Magdolna Negyed Program 2005 és 2015 között megvalósult 28 önkormányzati épület és 13 társasház felújítása, több mint 300 lakásban szereltek be vízőrárt (Józsefváros ITS 2020). Számos olyan szociális intézmény alakult a negyedben (pl. „Kesztyűgyár Közösségi Ház”) amelyek célja a helyi hátrányos helyzetű lakosság segítése szociális programok révén (képzési, oktatási programok).

Orczy negyed: Ludovika Campus fejlesztés

Az Orczy negyedben zajló városnegyed megújítási projektek egy harmadik sajátos modellt képviselnek, amelyben az állami szerepvállalás dominanciája figyelhető meg. Az Orczy negyedben található a Nemzeti Közszoigálati Egyetem Campusa is, amely 2014 óta több fázisban újult és épült meg, mint kiemelt állami beruházás. Az egyetemi campus fejlesztése magában foglalta az Orczy-kert megújítását is, valamint sportlétesítmények épülését (Ludovika lövészklub, Ludovika Aréna) és közterületek megújítására is sor került. A fejlesztések során cél volt, hogy a kerületi lakosság számára is nyitottak

³ A Magdolna negyed program 2005-ben indult, az első üteme 2005 és 2008 között, a második ütem 2008 és 2011 között, a harmadik ütem 2011–2015 között valósult meg.

legyenek a rekreációs és sportolási lehetőségek. A kerületi lakosok például kedvezményesen használhatják a sportlétesítményeket és az uszodát. A Nemzeti Közszerzőgálati Egyetem Campusának további fejlesztési terveiben szerepelt, hogy az Orczy-park közvetlen környezetében újabb oktatási és kollégiumi épületeket hoznának létre. A kerület kiemelt fejlesztési elképzelései között említhető továbbá a Semmelweis Egyetem, a Pázmány Péter Katolikus Egyetem és a Nemzeti Közszerzőgálati Egyetem együttműködésével megvalósuló egészségipari-biotechnológiai Science Park létrehozása is (Józsefváros Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2020:36).

A kerületben eddig kiemelt állami beruházásként megvalósuló Ludovika Campus fejlesztési projekt azonban nem csak sikertörténetekből áll, sem a kerületi önkormányzattal való együttműködés, sem pedig a kerületrész szociálisan és fizikálisan is leromlott lakótömbjei rehabilitációjának megvalósulása szempontjából. Az egyetem további fejlesztéseket tervezett, újabb kollégiumokkal és oktatási épületekkel. Ennek megvalósulása érdekében 2024 tavaszán a kormány több ingatlant is kisajátított az egyetemhez közeli, igencsak leromlott épületállománnyal bíró Diószegi Sámuel, Sárkány, Dugonics, Korányi Sándor utcákban, ahol az ott lakó, mintegy kétszáz alacsony státusú háztartásban élők azt az ígéretet kapták, hogy lakásukért cserébe felajánlanak nekik egy komfortosabb lakást, a város másik részében. Az állam azonban mind idáig elmulasztott konkrét terveket bemutatni, a kerületrészben élők helyzetének rendezése máig megoldásra vár. A kormányváltás után vélhetően újratervezik a programot. Az önkormányzatnak pontos tervei vannak az érintett részek szociális és fizikai rehabilitációjára.⁴

A társadalmi, demográfiai gazdasági átalakulás jelei Józsefvárosban⁵

Népesedési folyamatok

A főváros több belső kerületére (közte Terézváros, Lipótváros, Erzsébetváros esetében is), az utóbbi évtizedekben jelentős elvándorlás jellemző részben a lakóhelyi szuburbanizáció felerősödésével, részben pedig a belső pesti kerületekben megjelenő funkcióváltás miatt, a turizmus térnyerése (lakások airbnb-vé alakítása, a túlszűfolttság, a zaj, az éjszakai élet és a szórakozóhelyek elszaporodása) miatt.

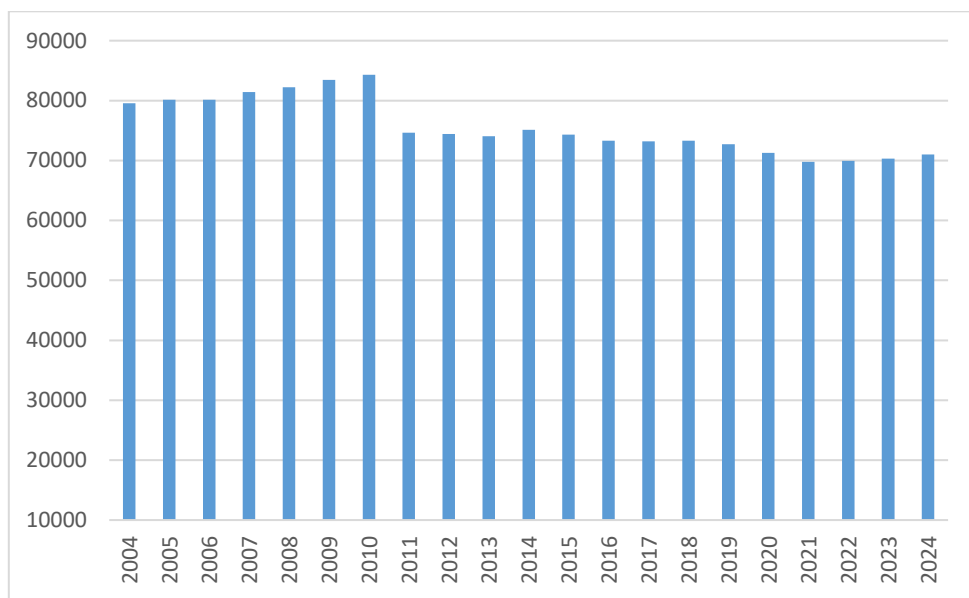
⁴ Kísérleti terep. Együtt tud-e működni az új kormány és Józsefváros? Magyar Narancs, 2026. április 10.

⁵ Jelen írás, elérhető adathiány miatt a kerület rehabilitált városnegyedekre bontott statisztikai elemzéseket nem, csak kerületi szintű adatokat vizsgál. Kerületrészekre bontott adatok a vonatkozó fejlesztési dokumentumokból lettek beidézve.

Józsefvárosban ezek a folyamatok kisebb léptékben, de szintén megjelentek. A kerület lakosság száma az elmúlt három népszámlálás időszakát tekintve folyamatos csökkenést mutatott. 2001-ben a kerület összlakosságának a száma 81.748 fő volt, 2011-re a lakosság száma 76.250-re csökkent, 2022-re a tendencia folytatódott, a népesség száma 70.048 főre esett vissza (2. ábra). Ha a kerület lakosság számának alakulását az elmúlt két évtizedben, éves bontásban nézzük, akkor a népességszám alakulása inkább hullámzó volt, de az utóbbi években stabilizálódni látszik 70 ezer fő körül.

2. ábra

Józsefváros lakónépesség számának alakulása 2004 és 2024 között (fő)



Forrás: KSH Tájékoztatási adatbázis adatai alapján.

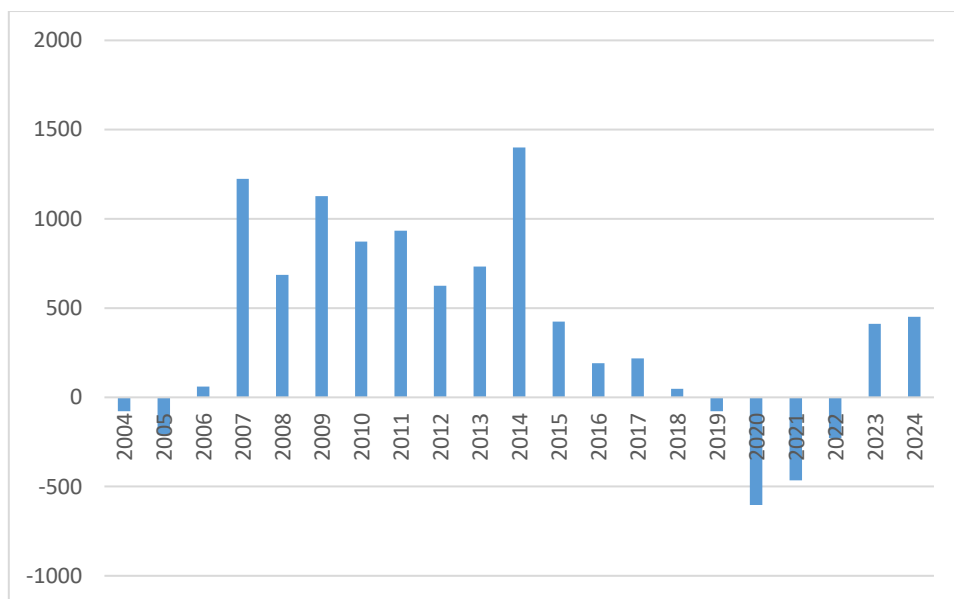
A vándorlási különbség tekintetében viszont elmondható, hogy egy-két évtől eltekintve, többen költöztek be a kerületbe, mint ahányan onnan elköltöztek. Különösen jól látszik a beköltözések növekvő számán a Corvin-Szigony Projekt hatása, vélhetően az újonnan felépült lakóingatlanok miatt, különösen a projekt indulása és befejezése között eltelt időszakban (3. ábra).

Ahogy arra már sokszor utalás volt, Józsefváros rendkívül heterogén belső negyedekből áll, mely kerületrészek eltérő népesedési jellemzőkkel bírnak. A kerület településfejlesztési stratégiájának megalapozó tanulmányából kiderül, hogy a kerületen belül,

a Corvin negyed, a Csarnok negyed, a Népszínház negyed és a Magdolna negyed is veszített a népességéből, miközben az Orczy negyed növelte, amely népességnövekményt a dokumentum a korábbi foghíjtelkek beépítésével magyaráz (Józsefváros Településfejlesztési Koncepció megalapozó munka 2019).

3. ábra

Vándorlási különbözet alakulása Józsefvárosban 2004 és 2024 között (fő)



Forrás: KSH Tájékoztatói adatbázis alapján.

Korszerkezet

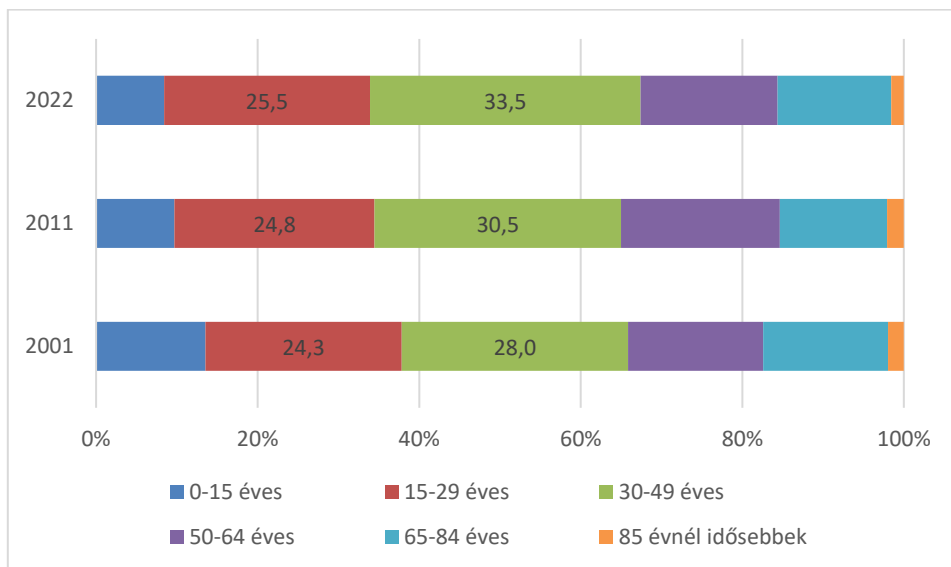
A dzsentrifikálódó városnegyedek egyik fontos jellemvonása, hogy a megújult lakótömbökbe a korábbinál fiatalabb korcsoportok költöznek be, fiatalítva ezzel a negyedet. Józsefváros korszerkezete tekintetében hasonlóan Budapesthez előregedő tendenciát mutat. Míg 2016-ban 100 fiatalkorúra 40 idősorú jutott, addig ez az arány 2024-re már 74 főre nőtt. (forrás: Teir.hu). Ugyanakkor a fiatal, felnőtt korcsoportok arányában növekedés is látható (4. ábra).

Ha az egyes korcsoportok lakosságához viszonyított arányát nézzük, az látható egyfelől, hogy a fiatalok (15–30 éves korosztály) aránya, mind a 2011-es, mind a 2022-es népszámlálás adatait vizsgálva meghaladta a budapesti hasonló korcsoport arányát. 2011-ben Józsefvárosban a 15 és 30 éves korcsoport aránya a lakónépességen belül 24,8%-os, míg Budapesten arányuk 19%-os volt. 2022-re Józsefvárosban arányuk növekedett 25,5%-ra, míg Budapesten csökkent (16,9%) és el is maradt a nyolcadik kerületétől (KSH népszámlálási adatok alapján).

Mindez arra engednek következtetni, hogy a kerületben a fiatal felnőttek, a 15–30 év közötti korosztály aránya magasabb, abban kis növekedés látható. A fiatalok magasabb és növekvő arányát magyarázza a kerület élénk diákélete (ahogy az már említésre került számos, országos jelentőségű egyetemnek van ebben a kerületben campusa), valamint a megújuló városrészek, vonzzák a speciális szolgáltatásokat, egyre több „trendi” szórakozóhely (pl. GRUND), kávézó, gasztró kocsma vagy étterem színesíti Józsefvárost.

4. ábra

Józsefváros lakónépessége, korszerkezete az elmúlt három népszámlálás adatai alapján, 2001, 2011, 2022 (%)



Forrás: KSH Népszámlálási adatok alapján saját szerkesztés.

A kerület az egyes negyedek lakosságának kor szerinti összetétele szerint sem homogén. Az 59 év feletti és a 15 év alattiak aránya Józsefváros városrészei között háromszoros különbséget is felvehet: míg egyes városrészek egyértelműen előregedő képet mutatnak, addig máshol kiegyensúlyozottabb a korstruktúra. A felső végletet egyértelműen a Palota negyed képviseli, ahol az 59 év feletti aránya 26,7%, a tizenöt év alattiak arányának (7,2%) 3,71-szerese. A fiatalok magasabb aránya figyelhető meg a kerület legrosszabb társadalmi helyzetű Orczy és Magdolna negyedeiben (Józsefváros Kerületfejlesztési Koncepció 2019)

Diplomások arányának növekedése

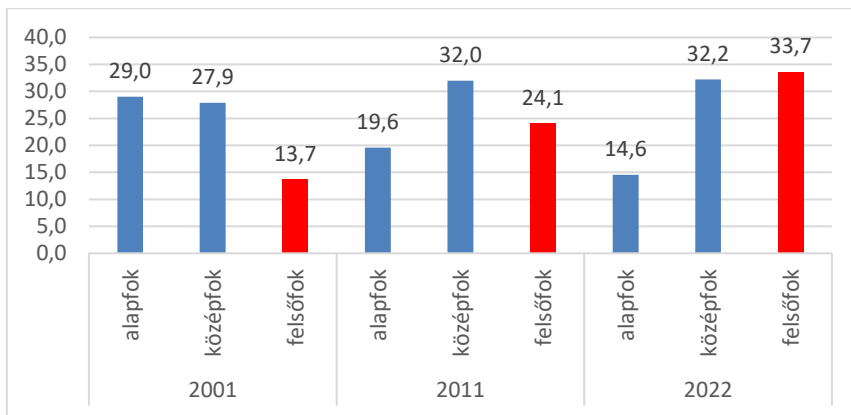
A magyar lakosság képzettségi viszonyai az elmúlt két évtizedben folyamatosan javultak. A diplomások aránya Budapesten az országos értéket jelentősen meghaladta mindhárom népszámlálás időszakában. 2001-ben az ország lakosságának 9,2%-a rendelkezett diplomával, Budapesten az arányuk duplája 18%-os volt. 2011-re a magyar lakosság 14,5%-ának volt felsőfokú végzettsége, arányuk Budapesten 27% volt. 2022-ben tovább javultak az arányok, országosan a diplomások aránya már 19%, míg a fővárosban ez továbbra is az országos érték duplája (34%) maradt.

Látványosan javult Józsefváros lakosságának képzettsége is. Az elmúlt három népszámlálás adatait összevetve azt láthatjuk, hogy 2001 és 2022 között a diplomások aránya a lakosságon belül 2,5-szeresére emelkedett, míg a csak alapfokkal rendelkezők aránya a felére esett vissza. Nem csak az derült ki, hogy Józsefvárosban nőtt a lakosság képzettségi színvonala, de azt is megállapíthatjuk, hogy a diplomások arányában lényegében utolérte a fővárosi értéket. 2022-re Józsefvárosban a diplomások aránya 33,7%, Budapesten 34%-os volt (5., 6. ábra).

A képzettségi mutatók általános javulása a kerületben élő lakosság társadalmi helyzetének a kedvező átalakulását is jelezheti. A kerületben zajló rehabilitációs programok nyomán megújult negyedek vonzzák a fiatalabb és képzetlenebb rétegeket, akiknek fontos a városi millió és a városi kultúra, a megújult, modern építészeti környezet.

5. ábra

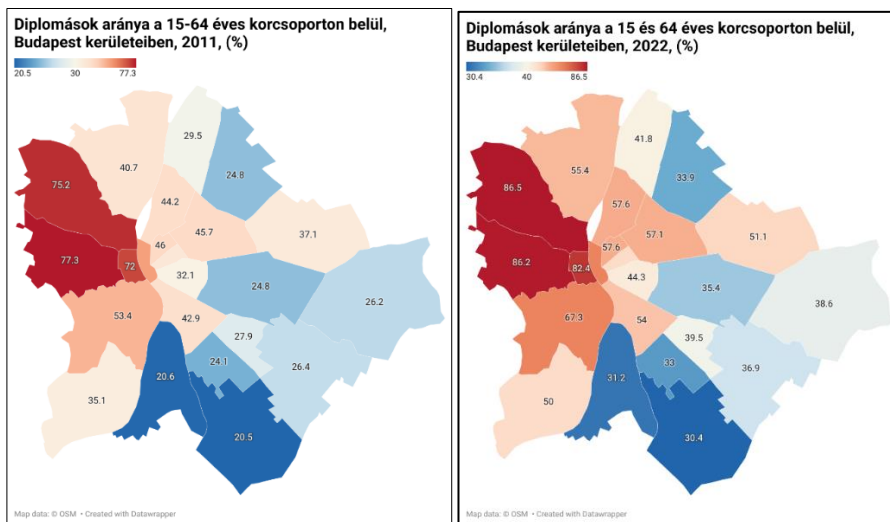
Józsefváros népességének iskolai végzettség szerinti megoszlása az elmúlt három utolsó népszámlálás adatai alapján



Forrás: Népszámlálási adatok alapján saját szerkesztés.

6. ábra

Diplomás arányának változása a 15 és 64 éves korcsoporton belül 2011 és 2022 között Budapest kerületeiben



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés.

Fontos azonban kiemelni, hogy a kerületen belüli városnegyedek képzettségi viszonyaival is összefüggő társadalmi státusbeli eltérések jelentősek. Horváth tanulmányában kimutatta, hogy kerületi szinten a magas státusúak (értelmiségi és vezető beosztásban dolgozók) aránya 1990 és 2011 között 23-ról 31%-ra növekedett. Ugyanakkor 2011-ben a Palota negyedben a magas státusúak aránya 40%-os volt, míg a legrosszabb helyzetű Magdolna és Orczy negyedekben mindösszesen 20% (Horváth 2019:23).

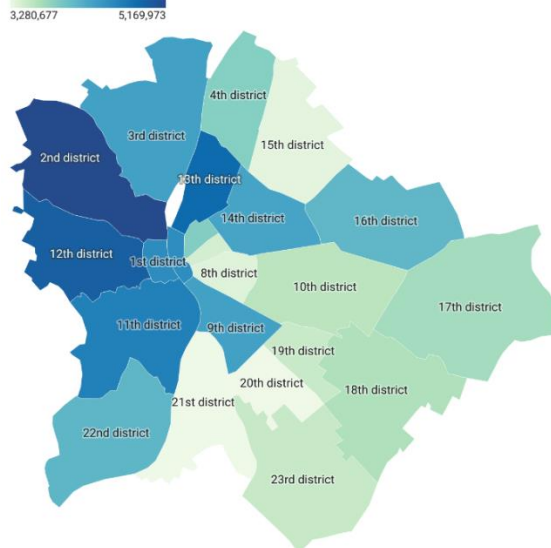
Jövedelmi viszonyok

Józsefváros Budapest nem a legmagasabb jövedelműek által lakott kerületei közé tartozik. Számos kutatás mutatta ki, hogy a főváros magasabb jövedelmi rétegei a város budai oldalán fekvő kerületekben (I., II., III., XII.) koncentrálnak magasabb arányban, míg a pesti oldalon inkább a közepes, illetve alacsonyabb keresettel bírók élnek magasabb arányban (BFVT 2020).

7. ábra

Egy lakosra jutó SZJA adóalapot képező belföldi jövedelem (Ft), 2024

Egy lakosra jutó SZJA adóalapot képező belföldi jövedelem, 2024, Ft



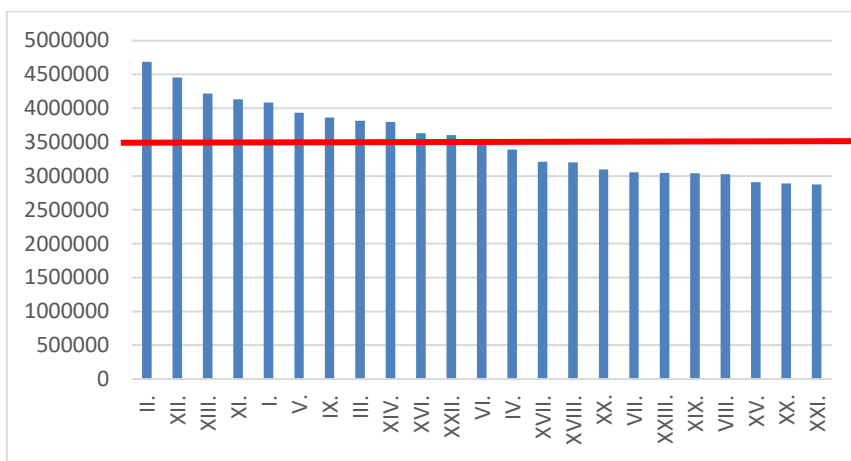
Map data: © OSM · Created with Datawrapper

Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés.

A legfrissebb jövedelmi adatok alapján is jól látszik ez a trend, 2023-ban is a fővárosban az egy főre jutó adóköteles SZJA adatok alapján a budapesti átlagot meghaladja a jövedelmek szintje a már említett budai kerületekben, illetve kiemelkedik még a történelmi belváros (V. kerület) és a rendkívül nagy dinamikával fejlődő XIII. kerület, ahol számos lakópark fejlesztés zajlik jelenleg is. Budapest nyolcadik kerületében az egy főre jutó SZJA szintje elmarad a budapesti átlagtól (piros vonal) (8. ábra).

8. ábra

Egy főre jutó SZJA nagysága kerületenként, Ft, 2024 (Budapesti átlag)

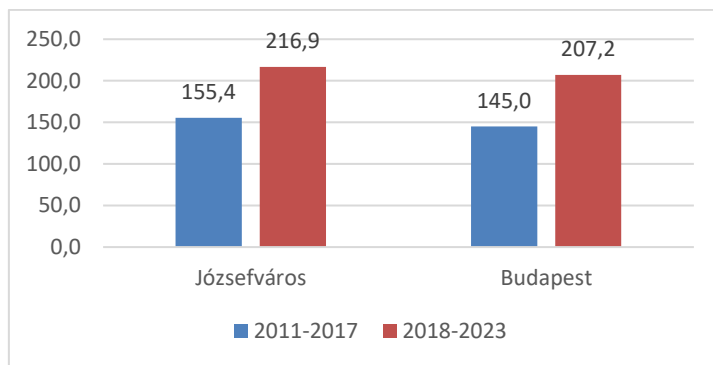


Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés.

A dzsentifikációs folyamatok szempontjából fontos megvizsgálni az SZJA adóalapot képező jövedelem szintjének növekedésének ütemét. Ebből az adatból az derül ki, hogy az adóköteles jövedelmek nagysága, bár elmaradt a fővárosi átlagtól, növekedésének üteme meghaladta a fővárosét, mind 2011 és 2017, valamint 2017 és 2023 között. A jövedelmi szint gyorsabb növekedése utalhat arra, hogy a vizsgált időszakban jelentős számban költöztek a kerület (véltetően) rehabilitált és újjáépített részeibe nem csupán magasabb iskolai végzettséggel, de magasabb jövedelemmel bírók is (9. ábra).

9. ábra

Egy főre jutó SZJA összegének növekedési üteme Józsefvárosban és Budapesten (%)



Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés.

Multikulturalizmus

Egy város vagy városnegyed etnikai és társadalmi sokszínűsége erősítheti annak gazdasági és társadalmi versenyképességét, kreativitását, rezilienciáját. Hozzájárulhat a társadalmi kohézió erősödéséhez is (Boros, Fabula 2017).

Budapest VIII. kerülete a 18. századi alapításától kezdve is soknemzetiségű volt. Mária Terézia már a 18. században telepített ide szerbeket, zsidó kereskedőket, szlovákokat, németeket, romákat, bolgárokat és ruszinokat. Józsefváros évszázadok óta a magyarországi roma zenész közösség egyik legfontosabb kulturális és lakóhelyi központja. A kerület identitásának fontos részét képezi a roma kultúra is. A kerület nemzetiségi sokszínűségét mutatja, hogy jelenleg 11 nemzetiségi önkormányzat⁶ képviseli a kisebbségek érdekeit és kulturális életét.

A kerület soknemzetiségűvé válását a történeti okokon túl, hazánk Európai Unió taggá válása is segítette. 2004-től kezdődően a határok megnyílása, az egységes európai gazdasági térbe való integrálódás mind–mind hozzájárult ahhoz, hogy a kétezres évek elejétől fogva egyre növekvő számban jelentek meg a magyartól eltérő etnikai kulturális csoportok, jellemzően Európán túli országokból, mint Kínából, Vietnámból, Pakisztánból, Bangladesből, Törökországból vagy különböző afrikai országokból (Horváth 2019; Boros, Fabula 2017).

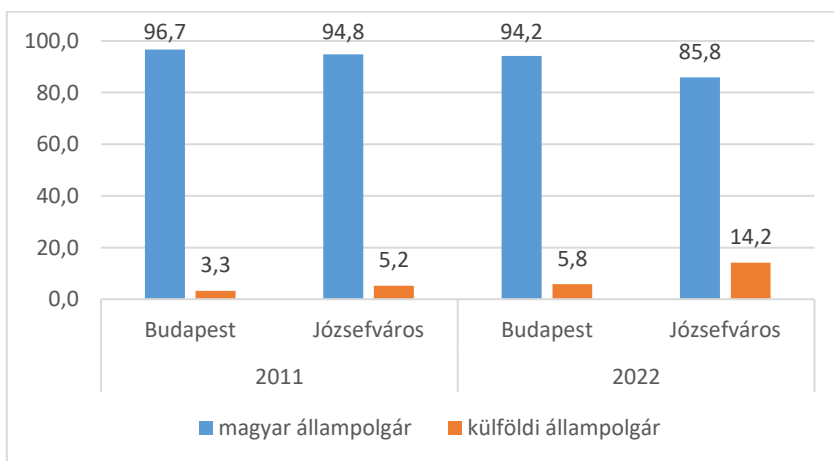
⁶ Bolgár, német, román, szerb, szlovák, görög, örmény, ruszin, ukrán, lengyel, roma (forrás: <https://jozsefvaros.hu/otthon/nemzetisegi-onkormanyzatok/>)

A bevándorlók egy csoportja gazdasági célból, más részük pedig tanulási célból jött az országba és kiemelten a VIII. kerület jól körülhatárolható részein telepedtek meg. A Magyarországon élő kínai (és ázsiai) diaszpóra a kilencvenes évek kezdetétől egyre nagyobb számban telepedett meg Budapest két kerületében. Az egyik kerületrész, ahol magas arányban élnek kínaiak, Józsefváros GANZ-MÁVAG lakótelepén és a Golgota téren található. Valamint a X. kerület, Kőbányának a VIII. kerülettel határos részén, ahol egykor a Négy Tigris kínai piac is működött Mára ez a terület lett Budapest „China town-ja”, illetve az itt élő kínaiak legfontosabb kereskedelmi és kulturális központja is (Schuchmann 2023).

Az alábbi ábrán jól látható, hogy az elmúlt két népszámlálási időszak alatt mind Budapesten, mind pedig Józsefvárosban növekedett a külföldi állampolgárok aránya a teljes népességen belül, 2022-ben Józsefvárosban viszont a külföldiek aránya (14,2%), több mint a kétszerese volt a fővárosi értéknek (5,8%).

10. ábra

A magyar, illetve külföldi állampolgárok aránya Budapesten és Józsefvárosban a két előző népszámlálás idején (%)



Forrás: Népszámlálási adatok alapján saját szerkesztés.

A külföldiek egyre erőteljesebb fővárosi jelenlétét jelzi egy 2016 és 2022 között végzett felmérés eredményei is, amelyből kiderül, hogy a külföldiek által megvásárolt lakások 38,3%-a Budapesten összpontosult. Budapesten belül pedig kiemelten vonzóak a külföldiek körében a belső pesti kerületek közül a VI, VII, VIII IX, XIII kerületek, ahol az általuk megvásárolt lakások több, mint fele koncentrált (Szabó et al. 2025).

Érdekes kutatási eredményekre világít rá Boros és Fabula tanulmánya, melyben Józsefváros lakosságának körében végeztek interjú vizsgálatokat, hogy megtudják, hogyan érzékelik a nemzetiségi sokszínűséget a kerület lakói. Eredményeik rávilágítottak, hogy a helyi lakosok és vállalkozások inkább pozitívan tekintenek a kerület etnikai sokszínűségére, nem pedig hátrányként (Boros, Fabula 2017).

Szintén a különböző etnikumok Józsefvároson belüli koncentrációinak sajátosságaira világít rá Balizs és Eröss tanulmánya, amely a nyelvi tájkép módszertanát alkalmazva kimutatták, hogyan jelentek meg sokszínű etnikai csoportok és az őket célzó szolgáltatások (ethnobusiness) a Népszínház utcában, hogyan formálta át az utca korábbi karakterét (Balizs, Eröss 2021).

A Népszínház utca hagyományosan egy kereskedő utca volt, mely a város egyik közlekedési csomópontját a Blaha Lujza teret köti össze a Teleki László térrel. Hasonlóan a Rákóczi térhez a Népszínház utcának is elég kedvezőtlen a megítélése, amihez hozzájárul a médiában olvasható hallható híre. A kerület etnikai sokszínűségét erősíti a városnegyed "kapu jellege" vagyis, hogy sok a vidékről a fővárosba költöző választja első lakóhelyül Józsefvárost, hiszen az ingatlanárak relatíve alacsonyabbak (a kevésbé rehabilitált részekben), a belváros közel van és a szolgáltatások széles köre elérhető. Ugyancsak erősíti a multikulturális jellegét a kerületben található számos felsőoktatási intézményben (Pázmány Péter Katolikus Egyetem, Testnevelési Egyetemen, Semmelweis Egyetem, Nemzeti Közszolgálati Egyetem) tanuló külföldi hallgató jelenléte, a studentifikációs folyamatok.

A külföldiek nagyobb arányban történő megjelenése új fejlődési folyamatokat indítottak el a kerület e negyedeiben. Egyfelől a külföldieket, különböző nemzetiségűeket kiszolgáló üzletek, éttermek (ázsiai, afrikai) jelentek meg, hozzájárulva ezzel nem csupán a nyolcadik kerület, de az egész főváros kulturális sokszínűségéhez. A folyamat ezzel nem ért véget, úgy tűnik a külföldiek jelenléte nem csak a gazdasági, kereskedelmi életbe vitt változatosságot, de a helyi társadalmi és kulturális életre is elkezdett kihatni. A helyi külföldi ázsiai és afrikai közösség saját szervezésben már két éve megrendezi az úgynevezett Kashmír Fesztivált, amely a Népszínház utcában zajlik, koncertek, nemzetiségi ételkóstolókkal egybekötve. Erről az eseményről a 444 hírportál is lehozott egy képes anyagot, amelyen az látszik, hogy a különböző etnikumok a helyiekkel együtt ünnepelnek.⁷

A fent vázolt folyamatok alapján egy multikulturális negyed is kezd formálódni a nyolcadik kerület Népszínház negyedében, nem látni még, hogyan járulva hozzá a dzsentifikációhoz. Lassítani vagy gyorsítani fogja, esetleg egy teljesen más modell fog

⁷ <https://444.hu/2025/08/20/ket-vallra-fektettek-a-dzsentifikaciot-a-nepszinhaz-utcaban>

érvényesülni. Elképzelhető egy olyan kerületfejlesztési forgatókönyv is, hogy a kerületnek e részein erősödni fog a multikulturális jelleg, a különböző etnikumok szerepe a kerület kereskedelmi, szolgáltatói kulturális életében nőni fog, miközben a helyi lakossággal való harmonikus együttélés is biztosított. A kerületrész ingatlanárai alkalmazkodnak az itt élők társadalmi jövedelmi helyzetéhez, így továbbra is azok számára lesz vonzó, akiknek fontos a belváros közelsége, ugyanakkor a főváros más részeinek ingatlanárai számukra megfizethetetlenek. A kerületrész hagyományos építészeti arculata nem változik meg drasztikusan, a leromlott épületállomány rehabilitációja fokozatosan megy végbe.

A másik lehetséges forgatókönyv a klasszikus dzsentrifikáció folyamata, amely látványosan alakítja át a városnegyed fizikai megjelenését, majd társadalmi összetételét. Elképzelhető, hogy a Népszínház utca egyfajta turisztikai látványossága lesz a városnak, ahol mindenféle kultúra konyhája megtalálható, speciális boltokkal, évente saját fesztivállal (ezt már láthatjuk a már említett Kashmír Fesztivál esetében). A szórakoztató negyed felé történő elmozdulás együtt járhat a lakosság kicserélődésével, új funkciók (turizmus), valamint ingatlan befektetők megjelenésével. Ma még nem látjuk, melyik irányba fog elmozdulni a Népszínház negyed, annyi bizonyos, hogy városföldrajzos, városszociológusok, urbanisztikai szakemberek számára is izgalmas kutatási terep.

Összefoglalás

A tanulmány célja volt, hogy megvizsgálja Budapest egyik történelmi negyedében, Józsefvárosban zajló rehabilitációs programok, dzsentrifikációs folyamatokra gyakorolt hatásait. Józsefvárosban több, mint három évtizede zajlanak törekvések a kerület fizikai és társadalmi helyzetének javítása érdekében. Ezeknek a rehabilitációs projekteknek számos sikere van, több közülük országos sikertörténetként van elkönyvelve. A két legismertebb ilyen beavatkozás a Corvin–Szigony Projekt és a Magdolna Negyed Program. A két beavatkozás a városrehabilitáció két eltérő modelljét képviseli. Míg az egyik alapvetően a magántőke bevonásán és az ingatlanfejlesztők, egyéb piaci szereplők érdekei mentén történik, a másik a helyi lakosság aktív bevonásával, az ő elsődleges érdeküket (helyben maradni) szemmel tartva zajlik.

A tanulmány kísérletet tett arra is, hogy megvizsgálja a városrehabilitációs programok hatásait a kerület társadalmi és demográfiai viszonyaira. Jelen munka a korábbi kutatásokban már leírt folyamatokat megerősíti: A kerület népesedési és társadalmi folyamataira erőteljes hatást gyakoroltak és gyakorolnak a mai napig is a városrehabilitációs beavatkozások. A dzsentrifikálódás jelei erőteljesek a kerületben. A kerület népességének összetétele az elmúlt három utolsó népszámlálás alatt megváltozott.

A fiatal korcsoportok aránya kismértékben növekedett, amit részben magyaráz a kerületben zajló élénk diákélet, és az is, hogy a kerület egyre vonzóbbá válik a körükben. Nőtt a kerület lakosságának képzettségi szintje, a diplomások aránya a teljes lakosságon belül, 2022-re már majdnem elérte a főváros hasonló értékeit, miközben az alulképzettek aránya a felére esett vissza. Annak ellenére, hogy Józsefváros lakosságának adózott jövedelme nem éri el a budapesti átlagot, azt láthatjuk, hogy a jövedelmek szintjének növekedési dinamikája meghaladja a fővárosi átlagot, ezzel is jelezve a kerületben zajló intenzív átalakulási folyamatokat.

Józsefvárosban megjelent egy harmadik érdekes átalakulás is, amelyről még nem tudni, felerősíti-e a dzsentifikációt vagy éppen lassítani fogja, esetleg egy teljesen új város megújulási modell lesz. Ez az új jelenség a külföldiek egyre erőteljesebb jelenléte a kerület meghatározott negyedeiben, ahol már nem csupán jelen vannak, hanem elkezdtek aktív térformáló szereplővé is válni, egyrészt az üzleti-kereskedelmi tevékenységük által, másfelől viszont a helyi társadalmi élet szervezésében is aktívan részt vállalnak, ezzel pedig egészen érdekes helyi társadalmi kohéziót alkotva a helyi lakosság és a kisebbség között.

Józsefváros tehát különleges negyede a fővárosnak, részben azért, mert egyszerre figyelhetők meg a negyedben a különböző rehabilitációs beavatkozások és azok eltérő eredményei. De az is különleges itt, hogy a kerületben zajló folyamatok rendkívül intenzívek, és izgalmas új tudományos kérdéseket vetnek fel. Ezek alapján úgy vélem, hogy a társadalmi-térbeli átalakulás helyi folyamatai releváns kutatási témául szolgálnak a városföldrajzosok, a regionalisták és a szociológusok számára is.

A bevezetőben feltett kérdésre, amit a 2006-ban publikált tanulmányban tettünk fel szerzőtársaimmal, miszerint: Szükség van-e Józsefvárosban a rehabilitációra? a válasz az, hogy igen. A komplex szemléletű, a helyi társadalmi igényekre reagáló, a helyi lakosság jóllétét elősegítő városmegújítási programokra egyre nagyobb szükség van, hiszen ma már aligha lehet kérdés, hogy egy város, egy kerület akkor lesz versenyképes, ha az ott lakók szeretnek ott élni.

Irodalom

- Alföldi, Gy. (2019): Egy városrész születése. Józsefváros 2000–2020, *Metszet* 6., 10.
- Balázs D., Erőss Á. (2021): Kulturális sokszínűség a városi térben. A budapesti népszínház utca nyelvi tájképe. *Alkalmazott nyelvtudomány*, 1–20.
- Boros L., Fabula Sz. (2017): A sokszínűség érzékelése és megítélése Józsefvárosban. *REGIO* 25. 4., 80–107.o.
- BFVT (2023): Budapest és a fővárost körülvevő települések viszonya. Hatékony, fenntartható városrész kialakításának szempontjai. *Tanulmányterv*, 2023. május, Budapest.

- Egedy T. (2024): A budapesti városrehabilitáció mérföldkövei. A város felújítási folyamatok hatásai az épített és a társadalmi környezetre. In: Szirmai, V.(szerk.): *Budapest metropolisz. Egy közép-európai nagyvárostérség*. L'Harmattan, 185–202.
- Horváth D. (2019): A városrehabilitáció társadalmi sokszínűsége gyakorolt hatásainak térbeli-társadalmi vizsgálata Józsefvárosban. *Területi Statisztika*, 6., 38.
- Horváth Sz., Schuchmann J., Szélpál M. (2006): Szükség van-e Józsefvárosban a rehabilitációra? *Tér és Társadalom*, 1., 135–145.
- Jelinek, Cs. (2019): A városrehabilitáció korszakai Magyarországon. Az állam szerepe a marginális terek újateremtésében. *Tér és Társadalom*, 4., 17–38.
- Kovács A., Juhász A., Nagy Cs. (2009): A lakosság korai halálózási viszonyai, valamint néhány társadalmi-gazdasági tényező által meghatározott egyenlőtlenség a Józsefváros negyedeiben élő népesség körében, 2001–2007. *Egészségtudomány*, 2.
- Schuchmann, J. (2023): „Kis Kína” Budapesten In: *Gazdaságföldrajzi és Településmarketing Központ 2023. évi kutatásai*
- Szabó B., Székely J., Bene, M., Kovács, Z. (2025): Külföldi vásárlók a magyar lakáspiacon. *Területi Statisztika*, 2.
- Szirmai, V. (2019): A városrehabilitációs programok: Út a dzsentrifikáció felé. In: Szirmai V.: *Városok és városlakók*, Corvina Kiadó, MTA TK, 190–193.
- Szirmai V. (2024): A nagyvárosi térbeli-társadalmi szerkezet legújabb polarizációs jellemzői: Dzsentrifikációs jelenségek Budapest metropolisztérségben In: Szirmai V.(szerk.): *Budapest metropolisz. Egy közép-európai nagyvárostérség*. L'Harmattan, 131–146.
- Somogyi E., Szemző H., Tosics, I. (2007): Városrehabilitáció a kétszintű önkormányzati rendszerben. Budapest sikerei és problémák. In: Enyedi György (szerk.): *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest, 69–91.
- Tomay K. (2006): Slumosodás és városrehabilitáció Budapesten, *Tér és Társadalom*, 1., 93–107.
- Tomay K. (2010): Városrészszerkezet különbségek. In: Csanádi G., Csizmady A., Kocsis J.B., Kőszeghy L., Tomay K. (2010): *Város Tervező Társadalom*, Sík Kiadó, 67–73.

Internetes források

- Józsefváros Településfejlesztési Koncepció 2018-2030 <https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/strategiak/2023/05/telepulesfejlesztesi-koncepcio/>
- Józsefváros Integrált Településfejlesztési Stratégia, felülvizsgálati anyag, 2020 <https://jozsefvaros.hu/ugyintezes/ugy/integralt-telepulesfejlesztesi-strategia-2020/>
- Józsefváros Önkormányzat honlapja <https://jozsefvaros.hu/otthon/kozosseg-es-kerulet/helytortenet/2022/01/a-kerulet-tortenete/>
- Két vállra fektették a dzsentrifikációt a Józsefvárosban (Bankó Gábor, 2025.augusztus 20.444) <https://444.hu/2025/08/20/ket-vallra-fektettek-a-dzsentrifikaciota-a-nepszinhas-utcaban>
- www.ksh.hu
- www.teir.hu