



**VÁROSTUDOMÁNYI SZEMLE • ONLINE FOLYÓIRAT**

2026. VI. évfolyam 1. szám

Az Enyedi György Regionális Tudományi Alapítvány folyóirata

Tomay Kyra:

*Szerkesztői előszó. Dzsentrifikáció – hazai városok tapasztalatai*

Tomay Kyra:

*Dzsentrifikáció – egy fogalom és ami mögötte van*

Till Dávid:

*A városi tér transzformációja: kisajátítástól a kizsákmányolásig*

Kozma Gábor:

*A dzsentrifikációhoz kapcsolódó társadalmi változások Debrecen belvárosában  
2011 és 2022 között*

Schuchmann Júlia:

*Dzsentrifikációs folyamatok Józsefvárosban*

Orbán Kristóf Bertalan:

*A magyarországi dzsentrifikáció lehetséges jövője, különös tekintettel a közlekedési  
és kommunikációs technológiák által determinált fejlődési pályákra*

VÁLOGATÁS

Ladányi János:

*Szegregáció és rehabilitáció Budapesten. – Utánközlés*

KÖNYVAJÁNLÓ

Demeter Patrícia:

*Martinez, Miguel A. (szerk.): Research Handbook on Urban Sociology című kötetéről*

Fehér Zsófia Gabriella:

*Kocsis János Balázs: A perem vonzásában: városkörnyéki benépesülés Budapesten  
című kötetéről*

**CITY.HU Várostudományi Szemle**  
**2026/VI. évfolyam**  
**1. szám**

FŐSZERKESZTŐ: Szirmai Viktória  
FŐSZERKESZTŐ-HELYETTES: Koudela Pál

**SZERKESZTŐSÉG**

Egyed Ildikó  
Csizmadia Zoltán  
Molnár Ernő  
Koudela Pál  
Páthy Ádám  
Pirisi Gábor  
Schuchmann Júlia

**SZERKESZTŐ BIZOTTSÁG**

Bajmócy Péter  
Csomós György  
Egedy Tamás  
Egri Zoltán  
Faragó László  
Filep Bálint  
James Scott  
Kozma Gábor  
Lux Gábor  
Pálné Kovács Ilona  
Rácz Szilárd  
Salamin Géza  
Szalmáné Csete Mária  
Tosics Iván

SZERKESZTŐSÉGI TITKÁR: Szalai Ádám  
OLVASÓ ÉS TECHNIKAI SZERKESZTŐ: Kasztnerné Kőműves Mária  
SZERKESZTŐSÉG ELÉRHETŐSÉGE: szerkesztoseg@cityhu.net

FELELŐS KIADÓ: Enyedi György Regionális Tudományi Alapítvány  
KIADÓ CÍME: 7621, Pécs, Papnövelde u. 22.  
KIADÓ E-MAIL CÍME: enyedalapitvany@gmail.com  
Enyedi György Regionális Tudományi Alapítvány

ISSN 2786-4022  
HU ISSN 2786-4022

## TARTALOM

### SZERKESZTŐI ELŐSZÓ

- 5** Tomay Kyra: Dzsentrifikáció – hazai városok tapasztalatai
- 9** Tomay Kyra: Dzsentrifikáció – egy fogalom és ami mögötte van
- 25** Till Dávid: A városi tér transzformációja: kisajátítástól a kizsákmányolásig
- 39** Kozma Gábor: A dzsentrifikációhoz kapcsolódó társadalmi változások Debrecen belvárosában 2011 és 2022 között
- 63** Schuchmann Júlia: Dzsentrifikációs folyamatok Józsefvárosban
- 87** Orbán Kristóf Bertalan: A magyarországi dzsentrifikáció lehetséges jövője, különös tekintettel a közlekedési és kommunikációs technológiák által determinált fejlődési pályákra

### VÁLOGATÁS

- 117** Ladányi János: Szegregáció és rehabilitáció Budapesten. – Utánközlés

### KÖNYVAJÁNLÓ

- 125** Demeter Patrícia: Martínez, Miguel A. (szerk.): Research Handbook on Urban Sociology című kötetéről
- 137** Fehér Zsófia: Kocsis János Balázs: A perem vonzásában: városkörnyéki benépesülés Budapesten című kötetéről

Tomay K. (2026): Szerkesztői előszó. Dzsentrifikáció – a hazai városok tapasztalatai. CITY.HU Várostudományi Szemle. 6(1), 5–8.

---

## SZERKESZTŐI ELŐSZÓ

---

### **Dzsentrifikáció – a hazai városok tapasztalatai**

*Tomay Kyra<sup>1</sup>*

A dzsentrifikáció fogalmát a szakirodalomban Ruth Glass vezette be az 1960-as évek elején a londoni East End átalakulásának leírására (Glass 1964). A nyugati szakirodalomban ezt követően a dzsentrifikáció témája több évtizedes virágzásnak indult, számos elméleti és módszertani vita alakult ki körülötte a jelenség természetét, okait és következményeit illetően. A legtöbb meghatározás szerint a dzsentrifikáció olyan városi átalakulási folyamat, amelynek során a belső városrészekben található, korábban alacsony státuszú, gyakran etnikailag sokszínű lakosság által lakott negyedek a városrehabilitáció és ingatlanfejlesztések révén a felső- és középosztálybeli tulajdonosok és bérlők célterületévé válnak. Ezzel párhuzamosan a területek fizikai, demográfiai és társadalmi szerkezete átalakul, miközben az alacsonyabb státuszú lakosság részben vagy egészben kiszorul (Hamnett 1991; Smith 1996; Tomay 2007, 2019).

A dzsentrifikáció értelmezése diszciplinárisan és elméletileg is sokszínű: a közgazdaságtani, földrajzi és szociológiai megközelítések, valamint a kritikai, neomarxista és neoweberianus paradigmák eltérően ragadják meg a folyamat mozgatórugóit, szereplőit és társadalmi következményeit. A dzsentrifikáció okait tekintve az különböző ideológiai nézőpontok eltérő magyarázatokat adnak arra, hogy az emberek életstílus-kifejezése az, ami motiválja, vagy az egyre inkább globalizálódó tőke mozgatja a folyamatot. A nemzetközi szakirodalom hosszú ideig elsősorban a fejlett világ globális nagyvárosaira koncentrált, és csak az utóbbi évtizedekben fordult nagyobb figyelem a kevésbé fejlett régiók, a posztszocialista államok (Sýkora 2005), a Globális Dél (Atkinson, Bridge 2005; López-Morales 2015), illetve a világvárosoknál kisebb léptékű regionális és középvárosok sajátos folyamatai felé (Kubeš, Kovács 2025). A fogalom jelentése is kiszélesedett idővel: ma már a dzsentrifikáció körébe sorolják az új építésű fejlesztéseket korábban alacsony státuszú területeken, a vidéki és szuburbán térségek

---

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

középosztályi felértékelődését, valamint – a neoliberais várospolitikák térnyerésével – az állam és a várospolitikai által vezérelt dzsentrifikációs átalakulásokat is (Smith 2002; Fransham 2020; Holm 2024). A hazai tapasztalatok alapján a városi dzsentrifikáció sokszor nem csak spontán lakosságcsere-folyamat, hanem a legtöbbször tervezett, irányított – a városvezetés és magánbefektetők együttműködésével történő – várospolitikai akció eredménye, szorosan kötődik a tágon értelmezett városrehabilitációs, városmegújítási tevékenységekhez (Tomay 2008; Jelinek 2011, 2019).

Magyarországon a dzsentrifikáció kutatása elsősorban Budapestre fókuszált (Csanádi et al. 2006, 2007; Tomay 2007, 2008; Jelinek 2010; Czirfusz et al. 2015; Szirmai 2024), míg a vidéki városok kapcsán csak elvétve került a kutatók érdeklődésének középpontjába (Tímár, Nagy 2007, Tímár 2019), az utóbbi években ugyanakkor növekvő figyelem irányul a vidéki falvak dzsentrifikációs folyamataira (Tomay, Orbán 2024; Tomay 2025). A jelen tematikus lapszám célja az, hogy áttekintést adjon a dzsentrifikáció kortárs elméleti dilemmáiról és a hazai helyzetéről, aktuális kutatási eredményeiről.

A tematikus lapszám nyitó tanulmányában a dzsentrifikáció fogalmának klasszikus meghatározásait, főbb elméleti megközelítéseit, valamint magyarországi megjelenésének sajátosságait igyekeztem áttekinteni. Az ezt követő *A városi tér transzformációja: kisajátítástól a kizsákmányolásig* című írásban Till Dávid kritikai megközelítésben, kiindulópontként S. Holling adaptív ciklus-elméletét alkalmazva vizsgálja a dzsentrifikáció trendjeit, különös tekintettel annak tértermelő (újratermelő) jellegére. Kozma Gábor tanulmánya Debrecen elmúlt évtizedes átalakulását elemzi a 2011-es és 2022-es népszámlálási adatok alapján. Eredményei szerint a belváros népességszáma ugyan csökkenő tendenciát mutatott, ugyanakkor a dzsentrifikáció jeleként értelmezhető, hogy nőtt a magasan képzett, fiatal és külföldi lakosság aránya a városrészben. A szerző megállapítása szerint Debrecen esetében elsősorban az új építésű dzsentrifikáció és a studentifikáció jelensége figyelhető meg: a magasabb státuszú csoportok beáramlása leginkább a 2010 utáni ingatlanfejlesztésekhez, valamint az egyetem vonzerejéhez köthető. Schumann Júlia tanulmánya Budapest VIII. kerülete, Józsefváros különböző városrehabilitációs stratégiáit és ezek dzsentrifikációs és szociális hatásait elemzi, miközben kitér az elmúlt 10–15 évben a kerületbe költözött, jellemzően Európán kívüli országokból érkező etnikai csoportok társadalmi és kulturális hatásaira is. A blokk záró tanulmányában Orbán Kristóf egy érdekes gondolatkísérletre hívja az olvasót. *A magyarországi dzsentrifikáció lehetséges jövője, különös tekintettel a közlekedési és kommunikációs technológiák által determinált fejlődési pályákra* című írásában a közlekedési és kommunikációs technológiák urbanizációs szakaszokra és társadalmi átrendeződési folyamataira gyakorolt hatásait vizsgálja, várostérségi léptékű nemzetközi és hazai példákon keresztül.

A *Válogatás* rovatban a nemrég elhunyt Ladányi János 2007-ben, a *Budapesti Negyed* hasábjain megjelent *Szegregáció és rehabilitáció Budapest* című írása révén „visszautazhatunk” a rendszerváltás körüli időszakba, amikor a pesti belváros a slumosodás, valamint az etnikai gettók homogenizálódásának és szétőredezettységének időszakát élte. A szerző akkoriban úgy látta, hogy az új gazdaság- és társadalomszervezési modell megszilárdulását követően a fővárosi etnikai gettók térbeli koncentrációja ismét erősödni fog; ma már látható, hogy a folyamatok nem feltétlenül úgy alakultak, ahogyan azt a szerző akkoriban feltételezte.

A lapszámot két könyvajánló zárja. Demeter Patrícia egy nemrég megjelent tanulmánykötetet, Miguel A. Martinez szerkesztésében a *Research Handbook on Urban Sociology* (2024) című munkát ajánlja az olvasók figyelmébe. Tekintettel arra, hogy a dzsentrifikáció a kötet egyik központi témája, a recenzió szorosan illeszkedik a tematikus lapszám fókuszához. A kötet tanulmányai kritikai nézőpontból reflektálnak a dzsentrifikáció új mozgatórugóinak és szereplőinek megjelenésére: az ingatlanpiac globalizációjára és finanszírozására, valamint a munkaerőpiac és az oktatási rendszerek átalakulása nyomán kialakuló új helyi egyenlőtlenségekre. A lapszám záró írása szintén egy frissen megjelent kötetet mutat be: Fehér Zsófia Kocsis János Balázs *A perem vonzásában* című munkáját ismerteti. A kötet a budapesti szuburbanizáció történeti és társadalmi folyamatait kvalitatív, interjúkra épülő megközelítésben tárja fel, miközben rávilágít a lakóhelyválasztás komplex motivációira és a város–perem viszonyrendszerének kölcsönös függéseire.

## 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>
- Czirfusz, M.; Horváth, V.; Jelinek, Cs.; Pósfai, Zs.; Szabó, L. (2015): Gentrification and Rescaling Urban Governance In: Budapest-Józsefváros. *Intersections, EEJSP* 1(4): 55–77. <https://doi.org/10.17356/1eejsp.V1i4.04>
- Csanádi G., Csizmady A., Kőszeghy L., Tomay K. (2006): Belső-erzsébetvárosi rehabilitáció. *Tér és Társadalom*, 1. <https://doi.org/10.17649/tet.20.1.1040>
- Csanádi G., Csizmady 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.
- 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>
- 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.

- 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.
- Jelinek Cs. (2019): A városrehabilitáció korszakai Magyarországon: Az állam szerepe marginális városi terek (újra)termelésében. *Tér és Társadalom*, 4., 17–37.
- Kocsis J. B. (2025) *A perem vonzásában*. Századvég Kiadó
- Kubeš, J.; 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>.
- López-Morales, E. (2015): Gentrification in the Global South. *City*, 4., 564–573.
- Martínez, M. A. (2024) (ed.): *Research Handbook on Urban Sociology*. Edward Elgar Publishing
- Smith, N. (2002): New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 3., 427–450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Szirmai V. (2024) (szerk.): *Budapest metropolisz. Egy közép-európai nagyvárostérség*, Budapest, L'Harmattan Kiadó
- 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.
- Tímár J. (2019): „Államosított tértermelés” a kiszorítottak perspektívájából egy dzsentrifikálóó 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 poszt szocialista Magyarországon. 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>
- Tomay K. (2025): Bebírók és gyűntmentek: A városból vidékre költözők motivációi, percepciói és a költözésük következményei a vidék fejlődésére. L'Harmattan Kiadó. <https://doi.org/10.56037/978-963-646-441-7>
- Tomay K., Orbán É. (2024): A vidéki dzsentrifikáció hazai volumene és a turizmus típusai, 2001 és 2022 között. *Területi Statisztika*, 2., 212–235. <https://doi.org/10.15196/TS640204>

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 Kyra<sup>1</sup>*

### *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

---

<sup>1</sup> 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 neoliberais várospolitikák térnyerésével – az állam és a várospolitika 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 városkutatási szakirodalomban a különböző diszciplínák (közgazdaságtudományi, földrajzi, szociológiai) és elméleti paradigmák (kritikai, neomarxista, neoweberianus) 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-különbszet) 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-reneszánsz” 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 családos 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 várospolitikát – 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 megeremtettkék 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 poszt szocialista 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>



Till D. (2025): A városi tér transzformációja: kisajátítástól a kizsákmányolásig. CITY.HU Várostudományi Szemle. 6(1), 25–37.

## A városi tér transzformációja: kisajátítástól a kizsákmányolásig

*Till Dávid<sup>1</sup>*

### *Absztrakt*

A dzsentrifikáció folyamatának kritikai megközelítése nélkülözhetetlen szerepet vállal a területfejlesztéssel, illetve a társadalomtudománnyal kapcsolatos kutatások hazai és nemzetközi diskurzusában. Az átmeneti jelleget öltött – hatalmi érdekeken pillanatnyilag kívül eső – városi tér kisajátítása, az ott jelen lévő materiális és immateriális tőke kizsákmányolása, valamint az eredeti lakók kiszorítása, mind olyan részfolyamatok, melyek együttesen a kapitalista termelés módján homogenizálják a teret. Munkám célja a városi tér fejlődésének, folyamatos átalakulásának értelmezése C. S. Holling adaptív ciklus-elméletének alkalmazásával a dzsentrifikáció trendjeinek és tértermelő (újra-termelő) jellegének fókuszpontba állításával. A tanulmányban prezentált elméleti modell az imént említett részelemek keretbe foglalására tesz kísérletet, kritikai perspektívák interpretációival kiegészítve.

*Kulcsszavak:* dzsentrifikáció, panarchy, kizsákmányolás, tértermelés

### *Abstract*

A critical approach to the process of gentrification plays an indispensable role in both Hungarian and international discourses on regional development and social science research. The appropriation of urban space – characterized by its transitional nature and, at least temporarily, lying outside dominant power interests – the exploitation of its material and intangible capital, and the displacement of the original residents are all subprocesses that, taken together, homogenize space in line with the mode of capitalist production of space. The aim of this paper is to interpret the development and ongoing transformation of urban space through the application of C. S. Holling's adaptive cycle

---

<sup>1</sup> PhD hallgató, Pécsi Tudományegyetem, Természettudományi Kar, Földrajzi és Földtudományi Intézet, Társadalomföldrajzi és Urbanisztikai Tanszék

theory, with a particular focus on the trends of gentrification and its space-(re)producing character. The theoretical model presented in the study attempts to frame the aforementioned elements, complemented by interpretations informed by critical perspectives.

*Keywords:* gentrification, panarchy, exploitation, production of space

## Bevezetés

A tér, illetve annak egyes részelemei definiálására tett kísérletek irodalma idestova több mint hat évtizedes múltra tekint vissza, melynek kezdetét gyakran Michael Foucault heterotópia fogalmának 1967-es bevezetésével állítják párhuzamba (Knight 2017). A tér jelentéstartalmának kérdése ugyanakkor a hetvenes években teljesebbé válik igazán, elsősorban a térbeliség trialektikus értelmezése által (Berki 2015), Henri Lefebvre 'La Production de l'espace' címet viselő, 1974-ben megjelent munkája nyomán, amelyben mint termék, illetve egyúttal mint a termelés eszköze szerepel (Lefebvre 1991). Lefebvre elméletének középpontjában a társadalom áll, illetve annak tértermelő képessége, mely szerint az embert körülvevő, fizikai valóság objektív megtestesülése csupán a tér egy rétege, a tértermelés alapvető, materiális dimenziója, melyre a szerző érzékelt térként hivatkozik. Azonban mindez nem elválasztható a szubjektumot körülvevő valóságtól, önmagában nem értelmezhető, az elgondolt és megélt terekkel (melyek ugyancsak termelés által keletkeznek) egészen trialektikává. Az elgondolt tér Lefebvre szerint elsősorban a tér reprezentációit foglalja magába, annak absztrakt, intellektuális és elméleti viszonylataira fektetve a hangsúlyt. Ide tartozik továbbá az elmélet hatalmi vonatkozása is, ugyanis a reprezentációk azok uralmát és irányítási szándékát tükrözik, akik tervezik és szervezik a teret. Ezzel szemben a hatalom reprezentációinak ellenpólusa a megélt térben manifesztálódik, amely a kulturális és szimbolikus kapcsolatok dimenziójaként jelenik meg, ahogyan az egyén él és tapasztal, beleértve az asszociációkat és érzelmeket. Lefebvre szerint mindez az ellenállás és az uralkodó reprezentációk elleni gyakorlatok formájában teljesebbé válik (King 2019).

Ezen ellenállás hangsúlyos szerepet kap Edward Soja *Thirdspace* című könyvében is (Soja 1996), amelyben a szerző két elméleti megközelítést, hármasságot mutat be: A létezés és a térbeliség trialektikáját. Előbbi a szubjektumra fókuszálva annak térbeli, időbeli, valamint társadalmi egzisztenciáját elemzi, míg utóbbi Lefebvre elméletére reflektálva az elgondolt (Firstspace), érzékelt (Secondspace) és megélt tereket (Thirdspace) összegzi (Berki 2015; Soja 1996). Soja elmélete a tér felfogásának új megközelítése, amely a földrajz, a társadalomtudományok és a városkutatás területeit ötvözi.

A Thirdspace koncepciója nagyban támaszkodik a posztkolonialista és feminista szemléletekre, egyik fő alapvetése a folyamatos változás oly módon, hogy az egymástól elválasztható centrumok és perifériák viszonya soha nem lehet konstans, azok helyzete instabil és oszcillál (Berki 2015). A harmadik tér bizonyos értelemben kombinálja és egyúttal meg is haladja az előző két alegység (Firstspace és Secondspace) vonatkozásait. Soja szerint ez az egység a fizikai és a szimbolikus terek egyvelegeként értelmezendő, amely nem csak a valóság és az elképzelés kettőssége, hanem egy dinamikus, folyamatosan változó entitás, ahol a társadalmi folyamatok, hatalmi viszonyok és identitások alakulnak. Egyfajta „élő tér”, ahol a különböző társadalmi, kulturális és politikai erők találkoznak, hatnak egymásra. A szerző rámutat, hogy ne csupán a fizikai valóságra és annak megjelenítésére koncentráljunk, hanem az általa formált társadalmi interakciókat is vegyük figyelembe. A Thirdspace koncepciója tehát kritikai perspektíva, amely megkérdőjelezi a terek statikus, merev értelmezését és inkább a folyamatosan változó, összetett társadalmi jelenségekre fókuszál. A terek változásának dinamikáját, társadalmi, valamint kulturális összefüggéseit hangsúlyozza, kiemeli, hogy azok mindig több dimenzióban léteznek, mint pusztán fizikai vagy mentális entitások (Soja 1996). Henri Lefebvre és Edward Soja munkájában egyaránt központi helyzetbe kerül a folyamatos átalakulás kérdése. A transzformáció jellegére és irányára vonatkozóan számos elgondolás született a kritikai földrajz, illetve a társadalomtudományok diskurzusaiban (Czifrusz 2012; Harvey 2006; Lefebvre 1991; Massey 1994; Sassen 2001).

Felmerül a kérdés, hogy lehetséges-e a tér transzformációjának modellezése, keretbe foglalása, és amennyiben igen, az milyen módon történhet? Crawford Stanley Holling adaptív ciklus-elmélete (Panarchy) a természeti és társadalmi folyamatok, komplex rendszerek működési dinamikájának illusztrálására hivatott (Holling 2001), és bár eredetileg ökológiai értelmezésből indul, mára széleskörben alkalmazzák gazdasági, társadalmi, urbanisztikai kontextusban is. A modell mindenekelőtt a városi megújulás és reziliencia kérdéskörében kerül alkalmazásra (De Balanzó, Rodríguez-Planas 2018; Marcus, Colding 2024), ugyanakkor a gazdasági rendszerek fejlődésének témakörében is hasznosíthatónak bizonyul, mint innovatív elméleti keret, ily módon fejlődési perspektívába állítva a regionális gazdaságtan rezilienciájának elemzését (Pirisi 2019; James, Martin 2010).

A Panarchia-elmélet széleskörben alkalmazható, végső soron a komplex rendszerek fejlődési dinamikájának leírására született. A városi tér – akárcsak más összetett struktúrával rendelkező egységek – különböző transzformációi összefüggésbe hozhatóak az adaptív ciklust keretbe foglaló változók értékeivel. Eszerint a tőke, az összekapcsoltság és a reziliencia együtthatói alapjaiban határozzák meg állapotát.

Hipotézisem szerint a dzsentrifikáció a város fejlődési struktúrájának egy adott stádiumában meghatározott részfolyamataként érhető tetten, amely illeszkedik Holling elméletének urbanisztikai gyakorlatba történő átültetéséhez. A továbbiakban kísérletet teszek a városi térfejlődés ciklikus értelmezésének bemutatására, különös figyelmet fordítva a dzsentrifikációs folyamatok lokalizálására a modellben, kiegészítve egy berlini esettanulmány bemutatásával.

### **Panarchy: az adaptív ciklus**

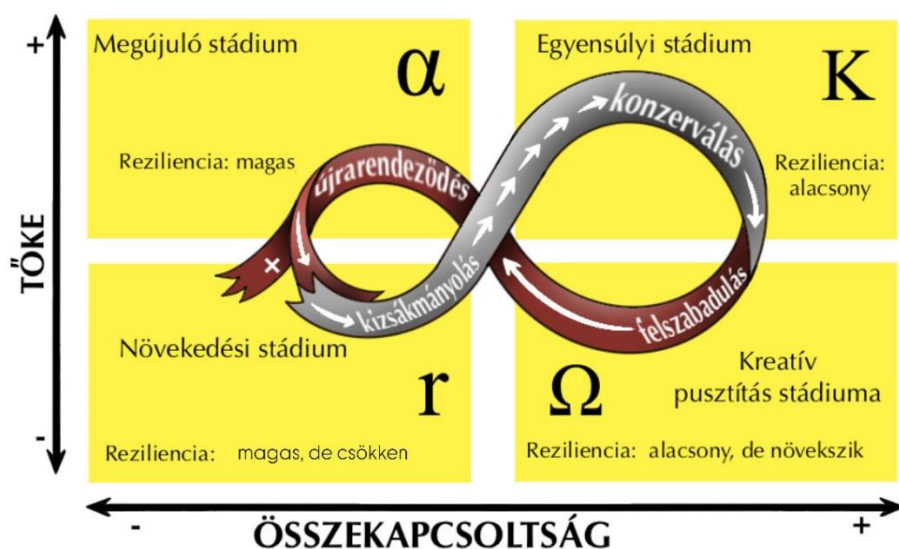
A 'Panarchy', avagy panarchia fogalma Holling által került bevezetésre az ökológiában, majd később a társadalomtudományban is alkalmazásba került. Alaptétele, hogy a rendszerek nem egyensúlyi állapotban léteznek, hanem különböző tér- és időbeli skálákon összekapcsolódva folyamatos, ciklikus átalakuláson mennek keresztül. Fontos megjegyezni, hogy ezen rendszerek (ökoszisztémák, társadalmak, gazdaságok) nem izoláltak, hanem hierarchikusan, több szinten összekapcsolódva léteznek, tehát az elmélet egy multiskaláris (többléptékű) modellt kínál az adott szisztémák elemzésére. A hierarchikusan elkülönülő szintek az adott ciklus léptékére reflektálva kerülnek meghatározásra. Léteznek kis léptékű, nagyobb sebességű ciklusok, mint például a kisebb közösségek, vagy paralel kultúrák, valamint a lassabban változó, nagyobb volumenűek. Ide sorolható a civilizáció kialakulása, élete és összeomlása. A különböző szintek mindig kölcsönhatásban élnek egymással, a magasabb szintek változásai hatással lehetnek az alacsonyabbak fejlődésére és vice versa: a globális mértékben észlelhető klímaváltozás befolyásolja a kisebb életközösségeket, ugyanakkor a technológiai fejlődés is mérsékelheti a klímaváltozás okozta problémákat (Holling 2001). Az adaptív ciklus elméletének szemléltetésére Holling számos ábrát mellékel értekezéseihez, mind közül talán az itt megjelenített verzió a legelterjedtebb (*1. ábra*). Fontos megjegyezni, hogy a Möbiuszalagra hasonlító hurok legpontosabb ábrázolása három dimenzióban történik: a tőke ( $y$ ), az összekapcsoltság ( $x$ ) és reziliencia ( $z$ ) tengelyek között (Holling 2001). A tőkeértékek a ciklusban egyszerre vannak jelen immateriális és materiális mivoltukban, ugyanakkor ezek aránya változik. Az összekapcsoltság különböző csoportok viszonyát jelöli, a kohézióval ellentétben külső kapcsolatokat feltételez. A rezilienciaérték egyaránt vonatkozik a vizsgált egység ellenálló-, abszorpciós és megújulási képességére (Pirisi 2019).

A ciklus négy stádiumra, a szemléltetett idővonal pedig négy szakaszra bontható. Előbbiek a környezeti viszonyokra utalnak, ekképpen különböztetjük meg egymástól a kreatív pusztítás, a megújulás, a növekedés, illetve az egyensúly állapotát. Az idővonal

szerint elkülönülnek egymástól a felszabadulás, az újrendeződés, a kizsákmányolás és a konzerválódás folyamatai. A hurok két részre bontható, a világosabbal jelölt 'front loop' és a sötétebb színű 'back loop' közötti különbség a változás időtartamában, a rendelkezésre álló tőke formájában, illetve a cselekvő csoportok társadalmi háttérében mutatkozik meg.

1. ábra

Az adaptív ciklus modellje



Forrás: Saját szerkesztés.

A 'front loop' transzformációs folyamatai lassan, éves, akár évtizedes volumenben mérhetőek, urbanisztikai szempontból figyelve példaképpen ide tartoznak a nagyszabású építkezések és városrehabilitációs programok, ezzel szemben a 'back loop' jellemzően a rövid idő alatt végbemenő, gyors változásokat mutatja meg. Ide sorolhatóak az épületbontási munkálatok, illetve különböző társadalmi eredetű változások, ház- és területfoglalások, demonstrációk. A két oldal közötti különbség a tőkeforma megjelenésével árnyalható: míg a 'front loop' materiális értékekkel operál, változásai az épített városi környezetben, vagy annak pénzügyi, befektetési és ingatlanpiaci viszonylataiban figyelhetőek meg, addig a 'back loop' eseményei a tőke immateriális formáját tekintve érzékelhetőek, úgy mint: szociokulturális összefüggések, kapcsolati

hálók és egyéb társadalmi percepciók, döntő többségében figyelmen kívül hagyva a profit-szerzést, vagy más piaci érdekeket. A Bourdieu által lehatárolt tőkeformákkal kifejezve ezen keretrendszerben élesen elválnak egymástól a gazdasági tőke – és annak különböző megtestesülései – így a pénz, illetve tulajdon és a kulturális-, társadalmi-, valamint szimbolikus tőke formái (Bourdieu 1986).

A síkban ábrázolt ciklus két oldalának átmeneti egységei konfliktuszónákat jelölnek, ezek az úgynevezett csapdák: Az alfa és r stádium között található 'poverty trap', valamint a K és omega stádiumokat elválasztó 'rigidity trap'. Holling elméletében ezen szituációk a maladaptív vá váló (rossz alkalmazkodóképességgel bíró, az adaptív ciklus csapásirányát elhagyó) rendszerek összeomlásának hátterében álló körülmények által kapnak magyarázatot. Amennyiben a helytelen használat vagy különböző környezeti hatások erodálják az adott rendszer diverzitását és potenciálját (tőke), úgy alacsony potenciállal, rezilienciával és kapcsolódottsággal jellemezhető, elszegényedett állapot alakul ki, így az adaptív ciklus maladaptív vá válik és összeomlik. Hasonló összeomlás következhet be fordított esetben is, amikor a rendszer egyszerre rendelkezik magas potenciállal (tőke), kapcsolódottság és alacsony reziliencia értékekkel (Holling 2001). Ez a merevség csapdáját jelöli, amelynek jellemző körülményei jól párhuzamba állíthatóak például a hatalom és a bürokrácia túlszervezett infrastruktúrájával.

### **A dzsentrifikáció helye az adaptív ciklusban**

Az adaptív ciklus dzsentrifikáció-kutatásban való hasznosulása a tér társadalmi terméként történő felfogásán alapszik. A városi térben létező helyek sokszínűsége, nyitottsága és a bennük élő közösségek építő szerepe meghatározó (King 2019). Mindez szembeállítva a globalizáció kulturális diverzitást erodáló hatásával megmutatja a homogenizált tér kiszorító jellegét és annak társadalmi problematikáját (Massey 1994). Neil Smith a dzsentrifikációt globális kapitalista urbanizációnak titulálja, ahol a városi tér átalakulásának felhajtóereje maga a tőke, a transzformációs zónákat pedig az osztályharc színtereként azonosítja (Smith 1996). Kiemeli a dzsentrifikáció és a hatalom viszonyát, mely szerint az állam dzsentrifikáció-propagáló politikája zöld utat enged egyes társadalmi csoportok ellehetetlenítésének és kiszorításának (Smith 2002). A tér hatalom általi kisajátítása ugyanakkor nem a helyi társadalom kizsákmányolásának előfeltétele. A kapitalista termelés, adott esetben tértermelés lényege e két folyamat együttes létezése (Fraser 2022).

A kutatásban Holling elméleti modellje a városi tér transzformációjának ábrázolására hivatott, amelyet a tőke, a hatalom és a helyi társadalom konfliktus szituációinak áramlása indukál. A dzsentrifikációs folyamatok ezen multiskaláris rendszerben elkülöníthető egységet képeznek, ennek alapján illeszkednek a tér fluid struktúrájába. A növekedési stádiumban jellemző kizsákmányoló folyamatok egyik urbanisztikai kontextusban értelmezhető részeleme a dzsentrifikáció. Ennek nyomán a helyi társadalom által felhalmozott immateriális értékek helyébe a kapitalista termelés által keletkezett materiális tőkeforma lép, melynek homogenizáló hatása a ciklus következő, konzerválódó szakaszába ível.

Az inkorporált kulturális tőke (Bourdieu 1986) immateriális jellegéből kifolyólag eltérő módon hasznosul a városi tér átalakulásában, szabad, adott esetben – így a berlini SO36 habitusát tekintve – radikális jellegére hivatkozva a hatalom által koordinált dzsentrifikációs trendek ellenlábasként értelmezhető, a neoliberális városfejlesztési politikák és a helyi közösségek érdek-, valamint értékkülönbségeire hivatkozva. Ezen szembenállás általában térhasználati konfliktusok formájában kerül felszínre a hatalom és a helyi közösségek érték- és érdekkülönbségei által.

Az itt vázolt erő-ellenerő dichotómia az adaptív ciklus r fázisában bontakozik ki, amely a magas rezilienciával szemben alacsony tőke és összekapcsoltság értékekkel operál. Ezen változók egyaránt alkalmazhatóak a tértermelés aktoraira, az egyedüli különbséget a tőkeforma hordozza magában. Míg a hatalom a tőke materiális jellegű vonatkozásaival számol, addig a társadalom annak tárgyiasulatlan formáit halmozza fel, illetve termeli. A dzsentrifikáció esetében ezen konfliktus gyújtópontjába az urbánus tér kerül, melynek vizsgálata során a szembenálló aktorok, valamint a hozzájuk köthető terek is elválaszthatóak egymástól az adaptív ciklus növekedési szakaszában. A kapitalista társadalomban, illetve a kapitalista globális urbanizációs trendek (Smith 2002) homogenizáló hatása következtében a társadalom elidegenedik a megélt tér vonatkozásaitól (Soja 1996), akárcsak a szubjektumok egymástól (Marx 1844). Az emberi társas kapcsolatok és társadalmi viszonyok dologiasult formában jelennek meg, a kommercializáció útján a városi tér is árucikk jellegűvé válik, és a benne élő társadalom viszonyrendszerei is piaci logika szerint kezdenek működni (Lukács 1923).

A város komplex rendszer, többdimenziós entitás, amely elválaszthatatlan egységet alkot a társadalommal. Mint kölcsönkapcsolatukra, úgy jellegükre egyaránt jellemző a diverzitás. A tér dinamikus hálózatként értelmezhető, nem statikus vagy önálló, változásai összhangban állnak a globális trendekkel (Massey 1994). Mint az Holling elméletében is kirajzolódik, a panarchia multiskalaritása összefüggésbe hozható ezen globális trendek és a városok között fellépő kölcsönhatásokkal. A városi tér konstans transzformációját a tértermelés biztosítja (Lefebvre 1991), mindez különböző szinteken,

gyakran ellentmondásokkal és konfliktusokkal tarkítva valósul meg (Soja 1980). A hatalmi és társadalmi érdekek szembenállása bizonyos szituációkban kiéleződik, így széleskörben megismerhetővé válik, noha antagonisztikus viszonyuk általánosságban véve is érzékelhető, amennyiben a társadalmi igazságosság lencséjén keresztül tekintünk rá (Rawls 1971). A hatalom igazságtalanságának, kizsákmányoló tevékenységének egyik szimbolikus megtestesülése a dzsentrifikáció. Neil Smith a tőke globális térhódításaként azonosítja, mint kapitalista urbanizáció (Smith 1996). Az urbanizáció nem csupán demográfiai vagy kulturális jelenség, hanem a tőkefelhalmozás tere, amely ily módon koncentrálnak a városokban, mivel a gazdasági tevékenységek, beruházások, szolgáltatások és ipari tevékenységek súlypontja is itt található (Harvey 1973). A materiális értelemben vett tőkefelhalmozás olyan kritikus pillanat a városi tér transzformációjában, amelyben a hatalom és a társadalom között feszülő ellentét kiéleződni látszik.

Az adaptív ciklus városföldrajzi alkalmazását tekintve az r stádium, azaz a kizsákmányolás folyamata jelenti a dzsentrifikáció megvalósulását, amelynek első megvalósulása a tér kisajátítása. A kisajátítás a kizsákmányolás alapja, e fogalompár szétválasztása pedig megmutatja azt a hierarchikus viszonyt, amely szerint a kapitalista rendszer a termelő osztályokat két kategóriába sorolja, közöttük törésvonalat intézményesítve. Nancy Fraser *Kannibál kapitalizmus* című könyvében ez alatt a kizsákmányolt munkásosztályt, illetve a jogfosztott, „kisajátítható, jogfosztott, szabadon sérthető” osztályt azonosítja, amely a társadalom periferiájára szorulva minden interakció tekintetében hátrányba szorul (Fraser 2022). Példaképpen ide tartozhatnak az Európába érkező, nyelvtudás híján érvényesülni csak nehezen képes menekültek, akik munkalehetőségek nélkül, különböző civil szervezetek állandó segítségére szorulnak (Felicitas, Burcu 2021).

Ezt a dichotómiát Nancy Fraser kolonialista megközelítésből szemléli, ugyanakkor elmélete alkalmazható az urbanisztikában is, ugyanis az egyes térszegmensek kisajátítása során a helyi lakosság jogvédelme erősen megkérdőjelezhető. A hatalom a tér birtokba vételét követően kizsákmányolja azt aszerint, hogy milyen imázssal rendelkezett a korábbiakban és az milyen módon hasznosítható a kapitalizmus irányelvei szerint. Egy leromlott arculatú, ugyanakkor jellegzetes városrész kiemelkedő turisztikai vonzerővel bírhat, átalakítása viszont nagyban befolyásolja a helyi ingatlanpiac trendjeit. Számos egymáshoz hasonló esettel találkozhatunk Európa városaiban, a bérleti díjak folyamatos emelkedése kiszorítja a lakosságot addigi környezetéből (Smith 1996). Az adaptív ciklus r stádiumára jellemző folyamatok ugyanakkor turisztikai és urbanisztikai szempontból is elválasztandók azon előrehaladott, nagyban dzsentrifikálódott városi terektől, amelyek a legnépszerűbb turistacélpontokkal azonosíthatóak, mint például Róma, Párizs, London, vagy Velence. Európa számos nagyvárosában tapasztalható túlzott turizmussal (Szöllös-Tóth 2023) szemben a ciklus növekedési stádiumában megfigyelhető

tőkeviszonyok leginkább a „hipszter” urbanizációval állíthatók párhuzamba (Bánkuty-Balogh 2019), mely során a helyi kreatív osztály által termelt kulturális értékek turisztikai árucikké silányulnak. Noha ez utóbbi jelenség nem kizárólagos, mégis hűen érzékelteti a tőkeforma, valamint a termelés átalakulásának problematikáját. Az adaptív ciklus frontális oldalán (front loop) szereplő első stádiumot vizsgálva látható, hogy a tőkeérték eléri a materiális értelemben vett legalacsonyabb pontot. A továbbiakban észlelhető növekedés párhuzamba állítható a dzsentrifikációs mellékhatások, például nagyszabású beruházások befolyásolta ingatlanpiac viselkedésével. A kizsákmányolás és a konzerválódás folyamatai lassuló tendenciát követnek, évtizedes volumenben mérhetőek, akárcsak az adott városrész arculatának átalakulása. Holling modellje szerint a reziliencia a tőkeértékek növekedésével fordított arányosságban áll, amely urbanisztikai kontextusba állítva az eredeti városimázs és funkció helyreállításának csökkenő esélyét jelenti amellet, hogy az érintett terület homogenizációja negatívan befolyásolja annak alkalmazkodóképességét a külső hatásokkal szemben. Az összekapcsoltság mértékének növekedése szintén kapcsolatba állítható a homogenizációval és a mérsékelt alkalmazkodóképességgel, a városi struktúra a helyi társadalom tértermelő tevékenységének hiányában rideggé válik, a második (K) stádiumban az elidegenedés egy újabb, magasabb mértékű aspektusaként jelentkezik.

### Esettanulmány a berlini Kunsthaus Tacheles példáján

A berlini dzsentrifikáció körkörös és jellegzetes természetét korábban már többször tárgyalták; itt annak összefüggéseit helyezem kontextusba. Fontos megjegyezni, hogy a dzsentrifikáció hatásai a Mitte kerületben később (az 1990-es évek elején) és intenzívebben jelentkeztek, mint Kreuzbergben (az 1980-as évek végén) (Siemer, Matthews-Hunter 2017). Mindez összhangban áll a fal leomlásának következményeivel, ugyanis Kelet-Berlin periférikus területein kevés fejlesztés valósult meg, ennek köszönhetően a helyi ingatlanállomány alacsonyabb értéket képviselt mikor az újraegyesülés után ismét központi pozícióba került. A területen magas arányban jelenlévő, üresen álló ingatlanok a berlini házfoglaló mozgalom célpontjába kerültek, melynek köszönhetően 1990-ben Mitte és Friedrichshain kerületek paralelkulturális csomóponttá váltak. A klasszikus értelemben vett dzsentrifikációs trendekkel szemben a helyi közösségek nem járultak hozzá az ingatlanpiaci változásokhoz, éppen ellenkezőleg: a várost megújítani hivatott fejlesztési politika ellenlábasaként határozták meg magukat, céljaik elsősorban a bontási munkák megakadályozására, illetve a szociális lakhatási modellek kidolgozására irányultak.

A XX. század elején épült ötemeletes bevásárlóarkád a Friedrichstraße és Oranienburger Straße összeköttetésével Berlin akkori legnagyobb szolgáltatóipari központjává vált. A második világháborút jelentős sérülések nélkül vészelte át, ugyanakkor a fal felhúzását követően Kelet-Berlin perifériájára szorult, így állapota jelentősen leromlik, 1980-ban az épületegyüttes részben bontásra került. A város újraegyesülését követően az üresen álló épület kerületi tulajdonba kerül. 1990 február harmadikán a Tacheles művészeti kollektíva foglalja el az ingatlant, annak további bontását megakadályozva. Később a csoport neve az épületre is átkerül, innen ered a Kunsthaus Tacheles elnevezés. A beköltözött művészkollektíva nyomán paralelkulturális központként működött, otthont és alkotóteret biztosított számos független alkotó számára. Az immateriális tőke fellegváraként, az újraegyesült Berlin társadalmi, kulturális és interdiszciplináris művészeti központként működött évtizedeken keresztül, amíg a tulajdonos és a kollektíva közötti, nem piaci alapon kötött bérleti szerződés hatályban állt. Az erőszakos kilakoltatás végül hosszas jogi csatározások, nyilvános viták és utcai demonstrációk után, a karhatalmi szervek közreműködésével zajlott le 2012-ben (Das Tacheles – Erinnerungen an ein legendäres Künstlerquartier 2012).

A Tacheles kisajátítása 2014-ben történt, amikor egy New York-i székhelyű Parella Weinberg Partners LP vagyongazdálkodó vállalat megvásárolta az üresen álló épületet. Két évvel később, 2016 tavaszán megkezdődtek az új városi negyed előkészületei, melynek köszönhetően mára felépült a kollektíva által elfoglalt és sokáig fenntartott Tacheles dzsentifikált verziója. Az eredeti, több mint két évtizedes fennállása alatt keletkezett firák és festmények – természetesen a belépőjegy megvásárlását követően - máig megtekinthetők a lépcsőház falain. A komplexum ma Am Tacheles néven fut, számos ajándékboltnak és progresszív szellemű vendéglátóipari egységnek is otthont biztosít. Az egykori lakók által felhalmozott kulturális tőke nyomai reprezentációk formájában ma is észlelhetőek, kiváló díszletként funkcionálva ékes például szolgálnak az immateriális tőke kizsákmányolásának dzsentifikáció során megvalósuló trendjeire.

A dzsentifikáció égisze alatti posztmodern kapitalista tértermelés módszerei újratermelik a paralelkultúrákhoz köthető szimbolikus helyszíneket (a koncerthelyszínektől a vendéglátóipari egységekig), majd ezeket saját termékként értékesítik a látogató turisták számára. A folyamat végpontján teljes mértékben kommercializált városi tér jön létre, amelynek példája London Camden Marketje (Gornostaeva, Campbell 2012), az immateriális tőke teljes körű kiaknázásának kikristályosodott szerkezete (K).

Az adaptív ciklus folyamatának értelmezésében, közvetlenül a kilakoltatás előtt az r stádium nullpontján helyezkedünk el, amikor az ellenőrizetlen és szabályozatlan emberi kapcsolatok hálózatában megfogant immateriális értékek felhalmozódása tetőzik. Ugyanebben a nyitottságban és szabadságban gyökerezik a közösség rugalmasságának

legmagasabb foka is. Holling értelmezésében e ponton a tőke realizálása elkerülhetetlen és szükséges a folyamat előrehaladásához.

E folyamatban Berlin különböző kerületei a dzsentrifikáció jellegzetes irányának köszönhetően eltérő stádiumokban helyezkednek el (Siemer, Matthews-Hunter 2017), továbbá a helyi lakosság szerepvállalása is változó mértékű. Bizonyos helyszínek, például Kreuzberg e tekintetben aktívnak látszik, mivel az ott felhalmozott jelentős immateriális tőke erős, máig intenzív módon jelenlévő közösségekre utal, amelyek a dzsentrifikáció ingatlanpiaci hatásai ellen küzdenek (Bernt, Holm 2013). Az adaptív ciklus modellre visszatekintve előre jelezhető a dzsentrifikált terek arányának növekedése, amelyet az összekapcsolódás erősödése kísér. Hosszútávon ez a paralelkulturális, zárt, és még nem kommercializált terek számának csökkenéséhez vezet.

A 2022-ben „Am Tacheles” néven megnyílt kulturális központ Guy Debord spektakulumának megtestesítője: a kultúra torz mása, amely hamis autenticitást sugallva, egyensúlyi állapotban (K) testesül meg, a média-fetisiszta, egyhangú, fogyasztásvezérelt városi térben, ahol az értékek torzítása révén annak hatalmi vonatkozásait túlszárnyalva, a megélt térben fejt ki hatását (Debord 1967; Soja 1980).

## Konklúzió

Guy Debord szituacionista filozófus a városra az áru szabad tereként hivatkozott, a transzformáció végpontjaként pedig a „mozdulatlan egyhangúságot” jelölte meg (Debord 1967). Ezen egyhangúság Alexander Mitscherlich szerint a modern, funkcionalista várostervezés melléktermékeként értelmezhető, amely negligálja a társadalom építő (termelő) szerepét, így a város emberarcú, kulturálisan fejlett, szociálisan érzékeny oldala másodlagossá válik a technokrata, gazdasági racionalitás által szervezett városépítésben (Mitscherlich 1968). Az elidegenedő környezetben nem marad hely az identitás kifejezésére, így a lefebvre-i megélt térre vonatkozó tértermelés lehetősége esetlegessé válik, a harmadik térben zajló konfliktusok és interakciók egyensúlya a hatalom felé billen. Ezen folyamatok ugyanakkor nem tekinthetők lineáris irányú, statikus állapotnak. A városi tér változásai globális hálózatokba ágyazódnak, társadalmi és gazdasági egyenlőtlenségei azoknak megfelelően termelődnek újra (Massey 1994).

Összefoglalásképpen, a városi tér fejlődésének és a térbeliség trialektikájának keretbefoglalása Holling panarchia modelljének alkalmazásával új nézőpontba állítja a dzsentrifikációt, amelynek vidéki (Tomay, Berger 2024) és urbánus megvalósulásai egyaránt hatást gyakorolnak a lakosság mindennapjaira, illetve közvetlen életterére. Az egekbe szökő bérleti díjak és a társadalmi interakciókat háttérbe szorító beruházások egyaránt hozzájárulnak az elidegenedett viszonyok kialakulásához (Smith 2002),

a városokban megfigyelhető tőkekoncentráció pedig a kiszorítás által nagyban hozzájárul a térbeli igazságtalanságok újratermeléséhez (Harvey 1973). A kisajátítás és kizsákmányolás együttes jelenléte a dzsentrifikáció alappillére, ennek köszönhetően újabb társadalmi hierarchiák intézményesülnek a városi térben (Fraser 2022).

Marxra reflektálva a társadalmat a hatalom elidegeníti a termelőeszköztől, magától a tértől, amelyben él. A termelés módja az identitás kifejezése, megélése, környezetbe történő átültetése (tértermelés). A tőkés hatalmi elit kisajátítja a városi teret, hogy saját gazdasági érdekeit érvényesíthesse a profitszerzés reményében, a helyi kultúrát pedig árucikké silányítva zsákmányolja ki.

C. S. Holling Panarchia modellje a tér-transzformáció esetére alkalmazva bepillantást enged a város, mint komplex rendszer fejlődési struktúrájába, melynek az elmúlt évtizedek tapasztalásai alapján egyik részegysége a dzsentrifikáció. Az adaptív ciklus növekedési, avagy r stádiumában jellemző folyamatok illusztrálására a szerző a kizsákmányolás kifejezést alkalmazza, amelyet marxista terminológiába illesztve párhuzamba állíthatunk a kritikai térelméletekkel. Ebből kiindulva a modellben szembeállíthatóak a különböző tőkeformák (Bourdieu 1986), valamint a tértermelés aktorai is (Lefebvre 1991). A vizsgált stádiumban kibontakozó konfliktusok hűen reprezentálják az elidegenedést, illetve a hatalmi tértermelés problematikáját, melyek nyomán a társadalom alkotó, termelő szerepe fogyasztói attitűddé módosul a kapitalista rendszerben.

## Irodalom

- Bánkuty-Balogh, L. S. (2019): Hipszturbanizáció – Új dzsentrifikáció. *Hungarian Geopolitics*, 4, 146–157.
- Berki, M. (2015): *A térbeliség trialektikája*, 2., <https://doi.org/10.17649/TET.29.2.2658>
- Bourdieu, P. (1986): The forms of capital. In: *Handbook of theory and research for the sociology of education*, 241–258. Greenwood Press.
- Czirfusz, M. (2012): Gentrifikáció Budapesten: A belvárosi városrészek társadalmi és térbeli átalakulása. *Tér és Társadalom*, 1., 35–52. <https://doi.org/10.17649/TET.26.1.202>
- Das Tacheles – Erinnerungen an ein legendäres Künstlerquartier.* (2012). [tacheles.de](https://www.tacheles.de). <https://www.tacheles.de/>
- De Balanzó, R.; Rodríguez-Planas, N. (2018): Crisis and reorganization in urban dynamics: The Barcelona, Spain, case study. *Ecology and Society*, 4., art 6. <https://doi.org/10.5751/ES-10396-230406>
- Debord, G. (1967): *The society of the spectacle*. Buchet- Chastel.
- Felicitas, H.; Burcu, T. K. (2021): “By women, for women, and with women”: On the integration of highly qualified female refugees into the labour Markets of Berlin and Brandenburg. *Comparative Migration Studies*, 3., 18. <https://doi.org/10.1186/s40878-020-00211-3>
- Fraser, N. (2022): *Cannibal Capitalism: How our System is Devouring Democracy, Care, and the Planet – and What We Can Do About It*. Verso.
- Harvey, D. (1973): *Social Justice and the City* (University of Georgia Press). <https://www.jstor.org/stable/j.ctt46nm9v>

- Harvey, D. (2006): *Spaces Of Global Capitalism*. Verso.
- Holling, C. S. (2001): Understanding the Complexity of Economic, Ecological, and Social Systems. *Ecosystems*, 5., 390–405. <https://doi.org/10.1007/s10021-001-0101-5>
- James, S.; Martin, R. (2010): The economic resilience of regions: Towards an evolutionary approach. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 1., <https://doi.org/10.1093/cjres/rsp029>
- King, L. (2019): Henri Lefebvre and the right to the city. In: *The Routledge Handbook of Philosophy of the City*, 76–86. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315681597-7>
- Knight, K. T. (2017): Placeless places: Resolving the paradox of Foucault’s heterotopia. *Textual Practice*, 1., <https://doi.org/10.1080/0950236X.2016.1156151>
- Lefebvre, H. (1991): *The Production of Space* (1). Basil Blackwell Ltd.
- Lukács, G. (1923): Az eldologiasodás jelensége. In: *Történelem és osztálytudat* (1. kiad., Köt. 1, 320–359). Magvető. <https://www.marxists.org/magyar/archive/lukacs/tortenelem-es-osztalytudat.pdf>
- Marcus, L.; Colding, J. (2024): Placing Urban Renewal in the Context of the Resilience Adaptive Cycle. *Land*, 1., <https://doi.org/10.3390/land13010008>
- Marx K. (1844): *Gazdasági-filozófiai kéziratok: Köt. Marx válogatott művei*. Kossuth Kiadó.
- Massey, D. (1994): A Global Sense of Place. *Space, Place and Gender*, Minneapolis: University of Minnesota Press, 146–156.
- Mitscherlich, A. (1968): *Die Unwirtlichkeit unserer Städte* In: G. Busch (szerk.) Edition Suhrkamp.
- Pirisi G. (2019): A reziliencia lehetséges értelmezése a településföldrajzi kutatásokban. *Tér és Társadalom*, 2., 62–81. <https://doi.org/10.17649/TET.33.2.3080>
- Rawls, J. (1971): *A Theory of Justice* (Cambridge, MA: Harvard University Press).
- Sassen, S. (2001): *The Global City: New York, London, Tokyo* (REV-Revised). Princeton University Press. <https://doi.org/10.2307/j.ctt2jc93q>
- Smith, N. (1996): *The New Urban Frontier Gentrification and the Revanchist City*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203975640>
- Smith, N. (2002): New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34, 427–450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Soja, E. (1980): The socio-spatial dialectic. *Annals of the Association of American Geographers*, 2., 207–225. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1980.tb01308.x>
- Soja, E. (1996): Thirdspace: Journeys to Los Angeles and other Real-and-Imagined Places. *Conference of Socialist Economist*, 1., <https://doi.org/10.1177/030981689806400112>
- Szöllős-Tóth, A. (2023): A túlzott mértékű turizmus hatásmenedzsmentje európai fővárosokban. *Régió kutatás Szemle*, 1., 20-33.
- Tomay, K.; Berger, V. (2024): Inclusion or Exclusion? The Spatial Habitus of Rural Gentrifiers. *Social Inclusion*, 12. <https://doi.org/10.17645/si.7787>



Kozma G. (2026): A dzsentrifikációhoz kapcsolódó társadalmi változások Debrecen belvárosában 2011 és 2022 között. CITY.HU Várostudományi Szemle. 6(1), 39–61.

## A dzsentrifikációhoz kapcsolódó társadalmi változások Debrecen belvárosában 2011 és 2022 között

*Kozma Gábor<sup>1</sup>*

### *Absztrakt*

A tanulmány célja az elmúlt egy–két évtizedben Közép- és Kelet-Európa középvárosai-ban is megjelenő dzsentrifikáció folyamatának vizsgálata, különös tekintettel a jelenség társadalmi oldalára, Magyarország második legnagyobb településének, Debrecennek a példáján keresztül 2011 és 2022 között. A kutatás eredményeként több fontos következtetés is levonható. Egyrészt a belvárost egy egységként kezelve megfigyelhető egy bizonyos mértékű felértékelődés: ugyan csökkent a városrész lakosság száma, de ennek mértéke – figyelembe az elemzést nehezítő tényezőket – nem haladja meg a városi értéket. A dzsentrifikációban leginkább érintett korcsoportok és végzettségi csoportok ugyanakkor a települési átlagnál nagyobb arányban vannak jelen a belvárosban. Másrészt a magasabb végzettségű társadalmi csoportok előretörése alapvetően a 2010 utáni ingatlanfejlesztésekhez köthető (ezek fő területe a városrészt határoló nyugati kiskörút térsége), azaz ebben az esetben kevésbé jellemző a meglévő lakásállomány felújítását kísérő szegényebb rétegek kiszorítása. Harmadrészt a 18–29 éves korosztály, illetve a vele a legtöbb esetben szorosan „együtt mozgó”, külföldi affiliációval rendelkező rétegek (külföldi állampolgárok, külföldön születettek, külföldről beköltözők) előfordulása elsősorban a belváros északnyugati részén szerepet töltek be az albérletbe költöző, a Debreceni Egyetem jelenlétének köszönhetően a városban igen jelentős számban jelen lévő külföldi egyetemisták.

*Kulcsszavak:* dzsentrifikáció, Debrecen, belváros, ingatlanfejlesztés

---

<sup>1</sup> egyetemi tanár, Debreceni Egyetem, TTK Földtudományi Intézet, Társadalomföldrajzi és Területfejlesztési Tanszék, kozma.gabor@science.unideb.hu

### ***Abstract***

The aim of this study is to examine the process of gentrification that has been taking place in medium-sized cities in Central and Eastern Europe over the past decade or two, focusing on the city center of Debrecen, Hungary's second largest city, between 2011 and 2022. Several important conclusions can be drawn from the results of the research. On the one hand, treating the city centre as a single unit, a certain degree of appreciation can be observed: although the population of this part of the city has decreased, the extent of this decrease – taking into account factors that complicate the analysis – does not exceed the city average. At the same time, the age and education groups most affected by gentrification are present in the city centre in higher proportions than the municipal average. On the other hand, the advance of higher-educated social groups is fundamentally linked to real estate developments after 2010 (mainly in the area of the western ring road bordering the district), meaning that in this case, the displacement of poorer groups accompanying the renovation of existing housing stock is less characteristic. Thirdly, the 18-29 age group and the groups with foreign affiliations (foreign nationals, persons born abroad, immigrants) that are closely associated with it in most cases are mainly found in the northwestern and central parts of the city centre. In the former districts, a certain connection to the new apartments is still conceivable, while in the latter case, it is more likely that there has been a population shift in the existing housing stock, which has not undergone major renovation, with foreign university students, who are present in significant numbers in the city thanks to the presence of the University of Debrecen, playing a decisive role in moving into sublets.

*Keywords:* gentrification, Debrecen, city centre, real estate development

### **Bevezetés**

A modern urbanizációval foglalkozó modell szerint a negyedik szakaszban több folyamat is megfigyelhető. Egyrészt igen fontos jelenség a globalizáció urbanizációja (Enyedi 2012), amelynek keretében a városok egy része kiválik saját nemzeti városrendszeréből és nemzetközi méretekben kapcsolódik össze, így alkotva egy – már a fejlődő országok településeit is magában foglaló – globális városhálózatot. Másrészt – a korábbi szakaszok relatív és abszolút dekoncentrációjával szemben – több kutató is úgy véli, hogy egy reurbanizációs (relatív koncentrációs) folyamat indul el (van den Berg et al. 1982; Lever 1993; Dembski et al. 2021), amelynek háttérében a városok újbóli népszerűsége áll. A városok irányába megjelenő és egyre határozottabb pozitív megnyilvánulás és az

ehhez több esetben is kapcsolódó, ugyanakkor általánosnak nem tekinthető népesség-növekedés több tényezőre vezethető vissza. A gazdasági okok között kell megemlíteni a növekvő jelentőségű kreatív gazdaságot (pl. média és kiadói tevékenység, piaci szolgáltatások, tudományos kutatás és fejlesztés, művészeti tevékenységek) (Kézai, Rechnitzer 2018), amelynek a fejlődése az ötletek és invenciók szabad áramlását igényli. Az ehhez szükséges nyitott és kozmopolita közeget ugyanakkor elsősorban a városok tudják biztosítani, és ennek következtében az érintett személyek (pl. vállalkozók, művészek, kreatív dolgozók, egyetemisták) döntő mértékben ide összpontosulnak (Egedy 2021).

A társadalmi okok közül egyrészt a szingli élettartam meghosszabbodására kell utalni: a házasságkötés időpontja egyre inkább kitolódik (Murinko, Rohr 2018), és ezért hosszú ideig nem merül fel a városok külső részein, esetleg a szuburbán településeken elhelyezkedő családi házakba költözés szükségessége, hanem az elsősorban a városközpontban található szórakozási/kikapcsolódási lehetőségekhez közel fekvő lakóhely tesz szert növekvő népszerűsége. Másrészt a (nagy)városok növekedését támogatja a nemzetközi migráció is (Rérat 2012; Lewis, Peri 2015; Cortinovis 2022): a külföldi országokból érkező bevándorlók ezeket a településeket preferálják, mivel döntő mértékben itt találják meg a megélhetésükhöz szükséges feltételeket.

A harmadik fontos tényező a városokkal kapcsolatos közpolitika 1970-es évektől megfigyelhető módosulása. A II. világháború után hosszú ideig az európai kormányok központi törekvése az elmaradott vidéki területek fejlesztése volt, amelynek egyik eszköze az interregionális újraelosztást, azaz a nagyvárosok decentralizációját tekintették. Az 1970-es évektől kezdve ugyanakkor rádöbbentek arra, hogy a városok (és különösen a nagyvárosok) kiemelkedő szerepet töltenek be az országok versenyképességének biztosításában, és ennek szellemében különböző programokat indítottak be, valamint egyre nagyobb pénzügyi erőforrásokat biztosítottak azok fejlesztésére.

A népességnövekedés ugyanakkor nem terjed ki az egész városra, hanem csak a városok egyes területein tapasztalható, és ez a tény igen jelentős térbeli egyenlőtlenségeket hozott létre. A városrészek közül – főleg annak köszönhetően, hogy ezen területi egységek váltják ki a legnagyobb érdeklődést – a kutatók kiemelt figyelmet fordítanak a jelenség belső területeken megfigyelhető jelentkezésére. A népességnövekedés ugyanakkor több esetben az adott városrészek jelentős építészeti és társadalmi megújulását is magában foglalja, amelyre a szakirodalomban a dzsentifikáció kifejezést alkalmazzák. A fogalmat először a Ruth Glass használta az 1960-as években London északi részén lezajló változásokra (Butler 2003), amelynek keretében a korábbi munkás lakónegyedekből az ott élők fokozatosan kiszorították a középosztályba tartozók. A későbbiekben a jelenség a városföldrajz egyik igen népszerű vizsgálati területévé vált, ugyanakkor azt is le kell szögezni, hogy az elmúlt időszakban egyre nagyobb figyelmet kapott a

belvároson kívüli városrészekben (Horog 2022), illetve a vidéki térségekben lezajló dzsentrifikáció is (pl. Tomay, Orbán 2024).

A fogalom meghatározását illetően a nemzetközi tudományos szakirodalomban többfajta megközelítés terjedt el (Berényi 2012, 2016): egyes kutatók a jelenséget csak egy szempontból vizsgálták (itt középpontban a társadalmi átalakulás állt), míg mások több tényező/összetevő fontosságát emelték ki. Ez utóbbi megközelítést elfogadva alkotta meg saját definícióját Berényi, amely szerint a „*A dzsentrifikáció olyan különböző mechanizmusok által előidézett komplex társadalmi, fizikai, funkcionális átalakulási folyamat, amely tartós felértékelődést eredményez egy adott városi területen*” (Berényi 2012:38). A témával foglalkozó kutatók álláspontját összegezve egy kicsit bővebben értelmezi a fogalmat Tomay (2007:122), aki szerint „*A dzsentrifikáció 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 és demográfiai, társadalmi szerkezete átalakul*”.

Az elmúlt évtizedekben a dzsentrifikáció kutatása során – a fogalmi problémák tisztázása mellett – több kérdéskör is felmerült.

A jelenség térbeli kiterjedtségét elemző kutatások két fontos változásra hívták fel a figyelmet. Egyrészt rávilágítottak arra, hogy míg kezdetben a folyamat elsősorban az észak-amerikai és nyugat-európai városokra volt jellemző, addig az 1990-es évektől kezdve egyre nagyobb mértékben kezdett megjelenni Latin-Amerikában (Betancur 2014; Díaz-Parra 2021), Ázsiában (Moore 2013; Lin et al. 2022) és a közép-kelet-európai térség városaiban is (Tomay 2007; Kovács et al. 2013; Szirmai 2019). Másrészt változás következett be a városhierarchia különböző szintjeinek a vonatkozásában is: a jelenség hosszú ideig a globális városok szintjén létezett (és ennek szellemében az elemzések is ide összpontosultak), a későbbiekben ugyanakkor egyre nagyobb figyelmet kaptak (pl. Tímár, Nagy 2007; Tímár 2019) a településhierarchia alacsonyabb szintjén elhelyezkedő települések is (pl. középvárosok).

A dzsentrifikáció lakásállománnyal kapcsolatos (vagyis építészeti) megjelenési formáját tekintve alapvetően két típus különíthető el. Egyrészt megvalósulhat a leromlott állapotú, korábban lakó, illetve bizonyos esetekben egyéb (pl. ipari célra) hasznosított, több esetben is jelentős történelmi múlttal rendelkező ingatlanok felújítása (Tímár, Nagy 2007), az általuk kínált életminőség színvonalának a javítása. Másrészt a folyamat alapját, kiinduló pontját több esetben is a felújításra már kevésbé alkalmas, gyakran építészeti értékeltelen épületek leromlása jelenti (Doucet et al. 2011; Holm et al. 2015), és ezek helyén épülnek fel a magas színvonalat képező új lakások (a kutatók erre

a folyamatra a „new built gentrification” kifejezést használják). Emellett ugyanakkor az is igaz, hogy ezt a jelenséget a szerzők egy része (pl. Boddy 2007) nem tekinti dzsentifikációnak, hivatkozva arra, hogy nem kíséri a dzsentifikáció sajátosságának tekintett kilakoltatás és népesség-áthelyeződés, valamint bérleti díj emelés sem (én nem értek egyet ezzel a véleménnyel, és ezt a jelenséget is dzsentifikációnak tekintem).

A folyamat mögött álló tényezőket/szereplőket feltáró kutatások több oldalról közelítették meg a kérdéskört. Egyrészt a dzsentifikáció időbeli fejlődését a középpontba állítva (pl. Smith 2002) hangsúlyozták, hogy a kezdeti időszakban elsősorban helyi (lakossági) kezdeményezések álltak a középpontba, addig a második, de különösen a harmadik hullámban egyre inkább erősödött a piaci, az állami és önkormányzati szereplők befolyása/hatása (Szirmai 2019). Másrészt míg a globális városokban alapvetően a globális (piaci) viszonyok játsszák a fő szerepet, addig a kisebb településeken fontosabb szerep jut az állami és kiemelten az önkormányzati politikának (Berényi 2016). Ennek háttérében az áll, hogy ez utóbbi esetben a piaci szereplők túlságosan kockázatosnak tartják a befektetéseket, és így szükséges a közszféra valamilyen szintű beavatkozása, amely magában foglalhatja a beruházások feltételeinek a megteremtését (pl. úthálózat, vonalas infrastruktúra megépítése), de akár konkrét ingatlanfejlesztéseket is.

A folyamat következményeivel foglalkozó elemzések pozitív és negatív tényeket is feltártak. Az előbbieik közé sorolható, hogy a dzsentifikáció hatására az érintett városrészekben ún. kevert társadalom alakult ki, amely azonban (és ez már nem tekinthető igazán előnyösnek) a remélt elvárásokkal szemben csak korlátozottan járult hozzá az érintett területek fejlődéséhez, társadalmi kohéziójának erősödéséhez (Berényi 2016). A negatívumok közül elsősorban azt emelik ki, hogy a folyamat alapvetően csak egy szűkebb elit számára jelent előnyöket, míg az etnikai kisebbségek, idősek és szegényebb rétegek esetében a hátrányok dominálnak (Kocsis, Tomay 2025)

A fentiek szellemében a tanulmány célja, hogy bemutassa a 2010-es évtizedben végbement folyamatokat Magyarország második legnagyobb városának, Debrecennek a belvárosában, és ennek keretében az alábbi kérdésekre keresi a választ:

- hogyan változtak a lakosság különböző demográfiai mutatói a belvárosban a település egészéhez viszonyítva,
- milyen különbségek figyelhetők meg a belváros egyes részei között, és ezek milyen tényezőkre vezethetők vissza,
- milyen mértékben jelentkezett a dzsentifikáció társadalmi oldala a debreceni belvárosban.

## A kutatás háttere: a vizsgált terület és a felhasznált adatbázis

Napjainkban Debrecen városrészeinek lehatárolása alapvetően az azóta már hatályon kívül helyezett 32/2007. (VI. 28). önkormányzati rendeleten alapul, amelyre támaszkodva a különböző városfejlesztési dokumentumok (Integrált Városfejlesztési Stratégia, Integrált Településfejlesztési Stratégia, Településfejlesztési Konceptió) 11 nagyobb városrészt különítettek el (*1. ábra*). A belváros Debrecen központi részén helyezkedik el és alapvetően az ún. kiskörút határolja, amelynek kialakítása részben a meglévő utcák felhasználásával az 1970-es években kezdődött el (ekkor épült ki a keleti és déli rész). A város vezetőségének a rendszerváltás után fontos célja volt a hiányzó nyugati rész kialakítása (úgy vélték, hogy ez fontos szerepet játszik a városközpont gyalogos övezetté válásában), erre azonban csak a 2010-es évtizedben került sor (az utolsó egység átadása 2022-ben történt).

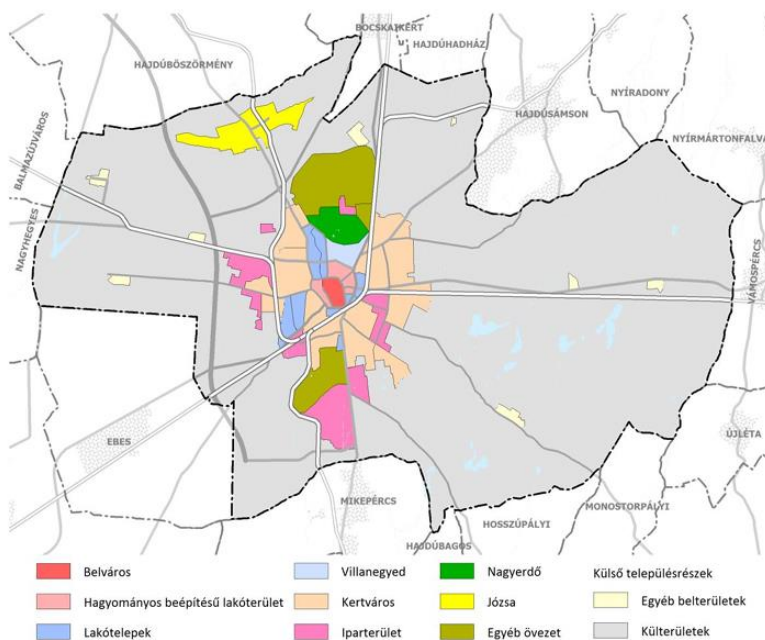
A kutatás során a Központi Statisztikai Hivatal által rendelkezésemre bocsájtott adatbázisra támaszkodtam, amely a 2011-es és 2022-es népszámlálás esetében számláló-körzetenként tartalmazta a lakásokra és a lakónépességre vonatkozó adatokat. A számláló-körzetek száma a két népszámlálás alkalmából sajnos nem volt azonos (2011 – 38 darab, 2022 – 51 darab), így ezeket összevonva összesen 30 területi egységet hoztam létre, törekedve arra, hogy az alacsony elemszám miatti torzítások elkerülése érdekében az adott egység lakónépességszáma legalább az egyik időpontban haladja meg a 40 főt).

Az elemzést ugyanakkor több tényező is nehezítette: egyrészt bizonyos esetekben – mivel az egységyszám alacsonyabb volt mint 3 – a KSH nem adta meg az adatokat, ez ugyanakkor véleményem szerint – mivel nem túl gyakran fordult elő – nem okozott jelentős torzítást (emellett – mivel a legtöbb esetben csak egy szám hiányzott – a meglévő értékekből ki lehetett azt számolni).

Másrészt a számlálókörzetek részletes elemzésekor azt állapítottam meg, hogy a kollégiumokban lakó diákok/egyetemisták 2011-ben még szerepeltek a kimutatásokban, 2022-ben ugyanakkor már nem, amely ténylegesen kb. 1.000 fős csökkenést eredményezett. Harmadrészt a belváros déli részén helyezkedik el egy Büntetésvégrehajtási intézet (ennek a befogadóképessége kb. 180 fő, míg az érintett körzet lakosság száma 2022-ben 408 fő volt) és az itt fogvatartottak száma és összetétele, valamint ennek változása külső döntésektől függ. Az előbbieken említett két zavaró tényező miatt a lakónépesség vizsgálata során kiindulópontnak az érintett négy körzet értékei nélküli helyzetet tekintettem, és csak 1–2 esetben tüntettem fel az azokat is tartalmazó adatokat (ha nincs utalás rá, akkor a táblázatokban a négy körzet adatai nem szerepelnek és a korreláció-számítás is így történt).

1. ábra

Debrecen városrészei a különböző városfejlesztési dokumentumokban



Forrás: PM (2020:53)

Az elemzés során az alábbi mutatókat vizsgáltam:

- a 2010 után épült lakások száma 2022-ben és a lakásállományon belüli aránya;
- lakónépesség száma 2011-ben és 2022-ben;
- 2022-ben a 2010 után beköltözők száma és lakónépességen belüli aránya;
- a 18–29 éves korosztály létszáma 2011-ben és 2022-ben, valamint ezen korcsoport lakónépességen belüli aránya;
- az egyetemi és főiskolai oklevéllel (későbbiekben diplomával) rendelkezők száma 2011-ben és 2022-ben, valamint csoport és a 30 évnél idősebb lakónépesség hányadosa;
- a külföldi affiliációval rendelkezők létszáma 2011-ben és 2022-ben, valamint ezen csoport lakónépességen belüli aránya (a külföldi affiliáció három csoport összességét jelenti, amelyek számtani átlagával számoltam: külföldi állampolgár, külföldön született, korábbi lakóhelye külföldön volt).

A 2011 és 2022 közötti változások bemutatásakor először a Belváros értékeit hasonlítottam össze Debrecen egészének, illetve a Debreceni központi belterületének az adataival. Ennek háttérében az állt, hogy a kutatások szerint (pl. Kozma 2025, Pénzes, Hegedűs 2024) a Hajdú-Bihar vármegyei megyeszékhelyen az elmúlt évtizedekben különösen erős volt az ún. belső szuburbanizáció, azaz jelentős számú lakosság költözött ki az egyéb belterületekre (pl. Józsa) és a külterületekre (*1. ábra*). Ezután az egyes területi egységekben egyrészt az abszolút adatok változását, másrészt a relatív értékeket viszonyítottam a belvárosi értékhez, és a kettő számtani átlaga jelentette a változás mértékét. Az egyes változók közötti kapcsolat bemutatása érdekében a Pearson-féle korrelációs együtthatót használtam.

## Eredmények

A lakásállomány alakulását vizsgálva (*1. táblázat*) megállapítható, hogy 2011 és 2022 között a belvárosban lényegében stagnált a lakott lakások száma, míg a megyeszékhely egészében kismértékű növekedés, a központi belterületen ugyanakkor nagyobb ütemű visszaesés ment végbe. Ezzel párhuzamosan ugyanakkor az is megfigyelhető, hogy az adott időszakban történt bizonyos mértékű megújulás: 2022-ben a lakások csaknem 8%-a fiatalabb volt, mint 10 éves, és ez az adat meghaladta Debrecen mindkét értékét (különösen lényegesnek tekinthető a központi belterülethez viszonyított nagyobb érték).

### 1. táblázat

A lakott lakások számának változása 2011 és 2022 között a debreceni belvárosban és Debrecenben és a lakásállomány egyes összetevői 2022-ben\*

	2011 (db)	2022 (db)	2022/2011 (%)	2010 után épült lakások aránya (%)
Belváros	3.930	3.921	99,8	7,9
Debrecen	85.250	87.688	102,9	7,4
Debrecen, központi belterület	76.040	74.821	98,4	6,6

\* a táblázat tartalmazza a korábbiakban említett négy körzet adatait is

Forrás: Saját számítás a KSH népszámlálási adataira támaszkodva.

A belvároson belül ugyanakkor igen jelentős különbségek figyelhetők meg (2/A. ábra): a jelentős számú új lakással rendelkező körzetek döntő része (egy kivételtől eltekintve) a városrész nyugati részén helyezkedik el. Emellett igen nagymértékű koncentráció is tapasztalható, ami abban nyilvánul meg, hogy a legmagasabb értékekkel rendelkező hat körzet az új lakásoknak 68,8%-át tömörítette. A fenti tény háttérében több ok is áll. Egyrészt a 2010-es évtized egyik legnagyobb belvárost érintő beruházása a nyugati kiskörút megépítése volt, amely jelentős szanalással járt együtt, és az így létrejött foghíjtelkek beépítése megnyitotta az utat az ingatlanfejlesztések előtt (1. fénykép).

### 1. fénykép

#### Új társasházak a nyugati kiskörút mentén



Forrás: Google Street View

Másrészt a belváros keleti részén több kereskedelmi-, kulturális-, oktatási és közigazgatási intézmény helyezkedik el (pl. DMJV Polgármesteri Hivatala, Debrecen Fórum Bevásárlóközpont, Csokonai Színház, Dóczy Református Gimnázium, Hajdú-Bihar vármegyei Rendőrfőkapitányság) és ennek következtében alapvetően kevesebb hely kínálkozott ingatlanfejlesztésre. Harmadrészt az itteni lakások jelentős része többemeletes épületekben helyezkedett el (ezek egy része a II. világháború után épült) és ezek esetében nem merülhetett fel a lerombolásuk. Ezzel szemben a belváros nyugati felében nagyobb arányban voltak jelen a földszintes, igen kevés lakást magukban foglaló házak (2/B. ábra) és ezek leromlott állapota miatt nagyobb esély kínálkozott új beruházásokra, emellett a szanalásuk is alacsonyabb költséget igényelt (2. fénykép).

## 2. fénykép

Új beépítés a belváros nyugati részén (2011. november és 2021. szeptember)



Forrás: maps.google.hu

## 2. ábra

A 2010 után épült lakott lakások aránya a lakott lakásokon belül 2022-ben (A)  
és 1–3 lakásos épületben fekvő lakott lakások aránya 2011-ben (B)  
a debreceni belváros egyes körzeteiben (%)



Forrás: Saját számítás a KSH népszámlálási adataira támaszkodva.

A lakásállomány nagyságának szinten maradása mellett a lakónépeség esetében bizonyos mértékű változás következett be (2. táblázat): a 2011-hez képest 2022-re kb. 6%-kal csökkent a belváros lakónépessége. A visszaesés csak kismértékben haladja meg a városi értéket, ugyanakkor sokkal jobb, mint a központi belterület adata.

## 2. táblázat

A lakónépeség számának változása 2011 és 2022 között a debreceni belvárosban és Debrecenben

	2011 (fő)	2022 (fő)	2022/2011 (%)
Belváros	6.633 (8.765*)	6.214 (7.093*)	93,7 (80,9*)
Debrecen	211.320	199.858	94,6
Debrecen, központi belterület	183.687	166.301	90,5

\* a kollégiumok és a büntetésvégrehajtási intézet által jellemzett négy számlálókörzetet is magában foglaló adat.

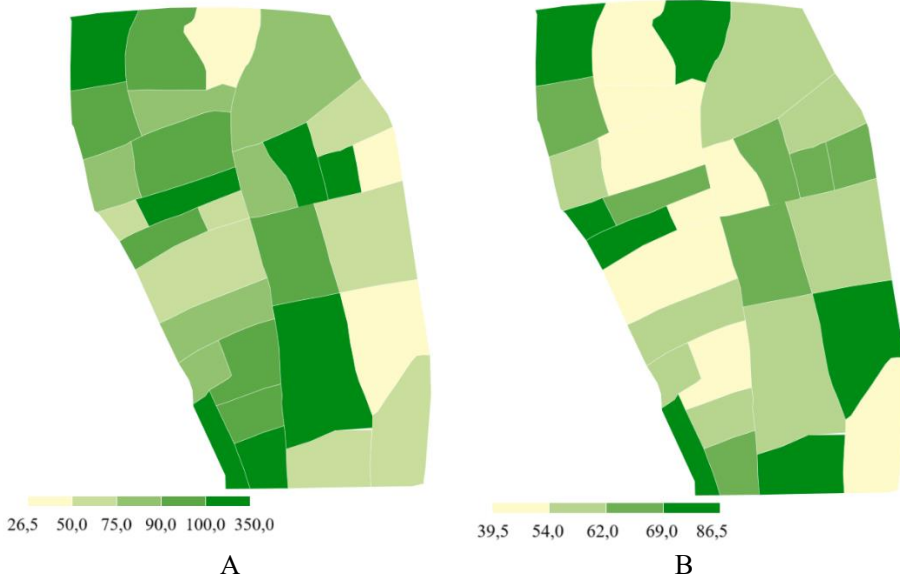
Forrás: Saját számítás a KSH népszámlálási adataira támaszkodva.

A csökkenés ugyanakkor nem azonos mértékben érintette a belváros egyes részeit (3. ábra – a három legrosszabb értékkel rendelkező körzet adata a kollégiumok korábban említett eltérő figyelembevételével indokolható). A maradék 27 körzetből hétben nőtt a lakosság szám, míg szintén hét esetben a csökkenés nem érte el a 10%-ot. Az érintett körzetek elhelyezkedését tekintve térbeli szabályszerűség alig állapítható meg, azok szétszórva helyezkednek el a városrészben.

A dzsentifikáció egyik fontos jellemzőjének tekintik a magasabb képzettségű és jövedelmű rétegek beköltözését, és ennek szellemében fontos azt is megvizsgálni, milyen arányt képviseltek 2022-ben a 2010 után beköltözők. Ebből a szempontból a szempontból a belváros kimagasló értékkel rendelkezik (a négy körzet nélküli adat 60,6%), amely lényegesen magasabb, mint a városi (49,7%), illetve központi belterületi (50,1%) adat. A belvárosi átlagnál magasabb értékekkel rendelkező körzetek esetében nem igazán figyelhető meg térbeli koncentráció, emellett ugyanakkor azt is meg kell említeni, hogy a legmagasabb értékekkel rendelkező kategóriába tartozó körzetek döntő része a városrész nyugati felében, az elmúlt évtizedben kiépült kiskörút mentén helyezkedik el (a délkeleti részén található körzet magas értéke a Büntetésvégrehajtási intézet jelenlétével magyarázható).

3. ábra

A lakónépesség számának változása (A) 2011 és 2022 között  
(a 2022. évi lakónépesség a 2011-es lakónépességhez viszonyítva, %),  
valamint 2022-ben a 2010 óta beköltözők aránya (B) a lakónépességén belül  
a belváros egyes körzeteiben (%)



Forrás: Saját számítás a KSH népszámlálási adataira támaszkodva.

Az eddig bemutatott három mutató (lakónépesség számának változása, 2010 után épült lakások aránya, 2010 után beköltözők aránya) egymás közötti kapcsolatait vizsgálva (3. táblázat) két területen is pozitív irányú közepesen erős kapcsolat állapítható meg. Egyrészt a belvárosba 2010 után beköltözők inkább preferálták a 2010 után épült lakásokat (korrelációs együttható értéke 0,705), másrészt a lakónépesség növekedése is inkább azon körzetekbe koncentráldott, ahol új lakások épültek (korrelációs együttható 0,661).

## 3. táblázat

Az egyes mutatók 2011 és 2022 közötti változása közötti kapcsolat erőssége debreceni belvárosban a Pearson-féle korrelációs együttható alapján (a korábban említett négy körzet figyelmen kívül hagyásával)

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>
A	XXXX	0,661*	0,626*	0,854*	0,835*	0,181
B	0,661*	XXXX	0,705*	0,558*	0,870*	0,402
C	0,626*	0,705*	XXXX	0,493**	0,767*	0,427
D	0,854*	0,558*	0,493**	XXXX	0,745*	0,301
E	0,835*	0,870*	0,767*	0,745*	XXXX	0,539**
F	0,181	0,402	0,427	0,301	0,539	XXXX

A – lakónépesség számának változása, B – 2010 után épült lakások aránya, C – 2010 után beköltözők aránya, D – 18-29 éves korosztály arányának változása, E – diplomával rendelkezők arányának változása, F – külföldi affiliációval rendelkezők arányának változása

\* a kapcsolat 0,01-es szinten szignifikáns

\*\* a kapcsolat 0,05-ös szinten szignifikáns

Forrás: Saját számítás a KSH népszámlálási adataira támaszkodva.

Egy adott terület korösszetételének vizsgálata során az egyik legfontosabb mutató az ún. öregedési index (4. táblázat), amelynek értéke 2011 és 2022 között mindössze 9,3%-kal növekedett (ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy a 2011-es adat is rendkívül magas volt), amely azonban lényegesen alacsonyabb, mint a Debrecenre vonatkozó érték emelkedése (kb. 36–38%). A belvárosban nagymértékben visszaesett a fiatalok aránya (ez, igaz kisebb mértékben, de Debrecenre is jellemző volt) és – szemben a városi folyamatokkal – az időskorúak esetében is ez a tendencia figyelhető meg.

## 4. táblázat

A lakónépesség korösszetételének változása 2011 és 2022 között a debreceni belvárosban és Debrecenben

	<i>0–14 év (%)</i>		<i>65–x év (%)</i>		<i>öregedési index</i>	
	<i>2011</i>	<i>2022</i>	<i>2011</i>	<i>2022</i>	<i>2011</i>	<i>2022</i>
Belváros	9,8 (9,9*)	8,3 (8,1*)	24,0 (19,5*)	22,4 (21,4*)	2,46 (1,97*)	2,69 (2,65*)
Debrecen	13,3	13,2	15,1	20,3	1,13	1,54
Debrecen, központi belterület	12,6	12,3	15,6	21,2	1,24	1,72

\* a kollégiumok és a büntetés-végrehajtási intézet által jellemzett négy számlálókörzetet is magában foglaló adat

Forrás: Saját számítás a KSH népszámlálási adataira támaszkodva.

A dzsentifikáció szempontjából ugyanakkor ezen mutató kisebb jelentőségű, mivel a folyamatban inkább a 18 és 40 év közötti korosztály részvétele jellemző. A népszámlálási adatai közül a leghasznosíthatóbbnak a 18–29 éves korosztály létszámát tekintetem (a következő korcsoportot a 30–49 év közöttiek jelentették), és így az elemzést ezen értékekre támaszkodva végeztem el. A belváros adatait vizsgálva Debrecen értékeihez képest (5. táblázat) alapvetően kedvező helyzet állapítható meg: egyrészt 2011 és 2022 között nőtt ezen korcsoport lakónépességén belüli aránya, másrészt – abban az esetben, ha a korábban említett négy körzet adatait nem veszem figyelembe – az abszolút számokban is emelkedés ment végbe (ebben az esetben az arány-növekedés még magasabb).

### 5. táblázat

A 18–29 éves korosztályra vonatkozó adatok változása 2011 és 2022 között a debreceni belvárosban és Debrecenben

	<i>Abszolút létszám (fő)</i>		<i>Lakónépességén belüli arány (%)</i>	
	<i>2011</i>	<i>2022</i>	<i>2011</i>	<i>2022</i>
Belváros	1.320 (1.970*)	1.496 (1.744*)	19,9 (22,5*)	24,1 (24,6*)
Debrecen	40.218	32.677	19,0	16,4
Debrecen, köz- ponti belterület	36.390	28.567	19,8	17,2

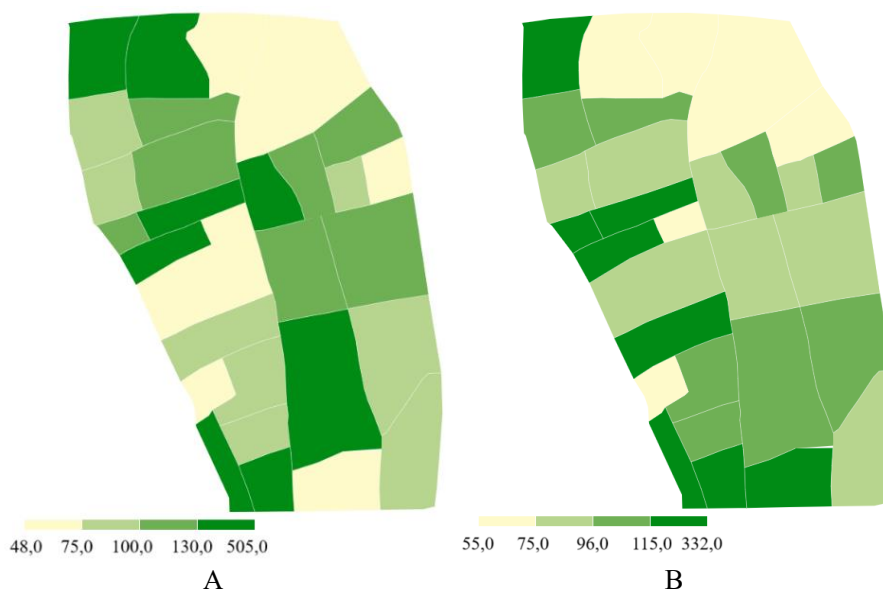
\* a kollégiumok és a büntetés-végrehajtási intézet által jellemzett négy számlálókörzetet is magában foglaló adat

Forrás: Saját számítás a KSH népszámlálási adataira támaszkodva.

A belváros egyes községeit vizsgálva (4/A ábra) elmondható, hogy a legerőteljesebb növekedés elsősorban a városrész nyugati részére volt jellemző: a legfelső kategóriába tartozó 8 körzet közül hat, itt helyezkedik el. A korcsoportba tartozó személyek számának és arányának emelkedése a korábban említett tényezők közül elsősorban a lakónépesség növekedésével mutat erős kapcsolatot (3. táblázat).

## 4. ábra

A 18–29 éves korosztály lakónépeségen belüli arányának változása (A), illetve az egyetemi/főiskolai oklevéllel rendelkezők száma/30 évnél idősebbek száma mutató változása (B) 2011 és 2022 között a belváros egyes körzeteiben



Forrás: Saját számítás a KSH népszámlálási adataira támaszkodva.

A dzsentrifikáció fontos jellemzője a magasabb végzettségűek számának az emelkedése. Debrecen esetében megállapítható, hogy a belváros rendkívül népszerűnek számít ezen társadalmi csoportok körében: egyetemi/főiskolai oklevéllel rendelkezők száma/30 évnél idősebbek száma mutató tekintetében a városrész már 2011-ben is lényegesen jobb adatokkal rendelkezett, mint a Debrecen városa, és a két népszámlálás között tovább nőtt a különbség.

## 6. táblázat

A lakónépesség végzettségi viszonyainak változása 2011 és 2022 között  
a debreceni belvárosban és Debrecenben  
(egyetemi/főiskolai oklevéllel rendelkezők száma/30 évnél idősebbek száma, %)

	2011	2022
Belváros	44,6 (42,8*)	55,5 (53,6*)
Debrecen	32,6	40,2
Debrecen, központi belterület	34,4	42,4

\* a kollégiumok és a büntetés-végrehajtási intézet által jellemzett négy számlálókörzetet is magában foglaló adat

Forrás: Saját számítás a KSH népszámlálási adataira támaszkodva.

A növekedés fő színterének a belváros nyugati része tekinthető (4/B ábra): szinte csak itt található olyan körzet, amely a legmagasabb növekedést felmutató csoportba tartozik, míg keleti részeken dominálnak a városrész értékénél rosszabb adatokkal jellemezhető körzetek. A csoport 2011 és 2022 közötti változása alapvetően minden korábban elemzett mutatóval erős kapcsolatban van (3. táblázat), de különösen szoros összefüggés mutatható ki a lakónépesség 2011 és 2022 közötti változásával, valamint a 2010 után épült lakások arányával.

A vizsgált időszakban – elsősorban a Debreceni Egyetem nemzetköziesedésének köszönhetően (ebben az időszakban a gazdaságfejlesztéshez kapcsolódó külföldi lakosság/vendégmunkás beáramlás még nem volt jellemző) – igen nagymértékben nőtt a városban valamilyen külföldi „kapcsolattal” rendelkezők száma. A korábbi kutatásaim arra mutattak rá, hogy ezen folyamat bemutatására nem elegendő csak a külföldi állampolgárok számának figyelembevétele, ezért vizsgáltam mind a külföldön születettek, mind pedig a korábbi külföldi lakóhellyel rendelkezőket is, és a három csoportot összefoglaló néven külföldi affiliációval rendelkezőknek neveztem el. Az adatok szerint (7. táblázat) a 2011 és 2022 közötti időszakban a belvárosban egy robbanásszerű növekedés ment végbe: a két népszámlálás között minimum kétszeresére nőtt az arányuk, és 2022-ben már a városrész lakosságának kb. 10–15%-a tartozott ebbe a körbe, amely érték több, mint duplája volt a városi értékeknek.

## 7. táblázat

A lakónépesség külföldi affiliációra vonatkozó adatainak a változása  
2011 és 2022 között a debreceni belvárosban és Debrecenben (%)

	2011	2022
Belváros	5,56 (4,21*)	13,22 (11,58*)
Debrecen	3,37	4,94
Debrecen, központi belterület	3,63	5,47

\* a kollégiumok és a büntetésvégrehajtási intézet által jellemzett négy számlálókörzetet is magában foglaló adat

Forrás: Saját számítás a KSH népszámlálási adataira támaszkodva.

A növekedés területi jellegzetességeit vizsgálva megállapítható, hogy a 2011 és 2022 közötti időszakban az elsősorban a városrész középső és északnyugati részére volt jellemző, míg a déli körzetekben nagyjából azonos arányban voltak jelen a visszaesést, illetve növekedést felmutató körzetek. A mutató változása (3. táblázat) egyik korábban vázolt tényezővel sem mutat erősebb kapcsolatot, az értékek minden esetben 0,6-nél kisebbek.

## 7. ábra

A külföldi affiliációval rendelkezők száma/lakónépesség mutató változása  
2011 és 2022 között a Belvárosi értékhez viszonyítva a belváros egyes körzeteiben (%)

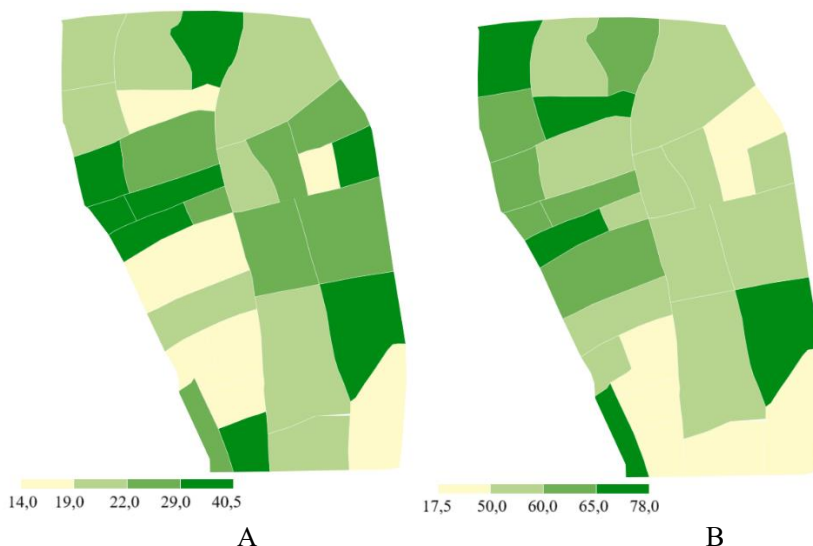


Forrás: Saját számítás a KSH népszámlálási adataira támaszkodva.

A változások bemutatása mellett legalább ilyen fontos a 2022-es helyzet felvázolása, melyek azon körzetek, amelyek a legutóbbi népszámlálás időpontjában leginkább érintettek voltak. A helyzetet elemezve (8. és 9. ábra) jelentősebb térbeli koncentráció elsősorban a diplomások, illetve a külföldi affiliációval rendelkezők esetében állapítható meg: az előbbi csoport (8/B ábra) a belváros nyugati részén alkotja igen jelentős részét a 30 éven felülieknek, míg a külföldi affiliációval rendelkezők (9. ábra) döntő mértékben a városrész északi részén vannak jelen.

8. ábra

A 18–29 éves korosztály lakónépességén belüli aránya (A), illetve az egyetemi/főiskolai oklevéllel rendelkezők száma/30 évnél idősebbek száma mutató (B) értéke 2022-ben a belváros egyes körzeteiben (%)

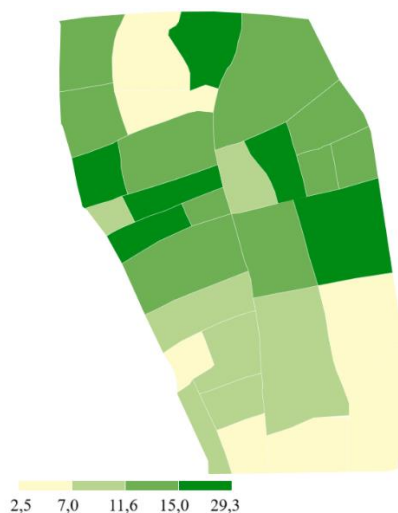


Forrás: Saját számítás a KSH népszámlálási adataira támaszkodva.

Az érintett három mutató egymással és az egyéb indikátorokkal való kapcsolatának erősségét vizsgálva (8. táblázat) nem állapítható meg erősebb (0,700-es nagyobb korrelációs együtthatót mutató) összefüggés. Közepesen erős lineáris kapcsolat létezik a külföldi affiliációval rendelkezők, illetve a 18–29-es korosztály aránya között (ez is arra utal, hogy a külföldiek döntő része az egyetemisták közül kerül ki). Emellett a diplomával rendelkezők aránya és a 2010 után épült lakások aránya között figyelhető meg magasabb korrelációs együttható (ez majdnem eléri az erős kapcsolat 0,700-es határát), amelynek hátterében az állhat, hogy az érintett lakásokba döntő mértékben egyetemi/főiskolai oklevéllel rendelkezők költöztek be.

9. ábra

A külföldi affiliációval rendelkezők száma/lakónépesség mutató értéke 2022-ben a belváros egyes körzeteiben (%)



Forrás: Saját számítás a KSH népszámlálási adataira támaszkodva.

8. táblázat

Az egyes mutatók 2022-es értéke közötti kapcsolat erőssége a debreceni belvárosban a Pearson-féle korrelációs együttható alapján (a korábban említett négy körzet figyelmen kívül hagyásával)

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>
<i>A</i>	XXXX	0,252	0,556	0,164	0,265	0,441
<i>B</i>	0,252	XXXX	0,361	0,407	0,696	0,445
<i>C</i>	0,556	0,361	XXXX	-0,023	0,103	0,343
<i>D</i>	0,164	0,407	-0,023	XXXX	0,661	0,626
<i>E</i>	0,265	0,696	0,103	0,661	XXXX	0,705
<i>F</i>	0,441	0,445	0,343	0,626	0,705	XXXX

*A* – 18–29 éves korosztály aránya, *B* – diplomával rendelkezők aránya, *C* – külföldi affiliációval rendelkezők aránya, *D* – lakónépesség változása 2011 és 2022 között, *E* – 2010 után épült lakások aránya, *F* – 2010 után beköltözők aránya

Forrás: Saját számítás a KSH népszámlálási adataira támaszkodva.

## Összefoglalás

A tanulmány legfontosabb megállapításait az alábbiakban lehet összefoglalni. A debreceni belvárosban a 2010-es évtizedben igen jelentős (a debreceni értéket felülmúló) lakásfejlesztések mentek végbe, amelyek területi elhelyezkedése szoros kapcsolatot mutatott a városrészben lezajlott úthálózat-fejlesztésekkel és az ingatlanok jellegzetességeivel. A lakónépesség száma ugyan csökkent, de ennek mértéke – abban az esetben, ha figyelembe vesszük a statisztikai adatfelvételből adódó problémákat – alig haladta meg a megyeszékhely értékét, a központi belterülethez viszonyítva pedig kedvezőbb volt a helyzet.

A lakónépesség összetételére vonatkozó demográfiai mutatókat vizsgálva elmondható, hogy a vizsgált évtizedben a belváros a megyeszékhelyre jellemző értékeknél nagyobb mértékben szolgált lakóhelyül a 18–29 éves korosztálynak, az egyetemi/főiskolai diplomával rendelkezőknek, illetve a külföldi affiliációval rendelkező személyeknek. A 18–29 éves korosztály, illetve a diplomával rendelkezők növekedése szorosan kapcsolódott a lakónépesség számának az emelkedésével, illetve az utóbbi mutató a 2010 után épült lakások arányával, és ennek szellemében elsősorban a belváros nyugati részére volt jellemző (ez utóbbi csoport 2022-ben is ezekben a körzetekben mutatott felülreprezentáltságot). A külföldi affiliációval rendelkezők esetében sem a 2010-es évtizedben megfigyelhető változás, sem pedig a 2022-es helyzet vonatkozásában nem tapasztalható más mutatókkal erős korrelációs kapcsolat, területi elhelyezkedésüket tekintve ugyanakkor jól megfigyelhető a belváros északi és középső részén történő koncentráció.

A rendelkezésre álló adatok elemzéséből az alábbi fontosabb következtetések vonhatók le. Egyrészt a belvárost egy egységként kezelve megfigyelhető egy bizonyos mértékű népszerűség-növekedés, illetve ezzel együttjáró felértékelődés: csökkent ugyan a városrész lakosság száma, de ennek mértéke nem haladta meg a városi értéket (a központi belterület megfelelő adatánál ugyanakkor kedvezőbb). A városrész lakosság szám-változásában igen fontos, a Debrecenben megfigyelhetőnél nagyobb szerepet töltött be a beköltözés, amely szoros kapcsolatot mutatott a 2010 után épült lakások arányával, és az ebben a folyamatban leginkább érintett körzeteket jellemezte a lakónépesség számának az emelkedése. Emellett a felértékelődést tükröző társadalmi csoportok az átlagnál nagyobb arányban vannak jelen a belvárosban, valamint 2011 és 2022 közötti változás mind abszolút, mint relatív szempontból pozitívabb irányú, mint a Debrecenben és különösen a megyeszékhely központi belterületén megfigyelhető folyamatok. Másrészt a magasabb végzettségű társadalmi csoportok előretörése alapvetően a 2010

utáni ingatlanfejlesztésekhez köthető (belváros nyugati része), azaz ebben az esetben kevésbé jellemző a meglévő lakásállomány felújítását kísérő szegényebb rétegek kiszorítása.

Harmadrészt a 18–29 éves korosztály, illetve a vele a legtöbb esetben szorosan „együtt mozgó” külföldi affiliációval rendelkező rétegek előfordulása elsősorban a belváros északnyugati és középső részére jellemző. Az előbbi körzetekben még elképzelhető bizonyos kapcsolódás az új lakásokhoz, az utóbbi esetben ugyanakkor már nagyobb valószínűséggel fordult elő a meglévő és nagyobb felújításon nem áteső lakásállományban lezajló lakosságcsere, amelyben döntő szerepet tölthettek be az albrétebe költöző külföldi egyetemisták. Ezen csoport megjelenésében véleményem szerint az áll, hogy a körzetek igen közel helyezkednek el a Debrecen központjának tekintett Kossuth térhez, amelynek szomszédságában az elmúlt évtizedben több olyan beruházás is megvalósult (pl. a gyalogoszóna fokozatos kiterjesztése, új vendéglátóhelyek megnyitása), amelyek vonzóak a számukra, valamint a város közösségi közlekedési eszközeivel (pl. 1-es és 2-es villamos) könnyen elérhetők a felsőoktatási intézmények.

A kérdésre, amely szerint megfigyelhető-e a dzsentrifikáció társadalmi oldalának a jelentkezése Debrecen belvárosában több okból is nehéz egyértelmű választ adni. Egyrészt – mint korábban utaltam rá – több olyan statisztikai probléma is felmerül, amelyek nehezítik az adatok értékelését. Másrészt nem állnak rendelkezésre adatok az ingatlanárakról, a foglalkoztatottak ágazati/ISCO-kód szerinti besorolásáról, valamint a lakosság jövedelmi helyzetéről, amelyek fontos mutatói az egész folyamatnak.

A rendelkezésre álló adatokból azonban véleményem szerint levonható az a következtetés, hogy Debrecen belvárosában – hasonlóan a tanulmány Bevezetés fejezetében említett trendekhez – az elmúlt évtizedben megfigyelhető a dzsentrifikáció társadalmi oldalának a jelentkezése. A folyamat elsősorban a városrész nyugati részén, az újonnan kialakított kiskörút mentén tapasztalható és az elméleti keretekre visszautalva, építészeti szempontból a „new built gentrification” kategóriába sorolható. A piaci és az állami szereplők közötti viszonyt tekintve sajátos kettősség figyelhető meg. Egyrészt az ingatlanfejlesztések finanszírozása alapvetően a piaci szereplőkhöz kapcsolódik, ugyanakkor a dzsentrifikáció legfontosabb színterét jelentő nyugati kiskörút kialakítása már igen régen szerepelt Debrecen rendezési terveiben, megvalósítása pedig Európai Unió, központi kormányzati és önkormányzati forrásokból történt (a beruházás fontosságát mutatja, hogy nyugati – vagyis már a belvároson kívüli – oldalán is több ingatlanfejlesztés valósult meg).

A korábban említett problémák ugyanakkor a folyamat részletes feltárását szolgáló további vizsgálatok elvégzését teszik szükségessé, emellett pedig felvetődik a magyarországi nagyvárosokban megfigyelhető trendek összehasonlításának a lehetősége/szükségessége is (ebből a szempontból kiemelten érdekes lehet a külföldi hallgatók vonatkozásában a Szegeddel és Péccsel történő összehasonlítás).

## Irodalom

- Berényi B. E. (2012): *Hanyatlás és megújulás Budapest belvárosában*. Új Tudós Kiadó, Budapest
- Berényi B. E. (2016): Dzsentrifikációkutatás a poszt-szocialista városokban – merre tovább? *Földrajzi Közlemények*, 3., 204–215.
- van den Berg, L.; Drewett, R.; Klaasen, L. H.; Rossi, A.; Vijverberg, C. H. T. (1982): *Urban Europe: A Study of Growth and Decline*. Pergamon, Oxford
- Betancur, J. J. (2014): Gentrification in Latin America: Overview and critical analysis. *Urban Studies Research*, 1., 986961., <http://dx.doi.org/10.1155/2014/986961>
- Boddy, M. (2007): Designer neighbourhoods: new-build residential development in nonmetropolitan UK cities – the case of Bristol. *Environment and Planning A*, 39., 86–105.
- Butler, T. (2003): Living in the bubble: gentrification and its' others' in North London. *Urban studies*, 12., 2469–2486.
- Cortinovis, C.; Geneletti, D.; Haase, D. (2022): Higher immigration and lower land take rates are driving a new densification wave in European cities. *npj Urban Sustainability*, 19, <https://doi.org/10.1038/s42949-022-00062-0>
- Dembski, S.; Sykes, O.; Couch, C.; Desjardins, X.; Evers, D.; Osterhage, F.; Siedentop, S.; Zimmermann, K. (2021): Reurbanisation and suburbia in Northwest Europe: A comparative perspective on spatial trends and policy approaches. *Progress in Planning*, 150., 100462., <https://doi.org/10.1016/j.progress.2019.100462>
- Díaz-Parra, I. (2021): Generating a critical dialogue on gentrification in Latin America. *Progress in Human Geography*, 3., 472–488. <https://doi.org/10.1177/0309132520926572>
- Doucet B.; Van Kempen, R.; Van Weesep, J. (2011): ‘We’re a rich city with poor people’: municipal strategies of new-build gentrification in Rotterdam and Glasgow. *Environment and Planning A*, 6., 1438–1454. <https://doi.org/10.1068/a43470>
- Egedy T. (2021): *A kreatív gazdaság városföldrajza a budapesti agglomeráció példáján*. ELKH Csillagászati és Földtudományi Kutatóközpont, Budapest
- Enyedi Gy. (2012): *Városi világ*. Akadémiai Kiadó, Budapest
- Holm, A.; Marcińczak, S.; Ogrodowczyk, A. (2015): New-build gentrification in the post-socialist city: Łódź and Leipzig two decades after socialism. *Geografie*, 2., 164–187.
- Horog M. (2022): A” citromszigettől” a „magyar szilikon-völgyig”: dzsentrifikáció a Debreceni Nagysándor-telepen. *Debreceni Szemle*, 2., 173–185.
- Kézai P. K.; Rechnitzer J. (2022): A kulturális és kreatív ipar társas vállalkozásainak teljesítménye a magyar nagyvárosokban, 2008–2018. *Területi Statisztika*, 2., 218–248. <https://doi.org/10.15196/TS620204>
- Kocsis J. B., Tomay K. (2025): *Város és környéke*. PTE, BTK, Pécs
- Kovács, Z.; Wiessner, R.; Zischner, R. (2013): Urban renewal in the inner city of Budapest: Gentrification from a post-socialist perspective. *Urban Studies*, 1., 22–38. <https://doi.org/10.1177/0042098012453856>
- Kozma G. (2025): Az egyéb belterületek demográfiai helyzetének változása Debrecenben 2011 és 2022 között. *Településföldrajzi tanulmányok*, 2., 91–105.
- Lever, W. F. (1993): Reurbanisation – The policy implications. *Urban studies*, 2., 267–284.
- Lewis, E., Peri, G. (2015): Immigration and the Economy of Cities and Regions. In: Duranton G., Henderson J. V.; Strange W. C. (szerk.): *Handbook of regional and urban economics*, 5., Elsevier, 625–685.

- Lin, J. J.; Yai, T.; Chen, C. H. (2022): Temporal changes of transit-induced gentrification: A forty-year experience in Tokyo, Japan. *Annals of the American Association of Geographers*, 1., 247–265. <https://doi.org/10.1080/24694452.2021.1910478>
- Moore, R. (2013): Understanding ‘gentrification’ in southeast and east Asia. *Interdisciplinary Studies Journal*, 13., 116–127.
- Murinkó L., Rohr A. (2018): Párkapcsolat, házasságkötés. In: Monostori J., Öri P., Spéder Zs. (szerk.): *Demográfiai portré*. KSH NKI, Budapest, 9–28.
- Pénzes J., Hegedűs L. D. (2024): Belső szuburbanizáció Debrecenben. *Debreceni Szemle*, 4., 463–474. <https://doi.org/10.59424/debreceniszemle/2024/32/4/463-474>
- PM (2020) 1979/2020. (XII. 28.) PM határozat Debrecen Megyei Jogú Város Településfejlesztési Koncepciójának elfogadásáról - melléklet
- Rérat P. (2012): The new demographic growth of cities: The case of reurbanisation in Switzerland. *Urban Studies*, 5., 1107–1125.
- Smith, N. (2002): New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 3., 427–450.
- Szirmai V. (2019): *Városok és városlakók*. Corvina Kiadó – MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont, Budapest
- Tímár J., Nagy E. (2007): A középvárosi dzsentrifikáció és társadalmi hatásai a poszt szocialista Magyarországon. In: Enyedi Gy. (szerk.): *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest, 293–318.
- Tímár J. (2019): „Államosított tértermelés” a kiszorítottak perspektívájából egy dzsentrifikáló városrészben. *Tér és Társadalom*, 4., 38–60. <https://doi.org/10.17649/TET.33.4.3204>
- Tomay K. (2007): Városrehabilitáció és dzsentrifikáció Budapesten – a rehabilitációs stratégiák szerepe a térbeli-társadalmi mintázat átalakulásában. In: Enyedi Gy. (szerk.): *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest, 119–150.
- Tomay K., Orbán É. (2024): A vidéki dzsentrifikáció hazai volumene és a turizmus típusai, 2001 és 2022 között. *Területi Statisztika*, 2., 212–235. <https://doi.org/10.15196/TS640204>



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

## Dzsentrifikációs folyamatok Józsefvárosban

*Schuchmann Júlia<sup>1</sup>*

### *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

---

<sup>1</sup> 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 dzsentifikációval 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 dzsentifikációs folyamataira, közte a kerületet egyre inkább jellemző multikulturalizmust és annak további hatásait a dzsentifikációra.

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 szükségszerűsége (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 teljedett 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 piactudományi 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).

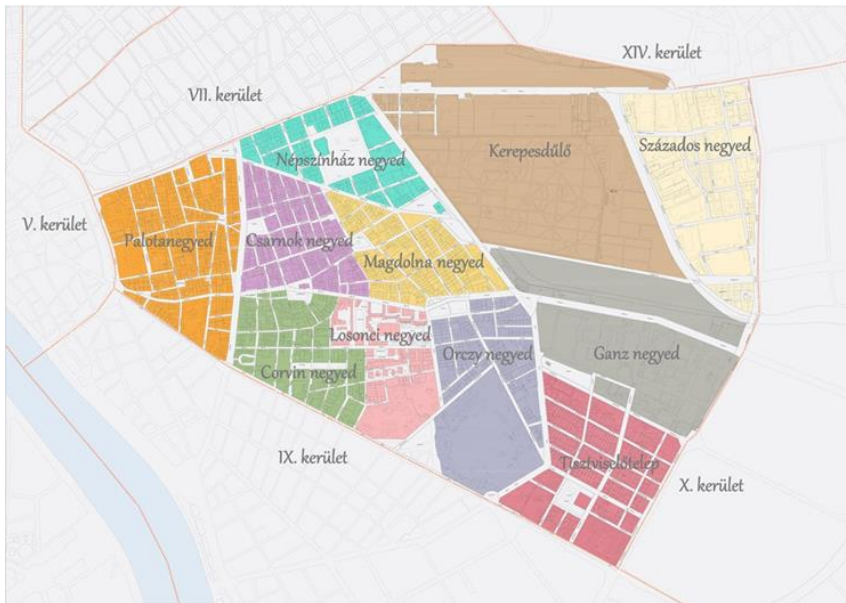
Budapesten belül jelenleg is számos városnegyed átalakulása figyelhető meg, Ennek leglátványosabb formáit láthatjuk a soroksári út, egykori vágóhid területén, a volt ipari barnamezős területeken, ahol a korábbi ipari funkciót egyre inkább felváltják a lakó-kereskedelmi, irodai és a kulturális funkciók. 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 túlszűfolttság 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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 fejlesztéssel<sup>2</sup>

### *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).

<sup>2</sup> <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 hullámban<sup>3</sup> 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 dzsentifikálódása 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

<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

## A társadalmi, demográfiai gazdasági átalakulás jelei Józsefvárosban<sup>5</sup>

### *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.

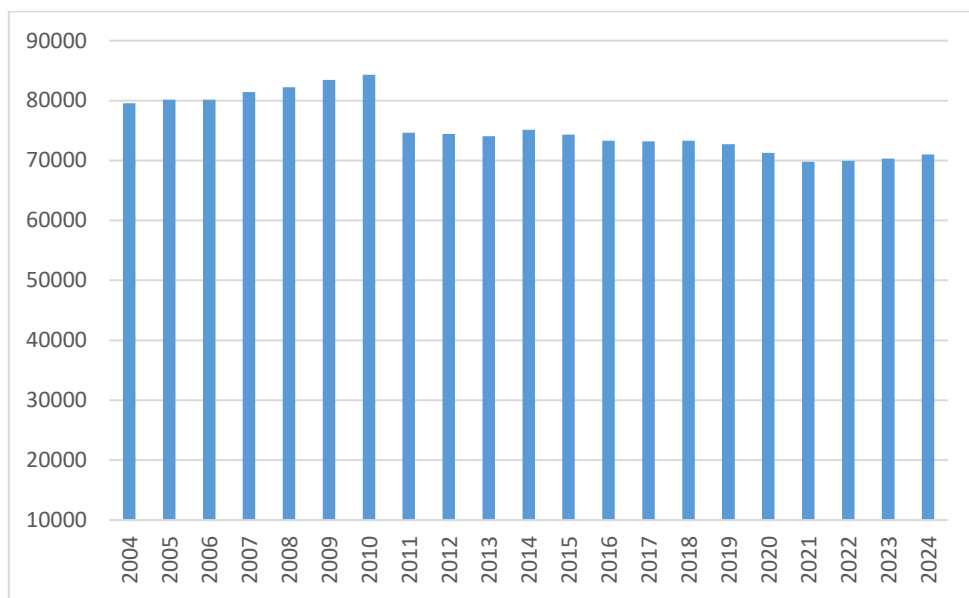
<sup>4</sup> Kísérleti terep. Együtt tud-e működni az új kormány és Józsefváros? Magyar Narancs, 2026. április 10.

<sup>5</sup> 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.

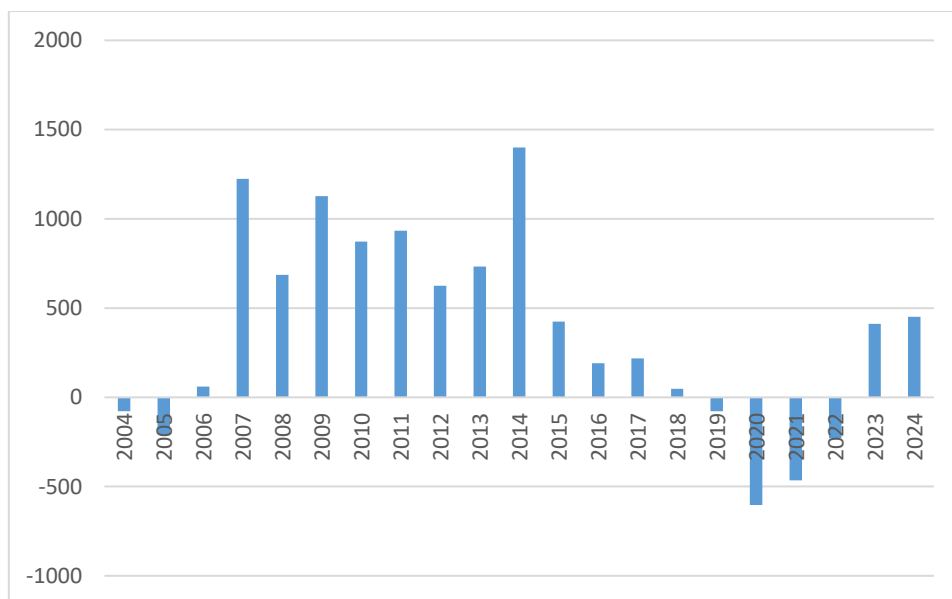
A vándorlási különbözet tekintetében viszont elmondható, hogy egy-két évtől eltekintve, többen költöztek be a kerületbe, mint ahányan onnan elköltöztek. Különösen jól látszik a beköltözések növekvő számán a Corvin-Szigony Projekt hatása, vélhetően az újonnan felépült lakóingatlanok miatt, különösen a 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

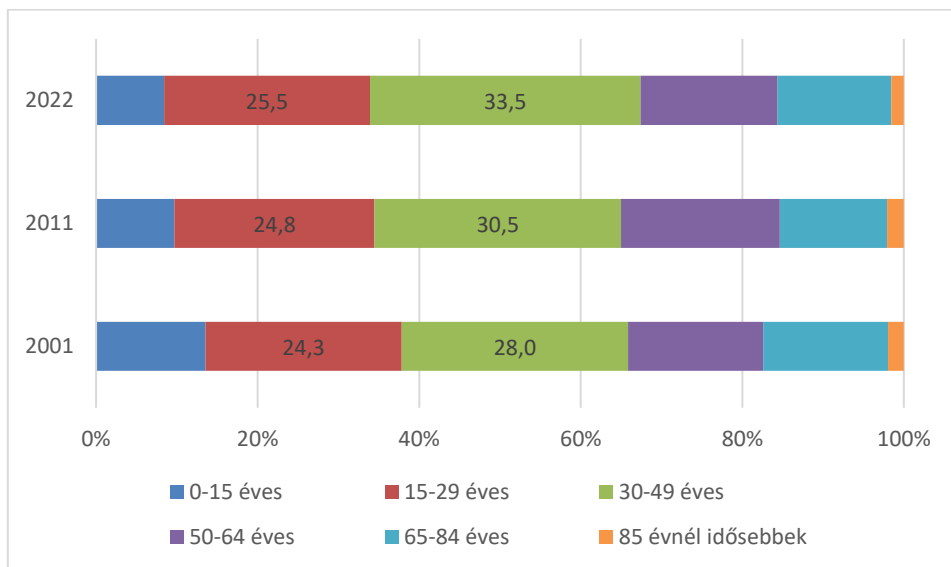
A dzsentrifikálódó városnegyedek egyik fontos jellemvonása, hogy a megújult lakótömbökbe a korábbinál fiatalabb korcsoportok költöznek be, fiatalítva ezzel a negyedet. Józsefváros korszerkezete tekintetében hasonlóan Budapesthez előregedő tendenciát mutat. Míg 2016-ban 100 fiatalkorúra 40 idősorú jutott, 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*

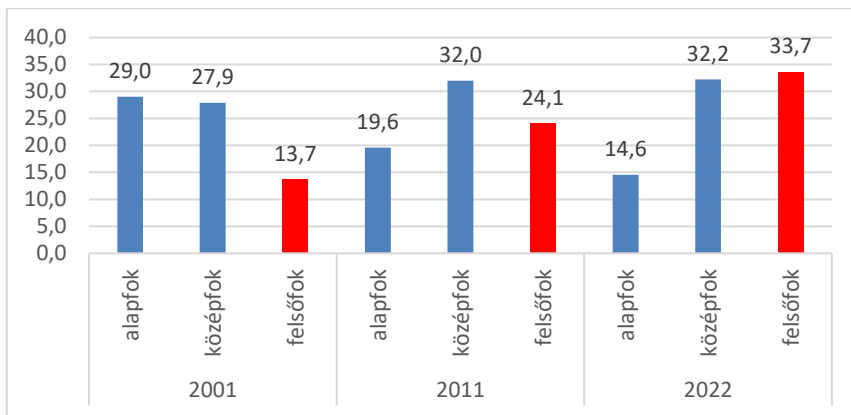
A magyar lakosság képzettségi viszonyai az elmúlt két évtizedben folyamatosan javultak. A diplomások aránya Budapesten az országos értéket jelentősen meghaladta mindhárom népszámlálás időszakában. 2001-ben az ország lakosságának 9,2%-a rendelkezett diplomával, Budapesten az arányuk duplája 18%-os volt. 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

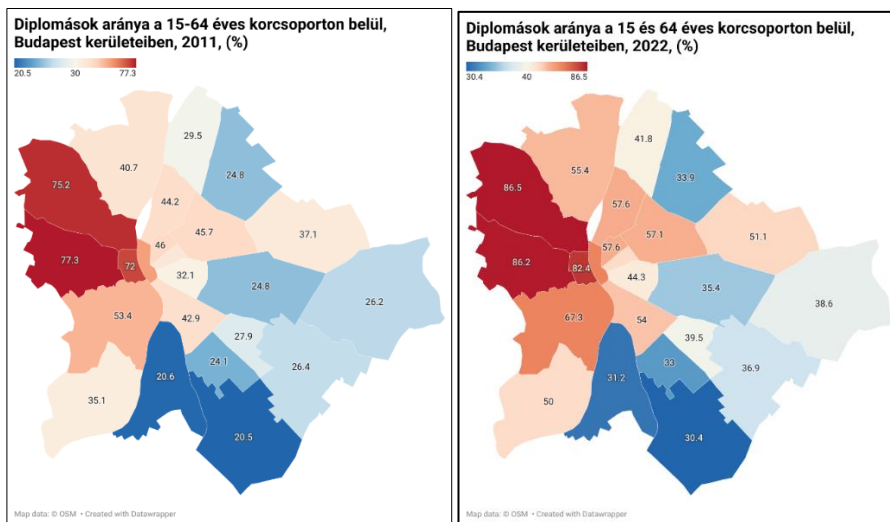
Józsefváros népességének iskolai végzettség szerinti megoszlása az elmúlt három utolsó népszámlálás adatai alapján



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).

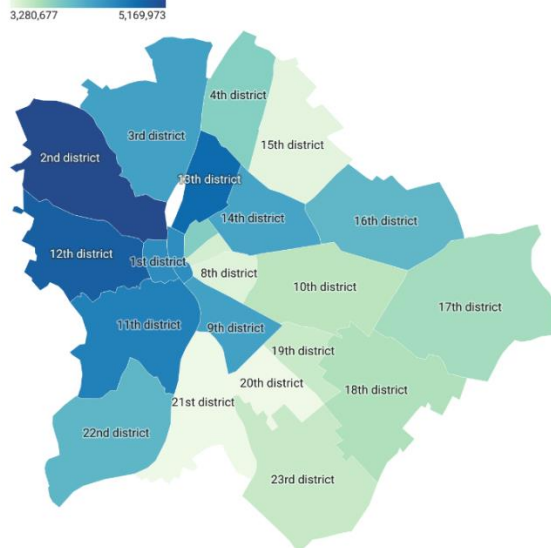
### *Jövedelmi viszonyok*

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**



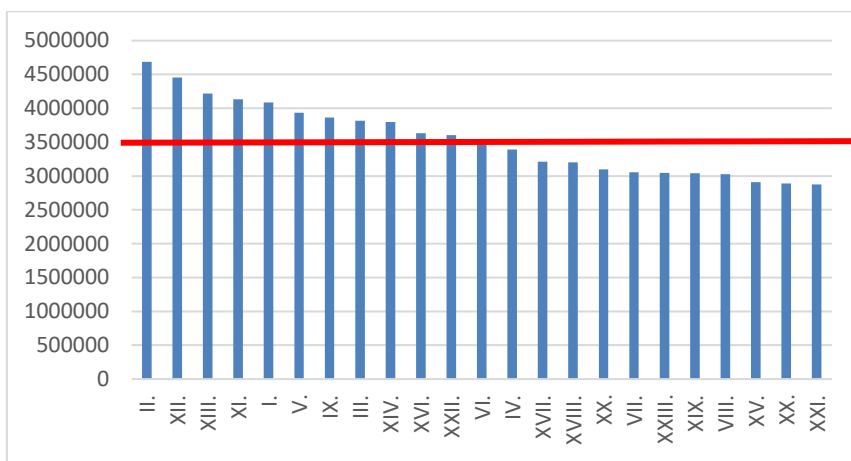
Map data: © OSM · Created with Datawrapper

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)

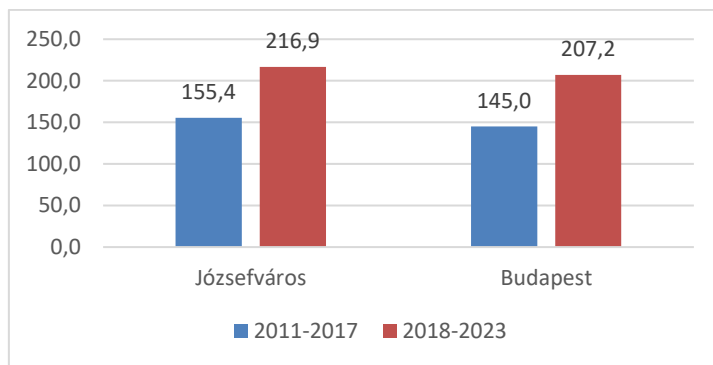


Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés.

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 önkormányzat<sup>6</sup> 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).

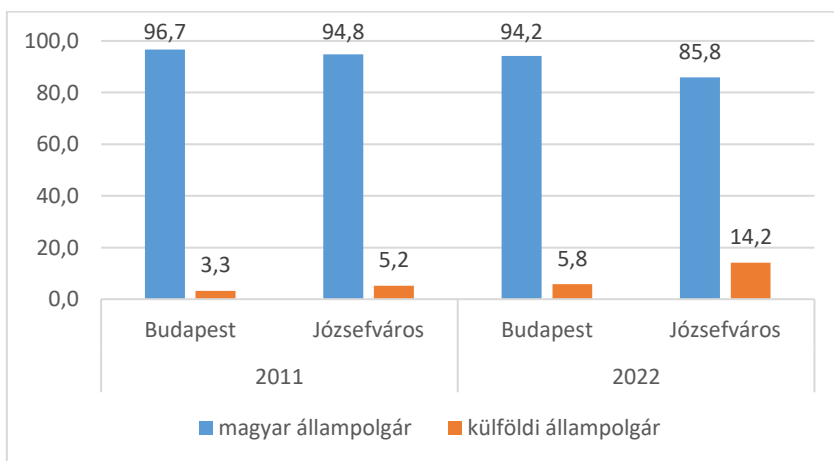
<sup>6</sup> Bolgár, német, román, szerb, szlovák, görög, örmény, ruszin, ukrán, lengyel, roma (forrás: <https://jozsefvaros.hu/otthon/nemzetisegi-onkormanyzatok/>)

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.<sup>7</sup>

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

<sup>7</sup> <https://444.hu/2025/08/20/ket-vallra-fektettek-a-dzsentrifikaciot-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 városrészterület 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): Városrészsztintű 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/telepulesfejlesztési-koncepcio/>
- Józsefváros Integrált Településfejlesztési Stratégia, felülvizsgálati anyag, 2020 <https://jozsefvaros.hu/ugyintezes/ugy/integralt-telepulesfejlesztési-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-dzsentrifikaciót-a-nepszinhez-utcaban>
- [www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)
- [www.teir.hu](http://www.teir.hu)

Orbán K. (2026): A magyarországi dzsentrifikáció lehetséges jövője, különös tekintettel a közlekedési és kommunikációs technológiák által determinált fejlődési pályákra. CITY.HU Várostudományi Szemle. 6(1), 87–116.

## **A magyarországi dzsentrifikáció lehetséges jövője, különös tekintettel a közlekedési és kommunikációs technológiák által determinált fejlődési pályákra**

*Orbán Kristóf Bertalan<sup>1</sup>*

### ***Absztrakt***

A rendszerváltozást követően a szuburbanizáció és a városszétfolyás dominanciája okán a dzsentrifikáció csak megkésve, korlátozottan kezdett kibontakozni Magyarországon, a környező posztiszocialista országokban feltártakhoz hasonlóan. Ugyanakkor a városnövekedési ciklusok globális terjedését, a fejlettebb országok mintáinak megkésését követését feltételezve, a dzsentrifikáció több altípusának artikulált megjelenése várható a közeljövőben.

Jelen tanulmány a történelmi jelentőségű közlekedési és kommunikációs technológiák urbanizációs szakaszokra és társadalmi átrendeződési folyamatokra gyakorolt hatásait vizsgálja, várostérségi léptékű nemzetközi és hazai példákon keresztül. Ezek trendelemzésén keresztül próbálja feltárni a napjaink hasonlóan ígéretes, potenciálisan korszakalkotó (re)innovációinak urbanizációs hatásait, különös tekintettel a dzsentrifikációra. A felvázolt jövő scénáriók értékelése a technológiai vívmányok technikai specifikációinak, valamint azok tömeges elterjedését követő térbeli elérhetőségre, városok kiterjedésére, belső társadalmi-gazdasági tagozódására gyakorolt hatásainak összevetésén alapul.

A kutatás eredményei a magyarországi dzsentrifikáció várható irányainak előrevetítésén túl, támpontokat adhatnak a jelen technológia fejlesztőinek, politikai döntéshozóinak, és a teret használó lakosságnak a lehetséges scénáriókra történő felkészüléshez, az ideálisabb jövőkép eléréséhez.

***Kulcsszavak:*** dzsentrifikáció, közlekedési innovációk, urbanizációs szakaszok, jövő-kutatás

---

<sup>1</sup> Doktorandusz – PTE TTK Földtudományok Doktori Iskolája; kristof.orban@gmail.com

## ***Abstract***

After the regime change, due to the dominance of suburbanisation and urban sprawl, gentrification began to develop only belatedly and to a limited extent in Hungary, similar to what was discovered in the surrounding post-socialist countries. At the same time, assuming the global spread of urban growth cycles and the delayed following of the patterns of more developed countries, the articulated appearance of several subtypes of gentrification is expected in the near future.

This study examines the effects of historically significant transport and communication technologies on urbanisation stages and social reorganisation processes, through international and domestic examples on a city-region scale. Through their trend analysis, it attempts to explore the urbanisation effects of today's similarly promising, potentially epoch-making (re)innovations, with particular attention to gentrification. The assessment of the outlined future scenarios is based on a comparison of the technical specification of the technological achievement and its impact on spatial accessibility, the expansion of cities, and the internal socio-economic structure following its mass diffusion.

In addition to predicting the expected directions of gentrification in Hungary, the results of the research can provide guidance to current technological developers, political decision-makers, and the population using the space to prepare for possible scenarios and achieve a more ideal vision of the future.

*Keywords:* gentrification, transportation innovations, urbanisation stages, futures research

## **Bevezetés**

Bizonyos kutatások szerint a közlekedési és kommunikációs technológia korszakalkotó vívmányai érdemben képesek átalakítani a társadalmi térhasználat struktúráit, akár a városnövekedés újabb szakaszának eljövételét előidézve. A klasszikus dzsentrifikáció is egy ilyen urbanisztikai szakaszhatár átlépéséhez köthető, a relatív dekoncentrációval ellentétes irányú központba áramlási folyamatok újbóli megjelenésével. Ennek okán különösen felértékelődik a jövőbeni lehetséges kiváltó okok feltárásának igénye. Hazánk tekintetében ugyancsak fokozza a potenciális hajtóerők kutatásának fontosságát, hogy a több szerző által is azonosított vidéki dzsentrifikáció merőben más urbanizációs szakaszhoz, a rurbanizációhoz erőteljesebben köthető, így közlekedési és kommunikációs technológiai előfeltételei is eltérőek.

Bár külön-külön a dzsentrifikáció típusai, az urbanizáció szakaszai és a technológiai infrastruktúrák változásának vizsgálata is széles körben feltárt tématerületek, az ezek közötti összefüggésrendszerek vizsgálata, és kifejezetten a lehetséges jövőjük feltérképezése járhatlan kutatási terület.

A tanulmány alapvető kutatási kérdései éppen ezért arra irányulnak, hogy a közlekedési és kommunikációs innovációk miként befolyásolják a társadalom térhasználatát, térbeli mintázatát? A jelenben megjelenő új technológiák, közlekedési (re)innovációk milyen hatással lehetnek az urbanizációs ciklus jövőbeni megjelenési formáira? Végül, de nem utolsó sorban, mindezek függvényében a dzsentrifikációnak milyen megnyilvánulási formái várhatóak hazánkban?

A kutatás a kérdések megválaszolásával segíthet megérteni a korszakalkotó technológiai vívmányok társadalmi térformáló szerepét, és modellezni a napjaink hasonló innovációinak műszaki adottságaiból fakadó lehetséges térhasználat módosító hatásait is. Ennek keretében a hazai dzsentrifikáció várható irányainak, súlypontjainak előre vetítését is szolgálhatja. Mindemellett támpontokat adhat a jelen technológiai fejlesztőinek, politikai döntéshozóinak, és a teret használó lakosságnak a lehetséges szcenáriókra való felkészüléshez, vagy akár az ideálisabb jövőkép eléréséhez vezető útra lépéshez.

## Elméleti áttekintés

### *A hazai dzsentrifikáció fejlődéstörténetének néhány meghatározó eleme*

A dzsentrifikáció nemzetközi megjelenésének, illetve definícióinak általános jellemzői, hogy a nagyobb nemzetközi városok relatív lepusztuló belsőbb városi területeinek felértékelődéséhez kötődnek. Korábbiakhoz képest magasabb társadalmi státuszú, eltérő életvitelű népesség megjelenésével, valamint ezekhez kapcsolódóan a fizikai környezet jelentős átalakulásával járnak együtt (Glass 1964; Lees et al. 2008; Smith 1982). Emellett a dzsentrifikáció fogalmi meghatározásának gyakori elemei, kialakulásának általánosabb előfeltételei: a relatív alacsony beépítésűvé váló, romló állagú lakóterületek rendelkezésre állása; a tulajdonjogi koncentráció és befektetői tőkekoncentráció magasabb szintje; valamint a gyors megtérülést, nagy hasznot lehetővé tevő többlet beépítési lehetőségek (Smith 1979). Gyakori a lakóövezeti preferenciák változásának egybefonódása a lakók és vállalkozások fizetőképes keresletével. A klasszikus dzsentrifikáció tágabb értelmezési keretrendszerében a relatív dekoncentráción túl megjelenő, központba irányuló beköltözési folyamatok felerősödése tapasztalható (Hammel, Wyly 1996; Martin 2023).

Ezzel szemben hazánkban, a klasszikus dzsentifikációt meghatározó tényezők jelentős része csak megkésve és korlátozottan jelentkezett, a kelet-közép-európai poszt-szocialista országokéhoz hasonló jellemzőkkel (Bernt, Ogródodwicz 2025; Kubeš, Kovács 2020). Máiig hiányzik a tömeges központba áramláshoz szükséges kritikus tömeg, a kiugró népességtöbblet. Az emberek lakókörnyezet választási igényeit a családi házas szuburbán kertvárosi életforma és a saját autó vágya jellemezte, az elmúlt évtizedekben, az európai mintákhoz hasonló városszétfolyást eredményezve (Kovács et al. 2019; Szirmai 2011). Ez utóbbi folyamat spontán felerősödését a korábban túlzottan központosított hatalom alól felszabaduló helyi autonómia, a települési önkormányzatok szétaprózottsága, együttműködésük hiánya is generálta (Egedy et al. 2017). Ugyancsak a hagyományos dzsentifikáció terjedésének ellenében hatott a lakásprivatizáció következtében szétaprózott tulajdonjogi keretrendszer, a magántulajdon magas aránya (Statista 2025a), az ingatlanpiac fejletlensége, valamint a külföldi tőke és az állami támogatások visszafogott mértéke (Berényi 2016). A belvárosi lakásállomány több évtizedes amortizációja ezen ingatlanok relatív értékvesztését eredményezte, amely előrevetítette bizonyos tömbök szelektív dzsentifikációját, illetve gettósodását is (Kovács 1998). A jövedelmi decilisek relatív csekélyebb kezdeti eltérése következtében azonban kiterjedt gettók kialakulása alig volt tetten érhető a rendszerváltás idején. Sőt, lengyel kutatások szerint a lakóhelyi társadalmi szegregáció mértéke még csökkenhetett is azt követően a poszt-szocialista országokban (Marciniczak et al. 2013).

Mindezek következtében a több tömbnyi, akciószerű városrész-regenerációk száma sokáig csekély maradt Budapesten és közép- városainkban is, csupán néhány kisebb léptékű példát találtunk sokáig (Timár, Nagy 2007). A hazánkban ennek ellenére megvalósult néhány korai kivétel esetében (pl. Budapest Középső-Ferencváros) éppen ezért sokkal nagyobb szerepe volt az irányított városfejlesztésnek, és sokáig csak parciálisan jelent meg a lakásfelújítási hajlandóság (Kovács et al. 2013). A spontán, klasszikus dzsentifikáció óvatos jelei az ezredfordulóig csupán néhány belpesti frekventált, polgárosodott utcára, tömbre korlátozódtak (Tomay 2007).

Napjainkra ugyanakkor egyre több kutatás jelzi a klasszikus dzsentifikációs folyamatok magyarországi felerősödését is. Egedy (2024) például a városrehabilitáció számos budapesti példájával szemlélteti a belsőbb városi terek értéknövelő megújításának különböző változatait. Szirmai (2022) szerint a kelet- és közép-európai fővárosokban a középosztály terjeszkedésének trendje tapasztalható a jobb belvárosi negyedekben, illetve a kedvezőbb ellátottságú, ökológiai szempontból is előnyösebb városkörnyéki területeken. Budapest metropolisz térség dzsentifikációját vizsgáló későbbi művében Szirmai (2024) feltételezi, hogy a magasabb státusúak északnyugati agglomerációs szektorban koncentrációja nem a szuperelit rétegek általi kiszorításából fakad.

Az, sokkal inkább a belváros közlekedési és társadalmi problémái elől menekülést tükrözi, így nem a hazai dzsentrifikáció jövőjét vetíti előre.

A spontán dzsentrifikáció bizonyos elemei más Airbnb által jelentősen érintett nagyvárosokhoz hasonló módon (Gant 2016; Rabiei-Dastjerdi et al. 2022) a „bulinegyed” kialakulásában ugyancsak tetten érhetőek (Olt, Csizmady 2020). Budapest belvárosában a rövid távú szálláskiadás tömegessé válásával, a korosodó történelmi belvárosi bérházak lakásállományának egyre nagyobb része észrevétlenül újul meg. Az amerikai dzsentrifikációban leírt fiatal, gyermektelen, jó módú, értelmiségi társadalmi réteg állandósuló megjelenése, valamint a korábbi lakók elköltözése kimutatható, ugyanakkor a lakó funkció és kötődés részleges hiánya okán értelemszerűen több a különbözőség, mint a hasonlóság.

A nemzetközi szakirodalomban vidéki dzsentrifikációként leírt jelenség (Phillips 1993, 2005) ugyancsak azonosításra került hazánkban, annak több altípusát is megkülönböztetve (Tomay, Orbán 2024). Az agglomerációk urbanizálódó falvaiban az alacsonyabb státuszú, gyakran paraszti gyökerű falusi lakosságot kezdi el kiszorítani a fiatalabb, magasabban képzett, agglomerációba be-, illetve központi városból kitelepülő társadalmi réteg és az általuk teremtett megújuló, (kert)városias lakókörnyezet (Csurgó 2013). A falusi turizmussal érintett községek lakóhelyeitől némiképp eltérő turisztikai dzsentrifikációja esetében, a folyamatnak bár kimutathatóak vidékfejlesztési hatásai, a szezonálisból is fakadóan komoly társadalmi kihívások elé állítja, az egymástól jelentősen eltérő percepcióval rendelkező bebírókat és gyűntmenteket (Tomay 2025).

### *A dzsentrifikáció és a városnövekedési ciklusok*

Amint a dzsentrifikáció különböző változatainak kiváltó okai is mutatják, a társadalmi térstruktúrák változása, jellemzően valamely városnövekedési szakasz megjelenéséhez is erőteljesen köthető. Amíg a klasszikus dzsentrifikáció feltételezi a városba visszarámllani szándékozó nagyobb tömegek megjelenését, addig a vidéki dzsentrifikáció részben a rurbanizációhoz, részben pedig a dezurbanizációhoz kapcsolódik. A dzsentrifikáció megkésett, visszafogott és bizonyos tekintetben sajátos hazai megnyilvánulási formái okán, kiemelt szerepe van ugyanakkor a szuburbanizáció, vagyis a relatív dekoncentráció szakaszának is. Ennek megismerését segítheti a posztoszocialista országok szuburbanizációs kihívásainak megértése is (Sýkora, Stanilov 2014), ugyanakkor a magyarországi dzsentrifikáció jövőjét kutatva elengedhetetlen az urbanizációs ciklus minden szakaszára kiterjedő általános vizsgálata a nemzetközi és hazai trendeknek.

A nemzetközi szakirodalom ökológiai elméletei jellemzően négy egymást követő szakaszt különböztették meg kezdetben a városnövekedésnek: az urbanizációt, a szuburbanizációt, a dezurbanizációt és a reurbanizációt (Van den Berg et al. 1982). A téma magyarországi legjelentősebb kutatója Enyedi (1984), ekkor a négy szakaszt a városrobbanással, a viszonylagos dekoncentrációval, a dezurbanizációval és egy újbóli koncentráció feltételezésével írta le. Az elméletében hangsúlyozta a törvényszerű mechanizmusok fontosságát, amit ekkor a hosszú távú gazdasági ciklusokhoz kötött elsősorban. Kiemelte, hogy a ciklus a szocialista, illetve helyi sajátosságok ellenére globális terjedést mutat (Enyedi 1990). Évtizedekkel később ugyanő, újragondolva a városnövekedés szakaszait, néhány elemében módosította, pontosította elméletét. A harmadik szakasz tekintetében a város-vidék integrációját emelte ki, amely szerint a rurális térségek reneszánsza sokkal inkább urbánus elemekre támaszkodik. A negyedik, korábban csak jövődölt szakasz tekintetében már a globalizáció urbanizációjáról ír, amelyet a reurbanizáció helyett a nemzetközi metropolisztérségek szintugrásával, valamint a szolgáltató- és információs hálózatok térbeli globális koncentrációjával jellemez (Enyedi 2011). Különösen ez utóbbi két szakasz pontosabb definiálása szolgál fontos támpontul a hazai dzsentrifikációs folyamatok alakulásának megértéséhez.

Fontos azonban jelezni, hogy a technológia általános, globális szerepének hangsúlyozásán túl, értelemszerűen a helyi szociokulturális, történeti sajátosságok figyelembevétele is lényeges Magyarországon, illetve egyes várostérségek fejlődési pályáinak kutatása tekintetében. Az elsődleges evolúciós, technológiai urbanizációs megközelítés mellett, szükségszerű érvényre juttatni számos eltérő megközelítésű elméleti modellt is. Így, például a posztmodern és globális városelméleteket vagy akár a digitális urbanizáció és intelligens városok elméleteit is (Kocsis, Tomay 2025) alkalmazni szükséges a dzsentrifikáció hazai jövőképeinek feltérképezésében.

*Közlekedési és kommunikációs technológiák urbanizációs,  
térformáló hatásainak vizsgálata*

A közlekedési és kommunikációs technológiai szintugrások urbanizációs ciklusokra gyakorolt hatását jól példázza a már idézett Enyedi (2011) kapcsolódó mondata is, miszerint a „*közlekedés és a távközlés különböző formáinak roppant fejlődése különösen nagy szerepet játszott a városi funkciók területi szétszóródásában*” (13. o.). Mind a hazai, mind pedig a nemzetközi szakirodalom számos további példával szolgál a két tényező közötti erős korreláció meglétére. A felvázolt négy urbanizációs szakasz mind-

egyikére jelentős hatással bírt, illetve bír napjainkban is több közlekedési és kommunikációs innováció, ugyanakkor a technológiai determinizmust a társadalmi-gazdasági tér sokszínűbb működése nyilván erőteljesen képes befolyásolni.

Itthon Erdősi Ferenc munkássága kiemelendő e tekintetben, aki több évtizeden keresztül vizsgálta a közlekedéstechnológia, valamint a telekommunikációs infrastruktúra változásának térstruktúrára, városszerkezetre, urbanizációra gyakorolt hatását (Erdősi 1992a; 2003). Nemzetközi viszonylatban pedig közlekedési áganként is szerteágazó a szakirodalma az innovációk városnövekedési ciklusokra gyakorolt hatásainak, így például a vasút urbanizációs (Bogart et al. 2022), az autó szuburbanizációs (Kopecky, Suen 2010), vagy a telefonvonalak rurbanizációs és globalizációs (Ioannides et al. 2008) szerepének.

Fontos továbbá megjegyezni, hogy a jövőkutatásban is a leginkább kutatott téma-területek között szerepel a környezeti jövő, valamint a technológiai trendek vizsgálata (Kristóf, Nováky 2023), ami jelzi jelen kutatás meghatározó tényezőinek jövőbeli fontosságát is. Az egyre felerősödő participatív megközelítés azonban e tekintetben is hangsúlyozza a trendekből számítható jövő társadalom általi irányíthatóságának, a globális trendek helyi eltéríthetőségének fontosságát.

## A jövőkutatás alkalmazott módszertana

Jelen tanulmány a jövőkutatásban alkalmazott módszertanok (Nováky, Kristóf 2023) több meghatározó elemére épít, így különösen a trendelemzésre, az alternatív forgatókönyvekre, valamint az ún. gyenge jelek és a komplexitás fókuszba helyezésére.

A különböző várható jövő szcenáriók elemzése három tényező evolúciós modelljeinek előrevetítésén alapul. A három, egymáshoz szervesen kapcsolódó tényező: a korszakalkotó közlekedési és kommunikációs technológiai vívmányok, az azokhoz köthető urbanizációs trendek, valamint az ezekhez társuló társadalmi términtázat változások.

A jelen kutatásban kiemelt közlekedési és kommunikációs innovációk az Enyedi György által újragondolt városnövekedési szakaszokhoz (Enyedi 2011) leginkább kapcsolható elemekre koncentrálnak. Így a vizsgálatok tárgyát a vasút urbanizációra, az autó szuburbanizációra, valamint a vezetékes kommunikációs hálózatok rurbanizációra és globalizáció urbanizációjára gyakorolt hatásai képezik. A hatásvizsgálatok eredményei minden esetben egy-egy konkrét, szimbolikus várostérrel kerülnek szemléltetésre. Az urbanizációs ciklus elemeihez igazodóan vizsgált múltbeli és jelenkori modellek, vagyis a hosszú távú globális megatrendek előrevetítéséből több jövőbeli várható társadalmi térstruktúra változat kerül felvázolásra.

A dzsentifikáció különböző típusainak (pl. klasszikus, vidéki) jövőjét is meghatározó közlekedési és kommunikációs (re)innovációk kiemelése a jövőbeli változásokra utaló korai, még nem egyértelmű jelek elemzésén alapul. Ilyen gyenge jelekként kerül értelmezésre például a várostérségi légi mobilitás megjelenése, légitaxi technológia rohamos fejlődése, a 15 perces város elvénnek politikai frontvonalba emelkedése, vagy épp az 5G hálózatok terjedési términtái. A folyamatok komplexitására irányuló metódus leginkább a különböző korok technológiai és társadalmi környezetének összevetésében, valamint a közlekedési és kommunikációs technológiák multimodális megközelítésében nyilvánul meg.

A scenárió változatok ugyanakkor nem számolnak az ún. vad kártyákkal, vagyis a váratlan, nagy hatású eseményekkel (pl. háború, természeti katasztrófák), amelyek kétségkívül radikálisan képesek megváltoztatni a bemutatott jövőképeket. A kutatás eredményeinek jövőállóságát tovább emelhetné a jövőkutatásban egyre inkább elterjedt partícipatív módszer alkalmazása. Ennek érdekében megkezdődött egy helyi közösségi tervező csoport felállítása, a közös gondolkodás jövőképei, a lakossági attitűd érvényre juttatása azonban egyelőre nem kellően kiforrottak.

### **Főbb közlekedési és kommunikációs szintugrások urbanizációs hatásai napjainkig**

A közlekedési és kommunikációs technológia korszakalkotó vívmányai alapvetően képesek befolyásolni a társadalom térhasználatát, újabb és újabb urbanizációs trendeket előidézve ez által (Erdősi 1992b; Fischer 1971). Ahogy a vasút megjelenése a hálózatra fűzött települések ugrásszerű népességnövekedéséhez, urbanizációjához vezetett, úgy a személygépjárművek általánossá válása és a közúthálózat burjánzása a szuburbanizációnak, a kertvárosok szétterülésének ágyazott meg. A kábeles kommunikációs hálózatok pedig a városhierarchiát felerősítve egyszerre szolgálták a korábbi népességtömörítő gazdasági központok további kiemelkedését, és megkésve a periférikus vidéki térségek bekötését is a városhálózatok rendszerébe.

A különböző korszakokban megjelenő innovációk technikai specifikációinak megfelelően más–más térlépték és térstruktúra mentén szervezték újra a teret, illetve az újítást aktuálisan igénybe vevő társadalmi rétegek térhasználatát.

### A vasút térformáló szerepe

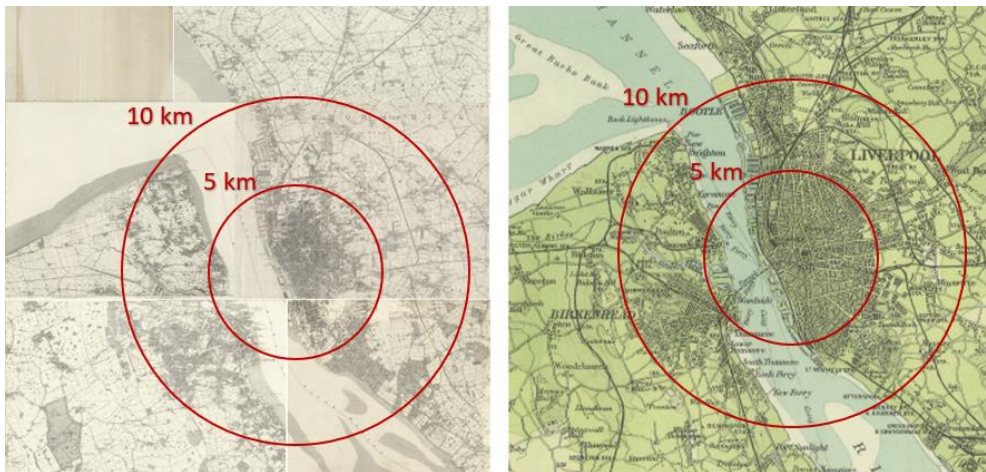
A gőzmozdony feltalálása, illetve a világ első, Liverpoolt Manchesterrel összekötő személyi forgalmú vasútvonalának kiépítése után, a 19. század derekán még több mint fél évszázadba tellett, mire a brit vasúthálózat legnagyobb sűrűségét elérte. A legnépesebb, illetve gazdaságilag legértékesebb térségek (bánya és iparvidékek, kikötők) központjainak összekötése a vasúttal erőteljes urbanizációs, koncentrációs hatást váltott ki, különösen a vasúti csomópontokban (Bogart et al. 2022). A vasút pályaudvarokhoz, állomásokhoz kötött vonalas infrastruktúrája révén a térségi vasútvonalak mentén fekvő nagyobb városok pontszerű fejlődése, a népesség erőteljes sűrűsödése volt a legjellemzőbb (Gregory, Henneberg 2010).

A vasút megjelenéséhez is erősen kötődő ipari forradalom révén az érintett városok népességrobbanása a relatív magasabb jövedelmű munkás társadalmi rétegek megjelenésével is együtt járt, amelynek következtében a vidékről beköltöző mezőgazdasági népesség életmódot, társadalmi státuszt váltva tömörült a központi városokba.

A kötött pálya, valamint a szerelvények jellemzően nagy súlya okán a vasút a domborzati, vízrajzi tagoltságtól erőteljesen függő térstruktúra felelősödését idézte elő (1. ábra).

#### 1. ábra

Liverpool térségének vasútvonalai és beépítettsége a 19. század közepén (b) és végén (j)



Forrás: National Library of Scotland (OS Six-inch England and Wales, 1842–1952), és Historic Liverpool (1898: Environs of Liverpool – Royal Atlas of England and Wales).

Mindezek eredményeként „pókszerű” várostérségi leképeződési formák alakultak ki, ahol a növekvő várostestből sugarasan kinyúló vasútvonalak több tíz kilométerre is lehetővé tették az órán belüli elérhetőségét a központnak, ezzel kitágítva a gyakori ingázás terét a vonalak mentén. Bár a kötött pályás technológia fejlődésében több szintugrást is tapasztalhattunk azóta (pl. mágnesvasút), amely az egy óras elérés távját megsokszorozta, akár több száz kilométeres léptékűvé kiterjesztve azt, a rendszer fenntarthatóságának állandó jellemzője a ponszerű, nagyobb népességtömörülésekhez kötöttség.

Az elsődleges urbanizációs hatása mellett, a helyi érdekű elővárosi vasútvonalak elterjedésével a várostérségi urbanizációs és szuburbanizációs hatása is jelentős a technológiának. Hazánkban ennek megfelelően a vidéki lakosság városi piacra jutását vagy akár a Budapesten kívül tartott betelepülők napi ingázását, a hétfégi üdülőkörzetes, kétlaki, majd állandó kitelepülő életmód megjelenését, elterjedését is elősegítette a vasút.

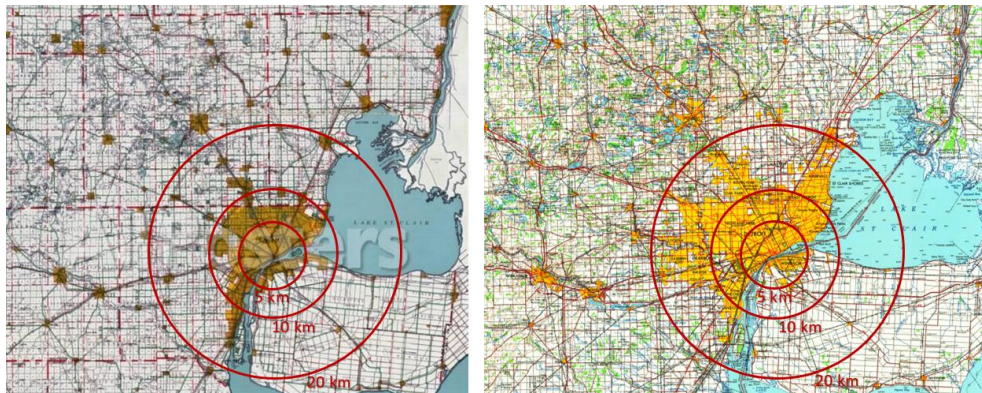
#### *A személyautó tömegessé válásának szuburbanizációs hatásai*

A személygépjárművek vagy hétköznapi nevükön az autók, futószalagos tömeggyártása 1913-ban kezdődött az Egyesült Államokban. Az 1939-ben Futurama-ként bemutatott előképe a „suburban nation”-nek a 20. század derekára már valósággá is vált. Az autóhasználat általános elterjedéséhez nélkülözhetetlen volt az úthálózat és gyorsforgalmi úthálózat gyors kiépítése is, így például a világ akkori legnagyobb közberuházásaként valósult meg az USA államközi autópálya hálózata, az 1956-ban kikiáltott „National Interstate and Defense Highways Act” eredményeként.

A legnépesebb, illetve gazdaságilag legértékesebb térségek központjainak összekötése autópályákkal, országutakkal erőteljes urbanizációs, koncentrációs hatást váltott ki a magasabb rendű (gyorsforgalmi) úthálózat mentén, különösen a csomópontokban. Az ilyen központok népességrobbanása ugyanakkor az elővárosi fraktál úthálózat és a tömegessé váló autóhasználat mellett szuburbanizációs hatással társult, amely egyre inkább dominánssá vált. Az egyéni elérhetőség szabad növekedésével, az azonos idő alatt elérhető város-vidék kiterjedésével városszétfolyást eredményezett (Modarres, Dierwechter 2015) (2. ábra).

## 2. ábra

Detroit térségének úthálózata és beépítettsége 1925-ben (b) és 1965-ben (j)



Forrás: Allposters (2025) és Pastmaps (2025).

Mivel azonban az autózás kezdeti privilégiuma csak fokozatosan terjedt ki egyre szélesedő társadalmi csoportokra, így eleinte csak a felsőbb decilisekhez tartozó középosztály tudott kiköltözni a kertvárosi családi házas szuburbiákba, naponta beingázva a városközponti munkahelyre. Ez a folyamat együtt járt az alulképzett munkás, vagy éppen munkanélküli népesség relatív súlyának növekedésével, a lepusztuló, gyakran autópályák által széttagolt, belvárosközeli slumokban. Amerikában ráadásul erőteljes etnikai mintázat is társult a folyamathoz, a kiköltöző fehér népesség és a bent rekedő fekete népesség térbeli elkülönülésével (Doucet 2020).

Tekintettel arra, hogy a közút a domborzattól kevésbé függ, a vonalszerű népességtömörülésekhez csak részben kötött hálózat, amely fraktálok mentén képes leginkább strukturálni a teret, így a „hópelyhekhez” hasonló térbeli leképeződési formákkal jellemezhetőek az egyre táguló várostérségek. A gyorsforgalmi, fő- és mellékúthálózatok rendszerével a napi ingázás távja akár több tíz kilométerre is képes kiterjeszthető úgy, hogy a korábbi vasútvonalak mentén pontszerűen tömörülő népesség által belakott terek között is egyre inkább kitölti. Ugyanakkor a mindennapi funkciók szélsőséges térbeli szétválasztása által generált, személyautó használathoz kötött túlzott forgalmi terhelés kontraproduktívá tette az elérhetőséget. Az autós, szuburbán nemzet meghaladásának szakmai, majd társadalmi igényét is leginkább ez a tény kényszerítette ki néhány évtized leforgása alatt, megágyazva ezzel a dzsentifikáció jelenségének.

Az amerikai autógyártás fellegrákként elhíresült, egykor 3 jelentős autógyártó központjaként is szolgáló Detroit, jól szimbolizálja az autók tér- és társadalom formáló hatásainak evolúcióját. Az autók tömeggyártásának beindulásával párhuzamosan a város lakossága és kiterjedése is rohamosan nőtt, népessége pár évtized alatt megtízszereződött. A tömeges autóhasználatot, a szétfolyó város szuburbiába is egyre nagyobb számban kiköltözött lakosságot, több sávós autópályák hálózatának kiépítése szolgálta. A széles autóutak ugyanakkor szétszabdalták a város belsőbb, korosodó részeit, amely ezen szegregátumok erőteljesebb szlömösödéséhez, és részbeni bontásához, kiürüléséhez vezetett (Steinmetz 2009). A dszentrifikáció később pont ezen területeken tudta megvetni a lábát. A detroiti autóipar tartós leszakadása következtében a korábban majd kétmillió város népessége közel felére esett vissza, így már nemcsak a belső városrészek, de a kertvárosok népessége is rohamosan csökkenni kezdett, ingatlanállományuk leromlott, megritkult.

*A vezetékes kommunikációs eszközök (telefon, internet) terjedésének településhálózati hatásai*

A telefon, valamint a számítógép bár nem közlekedési vívmányok, mégis közvetve, a személyes közlekedést részben kiváltó, részben generáló jelleggel, alapvetően befolyásolták a világ közlekedési rendszereit is. A vezetékes telefonvonalak a fejlett társadalmakban a többség számára az 1970-es, 1980-as években váltak általánosan elérhetővé, a vezetékes internet pedig a 20. század utolsó éveiben kezdte meg rohamos terjedését, alig több mint egy évtized alatt behálózva a világ lakott területeinek döntő részét.

Bár gyorsuló ütemben, de mindkét technológia a legnépesebb, illetve gazdaságilag legértékesebb térségek központjainak összekötésével kezdte a hálózatok kiépítését, ugyanakkor viszonylag gyorsan elért a kevésbé fejlett térségek legkisebb népességű, akár külterületi településrészeiig is.

A vezetékes kommunikációs rendszerek tehát egyik oldalról rurbanizációs hatással bírtak, a vidéki terek személyes mozgástól függetlenített városiasodása, várostérségi rendszerekbe kapcsolása révén. Másik oldalról azonban a hálózatba kapcsolódás elsőbbsége, a korábbi településhierarchia felerősítéséhez, a magasabb rendű központok felértékelődéséhez vezetett, ami a globalizáció urbanizációjának ágyazott meg.

Ezen kommunikációs infrastruktúrák korábbiaknál jóval olcsóbb kiépítési költségei okán, a tértől lényegében függetlenül épülhettek ki, így a hálózatra kapcsolódást sokkal inkább a társadalmi státusz, fontosság, haladó szellem korlátai késleltethették. Az akár

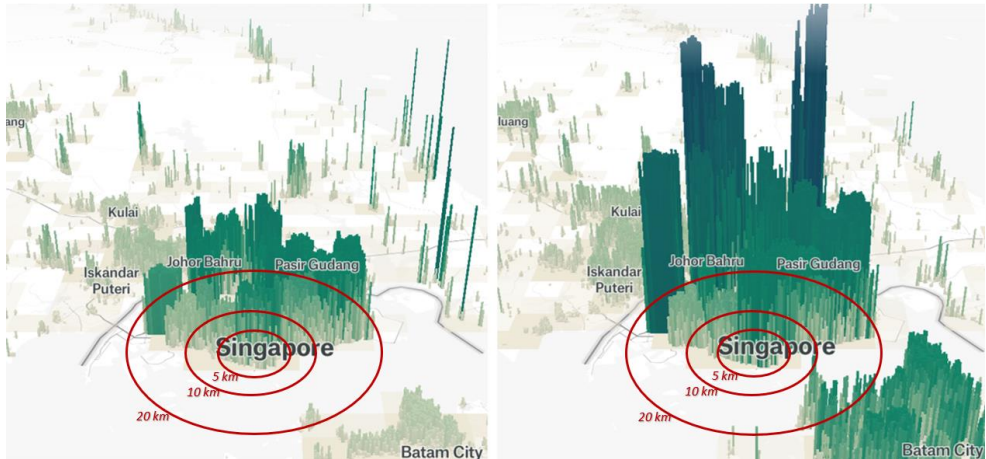
csak pár éves késedelem ugyanakkor jelentős hátrányt okozhatott a világháló biztosította kiugró fejlődési dinamikában, a tértől szinte függetlenül leszakadó, lemaradó társadalmi rétegek számára.

Mivel a rendszerek vezetékes fizikai infrastruktúrájának fenntarthatósága térben kvázi kötetlen, a térbeli leképeződési formájuk leginkább sűrű hálózatokba szervezett „pókhálókhoz” hasonlítható. Ezen kommunikációs hálózatok további korszakalkotó eltérése a korábbi közlekedési hálózatokhoz képest, hogy általuk irrelevánssá válik az ingázási elérhetőség térléptéke, az elérési idő értelmezési tartománya alapvetően megváltozik (Ioannides et al. 2008). A távolság ilyen módon történő megszűnése a kitáguló világ fizikailag elérhetetlen kapcsolatrendszereinek felértékelődéséhez, és az által a globális központok kiemelkedéséhez vezet. Ezek révén korábban soha nem látott sűrűségű népesség tömörülések kialakulásához és a dzsentrifikáció felerősödéséhez is nagyban hozzájárult.

Az autós társadalmat meghaladó, világhálóra leginkább kapcsolódó térségek urbanizációs jellemzőinek ékes példája Szingapúr, ahol egyik oldalról törvényileg és anyagilag erőteljesen korlátozott a személyautó használat (ezer főre vetítve legfeljebb 161 autó), másik oldalról a vezetékes szélessávú internet letöltési sebessége napjainkban is világelső (372,02 Mbps a medián letöltési sebesség 2025 májusában) (Statista 2025b). Részben ezzel, részben pedig a sziget területi korlátaival is összefüggésben, a térség kiemelkedő népességnövekménye térben koncentráltan jelenik meg (7851 fő/km<sup>2</sup>) (World Bank Group 2025). Az intenzíven felfelé terjeszkedő metropolisztérség kiugróan emelkedő népsűrűségi értékekkel jellemezhető, miközben a környező kisebb városréségi központokból is elszívja a lakosságot (3. ábra). A Szingapúr térségében egymásra csúszó városnövekedési szakaszok együttes hatását, a globális központtá válás népességnyomását Szingapúr tudatos városmegújítással, a magasan kvalifikált rétegek számára nemzetközi szinten is vonzó lakókörnyezet átalakítással próbálta kezelni, amelyet a pozitív dzsentrifikáció egyik mintapéldájaként is citálnak (Hu, Caballero 2016).

## 3. ábra

Szingapúr térségének népsűrűsége 1990-ben (b) és 2015-ben (j)



Forrás: Saját szerkesztés The Pudding (2025) alapján.

### Napjaink közlekedési és kommunikációs technológiai vívmányainak várható urbanizációs hatásai

Az elmúlt két évszázadból példaként kiemelt korszakalkotó találmányok, illetve a hozzájuk kapcsolódó újszerű közlekedési és kommunikációs rendszerek a teljesség igénye nélkül rámutatnak a technológiai vívmányok meghatározó urbanizációs hatásaira. Kivételesen alapvető és egyre dinamikusabb szerepet töltek be koruk urbanizációs szakaszának formálásában, a különböző társadalmi rétegek térbeli átrendeződésében.

Az emberiség exponenciálisan növekvő tudása, a különböző technológiai innovációk egyre nagyobb számú megjelenését eredményezi a történelem előrehaladtával. Ennek köszönhetően napjainkban egyre több és több új találmány kezdi érdemben megváltoztatni a közlekedési, kommunikációs, illetve összességében a társadalmi szintű térhasználati szokásainkat.

Az okostelefonok, az újabb és újabb generációs mobil hálózatok, a vezeték nélküli internet elérhetőség általános elterjedése, a térbeli pozíciótól szinte teljesen függetlenül biztosítja a világ elérhetőségét mindenki számára. Az olyan mikromobilitási megoldások, mint például az elektromos kerékpár és roller megosztó rendszerek vagy épp a gyaloglás újra „feltalálása”, egyre nagyobb szerepet játszanak a városi mobilitásban,

különösen az utolsó mérföldes elérés terén (Collado et al. 2014). Mindezek következtében a városokban egyre inkább terjed a különböző autómentes, gyalogos zónák és közösségi terek kialakítása (Li, Kamargianni 2018). Az újonnan fejlesztett elővárosi (kvázi) kötöttpályás tömegközlekedési rendszerek, a várostérségek távolabbi alközpontjainak nagy tömegei számára is elérhetővé teszik az akár napi rendszerességű ingázást. Az intelligens légi mobilitás megjelenése pedig a domborzattól függetlenül nyithat új dimenziókat a tömeges egyéni közlekedésben, áruszállításban, korábban elérhetetlen, ritkábban lakott perifériák várostérségbe integrálásával. Többek között ezen korszakalkotó vívmányok fejlődési pályáinak komplex együttthatása szabhatja meg az urbanizáció, a társadalom térbeli rétegződésének közeljövőbeli irányait, dzsentrifikációs következményeit.

### *A vezeték nélküli online térnyerés dezurbanizációs lehetőségei*

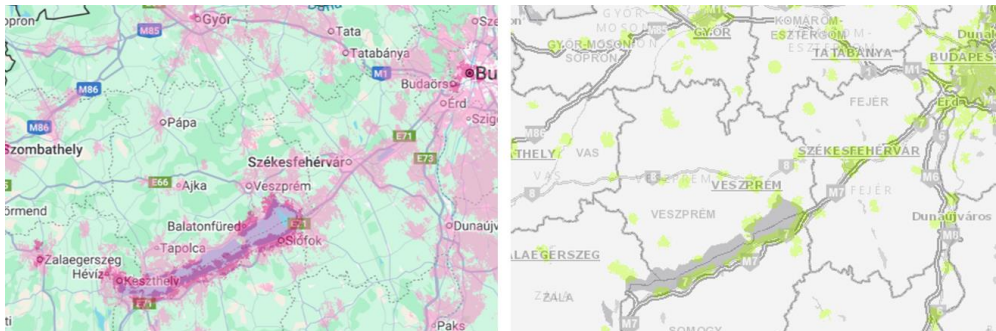
A különböző generációs vezeték nélküli hálózatok a 21. század elejétől kezdték meg terjeszkedésüket, és napjainkra már viszonylag széleskörű lefedettséget kezdenek biztosítani az 5G hálózatok is. A személyes helyváltoztatástól független online tér egyre inkább felértékelődik. Napjainkra általánossá válik az e-ügyintézés, online vásárlás, digitális szolgáltatások igénybevétele, az otthoni munkavégzés, az ételrendelés, a csomagszállítás stb. Mindez megteremt a kényyszerű mobilitás minimalizálásának, és ezáltal a dezurbanizáció vagy sokkal inkább a rurbanizáció felerősödésének lehetőségét is. Ugyanakkor, éppen e rendszerek gyors és szabad elérhetőségének köszönhetően, ezzel ellentétes hatásokat is kivált. Hozzájárul újabb, léptékében is növekvő áruszállítási és személyes helyváltoztatási igények generálásához. Végeredményben akár a korábbiaknál nagyobb fokú mobilitást is eredményezhet, mind a térben, mind a társadalmi rétegek közti kapcsolatok tekintetében.

A Wifi technológia fizikai infrastruktúrájának kiépítése és fenntarthatósága minden korábbinál olcsóbb, a tér fizikai adottságaitól minimálisan függő, kvázi kötetlen térstruktúrát eredményez. Ennek következtében a rendszer térbeli leképeződési formája leginkább a „körrel (kvázi gömbbel)” jellemezhető. A vezetékes hálózatokhoz hasonlóan az elérhetőségi térléptéke irreleváns, ugyanakkor azoktól eltérően, a mindenkor dinamikus változó hálózatok, és az azokat alkotó felhasználói elemek pozíciója is kötetlen térben és időben egyaránt. Így, az egyének aktuális térhasználati döntéseinek összessége határozhatja meg az egyre bonyolultabbá váló urbanizációs hatások folyamatosan módosuló mértékeit, léptékeit és irányait is. A mobil eszközök és digitalizáció által kínált magasabb szabadságfok ugyanakkor a településhierarchiától nem függetleníthető nemzetközi és hazai kutatási eredmények szerint sem (Egedy, Ságvári 2021).

A vezeték nélküli online elérhetőség és az urbanizációs folyamatok egymásra hatásának összetettségét jól szemlélteti a Balaton térségének váratlanul kiemelkedő 5G lefedettsége. A jelenség rámutat a tehetősebb, magasabb státuszú (fő)városiak és turisták rövidebb-hosszabb idejű jelenlétére, a főváros életterének vidékre kiterjedésére és a rurális térségek városiasodására. Mindemellett jelzi az urbánus népesség vidékre vágyódását, bizonyos értelemben vett dezurbanizációs igényeit is (4. ábra).

#### 4. ábra

Balaton és Budapest térségének 5G lefedettsége két szolgáltatónál (2025)



Forrás: Magyar Telekom (2025) (b) és Yettel (2025) (j)

#### *A mikromobilitás újra felfedezésének reurbanizációs és urbanizációs következményei*

Az autó központú szuburbán társadalmak fenntarthatatlanságát a világ fejlett országai- ban már több évtizede felismerték (Duany et al. 2000). Ennek következtében számos urbanisztikai eszme, mint például az okos növekedés (Duany et al. 2004), a sétálhatóság (Speck 2012) vagy épp a 15 perces város (Moreno 2024) által vezérelve, napjainkra újra nagyobb szerep jut a mikromobilitásnak. Az új várostervezői sémák valóra válását, az emberi léptékű, ember központú elérhetőség előtérbe helyezését jelentős mértékben segíti a gyaloglás reinnovációja is. Emellett számos olyan mikromobilitási találmány is megjelent, mint például az elektromos roller és kerékpár, az egykerekes, a segway vagy épp a hoverboard. Ezen közlekedési eszközök minél szélesebb körű használatát tovább erősíti a különböző megosztó rendszerek kialakítása is. Ezek révén a tömeges egyéni közlekedés szabadságát komolyabb befektetés nélkül teszi elérhetővé mindenki számára, lényegében függetlenül a használók korától, fizikai képességeitől, nemétől, anyagi helyzetétől és társadalmi státuszától.

A mikromobilitás fenntarthatósága ugyanakkor részben kötött a viszonylag nagyobb, „pontoszerű” népességtömörülésekhez, a társadalmi funkciók minél szélesebb palettájának pár kilométeres sugáron belüli elérhetőségéhez. Ennek ténye végső soron a kertvárosi alközpontok és vidéki periférikus térségek kisvárosainak urbanizációját is előre vetíti, a nagyobb városközpontok reurbanizációs, megújítási igényei mellett, a dzsentifikáció több altípusának is megágyazva.

A mikromobilitás térbeli leképeződési formája „kvázi körnek” tekinthető, a kapcsolódó térstruktúrák magas szabadságfokát ugyanakkor bizonyos természeti, fizikai vagy épp (tulajdon)jogi akadályok erőteljesen korlátozhatják, és térléptéke is csupán néhány kilométerre predesztinált.

*A kötött pályás tömegközlekedési innovációk alközpontosító,  
illetve szuperközpontosító hatása*

A mikromobilitást is meghatározó urbanisztikai trendek másik lényegi, előzővel komplementer összetevője a tömegközlekedési rendszerek fejlesztése. A helyi érdekű vasutak, városhatáron túllépő metró- és villamosvonalak fejlesztése bár nem új keletű, a 21. század elejétől új lendületet kapott. Ebben nagy szerepe van az egyre gyorsabb és nagyobb kapacitású motorvonatok fejlesztése mellett az elővárosi vasútvonalak modernizációjának, hálózatuk bővítésének, valamint olyan újonnan megjelenő technológiai vívmányoknak is, mint például a pályafüggetlen gyors tranzit (ART). A nagyobb városok közötti távolsági tömegközlekedésben pedig új távlatokat nyitott a mágnesvasút megjelenése, a gyorsvasút hálózat kiépülése.

A kötött és kvázi kötött pályájú elővárosi tömegközlekedési rendszerek jellemzően a táguló agglomerációk sűrűbben lakott alközpontjainak gyors, közvetlen, jellemzően akadálymentes, kvázi demokratikus összeköttetését biztosítják a központi várossal. A mágnesvasutak pedig nagyobb távolságra lévő nagy várostérségek néhány órán belüli elérhetőségét képesek biztosítani relatív olcsón, nagy tömegek számára, érdemi helyi légszennyezés nélkül.

Ezen hálózatok fenntarthatósága alapvetően nagyobb, pontoszerű népességtömörülésekhez kötött. Ennek megfelelően a térbeli leképeződési formájuk a hagyományos vasúthoz hasonlóan sugarasan szétágazó vonalak mentén „pókszerű” térstruktúrákat felerősítő. Amíg az elővárosi közlekedési rendszerek néhány tíz kilométeres térléptékkel jellemezhetőek, addig a gyorsvasút az előbbi komplementereként akár több száz kilométeres távolságra lévő várostérségi központokat is napi ingázási távolságon belülré hozhat.

Előbbiek jelentős szerepet játszhatnak a nagyobb várostérségek alközpontjainak urbanizációjában, utóbbiak pedig a várostérségek regionális léptékű egybekapcsolásában, akár országos léptékű városi konurbációk fejlődésében (Yi et al. 2024). Ezen hatások ugyancsak a dzsentifikáció több altípusának kibontakozásához járulhatnak hozzá.

*A várostérségi és regionális légi mobilitás hatásai a rurbanizációra  
és a globalizáció urbanizációjára*

Bár a repülőgépek története már több mint száz évre nyúlik vissza, és a fapados légitársaságok megjelenésével a 21. századra már–már bárki számára elérhetővé vált a repülés, a hétköznapi közlekedési eszközének reményét csak a napjaink légijármű fejlesztései tették kézzelfoghatóvá.

Az eVTOL technológia, vagyis a függőlegesen fel- és leszálló elektromos légijárművek megjelenésével a repüléssel elérhető terek és dimenziók jelentős mértékben kitágulhatnak. A repterekhez kötött hagyományos repüléshez képest, sokkal kötetlenebb technológia alkalmazása révén megnyílhat a lehetőség a várostérségi és regionális léptékű légi közlekedés előtt. Használatukkal olyan perifériák is villámgyorsan, dugótól és helyi károsanyag kibocsájtástól mentesen elérhetővé válnak, amelyek személyautókkal is csak nagyon nehezen vagy egyáltalán nem voltak elérhetőek eddig.

Az intelligens, vagy más néven fejlett légi mobilitás (IAM, illetve AAM) koncepciója a domborzattól, vízrajztól és épített infrastruktúrától kvázi független közlekedési rendszer lehetőségét vetíti előre. Ugyanakkor, a tér sűrűbb elemeiben csak korlátozottan használható a technológia a fel- és leszállás jelentős téridő igénye, valamint a szállítható személyek, illetve tömeg korlátolt mivolta okán. Amíg a rendszer várható fenntarthatóságát egyik oldalról a minél tömegesebb fizetőképes kereslet határozhatja meg, addig másik oldalról a használata – a biztonsági és zajszennyezési érintettség okán – minél ritkább laksűrűségű környezetet (légifolyosókat) kíván meg (Wu et al. 2025; Yan et al. 2024).

Az UAM, vagyis várostérségi légi mobilitás magában hordozza a demokratikus használat lehetőségét, mivel az irányítási rendszere akár teljes mértékben automatizálható. A légijárművek önvezető képességük alapján pedig emberi vezetési képességek és engedélyek nélkül, a teljes társadalom számára megoldást kínálhatnak a mikromobilitási távon túli közlekedésre.

Az autók elterjedéséhez hasonló felhasználói kör bővülést feltételezve, a légitaxik kezdetben a – szó szoros értelemben – „felső tízezer”, majd felső decilis kiváltságaként állhatnak szolgálatba. A magasabb társadalmi státuszúak között akár fel is erősítheti a kétlakíságra hajló tendenciát, egyre távolabbi, egyre inkább periférikus térségekre kiterjedően. A folyamat főként rurbanizációként értelmezhető, amely a (fő)városiak és

turisták gyakoribb, kvázi kétlaki jelenlétével a vidéki dzsentrifikáció több altípusát is felerősítheti.

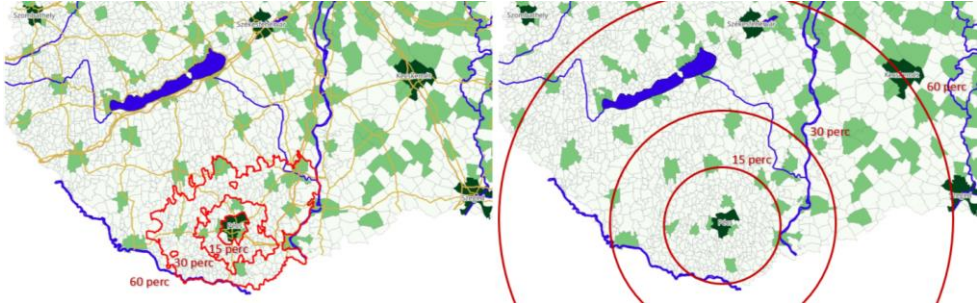
A várostérségi és a regionális légi közlekedés (UAM, illetve RAM) által sokkal könnyebben elérhetővé váló távoli perifériák városiasodása, a fizikai és társadalmi környezet megújulása, több hátrányos helyzetű térség számára is reális forgatókönyvvé válhat. Így, akár számos kiháló félben lévő falu kezdhet új életet legalább a részleges betelepülésük révén. Ezzel párhuzamosan, a korábbi vidéki lakosok városokba költözését, illetve ezen térségek és lakosaik elsődleges urbanizációját is előidézheti a rendszer kiépülése.

Mivel azonban a várostérségi légi mobilitás koncepciójának realitássá válása alapvetően függ a társadalom befogadó képességétől (Pak et al. 2025), így a társadalom számára hasznosabb alkalmazási lehetőségeinek előtérbe kerülése is feltételezhető. Urbanisztikai szempontból ilyen, társadalmi térstruktúrát is meghatározó hasznosítása lehet a technológiának az igényvezérelt közösségi közlekedés hadrendjébe állítása. A megosztási jellegű, közösségi (egészségügyi, oktatási, szociális) célú falulégítaxi szolgáltatás elindítása nagyban hozzájárulhat a periférikus térségek társadalmának felemelkedéséhez, várostérségbe integrálódásához. Közcélú használatával a lakóhely változtatása, a népesség cseréje nélkül is megoldhatóvá válik a városi szolgáltatások és közszolgáltatások, a munkahelyek elérhetősége.

A nagyon sűrűn beépített és lakott központi városrészekben a várostérségi légi közlekedés olcsóbbá válását, általános elérhetőségét követően is csak a kiváltságosok általi használat képzelhető el, a már említett leszállási teridő igény erőteljes korlátozottsága okán. Ez alapján a városközponti légtérhasználat minimális mértékben hozzájárulhat a társadalom valódi vertikális rétegződéséhez is, például magasházak tető vertiportjai által a felsőbb szintekre irányítva a magasabb státuszúakat.

Az innováció közeljövőbeli kifizetési lehetőségeinek tárháza tehát széleskörű, köszönhetően a „kvázi félgömbbel” leírható, természeti akadályoktól és építendő infrastruktúrától lényegében mentes térbeli leképeződési formájának. Mivel térléptéke akár több száz kilométerig terjedő is lehet (5. ábra), a felhasználási határainak főként a társadalmi korlátok szabhatnak határt.

5. ábra

Pécs térségének időbeli elérhetősége autóval<sup>2</sup> (b) és VTOL járművel<sup>3</sup> (j)

Forrás: Saját szerkesztés Lechner Tudásközpont, illetve EHang (2025) alapján.

### A hazai dzsentrifikáció lehetséges jövő scenáriói

A dzsentrifikáció jövőjét, így különböző típusainak kialakulását, felerősödését vagy épp elhalványulását a társadalmi rétegek térbeli átrendeződésének számos tényezője befolyásolja (Lees et al. 2008). Ezek közül a történelmi tapasztalatok alapján kiemelt jelentőséggel bírnak a közlekedési és kommunikációs rendszerek térstrukturáló hatásai (Liu et al. 2022). Jelen tanulmány a hazai dzsentrifikáció lehetséges jövőkép változatainak feltárására, ezen technológiai és infrastrukturális innovációk által vezérelt urbanizációs folyamatok, valamint az azokból következő társadalmi-gazdasági tendenciák előrevetítése alapján tesz kísérletet.

#### *Reurbanizáció – hagyományos dzsentrifikáció felerősödése vidéki nagyobb városok központjában is*

A közlekedési és kommunikációs szokások Magyarországon is jelentős változásokon mentek keresztül, jellemzően a fejlett világ mintáit megkésve követve. A személygépkocsik használatának túlzott növekedésével egyre nagyobb hangsúlyt kapnak a fenntartható közlekedési módok, mint például a kerékpározás és a tömegközlekedés. Bár

<sup>2</sup> GeoX Kft. 2022-es leggyorsabb közúti elérhetőségi adatbázisa alapján számított értékek.

<sup>3</sup> Világszöként forgalomba helyezett légitaxi típus (E-Hang 216) maximális sebességével (130 km/h-val) számított értékek, eltekintve a jelenlegi maximális 30 km-es hatótávjától, mivel több engedélyezés alatt álló szárnyas konstrukciójú típus ennél jóval nagyobb utazósebességre is képes, akár többszáz kilométeres hatótávval, regionális légi forgalomban (pl. Joby Aviation S4 utazósebessége 320 km/h, hatótávja 240 km).

hazánkban még mindig növekedő a személyautók abszolút és fajlagos száma is, a növekedés tendenciája már csökkenő és a közeljövőben már a trend megfordulása várható. Bár a kerékpározás és más mikromobilitási módok közlekedésen belüli megoszlása, mért adatok hiányában nehezen állapítható meg (Ungvárai 2019), néhány forgalom számlálási pont (pl. Szeged régi híd) adataiból azonban objektív információ nyerhető ki. Ezek alapján az elmúlt években növekvő arányt mutat a kerékpáros, illetve rolleres közlekedés, így a hazai nagyobb vidéki városokban e tendencia erősödésére lehet számítani. A 15 perces város elvének meghonosítása, gyakorlatba átültetése, ráadásul tovább erősítheti az autóhasználat városokon belüli, illetve agglomerációs visszaszorítását és a tömegközlekedési állomásokhoz kapcsolódó, illetve közúti forgalomtól elzárt gyalogos és kerékpáros térnyerést.

Ennek eredményeként a reurbanizáció jelei egyre inkább láthatóvá válnak számos nagyvárosban, a belvárosok átértékelődésével, intenzívebb beépítések megjelenésével és a fiatalabb generációk városba való visszatérésével. Nagy (2023) szuburbanizációs kutatása szerint Szeged lakásállománya a szuburbán övezeténél nagyobb mértékben gyarapodott 1990 és 2022 között, és a többi regionális központi városkörnyék esetében is a potenciális szuburbán övezet arányának növekedése a központi városhoz képest megállt az utóbbi években. Bár országosan a népesség csökkenése várható a KSH demográfiai előrejelzése szerint, a nagyobb várostérségeink továbbra is vándorlási többlettel kalkulálhatnak. Ugyancsak a dominánsan városias térségek relatív népességnövekedését jelzik előre az Eurostat népességprognózisai is (Eurostat 2026).

Amíg egyik oldalról a várostérségek térbeli kiterjedésének csökkenő tendenciájú növekedése, majd stagnálása várható, addig másik oldalról egyre inkább felerősödhet a központi és alközponti területek népességnövekedése. Budapest és néhány nagyobb városunk belsőbb területeinek városmegújító fejlesztései révén már jelenleg is kimutatható a városközponti területek felértékelődése, amely terek mérséklődő népességfogyása újra a népsűrűség emelkedésébe fordulhat át. Megjegyzendő ugyanakkor, hogy Magyarországon a reurbanizáció hatékony mérése nehézségekbe ütközik, mivel egyes kutatások szerint a központi városok települési szintű népességnövekedése sok esetben még nem tekinthető reurbanizációnak, mivel az a közigazgatási határokon belüli elővárosi lakásállomány terjeszkedéséhez kapcsolódik (Vasárus, Lennert 2024).

A térbeli relatív koncentráció folyamatát a jövőben felerősítheti a tehetősebb szülők gyermekeiként szuburbán kertvárosokban felnőtt, de már a minél nagyobb város által nyújtott, minél több lehetőség megélésére vágyó fiatalok metropolisz központokat célzó vándorlási igénye. Ennek következtében a hagyományosabb amerikai dzsentrifikációhoz hasonló folyamatok is kidomborodhatnak. Különösen a főváros és a vidéki nagyvárosaink alulhasznosított belső városrészeinek megújulására, az ott élő alacsonyabb státuszú társadalmi rétegeket váltó, magasabban kvalifikált népesség beköltözésére lehet számítani a közeljövőben.

*Rurbanizáció – vidéki dzsentrifikáció felerősödése periférikus,  
ritkán lakott térségekben*

A szuburbanizáció árnyékában egyre inkább megjelenő reurbanizációs tendenciákkal párhuzamosan ugyanakkor felsejlik a rurbanizáció kezdődő trendje is, amely jelenleg különösen a Balaton térségében érhető tetten. Ugyanakkor a vidéki dzsentrifikáció jegyeinek csíráit már más turisztikai térségek mellett az agglomerációk peremei is magukon hordozzák. A korábban jellemző várostérség peremi rurbanizációt az azonos idő alatt elérhető tereket bővítő autópálya fejlesztések hajtották. A turisztikai típusú dzsentrifikáció erősödő trendjét ugyanakkor már egyre inkább az online elérhetőséghez, digitális, telekommunikációs fejlesztésekhez kapcsolódó életmód és lakhely váltások generálják.

A zsúfolt városból elvagyódás egyik változatát testesíti meg a Balaton keleti medencéjének térsége, ahol a fiatalabb, a fővárossal még rendszeresebb kapcsolatot tartó, legfelső decilishez tartozó társadalmi rétegek telepednek rá a divatossá váló tóparti falvakra. Megjelenésükkel intenzívebben megváltoztatják a lakókörnyezet arculatát, és a fővárosi szintűre felvert ingatlanárakkal hosszú távon is módosíthatják a helyi társadalom összetételét. A vidékre menekülő népesség jellemzően nem egész éves, nem feltétlenül állandó jellegű ott tartózkodása okán a megújuló ingatlanállomány funkciót vált, a korábbi falusi közösség pedig jellemzően darabjaira hullik az eladók elköltözése révén. A 4G és 5G mobilhálózatok elérhetőségének növekedése által egyre elterjedtebbé váló otthoni munkavégzés tette lehetővé ezen lokációk második otthonként történő kiválasztását.

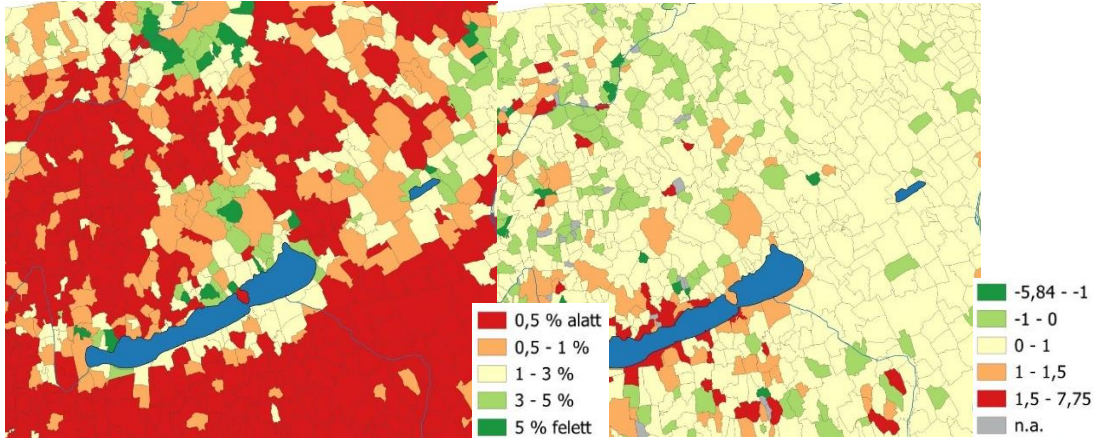
A generációk mentén ugyancsak polarizálódó társadalmunk egyre nagyobb részét érinti a túl gyorsan változó, felgyorsult világ előli elvonulási igény is. A viszonylag tehetősebb, idősebb társadalmi rétegek a Balaton nyugati parti településeire költözése, a Florida-jelenséghez hasonlóan előre jelzi a vidéki dezurbanizáció egy másik sajátos típusát. Ez esetben a beköltözők kevésbé intenzíven alakítják át a fizikai, épített környezetet, és az érintett térségek társadalmát is csekélyebb mértékben formálják a maguk képére. Ugyanakkor szükségessé teszik a közszolgáltatási és szolgáltatási ellátó-rendszerek korfához igazítását a jelentős demográfiai változások révén (6. ábra).

A robotizáció és a mesterséges intelligencia által kínált történelmi lehetőségek – különösen az inaktív jövedelmek növekedése –, valamint a munkavégzés csökkenő mennyisége és növekvő térbeli kötetlensége együttesen azt vetítik előre, hogy a fentiekben említett új életstílust követő és más motivációk által mozgatott migrációs mintázatok a jövőben még szélesebb körben terjedhetnek el. A különböző ritmikájú és intenzitású

kétlakosság térbeli és társadalmi kiterjedését mindemellett tovább fokozhatja a várostérségi és regionális légi mobilitás, vagyis a személyes napi elérhetőség korábban lehetetlennek tűnő dimenzióinak megjelenése is.

## 6. ábra

Balaton és Budapest térségének lakásmegújulási (b) és öregedési trendjei (j)<sup>4</sup>



Forrás: Saját szerkesztés KSH 2022-es és 2001-es népszámlálási adatok alapján.

Mivel a várostérségi légi mobilitás használhatósága a minél alacsonyabb népsűrűséghez kötött, így a jövőben a kitüntetett helyi energiákkal bíró zsák és egyéb periférikus aprófalvak felértékelődése várható. A nagyon meredek hazai ingatlanár lejtő a periférikus ingatlanok kifejezetten könnyű hozzáférését, akár utcák, falvak felvásárlását is lehetővé teszi a légi mobilitás által elérhetővé váló peremvidékeken. Így elképzelhető, hogy a vidéki dzsentifikáció egy olyan formája is megjelenhet, ahol a vidéki gettóként tengődő szinte teljes falvak felszámolásra kerülnek, és magasabb szintű reorganizációval születnek újjá. A helyi társadalom részbeni integrációjával, felemelésével, részbeni városba településével realitássá válhat a tanyavilág és aprófalvak kastélybirtok-szerű, uradalmi jellegű újjáéledése is, amelyre való igény a társadalom bizonyos felsőbb rétegeiben ugyancsak tetten érhető már napjainkban is.

<sup>4</sup> A 2001 és 2022 közötti új építések 2022-es lakásállományhoz viszonyított aránya, illetve az öregedési index két időpont közötti változása.

*Globalizáció urbanizációja – kétpólusú dzsentrifikáció lehetősége*

A várostérségi légimobilitás kínálta térbeli társadalmi átrendeződés lehetősége utat nyit hat a második otthonok, a kétlakosság terjedésének az immár szó szoros értelmében is felsőbb társadalmi rétegek számára, a várostérségek legbelső központi és legkülső peremvidéki területeinek birtokba vételével.

Az egyre intenzívebben beépülő, sűrűsödő nagyvárosi belvárosok autóktól elzárt terei felett, a korlátozott légtérhasználat kiváltságaival csak egy szűk, legfelsőbb társadalmi réteg lesz képes élni. Számukra ugyanakkor az eddig személyautókkal is elérhetetlen, eldugott periférikus terek is napi szinten elérhetővé válnak. Ezen aprófalvak vagy épp tanyaközpontok, kastélyok felvásárlásával, rendszeres, életvitelszerű birtokba vételével a dzsentrifikációnak egy sajátos, kétlaki módja is kialakulhat hazánkban. Ez a típus a hagyományos reurbanizációhoz kötődő, városközponti dzsentrifikációt ötvözi a vidéki perifériák gettóinak dzsentrifikációjával, a legalább részbeni, szelektív népességcseréjével. A folyamat részeként ugyanakkor megnyílhat a felemelkedés lehetősége a metropolisz térségekbe integrálódó peremvidékek jelenlegi lakói előtt is, a társadalmi, gazdasági és épített környezetük megújulásával, a szélesebb társadalmi osztályokon felülvélően (7. ábra).

7. ábra

Várostérségek jövőbeli közlekedési és kommunikációs térrendszereinek sematikus<sup>5</sup> ábrája (b), valamint a periférikus falvak MI által elképzelt jövőképe (j)



Forrás: Saját szerkesztés, illetve Chatbot App Image Generation saját promptolás alapján (2025.10.10.)

<sup>5</sup> Vasúti „pók”, közúti „hóphely”, mikromobilitási „körök”, várostérségi légi közlekedési „félgömb”, kommunikációs „tér”.

## Összegzés

A magyarországi dzsentrifikáció lehetséges jövő változataira a jövőkutatáshoz kötődő ismeretlenek, a gyenge jelek számos tényezője befolyással bírhat. A történelmi tapasztalatok vizsgálata, a trendelemzés ugyanakkor arra enged következtetni, hogy a korszakalkotó közlekedési és kommunikációs technológiák feltalálása, illetve a hozzájuk kapcsolódó infrastrukturális innovációk terjedési üteme és térszerkezete alapjaiban határozhatja meg a különböző társadalmi rétegek téridő használatát.

A világvezető találmányok honosítása rendszerint az azokat követő társadalmi folyamatok megkésett, részben módosult átvételével is együtt járt eddig, így bár egyre gyorsuló ütemben, de a továbbiakban is várható e tendenciák folytatódása, vagy akár egymásra torlódó hatásai. Ahogy a gőzmozdony és a vasút által generált urbanizációs folyamatok átvétele fél évszázados késéssel Magyarországon is komoly társadalmi változásokat idézett elő, úgy az autó és közúthálózat által kiváltott szuburbanizációs trendek évtizedekkel későbbi másolása is alapvetően rendezte át a társadalmunkat. A vezetékes telefon, illetve internet, a világháló már sokkal gyorsabban szötte be hazánkat is, amely ugyancsak kihatással volt a városhierarchia felerősítésére.

Mivel a jelen közlekedési és kommunikációs technológiai vívmányainak térszervező hatásaira vonatkozóan még nem rendelkezünk kellően hosszú távú tapasztalatokkal, így korszakalkotó jelentőségük megítélése egyelőre bizonytalan. Mindazonáltal számos olyan kiemelkedő innováció jelent meg napjainkban, amely pusztán műszaki adottságai alapján képes lehet újabb alapvető társadalmi átrétegződést elindítani, a térhasználati szokásainkat érdemben átformálni.

A tanulmányban bemutatott néhány találmány, illetve ahhoz kapcsolódó infrastruktúra ráadásul egymással ellentétes hatást is képes lehet kiváltani, amely tovább nehezíti a jövőbeli változások mértékének becslését. Elképzelhető, hogy akár egymással párhuzamosan szolgálhatják a reurbanizációs, vagy épp a dezurbanizációs folyamatok felerősítését. Sőt, az okostelefonok és vezeték nélküli 5G online elérhetőség akár egyszerre idézheti elő a társadalmi tevékenységek egyre nagyobb részének térbeli kötöttségét, és akár a nagyobb központi térségekbe áramlását is. Hasonlóan kettős hatást válthat ki az eVTOL légitjárművek és várostérségi légi mobilitás jövőbeli elterjedése, amely a személyes elérhetőségi idők dimenzióváltása révén egyszerre teremti meg a lehetőséget a távoli perifériák belakásának és várostérségi véráramba kapcsolásának is (rurbanizációs jelleggel). Bizonyos scenáriók esetén akár a kétpólusú dzsentrifikáció megjelenése is elképzelhető az alacsony és magas társadalmi státuszúak ellentétes irányú társadalmi mobilitásával, a globalizáció urbanizációjának kiteljesedésével.

A bemutatott technológiai innovációk akár elősegíthetik a hazánkban egyelőre csak nyomokban megjelenő hagyományos és vidéki dzsentifikáció jövőbeni felerősödését. Az előrevetített urbanisztikai, társadalmi hatások különösen a felértékelődő peremvidékek gettóinak fejlődési szinteket átlépő átalakulásában, társadalmi megújulásában, felemelkedésében tölthetnek be kiemelt szerepet, de a nagyobb várostérségeink központi és alközponti területein is a klasszikus dzsentifikáció hajtóerejét képezhetik. Valószínűsíthető az is, hogy a különböző jövedelmi decilisekre időben és térben eltérően hathatnak majd a korszakalkotó technológiai vívmányok, de emellett egyre nagyobb szerepe lehet a generációk közötti innováció-befogadóképesség eltéréseinek is.

## Irodalom

- Berényi, B. E. (2016): Dzsentrifikációkutatás a poszt-szocialista városokban – merre tovább? *Földrajzi Közlemények*, 3., 204–215. [http://www.foldrajzitanasag.hu/downloads/foldrajzi\\_kozlemenyek\\_2016\\_140\\_evf\\_3\\_pp\\_204.pdf](http://www.foldrajzitanasag.hu/downloads/foldrajzi_kozlemenyek_2016_140_evf_3_pp_204.pdf)
- Bernt, M.; Ogrodowczyk, A. (2025): Post-socialist gentrifications: Similar, but different. *International Journal of Urban and Regional Research*, 3., 531–551. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.13321>
- Bogart, D.; You, X.; Alvarez-Palau, E. J.; Satchell, M.; Shaw-Taylor, L. (2022): Railways, divergence, and structural change in 19th century England and Wales. *Journal of Urban Economics*, 128, Cikk 103390. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103390>
- Collado, M. H.; Yu, A. H. H.; Pettersson, S. (2014): Targeting the introduction of E-bikes based on behaviour change potential and user perception. *WIT Transactions on The Built Environment*, 138, 251–262. <https://doi.org/10.2495/ut140221>
- Csurgó B. (2013): *Vidéken lakni és vidéken élni*. Argumentum Kiadó; MTA TK Szociológiai Intézet. <https://mek.oszk.hu/14500/14560/14560.pdf>
- Doucet, B. (2020): Deconstructing dominant narratives of urban failure and gentrification in a racially unjust city: The case of Detroit. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 4., 634–651. <https://doi.org/10.1111/tesg.12411>
- Duany, A.; Plater-Zyberk, E.; Speck, J. (2000): *Suburban nation: The rise of sprawl and the decline of the American Dream*. Farrar, Straus and Giroux.
- Duany, A.; Speck, J.; Lydon, M. (2004): *The smart growth manual*. McGraw Hill Professional.
- Egedy T. (2024): A budapesti városrehabilitáció mérföldkövei. In Szirmai, V. (Szerk.), *Budapest metropolisz: Egy közép-európai nagyvárostérség*. L'Harmattan Kiadó. 101–114.
- Egedy, T.; Kovács, Z.; Kondor, A. C. (2017): Metropolitan region building and territorial development in Budapest: The role of national policies. *International Planning Studies*, 1., 14–29. <https://doi.org/10.1080/13563475.2016.1219652>
- Egedy, T.; Ságvári, B. (2021): Urban geographical patterns of the relationship between mobile communication, social networks and economic development – the case of Hungary. *Hungarian Geographical Bulletin*, 2., 129–148. <https://doi.org/10.15201/hungeobull.70.2.3>
- Enyedi Gy. (1984): *Az urbanizációs ciklus és a magyar településhálózat átalakulása: Akadémiai székfoglaló 1982. december 6.* Akadémiai Kiadó. <https://real-eod.mtak.hu/id/eprint/3362>

- Enyedi, Gy. (1990): Specific urbanization in East-Central Europe. *Geoforum*, 2., 163–172. [https://doi.org/10.1016/0016-7185\(90\)90035-5](https://doi.org/10.1016/0016-7185(90)90035-5)
- Enyedi Gy. (2011): A városnövekedés szakaszai – újragondolva. *Tér és Társadalom*, 1., 5–19. <https://doi.org/10.17649/TET.25.1.1770>
- Erdősi, F. (1992a). *Transportation effects on spatial structure of Hungary* (Discussion Paper No. 13). Centre for Regional Studies, Hungarian Academy of Sciences. <http://discussionpapers.rkk.hu/index.php/DP/article/view/2124/3944>
- Erdősi F. (1992b): *Telematika*. Távközlési Könyvkiadó.
- Erdősi F. (2003): Globalizáció és a világvárosok által uralt tér. *Tér és Társadalom*, 3., 1–27. <https://doi.org/10.17649/TET.17.3.898>
- Fisher, L. (1971): Die Berücksichtigung raumordnungspolitischer Zielsetzungen in der Verkehrsplanung – dargestellt am Beispiel der Industriensiedlung als Folgewirkung des Baus von Autobahnen. *Straßenbau und Straßenverkehrstechnik*, 115, 3–41.
- Gant, A. C. (2016): Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 3., 112–120. <https://doi.org/10.5153/sro.4071>
- Glass, R. (1964): *London: Aspects of change* (Centre for Urban Studies Report No. 3). MacGibbon and Kee.
- Gregory, I. N.; Henneberg, J. M. (2010): The railways, urbanization, and local demography in England and Wales, 1825-1911. *Social Science History*, 2., 199–228. <http://www.jstor.org/stable/40587345>
- Hammel, D. J.; Wyly, E. K. (1996): A model for identifying gentrified areas with census data. *Urban Geography*, 3., 248–268. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.17.3.248>
- Hu, B.; Caballero, G. (2016): *Uncovering the possible existence of 'positive' gentrification in Singapore* (Technical Report). ResearchGate. <https://doi.org/10.13140/RG.2.1.2392.8562>
- Ioannides, Y. M.; Overman, H. G.; Rossi-Hansberg, E.; Schmidheiny, K. (2008): The effect of information and communication technologies on urban structure. *Economic Policy*, 54., 201–242. <https://doi.org/10.1111/j.1468-0327.2008.00200.x>
- Kocsis J. B.; Tomay K. (2025): *Város és környéke* [Felsőoktatási tankönyv]. PTE BTK. <https://doi.org/10.15170/varoseskornyeke-BTK-2025>
- Kopecky, K. A.; Suen, R. M. H. (2010): A quantitative analysis of suburbanization and the diffusion of the automobile. *International Economic Review*, 4., 1003–1037. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2354.2010.00609.x>
- Kovács, Z. (1998): Ghettoisation or gentrification? Post-socialist scenarios for Budapest. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 1., 63–81. <https://doi.org/10.1007/BF02496934>
- Kovács, Z.; Farkas, J. Z.; Egedy, T.; Kondor, A. C.; Szabó, B.; Lennert, J.; Baka, D.; Kohán, B. (2017): Urban sprawl and land conversion in post-socialist cities: The case of metropolitan Budapest. *Remote Sensing*, 1., Article 71. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.03.018>
- Kovács, Z.; Wiessner, R.; Zischner, R. (2013): Urban renewal in the inner city of Budapest: Gentrification from a postsocialist perspective. *Urban Studies*, 1., 22–38. <https://doi.org/10.1177/0042098012453856>
- Kristóf, T.; Nováky, E. (2023): The story of futures studies: An interdisciplinary field rooted in social sciences. *Social Sciences*, 3., Cikk 192. <https://doi.org/10.3390/socsci12030192>
- Kubeš, J., & Kovács, Z. (2020). The kaleidoscope of gentrification in post-socialist cities. *Urban Studies*, 57(13), 2591–2611. <http://doi.org/10.1177/0042098019889257>
- Lees, L.; Slater, T.; Wyly, E. (2008): *Gentrification*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203940877>
- Li, W.; Kamargianni, M. (2018): Providing quantified evidence to policy makers for promoting bike-sharing in heavily air-polluted cities: A mode choice model and policy simulation for Taiyuan-

- China. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, 111, 277–291. <https://doi.org/10.1016/j.tra.2018.01.019>
- Liu, Y.; Nath, N.; Murayama, A.; Manabe, R. (2022): Transit-oriented development with urban sprawl? Four phases of urban growth and policy intervention in Tokyo. *Land Use Policy*, 112, Cikk 105854. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105854>
- Marcińczak, S.; Gentile, M.; Stępnia, M. (2013): Paradoxes of (post)socialist segregation: Metropolitan sociospatial divisions under socialism and after in Poland. *Urban Geography*, 3., 327–352. <https://doi.org/10.1080/02723638.2013.778667>
- Martin, R. W. (2023): *Gentrification trends in the United States, 1970-2010*. Routledge.
- Modarres, A.; Dierwechter, Y. (2015): Infrastructure and the shaping of American urban geography. *Cities*, 47, 81–94. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2015.04.003>
- Moreno, C. (2024). *The 15-minute city: A solution to saving our time and our planet*. John Wiley & Sons.
- Nagy G. (2023): A vidéki nagyvárosok körüli szuburbanizáció vizsgálata a lakáspiaci indikátorok változásán keresztül, 2000-2021. *Területi Statisztika*, 6., 683–721. <https://doi.org/10.15196/TS630602>
- Nováky, E.; Kristóf, T. (2023): A jövő kutatás fejlődéstörténete Magyarországon. *Magyar Tudomány*, 4., 519–526. <https://doi.org/10.1556/2065.184.2023.4.11>
- Olt, G.; Cszimady, A. (2020): Gentrification and functional change in Budapest – ‘ruin bars’ and the commodification of housing in a post-socialist context. *Urban Development Issues*, 1., 17–26. <https://doi.org/10.2478/udi-2020-0002>
- Pak, H.; Asmer, L.; Kokus, P.; Schuchardt, B. I.; End, A.; Meller, F.; Schweiger, K.; Torens, C.; Barzantny, C.; Becker, D.; Ernst, J. M.; Jäger, F.; Laudien, T.; Naeem, N.; Papenfuß, A.; Pertz, J.; Prakasha, P. S.; Ratei, P.; Reimer, F.; Sieb, P.; Zhu, C.; Abdellaoui, R.; Becker, R-G.; Bertram, O.; Devta, A.; Gerz, T.; Jaksche, R.; König, A.; Lenz, H.; Metz, I. C.; Naser, F.; Schalk, L.; Schier-Morgenthal, S.; Stolz, M.; Swaid, M.; Volkert, A.; Wendt, K. (2025): Can urban air mobility become reality? Opportunities and challenges of UAM as innovative mode of transport and DLR contribution to ongoing research. *CEAS Aeronautical Journal*, 16, 665–695. <https://doi.org/10.1007/s13272-024-00733-x>
- Phillips, M. (1993): Rural gentrification and the processes of class colonisation. *Journal of Rural Studies*, 2., 123–140. [https://doi.org/10.1016/0743-0167\(93\)90026-G](https://doi.org/10.1016/0743-0167(93)90026-G)
- Phillips, M. (2005): Differential productions of rural gentrification: Illustrations from North and South Norfolk. *Geoforum*, 4., 477–494. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2004.08.001>
- Rabiei-Dastjerdi, H.; McArdle, G.; Hynes, W. (2022): Which came first, the gentrification or the Airbnb? Identifying spatial patterns of neighbourhood change using Airbnb data. *Habitat International*, 125, Cikk 102582. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2022.102582>
- Smith, N. (1979): Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 4., 538–548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Smith, N. (1982): Gentrification and uneven development. *Economic Geography*, 58(2), 139–155.
- Speck, J. (2012): *Walkable city: How downtown can save America, one step at a time*. Farrar, Straus and Giroux.
- Steinmetz, G. (2009): Detroit: A tale of two crises. *Environment and Planning D: Society and Space*, 5., 761–770. <https://doi.org/10.1068/d2705ed>
- Sýkora, L.; Stanilov, K. (2014): The challenge of postsocialist suburbanization. In: K. Stanilov; L. Sýkora (Eds.), *Confronting suburbanization: Urban decentralization in postsocialist Central and Eastern Europe*, 1–32. Wiley Blackwell. <https://doi.org/10.1002/9781118295861.ch1>

- Szirmai, V. (szerk.) (2011): *Urban sprawl in Europe: Similarities or differences?* Aula Kiadó. <https://real.mtak.hu/29574/1/szirmai.pdf>
- Szirmai V. (2022): A kelet- és közép-európai fővárosi térségek társadalmi szerkezete: Budapest, Pozsony, Prága és Varsó metropolisztérségek összehasonlító elemzése. *CITY:HU Várostudományi Szemle*, 3., 35–51. [https://www.cityhu.net/files/ugd/73f03a\\_c1a78dfe8b404b2085c2e41b99733648.pdf](https://www.cityhu.net/files/ugd/73f03a_c1a78dfe8b404b2085c2e41b99733648.pdf)
- Szirmai V. (2024): A nagyvárosi térbeli társadalmi szerkezet legújabb polarizációs jellemzői: Dzsentifikációs jelenségek Budapest metropolisztérségben. In: Szirmai V. (szerk.) *Budapest metropolisz: Egy közép-európai nagyvárostérség*. L'Harmattan Kiadó, 131–145.
- Timár, J., Nagy, E. (2007): A középvárosi dzsentifikáció és társadalmi hatásai a poszt szocialista Magyarországon. In: Enyedi Gy. (szerk.) *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai* MTA Társadalomkutató Központ. 119–150.
- Tomay K. (2007): Városrehabilitáció és dzsentifikáció Budapesten: A rehabilitációs stratégiák szerepe a térbeli-társadalmi mintázat átalakulásában. In: Enyedi Gy. (szerk.) *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai*. MTA Társadalomkutató Központ. 119–150.
- Tomay K. (2025): *Bebírók és gyűntmentek: A városból vidékre költözők motivációi, percepciói és a költözésük következményei a vidék fejlődésére*. L'Harmattan Kiadó. <https://doi.org/10.56037/978-963-646-441-7>
- Tomay K.; Orbán, É. (2024): A vidéki dzsentifikáció hazai volumene és a turizmus típusai, 2001 és 2022 között. *Területi Statisztika*, 2., 212–235. <https://doi.org/10.15196/TS640204>
- Ungvárai, Á. (2019): Modal split – Different approaches to a common term. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 4., Cikk 042091. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/603/4/042091>
- Van den Berg, L.; Drewett, R.; Klaassen, L. H.; Rossi, A.; Vijverberg, C. H. T. (1982): *Urban Europe: A study of growth and decline* (Vol. 1). Pergamon Press. <https://doi.org/10.1016/C2013-0-03056-3>
- Vasárus G.; Lennert J. (2024): A városi szétterülés környezeti következményeinek néhány sajátossága a kül- és egyéb belterületeken, 2021. *Területi Statisztika*, 1., 71–95. <https://doi.org/10.15196/TS640104>
- Wu, H.; Zame, S. I.; Guo, T.; Lu, Q.-L.; Antoniou, C. (2025): A sustainable multi-objective framework for multi-phased, capacitated vertiport siting with land use integration. *Communications in Transportation Research*, 5, Cikk 100186. <https://doi.org/10.1016/j.commt.2025.100186>
- Yan, Y.; Wang, K.; Qu, X. (2024): Urban air mobility (UAM) and ground transportation integration: A survey. *Frontiers of Engineering Management*, 2., 1–25. <https://doi.org/10.1007/s42524-024-0298-0>
- Yi, Y.; He, F.; Si, Y. (2024): Spatial effects of railway network construction on urban sprawl and its mechanisms: Evidence from Yangtze River Delta urban agglomeration, China. *Land*, 1., Cikk 25. <https://doi.org/10.3390/land13010025>

## Internetes források

- EHang. (2025, október 8). *EHang AAV*. <https://www.ehang.com/ehangaav/>
- Eurostat. (2026, február 11). *Urban-rural Europe - population projections*. Statistics Explained. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Urban-rural\\_Europe\\_-\\_population\\_projections#:~:text=Population%20projections%20in%20metropolitan%20regions%20\\*%20The,declines%20accelerating%20from%20the%20late%202030s%20onwards](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Urban-rural_Europe_-_population_projections#:~:text=Population%20projections%20in%20metropolitan%20regions%20*%20The,declines%20accelerating%20from%20the%20late%202030s%20onwards)
- Magyar Telekom. (2025, október 6). *Lefedettség*. <https://www.telekom.hu/lakossagi/szolgalatasok/mobil/lefedettseg>
- Statista. (2025, október 22a). *Home ownership rate in Europe in 2023, by country*. <https://www.statista.com/statistics/246355/home-ownership-rate-in-europe/>
- Statista. (2025, október 22b). *Average fixed broadband internet speeds worldwide as of May 2025, by country or territory*. <https://www.statista.com/statistics/896772/countries-fastest-average-fixed-broadband-internet-speeds/#:~:text=As%20of%20May%202025%2C%20Singapore%20had%20the,fiber%20connections%20offering%20the%20best%20quality%20service>
- World Bank Group. (2025, október 22). *Population density (people per sq. km of land area) – Singapore (2023)*. [https://data.worldbank.org/indicator/EN.POP.DNST?locations=SG&most\\_recent\\_value\\_desc=true](https://data.worldbank.org/indicator/EN.POP.DNST?locations=SG&most_recent_value_desc=true)
- Yettel. (2025, október 6). *Lefedettségi térkép*. [https://www.yettel.hu/lefedettsegi-terkep?srs-Id=AfmBOopw9IAFgR29L7raXJr36DwMbygz3bYDzttmB\\_MoO51hx1yVYNWU](https://www.yettel.hu/lefedettsegi-terkep?srs-Id=AfmBOopw9IAFgR29L7raXJr36DwMbygz3bYDzttmB_MoO51hx1yVYNWU)

Ladányi J. (2007): Szegregáció és rehabilitáció Budapesten. Budapest Negyed. 15. (2.(56.)). Utánközlés. CITY.HU Várostudományi Szemle. 6(1), 117–124.

---

## VÁLOGATÁS

---

### **Ladányi János: Szegregáció és rehabilitáció Budapesten. Budapesti Negyed. 15.: (2. (56.)) 2007.**

#### UTÁNKÖZLÉS

Budapesten már jóval a rendszerváltás előtt, a hatvanas évek közepétől-végétől kezdve olyan folyamatok indultak be, amelyek gyökeresen megváltoztatták a város társadalomszerkezetét. A város budai, hegyvidéki részén fokozatosan hatalmas, társadalmilag homogén társasházazs övezet alakult ki, ahol a világ legtöbb nagyvárosához képest szokatlanul erős mértékben tömörül a magas státusú népesség. Másfelől a belső pesti, leromlott bérházazs területeken kialakulóban volt egy mind nagyobb kiterjedésű, egyre inkább homogén és a cigány népességet egyre inkább tömörítő gettósodó rész (Ladányi 1898; 1992).

Ezek a folyamatok ugyan már sok évvel az államszocialista rendszer bukása előtt megkezdődtek, azonban a posztkommunista átmenet körülményei között számottevően felerősödtek (Ladányi, Szelényi 1997). Ez jelentős mértékben a rendszerváltás táján beindult belső migrációs folyamatokkal magyarázható.

#### **Demográfiai fordulat**

A rendszerváltást követően hazánkban gyökeresen demográfiai fordulat ment végbe, amely abban összegezhető, hogy az ország békebeli történetében első alkalommal csökkent a magyar városok népessége, és a községekbe való bevándorlás 1990 óta minden évben meghaladja a községekből való elvándorlást. Ennek a jelenségnek kisebb része szuburbanizáció: a városból kimenekülő közép- és felsőközéposztály migrációja. A jelenség nagyobb része azonban a városi munkahelyét elvesztő, többnyire falusi származású, alacsonyán képzett, magas arányban roma népesség menekülése az agglomerációs térségen kívüli falvakba.

Az elvándorlás egyik meghatározó tényezője tehát a szuburbanizációs folyamatok felgyorsulása. A központosított újraelosztás rendszerének összeomlása után – a gazdaság legtöbb ágazatának visszaesése vagy stagnálása közepette is – igen dinamikus fejlődés bontakozott ki az infrastrukturális ellátás terén. Jelentősen javult a magyar települések vezetékves ivóvízzel, csatornával, vezetékves gázzal való ellátottsága, ugrásszerűen javult az ország katasztrofális, csak a harmadik világhoz hasonlítható telefonhelyzete. Megkezdődött az átállás a szuburbanizáció sajátos, államszocialista modelljéről a poszt-indusztriális társadalmakban általánosnak tekinthető szuburbanizációra. Az államszocialista korszak "szuburbjei" ugyanis a nagyvárosok határain belül alakultak ki, igen erősen szegregált, homogén, magas státusú, sok rejtett és kevésbé rejtett állami szubvencióval épült társasházi és villanegyedek formájában. A nagyváros közeli településeken nem a magas státusúak laktak, hanem a mezőgazdasági és ipari tevékenységeket találékonyan kombináló "utóparasztok" vagy ipari munkát vállaló, de az állami lakáselosztás adományaiban hiába reménykedő, így a városból kiszoruló, ingázásra kényszerülő "előmunkások". A mesterséges tilalmak lebomlásával párhuzamosan sok nagyvárosból megindult a magas státusúak kiáramlása a környező településekre.

A városokból való elköltözés másik meghatározó tényezőjeként – a fokozódó megélhetési nehézségek, magas lakbérek és közüzemi díjak miatt – sok városi szegény is város környéki településre költözött, továbbá a szegények egy része a várostól messzebb eső településekre szorult ki. Az utóbbi típusba sorolható településeken ugyanis igen alacsonyak az ingatlanárak, és itt jobb eséllyel tudtak a többnyire munkanélküli szegények akkora földhöz jutni, ahol a család megtermelheti legalább egy részét annak, ami megélhetéséhez a legszükségesebb. A városi munkásszállások egykori lakóinak jelentős része is visszaköltözött a falujába, hiszen munkahelyeik többnyire megszűntek, a munkásszállásokat pedig felszámolták.

A magyar településhálózat periferiáján új településtípus volt elterjedőben: a gettósodó falu. Ezek olyan, az elmúlt évtizedben többnyire jelentős népességcsökkenést elkönyvelő falvak, ahonnan mindenki elköltözött, aki csak tehette, ahol egyre inkább csak a legszerencsétlenebb öregek, reményvesztett fiatalok és mindenütt megfeneklett sorsú bevándorlók laknak, ahol a tanítón, ha egyáltalán van, és a polgármesteren, na meg a két-három közmunkáson kívül mindenki munkanélküli, és ahol rendszerint igen magas a cigány népesség aránya (Durst 2000; Havas 1999; Ladányi, Szelényi 2004; Virág 2006).

Az új településtípusban tehát új társadalomtípus tömörül; a kelet-európai *falusi* underclass. Ez mindenképpen új jelenség, hiszen underclassosodásról eddig csak a slumosodó, általában munkanélküliek és hátrányos helyzetű etnikai kisebbségek által magas arányban lakott, *nagyvárosi* gettók lakói esetében történt említés a nyugati szakirodalomban. Az underclass kifejezés nem egyszerűen munkanélküli, szegény vagy

nagyon szegény népeiséget jelöl, hanem valami minőségileg teljesen újat. A szegényeknek ugyanis mindig van valami, általában persze meglehetősen periférikus és alárendelt szerepük a társadalmi-gazdasági munkamegosztás adott rendszerében. Az underclass azonban olyanok alkotják, akik bizonyos társadalmi-gazdasági változások következtében "feleslegessé" válnak a munkamegosztás kialakuló új rendszerében. Kelet-Európában ez a nagy változás az állami nagyipar szinte korlátlan kvalifikálatlan munkaerő-szükségletének megszűnése volt. Ennek a hatását csak súlyosbította az, hogy eddig igen kevés történt ezen munkaerő átképzése vagy valamilyen foglalkoztatása érdekében. Ez az underclass a rendszerváltás nagy vesztese, ők a tartósan perifériára szorulók, azok – és azoknak a gyerekei, sőt unokái –, akiknek a jelenlegi tendenciák folytatódása esetén valószínűleg már egész életükben nem lesz tisztességes megélhetést lehetővé tevő munkájuk, társadalombiztosításuk, nyugdíjuk. Az underclassosodás azt jelenti, hogy miközben az ország "csatlakozik Európához", az ország lepusztult régióiban, sőt fővárosának kellős közepén, megjelenik a harmadik világ.

Kelet-Európában, így Magyarországon is tehát az undeclass képződés nem kizárólag nagyvárosi, hanem legalább ilyen mértékig falusi jelenség. Sajátosan kelet-európai jelegzetesség az is, hogy az iparosodás viszonylag új keletű volta, erőltetett jellege és mindenekelőtt a "késleltetett urbanizáció" (Konrád, Szelényi 1971) hatására a nagyvárosi szegénység mind ez ideig elsősorban faluról kapja utánpótlását, és megőrizte a legszegényebb falusi térségekhez fűződő igen erőteljes kapcsolódását (Kemény 1972; Ladányi, Szelényi 1997).

### A gettósodás új szakasza

A rendszerváltás után a gettósodási folyamat újabb szakasza indult be Budapesten. Addig ugyanis általában úgy költöztek egyre jobb lakásokba a sikeresen középosztályosodó családok, hogy a gettón belül változtatták lakóhelyüket. Számos jel mutatott azonban arra, hogy ez a helyzet megváltozott. Hasonlóan a fekete középosztály kialakulásával párhuzamosan kibontakozó tendenciához, a felemelkedő roma családok egyre inkább elköltöztek a gettóból és nagy családi házakat építettek Budapest külső kerületeiben vagy valamelyik szuburbanizálódó, városkörnyéki településen, és nem akadt olyan, többé-kevésbé konszolidált körülmények között élő társadalmi csoport, amelyik az így támadt űrt betöltötte volna. Fokozódott a legelesettebb cigány családok koncentrációja a legleromlottabb területeken, és a gettósodási trend egyre gyorsuló ütemben és egyre növekvő területen folytatódott tovább (Ladányi 1992).

A fent körvonalazott jelenségek következtében az ezredforduló táján a belső pesti kerületek gettósodásának felgyorsulására számítottunk. Akkor úgy gondoltuk, hogy a

gettósodási trend további folytatódása csak a belső pesti slum valóságos értelemben vett társadalmi rehabilitációjának és e területek meglehetősen rossz környezeti állapotának a megváltoztatására irányuló programok, továbbá a leszakadó vidéki térségek népességmegtartó erejét növelő komplex térségfejlesztési projektek együttes megvalósulása esetén lehet elkerülhető (Ladányi, Szelényi 1997). Ennek azonban akkor csak igen kevés jelét láttuk, és az azóta eltelt időszak fejleményei is más irányba mutattak.

A rendszerváltást követő gazdasági válság - ami Magyarország békebeli történetének legsúlyosabb gazdasági visszaesése volt - társadalmi következményei jelentős mértékben elkerülhetetlenek voltak. Nem gondoljuk azt - témánk szempontjából itt elsősorban ez érdemel említést -, hogy az államilag erősen szubvencionált és hagyományos piacait hirtelen elvesztő szocialista állami nagyipar összeomlása után elkerülhető lett volna az az igen fájdalmas folyamat, amelynek keretében alacsonyán képzett nagyipari munkások tömegei váltak munkanélkülivé, és ezek egy része – különösen nagy számban az ingázó és a városokban gyökeret verni még nem képes munkások és családjaik – kiszorultak a városokból. Valamivel óvatosabb gazdasági stratégiával, aktívabb munkaerő-politikával és mindenekelőtt korszerűbb, a megváltozott körülményekhez jobban alkalmazkodó település- és szociálpolitikával azonban valamelyest mérsékelni lehetett volna - és lehetne ma is -, az elkerülhetetlen megrázkódtatások hatását.

A települési önkormányzatok például nagyon sokat tehetek volna a tartósan leszakadók, a lakhatásuk biztonságában megingottak problémájának kezelése érdekében. Azok azonban nem egyszerűen nem voltak felkészülve erre, hanem nyugodtan állítható, hogy jelenlegi formájában ez az intézmény tevőlegesen közreműködik a tartósan leszakadók kirekesztésében (Ladányi 2000). A budapesti önkormányzatok által levezényelt úgynevezett rehabilitációs projektek története meglehetősen egyértelműen bizonyítja ezt.

Mint azt egy korábbi tanulmányunkban bizonyítani igyekeztük (Ladányi 2005), a főleg szegények és cigányok által lakott házak és városrészek elsősorban azért lettek a budapesti rehabilitációs projektek első számú áldozatai, mert a jelenlegi szabályozási viszonyok mellett egyenesen törvényszerű, hogy a helyi önkormányzatok igyekeznek megszabadulni a területükön élő legszegényebektől. Azok ugyanis többnyire munkanélküliek, ezért adót sem fizetnek, viszont "sok gyerekük van", "állandóan segélyért kuncsorognak", és különben is, "rengeteg baj van velük". Ráadásul az egykori állami lakásállomány kimazsolázása után önkormányzati tulajdonban maradt, erősen leromlott állapotú lakások bére még a fenntartási költségeket sem fedezi. Mivel pedig az önkormányzatokat mindmáig semmilyen jogszabály sem kötelezi arra, hogy a területükön élők számára bármiféle lakhatási és szociális minimumot biztosítsanak, semmi sem állta és állja útját annak, hogy a főváros slumosodó, belső pesti kerületeinek "rehabilitációja" – a meghirdetett célokkal szöges ellentétben – ne igen nagy arányú népességcserével

menjen végbe. Legelőször a Ferencváros, majd a Teréz-, később az Erzsébet-, legújabbán a Józsefváros legértékesebb, belső és középső részeinek legszegényebb lakóit kényszerítették arra, hogy korábbi lakásaikból – és gyakran még a kerületből, sőt a fővárosból is – elköltözzenek. A "szegénytelenítés" helyenként alapos etnikai tisztogatással ért fel, melynek során egész városrészeket "cigánytalanítottak".

Miután már jóformán befejezettek tekinthető a legszegényebbek és a romák által magas arányban lakott területek "megtisztítása" és az ilyen épületek lebontása vagy más funkcióra való átalakítása, a belső pesti városrészekben mára új helyzet kezd kialakulni. A tulajdonukba kapott vagyon felélésében érdekelt helyhatóságok figyelme a még meglévő önkormányzati tulajdonmorzsák felé fordult. Ezzel magyarázható, hogy a belső pesti kerületekben ma gyakorlatilag mindegyik műemléki védetség alatt nem álló önkormányzati tulajdonú épület veszélyben van. Komoly veszély fenyegeti ezen túl még a szomszédos telken vagy telkeken elhelyezkedő házakat is, még akkor is, ha részben vagy teljes egészében magántulajdonban vannak. A befektetők ugyanis a szomszédos telkek összevonásában és a történelmileg kialakult városrészek karakterétől teljesen idegen épületmonstrumok építésében érdekeltek.

A meggondolatlan és gyakran legalábbis korrupció- és pártfinanszírozás gyanús ügyleteknek értékes épületek és városrészek estek és esnek áldozatul. Ami felépül, az többnyire a legnagyobb jóindulattal sem nevezhető korszerűnek és színvonalasnak. Ráadásul mindez a fővárosi népesség jelentős mértékű és tartós csökkenése közepette, és a budapesti lakóterületeknek a zöldövezetek, valamint a funkciójukat veszített egykori ipari területek felé való állandó terjeszkedésének időszakában ment és megy végbe ma is. Ésszerű várostervezői szempontokkal tehát aligha támasztható alá az amúgy is túlszűfolt belső pesti városrészek beépítési intenzitásának radikális megemelésére irányuló "városrehabilitációs" hevület. Sokkal inkább arról van szó, hogy a vagyonukat felélő önkormányzatok mára mindent pénzzé tesznek, ami csak lehetséges. Ennek a külső kerületekben egyre nagyobb zöld területek esnek áldozatul, a "rozsdazónában" ötletszerűen és korszerűtlenül átépített városrészek nőnek ki a földből, a belső pesti kerületekben viszont, ahol ilyen "szabad területek" nincsenek, az önkormányzatok a meglévő, gyakran igen értékes épületek és épületegyüttesek minden áron kikényszerített lebontásával igyekeznek szabad teret biztosítani gyanús ügyleteik számára.

Mindez állatorvosi lóként illusztrálja a magyar önkormányzati rendszer, a budapesti kerületek és a főváros viszonyának és a műemlékvédelem magyarországi helyzetének visszásságait. Mivel a rendszerváltás utáni fővárosi rehabilitációs projekteket levezénylő kerületi önkormányzatok igazán se a piac fogyatékoságait korrigáló szociális intézményeknek, sem pedig valóságos piaci aktoroknak nem tekinthetők, nem ritka és esetleges anomáliáknak, hanem a kvázitulajdonossá tett önkormányzatok érdekeiből

szükségszerűen adódó magatartásuk következményének tulajdonítható az, hogy az általuk folytatott úgynevezett rehabilitációk során kvázi-műemlékvédelem érvényesül, az önkormányzatok kvázi-szociálpolitikai tevékenységet folytatnak, a "rehabilitált" területeken pedig kvázi-modern városrészek jönnek létre.

A tapasztalatok azt bizonyítják, nem felel meg a valóságnak az az önkormányzatok által gyakran hangoztatott érv sem, hogy az ilyen típusú rehabilitáció "nem finanszírozható", mert arra "nem lehet befektetőt találni". Nincs értelme általában vett befektetőről beszélni. A tőke mindig az adott gazdasági és intézményi feltételekhez igazodik, és olyan szituációban, amikor az önkormányzatok olyan feltételeket teremtenek, amelyek között csak rövid távú spekulációban gondolkozó, korrupt befektetők tudnak érvényesülni, nincs mit csodálkozni azon, hogy többnyire ilyen irányú befektetői érdeklődés mutatkozik. A nemzetközi és – sajnos egyelőre csak üdítő kivételként – néhány hazai tapasztalat azonban azt bizonyítja, hogy többé-kevésbé normális feltételek esetén megjelenik a történelmileg kialakult, értékes városrészek valóságos megújulásában érdekelt tőke is.

Egyébként nemcsak helytelen, hanem törvényszerűen korrupt viszonyokat eredményező nézet az, hogy az önkormányzatoknak vagy az államnak kellene befektetőket keresni. Véleményem szerint az állami és önkormányzati szabályozásnak mindenekelőtt az a feladata, hogy olyan feltételeket alakítson ki, amelyek között a város működtetésében és valóságos megújításában érdekelt befektetőnek megéri pénzét az adott területen befektetni.

A rendszerváltás után hazánkban kialakult kvázi piaci, "harmadikutas" önkormányzati átalakulása reformja eddig azért nem következett be a piaci viszonyok kiépülése után, és valóságos reformja valószínűleg azért nem fog megtörténni napjainkban sem, mert időközben az önkormányzatok funkciói jelentős mértékben átalakultak. Igen fontos tevékenységüké vált a különböző politikai pártok és azok klientúrájának illegális finanszírozása, ami mára jelentős mértékben a magasabb lélekszámú települések önkormányzataira hárul. A politikai elit finanszírozásával összefonódó korrupció persze számos más területen is megfigyelhető. Az alapvetően tisztázatlan feladatokkal és működési szabályokkal jellemezhető önkormányzatok esetében azonban a korrupt működés egyenesen törvényszerűnek tekinthető. Azt a piac törvényei sem képesek számottevően korlátozni, és a többpártrendszerből adódó kontroll hatása is csak igen korlátozottan érvényesül. Az önkormányzatok esetében a korrupció ugyanis ma már "nagykoalíciós formában", ezért választási ciklusokon átívelően működik. Ezzel magyarázható azután az, hogy a magyarországi önkormányzatok számos olyan feladatot vállalnak fel, amit a piac jóval hatékonyabban tudna ellátni, viszont számos olyan szociálpolitikai feladatot nem végeznek el, amit a piac nem lát el, ellátatlanságuk esetén viszont a gazdaság is csak kevésbé hatékonyan tud működni.

Mindez a magyarországi önkormányzati rendszerre általánosan érvényes, a főváros esetében azonban sokkal rosszabb a helyzet. Budapestet ugyanis az eddig elmondottakon túl még a kétszintű önkormányzatiság, a város valóságos társadalmi egységet többnyire nem képező kerületekre való szétszabdaltságának, huszonhárom senkinek igazán felelősséggel nem tartozó, csak saját érdekeit követő kerületi bürokráciára való széttagoltságának átka is sújtja.

A fentiek összegzéseként tehát megállapítható, hogy amennyiben nem következnek be gyökeres változások a magyar települési önkormányzatok működésének szabályozásával kapcsolatban általában, és a budapesti és a kerületi önkormányzatok viszonyát meghatározó feltételek vonatkozásában különösen, tovább fognak folytatódni, és hosszú ideig visszafordíthatatlan, a fenntartható gazdasági növekedést veszélyeztető folyamattá fognak rögzülni azok a jövátéhetetlen károsodások, amelyek a nemzeti vagyont, továbbá az ország és a főváros térbeni-társadalmi szerkezetét már eddig is érték.

## Összegzés

Összegzésként megállapítható tehát, hogy Budapesten, mintegy három évtized után, alapvetően megváltozott az etnikai gettósodás trendje. A nemzetközi szakirodalomban leírt tendenciától karakterisztikusan eltérő módon, a belső pesti slumban kialakult etnikai gettó széttöredezett, és – az egyre mélyülő etnikai szakadék ellenére – a fővárosra ma inkább a nagyobb számú, de jóval kisebb területű, a korábbinál azonban homogénabb összetételű etnikai gettók váltak, illetve válnak jellemzővé. Az etnikai gettók képződésének, a térbeni, társadalmi és etnikai hátrányok szélsőségesen erőteljes összefonódásának és nagyléptékű megjelenésének új, a korábbiaknál is erősebb kirekesztést lehetővé tevő formájával van dolgunk. Ez már nem értelmezhető pusztán nagyvároson belüli összefüggésben, csak a településrendszer egészén belüli strukturális hátrányok kontextusában.

A nagy kiterjedésű budapesti etnikai gettó széttöredezése, kisebb egymással össze nem függő területek elhelyezkedő, de a korábbinál jóval magasabb arányban szegény cigányok által lakott etnikai gettók kialakulása minden bizonnyal csak egy átmeneti időszak, a piaccgazdasági átmenet térszerkezeti következményének tekinthető. Valószínűnek tartjuk, hogy amennyiben számottevő javulás nem következik be a magyarországi roma népesség munkaerőpiaci és szociális helyzetének terén, az új gazdaság- és társadalomszervezési modell kialakulása és megszilárdulása után újra fel fog erősödni a szegény és a kvalifikálatlan cigány népesség Budapestre való feláramlása, és a fővárosi etnikai gettók térbeni koncentrációja is újra megindul.

## Irodalom

- Durst Judit, 2000.: "Nekem az élet a gyerekek". Gyermekvállalási szokások változása egy kisfalusi cigány közösségben. Századvég, 1. szám.
- Havas Gábor, 1999.: A kistelepülések és a romák. In.: Glatz Ferenc (szerk): A cigányok Magyarországon. MTA. Budapest.
- Kemény I., 1997: A magyarországi roma (cigány) népességről (két felmérés tükrében). Magyar Tudomány, 6. szám.
- Kemény István, 1972.: A magyar munkásosztály rétegződése. 1. szám.
- Konrád György-Szelényi Iván, 1971.: A késleltetett városfejlődés társadalmi konfliktusai. Valóság. 12. szám. 19-35. old.
- Ladányi J., 1989: A lakásrendszer változásai és a cigány népesség térbeni elhelyezkedésének átalakulása Budapesten. Valóság. 8. szám. 79-89. old.
- Ladányi J., 1992: Gondolatok a középső Józsefváros rehabilitációjának társadalmi összefüggéseiről. Tér és Társadalom 3-4 szám, 75-88. old.
- Ladányi János, 2000.: Az üldözésről gondoskodó önkormányzatok. Kritika. 9. szám. 11-14. old.
- Ladányi János, 2005.: Rehabilitáció budapesti módra. Magyar Építőművészet. 6. szám. Melléklet. 31-33. old.
- Ladányi János-Szelényi Iván, 1997.: Szuburbanizáció és gettósodás. Kritika, 1997. 7. szám. 4-12. old.
- Ladányi János-Szelényi Iván, 2004: A kirekesztettség változó formái. Napvilág Kiadó. Budapest.
- Virág Tünde, 2006: A gettósodó térség. Szociológia. 1. sz. 60-76. old.

Demeter P. (2026): Martínez, Miguel A. (szerk.) (2024): *Research Handbook on Urban Sociology* című kötetéről. CITY.HU Várostudományi Szemle. 6(1), 125–135.

---

## KÖNYVAJÁNLO

---

### **Martínez, Miguel A. (szerk.) (2024): *Research Handbook on Urban Sociology* című kötetéről**

*Demeter Patrícia*<sup>1</sup>

#### **Absztrakt**

A globalizáció, a vele együtt járó társadalmi, gazdasági és politikai folyamatok új elemzési és értelmezési keretként jelentek meg szerte a társadalomtudományokban. A világléptéket öltő folyamatok egyre közvetlenebbül kapcsolódnak a helyben tapasztalt térbeli-társadalmi egyenlőtlenségekhez, ezért a várostudományi elemzések sem hagyhatják figyelmen kívül az új globális mechanizmusokat. Jelen recenzióban Miguel A. Martínez *Research Handbook on Urban Sociology* (Kézikönyv a városzociológiáról) című, 2024-ben megjelent tanulmánykötetét bemutatva igyekszem ismertetni, hogy miként formálja a globális kapitalista gazdaság a lokális térbeli-társadalmi jelenségeket, mindez pedig milyen új elemzési lehetőségeket kínál a várostudomány területén tevékenykedő kutatók számára. A dzsentrifikáció a kötet egyik központi témája, melyben a klasszikus koncepcióktól és elméletektől eltávolodva a szerzők rámutatnak arra, hogy a globális társadalmi, gazdasági és politikai folyamatok miként alakítják át a dzsentrifikáció mechanizmusait napjaink társadalmában. Az ingatlanpiac globalizációja és pénzügyiesedése, valamint a munkaerőpiac és az oktatási rendszerek átalakulása alapvető változásokat idéznek elő a helyi egyenlőtlenségek szerkezetében. Ennek következtében a dzsentrifikáció ma már nem értelmezhető kizárólag a közép- és munkásosztály között húzódó konfliktusként, új szereplők léptek be a folyamatba. A globális városokban megjelenő nemzetközi hallgatók, turisták és új professzionális csoportok az ingatlanpiacot átalakítva járulnak hozzá a helyi középosztály egyes rétegeinek kiszorításához. A kötet tanulmányai kritikai nézőpontból reflektálnak e változásokra, tovább gazdagítva ezzel a dzsentrifikációhoz kapcsolódó tudományos vitákat.

---

<sup>1</sup> MA hallgató, Szociológia Tanszék, Bölcsész- és Társadalomtudományi Kar, Pécsi Tudományegyetem, Pécs. E-mail: demeterpatricia@gmail.com

*Kulcsszavak:* városszociológia, globális kapitalizmus, társadalmi egyenlőtlenség, térbeli egyenlőtlenség, dzsentifikáció

### ***Abstract***

Globalization and its social, economic, and political processes have emerged as a new analytical framework across the social sciences. Global processes are closely connected to locally experienced socio-spatial inequalities, therefore urban studies cannot be separated from global dynamics. In this review of the *Research Handbook of Urban Sociology* (2024), edited by Miguel A. Martínez, I examine how global capitalism shapes local social and spatial phenomena, and what new perspectives the handbook offers to scholars in the field of urban studies. Gentrification is a central topic of the book. Moving beyond classical concepts and theories of gentrification, the included studies explore how gentrification unfolds in contemporary societies and local communities affected by global social, economic, and political processes. Globalization and the financialization of the housing market, as well as transformations in education and labor market mechanisms, generate inevitable changes in local inequalities. In global capitalist societies, gentrification is no longer solely a conflict between the middle and working classes, new social actors have entered the arena. International students, tourists, and professional expatriates have appeared in global cities, reshaping local housing markets and displacing local middle-class residents. The presented studies offer new critical insights and contribute to ongoing theoretical debates on gentrification within contemporary urban studies.

*Keywords:* urban sociology, global capitalism, social inequality, spatial inequality, gentrification

Bár az első városszociológiai kutatások a térbeli-társadalmi jelenségeket főként lokális kontextusban, regionális, valamint nemzetállami keretek között értelmezték, ma már nem hagyhatóak figyelmen kívül mindazok a tágabb környezetben zajló, globális léptéket öltő társadalmi, gazdasági és politikai folyamatok, amelyekbe a lokális társadalmi jelenségek beágyazódnak. A 2024-ben Miguel A. Martínez szerkesztésében megjelent *Research Handbook on Urban Sociology* (Kézikönyv a városszociológiáról) című tanulmánykötet harminchat tanulmányon keresztül mutatja be, hogy a kapitalista gazdaság globális folyamatai miként alakítják ki és termelik újra a helyben tapasztalható térbeli és társadalmi egyenlőtlenségeket napjainkban (Martínez 2024:14–22). A kötet szerkesztője jelenleg a svéd Uppsala Egyetem Lakhatás és Városkutatás Intézetének

professzora. Fő érdeklődési és kutatási területei a városi lakhatás, az ezzel összefüggő aktivizmus és társadalmi mozgalmak, különös tekintettel az önkényes lakásfoglalás jelenségére. Kutatásaiban a szociológia mellett gyakran merítkezik a politikatudományból, a várostervezés, a társadalomföldrajz különböző területeiről, valamint a marxista politikai gazdaságtan kritikai paradigmájából is.<sup>1</sup> Érdeklődési körét és elméleti állásfoglalását a jelen szerkesztett kötet is visszatükrözi. Az alábbi recenzióban a kötetből vett példák mentén rámutatok arra, hogy miért is aktuálisak a feldolgozott témák, ismertetem a mű általános jellemzőit, szerkezeti és tartalmi felépítését, valamint a főbb elméleti és módszertani sajátosságait. A gyűjtemény a dzsentifikációkutatás tekintetében is újszerű nézőpontokat hordoz, ezért az azt közvetetten és közvetlenül tárgyaló tanulmányokra fókuszálva igyekszem bemutatni, hogy az érintett munkák milyen hozzáadott értéket nyújtanak a jelenség kortárs vizsgálatában.

Mindenekelőtt érdemes tisztázni, hogy a tanulmánykötet nem csupán a város-szociológia szűk területén tevékeny szerzők munkáit tartalmazza, ugyanakkor a szűkebb értelemben vett szociológia tárgykörébe tartozik abból a szempontból, hogy az egyes tanulmányok a diszciplínára jellemző kérdésfelvetéseket és magyarázatokat követik. A szerkesztő olyan kutatók számára nyújtott lehetőséget, akik a városi térbeli folyamatokat valamilyen társadalmi aspektusukból vizsgálják. A teljesség igénye nélkül, a gyűjteményben a szociológiai tanulmányok mellett olvashatunk még antropológiai, közgazdaság-, valamint politikatudományi, illetve várostervezés és -fejlesztés területén írt tanulmányokat is. A kötet előnyeként említhető, hogy jól tükrözi a városkutatásra jellemző diszciplináris sokszínűséget, miközben a társadalmi fókuszú kérdésfelvetés és a globális folyamatokra koncentráló értelmezési keret mégis közös horizont alá rendezi az eltérő tudományterülethez tartozó munkákat. A gyűjtemény nem csupán a bevont diszciplínák szempontjából törekszik inkluzivitásra. A szerkesztő törekedett a város-tudomány főáramán kívül eső kutatók és témák bevonására. Ezért külön figyelmet fordított a közreműködő szakemberek etnikai sokszínűségére, a férfi és női kutatók kiegyensúlyozott arányára, és a pályakezdő, fiatal akadémikusok bevonására is.

A kötetben egy fiatal magyar szerző tanulmánya is helyet kapott. Bródy Luca Sára *Structures and agents: re-scaling citizen participation in urban regeneration* (Struktúrák és ágensek: a polgári részvétel átrendeződése a városi rehabilitációban) című tanulmányában (2024) Budapest példáján keresztül, három korszakot vizsgálva mutatja be, miként válhat a polgári részvétel a városrehabilitációs folyamatokban egyszer a civil ellenállás, máskor a politika legitimációs eszközévé (Bródy 2024).

---

<sup>1</sup> Miguel A. Martínez városkutatás terén nyújtott munkásságáról, a témában megjelent tanulmányairól itt olvashatnak bővebben: <https://www.miguelangelmartinez.net/>

A gyűjtemény tartalmi és szerkezeti felépítését tekintve öt átfogó témakört kínál az érdeklődők számára, amelyek a globális kapitalista gazdaság társadalmat alakító folyamataira, a klasszikus városszociológiai elméletek mai relevanciájára, a térbeli-társadalmi szegregációra, valamint a lakhatási egyenlőtlenségek kérdésköreire terjednek ki. Az első tartalmi blokkban olyan elméleti munkák olvashatóak, amelyek történelmi viszonylatban mutatják be, hogyan alakította át a globális kapitalista gazdaság a városok térbeli-társadalmi működését. Miközben rámutatnak arra is, hogy az érintett gazdasági, társadalmi és térbeli változások miképp fonódnak össze a tág értelemben vett politikai érdekekkel. Az első fejezet olyan témákat jár körül, mint például: miként lehet az osztályellentét ma is releváns szempont korunk városszociológiai vizsgálataiban; milyen koalíciók és együttműködési hálózatok jönnek létre a helyi állam és a kapitalista vállalatok között; milyen szerepe van az új professzionális, menedzseri rétegnek a helyi térbeli-társadalmi folyamatokban; vagy hogy a globális kapitalizmus és a fokozódó pénzügyiesedés miként alakítja át a városlakók fogyasztási szokásait és lehetőségeit, például a lakhatás területén. A kötet bár nem tér ki a városszociológia klasszikusaira, a második fejezetben találkozhatunk egy-egy klasszikus városszociológiai elmélet kortárs, kritikai újragondolásával. Ebben az egyes szerzők bemutatják, mennyiben tekinthető napjaink társadalmában is relevánsnak a városszociológia gyökeréig visszavezethető humánökológia, Lefebvre planetáris urbanizáció koncepciója, vagy a városhoz való jog tézise. Néhány tanulmány ennél is szélesebb spektrumot ölel fel és a szociológia klasszikus gondolkodóihoz nyúlik vissza. Bemutatják, hogyan értelmezhető újra Bourdieu tőkeelmélete városszociológiai szempontból, illetve milyen mértékben illeszkednek a mai térbeli-társadalmi folyamatokba Durkheim, Simmel vagy éppen Tönnies városiasodásról tett megállapításai. A gyűjtemény harmadik tartalmi egysége a térbeli szegregációt igyekszik minél több szempontból bemutatni. Az ide sorolt tanulmányok egyik talán legfontosabb megállapítása, hogy a térbeli egyenlőtlenségek materiális újratermelése mellett, a társadalmi különbségek szimbolikus újratermelése is történik. Ezért a várostudományi kutatásoknál nem elég a helyi társadalmat és városi teret alakító mikro- és makro-folyamatokat, valamint szereplőket azonosítani, hanem szükségszerű felfedni mindazokat a gazdasági és politikai érdekeket szolgáló diszkurzív stratégiákat, amelyek a városvezetés döntéseit legitimizálják, a marginalizált csoportok negatív társadalmi megítélését pedig még inkább mélyítik. A fejezet néhány elemzése így kitér arra a szempontokra is, miként stigmatizál bizonyos társadalmi csoportokat a helyi politikai diskurzus, és mindez hogyan ágyaz meg azoknak a fejlesztésalapú beavatkozásoknak, amelyek a szegregált csoport kizorítását, a terület dzsentifikációját célozzák meg. A kötet negyedik fejezete a lakhatással kapcsolatos kutatásokat gyűjti össze. Az állam, illetve a helyi városvezetés szerepét tekintve a tanulmányok kivétel nélkül egyetértenek

abban, hogy a politikai vezetés gyakran háttérbe szorítja a helyi közösség érdekeit, amelynek helyét a gazdasági szereplőkkel megosztott profit és az elérhető versenyelőny veszi át. Így például az utóbbi évtized trendjeként figyelhető meg a szociális lakáspiac leépítése és visszaszorulása még Nyugat-Európa jóléti államaiban is. A fejezetben a lakhatási esélyeket tovább csökkentő tényezőként értékelik az ingatlanpiac globalizálódását és pénzügyiesedését, amelyen belül a rövid távú bérleti piac egyre inkább veszélyezteteti nemcsak az alacsony gazdasági és társadalmi státuszú csoportokat, de a helyi középosztály lakhatáshoz való hozzáférését is. A lakhatási válságra válaszolva ma már több országban is megfigyelhetők az alulról szerveződő mozgalmak, a lakhatási aktivizmus létrejötté. A fejezet néhány tanulmánya így kifejezetten a mozgalmak társadalmi működését, a kollektív ellenállás formáit és stratégiáit mutatja be. A gyűjtemény ötödik, egyben utolsó fejezete nem alkot koherens tematikai egységet. A szerkesztő olyan tanulmányokat sorolt ide, amelyek egy-egy már jól ismert témát valamilyen teljesen újszerű nézőpontból mutatnak be, vagy kifejezetten olyan témát dolgoznak fel, amely a várostudományban eddig alhanyagolt területet alkotott. Különösen figyelemre méltó Jorge Square tanulmánya, aki a szociológiai elméletektől eltávolodva, Michel Foucault elméletén keresztül értelmezi, hogy a közgondolkodásban inkluzívként elképzelt nyilvános tereken milyen biopolitikai eszközökkel és stratégiákkal szorítják ki az erősen stigmatizált társadalmi csoportokat (Square 2024).

Ahogy a kötet röviden bemutatott tartalma is mutatja, a gyűjtemény kritikai nézőpontot követ mind a benne foglalt témákat, mind az elméleti megközelítéseket tekintve. A gyűjtemény a bevont témák szempontjából igyekszik elhatárolódni a városszociológia főáramától, így több olyan tanulmányt is kínál, amelyek a fősodron kívül eső térbeli-társadalmi problémák és ritkán vizsgált társadalmi csoportok felé fordulnak. Példaként említhető Myrto Dagkouli-Kyriakoglou *Socially and culturally produced boundaries in housing access in relation to sexuality* (A lakhatáshoz való hozzáférés társadalmi és kulturális határai a szexualitás összefüggésében) című tanulmánya (2024), amely az athéni LMBTQ+ fiatalok lakhatási esélyeit és lehetőségeit vizsgálja egy olyan társadalomban, ahol a többség kulturálisan, vallási és politikai szempontból is heteronormatív értékeket követ (Dagkouli-Kyriakoglou 2024). A szerkesztő továbbá olyan elemzéseket is beválogatott, amelyek nem kizárólag az anglofón területekre, valamint a Globális Északi városokra korlátozódnak, hanem vizsgálódásuk tárgyául a városszociológia főárama által elhanyagoltabb, alacsony jövedelmű térségeket teszik meg. A kötetben emellett figyelmet kap a globalizáció következtében létrejött, a magas és alacsony jövedelmű térségek között fennálló függőségi viszony. Maren K. Boersma *Temporalities and everyday lives of Filipina domestic workers in Hong Kong* (Időtapaszlatok és mindennapi élet a Hongkongban dolgozó filippínó háztartási alkalmazottak körében)

című tanulmányában (2024) a Hongkongban vendégmunkásként dolgozó Fülöp-szigeteki nők mindennapjait vizsgálja, akik a helyi középosztálybeli családok társadalmi reprodukcióval kapcsolatos feladatait látják el. Boersma bemutatja, hogy a két csoport közötti egyenlőtlen hatalmi viszony, és az alacsonyfokú munkaerőpiaci szabályozás együtt miként vezetnek a szabad idő- és a térhasználat korlátozásához, a munkásosztálybeli nők gazdasági kizsákmányolásához (Boersma 2024).

A kötet a bevont témák mellett elméleti alapállását tekintve is kritikai pozíciót foglal el. Bár nem egyetlen konkrét teoretikus perspektívát követ, a szerkesztő nem titkolja, hogy a gyűjtemény legtöbb írása marxista, valamint weberianus hagyományokra épül. A benne foglalt kutatások közös jellemzője, hogy azok középpontjában valamilyen térbeli-társadalmi konfliktus, sok esetben osztálykonfliktus áll, amelynek magyarázatában meghatározó hangsúlyt kap a globális kapitalista gazdaság, annak társadalmi egyenlőtlenségeket kialakító és újratermelő folyamatai, valamint az olyan politikai és gazdasági érdekcsoportok, mint az állam, az önkormányzat és a globális nagyvállalatok. Ebből adódóan a városi migrációt, a lakosok fogyasztási szokásait, a gazdasági szereplők befektetési döntéseit, a termelési folyamatokat nem a kereslet és kínálat természetes törvényeinek tulajdonítják. Az egyes kutatások célja felfedni az érintett társadalmi csoportok között fennálló hatalmi struktúrákat és konfliktusokat, a városfejlesztési és városrehabilitációs projektek mögött meghúzódó politikai-gazdasági érdekeket, valamint a versenyelőnyt kovácsoló kooperációkat az egyes gazdasági szereplők, valamint a helyi állam között. A gyűjteményt tovább színesíti néhány feminista, interszekcionális nézőpontból írt tanulmány, amelyek rámutatnak, hogyan rakódnak egymásra, és hogyan alakítják az érintett társadalmi csoportok mindennapi tapasztalatát az osztály, a nem, a származás, az etnikum vagy éppen a vallási különbségek szerint szerveződő hatalmi struktúrák. Az egységes elméleti fókusz előnye, hogy képes átfogóan láttatni, hogy az egymástól különböző, partikuláris társadalmi jelenségek miként függenek össze a fenti folyamatokkal.

Az elméleti behatároltság ugyanakkor az alkalmazott módszertant tekintve limitációkkal és hangsúlyeltolódással jár. Az olvasó nagyobb arányban találkozik tisztán elméleti tanulmányokkal, vagy az elméleti felvetéseket színesítő esettanulmányokkal. Ezen belül a fókusz sokkal inkább a gazdasági és politikai makro-struktúrákra, valamint folyamatokra helyeződik. Mindeközben olyan kvalitatív, mikro-szintű elemzésekkel, amelyek az individuális tapasztalatot helyezik a vizsgálódás középpontjába, a kötetben ritkábban találkozhatunk. A gyűjteményben kisebb arányban szerepelnek például interjúk kutatások, amelyek a makro-folyamatok hatását az érintett társadalmi csoportok mindennapjaira vetítve vizsgálják.

## A dzsentrifikációkutatás új irányai: változás a kezdetektől napjainkig

A dzsentrifikáció témaköre a tanulmánykötetben igen hangsúlyos helyet foglal el. Maga a *gentrification* (dzsentrifikáció) kifejezés 751 alkalommal jelenik meg a gyűjteményben, az öt fejezetből összesen három tematizálja, a kötet szerzői közül pedig heten korábbi vagy jelen munkáikban is foglalkoztak már a dzsentrifikáció folyamatával. A dzsentrifikációt közvetlenül tárgyaló munkák közül jó kiindulópontnak tekinthető Andrej Holm *Sociology of Gentrification* (A dzsentrifikáció szociológiája) című tanulmánya (2024), amely összesíti az elmúlt évtizedek témában végzett szociológiai eredményeit – kitér a dzsentrifikáció fogalmi eredetére, főbb meghatározásaira, elméleteire, valamint annak magyarázó modelljeire is. A dzsentrifikáció klasszikus meghatározása a jelenséget olyan – az állam, valamint annak helyi kirendeltsége, illetve a magánbefektetők által vezérelt – folyamatként írja le, amely során valamely lakónegyed infrastrukturális felújítása, illetve a lakóingatlanok fizikai renoválása zajlik. Ez magával hozza a helyi ingatlanárak és bérleti díjak növekedését, aminek következtében lakosságcsere történik, az alacsony státuszú társadalmi csoportok helyébe pedig (felső)középosztálybeli lakók költöznek. Holm összefoglaló munkájában vitatja e klasszikus meghatározás mai relevanciáját, a dzsentrifikációnak pedig olyan új szereplőit, okait, következményeit és trendjeit mutatja be, amelyeket a korábbi fogalmak és elméletek nem képesek hűen megragadni (Holm 2024). A dzsentrifikációkutatás új irányzatainak és eredményeinek bemutatására a gyűjtemény több tanulmánya is szemléletes példaként szolgál.

Bahar Sakızlıoğlu *Feminist urban sociology and social reproduction* (A feminista városszociológia és a társadalmi újratermelés) című írásában (2024) a dzsentrifikációt a feminista városszociológia irányzatából közelíti meg. A folyamatot a legtöbb kutatással ellentétben nem a kapitalista termelés, a tőkefelhalmozás, az állami és vállalati beruházások, és nem is a középosztály fogyasztási mintái felől értelmezi, hanem azt kifejezetten a társadalmi újratermeléssel köti össze. Sakızlıoğlu szerint a dzsentrifikáció a társadalmi újratermelés válságának egyaránt tünete és fokozója. Tünete abban az értelemben, hogy a neoliberális ideológia mentén működő állam leépíti a közszolgáltatásokat, valamint a társadalmi nemi szerepek és viszonyok átalakulása következtében a középosztály tagjai egyre nagyobb arányban költöznek a városközponti területekre. A dzsentrifikáció egyfajta térbeli megoldásként szolgál, a célból, hogy a társadalmi reprodukcióval kapcsolatos terheket – például a gyerekneveléssel és háztartással kapcsolatos feladatokat – mérsékelni tudják, akár a helyi szolgáltatások igénybevétele, akár a mindennapi reprodukciós feladatok kiszervezése mellett döntenek. A szerző a folyamat másik oldalára, annak ellentétes hatására is rávilágít. A dzsentrifikáció ugyan a középosztálybeli lakosok reprodukciós terheit enyhíti, azonban az alacsony státuszú,

a dzsentrifikálódó területről fizikailag vagy szimbolikusan kiszoruló csoportokét még inkább fokozza. Ennek oka, hogy a középosztály a gyermekgondozással és háztartással kapcsolatos feladatait kifejezetten az alacsony társadalmi státuszú, jellemzően bevándorlói háttérrel rendelkező nők számára szervezi ki, akiknek a reprodukciós terhei ezáltal megduplázódnak. A területről fizikailag is kiszorított lakosok pedig elvesztik a hozzáférésüket a társadalmi reprodukciót segítő városi infrastruktúrához és helyi szolgáltatásokhoz (Sakizlioglu 2024). A feminista városszociológia újszerű megközelítést kínál abból a szempontból is, hogy a folyamatban érintett társadalmi csoportokat már nem homogén osztályokként, a középosztály és munkásosztály tagjaiként ragadja meg. A dzsentrifikációt interszekcionális nézőpontból közelíti meg, felhívva a figyelmet arra, hogy annak eltérő hatásai lehetnek a különböző nemi, etnikai vagy éppen szexuális identitású csoportokra. Ezért a jövőbeli kutatásoknak törekednie kell arra, hogy az újonnan beköltözők és a helyi lakosok mindennapi tapasztalatát és nehézségeit ne egyoldalúan, hanem azokat heterogén valójukban mutassák be (Sakizlioglu 2024).

Míg a legtöbb kutató a dzsentrifikáció folyamatában többnyire az állandó lakosként ott élő, valamint az újonnan beköltöző és hosszú távra berendezkedő társadalmi csoportokat vizsgálja, addig Javier Gil tanulmánya más mobilitási formák és folyamatok fontosságára hívja fel a figyelmet. *How Airbnb and short-term rentals push the frontier of financialisation through housing assetisation* (Az Airbnb és a rövid távú lakáskiadás szerepe a lakhatás pénzügyiesedésének kiterjesztésében) című munkájában (2024) a rövid távú lakásbérleti piac, egészen pontosan az Airbnb, a turizmus és a dzsentrifikáció összefüggéseit vizsgálja. Az elmúlt másfél évtizedben új ingatlanpiaci, illetve ingatlanbefektetési trend jelent meg, ahol a lakástulajdonosok az ingatlan értékesítése helyett egyre inkább a bérleti piac, azon belül is a rövid távú bérbeadás felé orientálódnak. Ennek oka, hogy a tulajdonosok hosszú távon sokkal nagyobb profitot tudnak realizálni, miközben az alacsony fokú szabályozás miatt a lakóvédelmi törvények sem korlátozzák őket. Mindennek eredményeként nemcsak az ingatlanárak, hanem a bérleti díjak is sokszorosára nőnek, de egyre szűkül az az ingatlankínálat is, amit a helyi lakosok hosszú távon tudnának igénybe venni. Tovább fokozza a folyamatot, hogy magánbefektetők helyett már sokkal inkább a globális nagyvállalatok uralják a piacot, akiknek lehetősége nyílik a lakóingatlanok tömeges felvásárlására. Az ingatlanpiac pénzügyiesedése, a rövid távú bérleti piac elöretörése és a globális humántőke-áramlás miatt nem csupán az alacsony társadalmi és jövedelmi státuszúak lakhatása válik bizonytalanná. A folyamat a helyi középosztályt is érinti, akiknek a helyét a városba érkező és ott ideiglenesen tartózkodó turisták, egyetemi hallgatók, digitális nomádok és expatok veszik át (Gil 2024).

Végezetül bár a dzsentifikációra vonatkozó kutatások főként az állam rehabilitációs programjaira, a lakáspiaci befektésekre és átalakulásokra, valamint az állam és a magánpiaci szereplők kooperatív együttműködésre koncentrálnak, a folyamathoz olyan aktorok is hozzájárulnak, amelyeket a vonatkozó elemzések kevésbé vesznek figyelembe. Do Young Oh *University as the nexus between the urban and the social* (Egyetem a városi és társadalmi folyamatok metszéspontjában) című munkája (2024) szerint az egyetemek bár közvetlen beruházóként nem vesznek részt a dzsentifikációs folyamatban, szerepük mégsem elhanyagolható. A felsőoktatási intézmények ugyanis olyan társadalmi csoportokat vonzanak a városközpontokba – a város vonzáskörzetéből, regionálisan, de esetenként globális szinten is –, akik főként a rövid, valamint középtávú bérleti piac keresleti oldalát erősítik. Egyes városi lakónegyedeket így kifejezetten egyetemi hallgatók népesítenek be, szűkítve ezzel a helyi társadalmi csoportok lakhatási lehetőségeit (Oh 2024). A lakóscsere a nagyobb egyetemvárosok, vagy a népszerű turisztikai desztinációk esetén nem feltétlen eltérő osztályhelyzetű csoportok között jön létre. A különbség sokkal inkább az etnikai, nemzeti hovatartozás, a foglalkozás vagy éppen az életkor szempontjából figyelhető meg. Ez pedig felveti a kérdést, hogy a fenti folyamatok egyáltalán értelmezhetőek-e dzsentifikációs folyamatként, annak klasszikus fogalmából kiindulva.

A dzsentifikáció- és az oktatáskutatás határán helyezkedik el Carlotta Caciagli *School choices and gentrification in late capitalist cities: the neighborhood as a distinction strategy of the middle class* (Iskolaválasztás és dzsentifikáció a késő kapitalista városokban: a lakókörnyezet mint a középosztály megkülönböztetési stratégiája) című etnográfiai munkája (2024), amelyben a középosztálybeli szülők iskolaválasztási motivációit mutatja be Milánó egy dzsentifikálódó városnegyedében. Az iskolai szegregációval foglalkozó elemzések rendszerint a *white flight* (fehér elvándorlás) folyamatát emelik ki, amely esetben a középosztálybeli családok a lakóhelyükhöz tartozó, főként alacsony társadalmi háttérű tanulókat foglalkoztató intézményeket hátrahagyva járulnak hozzá az iskolák szegregálódásához. Caciagli ezzel ellentétes eredményre jut. A megkérdezett szülők ugyanis a multikulturális környezetre, az intézmény vegyes tanulói összetételére sokkal inkább értéként tekintettek. Az oktatás színvonala és az iskolai programok helyett nagyobb hangsúlyt kapott a helyi integrálódás, a szomszédságban már kialakult társas kapcsolatok fenntartása, emiatt a szülők sok esetben a helyben megtalálható, vegyes tanulói összetételű állami iskolák közül választottak. Ugyanakkor fontos szempont volt számukra, hogy a választott iskola tanulói minél nagyobb arányban középosztálybeli szülők gyerekei legyenek, akikkel a hasonló intellektuális háttér miatt egyszerűbben tudnak kölcsönösen előnyös kapcsolatot kialakítani (Caciagli 2024). A szerző munkája rávilágít, hogy a középosztály a megkülönböztető gyakorlatain

keresztül egyszerre járul hozzá a lakhatás, valamint az iskoláztatás területén tapasztalható egyenlőtlenségekhez. A dzsentrifikáló középosztály nem kizárólag a lakáspiac átalakításán keresztül érezteti hatását, hanem helyben maradásukkal az oktatási intézmények szegregálódásához is hozzájárulhatnak, ami tovább rontja a helyi munkásosztály mobilitási lehetőségeit.

A kortárs városkutatásban a globalizáció mára megkerülhetetlen értelmezési horizonttá vált, ahol a lokálisan tapasztalt térbeli-társadalmi folyamatok egyre közvetlenebbül kapcsolódnak a tőkeáramlás, a mobilitás világméretű folyamataihoz. A kötet legfőbb érdeme, hogy kritikailag képes reflektálni erre a változásra, a szűkebb elméleti és módszertani keret ellenére pedig a várostudomány diszciplináris és területi sokszínűségét mutatja be az olvasóknak. A globális folyamatok a dzsentrifikációkutatás területén is új irányokat jelölnek ki. Az ingatlanpiac pénzügyiesedése, a városok közötti globális verseny, a nemzethatárokon túlnyúló humántőke-áramlás és bevándorlási hullámok új folyamatokat indítanak el és új szereplőket mozgósítanak, ezért a jövőbeli vizsgálatoknak időszerű a dzsentrifikáció klasszikus elméleteit kritikailag is újragondolnia. A dzsentrifikáció napjainkban már nem tekinthető a klasszikus értelemben vett középosztály, illetve munkásosztály között húzódó konfliktusnak, amely kizárólag a lakhatás területét érinti. Olyan folyamatokat is szükséges számításba venni, amelyek új, a dzsentrifikációkutatások által eddig kevésbé vizsgált társadalmi csoportokat mobilizálnak. A globalizáció által életre hívott, és a dzsentrifikációt erősítő folyamatként értelmezhető többek között a turizmus, az oktatás nemzetköziesedése, valamint a munkaerőpiac átalakulása, az új foglalkozási formák és csoportok megjelenésével. Mindez új elméletek és magyarázómodellek létrehozására hívja a kutatókat. A tanulmánygyűjteményt a dzsentrifikáció területe iránt érdeklődők mellett, bátran ajánlom minden olyan a várostudomány területén tevékeny egyetemi hallgató, oktató, kutató és szakember számára, aki szeretné ismereteit a globális társadalmi és gazdasági folyamatokkal összefüggésben bővíteni, miközben kritikai érzékét is egyékszik fejleszteni.

## Irodalom

- Boersma, M. K. (2024): Temporalities and everyday lives of Filipina domestic workers in Hong Kong. In: M. A. Martínez (szerk.): *Research Handbook on Urban Sociology*. Edward Elgar Publishing, 508-522. DOI: <https://doi.org/10.4337/9781800888906.00043>
- Bródy, L. S. (2024): Structures and agents: re-scaling citizen participation in urban regeneration. In: M. A. Martínez (szerk.): *Research Handbook on Urban Sociology*. Edward Elgar Publishing, 492-507. DOI: <https://doi.org/10.4337/9781800888906.00042>
- Caciagli, C. (2024): School choices and gentrification in late capitalist cities: The neighborhood as a distinction strategy of the middle class. In: M. A. Martínez (szerk.): *Research Handbook on Urban*

- Sociology*. Edward Elgar Publishing, 285–298. DOI: <https://doi.org/10.4337/9781800888906.00027>
- Dagkouli-Kyriakoglou, M. (2024): Socially and culturally produced boundaries in housing access in relation to sexuality. In: M. A. Martínez (szerk.): *Research Handbook on Urban Sociology*. Edward Elgar Publishing, 444–456. DOI: <https://doi.org/10.4337/9781800888906.00038>
- Gil, J. (2024): How Airbnb and short-term rentals push the frontier of financialisation through housing assetisation. In: M. A. Martínez (szerk.): *Research Handbook on Urban Sociology*. Edward Elgar Publishing, 380–397. DOI: <https://doi.org/10.4337/9781800888906.00034>
- Holm, A. (2024): Sociology of gentrification. In: M. A. Martínez (szerk.): *Research Handbook on Urban Sociology*. Edward Elgar Publishing, 167–187. DOI: <https://doi.org/10.4337/9781800888906.00019>
- Martínez, M. A. (szerk.) (2024): *Research Handbook on Urban Sociology*. Edward Elgar Publishing. DOI: <https://doi.org/10.4337/9781800888906>
- Oh, D. Y. (2024): University as the nexus between the urban and the social. In: M. A. Martínez (szerk.): *Research Handbook on Urban Sociology*. Edward Elgar Publishing, 567–582. DOI: <https://doi.org/10.4337/9781800888906.00047>
- Sakızlıoğlu, 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>
- Square, J. (2024): Urban public space and biopolitical social control. In: M. A. Martínez (szerk.): *Research Handbook on Urban Sociology*. Edward Elgar Publishing, 523–537. DOI: <https://doi.org/10.4337/9781800888906.00044>



Fehér Zs. G. (2026): Kocsis J. B. (2025): A perem vonzásában: városkörnyéki benépesülés Budapesten című kötetéről. CITY.HU Várostudományi Szemle. 6(1), 137–142.

---

## KÖNYVAJÁNLO

---

### **Kocsis János Balázs (2025): A perem vonzásában: városkörnyéki benépesülés Budapesten című kötetéről**

*Fehér Zsófia Gabriella<sup>1</sup>*

A Századvég Kiadó gondozásában 2025-ben jelent meg „*A perem vonzásában: városkörnyéki benépesülés Budapesten*” című kötet, amely sikeresen hozzájárulhat korunk egyik mindenkit érintő témájának, a városi szétterülés és szuburbanizációs folyamatok megértéséhez. A kötet szerzője Kocsis János Balázs, városszociológus, várostörténész, habilitált egyetemi docens, a Budapesti Corvinus Egyetem, a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem oktatója, a Magyar Urbanisztikai Társaság alelnöke. Szociológiai tanulmányait Budapesten, várostörténeti képzését Leicesterben (Egyesült Királyság) folytatta. 2014–2015 között az Indiana Egyetem (Bloomington, USA) vendégprofesszora, 2024–2025-ben az Arizonai Egyetem (Tempe, USA) vendégoktatója Fulbright-ösztöndíjasként. Több évtizedes rangos hazai és külföldi egyetemeken szerzett oktatói és kutatói tapasztalataira támaszkodva állította össze e könyvet kutatási területei, a várostörténet, a városfejlesztés, a szuburbanizáció és a lakáspolitikai metszetében.

A szerző bevallott célja, hogy komplexitásában mutassa be a főváros várospereme és vonzáskörzete átalakulásának folyamatát és az emberek lakóhelyválasztása mögötti motivációit. A mű nem foglalkozik közpolitikai, várostervezési és szabályozási kérdésekkel; a szerző városszociológiai megközelítése elsősorban az attitűd- és magatartásbeli változásokra keresi a válaszokat. A könyv külön értéke, hogy elsődleges forrásokra, személyes interjúkra és esettanulmányokra alapozta a peremtérsegek vonzerejének kialakulásának vizsgálatát, a városszerkezeti és városfejlesztési változások részletes feltárását. Ez a tanulmány újszerű perspektívát kínál a vizsgálati tárgyhoz alulról történő közelítés és a több nézőpont együttes integrációja révén. A kötet könnyed nyelvezete és

---

<sup>1</sup> PhD hallgató, Nemzetközi Kapcsolatok és Politikatudományi Doktori Iskola, Budapesti Corvinus Egyetem, email: [zsafia.fehér@stud.uni-corvinus.hu](mailto:zsafia.fehér@stud.uni-corvinus.hu)

olvasmányos megfogalmazásának köszönhetően az egyetemi hallgatók, a várostudomány-foglalkozó szakemberek és a nagyközönség érdeklődésére egyaránt igényt tarthat.

A kötet első felében a történeti alapozás megteremti a kontextust a későbbi kvalitatív interjúkon alapuló magatartás-elemzéshez. A magyarországi urbanizáció jelenségeit a globális folyamatok tágabb összefüggéseiben tárgyalja, így a mű egyszerre széles körű kitekintés és a poszt-socialista, valamint hazai folyamatok részletes elemzése. Azzal, hogy a „nyugati világ” tendenciáit összeveti a magyar valósággal, elősegíti a hazai mintázatok, egyedi jellegzetességek felismerését és lehetővé teszi a hazai városfejlődési folyamatok mélyebb megértését. A könyv kezdetektől való célja, hogy segítsen tisztázni olyan gyakran pontatlanul használt alapfogalmakat, mint a városi szétterülés (a városhatár és a gazdasági és társadalmi jelenségek terjeszkedése) és a szuburbanizáció (egyének, családok városi peremterületre való költözése a város hagyományos részeiből). A kötet ezen kívül különbséget tesz a városhatáron belüli és külső szuburbanizáció között, valamint a területileg, szektorosan is elkülöníti a szuburbán és peremterületi részeket.

A könyv elsőként a főváros peremének és vonzáskörzetének átalakulását, a térbeli-társadalmi változásokat tárgyalja, a szuburbanizáció idealizált képét a realitásokkal ütköztetve. A lakóhely megválasztása az egyik legnagyobb horderejű döntés, mivel a saját tulajdonú lakás messze a legértékesebb vagyontárgy. A gazdasági motivációk (megfizethetőség, rendelkezésre álló jövedelem) mellett ebben nagy szerepet kapnak a szociológiai tényezők is (életciklus, egyéni személyiségjegyek, kulturális hagyományok). Kijelenthető, hogy a szuburbán övezetek Kelet-Közép-Európában is egy vágyott ideál-utópia megtestesülésének színterei.

A kötet részletesen tárgyalja a főváros és városkörnyéke népességének városegysítés utáni rohamosan növekedését a kiépülő gyáriparnak köszönhetően. Az első világháború után Budapest belső fejlődése lelassult, miközben a környező pesti elővárosok lakossága gyarapodott. A szuburbanizáció az 1910-es években indult meg a közigazgatási határon belül, mivel a középrétegek számára a családi ház vált a kívánt lakásformává. A világháború után a budai hegyvidék térségében is intenzív lakásépítkezés kezdődött, később infrastruktúrafejlesztéssel is kiegészülve, ami hozzájárult ahhoz, hogy a módos polgárság kiköltözzön e zöldövezeti városrészekbe. Eközben a külvárosok szervesen integrálódtak a belső vidékekhez, elővárosként funkcionálva. A két világháború között itt is lakásépítési hullám zajlott, bekapcsolva e területeket a főváros vérkeringésébe. A pesti elővárosok gazdasági profilja gyökeresen átalakult a nagyipar kirajzásával, így az elővárosokban a munkásság aránya gyorsan túlsúlyba került. A társadalom átrétegződésével a korábbi kisparaszti vagy kertvárosi jelleg helyébe munkás-kolóniák, urbanizálódó kispolgárság és a középosztály lépett, az agglomerációs gyűrű legnagyobb részének beolvasztásával pedig 1950-ben létrejött Nagy Budapest.

A szerző ezután rámutat a második világháború utáni szocialista rendszerre jellemző kettősségre: az alacsony beépítési sűrűségű, családi lakókörnyezetekkel éles kontrasztot alkottak a szomszédságukban felépült lakótelepek. Ennek magyarázata, hogy ideológiai okokból a sűrű beépítésű, állami kivitelezésű lakótelepes övezeteket tartották kívánatosnak, a lakásokat központilag szétosztva közösségi tulajdonú bérlakásokként. A kiépült panelövezeti „gyűrű” városzéli része sok esetben alközponti funkciót is kapott: a régi peremvárosi városközpontokat részben elbontották, és modern tömbházak központokat alakítottak ki helyettük. A kezdeti újító, vonzó státuszt követően a lakótelepek presztízse fokozatosan romlott. A szocialista időszak végére a pesti és budai peremkerületek is kétarcú képet mutattak: a lazán beépült kertes házak zöldövezetei és a panelelakások tömbjei térben és társadalmilag is éles kettősséget alkottak.

E tanulmány egyik legfontosabb megállapítása, hogy az általános feltételezésekkel ellentétben a budapesti szuburbanizáció megjelenésének feltételeit már a rendszerváltás előtti folyamatok megteremtették: a városhatáron belüli külső területeken ezek a folyamatok a szocialista korszakra jellemző városi szétterülés mintákat alakítottak ki, míg a városhatáron kívül előkészítették a terepet az elővárosiasodás döntő erejű térnyerésének. Kialakultak az agglomerációs övezetek úgy, mint a nyugati (Budától nyugatra fekvő), északkeleti (pesti oldal peremkerületei), délnyugati (Duna jobb partjára eső települések) és a délkeleti (pesti, keletre fekvő települések). A városkörnyék társadalmi szerkezete 1950–1990 között szintén gyökeresen átalakult a falusias lakosság mellett megjelenő nagy számú új beköltöző révén. Ezen időszakban az agglomeráció infrastrukturális ellátottsága messze elmaradt a fővárosétól, így hosszú távon megőrizve alvóváros jellegüket. A szerző több évtizedet felölelő nemzetközi összehasonlításban mutatja be a kelet-közép-európai országok lényegesen elmaradott városiasodottsági szintjét a hasonló gazdasági fejlettségű nyugati országokéval összevetve, amely a megkésett urbanizációs folyamatoknak tulajdonítható.

A városperem berobbanásának folyamatát részletesen tárgyalja a kötet, ahogyan a térszerkezetiileg a fővárost körülvevő falvak, kisvárosok alvótelepüléseiből, az 1980-as évek végétől robbanásszerű növekedésnek indultak. Ezzel átalakult a városkörnyék súlypontja, megnőtt a periféria szerepe és a főváros, valamint a környező területek egyre inkább integrálódott gazdasági-társadalmi hálózatot alkottak. A városi szétterülés első nagy hulláma, a 2000-es évek közepén kitört válságig, leginkább a főváros határához közel fekvő településeket érintette, a közlekedési tengelyek mentén, míg a belső szuburbanizáció során a főváros belső, középső részeiből a peremkerületekbe költöztek a háztartások. A fejezet külön hangsúlyozza, hogy a belső és a külső szuburbanizáció egymással összefügg: Budapest külső kerületeinek egyes részei, mint például Soroksár, Budatétény, Rákosmente, Kamaraerdő és Pestszentimre, összeolvadtak a városhatáron

túli településekkel. A belső elővárosi területek, például a XVI., XVII. és XXII. kerületek kertvárosi részei, mind funkciójukat, mind településmorfológiájukat tekintve a Budapestet körülvevő klasszikus elővárosi övezet részét képezik.

A budapesti metropolisztárság az ezredfordulót követően egyre inkább többközpontú jelleget öltött, a főváros és környékének népessége folyamatosan gyarapodott, társadalmi összetétele heterogénné vált. A téma árnyalásához a szerző emlékeztet arra, hogy a szuburbanizációról alkotott kép gyakran idealizált, miközben a szegénységi szuburbanizáció az 1990-es évek elejétől már megjelent. A külvárosiasodás előrehaladtával a fővárosra tervezett budapesti tömegközlekedés már nem tudta kielégíteni az igényeket, az utak pedig túlterheltté váltak. Az alközpontok kialakulása miatt pedig az ingázás már nem csak egyirányú folyamat. Míg a külvárosba költözők számára az ingázás természetesnek számít, a tömegközlekedés részesedésének csökkenése a személygépkocsi-használat növekedését eredményezte. Összességében az 1990 utáni szuburbanizációval Budapest elővárosi tere strukturálisan és társadalmilag is fejlődő metropolisztársággá vált.

A szerző külön fejezetet szentel a főváros belvárosi részének, amely egyre kevésbé számít vonzó lakóhelynek a családok középrétegei számára. Ez a város fejlődésének egyik kulcsfontosságú szempontja, mivel a városi külvárosok növekedése szorosan összefügg a belvárosi területek csökkenő vonzerójével. A belváros népessége 1970 körül, a nagy peremkerületi társas- és családi házas építkezések indulásával kezdett zuhanni, majd a rendszerváltást követően sokan döntöttek a kiköltözés mellett, ahol jobb lakókörülményekkel találkozhatnak. A belvárosi lakásállomány rossz összetétele, lerobbant-sága taszítja az embereket, míg a külső kerületekben jóval kedvezőbb a családok számára az ingatlanok összetétele, de a lakásépítések száma alig jelent kínálatot. A könyv egyik központi érvelése, miszerint Budapesten az új lakások kínálata nem a szuburbanizációban érintett rétegeknek nyújt vonzó alternatív lehetőségeket. Erre csak ráerősít a belső területek parkolóhely-bővítési és parkolóház-létesítési elmaradottsága, miközben a 21. századra a személygépkocsi a családi élet velejárója lett. E fejezet erőssége, hogy kitér a túlturizmus jelenségére, az „elprágásodásra” és a városkép-átváltozásra, melyek mára a legtöbb belső kerületet lefedik és taszítják a beköltözésben gondolkodókat.

A kötet utolsó harmadában a kiköltözők motivációit, a döntést befolyásoló tényezőket veszi számba a szerző. A feltérképezéshez a délnyugati, budai agglomerációs szektorban több mint 10 év alatt százas nagyságrendben elkészített interjúk szolgáltak alapul. A kutató rögzíti, hogy a mélységi ismeretek kinyerése szempontjából alkalmasabb volt, mint bármilyen kérdőíves módszerrel elvégzett kutatás, azonban ismerteti a módszertani határokat is, mint a térségre vagy a népességre általánosan levonható következtetések hiánya. Ráadásul a délnyugati régió jelentősen eltér a többitől:

jómódúbb új lakosokat vonz, és települései jelentősen eltérnek egymástól. A térség népessége jelentősen nőtt a rendszerváltás óta, mivel a legjelentősebb foglalkoztatási központok, Budaörs, Biatorbágy és Törökbálint, hangsúlyos agglomerációs alközponttá alakultak, ahol a beköltözők a fővárosból érkező tehetősebb családok. A limitációk ellenére a részletes interjúk hozzájárulnak a régió megértéséhez és elemzéséhez, valamint a magasabb társadalmi státuszú csoportok elővárosba költözése tekintetében.

A kutatási eredmények szerint rendkívül eltérő motivációk húzódnak meg a kiköltözés tekintetében. A gazdasági és lakáspiaci tényezők erőteljes motivációi a Budapest környékére való költözésnek, azonban megjelent a kényszer-, vagy szegénységi szuburbanizáció is, amikor szerényebb jövedelműek számára az egyetlen esély, ha az olcsóbb peremterületeken keresnek ingatlant. A családi életciklus, különösen a gyermekvállalás időszaka, az egyik legerősebb mozgatórugója a kiköltözési hullámnak. A lakóhelyválasztás szimbolikus üzenetét tudatosan hangsúlyozza a szerző, hiszen a közepes és magas társadalmi státuszú családok a kiköltözést egy fajta presztízskifejező jelnek tekintik, amelyet a háztartások gyakran a „zöld” nyelvezettel, a természetközelség hangsúlyozásával tesznek társadalmilag elfogadottá. A státusz és presztízsz azonban kettős szerepet játszik: határt szab a régi és új lakócsoportok integrációjának.

Az agglomerációs övezetbe való település vonzó tényezői és a főváros belső területeiről való elköltözési szándékot erősítő taszító tényezők együttesen alakítják a lakóhelyválasztási döntést. A Budapestről való menekülés vágya legalább olyan erős motiváció volt, mint a szuburbán életforma vonzereje. Fontos tanulsága viszont az eredmények összesítésének, hogy a városi élet hátrányai gyakran csak utólagos öngazolás-ként jelennek meg. A kiköltözést elősegítő az elmúlt évtizedek technológiai, munkaszervezeti és infrastrukturális változásai nélkül a szuburbanizációs folyamatok jelenlegi mértéke nem valósulhatott volna meg. Vannak azonban visszatartó, korlátozó tényezők, melyek tipikusan az elégtelen infrastruktúrából és annak túlterheltségéből fakadnak (helyi közszolgáltatások hiányossága és minősége, közlekedési nehézségek és költségek). A költözés után a tanulmányban részt vevő középosztálybeli lakosok többsége arra törekedett, hogy egyensúlyt teremtsen a jobb életkörülmények és a korlátozott munkalehetőségek között, gyakran úgy, hogy naponta ingáztak a munkalehetőségek elérése érdekében. Kijelenthető, hogy az emberek általában racionális és érzelmi okok együttes hatására költöznek a budapesti agglomerációba.

Összefoglalva, az 1990 utáni időszakban budapesti és agglomerációs városi szétterülés, benne a szuburbanizáció a nyugati országok trendjeibe jól illeszkedő, azonban jelentős helyi sajátosságokat viselő természetes folyamat, amely jól azonosítható emberi vágyakon, megfontolásokon és törekvéseken alapul. A kötet legfontosabb üzenete, hogy a város és peremvidéke egy egységes, egymástól függő, sokrétű rendszert

alkot, amely megfelelően működve kiegészíti és erősíti egymást, ezáltal egyre kedvezőbb környezetet teremt az egyének és a gazdaság fejlődéséhez. Ugyanakkor a környezetvédelem és fenntarthatóság kérdése ritkán jelent meg e kötetben mind a városi terjeszkedés zöldmezős beruházásai, mind a személygépkocsival történő ingázás káros hatásai tekintetében, ám erre maga a szerző is utal, és további lehetséges kutatási irányként mindenképpen fontosnak tartja e témaköröket. Véleményem szerint egy rendkívül részletes, mégis közérthető összefoglaló készült a fejlett világ szuburbanizációs trendjeinek hazai valóságban való megjelenéséről, amely a kötetet az egyetemi oktatásban is jól használható tananyaggá teszi. Az elemzés feltárta a hétköznapi szereplők világát, döntéseik hátterét, miközben új nézőpontokat nyitott a lakóhelyválasztási folyamatok értékelése és értelmezése terén, értékes tanulságokkal szolgálva. Összességében a könyv tudományos és közéleti szempontból is jelentős hozzájárulás, mivel mélyre hatóan vizsgálja a városi peremvidék változásának folyamatát és valós képet ad a hazai szuburbanizációs folyamatokról.

