



**MAGYAR  
FÖLDRAJZI NAPOK  
2016**



**EGER , 2016. AUGUSZTUS 25–27.**

# **KONFERENCIAKÖTET**

**VIII. MAGYAR FÖLDRAJZI KONFERENCIA**

**XVI. GEOGRÁFUS DOKTORANDUSZOK  
ORSZÁGOS KONFERENCIÁJA**

**OKTATÁS-MÓDSZERTANI ÉS FÖLDRAJZTANÁRI  
KONFERENCIA**



**WWW.FOLDRAJZINAPOK.HU**



**MAGYAR  
FÖLDRAJZI NAPOK  
2016**

# **KONFERENCIAKÖTET**

**VIII. MAGYAR FÖLDRAJZI KONFERENCIA  
XVI. GEOGRÁFUS DOKTORANDUSZOK  
ORSZÁGOS KONFERENCIÁJA  
OKTATÁS-MÓDSZERTANI ÉS FÖLDRAJZTANÁRI  
KONFERENCIA**

**EGER, 2016**



# MAGYAR FÖLDRAJZI NAPOK

## TUDOMÁNYOS BIZOTTSÁG

Elnök: Kertész Ádám

Titkár: Mika János

A bizottság tagjai: Gábris Gyula, Lóczy Dénes,  
Mezősi Gábor, Patkós Csaba, Süli-Zakar István

## SZERVEZŐBIZOTTSÁG

Elnök: Pajtókné Tari Ilona

Titkár: Tóth Antal

A bizottság tagjai: Ruszkai Csaba, Ütőné Visi Judit,  
Mohai Andrea

**RENDEZVÉNYSZERVEZÉS:** Heiling Média Kft.



## ESZTERHÁZY KÁROLY EGYETEM

Cím: 3300 Eger, Eszterházy tér 1.

Honlap: [uni-eszterhazy.hu](http://uni-eszterhazy.hu)



MAGYAR  
FÖLDRAJZI  
TÁRSASÁG

## MAGYAR FÖLDRAJZI TÁRSASÁG

Cím: 1112 Budapest, Budaörsi út 43-45.

Honlap: [www.foldrajzitasasag.hu](http://www.foldrajzitasasag.hu)

E-mail: [info@foldrajzitasasag.hu](mailto:info@foldrajzitasasag.hu)



## AGRIA GEOGRÁFIA ALAPÍTVÁNY

Cím: 3300 Eger, Leányka utca 6.

Honlap: [www.agriageografia.hu](http://www.agriageografia.hu)

ISBN 978-615-5297-76-2

Kiadja az Eszterházy Károly Egyetem, a Magyar Földrajzi Társaság és az Agria Geográfia Alapítvány

Szerkesztők: Pajtókné Tari Ilona–Tóth Antal

Technikai szerkesztők: Tóth Antal–Csabai Edina Kitti–Katona Ildikó–Kürti Livia–Rácsi András–Utasi Zoltán

Címlapterv: Heiling Zsolt

Címlapfotó: Szántó György

Copyright © Eszterházy Károly Egyetem © Magyar Földrajzi Társaság © Agria Geográfia Alapítvány

## NEW-BUILD GENTRIFICATION A HAZAI NAGYVÁROSOK MEGÚJULÓ VÁROSRESZEIBEN<sup>1</sup>

BERÉNYI B. ESZTER

MTA Posztdoktor, MTA CSFK FI, [berenyibeszter@gmail.com](mailto:berenyibeszter@gmail.com)

### NEW-BUILD GENTRIFICATION OF UPGRDING NEIGHBOURHOODS IN HUNGARY

#### Abstract

After the transformation began the change of the socio-economic structure, which has brought the functional differentiation in some parts of cities and the upgrading and depreciation of neighborhoods. Changes in the global market, the various family support benefits and some municipalities targeted programs for urban development supported the new apartment building constructions not only in marginal zones of the city, but also the inner neighborhoods of the cities. Due to the economic restructuring new group of society have appeared with specific needs, motivations, preferences in these neighborhoods. In the past two years conducted field research in Budapest and rural cities (Debrecen, Miskolc, Szeged, Pécs) we were seeking - among other things - an answer to the appreciating neighborhoods with local residents what needs and motivations possessed the flat choosing and in terms of location. In this study are presented the needs and preferences of moving into newly built housing and the motivations of investors' side as well, highlighting the similarities and differences between the capital and major provincial cities.

**Keywords:** new-build gentrification, dzsentifikáció, városmegújulás, Budapest, vidéki nagyvárosok

#### Bevezetés

A dzsentifikáció az elmúlt ötven évben az egyik legnépszerűbb témája volt a földrajzi és szociológiai témájú kutatásoknak. Az elmúlt évtizedekben a poszt-szocialista országok városaiban is egyre szembetűnőbb változások játszódtak le, amely ráirányította a kutatások figyelmét a térségben zajló eseményekre. A rendszerváltozást követően ugyanis viharos gyorsasággal megindult a társadalmi-gazdasági szerkezet átalakulása, amely magával hozta egyes városrészek funkcionális differenciálódását, a lakónegyedek rohamos fel- és leértékelődését. A globális piac változásai, a különböző családtámogatási kedvezmények és egyes önkormányzatok célzott városfejlesztési programjai teret nyitottak az új lakásépítéseknek nem csak a városperemi zónákban, hanem a városok belső lakónegyedeiben is. A gazdasági szerkezetátalakulás következtében a társadalom új rétegei jelentek meg ezekben a városrészekben sajátos igényekkel, motivációkkal, preferenciákkal. Kérdés azonban, hogy a belső városrészekben gombamód szaporodó új építésű épületek, esetenként – egy-egy rehabilitációs projekt eredményeként kialakuló – új városrészek csupán lakáspiaci beruházásnak minősülnek, vagy az újonnan beköltöző lakók megváltozott igényei hasonló átalakulási folyamatokat indítanak-e el a tágabb környezetükben, mint amelyek a spontán városmegújulási folyamatok hatására is zajlanak. Jelen tanulmányban ezeket az új építésű lakónegyedeket, városrészeket állítjuk a vizsgálódásaink középpontjába és arra keressük a választ, hogy az új építésű ingatlanok milyen szerepet játszanak a városrészek megújulásában. Valóban csupán ingatlanpiaci beruházásnak minősülnek, vagy kisugárzó hatásuk révén hozzájárulnak a leromlott városrészek teljes átalakulásához? Milyen tényezők játszanak szerepet a budapesti és vidéki városok társadalmi-gazdasági átalakulásában? A részvevő szereplők milyen motivációkkal rendelkeznek? A tanulmány első felében áttekintjük a *new-built gentrification* (új építésű dzsentifikáció) elméleti hátterét és a kutatásaink során

---

<sup>1</sup> A kutatás az OTKA (K105534) és az MTA Posztdoktori Program (PD-025/2014) támogatásával valósult meg.

alkalmazott módszertant, majd az eredmények bemutatása alapján felvázoljuk a külföldi kutatási eredmények hazai interpretációját.

### Elméleti háttér

A szakirodalomban egy sor különböző definíció és típus található meg a dzsentrifikáció fogalmára, mivel – ahogyan SMITH, N. (2002) fogalmaz – „a dzsentrifikáció a helyi társadalmi, gazdasági, kulturális és politikai viszonyok kifejeződése, így mindenhol más és más” (p. 440.). Ennek eredményeként „a dzsentrifikáció egy kaotikus fogalom, mivel az a különböző módon és összefüggésekben jelentkező folyamatok földrajzilag specifikus eredményeit és lehetőségeit írja le” (LEES, L. 2003 p. 2491.).

Ha egy egyszerű és tömör meghatározást szeretnénk adni a dzsentrifikáció jelenségére, akkor azt talán ekképpen tehetnénk meg: *a dzsentrifikáció egy lakónegyed tartós fizikai, gazdasági, társadalmi és kulturális felértékelődése* (BERÉNYI B. E. 2012).

A különböző fogalmak tengerében azonban még így is némi eligazodás szükséges, így célszerű talán valamilyen szempontrendszer szerint csoportosítani a meghatározásokat. A fogalmakat a résztvevő társadalmi csoportok, a folyamatot irányító szereplők, vagy éppen a térbeli különbségek alapján kategorizálhatjuk, amelyet az *1. ábra* szemléltet.

<b>A résztvevő társadalmi csoportok</b>	<b>A folyamat irányítóinak szerepe</b>	<b>Térbeli különbségek</b>
Átmeneti városiak (transitory urbanities) (HAASE, A. et al. 2012)	Állam által irányított dzsentrifikáció (state-led gentrification) (LEES, L. et al. 2008)	Globális dzsentrifikáció (global gentrification) (LEES, L. et al. 2008)
Családi dzsentrifikáció (family gentrification) (KARSTEN, L. 2014)	Turizmus dzsentrifikáció (tourism gentrification) (LEES, L. et al. 2008)	vidéki dzsentrifikáció (provincial gentrification) (LEES, L. et al. 2008)
Részleges dzsentrifikáció (marginal gentrification) VAN CRIEKENGEN, M.–DECROLY, J. M. 2003)	Kereskedelmi dzsentrifikáció (commercial gentrification) (SYKORA, L. 2005)	falusi dzsentrifikáció (rural gentrification) (PHILLIPS, M. 2002)
Eldiákosodás (studentification) (SMITH, D. P. 2002)	Új építésű dzsentrifikáció (new-build gentrification) (DAVIDSON, M.–LEES, L. 2005)	
Szuper-dzsentrifikáció (super-gentrification) (LEES, L. 2003)		

*1. ábra: A különböző dzsentrifikáció fogalmak csoportosítása (saját szerkesztés)*

A fogalomrengetegben az új építésű dzsentrifikáció (new-built gentrification) szerepe az egyik legvitatottabb kérdés definíciós szempontból. Ez a jelenség tulajdonképpen *a leromlott lakónegyedek átalakulását jelenti új építésű, többnyire barnamezős beruházásként megvalósuló ingatlanok létrejöttével* (DAVIDSON, M.–LEES, L. 2005). A klasszikus dzsentrifikáció fogalmi ismérveinek nagy része (pl. kiszorítás, épületállomány megújulása, belvároshoz közeli fekvés) ugyanakkor csak részben igaz erre a jelenségre. Ennek megfelelően egyes kutatók (pl. BODDY,

M. 2007, BUZAR, S.–HALL, R.–OGDEN, P. E. 2007) nem a dzsentrifikáció, hanem a reurbanizáció témaköréhez sorolják a fogalmat, míg mások (pl. SMITH, N. 1996) korábbi meghatározásukat módosítva, kitágítva azt, dzsentrifikációként definiálják a lakónegyedek ilyen jellegű megújulását is.

DAVIDSON, M. és LEES, L. (2005) tanulmányukban számba veszik a különböző érveket (2. ábra). Az új építésű városrészekben – a klasszikus dzsentrifikációhoz hasonlóan – a tőkemozgás hozza létre a lakónegyed felértékelődését, mivel az ingatlanpiaci befektetés olyan városközpontokhoz közel eső területen valósul meg, ahonnan korábban kivonult a tőke. A társadalmi változásokban is a klasszikus dzsentrifikációra jellemző folyamatok zajlanak le, mivel elsősorban a belvárosi tereket kereső középosztály költözik be ezekre a területekre, ez pedig az alacsony jövedelmű rétegek elköltözését indítja meg. Az elköltözési folyamat ugyanakkor – a barnamezős területek alacsony népességszáma miatt – kevésbé nyílt és sok esetben csak közvetett módon zajlik, egyfajta kirekesztő folyamatként, ill. árnyékhatásként. Az alacsony jövedelmű rétegek ugyanis nem rendelkeznek akkora tőkével, hogy a megnövekedett, ill. eleve magas lakásárakat megfizetve beköltözzenek a városrészbe. Ez tulajdonképpen egy szociokulturális átalakulás, amely folyamatban a beköltöző társadalmi csoportokat a kollektív közösség ellenőrzi.

Az új építésű lakónegyedek átalakulásának a dzsentrifikációhoz sorolása ellen szóló érvek felhozói ugyanakkor pont a fent említett momentumot ragadják meg elsőként. Mivel a folyamat barnamezős területeken zajlik, nincs olyan helyi lakosság, amelyek elköltözése (kiszorítása) megvalósulhatna a középosztály beköltözése miatt. A folyamat inkább egy ingatlanpiaci befektetésnek minősül, mintsem egy leromlott lakónegyed megújulásának. A folyamatként kialakuló lakónegyed jellemzői pedig sokban különböznek attól, amit a klasszikus dzsentrifikációban résztvevő csoportok keresnek. Az új építésű dzsentrifikáció ugyanakkor nem mindig barnamezős területeken zajlik. Jó példa erre Fairview Slopes (Vancouver, Canada) és New Castle (UK) esete (LEES, L. et al. 2008).

<b>Érvek mellette</b>	<b>Érvek ellene</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fő mozgató a tőkemozgás.</li> <li>• Városrész teljes átalakulása.</li> <li>• Magasabb társadalmi státuszú rétegek beköltözése.</li> <li>• Indirekt kiszorítás.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nincs helyi lakosság, amely kiszorul.</li> <li>• Ingatlanpiaci befektetés.</li> <li>• A dzsentrifikálódó városrészekétől különböző életforma.</li> </ul>

*2. ábra: Az új építésű dzsentrifikáció mellett, ill. ellene szóló érvek (LEES, L. et al. 2008)*

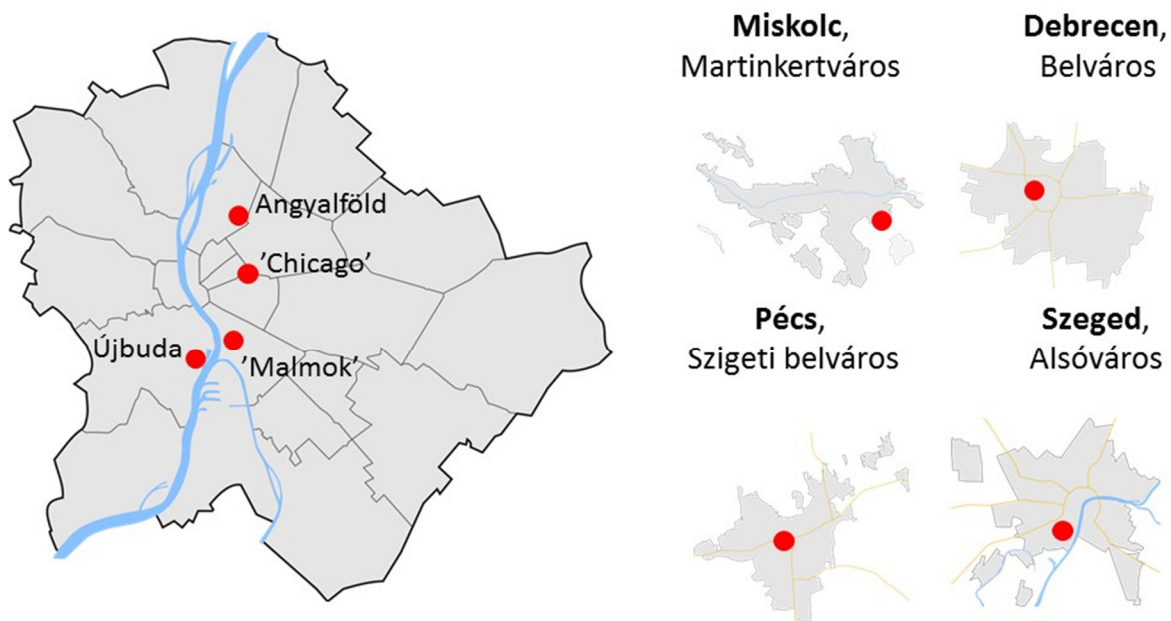
A poszt-szocialista országokban ugyanakkor az új építésű épületek, lakónegyedek kulcsszerepet játszanak a dzsentrifikáció elindításában. A társadalom sajátos berendezkedése miatt a kínálati oldal és a globális tőke által vezérelt dzsentrifikáció (SMITH, N. 1996, ATKINSON, R.–BRIDGE, G. 2005) játssza a főszerepet. A társadalomban a piaci viszonyok hatására egyre szélesebb jövedelemkülönbségek alakulnak ki, amely egy erőteljes polarizációt indít el, ez pedig tőkeshzegénységgel és alacsony mobilitással párosul, amelynek eredményeként a dzsentrifikáció is sok esetben sporadikusan, ill. alig észrevehető folyamatként zajlik. A felértékelődő területeken egymás mellett él az újonnan beköltöző, magasabb státuszú és az idős, vagy hátrányos helyzetű, alacsony társadalmi státuszú népesség. A polarizációval egy új társadalmi szegregáció jön létre. Az új és felújított lakásokat főleg a magasabb jövedelmű rétegek tudják megfizetni, így az a magasabb társadalmi státuszú rétegek térbeli elkülönülését eredményezi (SÝKORA, L. 2005).

A globális folyamatok szerepe, pl. turizmus, kereskedelem (SÝKORA, L. 2005) felértékelődik ezekben a városokban, ugyanakkor az állami és helyi önkormányzatok városfejlesztési

politikája tudja csak megteremteni azt a biztonságos közeget, amely a befektetők és piaci szereplők beruházási kedvét növeli egy-egy leromlott városrészben. A lakónegyedek felértékelődése tehát az állam, a piac és a társadalom szereplőinek sajátos együttműködéséből alakul ki, amelyben az új építésű épületek a felújított épületekkel szemben kulcsszerepet játszanak.

### Módszertan

Tanulmányunkban a hazai új építésű lakónegyedek dzsentrifikációjának bemutatása a célunk, azon belül is az egyes szereplők tevékenységének és motivációinak vizsgálata. Az előzőekben láttuk, hogy a folyamatban kulcsszerepet játszik az állam és a helyi városvezetés, a piaci befektetők, valamint a városnegyedekben lakó társadalom. Az információk összegyűjtése érdekében kétféle módszert alkalmaztunk, egyrészt lakossági kérdőíves felmérést végeztünk, másrészt szakértői interjúkat készítettünk. Vizsgálati megközelítésünk esettanulmány jellegű volt, ezért 8 mintaterületet választottunk ki Budapesten és 4 vidéki nagyvárosunkban, Debrecenben, Szegeden, Pécsen és Miskolcon. A területek kiválasztása az elmúlt három népszámlálás adatai és terepbejárás alapján történt. Ügyeltünk arra, hogy a területek között többféle beépítés szerepeljen, ennek megfelelően belvárosi lakónegyedek és egykori ipari területek munkás lakónegyedek is bekerültek a mintába. Budapesten 4 területet határoltunk, amelyek mindegyik különböző kerületben helyezkedett el annak érdekében, hogy a kerületek különböző városfejlesztési elképzeléseinek következményei vizsgálhatóak legyenek. A vidéki városok mindegyikében a városközpontoz közelében eső 1-1 megújuló területet választottunk ki (3. ábra).



3. ábra: A vizsgált mintaterületek elhelyezkedése (saját szerkesztés)

A kérdőív kérdései a lakóépület állapotára, a lakásválasztás paramétereire, a lakókörnyezetről alkotott véleményekre, a költözési hajlandóságra, a társadalmi kapcsolatrendszerre vonatkoztak. A 8 mintaterületen, 2015 nyarán összesen 1983 db kérdőívet gyűjtöttünk össze, mintaterületenként kb. 250 darabot.

A szakértői interjúkra 2015-2016 fordulóján került sor, amelynek keretében összesen 20 beszélgetést folytattunk le a városi és kerületi főépítészekkel, ingatlanpiaci szakértőkkel és civil szervezeti képviselőkkel.

## **A különböző résztvevők szerepe**

### Az állam, ill. a helyi városvezetés szerepe

Az állam, ill. a helyi városvezetés kulcsszerepet játszik a városmegújulás elindításában. A készített interjúk alapján a helyi önkormányzatokat három csoportba sorolhatjuk be aszerint, hogy mennyire vállalnak ebben tevékeny szerepet.

#### *1) Tudatos tervezés, fejlesztés*

Az önkormányzatok ezen csoportjára az jellemző, hogy egyértelmű fejlesztési elképzelésekkel rendelkeznek a hatáskörükbe tartozó településsel kapcsolatban. Többnyire nem csak egy-egy városrész fejlesztési elképzeléseiről vannak határozott elképzeléseik, hanem az egész település, ill. kerület minden egyes részére pontosan meghatározott tervekkel rendelkeznek. Legjobb példa erre Budapesten IX. kerülete, ahol minden egyes városrész konkrét szabályozási tervekkel van lefedve. Ezek az önkormányzatok határozott intézkedésekkel és beavatkozásokkal valósítják meg terveiket és elképzeléseiket, ennek érdekében a befektetőket konkrét tevékenységekkel (pl. üres telkek létesítése) igyekeznek bevonni, ill. az engedélyeztetési eljárások gyorsításával segítik munkájukat. Angyalföldön ugyanakkor például nem csak a befektetők bevonása cél, hanem a XIII. kerületi önkormányzat saját maga is létesít szociális bérlakásokat, ill. a régi, elavult, rossz állapotú bérlakásokat folyamatosan cseréli saját, új építésű ingatlanokra, továbbá a közterületek (parkok, játszóterek stb.), ill. a közintézmények (óvodák, iskolák stb.) felújítását is folyamatosan, tervszerűen hajtja végre. Az imént említettekén kívül – a vizsgált városaink közül – Debrecen is ebbe a kategóriába sorolható, ahol a mintaterületünkön a közúthálózat és az ahhoz kapcsolódó ingatlanpiaci fejlesztések zajlanak ütemesen. A kulcs pedig az ütemes haladáson van. Ezekben a településeken, városrészekben az önkormányzat tevékenysége eredményeként gyors és látványos átalakulásnak lehetünk tanúi.

#### *2) Tárgyalásos úton együttműködő tervezés, fejlesztés*

Az önkormányzatok e csoportjának szintén van elképzelése az egyes városrészek fejlesztési irányvonalairól, ezt azonban nem valósítja meg olyan tudatos és kemény beavatkozásokkal, mint az előző csoportba tartozó társaik. A befektetőkkel többnyire tárgyalásos úton jutnak kompromisszumos megoldásra annak érdekében, hogy a befektető érdekei és a kerület, ill. városrész érdekei se sérüljenek. Gyakran ezeket a megállapodásokat településrendezési szerződésekben is rögzítik. A vizsgált településeink közül Miskolc, Pécs, ill. Budapesten a XI. kerület tartozik ebbe a csoportba, ahol a városrészek átalakulása mérsékeltebb ütemben zajlik, mint az előző csoportok esetében.

#### *3) Gyenge tervezés, fejlesztés*

A harmadik csoportba tartozó önkormányzatok gyengén körvonalazott tervezési és fejlesztési elképzelésekkel rendelkeznek, többnyire a külső környezet alakulására hagyatkoznak. Egyéb tervek megvalósulásától teszik függővé az esetleges beavatkozásokat, ill. azok meghatározását. A városrészek fejlődését a külső tényezők (pl. globális piac alakulása, befektetők) befolyásolják, amely egy lassú, alig észrevehető átalakulást eredményez. Jó példa erre Budapesten a VII. kerület, ill. Szeged példája.



### A piaci szereplők működése

A piaci szereplők működése a városhierarchia magasabb és alacsonyabb szintjein alapvetően különbözik. Jelen esetben Budapesten és a vidéki nagyvárosokban az eltérő szereplők eltérő motivációkkal vesznek részt az ingatlanpiacon, amely a lakónegyedek átalakulásában lényeges különbségeket eredményez.

Budapesten, a városhierarchia csúcsán a globális piac erős befolyása figyelhető meg. Elsősorban a nagy és külföldi (spanyol, ír, brit stb.) befektetők azok, akik jelen vannak a piacon, beruházásaik célközönsége pedig elsősorban a kisgyermekes családok és a diákok. A vidéki nagyvárosokban ugyanakkor inkább a kis és közepes, helyi befektetők játsszák a főszerepet és elsősorban a külföldi diákok tartoznak a célközönségükhöz.

Az ingatlanpiaci szereplők működését nagyon jelentősen befolyásolják a külső tényezők. A 2008-as gazdasági válság a kisbefektetők szerepének növekedését hozta magával. A fejlesztésekben a nagybefektetők háttérbe szorultak, mivel tőke és felvevőpiac hiányában nem voltak képesek a nagy volumenű beruházásokat finanszírozni. A piacon a kisbefektetők működése vált dominánssá, akik a leromlott állapotú, olcsó lakásokat felvásárolták és felújítás után magasabb áron adták tovább.

A világgazdaság teljesítményének hullámzásai mellett az állami családtámogatási rendszerben bekövetkezett változások is erőteljesen befolyásolják az ingatlanpiaci szereplők pozícióit. A 2016-ban bevezetett Családok Otthonteremtési Kedvezménye például fellendítette az ingatlanpiacot és a 2008-as válság óta stagnáló nagybefektetők szerepe ismét megnövekedett. Megindultak az építkezések, egy új lakás építkezési hullám vette kezdetét, amelynek a célközönsége a gyermekes családok.

A családok mellett ugyanakkor a diákok is jelentős szerepet játszanak a piacok élénkítésében, különösen az egyetemvárosokban, ahol a befektetési célú lakásvásárlások jelentősen megnövekedtek az utóbbi időszakban. A tehetősebb családok nem bérelnek, hanem befektetési céllal vásárolnak egyetemista gyermekük részére lakást. Az egyetemisták ezekben a lakásokban gyakran szaktársaikkal laknak együtt, amellyel jelentősen tudják csökkenteni a fenntartási költségeket. Az egyetem elvégzése után vagy a diák használja tovább a lakást, vagy sok esetben bérbeadással további jövedelemre tud szert tenni a tulajdonos család. Külföldi diákok esetében is megfigyelhető tendencia, hogy a bérlés helyett a vásárlást részesítik előnyben, hiszen így a családnak nem kell szállodába mennie, ha látogatóba érkeznek a gyermekükhöz. Mivel ezek a családok elsősorban az új építésű lakásokat keresik, ezek a folyamatok szintén az új lakásépítések fellendülését hozzák magukkal a lakáspiacon.

### A helyi társadalom összetétele

A vizsgált mintaterületek között a Malmok, Újbuda és Angyalföld, valamint Debrecen Belváros és Pécs Szigeti belváros lehatárolt lakónegyedeiben a legmagasabb az új építésű épületek aránya. Ezzel párhuzamosan szintén ezekben a városrészekben a legmagasabb a felsőfokú végzettséggel rendelkező szakemberek és a felsőoktatásban nappali tagozaton tanuló diákoknak az aránya. Ha megvizsgáljuk az *1. táblázatot*, látható, hogy 1990 és 2011 között Budapesten a Malmok, Újbuda és Angyalföld területén volt a legnagyobb változás a felsőfokú végzettséggel rendelkező szakemberek arányában. A budapesti átlagos emelkedéshez képest ezeken a területeken csaknem megháromszorozódott ez az érték. A vidéki mintaterületeken hasonló emelkedés nem figyelhető meg, ugyanakkor szembetűnő változást mutatnak a felsőoktatásban nappali tagozaton tanuló diákok aránynövekedése. Debrecen Belvárosban, Pécs Szigeti belvárosban és Szeged Alsóvárosban ugrásszerűen megnövekedett az egyetemisták aránya, míg

## TELEPÜLÉSFÖLDRAJZ SZEKCIÓ

a városok egészét nézve alig duplázódott meg az arányuk. Budapesten Chicago-ban és a Malmok környékén növekedett meg számottevően az egyetemisták aránya.

*1. táblázat: A mintaterületek társadalmának jellemzői*

	2001 után épült lakások aránya (%)	Felsőfokú végzettséggel rendelkező szakemberek (%) (ISCO 2-s kód)		Felsőoktatásban nappali tagozaton tanuló (%)	
		1990	2011	1990	2011
		Chicago	13,6	13,2 (14,8)*	27,9 (27,1)*
Malmok	38,2	13,8 (14,8)*	38,0 (27,1)*	1,2 (1,6)*	8,6 (3,5)*
Újbuda	67,4	13,5 (14,8)*	43,0 (27,1)*	1,0 (1,6)*	3,6 (3,5)*
Angyalföld	60,6	8,2 (14,8)*	30,5 (27,1)*	0,2 (1,6)*	2,1 (3,5)*
Debrecen - Belváros	23,0	13,7 (13,1)*	28,2 (22,6)*	0,9 (2,6)*	5,4 (6,2)*
Miskolc - Martintelep	7,2	9,6 (12,1)*	21,5 (20,6)*	0,6 (1,5)*	2,8 (3,1)*
Pécs – Szigeti belváros	16,6	19 (12,4)*	32,3 (22,8)*	1,6 (2,9)*	14,1 (6,1)*
Szeged - Alsóváros	11,0	25,1 (13,6)*	36,5 (22,9)*	12,3 (3,9)*	21,1 (6,3)*

\*A zárójelben az adott város átlagértékei szerepelnek (Budapest, Debrecen, Miskolc, Pécs és Szeged)

*Forrás: Népszámlálás 1990, 2011*

A társadalom összetételének leírt változása természetesen a korcsoportos megoszlására és az életstílusra is erőteljes hatással van. Újbuda és Angyalföld esetén a 30-39 éves korosztály képviselteti magát a legmagasabb arányban, ők teszik ki a mintaterület lakosságának 1/3-át. A Malmok területén, ill. Pécs Szigeti belvárosban és Szeged Alsóvárosban ugyanakkor a 18-29 éves korosztály a meghatározó.

Mint említettünk, ezekben a városrészekben a legmagasabb az új építésű lakóépületek aránya. Ha megvizsgáljuk, hogy az új építésű lakásokban lakók milyen életstílussal rendelkeznek, akkor azt mondhatjuk, hogy alapvetően a klasszikus dzsentrifikációban résztvevő társadalmi csoportok jellemzői figyelhetők meg ezekben az esetekben is. A lakásválasztás legfőbb szempontjai a jó közlekedési kapcsolatok, az intézményi ellátottság, a lakás vételára, a lakónegyed jó híre és a családok barátok közelsége. Debrecen Belváros esetében a szolgáltatások széles választéka, Újbudán pedig a lakónegyed jó híre volt kiemelkedően fontos a válaszadók számára. A területen hiányzó szolgáltatások közül pedig legtöbbször a megfelelő színvonalú boltokat, üzleteket, a szórakozóhelyeket, a sportszolgáltatásokat, a vendéglátóegységeket, valamint a kultúra és szabadidő eltöltésére alkalmas helyeket említették.

### **Összegzés**

Összegzésként tehát elmondható, hogy az új építésű dzsentrifikáció fő mozgatója hazánkban a tőkemozgás, amelyben a magánbefektetői és állami tőke együttes közreműködése játsza a főszerepet, kialakulása pedig nem csak kizárólag barnamezős területeken jellemző, mivel belvároshoz közeli lakóterületen is végbemegy (pl. Malmok, Angyalföld, Pécs Szigeti belváros). A folyamat eredményeként megvalósul a városrészek teljes átalakulása, amelyre egyaránt jellemző az épületek és köztér megújulása, a funkcióváltás és az ingatlanállomány diverzifikálódása. Képzettebb, magasabb jövedelmű lakosság költözik be az újonnan épített lakónegyedekbe, amely erősíti a funkcionális átalakulást, mivel a magasabb társadalmi státuszú rétegek elsősorban a magasabb minőségű üzletek, a szórakozás, kultúra, sport és szabadidős szolgáltatások meglétét igénylik lakóhelyükhöz közel. A felértékelődés és funkcióváltás következtében direkt és indirekt lakosságcsere egyaránt zajlik, az alacsonyabb társadalmi státuszú rétegek kiszorulnak ezekből a lakónegyedekből.

Az új építésű dzsentrifikáció tehát hazánkban a városrészek megújulásában egy meghatározó folyamatként azonosítható, amely minden részletében inkább a dzsentrifikáció komplex fogalmának tárgykörébe sorolja a folyamatot, mintsem a reurbanizáció jelenségeköréhez, vagy esetleg egy pusztán ingatlanpiaci befektetésként azonosítja.

### **Irodalomjegyzék**

- ATKINSON, R. – BRIDGE, G. 2005: *Gentrification in Global Context: The New Urban Colonialism*. – Routledge. 300 p.
- BERÉNYI B. E. 2012: *Hanyatlás és megújulás Budapest belvárosában*. – Új Tudós Kiadó. Budapest. 150 p.
- BODDY, M. 2007: *Designer neighbourhoods: new-build residential development in nonmetropolitan UK cities – the case of Bristol*. – *Environment and Planning A* 39. 1. pp. 86-105.
- BRADE, I. – HERFERT, G. – WIEST, K. 2009: *Recent trends and future prospects of socio-spatial differentiation in urban regions of Central and Eastern Europe: A lull before the storm?* – *Cities* 26. 5. pp. 233-244.
- BUZAR, S. – HALL, R. – OGDEN, P. E. 2007: *Beyond gentrification: the demographic reurbanisation of Bologna*. – *Environment and Planning A* 39(1) pp. 64-85.
- CHELCEA, L. 2006: *Marginal Groups in Central Places: Gentrification, Property Rights and Post-Socialist Primitive Accumulation (Bucharest, Romania)*. – In: EGYEDI, GY. – KOVÁCS, Z.: *Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres – The Case of Central Europe*. – Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences. Pécs. pp. 127-146.
- CHELCEA, L. – POPESCU, R. – CRISTEA, D. 2015: *Who are the gentrifiers and how do they change central city neighbourhoods? privatization, commodification, and gentrification in Bucharest*. – *Geografie* 2. pp. 113-133.
- VAN CRIEKENGEN, M. – DECROLY, J. M. 2003: *Revisiting the diversity of gentrification: neighborhood renewal processes in Brussels and Montreal*. – *Urban Studies* 40. 12. pp. 2451-2468.
- DAVIDSON, M. – LEES, L. 2005: *New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance*. – *Environment and Planning A* 37. pp. 1165-1190.
- GENTILE, M. – SALUKVADZE, J. – GOGISHVILI, D. 2015: *Newbuild gentrification, tele-urbanization and urban growth: placing the cities of the post-communist south in the gentrification debate*. – *Geografie* 2. pp. 134-163.
- GRABKOWSKA, M. 2015: *Between gentrification and reurbanisation: The participatory dimension of bottom-up regeneration in Gdańsk, Poland*. – *Geografie* 2. pp. 210-225.
- GÓRCZYŃSKA, M. 2014: *Unique or universal? Mechanisms and processes of social change in post-socialist Warsaw*. – *Hungarian Geographical Bulletin* 63. 3. pp. 255-270.
- HAASE, A. – GROSSMANN, K. – STEINFÜHRER, A. 2012: *Transitory urbanites: New actors of residential change in Polish and Czech inner cities*. – *Cities* 29. pp. 318-326.
- HOLM, A. – MARCIŃCZAK, SZ. – OGRODOWCZYK, A. 2015: *New-build gentrification in the post-socialist city: Łódź and Leipzig two decades after socialism*. – *Geografie* 2. pp. 164-187.
- KARSTEN, L. 2014: *From Yuppies To Yupps: Family Gentrifiers*. – *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, (105) 2, pp. 175-188.
- KÄHRİK, A. – NOVÁK, J. – TEMELOVÁ, J. – KADARIK, K. – TAMMARU, T. 2015: *Patterns and Drivers of Inner City Social Differentiation in Prague and Tallinn*. – *Geografie* 2. pp. 275-295.
- KRASE, J. 2005: *Poland and Polonia: Migration, and the re-incorporation of ethnic aesthetic practice in the taste of luxury*. – In: ATKINSON, R. – BRIDGE, G.: *Gentrification in a Global Context*. – Routledge. London. pp. 90-105.
- KRIŠJĀNE, Z. – BĒRZIŅŠ, M. 2014: *Intra-urban residential differentiation in the post-Soviet city: the case of Riga, Latvia*. – *Hungarian Geographical Bulletin* 63. 3. pp. 235-253.
- KOVÁCS, Z. – WIESSNER, R. – ZISCHNER, R. 2013: *Urban Renewal in the Inner City of Budapest: Gentrification from a Postsocialist Perspective*. – *Urban Studies* 50. 1. pp. 22-38.
- LEES, L. 2003: *Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City*. – *Urban Studies*. 40. 12. pp. 2487-2509.
- LEES, L. 2008: *Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?* – *Urban Studies*. 45. 12. pp. 2449-2470.
- LEES, L. – LEY, D. 2008: *Introduction to Special Issue on Gentrification and Public Policy*. – *Urban Studies*. 45. 12. pp. 2379-2384.
- LEES, L. – SLATER, T. – WYLY, E. 2008: *Gentrification*. – Routledge New York. 2008. 310 p.
- LENTZ, S. 2000: *Die Transformation des Stadtzentrums von Moskau*. – *Geographische Rundschau*. 52. 7-8. pp. 11-18.

- MARCIŃCZAK, S. – SAGAN, I. 2011: The Socio-spatial Restructuring of Łódź, Poland. – *Urban Studies*. 48. 9. pp. 1789-1809.
- MURZYN, M. A. 2006: 'Winners' and 'Losers' in the Game: the Social Dimension of Urban Regeneration in the Kazimierz quarter in Krakow. – In: EGYEDI, GY. – KOVÁCS, Z.: *Social Changes and Social Sustainability in historical Urban Centres – The Case of Central Europe*. – Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences. Pécs. pp. 81-106.
- MURZYN-KUPISZ, M. – SZMYTKOWSKA, M. 2015: Studentification in the post-socialist context: the case of Cracow and the tri-city (Gdansk, Gdynia and Sopot). – *Geografie*. 2. pp. 188-209.
- NUTT, N. – HIOB, M. – NURME, S. – SALMISTU, S. 2013: Gentrification in a Post-Socialist Town: The Case of The Supilinn District, Tartu, Estonia. – *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, SI, pp. 109-123.
- PHILLIPS, M. 2002: The production, symbolization and socialization of gentrification: impressions from two Berkshire villages. – *Transactions of the Institute of British Geographers* (27) 3. pp. 282–308.
- RUDOLPH, R. – LENTZ, S. 1999: Segregationstendenzen in russischen Großstädten: Die Entwicklung elitärer Wohnformen in St. Petersburg und Moskau. – *Europa Regional* 7. 2. pp. 27-40.
- RUDOLPH, R. – AXIONOW, K. 2003: St. Petersburg – Postsowjetische Auwertung von Stadtquartieren. – *Geographische Rundschau*. 12. pp. 42-48.
- SHAW, K. 2008: Gentrification: What It Is, Why It Is, and What Can Be Done about It. – *Geography Compass*. 2. 5. pp. 1697-1728.
- SMITH, N. 1996: *The New Urban Frontier – Gentrification and the Revachist City*. – Routledge. London, New York. 262 p.
- SMITH, N. 2002: New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. – *Antipode* 3. pp. 427-450.
- SMITH, D. 2002: Patterns and processes of studentification in Leeds. – *Regional Review*, 12(1), pp.14-16.
- SOLKS, G. 2012: Transformation of Deindustrialised Objects into Residential Areas in Riga. – *Economic Science for Rural Development Conference Prokelet-közép-európaiidings*. 27. pp. 228-233.
- STANDL, R. – KRUPICKAITĒ, D. 2004: Gentrification in Vilnius (Lithuania) – the exemple of Užupius. – *Europa Regional*. 12. 1. pp. 42-51.
- SÝKORA, L. 2005: Gentrification in post-communist cities – In: ATKINSON, R. – BRIDGE, G.: *Gentrification in a Global Context*. – Routledge. London. pp. 90-105.
- TIMÁR J. – NAGY E. 2007: A középvárosi dzsentifikáció és társadalmi hatásai a posztoszocialista Magyarországon. – In: ENYEDI GY.: *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai*. – MTA Társadalomkutató Központ. Budapest. pp. 293-318.
- TODORIĆ, J. – RATKAJ, I. 2011: Neighborhood Perception as an Indicator of Gentrification in Central Zone of Belgrade. – *Journal of the Geographical Institute "Jovan Cvijić" SASA* 61. 3. pp. 63-79.
- TOMAY K. 2007: Városrehabilitáció és dzsentifikáció Budapesten. – In: ENYEDI GY.: *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai*. 320 p. – MTA Társadalomkutató Központ. Budapest. pp. 119-150.