



A KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS REHABILITÁCIÓJÁNAK TÁRSADALMI HATÁSAI

Budapest, 2006. július

A Középső-Ferencváros rehabilitációjának társadalmi hatásai

Megbízó: Budapest, IX. kerület Ferencváros Önkormányzata

A tanulmány készítői: Aczél Gábor
Gutai Berta

Tartalom:

- Bevezető**
- 1. A ferencvárosi rehabilitáció jellege**
- 2. A jelenlegi helyzet bemutatása**
- 3. A városfejlesztési akció hatása a Középső-Ferencváros lakóira**
- 4. A városrész szociális átalakulásának megítélése**

Mellékletek: KSH által átadott 2001-es népszámlálási adatok
Ferencvárosi Önkormányzat Vagyongkezelési Irodája által átadott adatok
Közös képviselőknek kiküldött kérdőív és arra érkezett válaszok

Budapest, 2006. július

Bevezető

A Középső-Ferencváros rehabilitációja szakmai körökben ma már fogalom. Ismertsége / elismertsége messze túlnőtt az országhatárokon, az akció által elnyert hazai és nemzetközi díjakat felsorolni is nehéz lenne. Ezek az elismerések a terület fizikai megújításának, az épített környezet színvonalában bekövetkezett változásnak szólnak.

A Középső-Ferencváros azonban nemcsak fizikailag újult meg, hanem szociálisan is átalakult. Ezzel kapcsolatban már lehet kritikai hangokat is hallani. Vannak akik dzsentifikációról beszélnek, egyes budapesti kerületek vezetői pedig úgy vélik, hogy a rehabilitáció során a legszegényebbek kiszorulnak a területről és náluk jelennek meg. Vagyis a Ferencváros nem oldja meg a szociális problémákat, csupán más kerületekbe exportálja azokat. Mi is az igazság ezzel kapcsolatban?

A kérdésre nehezebb válaszolni, mint először gondolnánk. A Középső-Ferencváros rehabilitációjáról ugyanis teljes körű, tudományos igényű szociológiai tanulmány még nem készült.* E kérdéskörben véleményt alkotók tehát csupán megérzéseikre, személyes benyomásaikra támaszkodnak. Jelen dolgozat az említett átfogó tanulmányt természetesen nem helyettesítheti, mégis azt a célt tűzte maga elé, hogy – a beszerezhető adatokra alapozva – igyekezzon objektív képet festeni a rehabilitáció során bekövetkező szociális változásokról.

* Kevesen tudják, hogy a Középső-Ferencváros rehabilitációjának megalapozásához, 1992-ben készült egy szociológiai felmérés (Városkutatás Kft.)

1. A ferencvárosi rehabilitáció jellege

A ferencvárosi rehabilitáció szociális eredményeinek értékeléséhez mindenekelőtt egy általános jellegű kérdést kell tisztázni.

Először is meg kell állapítanunk, hogy a rehabilitáció fogalma alatt igen eltérő jellegű, tartalmú és célú városrendezési beavatkozásokat értenek a szakemberek. Tanulmányunk tárgya szempontjából az egyik szélső esetnek tekinthetjük az olyan beavatkozást, melynek célja kifejezetten az adott területen élők életkörülményeinek megjavítása, olyan programcsomag megvalósítása, melyet részben vagy egészben az érintettek igényei alapján állítanak össze. Nevezzük ezt **szociális rehabilitációnak**, mivel a beavatkozás céljai között háttérbe szorulnak a városrendezési, városképi építészeti, stb. szempontok. Jellemző, hogy az ilyen típusú rehabilitációt bemutató kiadványokban nem is a megújult városrészt bemutató tervek, fotók szoktak szerepelni, hanem az asztal körül összegyűlő és térképen magyarázó lakosok és szakemberek eszmecseréit bemutató fényképek.

Ilyen típusú, megvalósult rehabilitációról Magyarországon nincsen tudomásunk, noha számos tervi előkészítés történt már. A megvalósítás legfőbb akadálya természetesen a pénzhiány, az tudniillik, hogy az állam (társadalom) nem képes ilyen mértékű anyagi áldozathozatalra egyes csoportok megsegítése érdekében. Pedig a „szociális rehabilitációra” Magyarországon óriási szükség lenne, hiszen elszlömösödött városrészek sokaságánál, vagy éppen lakótelepeknél ez lenne a járható út. De hasonló módon lehetne „rendbe tenni” például a budapesti Wekerle-telepet is.

A szociális rehabilitáció ellentéte lehet a „**városrendezési**” indíttatású rehabilitáció. Ebben az esetben az adott városrész megújításának legfőbb indoka a terület rendezése, építészeti, városképi, kulturális értékeinek kibontakoztatása, amely egy nagyobb közösség (város, nemzet, esetleg az egész emberiség) szempontjából fontos, és ehhez képest másodlagos szempont az adott területen élők szándéka. Tipikus példája az ilyen típusú rehabilitációnak egy világörökség részét képező terület – vagy annak háttérterületét képező zóna – megújítása. Ebbe a kategóriába tartozik Budapest történeti beépítésű belvárosa legalább a Nagykörútig, (helyenként azon túl is)*, és ide sorolható a Középső-Ferencváros rehabilitációja is.

* többek szerint a Hungária körútnál lehetne meghúzni ezt a vonalat

A ma Középső-Ferencvárosnak nevezett városrész a XIX. század elejétől kezdett kiépülni, mai napig is megmaradt utcahálózata már a Nagykörút megépítését jóval megelőzően kialakult. Az egyes telkek beépítése – az itt lakó iparosok, kézművesek, fuvarosok igényeinek megfelelően – földszintes, zártudvarú épületekkel történt, melyekben széles kapuátjárókat alakítottak ki. Ez a beépítési forma hosszú ideig megfelelőnek bizonyult, mert alkalmas volt arra, hogy a belső udvarra nézően kisebb lakásokat alakítsanak ki. Erre szükség volt akkor, amikor bekövetkezett a területen élők társadalmi helyzetének romlása – egyre többen váltak gyári munkásokká. A XIX. század végi, XX. század eleji nagy eklektikus építkezések elértek a Középső-Ferencvárosig is, de a teljes terület átépítésére már nem futotta a lendület, így egy sajátosan heterogén beépítésű városrész jött létre, melyben a többemeletes bérházak mellett földszintes, zártudvarú épületek váltogatták egymást. A zavaros városképet tovább rontotta a felújítások elmaradása, így a 60-as évekre felmerült a városrész bontásának és teljes átépítésének gondolata is. Ez az elképzelés szerencsére – a pénzhiány miatt – nem tudott megvalósulni, a 80-as évek elejére pedig teret nyert az adottságokat jobban figyelembe vevő, rehabilitációs jellegű beavatkozás koncepciója.



„Heterogén” városkép a Középső-Ferencvárosban

A városrendezési okokból szükséges beavatkozás társadalmilag is elfogadott irányát a terület szabályozási terve rögzíti. A **Középső-Ferencváros érvényben lévő szabályozási terve*** egyértelműen meghatározza – még akkor is, ha ez a tervezőkben és a jóváhagyókban nem is tudatosult –, **hogy itt egy alapvetően városrendezési indíttatású rehabilitációról**

* egyébként a korábban készült tervek is

van szó. A szabályozási terv a XIX-XX. század fordulóján (és később) épült bérházak léptékét tekintette mértékadónak a városrészben, ezen épületek megőrzését és felújítását irányozta elő. A földszintes – és időközben nagyon rossz állapotba került – házak lebontását javasolta, helyükre 4-5 szintes (lakó)épületek építésének lehetőségét teremtette meg. A rendezési terv alapján megvalósuló beépítés megtartja az eredeti utcaserkezetet, de a keretesen körbeépített tömbök belsejében – az eredeti, csaknem 100 %-osan beépített udvarokkal ellentétben – nagy, összefüggő zöldterületek (közkertek) alakulnak ki. Ez a struktúra illeszkedik Budapest belső városrészeinek jellegéhez, miközben lényegesen lazább, levegősebb környezetet biztosít a lakóknak. Ez a Középső-Ferencváros legfőbb vonzereje, ez teremti meg az épülő lakások eladhatóságának feltételét.



Új, „zöld” tömbbelső a Középső-Ferencvárosban

A két szélső eset – mármint a „szociális”, vagy „városrendezési” indíttatású rehabilitáció – a gyakorlatban természetesen sohasem „vegytisztán” jelenik meg. A szociális rehabilitáció során is előkerülnek városrendezési, építészeti, esztétikai szempontok és a városrendezési indíttatású rehabilitáció során is kezelni kell a szociális problémákat. A Középső-Ferencváros esetében tehát helytelen a szociális típusú rehabilitációt számonkérni, azt azonban lehet, és kell is vizsgálni, hogy a városrész fizikai megújításához vezető folyamatot kellő szociális gondossággal folytatják-e?

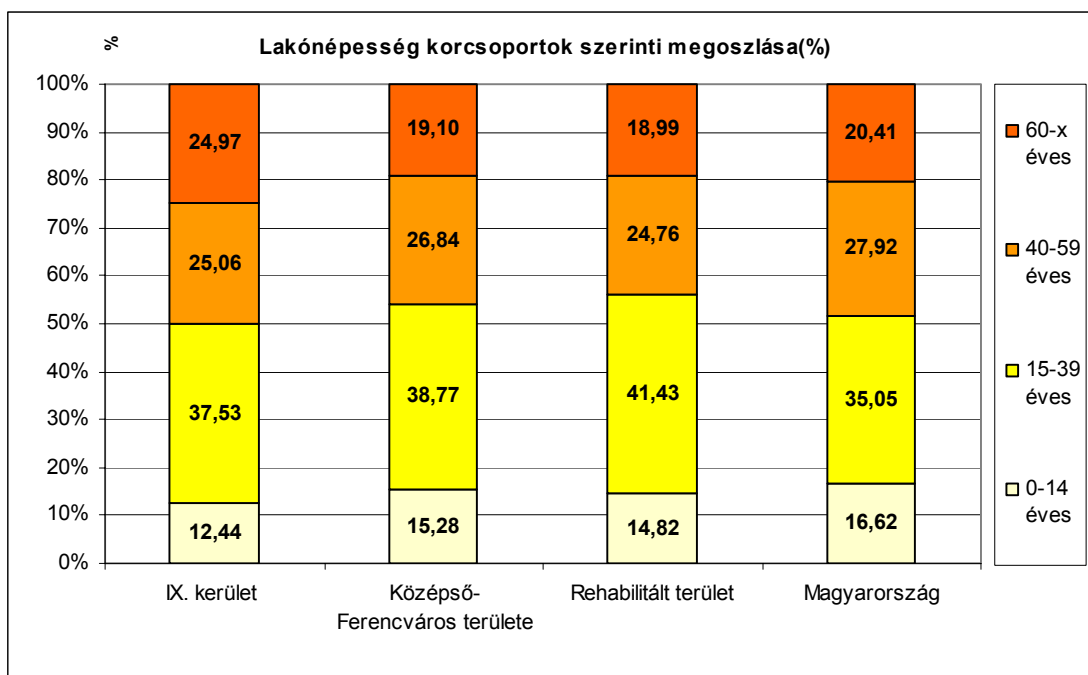
2. A jelenlegi helyzet bemutatása

A korábbi – 1990-es és azt megelőző – népszámlálási adatok még nem készültek olyan területi bontásban, hogy azok alapján a Középső-Ferencvárosban végbement változásokat nyomon lehetne kísérni. A rehabilitációs terület bemutatásánál ezért azt a módszert választottuk, hogy a IX. kerület egésze, a Középső-Ferencváros (Üllői út – Haller utca – Mester utca – Ferenc körút által határolt terület) és a 2001-ig ténylegesen „munkába vett” akcióterület (Ferenc körút – Tűzoltó utca – Berzenczey utca – Mester utca által határolt terület) 2001-es népszámlálási adatait hasonlítottuk össze, feltüntetve ellenőrzésképpen az országos adatokat is. Az összehasonlításból a tendenciák jól kiolvashatók, annak ellenére, hogy a kerületi átlagok nyilván tartalmazzák a Középső-Ferencváros adatait is, és ez utóbbiba is „belejátszik” a már rehabilitált akcióterület. Ezért a valóságban a különbségek feltehetően markánsabbak, mint amit a statisztikai adatok alapján ki lehet mutatni.

2.1. Az általános, demográfiai adatok összehasonlítása

Lakónépesség korcsoportok szerinti megoszlása

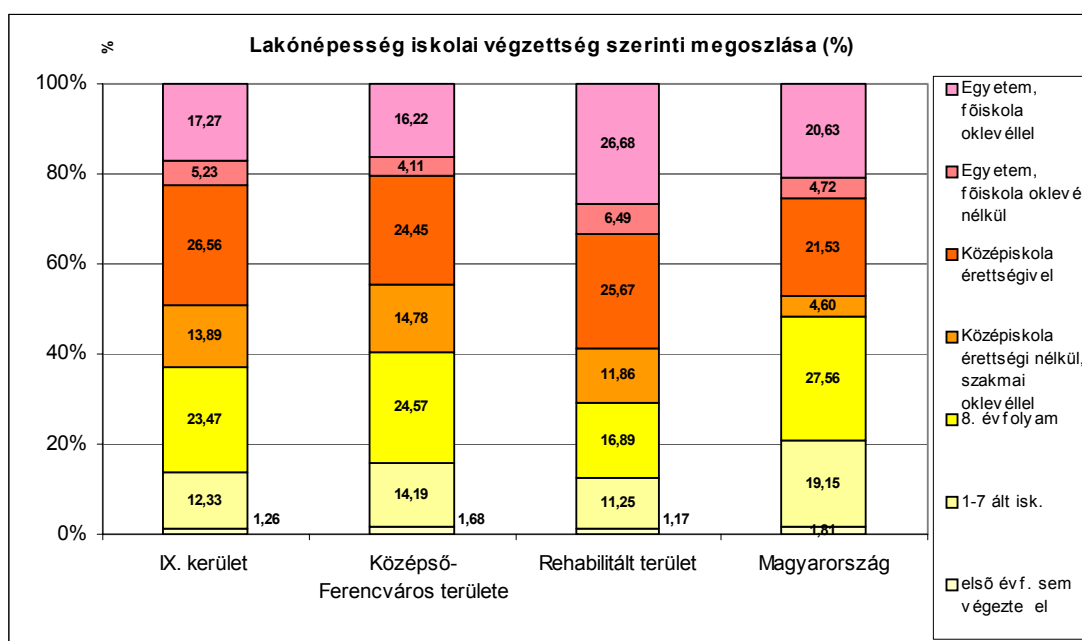
	IX. kerület	Középső-Ferencváros területe	Rehabilitált terület	Magyarország
0-14	7 834	3 006	708	1 694 936
15-39	23 642	7 625	1 979	3 574 493
40-59	15 789	5 279	1 183	2 847 327
60-x	15 730	3 757	907	2 081 559
Összesen	62 995	19 667	4 777	10 198 315



A népesség korcsoport szerinti megoszlását vizsgálva (a 2001-es népszámlálás adatai alapján) jól látható, hogy a rehabilitált területen a 60 év felettek aránya jóval alacsonyabb (6 %-kal), mint a kerület egészén. Ezzel szemben a fiatalok – elsősorban a 15 és 39 év közöttiek aránya 4 %-kal meghaladja a kerület, közel 3 %-kal, a Középső-Ferencváros, és több, mint 6 %-kal (!) az országos átlagot.

Lakónépesség iskolai végzettség szerinti megoszlása

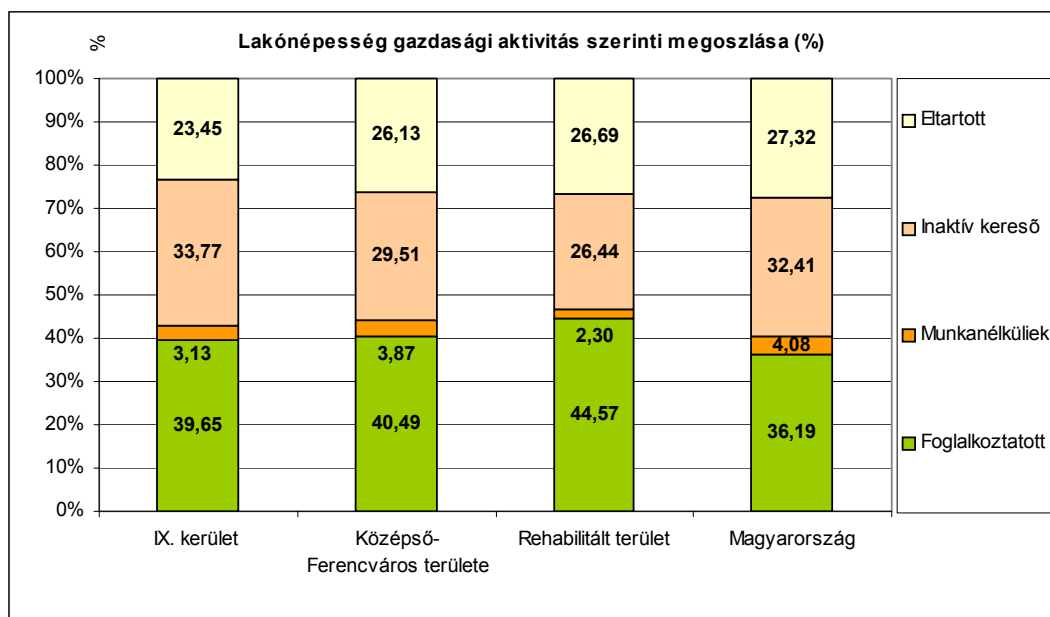
	IX. kerület	Középső-Ferencváros területe	Rehabilitált terület	Magyarország
első évf. sem végezte el	749	310	52	164 163
1-7 ált isk.	7351	2610	501	1 733 308
8.évf.	13988	4520	752	2 494 796
Középiskola érettségi nélkül, szakmai oklevéllel	8279	2719	528	416 573
Középiskola érettségivel	15830	4498	1143	1 949 558
Egyetem, főiskolai oklevél nélkül	3117	756	289	426 876
Egyetem, főiskolai oklevéllel	10293	2985	1188	1 868 072
Összesen	59 607	18 398	4 453	9 053 346



Az iskolai végzettség szerinti megoszlást összehasonlítva szembeötlő a diplomások kimagasló aránya a rehabilitált területen, nemcsak a kerület egészéhez (9,4 %) és a Középső-Ferencvároshoz képest (10,4 %), hanem az országos adathoz viszonyítva is (6 %). Az adatok ugyanakkor arról is árulkodnak, hogy a IX. kerület a diplomások arányát tekintve még így is elmarad az országos átlagtól, továbbá a Középső-Ferencváros is elmarad a kerületi átlagtól. Ezt akár úgy is értelmezhetjük, hogy a rehabilitációs területen bekövetkező szociális változás a kiegyenlítődés irányába mutat, egy meglévő lemaradás (szegregálódás) felszámolásáról tanúskodik.

Lakónépesség gazdasági aktivitás szerinti megoszlása

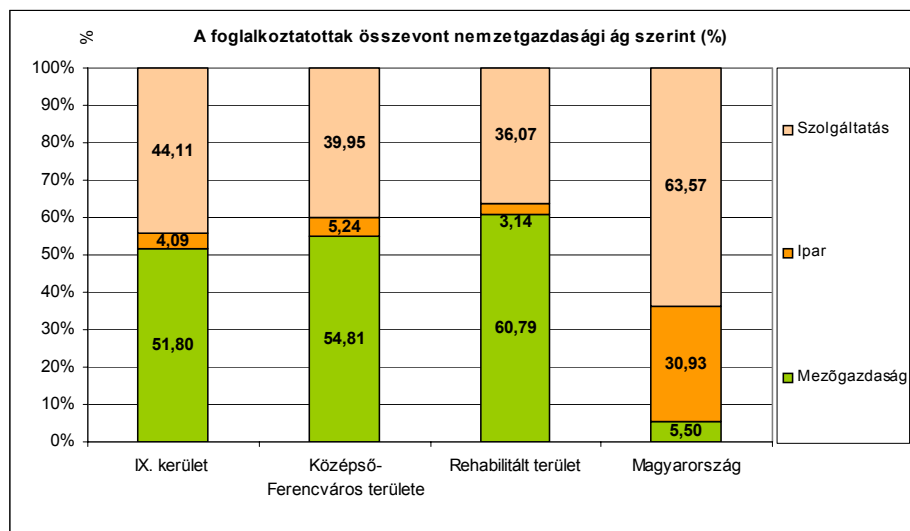
	IX. kerület	Középső-Ferencváros területe	Rehabilitált terület	Magyarország
Foglalkoztatott	24 980	7 963	2 129	3 690 269
Munkanélküliek	1 974	761	110	416 210
Inaktív kereső	21 271	5 804	1 263	3 305 541
Eltartott	14 770	5 139	1 275	2 786 295
Összesen:	62 995	19 667	4 777	10 198 315



A már elemzett adatok után nem okoz meglepetést a foglalkozás gazdasági aktivitás szerinti megoszlásának adatsora. A foglalkoztatottak aránya a rehabilitált területen mintegy 5 %-kal meghaladja a kerületi átlagot, 4 %-kal a Középső-Ferencváros átlagát, és több, mint 8 %-kal (!) magasabb az országos adatnál.

A foglalkoztatottak összevont nemzetgazdasági ág szerint

	IX. kerület	Középső-Ferencváros területe	Rehabilitált terület	Magyarország
Mezőgazdaság	24 980	7 963	2 129	203 106
Ipar	1 974	761	110	1 141 268
Szolgáltatás	21 271	5 804	1 263	2 345 895
Összesen:	48 225	14 528	3 502	3 690 269

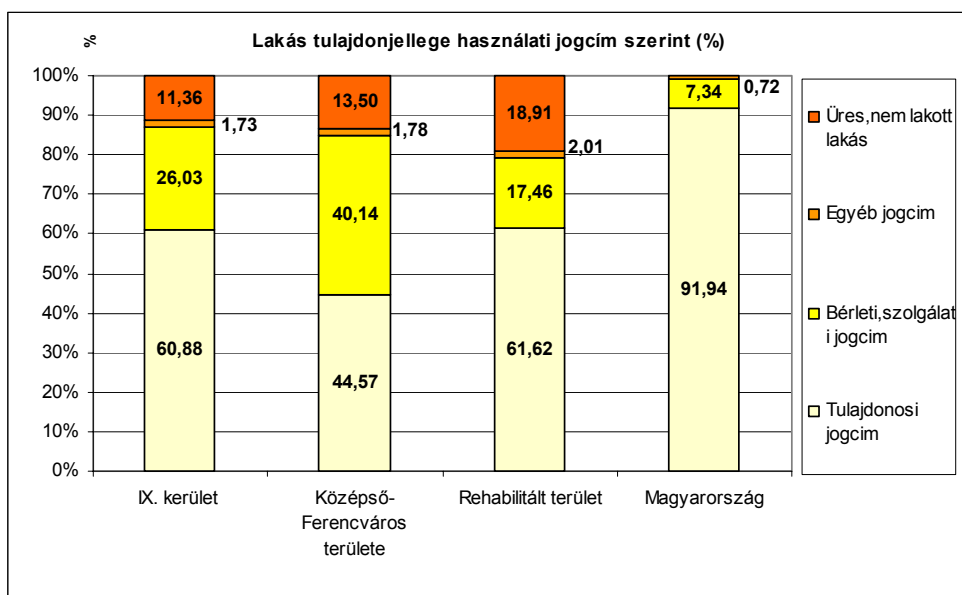


A szolgáltatásban dolgozók aránya a rehabilitált területen meghaladja a kerületi átlagot – és természetesen jóval meghaladja az országos értéket – miközben a Középső-Ferencváros átlaga még mindig elmarad a kerületi értéktől. Ez az összehasonlítás is azt mutatja, hogy a szociális változás (egyelőre) a kiegyenlítődés irányába mutat.

2.2. A lakásállományra vonatkozó adatok összehasonlítása

Lakott, nem lakott lakás tulajdonjellege használati jogcím szerint 2001-ben

	IX. kerület	Középső-Ferencváros területe	Rehabilitált terület	Magyarország
Tulajdonosi jogcím	20 116	4 701	1 747	3 423 280
Bérleti, szolgálati jogcím	8 602	4 234	495	273 439
Egyéb jogcím	570	188	57	26 790
Üres, nem lakott lakás	3 754	1 424	536	
Összesen	33 042	10 547	2 835	3 723 509

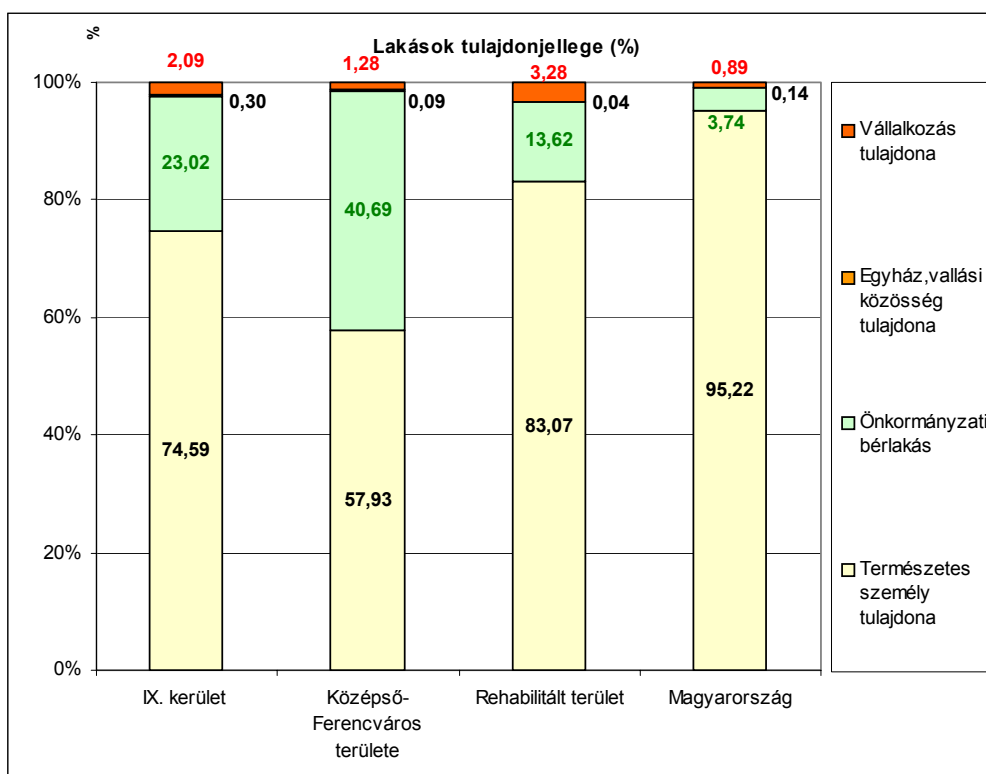


A táblázat adataiból jól látható, hogy a Középső-Ferencváros területén a bérlakások aránya jóval meghaladja a IX. kerületi átlagot, és természetesen az országos átlagot is. Ennek az az oka, hogy a Ferencvárosi Önkormányzat a területet a 90-es évek elején rehabilitációs területté nyilvánította és így itt a lakások privatizációját befagyasztotta. Ez döntő momentumává vált a rehabilitáció sikeres lebonyolítása érdekében. A már rehabilitált területen a vállalkozói lakásépítés következtében természetesen megnőtt a magántulajdonban lévő lakások aránya, ez azonban már nem gátja a fejlesztésnek, sőt inkább biztosítani látszik a már rehabilitált terület jókarban tartását.

Első ránézésre meglehetősen tűnik az üres, nem lakott lakások magas arányszáma. Ez egyrészt „össz-budapesti” jelenség, másrészt éppen a rehabilitációs akcióval van összefüggésben. A felújítási munkák során ugyanis a lakókat gyakran ideiglenesen ki kell költöztetni, továbbá a bontásra kijelölt épületekben lakók kiköltöztetése is folyamatosan zajlik.

Lakások tulajdonjellege 2001-ben

	IX. kerület	Középső-Ferencvárosi terület	Rehabilitált terület	Magyarország
Természetes személy tulajdona	24 646	6 110	2 355	3 545 711
Önkormányzati bérlakás	7 607	4 292	386	139 361
Egyház, vallási közösség tulajdona	98	10	1	5 395
Vállalkozás tulajdona	691	135	93	33 042
Összesen	33 042	10 547	2 835	3 723 509

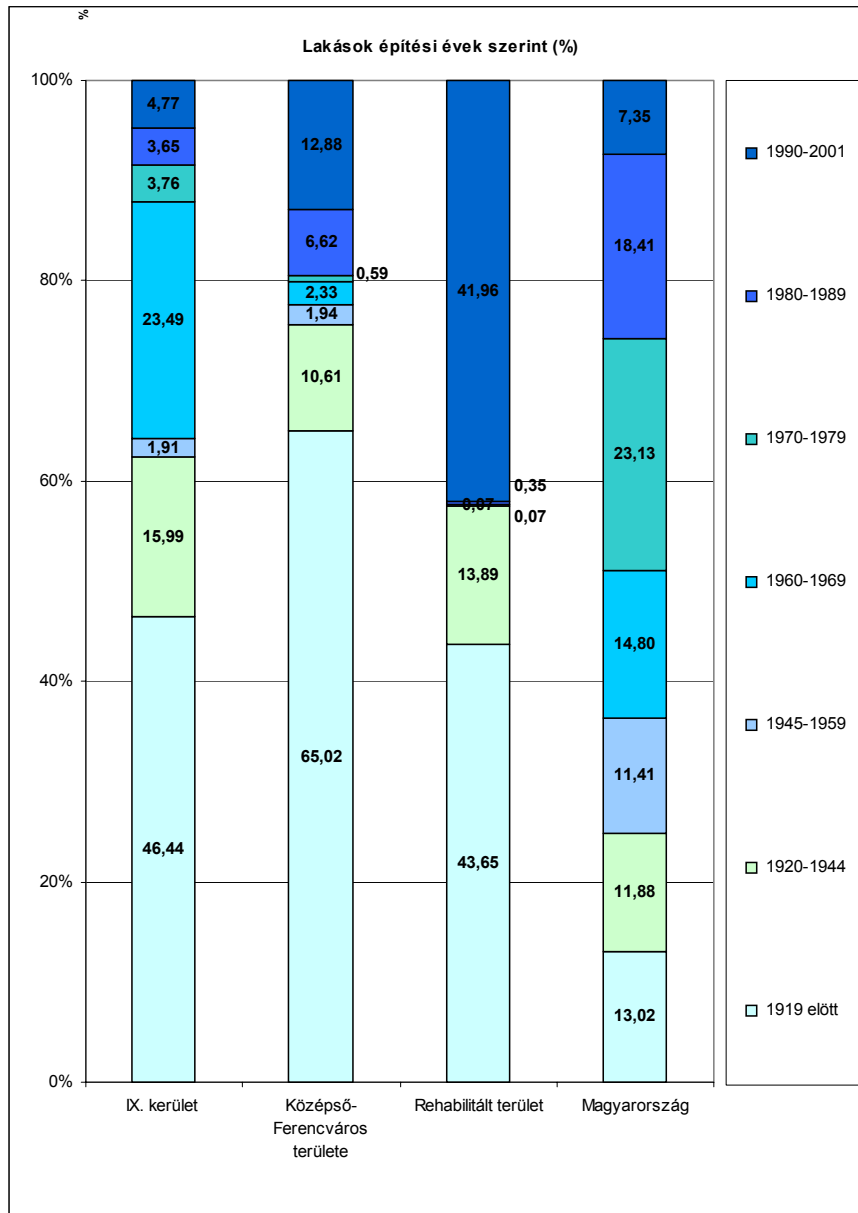


Az adatok jól mutatják, hogy az elmaradt privatizáció következtében a Középső-Ferencváros területén igen magas az önkormányzati tulajdonú lakások aránya. A rehabilitációs munkák befejezése után ez az arány erősen visszaesik, jóval a kerületi átlag alá. Ez a rehabilitációban alkalmazott PPP-modell egyenes következménye – szinte kizárólag vállalkozói lakásépítés folyik a területen – felhívja azonban a figyelmet arra, hogy az önkormányzati bérlakás (szociális lakás) építés elmaradása a távlatban még szociális feszültségeket okozhat.

Lakások építési évek szerint 2001-ben

	IX. kerület	Középső-Ferencváros területe	Rehabilitált terület	Magyarország
1919 előtt	15 351	6 862	1 238	484 677
1920-1944	5 285	1 120	394	442 403
1945-1959	630	205	2	424 950
1960-1969	7 764	246	2	550 944
1970-1979	1 242	62	.	861 271
1980-1989	1 206	699	10	685 518
1990-2001	1 575	1 359	1 190	273 729
Összesen	33 053	10 553	2 836	3 723 492

Lakások építési évek szerint (%)

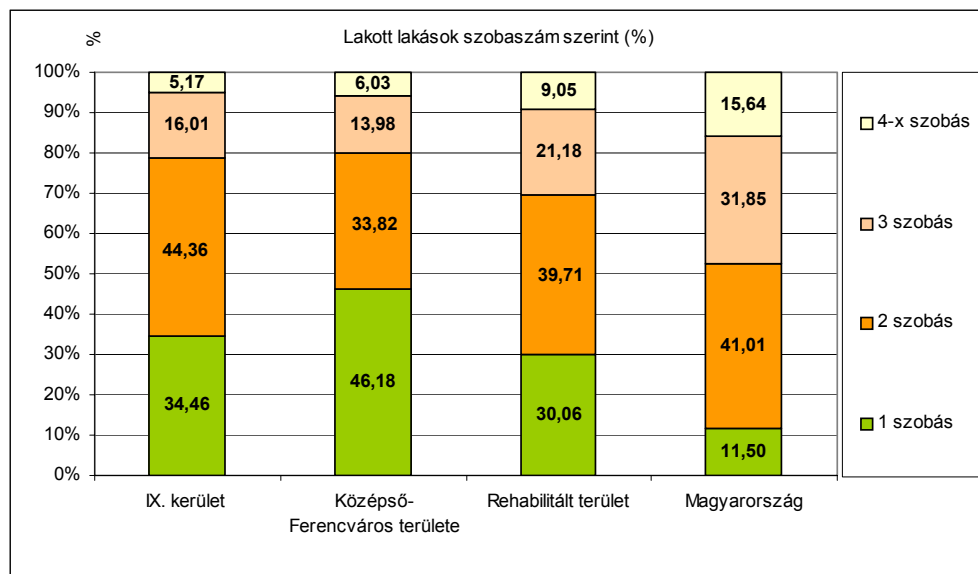


A Középső-Ferencváros lakásállományának avultsága olvasható le az adatokból, az 1919 előtt épült lakások aránya magasan meghaladja a kerületi átlagot, és toronymagasan az országos átlagot. A rehabilitált területen természetesen kiugróan magas az új lakások aránya, de figyelemreméltó az is, hogy ezen a területen 1945 és 1990 között gyakorlatilag nem épült lakás!*

* a 80-as évek végén épült lakások nyilván már 1990-ben, vagy azután kerültek átadásra.

Lakott lakások szobaszám szerint 2001-ben

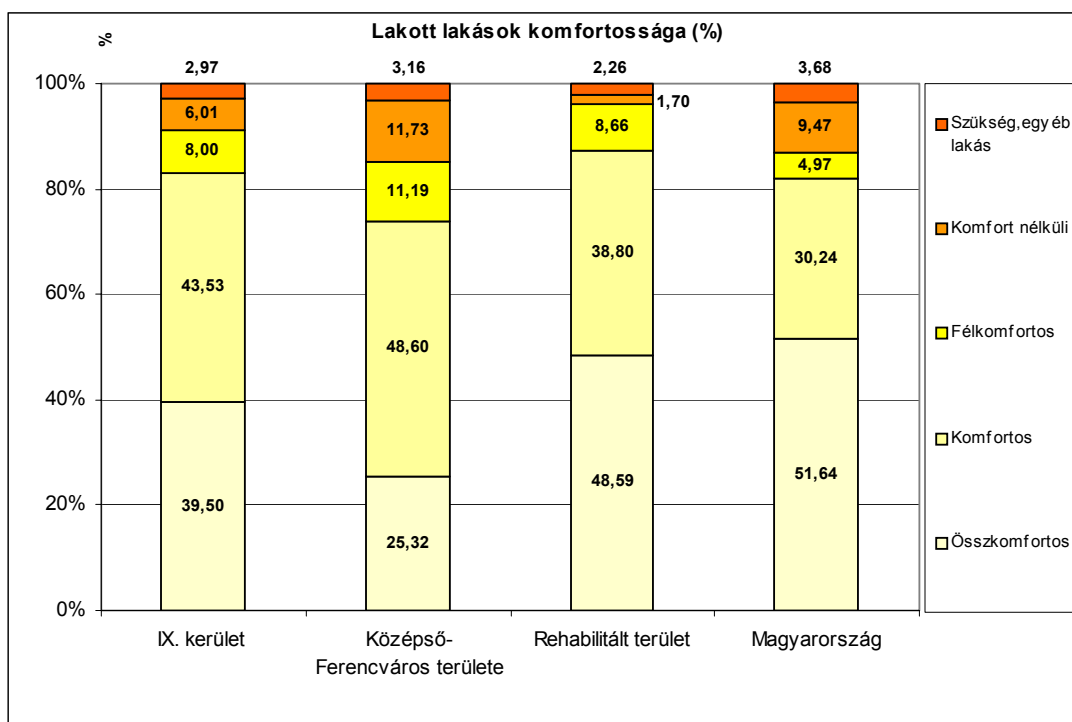
	IX. kerület	Középső-Ferencváros területe	Rehabilitált terület	Magyarország
1 szobás	10 093	4 213	691	428 150
2 szobás	12 991	3 085	913	1 527 128
3 szobás	4 689	1 275	487	1 185 774
4-x szobás	1 515	550	208	582 457
Összesen:	29 288	9 123	2 299	3 723 509



A lakott lakások szobaszám szerinti megoszlása azt mutatja, hogy a rehabilitált területen kialakult lakásstruktúra lényegesen jobb, mint a Középső-Ferencvárosban és jobb, mint a kerületben – alacsonyabb az 1 szobás és magasabb a 3 és több szobás lakások aránya – az országos átlaghoz képest azonban még ez sem mondható kedvezőnek. Különösen kedvezőtlen az 1 szobás lakások még így is magas aránya, amely hosszabb távra is determinálhatja az akcióterület szociális összetételét.

Lakott lakások komfortossága 2001-ben

	IX. kerület	Középső-Ferencváros területe	Rehabilitált terület	Magyarország
Összkomfortos	11 568	2 310	1 117	1 922 895
Komfortos	12 748	4 434	892	1 125 811
Félkomfortos	2 342	1 021	199	185 206
Komfort nélküli	1 761	1 070	39	352 508
Szükség, egyéb lakás	869	288	52	137 089
Összesen	29 288	9 123	2 299	3 723 509

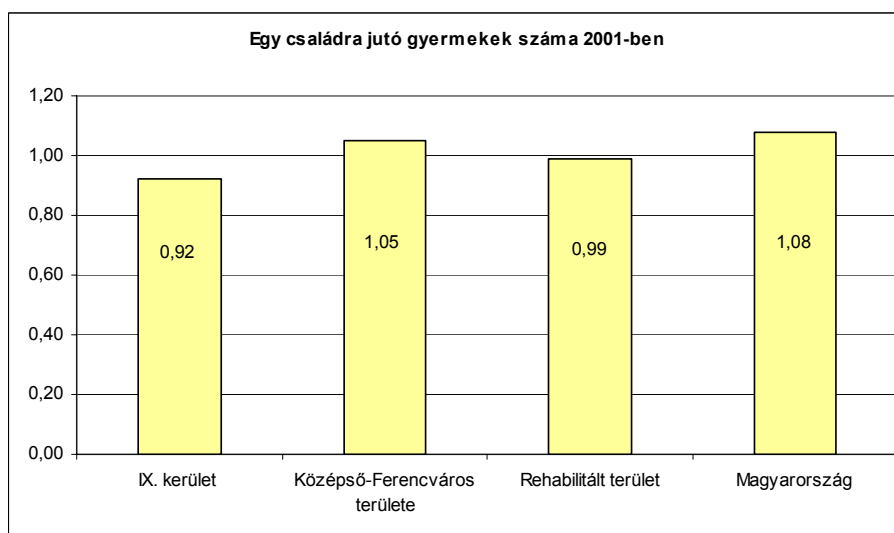


Feltűnő a Középső-Ferencváros lakásstruktúrájának rendkívül kedvezőtlen összképe, akár a IX. kerület egészével, akár az országos adatokkal szemben végezzük az összehasonlítást. A már rehabilitált terület mutatói természetesen nagyon kedvezőek, itt is elmondhatjuk azonban, hogy jelenleg inkább egy hátrányos helyzetű városrész elmaradottságának felszámolásáról, mintsem luxus-jellegű lakóterület kialakításáról van szó.

2.3. A családokra vonatkozó adatok összehasonlítása

Egy családra jutó gyermekek száma 2001-ben

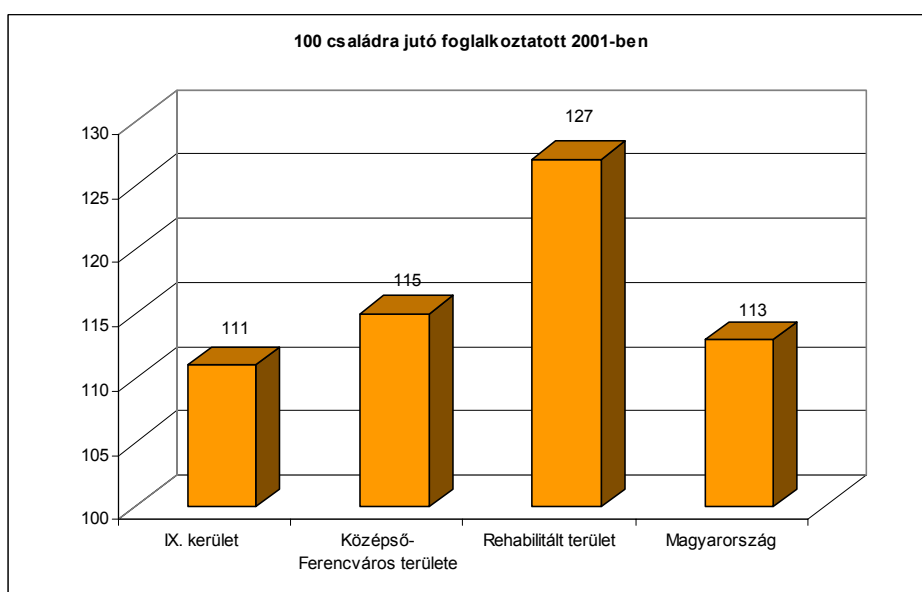
	IX. kerület	Középső-Ferencvárosi terület	Rehabilitált terület	Magyarország
Családok száma	15 993	5 036	1 209	2 868 694
Családban élő gyermekek száma	14 731	5 286	1 197	3 094 417
Egy családra jutó gyermekek száma	0,92	1,05	0,99	1,08
100 családra jutó gyermekek száma	92	105	99	108,00



Az adatokból jól kiolvasható – az az egyébként közismert tény – hogy az egy családra jutó gyermekek száma rendkívül alacsony, mind országos, mind helyi szinten. A IX. kerületi átlag még az országos számtól is jócskán elmarad, ehhez képest kicsit kedvezőbb képet mutat a rehabilitált terület.

100 családra jutó foglalkoztatott 2001-ben

	IX. kerület	Középső-Ferencváros területe	Rehabilitált terület	Magyarország
100 családra jutó foglalkoztatott	111	115	127	113

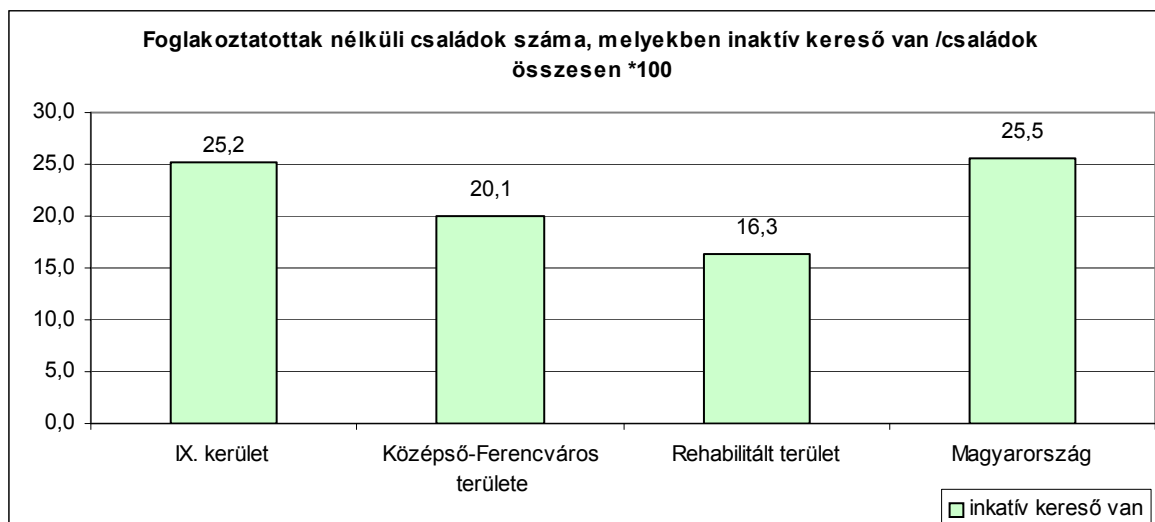
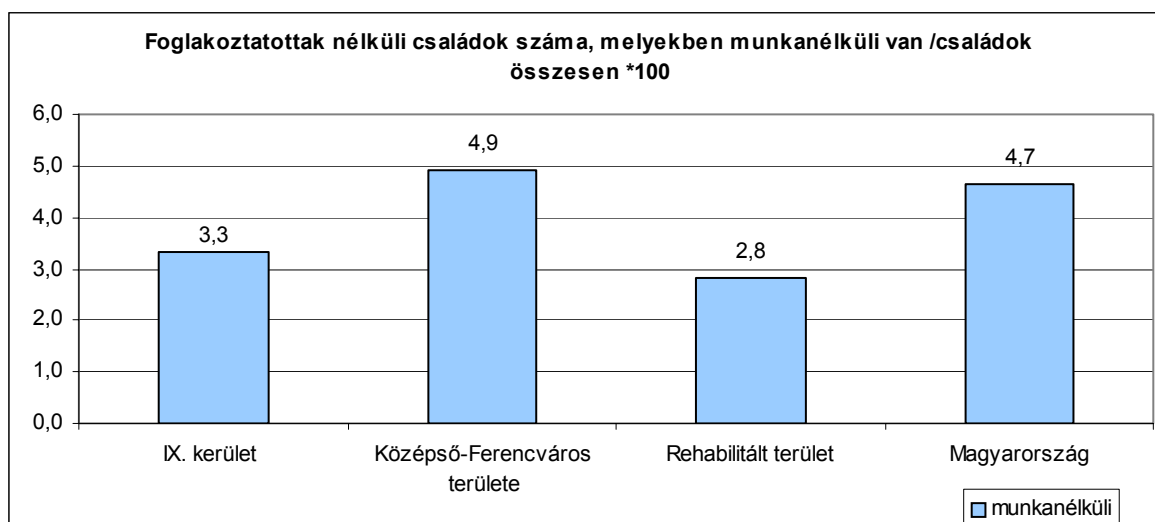


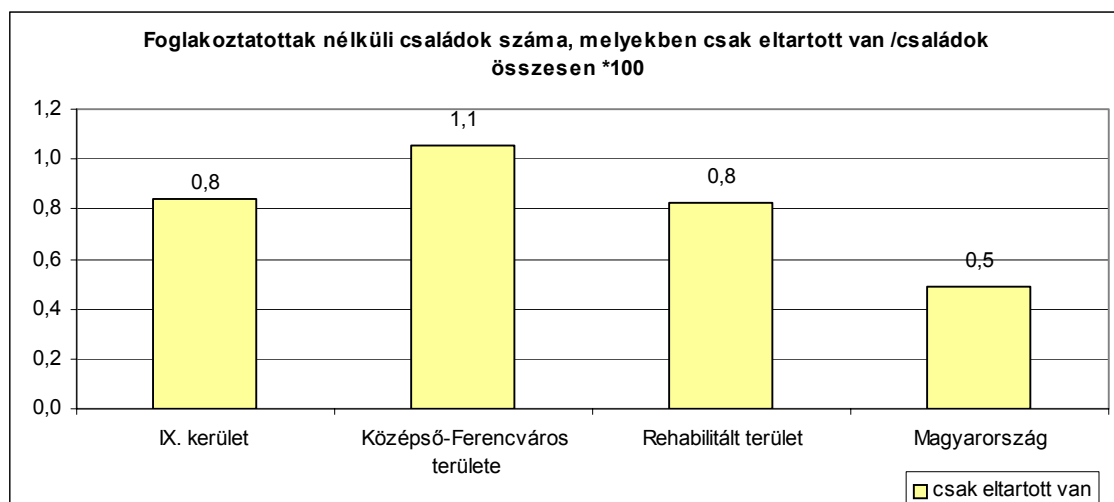
A rehabilitált területen a foglalkoztatottsági ráta lényegesen kedvezőbb, akár a kerülettel, akár a Középső-Ferencvárossal, akár az országos adatokkal végezzük el az összehasonlítást.

A foglalkoztatottak nélküli családok aránya a rehabilitált területen alatta marad a kerületi és az országos adatoknak. Figyelemre méltó, hogy a Középső-Ferencváros területén – melynek adatait a már rehabilitált terület mutatói még javítják is – a munkanélküliek aránya jóval meghaladja a kerületi átlagot, és még az országos átlagnál is magasabb.

Családok gazdasági aktivitása 2001-ben

		IX. kerület	Középső-Ferencváros területe	Rehabilitált terület	Magyarország
nincs foglalkoztatott	munkanélküli van	535	247	34	133 542
	inaktív kereső van	4 024	1 010	197	732 181
	csak eltartott van	135	53	10	13 964
család összesen:		15 993	5 036	1 209	2 868 694





3. A városfejlesztési akció hatása a Középső-Ferencváros lakóira

A városfejlesztés folyamata az akcióterület lakosságát eltérő módon érinti. Az érintettség alapján – némileg egyszerűsítve a helyzetet – három nagy csoport különböztethető meg:

- a területen élő, és a rehabilitáció után is a területen maradó lakosok,
- a területről kiköltöző lakosok,
- az újonnan betelepülők.

- a) **A területen élő, és a rehabilitáció után is a területen maradó lakosok** jellemzően a szabályozási terv szerint megmaradónak (és felújítandónak) jelölt épületekben laknak. Ezeket az épületeket általában nagyságuk (többszemeletes bérházak), és viszonylag jobb műszaki állapotuk okán jelölte megtartandónak a szabályozási terv. Az épületek státusza kétféle lehet: társasházak, vagy önkormányzati tulajdonú bérházak, a lakók lehetnek tulajdonosok, vagy bérlők.

A rehabilitáció során a magántulajdonú lakásokat tartalmazó társasházakat az önkormányzat nem újítja fel, de pályázat alapján pénzügyi támogatásban részesíti a tulajdonosok által kezdeményezett felújítási munkákat. 1993 és 2003 között az Önkormányzat összesen 120 társasházat részesített összesen 110.565.000,- Ft támogatásban. Ez épületenként átlagosan közel 1 millió Ft-ot jelent, a szórás azonban nagy**, mert a támogatást konkrét munkák elvégzéséhez nyújtják. Az összeg természetesen nem túl nagy, de így is serkentőleg hat a rehabilitációs akcióban való

** a minimális támogatás 30.000,- Ft; a maximális 6.000.000,- Ft volt.

részvételre, továbbá figyelembe kell venni azt is, hogy itt viszonylag jó állapotú – részben a 30-as, 40-es években épült – épületekről van szó.

Az önkormányzati tulajdonban lévő, megmaradónak jelölt épületeket a rehabilitáció során az Önkormányzat teljesen, vagy részlegesen felújítja. A felújítás alatt sok esetben a lakókat ideiglenes lakásba kell költöztetni, ők aztán a munkák végeztével visszaköltözhetnek. A költözés, majd visszaköltözés – meg persze az ideiglenes lakásban lakás – igen sok kényelmetlenséggel jár, ezért sokan választják azt a lehetőséget, hogy cserelakást fogadnak el az önkormányzattól a terület más részén. Ugyancsak cserelakást ajánl fel az önkormányzat abban az esetben, ha a felújított lakás mérete nagymértékben (30 %-kal) meghaladja az eredetit. A cserelakás elfogadása az érintettek részéről nem szokott problémát okozni, mert – mint majd látni fogjuk – feltétlenül jobb körülmények közé kerülnek, mint korábban. Őket tehát nem tekinthetjük a rehabilitáció veszteseinek.

Azok a lakók (bérlők), akik az ideiglenes lakást, majd a visszaköltözést választják, egyértelműen a rehabilitáció nyertesei, mert – bár a lakberek emelkednek a felújítás után – sokkal kedvezőbb fizikai körülmények közé kerülnek, mint korábban. A lakberek emelkedése sok esetben nem jelentéktelen, mégis messze alatta marad a piaci értéknek, annak mintegy 1/3-a lehet. További csábító lehetőség, hogy a bérlők 5 (néhány esetben 10) év elteltével megvásárolhatják a felújított lakást, még hozzá igen kedvezményes áron.*



Felújított lakóépület egy forgalom-mentes tömbbelsőben

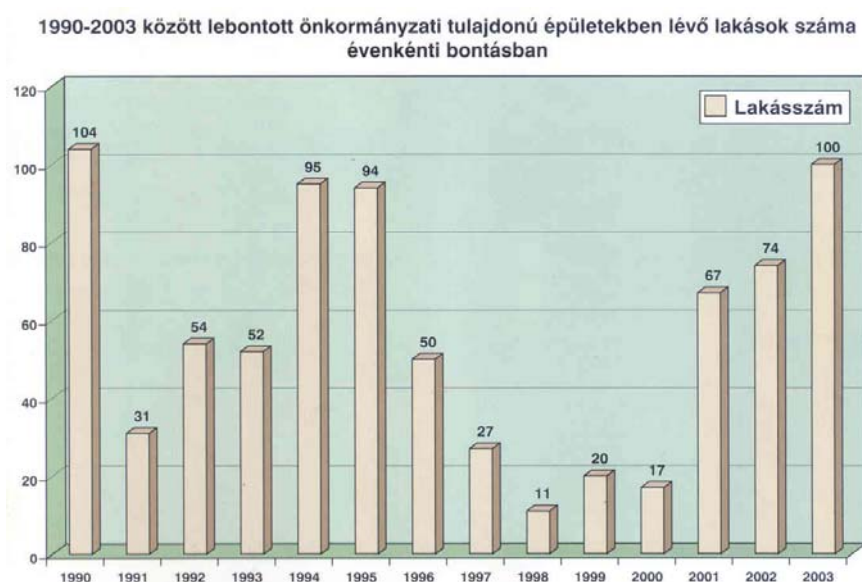
* eddig a piaci érték 30 %-án, ez 2006-tól 40 %-ra emelkedett.

1989 és 2003 között a Középső-Ferencváros területén összesen 32 lakóépület került teljes felújításra 3,2 milliárd Ft értékben. A felújítás során az épületek lakásszáma általában csökken, a komfortosítás miatti lakásösszevonások és a tömbbelsőbe benyúló, rossz állapotú épületszárnyak bontása következtében. A 32 felújított lakóépületben így az eredeti 649 lakás helyett 565 lakást alakítottak ki. Természetesen a 84 megszűnt lakás bérlője számára is cserelakást biztosított az önkormányzat.

1989 és 2003 között további 17 lakóépület részleges felújítása történt meg, összesen mintegy 170 millió forint értékben. Az ezekben az épületekben lévő 382 lakás mindegyike megmaradt.

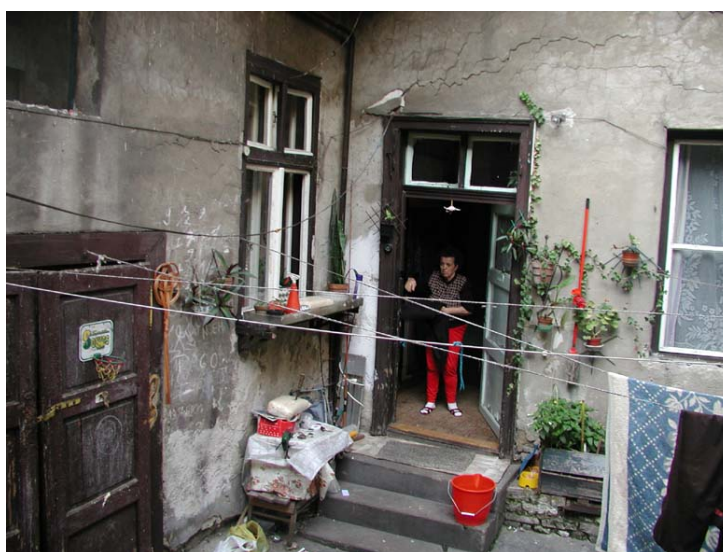
A fentiek alapján összefoglalóan azt mondhatjuk, hogy a megmaradó, felújításra kerülő lakóépületekbe visszaköltöző lakók – akár tulajdonosok, akár bérlők – a rehabilitáció nyertesei, mert nemcsak lakóépületük kerül jobb fizikai állapotba, magasabb komfortfokozatba, de élvezhetik a környezet megújulását is, sőt a teljes terület presztízsnövekedését. A megmaradó lakóépületekbe vissza nem költöző lakók – akár választják ezt a lehetőséget, akár kénytelenek elfogadni – jobb lakáskörülmények közé kerülnek, ezért őket sem tekinthetjük a városfejlesztés veszteseinek.

- b) **A területről kiköltöző lakók** jellemzően a szabályozási terv szerint bontásra ítélt házakban éltek/élnek. Ezeknek az épületeknek a többsége elképesztően rossz állapotú, a komfort teljes hiánya jellemzi őket. A kiköltöző lakók számára az önkormányzat cserelakást ajánl fel, minimum hármat, melyek mindegyike magasabb színvonalú, mint a bontásra ítélt lakás. 1983 és 2003 között a Középső-Ferencváros területén összesen 153 lakóépület került bontásra, a lebontott lakások száma 1028.



A lebontott épületekben lakók csak a legritkább esetben tudnak a rehabilitációs területen maradni. Erre valószínűleg akkor lenne esélyük, ha a vállalkozói lakásépítéssel párhuzamosan kiterjedt önkormányzati szociális bérlakásépítés is történne a területen. Ez akkor következhetne be, ha állami szinten olyan támogatást élvezne a szociális bérlakásépítés, hogy az önkormányzat által irányított városfejlesztési akció számára az ilyen jellegű beruházások elviselhető nagyságú terhet jelentsenek. Miután jelenleg ilyen rendszer nem működik, így a bontandó épületekben lakók számára az önkormányzat lakásokat vásárol az akcióterületen kívül.

Az utolsó három év (2003; 2004 és 2005) bérlőkihelyezéseit vizsgálva megállapíthatjuk, hogy – egy-két IX. kerületi lakástól eltekintve – az önkormányzat által biztosított cserelakások mind komfortosak, vagy összkomfortosak voltak, tehát minden kiköltöztetett család jobb fizikai körülmények közé került. Továbbá a megvásárolt cserelakásokat az önkormányzat – a bérlő igényeit is figyelembe véve – teljeskörűen felújítja* és újszerű állapotban adja át. A bevezetőben említett szociológiai felmérés (1992. Városkutatás Kft.) éppen azt kívánta feltérképezni, hogy a lakosság mennyire ragaszkodik a városrészhez. A felmérés egyértelműen azt mutatta, hogy a megkérdezettek döntő többsége előnyben részesítette a jobb lakáshoz jutást – akár a város más részein – kevésbé ragaszkodott megszokott környezetéhez. Figyelembe kell venni persze azt is, hogy az 1992-es felmérés egy lepusztult lakóterületen történt, melyről az emberek inkább menekülni szerettek volna. Ma egy ilyen felmérés nyilván erősebb területi kötődést mutatna.



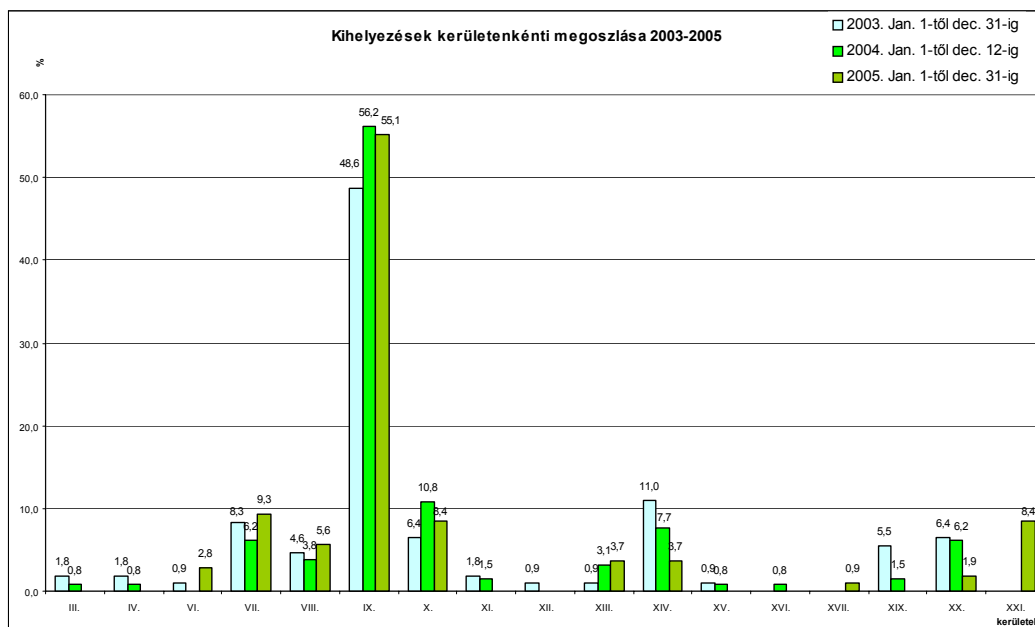
* még a burkolatok kiválasztásába is beleszólhat a bérlő, persze az ésszerűség határai között

Gyakran elhangzó vád más kerületek részéről, hogy ily módon a IX. kerület nem oldja meg a szociális problémákat, hanem más budapesti kerületbe „exportálja” azokat. Ha megvizsgáljuk a vásárolt lakások kerületek közötti megoszlását, láthatjuk, hogy **a kihelyezett lakók kb. fele a IX. kerületben marad.** A kerületből kikerülő lakók szétszórtnak a többi kerület között, bár kétségtelenül vannak „preferált” kerületek (VII; VIII; X; XIV; XX.). 2003 és 2005 között – 3 év alatt – a legtöbb lakás megvásárlására a X. kerületben került sor (30 db), ezek mindegyike komfortos, vagy összkomfortos lakás volt. Ez a mérték aligha borítja fel az érintett kerület szociális struktúráját.

Kihelyezések kerületenkénti megoszlása

Kerület	Kihelyezések kerületenkénti megoszlása 2003. Jan. 1-től dec. 31-ig						Kihelyezések kerületenkénti megoszlása 2004. Jan. 1-től dec. 12-ig						Kihelyezések kerületenkénti megoszlása 2005. Jan. 1-től dec. 31-ig					
	Lakás darabszám	komfort nélküli (KN)	félkomfortos (FK)	komfortos (K)	összkomfortos (ÖK)	szükséglakás (SZL)	Lakás darabszám	KN	FK	K	ÖK	SZL	Lakás darabszám	KN	FK	K	ÖK	SZL
III.	2				2		1				1							
IV.	2			2			1		1									
VI.	1			1									3		3			
VII.	9			9			8		7				10		10			
VIII.	5			5			5		4	1			6		5	1		
IX.	53		2	36	15		73	3	2	33	22		59	4	2	46	7	
X.	7			3	4		14		4	9			9		5	4		
XI.	2				2		2		1	1								
XII.	1			1														
XIII.	1			1			4		3	1			4		4			
XIV.	12				12		10		1	8			4		4			
XV.	1				1		1			1								
XVI.							1		1									
XVII.													1				1	
XIX.	6			2	4		2			2								
XX.	7				7		8		4	4			2				2	
XXI.													9			6	3	
összesen	109		2	60	47		130	3	2	59	50		107	4	2	83	18	
*	8		1	5	2		13	2	1	9			28	4	2	21	1	

* A bérlet a lakásért pénzbeli térítést kapott

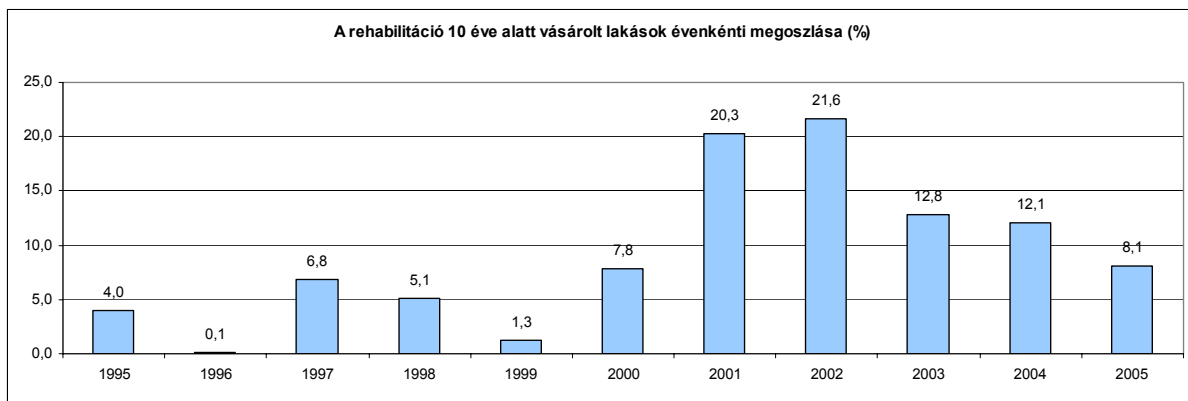


A kiköltözés kényes procedúráját a Kerület nagyfokú toleranciával végzi. Jellemző, hogy a rehabilitáció teljes folyamatában egyetlen kényszer-kiköltöztetés sem fordult elő, sőt még peres ügy sem volt. A kötelező módon felajánlott három lakáson túl további ajánlatok következnek a kölcsönös megegyezésig. Volt olyan eset, amikor a bérlő a 16. felajánlott lakást fogadta el.

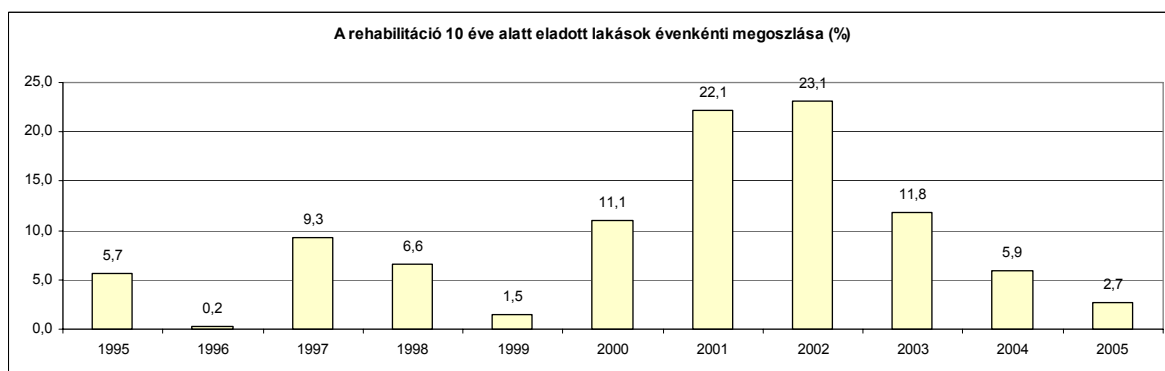
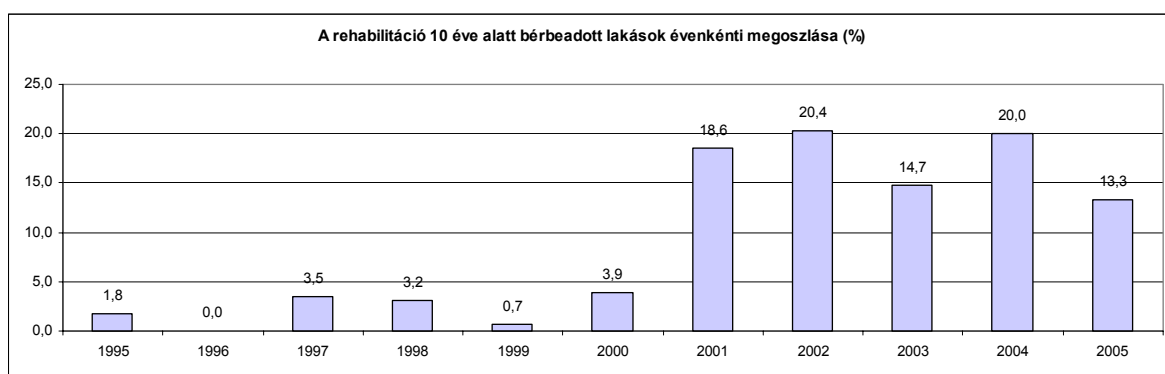
A 2003 és 2005 közötti bérlőkihelyezések adatait vizsgálva feltűnő az is, hogy egyre növekszik azok száma, akik leadott lakásukért nem cserelakást, hanem pénzbeli térítést kapnak. Arányuk a 2003. évben 7 %, 2004-ben 10 % volt, 2005-re pedig 26 %-ra emelkedett. Feltételezhető, hogy az ily módon kárpótolt bérlők olyan lakásmegoldást tudtak találni, amely megelégedésükre szolgált. Ez a megoldás az Önkormányzat számára is előnyös, hiszen így 180.000,- Ft/m²-es ráfordítással (2004. és 2005. évi adat) „oldotta meg” a lakásproblémát, szemben a vásárolt lakások 210.000,- Ft/m²-es árával (2004-ben) és 230.000,- Ft/m²-es árával (2005-ben).

Összesítő a vásárolt lakásokról

Évek	Vásárolt lakások (db)	Össz alapterület	Átlag vételár Ft/m ²	Vételár (Ft)	Össz költség	Bérbeadott lakások (db)	Eladott lakások (db)	Eladáskori össz vételár (Ft)
1995	28	1 256,50	0	0	0	5	23	75 600 660
1996	1	42,00	50 000	2 100 000	2 249 235	0	1	630 000
1997	48	1 760,88	48 538	85 470 000	100 880 203	10	38	38 985 066
1998	36	1 591,10	52 697	83 846 000	91 900 401	9	27	38 292 610
1999	9	599,80	70 107	42 050 000	48 626 718	2	6	18 924 870
2000	55	3 074,13	151 804	466 665 000	516 575 458	11	45	125 959 354
2001	143	6 876,91	149 698	1 029 460 000	1 121 325 834	53	90	232 890 539
2002	152	7 938,59	154 549	1 226 905 000	1 279 656 826	58	94	265 977 287
2003	90	4 395,37	184 475	810 835 000	868 372 525	42	48	143 181 389
2004	85	3 977,87	211 635	841 855 000	892 449 036	57	24	85 911 236
2005	57	2 581,37	227 031	586 051 510	620 521 925	38	11	49 014 308
Össz:	704	34 094,52	151 791	5 175 237 510	5 542 558 161	285	407	1 075 367 319



1995 és 2005 között az Önkormányzat összesen több, mint 5 milliárd forint értékben vásárolt lakásokat a Középső-Ferencváros rehabilitációjának megvalósítása érdekében. A bérlőknek lehetőségük nyílik a lakás megvásárlására is, még hozzá rendkívül kedvezményes, 30 %-os áron*. Ezzel a lehetőséggel igen sokan élnek, az 1995 és 2005 között vásárolt 704 lakásból az Önkormányzat 285 db-ot adott bérbe (40 %) és 407 db-ot adott el a bérlőknek (60 %)! Ily módon a területről „kiszoruló” lakosok jelentős része – a IX. kerület anyagi tehervállalásának eredményeként – lakástulajdonossá válik.



Összefoglalóan elmondható, hogy bár a bontásra kerülő épületekben lakók – akik nyilván a legszegényebb rétegek közül kerülnek ki – a rehabilitációs területről valóban kiszorulnak, mégsem tekinthetők a városrész-megújítás veszteseinek. Számukra az Önkormányzat lényegesen magasabb komfortfokozatú lakásokat biztosít, melyeket kedvezményesen meg is vásárolhatnak. Az egykori szükséglakásban lakók nagy része így lakástulajdonossá válik – igaz, nem a Középső-Ferencváros területén.

* ez 2006-tól 40 %-ra emelkedett

- c) **A Középső-Ferencvárosba betelepülő új lakók** a vállalkozói lakásépítés keretében megvalósuló új lakóházakba költöznek. Számuk rohamosan növekszik, a városfejlesztési akció felgyorsulásával összhangban. Róluk teljes körű felmérés csak a 2001-es népszámlálás során készült, de a kerület egészének adatait összehasonlítva a Középső-Ferencváros, valamint a már rehabilitált terület adataival, kimutatható a szociális struktúra változása, ami nyilvánvalóan a Középső-Ferencvárosban folyó rehabilitációnak köszönhető.

További közvetett adatokkal szolgálhatnak az új társasházak közös képviselői. A velük készített interjúk alapján a beköltöző lakókról a következő kép rajzolódik ki*.

Az épületekben lévő lakások közel 100 %-a lakott, noha igen magas – budapesti viszonylatban – a bérbe adott lakások száma. Ennek mértékét a közös képviselők 20-30 %-ra becsülték, de van olyan épület is, ahol a bérbe adott lakások száma a 60 %-ot is eléri. Ez a mérték azt mutatja, hogy igen sokan befektetési céllal vásárolnak lakást az akcióterületen, melyhez a „piaci” lehetőséget többek között az egyetemek – elsősorban a SOTE – közelsége teremti meg. Olyanok is szép számmal akadnak, akik Budapesten tanuló egyetemista gyermekük lakásproblémáját oldják meg ily módon. Ez magyarázza a viszonylag sok vidéki lakásvásárlót, számukat az egyik közös képviselő 30 % körül határozta meg.

Érdekes, hogy a terület a külföldi bérlők számára még nem elég vonzó – ők még mindig a nagyobb presztizsű budai kerületeket keresik – a tulajdonosok és a bérlők szinte teljes köre magyar állampolgárságú.

A tulajdonosok átlagéletkorát 40 év körül határozták meg az interjúban részt vevők, 25 és 60 év közötti szórással. A bérlők ennél fiatalabbak, 20 és 40 év közöttiek, többnyire diákok, illetve üzletemberek. Ez a korösszetétel következhet a megépített lakások struktúrájából – igen sok a kisméretű, 35 és 45 m² közötti lakás – illetve fordítva, nyilván a vállalkozók olyan méretű lakásokat építenek, amelyre az adott területen piaci kereslet mutatkozik. (Ez az egyoldalú lakásstruktúra a távlatban egyébként még okozhat szociális problémákat a területen.)

* 8 társasház, összesen kb. 900 lakót érintő minta alapján. (készült 2006. májusban)

A lakók szociális státuszát illetően a közös képviselők sem rendelkeznek pontos információval, általános azonban az a vélekedés, hogy nagy részük magasan kvalifikált, diplomás. A Középső-Ferencvárost elsősorban városközponti fekvése, az intézmények és az iskolák közelsége miatt választották, de jelentős motiváció a szemmel láthatólag fejlődő környezet, a tömbbelsőik forgalommentes zöldterülete.

A területtel kapcsolatos elégedetlenségi elemek – a rossz közbiztonság, az utcai parkolóhelyek hiánya, köztisztaság – valójában mind olyanok, amelyeket bármely budapesti kerülettel kapcsolatban említeni lehetne. Fontos momentum, hogy az új épület lakói és a régi, szomszédos házak lakói között eddig még semmiféle konfliktushelyzet nem fordult elő, ami a kialakuló új szociális struktúra stabilitását jelzi.

Összességében az interjúk alapján megállapítható, hogy a beköltöző – lakást vásárló, vagy bérlő – lakók az eredeti lakókhöz képest magasabb státuszúak, így környezetükkel szemben is magasabb igényeket támasztanak. Magukkal hozott életmód-mintájuk mértékadóvá válik a teljes rehabilitációs területen, ezt a mintát a régi lakók is átveszik.

4. A városrész szociális átalakulásának megítélése

Egy városrész rehabilitációja során a területen található ingatlanok felértékelődnek, és a terület vonzóvá válik olyan – magasabb jövedelmű – rétegek számára is, amelyek azelőtt inkább csak elkerülték a környéket. A lakások, üzletek, irodák iránti kereslet megnő, és ez az árak, bérleti díjak növekedéséhez vezet. A megnövekedett bérleti díjakat a terület eredeti lakosai közül csak kevesen tudják megfizetni – hiszen éppen az alacsony bérleti díjak miatt kénytelenek lakóhelyükül elfogadni egy rossz állapotú városrészt – így megindul az elvándorlás. Az elköltöző szegényebb rétegeket egy tehetősebb csoport váltja fel, végeredményben rövid időn belül átalakul a városrész szociális összetétele. Ezt a folyamatot a szakirodalom „**dzsentifikációnak**” nevezi.

A dzsentifikáció meglehetősen negatív üzenetet hordozó kifejezés, hiszen arra utal, hogy az esetek többségében közpénzek ráfordításával finanszírozott rehabilitáció fizikai eredményeit végső soron a tehetősebbek aratják le, míg a szegények problémáikat csupán egy másik városrészbe viszik át. Azért, hogy ez a folyamat ne következzen be, számos országban szociális akciókkal kísérik a fizikai városmegújítás folyamatát. (Például lakbér-támogatást

nyújtanak a bérlőknek, hogy a megemelkedett lakhatási költségeket vállalni tudják.) Ily módon a városrész eredeti szociális struktúrája megőrizhetővé válik.

A Középső-Ferencváros rehabilitációjával kapcsolatban is gyakran felmerül a dzsentrifikáció vádja.* Valóban bekövetkezett ez a folyamat?

Először is meg kell állapítanunk, hogy a városfejlesztési akció eredményeként jelentősen megnőtt a terület lakosszáma. A bontásra került földszintes épületek helyén 4-5 szintes házak épülnek. 1983 és 2003 között összesen 1028 lakás került bontásra, ugyanezen időszak alatt ennek háromszorosa, 3089 épült. Az új épületekben lévő lakásokat megvásárlók – a terület felértékelődése következtében – magasabb társadalmi státuszúak, mint az eredeti lakók. **Az új beköltözők nagy száma tehát eleve megváltoztatja az eredeti szociális struktúrát.** Ezt a hatást csupán erősíti, hogy a bontásra kerülő épületek lakóinak többsége nem a fejlesztési területen jut cserelakáshoz.

Kétségtelen tény tehát, hogy a lakosság összetétele jelentősen megváltozik. A folyamat mégsem azonosítható teljesen a dzsentrifikáció hagyományos felfogásával, mivel a szegényebb rétegek kiszorulása nem a lakhatási költségek emelkedése következtében következik be, hanem az építések és bontások rendezési tervben rögzítettek szerinti – végsősoron a helyi közakaratot megtestesítő – megvalósítása következtében. Ez a fejtegetés szörszálhasogatónak tűnhet, valójában azonban fontos kérdésre utal. A fentiek szerint ugyanis **a bontandó épületekben lakók területen tartása csakis úgy lenne lehetséges, ha az Önkormányzat számukra új bérlakásokat építené** a fejlesztési akció keretében. Ez elvben természetesen lehetséges – sőt kívánatos is – volna, gyakorlatilag azonban ezt a terhet a kerület – a mai önkormányzati gazdálkodási lehetőségek keretei között – nem lenne képes elviselni.

* * *

Próbáljunk meg most már választ adni arra a kérdésre, hogy vajon a Középső-Ferencváros területén bekövetkezett szociális átalakulás társadalmi szempontból előnyös, vagy hátrányos-e?

* Locsmándi Gábor: Városmegújítás a Ferencvárosban (Városrehabilitáció és társadalom tanulmánykötet, Szerkesztő: Egedy Tamás, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest, 2005.)

Mindenekelőtt rögzítsük azt az egyszerű evidenciát, – melyet egyébként hajlamosak vagyunk figyelmen kívül hagyni – hogy a városfejlesztési akció következtében nem lesz senki se gazdagabb, se szegényebb, mint korábban*. Más szóval **a városfejlesztés a szociális problémákat nem oldja meg, legfeljebb térben átrendezi**. A Középső-Ferencváros területéről – mint láttuk – szegényebb rétegek kiszorulnak, miközben tehetősebb csoportok beköltöznek. Ezt a folyamatot sokan kritizálják, miközben a kerület vezetése kifejezetten pozitívnak ítéli. Kinek van igaza?

A kerület vezetőinek véleménye szerint a beköltöző, magasabb státuszú lakosok kedvező módon változtatták meg a korábbi szociális struktúrát. Kedvezőbbé vált az időskorúak-fiatalok, alacsony végzettségűek-diplomások, munkanélküliek-foglalkoztatottak aránya.

A kerület vezetői úgy vélik, hogy a betelepülők nem csak a szociális struktúrát változtatják meg kedvezően, hanem – azáltal, hogy magasabb személyi jövedelemadót is fizetnek – hozzájárulnak a kerület pénzügyi lehetőségeinek növekedéséhez is, ez pedig végső soron lehetőséget biztosít a szociális problémák hatékonyabb kezelésére is. Az új lakosok olyan új életmódmintákat valósítanak meg a rehabilitált területen, melyeket az „öslakosok” is átvesznek. A folyamatot röviden a terület „polgárosodásaként” lehetne leírni.

Új közpark a Középső-Ferencvárosban



* Vannak persze olyanok, akiket a felújítási munkák éppenséggel pozitívan, vagy negatívan érintenek.

Természetesen a folyamat ellenzői sem a „polgárosodást” kifogásolják, hanem azt, hogy az eredeti lakosok egy része mindebből nem részesül. Láttuk azonban, hogy az elköltöző lakók egyénileg jobb körülmények közé kerültek, közülük többen is lakástulajdonossá váltak. Ilyen értelemben őket sem lehet a rehabilitáció veszteseinek tekinteni. Kétségtelen azonban, hogy a városrehabilitációt kísérő szociális akciók dimenzióit növelni lehetne, amennyiben a szociális bérlakásépítés államilag támogatott rendszerré válna. Ebben az esetben a rehabilitációs területen szociális bérlakások építése is lehetővé válna, és így az eredeti lakók közül is többen élvezhetnék megszokott – ám minőségileg megújított – lakókörnyezetüket.

