

HANYATLÓ ÉS MEGÚJULÓ VÁROSRESZEK A HAZAI NAGYVÁROSOKBAN

BERÉNYI B. ESZTER

DECLINING AND RENEWABLE NEIGHBOURHOODS IN THE HUNGARIAN CITIES

The transition has created fundamentally new conditions in the urban development in Hungary. Before 1990, the omnipotence of state planning, the homogeneous social structure, the complete absence of free housing market and a distorted economic structure characterized the cities. After the transition new residential preferences evolved through the decrease of government intervention, the development of self-government, the turbulent economic restructuring, the real estate market based on supply and demand and the differentiation of income. The nimbus of previously flourished housing estates thing of the past and opened the possibility of developing a dynamic suburbs and the once neglected inner-city areas. However, the development processes took place in certain neighborhoods in different way over the past twenty years. The renewable and declining neighborhoods were created almost next to each other with specific socio-economic characteristics and problems. During the past two years conducted field research in Budapest and rural cities (Debrecen, Miskolc, Szeged, Pécs) – among other things – we wanted to find out the main challenges of the city development in the declining and renewable residential areas. The opinion of the neighborhoods plays namely a key role in the approach of future, the mobility and the social cohesion.

BEVEZETÉS

A hazai városfejlődésben alapvetően új feltételeket teremtett a rendszerváltozás. 1990 előtt az erős állami beavatkozás határozta meg a folyamatokat, amely a valódi önkormányzatiság teljes hiányából táplálkozott. A városokban egy torz gazdasági szerkezet volt jellemző, amelyben az ipar túlsúlya dominált, a szolgáltatások meglehetősen fejletlenek voltak. Az állami ideológia alapja az „osztály nélküli társadalom” eszméje volt, amely egy társadalmi homogenizációt hozott létre. A szabad ingatlanpiac hiányának következtében a városok szövetében egy nagyfokú funkcionális keveredés alakult ki, a városfejlesztés az ipari építésű lakótelepek létesítésében összpontosult, amellyel párhuzamosan egyre elhanyagoltabbá váltak a városközpontok (KOVÁCS 2001).

A rendszerváltozás bekövetkezésével azonban gyökeresen új feltételek alakultak ki. Az állami beavatkozás mértéke erőteljesen lecsökkent és a helyi önkormányzatok vették át a városfejlesztés irányítását. A viharos gazdasági szerkezetváltással és az egyre erősödő globalizációval növekedtek a társadalmon belüli jövedelmi különbségek, amely elindította a társadalmi differenciálódást. A jövedelmi különbségek, és a szabad ingatlanpiac

kialakulása új lakóhelyi preferenciák terjedését hozta magával, amely a lakónegyedek eltérő fejlődését vonta maga után. A lakótelepek fénykora leáldozott, megindult a belvárosok újrafelfedezése, dinamikusan fejlődő elővárosok alakultak ki (KOVÁCS 2001).

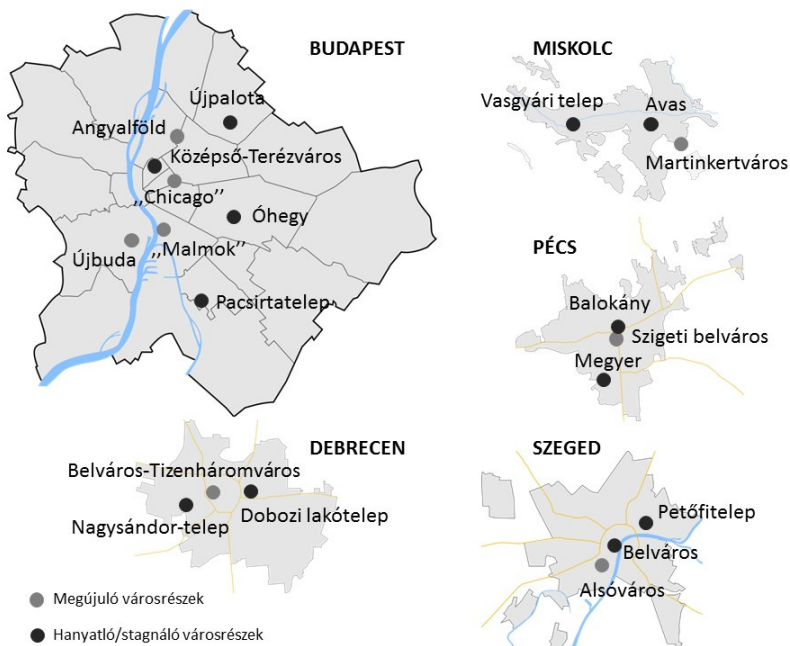
A megindult folyamatok eredményeként a városföldrajzi kutatások figyelme hazánkban és a környező poszt-szocialista országokban a megújuló és hanyatló városrészek vizsgálata, azok fenntartható fejlesztése irányába fordult. A tanulmány célja, hogy kiválasztott mintaterületeken végzett kérdőíves felmérés ide vonatkozó kérdéseinek elemzésével bemutassuk Budapest és a négy legnagyobb hazai város megújuló és hanyatló városrészeiben élő lakosság jellemzőit. Az elméleti gondolatok és a módszertani áttekintése után bemutatjuk a hanyatló és megújuló városrészek épített, társadalmi, ill. gazdasági környezetének legfőbb különbségeit és a fenntartható városfejlesztés szempontjából legfontosabb kihívásait.

1. MÓDSZERTAN

A tanulmány „A poszt-szocialista urbanizáció területi jellemzői Magyarországon” című kutatási projekt¹ keretében végzett kérdőíves felmérésen alapszik. A kutatás célja a magyarországi urbanizáció területi folyamatainak és a városok belső térszerkezeti átalakulásának átfogó vizsgálata volt az 1990 óta eltelt időszakban. A kérdőíves felmérés Budapesten és a négy legnagyobb hazai város, Debrecen, Miskolc Szeged és Pécs markáns társadalmi-gazdasági adottságaival rendelkező mintaterületein zajlott 2014 és 2015 nyarán (1. ábra). A kiválasztott mintaterületek közül 8 Budapesten, 12 pedig a vidéki nagyvárosokban helyezkedett el. A 4 megújuló és 4 hanyatló fővárosi mintaterület mindegyike különböző kerületben fekszik annak érdekében, hogy a különböző városfejlesztési elképzelések következményei vizsgálhatóak legyenek. A vidéki városok mindegyikében 2 hanyatló és 1 megújuló területet választottunk ki a városközpontoz közel, ill. attól távolabb. A területek kiválasztása az elmúlt három népszámlálás adatai és terepbejárás alapján történt. Ügyeltünk arra, hogy a területek között minél többféle beépítés szerepeljen, ennek megfelelően belvárosi lakónegyedek, paneles lakótelepek, egykori ipari munkás lakónegyedek és kertvárosi városrészek is bekerültek a mintába.

¹A kutatás az OTKA (K105534) és az MTA Posztoktori Program támogatásával valósult meg.

1. ábra: A vizsgálatba bevont mintaterületek elhelyezkedése
 Figure 1. The situation of case study areas



Forrás: Saját szerkesztés

A kérdőív kérdései a lakóépület állapotára, a lakásválasztás paramétereire, a lakókörnyezetről alkotott véleményekre, a költözési hajlandóságra, a társadalmi kapcsolatrendszerre vonatkoztak. A hanyatló és megújuló lakónegyedekben ugyanolyan típusú – nyitott és zárt kérdésekből álló – kérdőívet töltöttünk ki, amelyben a kérdések nagy része megegyezett. A megújuló lakónegyedekben használt kérdőívet ugyanakkor kiegészítettük a lakóhelyválasztás okára és a helyi lakóközösség belső kapcsolatrendszerére vonatkozó zárt kérdésekkel. A 20 mintaterületen összesen 5524 db kitöltött kérdőívet gyűjtöttünk össze, a hanyatló mintaterületeken mintaterületenként 300 db-ot, míg a megújuló mintaterületeken mintaterületenként 250 db-ot.

A felvételezés során kétféle módszert követtünk. Hólabda módszerrel, mintaterülettől függően, minden 4-7. háztartásba csengettek be a kérdezőbiztosok, majd – ha végig értek – eltolva járták végig ismét a kijelölt területet. Az alacsony válaszadási hajlandóság miatt a hólabda módszert kiegészítettük az utcai megkérdezéses módszerrel.

A felvételezés közben folyamatosan ellenőriztük a mintát, hogy mindenféle korosztály és társadalmi csoport megfelelő arányban képviselve legyen a mintában. A megújuló mintaterületeken külön figyelmet fordítottunk arra is,

hogy a régóta ott lakó és az újonnan beköltöző népesség közel fele-fele arányban szerepeljen.

2. ELMÉLETI GONDOLATOK

A városok hanyatlása és a társadalmi dekoncentráció a fejlett világ városainak központjaiban az 1930-as években indult meg, majd az 1950-es, 60-as években olyannyira felgyorsult, hogy az 1970-es években megerősödő posztfordi gazdaság hatására Észak-Amerika és Nyugat-Európa szerte fokozatosan új társadalmi térszerkezet alakult ki, amely a városrészek differenciálódását vonta maga után. A zónákat alkotó városrészekben eltérő társadalmi státuszú rétegek tömörültek. Az eltérő politikai és gazdasági berendezkedés következtében a szocialista országok, valamint Észak-Amerika és Nyugat-Európa városai is eltérő fejlődési pályán mozogtak (*KOVÁCS – SZIRMAI 2006*).

Az 1980-as, 90-es években bekövetkező politikai, gazdasági változások tovább súlyosbították a társadalmon belüli és a városrészek közötti polarizálódást. Az állami irányítási rendszerekben egyre nagyobb teret nyert a neoliberális politika, egyre inkább a szabad piac által irányított gazdaság vált uralkodóvá, az állami beavatkozás és a közkiadások csökkentése mellett. A gazdaság szerkezetében a terciér ágazat vette át a vezető szerepet, az iparban a kiszériás termelésre, a piaci kereslethez kapcsolódó termelékenységre helyeződött a hangsúly. Terjedt a számítógép használata és a rugalmas munkaszervezés iránti igény, amely új munkaszervezési formákat (pl. határozott idejű, illetve részmunkaidős munkaszerződések) hozott létre. Egyre csökkent a foglalkoztatási stabilitás, ugyanakkor megszűnt a munkaerőpiac állami támogatása.

A társadalmi, gazdasági változások a fogyasztásra is kihatással voltak, mivel a jövedelmi különbségek növekedése új fogyasztási szokások megjelenését eredményezte. A növekvő számú magasabb jövedelmű rétegek egyre inkább az olyan javak és szolgáltatások fő keresletét képezték, amelyek nem tömegtermelésben, hanem kis sorozatban, vevői kívánságra állítottak elő, vagy kézzel készítették. A szintén egyre szélesebb réteget alkotó alacsonyabb jövedelműek azonban többnyire a tömegtermékek, illetve a bevásárlóközpontok olcsóbb termékei iránt mutattak érdeklődést (*SASSEN 1997*).

A társadalmi polarizáció felerősödése a területi egyenlőtlenségek kiéleződése, a szegregáció fokozódása egyes városrészek felértékelődését, mások hanyatlását idézték elő. A városok, városrészek fizikai átalakulásában a városbővítés játszotta a főszerepet, a városfelújítás pedig időbeli csúszással követte a bővítést. Egyes városok esetében (pl. New York, Philadelphia, London

stb.) ez az időbeli csúszás nagyon hosszú időszakot ölelt fel, így megindult az épületállomány vészes romlása (*LICHTENBERGER 1998*).

A fokozódó pusztulás és a társadalmi polarizáció hatására az 1980-as évek végén, a városvezetők fejében megfogalmazódott a társadalmilag fenntartható városfejlődés gondolata, amely a környezeti, gazdasági, társadalmi értékek együttes érvényesítését hangsúlyozta (*DANGSCHAT 2003*). A társadalmilag fenntartható városfejlődés koncepciója értelmében a várospolitikának védenie kell az építészeti, a kulturális és a társadalmi örökséget, ugyanakkor biztosítania kell a városfejlődést befolyásoló döntésekben, projektekben a társadalmi részvétel lehetőségét, az eltérő társadalmi csoportok, és kultúrák együttélését, megakadályozva a társadalmi kirekesztést (*KOVÁCS – SZIRMAI 2006*).

A volt szocialista országok városaiban a társadalmilag fenntartható városfejlődés politikájának gyakorlati megvalósítása azonban igen nehéz feladat, mivel ezekben az országokban a civil szerveződések, illetve az azokkal való együttműködés módja nem alakult ki, vagy alacsony fokon áll. A társadalom sokkal inkább az egyéni érdekeket helyezi előtérbe a környezet- és társadalomtudatos gondolkodás helyett (*KOVÁCS – SZIRMAI 2006*). Az 1990 után egyre nagyobb méreteket öltő várospusztulás – a fizikai környezet leromlásán túl – sok esetben maga után vonta a helyi társadalom lecsúszását is (pl. Középső-Józsefváros, Középső-Ferencváros, Dzsumbuj). Az egykor peremvárosnak számító, ma a város szövetébe szervesen beépülő, a városközpont közel elhelyezkedő területek egyre inkább kiesnek a társadalmi, gazdasági vérkeringésből, szigetszerűen elzáródnak. A piacgazdaság kialakulása és megszilárdulása következtében ugyanakkor olyan új, pozitív társadalmi, gazdasági mozgásfolyamatok is zajlanak, amelyek figyelembe vétele elengedhetetlen a városfejlesztési koncepciók, programok kidolgozása során. Az elindult folyamatok közül a társadalmi rétegek újabb területi átrendeződése, azon belül a dzsentifikáció jelensége a leghangúlyosabb, amely során a tehetősebb rétegek újra beköltöznek az egykor leromlott belvárosi negyedekbe.

3. A HANYATLÓ ÉS MEGÚJULÓ LAKÓNEGYEDEK FIZIKAI ÁTALAKULÁSA, MEGÍTÉLÉSE, KONFLIKTUSAI

A hanyatló, illetve stagnáló városrészek alapvető jellemvonása, hogy az épület- és lakásállomány állapota rossz, elhanyagoltak a közterek és főleg az alacsony társadalmi státuszú, hátrányos helyzetű lakosok élnek magas arányban ezeken a területeken (*1. kép*). Ezekben a lakónegyedekben meglehetősen rossz a külső és belső kapcsolatrendszer és hiányosak a szolgáltatások. Mivel alacsony jövedelemmel rendelkeznek az itt élők, a különböző szolgáltató egységeknek

nincs motivációjuk arra, hogy megtelepedjenek a területen, hiszen nem látják biztosítottnak, hogy beruházásaik megtérülnek, ill. megfelelő profitra tudnak szert tenni. A rossz külső és belső kapcsolatrendszer és kedvezőtlen adottságok miatt leértékelődnek az ingatlanok, amely a további beruházások és fejlesztések elmaradását eredményezi. Ezáltal növekszik a helyi társadalom szegregációja és kirekesztése, amely a lakónegyed elszigetelődését eredményezi a város gazdasági vérkeringéséből (KOVÁCS – SZABÓ 2016).

A megújulásra képes városrészekben ugyanakkor végbemegy az épület- és lakásállomány, valamint a közterek megújulása, amelyben nagy szerepet vállal az állami és helyi önkormányzati tőke. A hanyatló lakónegyedekben az említett negatív jellemzők miatt ugyanis a piaci tőke számára túl kockázatos a beruházás, ezért nem tud elindulni a megújulás. Sok esetben csak akkor figyelnek fel a befektetők egy-egy városrészre, amikor a helyi önkormányzat, ill. a városvezetés célzott projekteket indít el a változás érdekében. Ez a fajta állami közreműködés pedig bizalmat ébreszt a befektetőkben, csökkenti a beruházási kockázatot, növeli a beruházási kedvet és – az eleinte esetleg lassan induló átalakulás – gyors ütemű fejlődést eredményez. Ennek az átalakulásának az alapvető jellemvonása az épületállomány fizikai megújulásán túl a funkcionális differenciáció, a magasabb társadalmi státuszú rétegek keresletnövekedése és – az új funkciók megtelepedésével párhuzamosan – a diverzifikálódó ingatlanállomány (2. kép).

1. kép: Elhanyagolt infrastruktúra és épületállomány Miskolcon

Photo 1: Neglected infrastructure and buildings



Forrás: Alföldi Kristóf

2. kép: Új épületek és funkcióváltás Budapesten és Pécsen

Photo 2 New buildings and functional change



(Forrás: Saját készítés.)

A megújulás ugyanakkor szintén konfliktusokat eredményez a lakónegyeden belül. A nagyfokú denzifikáció hatására ugyanis sokkal nagyobb forgalmi terhelés jelentkezik az adott városrészben, mint az korábban megfigyelhető volt. A dzsentrifikáció hatására a magasabb társadalmi státuszú rétegek megjelenése elindít egy lakosságcserét, amelynek eredményeként kiszorul az eredeti népesség korábbi lakóhelyéről. A lakosságcsere eredményeként szintén megjelenik a szegregáció, ám ebben az esetben nem a szegény, hanem a magasabb társadalmi státuszú rétegek elkülönülése válik egyre nagyobb mértékűvé (SÝKORA 2005). Az új funkciók megjelenésével, a diverzifikálódó ingatlanállomány és a fokozott befektetői figyelem növekedésével pedig megjelenik az ingatlanspekuláció is ezekben a lakónegyedekben.

A poszt-szocialista országokban emellett a városátalakulási folyamatok elsősorban a külföldi tőke beáramlásától, az állami támogatások mértékétől, az átvett szabályozásoktól, az ingatlanpiac fejlettségétől, valamint a népesség lakáspiaci preferenciáitól függ. Ezek a folyamatok a belvárosi társadalom térbeli széttagoltságát eredményezik (MARCINÓCZAK – SAGAN 2011), így a kelet-közép-európai városokban elsődlegesen nem a társadalmi felértékelődés, hanem a polarizáció válik domináns folyamattá. A felértékelődő területeken egymás mellett él az újonnan beköltöző, magasabb státuszú és az idős, vagy hátrányos helyzetű, alacsony társadalmi státuszú népesség (SÝKORA 2005).

A fent említett különbségek szépen kirajzolódnak egyrészt a 2011-es népszámlálási adatok, másrészt a kérdőív kérdéseire adott válaszok alapján (1.-2. táblázat).

A megújuló lakónegyedekben sokkal kiegyensúlyozottabb korszerkezet jellemző a társadalomra, mint a hanyatló városrészekben, ahol a megkérdezett lakosság fele 40 év feletti. A megújuló városrészekben a 18-29 éves korosztály aránya domináns, amely a felsőoktatásban nappali tagozaton tanulók magas

arányának (7,5%) köszönhető. A felsőfokú végzettségűek aránya is lényegesen magasabb (35%) a megújuló lakónegyedekben, mint a hanyatló városrészekben (20,9%), amelynek eredményként a felsővezetők és a felsőfokú szakképzettséget igénylő foglalkozással rendelkező rétegek aránya is majdnem eléri a 40%-ot a megújuló lakónegyedekben. A megújulás egyik legjobb fokmérője az épületállomány korszerkezete. A 2001 után épült épületek aránya a megújuló városrészekben több mint 30%, míg a hanyatló városrészekben ez az érték nem éri el az épületállomány 8%-át.

1. táblázat: A hanyatló/stagnáló városrészek és a megújuló városrészek társadalmának alapvető statisztikai jellemzői 2011-ben

Table 1 The basic statistical characteristics of declining / stagnant neighborhoods and renewable neighborhoods society in 2011

Megnevezés	Hanyatló/stagnáló városrészek (%)	Megújuló városrészek (%)
<i>Korösszetétel</i>		
0-17	16,8	14,4
18-29	16,3	23,5
30-39	16,9	19,3
40-59	26,6	22,9
60-	24,0	19,7
<i>Iskolai végzettség</i>		
Legfeljebb alapfokú	24,1	16,0
Középfokú	55,0	49,0
Felsőfokú	20,9	35,0
<i>Foglalkozás</i>		
Vezetők, felsőfokú szakképzettséget igénylő foglalkozások (ISCO 1-2)	24,5	39,1
Középfokú szakképzettséget igénylő foglalkozások (ISCO 3-4-5)	45,6	41,6
Szakképzettséget nem igénylő, fizikai foglalkozások (6-7-8-9)	30,5	18,7
Egyéb	0,7	0,3
<i>Foglalkoztatás</i>		
Foglalkoztatott	40,8	44,7
Munkanélküli	6,4	5,9
Nyugdíjas	25,0	20,0
Gyes, gyed, gyet	2,1	2,3
Felsőoktatásban nappali tagozaton tanuló	3,3	7,5
Egyéb eltartott	22,2	19,8
<i>Épületállomány kora</i>		
2000 előtt épült	92,3	68,9
2001-	7,7	31,1

Forrás: KSH Népszámlálás 2011.

A lakónegyeddel való elégedettséget tükrözi, hogy a helyi lakosság hogyan vélekedik a helyi adottságokról. A megkérdezett lakosság több mint $\frac{1}{4}$ -e gondolja úgy a hanyatló városrészekben, hogy kevés bolt, ill. szolgáltatás van a környéken, és majdnem eléri a megkérdezett lakosság $\frac{1}{5}$ -ét azok aránya, kik úgy gondolják, hogy nem megfelelő a tömegközlekedés. A lakónegyed típusok közül a belvárosi és a lakótelepi városrészekben lényegesen jobb az ellátottság e két tényező tekintetében és ennek megfelelően a megítélés is, hiszen ott 85-90% fölött van azoknak az aránya, akik úgy gondolják, hogy megfelel a jelenlegi helyzet az igényeiknek. A rossz közbiztonság tekintetében azonban egyöntetű a vélemény a hanyatló városrészekben, a megkérdezett lakosság több mint fele (56, 8%) gondolja úgy, hogy rossz a közbiztonság a lakónegyedében.

2. táblázat: A hanyatló/stagnáló lakónegyedekben megkérdezettek véleménye saját lakónegyedéről

Table 2. The opinion of respondents living in declining/stagnating neighbourhoods

Megnevezés	Igen (%)	Nem (%)	Adathiány (%)
Kevés bolt szolgáltatás van a környéken	26,1	73,5	0,5
Jó a tömegközlekedés	81,2	17,3	1,5
Rossz a közbiztonság	56,8	41,8	1,4

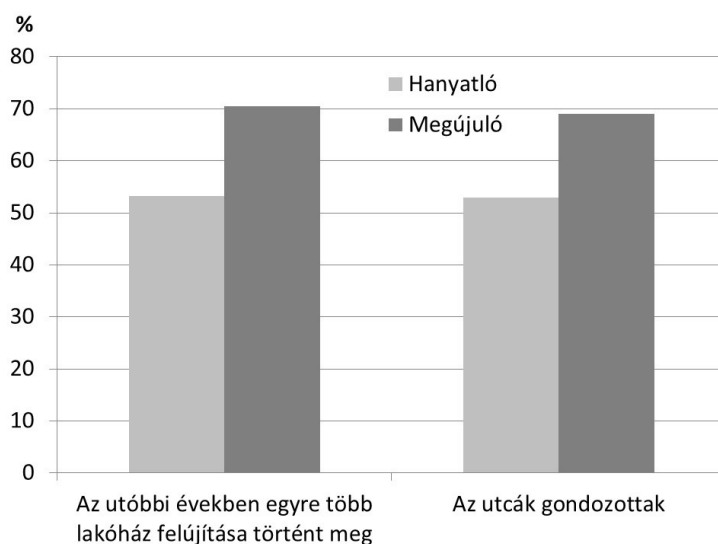
Forrás: saját felmérés

Az épületállomány kora és a közterek állapota jelentős szerepet játszik a saját lakónegyed megítélésében, amely alapvetően különbözik a hanyatló és megújuló városrészekben. A megújuló lakónegyedekben sokkal inkább érzik azt az megkérdezettek, hogy az ingatlanállomány folyamatos megújuláson megy keresztül, ill. hogy a közterek folyamatosan megújulnak, gondozottak, karban tartottak (2. ábra).

A megújuló lakónegyedekben ezzel párhuzamosan azt érzi a megkérdezettek 70%-a, hogy az ingatlanok értéke folyamatosan felértékelődik. Van hitük a saját lakónegyedük jövőjében, érzik, hogy olyan városrészben laknak, amely prosperál. Ha bármikor el kell költözniük, akkor jó áron el tudják adni a lakásukat és tovább tudnak lépni, mivel sok új lakó és elsősorban vagyonos család költözik a területre (3. táblázat). Ezzel szemben a hanyatló lakónegyedekben a megkérdezettek 70%-a úgy gondolja, hogy az ingatlanok értéke folyamatosan leértékelődik, beragadva érzik magukat az emberek, amely érzés visszatükröződik az elköltözési hajlandóságban is. A hanyatló lakónegyedekben ugyanis a megkérdezett lakosság alig egynegyede (24%) gondolja úgy, hogy el akar költözni a közeljövőben a városrészből. A döntő többség nem akar, és elsősorban azért nem, mert nem engedhetni meg magának, hogy jobb környéken lakást vásároljon (27,1%). A megújuló lakónegyedekben ezzel ellentétben a megkérdezett lakosság több mint kétharmada úgy gondolja, hogy a közeljövőben el tud, vagy el akar költözni.

2. ábra: A megkérdezett lakosság saját lakónegyedének fejlődéséről, gondozottságáról alkotott pozitív véleménye a hanyatló/stagnáló és megújuló városrészekben

Figure 2. The positive opinion of respondents in declining / stagnant and renewable neighbourhoods about development of own neighbourhoods



Forrás: saját felmérés

3. táblázat: A megkérdezett lakosság saját lakónegyedének társadalmi átalakulásáról alkotott véleménye a hanyatló/stagnáló és megújuló városrészekben

Table 3. The opinion of respondents in declining / stagnant and renewable neighbourhoods about social changes of own neighbourhoods

Megnevezés	Igen (%)	Nem (%)	Adathiány (%)
<i>Hanyatló/stagnáló</i>			
Ide inkább azok költöznek, akik nem tudnak máshol lakást venni	43,7	49,4	6,8
Kevesen költöznek a környékre, döntően a régi lakók élnek itt	54,9	41,7	3,4
<i>Megújuló</i>			
Ide inkább azok költöznek, akik vagyonosabbak	41,2	55,3	3,4
Sok új lakó költözik a környékre	67,5	28,8	3,7

Forrás: saját felmérés

ÖSSZEGZÉS

Az eredményeink tükrözik a hanyatló és megújuló negyedek közötti szakadékot, amelyet a 4. táblázatban foglalhatunk össze:

4. táblázat: A hanyatló/stagnáló és megújuló lakónegyedek alapvető különbségének összegzése

Table 4. The summary of the differences of declining / stagnant and renewable neighbourhoods

Megnevezés	Hanyatló/stagnáló városrészek	Megújuló városrészek
Társadalom	Idősödő, közepes társadalmi státuszú rétegek többsége	Fiatalos, magas társadalmi státuszú rétegek többsége
Épületállomány	Előregedett, döntően lakófunkció, szolgáltatások hiánya	Folyamatosan megújuló, differenciálódó
Lakónegyed megítélése	Negatív	Pozitív
Lakónegyed jövőjének megítélése	Negatív	Pozitív

Forrás: saját szerkesztés

A fentiekben említett különbségek komoly kihívást jelentenek a fenntartható városfejlesztésnek. A leromlott épületállomány felújítása nem odázható tovább, a hanyatló, ill. stagnáló városrészeket be kell kapcsolni a települések társadalmi-gazdasági vérkeringésébe. A megújítás ugyanakkor csak akkor hatékony, ha a helyi társadalom bevonásával megy végbe, mert ez tudja csak a városrészekben kialakuló lakosságcserét minimalizálni. Az eredményeinkből világosan kirajzolódik, hogy a megújuló városrészek lakossága sokkal mobilabb, mint a hanyatló városrészek lakói, és a saját városrészükhöz való hozzáállásuk is sokkal pozitívabb. A helyi társadalom bevonása a megújítási folyamatba tehát kulcsfontosságú tényező. Ehhez azonban egy átgondolt városfejlesztési politika megteremtésére van szükség, mert hosszútávon csak ez vezet el a fenntartható városfejlődés kialakulásához. A megújulással párhuzamosan kialakuló konfliktusok pedig csak akkor minimalizálhatók, ha a helyi társadalom saját döntésein keresztül részesévé válik az átalakulási folyamatoknak.

IRODALOM

BERÉNYI B. E. (2012): Hanyatlás és megújulás Budapest belvárosában. Új Tudós Kiadó. Budapest. 150 p.

- BRADÉ, I. – GÜNTER 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.
- DANGSCHAT, J. S.** (2003): Binnenentwicklung – Abbau der regionalen Segregation, aber „take off“ für die Gentrifizierung? In: Arlt, G. – Kowarik, I. – Mathey, J. – Rebele, F. (Hrsg.): *Urbane Innenentwicklung in Ökologie und Planung. IÖR-Schriften.* 39. pp. 1-14.
- EGEDY T.** (2006): A városrehabilitációs stratégiák szerepe az épület- és lakásállomány megújulásában. *Tér és Társadalom.* 20. pp. 37-56.
- EGEDY T. – KOVÁCS Z. – SZÉKEY G. – SZEMZŐ H.** (2002): Városrehabilitációs programok eredményei és tapasztalatai Budapesten. *Falu Város Régió.* 8. pp. 3-10.
- KOVÁCS Z.** (2001): A települések fejlődése. In: Beluszky Z. – Kovács Z. – Olessák D. (szerk.): *A terület- és településfejlesztés kézikönyve.* CEBA Kiadó. Budapest. pp. 67-91.
- KOVÁCS Z.** (2005/a): A városrehabilitáció eredményei és korlátai Budapesten. In: Egedy T. (szerk.): *Városrehabilitáció és társadalom.* MTA FKI. Budapest. pp. 159-174.
- KOVÁCS Z.** (2005/b): A társadalmi-gazdasági átalakulás területi jellemzői Budapest városrégiójában. In: Dövényi Z. – Schweitzer F. (szerk.): *A földrajz dimenziói.* MTA FKI. Budapest. pp. 59-82.
- KOVÁCS Z.** (2005/c): Budapest funkcionális átalakulásának főbb vonásai a rendszerváltozás után. *Földrajzi Közlemények.* 129. (53.) 1-2. pp. 83-102.
- KOVÁCS Z.** (2007): Budapest történelmi városrészeinek átalakulása a rendszerváltozás után. In: Enyedi Gy. (szerk.): *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai. Stratégiai Tanulmányok a Magyar Tudományos Akadémián.* Budapest. pp. 51-68.
- KOVÁCS Z. – SZABÓ B.** (2016): Urban restructuring and changing patterns of socio-economic segregation in Budapest In: Tammaru T, Marcińczak S, Ham M van, Musterd S (szerk.) *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East meets West.* London; New York: Routledge. pp. 238-260.
- KOVÁCS Z. – SZIRMAI V.** (2006): Városrehabilitációs beavatkozások és a térbeli társadalmi kirekesztés: A társadalmilag fenntartható városfejlődés budapesti lehetőségei. *Tér és Társadalom.* 20. 1. pp. 1-19.
- KOVÁCS Z. – WIEßNER, R.** (1996): A lakáspiac átalakulásának főbb jellemzői és városszerkezeti következményei Budapest belső városrészeiben. In: Dövényi Z. (szerk.): *Tér-Gazdaság-Társadalom.* MTA FKI. Budapest. pp. 29-48.

- KOVÁCS Z. – WIEßNER, R.** (1999): Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. Beiträge zur Regionalen Geographie. Institut für Länderkunde Leipzig. 48.
- KOVÁCS, Z. – WIESSNER, R. AND ZISCHNER, R.** (2013): Urban Renewal in the Inner City of Budapest: Gentrification from a Postsocialist Perspective. – Urban Studies 50. 1. pp. 22-38.
- LICHTENBERGER, E.** (1998): Stadtgeographie – Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse. B. G. Teubner. Stuttgart-Leipzig. 280 p.
- MARCIŃCZAK, S. – SAGAN, I.** (2011): The Socio-spatial Restructuring of Łódź, Poland. – Urban Studies. 48. 9. pp. 1789-1809.
- SASSEN, S.** (1997): Neue Ungleichheiten innerhalb der Städte In: Sassen, S. (1997) Metropolen des Weltmarktes – die neue Rolle der global cities. Campus. Frankfurt/New York. pp. 135-160.
- 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 dzsentrifikáció és társadalmi hatásai a posztoszocialista Magyarországon. In: Enyedi Gy.: A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai. – MTA Társadalomkutató Központ. Budapest. pp. 293-318.