

SZÜKSÉG VAN-E JÓZSEFVÁROSBAN A REHABILITÁCIÓRA?

A VIII. kerületi lakásállomány mennyiségi és minőségi jellegzetességei 1990–2005 között¹

(Is There a Need of City Rehabilitation in Józsefváros?
Qualitative and Quantitative Characteristics of Flat Substance in
the VIIIth District between 1990 and 2005)

SCHUCHMANN JÚLIA – SZÉLPÁL MELINDA –
HORVÁTH SZILVIA

Kulcsszavak:

Józsefváros lakásállomány rehabilitációs stratégiák társadalmi konfliktusok

A tanulmány a józsefvárosi rehabilitáció szükségességét vizsgálja meg, a kerületre vonatkozó lakásstatistikai és társadalmi jellemzők elemzése, a budapesti adatokkal való összehasonlítás alapján. Kiderülnek a vizsgált negyed fizikai és társadalmi sajátosságai, az alkalmazott rehabilitációs stratégiák, azok kedvezőtlen társadalmi következményei.

Bevezetés

Budapest egyik legidősebb városfejlesztési feladata a fizikailag, társadalmilag lepusztult belső negyedek rehabilitációja. A budapesti Józsefvárosban halmozottan vannak jelen a fizikai és társadalmi problémák, a kerület lakás- és épületállománya leromlott, az itt élő népesség társadalmának kedvezőtlen az összetétele. A tanulmány fő célja az, hogy igazolja a józsefvárosi rehabilitáció időszerűségét és szükségességét. Ennek érdekében pedig megvizsgálja a VIII. kerület lakásállományának jellegzetességeit, azok változásait, valamint a kerület rehabilitációs stratégiáit és azok társadalmi következményeit.²

Józsefváros lakásállományának jellegzetességei

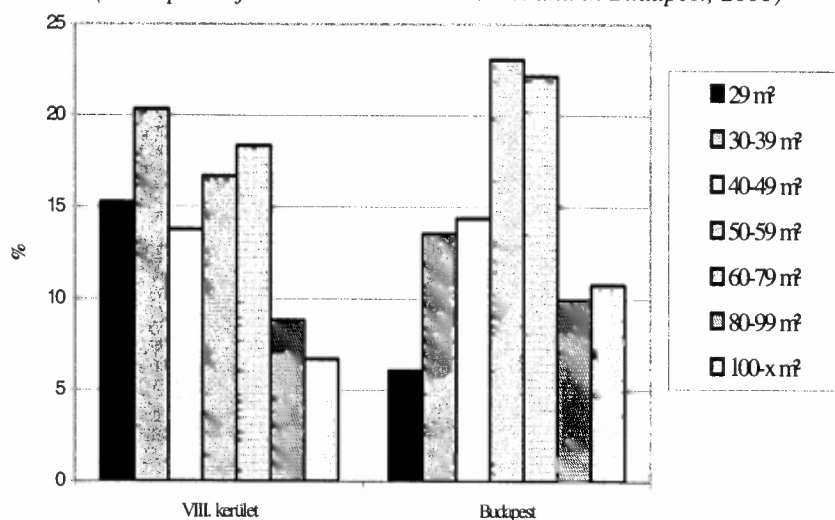
A mai magyar lakásállomány alakulását két fontos tényező határozta meg az 1990-es évek elején. Egyrészt az állami szerepvállalás fokozatos csökkenése, másrészt a piaci viszonyok térnyerése. A szakirodalomból kiderült, hogy a piacgazdaság kiépülését követő társadalmi-gazdasági átalakulás keretében az ország lakáspiaca gyors ütemben differenciálódott (Kovács 2004). A lakásépítések döntő hányada az ország prosperáló, gazdaságilag, társadalmilag fejlettebb térségeiben koncentrált. Az ország kedvezőtlenebb helyzetű régióiban a lakásállomány alig bővült,

illetve a meglévő lakások állapota romlott. Budapest és agglomerációjának lakásállománya a rendszerváltás óta dinamikus fejlődött, ugyanakkor a belvárost övező, alacsonyabb presztízsű lakónegyedekben felgyorsult a várospusztulás. Mégpedig a Külső-Ferencvárosban, az úgynevezett „Dzsumbuj”-ban, a VI., a VII. kerület egyes részein, illetve Józsefváros egyes területein, a Magdolna-negyedben, az Orczy-negyedben.

A Józsefváros lakásállományának 78%-a az első világháború előtt épült, 10%-a a két világháború között, míg 12%-a a II. világháború után jött létre. A statisztikai adatelemzésekből kiderül, hogy a kerületben Budapesthez képest magas arányt képviselnek azok a századfordulós épületek, melyekben a kis alapterületű, alacsony komfortfokozattal ellátott szoba-konyhás lakások a jellemzőek (1. ábra). A lakások átlagos alapterülete az önkormányzati szektorban 41m², a tulajdonosi szektorban 55m², a lakásállomány közel fele egyszobás.

1. ÁBRA

Lakások alapterülete a VIII. kerületben és Budapesten (2001)
 (Floorspace of Flats in the VIIIth District and in Budapest, 2001)



Forrás: KSH, Népszámlálás 2001. Területi adatok alapján saját szerkesztés.

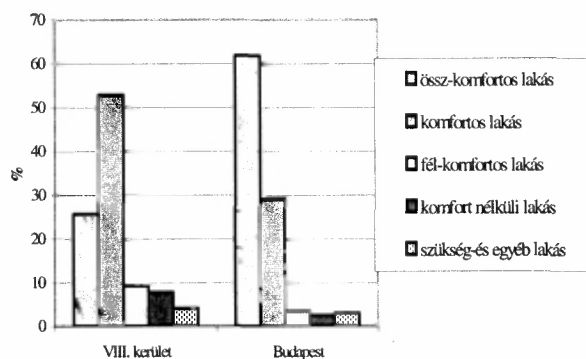
Az adatokból az is kiderül, hogy a vizsgált kerületben magasabb a félkomfortos és a komfort nélküli lakások aránya a fővárosi átlaghoz képest. Míg Budapesten a lakások 62%-a összkomfortos, addig a VIII. kerületben ez csak 26%. A félkomfortos lakások aránya háromszor annyi, a komfortnélkülieké is több mint dupla annyi, mint a fővárosi átlagérték (2. ábra). Az alacsony komfortfokozatú vagy komfortnélküli lakások nagyobb arányban találhatók Belső-Józsefvárosban. A Studio Metropolitana Urbanisztikai Kutatóközpont Kht. által rendelkezésünkre bocsátott adatok feldolgozása és elemzése szerint a félkomfortos lakások aránya legmagasabb az Orczy-negyedben és a Magdolna-negyedben, ahol egyes tömbökben a komfortnélküli

és félkomfortos lakások aránya eléri az 50%-ot is. Ezzel szemben az ún. „Palota-negyedben” a legalacsonyabb a komfortnélküli és a félkomfortos lakások aránya.

A kialakult helyzet oka többek között az a tény, hogy az államszocializmus időszakában az állami lakáspolitikát nem fordított figyelmet és pénzforrásokat a főváros belső lakókerületeiben a lakásállomány fejlesztésére, karbantartására. Fejlesztési forrásait nagyarányú lakótelep-építkezésekre fordította, főként a város külső területein (Tomay 2005). Ez alól kivételt képez a VIII. kerületben, az 1960-as években felépített Szigony utcai lakótelep. (Ez azonban a kerület lakásállományának csupán 8%-át teszi ki.)

2. ÁBRA

A lakások komfortfokozata a VIII. kerületben és Budapesten (2001)
(Grade of Comfort of Flats in the VIIIth District and in Budapest, 2001)

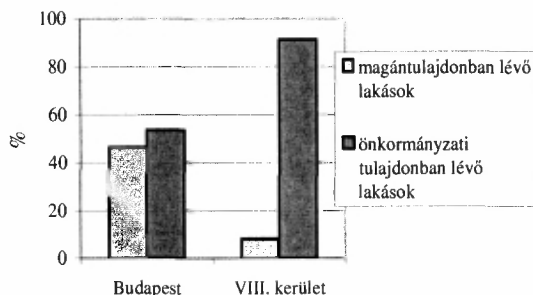


Forrás: KSH, Népszámlálás 2001. Területi adatok alapján saját szerkesztés.

Az 1990-es évek elején a fővárosi lakások 55%-a, míg Józsefváros lakásállományának 90%-a volt önkormányzati tulajdonban (3. ábra).

3. ÁBRA

A lakások tulajdonjelleg szerinti megoszlása 1990-ben
(Distribution of Flats According to Ownership in 1990)

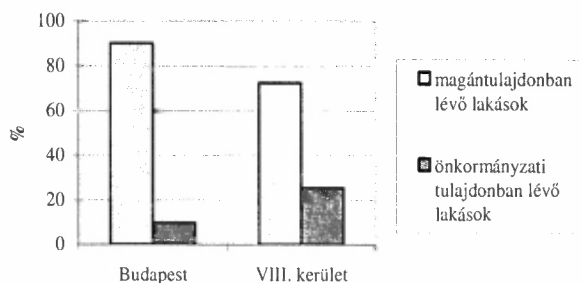


Forrás: KSH, Népszámlálás 1990. Területi adatok alapján saját szerkesztés.

2001-ben Józsefvárosban – a budapesti arányokhoz képest – még mindig igen magas az önkormányzati tulajdonban levő bérlakások aránya, mintegy 25%-a a lakásállománynak (4. ábra). A kerület leromlottabb részein, így a Rákóczi tér, Horváth Mihály tér, Orczy-kert környékén az önkormányzati bérlakások és szűkséglakások aránya eléri a 20, néhol az 50%-ot is.

4. ÁBRA

*A lakások tulajdonjelleget szerinti megoszlása 2001-ben
 (Distribution of Flats According to Ownership in 2001)*

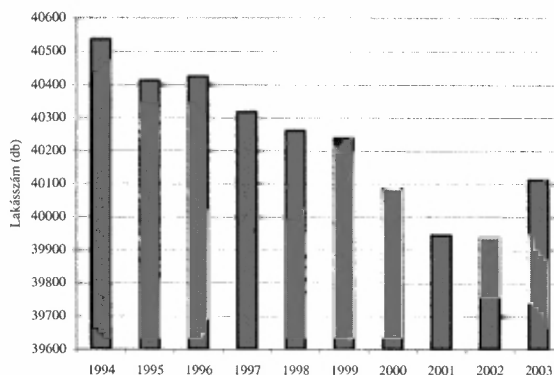


Forrás: KSH, Népszámlálás 2001. Területi adatok alapján saját szerkesztés.

Az önkormányzati bérlakások magas aránya komoly lehetőségeket biztosítana a józsefvárosi önkormányzatnak a lakásállomány felújítására, a szociális problémák enyhítésére, a hátrányos helyzetűek lakásviszonyainak a javítására. De ehhez lényegében hiányoznak a helyi pénzügyi eszközök.

5. ÁBRA

*A lakásállomány számának alakulása Józsefvárosban 1994–2003 között
 (Changing of Flat Substance in Józsefváros between 1994 and 2003)*

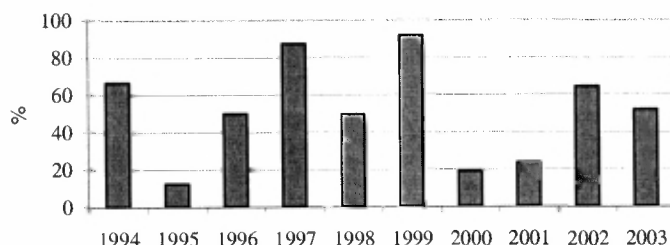


Forrás: KSH, Budapest statisztikai évkönyve 1994–2003 adatai alapján saját szerkesztés.

A kerületben csökkent a lakások száma (5. ábra), melynek oka elsősorban a rossz állapotban levő épületek elbontása (6. ábra). A csökkenést jelzi, hogy 1990-ben a kerület adta a fővárosi lakásállomány 5%-át, míg az ezredfordulóra ez az arány 4,8%-ra esett vissza.

6. ÁBRA

Avulás miatt megszűnt lakások aránya 1994–2003 között
 (Ratio of Flats Broken off Because of Obsolescence between 1994 and 2003)



Forrás: KSH, Budapest statisztikai évkönyve 1994–2003 adatai alapján saját szerkesztés.

Józsefváros lakásállománya és a társadalmi jellegzetességek

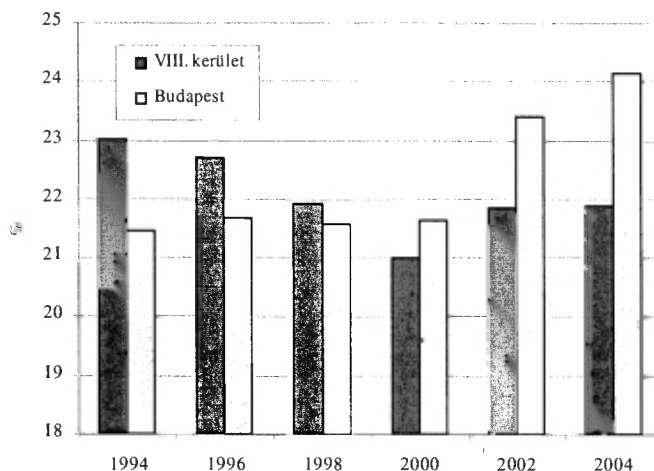
A lakásállomány jellegzetességei a helyi társadalom sajátosságaiban is megnyilvánulnak. Ezt mutatja az is, hogy a kerület történetileg három, sajátos fizikai és társadalmi „arculattal” rendelkező részre bomlik. Ez a három rész a Középső-, a Belső- és a Külső-Józsefváros. A 19. században a gazdag ipari mágnások és a tehetősebb rétegek területileg Belső-Józsefváros Palota-negyedének előkelő bérházai-ban laktak, míg az ipari munkásság a kerület külső, rosszabb részein a számukra épített, komfortnélküli, rossz minőségű bérkaszányákban helyezkedett el (*Ladányi* 1992). Ez a térbeni-társadalmi heterogenitás ma is jellemző. A kerület egyes részein (Palota-negyedben, illetve a Tisztviselő telepen) nagyobb mértékben koncentrálódnak a felsőfokú végzettséggel rendelkezők, más részeken pedig (a Belső-Józsefvárosban, az Orczy-kert környékén, a Rákóczi tér környékén) a munkanélküliek aránya a magas (például a Rákóczi-tér környékén 12%).

A roma népesség már a múlt században is nagyobb arányban jelent meg Józsefvárosban. Ez a réteg főleg muzsikusz-zenészekből állt. A vidéki, nincstelen, zömében betanított munkás romák tömeges beáramlása a kerületbe az 1970-es évek közepére tehető. Ennek oka a városszéli cigány- és szegénytelepek felszámolása volt, illetve a korabeli lakáspolitikai keretében az így otthontalanná váló szegény családokat a kerület komfortnélküli, lepusztult bérházainak lakásaiban helyezték el. A roma népesség aránya a kerületben 3,4%, amely a főváros átlagértékéhez (0,79%) képest magas (*Ladányi* 1992).

A kerületben magas az időskorúak (a 60 éven felüliek) aránya. 1994–2004 között a főváros népessége előregedő tendenciát mutat, fokozatosan növekszik a 60 éven felüliek száma. 1994 és 2000 között Józsefvárosban az időskorú népesség aránya kissé csökkent, majd 2000-ben a trend megfordult, a vizsgált városrészben nőni kezdett az időskorúak aránya. Ennek oka mindenekelőtt a szuburbanizáció és a népesség természetes fogyása (7. ábra).

7. ÁBRA

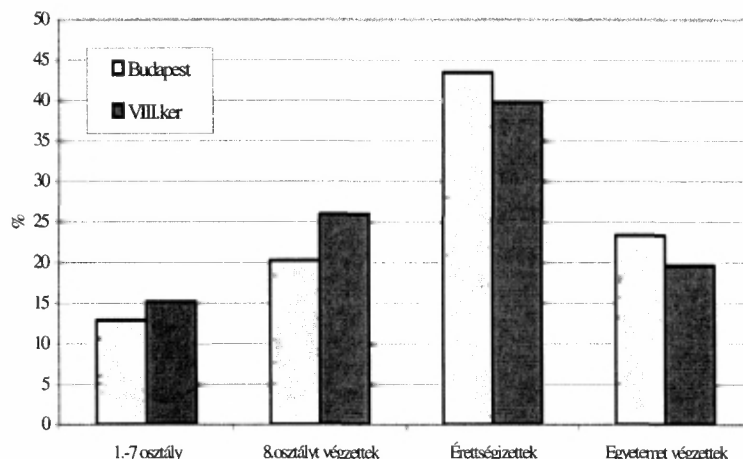
*Az időskorú népesség aránya a VIII. kerületben és Budapesten 1994 és 2004 között
(Ratio of Old People in the VIIIth District and in Budapest between 1994 and 2004)*



Forrás: KSH Budapest Statisztikai Évkönyve 1993-2004 adatai alapján saját szerkesztés.

Az 1990-es évtized első felében az időskorúak fővárosi átlagot is meghaladó helyi arányának feltehetően oka lehetett a tehetősebb, magas státuszú értelmiségiek, gyerekes családok és fiatal párok, az egyre romló kerületből a szuburbán övezetbe vagy a város jobb kerületeibe történő kiáramlása, ezzel egy időben az alacsony státuszú, többgyerekes családok beáramlása. (A romák tradicionálisan magas termékenységi mutatói is okozhatták az idősök arányának csökkenését 2000-ig.) A 2000 utáni helyzet, vagyis a kerület népességének ismét növekvő előregedése egyrészt összefügghet Budapest népességének előregedő tendenciájával, másrészt a dzsentrifikáció folyamatával is, az idősebb, magasabb státuszúak visszaköltözésével.

8. ÁBRA A népesség legmagasabb iskolai végzettsége 2001-ben (Highest Qualification of Population in 2001)



Forrás: KSH, Népszámlálás 2001. Területi adatok alapján saját szerkesztés.

A fenti ábrán jól látható, hogy Józsefvárosban az alacsonyabb iskolai végzettségűek (a 8 általánost sem végzetek, illetve a csak 8 általánost végzetek) aránya magasabb, míg a magasabb végzettségűeké (az érettségizettek és a diplomások) jóval alacsonyabb, mint a budapesti átlag.

Az eddigi elemzések alapján megállapítható, hogy Józsefváros esetében összefüggés található a lakásállomány és a lakosság társadalmi jellegzetességei között. A városrész alacsony komfortfokozatú, rossz minőségben megépített lakásállományában laknak a hátrányos helyzetben lévők, főként munkanélküliek, romák, alacsony iskolázottságú idősök. Feltevéseink szerint a lakásállomány és a lakosság társadalmi jellemzői közti összefüggés esetében egymást erősítő folyamatról van szó. Ennek alapján a kerület rehabilitációs stratégiáiban mindenképpen előtérbe kell helyezni a szociális szempontokat.

Józsefváros rehabilitációs stratégiái

Józsefváros rehabilitációjának kiemelt célja, hogy a kerület rossz lakásállománnyal és kedvezőtlen társadalmi összetétellel jellemezhető részei megújuljanak és felzárkózzanak a kerület kedvezőbb adottságú részeihez. Cél az is, hogy a kerület ingatlanpiaci megítélése javuljon, és növekedjen a befektetők érdeklődése is.

Józsefvárosban két rehabilitációs stratégia jelent meg, egyrészt a piaci orientációjú, másrészt a szociális alapú rehabilitációs stratégia. A piaci alapú rehabilitációs stratégiát a vállalkozói tőke túlsúlya jellemzi. Célja a terület komplex megújítása, funkcióváltása. Ebben az esetben a közsféra kevésbé játszik jelentős szerepet (László-Tomay 2002). Erre példa a 2003 őszén megkezdett Corvin-Szigony Projekt

Belső-Józsefvárosban, a Práter u.–Szigony u.–Tömő u.–Balassa u.–Apáthy u.–Szigony u.–Üllői út–Kisfaludy u. által határolt 20 hektár nagyságú terület komplex megújítása. A bontásokat követően azt remélik, hogy a területen megjelennek a befektetők, s ezáltal új, vegyes, lakó, kereskedelmi, szórakoztató funkciók létesülnek. A Corvin-Szigony Projekt megvalósítása már megkezdődött (a várható befejezés ideje 2013). A célterületen lévő lakások száma 2500 db, melyeknek több mint felét – mintegy 1414 lakást – bontásra ítélték, és a terv szerint 3000 új lakást építenének. Az eddigi kutatások eredményei alapján feltehető, hogy az eredeti lakosság kicserélődik, a dzsentrifikáció felerősödik (Szirmai–Kovács 2005).

A szociális városrehabilitáció józsefvárosi példája, a Magdolna-negyed modell-kísérleti program (2005–2009). A szociális városrehabilitáció (szemben a piaci rehabilitációval) a szociális szempontokra helyezi a hangsúlyt, a közszféra domináns szerepvállalása figyelhető meg. Ennél a stratégiánál a cél az eredeti lakosság (lehetőségek szerinti) megőrzése, a nagy szegénységben élők szociális és lakáskörülményeinek javítása (Városkutatás Kft. 2004; Szirmai–Kovács 2005). A Magdolna-negyed program fontos eleme, hogy társadalmi részvételen alapul, azaz az érintett csoportok aktív bevonásával, részvételével és érdekegyeztetésével kívánják megvalósítani a terveket. A kísérleti program egyfajta próbálkozás a kerületrészlakás-, szociális és környezeti problémáinak az orvoslására. Az eredmények azonban még váratnak magukra, bár vannak pozitív példák is. Az eddigi tapasztalatok szerint – ahogyan azt a szakemberek elmondták – az érintettek „szkeptikusak”, a lakosságot a „fásultság jellemzi”. „Nem hisznek a változtatásban”, „bizalmatlanok”. 2005 novemberében a Mátyás-téren rendezvényt tartottak, amelynek a célja a lakosság mind szélesebb körű informálása lett volna. A szervezők szerint csak kevesen mentek el. Az egyik szervező szavai szerint „pont azok nem jöttek el, akik a legjobban rá volnának szorulva”. Ami azért is probléma, mert a „szociális rehabilitáció egy tanulási program is lehetne”, amelynek lehetséges eredményei országos mintaként is szolgálhatnak.

Összegzés

Reményeink szerint a tanulmányból kiderült a józsefvárosi rehabilitáció időszerűsége és szükségessége. A VIII. kerület lakásállományának elemzéséből láthatók a belső különbségek, a budapestivel összehasonlítva jóval alacsonyabb komfortfokozatú lakásállomány és azok kedvezőtlen társadalmi következményei, a hátrányos helyzetűek térbeli koncentrálódásai, a marginalizálódás jelenségei. Ennek oka egyrészt az, hogy évtizedeken keresztül elhanyagolták az épületeket, másrészt az, hogy 1990 után az önkormányzatok (többek között a forráshiány miatt) képtelenek voltak a korszerűsítést megvalósítani. Az új tulajdonosok, akik többségükben idős és alacsony státuszú emberek, akiknek „nyakába szakadt” a társadalmilag, fizikailag lepusztult városrészek problémája, önerőből képtelenek voltak a rehabilitációt megvalósítani. Az elemzésekből az is kiderült, hogy Józsefváros fizikailag és társadalmilag heterogén kerület. Vizsgálataink alapján megállapítható, hogy nem csupán a

rehabilitációs célterületeken koncentrálnak társadalmi és fizikai problémák, hanem a kerület egyéb területein is. A kerület kiegyenlített fejlődése érdekében nagyon fontos lenne, hogy a beavatkozási területeken kívül, a leszakadó, leromló háztömbök, utcacészek rehabilitációjában is történjenek előrelépések. Ez az egyes beavatkozási területeken eltérő lakás- és szociális politikát kíván meg. Véleményünk szerint a kerületi rehabilitáció során a piaci és a szociális alapú stratégiákat együttesen kell alkalmazni annak érdekében, hogy Józsefváros a történeti múltjához méltó szerepet játsszon a főváros életében.

Jegyzetek

- ¹ A tanulmány alapját Dr. Izsák Éva (ELTE Regionális Földrajzi Tanszék) által vezetett, féléves Közigazgatás szeminárium keretein belül folytatott csoportos kutatómunka képezi, amely előadás formájában hangzott el. Az itt közölt tanulmányt a szerzők továbbfejlesztették.
- ² A kutatás során elemeztük a témához kapcsolódó szakirodalmat és dokumentációkat, a KSH 1990-es és 2001-es népszámlálási adatait, valamint a kerületre vonatkozó lakásstatistikai adatokat, Józsefváros hosszútávú kerület- és területfejlesztési stratégiájának a lakásállományra és az épített környezetre vonatkozó részeit. Ezen kívül interjúkat készítettünk a Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Részvénytársaság (RÉV8 Rt.) szociális városrehabilitációért felelős munkatársaival.

Irodalom

- Kovács Z. (2004) *A magyar lakáspiac területi jellemzői az ezredfordulón*. KSH-MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest.
- Központi Statisztikai Hivatal (1990) *1990. évi népszámlálás területi adatai*. KSH, Budapest.
- Központi Statisztikai Hivatal (2001) *2001. évi népszámlálás területi adatai*. KSH, Budapest.
- Ladányi J. (1992) Gondolatok a középső Józsefváros rehabilitációjának társadalmi összefüggéseiről. – *Tér és Társadalom*. 6. 75–88. o.
- László M.–Tomay K. (2002) A Westend árnyékában. – *Szociológiai Szemle*. 3. 66–90. o.
- Szirmai V.–Kovács Z. (2005) *A társadalmilag fenntartható városfejlődés szempontjainak érvényesítése Budapest városfejlődésében*. Kézirat.
- Tomay K. (2005) *Slumosodás és városrehabilitáció Budapesten*. Kézirat.
- Városkutatás Kft. (2004) *A szociális városrehabilitáció: „Konceptió, eszközrendszer és modellkísérletek”*. Zárótanulmány. Budapest.