

# Kiskereskedelem és városrehabilitáció



**Jelige: SZB-923**

# Tartalom

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Bevezetés.....                                    | 3. oldal  |
| 2. Módszertan.....                                   | 4. oldal  |
| 3. Az egyes rehabilitációs területek bemutatása..... | 10. oldal |
| 3.1. A Király utca és környéke.....                  | 11. oldal |
| 3.2. Déli Belső-Erzsébetváros.....                   | 12. oldal |
| 3.3. Déli Belső-Józsefváros.....                     | 13. oldal |
| 3.4. Magdolna negyed.....                            | 14. oldal |
| 3.5. Északi Középső-Ferencváros.....                 | 15. oldal |
| 3.6. Déli Középső-Ferencváros.....                   | 17. oldal |
| 4. Eredmények.....                                   | 17. oldal |
| 5. Következtetések, összefoglalás.....               | 29. oldal |
| 6. Irodalom- és forrásjegyzék.....                   | 31. oldal |

# 1. Bevezetés

Budapesten, elsősorban annak belső kerületeiben, jól látható, a politikai és a társadalmi közbeszédet egyaránt jelentősen foglalkoztató kérdés a város fizikai állapota. Ez legtöbbször az épületállomány karbantartási hiányosságaira vonatkozik, bővebb értelmezésben ehhez kapcsolható azonban minden olyan további társadalmi és városépítészeti probléma is, amelyet a „rehabilitáció” gyűjtőnéven emlegetett beavatkozásokkal szokás megoldani próbálni. Ezek eszköztára és vezénylési gyakorlata meglehetősen sokszínű, az egyes kerületek egyes projektjei, a kérdéses terület állaga, az önkormányzat pénzügyi lehetőségei és szemléletmódja függvényében a legkülönbözőbb megoldásokkal találkozhatunk, a zsidónegyed buldózeres megújításának programjától a Magdolna-negyed lakóbevonásos szociális felzárkóztatásáig.

Az egyes beavatkozási módok más és más eredményeket ígérnek, illetve – az előbbiekkal nem feltétlenül megegyező módon – idéznek elő, amelyek értelemszerűen nagyban befolyásolják az ott és a környéken lakók, az ott dolgozók, egyéb okokból oda járók tömegeit, de a város egyéb részeit is, a terület percepciójában előidézett változások révén. Mindez a legkevésbé sem meglepő, hiszen a rehabilitációs projektek deklarált céljai között a fentiek rendre szerepelnek.

A különféle színtereken előidézett változások közül az alábbi oldalakon egyet, a kiskereskedelmi szféra szerkezetét, sűrűségét és minőségét érintő oldalt szeretném részletesebben megvizsgálni. Ennek különös pikantériáját adja, hogy dolgozatom, születésének körülményeiből következően, nem képes vizsgálni a folyamat időbeli lefolyását, így a 2009. évvégi állapotok pillanatképéből indul ki, megfigyelve, milyen jellegzetességek figyelhetők meg a lezárult, a zajló és az elkezdés küszöbén álló projektek kiskereskedelmében, illetve hogy a különbségek mennyiben magyarázhatóak az egyes területek eltérő városökológiai pozícióival, illetve mennyiben fakadnak a beavatkozásokból magukból.

## 2. Módszertan

A dolgozat adatait egy, az érintett hat belső-pesti akcióterület boltjai elhelyezkedését és profilját vizsgáló saját adatfelvétel adja. Ennek során az alább részletesebben leírt területek olyan kiskereskedelmi egységeit írtam össze, amelyek vagy mindennapos, lakhelyhez inkább köthető cikkek beszerzését biztosítják, vagy pusztán jelenlétük vehető számba az adott környék státuszát emelő tényezőként.

Ilyen szempontból kevésbé az üzlethelyiségek darabszáma, inkább az általuk képviselt életminőséget befolyásoló súly lesz érdekes, amit egyszerre emelhet a szolgáltatások minél szélesebb köre, illetve az adott szolgáltatást nyújtó egységek minél nagyobb száma (így a fogyasztói választás nagyobb szabadsága), aminek következménye, hogy bizonyos esetekben a pontosabb leírhatóság érdekében egy üzlethelyiség akár több címen is számbavételre kerülhetett – ezt részletesen lásd az öt kategória, illetve összesen huszonötféle üzlettípus alábbi leírásában:

**a) Élelmiszerboltok,** melyek intézményesültségük alapján lehetnek:

1. kis alapterületű vegyesboltok;
2. éjjel-nappali boltok;
3. szupermarketek;
4. drogériák.

E megközelítés szerint a „szupermarketek” kategóriába tartozik minden olyan üzlet, amely önkiszolgáló, valamely üzletlánc vagy kereskedelmi társulás tagja, és eladóterük ránézésre is több 100 m<sup>2</sup>-nél. Minden ettől eltérő üzlet az „kis alapterületű vegyesboltok” kategóriába fog tartozni, beleértve a pékségeket és a hasonló (hentes, zöldséges, stb.) üzleteket is. Kategorizációnk szempontjából problémát inkább csak az éjjel-nappali üzletek okozhatnak, mivel azok jó eséllyel – az 1. vagy a 3. kategória elemeiként – nappal is működnek. Tekintettel arra, hogy az éjjel-nappaliság valójában egy, a hozzáférhetőség szempontjából jelentős életminőség-többlet ígérletét magában hordozó extra szolgáltatás, amivel kapcsolatban jellemző felhasználási módjait tekintve érdektelen, hogy milyen típusú bolt szolgáltatja, célszerűnek tűnik az a megközelítés, miszerint a nappal nyitva tartó vegyesboltok és szupermarketek rendszeren az 1. és 3. csoportba kerüljenek; míg közülük

azok, amelyek éjjel is nyitva tartanak, kerüljenek kvázi külön üzletként újra felvételre, a 2. címke alatt.

A 4. kategória, a drogériák, értelemszerűen a tulajdonképpen nem élelmiszer, viszont azokhoz hasonlóan sűrűn beszerzendő, mindennapos használati cikkeket kínáló boltok, melyek épp a fenti hasonlóság miatt kerültek a d) helyett az a) csoportba – noha az adatfeldolgozás során ennek végül nem is lett különösebb jelentősége.

**b) Italboltok, kocsmák, vendéglők, melyek lehetnek:**

1. kocsmák;
2. vegyes profilú intézmények;
3. kifőzdék, étkezdék;
4. éttermek.

Mint az a címkéken is látszik, ez esetben a besorolás – kényszerűen – önkényes motívumok mentén történik, hiszen a hivatalos vendéglátó-ipari kategóriarendszer egyrészt feltételrendszerből következően nem tükrözi sem az adott egység valós érdemeit, sem annak profilját. Ez utóbbi egyébként sem határozható meg egzakt módon, így a felvétel során célszerűen az alábbi meghatározásokat alkalmaztuk:

Azon helyek, ahol nincs meleg étel, nincsenek alapvetően meghatározó jelentőségű, rendszeres és szervezett kultúrprogramok (azaz a szó klasszikus értelmében vett kocsmák), az 1. címkéhez kerülnek. Ahol az italkimérés kiegészül valamely egyéb, markánsan jelen lévő tevékenységgel (pl. koncertekkel, civil programokkal, kiállításokkal, a klasszikus kocsmaszerephez már nem kötődő szórakozási lehetőségekkel), a 2. kategóriába sorolandók – ide kerültek így a romkocsmák mellett a szórakozóhelyek és a szerencsejáték-termek is.

Az elsősorban étkezési céllal üzemelő helyek, amelyek jellemzően napközben tartanak nyitva és nem rendelkeznek látható reprezentációs értékkel, azaz a kifőzdék, a gyros-büfék, a gyorséttermek és hasonlóak kerültek a 3. csoportba. Mindazon egységek, amelyeknél az étkeztetés, mint főfunkció, észrevehető társadalmi reprezentációs szereppel társul, ennek megfelelően például várható módon este is nyitva vannak, étteremként a 4. címkéhez kerültek felvételre.

**c) Szépségipar**

1. fodrársüzletek;

2. manikűr-, pedikűr- és kozmetikai szalonok;
3. szoláriumok;
4. bioboltok.

Ezen csoportban az egyes helyek meglehetősen könnyen értelmezhetőek, így csupán a csoportosítás logikáját megvilágítandó lesz szükséges hozzájuk némi pontosítás. Az 1. és 2. címkék elsősorban abban különböznek a többitől, hogy üzemeltetésükhöz szakképzett munkaerő szükséges (jó esetben), aki maga végzi el a szóban forgó szolgáltatást, így meglátogatása az utóbbiaknál markánsan erősebb szociális funkcióval is bír. A hozzájuk tartozó négyféle szolgáltatás ugyanakkor mégis két pontra osztva szerepel: e mögött az az elképzelés húzódik meg, miszerint a fodrászati szolgáltatások érdemben keresettebbek, illetve alapvetőbbek a többinél, így érdemes lehet külön számon tartásuk. A kettébontás mellett szól továbbá, hogy a köröm- és arcápolási szalonok jellemzően egyben jelennek meg, kevésbé jellemzi őket elkülönülés, mint a többi esetet. A szolárium a szépségipar pusztán eszközöket igénylő, sokkal inkább drive-thru modell jellegű ága, amely gyakorta jelenik meg magában, így érdemesnek tűnik külön kezelni, akár csak a bioboltokat, amelyek tulajdonképpen szaküzletek, így csak tematikai hasonlóságuk sorolja őket a d) helyett a c) ponthoz.

Felmerül a kérdés, hogyan célszerű csoportosítani azokat a gyakran előforduló komplex szalonokat, ahol a fenti alpontok közül többhöz tartozó kezelések is rendelkezésre állnak – szerencsére erre a válasz egyszerű: mivel a kutatás az egyes szolgáltatások rendelkezésre állását és azok sűrűségét vizsgálja, ilyen esetekben a külön alpontok megvalósulása külön egységként rögzítendő.

#### **d) Szaküzletek**

1. ruházati konfekcióüzletek;
2. turkálók, rövidáru-méteráru;
3. specifikus élelmiszer- és élvezeticekbboltok;
4. papír-írószer;
5. könyvesboltok (lemezboltok, kottaboltok, stb.);
6. galériák, luxus-lakberendezési üzletek;
7. virág- és ajándékboltok.

Hasonlóan az előzőhöz, a d) csoport tagjai is relatív egyértelműek, némi értelmezés talán csak az 1-2. pontok elkülönítéséhez és a 3. pont értelmezéséhez lehet szükséges. A ruházati márkaboltok hasonló okokból kerültek a turkálótól külön, mint a kifőzdék az éttermektől: eltérő reprezentációs szerepük miatt. A turkálók és a méteráru-szaküzletek összevonása némi önkényes és nem is teljesen helytálló azonosságcímkézés nyomán történt, miszerint mindkét kereskedelmi típus a készruha költségghatékony helyettesítésére rendezkedik (többek közt) be.

A 3. ponthoz azon FMCG-cikkek<sup>1</sup> kereskedelmére berendezkedett szaküzletek tartoznak, amelyek egyfelől specializált kínálattal rendelkeznek, másfelől nem tartoznak a szorosan vett alapvető fogyasztási cikkek közé: így például a bor-, a csokoládé-, a dohányszaküzletek.

Nem kerülnek be a kutatásba azok a szaküzletek, amelyek egyrészt nem bírnak önmagukban (tehát még vásárlási aktus nélkül is) életminőség-emelő értékkel (szemben a 3. és 6. ponttal), ugyanakkor nem képezik rendszeres beszerzési igény tárgyát sem, szemben az eddig vizsgáltakkal, ilyesformaképpen pedig a közvetlen környezetben való meglétük vagy nemlétük nem befolyásolja érdemben az egyes egyén életminőségét. Ennek nyomán, csak hogy a vizsgált területeken belüli példákkal éljünk, nem kerül be szifonkereskedés, vadászfegyver-szaküzlet, makettbolt, és így tovább. Nem kerülnek be az elektronikai szaküzletek sem, mivel azok esetében a tartós (mosógép, hűtőszekrény, asztali számítógép, stb.) és a nem tartós (mobiltelefon, mp3-lejátszó, stb.) fogyasztási cikkek nem válik el egymástól élesen, de alaposan feltételezhető módon egyébként sem tartoznak a túlzott gyakorisággal látogatott üzlettípusok közé.

#### **e) Egyéb**

1. hagyományos kisipari szolgáltatók (cipész, szűcs, órás, stb.);
2. posták;
3. gyógyszertárak;
4. bankok, takarékpénztárak;
5. könyvtárak, videotékák.

Utolsó pontunkhoz egyfelől azok a mára marginalizálódott szerepű kisiparosok kerültek, akik az előző bekezdésben kifejtett szűrésnek megfelelnek (azaz FMCG-jellegű

---

<sup>1</sup> Fast moving consumer goods: lényegében a magyar „tartós fogyasztás cikk” kifejezés ellenpárja.

cikkek készítésével és karbantartásával foglalkoznak: pl. szűcsök, varrónők, könyvkötők; ellenben nem kádárok, asztalosok [de bútorrestaurátor lehet!], stb.). A 2. és 3. kategória olyan, hatóságilag szabályozott üzletkiosztású kvázi-közzolgáltatásokat listáz, amelyeknek érdemi mindennapos kereskedelmi funkcióik is vannak, így bevonásuk ésszerűnek tűnik, míg a pénzüintézetek sok szempontból hasonló, a kereskedelmi és a hivatali funkció határán lévő pozíciójuk okán kerültek a bekezdésbe. A videotékák a kölcsönzői funkció besorolhatatlansága nyomán tartoznak az e) ponthoz (túl azon, hogy bevonásuk kísérlet egy kihaló üzlettípus dokumentálására), míg a könyvtárak abból az egyszerű okból, hogy szolgáltatásaik között a videókölcsönzés szintúgy szerepel.

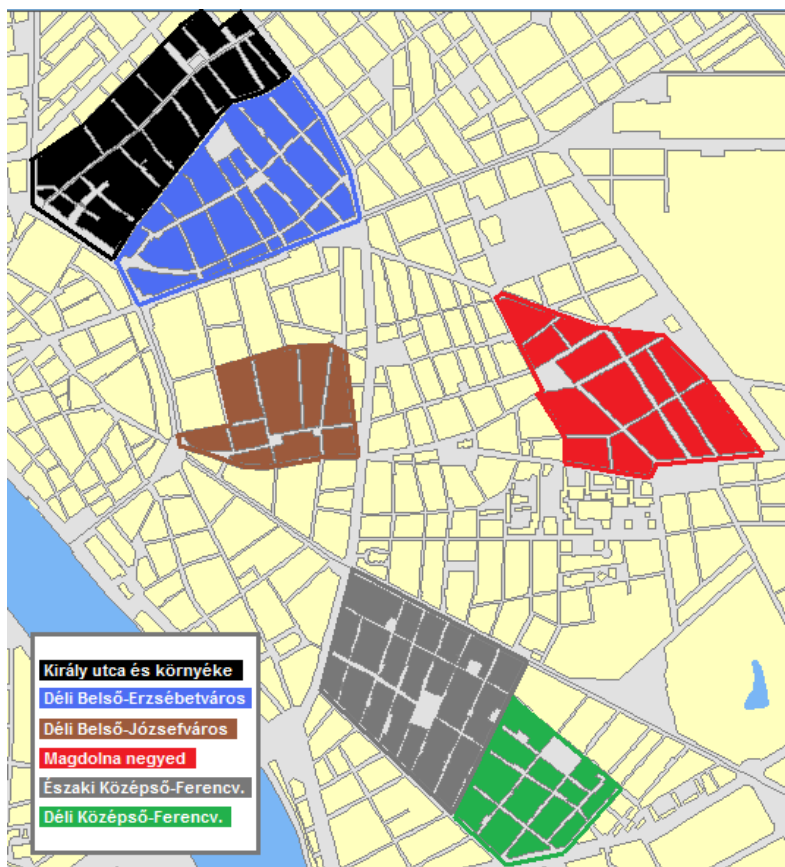
Az üzletek összeírásával kapcsolatos általános megjegyzések közé tartozik, hogy a kutatásba csak azon boltok kerültek be, amelyek vagy utcafrontiak, vagy utcafronti hirdetéssel hirdetik udvari vagy emeleti helyiségüket. A már bezárt, illetve még nem megnyitott boltok nem kerültek be, ugyanakkor elképzelhető olyan egységek bekerülése, amelyek ugyan végleg bezártak, ez azonban külsőleg nem volt megállapítható róluk. Az összeírás 2009. október közepétől december közepéig zajlott, ívek segítségével, melyeken a tömb száma, az utcanév és a házszám, valamint az üzletek fenti besorolás szerinti kódolása kapott helyet. Az adatok feldolgozása az SPSS program segítségével történt.

Az alábbi hat területre terjedt ki az adatfelvétel:

1. VII., **Király utca és környéke** (Bajcsy-Zsilinszky út – Deák Ferenc tér – Károly körút – Dob utca – Erzsébet körút – Teréz körút – Dohnányi Ernő utca – Liszt Ferenc tér – Paulay Ede utca), 19 háztömb.
2. VII., **Déli Belső-Erzsébetváros** (Károly körút – Rákóczi út – Erzsébet körút – Dob utca), 24 háztömb.
3. VIII., **Déli Belső-Józsefváros** (Kálvin tér – Baross utca – József körút – Röck Szilárd utca – Gutenberg tér – Bródy Sándor utca – Pollack Mihály tér – Múzeum utca), 9 háztömb.
4. VIII., **Magdolna negyed** (Nagy Fúvaros utca – Mátyás tér – Koszorú utca – Baross utca – Doboz utca – Népszínház utca), 14 háztömb.
5. IX., **Északi Középső-Ferencváros** (Ferenc körút – Mester utca – Thaly Kálmán utca – Üllői út), 20 háztömb.

6. IX., **Déli Középső-Ferencváros** (Thaly Kálmán utca – Mester utca – Haller utca – Telepy utca – Tűzoltó utca), 13 háztömb.

Összesen 99 háztömb.



1 – Vizsgált területek

(Saját térkép, a sablon eredetije: <http://terkep.budapest.hu>)

### 3. Az egyes rehabilitációs területek bemutatása

A téma szinte összes érintett területéről elmondható, hogy a rendszerváltás idejére akuttá vált – és jellemzően a további években is csak tovább romló – állaguk nyomán mind a döntéshozók, mind a lakosság evidenciaként kezelte a lakókörnyezeti rehabilitáció szükségességét; élhető és a kor elvárásainak legalább minimális szinten megfelelő életteret biztosítandó annak lakói számára.

A lepusztulás elsődleges oka, sok egyéb mellett, a szocialista időszak azon gyakorlatában keresendő, melynek nyomán az ötvenes évekre államosított, így állami fenntartásra szoruló házak állaga rohamosan romlásnak indult, egyrészt mivel a szociális alapon szedett lakbér nem volt elegendő azok állagmegóvására sem, másrészt mivel a meglévő forrásokat az állam inkább a modernizmus zászlóshajóinak látott lakótelepekre fordította. Ezt tetézte, hogy az alábbiakban bemutatásra kerülő városrészek épületállománya nemcsak leromlott, de nagyrészt korszerűtlen is volt, ezért a tanácsai tervek is vagy azok paneles helyettesítésével, vagy rehabilitációjával foglalkoztak – a hozzáállás pedig azt eredményezte, hogy a területeken mindennemű fejlesztés tilossá vált, mondván, az épületek úgymint lebontásra kerülnek éveken belül. Sokan ekkorra teszik néhány különösen leromlott környék – Középső-Ferencváros, Magdolna negyed, stb. – társadalmi lecsúszását is: a rossz állagú tömbökből, aki tudott, jobb lakásokba, például új lakótelepekre költözött, helyükre pedig főként alacsonyabb végzettségű, illetve cigány nemzetiségű lakosság került<sup>2</sup>.

A megújítás igényét számos megoldás követte, a szemléletmódok variációi között a házbontással a környék „megtisztulását” váró szemlélettől a szociális rehabilitáció révén a környezet megszépülését váróig számos eset figyelhető meg. Ezeket veszem röviden végig az alábbiakban. (A kézenfekvő választás Corvin sétány azért maradt ki, mert területének jelentős része épp vagy le van zárva, vagy üres.)

---

<sup>2</sup> Schuchmann Júlia – Szélpál Melinda – Horváth Szilvia: *Szükség van-e Józsefvárosban a rehabilitációra?* Tér és Társadalom, 2006/1., 141. oldal.

### 3.1. Király utca és környéke

A sorrendben első vizsgált terület egyúttal egyike a legnehezebben vizsgálhatóaknak is: a Király utca két oldalán álló tömbök a VI., illetve a VII. kerület fennhatósága alá tartoznak, 2002 óta részei az Andrássy úti világörökség-helyszín védőzónájának. A területtel kapcsolatos legrégebbi rekonstrukciós elképzelések még az első világháború előttről származnak: a Fővárosi Közmunkák Tanácsa 1914-ben elfogadott terve egy új, az Andrássy út mintájára készülő sugárúttal tárta volna fel az előbbi és a Rákóczi út közötti szűk utcákat és sűrűn lakott tömböket. Ebből végül csak egy részlet valósult meg a harmincas években: a mai Madách Imre tér és környéke. A torzó ezt követően évtizedekig érintetlenül állt: az államszocializmus elképzelései kezdetben a paneles rekonstrukciót, utóbb a tömbrehabilitációt pártolták – előbbi a Szigony utcai, hasonló jellegű próbálkozás rossz tapasztalatai, utóbbi a kísérleti 15-ös tömb<sup>3</sup> rendkívül magas költségei miatt nem valósultak meg<sup>4</sup>.

A rendszerváltást követően egy 1992-es kerületi szabályozás élesztette fel az időközben sétánnyá lényegült projektet, amely a két körút között újította volna meg a kerület Király u. és Dob u. közötti tömbjeinek közterület- és épületállományát. A döntést követően a tökehiány szedálta egy évtizedre a terveket, majd a kétezres évektől erősödő befektetői jelenlét tette lehetővé azok alkalmazását. A Rákóczi út és a Paulay Ede utca köze, a kiterjesztőleg értelmezett zsidónegyed (és a kutatás 1-2. zónája), a maga sajátos építészeti-városképi miliőjével, némiképp ironikus módon, épp a befektetői megjelenéssel egyidőben kezdett sokak számára feltűnő, spontán dzsentrifikálódó, védendő közeggé válni, így a terület különféle botrányoktól és politikai harcoktól lett hangos, lényegében a teljes 2000-es évtized során. Ezalatt számos épület elbontásra került, helyükre általában alacsony építészeti minőségű, környezetidegen társas- és irodaházak épültek. Ennek megfelelően nehéz átgondolt stratégiát meglátni – a nyilatkozatok szerint – a kerület megújítását célzó önkormányzati lépésekben; illetve szintén az eltérő motivációk jelenlétére utal az a tény is, hogy jelen sorok írásakor Erzsébetváros polgármestere és két önkormányzati képviselője közel egy éve előzetes letartóztatásban van, különféle, ingatlanügyekkel kapcsolatos vádak eredményeként.

<sup>3</sup> Kísérleti rehabilitációs program a nyolcvanas években, mely a Kazinczy u. – Wesselényi u. – Nagy Diófa u. – Klauzál tér – Dob u. tömböt érintette.

<sup>4</sup> Budapestfolyoirat.hu: *Madách Sétány: örök átok vagy egyszeri esély?* - <http://www.budapestfolyoirat.hu/archiv/2004/madachsetany.php>

Mindezek után érdemes röviden összefoglalni, milyen tárgyszerű lépések történtek az 1. zóna megújítására: az épületállomány – erősen vitatható jellegű – fiatalításán túl ez lényegében kimerül a Király utca – kialakítása miatt szintén erősen vitatott – közterület-rehabilitációjában, amely, a két kerület közös akciójaként, csillapított forgalmú(nak szánt) útvonalat alakított ki a Nagymező utca és a Deák Ferenc tér között. A beavatkozás eredményeként annak minden gyengeségével együtt is sikerült kialakítani egy olyan közteret, amely kedvező elhelyezkedése és a rehabilitáció lökése révén számos magas státuszú kereskedelmi egységet volt képes magához vonzani: a Király utca – többek közt – a galériák, illetve az azokhoz erősen kapcsolódó designboltok leginkább koncentrált terepévé vált Budapesten.

### 3.2. Déli Belső-Erzsébetváros

A VI-VII. kerület (elsősorban az utóbbi) városkép-alakító beavatkozásai kapcsán célszerűnek tűnt, már csak a teljes terület mérete miatt is, két zónára osztani az érintett tömböket: a 2. számú lényegében a maradékelv alapján, a Király utca közterület-rehabilitációja és a Madách sétány tervéhez köthető bontások-építkezések által érintett 19 tömb külön csoportosítása után keletkezett. A kerület rehabilitációs történetét és vonatkozó jelen elképzeléseit lényegében az előző alfejezetben már érintettem, így most csak a Dob utca vonalától délre eső területet vázolnám részletesebben.

Mint az egy 2006-os tanulmányban látható<sup>5</sup>, egy lehetséges, szűken értelmező beosztás szerint a zsidónegyed a Dob és Dohány utcák által határolt, a Klauzál térben és a Nagy Diófa utcában végződő területként határozható meg. Ezt ugyan szokás az első és második zónák által fedett teljes területre is kiterjesztőleg értelmezni (hiszen így kerülhet a zsidónegyed területébe például a Rumbach Sebestyén utcai vagy a Vasvári Pál utcai zsinagóga), mindenesetre biztosan kijelenthető, hogy a Nagykörúton belüli VII. kerület Dob utcától délre fekvő részének legmarkánsabb ismertetőjele a zsidó kultúrkötődés.

Rehabilitációs szempontból ennél azonban jelentősebb a – Budapesten belül elsősorban az itteni folyamatokkal illusztrálni szokott – dzsentrifikációs hatás<sup>6</sup>, a fiatal, magas végzettségű és jövedelmű lakosság pionír jellegű beáramlása az eredendően leromlott, de kedvező fekvésű és – esetünkben a romkocsmák elterjedésével indikáltan – kulturális-közösségi szempontból markánsan felértékelődő területre. Emellé nehéz lenne

---

<sup>5</sup> Csanádi Gábor – Csizmady Adrienne – Kőszeghy Lea – Tomay Kyra: *Belső-erzsébetvárosi rehabilitáció. Tér és Társadalom*, 2006/1., 76. oldal.

<sup>6</sup> Ld. ugyanott, pl. 81-83. oldal.

tendenciózus, felismerhető, tudatos városrehabilitációs politikát társítani a kerület részéről (ami a fent leírt, bűnügyekkel terhelt politikai légkörben nem is meglepő): az elmúlt évek gyakorlatát leginkább a néhány folyamatszerűen kiürítendő bérház értékesítéséből, majd helyükön befektetők által új, lényegesen nagyobb épületek felhúzásából álló, a folyamattal pedig civil tiltakozást generáló egyedi esetek láncolata rajzolja ki. A terület üzlethálózatát erősen befolyásolja, hogy három határoló útvonala is nagy jelentőségű főút, így egyrészt jó eséllyel más összetételű kereskedelem telepszik meg rajtuk; illetve a zsidó él esetleges üzletszerkezet-befolyásoló hatása, ha van is, szinte bizonyosan feloldódik a fenti boltok tömegében.

### *3.3. Déli Belső-Józsefváros*

Belső-józsefvárosi zónánkat leginkább Palotanegyed néven szokás számon tartani, amely azonban a két körút, a Baross utca és a Rákóczi út közti teljes területet jelenti. Mivel azonban a városrészt elsősorban a Krúdy Gyula utcai közterület-rehabilitáció kapcsán vontam be a dolgozatba, a területnek csak a szűkebb, az északi oldalon koncentrált közintézmények, illetve a keleti, beavatkozásokkal kevésbé érintett részek nélküli verzióját vizsgáltam, amelyre így nem akartam a megtévesztő 'Palotanegyed' elnevezést aggatni.

A negyed a XIX. század közepétől épült ki, sajátos kettősséggel: a Múzeum körút felől paloták és magas minőségű bérházak épültek fel, míg a József körút felől szerényebb státuszú utcák zárták le – ugyanez napjainkban is elmondható a városrészeiről: a Pollack Mihály tér környéke egyértelműen belvárosias, magas státuszú tömbökből áll, patinás közintézményekkel, míg a Szentkirályi utcától kifelé a városképet alacsonyabb, leromlottabb állagú, kedvezőtlen képet sugárzó épületek kezdik dominálni.

A VIII. kerület az elmúlt másfél évtizedben, a ferencvárosi minták nyomán, ugyanakkor – forrás híján – jóval szerényebb léptékű rehabilitációs programot kezdett, melynek a kerületben több akcióterülete is van (Futó utca, Corvin sétány, Magdolna negyed), különféle megoldási stílusokkal. A Palotanegyedre egyfelől a közterület-felújítással belökni szánt spontán fejlődés kívánalma, másfelől egyfajta „lépkedő”, egyéni akciókra támaszkodó rehabilitációs terv jutott<sup>7</sup>. Ezek közül értelemszerűen az előbbi az, amely témánk szempontjából nagyobb jelentőséggel bír: a Krúdy Gyula utca és szűk környezete forgalomcsillapítása és közterület-rehabilitációja. Ennek deklarált célja volt egyfajta második Ráday utca, egy divatos, éttermekkel és kávézókkal szegélyezett kvázi-

---

<sup>7</sup> Ongjerth Richárd: *Városrehabilitáció Budapesten*. Falu Város Régió, 2008/2., 21-26. oldal.

sétálóutca kreálása a Belső-Józsefvárosban. A kerületi tervekben<sup>8</sup> a projekt kiszélesítése szerepel, például a Horánszky utca, a Mária utca és a Gutenberg tér bevonása a forgalomcsillapított övezetbe, illetve a környék oktatási funkcióinak erősítése, összhangban a belső-pesti kerületek – pillanatnyilag összességében tetszhalottnak tűnő – együttműködésére építő Európa Belvárosa, Budapest-program<sup>9</sup> által Józsefvárosra osztott szereppel.

### 3.4. Magdolna negyed

A Középső-Józsefváros keleti felének nagy részét elfoglaló Magdolna negyedről minden tanulmány megemlíti, hogy valószínűleg Budapest legnagyobb összefüggő krízisterülete. Ennek okaiban szintén meglehetősen konszenzus tapasztalható: az alacsony jövedelmű és iskolázottságú, hátrányos helyzetű lakosság, a cigány népesség, a munkanélküliség magas koncentrációja; illetve a gettósodás mindezekből fakadó egyre erősebb fenyegetése<sup>10</sup>. A terület „elveszettsége” meglehetősen régről ered, az állapot felszámolására azonban csak a 2004-től induló, elsősorban az uniós operatív programok forrásaira építő integrált szociális városrehabilitációs program<sup>11</sup> tesz érdemi kísérletet. A program szervesen kapcsolódik a Fővárosi Önkormányzat szociális rehabilitációs modellkísérletekről szóló 2005. januári döntéséhez, melynek kereteiben három mintaterületen – köztük a Magdolna negyedben – támogatnak a fizikai rehabilitáció és a társadalmikohézió-erősítés kombinációira építő projekteket<sup>12</sup>.

A Magdolna negyed programja három szakaszra oszlik, melyek közös jegye a negyedben élők minél intenzívebb bevonása a programokba, a szociális kohézió katalizálása: ez közösségi programok, a közterületek és a lakóépületek lakóbevonásos felújítása, közösségi ház létesítése, a belső kapcsolatok és a helyi vállalkozások fejlesztését célzó programok, illetve, egyelőre korlátozott mértékben, közterület-rehabilitáció révén valósul meg a tervek szerint.

Látható külső jelként mindebből a Mátyás tér felújítása, illetve néhány önkormányzati bérház felújítása tapasztalható. Mivel a programnak – szemben a többi zömével – kifejezett

---

<sup>8</sup> Budapest, Európa Belvárosa – Kulturális-gazdaság Fejlesztési Program, Józsefváros Palotanegyed. Akcióterületi Terv. Rév8 Zrt, 2009.

<sup>9</sup> Építészfórum.hu: Díjazták az „Európa Belvárosa, Budapest” tervet - <http://epiteszforum.hu/node/7295>

<sup>10</sup> Alföldi György: Szociális rehabilitáció a Józsefvárosban. Falu Város Régió, 2008/2., 27-34. oldal.

<sup>11</sup> Budapest Józsefváros, Magdolna-negyed Program II. Akcióterületi Terv. Rév8 Zrt, 2008.

<sup>12</sup> Kovács Zoltán – Szirmai Viktória: Városrehabilitációs beavatkozások és a térbeli társadalmi kirekesztés: a társadalmilag fenntartható városfejlődés budapesti lehetőségei. Tér és Társadalom, 2006/1., 15. oldal.

célja, hogy a negyed rehabilitációja ne a lakók kicserélése, inkább azok hasonszerű rehabilitálása révén történjen, valószínűleg itt lesz alkalmunk legkevésbé megfigyelni kereskedelemszerkezeti változásokat a beavatkozás révén – összhangban azzal, hogy az önkormányzat is inkább hosszú távon várja a program eredményeként a negyed lehetséges határok közötti szociális-környezeti helyreállítását.

### *3.5. Északi Középső-Ferencváros*

A IX. kerület rehabilitációs programját egyfajta sikertörténetként szokás számon tartani, noha szociológusi oldalról gyakran éri kritika az idők folyamán egyre erősödő lakosságcsere-tendenciák miatt.

A Nagykörút és a Haller utca közti területet, hasonlóan a Belső-Erzsébetvároshoz, vagy a Szigony utcai lakótelep helyéhez, már a hatvanas években szanálni kívánta az akkori hatalom. Ennek oka a meglehetősen elavult épületállomány volt, ugyanis a környéken kevésbé hatott a századfordulós bérházépítési hullám, így nagy arányban maradtak meg XIX. század eleji alacsony, rendkívül korszerűtlen, gyakorta iparral vegyes funkciói épületek – megoldásként erre eredendően a paneles rekonstrukció kínálkozott a kor döntéshozói számára, de az időközben beálló szemléletváltás eredményeként a kész tervek megvalósítására már nem került sor, helyette a nyolcvanas évek közepén egy, a VII. kerületi kísérlethez hasonló tömbrehabilitációs program indult meg<sup>13</sup>.

Ennek lényege az utcahálózat és a kellő esztétikai és statikai minőségű épületek megtartása, azok korszerűsítése, kiegészítve a megőrzésre nem érdemesnek minősülő házak bontásával, telkükön környezetükbe illeszkedő, egyúttal korszerű új házak építésével; továbbá a városszövet passzázsokkal, belső parkokkal (jellemzően hátsó épületszárnyak bontása révén) történő tagolása, fellazítása.

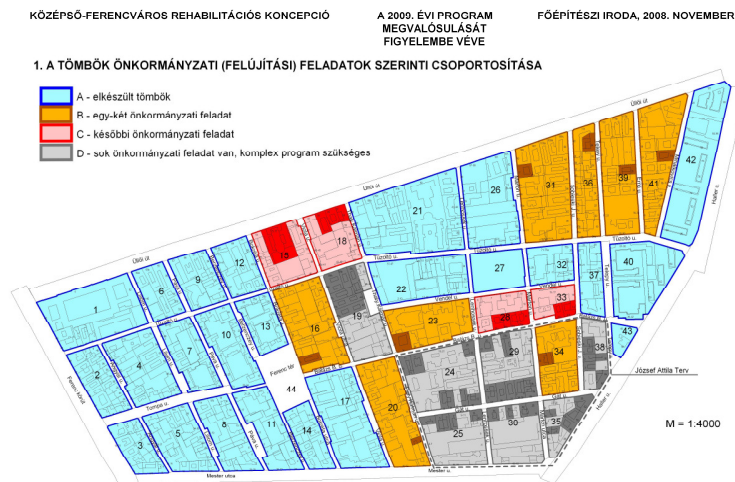
A terv már a nyolcvanas években megindult a megvalósulás útján, a rendszerváltás idejére az első rehabilitált tömbök már el is készültek. Az újonnan választott önkormányzat 1992-ben folytatta a munkát és egészen napjainkig tart, északról dél felé haladva, a közterület-rehabilitációra, befektetői bevonással házépítésekre, intézményfejlesztésekre, az önkormányzati tulajdonú, megtartandónak jelölt házak felújítására alapuló nagyívű rehabilitációs program. A megvalósulás egyik fő kulcsának az épületek önkormányzati kézben tartása bizonyult: a kerületeknek a lakásprivatizáció során értékesíteniük kellett lakásvagyonukat, kivéve, ha érvényes rehabilitációs programuk volt azokra – így csak

---

<sup>13</sup> Tomay Kyra: *Slumosodás és városrehabilitáció Budapesten*. Tér és Társadalom, 2006/1., 100. oldal.

azokon a területeken maradt lehetséges Budapesten a rehabilitáció, amelyek vagy így jártak el – mint Ferencváros –, vagy leromlott lakásokkal bírtak, koncentrált területeken – mint a VIII. kerület a Corvin Sétány Projekt területén, illetve Erzsébetváros a zsidónegyed bizonyos részei esetében.

Noha a Mester utca – Haller utca – Üllői út – Ferenc körút négyszög egy rehabilitációs területnek számít, azt praktikus okokból kettéosztottam: egyrészt méretbeli megfontolásokból, másrészt mivel a rehabilitáció jelenleg nagyjából a Thaly Kálmán utcánál tart; attól délre a beavatkozások egyelőre nem álltak össze az északi oldalhoz hasonló, többé-kevésbé koherens egésszé, mint az a kerületi fejlesztőiroda, a SEM IX Zrt. mellékelt térképvázlatán is látható.



2 – A középső-ferencvárosi tömbrehabilitáció

(Forrás: ferencvaros.hu)

A jelenleg szóban forgó északi terület tehát már a beruházás többé-kevésbé lezárult (sőt: bizonyos területeken már hosszú évek óta kész) részének számít legnagyobb részében; ahol a felújított bérházak új építésű társasházakkal váltakoznak, az utcákat vagy kiszélesítették, vagy árkádosították, a lehetséges helyeken zöld sarkokat, belső udvarokat, passzázsokat alakítottak ki. Itt a felülről ösztönzött dzsentifikáció nagyrészt lezajlott, a terület népessége meglehetősen nagy arányban kicserélődött<sup>14</sup> – a magántőke egyre fokozottabb mértékű bevonódásával egyre inkább hangsúlyos módon.

<sup>14</sup> Uo., 101. oldal.

### *3.6. Déli Középső-Ferencváros*

A terület északi feléről tett megállapítások nagyrészt érvényesek a déli részre is, azzal a különbségtétellel, hogy miután a Nagykörút felőli tömbök sorban megújultak, az itt található épületek lepusztultsága, a nagyobb szociális depriváció értelemszerűen egyre kontrasztosabban jelent meg, növelve a társadalmi feszültségeket. Ennek megfelelően, noha a szisztematikus rehabilitáció egyelőre nem érkezett el a területre, egyes beruházások már megvalósultak: mindenekelőtt a Tűzoltó utca menti tömbök értékesítése és egy részük helyén társasházak építése, illetve a Lenhossék utca – Vendel utca – Márton utca – Tűzoltó utca tömb teljes lebontásával nyert, a zónát lazító Lenhossék park megnyitása, vagy a Semmelweis Egyetem új épülete a Thaly Kálmán utcában.

Érdemes még kiemelni, hogy a 6-os területbe nem vettem bele a teljes déli Középső-Ferencvárost. Az Üllői út környéke egyrészt azért maradt ki, mert a délebbi tömbökkel ellentétben amentén nagyobb, jobb állapotú épületek, illetve nagy arányban közintézmények (elsősorban klinikák) állnak; míg a Telepy utca és a Haller utca köze amiatt, mert ott a terület zömén még a tömbrehabilitációs program beindulása előtt lakótelep létesült, amelyet a most folyó projekt értelemszerűen nem érint.

Összefoglalva: a Thaly Kálmán utcától délre eső terület jelenleg meglehetősen felemás képet mutat: a Lenhossék parktól nyugatra eső tömb például az északi, dzsentrifikált részekkel lényegében egyező, megújult képet fest, míg a Gát utca környékén továbbra is a földszintes, rossz állagú házak dominálnak, hátrányos helyzetű lakókkal és sokfelé bezárt vagy vegetáló műhelyekkel, kisebb üzemekkel.

## 4. Eredmények

Az adatfelvétel során összeírt üzletek közül értelemszerűen nem mindegyik bolttípus tett szert akkora arányra, illetve abszolút darabszáma, hogy érdemes legyen behatóbb vizsgálatuk, így azok csupán a teljes üzletszámot vizsgáló eloszlásoknál kerülnek figyelembe vételre. A zónánkénti üzleteloszlás az alábbi:

|                                |                               |                       | Kis területű<br>élelmiszerbolt | Éjjel-nappali<br>élelmiszerbolt | Supermarket | Drogéria | Kocsm | Kocsm<br>kulturális/szór<br>akoztató<br>funkciókkal | Kifőzde,<br>étkezd | Étterem |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------|----------|-------|-----------------------------------------------------|--------------------|---------|
| Akcióterület                   | Király utca és környéke       | Count                 | 18                             | 4                               | 4           | 5        | 10    | 9                                                   | 21                 | 23      |
|                                |                               | % within Akcióterület | 6,7%                           | 1,5%                            | 1,5%        | 1,9%     | 3,7%  | 3,3%                                                | 7,8%               | 8,5%    |
|                                | Déli Belső-Erzsébetváros      | Count                 | 29                             | 8                               | 3           | 8        | 21    | 7                                                   | 20                 | 21      |
|                                |                               | % within Akcióterület | 8,7%                           | 2,4%                            | ,9%         | 2,4%     | 6,3%  | 2,1%                                                | 6,0%               | 6,3%    |
|                                | Déli Belső-Józsefváros        | Count                 | 10                             | 1                               | 1           | 4        | 6     | 6                                                   | 7                  | 10      |
|                                |                               | % within Akcióterület | 11,1%                          | 1,1%                            | 1,1%        | 4,4%     | 6,7%  | 6,7%                                                | 7,8%               | 11,1%   |
|                                | Magdolna negyed               | Count                 | 25                             | 1                               | 1           | 5        | 12    | 1                                                   | 7                  | 0       |
|                                |                               | % within Akcióterület | 26,9%                          | 1,1%                            | 1,1%        | 5,4%     | 12,9% | 1,1%                                                | 7,5%               | ,0%     |
|                                | Ferencvárosi rehabilitáció I. | Count                 | 29                             | 3                               | 4           | 5        | 13    | 4                                                   | 18                 | 10      |
|                                |                               | % within Akcióterület | 15,7%                          | 1,6%                            | 2,2%        | 2,7%     | 7,0%  | 2,2%                                                | 9,7%               | 5,4%    |
| Ferencvárosi rehabilitáció II. | Count                         | 18                    | 1                              | 0                               | 1           | 6        | 0     | 2                                                   | 1                  |         |
|                                | % within Akcióterület         | 47,4%                 | 2,6%                           | ,0%                             | 2,6%        | 15,8%    | ,0%   | 5,3%                                                | 2,6%               |         |
| Total                          | Count                         | 129                   | 18                             | 13                              | 28          | 68       | 27    | 75                                                  | 65                 |         |
|                                | % within Akcióterület         | 12,8%                 | 1,8%                           | 1,3%                            | 2,8%        | 6,7%     | 2,7%  | 7,4%                                                | 6,4%               |         |

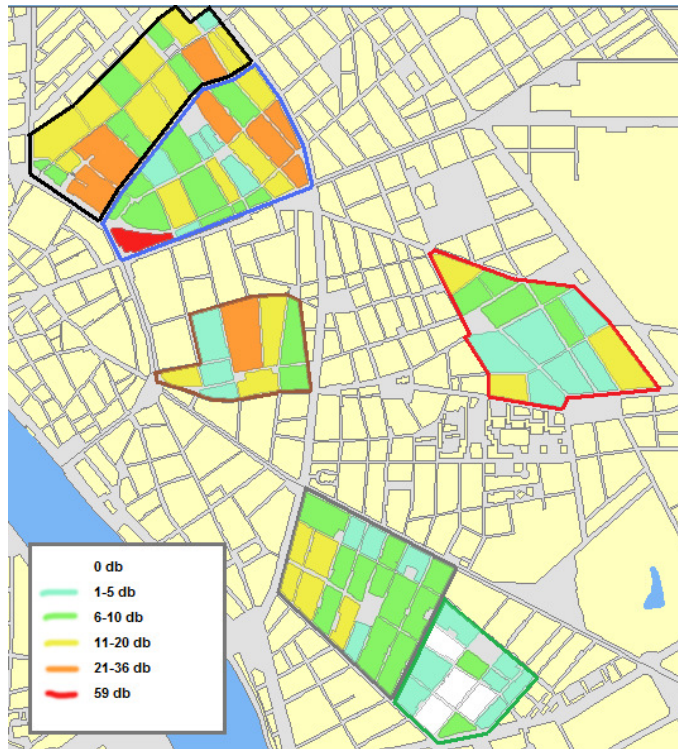
| Boltkód teljes       |         |                                   |           |         |          |                              |                                                    |             |             |                                               |  |
|----------------------|---------|-----------------------------------|-----------|---------|----------|------------------------------|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------------------------------------------|--|
| Kávézó,<br>cukrászda | Fodrász | Kozmetikus,<br>manikűrös,<br>stb. | Szolárium | Biobolt | Ruhabolt | Hasznátruha-<br>méterárubolt | Specializált<br>élelmiszer- és<br>élelcikkbol<br>t | Papír-írősz | Könyvesbolt | Galéria,<br>luxus-<br>lakberendezé<br>si bolt |  |
| 20                   | 14      | 11                                | 7         | 3       | 40       | 7                            | 3                                                  | 4           | 16          | 19                                            |  |
| 7,4%                 | 5,2%    | 4,1%                              | 2,6%      | 1,1%    | 14,8%    | 2,6%                         | 1,1%                                               | 1,5%        | 5,9%        | 7,0%                                          |  |
| 17                   | 20      | 21                                | 9         | 1       | 63       | 9                            | 5                                                  | 3           | 19          | 6                                             |  |
| 5,1%                 | 6,0%    | 6,3%                              | 2,7%      | ,3%     | 18,8%    | 2,7%                         | 1,5%                                               | ,9%         | 5,7%        | 1,8%                                          |  |
| 9                    | 3       | 3                                 | 1         | 0       | 12       | 0                            | 1                                                  | 0           | 4           | 3                                             |  |
| 10,0%                | 3,3%    | 3,3%                              | 1,1%      | ,0%     | 13,3%    | ,0%                          | 1,1%                                               | ,0%         | 4,4%        | 3,3%                                          |  |
| 5                    | 6       | 2                                 | 3         | 1       | 5        | 5                            | 0                                                  | 0           | 2           | 0                                             |  |
| 5,4%                 | 6,5%    | 2,2%                              | 3,2%      | 1,1%    | 5,4%     | 5,4%                         | ,0%                                                | ,0%         | 2,2%        | ,0%                                           |  |
| 10                   | 15      | 14                                | 9         | 1       | 16       | 4                            | 3                                                  | 4           | 1           | 3                                             |  |
| 5,4%                 | 8,1%    | 7,6%                              | 4,9%      | ,5%     | 8,6%     | 2,2%                         | 1,6%                                               | 2,2%        | ,5%         | 1,6%                                          |  |
| 1                    | 2       | 2                                 | 1         | 0       | 0        | 0                            | 0                                                  | 1           | 0           | 0                                             |  |
| 2,6%                 | 5,3%    | 5,3%                              | 2,6%      | ,0%     | ,0%      | ,0%                          | ,0%                                                | 2,6%        | ,0%         | ,0%                                           |  |
| 62                   | 60      | 53                                | 30        | 6       | 136      | 25                           | 12                                                 | 12          | 42          | 31                                            |  |
| 6,1%                 | 5,9%    | 5,2%                              | 3,0%      | ,6%     | 13,5%    | 2,5%                         | 1,2%                                               | 1,2%        | 4,2%        | 3,1%                                          |  |

| Virág-ajándék | Egyéb<br>szolgáltató<br>kiszárol | Posta | Gyógyszertár | Bank,<br>takarékpénztá<br>r | Könyvtár,<br>videotéka | Total  |
|---------------|----------------------------------|-------|--------------|-----------------------------|------------------------|--------|
| 4             | 12                               | 1     | 3            | 10                          | 2                      | 270    |
| 1,5%          | 4,4%                             | ,4%   | 1,1%         | 3,7%                        | ,7%                    | 100,0% |
| 6             | 22                               | 0     | 3            | 12                          | 2                      | 335    |
| 1,8%          | 6,6%                             | ,0%   | ,9%          | 3,6%                        | ,6%                    | 100,0% |
| 1             | 2                                | 0     | 2            | 2                           | 2                      | 90     |
| 1,1%          | 2,2%                             | ,0%   | 2,2%         | 2,2%                        | 2,2%                   | 100,0% |
| 1             | 7                                | 1     | 1            | 2                           | 0                      | 93     |
| 1,1%          | 7,5%                             | 1,1%  | 1,1%         | 2,2%                        | ,0%                    | 100,0% |
| 5             | 3                                | 2     | 3            | 6                           | 0                      | 185    |
| 2,7%          | 1,6%                             | 1,1%  | 1,6%         | 3,2%                        | ,0%                    | 100,0% |
| 1             | 0                                | 0     | 0            | 1                           | 0                      | 38     |
| 2,6%          | ,0%                              | ,0%   | ,0%          | 2,6%                        | ,0%                    | 100,0% |
| 18            | 46                               | 4     | 12           | 33                          | 6                      | 1011   |
| 1,8%          | 4,5%                             | ,4%   | 1,2%         | 3,3%                        | ,6%                    | 100,0% |

T1 – Üzletitípusok körzetenkénti száma

(Forrás: saját adatfelvétel és számítás)

A számokból látható, hogy míg számos kategória elemezhetetlenül alacsony számban van jelen, más csoportokon belül jelentős eltérések figyelhetők meg az egyes zónák között. Mivel a fenti táblázat ezen túlmutató áttekintését pusztá mérete akadályozza, a következőkben egyes, jól összevethető és elterjedésükben markáns jellegzetességeket mutató üzletitípusok térképes megjelenítésével tervezem ábrázolni a megfigyelhető különbségeket – előbb azonban érdemes lehet megtekinteni a pusztá tömbönkénti boltsűrűség területenkénti változásait:



3 – Tömbönkénti boltsűrűség.

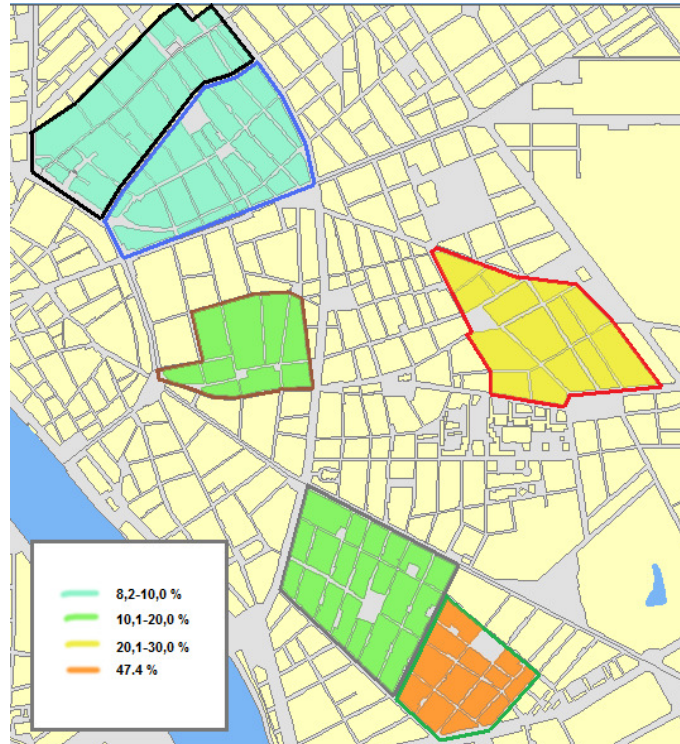
(Saját térkép, a sablon eredetije: <http://terkep.budapest.hu>)

Az üzletek háztömbönkénti számából újfent látszik, hogy markáns különbségek vannak az egyes területek között. Ennek alapja valószínűleg pusztán városszerkezeti: a Nagykörúton belül területek tendenciózusan sűrűbbek, egyúttal a város központjától (mely legyen most az Erzsébet tér) növekvő távolsággal a sűrűség szinte folyamatosan csökken – kivéve a Belső-Ferencváros északi részét, amelynek legbelsőbb pontja ugyan távolabb van a városközponttól, mint a Magdolna negyedé, boltsűrűsége mégis némivel magasabb). Ennek logikus magyarázata, hogy a belső területeken és a főútvonalakon (amelyek szintén befelé sűrűsödnek) több ember fordul meg az intézmények, munkahelyek magasabb koncentrációja miatt, így több üzlet települ a nagyobb várható forgalomra (hiszen a legnagyobb sűrűségű tömb is épp az Astoriához, a város útszerkezeti origójához esik). Ugyanakkor az, hogy a tendencia épp a leginkább előrehaladott állapotú rehabilitációs akcióterületen törik meg, mutatja, hogy a beavatkozás pozitívan változtathatja az életminőség kereskedelmi ellátottságban mérhető aspektusát is.

Hasonlóan feltűnhet, hogy az egyes körzetek ellátottsága jellemzően a határoló útvonalak felé sűrűsödik és befelé ritkul: ez alól két kivétel látható, a Belső-Józsefváros, továbbá – újra – az északi Középső-Ferencváros; az a két terület, amelyeknél a közterületi

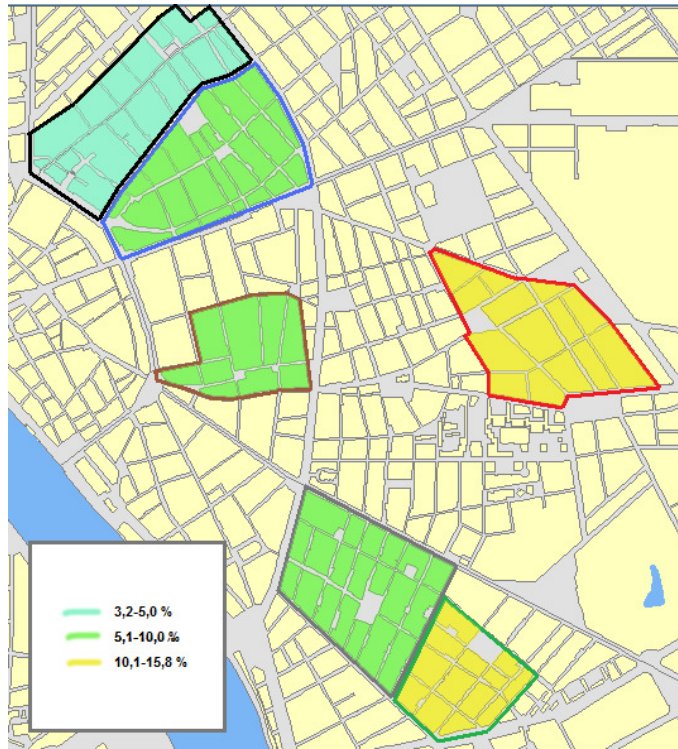
rehabilitáció a legmarkánsabban megnyilvánul – a Király utca esetében a felújítás hatása az egyébként is sűrű, egyúttal nem is túlzottan szabályos mintát mutató ellátottság miatt nem megállapítható. A Középső-Ferencváros déli oldalán ugyanakkor látszik, hogy az egyébként rendkívül alacsony boltsűrűségből két sziget áll ki: az egyik ugyan érdektelen, hiszen a Mester utca – Haller utca sarkán helyezkedik el, ami egyébként is közlekedési csomópont, a másik ellenben épp a frissen kialakított Lenhossék park déli oldala, azaz szintén egy köztéri rehabilitációs helyszín. Felmerül, a Mátyás tér bír-e hasonló gócponti szereppel – a válasz erre egyelőre valószínűleg nem: egyfelől a játszótér-felújítástól a tér külső oldalainak megjelenése semmit nem javult, másfelől a közeli Teleki tér, piaccal és szupermarkettel, egyelőre szemlátomást hatékonyabban tölti be a gócponti szerepet. Ez a piac tervezett átalakításával és a Mátyás tér további rehabilitációjával minden valószínűség szerint változni fog.

A következőkben az egyes zónák különféle üzlettypusokkal való ellátottságát illusztrálom, megfigyelendő, sikerült-e azoknak különféle sajátos hangsúlyokat nyerniük a beavatkozások révén. Mivel esetükben relatív magas darabszámokról van szó, a tömörszintű megjelenítés túlzottan kiemelné a véletlenszerű jellegzetességeket, így az ábrázolást zónaszinten végeztem el.



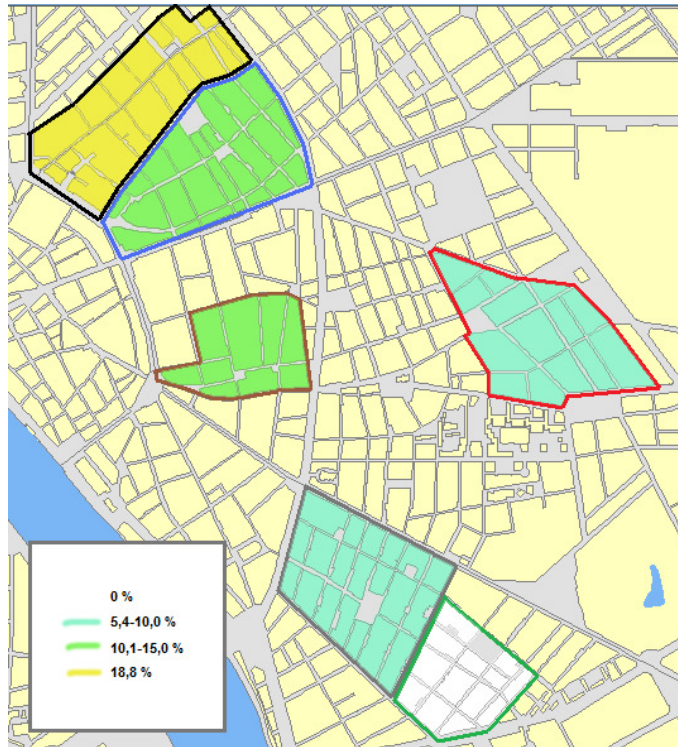
4 – Az élelmiszerboltok (szupermarketekkel együttes) aránya zónánként, az összes üzletből.

(Saját térkép, a sablon eredetije: <http://terkep.budapest.hu>)

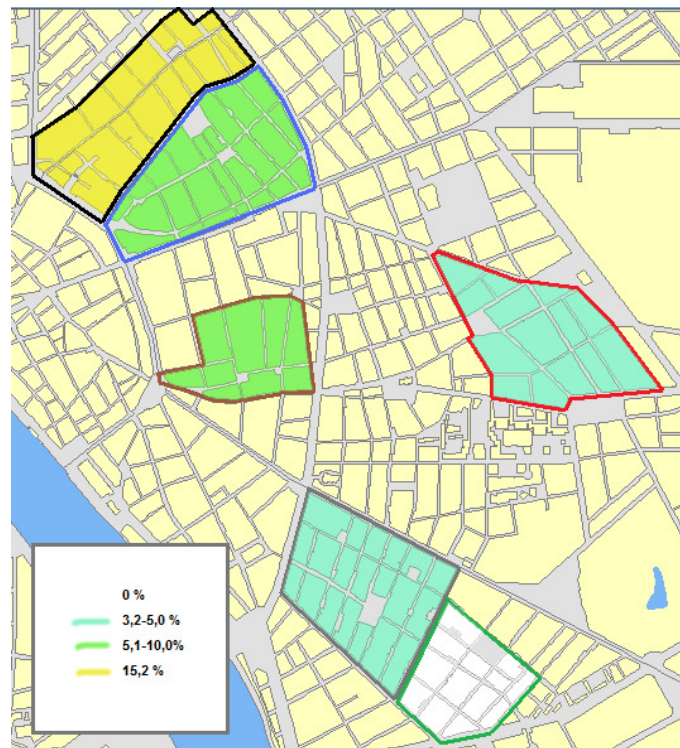


5 – Hagyományos kocsmák aránya zónánként, az összes üzletből.  
(Saját térkép, a sablon eredetije: <http://terkep.budapest.hu>)

A fenti két térkép jól illusztrálja, hogy az egyes zónák között alapvetően a városszerkezetben betöltött pozíció határozza meg az üzletszerkezetet – a különféle rehabilitációs modellek nem bírnak különösebb magyarázó erővel. A két legalapvetőbb bolttípus, az élelmiszerbolt és a kocsmá, a városközponttól egyre távolabb – és ezzel összhangban egyre alacsonyabb státuszú övezetek felé – haladva egyre magasabb arányt ad ki, miközben az egyéb, szofisztikáltabb ellátóegységek rendre kezdenek elmaradni. Ez a megfigyelés lehetővé tenné egyfajta képzeletbeli Maslow-piramis felrajzolását, amelyben az alapvető szükségleteket biztosító üzleteken túli, magasabb lépcsőfokokra akkor válik lehetővé a feljebb lépés, amikor kellő számú, a szint ellátásait igénybe venni kívánó (azaz magasabb státuszú) lakosság gyűlik össze egy adott területen. Ez ellen szólhat elméletben, hogy a kifejezetten magas státuszú, kertvárosias lakóterületeken (mint pl. Budaliget vagy Testvérhegy) épphogy rendkívül szegényes az üzletkínálat – ami tagadhatatlan, ugyanakkor a kisebb elemszámú alapvető ellátóegységek mellett egyáltalán nem kizárt (és nem is példátlan) a további bolttípusok jelenléte, amelyek így néhány darabos mennyiségnél is relatív magas arányt képviselhetnek az üzletkínálat egészéhez mérten.

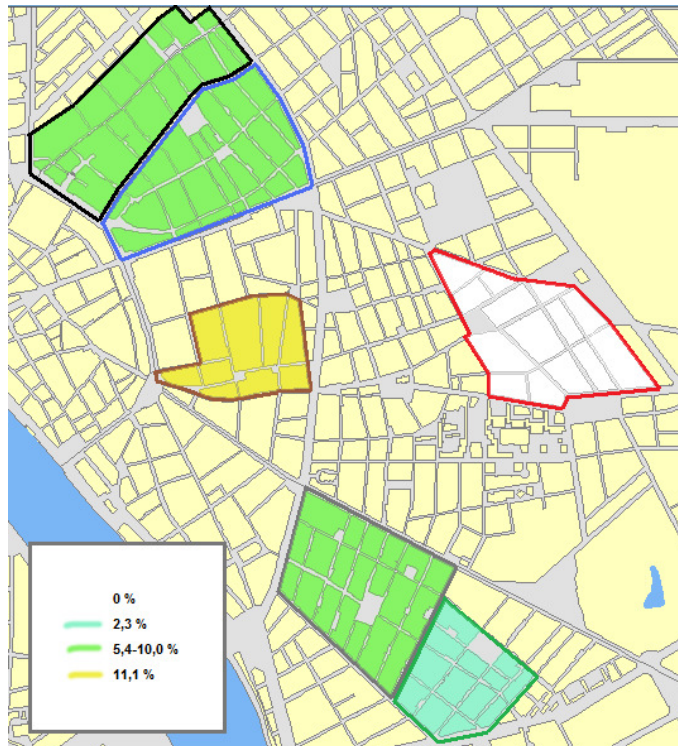


6 – Ruhaboltok aránya zónánként, az összes üzletből.  
(Saját térkép, a sablon eredetije: <http://terkep.budapest.hu>)

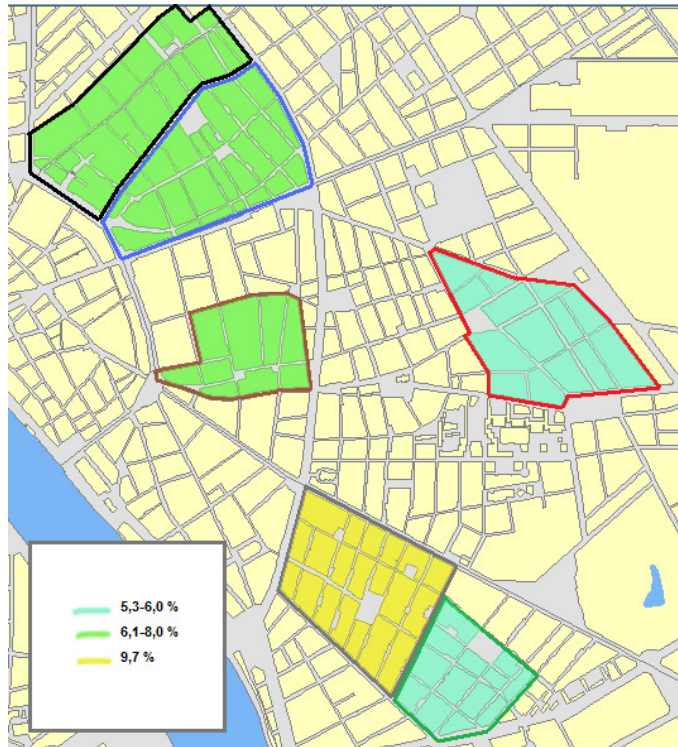


7 – Bioboltok, speciális élelmiszer- és élvezeticekkboltok, könyvesboltok, galériák és luxuslakberendezési boltok összaránya zónánként, az összes üzletből.  
(Saját térkép, a sablon eredetije: <http://terkep.budapest.hu>)

Ezt erősíti meg, hogy az egyéb üzlettípusok kapcsán valóban megfigyelhető az ellenirányú, befelé sűrűsödő jelenlét – ennek azonban (és logikusan az előző bekezdés levezetésének is) szintűgy lehet oka, a státuszkülönbségek tagadhatatlan szerepe mellett, hogy, mint láthattuk, az élelmiszerboltnál és a kocsmánál lényegesen ritkábban látogatott bolttípusokról van szó. Azon üzletek pedig, amelyeknek felkeresése nem része a mindennapos rutinnak, értelemszerűen darabszámba is kevesebben vannak; a létező kevesebb üzlettulajdonos viszont, hasonlóan logikus módon, igyekszik a legtöbb embert elérni, aminek egy praktikus módja a frekvenciáltabb helyre való település. Ennek némileg ellentmond, hogy a jellemzően alacsony státuszú Magdolna negyed itt az északi Középső-Ferencvároshoz hasonló arányokat képes felmutatni, miközben még frekvenciáltabb helyen sincsen. Ennek magyarázata az, hogy a Magdolna negyedben jelentősen alacsonyabb számban vannak jelen szépségipari és étkezési profilú üzletek, amik az északi Középső-Ferencváros esetében kompenzálják a kisebb élelmiszerbolt- és kocsmaarányt, így lehetővé válik, hogy a fenti két térkép tematikáját illetően változatlanul meglévő státuszkülönbségei dacára is hasonlóan szerepeljen az érintett két körzet.

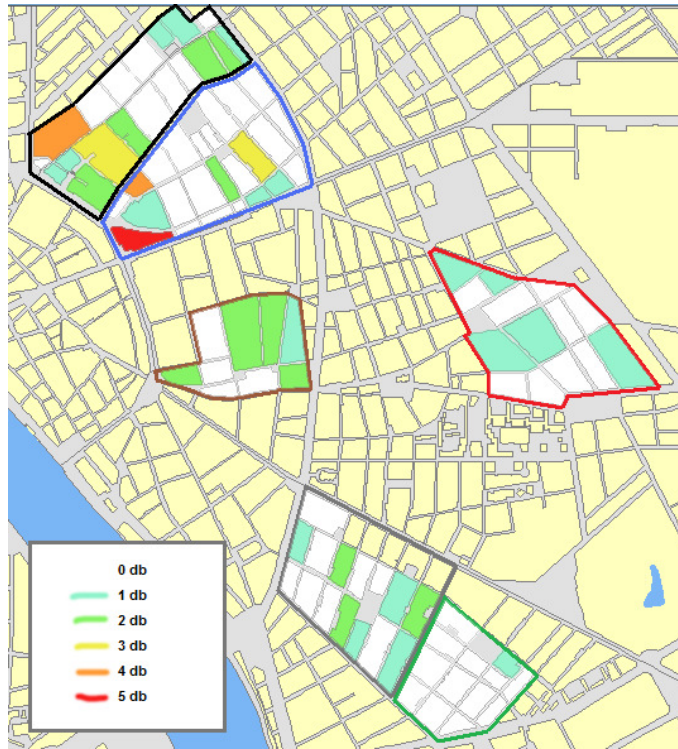


8 – Éttermek aránya zónánként, az összes üzletből.  
(Saját térkép, a sablon eredetije: <http://terkep.budapest.hu>)



9 – Kifőzdék aránya zónánként, az összes üzletből.  
(Saját térkép, a sablon eredetije: <http://terkep.budapest.hu>)

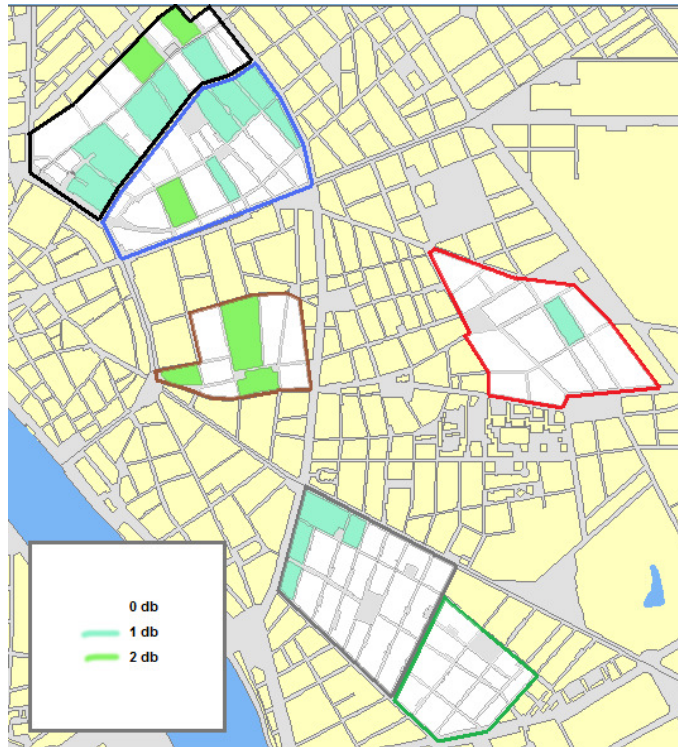
Utolsó két zónaszintű térképünkről kitűnik, hogy a kereskedelemnek vannak olyan szférái, amelyben a rehabilitációs munkákkal nyert arculat képes felülni a városszerkezeti pozíció általános szabályait. A Belső-Józsefváros, a „második Ráday utca” szerepre pályázó Krúdy Gyula utcával az éttermek boltmixen belüli aránya terén az első lett a zónák közül, míg az kifőzdék terén az északi Középső-Ferencváros ért el hasonló pozíciót. A két jelenség közül az előbbit viszonylag könnyű magyarázni: a tervszerű, kellő környezetet teremtő beavatkozás megteremtette az éttermek tömeges megtelepedésének, negyedesezésének az esélyét, amellyel a vállalkozói szféra élt is – a kifőzdék hasonló sűrűségére a Ferencváros említett részén már nehezebben értelmezhető: valószínűleg a befejezett, egyúttal a városszövetet is némileg átszőtt rehabilitáció nyomán létrejött belsőudvaros-passzázsos milió, a rendelkezésre álló, frissen kialakított üzlethelyiségek megfelelő táptalajt nyújtottak az egyszerűbb étkezdék letelepedéséhez. A magas részarányt minden bizonnyal könnyítette a kisebb üzletsűrűség, ami, szemben pl. a Király utcával, gyaníthatóan enyhébb versenyt eredményez a helyiségekért, míg a rehabilitáció nyomán végbemenő sajátos, „zöldövezet-életérzést” célzó dzsentrifikáció a fizetőképes és nyitott keresletet is biztosítja a kifőzdék (egyébiránt főként gyros-sütődék) számára.



10 – Kávézók és cukrászdák száma tömbönként.  
(Saját térkép, a sablon eredetije: <http://terkep.budapest.hu>)

Elméletileg az volna a logikus, ha hasonló mintázatokat lehetne megfigyelni a kávézók és a cukrászdák esetében is – a fenti térkép, első áttérésünkként a tömb- és darabalapú ábrázolásra, ezt mégsem támasztja alá. Itt megmaradt a belső területek, a jó megközelíthetőségű, nagy forgalmú pontok dominanciája. Árnyalja a képet azonban, ha figyelembe vesszük; a Magdolna negyedben például mind az öt előfordulás cukrászdát jelöl, olyan üzlethelyiségeket, amelyek még a szocialista időszakból maradtak talpon – kávézó, illetve újonnan nyílt üzlet nincs a területen. Ennek figyelembe vétele ugyan még csak a már ismert magyarázatot erősítené, miszerint a magasabb státuszú területek inkább katalizálják a szofisztikáltabb üzlettípusok megjelenését. Azonban ha figyelembe vesszük azt is, hogy a nem tömegközlekedési útvonal<sup>15</sup> mentén elhelyezkedő hat egység mindegyike rehabilitált közterület által is határolt tömbben fekszik (Király utca, Krúdy Gyula utca, Tompa utca, illetve a Thaly Kálmán utcai új egyetemi tömb előtti teresedés), egyértelművé válhat, hogy a beavatkozások sikerrel vonzanak magukhoz bizonyos fajta, általában jelenlétüket illetően kellemesnek ítélt kereskedelmi egységeket.

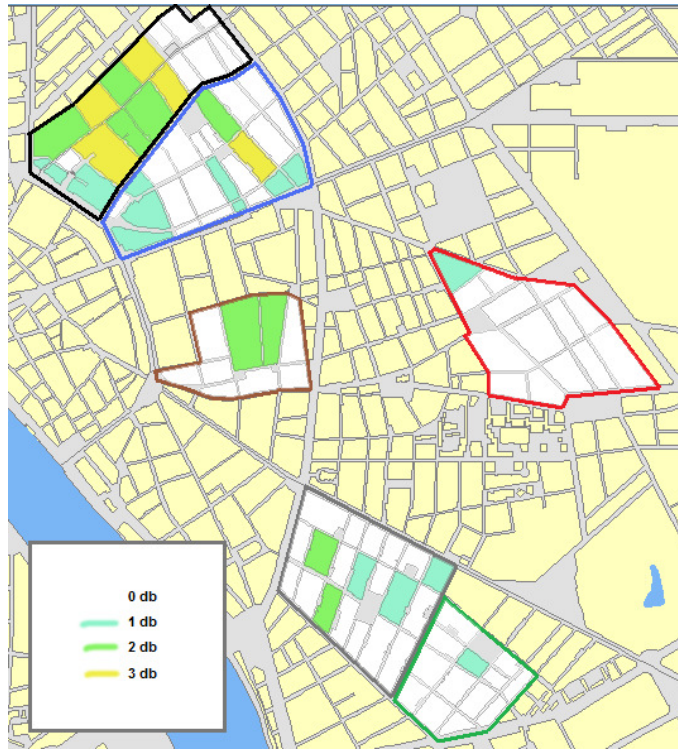
<sup>15</sup> Ezt az érvet természetesen gyengíti, hogy a déli Belső-Erzsébetvárosban az összes háztömb határos tömegközlekedési útvonallal, elsősorban a mind a Wesselényi, mind a Dohány utcán végighaladó 74-es trolibusz révén.



11 – Egyéb szórakoztató funkciókkal is bíró létesítmények száma tömbönként.  
(Saját térkép, a sablon eredetije: <http://terkep.budapest.hu>)

A fenti térkép kissé nehezen megfejthető neve alatt a romkocsmák, szórakozóhelyek és kaszinók csoportját értem, azaz azokat a helyeket, ahová egyfelől inni, másfelől valamilyen más módon szórakozni egyaránt szokás járni. Ezek eloszlása újfent meglehetősen egysíkú képet mutat: a körúton belüli körzetek erős dominanciája jellemzi a térképet. Ezt csak erősíti, hogy a romkocsmáknak hagyományosan csoportos megtelepedését vonzó terepe a spontán dzsentifikáció korábban már vázolt jeleivel gyakorta vádolt Belső-Erzsébetváros, míg a szórakozóhelyek és kaszinók hasonló eloszlása sokkalta kevésbé mutat egyfelé húzó mintát.

A Belső-Józsefvárosban ugyanakkor itt is megfigyelhető, az éttermekhez hasonlóan, a Krúdy Gyula utca környékének szorgalmazott rádayutcásítása – nagy valószínűséggel enélkül nem lenne megfigyelhető hasonló sűrűség, a Nagykörúton belüli elhelyezkedés ellenére sem. A Ferencvárosban kizárólag a határoló főútvonalak mellett találunk hasonló intézményeket, noha azok valószínűleg egyébként sem illenének a kifőzdékhez hasonló módon a frissen rehabilitált környezetben „belső kertvárost” látó beköltözöttek világába. A Magdolna negyed egyetlen tétele egy Senator kaszinó.

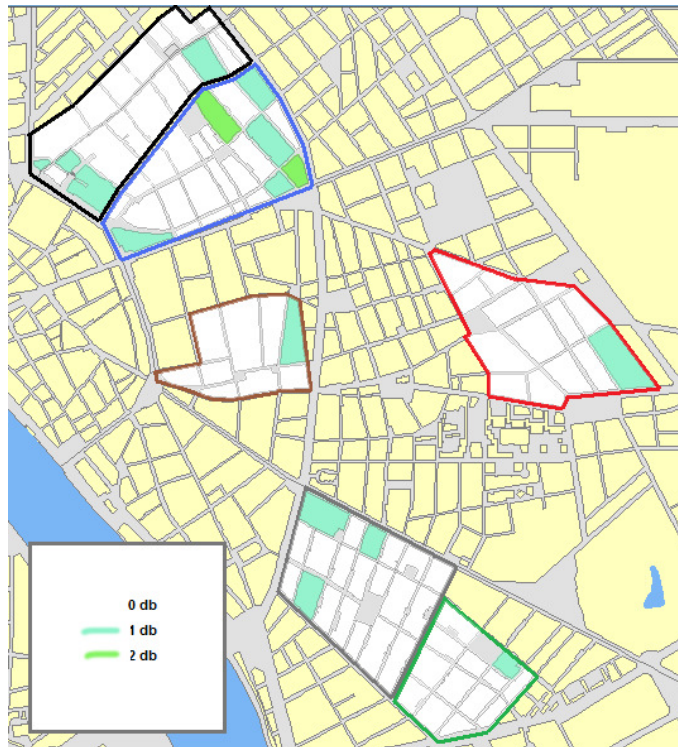


12 – Galériák és luxus-lakberendezési boltok száma tömbönként.  
(Saját térkép, a sablon eredetije: <http://terkep.budapest.hu>)

A galériák és luxus-lakberendezési boltok térképén jól látszik, hogy azok eloszlása – az egyes lakónegyedek társadalmi státusza és frekvenciált elhelyezkedése függvényében természetesen – relatív egyenletes, egy kivétellel: a Király utca kapcsán beigazolódik, hogy a két határoló kerület által kivitelezett közterület-rehabilitáció valóban felszabadította az utca központi elhelyezkedésében rejlő potenciált, így az valóban a szóban forgó vállalkozások egyik központi gyűjtőhelyévé vált. Egyúttal az is könnyedén megfigyelhető, hogy amint véget ér az utca forgalomcsillapított része – a Nagymező utcánál –, a galériák is elfogynak: az oda települő helyiségekkel kapcsolatban tehát társadalmi (fogyasztói) elvárás, hogy amennyiben a Király utcában üzemelnek, az a valódi, nem átlagos utcakinézetű Király utcában legyen.

Ettől függetlenül galériák – és az azoktól lényegében különválaszthatatlan régiségkereskedések – a városban sok más helyütt is üzemelnek. Ezzel kapcsolatban egyedül az Akácfa utca látható érintettsége érdekes, ami már a korábbi, más tematikájú térképeken is rendre visszaköszön. Erre nehéz hihető magyarázatot találni, de egyáltalán nem lehetetlen, hogy az utca a BKV pótdíjirodájának köszönheti a boltot nyitni szándékozó vállalkozók körében megfigyelhető népszerűségét, ugyanis sajátos helyzete révén a környező keresztutcákhoz képest minden bizonnyal összehasonlíthatatlanul jobban

rajta van a tömegközlekedő budapestiek mentális térképén. Megfigyelhető, hogy a ferencvárosi rehabilitáció területén, illetve a Lenhossék park mellett (de a Belső-Józsefvárosban is) inkább a mellékutcák képeznek kedvelt helyszínt – ez nyilván a vállalható megjelenésű mellékutcák jelentette intimebb környezet következménye, ami jobban illik az üzlettípus profiljához, mint a főútvonalak.



13 – Éjjel-nappali élelmiszerboltok száma tömbönként.  
(Saját térkép, a sablon eredetije: <http://terkep.budapest.hu>)

Az éjjel-nappali boltok elhelyezkedésében kevés meglepetés mutatkozik, esetleg a városközponti elhelyezkedés egyfajta demokratizálódó oldódását lehetne megfogalmazni: egyedül a déli Belső-Erzsébetváros esetében látszik némi felülreprezentáció a méretkülönbségeken túlmenően, meglepő módon megint csak az Akácfa utca mentén. Ezen túlmenően a Király utca, a belső-józsefvárosi Gutenberg tér, illetve a Lenhossék park mentén található olyan éjjel-nappali üzlet, amely nem főútvonallal határos tömbben működik. A kivételek valószínűleg egyedi üzletpolitikai döntések eredményei a nappal is nyitva tartó üzletek üzemeltetői részéről, így további vizsgálatuk nem tűnik érdemesnek.

## 6. Következtetések, összefoglalás

A belső-pesti rehabilitációs területek üzletállománya elhelyezkedésének és belső szerkezetének vizsgálatából kiderült, hogy a vállalkozások helyválasztása elsősorban beavatkozástól független módon; inkább a hagyományos, központi elhelyezkedést és nagy áthaladó forgalmat szem előtt tartó szempontrendszer mentén történik. Ennek következménye, hogy az alacsonyabb státuszú – és ezzel összhangban a városközponttól rendszerint messzebb fekvő – városrészek esetében a kiskereskedelem hajlamos minél kisebb változatossággal, a legalapvetőbb üzletformákra korlátozódva megjelenni. Az ebben tapasztalható anomáliák egy része is csak látszólagos: például a különleges kínálatú, magas státuszú szaküzletek közel egyenlő arányú jelenléte a deprivált Magdolna-negyedben és a tömbrehabilitált északi Középső-Ferencvárosban nem egyenlő gazdaságföldrajzi értékükből fakad, hanem az eltérő boltmix okozta értelmezési különbségekből (lásd 23. oldal).

A fenti összefüggés – nevezzük hagyományos helyiségválasztási szempontrendszernek – természetesen nem teljesen általános érvényű; helyi jellegzetességek, valamint a kutatás tulajdonképpeni tárgya (a rehabilitációs hatások) egyaránt felülírhatják. Ez utóbbiak közül hármat emelhető ki: az éttermek és a kifőzdék eloszlása alapvetően megfelel a hagyományos szempontoknak, ám észrevehető, hogy a Belső-Józsefváros esetében a kerület rehabilitációs koncepciójának megfelelően sikerült a közterületek megújításával a várhatónál jelentősebb több éttermet becsábítani. Az északi Középső-Ferencváros a kifőzdék terén mutatott hasonló sűrűsödést, amely mögött ugyan nem sikerült kifejezett szándékot találni, mégis valószínűsíthető, hogy a „belvárosi zöldövezet” mottója szerint, a Belső-Erzsébetvárossal ellentétben családok beköltözőkre optimalizált tömbrehabilitáció keltette igény indirekt módon eredményezte a kifőzdék nagyszámú megjelenését.

A cukrászdák és a kávézók szintén a hagyományos szempontrendszer alapján hajlamosak letelepedni, ezek eloszlásának árnyalását azon megfigyelés segítette, miszerint a tömegközlekedési útvonalak által nem érintett – azaz nem szem előtt lévő – helyiségek egytől egyig megújított közterületeken állnak. Ennek kézenfekvő magyarázata, hogy a két üzlettípus kézenfekvően, kiemelt mértékben kommunikál a környezetével, mindkét irányban előnyös szimbiózisban élve az átlagosnál dekoratívabb közterekkel.

Végül a galériák és luxus-lakberendezési áruházak eloszlásáról tűnt úgy, hogy a rehabilitációs beavatkozások felborították az elvárható eloszlást. Itt talán nem beszélhetünk

a hagyományos helyiségválasztási szempontok általános érvényesüléséről, lévén, a szóban forgó üzletek előszeretettel telepednek meg inkább a maguk intimebb vásárlói imázsához igazodó mellékutakon. Így térbeli eloszlásuk is a szokásosnál kevésbé követi a főutakra húzás szabályát, sűrűségüket csak az adott terület státusza befolyásolja. Ennek megfelelő elrendezésükön belül mégis találni egy csomópontot: a két érintett kerület által közösen felújított Király utcát, amely kapcsán ugyan a silány kivitelezés vádja minden elképzelhető szempont szerint felmerült az eltelt évek során, ennek ellenére mégis sikerült a galériák egyik városi központjává válnia. Kérdés, ez mennyiben köszönhető önkormányzati szándéknak és mennyiben a helyi civilek és kereskedők munkájának – noha különösebben mély vizsgálódás nélkül is megkockáztatható az utóbbiak túlsúlya.

Összefoglalva kijelenthető tehát, hogy a városrehabilitáció lehet eszköz a kereskedelmi háló formálására, elsősorban közterület-megújításokon keresztül – ugyanakkor az összefüggés nem kell, hogy közvetlen legyen: a pusztán dzsentrifikációra, kedvezőbb szociális összetételű lakosság vonzására törekedő beruházás is képes, az igények indirekt alakítása révén, változtatni a kereskedelem belső szerkezetén.

## 7. Irodalom- és forrásjegyzék

Alföldi György: *Szociális rehabilitáció a Józsefvárosban*. Falu Város Régió, 2008/2., 27-34. oldal.

*Budapest, Európa Belvárosa – Kulturális-gazdaság Fejlesztési Program, Józsefváros Palotanegyed. Akcióterületi Terv*. Rév8 Zrt, 2009.

*Budapest Józsefváros, Magdolna-negyed Program II. Akcióterületi Terv*. Rév8 Zrt, 2008.

Budapestfolyoirat.hu: *Madách Sétány: örök átok vagy egyszeri esély?* - <http://www.budapestfolyoirat.hu/archiv/2004/madachsetany.php>

Csanádi Gábor – Csizmady Adrienne – Kőszeghy Lea – Tomay Kyra: *Belső-erzsébetvárosi rehabilitáció*. Tér és Társadalom, 2006/1., 73-92. oldal.

Építészforum.hu: *Díjazták az „Európa Belvárosa, Budapest” tervet* - <http://epiteszforum.hu/node/7295>

Kovács Zoltán – Szirmai Viktória: *Városrehabilitációs beavatkozások és a térbeli társadalmi kirekesztés: a társadalmilag fenntartható városfejlődés budapesti lehetőségei*. Tér és Társadalom, 2006/1., 1-19. oldal.

Ongjerth Richárd: *Városrehabilitáció Budapesten*. Falu Város Régió, 2008/2., 21-26. oldal.

Schuchmann Júlia – Szélpál Melinda – Horváth Szilvia: *Szükség van-e Józsefvárosban a rehabilitációra?* Tér és Társadalom, 2006/1., 137-145. oldal.

Tomay Kyra: *Slumosodás és városrehabilitáció Budapesten*. Tér és Társadalom, 2006/1., 93-107. oldal.

*Címlapkép*: Kalota Béla – <http://www.inaplo.hu/ittivott>