

A WESTEND ÁRNYÉKÁBAN*

Jelen tanulmány a szanálással, bontással történő városrehabilitáció társadalmi vonatkozásait egy konkrét eset bemutatásán keresztül vizsgálja, a Terézvárosi Önkormányzat megbízásából a Munkácsy utca – Podmaniczky utca által határolt háztömb tervezett szanálása kapcsán végzett kutatás eredményeinek felhasználásával. Elsődleges feladatunk az önkormányzat munkáját segítő, a lakások megváltására vonatkozó információk gyűjtése volt, ezen konkrét cél mellé „társítottuk” saját városszociológiai indíttatású kérdéseinket. A kutatás céljai közt a slumként számon tartott területen élők társadalmi helyzetének, értékrendjének, szociális kapcsolathálóiknak illetve a környékbeliek erre vonatkozó véleményének feltérképezése mellett arra voltunk kíváncsiak, vajon a területen élők mennyiben tekintik saját lakókörnyéküket slumnak, lebontásnak érettnak, valamint, hogy a lakással illetve a lakókörnyékkel való viszony hogyan befolyásolja attitűdjeiket e kérdésben.

A kutatás teljes körű kérdőíves adatgyűjtéssel történt a szanálendő tömb lakóira vonatkozóan 2000. november végén, december elején. A jelenleg is lakott lakások gyakorlatilag teljes körű felmérésével 149 lakásról, és lakóikról vettünk fel adatokat, elsősorban az itt élők társadalmi-demográfiai paramétereiről, lakáskörülményeiről, ennek előnyeiről és hátrányairól, a jövőbeli lakhatásukkal kapcsolatos elvárásaikról, a területhez való kötődésükről, szomszédsági kapcsolataikról.

Ezt a kutatást egészítette ki a szanálásra kijelölt házak környékén¹ végzett felmérés, mely a társadalmi és gazdasági mutatók mellett elsősorban a szanálendő házakkal kapcsolatos véleményekre, a bennük élőkkel való kapcsolatra vonatkozott. Itt összesen 155 kérdőívet vettünk fel, az egyes épületekben lévő lakások számához arányosítva, házon belüli véletlen mintavételi módszerrel.²

A két adatfelvétel mellett készültek szakértői és laikus interjúk, részben az Önkormányzat munkatársaival, részben egyéb interjúalanyokkal, illetve egy terepleírás, valamint egy kereskedelmi és szolgáltatási ellátottsági felmérés is készült.

Cikkünkben elsőként a városmegújítás módjairól és ennek szociológiai irodalmáról szólunk röviden, majd a konkrét kutatási terület múltjáról és jelenlegi állapotáról lesz

* Köszönet Csanádi Gábornak, Kőszeghy Leának és Saád Józsefnek a tanulmánnyal kapcsolatos értékes megjegyzéseikért.

¹ A „környék”-ként definiált terület nagyjából a Rippl-Rónai utca – Szondi utca - Bajza utca - Podmaniczky utca által határolt két tömb, konkrétan: a Szondi utca 68–94/b a páros oldalon és 73–81 a páratlan oldalon; a Rippl-Rónai utca 28–42 a páros oldalon és 29–31 a páratlan oldalon; a Munkácsy utca. 25–29 a páratlan oldalon és 20–34 a páros oldalon; a Podmaniczky utca 83–93 a páratlan oldalon; és a Bajza u. 43–55 a páratlan oldalon és 60–64 a páros oldalon.

² A környéken felvett mintában a válaszolási hajlandóságban mutatkozó különbség miatt a magas iskolai végzettségűek felül-, míg az alacsony iskolai végzettségűek alulreprezentáltak. Többféle súlyozással is kiszámolva a lényeges különbségek a környék–szanálendő tömb összevetésben megmaradtak, a véleményeket tükröző változókra pedig alig volt hatással a súlyozás. Mivel az esetszám egyébként is alacsony, ezért a környékre vonatkozó adatokat óvatosan kezeltük.

szó. Ezt követően a szanálendő tömbben és a környéken végzett kérdőíves felmérés eredményeit tekintjük át, majd a környéken készült interjúkból közlünk részleteket, végül a kutatás konklúzióit és folytatásának lehetőségét vázoljuk fel.

A szanálás

Háztömbök vagy akár egész városrészek lebontással, szanálással való megújítása az egyik legdrasztikusabb „városrehabilitációs” megoldás. Az elavult tömbök, városrészek megújításának a nemzetközi gyakorlatban két nagy módszere alakult ki: az épületek részleges, vagy teljes szerkezetének megtartásával járó *rehabilitáció*, renováció vagy restauráció (attól függően, hogy milyen mértékű és jellegű a felújítási tevékenység), illetve a teljes vagy részleges bontással járó *rekonstrukció*, melynek keretében egy városrész, háztömb egészét vagy túlnyomó részét lebontják, és új, korszerű épületekkel keltik új életre. (Ezt a megkülönböztetést másképp „enyhe” és „kemény” rehabilitációnak is nevezik.) A megújulásra „megérett” területek megítélésének, kijelölésének fizikai, építészeti és társadalmi kritériumai lehetnek. Ezek többnyire nem függetlenek egymástól, ugyanakkor a társadalmi érvek hangoztatása gyakran más – főleg telekspekulációs, vagy politikai – érdekek elfedésére szolgál. De nem feltétlenül kell, hogy gazdasági érdek álljon a társadalmi érv mögött: sokszor a helyi önkormányzat, a politikai testület által képviselt, döntően középosztályi értékrend jóindulatú, de az avult városrészek lakóitól eltérő értékelése alapján minősül egy-egy terület „nem megfelelőnek”. A városrész-megújítás bevett érvrendszere alapján a slumok (azaz fizikailag és társadalmilag leromlott egybefüggő városi területek) kialakulása káros össztársadalmi szempontból és az adott területen élő csoport szempontjából is, ezért az alacsony építészeti érték valamint az alacsony társadalmi státuszú csoport nem kívánatos koncentrációja miatt szanálással és új építéssel (azaz rekonstrukcióval) történő megújítás szükséges. Ezt az érvrendszert és fogalomhasználatot pontosította Herbert J. Gans (1973: 414-442) 1959-es *Az avult városrészek lebontásának és az ott élő lakosság átköltöztetésének emberi következményei* című tanulmánya. Gans bevezette a slum és az alacsony bérű körzet fogalmának megkülönböztetését. Mindkét terület közös jellemzője, hogy alacsony jövedelmű – és az Egyesült Államok esetében többnyire első generációs bevándorló – csoportok lakják, mely csoportok számára a lakás nem jelent státusszimbólumot, lakáskörülményeiknek nem tulajdonítanak akkora jelentőséget, mint az értelmiségi és középosztályi rétegek, melyek ezért sok alacsony lakásstandardokkal és alacsony bérrel rendelkező körzetet definiálnak tévesen slumnak. Gans szerint „A slumlakásnak, -negyednek, -intézménynek stb.-nek az a jellemzője, hogy fizikailag, társadalmilag vagy emocionálisan kárt okoz lakóinak, illetve az egész városnak. Az alacsony bérű lakások, negyedek, stb. körülményei viszont nem okoznak kárt azoknak, akik csak keveset akarnak, vagy gazdasági okok miatt csak keveset tudnak lakásukra költeni, emiatt kénytelenek lemondani a korszerűség kényelméről, belenyugodni a magas népsűrűségbe, a magánélet hiányába, hajlandók lépcsőt mászni és egyéb kényelmetlenségeket is vállalnak” (Gans 1973: 419). Gans véleménye szerint alapvetően más elbírálás alá kell hogy essen ez a két típus: a slumok felszámolása tényleg kívánatos társadalmilag is, azonban az alacsony bérű körzetek esetében ennek olyan „emberi” ára van, amit az ott élők fizetnek meg. Gans

gondolatai annyiban illuzórikusnak tekinthetők, hogy az általa elemzett bostoni West End szanálását sem elsősorban a terület slum, vagy nem-slum jellege, hanem a telek értékesíthetősége alapján döntötték el, mint ahogy Budapest főváros VI. kerületének döntését is elsősorban anyagi megfontolások vezérelték: a terület közelsége a belvároshoz és a reprezentatív Andrásy úthoz, valamint az újonnan épített Westend City Centerhez, a jelenlegi hasznosítási módnál jóval kedvezőbben teszi értékesíthetővé a területet.

A városmegújítás hazai történetének elmúlt ötven évében az egyes módszerek és a mögöttük meghúzódó ideológiák jellemzően egy-egy korszakhoz kötődtek. A II. világháborút követő évek újjáépítései elsősorban a háborús károk helyreállítására korlátozódtak. A hatvanas évektől kezdődően merült fel az avult, korszerűtlen városrészek döntően bontással és új építéssel történő (rekonstrukciós) rendezésének lehetősége. Ennek keretében főleg az 1950-ben Budapesthez csatolt peremterületeken, a város külső, falusias jellegű, családiházas, alacsony laksűrűségű részein nagyarányú lakótelep-építési hullám indult meg, melynek paneles technológiája megkövetelte a nagy, egybefüggő szabad területeken való építést, melynek érdekében nagy területeket szánttak. Ugyanakkor az elképzelések között szerepelt a város belső részeinek hasonló technológiával történő megújítása is, ennek keretében indult meg a középső-józsefvárosi rekonstrukció, melynek első ütemében 1965-re a Tömő utcában épült fel három toronyház, második ütemében pedig 1975-re közel 2800 lakással megépült az első belvárosi¹ lakótelep, a Szigony utcában. A hetvenes években mind a Körúton belül, mind azon kívül több terület kapcsán felmerült a rekonstrukciós felújítás terve, azonban a legtöbb esetben a magas laksűrűség miatt ennek megvalósítása – főként a lakók ideiglenes, vagy állandó elhelyezésének problémái miatt – nem következett be. Ugyanakkor számos területre született ilyen jellegű városrendezési terv, mely a későbbi évtizedek során mintegy felújítási és építési tilalomként funkcionált, nagyban hozzájárulva ezzel ezen területek további fizikai és társadalmi leromlásához.

A nyolcvanas évekre a városrehabilitációról való gondolkodás nagyrészt gazdaságossági megfontolások révén átalakult, ehhez társult a lakók bevonásának ideológiája is. A nyugati szakirodalomban városrehabilitációként elterjedt értéknövelő felújításra a hazai szóhasználatban a „tömbrehabilitáció” fogalma vált bevett megnevezéssé, szoros összefüggésben a fővárosban a hetvenes évek végétől meginduló rehabilitációs tervezési folyamattal, melynek keretében a belső pesti kerületek néhány háztömbjére készültek először kísérleti rehabilitációs tervek. Ezek már döntően nem a rekonstrukciós újjáépítést, hanem a meglévő építészeti és társadalmi szerkezet megtartásával a házak, a tömbök egészének komplex megújítását, és a környezeti helyzet javítását is célként tűzték ki. 1980-ra szinte teljesen háttérbe szorultak a belső részek lakóépületeinek lebontását és általános újjáépítést hangoztató vélemények, és előtérbe került a lakótömbönként történő „koncentrált” felújítás terve. Az „enyhe” városrehabilitáció térnyerését jelentette az 1986-ban született átfogó fővárosi koncepció, amely a fővárosi tanács jóváhagyása után jelentős állami támogatást kapott. 1987-től indult meg a belső-pesti kerületekben a „tömbrehabilitációs program”. A városrehabilitáció szociálpolitikai célja a belső városrészek társadalmi szerkezetének fiatalítása és a „fizikai

¹ Belvárosi nem a szó turisztikai, történelmi városmag értelmében, hanem tágabban értelmezve, az egykori városárkon belül eső részt jelenti a szóhasználatunkban.

dolgozók” lakáskörülményeinek javítása volt. A tömbrehabilitáció első megvalósulása, az erzsébetvárosi úgynevezett „15-ös tömb” rehabilitációja azonban – akárcsak a korábbi józsefvárosi rekonstrukció –, rácsfolt a várakozásokra: anyagi és szociális értelemben is kudarnak bizonyult. A felújított tömbben „szocialista dzsentrifikáció” (Hegedüs–Tosics 1993) játszódott le. *Dzsentrifikáció*, amennyiben lényegesen magasabb társadalmi státuszú lakók költöztek oda, és szocialista, amennyiben létrejött nem csak a nyugati dzsentrifikációs modellből ismert piaci mechanizmusok – a nyolcvanas években működő félpiaci lakásszektor ezen a módon is hatott –, hanem a szocialista lakáselosztási gyakorlat is jelentős mértékben elősegítette: a hatóságok ügyeltek rá, hogy a felújított tömbökbe olyan társadalmi rétegek kerüljenek, akik „képesek megőrizni és megbecsülni” a magas költséggel felújított lakásokat.

A rendszerváltást követően az állami finanszírozás elapadásával megtorpant a nyolcvanas évek második felében megindult rehabilitációs munka, az új gazdasági-társadalmi-igazgatási rendszerben folytathatatlannak tűnt a döntően közpénzekre alapuló, nem megtérülő rehabilitáció. A finanszírozás mellett a lakásprivatizáció hatására átalakuló tulajdonszerkezet, és az így kialakuló döntően társasházi forma, a rehabilitáció szervezését is szinte lehetetlenné tette. A rendszerváltás nyomán az addig le nem zárt felújítási programok céljukat, finanszírozási és kivitelezési módjukat tekintve elavulttá váltak. Az államilag vezérelt és irányított modell helyébe az üzleti-piaci alapú felújítás lépett. Kialakult a piaci mechanizmusokra épülő lakás- és ingatlanpiac. A rendszerváltást követő években megtorpant rehabilitációban 1997-ben történtek újabb lépések, amikor a főváros jóváhagyta Budapest Városrehabilitációs Programját, és létrehozta a Fővárosi Városrehabilitációs Keretet. A program részeként a Fővárosi Közgyűlés a kerületi önkormányzatok által benyújtott előtanulmányok alapján jelölte ki az egész városban a rehabilitációs akcióterületeket. Ezek az V–X. és XIII. kerületben találhatóak, az egyes kerületek rehabilitációs stratégiája eltérő. A mai budapesti gyakorlatban a piaci alapú, nagymértékű átépítéssel és lakosságcserevel járó (dzsentrifikációs) városmegújítás az elterjedt, bár a fogalomhasználatban tovább él a városrehabilitáció kifejezés, mely továbbra is szociálisan pozitív képzettársításokat hordoz. A városszociológia egyik időszerű feladata lenne ezen értéktelített fogalmak és a mögöttük meghúzódó folyamatok újragondolása, és szükség esetén átértékelése is, elkerülendő a manipulatív fogalomhasználat lehetőségét.

Az egyetlen sikeresként számon tartott rehabilitáció a IX. kerületben zajlik, azonban mára a terület felértékelődése és a piac fellendülése következtében a nyolcvanas években szociális célokkal megkezdett középső-ferencvárosi városrehabilitációs program is jórészt elvesztette szociális jellegét: különösen az utóbbi években gyorsult itt fel az ingatlanpiaci (ezért szükségképpen dzsentrifikációs) rehabilitáció. Emellett azonban itt is kimutatható az irányított dzsentrifikáció hatása is, az önkormányzat „szelektálja” a korábbi bérlőket aszerint, hogy kit tart alkalmasnak, érdemesnek arra, hogy a felújítást követően is a területen lakjon.

A középső-Ferencvároshoz hasonló helyzetű és adottságú középső-Józsefváros esetében az úgynevezett „Corvin-Szigony projekt” a leromlott terület gyökeres átalakításán alapuló a teljes lakosságcsere felvállaló akció. A ferencvárosi modell importálását a közpénzek hiánya akadályozta.

Ezen a két nagyobb rehabilitációra megőrzött területen kívül a belső pesti bérházas övezetben nincs olyan egybefüggő terület, amit a helyi önkormányzatok „még időben”

kijelöltek volna rehabilitációra, ezáltal mentesülve a bérlőknek történő értékesítés kötelezettségétől, és megteremtve az egységes, szervezett lebonyolítás feltételeit. A mai helyzetben a vegyes tulajdonú társasházi közösségek rendkívül nehezen szervezhetőek össze (a pénzügyi feltételek előteremtéséről nem is beszélve), ugyanakkor a városközponthoz közelebb eső, értékesebb területeken a lakósűrűség is sűrűbb, ami a rehabilitáció egyik fő problémája, és a lakók elhelyezése szempontjából rendkívül fontos kérdés; másfelől az itt elhelyezkedő épületek építészeti értéke is magasabb többnyire, ami a rekonstrukció helyett a többnyire költségesebb rehabilitációt teszi szükségessé. A szociális rehabilitáció megvalósításának egyik fontos feltétele a rendszeresen befektetett nagyarányú közpénz lenne, ugyanakkor a Fővárosi Rehabilitációs Alapba történő befizetéseket több kerület azért tagadja meg, mert az ebből pályázható támogatások közel felét az utóbbi években a IX. kerület „vitte el”. Főként ezen tényezőknek köszönhető, hogy a belső-pesti kerületek nagy része piaci alapú kisebb projekteket indít csak, szociális rehabilitáció nem történik.

A terület története, jellege

A szanálásra kijelölt kutatási terület Budapest főváros VI. kerületében, a Munkácsy és Podmaniczky utcák által határolt tömb nyolc épületét érinti. Az épületek közül négy a Munkácsy utcában, négy a Podmaniczky utcában található, azonban e négy-négy épület több szempontból is jelentősen különbözik egymástól.

A Munkácsy utcai épületek (Munkácsy 31, 33, 35 és 37-es hászámúak) történetéről annyit tudunk, hogy az 1912. évi Budapesti Cím- és Névjegyzék adatai szerint magánbérházak voltak. A környékeliek szerint mindig is kispénzű, lecsúszott emberek laktak ezekben a házakban. (Az egyik közlés szerint az Andrássy úti paloták cselédsége élt itt korábban.) Az 1970-es évektől a tanács cigányokat költöztetett a megüresedett lakásokba, akárcsak a környék többi házába. Az évtizedek óta fel nem újított, rohamosan pusztuló épületek a rendszerváltást követően – döntően önkormányzati tulajdonú – társasházakká alakultak. A Munkácsy utcai házak hosszanti szerkezetűek, a többnyire szoba-konyhás, alacsony komfortfokozatú lakások csak a közös udvarra néznek. Ezen épületek nagymértékben elkülönülnek az utca folytatásában következőektől. (A „20-asok”, azaz a hússzal kezdődő hászámúak más építészeti szerkezettel és tradicionálisan más társadalmi szerkezettel bírnak, ezeket a „30-asokénál” valamivel magasabb státuszú, főleg szakmunkás réteg lakta.)

A Podmaniczky utcaiak (Podmaniczky utca 95, 97, 99 és 101 hászámúak) egykori MÁV-házak, bár jelenleg önkormányzati bérlakásokként funkcionálnak. Ezeket az épületeket a Magyar Államvasutak Igazgatósága építtette valamikor az első világháború előtt mozdonyvezetői és fizikai dolgozói számára. Ezen lakások többnyire szoba-konyhások, a körfolyosókon közös mellékhelyiséggel. A hatvanas évektől a lakásokat lakóik igyekeztek komfortosítani, több-kevesebb sikerrel.

A Podmaniczky utcai épületek nem képezik igazán szerves részét a környéknek, róluk és lakóikról keveset tudnak a szomszédok. Ezen épületekben amúgy is kevesebb lakás volt, és jelenleg még kevesebbet laknak. (Összesen 25 cím szerepelt lakotként az önkormányzati nyilvántartásban.)

Társadalmi helyzetkép

A társadalmi alapadatokat nem csak a megkérdezettekre, hanem az összes lakótársukra, családtagjukra vonatkoztatva vettük fel, így a 149 megvizsgált lakás 302 lakójának ismerjük nemét, életkorát, családi állapotát, iskolázottságát, gazdasági aktivitását és lakóstátusát. A megkérdezettek lakóhelye szerint 48-an a Podmaniczky utcában, 254-en a Munkácsy utcában laktak.⁵ Eltekintve az ott tartósan nem tartózkodó, illetve már elköltözött személyektől, akik amúgy sem jellemeznék a házak társadalmi állapotát, az alábbiakban gyakorlatilag az összes, a területen élő személy adatait elemezzük.

1. táblázat

Egyes épületekben élők száma⁶

	Lakás (db)	Lakos (fő)	Lakos (%)
Munkácsy 31	22	44	14,6
Munkácsy 33	39	70	23,2
Munkácsy 35	28	46	15,2
Munkácsy 37	39	94	31,1
Podmaniczky 95	8	18	6,0
Podmaniczky 97	5	10	3,3
Podmaniczky 99	4	7	2,3
Podmaniczky 101	4	13	4,3
Összesen	149	302	100,0

Életkori megoszlás

Életkori megoszlás szerint a szanálendő tömbben élők 20-20 százaléka 18 év alatti és 60 év feletti. Az átlagéletkor 40 év, a Podmaniczky utcai épületekben valamivel magasabb: 44 év. A környéken élők életkorát tekintve valamivel kedvezőbb képet kapunk, bár a fiatalok aránya nem magasabb, az idősek aránya alacsonyabb. *Összességében a szanálendő tömbben valamivel több idős ember él, mint a környéken.* Ezzel szemben a kerület egészét tekintve⁷ az idősek aránya magasabb: 26 százalékos; a 18 év alattiak aránya alacsonyabb: 16 százalékos volt.

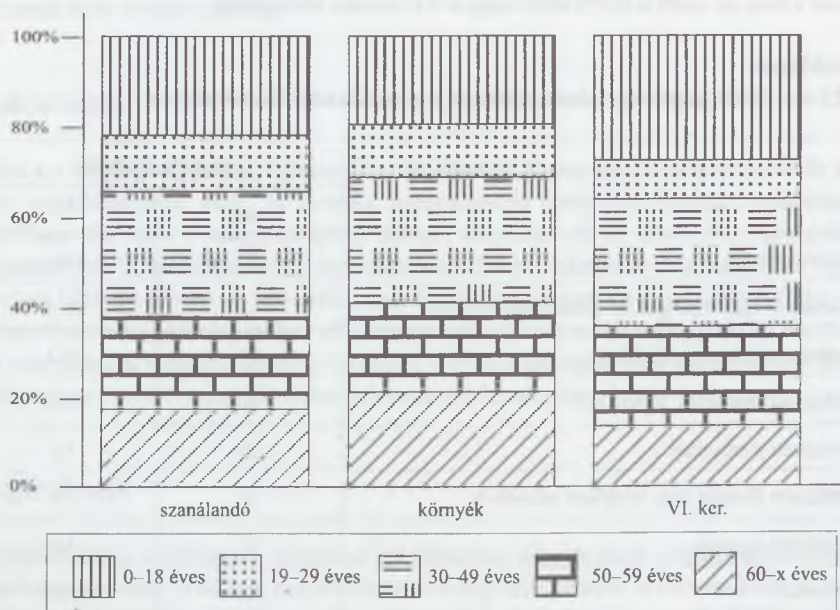
⁵ Ez az adat teljesnek tekinthető a háztömb egészére, mivel a válaszmegtagadás alacsony mértékű volt.

⁶ Nem számolva a válaszmegtagadókkal, illetve a kutatás ideje alatt többszöri próbálkozással sem elérhető lakosokkal.

⁷ 2001. január 1-ei adat szerint, forrás: KSH.

1. ábra

Korcsoportok megoszlása

*Családi állapot*

A családi állapot szerinti megoszlás azt mutatja, hogy szemben azzal az elképzeléssel, miszerint Budapestre az jellemző, hogy a belső-pesti kerületekben rendkívül magas az özvegyek (elsősorban özvegyasszonyok) aránya, ezen a területen inkább a hajadonok/nőtlenek magas aránya (a 18 év feletti népesség 28 százaléka), és ezzel párhuzamosan az özvegyek viszonylag alacsony aránya a szembeszökő. Az egyedül élők magas száma összefüggésbe hozható az itteni lakásnagyságokkal, hiszen az átlagos lakásméret itt maximum egy ember számára nyújthat lakhatási lehetőséget, ezért eleve az egyedül élők költözhetek ide.

A környéken élők esetében inkább a tipikus mintát követi a megoszlás, a magas idősokorarány mellé jellemzően az özvegyi családi állapot társul, itt inkább jellemző az a tendencia, hogy viszonylag nagy lakásokban élnek idős, egyedülálló nők.

Iskolázottság

A területen élő 25 év feletti személyek tíz százaléka végzett el kevesebb, mint 8 osztályt, elsősorban az idősebb korosztályok alkotják ezt a csoportot. 31 százalék végzett 8 általános iskolai osztályt vagy 4 polgárit, illetve gimnáziumi osztályt (a '45 előtti rendszerben), 26 százaléknak van szakmunkás végzettsége, 18 százalék végzett szakközépiskolát vagy technikumot, 7 százalék érettségizett gimnáziumban és 6 százalék végzett főiskolán, felsőfokú technikumban vagy egyetemen.

A szanálendő tömbben élők iskolázottsága alacsonyabb, mint a környéken élőké, ennek részben oka lehet a magas életkor, de ezen túlmenően is *alacsonyabban iskolázottak élnek itt, mint a környéken vagy a VI. kerület átlagában.*

2. táblázat

A 25 év feletti népesség iskolázottsága a szanálendő háztömbben

	Szanálendő tömb	
	eset	%
8 általános alatt	22	10,6
8 általános vagy 4 polgári, ill. gimnázium '45 előtt	65	31,4
Szaktanulmányképző, szakiskola	54	26,1
Befejezett szakközép, technikum	38	18,4
Befejezett gimnázium	15	7,2
Befejezett főiskola vagy felsőfokú technikum	6	2,9
Befejezett egyetem	7	3,4
Összesen	207	100,0

Gazdasági aktivitás

A fiatalabb korosztályok többnyire még tanulmányaikat folytatják. A megkérdezettek 34 százaléka dolgozik bejelentett formában, hivatalosan, és további 6 százalék vallotta be, hogy alkalmilag vagy feketén dolgozik. (Arányuk ennél feltehetően jóval magasabb!) A munkanélküliek aránya 5 százalékos. A nyugdíjas réteg az összes itt élő 32 százalékát alkotja, ennek nagyobb része (18,5 százalék) saját jogú öregségi nyugdíjas. Aktív kereső tehát a bevallások alapján a kérdezettek 34 százaléka, a többiek ilyen-olyan formában, de eltartottak. Feltételezhető ugyan, hogy az alkalmi és nem bejelentett munkákból élők aránya magasabb az itt szereplő adatnál, de az aktív/inaktív arány a valóságban sem lehet lényegesen jobb. Ugyanakkor ez együtt jár azzal is, hogy *a lakók nagy része napjai jelentős idejét otthon tölti. Ez egyrészt azt jelenti, hogy halmozottan sújtják őket a rossz lakáskörülmények (a komfort hiánya, az egészségtelen, vizes lakások hatásai) hiszen nincs hová menekülniük ebből a környezetből, ugyanakkor sokat vannak egymás társaságában. Emellett a házak kialakítása is olyan, hogy óhatatlanul egymás szeme láttára élnek, ezért feltehetően szorosabb kapcsolatok, szálak, erősebb szociális hálózat alakulhatott ki köztük, mint egy átlagos pesti bérházban.* Ezt a tendenciát erősíti, hogy sok közöttük az idős ember, akik számára – más vizsgálatok tanulságai alapján – a hétköznapi szociális érintkezéseit elsősorban a szomszédság jelenti.

A környéken élők 44 százaléka dolgozik hivatalos, bejelentett munkahelyen. Nyugdíjas összesen 20 százalék, szemben a szanálendő tömb 32 százalékaival. *Az ak-*

tív-inaktív arány nem jobb lényegesen a környéken, mint a szanálendő tömbben, de az inaktívak a szanálendő tömbben jellemzően inkább nyugdíjasok, a környéken megkérdezettek közt inkább tanulók.

Lakóstátusz

Mint azt feljebb említettük, viszonylag rövid periódus, mintegy másfél-két év állt a lakók rendelkezésére, hogy ha akarják, megvehessék lakásukat. Emiatt a szanálendő tömbben alacsony a magántulajdon aránya, összesen 32-en élnek magántulajdonú lakásban (ez 11 lakást jelent), ezzel szemben 259-en önkormányzati tulajdonú bérházban (138 lakásban). A környéken, ahol a lakáselidegenítés zavartalanul folyt, természetesen a magántulajdonban élők aránya a döntő, olyannyira, hogy az összes itt élő 96 százaléka él magántulajdonú lakásban (ebből 4 százalék magánszemélytől bérelt lakásban) és csak 5 százalék önkormányzati bérlemben.

Foglalkozás

A foglalkozási szerkezetet vizsgálva jól láthatóan kirajzolódik a lakók dominánsan alacsony státusza. A három nagy csoportot a segédmunkások, a szakmunkások valamint az irodai dolgozók és egyéb szellemiek (ami dominánsan a férfiak segéd- és szakmunkás foglalkozásának női megfelelője) alkotják. A magasabb presztízsű foglalkozások közül sem a tradicionális beosztott értelmiségi, vezető, sem a modernebb, önálló vállalkozói formákba nem kapcsolódtak be sokan a vizsgált területről. Kissé talán túláltalánosítva úgy fogalmazhatnánk meg ezt az eredményt, hogy *az itt élők sem az elmúlt évtizedek körülményei közt, sem a jelen körülmények közt nem igazán tudják elérni a sikeres, magas presztízsű társadalmi-foglalkozási-jövedelmi pozíciókat.*

Összevetve ezeket az adatokat a környék adataival azt tapasztalhatjuk, hogy a környéken nagyobb arányban végeznek magas presztízsű és magasabb jövedelemmel járó munkákat, és kisebb arányban alacsony presztízsű munkákat, mint a szanálendő tömbben.

Etnikai hovatartozás

A vizsgált területtel kapcsolatban nehezen lenne megkerülhető a roma népesség problémája. A roma etnikumhoz tartozást a kérdezők szubjektív ítéletével mértük. A vizsgált terület, de annak tágabb környezete is "cigányos" területként él az emberek fejében, és adataink is alátámasztják hogy a roma népesség aránya magasabb a területen mint a kerület egészében, vagy a városban. Az adatok szerint a megkérdezettek közel tíz százaléka feltehetően roma etnikumú, ezen megkérdezettek kizárólag a Munkácsy utcai házakban élnek. Ez azt jelzi, hogy a MÁV régi altiszti, szakmunkás gárdája – melyben köztudottan nem lehettek romák – olyan társadalmi alapot adott a Podmaniczky utcai házaknak, hogy oda nem költözött, költözhetett be roma család. A tényadat mellé kívánczik az is, miszerint az itt élők 15 százaléka említette válaszá-

ban, hogy a cigányok miatt nem szeret itt lakni, tehát kialakult egyfajta negatív érzület is ezzel a kisebbségi csoporttal szemben. (Ezek az említések többnyire a Munkácsy utcában történtek, ahol van közvetlen napi súrlódási felület a szomszédsági viszony miatt, de hárman a Podmaniczky utcából is említették, hogy a környék „elcigányosodott”, és ezért nem szeretnek már itt lakni). Ugyanakkor a legtöbb helyen azt is hozzátették, hogy az itt élő cigányoknak nem mindegyikével van gond, vannak akik beilleszkedtek a lakóközösségbe, miközben egy-két hírhedt roma család szinte egyöntetű félelmet és tartózkodást vagy negatív érzületet vált ki a többiekből.

A környéken máshol is élnek „hírhedt cigány famíliák”, például a Szondi utcában vagy a Rippl-Rónai utcában, de a környéken megkérdezettek közt, a válaszadási hajlandóságból következő említett torzítás miatt kevesebb volt a roma etnikumú.

Vagyoni, jövedelmi helyzet

A vagyoni, jövedelmi helyzet vizsgálatára több módszert is alkalmaztunk, most csak a bevallott jövedelmi adatokat, az erre való önreflexiót és egy deprivaltsági mutatót közlünk.

A háztartások átlagos egy főre jutó havi nettó jövedelme 31.704 Ft, míg a kérdezettek átlagos havi jövedelme 38.405 Ft volt. Az átlagos adat nem adna okot akkora elkeseredésre, ha nem állna mellette egy meglehetősen magas szórási mutató, ami azt jelzi, hogy az átlagtól való eltérések az egyes esetekben ugyancsak nagyok. A jövedelmi medián háztartási szinten 29.752 Ft, míg a kérdezettek jövedelme szerint 34.000 Ft, azaz mindkét esetben rosszabb képet fest, mint az átlag, amit egy-egy kiugróan magas jövedelem torzíthat.

A környéken felvett adatok alapján a háztartások egy főre jutó átlagos havi jövedelme 43.778 Ft, a kérdezettek átlagjövedelme 59.889, ami jóval magasabb a szanálандó tömbben élőkénél.

A fenti jövedelmi helyzetre való reflexiót tartalmazta az a kérdés, amelyben egy-egy jellemző mondat közül kellett a rájuk leginkább vonatkozót kiválasztania a kérdezetteknek. A szanálандó tömbben élők nagy többsége saját magáról azt vallotta, hogy „Szerényen, de tisztességesen él”. Ezt támasztják alá egy másik kérdésre adott válaszai is, miszerint nagy részük az esetek többségében rendezetten fizeti a lakbér, közös költség, és más közüzemi szolgáltatások számláit, még akkor is, ha van ahol ez azzal jár, hogy a hónap végére már nincs miből élelmiszert venni, és gyakorlatilag az összes olyan „luxuskiadást” sokan teljesen nélkülözik már évek óta, mint amilyen a kultúra, az utazás vagy a ruházkodás. Ugyanakkor, különösen az idősek számára, a szegénység sokszor szégyen, ezért ragaszkodnak ahhoz, hogy a maguk módján, de állami, önkormányzati segélyek nélkül éljenek. (Ez nem egyszer azt is jelenti, hogy bár van fűtési lehetőség, mégsem fűtenek, ezzel is „spórolva”). E mellett a kategória mellett létezik egy olyan csoport is, főleg a munkanélküliek, alkalmi munkából élők körében, akiknek bevételei esetlegesek, emiatt nem képesek egy-két hétre vagy hónapra sem előre tervezni és beosztani a pénzt. Náluk a fogyasztás is inkább hullámmó.

3. táblázat

Az Önök háztartására az alábbiak közül melyik állítás a legjellemzőbb?⁸

	Eset	%
Mindenünk megvan, ami fontos, elégedettek lehetünk sorsunkkal.	8	5,7
Szerényen, de tisztességesen élünk.	88	62,4
Néha kicsúszik a lábunk alól a talaj, de nagyobb szükségét nem szenvedünk.	13	9,2
Bevételeink esetlegeseek, egyik napról a másikra élünk.	26	18,4
Nagy nélkülözésben. igen szerényen élünk.	6	4,3
Összesen	141	100,0

A depriváltság mérésére a számlafizetési nehézségek, és költségmegtakarítások előfordulásának gyakoriságát használtuk. Eszerint kérdezettjeink 58 százalékának még nem volt soha semmilyen nehézsége a kérdéses költségek megfizetésével kapcsolatban, ugyanakkor 12–15 százaléknak volt több-kevesebb gondja, és 21 családban komoly anyagi nehézségekre, nélkülözésre utaltak a válaszok. A deprivált családok túlnyomó része a Munkácsy utcai épületekben él, a Podmaniczky utcaiak nagyobb arányának. 71 százalékuknak nem volt gondja e költségek megfizetésével.

Lakáshelyzet

A lakások általánosan igen alacsony színvonalú lakhatást biztosítanak a vizsgált területen. Adottságaik mellett (szoba-konyhás, komfort nélküli, udvarra néző) tovább rontja a helyzetet, hogy az épületek vízesek, a falak mállanak, a hosszú ideje húzódó szanálási terv miatt az utóbbi évtizedekben csak a legszükségesebb javítások történtek meg. Ugyanakkor ebből a lakások nagyját jelentő típusból időnként kiemelkedik egy-egy lakás, vagy azért, mert az utcai fronton van, esetleg nagyobb, kényelmesebb, vagy azért, mert lakói belülről rendbe hozták.

Lakásméret

A lakások mérete átlagosan 32 m², a legkisebb lakás 12 m², a legnagyobb 100 m²-es. Jellemzően 1-2 személy él bennük. A lakások 47 százaléka (71 db) szoba-konyhás, emellett 18 százalékában a lakásoknak van WC és fürdőszoba is. A legtágasabb lakások a 3-3,5 szobásak, ezekből hat darab található a területen, amelyek szintén komfortosak. Ezek lehetnek a terület „luxuslakásai”, de szintén kényelmesnek mondhatóak a

⁸ A kérdésre „adható” válaszok kategóriái nem teljesen kizáróak, így kezeztünk inkább arra irányult, hogy minél inkább közelítsük a válaszlehetőségeket az itt élők kifejezősmódjához, gondolkodási struktúrájához.

2-2,5 szobás, komfortos lakások is, melyekből tíz darab található itt. A magasabb szobaszámhoz inkább társulnak a komfortosság tényezői.

A környéken az átlagos lakásnagyság 74 m^2 , a legkisebb 22 m^2 , a legnagyobb 165 m^2 volt, tehát elég nagy a szórás (ez is utal arra, hogy nagyon heterogén lakásminőségű ez a környék). A lakások többségében ketten vagy hárman élnek.

A 2001-es népszámlálás adatai szerint a kerület lakásállományának 35 százaléka egyszobás.

A lakások több, mint fele, 56 százaléka komfort nélküli, azaz sem fürdőszoba, sem WC nem tartozik hozzájuk: a lakók a folyosókon lévő közös WC-eket használják, melyek állapotáról, megalázó körülményeiről, és az idősök ezzel kapcsolatos fizikai nehézségeiről többen beszámoltak. A lakások további 6 százalékában nincsen WC, és 10 százalékában nincs fürdőszoba. Utcák szerinti bontásban a komfortfokozati adatok összességében valamivel jobbak a Munkácsy, mint a Podmaniczky utcában.

A környéken ennél lényegesen kedvezőbb lakáskörülményeket tapasztaltunk. Elvértve akadt komfort nélküli vagy félkomfortos lakás, a döntő többség (96,1 százalék) komfortos, szemben a szanálendő terület 35,6 százalékos komfortos arányával.

4. táblázat

A lakások komfortfokozata

	Munkácsy u.	%	Podmaniczky u.	%	Összes eset	%	Környék	%
Komfort nélküli	71	55,5	13	61,9	84	56,4	4	2,6
Félkomfortos	11	8,6	1	4,8	12	8,0	2	1,3
Komfortos	46	35,9	7	33,3	53	35,6	149	96,1
Összesen	128	100,0	21	100,0	149	100,0	155	100,0

Az itt élők eredete, kötődése a környékhez

A lakók nagy része több évtizede – átlagosan 18 éve (!) – él lakásában, míg a kerületben még régebb óta, átlagosan 23 éve élnek. A leghosszabb idő, amióta valaki a kerületben és egyúttal a lakásban is él 81 év. Ebből a szempontból a szanálendő tömb nem különbözik a környéktől, ahol hasonlóan magas ez az adat. A megelőző lakhelyet vizsgálva kiderül, hogy a nagy többség korábban is budapesti volt, az itt élők 77 százaléka Budapestről költözött ide. Ezen belül 23 százalék korábban is a VI. kerületben élt, tíz százalék körüli részük a IX. kerületből származott. (Meglepő módon kiugrik a IX. kerület aránya a többi pesti kerülethez képest, nem kizárt, hogy egy költözési hullám eredményéről van szó, feltevésünk szerint a IX. kerületi – nagymértékű lakosságcserevel járó – rehabilitáció eredménye is lehet ez, mivel általános tapasztalatok szerint a

slumok felszámolásával többnyire a hasonló helyzetű területekre költöznek korábbi lakóik.) Ezenkívül jelentős még a III. és a XIII. kerületből származók aránya. Szóbeli közlések alapján a III. kerület kiugró arányát a Bécsi úti dűlő lebontásakor ide telepített emberek okozzák. A környék esetében jelentős a VI. és VII. kerületből származók aránya (14-14 százalék). Viszonylag nagyobb kibocsátó volt még a IV., a XI. és a XII. kerület.

„Mennyire és miért szeret, vagy nem szeret itt lakni?”

Az itt élők harmada nagyon nem szeret lakásában lakni, ez a legjellemzőbb csoport. Ugyanakkor, a megkérdezettek másik nagy csoportját azok alkotják akik nagyon, illetve kicsit szeretnek az adott lakásban lakni.

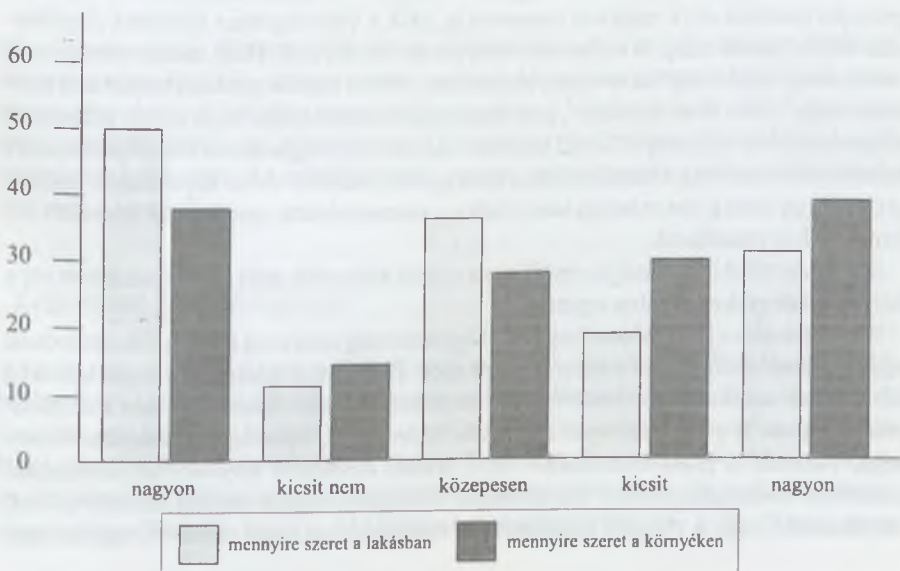
A környéket általában valamivel jobban kedvelik a megkérdezettek mint a lakást, de így is negyedük mondta azt, hogy egyáltalán nem szereti, míg egy másik negyedük nagyon szereti a környéket.

A környéken felvett kérdőívek tanulsága szerint az itt élők valamivel jobban szeretik a lakásukat (4,0-s átlag!), mint a környéket, de a környékhez való érzelmi kötődés is igen magas szintű (3,56-os átlag). A megkérdezettek főleg a közepes, vagy annál jobb kategóriákat jelölték meg a környék esetében, és a kérdezettek majdnem fele nagyon meg van elégedve lakásával.

2. ábra

Mennyire szeretnek a lakásban és a környékén lakni?

– a szanálendő tömb lakói –



Arra a nyitott kérdésre, hogy miért szeretnek, illetve miért nem szeretnek az adott helyen lakni, meglehetősen konvencionális válaszok érkeztek, ami azt jelenti, hogy az attitűdök bizonyos csomópontok köré szerveződnek.

5. táblázat

Miért szeret itt lakni?

	Említések száma	% ⁹
Megszokta, ide kötik az emlékei.	38	25
Jó a közlekedés.	32	21
Jó a környék.	20	13
Komfortos, kényelmes a lakás, tágas, jobb, mint volt.	20	13
Szomszédokat szereti, ismerősök élnek a környéken.	17	11
Közel van a munkahelye /iskola/kórház.	13	9
Ocsó, alacsony a rezsi.	8	5
Felújította a lakást.	6	4
Napos, világos, nyugodt.	4	3

Természetesen a legfontosabb marasztaló tényező a megszokás, különösen az idős emberek esetében. A két következő választípus némileg átfedi egymást: sokan együtt említették, hogy jó a környék, és hogy jó a közlekedése. Ugyanakkor a jó környék fogalmába soroltuk azt a markáns csoportot is, akik a Városligethez kötődnek (legtöbbször sétálni járnak oda), és emiatt tartották jónak a környéket. Húsz esetben történt arra utalás, hogy a jelenlegi lakás tágas, kényelmes, illetve emellé gyakran társult az a kitétel is, hogy „jobb, mint az előző”, ami arra enged következtetni, hogy az így válaszolók még rosszabb körülmények közül kerültek ide. (Ez lehet ugyanazon ház földszintje is.) Jelentős tényező még a már korábban emlegetett szociális, társas kapcsolatok idekötő ereje, ez egyrészt a házon belüli ismerősökre, szomszédokra, másrészt a környéken élő ismerősökre vonatkozik.

Sok embert köt ide a múltja, emlékei, az elmúlt évtizedek alatt megszokták már ezt a helyet, a környéket és főleg egymást.

Első pillantásra leolvasható, hogy az elégedetlenség okai még inkább fókuszálódnak egy-egy problémára, mint a megelégedettségé. Elsődleges a lakások rossz állapota (a kérdezettek majdnem fele említette ezt a tényezőt), és ezzel összefüggésben a házak fizikai állapota. E mellett szerepel a környék koszosága, zajossága és rossz közhizton-sága, valamint a roma családokkal és a zavaró életmódot folytató szomszédokkal szembeni ellenséges érzület. (A romákkal szembeni negatív attitűd kapcsán el kell mondanunk, hogy a vizsgált házakban élő romáknak csak egy részével, egy-két csa-

⁹ A százalékos adatok nem adják ki a 100 százalékot, mivel egy személy több dolgot is említhetett.

láddal van baja a szomszédoknak, velük viszont sok.) Ez a probléma a Munkácsy utcában jelentkezik. A szomszédok közül is van egy pár „fekete bárány”, aki iszik, drogozik, hangoskodik, zavarja a többieket. Ezekre utalnak az említések.

6. táblázat

Miért nem szeret itt lakni?

	Említések száma	% ¹⁰
A lakás rossz: kicsi, komfort nélküli, vizes.	69	46
A ház lerobbant, mállik, vizes.	45	30
A környék rossz, koszos, zajos.	23	15
Cigányok miatt.	22	15
Rossz a közbiztonság.	16	11
Rossz a szomszédság.	16	11
Drága fenntartani.	3	2
A szanálás miatti bizonytalanság.	3	2

Preferenciák, vélemények

A lokális kérdések iránti érdeklődés

Mind a szanálendő tömbben élők, mind a környéken lakók nagymértékben kötődnek közvetlen környékükhöz, számon tartják értékeit, viszonylag szoros lakóközösséget alkotnak, figyelnek a környéken történő változásokra. A köztisztaság és a közbiztonság a legégetőbb problémák (a „közpiszkosság” a szanálendő tömbben élők körében kapott negatívabb értékelést). Az autófeltörések, lopások és a drogozás a jellemző bűnténytipus ezen a környéken.

„Lebontani, vagy felújítani”

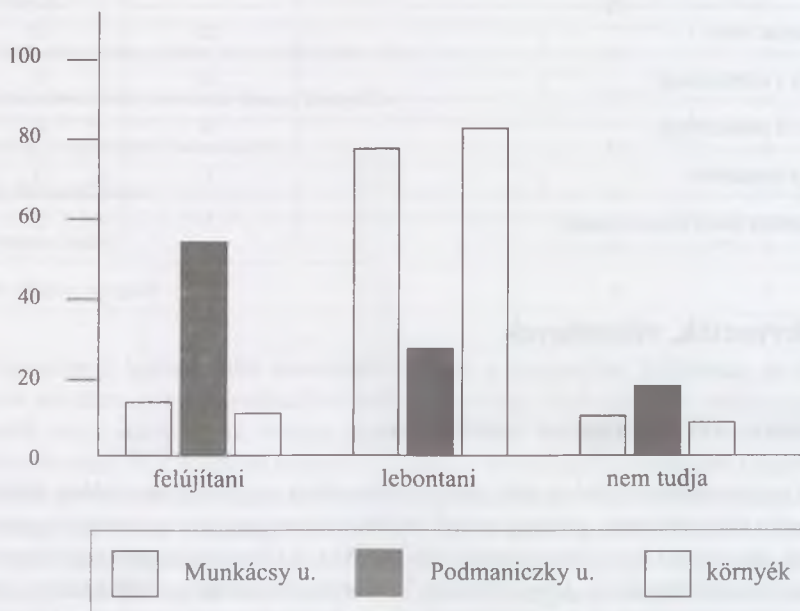
A lakók nagyobb része, százan (67 százalék) a házak lebontása mellett foglalt állást, huszonheten (18 százalék) úgy vélték még érdemes lenne felújítani őket, és izenőten mondták azt, hogy ezt ők nem tudják, nem is tudhatják, a szakértők dolga megítélni, hogy mi a gazdaságosabb. Feltűnő, hogy a Podmaniczky utcai épületekben élők nagyobb arányban ítélték úgy, hogy érdemes lenne még felújítani, sőt, volt, aki kimondottan úgy válaszolt, hogy a MÁV-házakat inkább felújítani, a Munkácsy utcai

¹⁰ A százalékos adatok nem adják ki a 100 százalékot, mivel egy személy több dolgot is említhetett.

épületeket inkább lebontani kéne. Ez a vélekedés összhangban van a külső szemlélő megítélésével is, miszerint a MÁV-házak jellegzetes építészeti stílusa hordozhat olyan értéket, amit talán érdemes lenne megőrizni, míg a Munkácsy utcai épületek fizikai állapotja és kevésbé értékes építészeti kialakítása egyértelműbben sugallja a lebontás javaslatát.

A környéken megkérdezettek nagy többsége (70 százaléka) már hallott róla, hogy szanálni fogják a Podmaniczky - Munkácsy sarkán lévő tömböt, és a többség (81 százalék) egyet is ért ezzel a lépéssel, akár esztétikai, akár társadalmi szempontból, viszont ez alatt a legtöbben csak a Munkácsy utcai épületek szanálását értik.

3. ábra Felújítani vagy lebontani?



A lebontás mellett nyilatkozók a legtöbb esetben azzal indokolták véleményüket, hogy az említett épületek már annyira rossz állapotban vannak, hogy nem érdemes felújítani őket. Ugyancsak gyakori érv volt, hogy az új lakó(!)épületek (mert ahhoz szinte kivétel nélkül ragaszkodtak, hogy lakóépület kerüljön a helyére) szebbítik, modernebbé, rendezettebbé teszik a környéket. Ugyanakkor többen említették azon félelmüket, miszerint az újonnan megépülő házak esetleg nem illeszkednek majd a környezetbe, vagy hogy a szanálandó házakban élők számára ez egy kellemetlen, vagy éppen rendkívül nagy törést okozó esemény lehet, főleg ha nem kapnak helyette megfelelő lakásokat. Érdekes módon a régi épületeket értékesnek és felújítandónak ítéelő személyek nem csak a magasan iskolázottak közül kerülnek ki, hanem *társadalmi státusztól függetlenül* sokan sajnálják főleg a Podmaniczky utcai épületek bontását, és a jelenlegi lakók sorsát.

7. táblázat

Miért jó, hogy lebontják azt a tömböt és a helyére új lakóház épül?¹¹

	Eset	% ¹²
Már nem érdemes felújítani.	38	36,5
Szebbíti a környéket, modernebb.	23	22,1
Lakásminőségen javít.	19	18,3
Csak ha tényleg lakóház lesz, környezetbe illeszkedő.	10	9,6
Javít a társadalmi helyzeten.	9	8,7
Közbiztonságon javít.	5	4,8
Összesen	104	100,0

A közvetlen szomszédság általában úgy ítélte meg, hogy az új, magas színvonalú épületek ide kerülése emelni fogja saját lakóingatlanának értékét is, eltekintve a Munkácsy utca 29-es épület egyes lakásaitól, ahol attól félnek, magasabb épület kerül majd az eddigiek helyére, és ez elveheti a fényt előlük. Ugyanakkor az egy-két sarokkal odébb élők már úgy gondolják, az ő ingatlanjaik értékére az új építkezés nem lesz hatással.

A kérdezettek közel kétharmada (63 százalék) ítélte úgy meg, hogy a szanálás és az új épületekkel együtt járó lakosságcsera javít majd a közbiztonságon, ugyanakkor sokak szerint ennek a pár háznak a lebontása nem változtat (21 százalék) ezen, marad akkor is elég „gyanús elem” a környéken.

„Mennyire szeretne elköltözni?”

Az alábbi táblázat azt mutatja, hogy a kérdezettek mennyire szeretnének elköltözni az adott házból. Váramozásainknak megfelelően itt is nagy különbség tapasztalható az utcák szerinti bontásban. A Podmaniczky utcaiaknak közel fele egyáltalán nem szeretne elköltözni, míg ez az adat a Munkácsy utcaiaknál csak 14 százalék. Ugyanakkor a Munkácsy utcaiak 55 százaléka nagyon el akar költözni, míg a Podmaniczky utcaiaknak ez csak 19 százaléka igaz. Összegezve elmondható, hogy a megkérdezettek fele nagyon el akarja hagyni lakhelyét, de ez az arány abból adódik, hogy a többségben levő Munkácsy utcaiak erősen az elköltözés mellett álló véleménye dominál az összes válasz között, míg a többségben az ottmaradást preferáló Podmaniczky utcaiak kevesebben vannak.

¹¹ A környéken élők válaszai.

¹² A választ adók százalékában.

8. táblázat

Mennyire szeretne elköltözni?

	Munkácsy u.	%	Podmaniczky u.	%	Eset	%
Nagyon nem	17	14,0	10	47,0	27	19,0
Kicsit nem	6	5,0	2	9,5	8	5,6
Is-is	16	13,2	4	19,0	20	14,1
Kicsit	15	12,4	1	4,8	16	11,3
Nagyon	67	55,4	4	19,0	71	50,0
Összesen	121	100,0	21	100,0	142	100,0

Az új lakás

A kérdezettek túlnyomó része lakást kérne jelenlegi lakása helyett, csak páran jelezték, hogy inkább anyagi megváltást kérnének. Ezen a csoporton belül a kérdezettek fele hasonló értékű¹³ lakásra vágyott, azaz jelenlegi körülményeit kívánta reprodukálni, emellett viszonylag sokan jelezték, hogy ennél színvonalasabb lakásra vágnának, de az ehhez szükséges ráfizetést feltehetően csak kevesebben tudnák teljesíteni, mivel a válaszadók közül csak 18 személynek volt erre a célra megtakarítása.

A kérdezettek túlnyomó része: *71 százalékuk legszívesebben a kerületben maradna* (106 eset). A lakás méretén 52 százalék nem változtatna, 44 százalék szívesebben költözne nagyobb lakásba. A lakás szobaszámán a kérdezettek 52 százaléka nem változtatna (ugyanazok, akik a lakásméreten sem változtatnának), 42 százalék szeretne több szobát, és néhányan kevesebbet. A legkritikusabb paraméter a jelenlegi lakásoknál az alacsony komfortfokozat, ezen a kérdezettek 72 százaléka javítana, 28 százaléknak megfelel a jelenlegi. (Ez zömmel a jelenlegi „komfortos” fokozatot jelenti.)

A kívánatos változások közül a legtöbb kérdezett számára a *komfortfokozat növelése a legfontosabb paraméter* (57 százalékuk számára ez a legfontosabb tényező), a második helyen viszont egy nehezebben megoldható probléma: a területi elhelyezkedés szerepelt (a kérdezettek 59 százaléka az első két helyre tette a kerületben, környéken maradás fontosságát). A lakásnagyság és a szobaszám mint tényező 12-13 személy számára jelentette a legfontosabb dimenziót.

¹³ A hasonló érték fogalmát nem elsősorban anyagiilag definiálhatjuk, mivel kérdezettjeink sem ezt értették alatta, inkább arra vonatkozott, hogy hasonló elhelyezkedésű, nagyságú, komfortosságú lakásra vágnak, vagy erre van módjuk.

A szomszédsági kapcsolatháló

Mint azt korábban említettük, a területen lévő házakban sokan nagyon régóta élnek, és emellett sok a nyugdíjas vagy munkanélküli, aki napjai nagy részét otthon tölti, ezért feltételezhetően a szomszédsági kapcsolatok erősebbek, mint egy átlagos pesti bérházban. Adataink szerint összesen 7 személy nem ismeri a többi lakótársát, a legtöbb ember számára azonban fontos társas érintkezési forma a szomszédokkal való beszélgetés. Az itt élők 40 százaléka említette, hogy felszínes ismeretség fűzi szomszédaihoz,¹⁴ és további 39 százalék említette, hogy a szomszédok közt van egy-két közelebbi ismerőse, barátja is. Eredményeink szerint a kérdezettek negyede (25 százalék) véli úgy, hogy szomszédai kisegítenék kisebb anyagi nehézségeiből, 57 százalék említette azt, hogy lenne a szomszédai között, aki segítene neki bevásárlásban, betegápolásban. Mindez arra utal, hogy előzetes hipotézisünk, miszerint itt erős, összetartó lakóközösséggel van dolgunk, beigazolódni látszik. A lakók többsége jószomszédi, sőt időnként ennél szorosabb kapcsolatban van egymással, egy-két szomszédal viszont szinte mindenki ellenséges viszonyban van, többnyire eltérő életmódjuk zavarja, félemlíti meg a lakók zömét. Ezt bizonyítja az a kérdés is, amit arra vonatkozóan tettünk fel, hogy van-e olyan a kérdezett szomszédai közül, akivel szívesen költözne egy házba. *A kérdezettek több mint fele (54 százalék) mondta azt, hogy van, akivel szívesen költözne együtt.*

Ez a rendkívül magas arány arra a következtetésre vezet, hogy lehet, hogy szerencsésebb a meglévő kapcsolati hálót nagyjából megőrizve „egy tömbben”, azaz nagyobb összefüggő vagy közeli egységekbe költöztetni az itt élőket, mint a város területén szét-szórt lakásokba. Ugyanakkor az egymáshoz való közel maradás nem pótolhatja a fent elemzett igényeket, például az új lakások városon belüli területi elhelyezkedésének fontosságát.

Ezt a vélekedést erősíti meg az az adat is, melyet arra a kérdésre kaptunk, hogy összességében mit gondolnak a kérdezettek, a lakhelyváltás inkább előnyt vagy inkább hátrányt jelent majd az ő számukra. A kérdezettek fele szerint több előnnyel, mint hátránnyal jár a költözés, 20 százalék szerint több hátránya, mint az előnye, és további 20 százalék mondta azt, hogy még nem tudja, attól függ, milyen lakást kap majd.

¹⁴ A „felszínes” ismeretség korántsem pejoratív jelző. A szomszédsági viszonyok többnyire széleskörű, de nem túl mély emberi kapcsolatokhoz vezetnek, ám ez természetes is, hiszen az ember a szomszédait nem maga választja meg, ezért nem várható el, hogy a legmélyebb barátságok, és főképp a rokoni kapcsolatok ide fűzzék, bár erre is van példa. Azonban ezeknek a mindennapi, felszínes kapcsolatoknak is rendkívül fontos szerepük van a mentálhigiéné megőrzésében, az itt is nagy arányban jelenlévő idős embereket sújtó elmagányosodás és depresszió elleni küzdelemben.

10. táblázat

A lakhelyváltoztatás inkább előny vagy inkább hátrány?

	Eset	%
Több előny	80	54,1
Ugyanannyi előny és hátrány	8	5,4
Több hátrány	31	20,9
Még nem tudja	29	19,6
Összesen	148	100,0

A környéken élők véleménye a szanálásról

A környékbeliak véleményét a kérdőíves felmérés mellett interjúkkal, beszélgetésekkel ismertük meg. Interjúk készültek a közeli, Szondi utcai Dávid borozó vezetőnökjével és a vendégekkel, a Kölcsey Gimnázium könyvtárvezetőjével, aki maga is helyi lakos, valamint utcai járókelőkkel. A Dávid borozóban zajlott beszélgetések inkább azokat a véleményeket tükrözik, melyeket a kérdőíves kutatással kevésbé értünk el, az „egyszerűbb emberekét”, itt a pultosnőt, a környék véleményének egyik jelentős formálóját szólaltattuk meg, míg a francia kéttannyelvű gimnázium könyvtárossával készült interjú inkább a helyi értelmiség véleményét tükrözte.

A Dávid borozó¹⁵

A Dávid borozó pultosnője 50 év körüli, nyolc éve dolgozik itt, előtte pedig itt lakott. Igazi tekintély a kocsában és a környéken is, tájékozott, tud mindent a környékbeli-ekről, személyes kapcsolatban van mindenkivel, igazi véleményformáló erő.

„Hogy örülünk-e a házak lebontásának? Nagyon örülünk, nem igaz, emberek? (Akiiket megkérdez, mind helyeselnék.) Ide melósok és nyugdíjasok járnak. Ezek az emberek már ötven éve itt laknak, ide járnak. A két kislányomat itt neveltem fel, nyugodtan játszhattak az utcán. Nyolc éve be sem mertük ide tenni a lábunkat, olyan fekete volt a hely. Csak egy cigány család volt, de jó nagy, minden nap verekedés, késeles volt, aztán meghaltak, elmentek. Én csináltam itt rendet, nekem volt tekintélyem. Most sem engedem be ide őket. (Mármint a cigányokat.) Hiába látom, hogyan törik fel nap mint nap az utcában parkoló autókat, nem tehetek semmit, ha kihívom a rendőröket, még ha el is viszik őket, tíz perc múlva már itt vannak, berökhögnek az ablakon. (...) Ezeket a Ripiből (Rippl-Rónai utcából) tették ki, aztán átmentek a Munkácsyba, önkényes lakásfoglalás, azóta is ott vannak, pedig már örültünk, hogy végre megszabadulunk tőlük. (...) A Munkácsy utcaiakat a Bécsi dűlő lebontásakor tette ide az önkormányzat, pedig már negy-

¹⁵ A Dávid borozóban Bölöni Kata készített interjút, akinek munkáját ezúton is köszönjük.

ven éve lebontásra van ítélve. Ezért is pusztult le úgy, aki tudott, elment. Jó lesz, ha lebontják, és ha a Westend City idáig fog érni, akkor visszatér az élet. Igen, igen, az majd felviszi az árakat, fölértékeli majd a területet. "

Egy középkorú férfi vendég:

"Én persze nem ott lakom, hanem a Rippl-Rónaiban, itt az előkert adja meg a házak rangját. Ez olyan úri környezet volt, hogy amikor az ötvenes évek végén ide költöztünk, a szomszédasszony azt mondta, szólítsuk csak nyugodtan nagyságos asszonynak. Attól fogva nem is köszöntünk neki. De az igazi Ripi csak a Szondi utcáig tart. Sok barátunk lakott viszont eleinte a most lebontásra ítélt házakban, de kinőttek és elköltöztek az új lakótelepekre, Békásra például. Sokan oda mentek. Ők tovább tudtak lépni, de van, aki itt ragadt, az öregek meg az igénytelenebbek. Meg az aljanép is. Én régebben a Munkácsyban lévő kis közértbe jártam cigiért, mert ott olcsóbb volt, na. Aztán egyszer egy cigányasszony, meg a gyerekei megpróbálták elvenni a pénztárcámat, az utcán meg már ott állt három bengai férfi, akinek leadták volna a cuccot. Hát én a másik irányba mentem. A boltos meg azt mondta, semmit sem látott. Azóta nem is voltam ott. (...) Azért azokat a szép kis MÁV-házakat nem kellene lebontani. Illik ide a környékre, meg egy kis felüdülés is a betondzsungelben. Szépen felújítva nagyon klassz kis hely lehetne."

A Kölcsey Gimnázium portása:

„Ezek a házak szerintem a háború előtt ilyen kupik voltak, az egyszobás felosztásból gondolom, már láttam ilyet máshol. Aztán maradtak itt lakni az itteniek. Bár én még csak két éve dolgozom itt. Az biztos, hogy a szemközti boltot is azok a fiatal suhancok törték be, ki sem nyitott többé. Én tudom, hogy ők voltak, mert láttam őket máskor is egy autót feltörni, aztán amikor megálltam, kérdezték, hogy mi van tata, te is kérsz egyet?"

A Kölcsey Gimnázium francia könyvtárának vezetője

A Kölcsey Gimnázium francia könyvtárának vezetője, Munkácsy utcai lakos, meglehetősen cinikus a vizsgálattal kapcsolatban, nem igazán érti, miért kell erre pénzt kiadni, amikor egyértelmű, hogy mit kellene tenni.

„Egyértelműen le kéne bontani őket, mert emberi lakhatásra alkalmatlanok! Már negyven éve hallom, hogy majd lebontják. Két éve, még az előző önkormányzat tartott lakossági fórumot, volt egy vállalkozójuk is, aki üzletházat, meg mélygarázst akart építeni a Podmaniczky utcában, de aztán sem történt semmi. Akik ezekben a tömbökben élnek, általában lumpen életmódúak, sok a cigány, mivel főleg szociális célú lakások vannak itt. Persze, nyilvánvaló, hogy mindenki el akar innen költözni, és az is, hogy az idősök meg nem szívesen hagynák itt a helyet. Ezen nincs mit kutatni. (...) De nem csak a Munkácsy utcában élnek cigányok, a Szondiban is sokan vannak. Régebben tisztas munkásemberek laktak itt. A Dávid borozó a cigányok törzshelye, annak a tulaját is fenyegetik, meg a mellette lévő boltba is betörnek. A nyolcvanas években volt ide nagyobb betelepítés, és a rossz minőségű lakásokba a cigányokat rakták, meg hát sok az önkényes lakásfoglaló is. A kilencvenes években ez csak erősödött."

A Szondi utca környékének van egy viszonylag homogén, egymást jól ismerő, közösségként működő lakossága, főleg „kis emberek”, bérből és fizetésből élő, többnyire nem értelmiségi réteg. A csoporton belüli differenciálódás fontos mérője a lakóhely, ezen a szűk területen belül is. A lakók kötődnek a környékhez, számon tartják értékeit. Legtöbbjük számára a Munkácsy Mihály utcai szanálásra ítélt házak nem illenek az összképbe, úgy érzik, lerontják a környéket. A házak állapota és a közbiztonság egyaránt problémát jelent. A közbiztonság rossz volta – úgy tűnik – egy-két roma család tevékenységének „köszönhető”, akik kisebb bűncselekményeket hajtanak végre nap mint nap, és ezzel a veszélyeztetettség érzését keltik a környékeliekben. Örülnének a házak elbontásának, és annak is, ha ezek az emberek így eltűnnének a környékről. A MÁV-házak megítélése leromlott állapotuk ellenére kedvezőbb, csak felújításra szorulnak, az általuk kínált életforma elfogadhatónak, otthonosnak tűnik a környékeliek számára.

Összefoglalás, következtetések

Mint a Terézvárosi Önkormányzat által a kutatással megbízott szociológusoknak elsősorban az volt a feladatunk, hogy feltérképezzük a szanálásra kijelölt terület lakóinak igényeit, mivel az Önkormányzatnak velük kapcsolatosan elhelyezési kötelezettsége van. Annak ellenére, hogy terveik szerint az elhelyezés megoldását a majdani befektetőre hárítanák, még a befektető kiválasztását megelőzően készítették velünk ezt a kutatást, a lakók igényeinek pontosabb feltérképezése céljából. Mint azt az eredményekből kiolvashattuk, a legtöbb lakó a kerületben szeretne maradni, tehát elsősorban a területhez kötődnek, mely igényt a legnehezebb teljesítenie a kerületnek, mivel rendkívül alacsony a bérlakásarány, és még kevesebb az, amelyik ezek közül szabad, vagy a közeljövőben felszabaduló.

Példánsnak, sőt más önkormányzatok számára mintaadónak gondoljuk, hogy elfogadták érveinket, és támogattak egy ilyen sok részletre kiterjedő kutatást. Vajon jó-e akár az ott élők, akár a tágabb környék szempontjából a szanálás, és az új beépítés? A döntés úgy tűnik már megszületett, és ezt a társadalmi szempontoknál jóval súlyosabb gazdasági tényezők határozták meg, ugyanakkor az adott helyzeten belül igyekeztünk megtalálni a lakók számára legmegfelelőbb, igényeikhez jobban igazodó megoldásokat.

Ha azonban egy pillanatra eltekintünk a gazdasági racionalitás szempontjától, és visszatérünk Gans azon megkülönböztetéséhez, melyben a slum és az alacsony bérű övezet definícióját adja, akkor sem tudjuk egyértelműen besorolni a területet, részben mert nem egységes ebből a szempontból, részben pedig amiatt, mert a társadalmi szempontok mellé társul az épített környezet értékelése, mely az Egyesült Államokétól eltérően az európai és hazai kultúrának, értékstruktúrájának fontos eleme. A Munkácsy utcai épületek esetében a lebontás mellett és ellen szóló érveket számba véve a mérleg egyik serpenyőjében a házak fizikai állapota és komfort nélkülsége áll, míg elvben a másik serpenyőbe kerül azon személyek pszichikai és társadalmi kára, akik ott szeretnének maradni. Azonban a 121 válaszadó közül csupán tizenhatan választották volna inkább a felújítást, és tizenegyen voltak bizonytalanok véleményükben, emellé járulhatna a házak építészeti értéke, mely mind az ott lakók, mind a környéken élők általá-

nos véleménye szerint elenyésző. A környéken lakók döntő többsége is ezen házak lebontását, és a helyére új lakóház építését kívánja. Itt tehát, bár ezen tényezők nem számszerűsíthetők, mára már úgy tűnik, a felújításnak magasabb társadalmi költségei lennének, mint a lebontásnak. Ugyanakkor a környéken jó pár hasonló állapotú és társadalmi összetételű ház van még, ezért csupán ennek a tömbnek a lebontásával nem érhető el a terület gazdasági és társadalmi felértékelése.

Ezzel szemben a Podmaniczky utcai épületek lakóinak fele mondta azt, hogy felkéne újítani épületeiket, és csak hatan foglaltak állást egyértelműen a bontás mellett. Bár összesen huszonegy válaszadó való innen, tehát arányuk elenyésző a terület egészének értékelésekor és nem is igazán szociológiai szempont, érdemes figyelembe venni, hogy a környéken élők szemében is értékes építészetileg ez a négy épület. A Podmaniczky utcai épületek idős, valahai segéd- és szakmunkásrétege bizonyára nem veszélyezteti a terület társadalmi környezetét sem. A Podmaniczky utcai épületekről tehát egyértelműen megállapítható, hogy nem slum, hanem „alacsony bérű övezet”, míg ez a Munkácsy utcai épületekről már nem állítható. A Podmaniczky utcai épületek lebontásának társadalmi költségei, bár kevesebb embert érintenek, magasabbak, nem csak az ott élők, de a környék, vagy akár a város szempontjából is.

Kutatásunk első része ezzel lezárul, bár feltett szándékunk, hogy mind a terület, mind a volt lakók sorsát nyomon kövessük, amennyiben erre lehetőségünk nyílik. Véleményünk szerint érdemes lenne ilyen kis esetszámú, egy-egy tömbre kiterjedő vizsgálatok folytatása a városrehabilitációra kijelölt területeken, mind a felújítási munkákat megelőzően, mind azt követően, a programok szociális hatásainak felmérése érdekében. A mikroszintű kutatások szükségességét támasztja alá a Csanádi G.–Ladányi J. szerzőpáros 1992-es *Budapest térbeni-társadalmi szerkezetének változásai* című munkájának egyik legfontosabb eredménye is, miszerint az egyes társadalmi csoportok szegregációs mintája eltérő a különböző nagyságú területi egységek vizsgálata esetén. Megállapításuk szerint „Budapest térbeni szerkezetében az előnyös társadalmi pozíciók megjelenésére inkább a nagyléptékű, a hátrányosokéra inkább a kisléptékű térbeni elkülönülés jellemző” (Csanádi–Ladányi 1992: 93), ezért különösen az alacsony társadalmi státuszú csoportok térbeni elhelyezkedése, szegregációja vizsgálatánál lehet eredményes a kisebb területekre kiterjedő kutatás.

Végül álljon itt még egy gondolat Ganstól, melyet ma is érdemes lenne megszívlelni. „A várostervezőknek fel kell ismerniük, hogy az alacsony jövedelmű népesség a városban jelentős funkciókat tölt be. Biztosítaniuk kell, hogy elegendő és megfelelő fekvésű, részben a központi üzleti negyedhez közel eső lakás álljon az alacsony jövedelmű lakosság és végső soron az egész város igényei kielégítésének rendelkezésére” (Gans 1973:437).

A rendszerváltást megelőzően Budapesten, bár más okokból eredően, de ez a tétel többé-kevésbé teljesült, viszonylag alacsony volt a szegregáció, és viszonylag nagy arányban éltek akár a belvároshoz közeli részekben is „alacsony jövedelmű” rétegek. A privatizáció és a lakáspiac megindulása révén ez az állapot természetes módon kezdett átalakulni, azonban a jelenlegi önkormányzati rendszerben kénytelenek a közösségi, szociális érdekek képviselőit hivatott kerületi önkormányzatok is többé-kevésbé piaci szereplőként fellépni, ami végső soron a város egészének kárára válhat.

Irodalom

- Berey Katalin (1988): *Budapest VIII. kerület közép-Józsefváros rehabilitációját megalapozó vizsgálati terve. Szociológiai munkarész.* Budapest: BUVÁTI
- Budapest Statisztikai Évkönyve* (1999), Budapest: KSH
- Csanádi Gábor–Ladányi János (1992): *Budapest térbeni-társadalmi szerkezetének változásai.* Budapest: Akadémia
- Cséfalvay Z.–Lichtenberger, E.–Paal, M. (1994): *Várospusztulás és felújítás Budapesten.* Budapest: Magyar Trendkutató Központ
- Ekler D.–Hegedüs J.–Tosics I. (1980): *A városfejlődés társadalmi-térbeli összefüggései Budapest példáján.* Budapest: BVTV
- Gans Herbert J. (1959, [1973]): *Avult városrészek lebontásának és az ott élő lakosság átköltöztetésének emberi következményei* In Szelényi Iván (szerk.): *Városszociológia.* Budapest: Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó
- Hegedüs József–Tosics Iván (1993): *A lakásrendszer szociológiai és közgazdasági elemzése.* Kandidátusi értekezés
- Konrád Gy.–Szelényi I. (1969): *Az új lakótelepek szociológiai problémái.* Budapest: Akadémia
- Lampel Éva–Lampel Miklós (1998): *Pesti bérházsors.* Budapest: Argumentum
- Nemes Ferenc–Szelényi Iván (1967): *A lakóhely, mint közösség.* Budapest: Akadémia
- Preisich Gábor (1998): *Budapest városépítésének története 1945–1990.* Budapest: Műszaki könyvkiadó
- Ropár Ferencné– Dr. Szűcs István (1971): *Kisvárosias jellegű családiházas városrész vizsgálata Kispesten.* In *Budapesti településszociológiai vizsgálatok.* Budapest: BUVÁTI
- Dr. Szűcs István–Balázsne Varga Margit (1975): *Belső-Erzsébetváros vizsgálata.* In *Budapesti településszociológiai vizsgálatok.* Budapest: BUVÁTI