

A külterületi zártkertek benépesülése a lakhatási válság árnyékában.

Egy Budapest környéki eset tanulságai¹

Urbanisation of peri-urban allotment gardens in the shadow of housing crisis.

Case study from the Budapest metropolitan area

Vigvári András²

<https://doi.org/10.51624/SzocSzemle.2022.1.7>

Beérkezés: 2021. 12. 15.

Átdolgozott változat beérkezése: 2022. 04. 05.

Elfogadás: 2022. 06. 13.

Összefoglaló: A külterületi zártkertekbe való kiköltözés az utóbbi évek egyik legjelentősebb és legsajátosabb lakásmobilitási formája Magyarországon, amelynek során korábbi mezőgazdasági besorolású, rurális területek félinformális lakóövezetekké váltak. Az egykori, települések környékén található zártkertek az intenzív mezőgazdasági kertművelés fontos bázisául szolgáltak, az államszocializmusban pedig a második gazdasághoz kapcsolódó termelés mellett rekreációs és szabadidős funkcióval is bírtak a háztartások életében. A rendszerváltást követő gazdasági és társadalmi változások következtében a zártkertek is erőteljes funkcióváltáson mentek keresztül, ami a zártkertek lakhatásban betöltött szerepének növekedéséhez vezetett. A zártkertek államszocialista korszakra jellemző kistermelői és rekreációs szerepe erőteljesen visszaszorult: a területek egy része gyors hanyatlásnak indult, míg a kedvezőbb elhelyezkedésű területek lakhatásban betöltött szerepe az 1990-es évektől fokozatosan felértékelődött. A városok vonzásában fekvő, olcsó ingatlanokat kínáló zártkertek a 2000-es évektől egyre több kiköltöző háztartás lakhatási célpontjává váltak. Tanulmányomban egy budapesti agglomeráció peremén elhelyezkedő zártkert átalakulásán keresztül azt kívánom bemutatni, hogy milyen strukturális folyamatok járultak hozzá az egykori mezőgazdasági területek benépesüléséhez.

Kulcsszavak: lakásmobilitás, lakhatási egyenlőtlenségek, szuburbanizáció

Abstract: Moving out to peri-urban allotments has been one of the most significant and widespread forms of residential mobility in Hungary in recent years, with formerly agricultural rural areas becoming semi-informal residential areas. The former peri-urban allotments served as an important base for intensive agricultural horticulture, and during the socialist period they also served a recreational and leisure function in the life of

1 A tanulmány megjelenését a 'Precarious Housing in Europe. Pushing for innovation in higher education' Erasmus+ kutatási projekt támogatta.

2 KRTK Regionális Kutatások Intézete, email: vigvari.andras@krtk.hu

households, in addition to the production related to the second economy. The economic and social changes that followed the change of regime have also led to a major change in the function of Hungarian allotment gardens, which has led to an increase in their role in housing. The small-scale productive and recreational role of allotments, which was typical of the socialist era, declined sharply: some areas rapidly declined, while the housing role of the more well-situated areas gradually increased from the 1990s onwards. Since the 2000s, allotments, which offer cheap housing in urban areas, have become the housing destination of an increasing number of households. In my paper, I intend to illustrate the structural processes that have contributed to the urbanisation of former agricultural land through the case of an allotment on the outskirts of the Budapest metropolitan area.

Keywords: housing mobility, housing inequities, suburbanisation

1. Bevezetés, problémafelvetés

„*Fiatalember, írja le, hogy ez olyan szép, mint a Hűvösvölgy. És hogy hatalmas az összetartás, az emberek figyelnek egymásra, nem úgy, mint Budapesten. Mert nagyon sokan jönnek ám ide ki lakni Budapestről, mert Pest már nem olyan, mint régen... Olyan, mint egy börtön. Itt pedig szabadság van. Ha elfogy az ember pénze, maximum lekapcsolják az áramról, de a házat nem tudják elvinni*” – összegezi gondolatait beszélgetésünk végén, kapujában állva Erzsébet, a zártkertek – vagy, ahogy az itteniek mondják, a *Dűlők* – egyik nyugdíjas lakója. A hosszúra nyúlt búcsúzkodás közben folyamatosan járnak az autók a hepehupás földúton. A munkából hazafele igyekvő autóvezetők kocsijukból ránk nézve biccentenek és haladnak is tovább, távolodásukat az egyre szűnő porfelhő jelzi. A természetközeli táj és a szűk, göröngyös úttest ellenére hétköznap délutánoként szinte városi forgalmat bonyolítanak le a *Dűlők* egykori mezőgazdasági útjai. Az autóvezetők egy része rutinos szlalomozással kerülgeti a gödröket, mások, megelégedve a lassú haladást, a szemközti ugar szélén új utat vágtak maguknak, és ott közlekednek.

Az út egyik oldalát szántóföld szegélyezi, ami egészen a dombtetőig kúszik fel, azon túl már a város kezdődik. Az út másik oldalán keskeny telkek váltják egymást, amelyeket egykor szőlősorokban mértek ki. Némelyik parcella ma már inkább erdőre hasonlít, a korábban ültetett szabályos szőlősorok már alig ismerhetők fel, és a hétvégi tartózkodásra épült kis házak is sokszor elvesznek az egykori kertek helyét fokozatosan átvevő bozótos között. A természet által visszavett háztáji és nyaralótelkeket azonban mind gyakrabban szakítják meg a falusi és kertvárosias utcákra jellemző porták: a saját erőből, apránként bővített és átépített házak, a gyékénnyel letakart drótkerítések, az udvarokban széthagyott gyerekjátékok és a nemrégiben lepakolt tüzelőnek való és egyéb építési anyagok; de leginkább a mindenhol ugató kutyák jelzik, hogy sokan mindennap ide jönnek haza.

Noha az imént bemutatott „képsorok” az általam kutatott Budapest környéki zártkertben készültek, hasonló „felvételek” az ország számos pontján megörökíthetők lennének. A városok környékén található külterületi zártkertek folyamatos benépesülése és lakhatást szolgáló hasznosítása mára ugyanis országos jelenséggé vált, amely a rendszerváltás utáni időszak egyik legfigyelemreméltóbb és mind ez

idáig kevésbé kutatott lakásmobilitási folyamatának számít a magyarországi városi térségek életében. A Habitat for Humanity Magyarország 2018-ban készült Éves Lakásjelentése a zártkertekbe való kiköltözést mára az egyik legjelentősebb, számokban is mérhető térbeli kiszorulási formának tekinti Magyarországon (Czirfusz et al. 2018). A jelentés³ a KSH népszámlálási adataira támaszkodva kimutatja, hogy a külterületi zártkertekben élők száma 2001 és 2011 között országos szinten is megduplázódott: míg 2001-ben csupán 42,2 ezren éltek e területeken, addig ez a szám 2011-re 89,5 ezer főre emelkedett. Habár országos, reprezentatív kutatás a külterületi zártkertek benépesüléséről azóta sem született, a kiköltözési folyamatokat vizsgáló lokális kutatások is a kiköltözők emelkedő számáról tudósítanak (Bajmócy et al. 2018, Gagyí–Vigvári 2018, Vasárus 2016).

A magyarországi városkörnyéki zártkertek benépesülése szorosan illeszkedik ahhoz a világszerte is zajló térbeli-társadalmi folyamathoz, amely során a megfizethető városi lakhatás hiányának következtében egyre szélesebb társadalmi csoportok szorulnak ki a városokból, és kénytelenek lakhatásukat a városoktól távol, önerőből megoldani (Hochstenbach–Musterd 2018, Smith 2002, Ward–Peters 2007, Wetzstein). A magyarországi zártkertekben zajló lakásmobilitási folyamatokat így a városi térségekre jellemző lakáshiány és lakásár-emelkedés nyomán kibontakozó, egyre szélesebb társadalmi csoportokat érintő lakhatási válság következményének tekintem, amely során a háztartások a városi térségekben elérhető magasabb jövedelem és a területek peremhelyzetéből fakadó olcsó lakhatási lehetőségek kombinációja segítségével képesek társadalmi újratermelésüket megvalósítani.

Tanulmányomban egy Budapest környéki zártkertben végzett etnográfiai terepmunka eredményeire támaszkodva arra keresem a választ, hogy az általam vizsgált tér milyen lakásmobilitási szerepet tölthet be az egyre inkább megfizethetlenné váló fővárosi lakásviszonyok árnyékában, miért vált egyre szélesebb társadalmi csoportok számára vonzó lakóterületté a rendszerváltást követő évtizedekben, és milyen lakásmobilitási mintázatok figyelhetők meg a rendszerváltás óta a területek benépesülésének folyamatában. Írásomban a terepmunkám színhelyeül szolgáló zártkertet magyarországi és fővárosi lakhatási és lakáspolitikai folyamatok térbeli lenyomataként is értékelem, és arra vagyok kíváncsi, hogy a lakhatási válság különböző ciklusai (posztszocialista átmenet, 2008-as gazdasági válság és 2015 utáni konjunktúra) miként hatottak az általam vizsgált zártkertbe költöző háztartások lakásmobilitási pályájára, és miért vált a zártkert vonzó lakásmobilitási célponttá számukra. Írásomban így a zártkeretek benépesülését nem csupán kiszorulásként, hanem olyan lakásmobilitási folyamatként is értékelem, amely a lakhatási válságban érintett társadalmi csoportok számára egyfajta „menekülőútként” szolgál és a megkapaszkodást és a biztonságos lakóhely képzetét jelenti. Tanulmányomban ezért részletesen elemzem azokat a strukturális folyamatokat, amelyek hozzájárul-

3 <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/>

nak az általam vizsgált zártkert benépesüléséhez, és meghatározzák az odaköltözők lakáséletútját, és arra is keresem a választ, hogy mitől válik az odaköltöző háztartások számára vonzó és biztonságos lakóhellyé.

2. A magyarországi zártkertek benépesülésének település-szociológiai kontextusa

A hazai külterületi zártkertek funkcióváltása és lakhatási célra való hasznosítása nemzetközi összehasonlításban nem számít példa nélküli jelenségnek. A magyarországi zártkertekhez hasonló tértípusok benépesülésére számos olyan nemzetközi párhuzamot találhatunk, amely során periferikus, városok peremén található egykori rurális területeket a háztartások lakhatási célokra kezdenek el hasznosítani (Hilbrandt 2019, Leetmaa et al. 2012, Ward–Peters 2007). Az Egyesült Államok esetében Ward és Peters az informális, szórványyszerű lakónegyedek (*Informal Homestead Subdivision*) sokasodására hívják fel a figyelmet, amelyek egyre több háztartás lakhatási igényeit elégítik ki a déli államok nagyvárosainak gyűrűjében (Ward–Peters 2007: 206). Leetmaa és szerzőtársai az észtországi Tallinn körül átalakuló, egykori nyaraló- és kertövezetek (*dacha settlements*) benépesülésére a szuburbanizációs folyamatok „rejtett területeiként” hivatkoznak, amelyek megfizethető lakhatási alternatívát nyújtanak az egyre drágábbá váló elővárosi lakóparkok ingatlanjaival szemben (Leetmaa et al. 2012: 15). Hasonló folyamatokat figyeltek meg a kutatók más posztszocialista térség nagyvárosi övezetei, így Prága (Spilková–Vágner 2016), Moszkva (Makhrova–Kirillov 2018), Gdańsk és a „Három Város” (Moskalonek et al. 2020) esetében is.

A külterületi zártkertek benépesülése nem előzmény nélküli jelenség a magyarországi települések életében sem, ugyanis a város széli kertek – a mezőgazdasági termelésben betöltött jelentőségükön túl – történetileg is meghatározó szerepet játszottak a városokban és környékükön összpontosuló lakáshiány kezelésében (Beluszky 1982: 326). Az 1960-as évek végétől a téeszek és állami gazdaságok területeiből kialakított zártkertek⁴ az egykori város széli kerthagyományok folytonosságának tekinthetők államszocialista keretek között (Cros Kárpáti et al. 2004: 51). A zártkertek eredetileg a második gazdasághoz kapcsolódó háztáji gazdálkodás fontos bázisául szolgáltak. A zártkertekben zajló intenzív mezőgazdasági termelés a háztartási keretek között végzett kiegészítő tevékenységek egyik legelterjedtebb formájának számított a szocialista termelési viszonyok között. A területek mezőgazdasági funkciója azonban az 1970-es és 1980-as évektől kezdve háttérbe szorult a zártkertek rekreációs szerepének felértékelődésével, aminek következtében a

4 A zártkertek jogállását az 1967. évi földtörvény rendezte, amely kimondta „a táblásíthatóság szempontjából a nagyüzemi művelésre alkalmatlan területek kizárását a téeszek és állami gazdaságok használatából”, és lehetővé tette, hogy ezeket a földeket magántulajdonba adják a településen lakó emberek számára (Cros Kárpáti et al. 2004: 51).

területek egyre inkább a hétvégi házépítések célterületeivé váltak, amelyek a lakófunkció részleges megjelenését⁵ eredményezték (Hegedüs–Manchin 1986).

A rendszerváltást követő gazdasági és társadalmi változások következtében a zártkertek is erőteljes funkcióváltáson mentek keresztül, ami a korábbi mezőgazdasági és rekreációs szerep visszaszorulásához és az állandó lakófunkció erősödéséhez vezetett (Pócsi 2009, Vasárus 2019). A háztáji gazdálkodáshoz kapcsolódó kertművelés fokozatos eltűnése a növekvő művelési költségekkel magyarázható, míg az üdülőfunkció háttérbe szorulása a rendszerváltás utáni elszegényedéssel, illetve a háztartások szabadidő-eltöltési szokásainak megváltozásával hozható összefüggésbe (Cros Kárpáti et al. 2004). A fenti folyamatok következtében a városoktól távol eső, értéktelenebb zártkertek gyakran parlagon maradtak, míg a városokhoz közel eső kertek a rendszerváltás utáni (szegénységi) szuburbanizációs folyamatok célterületeivé váltak (Cros Kárpáti et al. 2004, Csizmady et al. 2019, Dövényi–Kovács 1999, Vasárus 2016).

A központi és helyi állami szabályozás azonban csak korlátozottan tudta követni a területeken zajló térbeli-társadalmi folyamatokat. A területeken megjelenő lakásmobilitási folyamatok következtében a zártkertekben meglehetősen spontán és a hatóságok által nehezen kontrollálható térbeli-társadalmi modellek érvényesülnek, aminek következtében a területek sokszor az informális lakónegyedekre jellemző sajátosságokat mutatják (Guevara 2014, Roy 2005, Tsenkova 2010). A benépesülő zártkertek egyrészt a szabályozási környezet szürke zónájában helyezkednek el: lakcímnnyilvántartási szempontból lakóhelynek számítanak, azonban a spontán benépesült területeket a helyi szinten szabályozott építészjogi és településrendezési szabályok legtöbbször nem lakóövezetként, hanem mezőgazdasági területként kezelik. A zártkertek másrészt a települések külterületein, nehezen megközelíthető helyeken fekszenek: rossz úthálózattal rendelkeznek, infrastrukturális ellátottságuk hiányos, és sokszor a lakhatáshoz elengedhetetlen közszolgáltatások (ívóvíz-, gáz- és csatornahálózat) sem állnak rendelkezésre a beköltöző háztartások számára.

A benépesült zártkertek hiányos infrastrukturális ellátottságuk, bizonytalan szabályozási helyzetük és térbeli-társadalmi peremhelyzetük folytán egyfelől a térbeli-társadalmi marginalizációs folyamatok tipikus példájának tekinthetők, aminek következtében a háztartások a formális városi lakáskörülményektől lényegesen rosszabb feltételek között kénytelenek kielégíteni lakhatási szükségleteiket. A zártkertek megfizethetőségükből (alacsonyabb ingatlanárak és lakásfenntartási költségek, valamint a saját tulajdonú ingatlanhoz jutás lehetősége) és relatíve kedvező elhelyezkedésükből (nagyvárosok közelsége) adódóan mégis vonzó lakásmobilitási célpontok lettek a nagyvárosok közelében megkapaszkodó háztartások számára. Kutatási eredményeim így azt mutatják, hogy a városok peremén benépesülő zárt-

5 Noha a korszakban az életvitelszerű tartózkodás a zártkertekben tiltott volt, a hétvégi tartózkodást szolgáló üdülőépítkezések következtében megjelenő részleges lakófunkciót a szakirodalom a szocialista szuburbanizáció egyik sajátos, alulról jövő formájaként tartja számon (Dövényi–Kovács 1999, Stanilov–Sýkora 2014).

kertek lakásmobilitási szempontból átmeneti térként, „ugródeszkeként” vagy éppen egyfajta „utolsó mentsvárként” szolgálnak a nagyvárosból kiszoruló, illetve a nagyváros felé igyekvő háztartások számára.

A magyarországi zártkertek benépesülése sok tekintetben a globális lakhatási folyamatokat követő magyarországi lakhatási folyamatok térbeli-társadalmi lenyomatának tekinthető. A zártkertek rendszerváltás után meginduló benépesülésének első hulláma az 1990-es évek – magyarországi városokat is elérő – lakásprivatizációs folyamataihoz, a drámai mértékben megemelkedett lakásfenntartási költségekhez és az ezzel párhuzamosan kialakuló foglalkoztatási válsághoz köthető, aminek következtében egyre több háztartás prekarizálódó lakáskörülményekkel szembesült, és az elszabaduló lakásfenntartási költségeknek köszönhetően kezdett el kiszorulni városi lakásából (Dániel 1996, Győri 1995, Missetics 2017). A kiköltözések második hullámának a 2000-es évek tömeges lakáshitel-kihelyezése, majd a 2008-as válság következtében kibontakozó foglalkoztatási válság és devizahitel-krízis ágyazott meg, aminek következtében háztartások százezrei veszítették el jelzálogként szolgáló otthonukat. A 2010-es évektől a kilakoltatások és ingatlanárverezések tömeges kiszorulási hullámot indítottak el a rosszabb ingatlanpiaci pozíciójú területek, kiemelten a zártkertek felé (Bródy–Pósfai 2020, Csizmady et al. 2019, Dancsik et al. 2015). A harmadik kiköltözési hullámot a zártkertekbe a 2010-es évek közepén a gazdasági fellendüléshez kapcsolódó ingatlanpiaci konjunktúra indította el, amely történeti összehasonlításban is példátlanul magas szintre emelte a nagyvárosi használt és az új építésű lakások, illetve a piaci albéretek árát, és egyre szélesebb társadalmi csoportok – köztük középosztálybeli, főleg fiatal háztartások – számára tette lehetetlenné a formális lakáspiacra való belépést, és terelte őket a zártkerti lakhatás felé (Csizmady et al. 2019, Hegedüs et al. 2018).

3. A kutatás módszertana

Tanulmányom egy Budapest környéki kisváros, Kelemenszeg⁶ zártkerti övezetében 2017 és 2019 között végzett etnográfiai kutatás eredményeire támaszkodik. Az általam kutatott zártkerti terület a rendszerváltást megelőzően főként mezőgazdasági és rekreációs célokat szolgált. Az 1990-es évektől a terület azonban egyre több háztartás állandó lakóhelyévé vált, annak dacára, hogy a mai napig mezőgazdasági övezetnek számít, és a lakhatáshoz szükséges közszolgáltatások csak részlegesen érhetők el az itt élők számára.

Kutatásom módszertani pilléreit a kvalitatív szociológiai vizsgálatokhoz köthető interjúkészítés, valamint a néprajzi és antropológiai terepmunkához kapcsolódó résztvevő és terepi megfigyelés jelentette (Feischmidt 2007, Goffmann 2013, Hammersley–Atkinson 2007, Kovács 2007). Terepmunkám során négy különböző adatgyűjtési módszert használtam. A kutatás első felében a zártkertek benépesü-

6 Tanulmányomban Budapestet leszámítva valamennyi földrajzi és személynevet anonizáltam, és kitalált nevekkel helyettesítettem.

lésében érintett és jártas szakértőkkel 15 *félig strukturált interjút*, 43 zártkertben élő, illetve hobbitelkes háztartásban pedig *lakásmobilitási és háztartási interjúkat* készítettem, amelyek alapján a beköltöző háztartások lakáséletútját elemeztem. A kutatás második felében, a lakásmobilitási interjúk felvétele után hét háztartással dolgoztam tovább, ezek tagjaival további interjúkat, beszélgetéseket rögzítettem, amelyekre dolgozatomban *háztartási etnográfikaként* hivatkozom. A háztartási etnográfia célja az volt, hogy a lakásmobilitási interjúkból szerezhető információknál átfogóbb és puhább válaszokat kapjak a zártkertek benépesülésére vonatkozó kutatási kérdéseimre. A *terepi megfigyelések és a sűrű leírás* módszere kutatásom valamennyi szakaszát meghatározta, mivel a településen és a terepen szerzett benyomásaimról és tapasztalataimról mindvégig terepnaplót vezettem, feljegyzéseket készítettem.

Tanulmányom elsősorban a háztartásokkal készült lakásmobilitási interjúkra támaszkodik. A lakásmobilitási és háztartási interjúk fókuszában a háztartástagok korábbi lakhelyeinek a megismerése és a dűlőkbe költözésük körülményei álltak. Az interjúk során a háztartások földrajzi mobilitási útjának rekonstruálásán túl különös figyelmet szenteltem a költözéseket kiváltó életesemények azonosításának, mivel ezeken keresztül megérthettem a dűlők benépesülésének lakhatási és mobilitási vonatkozásait is. Mivel a teljes lekérdezés személyes teljesítőképességem határai miatt és a terület nagyságából adódóan sem volt kivitelezhető, a lekérdezéseket „a telítődés szintjéig”, azaz a tipikus esetek ismétlődéséig és a terepen fellelhető lakásmobilitási mintázatok kirajzolódásáig végeztem (Small 2009). Az interjúk hossza, jellege és mélysége – az interjúk helyzetektől és az adatközlőktől függően – háztartásonként különbözött, azonban a lakáséletútra vonatkozó legfontosabb adatokat a kutatásban részt vevő valamennyi háztartás esetében rögzíteni tudtam.

4. Egy Budapest környéki zártkert, a kelemenszegi Dűlők benépesülése

A közel tízezer főt számláló, budapesti agglomeráció peremvidékén található Kelemenszeg legfiatalabb lakónegyede a város külterületén fekvő zártkertes övezet, amit a helyiek csak *Dűlökként* emlegetnek. A korábban kertes övezetként szolgáló területen a részleges lakófunkció az 1980-as évek elejétől jelent meg, amikor egyre több budapesti kékgalléros munkás vásárolt hobbitelkeket, és épített hétvégi és nyári tartózkodásra alkalmas házat. Az 1990-es évektől kezdve a Dűlők mezőgazdasági és rekreációs funkciója azonban fokozatosan visszaszorult, és a tulajdonosok közül egyre többen állandó lakhatási célra kezdték el hasznosítani az ingatlanokat. A Dűlőkben életvitelszerűen lakó háztartások eleinte az 1980-as években érkező egykori hobbitelke-tulajdonosok köréből kerültek ki, akik a fővárosi lakhatásukat feladva költöztek egykori hétvégi házaikba. Az 1990-es évek végétől azonban egyre több, állandó lakhatásra alkalmassá tehető ingatlan is gazdát cserélt, amelyeket olyan ház-

tartások vásároltak meg, amelyek korábban egyáltalán nem kötődtek a területhez, és a Dűlőkre kizárólag lakóövezetként tekintettek. A Dűlők benépesülése a 2000-es és 2010-es években egyre intenzívebben folytatódott, aminek eredményeképp a becslések szerint jelenleg közel ötszázan élnek a területen.

Kutatásaim alapján a Dűlők lakásmobilitási vonzereje két fontos tényezőben ragadható meg. A Dűlők szívó hatása egyrészt a fővárosi gazdasági térséghez közel eső, kedvező földrajzi helyzetéből adódik, mivel a kelemenszegi zártkertekből napi ingázással is elérhető az országos viszonylatban még mindig magasabb béreket és bőségebb munkalehetőséget kínáló budapesti munkaerőpiac. A Dűlők másik vonzerejét a területek átmeneti helyzetéből adódó alacsonyabb lakásárak és lakásfenntartási költségek jelentik, aminek következtében a kelemenszegi zártkertek az egyik legolcsóbb lakhatási alternatívát kínálják a főváros közelében otthont kereső háztartások számára. A Dűlők így egyaránt vonzóak a távolabbi vidékekről a fővárosi bérmunkapiac felé orientálódó háztartásoknak és kínálnak megkapaszkodási lehetőséget az elszálló nagyvárosi lakásárak és lakásfenntartási költségek folytán a fővárosból és az agglomeráció felkapott településeiről kiszorulóknak. A Dűlők lakásmobilitási szempontból így olyan zsilipszerű, átmeneti térré váltak, ami az olcsó reprodukív költségek (lakásár, lakásfenntartás) és az ingázással elérhető fővárosi munkaerőpiac kombinációján keresztül biztonságos és megtartó *menedéket* kínál a különböző lakásmobilitási pályával rendelkező háztartások számára.

Habár a lakhatás és a mindennapi élet szervezése a várostól távol eső, földutakon elérhető, gyéren közművesített, külterületi Dűlőkben jelentős erőfeszítéseket és kompromisszumokat kíván meg az ideköltöző háztartásoktól, a zártkertekben otthonra találók többsége mindezek ellenére kifejezetten elégedett a lakáskörülményeivel. Az itt élők szerint a zártkertek peremhelyzetéből fakadó kényelmetlenségekért maradéktalanul kárpótolják őket a biztonságos lakhatás, a saját birtokukban lévő,⁷ olcsó, tehermentes ingatlanok,⁸ az alacsony lakásfenntartási költségek és a *nyugodt, szabad*, természetközeli élet.

A Dűlők mint biztonságos és nyugodt lakóhely képzete azonban csak részben tulajdonítható a zártkertek vonzerejének. Az interjúalanyok által leírt stabilitást nyújtó és békés zártkerti világ az elbeszélésekben jellemzően a háztartások korábbi kiszolgáltatott és bizonytalan lakásviszonyaival szembeállítva jelenik meg, ahonnan a biztonságot és nyugalmat nyújtó Dűlőbe *menekültek*. A *menekülés* ebben a kontextusban a Dűlőbe beköltöző háztartások korábbi bizonytalan lakhatási és egzisztenciális körülményeire vonatkozik, amiből kilépve a Dűlőkben találtak *menedékre*.

Az általam megismert háztartások többsége a Dűlőre olyan térként tekint, ahol az ember, ha bajba kerül, *el tud bújni*, és össze tudja magát szedni, és ha ügyes, képes magát megvalósítani és biztos egzisztenciát teremteni a maga és a családja számára.

7 A megismert 36 háztartásból mindössze 3 élt bérleti jogviszonyban a Dűlőkben, a többiek saját tulajdonú ingatlanban laktak.

8 Mivel a kelemenszegi zártkertek mezőgazdasági övezetnek számítanak, a lakóépületeket pedig gyümölcsáróléknak tartják nyilván, nem terhelhető rájuk jelzálog egy esetleges hitelfelvétel során.

ra. Ahogy a Dűlő egyik legrégebbi lakója, az 1993 óta itt élő Attila összefoglalta: „*a rendszerváltás után, aki el akart bújni, az a Dűlőkbe jött. Sok szegény ember jött ide, akik menekültek valami elől: bankoktól, illetve egyéb dolgoktól*”. Erzsike, aki korai beköltözőként szintén a rendszerváltás óta követi nyomon a Dűlők benépesülését, a következőképpen írta le a területen zajló társadalmi és lakásmobilitási folyamatokat:

„*Azt látom, hogy mindenki attól menekül, hogy a deviza. Ezek a fiatalok meg azért, mert a városban nem boldogulnak egyről a kettőre, és nem akarnak eladósodni, és nem akarnak felvenni hitelt. Azt mondják, hogy megpróbálják így, hogy egyelőre itt maradnak, és ha ez bejön... De már miért ne jönné be? És bejön ez, hogyha valaki valamit akar. Tehát itt azért tenni is kell, hogy bele tudjanak jönni.*”

A 2014 óta a Dűlőkben lakó Arnold szerint pedig „*annak jó a Dűlő, akik valami miatt lezúllott vagy megbicsaklott az életében, el akar bújni a világ elől, és ha elég kitartó és szorgalmas, akkor itt szépen újra tudja kezdeni az életét*”.

Tanulmányom következő alfejezetei a *menekülés*, valamint a *biztonságos és nyugodt élet* jelentésein keresztül igyekeznek megérteni a Dűlők benépesülésének strukturális okait, és arra keresik a választ, hogy az egykori mezőgazdasági és szabadidős célra hasznosított terület hogyan vált az elmúlt évtizedekben spontán módon benépesülő, népszerű lakóövezetté. A Dűlők benépesülésének folyamatát a háztartásokban készült lakásmobilitási interjúk alapján kívánom elemezni, azon *taszító* (*menekülés*) és *vonzó* (*biztonságos lakóhely*) tényezők strukturális okainak feltárásával, amelyek a rendszerváltás után hozzájárultak a kelemenszegi zártkertek átalakulásához. A Dűlők lakónegyedé válásának történetét a benépesülési hullámok kronológiai sorrendjét követve ismertetem: az 4.1. fejezet a rendszerváltást követő beköltözéseket, a 4.2. fejezet a 2000-es évek lakásmobilitási mintázatait és a 2008-as válság hatását, míg 4.3. fejezet a közelmúlt tendenciáit mutatja be.

4.1. *Menekülés a nagyvárosból: a Dűlők benépesülése a rendszerváltástól az ezredfordulóig (1990–2000)*

„*Ha ezt a kisházat a nyolcvanas évek végén nem építem föl, most nem tudom, hol laknék*” – indította a Dűlőbe kerülése történetéről szóló beszélgetést Attila, aki édesanyjával eredetileg az 1980-as évek közepén, pesti hobbitelkesként került kapcsolatba a kelemenszegi zártkertekkel. Az 1953-ban született férfi Angyalföldön nőtt fel három testvérével, bölcsődei gondozóként dolgozó édesanyjuk egyedül nevelte fel a gyerekeket. Attila kereskedelmi szakközépiskolában érettségizett, majd egy iparvállalatnál helyezkedett el, ahol annak rendszerváltást követő megszűnéséig dolgozott. A zártkerti telek megvásárlását falusi gyökerekkel rendelkező édesanyja kezdeményezte, a Dűlőre pedig egy Kelemenszegről ingázó munkatársának közvetítésével akadtak rá; a telket 1986-ban 28 ezer forintért vásárolták meg. A telekre Attila barátai segítségével, kalákában egy kisebb házat is felhúzott, így a család a hétvégeket is gyakran töltötte kint, a Dűlőkben. A rendszerváltás után miután Attila elveszítette munkahelyét, édesanyjával egyre kevésbé tudták fenntartani privatizált

budapesti lakásukat a magas közüzemi számlák, az adósságok és Attila bizonytalan munkaerőpiaci helyzete miatt, ezért a lakás eladása mellett döntöttek, és 1993-ban a Dűlőkbe költöztek. A lakásért kapott pénz egy részét felélték, 800 ezer forintot pedig az egykori hétvégi ház bővítésére és téliesítésére fordítottak.

Attila és édesanyja lakáséletútja nem számít egyedinek a Dűlők korai benépesülésének történetében: az 1990-es évek elejétől a Dűlőkbe elsőként telepedő háztartások többsége megingott munkaerőpiaci helyzete és a magas lakásfenntartási költségek következtében, kényszerűségből adta fel budapesti lakását, és a növekvő nagyvárosi lakhatási bizonytalanság elől a Dűlőbe *menekült*. A beköltöző háztartások egy része a korábbi telektulajdonosok köréből került ki, de az 1990-es évek végétől a 2000-es évek elejéig egyre több olyan háztartás költözött ide, amelyek a területtel korábban semmilyen kapcsolatban sem álltak. A hivatkozott háztartások tagjai Budapestről (és közvetlen közeléből) érkeztek, 1955 és 1965 között születtek, az államszocializmus alatt többnyire budapesti üzemekben, ipari munkásként dolgoztak, lakhatásukat pedig jellemzően az állami bérlakásszektor biztosította. A rendszerváltás éveiben már középkorú háztartások viszonylagosan biztos városi egzisztenciája gyorsan veszélybe került: generációs helyzetükből és iskolai végzettségükből fakadóan munkaerőpiaci helyzetük megingott, a lakásprivatizációs folyamatok, a megnövekedett lakásfenntartási költségek következtében egyre többen szorultak ki a városi lakáspiacról, lakásmobilitásuk pedig a korszakra jellemző szegénységi szuburbanizáció sajátos formájának tekinthető (Csanádi–Csizmady 2002, Dövényi–Kovács 1999, Kovács 1999, Ladányi–Szelényi 1997). *„Mi is beletartozunk abba, hogy harminc évet a kommunizmusban éltünk és utána már nem tudtunk alkalmazkodni ehhez az új rendszerhez. Az a harminc év másra nevelt minket, mint amit ez a rendszerváltás hozott. Így nem lehetett mást tenni, fel kellett adni Pestet, és el kellett jönni vidékre”* – foglalta össze a Dűlőbe költözés okait István, aki feleségével önkormányzati bérlakásukat feladva, az 1990-es évek második felében költözött a területre.

A rendszerváltás után a Dűlőkbe telepedett háztartások munkaerőpiaci helyzete a kiköltözésüket követően sem rendeződött, és csak esetlegesen (feketén vagy rövidebb, bizonytalan munkaszerződésekkel) tudtak visszalépni a budapesti bérmunkapiac alsó szegmenseibe. A kiköltözött háztartások tagjainak munkaerőpiaci integrációját távoli lakóhelyük, életkoruk, fizikai és egészségi állapotuk is hátráltatta, így többségük a 2000-es évek elején a korai nyugdíjazásba menekült, és alacsony nyugdíját a környéken vállalt informális munkából szerzett alkalmi jövedelmek segítségével igyekezett pótolni. *„Nekem csak ilyen tinglitangli munkáim voltak már, miután ide kijöttünk. Általában építőipari és asztalosmunkát vállaltam, beugró voltam brigádokban, de aztán abból is csak egyre kevesebb lett. Végül 2012-ben kerültem be a közfoglalkoztatásba, és ott szűrték ki az orvosi alkalmasságin, hogy vastagbél-daganatom van, és onnantól rögtön leszázalékoltak* – emlékszik vissza István (H17). *Ami viszont jó volt, amíg meg nem betegedtem, hogy mi itt az egész telket beültettük, fóliáztunk, nagyon sok paprikát és paradicsomot ki tudtunk innen árulni a pesti hétvégeseknek meg néhány falubelinek is.*

Sokszor csereberéltünk, mi adtuk a zöldséget, a pestiek meg a gyümölcsöt, a bort meg a pálinkát” – folytatta István.

A háztartások kiszorulását a városokból azonban nemcsak a munkaerőpiaci, hanem a lakáspolitikai folyamatok is befolyásolták. Kiemelt jelentősége volt az 1993-as lakásprivatizációs törvénynek,⁹ amely lehetővé tette a bérlakásban élő háztartások számára, hogy bérleményeiket a piaci ár 10-15 százalékáért, állami kamattámogatású hitelek segítségével vásárolhassák meg (Czirfusz–Pósfai 2015, Misetics 2017). Míg a jobb lakáskörülményekkel és nagyobb egzisztenciális biztonsággal rendelkező középosztálybeli háztartások a privatizációs folyamatok nyerteseivé váltak, addig a lakásprivatizációs folyamat a rendszerváltás után megrendült egzisztenciájú családokat sok esetben az eladósodás felé lökte, ami a Dűlőbe költözött háztartások esetében is adósságspirálhoz, majd a városból való kiszoruláshoz vezetett.¹⁰

A 2004-ben a Dűlőbe költöző Csilla Középső-Ferencvárosból érkezett, ahol az általa megvett önkormányzati lakás törlesztőrészeit nem tudta tovább fizetni. Hasonló lakáséletről járt be Erzsébet is, aki külső-ferencvárosi kétszobás lakását megvásárolta, de a magas lakásfenntartási költségek miatt az egyik szobát már a kezdetektől bérlők lakták. Miután az asszony 2001-ben elvesztette munkáját, teljesen eladósodott és a Dűlőbe költözés mellett döntött. István és felesége a Budapesttől mindössze öt kilométerre található, felkapott agglomerációs kisvárosban, Rózsaföldön vásárolták meg önkormányzati lakásukat, amit az adósvételt követően egy befektetőnek értékesítettek. A lakásért kapott összeg egy részét adósságaik törlesztésére fordították, a megmaradt összegből pedig a Dűlőbe kiköltözve egy gyümölcsstároló kibővítésével alakították ki szerény hajlékukat.

A kilencvenes években zajló kiköltözési hullámnak nemcsak a lakásprivatizációs folyamatok, hanem a lakásfenntartási költségek drasztikus emelkedése¹¹ is komoly lökést adott (Győri 1995, Hegedüs–Tosics 1998). A lakásfenntartás növekvő terhével küzdő városi háztartások számára a Dűlők így az alacsony lakásárak mellett a hiányos közműhálózatból fakadó alacsonyabb lakásfenntartási költségek miatt is vonzó lakásmobilitási célpontnak számított. A közművek hiánya ugyan komoly kockázatot jelentett az alacsony jövedelemből élő, komoly szociális és gyakran egészségügyi problémákkal is küzdő családok számára, a közműcégek felé történő eladósodás sanyarú tapasztalatai miatt az alapvető infrastruktúra hiányát a legtöbben

9 Az 1993-ban elfogadott lakásprivatizációs törvény az állami lakások tömeges kiadását eredményezte: az intézkedések nyomán 1990 és 2001 között az állami tulajdonban lévő lakások száma 721 000-ről 189 000-re apadt, ami közel 74%-os csökkenést jelent. Az elfogadott törvény egy szinte teljesen magántulajdonosi formán alapuló lakásrendszer megszilárdulásához járult hozzá, aminek következtében az állam lakhatásban játszott mozgásteret jelentősen leszűkült, a háztartások lakhatását pedig egyre közvetlenebbül befolyásolták a lakáspiaci folyamatok (Czirfusz–Pósfai 2015, Misetics 2017: 339).

10 A lakásprivatizáció a tulajdonviszonyok gyors átalakításával fontos szerepet játszott a térbeli-társadalmi egyenlőtlenségek újatermelésében is. A piaci ár töredékéért megvásárolható, túlnyomórészt városi ingatlanokból ugyanis leginkább az eleve jobb lakáskörülményekkel rendelkező háztartások profitálhattak, amelyek kedvező áron értékes ingatlanokhoz jutottak, amit a szakirodalom „privatizációs ajándéknak” is nevez (Dániel 1996). Ezzel szemben a rosszabb minőségű városi lakásban lakók számára a privatizációs ajándék kisebb volt, a leromlott társasházak üzemeltetése pedig arányaiban nagyobb terhet rótt rájuk. A lakásprivatizációs folyamatok – később a városrehabilitációs programokkal karöltve – a belvárosi területeken zajló dzsentrifikációs folyamatokhoz is hozzájárultak, ami az alacsonyabb jövedelemmel rendelkező háztartások városból való kiszorulásához járult hozzá (Csanádi et al. 2010, Jelinek 2010, Nagy–Timár 2006, Timár 2019).

11 Hegedüs és Tosics számításai szerint míg a közüzemi díjak 1990-ben a háztartások kiadásának 5,8%-át tették ki, addig ez az érték 1994-re 11,4%-ra emelkedett (Hegedüs–Tosics 1998).

a biztonságos lakhatáshoz tartozó előnynek tekintették. A beköltözők számára a Dűlőkhöz társított biztonság ugyanis éppen azt jelenti, hogy a társadalmi reprodukcióhoz szükséges alapfeltételeket a városi lakhatással szemben nem a pénzért megvehető szolgáltatások, hanem saját háztartási erőforrásaik segítségével tudják biztosítani, ami részlegesen kiegyenlíti a bér munkából származó stabil jövedelem hiányát. *„Itt, ha nincs pénz, maximum lekapcsolnak az áramról, de a házat nem tudják elvinni”* – foglalta össze a zártkerti lakhatás előnyét Erzsébet. *„Szerintem a rendszerváltás után is azok döntöttek jól, akik hozzánk hasonlóan a vidék felé mozdultak. Vidéken mindig könnyebben meg lehetett élni: el lehet járni a kertekbe dolgozni, az ember a kertjében meg tudja termelni azt a kis élelmiszert, amit megeszik. Itt azért kisebb a szegénység, mint a városban, nem véletlen, hogy hajléktalant sem lehet látni”* – összegezte István a Dűlőben lakás, a vidéki élet pozitívumait.

4.2. Menekülés a hitelektől: a Dűlők benépesülése a 2008-as gazdasági válság előtt és után

„Ide a fiatalok mellett még az a típus jön ki, akik benyalt a devizával és utána nem elhagyta magát, hanem itt próbálja magát összeszedni. Ez a sor is nagyrészt velük telt meg az elmúlt öt évben. Most vették meg a mi közvetlen szomszédunk telkét és házat is, ők is kiköltözték Rózsaföldről, mert nem tudtak más megoldást, mert azért itt olcsóbb. Csak hát csalóka, mert ha bármit akarnak csinálni, az nagyon sok pénz vagy nagyon sok idő. Felújítani kicsit, leszívetelni a házat, ilyesmi. Mert azért az a mellettünk lévő is nagyon picike lesz hármójuknak. Aztán most ott, ahol bejött, abban az oldalban a második ház, ami szintén kupis most, mert építkeznek, azok is a devizahitel elől menekültek, elvitte a deviza a házat. Hát ezt dobta a gép. De normálisak ők is, mindig tesznek-vesznek, szívetkeznek, építenek hozzá” – írta le közvetlen lakóköznyezete változásait a Csöszház dűlő legrégebbi lakója, Erzsike.

A 2008-as gazdasági válság társadalmi és lakhatási következményei a Dűlők benépesülésének alakulásában is tetten érhetők. Míg a 1990-es évektől a 2000-es évek elejéig a Dűlők a rendszerváltás után elszegényedő, Budapestről kisodródó, bizonytalan munkaerőpiaci helyzetű, idősebb korosztály lakásmobilitási célpontja volt, addig a 2000-es évek közepétől egyre több olyan munkaerőpiaci szempontból aktív, fiatal, gyerekes család telepedett le a területen, akik a lakáshitelekkel járó kockázatok elől menekültek ide. A beköltözők egyrészt azok közül a devizahittel eladósodott háztartások (*eladósodottság elől menekülő háztartások*) közül kerültek ki, akik a 2008-as gazdasági válságot követően nem tudták fizetni az árfolyamváltozás miatt megemelkedő törlesztőrészletüket, és a jelzálogként szolgáló korábbi ingatlanjukat elveszítették (Bródy-Pósfai 2020, Csizmady et al. 2019, Dancsik et al. 2015). A kiköltözők másik csoportját ezzel szemben azok a háztartások alkották, akik nem tudtak, illetve nem akartak jelzáloghitelt felvenni, és lakhatásukat kizárólag alacsonyabb ingatlanpiaci pozícióval rendelkező területeken, önerőből voltak képesek biztosítani. Tanulmányomban az előbbi csoportra *eladósodottság elől*, míg az utóbbira az *eladósodottság helyett a Dűlőkbe menekülő háztartásokként* hivatkozom.

Noha a *hitelek elől menekülő háztartások* mobilitási pályája az ingatlanvesztést és a kényszerű költözést illetően hasonlít az 4.1. fejezetben tárgyalt beköltöző csoporthoz, a 2000-es évek második felétől betelepülő háztartások társadalmi háttere és lakásmobilitási pályája több ponton eltérő, jóval inkább az alsó középosztálybeli háztartásokra jellemző lakásszociológiai sajátosságokat mutatja. Az alsó középosztálybeli háztartások növekvő mértékű beköltözését a 2008-as válságot követően bizonytalanná vált gazdasági és lakhatási helyzetük magyarázza: a kutatások szerint romló munkaerőpiaci pozíciójukból és a jelzáloghitel-válság következtében elszabaduló árfolyamkockázatból fakadóan az egyik legsérülékenyebb társadalmi csoporttá váltak, lakáspiaci pozíciójuk nagymértékű eladósodásuk következtében jelentősen romlott, a devizahitelesekkel segítő lakásmegtartó intézkedésekből pedig szinte egyáltalán nem részesültek (Hegedüs et al. 2018).¹²

A hitelekkel járó kockázatok miatt a Dülökbe költöző háztartások kutatásom alapján két csoportra oszthatók: az egyiket az *eladósodottság elől menekülő* háztartások alkotják, akik megváltozott gazdasági-munkaerőpiaci környezetük és hitelük megemelkedett törlesztőrésze miatt nem tudták adósságaikat fizetni, elvesztették jelzálogként szolgáló lakásukat,¹³ és a megmaradt pénzükből a Dülökbe *menekülve* próbáltak új életet kezdeni. Az *eladósodottság elől menekülő* háztartások lakáséletútját jól példázza Katalin és férje története, ők lányukkal a Dülökbe a Kelemen-dombvidék egyik távolabb eső településéről, Kelemenmindszentről költöztek, ahol egy 120 négyzetméteresre bővített családi házban éltek a falu közepén. A házaspár házuk bővítésére szabad felhasználású hitelt vett fel, a megemelkedett törlesztőrészt egyre nehezebben tudták fizetni, miután Katalin 2009 elején elveszítette budapesti állását. A család fokozatosan adósságszpirálba került, végül a ház eladása és a költözés mellett döntöttek. *„Az volt a terv, hogy kisebbbe megyünk, persze. És közelebb is akartunk jönni Pesthez a munka végett, mert Kelemenmindszentről a bejárás kész horror volt. Egyértelmű volt az is, hogy csakis nyaralóban gondolkodhatunk, így találtunk rá Csöszház dűlőre”* – emlékezett házvásárlásuk történetére az asszony. *„2010 februárjában vettük a nyaralót: a férjem két hét alatt téliésítette, újrahúzta a villanyvezetékeket és beépítette a teraszokat”* – folytatta Katalin. Habár a költözést követő év nagyon kemény volt számukra, a válság elmúltával életük valamelyest rendeződött: mindketten elhelyezkedtek, férje autógumi-szerelőként, Katalin pedig telefonos ügyintézőként dolgozik, a kert végében takarmányt természetnek, csirkéket tartanak és konyhakertet művelnek. Habár Katalin a rossz

12 Hegedüs, Somogyi és Teller (2018) számításai alapján a 2003 és 2015 közötti időszakban a népességben belül az alsó középosztálybeli háztartások lakáshelyzete romlott a legnagyobb mértékben. A szerzők kimutatták, hogy az alsó középosztálybeli háztartások lakhatási helyzete számos mutató szerint inkább az alsó-leszakadó társadalmi osztályok – és nem a középosztálybeli csoportok – felé nivellál. Rávilágítottak arra is, hogy az alsó középosztálybeli családok bizonyos lakhatási mutatói (mint például a lakások átlagos értéke, a szubstandard lakások előfordulási aránya, hátralekös háztartások száma) alapján a legalsó lakáosztályra jellemző adatsorokkal jellemezhetők (Hegedüs et al. 2018: 322–324).

13 A 2008-as globális pénzügyi válság következtében a megváltozott árfolyamok miatt a devizaalapú hitelek havi törlesztőrészei jelentősen megemelkedtek: Pósfai, Gál és Nagy (2018) számításai alapján a háztartások által visszafizetendő havi törlesztőrészek 75%-kal emelkedtek a megváltozott árfolyamok miatt, ami a válság egyéb következményeitől amúgy is szenvedő háztartásoknak részletfizetési nehézségeket okozott (Pósfai et al. 2017: 11). Hegedüs, Somogyi és Teller számításai szerint a nem teljesítő hitelek aránya a 2008-as 3,6%-ról 2014-re 20%-ra emelkedett (Hegedüs et al. 2018: 319). A devizahitel-válság elhúzódását és méretét mutatja, hogy 2018 végén több mint 110 000 bedőljt jelzáloghitel volt, és további 210 000 jelzáloghitelről jeleztek a bankok, hogy gondok adódhatnak a törlesztésükkel (Bródy–Pósfai 2020: 16).

útviszonyokra és a terület elhanyagolt állapotára sokat panaszkodik, lakhatásukkal nagyrészt elégedett, és a tervei között szerepel, hogy édesanyjának is a zártkertekben néznek házat, hogy közelebb legyenek egymáshoz.

A hitelek elől a Dűlőkbe menekülők másik csoportjába azok a háztartások tartoznak, amelyek az *eladósodás helyett* választották a Dűlőket lakóhelyül. A *Dűlőket az eladósodás helyett választó háztartásokat* azok a beköltözők alkotják, akik a hitelfelvételt már a gazdasági válságot megelőzően sem tartották biztonságosnak (vagy adott esetben nem is lettek volna rá jogosultak),¹⁴ és anyagi lehetőségeiket mérlegelve a Dűlőkben vásároltak ingatlant, hogy eladósodás nélkül tudják megoldani a lakhatásukat. A hitelfelvétellel szemben a Dűlőket választók családi okok, általában válás miatt kényszerültek feladni korábbi lakhatásukat, és a közös ingatlan eladásából kapott pénzből zártkerti ingatlant vásároltak. A családok között azonban több olyan is akad, akik vidéki lakásukon túladva, Budapesthez közelebb akartak letelepedni, tisztán önerőből szerettek volna építkezni, és így kerültek a Dűlőkbe.

„Miatán elváltam a férjemtől, és megfizettük a barackosi ház árát, az egyetlen rész, amit én akkor egyedül meg tudtam fizetni, az ez a rész volt, úgy, hogy ne kelljen felvenni... Tehát én nem akartam kölcsönt. Én annak mindig ellene voltam, az ilyen hiteles dolgoknak. Úgy voltam vele, hogy ami van, abból kell gazdálkodni. De ez nekem rögtön megtetszett, utána már nekem nem is kellett más.”

„Itt annyi gond van, amit magamnak csinálok”

Habár az *eladósodottság elől* és az *eladósodás helyett* a Dűlőkbe menekülő két csoport lakásmobilitási pályája strukturális szempontból számos ponton eltér egymástól, a Dűlőkről és az itteni lakhatásról a legtöbb tekintetben hasonlóan vélekednek, és a Dűlőket olyan szabad és biztonságos térnek tekintik, ahol az ember, ha sokszor kemény és kínkeserves munka árán is, de hitelek és eladósodás nélkül képes a lakhatását biztosítani. A szóban forgó családok számára a Dűlőkbe költözés így nem a kiszorulást és a lecsúszást jelenti, hanem a tehermentes és saját tulajdonú ingatlan révén a megkapaszkodást, a biztonságot és egyfajta függetlenedést. A saját kezükkel felépített, korszerűsített és bővített otthonaikra pedig kisebb méretük, szerényebb megjelenésük és gyérebb közüzemi ellátottságuk ellenére is büszkén és felszabadultan tekintenek.

„Anyukámnak például az az egyik nagy álma, hogy ha nyer a lottón, akkor minket innen kiszabadít. Ő ebbe semmi olyat nem lát bele, hogy ez akár jó is lehetne. Hogy nincs rajta hitel, hogy saját kezűleg csináltuk. Tehát nekünk nincs hitelünk, és nem is nagyon szeretnénk, mert szar dolog szerintünk a hitel. Tehát nyilván, hogy Magyarországon nem lehet előrébb jutni hitel nélkül. Tehát minden hónapban, amikor elromlik a

¹⁴ A támogatott lakáshitelekhez való hozzáférés társadalmilag már a 2008-as időszakot megelőzően is szelektív volt. A neheztítő kritériumok többsége a háztartásoktól megkövetelt önrészhez és a hitelképességhez kötődött, aminek következtében a 2000 és 2004 között igénybe vehető lakáshitelek után folyósított állami támogatás 60%-a felső jövedelmi ötödhez került (Hegedüs et al. 2018: 318).

Škoda, akkor így a Robi kitalálja, hogy vesz fel a takaréka egymilliót, és veszünk egy terepjárót, hogy ne szívjunk itt annyit az úttal. És akkor mindig kiszámoljuk, hogy a törlesztőrészlet, ilyenek... És akkor igazából rájövünk, hogy akkor mégis a Škoda éri meg a legjobban, mert ezt tudjuk kifizetni. És a hiteltől valójában nem leszünk beljebb. (...) Itt van ez a ház, ez is egy ilyen szabad dolog, nem tudom, ha valami történne, és nem lenne semmi pénzünk, akkor is meglennénk így valamilyen szinten” – összegezve véleményét a Dülökről és otthonuk tehermentességéről az eladósodás helyett a Dülöket választó Anita.

Anitához hasonló érzésekről számolt be a 34 éves Zsolt is, aki édesapjával és öccsével a bank által elárverezett családi házukból 2013-ban költözött a Dülökbe. *„Nézz csak körbe nyugodtan: ez az én házam, a saját kezemmel építettem. Ezen már nincs hitel: ebben tényleg csak az én kezem és az én pénzem van benne”* – foglalta össze mondandóját búcsúzkodásunk során a házára mutatva a mindig elfoglalt fiatalember. A karosszérialakatos végzettséggel rendelkező Zsolt még gyerek volt, amikor családjával a pest-szentlőrinci Havanna lakótelepről a kelemenszegi Barackos városrészben felhúzott száz négyzetméteres családi házukba költöztek. A család az 1990-es évek végétől kezdve fokozatosan eladósodott, a személyi kölcsönökön túl devizaalapú jelzáloghitelt is felvettek, aminek fedezeteként kelemenszegi családi házuk szolgált. Miután Zsolt édesapja munkanélküli lett, és 2008 után a havi törlesztőrészletek is megemelkedtek, a család fokozatosan elmaradt a részletek visszafizetésével, így házukat a bank a piaci ár töredékéért, 3,1 millió forintért elárverezte.

A jelzálogként szolgáló házat egy bedőlt házak megvételére szakosodott spekuláns vásárolta meg, aki azt meghatározott bérleti díj fejében továbbra is a család használatára bocsátotta. A ház elvesztése alapjaiban rengette meg a családot: Zsolt szüleinek házassága megromlott, az édesanyja külföldre költözött, az édesapja pedig egy agyvérzés után fél oldalára lebénult, és a mai napig ellátatlan munkanélküliként *„egész nap csak otthon ül, és csak néz maga elé”*. A családfői feladatok így Zsoltra hárultak, aki a munkája során félretett pénzből, 1,3 millió forintért vásárolta meg a Dülökben található telküket. *„Egyértelmű volt, hogy a Dülök fele jövünk, hiszen a belterületi telkek ennek már akkor is a többszörösébe kerültek. Ebben a telekben az tetszett meg, hogy volt rajta egy betonból készült pince, és mivel a kezdettől fogva környüszervezetes házban gondolkodtam, fontos szempont volt, az egész alapozást meg tudtam úszni”* – emlékezett vissza Zsolt a házvásárlásuk történetére. A fiatalember családjával 2013-ban költözött be saját kezűleg felhúzott, tehermentes otthonába, és adta végleg fel az utolsó években már albérlétként szolgáló korábbi családi házukat.

4.3. Menekülés az elszálló lakáspiactól: a közelmúlt beköltözései

„Van itt egy olyan folyamat, hogy mit tudom én, megvettem húszezer forintért annak idején a telket, a nyolcvanas években, és most kapok érte kétmilliót vagy hármat. És ezért a két millióért, vagy háromért húsz kilométerrel odébb, hogyha nagyon megnézzük, még egy

lepukkant, belterületi parasztházat is kapok. Tehát tudok ilyet személyesen, ilyen ötvenéves tagot például, aki annak idején elvesztette bent a házát, kijött ide, aztán most megy tovább. De ugyanakkor van olyan, aki családi házat, lakást veszített el banki dolog miatt és ide jött ki. Na, mostanság meg abba az irányba megy el a dolog, hogy a zöme, az a fiatalabbja, meg úgymond a kicsit tehetősebbje, már az is idejön, akik megpróbálnak önelátók lenni minden értelemben, hogy a kis megkeresett pénzüket ne kelljen visszacsorgatni oda, akinek dolgoznak. Én a tíz-tizenegy év tapasztalatából mondom, hogy nagyon sokat változott itt minden, ahhoz képest, ami volt. Tehát itt most ez már egy teljes vegyes felvágott, de gondolom, ezt Ön is látja” – mondta beszélgetésünk közben János, miközben a Dűlőkbe beköltözők társadalmi hátteréről kérdeztem. A kelemenszegi zártkertekben tizenkét éve élő telektulajdonos nyugdíjas rendőrtiszt Dűlőkre vonatkozó diagnózisa szinte teljesen megegyezik lakásmobilitási kutatásaim főbb eredményeivel. Ezek azt mutatják, hogy a 2010-es évek derekától az új beköltözők egyre nagyobb részét olyan alsó középosztálybeli, illetve sok esetben középosztálybeli háttérű és életformát folytató fiatal háztartás teszi ki, akik az elszálló albérletárak és az egyre megfizethetlenebbé váló lakásárak elől menekültek a Dűlőkbe. A környék ingatlanpiaci felfutásának és a tehetősebb háztartások megjelenésének a hatását – ha szerény mértékben is, de – a terepmunkám során is érzékelttem: habár kétéves kutatásom alatt mindössze egy háztartás hagyta el a Dűlőket és költözött vidékre, több nyugdíjas háztartás is fontolgatta, hogy *kintebb* megy és távolabbi vidékek belterületén folytatja életét.

A beköltöző fiatal családok egy része a szülőktől kívánt függetlenedni, és a Dűlőkben vásárolt ingatlan szolgált első önálló otthonukként. A fiatalok többsége azonban a Dűlőkbe költözést megelőzően hosszú éveket töltött el piaci albérletekben, és a folyamatosan emelkedő bérleti díjak, az albérlettel járó bizonytalanságok és a bérleti jogviszony kilátástalansága elől *menekült* a Dűlőkbe.

„Mi is úgy éreztük, hogy menni kell már az albérletből, és akkor jött egy ilyen családi lehetőség, hogy egy alacsony költségvetésű házat fogunk tudni venni. Nálunk jött ez az örökség, és akkor ugye jött a kérdés, hogy mi legyen. Költsük el albérletre, dobjuk ki az ablakon, vagy pedig veszünk egy házat? Anyukámék is azt mondták, hogy fölösleges valakinek a számláját gazdagítani, inkább nézzünk valamit. És így lett ez az egész.”

Így emlékezett vissza lakásvásárlásuk történetére a fiatal házaspár, az agrármérnök Tünde és a targoncásként dolgozó Tibor, akik a budapesti agglomeráció egyik frekventált városában található albérletükből 2016-ban érkeztek a Dűlőkbe. A fiatal pár a házat családi segítséggel vásárolta meg. Tünde nagymamája után ugyan örökölt egy fél házat egy hajdúsági kisvárosban, de az így kapott pénz még a dűlőkbeli ház megvételére sem volt elég, így a fiatalokat Tibi nagymamája segítette ki, aki a ház megvásárlásához 1,5 millió forintot adott ajándékba. Hasonló lakásmobilitási utat járt be a pici gyerekeket nevelő Erika és Imre, akik ugyancsak az agglomerációban található

albérletüket adták fel. A gyerekes házaspár azonban szülői segítség nélkül indult el, a telekvásárláshoz és a házépítéshez egy kisebb összegű személyi kölcsönt is fel kellett venniük. Házuk azonban még nincs kész, négy éve folyamatosan építkeznek.

Patrik és Szandi Kelemenszeg belterületéről, a *Barackos* városrészből 2014-ben költözött ki a Dűlőkbe. Olyan telket kerestek, amit önerőből is meg tudtak venni, és ahol a későbbi házépítés is lehetséges, így találták rá a korábban hobbitelekként használt zártkerti parcellára, amint 1,1 millió forintért vásároltak meg. A fiatal házaspár eleinte az itt álló kis faházban lakott, majd két nyár alatt a faház mellé saját kezűleg, családi, baráti segítséggel egy ötven négyzetméteres szalmaházat is építettek, ahol az azóta született kislányukkal együtt, hárman élnek. Patrikhoz és Szandihoz hasonlóan, Arnold is önerőből teremtette meg a Dűlőkben található otthonát, aminek gyékényekkel letakart kapuján belépve kicsi, de letisztult formájú, skandináv faházra emlékeztető épület fogad bennünket. A ház előtt levendulákkal, leanderekkel beültetett aprócska kertet találunk, aminek a sarkában tavirózsákkal és csobogóval ellátott kis kerti tó bújik meg. *„Az olaszországi utazásaink hangulatát akartuk valahogy ide visszacsempészni”* – dicsérő szavaimra így indította beszélgetésünket az asztalosként dolgozó Roland, aki saját kezével építette fel és alakította ki fából készült otthonát. *„Szerettem volna végre függetlenedni a szüleimtől, és jó befektetésnek is tűnt”* – emlékezett vissza a telekvásárlás történetére. A telket a Németországban eltöltött munkáséve alatt megspórolt pénzéből, 2013-ban vásárolta. Egyetlen szempontja az volt, hogy minél közelebb essen Budapesthez. *„Én nagyjából elégedett vagyok a környékkel, bár Kelemenszeghez semmi nem köt, mindent Budapesten intézünk. Annak örülnék, ha lenne itt egy Lidl, mert ebbe a Pennybe nagyon nem szeretünk járni. Az jó, hogy *alacsony a rezsi, de ha lenne több pénzem, gondolkodás nélkül visszamennék Budapestre. Albérletre viszont sajnálnám a pénzt, tehát akkor már inkább ezerszer itt”* – zárta beszélgetésünket a fiatal apa.*

A piaci albérletekből, illetve szülői házból a Dűlőkbe menekülő, első lakástulajdonos fiatalok lakásmobilitási pályája szorosan illeszkedik a nemzetközi és hazai lakhatási tendenciákhoz,¹⁵ amelyek a fiatalok lakhatási helyzetének növekvő kiszolgáltatottságát mutatják az elszabaduló albérlet- és a megfizethetetlen lakásárak, valamint a lakáshiteleknek való kitettség következtében (Bobek et al. 2020, Csizmady et al. 2019, Ronald 2018). A 2008-as gazdasági válság után padlóra került budapesti lakáspiac a turizmusnak, a befektetési lakásvásárlásoknak és a dzsentifikációs folyamatoknak köszönhetően hamar talpra állt, s ez a lakás- és albérletárak gyors emelkedésén keresztül egyre szélesebb társadalmi csoportok városi lakhatásból való kizorolásához járult hozzá (Csizmady et al. 2019, Czirfusz et al. 2015, Nagy 2017, Olt–Csizmady 2020). A fiatal családokat támogató, 2016-ban bevezetett Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) ugyan részlegesen támogatta a gyerekes, fi-

¹⁵ A KHS (2016) számításai szerint az első lakásba költöző fiatalok lakáséletútjában még mindig a saját tulajdonú lakásba költözés a meghatározó: az első lakásba költöző fiatalok 50%-a saját tulajdonú használt lakást, 15%-a pedig új lakást vásárolt vagy építkezett, 14%-a viszont magánbérletlakásba költözött. A 35 év alatt lakásvásárlók 24,6%-a, míg a 36–45 évesek 20,6%-a az első saját tulajdonú lakásának megvásárlását megelőzően magánbérletlakásban élt (Csizmady et al. 2019).

atal családok első lakáshoz jutását, a program társadalmi szelektivitása¹⁶ azonban sok háztartást kizárt, illetve elriasztott a támogatások igénybevételétől, és nagyban hozzájárult a lakásáruk további növekedéséhez (Hegedüs et al. 2018).

A Dűlőkben zajló lakásmobilitási folyamatokat a CSOK csupán közvetetten befolyásolja, mivel a terület mezőgazdasági besorolása miatt a gyümölcstárolóként és egyéb gazdasági épületként nyilvántartott épületekre nem vehető fel az állami által nyújtott otthonteremtési támogatás. A Dűlőkbe érkező fiatal, gyerekes családok így vagy kívül esnek a kedvezményezettek körén, vagy elvi megfontolásból szeretnének távol maradni a gyerekvállaláshoz kötött támogatástól. A háromgyerekes Margiték az előbbi csoportba tartoznak: eredetileg Rózsaföldön szerettek volna letelepedni, és a CSOK segítségével vásárolták volna meg az általuk éveken át bérelt, banki árverezés alatt álló családi házat. Az adásvételnél azonban jogi visszaélésekre derült fény, a befizetett foglalót elveszítették, harminc napon belül el kellett hagyniuk a szóban forgó ingatlant, és a CSOK-ügyintézés bürokratikus lassúsága miatt a támogatás igénybevételéről is letettek. Jelenlegi, kis alapterületű házukat végül Margit édesanyjának megtakarított pénze és az ugyancsak általa felvett kisebb összegű személyi kölcsön segítségével 2016-ban vásárolták meg, a ház bővítését és fokozatos korszerűsítését önerőből, kalákában végzik.

A háztartások nagyobb része viszont inkább elvi megfontolásokból nem vág bele a CSOK-ba, amit elsősorban az eladósodástól való félelem magyaráz. A Dűlőkbe kiköltöző fiatal családok ugyanis már ahhoz a generációhoz tartoznak, amelynek tagjai gyerekként látták, hogy az évtizedekre történő eladósodás milyen mértékű terhet, áldozatvállalást és adott esetben veszélyt hordozhat magában. A gyerekvállalás előtt álló, friss házaspár Tünde és Tibor is a családjukban látott rossz példák miatt döntöttek úgy, hogy teljesen önerőből kívánják a lakhatásukat biztosítani. A Dűlőkben a természeti szépségen túl éppen azért láttak fantáziát, mert úgy érezték, hogy megóvhatják magukat az eladósodás veszélyétől, és a mindennapi élet nehézségei ellenére önálló és biztonságos lakáskörülményeket tudnak maguknak teremteni.

A döntésük hátterében álló okokat a házaspár alábbi párbeszéde tárja fel:

Tünde: „Nem akartunk eladósodni. Meg én félek, a család felől is, anyukám húgáék, ők elég rosszul jártak. Mert felvették a hitelt, aztán elvitték a házat, meg aztán albérlet, a saját házukban laktak albérletben.”

Tibor: „Nálunk meg, Anyáék, amikor felvették a hitelt anno a házunkra, akkor ők nem jártak szarul, csak láttam azt, hogy már ott áll a ház lassan harminc éve, és még mindig fizetik a hitelt. Már felnőttem, már elköltöztem otthonról, és még minidig fizetik vissza

16 A 2016-ban bevezetett Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) esetében a szegényebb háztartásokat kategorikusan kizáró kritériumokat is meghatározták: a támogatást nem igényelhetik azok, akik nem tudnak hat hónapos (vagy a legmagasabb támogatáshoz szükséges kétéves) társadalombiztosítási jogviszonyt igazolni, s kizárták a gyesen vagy gyeden lévő egyedülálló szülőket, a közfoglalkoztatottakat és azokat a háztartásokat, amelyeknek hátráléka van egy már meglévő lakáshitelre (Misétsics 2017: 353–354).

a hitelt. Tehát ők ebbe nem kerültek bele, ebbe a devizás dologba, ők ezt elkerülték, nekik a törlesztőrészlet mindig ugyanannyi volt, csak láttam azt, hogy már 25 éve fizetik, és még mindig semmi...

Tü.: *„Meg apukádnak ezért is kellett olyan sokat dolgozni, kimenni külföldre!”*

Ti.: *„Igen... Nem, ezt akartuk elkerülni, hogy itt leszünk ötvenévesen, és fizetjük, amit huszonöt éve vettünk fel.”*

Tü.: *„Hát meg igen, ez egy biztonságérzet, hogyha kirúgnak holnap, mert nálunk benne van a pakliban. Még akkor is haza tudunk jönni. Még akkor is itt lesz ez a ház, és nem kell aggódni azon, hogy úristen, nem tudjuk fizetni a törlesztőt! Lehet, hogy nem tudunk fát venni a tüzelőnek...”*

Ti.: *„De akkor meg kimész az erdőre, és lopsz magadnak két akácot, azt jól van”*

– zárta le nevetve a hitelfelvételről és a Dűlőkben lakás biztonságáról folyó beszélgetésüket Tibi, majd sóhajtvá az alábbi végkövetkeztetést vonta le:

„Tehát egész szerencsének mondhatjuk magunkat. Itt vagyunk huszonöt-harminc évesen, saját ingatlannal, adósság nélkül. Van egy autónk. Tehát néha én is elgondolkozom, hogy nem tudom, hogy csináltuk. Talán jókor voltunk jó helyen!”

5. Összegzés

Tanulmányomban a rendszerváltás utáni időszak egyik legfigyelemreméltóbb és mind ez ideig kevésbé kutatott térbeli-társadalmi folyamatát, a külterületi zártkertek funkcióváltásának és benépesülésének problémáját vizsgáltam egy Budapest környéki zártkert, a kelemenszegi Dűlők példáján keresztül. Dolgozatomban a zártkertek benépesülését a nemzetközi és hazai lakhatási folyamatok perspektívájából elemeztem, és a területek funkcióváltását az egyre szélesebb társadalmi csoportokat érintő lakhatási válság térbeli-társadalmi következményének tekintettem. A zártkertek benépesülését így nem kizárólag a magyarországi térbeli-társadalmi folyamatok speciális eseteként, hanem a globális térbeli-társadalmi folyamatok és a növekvő lakhatási egyenlőtlenségek sajátos hazai leképződésének értékeltem.

Tanulmányomban a magyarországi zártkertek benépesülését azonban nem csupán a térbeli-társadalmi egyenlőtlenségek nyomán kialakult új településformaként, hanem a lakáspolitikai és lakhatási folyamatok háztartásokra gyakorolt következményének is értékeltem. A kelemenszegi Dűlők benépesülésére a budapesti városperemeken zajló térbeli-társadalmi változások feltárásán túl így olyan „lakmuszpapírként” is tekintettem, amelynek vizsgálatán keresztül közelebbi képet kaphatunk a nemzetközi és hazai lakhatási folyamatok háztartásokra gyakorolt hatásairól. Kutatási eredményeim azt mutatják, hogy a kelemenszegi zártkertek benépesülése a rendszerváltást

követő lakáspolitikai és lakáspiaci folyamatokhoz köthető, a Dülők pedig egyfajta „menekülőútként” szolgáltak a különböző lakáspolitikai időszakok vesztes társadalmi csoportjai számára (Bródy–Pósfai 2020, Csizmady et al. 2019, Dancsik et al. 2015, Gagyí et al. 2019, Gagyí–Vigvári 2018, Hegedüs et al. 2018). Míg az 1990-es években a rendszerváltás és a lakásprivatizáció után elszegényedett háztartások költöztek a területre, addig a 2000-es évek második felétől a beköltözők egyre inkább a 2008-as gazdasági válság következtében megroppant és eladósodott háztartások közül kerültek ki. A 2010-es évek második felétől a gazdasági válság vesztesei mellett a beköltözők egyre nagyobb részét a piaci albérlletekből érkező, első lakástulajdonos fiatal háztartások tették ki, akik a magas városi ingatlanárak miatt a Dülőkben történő ingatlanszerzésen keresztül tudtak tulajdonosként belépni a lakáspiacra.

A kelemenszegi zártkertekben végzett kutatásom eredményei azt is aláhúzzák, hogy a Dülőkbe beköltöző háztartások társadalmi státusza az elmúlt két évtizedben folyamatosan növekedett, és a Dülők egyre magasabb társadalmi státuszú háztartások számára vált vonzó lakóhellyé. Míg az 1990-es években a kelemenszegi zártkertek egyértelműen a legszegényebbek lakásmobilitási célpontjának számítottak, addig a 2000-es évektől kezdve a Dülők egyre inkább az alsó középosztálybeli háztartások lakóhelyévé vált, a 2010-es évek második felétől pedig az alsó középosztály mellett már középosztálybeli háttérű háztartások is egyre nagyobb számban jelentek meg a területen. A kelemenszegi zártkertek felértékelődése így azt is érzékletesen mutatja, hogy a főváros vonzáskörzetében a formális lakhatási lehetőségek egyre szélesebb társadalmi csoportok számára váltak elérhetetlenné. Kutatási eredményeim azt is érzékletesen mutatják, hogy a főváros vonzáskörzetében a lakhatási válság már korántsem kizárólag a legszegényebbeket, hanem egyre szélesebb társadalmi csoportokat érint, ami összecseng a lakhatási és társadalmi egyenlőtlenségekkel foglalkozó legújabb kutatások eredményeivel is (Csizmady et al. 2019, Éber 2020, Hegedüs et al. 2018, Jelinek 2019).

Tanulmányomban azt is hangsúlyoztam, hogy kelemenszegi Dülőket jellemző térbeli-társadalmi sajátosságok egyszerre hordozzák magukban a térbeli marginalizáció és a társadalmi kirekesztés kockázatát, és jelentik a megkapaszkodás és a biztonságos lakhatás lehetőségét a beköltöző háztartások számára. Habár a földrajzi peremhelyzet, a rossz megközelíthetőség, az infrastrukturális hiányosságok sok esetben a területen élő háztartások térbeli-társadalmi hátrányainak újratermeléséhez járulnak hozzá, a közművek hiánya, az alacsony lakásfenntartási költségek és az olcsó ingatlanok ugyanakkor a megkapaszkodás lehetőségét – egyfajta biztonságos és szabad lakóhelyet – is jelentik a nagyvárosok közelében megkapaszkodni kívánó háztartások számára.

Irodalom

Bajmócy, P. – Makra, Zs. – Tóth, L. (2018): A hazai külterületek átalakulása 1990 után. *Településföldrajzi Tanulmányok*, (1):3–17.

- Beluszky, P. (1982): Egy alig ismert településszerkezeti elem, a kertség. *Földrajzi Értesítő*, 32(2–3.):325–28.
- Bobek, A. – Pembroke, S. – Wickham, J. (2020): Living in Precarious Housing: Non-Standard Employment and Housing Careers of Young Professionals in Ireland. *Housing Studies*, 1–24. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769037>
- Bródy, L. S. – Pósfai, Zs. (2020): *A háztartások eladósodása Magyarországon*. Budapest: Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont.
- Cros Kárpáti, Zs. – Gubicza, Cs. – Ónodi, G. (2004): *Kertségek és kertművelők – Urbanizáció vagy vidékfejlesztés?* Budapest: Mezőgazda.
- Csanádi, G. – Csizmady, A. (2002): Szuburbanizáció és társadalom. *Tér és Társadalom*, 16(3):27–55. <https://doi.org/10.17649/TET.16.3.1978>
- Csanádi, G. – Csizmady, A. – Kocsis, J. B. – Kőszeghy, L. – Tomay, K. (2010): *Város tervező társadalom*. Budapest: Sik.
- Csizmady, A. – Hegedűs, J. – Vonnák, D. (2019): Lakásrezsim és a devizahitel-válság: Intézményi és egyéni stratégiák. *Szociológiai Szemle*, 29(1):4–32. <https://doi.org/10.51624/SzocSzemle.2019.1.1>
- Csizmady, A. – Kőszeghy, L. – Győri, Á. (2019): Lakásmobilitás, társadalmi pozíciók és integrációs csoportok. *Socio.hu*, (3):1–27. <https://doi.org/10.18030/socio.hu.2019.3.1>
- Czirfusz, M. – Horváth, V. – Jelinek, Cs. – Pósfai, Zs. – Szabó, L. (2015): Gentrification and Rescaling Urban Governance in Budapest–Józsefváros. *Intersections*, 1(4). <https://doi.org/10.17356/ieejsp.v1i4.104>
- Czirfusz, M. – Pósfai, Zs. (2015): Kritikus Ponton?: Önkormányzati lakásgazdálkodás a gazdasági világválság után. *Területi Statisztika*, 55(5):484–504.
- Czirfusz, M. – Pósfai, Zs. – Pósfai, I. (2018): A lakhatási szegénység területi folyamatai. In Czirfusz, M. – Jelinek, Cs. – Pósfai, Zs.: *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018*, Budapest: Habitat for Humanity Magyarország (2018).
- Dancsik, B. – Fábrián, G. – Fellner, Z. – Horváth, G. – Lang, P. – Nagy, G. – Oláh, Zs. – Winkler, S. (2015): *A Nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió átfogó elemzése mikroszintű adatok segítségével*. Budapest: Magyar Nemzeti Bank.
- Dániel, Zs. (1996): A bérlakás-privatizáció paradoxona nemzeti ajándék vagy ráfizetés? *Közgazdasági Szemle*, 43(3):204–230.
- Dövényi, Z. – Kovács, Z. (1999): A szuburbanizáció térbeni-társadalmi jellemzői Budapest környékén. *Földrajzi Értesítő*, (1–2):33–57.
- Éber, M. Á. (2020): *A csepp – A félperifériás magyar társadalom osztályszerkezete*. Budapest: Napvilág.
- Feischmidt, M. (2007): Az antropológiai terepmunka módszerei. In Kovács É. (szerk.): *Közösségtanulmány. Módszertani jegyzet*. Budapest – Pécs: Néprajzi Múzeum – PTE Kommunikáció és médiatudomány Tanszék, 222–232.
- Gagy, Á. – Jelinek, Cs. – Pósfai, Zs. – Vigvári, A. (2019): Lakhatási helyzet a válság után. Financializációs folyamatok, kettészakadó lakáspolitikák és a háztartások túlélési stratégiái. *Fordulat*, (26):199–224.

- Gagyi, Á. – Vígvári, A. (2018): Informal Practices in Housing Financialisation: The Transformation of an Allotment Garden in Hungary. *Critical Housing Analysis*, 5(2):46–55. <https://doi.org/10.13060/23362839.2018.5.2.442>
- Goffmann, E. (2013): A terepmunkáról. In Bodor, P. (szerk.): *Szavak, képek, jelentések: kvalitatív kutatási olvasókönyv*. Budapest: L'Harmattan, 53–60.
- Guevara, N. K. A. (2014): Informality and Formalization of Informal Settlements at the Turn of the Third Millennium: Practices and Challenges in Urban Planning. *Journal of Studies in Social Sciences*, 9(2):247–99.
- Győri, P. (1995): Eladósodott társadalom. Fővárosi dijhátralékok 1984–1994. I–II. rész. *Esély Társadalom- és Szociálpolitikai Folyóirat*, 7(1, 2):32–45, 59–70.
- Hammersley, M. – Atkinson, P. (2007): *Ethnography: Principles in Practic*. London: Routledge.
- Hegedűs, J. – Manchin, R. (1986): Az üdülőterületek expanziója 1965–1975. Egyéni és kollektív stratégiák. *Szociológia*, (2): 251–75.
- Hegedűs, J. – Somogyi, E. – Teller, N. (2018): Lakáspiac és lakásindikátorok. In Kolosi, T. – Tóth, I. G. (szerk.): *Társadalmi riport 2018*. Budapest: TÁRKI, 309–327.
- Hegedűs, J. – Tosics, I. (1998): A közép-kelet-európai lakásrendszerek átalakulása. *Szociológiai Szemle*, 8(2):5–31.
- Hilbrandt, H. (2019): Everyday Urbanism and the Everyday State: Negotiating Habitat in Allotment Gardens in Berlin. *Urban Studies*, 56(2):352–67. <https://doi.org/10.1177/0042098017740304>
- Hochstenbach, C. – Musterd, S. (2018): Gentrification and the Suburbanization of Poverty: Changing Urban Geographies through Boom and Bust Periods. *Urban Geography*, 39(1):26–53. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1276718>
- Jelinek, Cs. (2010): The Phenomena of Displacement and Relocation during the Process of Gentrification in Budapest. *Studia Universitatis Babeş–Bolyai – Sociologia*, 60(2):105–116.
- Jelinek, Cs. (2019): Bevezetés. In Jelinek, Cs. (szerk.): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország, 1–5.
- Kovács, É. (2007): Interjú módszerek és technikák. In Kovács, É. (szerk.): *Közösségtanulmány. Módszertani jegyzet*. Budapest – Pécs: Néprajzi Múzeum – PTE Kommunikáció és Médiatudomány Tanszék, 269–77.
- Kovács, K. (1999): A szuburbanizációs folyamatok a fővárosban és a budapesti agglomerációban. In Beluszky, P. (szerk.): *Társadalmi-gazdasági átalakulás a budapesti agglomerációban*. Budapest: Regionális Kutatási Alapítvány, 91–115.
- Ladányi, J. – Szelényi, I. (1997): Szuburbanizáció és gettósodás: szociális, etnikai és térszerkezeti változások az ezredforduló Magyarországn és Budapestjén. *Kritika*, (7):4–12.
- Leetmaa, K. – Brade, I. – Anniste, K. – Nuga, M. (2012): Socialist Summer-Home Settlements in Post-Socialist Suburbanisation. *Urban Studies*, 49(1):3–21. <https://doi.org/10.1177/0042098010397399>

- Makhrova, A. G. – Kirillov, P. L. (2018): Trends in the Development of the New Moscow Sector of the Metropolitan Agglomeration. *Regional Research of Russia*, 8(3):238–47. <https://doi.org/10.1134/S2079970518030048>
- Misetics, B. (2017): Lakáspolitikai és hajléktalanság. In Ferge, Zs. (szerk.): *Magyar társadalom- és szociálpolitika, 1990–2015*. Budapest: Osiris, 338–363.
- Moskalonek, Ž. – Połom, M. – Puzdrakiewicz, K. (2020): Changes in the Function of Allotment Gardens in an Attractive Location Based on the Example of Tri-City in Poland. *Land*, 9(11):464. <https://doi.org/10.3390/land9110464>
- Nagy, E. – Timár, J. (2006): A középvárosi dzsentifikáció és társadalmi hatásai a poszt szocialista Magyarországon. In Enyedi, Gy. (szerk.): *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai. Magyarország az ezredfordulón*. Budapest: MTA Társadalomkutató Központ, 293–317.
- Nagy, G. (2017): Az állami beavatkozások lakáspiaci és területi hatásai a lakásszektorban. *Földrajzi Közlemények*, 141(3):235–45.
- Olt, G. – Csizmady, A. (2020): Gentrification and Functional Change in Budapest – ‘Ruin Bars’ and the Commodification of Housing in a Post-Socialist Context. *Urban Development Issues*, 65(1):17–26. <https://doi.org/10.2478/udi-2020-0002>
- Pócsi, G. (2009): Kiskertek a városok peremén. Kiskertek differenciálódása a rendszerváltozás óta, Szegeden. In Szabó, I. – Fazekas, V.: *Települési környezet*, Debrecen: Debreceni Egyetem, 36–42.
- Pósfai, Zs. – Nagy, E. – Gál, Z. (2017): Financialization and Inequalities: The Uneven Development of the Housing Market on the Eastern Periphery of Europe. In Fadda, S. – Tridico, P. (eds.): *Inequality and Uneven Development in the Post-Crisis World*. Abingdon; Oxon: Routledge Taylor & Francis Group, 161–190.
- Ronald, R. (2018): ‘Generation Rent’ and Intergenerational Relations in The Era of Housing Financialisation. *Critical Housing Analysis*, 5(2):14–26. <https://doi.org/10.13060/23362839.2018.5.2.439>
- Roy, A. (2005): Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning. *Journal of the American Planning Association*, 71(2):147–58. <https://doi.org/10.1080/01944360508976689>
- Small, M. L. (2009): How Many Cases Do I Need? *Ethnography*, 10(1):5–38. <https://doi.org/10.1177/1466138108099586>
- Smith, N. (2002): New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3):427–50. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Spilková, J. – Vágner, J. (2016): The Loss of Land Devoted to Allotment Gardening: The Context of the Contrasting Pressures of Urban Planning, Public and Private Interests in Prague, Czechia. *Land Use Policy*, 52:232–39. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2015.12.031>
- Stanilov, K. – Sýkora, L. (2014): The Challenge of Postsocialist Suburbanization. In Stanilov, L. – Sýkora, K. (eds.): *Confronting Suburbanization: Urban Decentralization in Postsocialist Central and Eastern Europe*. Chichester, Wiley-Blackwell Publishing Ltd.

- Timár, J. (2019): „Államosított tértermelés” a kiszorítottak perspektívájából egy dzsentrifikálódó városrészben. *Tér és Társadalom*, 33(4):38–60. <https://doi.org/10.17649/TET.33.4.3204>
- Tsenkova, S. (2010): Informal Settlements in Post-Communist Cities: Diversity Factors and Patterns. *Urbani Izziv*, 21(2):73–84. <https://doi.org/10.5379/urbani-izziv-en-2010-21-02-001>
- Vasárus, G. (2016): Külterületi szuburbanizáció és szegregáció: példák vidéki agglomerációk konfliktusaira. *Településföldrajzi Tanulmányok*, (1):84–94.
- Vasárus, G. (2019): A lakossági szuburbanizáció szerepe a hazai vidéki agglomerációk külterületeinek átalakulásában. Doktori disszertáció, Szegedi Tudományegyetem.
- Ward, P. M. – Peters, A. P. (2007): Self-Help Housing and Informal Homesteading in Peri-Urban America: Settlement Identification Using Digital Imagery and GIS. *Habitat International*, 31(2):205–18. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2007.02.001>
- Wetzstein, S. (2017): The Global Urban Housing Affordability Crisis. *Urban Studies*, 54(14):3159–77. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>