

## **A társadalmi-gazdasági átalakulás hatása Budapest városfejlődésére**

KOVÁCS ZOLTÁN

Az elmúlt néhány év során az ország politikai és gazdasági életében bekövetkezett fordulat új korszakot nyitott hazánk településfejlődésében is. A korábbi erősen centralizált város- és területfejlesztési politikát felváltotta egy demokratikusabb, a helyi érdekeket jobban szem előtt tartó, a spontán folyamatoknak tág teret engedő modell. A megváltozott körülményekre a településhálózat különböző elemei, a helyi adottságoknak és energiáknak megfelelően, eltérő módon reagáltak. Jelen tanulmányunkban arra keressük a választ, hogy hogyan befolyásolták az új politikai-gazdasági viszonyok Budapest városfejlődését, melyek azok a sajátosságok amelyek az elmúlt három év történéseihez köthetők, ill. ezek alapján milyen fejlődési irány körvonalazható a főváros számára. A tanulmány elsősorban két kérdéskörre koncentrálni, melyben egyrészt Budapest súlyának, a közép-európai térségben betöltött szerepének változását, másrészt a város belső szerkezeti átalakulását vizsgáltuk meg.

### **Budapest regionális szerepkörének változása**

A tervgazdaságból a piacgazdaságba való átmenetnek a regionális fejlődésre gyakorolt egyik legszembeötlőbb következménye, hogy a főváros üzleti és gazdasági szerepköre az elmúlt évek során felértékelődött. A piaci átalakulás, a gazdaság terciarizálódása újfent előtérbe helyezte Budapestet nemcsak az országban, hanem Kelet-Közép-Európán belül is.

Néhány kiragadott mutató híven tükrözi Budapest üzleti súlyának látványos növekedését. Az 1989-92 közötti időszak során hozzávetőlegesen 3,5 md USA dollár külföldi működőtőke érkezett Magyarországra, amely összeg a volt államszocialista országokban beruházott összes külföldi tőkének 2/3-át jelenti (kivéve az egykori NDK-t). A külföldi eredetű beruházások közel 60 százaléka Budapestre koncentráldott, annak ellenére, hogy a legnagyobb egyedi beruházások rendre vidéken történtek (autóipar, építőanyagipar stb.). Budapest növekvő térnyerésére utal az is, hogy minden második új kft-t Budapesten vagy Pest megyében jegyezték be (CSÉFALVAY Z.–NIKODÉMUS A. 1991.). Budapest, ill. a vidék gazdaságának jelenkori fejlődése láttán jó okunk van feltételezni, hogy a tőke és technológia területi eloszlásában megfigyelhető aránytalanságok még jó ideig fennmaradnak. Ennek okai többé-kevésbé ismertek, s közülük csupán két tényezőt szeretnénk kiemelni.

Egyfelől, Budapesten jóval markánsabbak és mélyebbek voltak azok a társadalmi-gazdasági átalakulási folyamatok, amelyek az egész országot jellemezték az elmúlt két évtized, de különösen az utóbbi öt év során. Részben ennek is köszönhetően a főváros kedvezőbb helyzetből vághatott neki a piacgazdaságra való áttérés gyötrelmes útjának. Közismert, hogy bizonyos központi rendelkezések hatására a főváros ipara már a szocialista időszakban lassú sorvadásnak indult, miközben megkezdődött a gazdaság terciarizálódási folyamata. Jelzés értékű, hogy amíg 1970-ben Budapest aktív keresőinek többségét (54%) még az ipar foglalkoztatta, addig 1990-ben 61%-uk

már a tercier szférában dolgozott. A posztindusztriális fejlődés kibontakozása természetesen hatással volt a munkaerő és végső soron a társadalom összetételére is. Így 1970 és 1990 között a segéd-, és betanított munkások aránya a munkaerőpiacon 62%-ról 29%-ra csökkent. Ez a dekrétumokkal támogatott foglalkozási átrétegződés, valamint a kisvállalkozások korai beindulása jőkora lökést jelentett a polgárosodás számára.

Fokozta Budapest helyzeti előnyét a vidékkel szemben az infrastruktúra jól ismert fejlettségbeli különbsége is, minthogy a modern üzleti életben nélkülözhetetlen műszaki és szellemi infrastruktúra jószereivel csak Budapesten éri el a még elfogadható szintet. Így 1992-ben Budapesten működött az ország telefonállomásainak 48%-a, telefaxállomásainak 63%-a.

A modern piacgazdaságban húzóágazatnak számító K+F tevékenységhez elengedhetetlenül szükséges magasan kvalifikált elit szakembergárda is jórészt a fővárosba koncentrálódik. Egy 1987-ben végzett felmérés szerint a tudományos minősítéssel rendelkezők 72%-a dolgozik Budapesten (TÓTH J. 1990). Mindezek alapján belátható miért értékelődött fel oly számottevő mértékben Budapest gazdasági súlya a rendszerváltást követően.

### A városszerkezet átalakulása

A napjainkban zajló társadalmi-gazdasági átalakulás vélhetően nem csupán Budapest funkcióit és a területi munkamegosztásban betöltött szerepét formálja át, de nem hagyja érintetlenül a város belső építészeti, ökológiai szerkezetét sem. A külföldi és hazai tőkeberuházások, továbbá az új magánvállalkozások fentiekben ismertetett országos egyenlőtlenségei napjainkban Budapesten belül is felismerhetőek. A tőke oldaláról szemlélve a dolgot az utóbbi egy-két évben jelentős elmozdulást figyelhetünk meg a korábbi évtizedek gyakorlatához képest.

A szocialista időszak során a beruházások jelentős része, legalábbis a hatvanas évek derekától, a város peremkerületeibe koncentrálódott, míg a belső kerületek fejlesztésére jószereivel semmi sem jutott. Ezzel szemben napjainkban két fő terület áll igazából a tőke érdeklődésének homlokterében. Az egyik a városközpont a tágabb értelemben vett *city*, a másik a város közvetlen tőszomszédságában a főbb forgalmi folyosók mentén található *vállalkozási „szigetek”* övezete.

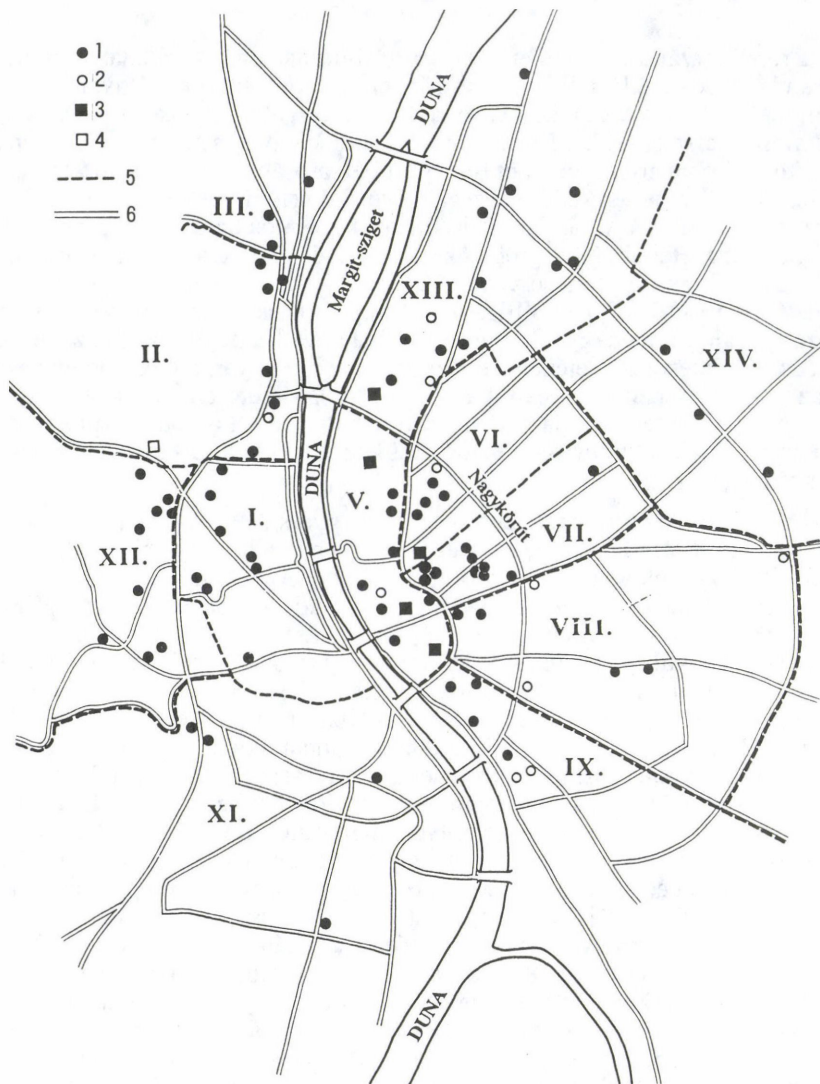
A városközpontban az irodai, üzleti (pl. idegenforgalmi) célú építkezések túlsúlya a jellemző, míg a városszéli övezetben nagy méretű bevásárló-, üzleti és rekreációs parkok foltszerű kezdeményeit figyelhetjük meg. Mivel az utóbbi övezet közigazgatásilag jórészt már az agglomeráció településeihez tartozik ezért a továbbiakban csak a belső városrészekben végbemenő változásokkal kívánunk foglalkozni.

## A belváros felértékelődése és funkcionális átalakulása

A rendszerváltást követően egy sereg multinacionális vállalat nyitotta meg budapesti képviselőjét. Emellett a fővárosba érkező külföldi tőke túlnyomó része is a nem-termelő szférába került befektetésre (idegenforgalom, bank-, hitel és pénzügyi szolgáltatások, biztosítás, kereskedelem stb.), ami jelentősen megnövelte a keresletet hasznosítható irodahelyiségek iránt Budapest belvárosában. A gombamód szaporodó irodaházak térbeli elhelyezkedését vizsgálva két dolog tűnik azonnal szembe (1. ábra). Egyrészt az elmúlt 3 év során épített irodaházak jelentős hányada a főforgalmi utak metszéspontjába települt, így legtöbbjük esetében lényeges telepítőtényezőként játszhatott közre a megközelíthetőség, másrészt az új irodaházak telephelyválasztásában kitüntetett szerep jutott a VI. és VII. kerület Nagy- és Kiskörút közötti részének, annak az övezetnek ahol a legnagyobb mérvű volt a hanyatlás az elmúlt évtizedekben. A bankok és pénzintézetek esetében lényegében hasonló folyamatnak lehetünk szemtanúi, igaz, sokkal koncentráltabb formában (2. ábra). Mindez annak a jele, hogy a tőke túlzott mértékű koncentrációja fokozatosan feszíti szét a korábbi központi üzletnegyed, a city határait, s kilépve eddigi magterületéről (V. kerület) fokozatosan áterjed a szomszédos lakónegyedekre.

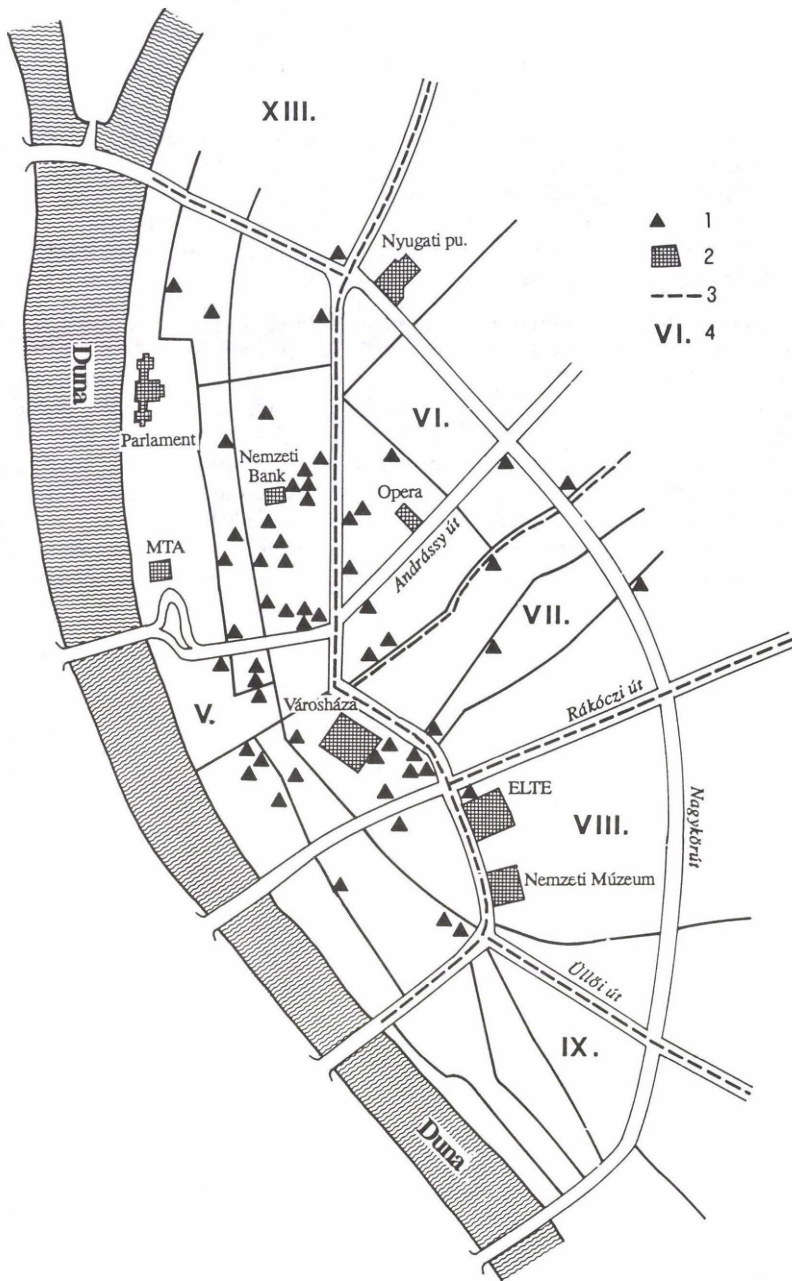
A city funkció fentiekben leírt expanziója gyors ütemű *funkcióváltással* (konverzió) jár együtt Budapest belső városrészeiben, mely folyamat alatt az üzleti funkcionális konverzió látható és rejtett elemei napjaink Budapestjén egyaránt megfigyelhetők. A *látható konverzió* alatt a városi táj szabad szemmel is jól nyomonkövethető megújulását, átalakulását értjük. Az elmúlt néhány év során egymásután épültek be a belváros évtizedekig üresen tátongó foghíjtelkei, s legtöbbjük helyén ma üveg-acél posztmodern irodaház vagy szálloda található (Kelet-Nyugat Kereskedelmi Központ, Kempinski Hotel stb.). A folyamat kezdetben spontán módon zajlott, majd amikor a helyi önkormányzatok felismerték az üzleti szféra óriási érdeklődését, legértékesebb területeikre átfogó revitalizációs programokat hirdettek meg. Közülük legismertebbé a Madách-sétány, az Anker-köz és a Nagymező utca revitalizációjára vonatkozó elképzelések váltak. Ezek közös vonása, hogy mindegyikük nyíltan számol a lakások számának csökkenésével, a megmaradó lakásegységek minőségi mutatóinak javulásával. Jellemző példa a Kis- és Nagykörút gyalogos összeköttetésére tervezett Madách-sétány project, amely a terv megvalósítása során 25 lakóépület és 23 egyéb építmény lebontásával s ezzel 382 lakás megszűnésével, ugyanakkor 29 új bevásárlóközpont, iroda és parkolóház megépítésével számol. Ugyanez mondható el a másik két fejlesztési tervről is, melyek megvalósítása esetén számottevően csökkenne a VI. és VII. kerület belső részeinek lakónépessége. Mivel ezeknek a terveknek a megvalósítása jószerivel napjainkban veszi kezdetét, városszerkezeti hatásukkal csak a jövőben számolhatunk igazán.

Ezzel szemben már ma is kiterjedt területeket érint a *rejtett konverzió* folyamata. Ezalatt azt értjük, amikor magánszemélyek lakásukat különböző cégeknek bérbé adják majd előbb-utóbb elidegenítik. A jelenség jogilag ellentmondásban áll az érvényben levő rendelkezésekkel, melyek elvileg szigorú megkötéseket tartalmaznak a funkcióváltásra vonatkozóan (ART), ám a jelenlegi joghézag adta körülmények között sem a helyi önkormányzatok sem a főváros nem képes a folyamatot ellenőrzése alá vonni.



*I. ábra.* Az új irodaházak és banképületek térbeli megoszlása Budapest belső kerületeiben, 1989–1992. – 1 = irodaház; 2 = tervezett irodaház; 3 = bank; 4 = tervezett bank; 5 = kerület határ; 6 = főútvonal

Spatial distribution of newly-built office and bank buildings in Budapest inner-districts, 1989–1992. – 1 = office-block; 2 = planned office-block; 3 = bank; 4 = planned bank; 5 = district boundaries; 6 = main road



2. ábra. Az új bankfiókok elhelyezkedése Budapest belvárosában, 1989–1992. – 1 = bank; 2 = középület; 3 = kerülethatár; 4 = kerületszám

The location of new branches of banks in Budapest inner-city, 1989–1992. – 1 = bank; 2 = public building; 3 = district boundaries; 4 = district numbers

A rejtett konverzió hátterében alapvetően két tényező áll: egyfelől az olcsó, kis alapterületű irodahelyiségek terén megfigyelhető hiány, másrészt a lakástulajdonviszonyok gyökeres átalakulása, másnéven a privatizáció.

A jelenlegi budapesti irodakínálat meglehetősen egysíkú. Bár a luxuskörülményeket nyújtó, újonnan épített irodaházak kategóriájában érezhető bizonyos túlkínálat, ezek ára azonban (45-55 DM/m<sup>2</sup> havonta) hozzávetőleg megegyezik a bécsi árakkal. Ez a két város jelenlegi üzleti szerepkörét figyelembe véve mindenképpen túlzottnak tűnik. Nem csoda hát, ha az új cégek jelentős része, különösen a kevésbé tőkeerősek, megpróbálnak olcsóbb irodahelyiséget felkutatni.

A számottevő kereslet és természetesen a busás haszon komoly csábítást jelent a belvárosi lakástulajdonosoknak, hogy lakásukat irodai célra bérbe adják. Napjainkban 700-1000 Ft/nm (15-20 DM/nm) körül mozog a lakások havi bérleti díja, ami egy 80 nm-es lakás esetében már komoly jövedelmet jelenthet. Mivel az itt élő lakosság túlnyomó része nyugdíjas, sokan vállalják, hogy lakásukat elhagyva vagy gyermekeiknél, ill. rokonoknál húzzák meg magukat, vagy az ingatlant végleg eladva kiköltöznek a zöldövezetbe. Ez a folyamat a lakásárak robbanásszerű növekedéséhez, egyszerűen megállíthatatlan privatizációhoz vezetett. Az 1989-91 közötti időszak során a Fővárosi Illetékhivatal adatai szerint a m<sup>2</sup>-enkénti lakásárak Budapesten az újjazdagok hagyományos lakónegyedének számító XII. kerület mellett, éppen az V., VI. és VII. kerületben nőttek a legdinamikusabban (1. táblázat).

1. táblázat. A budapesti lakásárak alakulása

Kerület	1989	1990	1991	Változás 1989-91 között, %
	1000 Ft/m <sup>2</sup>			
I.	34,0	38,3	40,2	+ 18,2
II.	34,1	39,4	48,2	+ 41,3
III.	28,0	30,8	33,0	+ 17,8
IV.	29,4	40,2	27,7	- 6,1
V.	26,5	30,6	48,0	+ 81,1
VI.	23,4	25,7	35,6	+ 52,1
VII.	24,1	24,0	38,9	+ 61,4
VIII.	24,2	25,3	27,5	+ 13,6
IX.	24,6	25,8	30,8	+ 25,2
X.	29,1	32,4	26,8	- 8,5
XI.	38,1	38,2	35,5	- 7,3
XII.	28,1	28,0	50,9	+ 81,1
XIII.	28,3	32,2	30,5	+ 7,7
XIV.	25,7	26,5	33,6	+ 30,7
XV.	28,0	23,2	26,7	- 4,8
XVI.	23,5	24,7	27,3	+ 16,1
XVII.	20,6	29,2	25,7	+ 24,7
XVIII.	24,2	26,0	25,9	+ 7,0
XIX.	22,8	24,9	27,8	+ 21,9
XX.	21,4	23,2	25,6	+ 19,6
XXI.	24,8	26,1	24,1	- 2,9
XXII.	24,8	26,1	30,1	+ 21,3

Forrás: Fővárosi Illetékhivatal

A lakosság a kedvező üzleti lehetőséget felismerve óriási nyomást gyakorolt a kerületi önkormányzatokra a korábbi tilalmi listák felülvizsgálatára és egy gyorsabb lakásprivatizációra. Jellemző példaként említhető az V. kerület, ahol 1989-ben a tanácsi lakások 45%-át jelölték ki csupán privatizációra. Ezzel szemben 1992 derekán a kerület egykori bérlakásállományának 65%-a már lényegében el volt adva, s a fennmaradó hányad privatizációja is napirenden van. Ebből is kitűnik, hogy a kerületek szempontjából egy nagyfokú tehetetlenség figyelhető meg a privatizációval szemben, mivel amúgy is hiányos költségvetésükben jelentős bevételi forrást jelent a bérlakások értékesítéséből befolyt összeg.

Az egyén oldaláról kétféle viselkedési mód figyelhető meg a privatizációval szemben. Az itt élők többsége hajlik a privatizációra, sőt lelkesen követeli azt. Azok akik szeretnének továbbra is helyben maradni, rettegve várják az új, piaci lakbéreket. Érzik, hogy a belvárosban lakni, átlag 80-90 m<sup>2</sup>-en nem lesz olcsó mulatság, mint ahogy a világ egyetlen nagyvárosában sem az. Az idős, kisnyugdíjas népesség előbb-utóbb önként elhagyja majd ezeket a területeket, hogy helyt adjon egyrészt a terjeszkedő üzleti funkció, másrészt egy magasabb társadalmi státuszú csoport lakóhelyigényeinek.

### Összegző megállapítások

Az elmúlt három-négy év politikai változásai új korszakot nyitottak nemcsak az ország, de a főváros fejlődésében is. Az új fejlődési szakasz legszembetűnőbb sajátossága a főváros üzleti szerepkörének megerősödése, valamint gyors belső átalakulása.

Budapest felértékelődése nem egyedülálló jelenség a magyar történelemben, napjaink eseményei sok tekintetben analógiát mutatnak a száz évvel korábbi helyzettel. A magyar főváros akkor is a külföldi tőke hídfőállása volt, s az első számú innovációs centrum szerepét töltötte be tágabb környezetében, messze megelőzve fejlettség tekintetében az ország többi részét (a külföldi tőkebefektetések 2/3-a jutott abban az időben is Budapestre). A múlt század utolsó két évtizedében a maihoz hasonlóan egy modellváltással egybekötött *nemzeti modernizációs folyamat* ment végbe, amely térbelileg roppant koncentrált módon zajlott. A tőkefelhalmozás új formái egyetlen pólus köré rendeződtek, s ez számottevő regionális különbségeket eredményezett. Lényegében ez az egypólusú nemzeti modernizációs modell jellemzi ma Európa K-i periferiájának valamennyi országát, s a jövőben nem is annyira az országok, mintsem e pólusok versengését figyelhetjük majd meg a külföldi tőke és az innováció meghódításáért folytatott küzdelemben.

Budapest belső szerkezete ugyancsak átalakulóban van, mely során a lakótelep övezet slumosodását, a belváros felértékelődését figyelhetjük meg. Az üzleti funkció expanziója a belváros gyors funkcionális és társadalmi átalakulásával jár együtt. Ennek eredményeként a belváros ma már túlságosan értékes ahhoz, hogy pusztán idősek emberek lakóhelyül szolgáljon, s a feltételek adottak a népesség gyors kicserélődéséhez, a *dzsentrifikációhoz*. Egy ilyen népességcsere városökológiai szempontból a korábbi viszonyok gyökeres megváltozását (SZELENYI I. 1990), egyszersmind a nyugati modellhez való visszatérést jelenti.

## IRODALOM

- CSÉFALVAY Z.–NIKODÉMUS A. 1991. Két századvég Magyarországon – Gyorsjelentés a gazdaság regionális átrendeződéséről. – *Tér és Társadalom* 4. pp. 69–88.
- KOVÁCS, Z. 1990. Rich and Poor in the Budapest Housing Market. – In: C. M. HANN (ed): *Market Economy and Civil Society in Hungary*. London: Frank Cass. pp. 110–124.
- SMITH, N.–WILLIAMS, P. (eds) 1986. *Gentrification of the city*. – London, 257 p.
- SZELÉNYI I. 1990. *Városi társadalmi egyenlőtlenségek*.- Akadémiai Kiadó, Budapest, 183 p.
- TÓTH J. 1990. A tudományos minősítéssel rendelkezők születési, lakó- és munkahelyeinek területi sajátosságai. – In: TÓTH J. (szerk.): *Tér–Idő–Társadalom* MTA RKK, Pécs, pp. 225–270.

### THE IMPACT OF SOCIO-ECONOMIC TRANSFORMATION ON THE URBAN DEVELOPMENT OF BUDAPEST

by *Z. Kovács*

#### S u m m a r y

The collapse and dissolution of the rigid East-European socio-economic structures resulted in the far-reaching transformation of these societies. The pace and the extent of changes has been especially rapid and substantial in the capital cities. Due to the radical changes of 1989-90 these cities arrived at a new phase of their development, where the orthodox principles of state socialist urban development are succeeded by the rules of the market. The main aim of this paper is to examine, how Budapest, the Hungarian capital is affected by the transition? Which are the main problems in connection with the urban management and planning?

In the first part of the paper, author gives an overview about the changing role of Budapest. It is concluded, that due to the East Central European transformation the dominance of Budapest will further increase in the next decade. We can already observe clear signs which confirm this process e.g. 60 per cent of the western capital invested in Hungary during 1990–91 concentrated in Budapest.

The explanation seems to be fairly obvious. Unlike the country, Budapest went through a substantial economic and social restructuring in the last two decades. According to the statistics 54 per cent of Budapest's active earners were employed by the industry in 1970, whereas in 1990 already 61 per cent of the jobs was provided by the tertiary sector. At the same time the ratio of unskilled and semi-skilled workers decreased from 62 per cent to 29 per cent on the labour market. Thus, by the end of the 1980's the economic function of Budapest changed fundamentally and the city entered to the phase of postindustrial development.

At the end of the 20th century Budapest is the only city in Hungary which is in possession of that basic infrastructure (both physical and human), which is required to be able to receive international innovations and to transmit them to other parts of the country. Hungary is at the beginning of a new national modernization process, where new functions (ie. new forms of capital accumulation) are emerging, and this process is proceeding in a very concentrated way.

The present model of national modernization is not absolutely unknown in Hungary, and the extensive late 19th century development of the city could be owed to similar political and economic situation. At that time Budapest was also the bridge-head of western capital and technology, and 2/3rds of foreign capital investment concentrated to Budapest too. This single-pole type national modernization has always been present in the Eastern periphery of Europe and we can look forward to great competition between these major centres (Warsaw, Prague, Budapest) in the next couple of years. In the second part of the paper author examines the impact of the socio-economic transition on the internal structure of the city.



The spatial concentration of western capital is very uneven not only on national level, but also within Budapest. According to observations, two major areas can be distinguished within Budapest in which foreign and Hungarian private capital show great interest. One is the historic inner-city (the 5th district, the inner part of the 6th and 7th districts and also to a lesser extent the 1st district on the Buda-side) (*Fig. 1*). On the other hand there are nodal points on the fringe of the city, created by the major roads and motorways. In this belt, mainly high-tech parks, shopping centres and recreational complexes are to be built.

As far as the inner part of Budapest is concerned a great majority of the headquarters of foreign-Hungarian joint-ventures and newly established private enterprises concentrated here generating high demand towards office space. Due to the boom in the private economy, there is a functional conversion in Budapest inner-city, where residential function is shrinking, office/service function is expanding. This phenomenon is proceeding along two major lines. Many of the new firms rent or buy recently privatised flats directly from individuals and change the function of the buildings illegally. Statistically it is difficult to measure the whole process, because in most buildings the residential and office functions are present simultaneously. Nevertheless, this process is in contrast with the existing regulations.

According to the law, if a company wants to change the function of a building from residential to another function, a permission from Budapest city government should be obtained. In many cases, however, the city government obliges the firm to provide a sufficient number of parking facilities and other additional infrastructure, which would make the office very expensive. In order to avoid large scale investment in an office building, companies miss to obtain this permission. Thus, we may call this process as *spontaneous functional conversion*.

We assume that the dynamic growth of the so-called service sector and business oriented employment in Budapest inner-city will also result rapid population change and an improvement of the socio-economic status of certain neighbourhoods. For this phenomenon, when young middle-class families invade older, run down areas, the term '*gentrification*' has been used in the literature for at least twenty years. Most of the essential preconditions of western type gentrification apply equally well in the case of Budapest.

In the inner city of Budapest the number of population has been decreasing since the mid-1960s. The population-loss and the ageing of local residents accelerated considerably during the last five years. According to the statistics one third of the population was over 60 in these districts in 1990, living well below the poverty-line.

We can differentiate two types of tenant response to the privatisation in those inner-city neighbourhoods where the private capital is infiltrating: either 'privatise' or 'not'. However, both responses will force the elderly and the lower class families to leave their flats sooner or later. Many of those who are able to buy their dwellings consider privatisation a good business and shortly after the privatisation they sell (or let) their flats and move to a less frequented part of Budapest, very often to single-family houses.

Those who are not able to buy their homes or wish to stay in their original flats, are threatened by substantial rent increase, as part of the abolition of rent subsidy and the introduction of market rents. No doubt that many of them will also have to leave the inner-city after a while, since escalating rents and property values will edge out the poorer families who are well overrepresented among inner-city tenants. However, it remains the question who will replace them and what the outcome will be of the political and economic conflicts.

Translated by the author