

UDK: 711.4(439.151)"20"

Gábor CSANÁDI  
Adrienne CSIZMADY  
Gergely OLT

## Najnovejše smeri razvoja urbane prenove v Budimpešti

V članku so orisani najnovejši družbeni procesi v središču Budimpešte, pri čemer se največ pozornosti posveča socialnemu trajnostnemu razvoju in gentrifikaciji, predstavljeni pa so tudi potencialni socialni konflikti na tem območju. Poleg tega so obravnavani najnovejše dogajanje na nepremičninskem trgu in območja gentrifikacije v središču mesta. V drugem delu so predstavljene smeri razvoja in mogoči dolgotrajni vplivi gradnje nepremičnin na preučevanem območju. Članek se konča z ugotovitvijo,

da so lahko primeri gentrifikacije v središču Budimpešte opozorilni znak prihodnjega socialnega razseljevanja in socialne izključenosti.

**Ključne besede:** socialni trajnostni razvoj, urbana prenova, gentrifikacija, mestna središča, nepremičninski trg

## 1 Uvod

Sodobni koncepti »trajnostnega razvoja« poskušajo poleg odnosa med naravo in ljudmi vključevati tudi druge predmete raziskav. Med zagovorniki različnih praktičnih zamisli in teoretičnih načel potekajo nenehne razprave o merilih trajnostnega razvoja, ki vključujejo močne in zanimive argumente, čeprav večina uporablja normativne pristope. Čeprav tem pobudam ne nasprotujemo, na to vprašanje gledamo z drugačnega zornega kota. Naš cilj ni predstaviti »pravilne« ali »najboljše« prakse urbane prenove, ki na podlagi natančno določenih meril vodijo k trajnostnemu razvoju, ampak preučiti socialne konflikte v mestu (ali soseski) in na tej podlagi ugotoviti, kako socialni vidiki trajnostnega razvoja delujejo v praksi.

## 2 Trajnostna mestna središča

V skladu s temeljnimi dokumenti, ki se nanašajo na trajnostni razvoj, kot sta Naša skupna prihodnost oziroma Brundtlandovo poročilo (ang. *Our Common Future* ali *Brundtland Report*, glej svetovna komisija za okolje in razvoj, 1987) ter Konvencija o biološki raznovrstnosti oziroma Pogodba iz Ria (ang. *Convention on Biological Diversity* ali *Rio Treaty*, glej Združeni narodi, 1992), so posamezni cilji na poti do trajnostnega razvoja enako pomembni, zato bi jih morali doseči hkrati. Največ pozornosti se posveča tematiki okoljske trajnosti (McKenzie, 2004; Littig in Greifler, 2005; Lee, 2006). Enostebni modeli se običajno osredotočajo na okoljsko trajnost, socialni in ekonomski vidiki pa so podrejeni okoljskim ciljem.<sup>[1]</sup> Tristebni modeli poskušajo biti splošnejši kot strogo okoljski pristop in se zdijo v diskurzu o trajnostnem razvoju sprejemljivejši. Enako pomembno je, da se trije stebri okoljskega, ekonomskega in socialnega trajnostnega razvoja ohranijo v korist prihodnjih generacij. Kot je omenjeno v Brundtlandovem poročilu, potrebe prihodnjih generacij poleg okoljskih in ekonomskih potreb zajemajo tudi kulturne in socialne.

Torej ni nič presenetljivega, da je ta model naletel na precejšnje kritiko, predvsem zaradi izbire teh treh stebrov. Poleg teh vidikov pa je treba upoštevati tudi estetske, kulturne, verske, duhovne, politične in zakonodajne (Pfahl, 2005).

V praksi okoljski in ekonomski trajnostni razvoj potiska tretji steber v ozadje. Po eni strani bi lahko ekonomijo in okolje povezali z argumenti, ki podpirajo stroškovno učinkovite rešitve, po drugi strani pa se zdi, da ekološki in ekonomski argumenti pritegnejo več javne pozornosti kot socialna vprašanja (Littig in Greifler, 2005). Poleg tega se zdi, da je okoljska in ekonomska vprašanja lažje operacionalizirati (Omann in Spangenberg, 2002).

Omenjeni trije stebri trajnostnega razvoja (lahko jih je tudi več) so med seboj tesno povezani, vendar načini, na katere vplivajo drug na drugega, do zdaj še niso bili v celoti raziskani. Trajnostna skupnost pa ne pomeni le skupnosti (na primer mesto), ki deluje dobro brez stalne potrebe po zunanji pomoči ali vladnih ukrepih, saj različne sestavine trajnostnega razvoja vedno vplivajo druga na drugo. Na primer, interakcije med ljudmi in naravo načeloma vplivajo na razvoj (Littig in Greifler, 2005).

Raziskovalci imajo veliko različnih mnenj v zvezi s socialnim trajnostnim razvojem. Lahko bi celo trdili, da prinaša vsaka raziskava svoj pogled na to vprašanje, zato je zelo težko določiti pravi pomen pridevnika »socialen«. Namen tega prispevka ni razložiti vseh vprašanj, ki se pojavljajo v diskurzu o trajnostnem razvoju, temveč le predstaviti pogled, ki se osredotoča na socialni trajnostni razvoj oziroma povezavo med gentrifikacijo in trajnostnim razvojem. V ta namen preučuje procese, ki so po padcu komunizma potekali v središču Budimpešte, saj so bili nekateri morda znanilci gentrifikacije oziroma so omogočili njen razvoj v prihodnosti.

### 2.1 Socialno trajnostno mestno središče

Čeprav se teoretični okvir socialnega trajnostnega razvoja še ni popolnoma razvil, obstajajo praktični primeri socialnih trajnostnih mest. V raziskovalnem projektu, ki je potekal v sklopu Unescovega programa MOST, so primerjali upravljanje, kulturo, infrastrukturo, stanovanjske razmere, promet in zaposlenost v desetih večjih mestih. Iz rezultatov je razvidno, da so poleg vladne politike tudi lokalni interesi pomembni dejavniki, ki zagotavljajo trajnostne skupnosti. Avtorji so svoje ugotovitve strnili tako: socialni trajnostni razvoj pomeni »razvoj in/ali rast, ki je združljiva s skladnim razvojem civilne družbe in tako pospešuje razvoj okolja, ki prispeva k skladnemu sobivanju kulturno in socialno različnih skupin, obenem pa spodbuja družbeno vključevanje in izboljšuje kakovost življenja za vse segmente prebivalstva« (Polése in Stren, 2000: 14).

Vprašanja socialnega trajnostnega razvoja so tesno povezana z vprašanji, ki se nanašajo na spremembe v središču mesta. Gentrifikacija vpliva na skoraj vse dejavnike, ki se omenjajo v diskurzu o socialnem trajnostnem razvoju. Seveda pa ne gre le za negativne vplive, kot je zmanjševanje javnega prostora, ki je na voljo prebivalcem z nižjimi dohodki. Po mnenju več opazovalcev lahko stanovalci z višjim statusom, ki se priselijo v mesto, bolje izražajo in branijo interese svoje soseske ter prispevajo k ekonomskemu razvoju, kar lahko pomaga tudi revnejšim prebivalcem tega območja. Če pogledamo na ta problem z vidika celotnega mesta, lahko gentrifikacija povzroči »mešanje družbenih slojev« in ne še ene oblike skrajne segregacije. Lahko pomeni korak proti trajnostnemu razvoju, kot smo ga

opredelili zgoraj: v primerjavi s suburbanizacijo zmanjšuje (lokalno) onesnaževanje okolja, izrazito prostorsko segregacijo in zgoščevanje revnega mestnega prebivalstva. Obstajajo mestna središča, v katerih so bili opazni znaki gentrifikacije, vendar so bili rezultati prenove v njih bližje »idealno« trajnostnega mesta kot pa prejšnjemu stanju z revno mestno četrtjo in s sterilno predmestno idilo.

Na tem mestu moramo omeniti, da na podlagi tako najnovejših kot tudi starejših izsledkov nekateri raziskovalci močno zanikajo kakršne koli pozitivne vplive gentrifikacije. Njihovi pomisleki glede mešanja družbenih slojev, ki je v interesu vlade, so na primer predstavljeni v prispevku Lorette Lees (2008). Drugi trdijo, da je lahko na podlagi dobrih vladnih pobud gentrifikacija način trajnostne urbane prenove z vidika vseh treh stebrov, če gre za priseljevanje novih prebivalcev na prazna in nerabljena mestna območja (Hamnett, 2003). Predstavitev celotnega diskurza o gentrifikaciji pa presega okvir tega prispevka (za podrobnejši pregled nad najnovejšimi razpravami na to temo glej Claire Colomb, 2007).

Razlogi za gentrifikacijo so še vedno predmet razprav, v prispevku pa povzemamo ugotovitve Garyja Bridgea (2001). Nekateri raziskovalci menijo, da razlogi za ta proces kopičenje kapitala in prevrednotenje nepremičnin v mestnem središču. Med deindustrializacijo so nekatera območja izgubila vrednost, zaradi česar je med tržno in potencialno vrednostjo teh središčnih območij nastala vrzel, ki se vse bolj povečuje. To vrzel lahko zmanjšamo s prenovo mestnih središč v smislu priseljevanja novih stanovalcev oziroma z gentrifikacijo (Smith, 1979, 1987). Če lahko razložimo gibanje kapitala, lahko s tem pristopom osvetlimo tudi vse druge procese.

Iz drugih raziskav je razvidno, da so kulturne spremembe najpomembnejši dejavnik gentrifikacije. V njih se domneva, da imajo višje izobraženi potrošniki srednjega sloja zahteve, ki jih lahko zadovoljijo samo v središču mesta, ne pa v predmestnih nakupovalnih središčih in hipermarketih, ki so brez značaja (Ley, 1980, 1986).

V nekaterih razlagah se glavna vloga pripisuje spremembam v deležih posameznih zaposlitvenih sektorjev. Zaradi vse večjega pomena terciarnega sektorja so se morala stanovanjska območja premakniti bližje delovnim mestom v središču mesta. Lokacija v središču mesta je zelo pomembna za večino storitvenih dejavnosti (Hamnett, 1991).

Vse večje število zaposlenih žensk je vplivalo na število gospodinjstev s samo enim članom ali z dvema, pri čemer se zdi, da mestno središče bolje ustreza njihovim življenjskim slogom in zahtevam (Bondi, 1991). Pojav marginalne gentrifikacije je povzročilo naraščanje števila enostarševskih gospodinjstev v

mestnem središču (večinoma gre za samohranilke z otroki), kjer lahko najdejo več možnosti za uresničitev svojega življenjskega sloga kot v homogenih predmestjih (Rose, 1984).

Pomemben dejavnik bi lahko bilo tudi dejstvo, da se zaradi tehničnega razvoja znižujejo stroški prenov in obnov (Redfern, 1997).

Gentrifikacija obstaja v mnogih mestih po svetu, pogosto pa so njene oblike podobne kolonialnim enklavam, ki so bile ločene od drugih območij v mestu. Pri gentrifikaciji gre za globalen proces. S širjenjem multinacionalk so njihovi zaposleni postali prebivalci različnih mest po svetu s potrošniškimi zahtevami in z zahtevami po drugih ugodnostih, ki so značilna za zahodnjaška mestna središča. V teh mestih se je za zadovoljevanje njihovih potreb razvil nov storitveni sektor (Sassen, 2000). Ti procesi povzročajo razvoj sosesk v mestnih središčih po vsem svetu in jih tako spreminjajo v kolonialne enklave globalnega kapitalizma (Atkinson in Bridge, 2005).

Nazadnje lahko vse to povzamemo tako, da se sklicujemo na Chrisa Hamnetta (1991), ki meni, da bi morala teorija, s katero se razlaga gentrifikacija, odgovoriti na vprašanja, ki se začnejo z vprašalnici »kje« (v smislu geografskega prostora in soseske), »kdo« (v smislu ljudi, vpletenih v ta proces, in zakaj) ter »kdaj« (zakaj prav v določenem obdobju).

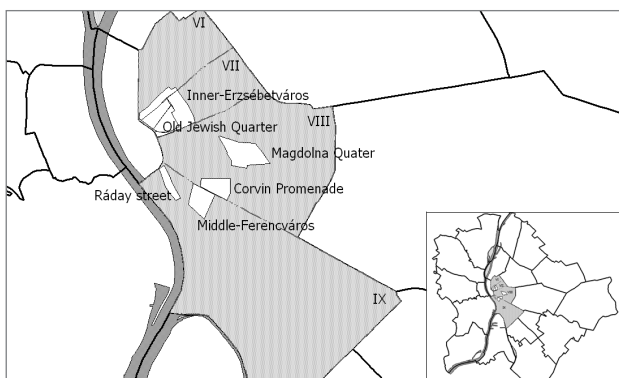
Za pojav gentrifikacije je pomembno, da obstaja vsaj nekaj tipičnih značilnosti mestnega okolja. Na primer, mestno okolje bi moralo oblikovati kulturne vrednote, zaradi katerih je določeno območje privlačno za družbene skupine, ki niso zadovoljne z načinom življenja v predmestju. Prav tako je treba imeti določene skupine ljudi (potencialne prebivalce mestnega središča), ki imajo povsem določen način razmišljanja in jim priložnosti, ki jih ponuja mestno središče, bolj ugajajo kot druge oblike prebivanja v mestu. Ta drža pa ne sme vključevati strahu pred raznovrstnostjo, strahu pred neznanim ter želje po popolni varnosti in nadzoru nad okoljem. Nekateri teoretiki, ki se ukvarjajo z gentrifikacijo, domnevajo, da je družbene skupine, ki izpolnjujejo ta merila, mogoče »ustvariti« in da njihovo število narašča (Hamnett, 1991; Smith, 2005).<sup>[2]</sup>

Seveda pa je to ravnotežje med številom ljudi, ki bi se preselilo na to območje, in potrebami območja po teh ljudeh redko izvedljivo; mogoče le v prvem valu gentrifikacije, pri katerem je večina prišlekov mladih strokovnjakov, umetnikov in študentov. Ko življenje v mestu postane modno in podjetniški kapital v njem vidi priložnost, se prišleki spremenijo v ljudi, ki kupujejo stvari preprosto zato, ker lahko (Lees, 2003). To bi heterogene soseske lahko spremenilo v otoke popolne socialne segregacije. Z gradnjo togih ograjenih trdnjav za bogate ta proces pogosto spremeni arhitekturno podobo območja,

znake socialnih problemov pa s silo odpravi. Končni rezultat je prazno, dolgočasno in mrtvo mestno območje.

### 3 Gentrifikacija v središču Budimpešte

»Središče Budimpešte« se nanaša na dele 6., 7., 8. in 9. okrožja (vsa so v vzhodnem delu mesta oziroma Pešti), v katerih je bila večina stanovanjskih objektov zgrajena ob koncu devetnajstega in začetku dvajsetega stoletja v tradicionalnem arhitekturnem slogu, značilnem za Pešto (slika 1).



Opomba: VI, VII, VIII, IX so številke okrožij (v besedilu so navedena z arabskimi številkami).

**Slika 1:** Načrti mestnega središča (ilustracija: Gábor Csanádi, Adrienne Csizmadly in Gergely Olt)

Na žalost ni na voljo ažurnih podatkov iz popisa, iz katerih bi bili jasno razvidni znaki gentrifikacije. Kljub temu pa lahko v nekaterih soseskah odkrijemo znake tega procesa. Poleg tega smo lahko uporabili rezultate reprezentativne ankete,<sup>[3]</sup> ki smo jo izvedli v izbranem delu mestnega središča (to je središču 7. okrožja, znanem po imenu Erzsébetváros).

Najprej smo preučili zgodovino območja morebitne gentrifikacije v Budimpešti. Ta del mesta je bil do padca komunizma skoraj nedotaknjen, najpomembnejša značilnost grajenega okolja pa je bilo počasno propadanje. Izvedenih je bilo samo nekaj pilotnih projektov urbane prenove, ki so zajemali nekaj blokov, niso pa dosegli učinkov prelitja (ang. *spill-over effects*). Zaradi gospodarskega upada na začetku devetdesetih let dvajsetega stoletja ni bilo dolgo videti pomembnejših sprememb. Najpomembnejši dejavniki prenove so bile zasebne naložbe v gradnjo stanovanj, ki so se začele okrog leta 2000; število teh projektov je še do pred kratkim naraščalo. Ta proces ni bil omejen samo na prazne gradbene lokacije, saj so z izkoriščanjem lukenj v predpisih rušili tudi stare stavbe. Vse večji delež plačilno sposobnih kupcev je pripomogel k vzponu nepremičninskega sektorja. Ta proces so pospeševala predvsem poceni subvencionirana posojila za nove lastnike. Ko se je obdobje ugodnih posojil končalo in je leta 2008 izbruhnila globalna

finančna kriza, so gradbeni projekti v središču mesta znova postali zelo redki. Kljub temu so bile v sedmih letih pred tem v nekaterih soseskah dosežene pomembne spremembe na mikro-ravni, ki imajo še vedno pomembne posledice tudi za vprašanja trajnostnega razvoja. Zdaj bomo predstavili najpomembnejše dejavnike na preučevanem območju, pri čemer se bomo najprej osredotočili na vprašanja lastništva stanovanj ter rušenje in gradnjo stavb.

Obnavljanje stavb je močno povezano z lastniško strukturo. Ogromno stanovanj v mestnem središču je bilo hitro privatiziranih, pri čemer so v večini primerov lastnice postale družine, ki so tam stanovale. To je pomenilo konec najemniškega trga v mestnem središču. Obsežni obnovitveni projekti so se lahko začeli samo v soseskah, v katerih je lokalni svet obdržal lastništvo nad stanovanji. To se je zgodilo v osrednjem delu 9. okrožja, ki je bilo pred privatizacijo razglašeno za prenovitveno območje,<sup>[4]</sup> zaradi česar je lastništvo ostalo v rokah lokalnega sveta. Drugi območji, ki ju moramo tukaj omeniti, pa sta (zdaj že porušena) soseska Korvinove promenade in območje socialne rekonstrukcije v četrti Magdolna (obe v 8. okrožju). V teh primerih je lokalna uprava imela v lasti veliko večji delež stanovanj kot v drugih predelih mestnega središča.

Pred letom 2000 je večina gradbenih projektov izkoristila prazne lokacije, nato pa se je začelo pospešeno rušenje v mestnem središču. Stavbe, ki bi jih lahko rešili in obnovili, so postale žrtve interesov investorjev in lokalnih svetnikov. Pregledali smo podatke za čas med letoma 2001 in 2006 in ugotovili, da so bile povprečne letne vrednosti kazalnika »število porušanih stanovanj na sto novozgrajenih« (po izračunih madžarskega centralnega statističnega urada) take: osem v 6. okrožju, dvanaest v 7. okrožju, osem v 8. okrožju in šest v 9. okrožju. Poleg tega porušena stanovanja pogosto niso bila tista v najslabšem stanju ali brez kopalnic.

Rušenju je sledila gradnja. Med letoma 2002 in 2007 je bilo v 6. in 7. okrožju zgrajenih od deset- do šestnajstkrat več stanovanj kot v prejšnjih letih. Do manjših, ampak prav tako pomembnih sprememb je prišlo v 9. okrožju, kjer je ta faktor znašal 3,5, in v 8. okrožju, kjer je bilo število novo zgrajenih bivališč 2,5-krat večje kot prej. Večina teh stanovanj je bila zgrajena za prodajo.<sup>[5]</sup>

**Preglednica 1:** Število novih stanovanj (2001–2007)

Okrožje	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
6.	5	51	31	43	269	219	73
7.	44	54	49	204	434	222	273
8.	84	247	199	512	259	315	331
9.	504	653	625	987	1.008	663	1.065

Vir: madžarski centralni statistični urad (2008)

Investitorji, med katerimi so prevladovali Španci in Izraelci, so iskali lokacije za gradnjo velikih projektov, ki so včasih zajemali celo več sto stanovanj. V primerjavi s prejšnjo podobo in uporabo ulic so spremembe pogosto povzročale neskladja. Medtem ko se je na podlagi izračunov donosnosti nepremičninskih naložb in povpraševanja trg že obračal proti gradnji manjših stanovanj,<sup>[6]</sup> so bila stanovanja na tem območju v povprečju kljub temu še manjša (47–59 m<sup>2</sup>). Raziskovalci in analitiki, ki so se ukvarjali s to tematiko, so bili že veliko prej zaskrbljeni zaradi dolgotrajnih negativnih učinkov majhnih stanovanj, skupni interesi investorjev z manjšim kapitalom in kupcev z omejeno kupno močjo pa niso pripomogli k spremembi položaja.

Zaradi večjega zanimanja investorjev po letu 2003 se je tudi vrednost nepremičnin v središču Pešte povečala, kar je dobra osnova za gentrifikacijo. Poleg novih stanovanj so se gradile tudi nove poslovne stavbe, kar bi lahko pomenilo korak v smeri delujočega mesta, kot ga opisuje Alex Marshall. Po njegovem mnenju je mesto kraj, na katerem se ustvarjata prihodek in dobiček, in kraj, na katerem se kopiči kapital. Mesto deluje, ustvarja delovna mesta in privlači »imigrante« (Marshall, 2000). Seveda sta količina kapitala, vloženega v določeno območje, ter kakovost stavb in stanovanj pomembna dejavnika v procesu prenove okrožja ali soseske, lahko pa vplivata tudi na to, komu se bo ta del mesta zdel privlačen.

Investitorji bi to lahko uporabili kot orodje, s katerim bi vplivali na prihodnost soseske, saj pri določanju cen upoštevajo, katere družbene skupine bo to območje privlačilo. Na primer, cene novih večjih projektov v stari židovski četrti Pešte so bile višje od cen starih stanovanj na tem območju. Investitorji so namreč menili, da bodo njihove prihodnje stranke verjele v to, da se bodo cene nepremičnin v tej četrti še naprej poviševale, zato bodo iskale luksuz v propadajoči soseski v središču mesta. V tistem času je gospodarska kriza močno vplivala na ta proces, saj so se naložbe ustavile in preobrazba te četrti – ki bi imela tudi pomembne socialne učinke – ni bila uspešna. Eden najpomembnejših projektov, prenova kompleksa Gozdsu udvar, je bil dokončan skoraj sočasno z izbruhom prvega vala krize. Prodaja predragih stanovanj in trgovskih prostorov je le počasi napredovala. Zaradi značilne velikosti stanovanj in njihove lokacije v središču mesta si lahko predstavljamo, kakšne kupce so si investitorji zamislili: tujce ali del mlajših kupcev, ki so želeli novo, »čisto« in predvsem varno stanovanje. (Te predstave so se pogosto pojavile v intervjujih, še posebej pri ljudeh, ki so se v Budimpešto selili s podeželja.) Svojo sosesko so želeli videti kot kraj, na katerem prednosti lokacije v središču mesta odtehtajo zanemarjeno okolico (ki naj bi jo zdaj očistili). To propadajoče, ampak še vedno očarljivo območje s stavbami, zgrajenimi konec devetnajstega in začetek dvajsetega stoletja, je bilo obenem privlačno in odbijajoče. Cene stanovanj so bile

skoraj dvakrat višje kot v drugih podobnih soseskah, zaradi česar je veliko novih lastnikov (tujcev in domačinov) stanovanja kupilo le kot naložbo, mnoga pa so ostala neprodana, zato se je vanje dejansko vselilo le malo ljudi. Trenutno je Gozdsu udvar pust, prazen in zapuščen kraj. Je čist, ampak mogoče celo preveč čist, kar je lahko tudi vzrok, da se zdi tako hladen. Projekt je imel pomemben učinek, ampak ni pripomogel k višji kakovosti območja, temveč prav nasprotno: ustvaril je okolje, ki se ne more vključiti v staro okolje, samo pa se ni zmožno obdržati pri življenju.

Od investorjev je odvisna prihodnost še ene četrti v 8. okrožju. Zaradi projekta Korvinove promenade<sup>[7]</sup> so porušili mnoge stanovanjske bloke. Gradnja se je začela na ogromni prazni lokaciji in celotna podoba četrti se s tem spreminja. Hiše, zgrajene v klasicističnem slogu devetnajstega stoletja, so zamenjale moderne oblike enaindvajsetega stoletja, po gostoti in višini podobne stanovanjskim blokom. Poleg stanovanj nameravajo zgraditi tudi 150.000 m<sup>2</sup> poslovnih in trgovskih prostorov. Znotraj mestnega središča se gradi še eno mesto, ki deluje po svojih zakonih, in postavlja se vprašanje, kako bo vse to vplivalo na širšo sosesko. Bo to ograjeno ali ločeno območje, v katero se bodo ljudje pripeljali z avtom, da bi se izognili slumu, ki ga obkroža? Ali pa bo imelo pozitivne učinke prelitja na okolico in bodo zaradi tega cene narasle (zato da bi bili zdajšnji prebivalci sčasoma prisiljeni oditi in bi se socialne značilnosti tega območja popolnoma spremenile)? Danes se zdita mogoča oba scenarija.

Vse te spremembe (rušenja, gradbeni projekti in obnove) so nepremičninski trg pognale v tek in med letoma 2002 in 2008 so cene nepremičnin v središču Pešte narasle. Največji vpliv na to so imeli obsežni obnovitveni projekti ali pa preprosto pričakovanja, povezana s temi projekti. V stari židovski četrti so cene narasle za okrog 40 %, kar kaže začasni uspeh rušenja. Zdi se, da bo ta rast v vrednosti nepremičnin kratkotrajna. Po eni strani so bile te cene izračunane na pregretem nepremičninskem trgu, po drugi pa kakovost stavb pogosto ni zadostna. Upoštevati je namreč treba, da novi prebivalci ne pričakujejo le stanovanj višjega kakovostnega razreda, ampak tudi živahno življenje v središču mesta. Novo sterilno okolje pa ponuja zelo drugačno milje, morda celo manj privlačen od prejšnjega, ki je bil heterogen in barvit.

Cene so najbolj narasle v 8. okrožju. V četrti Magdolna je bila rast 129-odstotna, na lokaciji Korvinove promenade pa je bila nekoliko nižja. To zvišanje cen je bilo verjetno posledica špekuliranja in splošnega povišanja cen, ne pa dejanskih vplivov prenove.

Spremembe na nepremičninskem trgu v središču mesta so nanj močno vplivale. Po eni strani je bilo zgrajenih veliko stanovanj,

**Preglednica 2:** Spremembe v številu prebivalstva v okrožjih v središču mesta (2001–2007)

Okrožje	Št. prebivalstva leta 2001	Št. prebivalstva leta 2007	Prebivalstvo leta 2001 v % (1990 = 100 %)	Prebivalstvo leta 2007 v % (2001 = 100 %)
6.	44.141	41.839	74,2	94,8
7.	64.141	62.001	77,4	96,7
8.	81.791	80.166	88,5	98,0
9.	62.999	59.992	80,3	95,2
celotna Budimpešta	1.775.203	1.696.128	88,2	95,4

Vir: madžarski centralni statistični urad (2007)

trg je doživel razcvet, območje pa je postalo pomembno za določen del kupcev stanovanj. Najpomembnejša motivacija za te kupce je bilo novozgrajeno stanovanje, zaradi njih pa bi okolje lahko postalo še privlačnejše. Po drugi strani se je zaradi subvencioniranih posojil veliko ljudi odločilo za nakup in ne za najem stanovanja. (Mesečni obroki so bili pogosto enaki mesečni najemnini za podobno stanovanje.) Veliko študentov ali mladih zaposlenih (ki so se v mesto preselili s podeželja) se je odločilo za nakup prvega stanovanja in začetek neodvisnega življenja na tem območju. Tretji razlog so bila razpoložljiva poceni stanovanja, znana kot »majhna stanovanja« (26–35 m<sup>2</sup>). Dolgotrajne negativne posledice tega procesa so že opazne, pomanjkanje večjih stanovanj pa bo v prihodnosti velika težava. Po drugi strani pa je to kratkoročna prednost za študente, saj lahko v središču mesta najdejo stanovanja blizu univerz. Ta proces bi zato lahko vodil v študentifikacijo mestnega središča (Smith, 2005).

Kot smo že prej omenili, je na nove razmere močno vplivala gospodarska kriza. Povpraševanje tujcev po novih stanovanjih v 7., 8. in 9. okrožju se je lani zmanjšalo. V 8. okrožju so se cene nepremičnin zviševale počasneje od stroškov gradnje, zato se ni izplačalo začenjati novih projektov. Nazadnje so investitorji namesto velikih projektov z 200–400 stanovanji začeli načrtovati manjše z 100–150 stanovanji, zaradi česar so tudi iskali manjše gradbene lokacije. (Urbanisti vidijo to spremembo kot dober znak, čeprav še vedno trdijo, da so ti manjši projekti še vedno preveliki za že tako gosto poseljena območja.) Gospodarska kriza je negativno vplivala na trg (in seveda so investitorji to prepoznali kot težavo), po drugi strani pa je vsaj začasno ustavila rušenje stavb. Zaradi tega bo mogoče vsaj nekaj let porušenih manj starih hiš v mestnem središču in morda se bodo med gospodarsko krizo pogledi in pristopi uradnikov in politikov, ki se ukvarjajo z urbanističnim načrtovanjem, spremenili. Dolgoročno bi to lahko vodilo k skrbnejšemu vzdrževanju grajene kulturne dediščine v mestnem središču.

Po preučitvi nepremičninskega trga smo analizirali položaj prebivalcev tega območja. Naše glavno vprašanje je bilo, ali obstaja določen del mesta, ki bi ga lahko imenovali »gentrificirana soseska«. Na podlagi statističnih podatkov in drugih podatkovnih virov (na primer anket, podatkovnih baz lokalnih

svetov, študij primerov in podobno) smo ugotovili, da na splošno na preučevanem območju trenutno ni primerov obsežne ali radikalne gentrifkacije. Vendar je obenem upočasnjeno zmanjševanje prebivalstva jasen znak, ki nakazuje začetek gentrifkacije. V devetdesetih letih dvajsetega stoletja se je prebivalstvo močno zmanjšalo: pred letom 2001 se je število prebivalstva v 6. in 7. okrožju zmanjšalo za 22,6–25,8 %, v 9. okrožju za 19,7 % in v 8. okrožju za 11,5 %. Po letu 2001 se je upadanje prebivalstva upočasnilo in tako podatki za leto 2007 kažejo samo 2–5-odstotno zmanjšanje (medtem ko je povprečje za celotno Budimpešto znašalo 4,6 %).

V tem pogledu je 7. okrožje najzanimivejše, saj je bilo naravno upadanje prebivalstva tukaj večje kot v drugih delih mestnega središča, vendar so novi prebivalci, ki so se sem preselili, to upadanje ublažili, tako da je bilo zmanjšanje števila prebivalstva na koncu samo 3,3-odstotno. Prav tu je viden prvi znak gentrifkacije: prebivalstvo propadajočega območja še vedno upada, vendar novi stanovalci to upadanje blažijo. Iz rezultatov naše ankete je namreč viden precejšen priliv novih stanovalcev v zadnjih letih (to je pred gospodarsko krizo).

Na podlagi sprememb v številu prebivalstva pa lahko le predvidevamo, da gre za gentrifkacijo, saj iz teh podatkov niso razvidne spremembe v socialnem položaju ljudi na tem območju. Na podlagi ankete, ki smo jo izvedli leta 2010, pa smo ugotovili, da se je v židovski četrti delež stanovalcev z višjo izobrazbo v zadnjih osmih letih še naprej povečeval, delež nižje izobraženih pa padal. Kar je še pomembneje, je, da delež skupin z višjim

**Preglednica 3:** Struktura stanovalcev glede na rojstvo ali obdobje priselitve (2010)

Rojeni ali priseljeni v obdobju	%
1916–1969	25,6
1970–1989	22,1
1990–2001	19,9
2002–2005	9,1
2006–2010	23,3
skupaj	100,0
N	1.541

Vir: lastna anketa (2010)

**Preglednica 4:** Stopnja izobrazbe na preučevanem območju (2001 in 2010)

Najvišja stopnja izobrazbe	2001	2010	Prišleki, 2002–2005	Prišleki, 2006–2010
osnovna	38,1	30,3	26,5	17,3
srednja	39,2	37,8	36,4	44,1
visoka	22,7	32,0	37,1	38,6
skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>N</i>	18.101	1.539	140	359

Vir: madžarski centralni statistični urad (2001) in lastna anketa (2010)

socialnim položajem med prišleki narašča, delež slojev z nižjim položajem pa pada. Iz podatkov, prikazanih v preglednicah 3 in 4, je vidna pospešena rast prebivalstva v zadnjem obdobju in višji socialni položaj prišlekov v primerjavi z ljudmi, ki se izseljujejo. To bi že lahko bil prvi znak gentrifkacije, saj je v relevantni literaturi delež prebivalcev z višjo izobrazbo naveden kot eden najpomembnejših kazalcev socialnega položaja (glej Atkinson, 2000, ali Seo, 2002).

Značilne so tudi spremembe na drugih področjih. Na primer, starostna struktura se nagiba k mlajšim slojem prebivalstva. Čeprav je prebivalstvo v tem delu mesta še vedno starejše kot v drugih mestnih predelih, se je na preučevanem območju število starejšega prebivalstva rahlo, zunaj Bulvarja pa celo močno zmanjšalo. Delež mladih, starih od 20 do 30 let, je izjemno visok na območjih Mikszáthov trg in Rádayeva ulica. Obe sta bili vključeni v program prenove javnih prostorov in to bi lahko pomenilo, da so bile te pobude z določenega vidika uspešne. Ta dejstva so lahko znak gentrifkacije ali študentifikacije. Z lokacijo v središču mesta in razmeroma nizkimi cenami je židovska četrt zelo podobna omenjenima območjema. Cenejša stanovanja blizu univerze Semmelweis so primerna tudi za študente. V tej soseski med Illésovo in Korányijevo ulico si študentje običajno delijo večje stanovanje. Starostna skupina ljudi, starih od 30 do 40 let, je značilnejša za središče 9. okrožja (Ferencváros), saj so bila samo tam stanovanja dovolj velika za družine z otroki.

Po zlomu komunizma so se prebivalci središča mesta z višjim socialnim položajem preselili v predmestje Budimpešte, za prenovu tega dela mesta in s tem preprečitev suburbanizacije pa ni bilo večjih prizadevanj. Kljub temu je na mikroravni prišlo do sprememb, ki bi lahko vodile k potencialnemu povečanju vrednosti nepremičnin v mestnem središču. To je potencial za izboljšanje fizičnega okolja tega območja in spremembo socialne strukture prebivalstva. Rušenje in novi projekti običajno niso prizadeli najbolj zanemarjenih delov teh štirih okrožij v središču Pešte, kjer živijo prebivalci z najnižjim socialnim položajem. Obnovljene soseske so imele socialni potencial za drugačno vrsto prenove. Čeprav se pomoč najbolj nemočnim in ranljivim navaja kot pomemben cilj prenove, se območja, določena za prenovu, posredniki za projekte in uporabljene

metode s tem ciljem ne skladajo. Glavni motiv te dejavnosti ni izboljšati položaja, ampak doseči spremembe na nepremičninskem trgu. Zaradi razmeroma močnega gospodarskega razcveta okrog leta 2000 je mestno središče postalo privlačnejše za investitorje<sup>[8]</sup> in – ne prav neodvisno od tega – bolj zaželeno za različne družbene skupine srednjega in višjega sloja.

## 4 Sklep

Na gentrifkacijo vpliva veliko dejavnikov. Razkošne stavbe, zgrajene v začetku dvajsetega stoletja, in posebno budimpeška dvorišča se ujemajo z estetiko gentrifkacije (Jager, 1986; Zukin, 1987). Arhitektura stavb se lahko prilagodi cvetočim trgovskim in storitvenim dejavnostim v pritličjih zgradb. Ozke ulice so kljub zanemarjenosti očarljive in romantične. V nekatere soseske so prišli celo umetniki s svojimi projekti (npr. Galerija Bulvar in Brežnjevi) ali pobudami z več vloženi sredstvi in bolj komercialnim pristopom (na primer VAM Design). Na tem območju je nastal tudi prvi dolgoročni alternativni projekt (Sirály Café).

Položaj pa je povezan s precejšnjim tveganjem. Nepremičninski škandali v 7. okrožju (župan okrožja je trenutno v priporu zaradi suma goljufije in korupcije) pa spominjajo na teorijo »vrzeli v najemnini« (ang. *rent-gap theory*), po kateri lastniki ne skrbijo za svoje stavbe in se zanašajo na spremembe na nepremičninskem trgu. Potencialna vrednost nepremičnin v židovski četrti je (pred krizo) tako narasla, da se je zdelo, da je gradnja hotelov najbolj dobičkonosna, velik del prebivalstva pa se je zaradi negotovega položaja želel odseliti (Csanádi idr., 2006). Zaradi najnovejših smeri razvoja na trgu poslovnih prostorov (vse več se jih gradi na obrobju mesta) se manjša priliv novih stanovalcev, ki omogoča gentrifkacijo. Če mestno središče izgubi svojo funkcijo, lahko to območje izgubi vse upanje, saj srednji sloj ne bo imel več razloga za to, da bi se selil v mestno središče bliže svojim službam.

Iz naše raziskave in drugih študij je razvidno, da je vzrok za to, da gentrifkacija v Budimpešti ni še močnejša, mogoče pripisati razmeroma nizkemu povpraševanju. V postkomunističnem gospodarstvu sta pomanjkanje kapitala in revščina prizadela

velik del družbe. Družbene razlike so se povečale, čvrst srednji sloj pa niti ne obstaja. V teh okoliščinah je treba upoštevati socialni položaj: lastna hiša in odnos »moja hiša je moj grad« sta pomembna načina za to, da ljudje pokažejo svoj socialni položaj. Nov način življenja v predmestju bi se lahko izkazal za boljše izbiro za te družbene skupine. To je pospešil tudi sistem nepremičninskih subvencij, ki je bil bolj naklonjen novozgrajenim stanovanjem, poleg tega pa je nepremičninske projekte lažje izvajati zunaj urbanega okolja kot v živahnem mestnem središču. Zdi se, kot da madžarska družba nima »novega srednjega sloja«, kot je to opisano v literaturi, ki obravnava gentrifikacijo. Kljub vsemu so znaki gentrifikacije in nekateri pogoji zanj opazni, vendar sorazmerno pomanjkanje premožnejših ljudi, ki bi se priselili na to območje, že nekaj časa onemogoča hiter razvoj tega procesa (Hamnett, 1991).

Iz mednarodnih primerov je razvidno, da obstajajo različne strategije spodbujanja določenih družbenih skupin, da se te preselijo v središče mesta. Proces prenove v Budimpešti je imel podobne učinke, vendar le na zelo omejenem območju. Zadnjih nekaj let pred gospodarsko krizo so bile nepremičninske naložbe tujcev na nekaterih območjih velike, večina praznih hiš in gradbišč pa je zdaj v rokah zasebnih investitorjev. To pomeni, da bi sprememba gospodarskih razmer v prihodnosti lahko povzročila radikalne spremembe v središču Pešte.

Z vidika trajnostnega razvoja je najpomembnejše vprašanje pri tem procesu (čeprav ga prispevek v celoti ne obravnava) to, kakšne so posledice za nižje sloje, ki so živeli na območjih, podvrženih gentrifikaciji. V nekaterih primerih se celo želijo odseliti iz svoje soseške. Zaradi nenehne negotovosti pri procesu prenove in strahu, da bodo morali zapustiti svoje domove, so mnogi prebivalci preložili obnavljanje stanovanj, zato se zdaj počutijo ujete v svojih socialnih stanovanjih. Zdi se, da teh stanovanj ni mogoče prodati ali zamenjati. Veliko prebivalcev se želi le preseliti na območje, ki ni v tako negotovem položaju (Csanádi idr., 2007). Oblikovalci politike pogosto menijo, da je »dekoncentracija revščine« dobra zamisel, pri čemer želijo revščino preseliti v druge dele mesta ali na podeželje. Dobro znana strategija je kupovanje poceni hiš ali stanovanj na obrobju mesta ali v revnih vaseh. To pa vodi v novo zgoščevanje na manj razvitih predelih (glej Ladányi, 2008, ali Csanádi idr., 2010). Po drugi strani so te družbene skupine najranjlivejše in najbolj nemočne v smislu izražanja svojih interesov, zato ostaja vprašanje cen: ali mora nižji sloj plačati za prenovo, ki je bila izpeljana v korist višjega sloja?

Selitev v središče mesta je lahko alternativa za določen del srednjega sloja. Tu lahko živijo bolj kakovostno in prisilijo oblasti, da začnejo prenavljati njihovo soseško. Kljub temu pa se s tem segregacija – včasih tudi v drugih delih mesta ali na

podeželju – povečuje, nižanje življenjskih standardov revnejših družbenih skupin pa je morda le previsoka cena za živahnije in prijaznejše mestno središče.

.....  
Gábor Csanádi

Eötvös Loránd University of Budapest, Faculty of Social Sciences,  
Centre for Urban and Regional Research, Budimpešta, Madžarska  
E-pošta: gcsanadi@tatk.elte.hu

Adrienne Csizmady

Eötvös Loránd University of Budapest, Faculty of Social Sciences,  
Centre for Urban and Regional Research, Budimpešta, Madžarska

Gergely Olt

Eötvös Loránd University of Budapest, Faculty of Social Sciences,  
Centre for Urban and Regional Research, Budimpešta, Madžarska

## Opombe

[1] Če javno negodovanje zaradi onesnaženosti doseže politike, se ti na to običajno odzovejo z najbolj poenostavljenimi predpisi.

[2] Izraz študentifikacija (ang. *studentification*) se nanaša na študente, ki stanujejo v mestnih središčih v Veliki Britaniji. Za nekatere bi lahko tak način mestnega življenja postal normalen in zadovoljiv. Višja izobrazba pa bi lahko bila povezana z drugačnimi kulturnimi in potrošniškimi potrebami, mogoče celo z drugačnim odnosom do značilnih mestnih problemov, ki jih omenjamo zgoraj.

[3] Izvedli smo reprezentativno anketo o socialnih spremembah v središču 7. okrožja (Erzsébetváros). V vzorec je bilo vključenih skupno 1.585 anketirancev.

[4] V Budimpešti je samo 9. okrožje (Ferencváros) uveljavilo svoje pravice in prepovedalo prodajo nepremičnin na obnovitvenem območju. Zaradi tega in kljub močnemu pritisku prebivalcev je bila prepovedana prodaja 7.300 stanovanj.

[5] Zanimanje investitorjev je bilo največje v 8. okrožju (30 projektov), preostala okrožja pa so si sledila v tem vrstnem redu: 9. okrožje (20 projektov), 7. okrožje (19 projektov) in 6. okrožje (10 projektov).

[6] Leta 2000 je bila povprečna velikost stanovanj 102 m<sup>2</sup>, leta 2004 71 m<sup>2</sup> in leta 2007 samo še 54 m<sup>2</sup>.

[7] Območje, ki ga omejujejo Korvinovo filmsko gledališče, Práterjeva in Szigyonyjeva ulica ter avenija Üllői.

[8] Investitorji so uspeli ubraniti svoje interese ne samo na lokalni, ampak tudi na višji ravni.

## Viri in literatura

Atkinson, R. (2000): Measuring gentrification and displacement in greater London. *Urban Studies*, 37(1), str. 149–166.

Atkinson, R., in Bridge, G. (2005): Introduction. V: Atkinson, R., in Bridge, G. (ur.): *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*, str. 1–17. London, Routledge.

Bondi, L. (1991): Gender divisions and gentrification: A critique. *Transactions of the Institutions of the British Geographers*, 16(2), str. 290–298.



- Bridge, G. (2001): Bourdieu, rational action and the time-space strategy of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 26(2), str. 205–216.
- Colomb, C. (2007): Unpacking new labour's "urban renaissance" agenda: Towards a socially sustainable reurbanization of British cities? *Planning, Practice & Research*, 22(1), str. 1–24.
- Csanádi, G., Csizmady, A., Kocsis, J., Kőszeghy, L., in Tomay, K. (2010): *Város-tervező-társadalom*. Budimpešta, Sik Kiadó.
- Csanádi, G., Csizmady, A., Kőszeghy, L., in Tomay, K. (2007): A városrehabilitáció társadalmi hatásai Budapesten. V: Enyedi, G. (ur.): *A történelmi városközpontok átalakulásának hatásai*, str. 93–118. Budimpešta, MTA Társadalomkutató Központ.
- Csanádi, G., Csizmady, A., Kőszeghy, L., in Tomay, K. (2006): Belső-erzsébetvárosi rehabilitáció. *Tér és Társadalom*, 20(1), str. 73–92.
- Hamnett, C. (1991): The blind man and the elephant: The explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), str. 173–189.
- Hamnett, C. (2003): *Unequal city: London in the global arena*. London, Routledge.
- Jager, M. (1986): Class definition and the aesthetics of gentrification: Victoriana in Melbourne. V: Smith, N., in Williams, P. (ur.): *Gentrification of the city*, str. 78–91. Boston, Allan and Unwin.
- Ladányi, J. (2008): *Lakóhelyi szegregáció Budapesten*. Budimpešta, Új mandátum Kiadó.
- Lee, K. N. (2006): Urban sustainability and the limits of classical environmentalism. *Environment and Urbanization*, 18(1), str. 9–22.
- Lees, L. (2003): Super-gentrification: The case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), pp. 2487–2510.
- Lees, L. (2008): Gentrification and social mixing: Towards an inclusive urban renaissance? *Urban Studies*, 45(12), str. 24–49.
- Ley, D. (1980): Liberal ideology and the post-industrial city. *Annals of the Association of American Geographers*, 70, str. 238–258.
- Ley, D. (1986): Alternative explanations for inner city gentrification: A Canadian assessment. *Annals of the Association of American Geographers* 76, str. 521–535.
- Littig, B., in Greißler, E. (2005): Social sustainability: A catchword between political pragmatism and social theory. *International Journal of Sustainable Development*, 8(1–2), str. 65–79.
- Madžarski centralni statistični urad (2001): *Népszámlálás 2001*. Budimpešta.
- Madžarski centralni statistični urad (2007): *Társadalmi, gazdasági jellemzők*. Budimpešta.
- Madžarski centralni statistični urad (2008): *Lakásstatistikai Évkönyvek 2001–2007*. Budimpešta.
- Marshall, A. (2000): *How cities work: Suburbs, sprawl, and the roads not taken*. Austin, University of Texas Press.
- McKenzie, S. (2004): *Social sustainability: Towards some definitions*. (= *Hawke Research Institute Working Paper Series* 27). Magill, SA, University of South Australia.
- Omann, I., in Spangenberg, J. H. (2002): *Assessing social sustainability: The social dimension of sustainability in a socio-economic scenario*. Prispèvek je bil predstavljen na konferenci z naslovom 7th Biennial Conference of the International Society for Ecological Economics, ki je potekala od 6. do 9. marca v Soussu v Tuniziji. Tipkopolis.
- Pfahl, S. (2005): Institutional sustainability. *International Journal of Sustainable Development*, 8(1–2), str. 80–96.
- Polése, M., in Stren R. (2000): *The social sustainability of cities: Diversity and the management of change*. Toronto, University of Toronto Press.
- Redfern, P. (1997): A new look at gentrification: Gentrification and domestic technologies. *Environment and Planning*, 29(7), str. 1275–1296.
- Rose, D. (1984): Rethinking of gentrification beyond the uneven development of Marxist and urban theory. *Environment and Planning, D: Society and Space*, 2(1), str. 47–74.
- Sassen, S. (2000): *Cities in a world economy*. Thousand Oaks, CA, Pine Forge Press.
- Seo, J. K. (2002): Re-urbanisation in regenerated areas of Manchester and Glasgow: New residents and the problem of sustainability. *Cities*, 19(2), str. 113–121.
- Smith, D. P. (2005): Studentification the gentrification factory? V: Atkinson, R., in Bridge, G. (ur.): *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*. London, Routledge.
- Smith, N. (1979): A theory of gentrification: A back to the city movement by capital not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), str. 538–548.
- Smith, N. (1987): Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77, str. 462–478.
- Svetovna komisija za okolje in razvoj (1997): *Our common future*. Oxford.
- Združeni narodi (1992): *Convention on biological diversity*. Rio de Janeiro.
- Zukin, S. (1987): Gentrification culture and capital in the urban core. *Annual Review of Sociology*, 13, str. 129–147.