

Dr. Trócsányi András¹ – Stefán Klára²

Megújuló Balokány? – Városrész-rehabilitáció az EKF szellemében³

1. Bevezetés

Az ezredforduló után Magyarországon is egyre inkább teret hódít, nem csak az elméletek, hanem lassanként a területfejlesztési gyakorlat szintjén is az a globális elgondolás, illetve trend, amely a területi versenyképességnek, végső soron a regionális sikernek vagy kudarcnak a kulcsát a városokban és az azokban megvalósuló fejlesztésekben látja (ENYEDI GY. – KERESZTÉLY K. 2005). Ez a fordulat mindenképpen kedvező volt a hazai nagyvárosokra nézve, hiszen Budapest mellett elsősorban a regionális központok azok, amelyek ebből a szempontból szóba jöhetnek, és amelyek akarva-akaratlan főszereplőivé váltak ezen új kihívásoknak. A változás szükségességét nem vitathatjuk, hiszen 1990 után igen intenzíven jelent meg a magyar városokban mindaz, amit a gazdasági szerkezetváltás elmaradása nyomán felgyülemlett problémák eredményeztek, kiegészülve, átszöve, vagy súlyosbítva a politikai és társadalmi átalakulások települési következményeivel. A közösségi tervezés időleges háttérbe szorulásával (mind az átgondolt jogi eszközrendszer, mind pedig a források folyamatos hiányában), a piac mindenhatóságával, illetve a hiánygazdaság következtében elmaradt beruházások miatt számos ponton megfigyelhető a városokat érő építészeti és erkölcsi értelemben vett amortizáció (HAJNAL K. 2008).

Ezt a folyamatot elsősorban a nagyvárosokra, mindenekelőtt a térség fővárosaira koncentrálnak több kutató is leírta, illetve modellezte. KOVÁCS ZOLTÁN (1999) például a posztoszocialista városi átalakulás modelljében különválasztja a politikai és a gazdasági átalakulás hatásait, a központi tervezés végét és a piaci szabályozás uralomra jutását, és a folyamat két legfontosabb szegmensét, az ingatlanpiac és a munkaerőpiac átalakulását. Ezek a lépések vezetnek el modelljében az új városi rend kialakulásához. ULRIKE SAILER-FLIEGE (1999) a posztoszocialista városi átmenetet vizsgálva az átalakulás öt alapvető faktorát emeli ki: a neoliberális ideológia elterjedését, a gazdasági átalakulás nyomán megjelenő dezindusztrializációt és terciálizációt, a társadalmi különbségek növekedésével járó szociális átrétegződést, a várostervezés „apályát”, valamint az állam visszahúzódását. Modelljében leszögezi, hogy a posztoszocialista város sokat megőrzött elődjének kompakt jellegéből, az egyes funkcionális övek homogenitása még mindig viszonylag nagy. Fontos tényező a szolgáltató szektor által elfoglalt területek növekedése, nem csak a CBD kiterjedésével, hanem dekoncentrációs folyamatok révén például korábban homogén lakóövezetekben is. Az átalakulás számos mások által is leírt tényezője (dzsentifikáció, szuburbanizáció, szegregáció) mellett kiemeli az ipari barnaövek (industrial blight) keletkezését és problémájuk megoldatlanságát. A posztoszocialista társadalmakra jellemző jelentős különbségek kialakulása intenzív szegregációt indított el, hozzájárult az egyes városrészek átértékelődéséhez. A slumosodás, helyenként gettósodás (újra) jellemzőjévé vált ezeknek a városoknak is (LADÁNYI J. 1993, KOVÁCS Z. 1998), és nem csak az alulhasznosított ipari, hanem a leromló – bizonyos értelemben szintén alulhasznosított – lakónegyedek is városfejlesztési/rendezési problémaként jelentkeztek (LICHTENBERGER, E. – CSÉFALVAY Z. – PAAL, M. 1994).

¹ Dr. Trócsányi András Pécsi Tudományegyetem, Társadalomföldrajzi és Urbanisztikai Tanszék, Pécs
E-mail: troand@gamma.ttk.pte.hu

² Stefán Klára Pécsi Tudományegyetem, Földrajzi Intézet Földtudományok Doktori Iskola, Pécs
E-mail: stefan.klari@citromail.hu

³ Dr. Trócsányi András e tanulmányt a Bolyai János Kutatási Ösztöndíj segítségével készítette el.

A városok felértékelődése magával hozta a korábban műszaki és társadalmi szempontból egyaránt degradálódott városi terek némelyikének újbóli felértékelődését, új fejlődési pályára állítását. A folyamatban sokkal inkább az ingatlanpiac, mint a tudatos településrehabilitációs programok játszották a fontosabb szerepet. Kutatásaink helyszíne, Pécs város abból a szempontból különleges, hogy 1990-től napjainkig lényegében egyetlen nagyobb közösségi program sem érintette a belső városrészek rehabilitációját, és a magánberuházások is csak nagyon esetlegesen, foltszerűen fejtették ki hatásukat. Az igen komoly, komplex koncepció szellemében kimunkált és a közelmúltban beruházásaiban is megindult óriásprojekt, az Európa Kulturális Fővárosa 2010 (EKF) különleges abban a tekintetben, hogy egyszerre próbál megoldást találni a poszt szocialista városokat érő számos kihívásaira egy európai kulturális rendezvénysorozat megvalósításával. Célja, hogy a város életében egyre markánsabb szerephez jutó kulturális gazdaságot nagyberuházások segítségével infrastruktúrájában és programjaiban is megfelelő színvonalúra emelje, ezzel megerősítse és kiterjessze a város e tekintetben még fejlesztendő imázsát és vonzáskörzetét. A program beruházásait térben az elkerülhetetlen városrehabilitáció zömmel funkciót váltó, vagy barnamezős körzeteire fókuszálja, másrészt a történelmi múltból következő területi széttagoltságot, valamint a dezindustrializáció kérdését is egyszerre próbálja orvosolni (PIRISI, G. – TRÓCSÁNYI, A. 2005, 2006, TRÓCSÁNYI A. 2006).

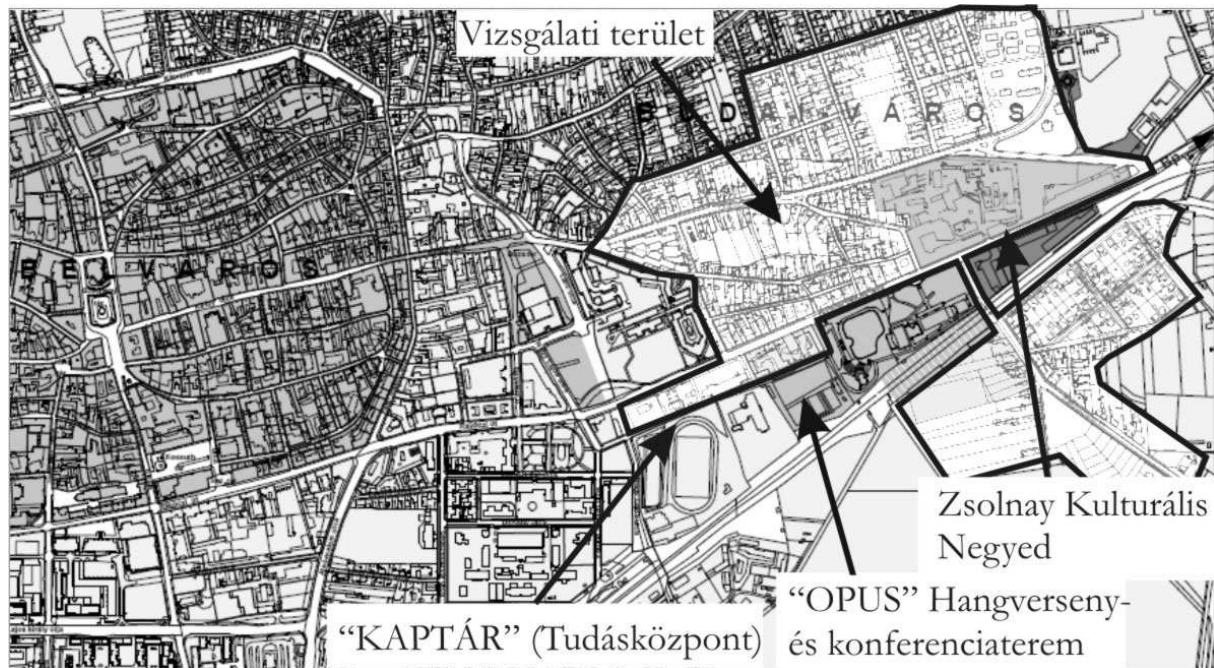
Jelen tanulmány az EKF által legintenzívebben érintett – az öt tervezett kulcsprojektből három – területek közvetlen környezetének komplex társadalmi, gazdasági és műszaki infrastrukturális állapotfelmérését tűzte ki célul. Pillanatfelvételszerű terepi kutatásunk keretében arra kerestük a választ, hogy az EKF programjai milyen környezetben, milyen alapról indulva fejtik, fejthetik ki hatásukat, képesek-e a prognosztizált városszerkezeti, társadalmi fejlesztéseket befogadni.

2. A vizsgálat célja, területe és módszerei

A köznyelvben csak az egykori parkról és fürdőjéről Balokányként⁴ ismert, a városközponttól keletre elterülő, jelenleg mintegy 40 hektárnyi és mintegy 1200 fős népességű terület a XIX. század végének iparosítási és várostervezési nyomait viseli magán. A korábban magasabb presztízsű, munkások lakta városrész előbb a fejlesztési súlypontok áthelyeződésével, majd az ipar visszaszorulásával leértékelődött, ez követően a belváros és a legbelső barnamezős övek szomszédságának köszönhetően sajátos fejlődési pályán és módon indult meg. A szanálható épületállomány miatt megindult a lakosság kicserélődése, részben új lakóépületek jöttek létre, a környék megindult a dzsentrifikálódás útján. Az EKF programsorozathoz kapcsolódó beruházásoknak ez a városrész ad otthont, annak is elsősorban a Zsolnay Vilmos utca és a vasút közötti területe (Tudásközpont – Kaptár, Konferenciaközpont és Hangversenyterem – OPUS 2010), valamint maga a Zsolnay-gyár (Zsolnay Kulturális Negyed). Ide kapcsolódik több tervezett magánberuházás is (szállodák és egy wellness-fürdő építéséről van szó), illetve ezek részben már elkezdődtek. A városrész prognosztizálhatóan felértékelődik, feltételezéseink szerint a lakosság kicserélődése és az

⁴ A Balokány eredetileg a Siklósi út, a Felsővámház utca, Basamalom és a Tüskésréti út között elterülő terület neve. A városrész kiépültét nagyban meghatározta az itt alapított Zsolnay-gyár léte és fejlődése. A török eredetű névvel rendelkező városrész egykor saját ligettel, tóval és strandfürdővel büszkélkedhetett, ezek mára romjaikban várják a megújulást. Jelen vizsgálat keretében ennél lényegesebben tágabban értelmezzük a Balokányt, kiterjesztve azt a Budai városrész délnyugati utcáira, amelyek azonban térkapcsolataiban hagyományosan a Zsolnay-gyárhoz és Balokányhoz kötődnek, illetve amelynek megújítására is hivatott az EKF program.

épületállomány megújulása, ezzel kapcsolatban a gazdasági szerkezet változása folytatódni, illetve gyorsulni fog.



1. ábra. A vizsgált terület és az EKF program beruházásai Pécsen
(Szerk.: PIRISI G.)

A kutatás célja a feltételezett városfejlesztő hatásnak a részletes vizsgálata az alábbiak szerint:

- Milyenek a beruházások által leginkább érintett városrész, az ún. Balokány jelenlegi legfontosabb építészeti-műszaki, valamint társadalmi jellemzői?
- Megindultak-e már a térségben a spontán rehabilitációs folyamatok, van-e jele a népesség és az épületállomány kicserélődésének?
- Milyen hatások várhatóak az EKF-beruházások nyomán az érintett területen? Melyek a helyi társadalom várakozásai e tekintetben?

A fenti kérdésekre történő adekvát válaszokat az alábbi szerkezetű felméréssel próbáltuk körvonalazni. Kérdőíves felmérést végeztünk a lakosság városrészhez való kötődéséről és más társadalmi, gazdasági jellemzőiről. Szükségesnek tartottuk a mérhető adatok felvételezésén túl a személyes attitűdök feltérképezését is, hiszen a funkciót váltó városrészben az ott élők mindennapjai is gyökeres átalakulásnak néznek elébe. A mintaterületen 100 főt kérdeztünk le, ebből 92 értékelhető válasz volt. Az itt élők igényeinek kiszolgálásán túl a fejlesztések alapjait is szolgálnak a városrészben működő kereskedelmi egységek (ideértve boltokat, vendéglátóhelyek, illetve szolgáltatóegységeket – 83 db), amelynek teljes körű felmérésére törekedtünk, kiegészítve a tulajdonosok, üzemeltetők teljes kérdőíves (52 db értékelhető) lekérdezésével is. A földhivatali adatokkal és térképekkel történt egyeztetését követően a mintaterület valamennyi önálló ingatlanjának (905 egység) külső, műszaki, esztétikai állapotfelmérése is megtörtént, ezt fényképekkel dokumentáltuk, az eredményeket térképen ábrázoltuk. Végül a terület ingatlanforgalmát mértük fel egyrészt a helyben fellelhető ingatlanhirdetések, valamint a városban üzemelő ingatlanügynökségek kínálata alapján. A számszerű adatokat a meghatározó ingatlanforgalmazókkal történő mélyinterjúk tapasztalatai egészítették ki. A terepi kérdőíves felmérést a BSc képzésben résztvevő geográfus hallgatók végezték kötelező terepgyakorlatuk keretében, a koordinációt a PTE TTK FI Társadalomföldrajzi és Urbanisztikai Tanszékének munkatársai látták el. A fenti módon pillanatfelvétel készíthető az átalakulás előtt álló Pécs azon városrészéről, ahol az EKF

fő beruházásai megvalósításra kerülnek, és az eddig alacsonyabb társadalmi csoportok által lakott, gyengébb műszaki színvonalú területen a funkcióváltással párhuzamosan megindulhat a lakosság és esetlegesen az épületállomány kicserélődése is.

3. Eredmények

3.1. Társadalmi, műszaki jellemvonások, a városrész megítélése

A városrészben megkérdezettek *lakóhely* szerinti szóródása kedvezően alakult, ezáltal valóságghú kép rajzolódhatott ki az itt élők mindennapjairól, hiszen a válaszolók egynegyede él a terület déli, Zsolnay Vilmos úton túli részén, egynegyede annak szívében, míg az északi és nyugati részekben lakók aránya az egyötödét képviselik a Balokány városrészben élőknek, ugyanakkor a keleti rész lakói közül mindössze tíz százalékot sikerült megkérdezni. Ez utóbbtól eltekintve az arányok nagyjából megfelelnek a terület népesség és lakóhely szerinti összetételének, így a minta reprezentatívnak tekinthető. Fontos hangsúlyozni, a felmérésben résztvevők mindössze 7%-a adja bérbe a tulajdonában levő ingatlant, amely érték fordítottn is visszaigazolásra került, hiszen a megkérdezettek 8%-a él albérletben vagy egyéb jogcímen a területen. A válaszolók 28%-a a házastársa vagy családtagja tulajdonában levő ingatlant tekinti lakhelyének, ugyanakkor több mint a fele, 57%-a a megkérdezetteknek saját tulajdonban levő ingatlanában él. Ehhez kapcsolódóan érdekes kérdés a városrészbe *költözés évének* megismerése. A felmérés során kiderült, hogy egy alapjaiban kicserélődött lakosság él a területen, mivel a helyben lakók *fele a közelmúltban* (1990–2008) – elsősorban a kedvező ingatlanárak hatására – költözött ide, így a lakosság kicserélődése már előrehaladottnak tekinthető. Az „öslakosok” érkezésében több hullám (1960-as, illetve 1980-as évek) figyelhető meg, köszönhetően elsősorban a város gazdasági fejlődésének. A városrész megítélését és ahhoz való kötődést jellemzi, hogy az intenzív lakosságcserére ellenére az itt élők 43%-a itt született, illetve itt él a családja. A *beköltözés és helybenmaradás meghatározó érvei* közé tartoznak a kedvező, megfizethető lakásárak (16%), továbbá mind az egyéb tényezők (15%), mind a barátságos környezet (10%) javítja a sztereotípiaként megfogalmazott alacsony presztízsű városrész megítélését. A kedvező ingatlanárakat támasztják alá a bérleti díjra és az ingatlanvásárlás értékére vonatkozó kérdésekre adott válaszok, amelyek alapján a hét albérletben élő válaszadó átlagosan havi húszezer forint albérleti díjat fizet. Az elmúlt öt évben 17 válaszadó vásárolt ingatlant a Balokány városrészben, ezek közül tíz vásárlás értéke nem haladta meg a nyolcmillió forintot, a további hét is 10–15 millió forint közötti értékben valósult meg. Ezek az összegek az épületállományból és annak korából is következnek. A városi ingatlan-, illetve albérleti árakkal összevetve szerénynek mondhatók, bár a tapasztalatok szerint részben a foltszerűen megvalósuló új ingatlan-beruházásoknak, valamint az infrastruktúra javulásának köszönhetően enyhe felértékelődés tapasztalható a közelmúltban. A *városrészhez való ragaszkodást* jellemzi, hogy az itt lakók egyötöde dolgozik a körzetben és ugyanekkora hányad kötődik maga vagy családtagja révén a jelenlegi vagy egykori Zsolnay üzemekhez. További erre utaló szegmens a gyár a helyi identitástudatban történő megjelenése: a válaszadók esetében 15%-a a Zsolnay-gyár környékeként, 17% Balokányként, 18% a belváros széleként, illetve Ledinaként⁵ nevesíti lakóhelyét.

A közvélemény vélekedésével ellentétben társadalmi szempontból nem nevezhető lepusztuló lakónegyednek a Balokány, hiszen *az iskolai végzettség és a havi jövedelmi viszonyok* összevetésekor megállapítható, hogy a Pécs adataihoz mérten is átlagos képzettségi

⁵ Ledinai: a vizsgált városrészhez északkeleten kapcsolódó, magasabb presztízsű kertvárosias övezet.

és jövedelmi viszonyokkal rendelkezik, kedvezőbb az érettségi nélküli középiskolai végzettségűek és az oklevél nélküli főiskolások, egyetemisták aránya. Ugyanakkor kisebb lemaradás tapasztalható az érettségivel rendelkezők esetében, éppúgy mint a felsőfokú végzettségűek arányában, amely – összefüggésben a terület kézműves, szakmunkás és ipari múltjával – mindössze egynegyede a városi átlagnak. A jövedelmi viszonyokban egyértelműen tapasztalható az iskolai végzettség leképeződése, hiszen arányaiban azonos a lakosság jövedelemkategóriák szerinti differenciálódása.

A kutatás első szakaszában a városrész társadalmi jellemzői között azokra a tényezőkre helyeztük a hangsúlyt, amelyek minden bizonnyal alapjaiban kerülnek megváltoztatásra, illetve okoznak változást a városrész életében, megjelenésében, állapotában. Ezek alapján a *közszolgáltatások elérhetőségét* illetően kedvezőbb kép rajzolódik ki a lakók megítélése által, hiszen mind az oktatási, mind az egészségügyi intézmények elérhetőségét jónak ítélték meg, köszönhetően természetesen a városrész nyugati határában elhelyezkedő rendelőintézet közelségének, ugyanakkor az oktatás területén erősen szóródtak a vélemények: a helyi képzőhelyeket és a más városrészben találhatóakat egyenlő arányban preferálják. Kedvezőnek mondható a tömegközlekedési hálózatok városrészen keresztüli kiépítettsége, ezáltal ez a fontos tényező jó, kiváló értékelést kapott.

A *fogyasztási szokások* áttekintésekor a helyben található élelmiszerüzletek kedvező megítélésével szembesülünk, amelyek elhelyezkedésben, méretben és kínálatban szinte teljesen megfelelnek az alapfokú igényeknek. Ezzel szemben a ruházati- és, műszaki cikkek vásárlását más városrészben intézik a kínálat szűkössége és specializáltsága miatt, hasonlóképpen a szórakozási lehetőségek szerény választéka is előidézi a városrészből történő elmozdulást. Érdektelenség tükröződik a vendéglátóhelyek felkeresése tekintetében, hiszen a lakosság 40%-a egyáltalán nem vesz igénybe ilyen jellegű szolgáltatást és a sztereotípiákkal ellentétben mindössze 9%-a jár napi rendszerességgel sörözőbe, egyéb vendéglátó egységbe. Egyetlen szolgáltatáscsoport markáns hiányával kell az itt élőknek szembesülni: jelenleg szinte semmilyen kulturális és sportolási lehetőség nem kínálkozik a vizsgált körzetben. E kijelentést árnyalja, hogy a térségben működik egy városszerte ismert művelődési ház, illetve a terület déli végein éppen a nagyberuházásoknak esik áldozatul a Pécs egyik közkedvelt sporttelepe, ám ezek dominánsan korábban sem az itt élők igényeit szolgálták. A fenti megállapítás tükröződik a *kulturális fogyasztási szokásokhoz* kapcsolódó kérdéskörökben: a klasszikusnak nevezhető kulturális infrastruktúra elemét jelentő színház mozgatja meg leginkább a városrész lakóit, hiszen 60%-uk látogatja rendszeresen azt, köszönhetően az országos színházi találkozóknak (28%) és a bérletváltási lehetőségnek (12% havonta). Csekélyebb az érdeklődés a mozi (42%) és a koncertlátogatás (50%) iránt, amelynek hátterében a viszonylag magas jegyárak állnak, ugyan a városrészben lakó fiatalok magas aránya biztosítja az általános érdeklődést, kiegészülve a hagyományos Balokány ligetben megrendezésre kerülő könnyűzenei koncerteket felvonultató városi majálissal.

Összességében elmondható, hogy a közvélekedéssel és várakozásokkal ellentétben a városrész megítélése a részletesebb elemzések után kedvezőbb képet mutat, hiszen a szoros kötődés, a kevésbé alacsony társadalmi státusz és a megfelelő kínálat esetén igénybe vehető szolgáltatások köre biztos alapot jelenthet a Balokány beruházások révén megvalósuló, és kiépülő szolgáltatói „hálózat” felvevőpiacának egy részére.

A településrész megítélésében alapvető szegmensként értelmeződik annak *kereskedelmi kínálata* is. Ezek helyzetére, városrészhez való kötődésükre helyezve a hangsúlyt arra kerestük a választ, mi befolyásolta az üzlet Balokány városrészben történő alapítását, a meginduló beruházásokkal kapcsolatban milyen jellegű változást várnak, illetve eszközölnék. A színes struktúrát lefedő vállalkozások a terület egészén foltszerűen, míg a Zsolnay Vilmos út északi oldalán, a Felsővámház utcában és a Farkas István utcában összefüggő sort – helyi kiskereskedelmi zónát – alkotva helyezkednek el. A *vásárlói kör* jellemzően lokális jellegű

(60%), de a specializált tevékenységet folytató vállalkozások egész Dél-Dunántúlra kiterjedő vevőkörrel rendelkeznek. A megkérdezett vállalkozások mindegyike 1980 után kezdte tevékenységét, 15%-a a rendszerváltást megelőző időszakban is már kisvállalkozóként kereste kenyerét. A vállalkozói kedv a rendszerváltást követő közel két évtizedben folyamatosnak tekinthető, sőt az elmúlt három évben kisebb mértékű fellendülés is megfigyelhető, mivel csaknem kétszer annyi üzlet kezdte meg működését mint az évtized első öt évében.

A városrész megítélése a telephelyválasztás érvkészletével szemléltethető. Jelen esetben az adott ingatlan vagy annak ára (30%), a belváros viszonylagos közelsége (56%), a jó közlekedési megközelíthetőség (62%), illetve a helyi lakosság reménybeli fogyasztása (30%) voltak a legmeghatározóbb telepítő tényezők. A többségében egy telephellyel rendelkező üzlettulajdonosok kétharmada dolgozik saját üzletében, a Balokány frekventált fekvésből adódó pozitív hozadék a más városrészben, illetve településen élőköt is lefedő, kiterjedt foglalkoztatási vonzaskörzetet.

Az üzlettulajdonosok a területtel kapcsolatos informáltsága nem meggyőző: az EKF programról alig rendelkeznek strukturáltabb ismeretekkel, mint a helyben élő lakosság, hiszen egynegyedük nem tudta megnevezni a beruházások közül a helyben megvalósuló, a felmérések szerint is legismertebb Zsolnay kulturális negyed tervét. A köztetek és parkokat, illetve a Balokány ligetet érintő rekonstrukció csaknem minden megkérdezettnél szerepelt a válaszok között, pozitív változásokat remélve ezektől. Többségük (63%) kedvező ingatlanpiaci hatásokkal számol, az utcák és köztetek megújulását 60% prognosztizálja, de sokan (35%) reménykednek a lakóépületek esztétikai és minőségi megújulásában is. Ugyanakkor – lélekben – készülnek a közlekedési forgalom bővülésére és a parkolási problémák fokozódására is. *A lakosság kicserélődését* az üzletek háromnegyede *nem valószínűsíti* az EKF-hez, illetve a szociális, funkcionális – és kulturális városrehabilitációhoz kapcsolódóan. Maga az Európa Kulturális Fővárosa rendezvénysorozat megítélésük szerint a turisták számának gyarapodását vonzza maga után, azonban az üzlet forgalmának növekedését csupán a vállalkozások fele valószínűsíti. Ehhez kapcsolódóan a vállalkozások *átalakítását, fizikai bővítését* a válaszolók háromnegyede elutasítja, akik ebben gondolkodnak, pusztán a piaci viszonyokhoz való alkalmazkodás igényének tesznek eleget. A terület elhagyása, a *költözés* gondolata alig egytizedükönél merült fel, leginkább a terület számukra esetlegesen negatív jellegű átalakulására hivatkozva.

3.2. A településrész imázsa és ingatlanpiaci reprezentációja

Ebben a kérdéskörben átfogó kép rajzolódhat ki arról, milyen műszaki állapotban is van a Balokány, illetve miképpen értékeli ezt a helyben lakók, valamint a városi ingatlanpiac. Fontos elem e tekintetben az itt fellelhető *lakások kora*: az állomány több mint 4/5-e rendszerváltás előtt épített, ebben is nagyobb arányt képviselnek a szocializmus évtizedeinek elején épített lakások. Az elmúlt 18 évben mindössze az épületállomány 14%-a jött létre, amely a lassú megújulásról tudósít, ugyanakkor a folyamat intenzívebbé válását jelzi az, hogy az elmúlt évben éppen annyi új építésű ingatlan került átadásra, mint az előtte levő négy esztendőben.

Meghatározó szempontot jelentenek az ingatlanok megítélésében az *alapterületre és szobaszámra* vonatkozó paraméterek: döntő hányadot (2/3) képviselnek a két- és háromszobás lakóegységek, amelyek az 50–90 m² kategóriát fedik le, nagyjából megfelelően a – zömmel panelek és többemeletes téglaházak fémjelezte – pécsi viszonyoknak. Kedvezőtlen jelenség a pécsi átlagnál jóval magasabb hányadot kitevő egyszobás lakások jelenléte, míg a nagyobb alapterületű lakások némileg meghaladják a városi átlagot. *Komfortfokozat* tekintetében a várakozásokkal, és a statisztikákkal ellentétben kedvező helyzet rajzolódott ki, hiszen az

ingatlanok 84%-a összkomfortos, 10%-a komfortos, 3%-a félkomfortos és 1%-a komfort nélküli. A városi megítéléshez és az árnyaltabb valós állapotokhoz közelít a megkérdezés eredménye, miszerint a tulajdonosok 42%-a vélte úgy, hogy szükséges az ingatlan felújítására, esztétikai korrekciója, ugyanakkor erre mindössze egynegyedük lát esélyt az elkövetkező két évben. Különösen érdekes ez utóbbi álláspont annak tükrében, hogy a program a városrészt érintő fejlesztések kapcsán jelentős spontán, önerős, lakossági és vállalkozói megújítással is számol. Ennek hiányában nem csak a program valósul meg más környezetben, hanem az esztétikai, fizikai, funkcionális és szociális rehabilitáció tervezett együttese is sérülhet.

A településrész általános, illetve erősítendő turisztikai imázsát a *környezet állapota* és a *közbiztonság* minősége is nagymértékben befolyásolja. A közbiztonság megítélése, a zajterhelés, a levegőminőség, a köztisztaság, a lakónegyed külső megjelenése és esztétikuma az itt lakók által (is) közepes minősítést kapott, annak ellenére, hogy a városrészben viszonylag magas számban vannak jelen a hátrányos helyzetű társadalmi csoportok. A fejlesztések első fázisában – építkezések – a környezetállapot jelentős romlása, míg a közbiztonság erősödése várható, amely nem feltétlen nyugtatja meg a helyben élőket.

Az *ingatlanközvetítő*kkal készített interjúk célja a Balokány városrész ingatlanpiaci keresleti és kínálati oldalának megismerése. A város tíz ingatlanközvetítő cégének kínálati elemzéséből egyértelműen kiderült, hogy a Balokány méretéhez képest még mindig kevéssé van jelen az általános forgalomban, ez a reprezentáció ráadásul alig változott az elmúlt években. Az összes áttekintett pécsi ingatlanajánlat közül az irodákba átlagosan mindössze 12% a Balokányból származó. A képet némileg magyarázza, hogy a fejlesztések szempontjából kurrens (kisebb és nagyobb) ingatlanok jó néhány évvel ezelőtt már gazdát cseréltek, majd közvetlenül a városnak vagy a befektetőknek értékesítve extraprofitot realizálhattak az időben ébredők. Részben ennek, illetve ebből következően az árak polarizálódásának is köszönhető, hogy a keresleti oldalt is igen alacsony (átlagosan 10%) reprezentáció jellemzi. A *helyben ingatlant keresők* zömmel itt élnek és minőségi cserében gondolkodnak, míg emellett a megye más térségeiből, valamint a város alacsonyabb presztízsű részeiből jellemző az érdeklődés. A kereslet főként a 2–3 szobás téglalapítású, gázfűtéses lakásokat, házakat érinti, ez alapvetően összhangban van a városrész lakásállományával. Az *újépítésű lakások iránti igény* alacsonyabb, míg a régebbiek keresettebbek (40–60%), ez elsősorban a telekméretekkel, beépítési aránnyal, valamint az ebből adódó – városi összevetésben alig versenyképes, így – visszafogott ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos. A *keresletet befolyásoló tényezők* között első helyen szereplő ingatlanárak a közvetítőirodák adatai és tapasztalatai alapján is a városi nívónál alacsonyabbak. Használt ingatlanok esetében a Balokány jelentős részén az átlagos árak a városi átlag felét alig haladják meg, de az új beruházások árai is mindössze 80%-át érik el a jellemző – zöldterületi fejlesztések uralta – pécsi átlagáraknak. A városrész nyugati utcáiban a közel két évtizede tapasztalható megújulás magával hozta a vizsgált körzet átlagánál jóval magasabb ingatlanárakat is.

Vállalkozási szempontból komoly aggályként merül fel a terület erősen heterogén volta, amely nehezíti az ingatlanok pozicionálását, gátolja a forgalombővülést, bár tapasztalatok alapján – és a fentiek következtében – befektetési célú felvásárlás alig tapasztalható. A *lakáspiaci helyzet változásában* természetesen a gazdaság szereplőinek hozzáállása, és annak változása meghatározó szerepet játszik, éppen ezért jelenthet előrelépést az EKF projektekhez kapcsolódó beruházási és építési kedv erősödése, amely – a várakozásoknak megfelelően – a városrész arculatváltását (is) eredményezheti. Ennek előszelét jelentheti az a tendencia, amely tapasztalható, hiszen a városrész nyugati határában megindult a lakásállomány megújulása, illetve állapotjavítása, az újépítésű lakások megjelenésével elkezdődött a lakásállomány felértékelődése.

3.3. Az EKF-fel kapcsolatos elvárások és a kommunikáció

Az Európa Kulturális Fővárosa 2010 címről csaknem a teljes lakosság rendelkezik ismeretekkel, viszont a részleteket illetően tájékozatlanság tapasztalható, hiszen a közvetlen környezetet érintő Zsolnay-negyed beruházásairól a lakosság egyharmada, a konferencia- és koncertközponttól egyötöde, a tudásközponttól szinte egyáltalán (3%!) nem rendelkezik információval. Meggyőződésünk, hogy az EKF sikere a professzionális kommunikáción és a helyben élő lakosság széleskörű tájékoztatása alapján formálódó attitűdön is múlhat.

Az ismertség viszonylagos hiányában is *pozitív változásokat* várnak a helyben élők az Európa Kulturális Fővárosa programtól, mindenekelőtt a város fejlődésében, a kulturális élet fellendülésében, a turisták megjelenésében, a közterületek megújulásában, új munkahelyek létrejöttében, a foltszerű gettósodás visszaszorulásában bíznak. Önmagában a városrészszel szembeni elégedettség az itt lakók közel felénél közepesnek mondható, egynegyede pedig jónak értékeli. Egyfajta ragaszkodás tükröződik a városrész iránt, amelynek fejlődését, a tervezett változásokat szívesen és várakozásokkal telve fogadják, bizakodva a Balokány presztízsértékének növekedésében, megújulásában. Mindössze 15% fogalmazza meg markáns kétélyeit a sikerrel kapcsolatban, *negatívumként* elsősorban a rendezvények esetleges kudarcát említik nagy arányban. Az országos és városi véleményekkel egybehangzóan kétségesnek tartják a határidőre történő kivitelezést, illetve tartanak a forráskoncentráció miatt elmaradó egyéb fejlesztések okozta leszakadástól. A lakóhelyhez kapcsolódó legfőbb negatívumként a városrészben megfigyelhető lepusztultságot, a parkolóhelyek hiányát, a hajléktalanok jelenlétét, a nagyarányú munkanélküliséget, a szegénységet, illetve – korábbi válaszaiknak némileg ellentmondva – a közbiztonság hiányát élik meg.

Az ingatlanközvetítők mindannyian a fejlesztések fontosságát és az EKF-hez kapcsolódó felértékelődést helyezik előtérbe. A Balokányt már most fejlődő városrészként értékelik, amelynek presztízsében rövid idő alatt szignifikáns előrelépés prognosztizálható. Jogos aggályként fogalmazták meg ugyanakkor a fejlesztéseket megelőző és kísérő célirányos rendezés hiányát, e nélkül a továbbiakban is fennmaradhat a foltszerű és visszafogott megújulás, ahol megerősödhetnek a spekulatív ingatlanpiaci folyamatok, valamint elmarad a műszaki és funkcionális megújulást kísérő, de korábban célként megfogalmazott társadalmi-szociális átalakulás.

4. Összegzés

A Balokány városrészben az erős településrészhez való kötődés és számos speciális adottság következtében csak lassan indulhatott meg a lakosság kicserélődése. A folyamat az elmúlt öt évben némileg gyorsult és hasonló tendencia vizionálható az elkövetkező pár esztendőre is. Az itt élők kor, iskolai végzettség és jövedelmi viszonyai alapján más városrészekkel közel azonos, illetve egyes esetekben azoknál kedvezőbb értékekkel is rendelkeznek, ezáltal képes társadalmi értelemben befogadni a beruházásokat és az azokkal járó változásokat. A fogyasztási szokások alapján igény is mutatkozik a helyben fellelhető közszolgáltatások, kulturális infrastruktúra kínálatának bővítésére, ennek fejlesztése csak részben következik a beruházásokból, ugyanakkor nagyban javítaná a településrész élhetőségét, népességmegtartó képességét, így a város szövetébe történő (re)integrációját.

A városrészben működő kereskedelmi egységek a kedvező közlekedési adottságok mellett, az ingatlanárakat tekintették alapvető telepítési tényezőnek. A Balokánnyal szembeni elégedettségüknek adnak hangot azáltal, hogy a meginduló EKF beruházások jelentette változások ellenére sem tervezik a városrész elhagyását. Hozzáállásuk és ismereteik a programmal visszafogottak, a hatásokat tekintve részben szkeptikus álláspontot képviselnek,

mindenképpen pozitív változást remélve az esetlegesen megvalósuló a városrehabilitációs folyamatoktól.

A településrész imázsát alapvetően meghatározó mutatók, az épületállomány és a környezeti állapot a városi átlaghoz közel azonos, annál alig szerényebb értékeket mutat. Elvitathatatlan tény, hogy az elmúlt öt évben megkezdődtek a lakásépítések és a belváros irányából megindult az épületek állagának helyreállítása. Ez – a még kevésbé látványos – dzsentifikáció szorosan kapcsolódik a városrehabilitációs elképzelésekhez. Az EKF beruházások helyszínét biztosító terület állapotának javítása, a városszerkezetben bekövetkező változások adaptálásának első lépéseként értelmezhető. Mindezek alapján elmondható, hogy a Balokány városrész jelenleg kész és alkalmas befogadni a tervezett műszaki, funkcionális és szerkezeti változásokat, mi több, az EKF és a vele párhuzamosan, annak szellemében megvalósuló rehabilitációs kísérlet sikere egyrészt kiterjesztheti Pécs többfunkciós belvárosi tereit, másrészt új fejlődési pályára állíthatja a korábban szebb napokat megélt ipari negyedet.

Irodalom

- ENYEDI GY. – KERESZTÉLY K. szerk. (2005) A magyar városok kulturális gazdasága. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest, 221. p.
- HAJNAL K. (2008) Humánökológiai alapelvek a városfejlesztésben – In: Nagy I. szerk. Városökológia. Dialóg Campus, Budapest-Pécs, pp. 301-302.
- KOVÁCS, Z. (1998) Ghettoization or gentrification? Post-socialist scenarios for Budapest. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 13. 1. pp. 63-81.
- KOVÁCS, Z. (1999) Cities from state-socialism to global capitalism: an introduction. *GeoJournal* 49. pp. 1-6.
- LICHTENBERGER, E. – CSÉFALVAY, Z. – PAAL, M. (1994) Stadtverfall und Stadterneuerung in Budapest: vor der politischen Wende und heute. Wien, Verlag der Österr. Akad. der Wissenschaften, (Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung; 12.), 162. p.
- PIRISI G. – TRÓCSÁNYI A. (2005) Európa kulturális fővárosa a Mecsekalján. *A Földgömb* XXIII. évf. 8. sz. pp. 52-60.
- PIRISI, G. – TRÓCSÁNYI, A. (2006) The effects of post-industrial processes in the spatial structure of Pécs, Hungary – In: Aubert, A. – Tóth, J. eds.: Stadt und Region Pécs – Beiträge zur angewandten Stadt- und Wirtschaftsgeographie. Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung, Heft 243. Universität Bayreuth, pp. 89-108.
- SAILER-FLIEGE, U. (1999) Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe. *GeoJournal* 49, pp. 7-16.
- LADÁNYI, J. (1993) Patterns of residential segregation and the Gypsy minority in Budapest. *Int. Journal of Urban & Regional Research* 17. 1. pp. 30-41.
- TRÓCSÁNYI A. (2006) A kulturális főváros projekt térformáló hatásai Pécssett. III. Magyar Földrajzi Konferencia Tudományos Közleményei. MTA FKI, Budapest, 12. p. (CD ROM – ISBN 963 9545 12 0).