

*Földi Zsuzsa<sup>1</sup> – Czirfusz Márton<sup>1</sup> – Tagai Gergely<sup>1</sup> – Uzzoli Annamária<sup>1</sup>*

**A BARNAMEZŐS TERÜLETEK FELÉRTÉKELŐDÉSÉNEK TÉRBELI JELLEGZETESSÉGEI ÉS  
INGATLANPIACI HÁTTERE BUDAPESTEN**

**BEVEZETÉS**

A budapesti barnamezős – rozsdáövezeti – területek vizsgálata gazdag múltra tekint vissza, számos szerző és kutatócsoport foglalkozott a problematikával (Barta 2004, Barta et al. 2006; Kiss 1999, 2009). Jelen kutatásunk egy 2002-es átfogó vizsgálat eredményeire épült, amely az évezred elején feltárta Budapest rozsdáövezetének kialakulását, alapvető területi és térszerkezeti adottságait, az átalakulás folyamatát működtető szereplőket és mechanizmusokat, valamint a kapcsolódó gazdasági aktivitás volumenét, illetve tevékenységstruktúráját (Barta et al. 2006, Czirfusz 2004; Lőcsei 2002). A 2011-ben végrehajtott kutatásunk elsődlegesen a 2002 óta bekövetkezett változásokat rögzítette.

A volt ipari, közlekedési és katonai hasznosítású területek átalakulása nem zökkenőmentes Budapesten, az elmúlt több mint 20 évben becsléseink szerint a teljes övezet 20%-t sem érte el a teljes funkcionális és minőségi átalakulás (felértékelődés), és ezek szinte 100%-ban a budapesti belváros (City) peremén húzódnak. Ennek megfelelő léptékű a funkcióban megújult területek nagysága is, főleg a klasszikus, külső ipari kerületekben található a hagyományos nagyvállalatok jóvoltából. Jóval nagyobb arányú az átmenti hasznosítási formák megjelenésének nagyságrendje, ami ugyan termelő, szolgáltató logisztikai tevékenységet koncentrálnak, de a tevékenységek technológiai színvonala és az épített környezet minősége elmarad a kívánatostól (fejlesztés nélküli területhasználat). A teljesen használaton kívüli klasszikus rozsdaterületeket szélsőségesen rossz adottságok (szennyezettség, kedvezőtlen megközelítésű perifériális helyzet, rendezetlen tulajdonviszonyok) jellemzik.

Az övezet átalakulásának sikere funkcióváltással vagy funkcióban tartással messze nem teljes. A megújulás messze nem lokális kérdés. Hogy egyebet ne is említsünk bevezetőként a 2008. őszi bekövetkező válság és az azt követő gazdasági stagnálás is rendkívül rossz hatással volt a barnamezős övezet megújulási esélyeire.

A budapesti barnamezős övezet megújulása tehát továbbra is összetettebb probléma, kezdve a következetes hosszú távú tervezhetőség akadályaiival és egy sor olyan tényezővel, ami az 1990-es és 2000-es évek történései kódoltak (tulajdonviszonyok, rendezési szabályozási vonatkozású kérdések, hiányos párbeszéd a szereplők között). Ma, a versenyképesség erősítése mellett, az ezen tényezőkből eredő hátrányok kivédése a fő feladat. Látható, hogy a kettő csak együttesen képes lendületbe hozni a barnamezős zóna átalakulását Budapesten.

---

<sup>1</sup> MTA Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont, Regionális Kutatások Intézete, Közép- és Észak-magyarországi Tudományos Osztály; E-mail: [foldizs@rkk.hu](mailto:foldizs@rkk.hu)

### MÓDSZERTANI HÁTTÉR

Jelen kutatás átfogó célja volt, hogy képet alkosson a budapesti barnamezős területek elmúlt közel tíz évben lezajlott átalakulási folyamatáról. További specifikus feladataink és céljaink a következők voltak:

- feltárni, az általános és terület specifikus szereplőket és ezek eszközeit, amelyekkel a barnamezős területek átalakulását befolyásolják;
- feltárni a régi és újonnan keletkezett tényezőcsoportokat, amelyek a barnamezős területek átalakulásában hatnak – privatizáció, szabályozás, marketing, pénzügyi válság, gazdasági aktivitás változása, ingatlan gazdálkodás;
- beazonosítani az átalakulásban sikeres és kevésbé sikeres barnamezős területeket,
- azonosítani a siker és kudarc tényezőcsoportjait az egyes területtípusokban – feltárni az újrahasznosítás eredményessége, vagy eredménytelensége mögött álló városszerkezeti sajátosságokat, működési struktúrákat; bemutatni az átalakulás térbeli sajátosságait;
- kritikai szemérettel rávilágítani a megújulást akadályozó „belső” tényezőkre és azokra a feladatokra, amelyek elsősorban fővárosi, illetve kerületi, és esetlegesen egyéb kompetenciába tartoznak.

A vizsgálatban két fő fókusz került előtérbe az egyik a szereplők, azaz hogy kinek, milyen hatás és kompetencia köre van a barnamezős átalakulásban 20 évvel a rendszerváltás után, a másik a térbeliség. Ez első fókusz esetében kérdés tehát, hogy kin múlik, hogy mi történik, illetve hogy hol lehet a szereplők által valamilyen módon determinált átalakulási folyamatba „belenyúlni”. A kritikai megközelítés mindig jobbitó szándékkal történik. Félő ugyanakkor, hogy a *hogyan is kéne lennie?* (Panneli, 2004) kritikai alapkérdés itt ellentmondásokkal terhes, hiszen annyi érdek és vélemény feszül ebben a kérdéskörben, hogy minden szereplő érdekeinek megfelelő, és városszerkezeti szempontból is ideális rendszert teremteni igen nehéz feladat volna.

A kutatásban előnyben részesítettük a kvalitatív vizsgálati módszereket. Az empirikus kutatás nyolc olyan budapesti kerületre koncentrált, amelyben a 2002-es vizsgálat alapján a legtipikusabb és legkiterjedtebb rozsdazóna területek találhatóak: a III., IV., IX., X., XI., XIII., XXI., és végül a XXII. kerületek. A barnamezős átalakulást vizsgáló elemzés kerületi megközelítésének oka, hogy az önkormányzatok, mint az átalakulást közvetve befolyásoló szereplők adottságaik, és fejlesztési céljaik alapján eltérő állásponttal rendelkeznek az átalakulást illetően, és ennek megfelelően a rendelkezésükre álló eszközrendszer eltérő módon alkalmazzák a folyamatok befolyásolása érdekében. Ezek a tényezők kevésbé mérhetők kvantitatív módon, ezért a vizsgálat módszere elsősorban az interjúkészítés volt, valamint a terepbejárás. Összesen 15 interjú készült kerületi főépítészekkel és a vagyongazdálkodásért felelős vezetőkkel. További interjúk zajlottak a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. vezérigazgatójával, illetve a MÁV Zrt. vezető szakembereivel. A kerületi szintű interjú két részből állt: az első részben az adott kerület barnamezős területeit érintő általános folyamatokról volt szó, míg a második részben a 2002-es vizsgálat térképei alapján meghatározott konkrét területek átalakulási trendjei kerületek tisztázására. Ez utóbbi információk táblázatos formában kerületek rendszerezésre és ez szolgáltatta az alapot a

2011-es állapotot rögzítő tematikus térképek elkészítéséhez (1.ábra és 2.ábra). A térképek kirajzolják a barnamezős átalakulás budapesti szintű területi dinamikáját, területi szabályszerűségekre és anomáliákra mutat rá. Az interjúk mellett hangsúlyt fektettünk az egyes kerületi tervdokumentumok vizsgálatára. A dokumentumelemzések során áttekintettük, hogy a barnamezős problematika milyen formában jelenik meg a különféle átfogó (konceptió, IVS) és tematikus (gazdasági, környezetvédelmi, marketing, ingatlangazdálkodás) programokban, tervekben. A legfontosabb forrás minden esetben az integrált városfejlesztési stratégia (IVS) volt. Ennek cél- és beavatkozási rendszere minden esetben (eltérő hangsúllyal) tartalmaz utalásokat, az akcióterületi tervek pedig konkrét barnamezős területeket érintő projektjavaslatokat fogalmazznak meg. Ezekből felmérhetőek a fejlesztési prioritások és kirajzolódik valamiféle önkormányzat által is befolyásolt jövőkép (hasznosítási mód, forrásfelhasználás stb.) az átalakuló területek kapcsán.

Fogalomhasználatunkban a rozsdá-, illetve barnaövezet teljesen egyező jelentéssel szerepel, bár a rozsdáövezet erősen negatív asszociációs tartalma miatt inkább a barnamező, barnaöv kifejezés szerepel nagyobb gyakorisággal. Alapvetően barnamező definícióján a használaton kívüli vagy rosszul hasznosított, általában leromlott fizikai állapotú és jellemzően környezeti szennyezéssel terhelt egykori iparterületet, bányát, más gazdasági területet, használaton kívüli vasútterületet, elhagyott katonai objektumokat értjük. A barnamezős rehabilitáció során olyan beruházásokról van szó, amelyek újrafelhasználhatóvá teszik ezeket a területeket és objektumaikat (Adams et al. 2010).

#### **A BARNAMEZŐS ÁTALAKULÁST BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐCSOPORTOK ÉS KERÜLETI SZINTŰ ÉRTELMEZÉSÜK**

A barnamezős területek átalakulását befolyásoló tényezők szinte mindegyike a 1990-es években gyökerezik. A legfontosabb máig ható tényező az állami vállalati vagyon *privatizációja*, aminek következményei beláthatatlanok és hosszú távon meghatározzák a főváros városszerkezeti jellegzetességeit és az egyes területek fejleszthetőségét. Az állami vállalatok privatizációja „szalámizós” elvű privatizáció volt és alig hagyott esélyt a vagyonszerzésre a kerületi önkormányzatok és a főváros számára. Az általuk szerzett vagyon többnyire további privatizálásra került. Az utóbbi néhány évben került bevezetésre a privatizációs stop, mivel az önkormányzatok többsége felismerte, hogy a teljes vagyonvesztés gyakorlatilag lenullázza a beavatkozás lehetőségét. A korábban egy vállalathoz tartozó összefüggő területeken számos tulajdon és tulajdonos lehetséges fel. Mindemellett esetenként a számos albetét és az osztatlan közös tulajdon tovább bonyolítja egy-egy fejleszthető ingatlan előkészítését.

A változó kompetenciákat hordozó több szintű *rendezési jogkör* tovább fontos tényezője a barnamezős átalakulásnak: a kerületek, sokszor befektetői nyomásra bonyolították az átsorolásokat. A főváros elenyésző esetben állt ellen ezeknek a lépéseknek. Kezdetből érezhető a következetes átfogó hasznosítási vagy befektető orientáló stratégia hiánya, így gyakorlatilag a befektetők alakították egyebek mellett ezeknek a területeknek is a sorsát másfél évtizedig. A tervezett közigazgatási változások (2012) várhatóan tovább

erősítik a kerületek befolyását, ezzel szűkítve tovább a fővárosi szintű egységes, városszerkezeti szempontokat figyelembe vevő stratégia érvényesülésének lehetőségét.

Az átfogó, fővárosi szintű *stratégia hiánya* azért is probléma, mert területeik piaci helyzetéből adódóan a kerületek komoly ellenérdekeltséggel rendelkeznek, amelyet a fővárosi szintű koordináció oldhat. Ahogy azt a későbbiekben láthatjuk a kedvező relatív helyzetű kerületek az átminősítés és ipari tevékenység felszámolása mellett foglaltak tevételesen is állást. A hagyományos ipari kerületek, ahol a lakosság maga is alacsonyabb képzettségű, a teljes funkcióváltásra vonatkozó korlátozott lehetőségeit feltérképezve a további ipartelepítés, munkahelyteremtés és ezzel a szociális feszültségek felszámolása mellett kardoskodik.

A barnamezős megújulást erősen befolyásoló tényező a főváros általános tőkevonzó képességének kérdése, mivel a megújulásban elsősorban nem a belső, hanem a külső eredetű befektetések játszottak eddig is szerepet. A hazai KKV-k csak ritkán váltak a minőségi átalakulás gerjesztőivé és részeseivé. A barnamezős zóna jellemzően nem vált a hazai innovatív cégek klaszteresedésének helyet adó területté.

Egyéb kapcsolódó kutatásaink alapján (Czifrusz, 2011. és Földi et.al 2011.) két fontos tendencia látható a tőkevonzás (FDI) alakulásában. Az egyik az általános fejlesztői/befektetői preferenciák átalakulása mely szerint Magyarország, így Budapest a befektetők palettáján a kelet-közép európai térség részeként szerepel. A másik a válságtényező, amely általában lecsökkentette a befektetés és újra befektetések nagyságrendjét.

Budapest versenyképességé szorosan összefügg a tágabb térség versenyképességével. Láthatóan a nagytérségről a figyelem Ázsia és Dél-Amerika felé fordul. Természetesen vannak belső anomáliák, de ez sem Budapestnek kedvez. Az elsődleges tőkevonzási hullám a termelő ágazatokba lecsengett az utóbbi években a primér (tehát nem visszaforgatott) tőke befektetések aránya országosan erősen lecsökkent és a termelő szektorba érkező tőke vidéki telephelyekre vándorolt pl. Kecskemét.

A 2008-ban kezdődő válság a befektetések nyomán keletkezett profit kivonásának nagyságát negatívan érintette – ez 70-75%-ról egészen 85-90%-ig növekedett– mivel az anyavállalatok nyereségcsökkenését a külföldi befektetésekből származó nyereség extrém mértékű kivonásából kívánták pótolni.<sup>2</sup>

Sokat számít az ország általános megítélése, ami a 2011-es befektetői preferenciákat vizsgáló kutatásuk<sup>3</sup> eredménye szerint a kormány intézkedések nyomán jelenleg nem túl kedvező.

---

<sup>2</sup> FDI beáramlás és jövedelemkiáramlás az új EU tagországokban: Még mindig jön a külföldi tőke az új EU tagországokba, de hova, hogyan és meddig? Előadó: Hunya Gábor, Wiener Institute für Internationale Wirtschaftsvergleiche, Bécs; Helyszín: UniCredit Bank székháza, Budapest, V. ker. Szabadság tér 5-6, Időpont: 2012. szeptember 18-án (kedden) 17 óra; Európai Tanulmányok (Európa 2002) Alapítvány European Studies Foundation (Europe 2002)

<sup>3</sup> Végfelhasználói (end-user) preferenciamintázat (2011) Kutatási anyag; Készítette az MTA KRTK RKI KÉTO, Megrendelő: Studio Metropolitana Non-profit Kft.

A vizsgálat során külföldi nagykövetségeken és kamaráknál folytattunk interjúzást a Budapest tőkevonzó képességét befolyásoló tényezőkkel kapcsolatban.

Az alábbiakban a kerületi szinten végzett kutatásaink tapasztalatait dolgozzuk fel az egyes tényezők vonatkozásában, kihegyezve azonosságokra és a kerületi szintű egyedi megközelítésekre.

Szinte minden vizsgált kerület főépítésze egyetértett abban, hogy a volt ipari hasznosítású területek átalakulásának befolyásolására szűkös eszközrendszer áll rendelkezésre a kerületi önkormányzat szintjén. Ennek elsődleges okaként a többnyire az *1990-es években kialakult tulajdonviszonyokat* tartják. A probléma a *túlprivatizálásban, az elaprózódásban, a tisztázatlan területhasznosítási viszonyokban, a beépítési kötelezettség rögzítésének hiányában* rejlik. Ezek a viszonyok keveset változtak az elmúlt tíz évben. Maguk a kerületi önkormányzatok szinte jelentéktelen nagyságrendben rendelkeznek barnamezős területekhez kapcsolódó volt ipari termelési és raktározási célt szolgáló ingatlannal. A vagyongazdálkodási cégek képviselőivel folytatott interjúk és a vizsgált kerületi stratégiai dokumentumok szerint kerületi önkormányzati tulajdonban szigetszerű barnamezős területek vannak és ezek egy része osztatlan közös tulajdonban van. A kerületek jellemzően nem rendelkeznek olyan jelentősebb ingatlannal, amelyekből kiindulva nagyobb összefüggő fejlesztési területek alakíthatóak ki cserével vagy vásárlással. Területcserék, kisebb ingatlanok vásárlása előfordul, de nem a gazdálkodási stratégia részeként, hanem egy-egy projekthez kapcsolódóan. Általános tapasztalat, hogy az önkormányzatok saját gazdálkodási kompetenciában nem képesek átfogó barnamezős megújulást indukálni, hiszen ez meghaladja erőforrásaikat. Több interjúalany is jelezte, hogy ebben a helyzetben a Fővárosi és kerületi önkormányzat együttes feladata (az érintett tulajdonosokkal együttműködésben) a problémás területek helyzetbe hozása, azaz olyan *szerkezeti és szabályozási vonatkozású előkészítés*, illetve infrastrukturális fejlesztés, amely elősegíti a területhasznosítást és/vagy a funkcióváltást.

A *kerületi IVS*-ek elemzésekor felmértük, hogy milyen súllyal szerepel ezekben a barnamezős problematika, milyen átfogó és specifikus célok érintik, valamint, hogy az akcióterületek mennyiben neveznek meg hasznosításhoz kapcsolódó projekteket. Érdekes, hogy volt olyan kerület, amelynek helyzetértékelő fejezetében még a barnamező kifejezés sem szerepelt, alapvetően iparterületekről volt szó. Szintén megfigyelhető, hogy a barnamezős problematika megoldását érintő célokat az IVS-ek gazdaságfejlesztési, környezetrendezési vonatkozású átfogó célok alá rendelik, egyben jellemző a kérdéskör integrált szemléletű kezelése, amely az akcióterületek beavatkozásainak (projektek) szintjén rendszerint megjelenik: pl. környezeti probléma megoldása és rekreációs terület kialakítása; műemlékvédelem, kulturális funkciók telepítése és város imázs javítása; városi rekreációs funkció elhelyezése és munkahelyteremtés átfogó területhasznosítással.

Az *önkormányzatok számára rendelkezésre álló szűkös eszközrendszernek* használati módjában erőteljes eltérések vannak a kerületek között. Ha deklaráltan nem is, de valójában ez jelenti a kerületi *brownfield policy*-t. Az egyedi megközelítési módok kialakítása nagyrészt a megújulási esélyek reális mérlegelésével történik: megújítandó terület nagysága, szennyezettsége, jelenleg zajló tevékenységek, tulajdonosi szerkezet, területek relatív helyzete, önkormányzatnál „jelentkező” érdeklődő befektetői csoportok és azok preferenciái stb., azaz a barnamezős megújulás

versenyképességi kérdései. Amíg az övezeti átsorolások rendkívül nagy számban és arányában történtek a XIII. és III. kerületben, a IX. kerületben ez csak a Könyves Kálmán körúton belül eső területre érvényes, a Külső-Ferencvárosra viszont nem jellemző. A X. kerületben sem cél a tömeges átminősítés, mert az átalakulás esélyeit felmérve a kerület álláspontja, hogy az átsorolás nem célravezető ott, ahol a funkcióváltásnak (iroda, lakó és rekreációs funkció) csekély a piaci megalapozottságú esélye. A IV. kerület is hasonló álláspontot képvisel. A XXII. kerületben az önkormányzat kész volna a területi átsorolásokat végrehajtani az ipartelepek esetében, de mivel ezek lakóterületekbe beékelődve találhatók, a nem ismert új funkciók miatt sokszor ütköztek lakossági ellenállásba. A hagyományos ipari, így a barnamezős hasznosítás problémájával leginkább sújtott kerületek nem tarják lehetetlennek, sőt valós alternatívának látják az ipari tevékenységek magas technológiai színvonalon történő megújulását. Ehhez viszont szükséges egy fővárosi szintű állásfoglalás, amely a városfejlesztés víziójában és stratégiai megalapozottságában fejeződik ki.

A településrendezési és várostervezési (fejlesztési) vonalozású lépések egyik alapfeltétele a *partnerség (párbeszéd)* kialakítása, az érintettek bevonása az előkészítés folyamatába. A párbeszéd célja, hogy a különféle szereplők gyakran homlokegyenest ellentétes érdekei összehangolásra kerüljenek vagy az átfogó, vagy egy-egy területre vonatkozó szabályozási, fejlesztési vonatkozású kérdésekben. Jelen esetben az önkormányzatok és a területtulajdonosok közötti párbeszédben érintettek a magántulajdonosok, a területen működő cégek, a MÁV és a Főváros (mint tulajdonos, és a rendezési szabályozási kérdésekben illetékes). Általában a párbeszéd felélénküléséről és a konszenzuskészség erősödéséről nyilatkoztak a megkérdezettek. A legjelentősebb „fejlődésként” a vállalkozásokkal történő viszony lassú változását jelezték. Jellemzően a korábbi időszakban a tulajdonos befektetők diktáltak és fejlesztési elképzeléseikhez igazították az adott területre vonatkozó szabályozási kereteket. Tény, hogy az utóbbi években egyes önkormányzatok pro-aktívan lépnek fel és a területrendezési szerződéseken keresztül próbálják elérni, hogy közcélokat szolgáló szempontokat is figyelembe vegyenek a fejlesztők. Egyes kerületekben a fejlesztések tervezését érintő párbeszédben a jelentősebb cégek képviselői együttesen, „testületileg” vesznek részt (pl. X. kerület). Ezt a párbeszédet általában a politikai vezetés kezdeményezi a szakmai hivatali csoport támogatásával. Jelenleg még kevésbé jellemző, de ennek a változásnak a pozitív következménye lehet, hogy egy javuló gazdasági környezetben a tőkeerős cégek gyakorlati lépésekre fordítják le cégstratégiáikban gyakran hangoztatott társadalmi felelősségvállalásukat, és a párbeszéd végül a városfejlesztés szintjén közcélokat is szolgál.

A kerületek barnamezős ügyekben – az interjúk tapasztalatai szerint – három esetben kerülnek kapcsolatba a *Fővárossal*: a Főpolgármesteri Hivatallal az övezeti átsorolások kapcsán, és ugyancsak a hivatallal és a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központtal környezetkárosítások felszámolásának ügyében, illetve a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központtal a *kölcsönösen kezdeményezett területcserék* kapcsán. Általános tapasztalat, hogy a kommunikáció nehézkes: ennek okát főleg abban jelölik meg kerületi szinten, hogy nem ugyanazok a szakemberek viszik végig a tárgyalásokat, ami nagyon megnehezíti a tárgyalások gördülékenységét és eredményességét. A Fővárossal kapcsolatban további észrevétel a következtetlenség, aminek az eredete, hogy

nincs határozott átfogó fejlesztési elképzelés fővárosi szinten. Ez az oka, hogy nehéz összeegyeztetni a kerületi terveket az átfogó struktúrákkal főleg, ha olyan speciális területről van szó, mint az ipartelepítés vs. kizárás, barnamezős területhasznosítás. A *Vagyonkezelő Központ* több olyan ingatlannal rendelkezik, amely a barnamezős a kategóriába sorolható, ugyanakkor erre a tulajdoncsoportra vonatkozóan nincs elkülönített hasznosítási stratégiája. Jellemző megközelítés ugyanakkor az értéknövelés, azaz a piacképtelennek tűnő vagyonelemek állapotának javítása ezáltal piacképeségének változtatása.

A barnamezős területek kapcsán a hasznosítási mód mindenképpen elsődleges elemzési szempont. Amint említettük, hogy övezeti átsorolással járó funkcióváltáson viszonylag szűk hányad esett át, de fontos látni, hogy a funkcióváltás nem kizárólagos ismérve a felértékelődésnek. A gazdasági ágak közül a kreatív gazdasági ágazatok megjelenése sokszor a kulcsa egy-egy terület hiteles funkcionális és városszerkezeti re-integrációjának. Ennek megfelelően kutatásunkban kitértünk a *kreatív gazdaság* egyes tevékenységcsoportjai területi koncentrációjának statisztikai alapú elemzésére is. A vizsgált kerületek IVS-einek integrált céljai között rendszerint szerepel a tudásalapú, magas hozzáadott értéket létrehozó kreatív gazdasági ágazatok erősítése. Ez a cél elsősorban a barnamezős övezet alulhasznosított területeinek revitalizációjához kapcsolódik a tervekben. A szolgáltató jellegű kreatív ágazatok a vizsgált kerületek közül a III. és XI. kerületben, valamint a XIII. kerület funkcióváltó területein a legjellemzőbbek. Összességében elmondható, hogy az elemzett barnamezős területek jellemzően nem váltak a kreatív gazdasági szereplők kedvelt célpontjává. Ez szinte csak ott jellemző, ahol teljes körű funkcióváltás megtörtént. Ahogy említettük, hiányoznak azok a jellemzően kisebb méretű kreatív vállalkozások tömegesebb megtelepedését serkentő kezdeti beruházások, amelyeket maguk a cégek képtelenek elvégezni. Pedig a használaton kívüli hagyományos rozsdaterületek alkalmasak lennének ilyen célra megfelelő előkészítést követően.

Az interjúk eredményei egyértelművé tették, hogy a jelenlegi *válság* kedvezőtlen hatásai tapasztalhatók az egyes vizsgált kerületekben, főként a beruházások elhúzóásával és/vagy aktuális fejlesztések leállításával. A barnamezős átalakulás magasabb szintjén álló kerületekben értékelték tragikusabban a válság negatív következményeit (III. XIII. kerület). Viszont azokban a kerületekben, ahol a konjunktúra idején sem „tolongtak” a fejlesztők, a válság is kevésbé érzékelhető (X. vagy XXII. kerület).

A barnamezős átalakulást jelen tulajdonviszonyok és gyenge szabályozás mellett elsősorban *ingatlanpiaci* kérdés. Az ingatlanpiaci folyamatokat belső és külső tényezők sora befolyásolja. A területeket fejlesztésre kiejánló döntése, hogy az adott makrogazdasági kontextusban milyen eszközöket vesz igénybe a hasznosítás (bérbeadás, értékesítés, fejlesztő partner keresése) felélénkítése céljából. Budapesten a 1990-es években, illetve a 2000-es évtized kezdetén kevésbé volt szükség marketing eszközök alkalmazására, a fejlesztők maguk konkrét területi preferenciával érkeztek. Nem jellemző, hogy kialakult volna az a marketing gyakorlat (kultúra), amelyre a válság időszakában a kerületi önkormányzatok, avagy a Főváros alapozhatna. Szinte kizárólagos, hogy az önkormányzatok hivatalos honlapjait alkalmazzák a

magántulajdonú barnamezős ingatlanok hasznosításának elősegítésére, azonban színvonaluk, áttekinthetőségük rendkívül változó.

#### **A BARNAMEZŐS ÁTALAKULÁS TERÜLETI KÜLÖNBSÉGEI BUDAPESTEN**

Az ipar területi koncentrációját és területi elhelyezkedését Budapesten jól meghatározható városszerkezeti elemekhez és erőforrásokhoz kapcsolódó telepítő tényezők befolyásolták az elmúlt két évszázadban Budapesten. Időben folyamatosan átalakult a telepítő tényezők szerepe és hangsúlya, amit részben a különféle ipari és szolgáltató tevékenységek telephelyválasztása is befolyásolt. Mindezek összetett hatásainak eredményeként alakult ki a budapesti barnaövezet (Beluszky és Győri 2004). A dezindustrializációval az ipari termelési övezetek, telephelyek hasznosíthatósága átértékelődött. Budapesti szinten a barnamezős zóna felértékelődésére vonatkozó célok és elképzelések átfogó (Városfejlesztési Konceptió, Podmaniczky Terv) tervek részeként többször előtérbe kerültek az elmúlt két évtizedben. A reálfolyamatok (tulajdonviszonyok alakulása, hibás ingatlangazdálkodás vagy annak teljes hiánya), a Főváros eszköztelensége és a rozsdáövezet revitalizációjára fordítható pályázati források szűkössége, valamint a közszféra e célra fordítható forrásainak hiánya még azokat a beavatkozásokat is csak korlátozottan tették lehetővé, amelyek az egyes rosszabb adottságú barnamezős területek helyzetbe hozását segítették volna (úthálózati kapcsolatok kiépítése, kármentesítés, épület infrastruktúra karbantartása).

A térbeliség és a területi különbségek vizsgálata tehát kerület szinten történt, s arra voltunk kíváncsiak, hogy 2002-es állapotfelméréshez képest (Barta 2004) milyen változások történtek az egyes területeken. Az egyes lehatárolt terület egységek folyamatainak, állapotának megismerése után (lásd interjúk tapasztalatai, adatai, eredményei) kategóriákba történő besorolással és színekkel térképi ábrázolással tettük jól követhetővé az átalakulás térbeli dinamikáját (1. ábra).

A dinamizmust tekintve egyéb társadalmi gazdasági jelenségektől (pl. kreatív gazdaság szereplőinek koncentrációja) eltérően kevésbé Buda és Pest között jelentős a különbség, bár jellemzően Budán rendezettebbek a viszonyok. Egyéb jellegű térbeli sajátosságok (szabályszerűségek) figyelhetők meg, ahol kiemelt felértékelő szerepet kap a Duna-part, a városközponttól és kerületi szinten a kerületi központokhoz való távolság, valamint esetenként az egy-egy jelentősebb, egyéb kedvező adottságokkal is bíró kivezető közlekedési útvonal menti elhelyezkedés. A barnamezős átalakulást elősegítő tényezők hasonlóságot mutatnak – bár nem teljesen azonosak – a korábban már említett ipartelepítést megalapozó tényezőcsoporttal, ugyanakkor még a megegyező dinamizáló térszerkezeti elemeknek is ma már eltérő jellemzője jelenti a dinamizáló erőt.

A *Duna* esetében kevésbé annak szállítási útvonal jellege, mint kellemes és kellemessé tehető környezete és látványa, ami felértékelő hatással bír a fejlesztők számára. A Duna közlekedési közeg jellege egyáltalán nem hangsúlyozódik ki, csak esetleg annyiban, hogy a pesti oldalon Duna-parttal párhuzamosan futnak a fő közlekedési és tömegközlekedési vonalak (jó elérhetőség). A Duna-part közelében lévő barnamezős területek átalakulásában is fontos a városközponttól való távolság. Ezekre ismert pozitív példa szinte már közhelyszerű Millenniumi Városközpont, Kopaszi-gát (a válság miatt meg nem épült lakóparkkal), a Marina-part (elérhetőségi problémákkal).

Ugyanakkor, a III. kerület Hajógyári-sziget, valamint az Árpád-híd és Graphisoft Park közé eső barnamezős sáv már nem ebbe a kategóriába tartozik (mára mindkettő kiemelt fejlesztési terület a III. kerületben). Térszerkezeti szempontból tehát a Duna mindezidáig nem egyértelműen sikertényező a barnamezős területek átalakulásában. Önmagában a folyópart nem képes csak úgy, bárhol dinamizáló erőként hatni. Az egyes területeken belül a további fejlesztést (a fejlesztő megjelenését) támogató adottságok erősítése pl. kármentesítés, az elérhetőség javítása és a megfelelően kiválasztott új funkció kulcsfontosságú a sikeres átalakulásban. Természetesen a Duna teljes budapesti szakaszára szükséges egy átfogó hasznosítási terv.

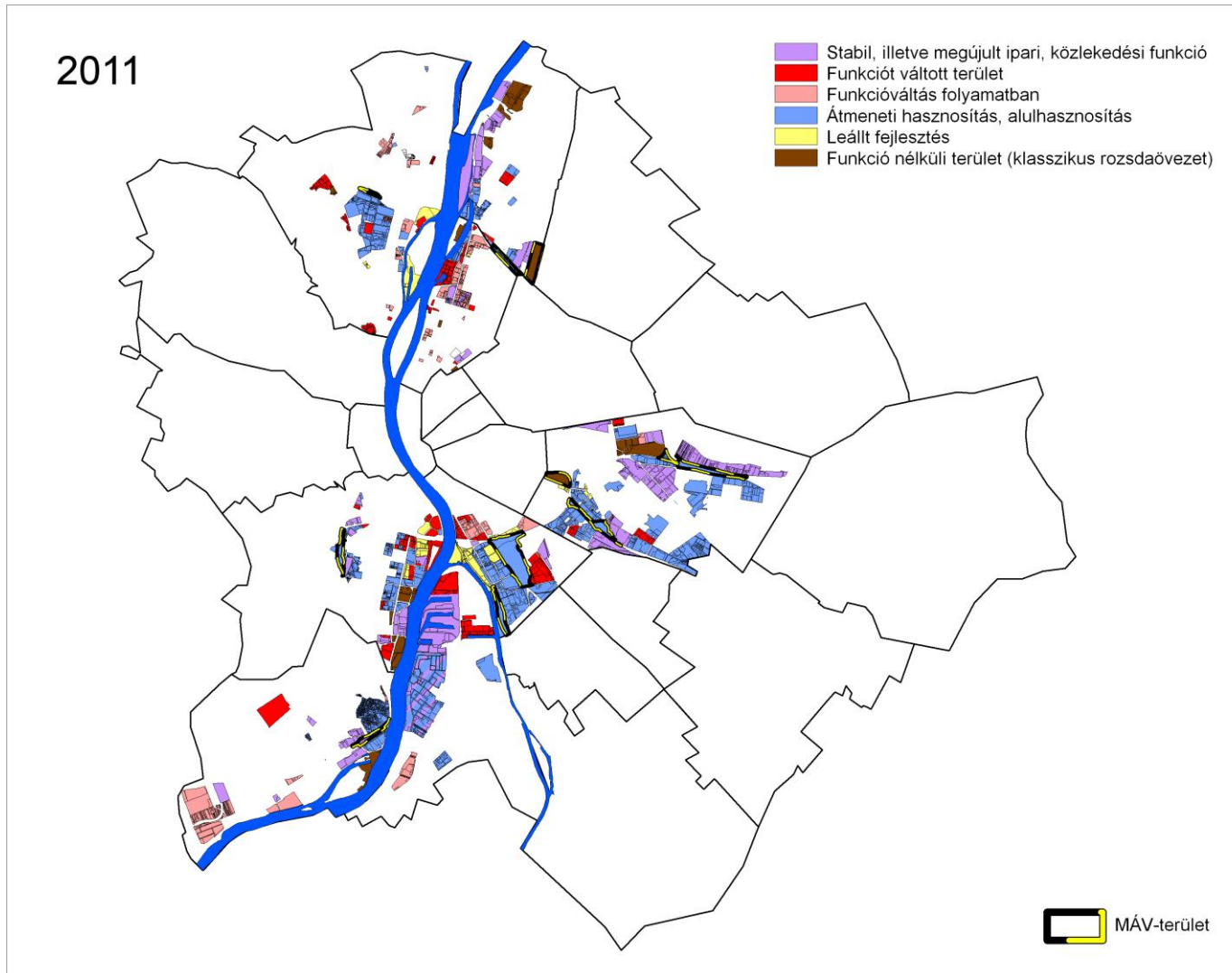
A *vasút* elveszítette az iparosítás idején jellemző felértékelő hatását, de ennél árnyaltabb a helyzet Budapesten. Az egyes vasúti hálózati elemek maguk is a barnamezős zóna részét képezik. Jellemzően ezeken és a vasútvonalak és pályaudvarok közelében lévő (nem MÁV) barnamezős területeken lassú az átalakulás.

Ha csak a térszerkezeti jellemzőket nézzük, a vasút elzáró, elszigetelő jellege negatívan hat a kapcsolódó területek megújulására, funkcióváltására. Ennek egyik példája a IX. kerületben a Soroksári Duna ág és a Soroksári út közé eső zárványterület. A vasút és létesítményeinek egyoldalúan negatív értékelése a barnamezős átalakulásban ugyanakkor nem volna helytálló. Az eredeti termelő, logisztikai funkcióban történő megújulás esetén az iparvágányok és vasúti kapcsolatok jelenléte felértékelő hatású lehet, mint pl. a főépítész értékelése szerint a X. kerületben. A másik felértékelő jelenség az inter-modális, többfunkciós pályaudvarok kiépítése, ami rendkívüli fejlesztési lehetőségeket biztosít a felszabadított és átminősített volt közlekedési területeken és azok környékén (pl. KÖKI Terminál vagy az XI. kerület Kelenföldi pályaudvar és az Etele tér várt fejlesztése). Fontos szem előtt tartani, hogy a MÁV elsődleges célja a vasúthálózat fejlesztése és ennek mindenféle városfejlesztési célt és érdeket alárendel. Budapesti léptékben nincs sem ingatlanhasznosítási sem pedig vasúthálózat fejlesztési stratégia, azaz a fővárosi hálózati elemek az országos hálózatba integráltak és bármilyen változás ennek a ténynek alárendelve történik meg. A MÁV projektekben gondolkodik Budapest szinten is – azaz egy-egy pályaudvar fejlesztése országos hálózati érdekeknek van alárendelve. A MÁV több vezető szakértőjével folytatott interjúkból kiderült, hogy pl. a Ferencvárosi rendező pályaudvar sorsa nagyban függ a Szolnokon tervezett csomóponti fejlesztésektől.

A *kivezető gerinc utak* csak ott voltak eddig képesek a barnamezős átalakulást serkenteni, ahol valamilyen egyéb kedvező adottság is jelen van. A legsikeresebb e tekintetben a Váci út (XIII. kerület). Itt a városközponthoz közelebb eső szakasz ismert, szinte utópisztikus transzformációja mellett az északi irányú kivezető út északi szakasza esetében is átható, bár mozaikosabb az átalakulás, ami a XIII. kerületi önkormányzat aktív támogató politikájának (tömeges övezeti átsorolások) is a következménye. Az ettől északra található IV. kerület is számol a Váci út dinamizáló hatásának begyűrűzésére az IVS-ében, bár ezt a kerületet már nem érte el az övezeti átsorolási hullám a válság előtt. A legtöbb esetben az átalakulás sikeressége csak részleges. A Soroksári út középső-ferencvárosi szakasza (IX. kerület), vagy pl. Budafoki és Szerémi út (XI. kerület) belső, központ felé eső szakasza sikeres, viszont szórványos a megújulás pl. a Fehérvári út teljes hosszában vagy az említett kivezető utak külső szakaszain, valamint a Bécsi út mentén a III. kerületben.

A lineáris jellegű barnamezős megújulást befolyásoló városszerkezeti elemekről látható, hogy a megújulást erősen befolyásoló tényező a barnamezős területek „tömbös” megjelenése. Amikor ipari hasznosítású területek több tömbre kiterjedően, koncentráltan jelennek meg, az szinte minden esetben negatívan befolyásolja a megújulás esélyeit. A területek legtöbbször feltáratlanok, és infrastruktúrával kevésbé ellátottak, zavarosak a tulajdonviszonyok (IX. kerület és X. kerület) és nehéz elérni azt a kritikus számú dinamizáló projektet, hogy ezek begyűrűző hatásaként tömbről tömbre meginduljon az átható átalakulás (ilyen nagyságrendben már természetesen nem csak funkcióváltással történő megújulásról beszélünk). A részben ipari mamutok örökségeként jelentkező tömbös területi elrendeződés (Barta és Lócsei 2003) egyetlen előnye, a több kerület önkormányzata által is ambicionált technológiai ipari park létrehozásának fizikai lehetősége. Ebben az esetben tulajdonosok fejlesztők és a közsféra összefogására volna szükség és magának az önkormányzatnak is jelentős forrásokat kellene mozgósítania a hiányzó infrastruktúra megteremtésében (nem feltétlen saját forrásból). Előny, ha egy-egy tulajdonos előrelátásának eredményeként sikerül egyben tartani nagyobb és értékes (védett) épületállománnyal bíró barnamezős területeket pl. S1 a X. kerületben. Ugyanakkor ellentmondásos ezeknek a területeknek a megújulási esélye, amennyiben az ezekbe tervezhető funkciók jelentős nagyságrendűek – így kérdéses, hogy akad-e olyan fejlesztő, aki akár szakaszokban is egységes elvek és funkció mentén képes a fejlesztés megvalósítására.

Az említett szempontok mentén horizontálisan értékelhető a relatív helyzet szerepe a megújulás esélyeit illetően. Ez esetünkben a budapesti városközponttól való távolságot jelenti, és összefüggésben van a City funkciók Nagykörúton túli terjedésével. A relatív helyzet fontossága egy-egy kerületen belül is érzékelhető, miszerint a közlekedési, ezzel kereskedelmi alközpontok felértékelik a közelükben lévő volt iparterületeket a fejlesztők számára. Úgy gondoljuk, hogy egy ennyire bonyolult térbeli rendszerben nehéz szabályszerűségeket találni, különösen úgy, hogy számtalan városi térszerkezettől független tényező is jelen van az átalakulás folyamatában, sőt talán a térszerkezeti sajátosságok jelentik az adalékot ezekhez képest. A vázolt szabályszerűségeket erősen felülírják a területhasznosítást befolyásoló egyéb tényezők, mint a tulajdonviszonyok, tulajdonosi érdekek és kompetenciák, kármentesítési problematika.



*1. ábra: A barnamezős területek átalakulási dinamikája Budapest nyolc érintett kerületében 2002-2011 között*

**A IX. KERÜLET BARNAMEZŐS TERÜLETEINEK ÁTALAKULÁSI TENDENCIÁI**

Mivel területi korlátok miatt nem lehetséges az összes vizsgált kerület részletes elemzése, példaként a IX. kerület szerepel, ahol a térbeliség szinte összes tényezője jelen van és az átalakulást befolyásoló szereplők palettája is rendkívül széles.

A IX. kerület a barnamezős problematikával egyik leginkább érintett kerület Budapesten. Itt épült ki elsőként a XIX. század elején az ipari termelési és vasúti infrastruktúra. Az itt hátrahagyott ipari épületállomány a kerület lakóövezete és a városi funkciók déli irányban történő terjeszkedésével már jelentősen átalakult. A legfontosabb dinamizáló térszerkezeti elem maga a Duna és a kerület- és városközpontokhoz való fizikai közelség, ami relatív térszerkezeti előny. A funkcióváltás és átfogó barnamezős megújulás a city funkciók általános terjeszkedésével és a Középső-Ferencvárost híressé tevő rehabilitációs tevékenységgel erősítve a városközpontokhoz közel eső területek és a Duna-part irányából gyűrűzik a Könyves Kálmán körút felé. A megújulás akadályai ezeken az átalakuló területeken elsősorban a válsághoz köthető. A befektetői, fejlesztői hajlandóság az előkészített területeken is alábbhagyott. Itt már nem is kutatási kérdés a Millenniumi városközpont globális építészeti trendekkel együtt mozgó fejlesztése.

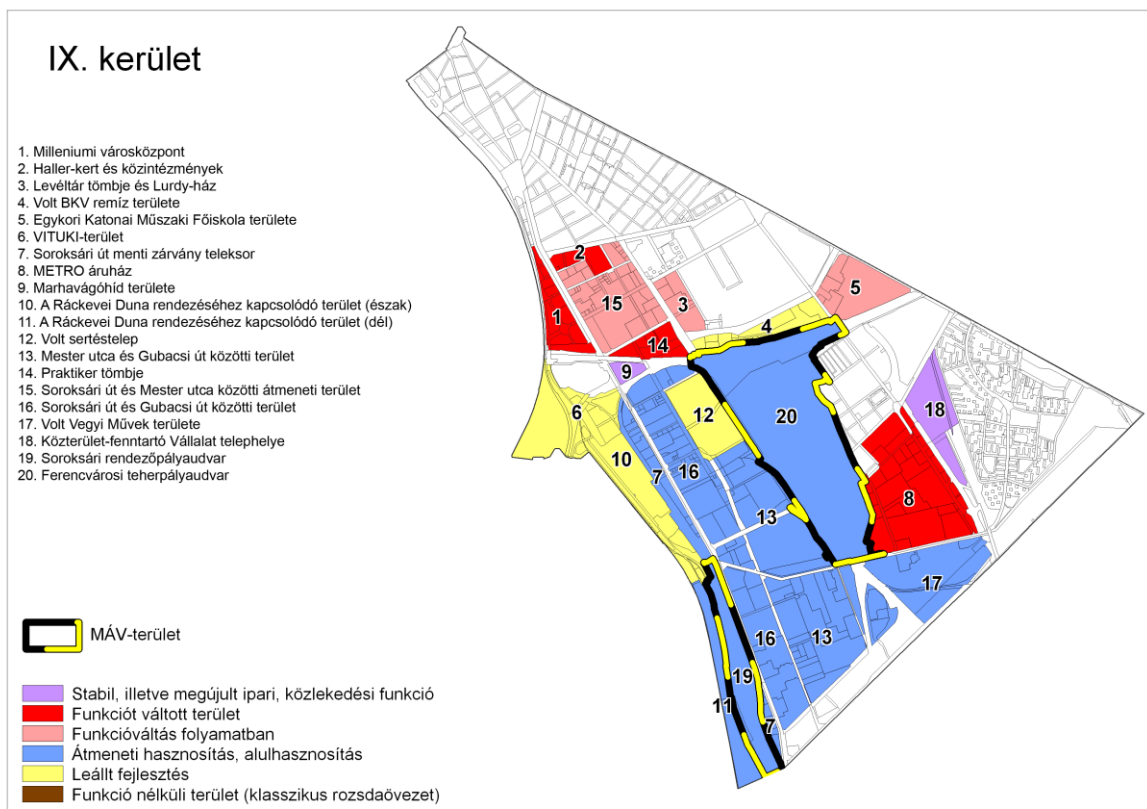
A terület átalakulásában többszörös szinergikus hatások érvényesülnek: a Petőfi és Rákóczi híd közé eső Duna-part szakasz szisztematikus funkcióváltása (városi funkciók terjedése) már az évtized közepén összeért a Középső-Ferencváros lakóövezetének rehabilitációs hullámával. Az átalakulás a 2008 után lelassult, illetve teljesen leállt. A funkcióváltás a Haller utcától délre már nem befejezett, még sok az üres telek és az alulhasznosított régi ipari, raktározási ingatlan. Dinamizáló térszerkezeti elem maga a Soroksári út. Ettől keletre, a Mester utca felé eső részen még termelő üzem is előfordul, ami a Soroksári út párhuzamos szakaszára már nem jellemző.

A IX. kerület jelentős hányada a hagyományos pesti ipari zóna elementáris része. Középső-Ferencváros részben, Külső-Ferencváros szinte teljes egészében ebbe az övbe tartozik. A barnamezős problematikával terhelt területegységek összefüggő szövetet alkotnak (nem szegmentáltak, nem egymástól elszigeteltek), ugyanakkor jelenkori átalakulási folyamataikat és állapotukat tekintve meglehetősen mozaikos képet mutatnak. A város térszerkezeti sajátosságai leginkább ebben az átalakulási dinamikát tükröző mozaikosságban fedezhető fel.

A Könyves Kálmán körút mentén az átalakulás megindult, sorozatosak az övezeti átsorolások, de csak a Rákóczi hídtól Mester utca torkolatáig terjedő szakaszon tekinthetjük lezártnak a folyamatot. Önmagában a körút nem hozza az elvárható dinamizáló hatást, itt elsősorban leállt fejlesztésekről van szó.

Néhány övezeti átsorolásból eredő probléma is lassít bizonyos átalakulási folyamatokat. pl. a Könyves Kálmán körút közelében a volt Katonai Műszaki Főiskola területének övezeti átsorolása az agglomerációs törvény módosítását igényli, ami az országgyűlés hatásköre.

A klasszikus külső-ferencvárosi rozsdáövezet átalakulását több tényező is akadályozza. A terület haránt irányban gyéren feltárt, azaz Duna irányú átkötések alig léteznek. Az ingatlanok több esetben túlprivatizáltak, rendezetlenek a tulajdonviszonyok. Egyes területek több éve (évtizede) hasznosításon kívül vannak. Az önkormányzat ezekben az esetekben szűkös hatáskörrel rendelkezik, hogy változásokat érjen el. A Ferencvárosi rendező pályaudvar területe hosszabb ideig még nem szabadítható fel a hiányzó járulékos országos hálózatot érintő fejlesztések miatt. A kerületnek a Fővárossal együttműködve konszenzusra kell jutnia a tekintetben, hogy Budapestnek mennyire fontos ipari termelő és logisztikai potenciálját erősítenie a város határain belül. A kerület kész ennek a feladatkörnek a felvállalására, amennyiben a jelenleg jellemzően alulhasznosított külső-ferencvárosi területen kialakulhat egy technológia intenzív termelési bázis minőségi munkahelyi övezet.



2. ábra: A barnamezős területek átalakulási dinamikája Budapest IX. kerületében 2002-2011 között

Külső-Ferencváros néhány lakóteleptől és lakófunkciójú zárványtól eltekintve szinte teljes egészében barnamezős és intézményi terület.

A Duna dinamizáló hatása még csak annyiban érzékelhető, hogy a Rákóczi hídtól délre eső Soroksári-Duna-ág mentén megindult a terület előkészítése a Duna City projekt számára. A kerületre eső déli partszakasz ugyanakkor még teljesen rendezetlen és más tulajdonosi körbe is tartozik. Kelet felé meghatározó térelem a Kelebia irányú vasútvonal és ennek rendező pályaudvara, ennek mentén jelentősebb zárványterületek találhatóak, ahol fejlesztéseket nem lehet végrehajtani. A Soroksári úttól keletre két olyan sáv található, amely átmeneti hasznosítás alatt áll. A használaton kívüli területek mellett termelő és szolgáltató funkciók is jelen vannak, de ezek színvonala messze elmarad a kívánatostól a terület egy rendkívül kiterjedt összefüggő alulhasznosított területként jelenik meg. A terület haránt irányban feltáratlan – a kerület térszerkezetet alakító fejlesztési elképzelései között két ilyen Duna irányú átkötés is szerepel (ezek egyike sem egyezik meg a Körvasútsori körúttal!). A Ferencvárosi rendező pályaudvar kiterjedése, változatlanul rendezetlen állapota és „elzáró” jellege is hozzájárul a Soroksári út és Küldő Mester utca közötti terület alacsony dinamikájához.

Az Ferencvárosi rendező pályaudvar az országos hálózat nélkülözhetetlen része. Felszámolása még legalább egy évtizedig nem reális alternatíva (feltétele Budapesten kívül eső a VO pályaszakasz és több járulékos országos vasúthálózati elem fejlesztése). A rendező pályaudvartól dél-keletre eső terület átalakulása kereskedelmi szolgáltató területté megtörtént, ezt a területet elsősorban a M5 kivezető szakasz dinamizálta.

## ÖSSZEFOGLALÁS

Kvalitatív szemléletű vizsgálati eredményeink alapján megállapíthatjuk, hogy az átalakulás jellege nem garantálja feltétlenül a minőségi felértékelődést, a barnamezős funkcióváltás nem egyértelműen azonosítható a városszerkezeti szempontból jelentős területi felértékelődéssel. A belvároshoz közel eső látványos bevásárlóközpont és irodaépítkezések, valamint a terjeszkedő lakóterületek erre engednek következtetni, de az érintett külső kerületekben nem egyértelmű, hogy a funkcióváltás egyben magas színvonalú városi környezetet és minőségi munkahelyek teremtését jelentené. Ez elsősorban akkor válik kétségesé, amikor ugyan egy-egy volt ipari, raktározási hasznosítású területen megtelepednek a kereskedelmi szolgáltató funkciók, de ezek szabályozatlan, rendezetlen formában, komolyabb létesítményfejlesztés nélkül, a városképet romboló módon vannak jelen. Nem megoldott a fejleszthetőség (beépítési arány), a parkolási lehetőségek, és ugyan a funkcióváltás megtörténik, de a területhasználat minősége nem mutatja az egyértelmű felértékelődést. A lakófunkció esetében sem beszélhetünk minden esetben értékteremtésről, mivel megfigyeléseink szerint a beépítési sűrűség a terület profitabilitásának, területhasználat intenzitásában kifejezhető maximalizálása a fejlesztők nyilvánvaló célja. Az életminőség sok esetben lakótelepi szintű.

Mindazonáltal a funkcióban maradt volt ipari hasznosítású területeken is tapasztaltunk olyan jellegű átalakulást, ami az eredeti tevékenység minőségi környezetben történő folytatásával értékeli fel a területet. Ez elsősorban a hagyományos ipari kerületekben jellemző ott, ahol nagyobb iparterület egy tulajdonos kezében maradt. Ilyen esetekben (pl. gyógyszergyárak) jellemző a termelőfunkciók kitelepítése és a kutatás-fejlesztési ágazat erősítése. Ennek a stratégiának mentén történik a környezet alakítása is a cégterületen belül.

Vizsgálatunk alapján bizonyos térszerkezeti elemek valóban dinamizáló tényezőnek bizonyultak a barnamezős átalakulásban. Ilyen például a városközpont-hoz való közelség. Ez elsősorban a belváros City funkciójának terjedésével összefüggő területigényhez, fejlesztői területi preferenciához, így ingatlanpiaci felértékelődéshez köthető. A további e dinamizáló térszerkezeti elemek: a csomópontok (alközpontok) és közúti közlekedési artériák közelében nagyobb valószínűséggel újulnak meg a barnamezős területek, de az utóbbi esetben nem azok korlátlan terjedelmében – a központ fizikai távolsága meghatározó, azaz a belvárosi szakaszokon áthatóbb az átalakulás és a felértékelődés. A legnagyobb meglepetést maga a Duna okozta, ami várakozásainkkal ellentétben nem abszolút dinamizáló tényező a megkérdozettek és a feltárt tények szerint, sőt esetenként (a periferikus területeken) nehézkes megközelíthetősége miatt hátrányként értékelődik a megújulási esélyeket illetően.

**FELHASZNÁLT IRODALOM**

- ADAMS D, DE SOUSA C, TIESDELL S. 2010. Brownfield Development: A Comparison of North American and British Approaches. *Urban Studies* vol. 47, 1: pp. 75-104.
- BARTA GY, BELUSZKY P, CZIRFUSZ M, GYŐRI R, KUKELY GY. 2006. Rehabilitating the brownfield zones of Budapest. *Discussion Papers No. 51. Centre for Regional Studies of the Hungarian Academy of Sciences, Pécs* 71 p.
- BARTA GY, LŐCSEI H. 2003. Vállalatok Budapest barnaövezetében. *Területi Statisztika* 2003/március pp. 107-121.
- BARTA GY. 2004. A budapesti barnaövezet megújulási lehetőségei. Magyarország az ezredfordulón. *MTA Stratégiai Műhelytanulmányok. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest* 343 p.
- BELUSZKY P, GYŐRI R. 2004. Budapest ipari övezetének kialakulása In: Barta Gy. (szerk.): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest* pp. 17-34.
- CZIRFUSZ M, 2011. Kreatív gazdaság, kreatív régió versenyképességi programhoz kapcsolódó feltáró kutatás, Záró tanulmány, Megrendelő: Studio Metropolitana Non-profit Kft.
- CZIRFUSZ M. 2004. A budapesti rozsdáövezet és átalakulása. *Régi-Új Magyar Építőművészet, Utóirat – Post Scriptum* 19. pp. 4–11.
- FÖLDI ZS, CZIRFUSZ M, TAGAI G, UZZOLI A. 2011. Barnamezős kutatások – Budapest barnamezős területeinek átalakulása, Zárótanulmány, Megrendelő: Studio Metropolitana Non-profit Kft.
- FÖLDI ZS, CZIRFUSZ M, TAGAI G, UZZOLI A. 2011. Végfelhasználói (end-user) preferenciamintázat, Kutatási anyag, Megrendelő: Studio Metropolitana Non-profit Kft.
- KISS É. 1999. Térszerkezeti és funkcionális változások Budapest ipari területein 1989 után. *Tér és Társadalom* 1999/4. pp. 119-185.
- KISS É. 2009. Budapest ipari területei az utóbbi évtizedben. *Tér és Társadalom* 2009/2. pp. 69-85.
- LŐCSEI H. 2002. A budapesti rozsdáövezet problematikus térségei. Interjú-sorozat kerületi főépítészekkel. Kézirat. *MTA RKK Budapesti Osztály, Budapest* 43 p.
- PANNELLI, R. 2004. *Social Geographies – From difference to Action*, SAGE Publications, London, 18 pp.