

## **DZSENTRIKÁCIÓKUTATÁS A POSZT-SZOCIALISTA VÁROSOKBAN – MERRE TOVÁBB?**

BERÉNYI B. ESZTER

GENTRIFICATION RESEARCH IN THE POST-SOCIALIST CITIES – WHERE NEXT?

### **Abstract**

Gentrification has been in the mainstream of geographical and sociological research in the last fifty years. After the cities of North America, Western Europe, and Australia, academic interest turned toward the cities of East and South Asia, South America and Africa, and to the post-socialist cities in East Central Europe. The transformation of the political system led to new socio-economic changes in this area, which played a major role in the development of different parts of these cities. However, the processes in East Central European countries are a little bit different because the conditions are different. In this paper I summarize the results of gentrification research and the main problems after 2000, focusing on the transformation of the cities in East Central Europe.

**Keywords:** gentrification, theory, post-socialist cities

### **Bevezetés**

Az elmúlt ötven évben számos cikk elemezte a dzsentrikáció folyamatát. Különböző fogalmakkal, elméletekkel, modellekkel írták le a kutatók az egyes városnegyedekben végbemenő megújulást és népességcserét. Ezek egymástól többé-kevésbé függetlenül, önálló életre keltek, így a dzsentrikáció koncepcionális háttere meglehetősen kuszának tűnik. Ahogy LEES, L. (2003) fogalmaz: „a dzsentrikáció egy kaotikus fogalom, mivel az a különböző módon és összefüggésekben jelentkező folyamatok földrajzilag specifikus eredményeit és lehetőségeit írja le” (p. 2491). A dzsentrikáció a helyi társadalmi, gazdasági, kulturális és politikai viszonyok kifejeződése, így mindenhol más és más (SMITH, N. 2002).

Az elméleti háttér tisztázására az ezredfordulót követően több tanulmány és könyv született (SHAW, K. 2008; LEES, L. 2000, 2012; LEES, L. et al. 2008), amelyek összegezték és rendszereztek a rendelkezésre álló ismeretanyagot, egyben rávilágítottak a kutatások hiányosságaira is. A különböző szakfolyóiratok időről-időre tematikus számokban (ATKINSON, R. 2003, SMITH, D. P.–BUTLER, T. 2007, RÉRAT, P. et al. 2010, DOUCET, B. 2014) foglalták össze egy-egy résztéma legújabb kutatási eredményeit.

SHAW, K. (2008) tanulmánya mellett, hogy összegzi és rendszerezi a korábbi ismereteket, megpróbálja egy egységes, összefüggő koncepcióvá érlelni a dzsentrikáció témájában megjelent írásokat. LEES, L. elemzései (2000, 2012) a kutatási hiányosságokat tárják fel leginkább és a követendő irányokat, kurrens témákat mutatják be.

A legteljesebb összegzést LEES, L., SLATER, T. és WYLY, E. (2008) adja, akik nem kevesebbre vállalkoztak, minthogy tankönyvet írtak „Gentrification” címmel. A kötetben didaktikusan a fogalommagyarázattól, a különböző megközelítéseken, elméleteken át jutunk el a jelenség megítéléséig, jövőjéig.

Az eddig napvilágot látott összegző tanulmányok ugyanakkor nem térnek ki, vagy csak nagyon érintőlegesen foglalkoznak a poszt-szocialista városok átalakulásával és folyamataival. Teszik ezt vélhetőleg azért, mert meglehetősen kevés konkrét kutatási eredmény állt rendelkezésre a közelmúltig ebben a témában.

Jelen tanulmány célja, hogy összegzést adjon az ezredforduló utáni dzsentrifikációs szakirodalom főbb témáiról, problémafelvetéseiről és kutatási eredményeiről, különös tekintettel a poszt-szocialista városokra. Elsőként áttekintem a legújabb kutatási irányzatok fő témáit, majd a poszt-szocialista országok dzsentrifikációjának főbb jellemzőit mutatom be.

### Új kutatási irányok meghatározása

Az ezredforduló utáni dzsentrifikációs kutatások négy kulcsfontosságú téma köré csoportosulnak: 1) a városhierarchia különböző szintjeinek vizsgálata; 2) a dzsentrifikáció fogalma; 3) a jelenség okai; 4) a folyamat következményei.

Az első témakör tehát a városhierarchia különböző szintjein elhelyezkedő városok vizsgálatának fontossága. A kutatások többsége eddig nagyon erőteljesen a globális városok vizsgálatára szorítkozott (LEES, L. 2003, HACKWORTH, J. 2001, HAMNETT, CH. 2003, BUTLER, T. 2007) és kevés olyan tanulmány született (NUTT, N. et al. 2013, HIOB, M. et al. 2012, MARCIŃCZAK, S.–SAGAN, I. 2011, BRADE, I. et al. 2009, TIMÁR J.–NAGY E. 2007), amelyek a városhierarchia alacsonyabb szintjeit vizsgálták. A globalizáció előrehaladásával azonban a dzsentrifikáció a városhierarchia alacsonyabb szintjein is egyre inkább megjelenik (SMITH, N. 2002, ATKINSON, R.–BRIDGE, T. 2005). A kisebb városokban a társadalom és a gazdaság ereje nem elegendő ahhoz, hogy a globális városokéhoz hasonló szélsőséges társadalmi folyamatok bontakozzanak ki, ezért a társadalmi változások dimenziója ezekben a városokban kisebb, mint a globális városokban. A dzsentrifikációhoz hasonló jelenséget itt is megfigyelhetünk, de a mozgatórugók, a szereplők sok tekintetben eltérnek (VAN CRIEKENGEN, M.–DECROLY, J.-M. 2003) pl. sokkal nagyobb szerepe van a városfejlesztési politikának és az irányított városfejlesztésnek, amely különösen a volt szocialista országokra igaz. A kutatásoknak tehát új nézőpontból kell megközelíteniük a dzsentrifikációt, amelyben a földrajzi térszemléletnek, a léptéknek és az összehasonlító városkutatásnak kell játszania a főszerepet (LEES, L. 2000, 2012). Az észak-amerikai és európai globális városokra koncentrált kutatások súlypontját át kell helyezni a globális dél térségébe (LEES, L. 2012) és a volt szocialista országokba, továbbá nagyobb hangsúlyt kell fektetni a városhierarchia alacsonyabb szintjeinek összehasonlító vizsgálatára is. Ez ugyanis lehetővé teszi a párhuzamosan zajló folyamatok azonosítását, valamint a dzsentrifikáció okainak és következményeinek megismerését.

A másik témakör a dzsentrifikáció fogalmával, annak definiálásával foglalkozik. A központi kérdés e tekintetben, hogy mennyire kell tágan, ill. szűken értelmezni ezt a fogalmat. Az új építésű, luxus lakónegyedek (*new-built gentrification*) szerepe az egyik legvitatottabb kérdés ebből a szempontból. A klasszikus dzsentrifikáció fogalmi ismérveinek nagy része (pl. lakosságcsere, épületállomány megújulása, belvároshoz közeli fekvés) ugyanis csak részben igaz erre a jelenségre. Ennek megfelelően egyes kutatók (pl. BODDY, M. 2007, BUZAR, S.–HALL, R.–OGDEN, P. E. 2007) nem a dzsentrifikáció, hanem a reurbanizáció témaköréhez sorolják a fogalmat, míg mások (pl. SMITH, N. 1996) korábbi meghatározásukat módosítva, kitágítva azt, dzsentrifikációként definiálják a lakónegyedek ilyen jellegű megújulását is.

DAVIDSON, M. és LEES, L. (2005) tanulmányukban számba veszik a különböző érveket. Az új építésű városrészekben – a klasszikus dzsentrifikációhoz hasonlóan – a tőkeozgás hozza létre a lakónegyed felértékelődését, mivel az ingatlanpiaci befektetés olyan városközpontokhoz közel eső területen valósul meg, ahonnan korábban kivonult a tőke. A társadalmi változásokban is a klasszikus dzsentrifikációra jellemző folyamatok zajlanak le,

mivel elsősorban a belvárosi tereket kereső középosztály költözik be ezekre a területekre, ez pedig az alacsony jövedelmű rétegek elköltözését indítja meg. Az elköltözési folyamat ugyanakkor – a barnamezős területek alacsony népességszáma miatt – kevésbé nyílt és sok esetben csak közvetett módon zajlik, egyfajta kirekesztő folyamatként, ill. árnyékhatásként. Az alacsony jövedelmű rétegek ugyanis nem rendelkeznek akkora tőkével, hogy a megnövekedett, ill. eleve magas lakásárakat megfizetve beköltözzenek a városrészbe. Ez tulajdonképpen egy szociokulturális átalakulás, amely folyamatban a beköltöző társadalmi csoportokat a kollektív közösség ellenőrzi.

Az új építésű luxus lakónegyedek átalakulásának a dzsentrifikációhoz sorolása ellen szóló érvek felhozói ugyanakkor pont a fent említett momentumot ragadják meg elsőként. Mivel a folyamat barnamezős területeken zajlik, nincs olyan helyi lakosság, amelyek elköltözése (kiszorítása) megvalósulhatna a középosztály beköltözése miatt. A folyamat inkább egy ingatlanpiaci befektetésnek minősül, mintsem egy leromlott lakónegyed megújulásának. A folyamatként kialakuló lakónegyed jellemzői pedig sokban különböznek attól, amit a klasszikus dzsentrifikációban résztvevő csoportok keresnek. Az új építésű dzsentrifikáció ugyanakkor nem mindig barnamezős területeken zajlik. Jó példa erre Fairview Slopes (Vancouver, Canada) és New Castle (UK) esete (LEES, L. et al. 2008).

A harmadik nagy témakör a dzsentrifikáció okainak vizsgálata. A dzsentrifikáció kialakulásának magyarázatában alapvetően két, egymással összefüggő, mégis gyakran különválasztott elmélet a meghatározó: az egyik a kínálatorientált (Smith 1996), a másik a keresletorientált (LEY, D. 1980) modell. A kutatásokban azonban új kérdésfelvetésre van szükség, amelyben a folyamat modellezése helyett az okok és következmények feltárásának kell a középpontban lennie. Nem az a releváns kérdésfelvetés, hogy hogyan zajlik a dzsentrifikáció, hanem az, hogy miért (LEES, L. 2000). Melyek azok a háttér folyamatok, amelyek a dzsentrifikáció kialakulását eredményezik? Milyen szereplők, milyen motivációkkal vesznek részt a folyamatban?

A globalizációval minden hierarchiaszinten egyre jellemzőbbé válik a piaci viszonyok mindenhatósága. Ahogyan SMITH, N. (2002) fogalmaz: „a dzsentrifikáció egy globális városi stratégia” (p. 437). A globális tőke mozgása és a globális folyamatok, mint például a kereskedelem, vagy a turizmus, alapjaiban formálják át a gazdasági és társadalmi viszonyokat, amely hatást gyakorol a dzsentrifikációra is, az ugyanis a társadalmi, gazdasági és politikai viszonyok kifejeződése (SMITH, N. 2002). A városhierarchia különböző szintjein elhelyezkedő településekben ugyanakkor a globális folyamatok különböző mélységben formálják át a gazdasági, társadalmi viszonyokat, így a dzsentrifikáció is különbözik. A globális városokra (pl. New York, London, Páris) jellemző dzsentrifikáció (*globális dzsentrifikáció*) létrejöttében a globális folyamatok játszanak elsődleges szerepet, míg a városhierarchia alacsonyabb szintjén (Pl. Bistol, Portland) (*vidéki dzsentrifikáció*) sok esetben a lokális tényezők a hangsúlyosabbak, ami az állami, vagy az önkormányzati politika nagyfokú szerepvállalását jelenti (LEES et al. 2008). Az alacsonyabb hierarchiaszinteken gyakran az államnak, vagy a városvezetésnek kell kezdeményezni a városmegújítási politikát, mert a piaci szereplők számára túl kockázatos a beruházás (*az állam által irányított, vagy önkormányzat által menedzselte dzsentrifikáció*). Ezekben az esetekben az állam, ill. a városvezetés tevékenyen részt vesz a finanszírozási oldalon is, mint beruházó (HACKWORTH, J. – SMITH, N. 2001).

A negyedeik nagy témakör a dzsentrifikáció hatásainak, következményeinek vizsgálata. Az elmúlt évtizedekben a dzsentrifikáció, mint egy univerzális megoldás is megjelent a városfejlesztési célkitűzésekben (LEES, L. – LEY, D. 2008). A városvezetők a – dzsentrifikáció pozitív hatásaként azonosított –, kevert társadalom (*social mix*) létrehozását tekintették a leromlott városrészek megújításának egyik eszközének (LEES, L. 2008). A kevert

társadalom létrejötté ugyanis pozitív hatást gyakorol a városrész fejlődésére, mivel a középosztálybéli emberek erősebb szószólók, így a városrész érdekében több forrást tudnak kiharcolni, jobb az érdekérvényesítő képességük, erősebb helyi gazdaság alakul ki és a kialakuló hálózatok és kapcsolatok révén a kevert társadalom erősítheti a társadalmi kohéziót és gazdasági előnyöket teremthet (LEES, L. 2008).

A kevert társadalom kutatása ugyanakkor egy sor kérdést is felvet, illetve hiányosságra mutat rá (VAN KEMPEN, R.–BOLT, G. 2009):

- Jóllehet a várospolitikai dokumentumainak célkitűzéseiben előszeretettel használják ezt a fogalmat, sőt ezek különböző válfajait is (pl. kevert városrész, társadalmi egyensúly, kevert lakosság, heterogenitás) pontos definíció nem áll rendelkezésre.
- Milyen keveredésről beszélünk? Etnikai, vagyoni, foglalkozásbeli, társadalmi státusz, tulajdonviszonyok szerinti keveredésről, vagy ezek valamilyen kombinációjáról? Pontosán milyen tényezők határozzák meg a kevert társadalmat?
- A keveredésnek milyen területi szinten kell létrejönnie, lakások (egy tömbön belül kell váltakozniuk), tömbök, utcák szintjén? Esetleg a homogén városrészek kerületi szinten már kevert társadalmat eredményeznek, amely ugyanolyan hatást eredményez?
- Milyen az optimális keveredés? Milyen tényezők vezetnek ennek kialakulásához, és milyen intézkedések szükségesek ennek eléréséhez?

Számos elmélet szerint (LEES, L. 2008; VAN KEMPEN, R.–BOLT, G. 2009) a kevert társadalom társadalmi kohézióhoz vezet. Ez azonban több szempontból is kérdéses. A társadalmi kohézió ugyanis többnyire közös normákat és értékeket, társadalmi szolidaritást, társadalmi kontrollt, társadalmi hálózatokat (kapcsolatrendszereket) jelent, továbbá a közös identitáson keresztül az összetartozás érzését és a helyi lakosok erős kötődését saját lakónegyedükhöz. De vajon a keveredés tényleg erősíti a helyi társadalmi kapcsolatokat?

A társadalmi kohézió egy alulról jövő folyamat, vagyis a magasabb szintű társadalmi kohézió alapja a városrészek szintjén létrejövő társadalmi interakciók minősége. Az erős helyi társadalmi kohézió ugyanakkor negatív következménnyel is járhat, mivel az egyes városrészek közötti kapcsolatok és interakciók lecsökkenéséhez is vezethet. Ez azt eredményezi, hogy például az alacsonyabb jövedelmű rétegeknek a helyi kötődés nagyobb társadalmi tőkét jelent, amely gátolja az új információk áramlását. Például a munkanélküliek, akik csak a munkanélküliekkel ápolnak szoros kapcsolatot napi szinten, egymás között beszélnek meg a kilátástalan élethelyzetüket, azt eredményezi, hogy nem ápolják a kapcsolatot a munkába járó emberekkel, így nem értesülnek az esetleges álláslehetőségekről sem. Ha a kötődés az adott csoporthoz nagyon erős, az egy magasabb társadalmi szinten könnyen fragmentálódáshoz és a gazdasági esélyek gyengüléséhez vezethet (VAN KEMPEN, R.–BOLT, G. 2009).

ROBSON, G. és BUTLER, T. (2001) londoni vizsgálatának eredményei cáfolják a kevert társadalom kohézió növelő hatását, mivel két londoni városrész (Telegraph Hill és Brixton) társadalmi keveredésének vizsgálatakor sajátos eredmény született. A különböző társadalmi csoportok fizikai érintkezésének és kapcsolatrendszerének vizsgálata egy meglehetősen heterogén területen társadalmi rétegzettséget mutatott. A különböző társadalmi és etnikai csoportok nem egymással érintkezve és szoros kapcsolatrendszerrel kialakítva, egymást segítve élték mindennapjaikat, hanem egymás mellett, egymással párhuzamosan. Emellett az egyes társadalmi csoportok tagjai között sem alakult ki szorosabb kapcsolat.

A rétegzett társadalmi szerkezet ugyanakkor lecsökkent a társadalmon belüli feszültségek kialakulásának lehetőségét is, mivel a különböző csoportok érintkezése minimálisra csökken (VAN KEMPEN, R.–BOLT, G. 2009). Ez lehet az egyik magyarázata annak, hogy a poszt-szocialista városokban nem kísérté a dzsentrifikáció folyamatát ellenállás

és heves tünetések. A poszt-szocialista városok kutatásai során ugyanis hasonló eredmények rajzolódtak ki, mint Londonban. A kelet-közép-európai országokban a városmegújítási politikában kevésbé jellemző a kevert társadalom kialakítására való törekvés, ennek ellenére a lezajló folyamatok egyik eredménye a társadalmilag kevert közösségek kialakulása, amelyben a szegregáció, a polarizáció és a lakosságcsere játssza a legfőbb szerepet. Ezek a hatások azonban elsősorban akkor jelentkeznek, ha az társadalmilag homogén, alacsony jövedelmű területeken zajlik (LEES, L. 2008). Budapest esetében például a megújuló lakónegyedek vizsgálata (KOVÁCS Z. et al. 2013) azt mutatta, hogy ezek a területek – a kommunista és prekommunista korszak rendszerjellemzői miatt – eleve heterogének voltak már a megújulás előtt is. A társadalmi feszültségek kialakulása pedig nem igazolható egyértelműen ezekben a lakónegyedekben, mivel a különböző társadalmi csoportok egymás mellett élnek, érintkezésük, kapcsolatrendszerük minimális (KOVÁCS Z. et al. 2013).

### A poszt-szocialista városok dzsentifikációja

A poszt-szocialista városok dzsentifikációja az ezredfordulót követően vett igazán lendületet, de egy-egy városban (pl. Budapest, Prága, Krakkó, Tallinn) már az 1990-es évek második felében is voltak jelei a folyamatnak. A legtöbb kutatás Kelet-Németország városaiban zajlott (BERNT, M.–HOLM, A. 2002, HÄUSSERMANN, H. et al. 2002, HARTH, A. et al. 1996, KRAJEWSKI, C. 2006, METH, S. 2004, WEIST, T. 2005, ZISCHNER, R. 2003), de egyre több tanulmány jelent meg – elsősorban az ezredfordulót követően – a keleti blokk más nagyvárosainak átalakulásáról is. Ezek a kutatások azonban többnyire a dzsentifikáció általános vonásait vizsgálták (pl. TODORIĆ, J.–RATKAJ, I. 2011), mélyreható, esettanulmányokkal alátámasztott kutatás Budapesten (FÖLDI Zs. 2006, TOMAY K. 2007, KOVÁCS Z. et al. 2013, BERÉNYI B. E. 2012), Vilniusban (STANDL, R.–KRUPICKAITĖ, D. 2004), Prágában (SÝKORA, L. 2005), Szentpéterváron (RUDOLPH, R.–LENTZ, S. 1999; RUDOLPH, R.–AXIONOW, K. 2003) és Moszkvában (LENTZ, S. 2000, LEHTZ, S. 2002, GDANIEC, C. 2005) zajlott (1. táblázat). A nem fővárosi rangú, másod- és harmadrendű városokban alig készültek felmérések. Ennek fő oka, hogy a kisebb városok belső negyedei fokozatos átalakuláson mennek keresztül, ami kevésbé látványos, mint a nagyvárosokban (tipikusan fővárosokban) zajló folyamatok, és sok esetben csupán egy-egy háztömb szintjére korlátozódnak (MARCINČZAK, S.–SAGAN, I. 2011). A nem fővárosi rangú városok folyamatairól szóló tanulmányok Łodz (MARCINČZAK, S.–SAGAN, I. 2011, HOLM, A. et al. 2015), Krakkó, Gdansk, Gdynia, Sopot (MURZYN-KUPISZ, M.–SZMYTKOWSKA, M. 2015, GRABOWSKA, M. 2015), Tartu (NUTT, N. et al. 2013, HIJB, M. et al. 2012), Szentpétervár (BRADE, I. et al. 2009), valamint Veszprém és Békéscsaba (TIMÁR J.–NAGY E. 2007) átalakulásáról jelentek meg. Kelet-Németország városainak vizsgálata kapcsán meglehetősen sok tanulmány áll rendelkezésre, ezekkel azonban – speciális jellege miatt – jelen tanulmányban nem foglalkozunk. Németországban ugyanis az újraegyesítés olyan sajátos keretfeltételeket teremtett, amelyek jelentősen eltérnek a többi poszt-szocialista országtól.

A poszt-szocialista országokban a dzsentifikáció folyamata elsősorban a külföldi tőke beáramlásától, az állami támogatások mértékétől, az átvett szabályozásoktól, az ingatlanpiac fejlettségétől, valamint a népesség lakáspiaci preferenciáitól függ. Ezek a folyamatok a belvárosi társadalom térbeli széttagoltságát eredményezik (MARCINČZAK, S.–SAGAN, I. 2011), így a kelet-közép-európai városokban nem a – dzsentifikációra alapvetően jellemző – társadalmi felértékelődés, hanem a polarizáció volt a domináns. A felértékelődő területeken egymás mellett él az újonnan beköltöző, magasabb státuszú és az idős, vagy hátrányos helyzetű, alacsony társadalmi státuszú népesség. A polarizációval egy új társa-

A poszt-szocialista városokban zajlott dzsentifikációkutatások  
Gentrification researches in the post-socialist cities

Ország	Város/Városrész	Forrás
Észtország	Tallinn/Kadriorg	SÝKORA, L. 2005
	Tallinn	KÁHRIK, A.–NOVÁK, J.–TEMELOVÁ, J.–KADARIK, K.–TAMMARU, T. 2015
	Tartu/Supilinn	NUTT, N.–HIOB, M.–NURME, S.–SALMISTU, S. 2013 HIOB, M.–NUTT, N.–NURME, S.–DE LICA, F. 2012
Lettország	Riga	SOLKS, G. (2012), KRIŠJĀNE, Z.–BĒRZIŅŠ, M. 2014
Litvánia	Vilnius/Užupis	STANDL, R.–KRUPICKAITĒ, D. 2004 BRADE, I.–HERFERT, G.–WIEST, K. 2009
Oroszország	Moszkva	GDANIEC, C. 2005 LENTZ, S. 2002 LENTZ, S. 2000
	Moszkva /Ostozhenka	BADYINA, A.–GOLUBCHIKOV, O. 2005
	Szentpétervár	RUDOLPH, R.–LENTZ, S. 1999 RUDOLPH, R.–AXIONOW, K. 2003 BRADE, I.–HERFERT, G.–WIEST, K. 2009
Lengyelország	Krakkó	MURZYN, M. A. 2006
	/Kazimierz	MURZYN-KUPISZ, M.–SZMYTKOWSKA, M. 2015
	Gdańsk, Gdynia, Sopot	MURZYN-KUPISZ, M.–SZMYTKOWSKA, M. 2015
	Gdańsk	GRABOWSKA, M. 2015
	Łódź	MARCIŃCZAK, S.–SAGAN, I. 2011 HOLM, A.–MARCIŃCZAK, S.–ORGODOWCZYK, A. 2015
	Varsó	GÓRCZYŃSKA, M. 2014
Csehország	Prága	SÝKORA, L. 2005 KÁHRIK, A.–NOVÁK, J.–TEMELOVÁ, J.–KADARIK, K.–TAMMARU, T. 2015
Magyarország	Budapest	FÖLDI ZS. 2006 TOMAY K. 2007 KOVÁCS Z.–WIESSNER, R.–ZISCHNER, R. 2013 BERÉNYI B. E. 2012
	Békéscsaba, Veszprém	TIMÁR J.–NAGY E. 2007
Szerbia	Belgrád	TODORIĆ, J.–RATKAJ, I. 2011
Horvátország	Zágráb	GOTOVAC, A. S. 2010
Románia	Bukarest	CHELCEA, L. 2006 CHELCEA, L.–POPESCU, R.–CRISTEA, D. 2015
Bulgária	Szófia	BRADE, I.–HERFERT, G.–WIEST, K. 2009

Forrás: Saját szerkesztés

dalmi szegregáció jön létre. Az új és felújított lakásokat főleg a magasabb jövedelmű rétegek tudják megfizetni, így az a magasabb társadalmi státuszú rétegek térbeli elkülönülését eredményezi (SÝKORA, L. 2005). Szép példa erre Szófia átalakulása. Az ezredforduló után

fellendülő ingatlanpiac az újonnan épített lakóparkok, apartman-házak és családi házak szaporodását eredményezte. A belvárosban, elsősorban a külföldi befektetők vásároltak kedvező helyeken fekvő lakásokat többlakásos házakban. Az egyre növekvő fenntartási költségek az alacsony jövedelmű tulajdonosokat lakásuk eladására kényszerítették, ami gyors népességcserehez vezetett. Az előkelő belső városrészekbe így fiatal, jól képzett, magas jövedelmű rétegek költöztek a régóta itt lakó, magasan képzett, de alacsony jövedelmű lakosság mellé. Az állami támogatások és a karbantartás hiánya miatt ugyanakkor drasztikusan megnőtt a leromlott, lakhatatlan épületek aránya (BRADE, I. et al. 2009).

Hasonló folyamatok figyelhetők meg Łodz (MARCINČZAK, S.–SAGAN, I. 2011), Szentpétervár és Vilnius (BRADE, I. et al. 2009) esetében. A 2000 után fellendülő lakásépítés hatására a belvárosban a felújítások és foghíjtelkek beépítésével fizikai megújulás megy végbe, az új építésű épületekben azonban elsősorban exkluzív, magas árfekvésű ingatlanok kapnak helyet, míg a történelmi épületekben, sok esetben, csak egyes lakások, ill. a folyosó újul meg. Ennek hatására egymás mellett élnek a magas és alacsony társadalmi státuszú családok (BRADE, I. et al. 2009). Łodz esetében emellett az állam meghatározza a lakások bérleti díját, így az alacsony jövedelmű társadalmi csoportok főleg azokban az épületekben koncentrálnak, ahol vagy állami bérlakások, vagy olyan magán bérlakások vannak, amelyek bérleti díja szabályozott (MARCINČZAK, N.–SAGAN, I. 2011). Ha ez a reguláció megszűnik, várható, hogy meglehetősen gyorsan bekövetkezik a lakosságcsere és a helyi lakosok kiszorúlnak ezekből a lakónegyedekből. Lengyelországban emellett – a többi kelet-közép-európai állammal ellentétben – még nem alakult ki a jogi háttére a korábbi tulajdonosok, ill. azok örökösének kárpótlására. A lakáspiacot a városvezetés irányítja, ez azonban a tulajdonjogok széttagoltságához és a felújítási folyamat nehézségéhez vezet (MARCINČZAK, N.–SAGAN, I. 2011).

Sajátos esetet képvisel Tartu, ahol a helyi városvezetés kifejezetten támogatja a helyi lakosok kiszorítását. Ha a kárpótoltt, új tulajdonos hajlandó a lakó új lakáshoz jutását pénzügyileg támogatni, az állam ugyanakkora összeggel, de max. 2300 US\$-ral támogatást nyújt a vásárláshoz, a lakónak pedig a különbözetként fennmaradó összeget kell csupán kifizetnie (SÝKORA, L. 2005).

A társadalmi átalakulással párhuzamosan egy funkcionális változás is megfigyelhető, amely az irodák és a többcélű kereskedelmi centrumok létesítését jelenti, mivel a nagyvárosok (fővárosok) belső területeire elsősorban a profitorientált fejlesztők figyelnek. A funkcionális keveredés megindulásával a lakófunkció mellett megjelennek a divatos éttermek, a turisztikai funkció és az irodák. A tisztán lakófunkcióval rendelkező városrészek szép lassan átalakulnak munka-, szórakozóhelyeket és befektetési lehetőségeket rejtő városrészekké (MURZYN-KUPISZ, M.–SZMYTKOWSKA, M. 2015; GRABOWSKA, M. 2015; HOM, A. et al. 2015).

A kereskedelem katalizáló hatása Prága történelmi központjában és Vinohradyban a legkézzelfoghatóbb. A sajátos folyamatoknak köszönhetően a dszentifikációnak nincs a nyugati értelemben vett pionír szakasza. A külföldi cégek és speciális fogyasztói csoportok (a Prágában élő és dolgozó nyugati munkavállalók) szervezett üzleti fejlesztéseket hajtottak végre, amely gyorsította a piacgazdaság kialakulását. A kárpótlás az ingatlanok többségét magánkézbe adta és ezzel kedvező feltételek alakultak ki a befektetési célú fejlesztésekhez. Az új tulajdonosok nem rendelkeztek megfelelő tőkével és tapasztalattal az ingatlanok felújításában és fejlesztésében, így hamar tovább adták a frissen szerzett tulajdonukat, a fejlesztők pedig a lakások átalakításával gyakran irodákat hoztak létre. Néhány év, ill. évtized alatt bekövetkezett a városrész átalakulása, amelynek eredményeként az épületállományban a régi és új ingatlanok, a felújított és még nem renovált épületek keveredése figyelhető meg (SÝKORA, L. 2005; KÄHRIK, A. et al. 2015).

Sajátos folyamatok zajlottak Oroszországban (BÁDYINA, A.–GOLUBCHIKOV, O. 2005), ahol a piaci viszonyok bevezetésével gyorsan elindult a funkcionális átalakulás és a city-képződés. A kereslet-kínálaton alapuló lakáspiac és a lakásprivatizáció a társadalmi széttagoltság kialakulásához vezetett, amely a városhierarchia csúcán lévő városokban (pl. Moszkva) indult el leghamarabb. Az állam és a magántőke 1991 után nagyon gyorsan reagált és irányította a folyamatot. Gombamód szaporodtak a pénzügyi és üzleti szolgáltatások, régi épületek újultak meg, alakultak át, illetve újak épültek. A pénzügyi szektor és a legnagyobb cégek központjai Moszkvába koncentráálódtak, ami felértékelte a belvárosi életet. Már a '90-es évek elején sokan vásároltak lakást a belvároshoz közel. A homogén Moszkvában viszonylag gyorsan lezajlott a társadalmi-gazdasági tér polarizálódása, amelyre Ostozhenka a legjobb példa. A városrészben a szovjet időszak alatt a tőkekivonás volt a jellemző, 1990 után azonban az irodaközponttá alakítás volt a cél. Eredetileg a történelmi városkép megóvásával megvalósuló felújítást céloztak meg, végül a régi épületek lebontásával egy teljesen új városrész alakult ki, amely az új középosztály igényeit szolgálja ki. Az ideköltöző rétegek nem is annyira az új középosztályhoz tartoznak, hanem a dzsentifikáció legvégén beköltöző, LEES, L. (2000) által „financifers”-nek nevezett szuper-gazdagok csoportjához. A dzsentifikáció a piaczgazdaság létrejöttével, a piac irányításával bontakozott ki, ugyanakkor a központi politika is jelentős szerepet játszott a folyamatban (BÁDYINA, A.–GOLUBCHIKOV, O. 2005).

Rigában és Bukarestben – a többi poszt-szocialista várossal ellentétben – nem a történelmi belvárosba, ill. annak egy városrészébe koncentrálődik a dzsentifikáció, hanem sporadikusan jelenik meg (CHELCEA, L. 2006, CHELCEA, L. et al. 2015, SOLKS, G. 2012). Rigában az elhagyott iparterületek újrahasznosítása, a barnamezős területek lakónegyedekké alakítása a jellemző, vagyis a *new-built gentrification* figyelhető meg, amely – az övezet jellegéből adódóan – szétszórtan fordul elő (SOLKS, G. 2012). Bukarestben ugyan egyre inkább a város középső területein koncentrálődik a folyamat, azonban a városi önkormányzattól függetlenül zajlik, nem annak a közvetlen támogatásával. Az ingatlanpiaci befektetők különböző stratégiákkal próbálják meg rávenni a városvezetést és a többnyire alacsony státuszú tulajdonosokat a belvárosi lakások, lakóházak eladására. Ennek eredménye a pontszerű megújulás (CHELCEA, L. 2006; CHELCEA, L. et al. 2015).

Budapesten és a hazai vidéki városokban (Békéscsaba, Veszprém) zajló folyamatok irányításában – a globális trendeknek megfelelően – jelen vannak a piacon a nemzetközi befektetők és az ingatlanfejlesztők (KOVÁCS Z. et al. 2013; TIMÁR J.–NAGY E. 2007). A belső lakónegyedekben az uniós és hazai forrásból finanszírozott fejlesztéseknek, valamint a helyi politikai viszonyoknak megfelelően igen sokfélék az átalakulási folyamatok. Az új középosztály társadalmon belüli aránya, a poszt-szocialista átalakulás eredményeként növekszik, a helyi lakosság körében egyre inkább megjelenik a lakásfelújítási hajlandóság, amely az *incumbent upgrading* egyik fajtájaként azonosítható (KOVÁCS Z. et al. 2013). Különösen igaz ez Veszprém esetében, ahol a város térszerkezeti adottságai miatt a helyi lakosok felújítási tevékenysége a meghatározó (TIMÁR J.–NAGY E. 2007). A lakónegyedek megújulásával együtt járó társadalmi átalakulás ugyanakkor nem okoz társadalmi feszültséget. A folyamat kialakulásában kulcsszerepet játszanak a helyi viszonyok és a helyi városfejlesztési politika. A fejlesztési politikák céljairól és módszereiről szóló társadalmi kommunikáció azonban meglehetősen egyoldalú, így sok esetben a helyi lakosság nem is tudja, hogy mi történik az adott városrészben (TIMÁR J.–NAGY E. 2007). A társadalom viszonya a városrészek átalakulásához ugyanakkor nagyon vegyes a volt szocialista országokban. Gyakran a helyi lakosok a változásokból elsősorban a negatív hatásokat érzékelik. Mivel nincs meg a megfelelő kommunikáció felőlük, nem érzik magukénak az átalakulást. A hazai példákkal ellentétben, egyes esetekben azonban kifejezetten kiélezetté

válnak a konfliktusok, szép példa erre Lengyelországban, Krakkóban Kazimierz városrészenek átalakulása (MURZYN, M. A. 2006), illetve Zágrábban a Flower Square rehabilitációja (GOTOVAC, A. S. 2010). Tartu Supilinn városrészében ugyanakkor a helyi szervezetek és résztvevők szerepe kulcsfontosságú a lakónegyed fejlődésében. A helyi szervezeteknek ugyanis a magasabb szintű tervezési politikát is van erejük, ill. lehetőségük befolyásolni (NUTT, N. et al. 2013.).

## Összefoglalás

Amint láthattuk, az egyedi esetekre koncentráló dzsentifikációkutatásban a jövőben új szemléletmódra lesz szükség, amelyben az összehasonlító városkutatás játssza a kulcsszerepet. A folyamatok jobb megértését segítheti az alacsonyabb hierarchiaszinten elhelyezkedő városok vizsgálata, hiszen ezekben a városokban a helyi adottságok nagyobb szerepet kapnak, mint a globális folyamatok, ennek ellenére mégis hasonló társadalmi térfolyamatok zajlanak, mint a globális városokban. A helyi viszonyok és sajátosságok megismerése ugyanakkor hozzájárulhat a Föld különböző pontjain vizsgált jelenségek összevethetőségéhez, amellyel választ kaphatunk a dzsentifikációval kapcsolatos általános kérdésekre is.

Véleményem szerint nem elegendő a globális dél térségébe áthelyezni a kutatások súlypontját, nagyobb figyelmet kell fordítani a poszt-szocialista országok városainak vizsgálatára. Ebben a térségben ugyanis sokrétű hatásmechanizmusokat figyelhetünk meg, amelyek különböznek mind a nyugati fejlett világ, mind a fejlődő, illetve feltörekvő országokban megfigyelhető folyamatoktól. Nem elegendő azonban a poszt-szocialista városok felületes vizsgálata, amely a dzsentifikáció általános jelenségének megállapítására szorítkozik. A városi terek mélyreható vizsgálatára van szükség, a jelenség kiváltó okainak, szereplőinek, a folyamat eredményeként létrejövő társadalmi szerkezet jellemzőinek megismerése és megértése szükséges.

Az egyik legizgalmasabb téma a kevert társadalom kialakulásának és jellemzőinek vizsgálata, a kiváltó okok azonosítása. A társadalmi berendezkedés és értékrend az alapja annak, hogy az alacsonyabb társadalmi státuszú rétegek nem költöznek el a felértékelődő területekről, vagy szociális helyzetük, esetleg a lakáspiac működése miatt egyszerűen nincs erre lehetőségük? Milyen mintázatot mutat az egymás mellett élő, eltérő társadalmi rétegek társas kapcsolatrendszere? A magasabb társadalmi státuszú rétegek jelenléte valóban előremozdítja a városrész fejlődését a jobb érdekérvényesítő képesség következtében, vagy az újonnan beköltöző rétegek kevésbé kötődnek a városnegyedhez, így sokkal kevésbé érzik magukénak annak problémáit? A különböző társadalmi rétegek életstílusa és mozgásteretannyira eltér egymástól, hogy mindennapi életük során alig érintkeznek egymással, így talán lehetőség sincs a társadalmi feszültségek kialakulására?

Egy sor ehhez hasonló kérdésre kell megtalálnunk a választ ahhoz, hogy a felértékelődő és leszakadó városrészek társadalmi folyamatait értelmezni tudjuk és a városfejlesztési tervek számára hasznosítható javaslatokat adhassunk. A városrészek kisléptékű vizsgálata ugyanis lehetőséget teremt a különböző csoportok (pl. egyetemisták, kisgyerekes családok, idősek stb.) egyéni preferenciáinak vizsgálatára, amelyek megismerése létfontosságú a városfejlesztési stratégiák kialakításakor. A megújuló lakónegyedekben kialakult kevert társadalmak különböző csoportjai különböző igényekkel rendelkeznek, amelyek összeegyeztetése elengedhetetlen az egyes csoportok közötti feszültségek megelőzése érdekében. Jövőbeni kutatásaim súlypontja ezeknek a társadalmi csoportoknak a vizsgálata a városhierarchia különböző szintjein, a főváros és a vidéki nagyvárosok közötti hasonlóságok és különbségek feltárása, továbbá az eredmények nemzetközi összehasonlítása.

A nemzetközi összehasonlítás egyik útja a környező országok városainak azonos módszerrel történő vizsgálata, amely lehetőséget teremt a poszt-szocialista országokban zajló folyamatok trendszerű felvázolására. A másik út ezeknek a terjedeknek a világtrendekhez illesztése, amellyel válassz kaphatunk a speciális sajátosságokra és hasonlóságokra. Ez pedig elengedhetetlen ahhoz, hogy a külföldön alkalmazott városfejlesztési módszerek hazai alkalmazhatósága között szelektálni tudjunk, ill. egyedi módszereket tudjunk kidolgozni.

### Köszönetnyilvánítás

A kutatás az OTKA (K105534) és az MTA Posztoktori Program támogatásával valósult meg.

---

BERÉNYI B. ESZTER  
MTA CSFK Földrajztudományi Intézet, Budapest  
berenyibeszter@gmail.com

### IRODALOM

- ATKINSON, R. 2003: Introduction: Misunderstood Saviour or Vengeful Wrecker? The Many Meanings and Problems of Gentrification. – *Urban Studies* 40. 12. pp. 2343–2350.
- BADYINA, A.–GOLUBCHIKOV, O. 2005: Gentrification in Central Moscow – A Market Process or A Deliberate Policy? Money, Power, and People in Housing Regeneration in Ostozhenka. – *Geografiska Annaler* B 87. 2. pp. 113–129.
- BERÉNYI B. E. 2012: Hanyatlás és megújulás Budapest belvárosában. Új Tudós Kiadó, Budapest. 150 p.
- BERNT, M.–HOLM, A. 2002: Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg. – *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften* 41. 2. pp. 125–150.
- BODDY, M. 2007: Designer neighbourhoods: new-build residential development in nonmetropolitan UK cities – the case of Bristol. – *Environment and Planning A* 39. 1. pp. 86–105.
- BOURNE, L. S. 1993: The Myth and Reality of Gentrification. A Commentary on Emerging Urban Forms. *Urban Studies*. 30. 1. pp. 183–189.
- BRADÉ, I.–GÜNTER HERFERT, G.–WIEST, K 2009: Recent trends and future prospects of socio-spatial differentiation in urban regions of Central and Eastern Europe: A lull before the storm? – *Cities* 26. 5. pp. 233–244.
- BUTLER, T. 2007: Re-urbanizing London Docklands: Gentrification, Suburbanization or New Urbanism? – *International Journal of Urban and Regional Research* 31. 4. pp. 759–81.
- BUZAR, S.–HALL, R.–OGDEN, P. E. 2007: Beyond gentrification: the demographic reurbanisation of Bologna. *Environment and Planning A* 39(1) pp. 64–85.
- CHELCEA, L. 2006: Marginal Groups in Central Places: Gentrification, Property Rights and Post-Socialist Primitive Accumulation (Bucharest, Romania). In: EGYEDI GY.–KOVÁCS Z.: Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres – The Case of Central Europe. – Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences, Pécs. pp. 127–146.
- CHELCEA, L.–POPESCU, R.–CRISTEA, D. 2015: Who are the gentrifiers and how do they change central city neighbourhoods? privatization, commodification, and gentrification in bucharest. – *Geografie* 2. pp. 113–133.
- VAN CRIEKINGEN, M.–DECROLY, J.-M. 2003: Revisiting the diversity of gentrification: neighborhood renewal processes in Brussels and Montreal. – *Urban Studies* 40 12. pp. 2451–2468.
- DAVIDSON, M.–LEES, L. 2005: New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A* 37. pp. 1165–1190.
- DOUCET, B. 2014: A Process of Change and a Changing process: introduction to the special issue on contemporary gentrification. – *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 105. 2. pp. 125–139.
- GENTILE, M.–SALUKVADZE, J.–GOGISHVILI, D. 2015: Newbuild gentrification, tele-urbanization and urban growth: placing the cities of the post-communist south in the gentrification debate. – *Geografie* 2. pp. 134–163.
- GLATTER, J. 2007: Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. *Dresdner Geographisches Beiträge* 11. – Technische Universität Dresden, Dresden. 201 p.

- GDANIEC, C. 2005: Kommunalka und Penthouse. Stadt und Stadtgesellschaft im postsowjetischen Moskau. *Zeithorizonte* 10. Münster. p. 224.
- GRABKOWSKA, M. 2015: Between gentrification and reurbanisation: The participatory dimension of bottom-up regeneration in Gdańsk, Poland. – *Geografie* 2. pp. 210–225.
- GÓRCZYŃSKA, M. 2014: Unique or universal? Mechanisms and processes of social change in post-socialist Warsaw. *Hungarian Geographical Bulletin* 63. 3. pp. 255–270.
- GOTOVAC, A. S. 2010: Aktualni revitalizacijski i gentrifikacijski procesi na primjeru Zagreba (Ongoing Processes of Revitalisation and Gentrification in Zagreb). – *Sociologija i prostor* 48. 187. pp. 197–221.
- HAASE, A.–RINK, D. 2015: Inner-city transformation between reurbanization and gentrification: Leipzig, eastern Germany. – *Geografie* 2. pp. 226–250.
- HACKWORTH, J. 2001: Inner-city real estate investment, gentrification, and economic recession in New York. – *Environment and Planning A* 33. pp. 863–880.
- HACKWORTH, J.–SMITH, N. 2001: The Changing State of Gentrification. – *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geographie* 92. 4. pp. 464–477.
- HAMNETT, CH. 2003: Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961–2001. – *Urban Studies* 40. 12. pp. 2401–2426.
- HÄUSSERMANN, H.–HOLM, A.–ZUNZER, D. 2002: Stadterneuerung in der Berliner Republik. *Modernisierung in Prenzlauer Berg*. – Opladen. 244 p.
- HARTH, A.–HERLYN, U.–SCHELLER, G. 1996: Ostdeutsche Städte und Gentrifikationskurs? – Empirische Befunde zur „gespaltene“ Gentrification in Magdeburg. In: FRIEDRICH, J.–KECSKES, R.: *Gentrification – Theorie und Forschungsergebnisse*. – Leske+Budrich. Opladen. pp. 167–192.
- HIQB, M.–NUTT, N.–NURME, S.–DE LICA, F. 2012: Risen from the Dead: From Slumming to Gentrification. – *Transylvanian Review of Administrative Sciences*. 36 E pp. 92–105.
- HOLM, A.–MARCINČAK, SZ.–OGRODOWCZYK, A. 2015: New-build gentrification in the post-socialist city: Łódź and Leipzig two decades after socialism. – *Geografie* 2. pp. 164–187.
- KÁHRİK, A.–NOVÁK, J.–TEMELOVÁ, J.–KADARIK, K.–TAMMARU, T. 2015: Patterns and Drivers of Inner City Social Differentiation in Prague and Tallinn. – *Geografie* 2. pp. 275–295.
- VAN KEMPEN, R.–BOLT, G. 2009: Social cohesion, social mix, and urban policies in the Netherlands. – *Journal of Housing and the Built Environment* 24. 4. pp. 457–475.
- KRAJEWSKI, C. 2006: Urbane Transformationsprozesse in zentrumsnahen Stadtquartieren – Gentrifizierung und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und der Rosenthaler Vorstadt in Berlin. Münster. (= *Münstersche Geographische Arbeiten* 48) 356 p.
- KRASE, J. 2005: Poland and Polonia: Migration, and the re-incorporation of ethnic aesthetic practice in the taste of luxury. In ATKINSON, R.–BRIDGE, G.: *Gentrification in a Global Context*. – Routledge. London. pp. 90–105.
- KRIŠJĀNE, Z.–BERZIŠ, M. 2014: Intra-urban residential differentiation in the post-Soviet city: the case of Riga, Latvia. *Hungarian Geographical Bulletin* 63. 3. pp. 235–253.
- KOVÁCS, Z.–WIESSNER, R.–ZISCHNER, R. 2013: Urban Renewal in the Inner City of Budapest: Gentrification from a Postsocialist Perspective. – *Urban Studies* 50. 1. pp. 22–38.
- LEES, L. 2000: A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'. – *Progress in Human Geography* 24. 3. pp. 389–408.
- LEES, L. 2003: Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. – *Urban Studies* 40. 12. pp. 2487–2509.
- LEES, L. 2008: Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? – *Urban Studies* 45. 12, pp. 2449–2470.
- LEES, L. 2012: The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism. – *Progress in Human Geography* 36. 2. pp. 155–171.
- LEES, L.–SLATER, T.–WYLY, E. 2008: *Gentrification*. – Routledge New York. 2008. 310 p.
- LEES, L.–LEY, D. 2008: Introduction to Special Issue on Gentrification and Public Policy. – *Urban Studies* 45. 12. pp. 2379–2384.
- LENTZ, S. 2000: Die Transformation des Stadtzentrums von Moskau. *Geographische Rundschau* 52. 7-8. pp. 11–18.
- LENTZ, S. 2002: Zur kulturgeographischen Interpretation aktueller Stadtentwicklungsprozesse in Moskau. In: Höhmann, H.-H. (ed.): *Wirtschaft und Kultur im Transformationsprozess*. (= *Analysen zur Kultur und Gesellschaft im östlichen Europa* 11). Bremen. pp. 239–255.
- LEY, D. 1980: Liberal Ideology and the Post-industrial City. – *Annals of the Association of American Geographers*. 70. 2. pp. 238–258.
- MARCINČAK, S.–SAGAN, I. 2011: The Socio-spatial Restructuring of Łódź, Poland. – *Urban Studies* 48. 9. pp. 1789–1809.
- METH, S. 2004: Aufwertung erwünscht. Gentrifizierung in Friedrichshain. In: Niedermüller, P. (Hrsg.): *Soziale Brennpunkte sehen? Möglichkeiten und Grenzen des 'ethnologischen Auges'?* Berlin. pp. 25–45. (= *Berliner Blätter, Ethnographische und ethnologische Beiträge, Sonderheft 32*)

- MURZYN, M. A. 2006: 'Winners' and 'Losers' in the Game: the Social Dimension of Urban Regeneration in the Kazimierz quarter in Krakow. In: EGYEDI GY.–KOVÁCS Z.: Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres – The Case of Central Europe. – Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences, Pécs. pp. 81–106.
- MURZYN-KUPISZ, M.–SZMYTKOWSKA, M. 2015: Studentification in the post-socialist context: the case of cracow and the tri-city (Gdansk, Gdynia and Sopot). – *Geografie* 2. pp. 188–209.
- NUTT, N.–HIOB, M.–NURME, S.–SALMISTU, S. 2013: Gentrification in a Post-Socialist Town: The Case of The Supilinn District, Tartu, Estonia. – *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, SI. pp. 109–123.
- RÉRAT, P.–SÖDERSTRÖM, O.–PIGUET, E. 2010: Guest Editorial New Forms of Gentrification: Issues and Debates. *Population, Space and Place* 16. 5. pp. 335–343.
- ROBSON, G.–BUTLER, T. 2001: Coming to Terms with London: Middle-Class Communities in a Global City. – *International Journal of Urban and Regional Research* 25. 1. pp. 70–86.
- RUDOLPH, R.–LENTZ, S. 1999: Segregationstendenzen in russischen Großstädten: Die Entwicklung elitärer Wohnformen in St. Petersburg und Moskau. *Europa Regional* 7. 2. pp. 27–40.
- RUDOLPH, R.–AXIONOW, K. 2003: St. Petersburg – Postsowjetische Auwertung von Stadtquartieren. *Geographische Rundschau* 12. pp. 42–48.
- SASSEN, S. 1991: *The global city*. Princeton, NJ: Princeton University Press.
- SHAW, K. 2008: Gentrification: What It Is, Why It Is, and What Can Be Done about It. – *Geography Compass* 2. 5. pp. 1697–1728.
- SMITH, N. 1996: *The New Urban Frontier – Gentrification and the Revachist City*. – Routledge, London, New York. 262 p.
- SMITH, N. 2002: New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. – *Antipode* 3. pp. 427–450.
- SMITH, D. P.–BUTLER, T. 2007: Conceptualising the sociospatial diversity of gentrification: 'to boldly go' into contemporary gentrified spaces, the 'final frontier'? – *Environment and Planning A* 39. 1. pp. 2–9.
- SOLKS, G. 2012: Transformation of Deindustrialised Objects into Residential Areas in Riga. – *Economic Science for Rural Development Conference Prokelet-közép-európa* 27. pp. 228–233.
- STANDL, R.–KRUPICKAITĖ, D. 2004: Gentrification in Vilnius (Lithuania) – the example of Užupis. – *Europa Regional* 12. 1. pp. 42–51.
- SÝKORA, L. 2005: Gentrification in post-communist cities In: ATKINSON, R.–BRIDGE, G.: *Gentrification in a Global Context*. – Routledge, London. pp. 90–105.
- TIMÁR J.–NAGY E. 2007: A középvárosi dzsentifikáció és társadalmi hatásai a posztoszocialista Magyarországon. In: ENYEDI GY.: *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai*. – MTA Társadalomkutató Központ, Budapest. pp. 293–318.
- TODORIĆ, J.–RATKAJ, I. 2011: Neighborhood Perception as an Indicator of Gentrification in Central Zone of Belgrade. – *Journal of the Geographical Institute "Jovan Cvijić" SASA* 61. 3. pp. 63–79.
- TOMAY K. 2007: Városrehabilitáció és dzsentifikáció Budapesten. In: ENYEDI GY.: *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai*. 320 p – MTA Társadalomkutató Központ, Budapest. pp. 119–150.
- WEIST, T. 2005: *Innerstädtische Aufwertungsprozesse in der ostdeutschen Schrumpfungslandschaft. Aktuelle Entwicklungen und Perspektiven in Magdeburger Quartieren*. Berlin. (unveröffentlichte Diplomarbeit am Institut für Geographie der Humboldtuniversität Berlin)
- ZISCHNER, R. 2003: *Gentrification in Leipzig-Connewitz? Theoretische Gentrification-Ansätze und deren Gültigkeit in Städten der neuen Bundesländer – eine empirische Untersuchung*. (unveröffentlichte Diplomarbeit an der Universität Leipzig, Institut für Geographie)