

## INNOVÁCIÓ ÉS TERÜLETISÉG. EGY BUDAPESTI KERÜLET VÁLTOZÁSA NAPJAINKBAN

Ildikó LAKI–Krisztina SCHOTTNER<sup>1</sup>

### ABSTRACT

As the capital of Hungary, Budapest is the driving force of culture, education, science and, most importantly, economic life. A report summarizing the results of a selection made in the spring of 2020 research, which sought to describe the changing relations of the ninth district, most territorial and social context. The district has undergone a number of changes over the past 10 years; population and housing growth, territorial and social rehabilitation processes. The district is divided into four city sections, each of which draw a specific line around himself. The Inner Ferencváros and József Attila housing estate operating district "in place" units, the Outer Ferencváros remaining industrial areas with low population numbers and the Middle-Ferencváros, which is in the city's dynamic, actively developing areas of daily life.

### KEYWORDS

territorial and social context, developing areas, activity, lifestyle

### BEVEZETŐ

Tanulmányunk Budapest egyik legdinamikusabban fejlődő kerületének rövid bemutatására vállalkozik az elmúlt közel 10 év vonatkozásában. A IX. kerület Budapest azon kerülete, mely a rendszerváltozást követően a lakásprivatizáció elsődleges célpontjaként valósította meg a problémás lakások, épületek felszámolását, a rehabilitáció nyugat-európai gyakorlatának átültetését, valamint a dzsentrifikálódást.<sup>2</sup>

E tényezők mindegyike olyan innovatív fejlesztéseket is elindított, amelyek az elmúlt időszakban már látványos formában színesítik a kerület, egyben Budapest életét.

A tanulmány egyfelől egy rövid ismertetést ad a kerület történetéről, helyzetéről, melybe beágyazódik a legfontosabb adatok köre – így a lakosság szám és változása, a lakásállomány változása, továbbá a korosztályi megoszlás. Az elemzés és értékelés során arra voltunk kíváncsiak, vajon a kerület milyen változáson ment keresztül az elmúlt évtizedben, a területi és társadalmi viszonyrendszerek folyamatos átalakulása mellett. Az adatok bár egyik oldalról képesek csak bemutatni mindazt, amit vizsgáltunk, ennek ellenére úgy gondoljuk a sikeres dinamikus fejlődés vonalait láthatóvá váltak.

### A kerület rövid története

„Ferencváros” a Főváros IX. kerületének régi-új neve. A Pest városkapuin kívül emelt városrész 1792-ben I. Ferenc trónra lépésének alkalmából kapta nevét. Az 1879-ben Pest, Buda és Óbuda

---

<sup>1</sup> Dr. Laki Ildikó, docens, laki.ildiko@uni-milton.hu – Dr. Schottner Krisztina, oktatási rektorhelyettes, schottner.krisztina@uni-milton.hu

<sup>2</sup> 2020-ban a Ferencvárosi Önkormányzat megbízásából a Homo Oecologicus Alapítvány kutatást végzett a kerület szociális szolgáltatásainak minősége témájában. E tanulmány ezen kutatás az elméleti alapjait használja fel, melyben a szerzők részt vettek kutatóként, elemzőként.

egyesítésével kialakult Budapest kerületei közül, a IX-es sorszámot kapta az akkor már a mai kiterjedésével azonos városrész.” [1]

A főváros napjaink egyik legdinamikusabban fejlődő kerületének tekinthetjük a IX. kerületet, a Ferencvárost. A kerület kiépülése a „19. század második felében a nagyarányú iparosítással egy időben zajlott. A Pest, Buda, Óbuda egyesítése után a IX. kerületnek nevezett városrész határait Budapest sugaras-gyűrűs településszerkezetének két sugara képezte: az Üllői út és a Soroksári út (illetve a vele párhuzamos Duna-part). A beépítés a gyűrűk mentén eltérő, kifelé haladva egyre kevésbé városias arculatú egységeket eredményezett.”[2 ]

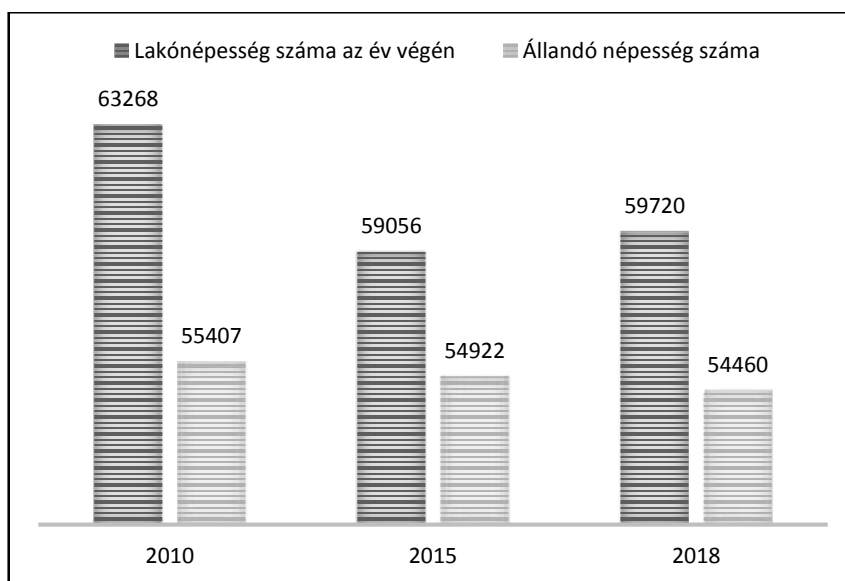
A kerület első beépült területe a Belső-Ferencváros volt, ahol leginkább 3-4-5 emeletes bérházak épültek fel. E terület adott helyet leginkább a kulturális és közintézményi hálózatnak. A Középső-Ferencváros a klasszicista építészet megtestesítője, a régi Ferencváros hangulatát idézi. A Külső-Ferencváros területét leginkább a nyomortelepek jellemezték – A Mária-Valéria telep és a Kiserdő-telep. E telepek a József Attila lakótelep felépítéséig tulajdonképpen fennálltak. E területre koncentráltak továbbá az iparitevékenységek, funkciók is.

„A kerület a Duna bal partján fekszik, területe 1253 ha. Természettáji szempontból a Pesti-síkság része, délnyugaton a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág választja el a Csepel-szigettől, nyugati határa a Duna főmedre. Közigazgatásilag a Belváros déli szomszédja (Vámház körúton és a Kálvin térnél), északnyugatról az Üllői út mentén a Könyves Kálmán körútig a VIII. kerülettel, azon túl pedig a X. kerülettel szomszédos a Határ útig. Ferencvárostól délkeletre a XIX. és a XX. kerület helyezkedik el.” [3 ]

### Ferencváros mai képe

A Ferencváros beépítettsége összességében városias, különösen a Ferencváros belső részén, ahol a mind vertikális, mind horizontális tagozódás nagy. A kerület egészében magas az emeletes lakóházak aránya (90,8%), amely az elmúlt évtizedben a Ferencváros belső egységében épült sok új lakóház miatt jelentősen megnövekedett. Az emeletes épületek aránya még több (kb. 95%), mivel a kerületben igen sok az emeletes irodaépület és a különböző közösségi szintér.

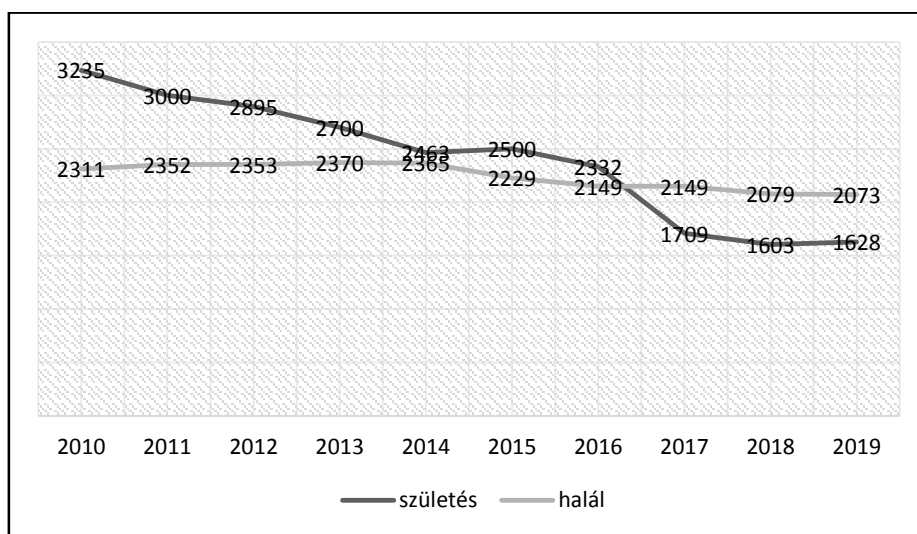
A lakásoknak közel fele 1946 előtt épült, 100-140 éves egykori bércaszárnya, ugyanakkor ebben a kerületben épült fel a legtöbb lakás is 1990 óta (24, % - [4 ])



1.sz. ábra: Lakó- és állandó népesség a Ferencvárosban (fő)<sup>3</sup> 2010-2018 között [5 ]

<sup>3</sup> Lakónépesség: az adott területen lakóhellyel rendelkező és másutt tartózkodási hellyel nem rendelkező személyek, valamint az ugyanezen területen tartózkodási hellyel rendelkező személyek együttes száma.

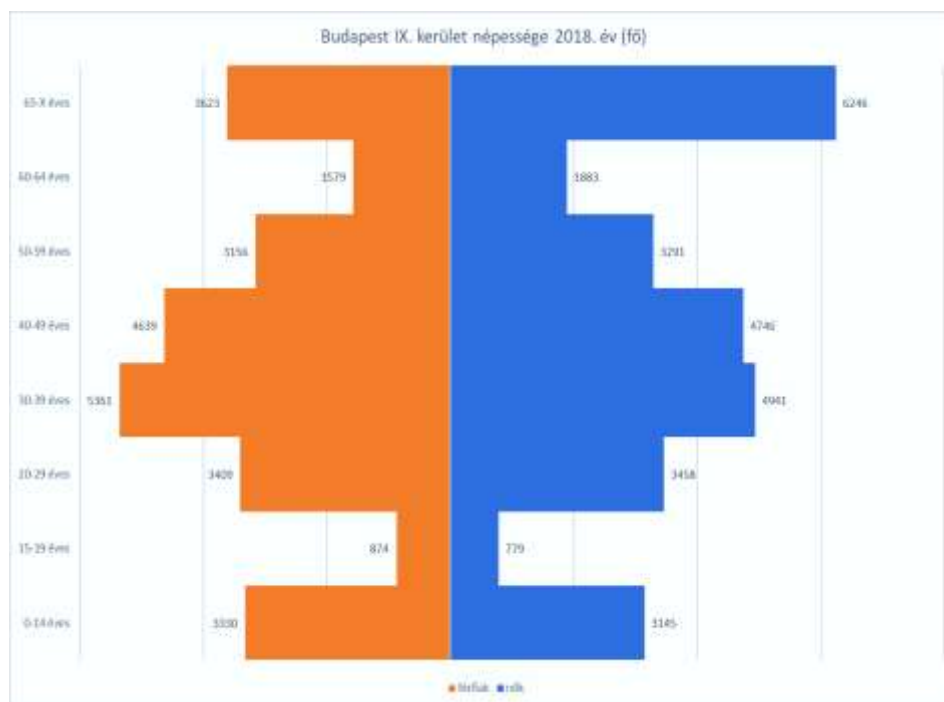
A kerület állandó lakosainak száma 2001 és 2011 között 5069 fővel (8,2%-val) csökkent. 2011 és 2019 között 2743 fővel (4,8%-val) emelkedett. 2010 és 2018 között az állandó lakosok száma nem számottevően csökkent, míg a lakónépesség számaránya 3548 fővel. „Az adatforrásokhoz kapcsolódó bizonytalanságok miatt nehéz mérleget vonni, mindenesetre az megállapítható, hogy a kerületben élők között jelentős arányt tesznek ki a tartózkodási, tehát nem állandó jelleggel itt élő lakosok (melyet a magánbérlakások magas aránya is alátámaszt), és hogy nagyobb számú lakosság él úgy a kerületben, hogy nincsen helyben bejelentett lakcíme. [6 ] A rendelkezésre álló adatok alapján azt is láthatjuk, hogy a kerület születési és halálozási számarányai milyen mértékben járultak hozzá a kerület lakosságának változásához. A kerületi adatokból látható, hogy a születések száma a felére csökkent a vizsgált időszakban (3235 főről – 1628 főre), míg a halálozási számarány csupán 9%-os.



2.sz. ábra: Születési és halálozási számok fő/év (2010-2019 között) [7]

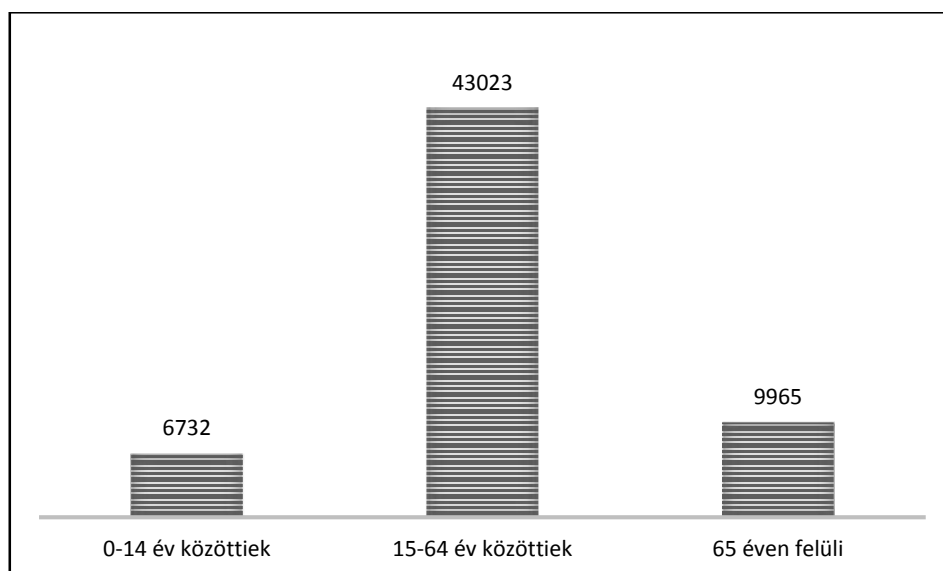
A kerület lakosságának 2018. évi, aktuálisnak tekinthető korfáját nézve az alábbiakat láthatjuk.

Állandó népesség: az adott területen lakóhellyel rendelkező személyek száma.



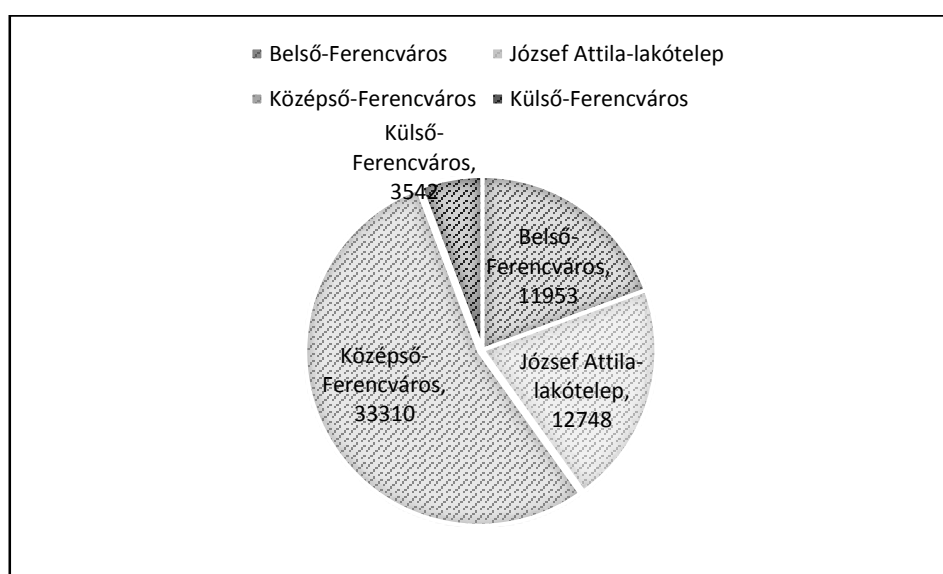
1.sz. diagram: Korfa – Budapest, 9. kerület – 2018. évi adatok alapján [8]

A kerület lakosságára összességében hasonló – életkorral és nemmel összefüggő - jellemzőket tudunk felvázolni, mint az ország lakosságának egészére. A kerület esetében is elmondható folyamat az idősödés, a 65+-os korosztály körében a nők felülreprezentálják a férfiakat, a többi korosztályban többnyire kiegyensúlyozott a megoszlás. A kerületi lakosság biztos pontját a 30-49 éves korosztály alkotja, potenciális jövőképét ők jelentik. A fiatal korosztály esetében fennállhat az a veszély, hogy még nem döntötték el, biztosan maradnak-e a kerületben vagy sem. Jövőképük egyfajta folyamatos változáson megy keresztül, ezért a helyi identitástudat kiépítésében csak részben jelenthetnek mérvadó szerepet. A kerület másik feltétlenül nem megjelenő csoportját alkotja a lakásbérlő - magyar és külföldi lakosok köre. Az ő esetükben hezitálást láthatunk, hiszen többnyire átmeneti vagy tartós, de nem végleges helyben maradás jellemzi életterületüket. Ez a kerület lakosságszámának változásában nem jelent mérvadó változást, ellenben a humánszolgáltatások kihasználása, igénybevétele oldaláról igen.



3.sz. ábra: Korosztályi megoszlás – 2018. (fő/korosztályi csoport) [9]

A kerület négy városrészből áll, melyek mindegyik egy-egy sajátos vonalat húz maga köré. A Belső-Ferencváros és a József Attila lakótelep a kerület „egyhelyben” működő egységek, a Külső-Ferencváros megmaradt ipari terület, alacsony lakosságszámmal, valamint a Középső-Ferencváros, mely a város dinamikus, aktívan fejlődő területeként van jelen a mindennapokban. A városrészek lakosságának száma 2011. október 1-jén, a 2019. január 1-jei közigazgatási állapot szerint alakult.



4.sz. ábra: A népszámlálási lakónépesség (2011) – 2019. január 1-jei közigazgatási állapot szerint [10]

A fenti diagramon látható, hogy a lakosok több mint fele (54%) az állandó változást élő Középső-Ferencvárosban él, közel egynegyedük pedig a József Attila lakótelepen (21%), valamint a Belső-Ferencvárosban (19%).

Míg ez utóbbi két területi egység inkább a tartós, állandó lakosok életszintére, addig a Középső-Ferencváros már sokkal heterogénebb e tekintetben.

A IX. kerület esetében is – hasonlóan a főváros többi kerületére vonatkozóan – a helyi társadalom aktív szereplői a nem magyar állampolgárok.

2019.január 1-jén a Ferencvárosban a lakónépesség száma 52 247 főt (100%) tett ki, melyből az érvényes lakóhellyel rendelkezők száma 48 330 fő (92,5%), érvényes tartózkodási hellyel pedig 8917 fő (17,06%) rendelkezett. A kerületben élő nem magyar állampolgárok száma ugyanebben az évben a bevándorolt, menekült, letelepedett és egyéb kategóriába tartozók száma 4115 főt tett ki. Ez a lakónépesség 7,9%-át alkotja. Ami a bevándoroltak számát illeti,

csak 9 kerületben vannak kevesebben a KSH irányadó statisztikája szerint, mint Ferencvárosban. Ugyanakkor a hivatalosan menekült státuszban regisztrált nem magyar állampolgárok tekintetében csak 5 kerületben vannak többen, mint a IX. kerületben. A letelepedett státuszú nem magyar állampolgárok számát tekintve 13 kerületben vannak kevesebben, mint a kutatás tárgyául szolgáló Ferencvárosban. Kerületi összehasonlításban egyébiránt mind a bevándoroltak és mind a letelepedett státuszúak körében a X. kerület, Kőbánya a leginkább meghatározó.

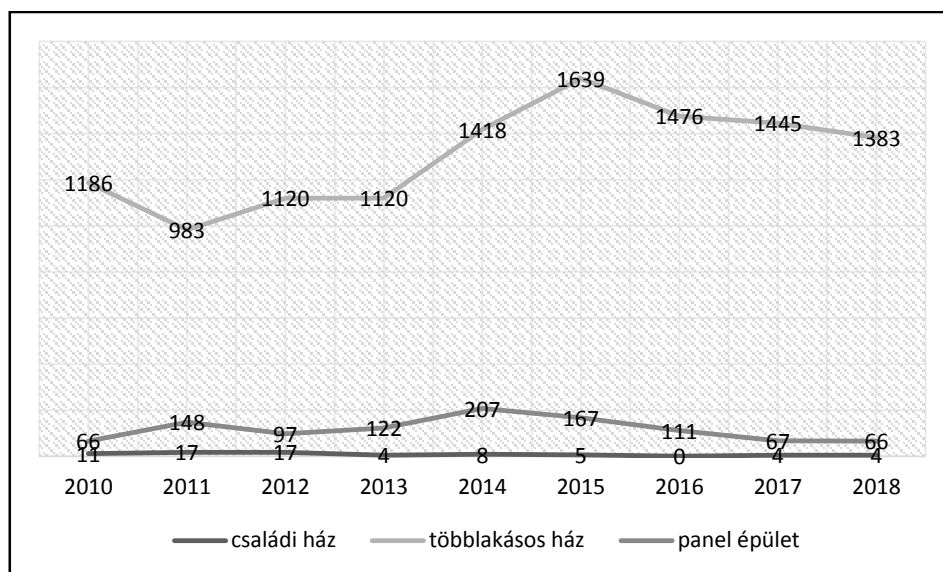
A kerületre vonatkozó adatok azt is jelzik, hogy a külföldiek (bevándoroltak, menekültek, letelepedett státuszúak) ferencvárosi jelenléte nem számottevő. Ugyanakkor az óvodák és bölcsődék a kerületen kívüli lakhellyel rendelkező gyermekeket is felvehetnek intézményeikbe, ezért feltételezhető, hogy a kerületben dolgozó külföldiek a kerületi fenntartású óvodák, bölcsődék szolgáltatásait veszik igénybe gyermekeik számára.

A kerület nemzetiségi és vallási megoszlását vizsgálva csak a 2011-es adatok állnak rendelkezésünkre. Az adatok tükrében látható, a kerületben élők 80,7% vallotta magát magyarnak, 2,1% cigánynak, 1,8% németnek, továbbá egyéb nem hazai nemzetiségűek 4,5%. A válaszadók 18,2%-a nem kívánta megnevezni, illetve nem adott választ erre a kérdésre.

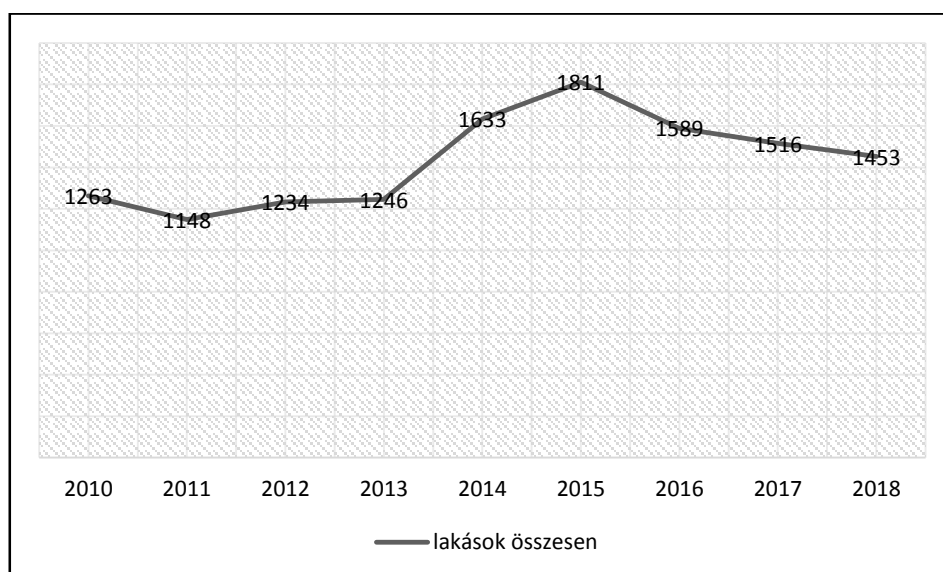
### **Lakáshelyzet a IX. kerületben**

„A lakásmobilitás a város- és lakásszociológia egyik legfontosabb kérdése. A hatékony lakásrendszer viszonylag magas lakásmobilitást feltételez, mivel a háztartások ilyen körülmények között képesek arra, hogy rugalmasan reagáljanak a demográfiai, jövedelmi helyzetükben, valamint preferenciáikban bekövetkezett változásokra. Nyilvánvaló, hogy amennyiben intézményes, jogi gátjai vannak a lakásváltoztatásoknak, a társadalomnak többet kell költenie lakásra, mint amennyi optimális lenne. Az alacsony lakásmobilitás azt jelenti, hogy a családok nem képesek rugalmasan alkalmazkodni a lakásigények változásához, és lesznek háztartások, amelyeknek a lakásfogyasztása elmarad attól a szinttől, amelyet jövedelmeik és preferenciáik alapján megengedhetnének maguknak, és fordítva: a lakás piac merevsége miatt a háztartások arra fognak törekedni, hogy már egy korábbi életszakaszban magas lakásfogyasztási szintet érjenek el, és ez tartós túlfogyasztást eredményez.” [11 ]

Az 1990-es éveket követően tehát az egyik legintenzívebb lakásépítési program indult el – több időszakban - a kerületben. A 2010 és 2019 közötti időszakban drasztikus lakásszám emelkedés tapasztalható (20 553 db), melynek feltételezhető oka, a 2010 és 2015 közötti gazdasági életben bekövetkezett változások köre, másfelől a különféle családpolitikai kezdeményezések társadalmi szintre történő beléptetése. A 2010 és 2018 között a kerületben 70 családi házat, 11 770 lakást és 1051 panelépületet adtak át használatra.



1.sz. grafikon: Ingatlanok száma 2010-2018 között [12]



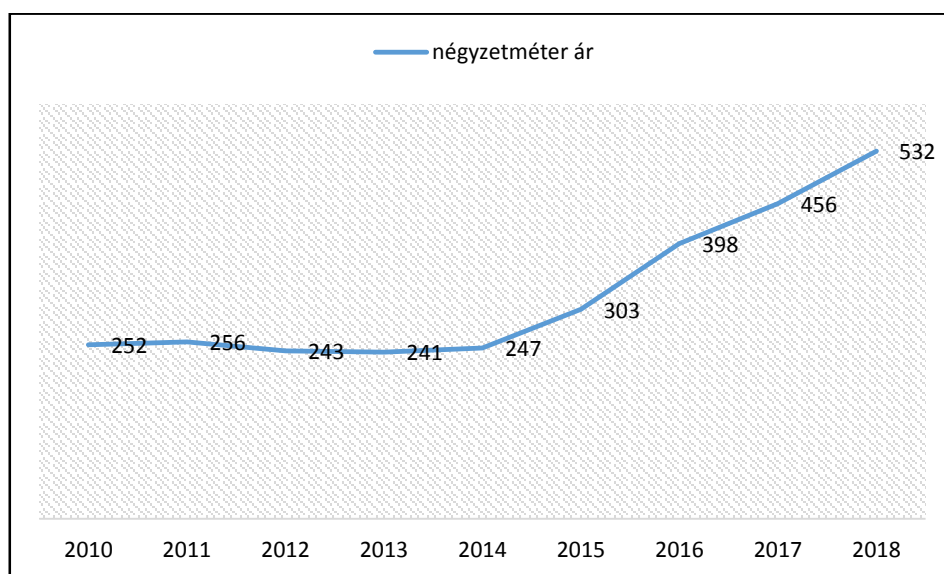
2.sz. grafikon: Lakások száma (db) összesen (2010-2018 között) [13]

Az ingatlanépítés adataiból az alábbiak láthatóak kerületi szinten. A vizsgált időszak alatt a lakásépítések gyorsütemben valósultak meg a kerületben. 2014-2017 között különösen a 2015-ben kiemelkedően magasnak tekinthető a többlakásos ingatlanok és a panellakások száma. A lakásszámok emelkedésével párhuzamosan az is látható, hogy a lakások négyzetméter ára is emelkedik. A területi megoszlásokban egyértelműen a Közép-Ferencváros ingatlanjainak ára a legmagasabb. E területeken lévő ingatlanok négyzetméterára 2010-2018 között 300-585 eFt közötti összeget ölelt fel, míg a Belső-Ferencváros ingatlanjainak négyzetméter ára 2010-ben 220 eFt, 2015-ben viszont már 350 eFt-os átlagárat ért el. A József Attila-lakótelep esetében az

átlagnégyzetméter árak 195 és 260 eFt összeget tettek ki. A kerület külső, inkább ipari területként megjelenő egységében, a Külső-Ferencvárosban a négyzetméter árak 188-220 eFt összegre tehetőek. Összehasonlítva a négy területi egységet, egyértelműen látható tehát, hogy a Középső-Ferencváros -elsősorban új építésű ingatlanjai – 2010-2018. között jelentős négyzetáremelkedést mutatnak. Ugyanakkor lassan felzárkózni látszott – ha nem is ilyen drasztikus mértékben – a Belső-Ferencváros területe is.

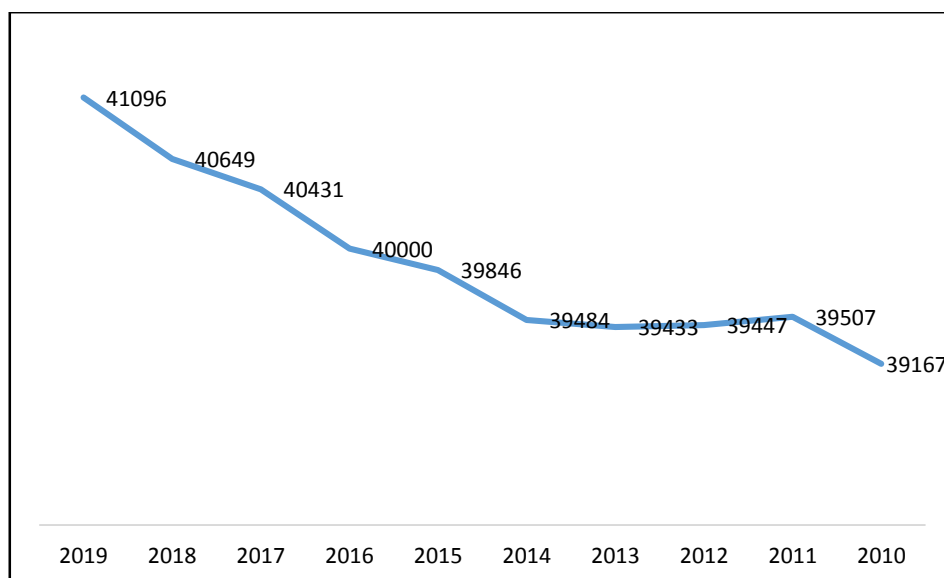


A IX. kerület átlag lakásnégyzetméter árait 2010-2018. között a 3.számú grafikon szemlélteti.



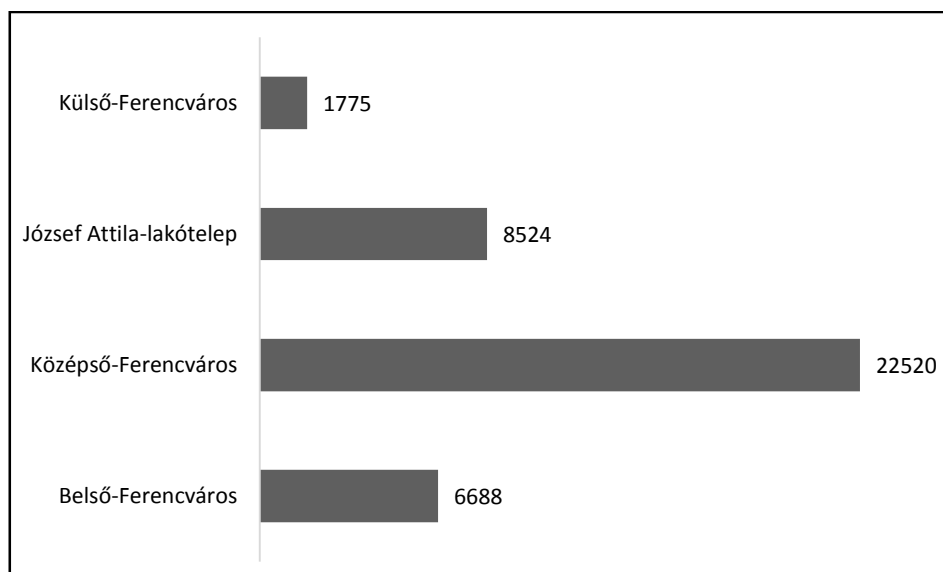
3.sz. grafikon: Átlagnégyzetméter árak (ezer Ft) a IX. kerületben (2010-2018 között) [14]

A lakásnégyzetméter árakat vizsgálva elmondható tehát, hogy 2010 és 2018 között több mint kétszeresére emelkedett a lakások négyzetméter ára. Míg 2010-ben az átlag négyzetméterár 252e Ft volt, 2018-ban 532 eFt-ra emelkedett. A szórásban egyértelműen a Középső-Ferencváros új építésű ingatlanjai, valamint a Belső-Ferencváros egyes területein lévő polgári típusú lakásaira jellemző e kiemelkedően magas összeg.



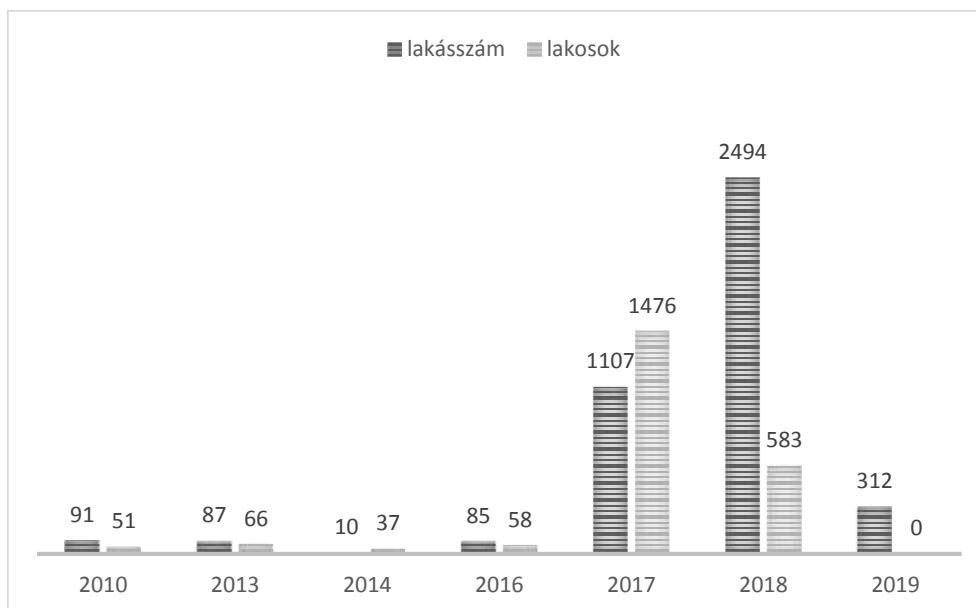
5.sz. ábra: Lakásszámváltozás 2010-2019 között (db) Ferencvárosban [15]

A részletes kerületi-területi egységekben/városrészekben egyértelműen látható a Középső-Ferencváros kiugró lakásszáma, valamint a József Attila-Lakótelep élhetőségét igazoló szintén magas számadat.



6.sz. ábra: Lakások a kerület területi egységeiben (db) 2011. október 1-jén, a 2019. január 1-jei közigazgatási állapot szerint [16]

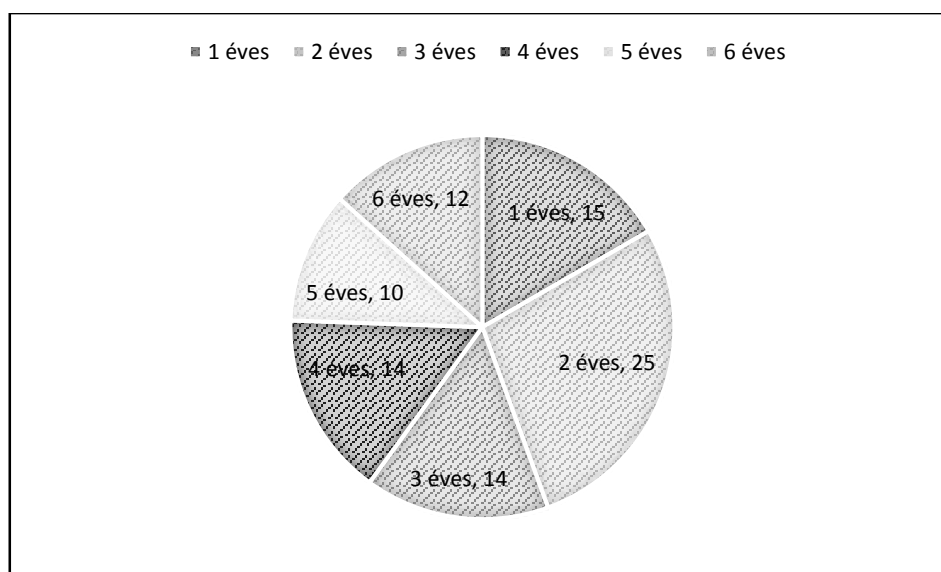
A kerületről szóló korábbi fórumok beszámolóí szerint: „Budapest IX. kerületében az elmúlt évtizedekben megvalósult fejlesztések eredményeként 1200 lakás újult meg, több mint ezer család költözhetett modern otthonba. Csak az önkormányzat által kezdeményezett projektekre több százmilliárd forintot költöttek részben saját forrásból, részben pályázati pénzek felhasználásával. A hosszú távú projekt meghozta a magánbefektetők építési kedvét is, az elmúlt két évtizedben több mint 150 lakóingatlan-fejlesztést valósítottak meg vállalkozások, amelyek során összesen 7 ezer új lakás épült. Összesen 76 ezer négyzetméternyi park, játszótér jött létre a kerületben. „Középső-Ferencváros, A IX. kerület közel 80 hektáros, 44 tömbnyi városrésze. A komplex fejlesztés elindításának idejében az eredetileg sem túl magas presztízsű városrész erősen leromlott állapotba került. 1990-ben Ferencváros jelentős mértékben a budapesti átlag alatt maradt szinte minden lényeges társadalmi viszonyokat tükröző mutatóban (foglalkoztatottak, iskolázottság, jövedelmi viszonyok). A városmegújítási akciók sikerének köszönhetően, a IX. kerületben a 2000-es évek derekára sikerült megállítani az elvándorlást, sőt egy azóta is tartó intenzív beköltözési folyamat figyelhető meg” [17]



7.sz. ábra: Használatba vett ingatlanok száma és lakosok száma 2010-2019. között a Ferencvárosban [18]

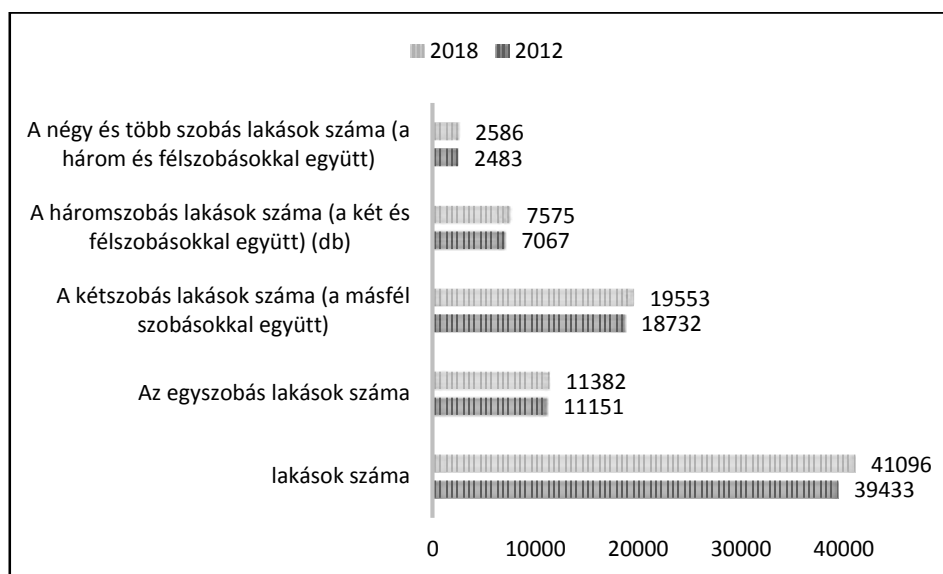
A 2016-os éveket követően 2016 és 2017 között 76,8%-os, 2017 és 2018 között 44,3%-os emelkedés látható az új ingatlanok átadásának számában. Ezzel párhuzamosan 2017-ben nagyarányú lakosságszám emelkedés is észrevehető ezen ingatlanokhoz kapcsolódóan, mely a már korábbiakban leírtakat erősíti meg. (Például a különböző kedvezmények bevezetésének eredményeként.)

A lakosságszám emelkedésének további befolyásoló tényezője a 0-6 éves korúak számarányának emelkedése, mely az alábbiak szerint alakult az elmúlt közel egy évtizedben; az új ingatlanokban 2010 és 2019 között összesen 90 fő 0-6 éves gyermek rendelkezik bejelentett lakcímmel, ez az új ingatlanba költöző „össz” beköltözők vonatkozásában elenyészőnek tekinthető. A 2171 fő (100%) beköltöző 4,1%-a (90 fő) 0-6 év közötti gyermek. Ebből arra következtethetnénk, hogy az új építésű ingatlanokban egyértelműsíthető a kisgyermekes párok, illetve családok beköltözésének ténye.



8.sz. ábra: 0-6 évesek száma az új épületek lakosságszámának függvényében (életkor/fő) [19]

A kerületbe történő (oda)vándorlások, illetve (el)vándorlások száma az elmúlt évtizedben szintén változást mutat. Míg 2010-ben 2430 fő költözött a kerületbe, addig 2018-ban már 3668 fő, azaz közel másfélszeres az odaköltöző lakosok száma. Ugyanakkor a belföldi elvándorlás száma is emelkedett, 2010-ben 1769 fő költözött el a kerületből, s ez a szám 2018-ban 3222 főre emelkedett, amely szintén a másfélszeres lakosság elvándorlás jelent a vizsgált időszak alatt.

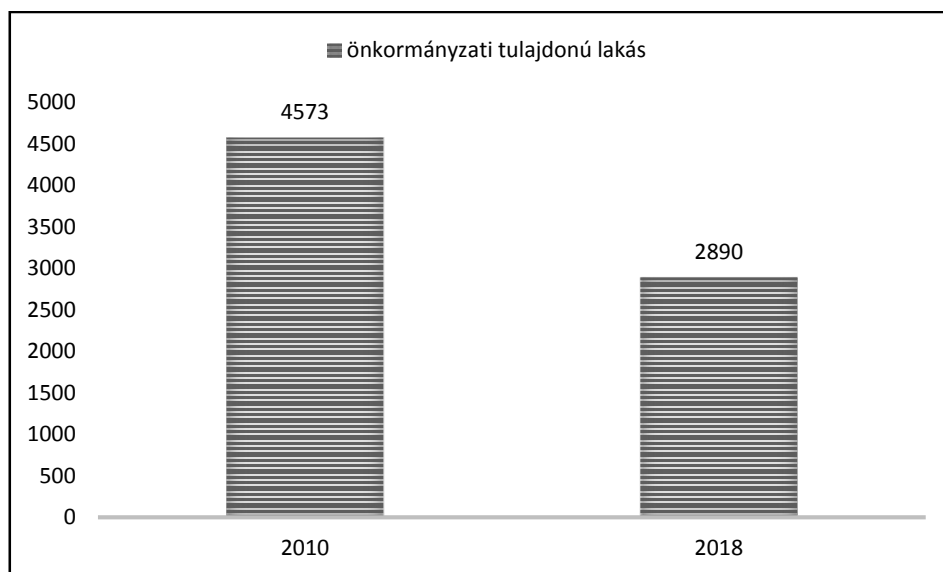


9.sz. ábra: Lakásállomány és a lakástípusok száma (db) [20]

A Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján a lakásállomány és lakástípusok (csak 2012-től regisztrált adat a KSH keretében) szerint legnagyobb arányban az egy, valamint a két (beleértve a másfél szobás lakásokat is) szobás lakások a legnépszerűbbek, a négyszobás lakások háttérbe szorulásával szemben. A háromszobás lakások köztes helyét feltételezhetően a gyerekszám befolyásolja, azaz a gyermektelen elsősorban az ennél kisebb lakásokat keresik maguknak, míg az egy-két gyermekkel rendelkezők a kétszobás ingatlanokat preferálják.

Az 1990-es éveket követően a lakásprivatizáció, az önkormányzati ingatlanok, lakások értékesítése minden kerület gondolkodásának középpontjába került.

A tulajdonviszonyok az elmúlt 30 évben jelentősen átalakultak, bár még jelen vannak az önkormányzati tulajdonú ingatlanok, de sem azzal a feltételrendszerrel működnek, mint az 1990-es éveket megelőzően. A kerületben az alábbiak szerint alakultak a tulajdonviszonyok:



10.ábra: A IX. kerületi önkormányzati tulajdonú lakások év/db [21]

„A hazai lakásállomány tulajdonosi szerkezetét vizsgálva meghatározó kérdés, hogy az adott személy vagy család saját vagy más tulajdonban lévő lakásban él-e. Magyarországon európai összehasonlításban is magas arányban a lakosság 90-92% része él saját tulajdonban lévő ingatlanban. A magyar lakosság közel 8-10% -a bérlő lakását, amelynek tulajdonosa vagy az állam vagy az önkormányzat vagy magánszemély, illetve vállalkozás lehet. Fontos megjegyezni, hogy ez az arány némiképp bizonytalan, mivel a bérlő adott magántulajdonú lakások nyilvántartása, statisztikai besorolása nem egyértelmű, vagy nem ismert. [22] A tulajdonosi szempontból a magántulajdonú lakások mellett elhanyagolható az önkormányzati tulajdonosi pozíció, közvetett módon mégis kimutatható a települési helyhatóságok szerepe és felelőssége a lakáspiaci viszonyok tekintetében. Mivel a lakások túlnyomó többsége klasszikus lakófunkciót elégít ki, az önkormányzatnak van kimutatható felelőssége az ott élők életminőségéért, lakhatásáért, illetve az épített környezet fejlődéséért, alakulásáért.

Az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rögzíti, hogy az önkormányzatok az említett 3 elv alapján, önkormányzati rendelet keretében határozhatnak a lakbérek nagyságáról. A szociális alapú bérbeadás háttérében a főleg nagyvárosi önkormányzati tulajdonú lakások rossz állapota, alacsony komfortfokozata áll. A már említett üres lakások között vannak kifejezetten szanálási céllal kiürítették, így ezek későbbi további hasznosítása (felújítás vagy lebontás és helyére új lakások építése, azt követően pedig értékesítés vagy bérbeadás lehetőleg piaci áron) szerepel a lehetőségek között.”[23]

A IX. kerület esetében tehát látható, hogy 2010 és 2018 között 64,2%-kal csökkent az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok száma. A lakások bérleti jogának megszerzését piaci alapú bérbeadással adja ki, melyet Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata a Gazdasági Bizottság GB. 150/2015.(VI.17.) számú határozata alapján nyilvános pályázat formájában hirdet meg.

### Összegzés

„Ferencváros kiemelkedő és innovatív gazdasági erővel rendelkező kerület, korábbi jelentős szerepét a hagyományokkal rendelkező és fejlődőképes iparnak és infrastruktúrájának köszönhetően a fővároson belül nem csak fenntartotta, de a tudásközpontú fejlesztések és a magasan iskolázott és aktív társadalmi rétegek ide vonzásával meg is erősítette. A kerület egyaránt rendelkezik hagyományos, de ma is prosperáló ipari telephelyekkel, barnamezős

területeken működő kisvállalkozási központokkal, illetve új, zöldmezős modern iparterületekkel. A helyi kiskereskedelem hagyománya rendkívül erős. A turizmus, a kultúra és szabadidőipar Ferencváros húzó ágazata, amely igen jelentős gazdasági potenciált jelent a jövőben is.” [23]

### Következtetés

A Ferencváros prosperáló jellegét három mutató mentén foglalhatjuk össze; egyfelől elmondhatjuk, hogy a kerületben élők száma – a statisztikai adatok alapján – bár csökkenő tendenciát mutat, azonban az újonnan épülő lakások, ingatlanok további lakosokat foglalnak magukba, akik sok esetben nem jelentkeznek be az ingatlanokba, így számuk nem nyomon követhető. Sok esetben bérlőként vannak jelen, gyakran mindemellett külföldiként. A kerületi lakások száma fokozatosan emelkedik, ahogy minőségük és értékük is, beágyazódva a kerület területi szintű változásaiba. Ez egyértelműen hozzájárul a kerület területi-társadalmi értékének átalakulásához, a lakosság status béli változásához. A kerületben élők összetétele hasonlóan alakul Budapest más kerületeihez – előregedő társadalom, alacsony számú fiatal korosztály. Az itt élő lakosság életminősége a budapesti átlaghoz képest némileg magasabb – jobban kereső, magasabb státusú fiatal felnőttek, családosok kedvelt helye.

A jövőkép a változások jegyében következhet be. Az élettér csak a szolidáris, aktív és összetartó közösséggel lesz képes működni. Ehhez szervesen kapcsolódik a biztonságos és megfelelő lakás-és életkörülmények, a fenntartható jövővel, valamint az innovációval, szolgáltatásokat előállító vállalkozásokkal.

A kerület területi sokszínűsége minden ott élő számára képes lesz lehetőséget biztosítani a minőségi és tudatos élethez.

### IRODALOMJEGYZÉK

- [1] Ferencváros rövid története. Letöltés: <http://ferencvaros.web0.vhost.hu/index3.php>)
- [2] CSAPÓ, Tamás, LENNERT Tibor *Budapest településmorfológiája*. Szombathely: Savaria University Press, 2015. 388 p. ISBN: 978-61-5525-146-7
- [3] Ferencvárosi Integrált Területfejlesztési Stratégia 2015.  
Letöltés helye: [http://www.ferencvaros.hu/doks/FOE\\_FoepiteszIroda/ALLAMIGAZGATASI/ITS/ix\\_megalapozo\\_vizsgalat\\_vegl.pdf](http://www.ferencvaros.hu/doks/FOE_FoepiteszIroda/ALLAMIGAZGATASI/ITS/ix_megalapozo_vizsgalat_vegl.pdf)
- [4] CSAPÓ, Tamás, LENNERT Tibor *Budapest településmorfológiája*. Szombathely: Savaria University Press, 2015. 388 p. ISBN: 978-61-5525-146-7
- [5] Helységnévtár 2018-2019.  
Letöltés helye: [http://www.ksh.hu/apps/hntr.telepules?p\\_lang=HU&p\\_id=29586](http://www.ksh.hu/apps/hntr.telepules?p_lang=HU&p_id=29586)
- [7] ,[8] ,[9], [10], [11] Helységnévtár 2018-2019.  
Letöltés helye: [http://www.ksh.hu/apps/hntr.telepules?p\\_lang=HU&p\\_id=29586](http://www.ksh.hu/apps/hntr.telepules?p_lang=HU&p_id=29586)
- [11] Hegedűs József. Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. In: *Statisztikai Szemle 79. évf. 2001.12*  
Letöltés helye: [https://www.ksh.hu/statszemle\\_archive/2001/2001\\_12/2001\\_12\\_934.pdf](https://www.ksh.hu/statszemle_archive/2001/2001_12/2001_12_934.pdf)
- [12] ,[13], [14], Ingatlanadattár, Magyarországi lakásárak 2010-2018. Budapest, KSH 2019. (CD formátum)
- [15] [16] Helységnévtár 2018-2019.  
Letöltés helye: [http://www.ksh.hu/apps/hntr.telepules?p\\_lang=HU&p\\_id=29586](http://www.ksh.hu/apps/hntr.telepules?p_lang=HU&p_id=29586)
- [17] Ferencvárosi Integrált Területfejlesztési Stratégia 2015.  
Letöltés helye:

[http://www.ferencvaros.hu/doks/FOE\\_FoepiteszIroda/ALLAMIGAZGATASI/ITS/ix\\_megalapozo\\_vizsgalat\\_vegl.pdf](http://www.ferencvaros.hu/doks/FOE_FoepiteszIroda/ALLAMIGAZGATASI/ITS/ix_megalapozo_vizsgalat_vegl.pdf)

- [18], [19] Ferencvárosi Önkormányzat, Közszolgálati Iroda által biztosított adatok
- [20], [21] IX. kerületi adatok. KSH. Letöltés helye: <http://stainfo.ksh.hu/Stainfo/haViewer.jsp>
- [21] Hegedűs József. Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. In: Statisztikai Szemle 79. évf. 2001.12  
Letöltés helye: [https://www.ksh.hu/statszemle\\_archive/2001/2001\\_12/2001\\_12\\_934.pdf](https://www.ksh.hu/statszemle_archive/2001/2001_12/2001_12_934.pdf)
- [22] Csider László: *Az önkormányzati lakásgazdálkodás múltja, jelene és jövőbeli perspektívái, különösen a fővárosban és a megyei jogú városokban.* In: Laki Ildikó, Szabó Tamás, *Agglomerációs várostérségi tanulmányok Nagyvárosi, városi és települési dilemmák a 21. században.* Budapest, Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége – Homo Oecologicus Alapítvány, 2017. 207 p. ISBN: 978-9631-2862-12
- [23] Ferencvárosi Integrált Területfejlesztési Stratégia 2015.  
Letöltés helye:  
[http://www.ferencvaros.hu/doks/FOE\\_FoepiteszIroda/ALLAMIGAZGATASI/ITS/ix\\_megalapozo\\_vizsgalat\\_vegl.pdf](http://www.ferencvaros.hu/doks/FOE_FoepiteszIroda/ALLAMIGAZGATASI/ITS/ix_megalapozo_vizsgalat_vegl.pdf)