

An aerial photograph of a city street, likely in Budapest, showing a mix of historic and modern buildings. A white, semi-transparent geometric grid pattern is overlaid on the entire image, creating a complex, crystalline structure. The grid consists of irregular, interconnected lines that form a series of overlapping polygons, resembling a stylized map or a network diagram. The background shows a street with buildings on both sides, some with red roofs, and a large green park area in the distance.

KLAUZÁL-NEGYED

VÁROSFEJLESZTÉSI AKCIÓTERV

MEGALAPOZÓ TANULMÁNY

MUNKAKÖZI ANYAG

KLAUZÁL-NEGYED

VÁROSFEJLESZTÉSI AKCIÓTERV

MEGALAPOZÓ TANULMÁNY

MUNKAKÖZI ANYAG

készítette:



közreműködött a



2026

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék	3
1 Vezetői összefoglaló	5
2 Bevezetés.....	11
2.1 A megbízás célja	11
2.2 Területi lehatárolás	12
2.3 Módszertani keret	13
2.4 Kapcsolódó tervek és koncepciók áttekintése.....	16
3 Történeti kitekintés	24
3.1 Belső-Erzsébetváros.....	24
3.2 Klauzál tér története.....	26
3.3 A vásárcsarnok története.....	28
3.4 Zsidónegyed, bulinegyed - A környék elnevezése.....	29
4 Helyzetelemzés	30
4.1 Társadalmi helyzetkép	30
4.2 Épületállomány	35
4.3 Önkormányzati ingatlanállomány.....	51
4.4 Klauzál téri vásárcsarnok	84
4.5 A Klauzál-negyed gazdasága	92
4.6 Funkcionális elemzés	96
4.7 Közlekedés	108
4.8 Közterületek	130
5 Nemzetközi jó gyakorlatok vásárcsarnokok revitalizációjára	154
5.1 Markthalle Neun, Berlin	154
5.2 Trionfale virágpiac, Róma	156
5.3 Régi Vásárcsarnok, Pozsony	158
5.4 Összegzés és tapasztalatok	161
6 Lakossági kérdőívek tapasztalatai.....	163

6.1	Módszertan	163
6.2	A Klauzál-negyed megítélése	164
6.3	Közlekedés	164
6.4	Szolgáltatásellátottság	165
6.5	Fejlesztési igények	166
7	Helyzetértékelés.....	168
7.1	Helyzetértékelés	168
7.2	SWOT analízis és problématerkép	185
7.3	Problématerkép.....	192
8	Fejlesztési program és intézkedési terv.....	196
8.1	Jövőkép és stratégiai célrendszer	196
8.2	Közterületi fejlesztések	197
8.3	Ingyanfejlesztés és gazdálkodás.....	199
8.4	Helyi gazdaságfejlesztés	200
8.5	Kultúra és közösség.....	202
8.6	Menedzsment, üzemeltetés, szabályozás.....	203
8.7	Zászlóshajó projektek és gyors beavatkozások.....	204
9	Mellékletek.....	207
9.1	Lakossági felmérések eredményei	207

1 Vezetői összefoglaló

Erzsébetváros Önkormányzata 2026-ban megalapozó tanulmányt készített a Klauzál tér és tágan értelmezett környezete átfogó revitalizációjának céljából. A megalapozó vizsgálat során sor került köztéri megfigyelésekre, szekunder adatforrások elemzésére és összesen négy - 2023 és 2025 között végrehajtott - kérdőíves felmérés válaszainak részletes elemzésére is. Jelen vezetői összefoglaló a helyzetértékelés legfőbb megállapításait tematikusan tartalmazza, kiegészítve az ez alapján tehető javaslatokkal.

Helyzetértékelés

A városrész építészeti karakterét a tizenkilencedik és huszadik század fordulóján épült, zártos bérházak határozzák meg. Az **épületállomány** 89%-a 1945 előtt épült, jelentős része az UNESCO világörökségi védőövezetéhez tartozik. Az épületek kiemelkedő építészeti értéket képviselnek, műszaki állapotuk azonban változatos képet mutat. Az ingatlanok többsége évtizedek óta nem esett át komplex felújításon, a gépészeti rendszerek elavultak, a homlokzatok leromlottak. Az épületállomány minősége a Károly körút felől az Erzsébet körút és a Klauzál tér felé haladva fokozatosan romlik. A lakásállományra a kis alapterületű, alacsony komfortfokozatú ingatlanok magas aránya jellemző. A nem lakott lakások aránya meghaladja a fővárosi átlagot, amit az irodai célú hasznosítás és a rövid távú lakáskiadás elterjedése okoz.

Az **önkormányzati bérlakásállomány** negyven százaléka Belső-Erzsébetvárosban található. Ezeknek a lakásoknak nagyjából ötöde üresen áll, 18%-uk pedig alacsony komfortfokozatú. A 2025-ben elfogadott lakásrendelet a gazdasági fenntarthatóság és átláthatóság irányába mozdította a rendszert. A helyiséggazdálkodás a Klauzál-negyed megújításának kulcseleme, jelenleg azonban számottevő az alulhasznosított helyiségek aránya.

Belső-Erzsébetvárosban a helyiségek 41,7 százaléka üres, ezek jelentős része ugyanakkor belső udvari vagy szuterén kialakítású. Az utcafronti, földszinti ingatlanok a portfólió mindössze harmadát teszik ki, és ezek esetében alacsonyabb az üresen álló ingatlanok aránya is. A bérleti díjak kiszabásánál az önkormányzat figyelembe veszi a hasznosítás jellegét, így a preferált funkciók esetében alacsonyabb a költségteher. A hosszútávú sikeres hasznosítás

érdekében a műszaki állapotra is érzékeny bérleti konstrukció kialakítása lehet célravezető.

A kerület **népessége** az elmúlt évtizedben közel 10%-kal csökkent, ami a belső kerületek közül a legnagyobb visszaesés. A hivatalos népességszám ugyanakkor nem tartalmazza a bejelentett lakcímmel nem rendelkező, jellemzően fiatal, átmeneti lakók magas számát. A lakosság jövedelmi mutatói elmaradnak a fővárosi átlagtól, de az elmúlt két évtizedben a felsőfokú végzettségűek és a magasabb jövedelműek aránya növekedett, ami növekvő keresletet teremt a magasabb kategóriájú szolgáltatások iránt is. A területen jövedelmi polarizáció figyelhető meg: a Klauzál tér környezetében, különösen a bérlakásokban alacsonyabb jövedelmű háztartások élnek.

A **Klauzál téri vásárcsarnok** a negyed történelmi, kereskedelmi és identitásformáló központja. A 2016-os felújítás óta műszaki állapota megfelelő, a földszinten aktív élelmiszer-kereskedelem zajlik, rugalmas terei pedig rendezvények befogadására is alkalmasak. Az intézmény működése tartósan veszteséges, éves finanszírozási igénye eléri a bruttó 130 millió forintot. A jelenlegi bérleti konstrukciók nem fedezik a költségeket, a rövidtávú bérleti szerződések pedig megnehezítik a bérlők hosszútávú tervezését. A galérijaszinten a nem aktív helyiségek aránya meghaladja az ötven százalékot, sok egység csupán raktárként funkcionál. A horgonybérlőként jelen lévő szupermarket biztosítja a forgalmat, de némileg korlátozza a funkcióbővítést. A lakosság számára az épület alapellátó intézmény, ugyanakkor a felmérések egyértelmű igényt mutatnak egy piaci alapfunkciókra épülő, gasztronómiai és közösségi elemekkel kiegészített multifunkciós modell kialakítására.

Belső-Erzsébetváros **szolgáltatási kínálata** kiemelkedően jónak mondható, eloszlása azonban egyértelmű gradienst mutat; a gazdasági aktivitás a Károly körúttól az Erzsébet körút felé haladva csökken. A Klauzál tér térségében az üres üzlethelyiségek aránya magasabb, a gazdasági aktivitás alacsonyabb. A vállalkozások mintegy felét a vendéglátás teszi ki, amely nagyrészt a turistákat célzó tömegszórakoztatásra épül, azonban egyre nagyobb arányban vannak jelen a nappali gazdaságot kiszolgáló vendéglátó egységek. A lakosságot kiszolgáló hagyományos kisipari szolgáltatások – részben a plázakultúra, a szuburbanizáció és az internetes vásárlások elterjedésével – eltűntek a kerületből. A nappali és éjszakai gazdaság között markáns aránytalanság figyelhető meg. A helyi lakosok elégedettek a szolgáltatások sűrűségével, de hiányolják a mindennapi igényeket

kielégítő funkciókat, különösen az őstermelői piacot, a kisipari műhelyeket és a megfizethető nappali étkezési lehetőségeket. A nemzetközi szórakoztatóipari célterület és a történeti lakónegyed funkció közötti kettősség folyamatos konfliktusokat eredményez a lakosok és az üzemeltetők között.

Belső-Erzsébetváros **közlekedését** 19. századi, szűk úthálózata határozza meg, amely a jelenlegi terhelésnél lényegesen kisebb forgalomra lett tervezve. Bár a helyi utazások kb. 70 százaléka gyalog vagy közösségi közlekedéssel történik, a fizikai kialakítás túlnyomórészt az autós forgalmat támogatja. A peremútvonalakon a közösségi közlekedés kiváló, a Klauzál tér azonban közvetlenül nem érhető el ilyen módon. A 2025-ben bevezetett forgalmi rendi módosítások nyomán az átmenő forgalom és a napi torlódás jelentősen -kb. 55 százalékkal - csökkent a sétálóövezetekben. A szabályozások hatásai érezhetőek, azonban fizikai beavatkozások nélkül korlátozottan alkalmasak az illegális behajtás és szabálytalan parkolások meggátolására és a forgalomcsillapítás nem járt együtt a közterületek gyalogosbarát átalakításával. A kerékpáros infrastruktúra a városrészben nem alkot összefüggő hálózatot, míg a megosztott rollerek megjelenése a sétálóövezetekben közlekedésbiztonsági kockázatot jelent. A legjelentősebb feszültségforrást a parkolás és az áruszállítás jelentik, amelyek jelentős kihívást okoznak a helyi vállalkozásoknak és lakosoknak egyaránt.

A városrész **gazdasági szerkezete** átalakult az elmúlt években: a kreatív és tudásintenzív ágazatok aránya csökkent, a szálláshely-szolgáltatás és a vendéglátás aránya nőtt. A fővárosi kerületek közül Erzsébetvárosban a második legmagasabb az eltöltött vendégéjszakák száma. A turizmus a terület meghatározó gazdasági motorja, amely a kulturális és szórakoztató szektor számára is keresletet teremt. Területi eloszlása egyenlőtlen: a Kazinczy-Király-Dohány-Károly körút magterületen intenzív, a Klauzál tér környékén mérsékeltebb. A szálláshelykínálatot a rövid távú lakáskiadás és a hostelek uralják, a vendégkört az alacsonyabb költségvetésű turisták felülreprezentáltsága jellemzi. Ez a profil ugyan növekedést generál, de külső hatásoknak erősen kitétté teszi a kerületet. A stratégiai kihívás a magasabb hozzáadott értékű ágazatok növelése és a meglévő turisztikai bevételek minőségi átalakítása.

A városrész **közterületein** a gyalogosforgalom meghaladja a belvárosi átlagot. Az aktivitás az utcák egy szűk magterületén koncentrálódik, a környező utcák és a Klauzál tér szegélyei inkább tranzitjellegűek. Esténként az Akácfa-Klauzál-Wesselényi utcák vonalán koncentrálódik a szórakozóhelyek forgalma. A

közterületek számottevő része műszakilag leromlott és funkcionálisan elavult a. Az utcák kialakítása a gépjárműforgalmat szolgálja: a felületek kétharmadát az úttest és a parkolók foglalják el, miközben a használók közel háromnegyede gyalogos. A közhasználatú zöldfelületek aránya mindössze 1,2 százalék. A felújított Klauzál téri park a legaktívabb zöldterület, de fizikailag elszigetelt a környezetétől és a csarnoktól. A legfőbb lakossági problémát a köztisztaság hiányosságai, a szemét, az alacsony számú nyilvános illemhely, a hajléktalanok és illegális utcai árusok intenzív jelenléte jelenti. A marginalizált csoportok közterületi jelenléte és a buliturizmusra épülő köztéri illegális kereskedelem kiemelt lakossági problémaként jelennek meg. Az alacsony színvonalú, valamint nagybefogadó képességű szórakozóhelyek jelenléte pedig állandó térhasználati konfliktusokat generál.

Jövőkép és intézkedések

Az akcióterületi program 2030-ra egy olyan megújult városrészt vizionál, amelyben a történelmi örökség és a modern városi élet harmonikus egységet alkot: a leromlott épített környezet helyett megújuló épületek és zöld, emberközpontú közterek, az alacsony színvonalú tömegturizmus helyett diverzifikált, magas minőségű helyi gazdaság és pezsgő kulturális élet jellemzi a negyedet.

A jövőkép területi gerincét a Klauzál tér, mint a városrész főtere, valamint a Klauzál–Csányi tengely, mint a városrész kulturális zöld főutcája adja. A program átfogó célja, hogy **2030-ra a Klauzál tér és környezete kulturális, tudásipari és gasztronómiai központtá váljon**, amely egyaránt vonzó a helyi lakók, a minőségi vállalkozások és a kulturális turizmus számára. E jövőkép elérése érdekében a stratégia öt főbb beavatkozási terület mentén szervezi az intézkedéseket:

1. a negyed közterületeinek fenntartható szemléletű fejlesztése,
2. az épületállomány megújítása
3. a helyi gazdaság színvonalának fejlesztése,
4. a negyed kulturális karakterének megerősítése,
5. a fejlesztések összehangolt megvalósítását lehetővé tevő együttműködési struktúra kiépítése.

Az intézkedési tervben a prioritások rögzítése érdekében nevesítve lettek ún. zászlóshajó projektek és gyors beavatkozások is. Míg előbbi kategóriában a program legnagyobb stratégiai súlyú, transzformatív beavatkozásai találhatóak,

addig utóbbi kategóriában a rövid távon végrehajtható, gyors hatást előidéző projektek találhatóak.

A **közterületi fejlesztések** esetén a program összehangolt, 2030-ig tartó közterület-megújítási fejlesztési és komfortjavító beavatkozáscsomagot javasol. Ennek egyik zászlóshajó projektjei a Klauzál-Csányi utca zöldtengelye amely magában foglalja a Klauzál tér parkot övező közterületeinek felújítását. Kulcsprojektként említhető az új forgalmi rend továbbfejlesztése a lakossági és vállalkozói igények mentén, digitális behajtási rendszerekkel kiegészítve. A gyors megvalósítást igénylő projektek között a már jelenleg is előkészítés, illetve kivitelezés alatt álló közterület-megújítási projektek lebonyolítása, az új forgalmi rend által kijelölt gyalogos zónák átmeneti jellegű taktikai urbanisztikai eszközökkel történő humanizálása, új köztéri illemhelyek és a meglévők fejlesztése, továbbá az ivóutak hálózatának fejlesztése kerültek megjelölésre.

Az **ingatlanfejlesztési projektek** legfontosabb eleme az épületállomány – különösen az önkormányzati tulajdonú ingatlanok – korszerűsítése. Ezek között kiemelkedik a Király utcai 23-29. közötti tömbrehabilitációs projekt, a Csányi6 – Kulturális és Humánszolgáltató Központ megépítése, továbbá az ún. Portálprogram is, mely az üzletek földszinti kirakatainak az esztétikai fejlesztésére irányul. A rövidebb előkészítést igénylő beavatkozások között szerepel a magas minőségű lakossági, kulturális funkciók biztosítása az Akácós Udvarban, a célzott nagyszegű homlokzatfelújítási támogatások, továbbá a földszinti homlokzatok felújítását célzó „Világos kapualjak” pályázat és graffitimentesítési program kaptak helyet.

A **helyi gazdaságfejlesztés** területén a program a negyed a gazdasági szerkezetének diverzifikálását és a minőségi vállalkozások ösztönzését célozza meg. A zászlóshajó projektek közül is kiemelt prioritást jelent a Klauzál téri Vásárcsarnok komplex, a negyed fejlesztési irányaihoz illeszkedő, a piaci funkciókat megőrző és a csarnok térbeli kapcsolatrendszerét is kezelő revitalizációja, amelyhez hasznosítási koncepció és üzleti modell kidolgozása javasolt. További kulcsprojektként említhető az utcák karakterére szabott, a közterületi fejlesztésekkel összehangolt és gazdasági profiljuk mentén szerveződő tematikus utcák kialakítása. A gyors győzelem projektek körében megjelenik a Klauzál tér és a vásárcsarnok közösségi szerepét erősítő Klauzál téri tematikus piacok indítása, a „Klauzál-negyed bajnoka” kategorizált minősítési és védjegyrendszer bevezetése, mely a negyed a kiemelkedő értéket képviselő helyi

vállalkozásokat díjazza. Rövidtávú beavatkozásként jelennek meg színvonal-fejlesztő támogatási alap létrehozása, amely kisebb beruházásokhoz nyújt vissza nem térítendő vagy kedvezményes finanszírozást, a kitelepülési engedélyek rendezése, valamint az „Erzsébetváros Kártya” program elindítása, amely a helyi lakosság számára biztosít kedvezményeket a negyed szolgáltatásaihoz.

A **kultúra és közösség területén** a program tudatosan felépített placemaking-tevékenységre épül, melyben zászlóshajó projektként jelenik meg a Klauzál-negyed brandstratégiájának kidolgozása, amelynek célja a „Klauzál-negyed” mint egységes, felismerhető márka felépítése és az ezt szolgáló éves eseménynaptár összeállítása. Az átpozicionálást szolgáló gyors beavatkozások között szerepel a közterületi kiállítások valamint kulturális rendezvények szervezése, közösségi programok ösztönzése az önkormányzati helyiségekben, valamint a lakóközösségi programok szervezése.

A **menedzsment és üzemeltetés** terén a zászlóshajó projektek a magas forgalmú európai belvárosi városnegyedek üzemeltetési színvonalához igazodó köztisztasági és karbantartási rendszer kialakítása többszereplős, koordinált rendészeti struktúrával és megerősített járőrszolgálattal, valamint a helyi vállalkozói és civil partnerségi keretrendszer kialakítása. Gyors beavatkozásként az éves Klauzál Fórumok megszervezése kerül megvalósításra, amely a negyedszintű párbeszéd és visszacsatolás rendszeres platformjaként szolgál.

2 Bevezetés

2.1 A megbízás célja

A jelen tanulmány Budapest VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának megbízásából készült, a Klauzál tér és közvetlen környezetének átfogó revitalizációjának előkészítéseként. A dokumentum döntés-előkészítő megalapozó tanulmányként az akcióterületi program kidolgozásához szolgált elemzési alapot.

Az Önkormányzat célkitűzése, hogy a Klauzál tér és környezete élhető, magas építészeti és közterületi minőséget képviselő, kulturális, gasztronómiai, valamint tudás- és kreatívipari funkciókra épülő központtá váljon — olyan városrészé, amely a belvárosi lakóközösségek és a fővárosi látogatók számára egyaránt vonzó. Ez a célkitűzés kijelöli a tanulmány vizsgálati keretét: a megalapozó munka feladata annak feltárása, hogy a városrész jelenlegi adottságai, folyamatai és intézményi feltételei mennyiben támogatják ezt a víziót, hol azonosíthatók hiányok vagy feszültségek, és milyen beavatkozási irányok szolgálhatják a megvalósítást.

A Klauzál tér és környezete jelenleg Belső-Erzsébetváros kevésbé frekventált, részben identitásában meggyengült területei közé tartozik, ahol összetett környezeti, társadalmi és gazdasági problémák figyelhetők meg.

A városrész ugyanakkor több magán- és önkormányzati beruházás révén jelentős átalakulás előtt áll, ami valós fejlesztési lehetőséget teremt arra, hogy az önkormányzati és piaci erőforrások összehangolásával komplex városfejlesztés valósuljon meg. A jelentős önkormányzati ingatlanállomány — társasházak, lakások, nem lakáscélú helyiségek és kiemelt elemként a vásárcsarnok —, valamint az előkészítés alatt álló közterület-fejlesztések két kulcsterületet emelnek ki: az ingatlangazdálkodást és a közterület-fejlesztést.

Ilyen léptékű fejlesztések csak részletes helyzetfeltárássra és jól működő szervezeti, valamint operatív keretekre támaszkodva valósíthatók meg sikeresen. A döntéshozatali folyamat támogatása érdekében a tanulmány javaslatcsomagot is tartalmaz, amely eszközszinten segíti a stratégiai irányok kijelölését és megalapozza a Klauzál-negyed fenntartható revitalizációját.

2.2 Területi lehatárolás

A Klauzál tér, Budapest VII. kerületének belső részén, a Károly körút és az Erzsébet körút között helyezkedik el, nagyjából egyenlő távolságra mindkét főútvonaltól. Itt található a környék legnagyobb egybefüggő zöldterülete, amely nemcsak közparkként, hanem történeti és kulturális emlékezhelyként is jelentős értéket képvisel.

A tér és az azt körülvevő utcák – Dob, Nagy Diófa, Csányi és Nyár utca– funkcionális egységet alkotnak, amelynek központi elemei a park és a Klauzál téri vásárcsarnok. Megközelíthetőség szempontjából a terület kiemelkedő adottságokkal rendelkezik: a főbb közlekedési tengelyek 5–10 perces gyaloglással érhetőek el.

Az önkormányzat célkitűzése a Klauzál tér és közvetlen környezetének funkcióbővítő megújítása, amely a környék történeti és városi jelentőségére alapozva az infrastrukturális, kulturális és gazdasági fejlesztést célozza meg. Ezzel párhuzamosan kiemelt törekvés a bulinegyed átpozicionálása egy kulturális és gasztronómiai fókuszú, fenntarthatóbb és élhetőbb városrészé.

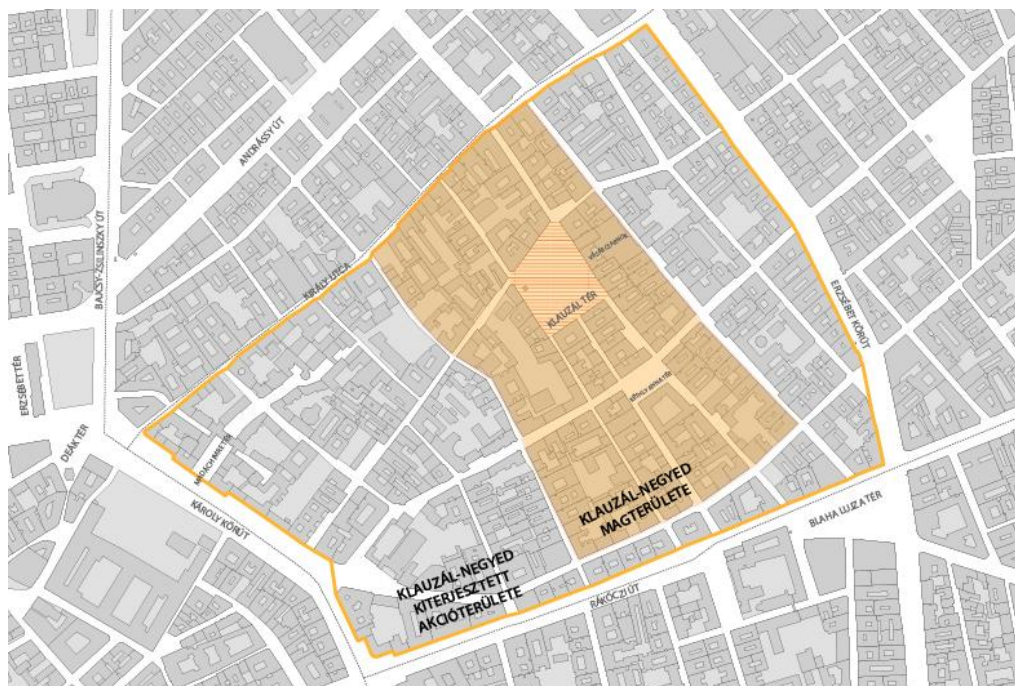
A fejlesztési terület két szinten került meghatározásra: egy intenzív beavatkozást igénylő magterület, valamint egy kiterjesztett akcióterület kijelölésével. Ez a kettős lehatárolás lehetővé teszi, hogy a közvetlen beavatkozások mellett a tágabb városrészi összefüggések is érvényesüljenek.

A magterület a Király– Akácfa– Dohány– Kazinczy utca által határolt városrészre terjed ki, amely a Klauzál tér közvetlen környezetét foglalja magában. A terület fejlesztése kiemelt prioritás, mivel itt jelennek meg koncentráltan azok az ingatlan-, gazdaság- és infrastruktúra-fejlesztési potenciálok, amelyekre a koncepció épül.

Ugyanezen a területen jelennek meg a társadalmi és lakhatási feszültségek is, részben az önkormányzati tulajdonban lévő társasházak magas arányából adódóan. A Csányi utcai tömb szerepelt Erzsébetváros 2016-os Antiszegregációs Tervében, és a VEKOP-6.2.1-15-2016-00003 azonosítószámú rehabilitációs pályázat célterületévé vált a 2011-es népszámlálási adatok alapján azonosított társadalmi feszültségek miatt. Bár a projekt végül nem valósult meg, a pályázati dokumentáció helyzetelemzésének számos megállapítása ma is érvényes a terület szociális kihívásaira vonatkozóan.

A kiterjesztett akcióterület a Rákóczi út – Erzsébet körút – Király utca – Károly körút által határolt térségre terjed ki, amely Belső-Erzsébetvárost foglalja magában. Kijelölése indokolt, mivel a Klauzál-negyed fejlesztési céljai több ponton

kapcsolódnak a Kultúrnegyed koncepció célrendszeréhez, valamint a tágan értelmezett városrészi összefüggések figyelembevétele elengedhetetlen a beavatkozások hatékonysága szempontjából.



1. ábra A Klauzál-nyeged magterülete és kiterjesztett akcióterülete (forrás: OSM alapján saját szerk.)

Belső-Erzsébetváros funkcionálisan egységes városrészként működik, ezért a kiterjesztett akcióterület lehatárolása biztosítja, hogy a magterületen megvalósuló beavatkozások illeszkedjenek a városrész egészére vonatkozó stratégiai célokhoz. Ennek megfelelően a tanulmány helyzetértékelési szakasza a belső városrész társadalmi, gazdasági és közterületi adottságainak bemutatására terjed ki.

2.3 Módszertani keret

A megalapozó munka egyedi, több szakaszból álló helyzetelemzési módszertanra épül, amely primer adatgyűjtésre és szekunder adatforrásokra egyaránt támaszkodik, és a terület valamennyi releváns dimenzióját feltárja. A módszertani keret az egyes helyzetelemző fejezetek elején fejezet-specifikus formában is kifejtésre kerül, ahol az adott dimenzió sajátos adatforrásait, azok korlátait és az eredmények értelmezési kereteit ismertetem.

Primer kutatás

A helyzetelemzés központi primer forrása a 2026 márciusában végzett szisztematikus helyszíni megfigyelés, amelyet egyéni kutatóként végeztem, a Jan Gehl-féle Public Life Studies módszertan adaptációjaként. A terepbejárás négy időablakban — péntek nappali (12–18), péntek esti (20–02), hétfő délelőtti (08–14) és szerda délutáni-koraesti (16–21) —, blokkonként két ismétléssel, összesen nyolc alkalommal zajlott.

Minden alkalommal a vizsgált terület teljes bejárása megtörtént; a megfigyelésekről az elemzési dimenziók mentén kialakított kategóriarendszer szerint utcánként rögzített, pontozásos értékelésű jegyzet és fotódokumentáció készült. A Klauzál tér és közvetlen környezete, mint fejlesztési magterület minden alkalommal kiemelt figyelmet kapott; a további kiemelt helyszíneken — konfliktusos pontokon és frekvenciált övezetekben — rotációs logikával, jellemzően 15 perces időablakokban végeztem célzott megfigyelést.

A helyszíni megfigyelések eredményei a tanulmány több fejezetének elemzési alapját képezik: a közlekedési rendszer működésének értékelése (3.7), a közterületi állapot, térhasználat és konfliktusok feltárása (3.8), a funkcionális elemzés térbeli mintázatainak ellenőrzése (3.6), valamint az épületállomány állapotának helyszíni dokumentálása (3.2).

Szekunder adatforrások

Az elemzéshez többféle intézményi adatbázist és dokumentációt használtam fel, amelyek négy csoportba rendezhetők.

Az önkormányzati és intézményi adatszolgáltatás körébe tartozik a Budapesti Közlekedési Központ (BKK) 2025. évi komplex forgalmi adatgyűjtése és szegélyzóna-használati felmérése, a közösségi közlekedési, közúthálózati és mikromobilitási adatok, az önkormányzati ingatlanállomány helyzetére vonatkozó felmérések, a helyiség- és lakásgazdálkodási nyilvántartások, az éves gazdálkodási adatok, a parkolási adatok (éves engedélyek, parkolóhelyek, környezetvédelmi besorolás), a zöldfelületi kataszter, a fejlesztési projektekhez kapcsolódó tervezési dokumentációk, valamint a magánérs beruházásokkal kapcsolatos információk és területrendezési megállapodások.

A statisztikai és piaci adatok körében a KSH releváns demográfiai, társadalmi és gazdasági mutatóit, valamint az önkormányzat által rendelkezésre bocsátott ingatlanpiaci elemzéseket dolgoztam fel.

A funkcionális felmérések közül a Kortárs Építészeti Központ (KÉK) 2021-ben végzett, online adatgyűjtésen alapuló funkcionális felméréséből a belső-erzsébetvárosi akcióterületi lehatárolásnak megfelelő egységeket (N=622) szűrtem le. Az OpenStreetMap (OSM) közösségi téradatbázis 2025. decemberi lekérdezése a területi eloszlás és a térbeli koncentrációk vizsgálatához biztosított aktuális adatokat.

A lakossági felmérések között négy, eltérő módszertanú vizsgálat eredményeit integráltam. Az önkormányzat megbízásából 2023 októberében készült 1 000 fős telefonos kérdőíves felmérés a kerület egészére terjedt ki; az eredmények irányítószám szerinti bontása lehetővé tette a Klauzál tér környezetében élők véleményének célzott vizsgálatát. A 2024 decemberében készült 1 000 fős, személyes megkereséssel végzett felmérés a helyi kereskedelmi és szolgáltatói szektor megítélésére, valamint a Klauzál tér környékének jövőbeli funkcióival kapcsolatos lakossági elvárásokra fókuszált. A nem reprezentatív felmérések közül a BKK 2025. júliusi, a forgalomcsillapításhoz kapcsolódó kérdőívét fővárosi mintán 967 fő töltötte ki; az önkormányzat 2025. november–decemberben lebonyolított, a Klauzál tér és környékét célzó online kérdőívét kerületi mintán 381 fő töltötte ki.

A szekunder elemzés az intézményi adatforrásokon túl az 5. fejezetben szereplő nemzetközi esettanulmányok feldolgozását is magában foglalja. Ez a benchmark vizsgálat kizárólag szakirodalmi és nyilvánosan elérhető projektdokumentációs forrásokra támaszkodik, helyszíni kutatást nem tartalmaz. A jelen fázisban a benchmark egy dimenzióra — a vásárcsarnokok revitalizációjára — korlátozódik; a további tematikus dimenziók szerinti összehasonlítás a következő kutatási fázisok feladata.

Elemzési dimenziók

A megalapozó vizsgálat hat elemzési dimenziót integrál, amelyek a helyzetelemzés tematikus alfejezeteit szervezik. A dimenziók ugyanakkor nem zárt egységek — a legtöbb kérdéskör több fejezeten is átível, ezért az ezek közötti összefüggéseket a helyzetértékelés szintéziseiben külön értelmeztem és egymásra vetítettem.

A társadalmi dimenzió a lakossági összetétel, a demográfiai folyamatok és a használói csoportok vizsgálatára terjed ki. A térbeli-fizikai dimenzió az épített környezet állapotát, a közterületi minőséget és használatot, valamint a térhasználati konfliktusokat foglalja magában. A mobilitási dimenzió a forgalmi rend, a közlekedési módok, a parkolás és az áruszállítás kérdéseit elemzi. A gazdasági dimenzió a helyi gazdasági szerkezet, a vállalkozási környezet, a turizmus és a funkcionális szerkezet vizsgálatára irányul. Az önkormányzati ingatlangazdálkodási dimenzió az önkormányzati tulajdonú ingatlanállomány funkcióit, hasznosítási módjait, gazdasági fenntarthatóságát és városfejlesztési szerepét értékeli. A szabályozási és intézményi dimenzió a szabályozási környezetet, az engedélyezési mechanizmusokat és az érintett szereplők együttműködési feltételeit vizsgálja.

A helyzetelemzést a lakossági felmérések eredményeinek feldolgozása (6. fejezet), majd a dimenziók közötti összefüggéseket kontextualizáló helyzetértékelés és SWOT-analízis (7. fejezet), valamint a beavatkozási irányokat eszközszinten kijelölő javaslatcsomag (8. fejezet) egészíti ki.

2.4 Kapcsolódó tervek és koncepciók áttekintése

2.4.1 Illeszkedés fővárosi stratégiákhoz

2.4.1.1 *Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztési Stratégia 2021–2027*

A Budapest 2021 - 2027 Integrált Településfejlesztési Stratégia („Otthon Budapesten” szlogennel) a főváros zöld, esélyteremtő és nyitott várossá formálását tűzi ki célul. Átfogó célja egy mindenki számára élhető Budapest megteremtése.

A stratégia három kiemelt fejlesztési irányt határoz meg, amelyek több ponton összhangban állnak a Klauzál-negyed koncepciójával:

- **Esélyteremtő Budapest:** megfizethető és jó minőségű lakhatás, befogadó és együttműködő közösségek.
- **Nyitott Budapest:** együttműködésen alapuló városfejlesztés, ügyfélközpontú szolgáltatások, szervezetfejlesztés és innováció, fenntartható turizmus, megújuló kulturális és rekreációs szolgáltatások.

- **Zöld Budapest:** kis távolságok városa, fenntartható közlekedés, egészséges utcák, fenntartható városüzemeltetés.

Az „Emblematikus budapesti tengelyek” program részeként a Nagykörút komplex megújítása és a Kossuth–Rákóczi tengely fejlesztése közvetlenül határolja a Klauzál-negyed kiterjesztett akcióterületét, így ezen fejlesztések jelentős hatással lesznek a városrész jövőjére.

2.4.1.2 Budapest2030 Hosszú Távú Városfejlesztési Koncepció

A Budapest 2030 Városfejlesztési Koncepció a főváros hosszú távú fejlődésének irányait jelöli ki, három szemléleti pillérre építve: élhetőség, fenntarthatóság és esélyegyenlőség.

A Klauzál-negyed víziója a koncepció alábbi célkitűzéseivel kapcsolódik közvetlenül:

- Kezdeményező városfejlesztés
- Partnerség és együttműködés
- Budapest nemzetközi és európai szerepének erősítése
- Klímavédelem és hatékony energiateljesítmény
- Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése
- Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város
- Intelligens mobilitás
- Tudás-, készség- és zöldalapú gazdaságfejlesztés
- Önfenntartó városgazdálkodási rendszer
- A kulturális sokszínűség megőrzése és fejlesztése
- Igényekhez igazodó, rugalmas lakásstruktúra megteremtése

2.4.1.3 Radó Dezső Terv

A Radó Dezső Terv Budapest zöldterületeinek fejlesztési és fenntartási akcióterve.

Belső-Erzsébetváros a terv Belváros akcióterületének része. A Klauzál-negyed víziójához kapcsolódó releváns feladatok:

- Közparkok és közkertek fenntartása az intenzív használathoz igazítva
- Zöldfelületi sávok (fasorok, cserjesávok) szakszerű fenntartása

- Közterületek átépítésénél a gyalogos- és klímabarát szempontok érvényesítése

2.4.1.4 Budapest Mobilitási Terv

A főváros 2030-ig szóló közlekedésfejlesztési stratégiájának jövőképe egy élhető, vonzó és egyedi karakterű város. A terv céljai között szerepel, hogy a közlekedési rendszer segítse elő egy élhetőbb és biztonságosabb városi környezet kialakítását.

A Klauzál-negyed szempontjából releváns intézkedések:

- A szelíd és zöld közlekedési módok előtérbe helyezése
- A hosszú idejű parkolás közterületi szerepének fokozatos csökkentése
- A city-logisztika szabályozási kereteinek felülvizsgálata: dedikált idősávok, rakodóhelyek kialakítása

2.4.1.5 Budapest Főváros Fenntartható Energia- és Klíma Akcióterve (SECAP)

A SECAP három pillérre épül: kibocsátáscsökkentés, adaptáció és felkészülés, valamint szemléletformálás. A Klauzál-negyed víziója az alábbi pontokon kapcsolódik a célrendszerhez:

- Közlekedési infrastruktúra energiahatékonyságának javítása, valamint a környezetbarát közlekedési módok támogatása és fejlesztése (kibocsátáscsökkentés)
- Zöldfelületek bővítése és minőségének javítása (kibocsátáscsökkentés)
- Zöld-kék infrastruktúra fejlesztése (adaptáció és felkészülés)
- A hősziget-hatás mérséklése az épített környezetben (adaptáció és felkészülés)
- Klímatudatos városvezetés kialakítása, amely együttműködő és az éghajlatvédelemben vezető szerepet vállal (szemléletformálás és klímatudatosság)

2.4.2 Illeszkedés kerületi stratégiákhoz, koncepciókhoz

2.4.2.1 Erzsébetváros Gazdasági Program

Erzsébetváros Önkormányzatának gazdasági programja a 2025–2029-es ciklusra vonatkozóan határozza meg a kerület fejlesztési irányait és feladatait. A program átfogó célja egy élhető, fejlődő, ugyanakkor szociálisan érzékeny kerület megteremtése.

A program előkészítése a Klauzál-negyed megalapozó tanulmányának kidolgozásával párhuzamosan zajlott, így a tanulmány munkaközi eredményei beépültek a Gazdasági Programba. Ennek megfelelően a program feladatrendszere és szemlélete figyelembe veszi és támogatja a Klauzál tér és környékének revitalizációját.

A program öt stratégiai pillérre épül:

- Gondoskodó Erzsébetváros: szociális biztonság, egészségügyi ellátás támogatása, társadalmi kohézió erősítése.
- Fejlődő Erzsébetváros: a lakosságcsökkenés megfordítása, lakhatási válság enyhítése, önkormányzati ingatlanprojektek, városképi arculat javítása.
- Zöld, fenntartható Erzsébetváros: közterületek humanizálása és zöldítése, forgalomcsillapítás, környezeti fenntarthatóság.
- Tiszta, biztonságos Erzsébetváros: köztisztaság, közbiztonság és biztonságérzet növelése.
- Erzsébetváros, a kultúrnegyed: kulturális esélyegyenlőség, a kerület imázsának és identitásának építése, fenntartható kulturális élet.

A Klauzál-negyed revitalizációjához több konkrét programelem kapcsolódik közvetlenül, többek között:

- Belső-Erzsébetváros újrapozicionálása és a korábbi „bulinegyed”-profil kulturális tematikájú átalakítása
- A HUB7 koncepció megvalósítása: innovációs, design és művészeti hubok létrehozása önkormányzati műemléki épületekben
- A Klauzál utca–Vásárcsarnok–Csányi utca tengely közterületi megújítása

- A helyiséggazdálkodás feltételrendszerének megújítása a kerületfejlesztési célokkal összhangban
- A Nagykörút és a Rákóczi út rehabilitációjának támogatása.

2.4.2.2 Erzsébetváros Önkormányzata Településfejlesztési Konceptiója (2015)

Erzsébetváros Településfejlesztési Konceptiója 2015-ben készült, azonban ez a legutóbbi elfogadott dokumentum, amely a kerület hosszú távú fejlesztési irányait jelöli ki. Célrendszere – frissítés hiányában – továbbra is irányadó a kerületi fejlesztések tervezésekor. A koncepció három átfogó célt határoz meg, amelyekhez a Klauzál- negyed szempontjából releváns részcélok kapcsolódnak:

1. Befogadó, szolidáris és aktív társadalom

- Érték- és környezettudatos helyi közösségek megerősítése.
- Lakhatási feltételek javítása és diverzifikálása.

2. Megőrzött épített örökségével együtt élő, több generáció számára vonzó lakó- és belvárosi környezet

- Az eklektikus történeti épületállomány érték alapú megőrzése, megújítása és minőségi fejlesztése.
- Közterületek minőségi közlekedési és funkcionális megújítása.
- Környezeti ártalmak és kedvezőtlen klímahatások csökkentése.

3. Erzsébetváros az innovatív és kreatív gazdaság központja

- A kreatív és kulturális gazdaság további fejlődésének támogatása a helyi hagyományok alapján.
- A kulturális turizmus fenntarthatóbb és intenzívebb kiaknázása az épített és kulturális örökség bázisán.
- A helyi foglalkoztatás erősítése.

A koncepció területi céljai közül kettő közvetlenül érinti Belső-Erzsébetvárost: a kereskedelmi tengelyek fejlesztése, valamint a Zsidónegyed és a Klauzál tér kulturális tematikájú rehabilitációja.

2.4.2.3 Integrált Településfejlesztési Stratégia (2015)

- Az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) a 2014–2020-as programozási időszakra készült, és jelenleg is ez a legutóbbi elfogadott stratégiai dokumentum. Célrendszere – frissítés hiányában – továbbra is irányadó a kerületi fejlesztések tervezésekor.
- A stratégia három tematikus célt határozott meg:
 - A lakókörnyezeti minőség javítása az eklektikus építészeti örökség figyelembevételével és a lakókörnyezet konfliktusainak enyhítésével.
 - A turizmus és a kreatív gazdaság fejlődésének, hálózatosodásának támogatása.
 - A helyi társadalmi kohézió erősítése és a humán szolgáltatások fejlesztése.
- Az ITS négy területi céljából három közvetlenül érinti Belső-Erzsébetvárost, és ezek nagymértékben összhangban vannak a Klauzál-negyed víziójával:
 - A zsidónegyed kulturális-turisztikai kínálatának további fejlesztése.
 - A nagy kereskedelmi tengelyek (Erzsébet körút, Rákóczi út, Király utca) funkcionális revitalizációja.
 - A városrészközpontok közterületi és funkcionális fejlesztése, Belső-Erzsébetváros esetében kiemelten a Klauzál tér környezetében.

2.4.2.4 Erzsébetváros Klímastratégiája és Fenntartható Energia- és Klíma Akcióterve (SECAP)

A Erzsébetváros klímavédelmi céljait a kerületi Klímastratégia és a kapcsolódó Fenntartható Energia- és Klíma Akcióterv (SECAP) határozza meg. A fővárosi SECAP-pal összhangban a stratégia három beavatkozási területen jelöl ki célokat:

- Dekarbonizáció és mitigáció:
- Adaptáció és felkészülés:
- Szemléletformálás:

A specifikus részcélok közül több közvetlenül vagy közvetetten kapcsolódik a Klauzál-negyed víziójához:

- Mitigációs intézkedések:
- Az épületállomány energiahatékonyságának javítása minden szektorban.
- A motorizált forgalom mérséklése a személy- és áruszállításban.

- A környezetbarát közlekedési módokra való áttérés támogatása.
- Adaptációs intézkedések:
- A zöldfelületek és zöldterületek bővítése.
- Az épített környezet minőségi javítása.

2.4.2.5 HUB7 koncepció

A HUB7 koncepció Belső-Erzsébetváros innováción és kultúrán alapuló funkcióbővítő rehabilitációját tűzi ki célul. Az elképzelés szerint az önkormányzat az alulhasznosított ingatlanokat tudásintenzív, innovatív szereplők részére adja bérbe, akik vállalják az épületek felújítását. Cserébe kedvezményes használati feltételek mellett működhetnek, miközben az önkormányzat is hozzáférést kap a megújult ingatlanállomány egy részéhez közösségi, kulturális vagy kereskedelmi funkciók számára.

A modell egyszerre szolgálja az ingatlanállomány fizikai és funkcionális megújulását, valamint olyan gazdasági és kulturális szereplők bevonását, akik társadalmi, gazdasági és kulturális hozzáadott értéket teremtenek a városrészben.

Elhelyezkedése és célrendszere révén a HUB7 koncepció szervesen illeszkedik a Klauzál-negyed koncepciójához, és annak egyik meghatározó akcióterületi pillérét képezi.

2.4.2.6 Kultúrnegyed koncepció

A Kultúrnegyed koncepció célja Belső-Erzsébetváros kulturális fókuszú revitalizációja és tudatos átpozicionálása, a meglévő kulturális sokszínűsége és értékekre építve.

A koncepció három fő pillért határoz meg:

- 1. Zsidó kultúra fejlesztése.**
- 2. Hagyományos mesterségek és fiatal designerek támogatása:**
 - Történelmi kulturális és tárgyi emlékek gondozása.
 - Kreatív kézművesség és design-üzletek fellendítése.
- 3. "Elsők" program:**
 - Fiatal és kezdő művészek számára alkotóműhelyek biztosítása.
 - Kihasztnátlan önkormányzati ingatlanok kulturális célú hasznosítása.

A koncepció beavatkozási területei érintik az ingatlangazdálkodás megújítását, művészeti intézmények fejlesztését, partnerségi együttműködések kialakítását és az építészeti értékek megőrzését.

A Klauzál-negyed víziója nem csupán illeszkedik a Kultúrnegyed koncepció célrendszeréhez, hanem annak egyik gyakorlati megvalósítási keretként értelmezhető.

2.4.2.7 Környezetvédelmi Fenntarthatósági Program 2024-2029

A program célja a kerületi szintű környezeti terhelések csökkentése és a fenntartható működés feltételeinek megerősítése. A program kilenc fő akcióterületet határoz meg a fenntarthatósági célok elérése érdekében:

A Klauzál-negyed fejlesztési stratégiája több ponton közvetlenül kapcsolódik a Környezetvédelmi és Fenntarthatósági Program egyes akcióterületeihez, különösen a zöldfelület-gazdálkodás, az épített környezet minőségi megújítása, a fenntartható mobilitás, valamint a közterületi környezeti terhelések mérséklése területén.

3 Történeti kitekintés

3.1 Belső-Erzsébetváros

Belső-Erzsébetváros a VII. kerület kiemelt történeti városrésze, mely a **XVIII. századtól kezdve fokozatosan épült be**. Eredetileg a városfalon kívüli mezőgazdasági területként funkcionált, ám az 1700-as évek végétől kezdve növekvő szerepet kapott Pest urbanizációjában. A területen jellemzően szűk utcákat, belső udvaros lakóházakat és kisebb köztereket alakítottak ki, amelyek a mai napig meghatározzák a városrész egyedi karakterét.

Kulturális története szorosan összefonódik Budapest fejlődésével és az izraelita közösség hagyományával. A pesti zsidónegyed első központja az Orczy-ház volt. A benne üzemelő Orczy-kávéház a város egyetlen „glatt kóser” kávézója volt. A XIX. század második felében a környék lakosságának több mint háromnegyede volt zsidó származású, a Király utca kereskedelmi és kulturális élete nagyrészt nekik volt köszönhető.

1859-ben nyitotta meg kapuit a Dohány utcai zsinagóga, mely nemcsak vallási helyszínként szolgált, hanem a közösségi és kulturális események fontos központja is volt. Ezt követően fokozatosan alakult ki az izraelita közösség funkcionális magterülete, amelyet a Dohány, a Rumbach Sebestyén és a Kazinczy utcai zsinagógákhoz kötődő gyülekezetek alkottak

A **második világháborúig** Belső-Erzsébetvárosban pezsgő kulturális és kereskedelmi élet zajlott. A kisiparos szolgáltatások nagy számban tömörültek erre a területre, egyes szakmák képviselői elsőként itt jelentek meg. Ilyenek voltak például az ötvösmesterek, a papírkereskedők, vagy később a fotográfusok.

A kerület kávéházai és vendéglői a magyar irodalmi és művészeti élet fontos találkozóhelyeivé váltak. Az európai szinten is ismertté vált vendéglátóipar a kerület kulturális identitásának szerves részévé vált.

A **második világháború idején** Belső-Erzsébetváros tragikus szerepet kapott: 1944 novemberétől itt alakították ki a pesti gettót. Az épületek többsége megsérült, sok esetben teljesen megsemmisült és a későbbiekben is csak

részleges helyreállításukra került sor. A második világháború és a holokauszt megrázkódtatásai a kerület kulturális életében is mély nyomot hagytak.

A háborút követően a közösség megmaradt tagjai és az új betelepülők próbálták életre kelteni az egykori szolgáltatásokat, azonban a szocializmus évtizedeiben a környékre jellemző kávéházi kultúra és zsidó vallási-kulturális élet radikálisan visszaszorult.

A szocialista időszakban a városfejlesztés a külvárosi lakótelepek építésére fókuszált, a belső kerületek épületállományát elhanyagolták, ami az ingatlanok leromlásához vezetett. 1970 és 2001 között a VII. kerület állandó lakossága 116 ezer főről 64 ezerre csökkent, a belső városrészben az elvándorlás üteme ennél is gyorsabb volt. Az egykor pezsgő kulturális és társasági életet élő negyed egy szociális és közbiztonsági problémákkal terhelt városrészé vált.

A rendszerváltást követően Belső-Erzsébetvárosban – más belső városrészekkel ellentétben – nem indult átfogó, önkormányzati vezetésű rehabilitációs program. A 2000-es évektől alulról szerveződő, piaci és civil kezdeményezések határozták meg a terület átalakulását.

Az ezredfordulót követő időszakban az ingatlanpiaci folyamatok hatására számos történelmi épületet hagytak leromlani, majd kiürítettek új beépítések céljából. A civil szervezetek fellépése, valamint az örökségvédelmi szabályozás szigorodása következtében a tervezett bontások jelentős része nem valósult meg. Az így funkció nélkül maradt, leromlott állapotú épületek teret adtak az ideiglenes hasznosításnak.

A fejlődés fő iránya a romkocsmák formájában jelent meg. A felhagyott telkeken és leromlott állapotú ingatlanokban Európában egyedülálló módon kulturális és vendéglátóipari egységek nyíltak, amelyek a fővárosi alternatív és művészeti közösségek központjaivá váltak. Ez a jelenség sajátos, alulról szerveződő dzsentrifikációs folyamatot, azaz a városrész fokozatos felértékelődését és funkcionális átalakulását indította el.

Ezzel párhuzamosan a Király utca környezetében a kereskedelmi funkciók erősödtek meg. A lakberendezési és design profilú üzletek rövid időre klaszterszerű működést eredményeztek, így a területet átmenetileg „Design utcaként” pozícionálták.

A helyi közönséget célzó vendéglátóhelyek többsége elköltözött vagy bezárt; helyükön nemzetközi vendégforgalomra épülő egységek jelentek meg. Mára a városrész a főváros egyik turisztikailag legfrekvenciáltabb, nemzetközileg ismert negyedévé vált. Arculatát ugyanakkor elsősorban a magas forgalmú szórakoztatóipari egységek határozzák meg, ami a helyi lakosság és a területhasználat szempontjából kihívásokat is jelent. A turisztikai felértékelődés nyomán több korábbi romkocsmá bezárt; helyükön szállodák és társasházak épültek.

3.2 Klauzál tér története

A tér kialakításának ötlete az 1838-as nagy árvíz után, a város újjászervezésének keretében merült fel. Az első komoly lépésekre 1852-ben került sor, amikor a Városi Mérnöki Hivatal elrendelte a Nyár utca északi szakaszán álló tíz épület lebontását. A tér körüli épületek nagy része a XIX. század második felében és a századfordulón épült, klasszicista és eklektikus stílusban.

A városrész arculatát a kisiparos, kereskedő és szolgáltató réteg, illetve a zsidó lakosság igen magas aránya határozta meg. Az itt található bérházak a kispolgárság számára kínált lakhatási lehetőségek tipikus példáit mintázzák. A tér mai nevét 1907-ben kapta meg Klauzál Gábor, a Batthyány-kormány egyik miniszterének tiszteletére. A tér egyik érdekessége, hogy keresztülment rajta a régi 2-es villamos, melyet 1911-ben helyeztek üzembe.

Kereskedelmi és kulturális funkciók

A teret a kezdetektől fogva intenzív kereskedelmi és szolgáltatói jelenlét jellemezte, amelyben a vallási és kulturális sokszínűség (kóser és keresztény árucikkek) egyaránt megjelent.

A XIX. század közepére a tér funkcionális kínálata bővült a Renz Cirkusz megjelenésével. Az igények kiszolgálására 1871-ben Wieser Gyula tervei alapján fából készült műlovarda épült, amely rövid idő alatt a főváros egyik legnagyobb szórakoztató létesítményévé vált.

A cirkuszt 1872-ben Miklósy Gyula harmadik magyar nyelvű színháza váltotta fel, amely azonban 1874-ben tűzvész következtében megsemmisült.

A tér rekreációs szerepének kialakulása

A tér központi részének zöldítésére először 1872-ben került sor, ekkor Ilsemann Keresztély kertészmérnök tervei alapján japánakáccokkal ültették be a területet. A tér rekreációs célú funkcióbővítése 1919-ben zajlott le, amikor a fővárosi szabályozás a használaton kívüli területek közcélú hasznosítását írta elő. Ennek eredményeként – a Gellérthegyhez és a Városligethez hasonlóan – játszóteret alakítottak a tér közepén, megalapozva a terület mai rekreációs használatát

Második világháború utáni évek

A második világháború időszaka és az azt követő évek a terület társadalmi és fizikai állapotának fokozatos romlását hozták. A teret 1944. november 29-én a budapesti gettó részévé nyilvánították, majd a déli szakasza 1945 januárjáig kényszerű temetkezési helyként funkcionált. Az exhumálások 1946 és 1948 közötti lezárását követően az 1956-os forradalom és szabadságharc idején ismét ideiglenes tömegsírként használták a teret, ezt követően a közszolgáltatások hiánya miatt hosszabb időszakon át hulladéklerakóként működött a terület.

Az 1960-as évek elejétől indult meg a terület fokozatos újra parkosítása, ugyanakkor a környező épületállomány állapota tovább romlott, a hagyományos kereskedelmi és vendéglátóipari élet visszaszorult, a terület jelentős részén pedig felszíni parkolókat alakítottak ki.

A park központi területének 2024-es megújítása a rehabilitációs folyamat első lépéseként értelmezhető, azonban a teret határoló környezet rendezetlensége továbbra is stratégiai kihívást jelent.

A Klauzál tér története kultúrtörténeti szempontból

A terület lokális identitását jelentősen meghatározza a térhez köthető történeti örökség. A Dob utca irányába kiszélesedő térrészen, az 1930-as évek végén épült modern házak egyikében lakott Seress Rezső, a Szomorú vasárnap szerzője. Ugyanebben az épületben, élt gyermekként Presser Gábor, az LGT alapítója, aki később a Klauzál térhez kötődően írta a Miénk itt a tér című dalt.

A tér filmes helyszíneként is visszatérően megjelenik a magyar vizuális kultúrában. Itt játszódik Reisz Gábor Van valami furcsa és megmagyarázhatatlan című

filmjének nyitójelenete, valamint Gémes József Vili, a veréb című animációs filmjének több jelenete is a környékhez köthető.

A tér egyik ikonikus intézménye a legendás Kádár Étterem, amely 2025 szeptemberében – többéves szünetet követően – újra megnyitotta kapuit. Az 1957-ben megnyílt vendéglátóhely a piros-fehér kockás abroszairól és békebeli hangulatáról volt ismert, ahol a helyiek és a turisták egyaránt szívesen megfordultak. A szocializmus időszakában sportolók, színészek, zenészek és politikusok kedvelt találkozóhelyének számított. Az újranyitás deklarált célja a hely történetileg kialakult karakterének és hagyományos kínálatának megőrzése, amely ezzel a tér funkcionális revitalizációját is támogathatja.

3.3 A vásárcsarnok története

A XIX. század második felében Budapest gyors növekedése jelentős fejlesztéseket tett szükségessé. Az 1860-as évektől a Fővárosi Közmunkák Tanácsa fokozott figyelmet fordított a közszükségletek kielégítésére és ennek részeként célul tűzték ki az élelmiszer-ellátás korszerűsítését is. Ennek keretében több vásárcsarnok is létesült a város különböző pontjain. A Klauzál téri csarnok megépítése különösen indokoltnak bizonyult, mivel a tér már korábban is jelentős kereskedelmi szerepet töltött be.

Az 1897-ben megnyíló piac Krátky János tervei alapján valósult meg. T-alaprajzú, kilenchajós elrendezése korszerű, jól áttekinthető belső struktúrát biztosított. Az öntöttvas szerkezet az ipari forradalom építészeti innovációit tükrözte. A csarnokhoz emeletenként öt lakásos, összesen 15 lakásos bérház is kapcsolódott, amelynek földszintjén üzletek és vendéglátóhelyiségek kaptak helyet - a bérbeadás bevétele a piac gazdaságos működtetését segítette.

A vásárcsarnok a zsidónegyed közvetlen környezetében működött, így a kóser termékek árusítása kiemelt arányban jelent meg. A kínálati sajátosság nem kizárólag a helyi izraelita közösséget, hanem szélesebb városi közönséget is megszólított. A 258 állandó és 64 ideiglenes árusítóhellyel rendelkező csarnok rövid időn belül a környék gazdasági és ellátási rendszerének központi elemévé vált.

3.4 Zsidónegyed, bulinegyed - A környék elnevezése

Budapesten hagyománya van annak, hogy bizonyos városrészeket történelmük, funkciójuk, földrajzi helyzetük alapján negyedekként azonosítsanak. Erre példa a bulinegyed ragadványnév, vagy a tradicionálisan használt zsidónegyed kifejezés is.

A városrészek elnevezései többnyire a közbeszéd nyomán alakultak ki, ugyanakkor egyre több példát találunk arra, hogy üzleti megfontolásból piaci szereplők, vagy önkormányzatok top-down jelleggel neveznek el környékeket.

Az elmúlt évek tapasztalatai – amelyet ingatlanpiaci adatok is alátámasztanak – azt mutatják, hogy a városrészek elnevezése a tudatos városmarketing és identitásépítés része lehet. Budapesten több példa igazolta, hogy egy következetesen használt városrésznév hozzájárulhat egy terület újrapozícionálásához. Ilyen folyamat figyelhető meg a II. kerületi Margit-negyed és a XI. kerületi Bartók-negyed esetében, ahol a helyteremtés (placemaking) eszköztára erősítette az adott területek identitását.

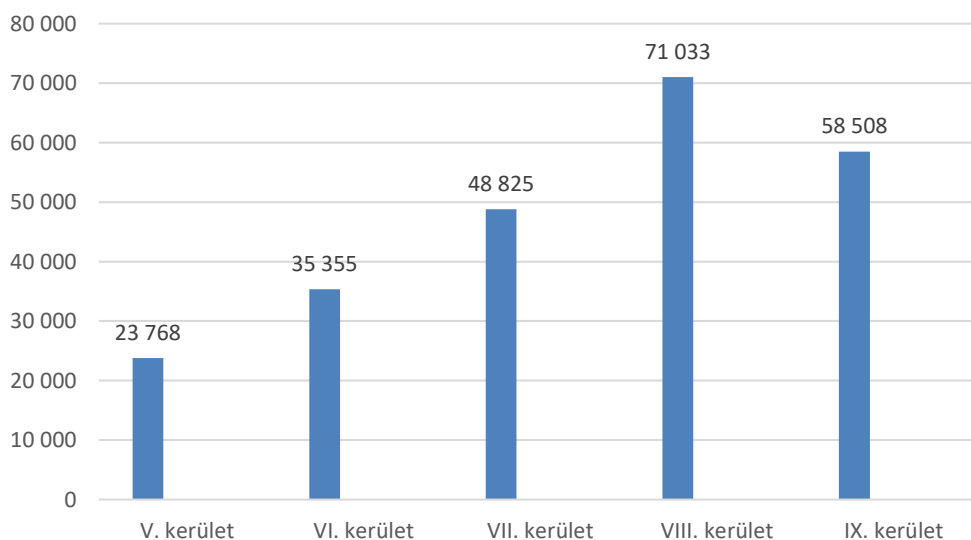
A VII. kerületi Önkormányzat célkitűzései a Klauzál tér környezetében két, egymással összefüggő irányba mutatnak. Egyrészt szándék mutatkozik a jelenlegi, a bulinegyedhez kötődő profil kulturális tematikájú újrapozícionálására, másrészt kiemelt feladat a Klauzál tér és a vásárcsarnok revitalizációja. E célok érdekében a „Klauzál-negyed” elnevezés alkalmazása javasolt, amely keretet adhat a terület megújításának és hozzájárulhat a városrészeről kialakult kép átalakításához.

4 Helyzetelemzés

4.1 Társadalmi helyzetkép

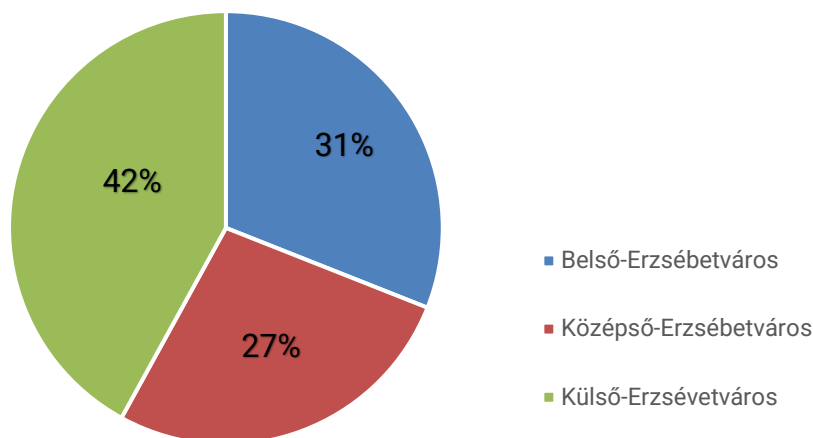
4.1.1 Demográfia

Erzsébetváros lakónépessége a KSH 2024. évi adatai alapján 48 825 fő volt, ezzel a pesti oldal belvárosi kerületei között a harmadik legnagyobbnak számít. Terézváros (VI. kerület) népessége alacsonyabb, míg Józsefvárosban (VIII. kerület) számottevően többen élnek.



2. ábra Belső kerületek lakónépessége 2024-ben (fő, forrás: KSH)

A kerületen belüli városrészek demográfiai megoszlásáról a legfrissebb elérhető adatokat a 2015-ben publikált Integrált Településfejlesztési Stratégiája tartalmazza. Eszerint a lakónépesség nem egyenlően oszlik meg a három városrész között: Külső-Erzsébetvárosban laknak a legtöbben (42%), Középső-Erzsébetvárosban a népesség mintegy negyede (27%), az akcióterületet magában foglaló Belső-Erzsébetvárosban közel egyharmada (31%).



1. A lakónépesség területi megoszlása Erzsébetvárosban (forrás: ITS, 2015)

A VII. kerület lakónépessége 2014 és 2024 között 9,9%-kal csökkent, ami a belső kerületek között a legnagyobb visszaesés – Budapest összlakossága ugyanezen időszakban 3,2%-kal mérséklődött.

TELEPÜLÉS	2004	2014	2024	VÁLTOZÁS (2014–2024)
Budapest	1 706 927	1 741 601	1 685 209	-3,2%
V. kerület	29 289	25 604	23 678	-7,5%
VI. kerület	41 794	37 595	35 355	-5,9%
VII. kerület	59 717	54 204	48 825	-9,9%
VIII. kerület	76 374	75 093	71 033	-5,4%
IX. kerület	58 775	58 433	58 508	+0,1%

1. táblázat Lakónépesség változása a belső kerületekben és a fővárosban (fő, forrás: KSH)

A népességfogyás több évtizedes folyamat eredménye. A rendszerváltást követően felgyorsult szuburbanizáció során a fiatal családok jelentős része az agglomerációba költözött a tágasabb lakások, az alacsonyabb ingatlanárak és a zöldebb környezet reményében. A kiáramlás a 2000-es évek közepétől

átmenetileg mérséklődött, majd a 2010-es évek második felében a lakástámogatási politika és az agglomerációs új építésű kínálat bővülése nyomán ismét felerősödött. A COVID-járvány időszakában a home office elterjedése tovább gyorsította a folyamatot. A KSH legfrissebb adatai szerint az elmúlt 2-3 évben enyhe népességnövekedés indult meg a belvárosi kerületekben. A VII. kerületben a csökkenés mérséklődött és stagnálás jellemző.

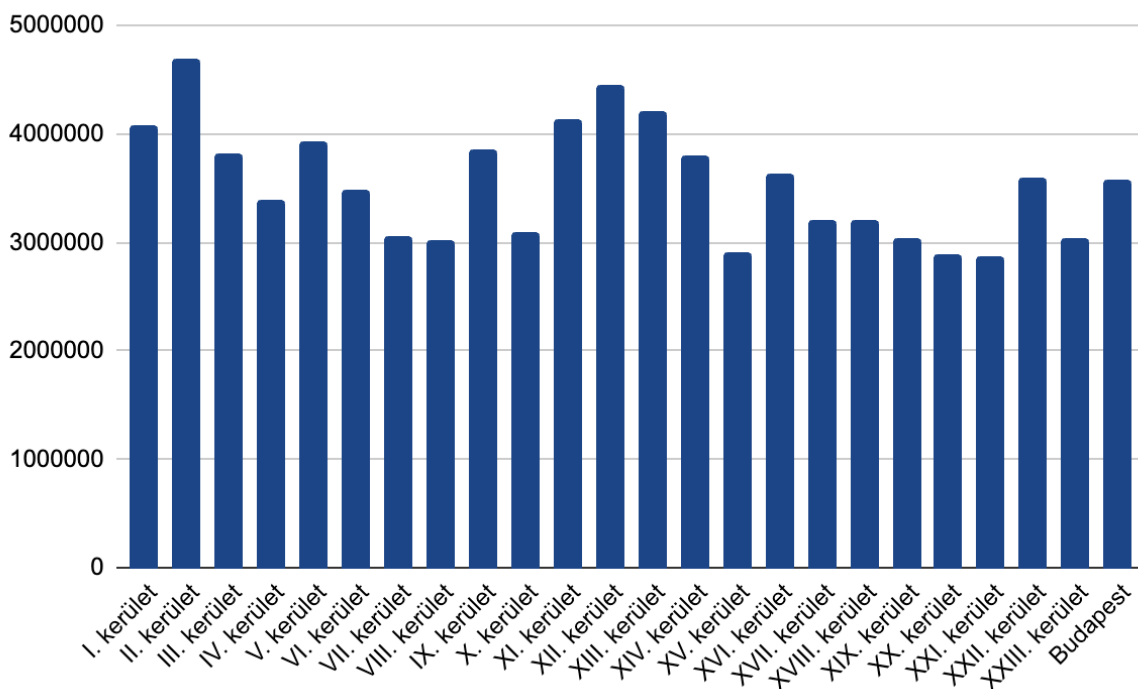
A népesség megújulási képességét a szuburbanizáción túl strukturális tényezők is korlátozzák: az ingatlanárak növekedése, a rövid távú lakáskiadás elterjedése, a lakásállomány műszaki korszerűtlensége, valamint a családi háztartások igényeihez kevésbé illeszkedő, kis alapterületű lakások túlsúlya.

A kerület népsűrűsége kiemelkedően magas (23 418 fő/km²), ami Budapest egyik legsűrűbben lakott kerületévé teszi. Ez a belvárosi, zárt beépítési struktúrának köszönhető, amely alacsony zöldfelületi ellátottsággal párosul. A magas népsűrűség az utcák, terek és parkok fokozott terhelését eredményezi, ami az akcióterület közterület-fejlesztési beavatkozásainak tervezésekor kiemelt szempont.

A nyilvántartott lakónépesség ugyanakkor nem tükrözi teljes mértékben a kerület tényleges népességi viszonyait. A mindennapi használat alapján a kerületben életvitelszerűen tartózkodók száma a nyilvántartott lakónépességnél magasabb, különösen a magántulajdonú lakásokban élő, bejelentett tartózkodási hellyel nem rendelkező bérlők jelenléte miatt. Ezt a jelenséget a nem lakott ingatlanok és a bérleti szektor magas aránya is alátámasztja. Bár a bejelentett lakcímmel nem rendelkezők számáról nincs megbízható becslés, az megállapítható, hogy a kerület népességében tartósan jelen van egy átmeneti jelleggel itt tartózkodó, jellemzően fiatalabb korosztály (különösen külföldiek és diákok).

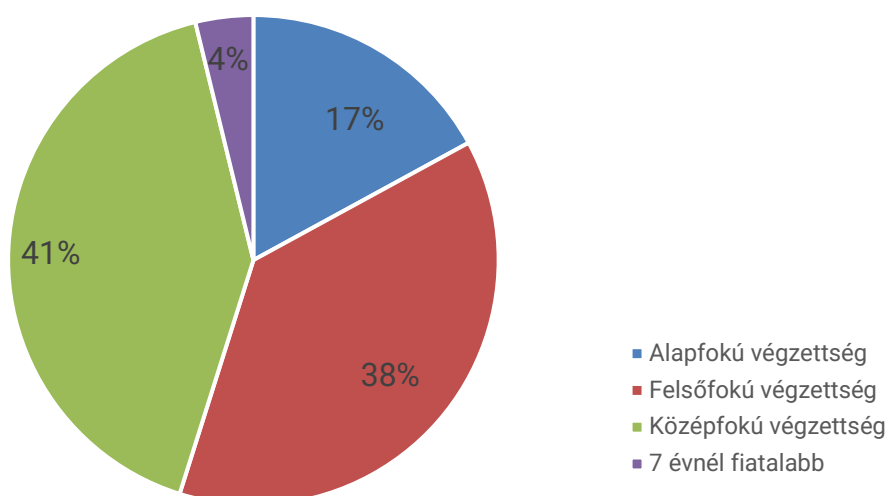
4.1.2 Jövedelmi viszonyok és társadalmi összetétel

Az egy lakosra jutó SZJA-adóalapot képező belföldi jövedelem 2023-ban 3,05 millió forint volt, amivel a kerület a fővárosi rangsor alsó negyedébe tartozott. A VII. kerületnél csak a XV., XIX., XX., XXI. és XXIII. kerületben volt alacsonyabb ez az érték, míg a VIII. kerülettel (3,03 millió Ft) közel azonos szinten állt, a fővárosi átlagtól (~3,59 millió Ft) közel 15%-kal maradt el.



3. ábra Egy lakosra jutó SZJA adóalapot képező belföldi jövedelem 2023-ban (Ft, forrás: KSH)

A kerület társadalmi összetétele heterogén. Bár a KSH népszámlálási adatai alapján 2011 és 2022 között a felsőfokú végzettségűek aránya 17%-ról 38%-ra emelkedett, az alacsonyabb iskolai végzettségű és hátrányos helyzetű csoportok továbbra is jelentős arányban vannak jelen. A 2022-es adatok szerint a lakosság 41%-a középfokú, 17%-a alacsonyabb végzettséggel rendelkezik.



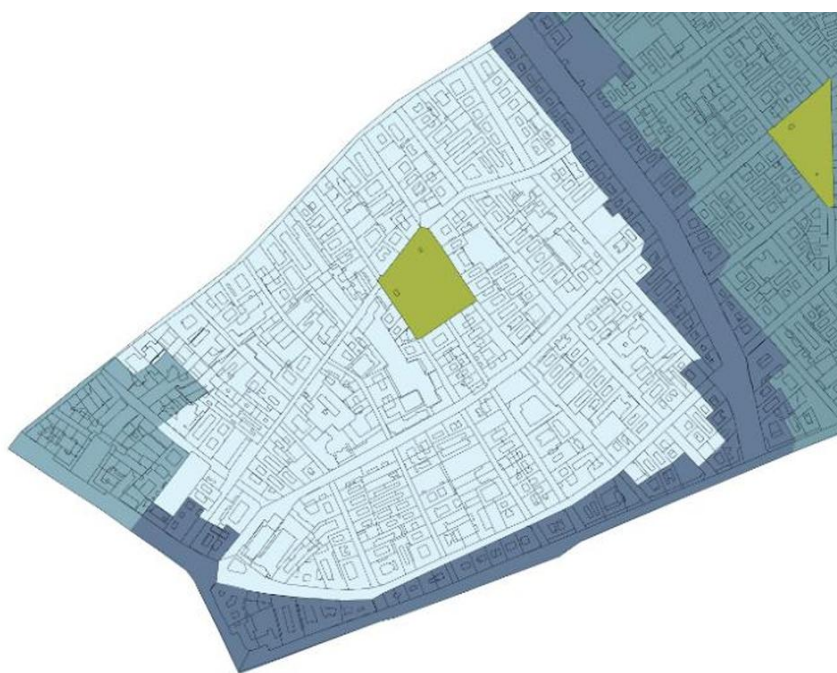
4. ábra A VII. kerület lakosságának iskolázottsági megoszlása (2022) (forrás: KSH)

Ez a kettősség területileg is megmutatkozik: Belső-Erzsébetváros egészében a kerületi átlagnál kedvezőbb a jövedelmi helyzet. (ITS, 2015) ugyanakkor a Klauzál tér közvetlen környékén, különösen az önkormányzati bérlakásokban, az alacsonyabb jövedelmű háztartások koncentráltan jelennek meg. A jövedelmi polarizáció – a magasabb státuszú beköltözők és az alacsonyabb státuszú rétegek együttes jelenléte – az akcióterület egyik meghatározó társadalmi jellemzője, amely eltérő érintettséget eredményezhet a fejlesztési beavatkozások hatásait illetően.

4.2 Épületállomány

4.2.1 Településkarakter

Építészeti szempontból a Klauzál-negyed kiterjesztett akcióterülete, azaz Belső-Erzsébetváros három elkülöníthető karakterzónára tagolható. A karakterzónák lehatárolása a kerületi integrált településfejlesztési stratégiában (ITS) rögzített településkarakter-elemzésen alapul, amely az akcióterületi értelmezéshez került adaptálásra.



5. ábra Belső-Erzsébetváros karakterzónái (forrás: ITS, 2015)

4.2.1.1 Történelmi zsidónegyed területe

Területe közel azonos a világörökségi védőövezettel, ugyanakkor a Madách tér külön karakteregységet alkot. A Klauzál tér környezete építészeti szempontból szervesen illeszkedik a történelmi zsidónegyed beépítési struktúrájába, miközben a tér közparkja Belső-Erzsébetváros legnagyobb összefüggő zöldterületeként külön egységként funkcionál.

A városrész jellemzője az intenzív területhasználat. Az épületek jellemzően földszint plusz 2-3 emeletesek, összefüggő térfalakat alkotva. A nagyobb forgalmú utcák mentén (Wesselényi, Dohány utca) gyakran megfigyelhetők későbbi ráépítések, így itt a földszint plusz 4 emeletes szintterületi mutató is előfordul. Az

elmúlt évtizedekben a foghíjtelkek helyén új építésű iroda- és lakóépületek jelentek meg, amelyek kortárs építészeti elemekkel egészítik ki a hagyományos városszövetet.

4.2.1.2 Madách tér és környéke

A területet magas beépítési intenzitás és kiugró szintszám jellemzi, ami jellemzően földszint plusz 8–9 emeletes épületeket jelent. Az építészeti megjelenés heterogén, mivel az összefüggő térfalak mellett árkádos megoldás és diadalív-motívum is megjelenik, amelyek a Madách sugárút eredeti tervezési koncepcióját tükrözik. A beépítések jellemzően fogatolt rendszerben, azaz közös tűzfalakkal, összefüggő tömbökben valósultak meg.

4.2.1.3 Erzsébet körút és közvetlen környezete

Az Erzsébet körút településkarakterét a földszint plusz 4–5 emeletes, nagyjából egységes magasságú házsor látványa határozza meg, emellett a közlekedési területek dominanciája (villamos, széles járdák, csomópontok), valamint a körutat szegélyező fasor tekinthető az útvonal főbb vizuális elemeinek.

A körút tágas téraránya és nagyvonalú kialakítása Budapest léptékében kiemelkedőnek számít, a kétoldali fasornak köszönhetően pedig kellemes mikroklímával is rendelkezik az útvonal.

Az elmúlt évtizedekben a jelentős forgalmi terhelés mellett az épületállomány állagmegóvása több helyen elmaradt, ami a homlokzatok és a földszinti portálok heterogén állapotában is tükröződik.

4.2.2 Épített örökség jellemzése

4.2.2.1 Épülettípológia

Belső-Erzsébetváros épületállománya a XIX. század végétől kezdődően a Budapest belvárosi negyedeire jellemző zárt sorú beépítési struktúrában valósult meg. A városrész jellegzetes épülettípusai közé tartoznak a gangos (körfolyosós) bérházak, amelyek kialakítását befolyásolták a korabeli telekhasznosítási és gazdasági szempontok, ezért ezek az épületek csak korlátozottan tudnak alkalmazkodni a mai használati igényekhez.

Az elmúlt években számos társasház tűzfalán tűzfalfestményeket hoztak létre, ezek hozzájárulnak a városrész egyedi hangulatához.

4.2.2.2 Védettség és örökségi státusz

A Dohány utca-Klauzál utca-Klauzál tér-Csányi utca-Károly körút által határolt terület a történelmi zsidónegyed részét képezi, és az UNESCO világörökségi terület védőövezetébe tartozik. Ennek megfelelően az épített örökség megőrzése és szakszerű kezelése kiemelt figyelmet igényelne.

A műemléképületek koncentrációja a Dohány -Kazinczy -Király utca-Károly körút által határolt területen figyelhető meg, azonban a városrész történelmi jellegének köszönhetően a kerület más részein is jelentős számban található védett épületek. Az eklektikus, szecessziós és klasszicista stílusú műemlékek, valamint védett épületek kiemelkedő építészeti értéket képviselnek.

Az épített örökség emblemikus elemei közé tartozik a Dohány utcai zsinagóga, amely Európa legnagyobb zsinagógájaként és a világörökségi terület részeként nemzetközi jelentőséggel bír.



6. ábra Világörökségi helyszín védőövezete Belső-Erzsébetvárosban belül (saját szerk.)



7. ábra Emblematikus épületek a Klauzál tér vonzáskörzetében (saját szerk)

4.2.2.3 Műszaki állapot

Az épületállomány műszaki állapota vegyes képet mutat, mivel az épületek többsége nem esett át komplex felújításon az elmúlt évtizedekben. Műszaki állapotukat koruk, az évtizedeken át elmaradó korszerűsítések, valamint a lakásprivatizációt követően kialakult vegyes tulajdonosi szerkezet anomáliái is befolyásolják.

A korszerűtlenség a homlokzatok állapotától a gépészeti rendszerek elavultságán át az energiahatékonysági problémákig terjed. Az elavult, vagy hiányzó hőszigetelés miatt a kerület épületállományának jelentős része kedvezőtlen energetikai mutatókkal rendelkezik, ami a lakók rezsiköltségeit is növeli.

A klasszicista, szecessziós és eklektikus építészeti elemek megújítása különösen költséges. A korszerűsítések elmaradása összefügg a városrész komplex megújítását célzó városrehabilitációs programok hiányával, valamint a társasházak finanszírozási struktúrájával is.

A helyszíni megfigyelések az épületállomány műszaki állapotának térbeli koncentrációját is rögzítik: a legkedvezőtlenebb állapot a Klauzál tér környezetében és a csatlakozó mellékutcákban figyelhető meg, ahol a leromlott homlokzatok a rossz állapotú földszinti portálokkal, kapualjakkal és üres üzlethelyiségekkel együtt rontják a városképet.

Általánosságban a Károly körút irányában az épületállomány állapota kedvezőbb, az Erzsébet körút felé romló tendenciát mutat, ugyanakkor a gradiens nem érvényesül minden helyszínen egyértelműen — a Síp utca Dohány és Wesselényi utca közötti szakaszán például kifejezetten magas a rossz állapotú épületek aránya.

4.2.2.4 Homlokzatok és portálok

Homlokzatok

Városképi szempontból kiemelten fontos a társasházak homlokzatainak állapota, amely nemcsak az épített környezet minőségét, hanem az energetikai hatékonyságot is jelentősen befolyásolja. A karbantartás és felújítások elmaradása miatt a városrészben számos épületnél kritikus a homlokzatok, kapualjak és párkányok állapota. Míg szakmai ajánlások szerint egy társasház homlokzatának felújítása 15-25 évente indokolt, számos épületen ez a második világháború óta nem történt meg.

A városrész arculatának részét képezik a romkocsmá-funkcióval működő vendéglátóhelyek is, amelyek jellegükből adódóan jellemzően felújítatlan épületekben üzemelnek. Az ingatlanok vizuálisan és turisztikailag is markáns elemei a negyednek.

Földszinti kirakatok

Belső-Erzsébetváros portáljai és a földszinti homlokzatai vegyes képet mutatnak. A helyiségek privatizációja óta a házak és földszintjeik nem alkotnak egységes rendszert. A helyzetet tovább bonyolítja a vegyes tulajdonosi struktúra, amely gyakran akadályozza az egységes megjelenés kialakítását.

A leggyakoribb probléma az épületek eredeti homlokzatának átépítése: módosult a falazat-nyílás aránya, a nyílástengelyek helye, az üvegezés síkja nem illeszkedik a homlokzat szerkesztési logikájához. Több helyen az eredeti burkolatot idegen anyagokkal fedték le. A cégjelzések számtalan esetben szabálytalan és zavaró hirdetésekkel egészülnek ki. A nyitott belső udvaros épületekben az onnan nyíló üzletek a kapuk környékén különböző stílusú figyelemfelhívó elemekkel igyekeznek becsábítani a vevőket. A kirakatok élénk színezésűek, az üvegfelületeket pedig ragasztott fóliával takarják.

Az Önkormányzat gyakran nem alkalmaz megfelelő eszközöket a településképbé nem illő portálemek eltávolítására. Ez különösen fontos lenne, mivel a helyi

építészeti karakter szoros összefüggésben áll az arculattal, így a portálok megjelenése jelentősen befolyásolja az utcakép esztétikai és funkcionális minőségét.

A településképi rendelet és az arculati kézikönyv gyakran általános, nem kellően konkretizált ajánlásokat tartalmaz, amelyek nehezítik az épületek homlokzati elemeinek egységes rendezését. A konkrét épületekre vonatkozó tervek, meghatározások sok esetben hiányoznak, vagy kétes megfogalmazások miatt nem biztosítanak egyértelmű iránymutatást a vállalkozók és tulajdonosok számára.

A portálok színvonala összefüggést mutat a vállalkozások jellegével. A Deák Ferenc térhez közel eső területen nagyobb számban található igényesebb arculatú üzletek, amelyek jobban illeszkednek a történeti városképhez. A Nagykörút felőli övezetben változatosabb, fluktuálóbbr vállalkozói kör van jelen.

Graffitik és falfirkák

A földszinti homlokzatok esztétikai állapotát tovább rontja a graffitik számának növekedése. A falfirkák megjelenése nemcsak városképi szempontból jelent problémát, hanem a környezeti rendezetlenség érzetét is erősíti.

A helyszíni megfigyelések a graffitik markáns térbeli koncentrációját rögzítik: a Klauzál tér környezetében és a csatlakozó harántirányú mellékutcákban az épületek földszinti homlokzatain a falfirkák sűrűsége kiemelkedően magas.



8. ábra A Klauzál téren és a kapcsolódó mellékutcák magas a graffitik száma (saját felvétel)

A graffitik eltávolítása a tulajdonosok felelőssége, ami jelentős terhet ró az érintettekre. Az Erzsébetvárosi Ingatlangezkeletési Nonprofit Zrt. (EVIN) az önkormányzati tulajdonú társasházakon visszatérő jelleggel biztosítja a graffitik eltávolítását, ami pozitív példát mutathat a magántulajdonosok számára is, különösen akkor, ha megfelelő ösztönzők is társulnak hozzá.

A földszinti homlokzatok kérdésköre szorosan összekapcsolódik a társasházak kapualjainak állapotával. A sötét, rosszul karbantartott kapualjak a szubjektív biztonságérzetet jelentősen rontó tényezőknek számítanak, továbbá gyakran a köztisztasági problémák forrásává is válnak.

A helyszíni megfigyelések alapján a probléma az árkádos kialakítású épületeknél koncentráltan jelentkezik: a Rákóczi út, a Nagy Diófa utca és a Károly körút mentén található épületek alatti árkádok rendszeresen nem tervezett térhasználati formák helyszínei, amelyet a hiányos közvilágítás és a leromlott fizikai állapot tovább erősít.

4.2.2.5 *Rehabilitációs előzmények*

Az 80-as években ezen a területen zajlott le Budapest egyik első tömbrehabilitációs kísérlete. Az 1978-as fővárosi rehabilitációs koncepció a belső erzsébetvárosi Klauzál utca — Nagydiófa utca — Wesselényi és Dob utca által határolt, úgynevezett 15-öt tömböt jelölte meg kísérleti városrehabilitációs tömbként. A rehabilitáció során, megalapozva a későbbi ferencvárosi folyamatokat, a legsötétebb, legrosszabb minőségű lakásokat tartalmazó épületszárnyakat bontották el. A cél az volt, hogy ez a beavatkozás mintaként szolgáljon az egész környék folytatódó korszerűsítéséhez és megújításához.¹²

A rehabilitációs törekvések a 80-as években megszakadtak, egészen 2019-ig kellett várni, hogy a megmaradt pincék elbontásával egy biztonságosan bejárható zöld közpark jöjjön létre, ami 2023-ban felvette a Janikovszky Éva nevet.

Az elmúlt évtizedekben két nagyobb rehabilitációs projekt valósult meg a területen.

¹ https://real.mtak.hu/116134/1/EPA02251_Ter_es_tarsadalom2077.pdf

² <https://szociologia.hu/dynamic/0203laszlo.htm>

A Gozsdu-udvar 2002–2008 között piaci beruházás keretében esett át teljes felújításon, amely az eredeti építészeti elemek részleges megőrzésével valósult meg. A korábbi ipari és logisztikai tevékenységek helyén lakó-, iroda- és vendéglátó funkciók jelentek meg. A tömb ma Budapest egyik kiemelt szórakoztatóipari központja, turisztikai és éjszakai gazdasági jelentőséggel, ugyanakkor a környező lakónegyedek élhetőségére gyakorolt hatása folyamatos egyeztetést igényel.

A Kazinczy utca funkcióbővítő rehabilitációja 2009-2010 között valósult meg önkormányzati beruházásban. A projekt keretében nemcsak a közterület újult meg, hanem több kiemelt jelentőségű ingatlan is, köztük az ortodox izraelita hitközség épülete, az Elektrotechnikai Múzeum és több önkormányzati tulajdonú bérház.

A beavatkozások térbeli hatása korlátozott maradt, és nem eredményezett szélesebb körű, spontán megújulási folyamatot. A tapasztalatok rámutatnak az elszigetelt, egyedi projektek korlátaira, és alátámasztják az akcióterületi szintű, integrált megközelítés szükségességét.

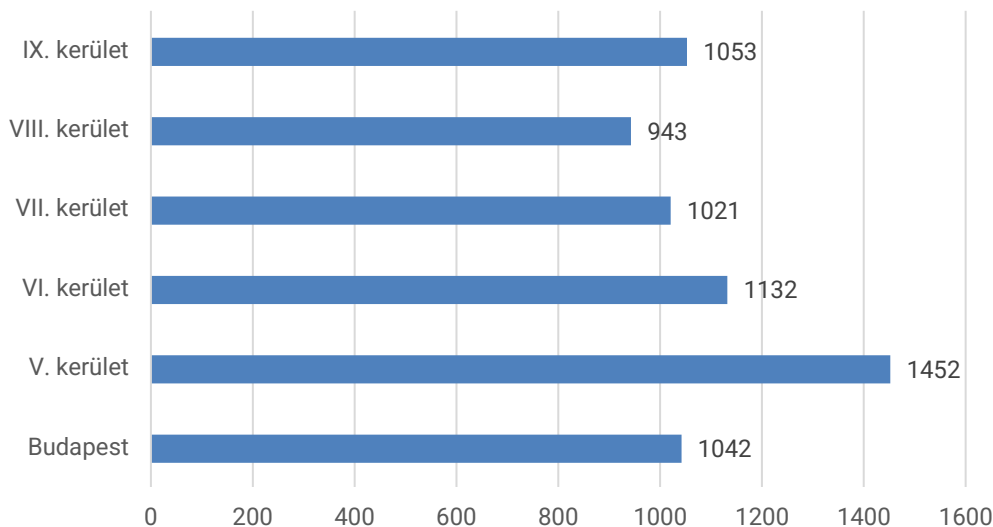
4.2.3 Lakásállomány

4.2.3.1 Lakásállomány jellemzői

A kerület lakásállományának 89%-a 1945 előtt épült, ami a belső kerületek között is kiemelkedően magas aránynak számít. A sűrű, zárt sorú beépítés és a műemléki védettség miatt az új lakásépítés lehetőségei korlátozottak. A városrész lakosságmegtartó erejének fenntartása szempontjából a lakásállomány megújítása elsősorban a meglévő épületek és lakások korszerűsítésével valósulhat meg.

4.2.3.2 Ingatlanárak

A 2024. évi adásvételek alapján Erzsébetvárosban az eladott társasházi lakások átlagos négyzetméterára 1 021 ezer Ft/m² volt, ami enyhén alacsonyabb a fővárosi átlagnál; a belvárosi kerületek közül csak Józsefváros mutat alacsonyabb értéket. Az árszint különbsége elsősorban az épület- és lakásállomány korával, műszaki állapotával, valamint a felújítási igények magas arányával magyarázható.



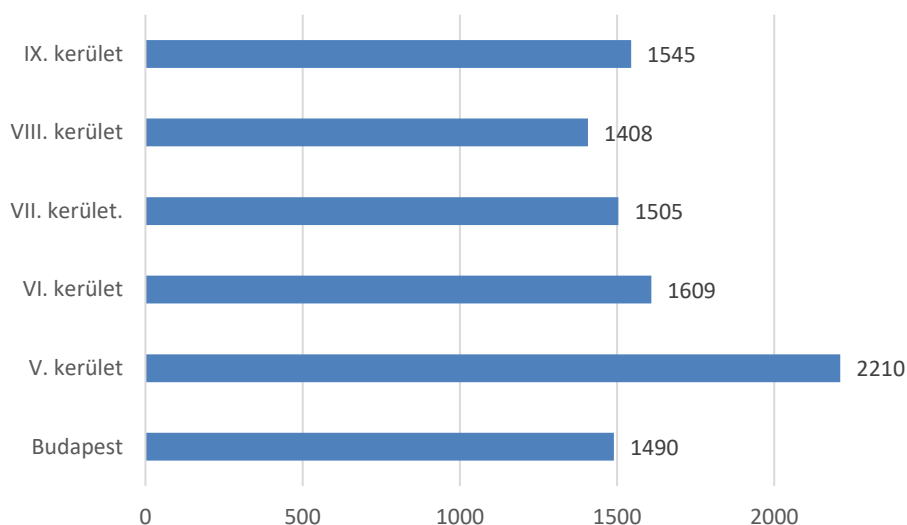
9. ábra Többlakásos társasházi lakások átlagos négyzetméterára a belső kerületekben, 2024 (ezer Ft/nm²) (forrás: KSH Ingatlanadattár)

A kerületi átlagárakat jelentős belső szegmentáltság jellemzi. Míg a Nagykörúton kívüli városrészek árszintje mérsékeltebb, Belső-Erzsébetváros frekventált helyszínein – például a Kazinczy (1 423 ezer Ft/m²) vagy a Holló utcában (1 415 ezer Ft/m²) – az árak 30–40%-kal is meghaladják a kerületi átlagot, megközelítve az V. kerületi értékeket. A prémium árazás a koncentrált turisztikai jelenlét, a rövid távú lakáskiadás és az erős befektetői kereslet következménye.

A Klauzál tér közvetlen környezete (1 041 ezer Ft/m²) a kerület alsóbb árszegmensébe tartozik, közelítve az átlaghoz. A területen tapasztalható jelentős 20–30%-os relatív árszórás a heterogén épületállomány és az eltérő műszaki állapot következménye. Az utcaszintű adatok a KSH Ingatlanadattár 2024. évi tranzakciós adatainak elemzésén alapulnak."

Az ingatlanet.hu³ hirdetési adatokra épített adatai alapján az átlagos négyzetméter ár tovább emelkedett 2025-ös és 2026 során is. Ezen adatok alapján, már 2024-ben is 1.047 ezer Ft/m² volt az átlagos ár, azonban ez az értéke 2025-re 1.348 ezer Ft/m², ami 2026 áprilisig tartó adatai alapján átlagosan 1.503 ezer Ft-ot tett ki négyzetméterenként, ami a 2024-es értékhez képest 44%-os drágulást jelent. A kerületek közötti sorrend nem változott a 2024-es KSH adathoz képest.

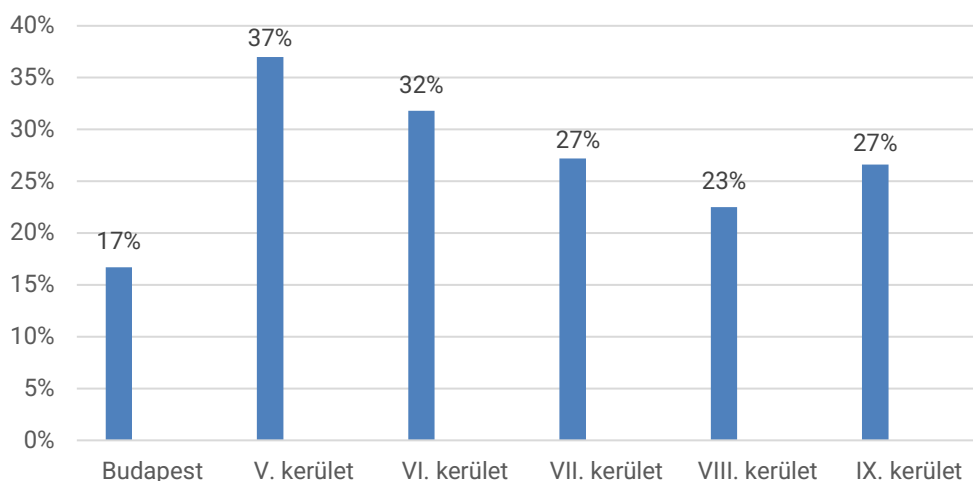
³ <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/budapest>



10. ábra Lakások átlagos négyzetméterára a belső kerületekben, 2026 első négy hónapjának átlaga alapján (ezer Ft/nm²) (forrás: ingatlanet.hu)

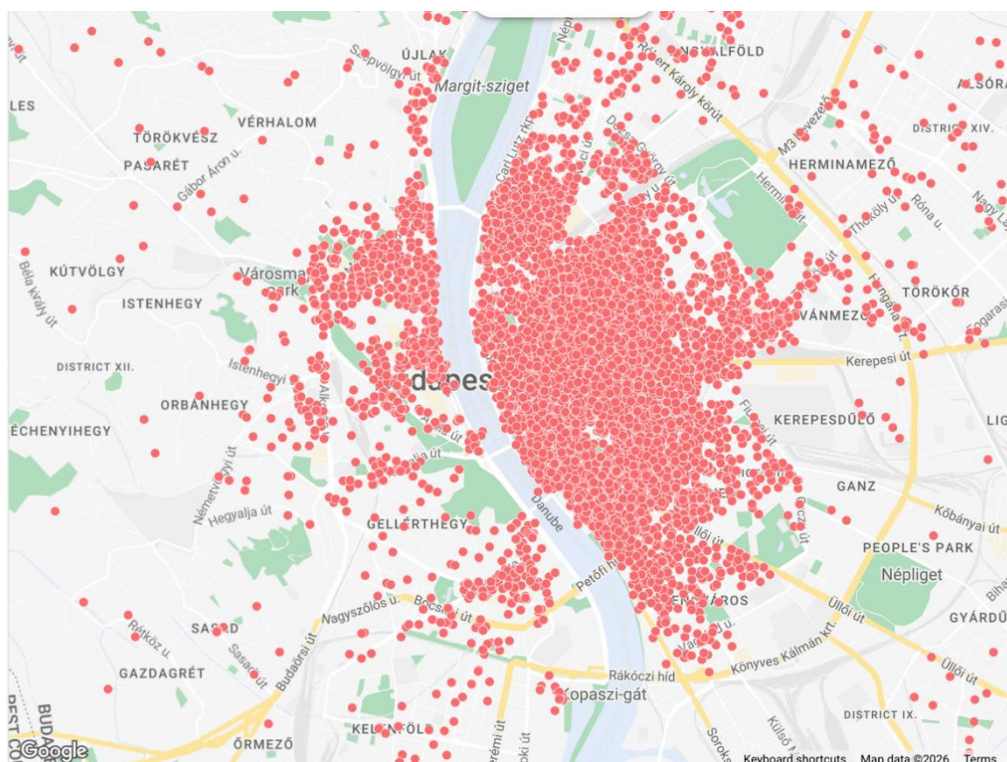
4.2.3.3 Nem lakott lakások és rövidtávú lakáskiadás

Erzsébetvárosban a nem lakott lakások aránya 27%, amely meghaladja a 17%-os fővárosi átlagot, ugyanakkor a belső kerületekre jellemző tartományon belül marad. A „nem lakott” kategória nem azonos az üresen álló lakásokkal: ide tartoznak a rövid távú bérbeadásra (STR) hasznosított, valamint a be nem jelentett bérlők által lakott ingatlanok is – utóbbiak miatt a ténylegesen üres lakások aránya alacsonyabb lehet a statisztikailag kimutatottnál. A kategóriába tartoznak továbbá a befektetési célú, nem hasznosított ingatlanok és a felújításra váró, lakhatatlan lakások.



11. ábra Nem lakott lakások aránya a belvárosi kerületekben és a fővárosban (%), 2022 Forrás: KSH, 2022. évi népszámlálás

A nem lakott lakások magas arányának egyik meghatározó tényezője a rövid távú lakáskiadás. A govcenter.hu nyilvántartása szerint a VII. kerületben 4 153 regisztrált magán- és egyéb szálláshely található, amely a fővárosi kerületek között a legmagasabb szám. Összehasonlításképpen: a VI. kerületben 2 342, az V. kerületben 1 089 szálláshely volt nyilvántartva a moratórium bevezetése előtt.



12. ábra Airbnb szállások sűrűsödése Budapest belső kerületeiben (forrás: airroi.com)

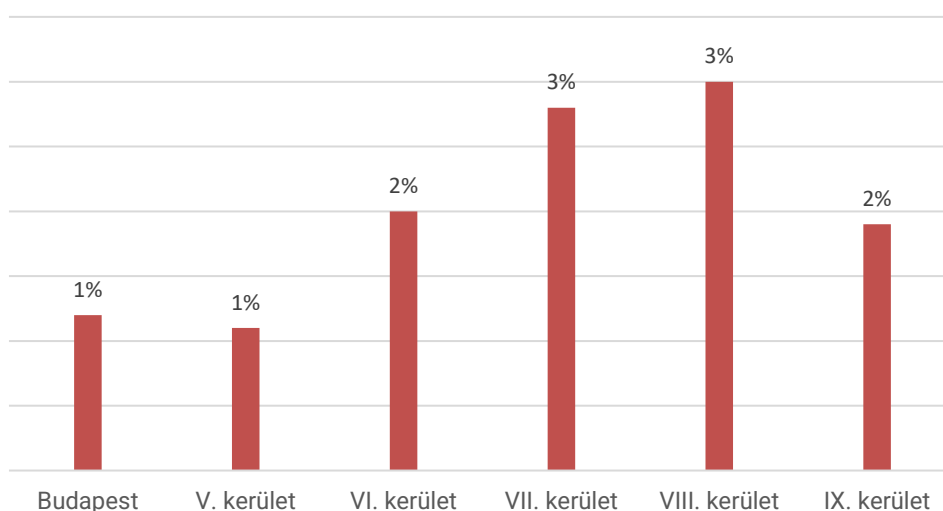
Az STR-piac túlsúlya 2024-re több kerületben jelentős feszültségeket okozott, amire válaszul többszintű szabályozási szigorítás született. Fővárosi szinten 2025. január 1-jétől 2026. december 31-ig moratórium van érvényben: új magán- és egyéb szálláshely Budapest területén nem vehető nyilvántartásba.

A VII. kerület önkormányzata a 33/2025. (IX. 24.) rendeletével a Kerületi Építési Szabályzatot (KÉSZ) is módosította. Az új szabályok szerint lakóépületben kereskedelmi szálláshely csak akkor alakítható ki, ha az a lakó rendeltetésű alapterület legfeljebb 10%-át foglalja el, kizárólag földszinten helyezkedik el, és meghatározott minimális szoba- és fürdőszoba-követelményeknek megfelel. A módosítás a már működő szálláshelyeket nem érinti, de az új engedélyek megszerzését a kerület épületállományának adottságai mellett jelentősen megnehezíti.

A helyi és országos szintű szabályozási szigorítás hosszabb távon befolyásolhatja a lakáspiac szerkezetét és a nem lakott lakások arányának alakulását.

4.2.3.4 Lakások komfortfokozata és mérete

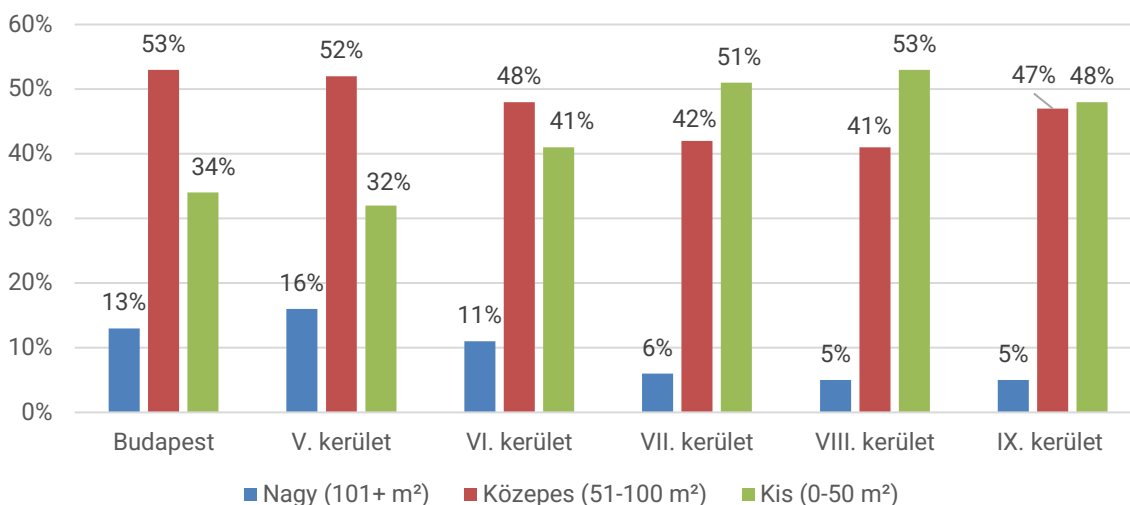
A fővárosi átlaghoz képest jelentősen magasabb az alacsony komfortfokozatú lakások aránya, a belvárosi kerületek közül egyedül Józsefváros mutat közel azonos értéket. Ez részben az felújításra váró önkormányzati ingatlanok nagyobb súlyának, a háztartások eltérő jövedelmi helyzetének, valamint a régi és gyakran korszerűsítetlen épület- és lakásállománynak köszönhető.



13. ábra Alacsony komfortfokozatú lakások aránya 2022-ben a belvárosi kerületekben és a fővárosban (%) (forrás: KSH, 2022. évi népszámlálás)

A lakások több mint fele 50 m² alatti, ami jelentősen meghaladja a fővárosi átlagot. Az XIX. század végén és a XX. század elején épült gangos bérházak a telkek maximális kihasználását célozták meg, ennek megfelelően kisméretű, az akkori munkásosztály számára megfizethető lakásokat alakítottak ki. A második világháborút követő államosítás, valamint a nagyobb lakások felosztása tovább növelte a kisebb alapterületű egységek számát, amit a rendszerváltás utáni lakásprivatizáció konzervált.

A kisebb lakások vonzóak a rövid távú lakáskiadás, valamint az egyedülálló és fiatal felnőttek számára, ugyanakkor kevésbé felelnek meg a nagyobb családok igényeinek.



14. ábra Lakásméret kategóriák százalékos megoszlása a belső kerületekben és a fővárosban (forrás: KSH, 2022. évi népszámlálás)

4.2.4 Magánérős ingatlanfejlesztések

A Klauzál tér tágabb környezetében a közeljövőben több magánérős ingatlanfejlesztés megvalósítása várható. A beruházások részben egykori foghíjtelkek beépítésével, részben elhanyagolt épületek átfogó felújításával, újjáépítésével vagy bontását követő új beépítéssel jönnek létre. A piaci szereplők jelenléte lehetőséget teremt arra, hogy az önkormányzat együttműködési megállapodásokkal bevonja a beruházókat a környék fejlesztésébe. Ennek eszköze a településrendezési szerződés (TRSZ), amelynek keretében a fejlesztők pénzügyi kötelezettséget vállalnak az építkezésekhez kapcsolódó, meghatározott közcélú beavatkozások finanszírozására vagy kivitelezésére.

Az önkormányzat az elmúlt években egyre gyakrabban él ezzel az eszközzel, és a tapasztalatok alapján a befektetők többségével eredményes együttműködés alakítható ki. A 2025-ben elfogadott, a 2025–2029 közötti időszakra szóló gazdasági program szerint a már megkötött szerződések összesen mintegy 1,2 milliárd forint értékű fejlesztési hozzájárulást biztosítottak.

A kihasználatlan ingatlanok és üres telkek feltérképezése, valamint a tulajdonosokkal folytatott proaktív egyeztetések hozzájárulhatnak a városfejlesztési célok és a befektetői érdekek összehangolásához. Egyes helyszíneken a tömbbelsőik megnyitása (átjáróházak és passzázsok kialakításával) új gyalogos tengelyek létrehozását teheti lehetővé, erősítve a negyed sétálóbarát jellegét és javítva a területi kapcsolatrendszerét. A tárgyalási pozícióért érdemben

erősíti, ha az egyeztetéseket megelőzően világosan megfogalmazott önkormányzati fejlesztési igények és akcióterületi célok állnak rendelkezésre.

4.2.4.1 Klauzál utca 7-9.

A két épület fejlesztésére a kétezres évek közepétől készültek tervek, amelyek előkészítéseként a bontási munkálatok is megkezdődtek. Ennek eredményeként az utcai homlokzatok megmaradtak, míg a hátsó épületrészeket elbontották. Gazdasági és jogszabályi akadályok miatt a beruházások végül nem valósultak meg. Jelenleg a homlokzatok állapota életveszélyes, ami jelentősen rontja az utcaképet is.

A legfrissebb fejlesztési elképzelések szerint az épületpáros többségében lakófunkciójú épületként hasznosulhat, a meglévő utcai homlokzatok megőrzésével és a belső részek új beépítésével. A 7. szám alatti historizáló lakóház és a 9. szám alatti épület homlokzata egyaránt műemléki védelem alatt áll; a tervezett beavatkozás mindkét homlokzat műemléki helyreállítását magában foglalja. A fejlesztés a Klauzál-tengely közterületi megújításához kapcsolódó beruházói hozzájárulással valósul meg.

4.2.4.2 Klauzál utca 8-10.

Mindkét épület jelentősen leromlott állapotú. A 8. szám alatti ingatlan évek óta lakatlan, míg a 10. szám alatt jelenleg vendéglátóhely működik. A két ingatlan együttes hasznosításával a meglévő épületállomány emeletráépítéssel történő bővítése tervezett.

A Klauzál-tengely közterületi megújításához készített telepítési tanulmányterv a 7-9. és a 8-10. szám alatti fejlesztésekhez egyaránt kapcsolódik; a beruházói hozzájárulások a Király utca és a Rákóczi út közötti, a Klauzál utcát, a Klauzál teret és a Csányi utcát magában foglaló közterületi tengely megújítását szolgálják. A projekt városképi szempontból kiemelt jelentőségű, mivel a Klauzál utca ezen szakaszán koncentráltan található leromlott állapotú, lakatlan épületek.

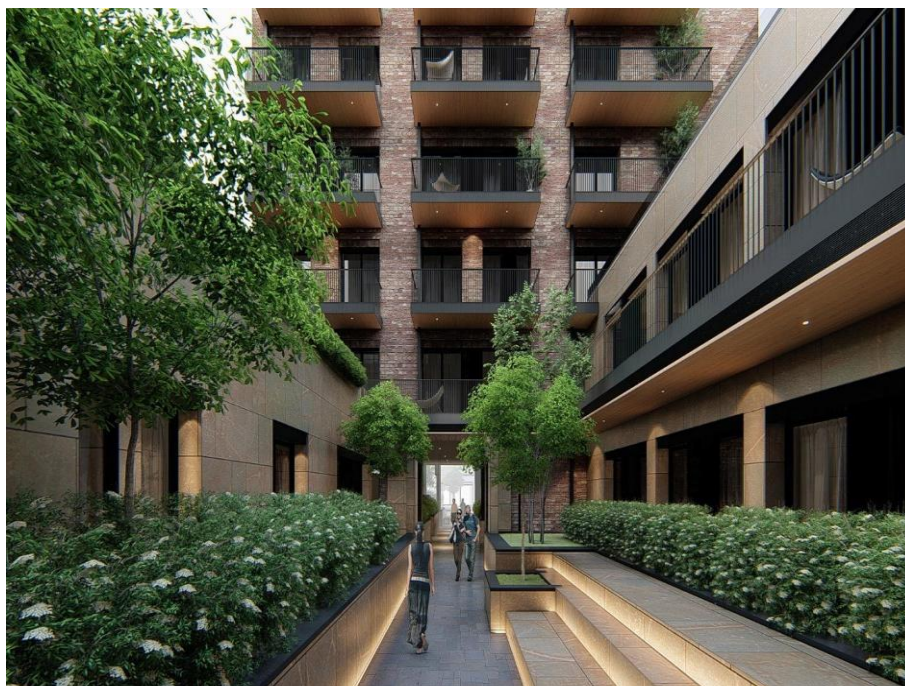
4.2.4.3 Dohány utca 10. és Síp utca 8-10. tömb

A fejlesztés helyszíne a Dohány utcai zsinagóga közvetlen szomszédságában található, amely az UNESCO világörökségi helyszín részét képezi. Az eredetileg 1859-ben Hild József tervei alapján megépült épületegyüttes kereskedelmi és

lakófunkciókat látott el, átjáróházként összekötve a Dohány és a Síp utcát. A tömb kialakítása a városrész urbanisztikai fejlődésének és egykori gazdasági szerepének jellegzetes példája.

A tömb hasznosítása a 2000-es évek óta napirenden van, ám településképi és gazdasági akadályok miatt az építkezés eddig nem valósult meg. A 20. század közepére az átjáró funkció megszűnt, az épületek állapota leromlott, majd 2006-ban a passzázs építményeit elbontották. Ezt követően évekig felszíni parkoló működött a területen.

A tulajdonos 2025-ben kezdte meg a telek beépítését. A tervek szerint a komplexum átfogó fejlesztésével megújulnak a történelmi homlokzatok, a belső részek kortárs beépítésével lakások és kereskedelmi egységek létesülnek, valamint újranyílik a Dohány és Síp utcai passzázs – utóbbi bővíti a negyed belső gyalogos kapcsolatrendszerét, illeszkedve a sétálóbarát városrész koncepciójához. A beruházó a településrendezési szerződés keretében vállalta a Dohány, Síp és Wesselényi utcák kapcsolódó szakaszainak felújítását, amely a közterületi megújítás mellett növeli a gyalogosbarát és kereskedelmi szempontból aktív terek arányát a negyedben. Az átadás 2028-ban várható.



15. ábra A passzázs látványterve (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)

4.2.4.4 *Kazinczy utca 40-48.*

A Kazinczy utcában a Forestay ingatlanalap beruházásában Moxy márkanéven szálloda épül a volt Táncművészeti Főiskola helyén. Az építkezés előrehaladott állapotban van, a tervezett nyitás 2026 nyarán várható.

A beruházás részeként a befektető TRSZ-ben vállalta a Kazinczy utca Dob és Király utcák közötti szakaszának, valamint a Holló és Kazinczy utca közötti gyalogos sétány felújítását. A közterületi fejlesztések jelentősen hozzájárulnak a környék megújulásához és a gyalogosbarát jelleg erősödéséhez.

4.2.4.5 *Kazinczy utca 43-45.*

A Mika Tivadar kert nevű vendéglátóhely és a mellette található parkoló helyén a GTC Group 100 szobás szálloda építését tervezi. A tulajdonos és az önkormányzat között a TRSZ megkötésére irányuló tárgyalások folyamatban vannak.

4.2.4.6 *Kis Diófa utca 5 és 14-16.*

A Biggeorge cégcsoport három szállodaépület megvalósítását tervezi a Kis Diófa utcában. A 16. szám alatt álló, 19. században épült, műemléki védettséget nem élvező épületet már elbontották, míg a mellette található 14. számú telek az elmúlt években parkolóként funkcionált. A velük szemben elhelyezkedő, szintén alulhasznosított 5. számú terület korábban telephelyként működött.

A Kis Diófa utca 5. számú telek egy tömböt alkot a Csányi utca 6. számmal, ahol az önkormányzat szolgáltatóház kialakítását tervezi (lásd a HUB7 koncepcióról szóló fejezetet).

A három épületet érintő fejlesztés jelentősen átalakítja a Kis Diófa utca arculatát. A beruházások koncentrált jellege indokoltá teszi, hogy a jövőbeni TRSZ az utca teljes szakaszának közterületi felújítására is kiterjedjen.

4.2.4.7 *Kertész utca 21-23.*

A jelenleg parkolóként működő, alulhasznosított telek meghatározó hatással van az utca arculatára. A területen a Cordia/Futureal cégcsoport lakóépület építését tervezte, a rendelkezésre álló információk szerint azonban a projekt értékesítés alatt áll egy másik fejlesztő részére; az erről szóló tárgyalások előrehaladott szakaszban vannak.

4.3 Önkormányzati ingatlanállomány

Az önkormányzati ingatlanállomány helyzetét és gazdálkodási kereteit **az Erzsébetvárosi Ingatlángazdálkodási Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: EVIN)** által szolgáltatott adatok elemzése alapján mutatom be.

Az EVIN az Erzsébetváros Önkormányzata 100%-os tulajdonában álló nonprofit részvénytársaság, amely az önkormányzati ingatlanvagyon kezelését végzi. Feladatkörébe tartozik az önkormányzati lakások és nem lakás célú helyiségek üzemeltetése, karbantartása, felújítása és bérbeadása, a bérlőkkel való kapcsolattartás, valamint a kerületi parkolási rendszer működtetése.

A fejezet adatai az EVIN 2024. decemberi, majd 2026 márciusában felülvizsgált adatszolgáltatásán alapulnak, amely a társasházak, lakások és nem lakás célú helyiségek tételes listáját tartalmazta kihasználtság és műszaki állapot szerinti bontásban. A gazdasági adatok pontos értelmezéséhez emellett a társaság éves üzleti beszámolóit is forrásul szolgáltak.

A nagy értékű társasházak fejlesztésével kapcsolatos helyzetfeltáráshoz a folyamatban lévő ingatlanfejlesztésekhez kapcsolódó tanulmánytervek, hasznosítási tanulmányok, építészeti felmérések is hozzájárultak. A fejezet egyes alfejezetei emellett a KPMG Tanácsadó Kft. hasznosítási tanulmányára, az önkormányzati lakásrendelet (6/2025. (II.19.)) és helyiségrendelet (8/2025. (II.19.)) rendelkezéseire, a kapcsolódó képviselő-testületi határozatra (151/2025. (IV.29.)), valamint a 2025–2026. évi önkormányzati bérlakáspályázatok dokumentációjára is támaszkodnak.

4.3.1 Társasházak, nagy értékű ingatlanok

Az önkormányzati lakásállomány jelentős része vegyes tulajdonú társasházakban található. Az önkormányzat 100%-os tulajdonában 28 lakóépület van, ebből 18 épület található Belső-Erzsébetvárosban. A Kertész utca 24–28. számú társasház kivételt képez: itt a lakások az önkormányzat tulajdonát képezik, a garázsépület viszont a CAREpark tulajdonában van.

Az önkormányzati tulajdonú épületek nagy része védettség alatt áll, egyedi műemlékként vagy műemléki környezetben fekvő épületként. Az épületállomány műszaki jellemzőit és tipológiai sajátosságait a 4.2 fejezet részletezi.

A rendszerváltást követő évtizedekben az ingatlanvagyon jelentős részét értékesítették, az ebből befolyó bevételeket azonban nem fejlesztések

finanszírozására, hanem az alacsony bérleti díjakból származó gazdálkodási veszteségek kompenzálására fordították, valamint az önkormányzat működési költségvetési hiányait fedezték belőle.

Ennek következtében az ingatlanállomány műszaki állapota fokozatosan leromlott. Mára a kerület önkormányzati társasházállományát nagyrészt több mint 100 éves, körfolyosós épületek alkotják, amelyek többsége rossz műszaki állapotban van, és ahol az elavult közműhálózat további kihívást jelent.

4.3.1.1 *Ingatlanok elhelyezkedése*

Az önkormányzati ingatlanok jelentős része Belső-Erzsébetvárosban, a Kazinczy–Király–Csányi–Dob utcák által közrefogott területen helyezkedik el. A leromlott állapotú önkormányzati társasházak koncentrált elhelyezkedése összefügg a szociális feszültségek területi sűrűsödésével, amelyet a Csányi utcai bérházak esete szemléltet: az egymás mellett elhelyezkedő épületeket évtizedeken át krízistömbként tartották számon. Az ingatlanok koncentrálttsága ugyanakkor akcióterületi szintű beavatkozásra alkalmas portfóliót alkot.



16. ábra Önkormányzati 100%-os tulajdonú társasházak elhelyezkedése Belső-Erzsébetvárosban (forrás: EVIN, saját szerk)

4.3.1.2 *Megújuló társasházak program*

Az önkormányzat az ingatlanállomány állapotának felmérését követően 2022-ben elindított egy átfogó társasház-felújítási programot, amelynek első ütemére 3 milliárd forintot különítettek el. A program keretében a felsorolt épületeken esztétikai és műszaki felújítások történtek, illetve zajlanak. Az épületek felújításával párhuzamosan az EVIN önerőből évente 20–40 üresen álló lakás felújítását is elvégzi.

ÉPÜLET	STÁTUSZ	RÉSZLETEK
Csányi u. 4.	Elkészült	Épületfelújítás lakásfelújításokkal
	Elkészült	Belső udvar kialakítása
Csányi u. 8.	Elkészült	Udvari épületszárnyak bontása
	Elkészült	Homlokzat felújítás, nyílászáró cserékkel
	Tervezett	Belső átalakítások
Csányi u. 10.	Elkészült	Tetőfelújítás, homlokzat felújítás, belső udvar kialakítása
	Elkészült	Kapualj és lépcsőház felújítás
Dob u. 14.	Elkészült	Elektromos fővezeték felújítás, talajnedvesség elleni szigetelés
	Tervezett	Homlokzatfelújítás lakásokkal, tetőtérbeépítés
Dob u. 29.	Elkészült	Homlokzat felújítás
Kazinczy u. 49.	Tervezett	Belső homlokzat és kapualj felújítása, nyílászárócserék
Kazinczy u. 51.	Tervezett	Pincefödém javítása, külső homlokzat felújítása nyílászárókkal
Király u. 11.	Folyamatban	Külső homlokzat felújítása nyílászárókkal
Király u. 25.	Elkészült	Utcai homlokzatok felújítása
Király u. 27.	Elkészült	Utcai homlokzatok felújítása
Király u. 29.	Elkészült	Utcai homlokzatok felújítása
Király u. 49.	Tervezett	Homlokzat felújítás nyílászárókkal, tetőtér beépítés
Király u. 55.	Tervezett	Homlokzat felújítás nyílászárókkal, függőfolyosó felújítása
Kis Diófa u. 6.	Elkészült	Homlokzat felújítás nyílászárókkal, lépcsőház felújítás

Kis Diófa u. 8.	Elkészült	Homlokzat felújítás nyílászárókkal, talajnedvesség elleni szigetelés
Kis Diófa u. 10.	Elkészült	Homlokzat felújítás nyílászárókkal, lépcsőház felújítás
Kis Diófa u. 12.	Elkészült	Homlokzat felújítás nyílászárókkal, pincefödém megerősítés
Klauzál tér 7.	Elkészült	Homlokzat felújítás, nyílászárókkal

2. táblázat Önkormányzati társasházak felújításának státusza (forrás: Evin Nonprofit Zrt., 2026. március)

Az önkormányzati ingatlangazdálkodás veszteségesen működik, ezért a bérházfejlesztési program anyagi fedezetének egyik eleme a legrosszabb állapotú, nehezen hasznosítható ingatlanok és a nagy értékű üres telkek értékesítése, amely forrást teremt a felújítások megkezdéséhez. A fejlesztéseket emellett a beruházókkal kötött területrendezési megállapodásokból származó pénzügyi hozzájárulások is segítik. Az EVIN éves üzleti beszámolóinak adatai ugyanakkor azt mutatják, hogy az értékesítésekre épülő finanszírozási modell hosszú távon korlátokba ütközik: az értékesíthető ingatlanállomány véges, és az ingatlangazdálkodás működési vesztesége külső források vagy a bevételi szerkezet átalakítása nélkül tartósan fennmarad.

4.3.2 Jelentősebb önkormányzati ingatlanok hasznosítása

Belső-Erzsébetvárosban jelenleg 11 alulhasznosítottnak minősülő, nagy értékű ingatlan található az önkormányzat 100%-os tulajdonában. Az alulhasznosított ingatlanok közé sorolhatók azok az épületek, amelyek üresen állnak, csupán részlegesen töltik be eredeti funkciójukat, vagy területük jelentős része kihasználatlanul marad.

CÍM	INGATLAN JELLEGE	STÁTUSZ	FEJLESZTÉSI POTENCIÁL	MŰSZAKI ÁLLAPOT
Csányi u. 6.	Beépítetlen telek	Kihasználatlan terület	Vegyes funkció (kulturális, szolgáltató)	Építési telek
Csányi u. 8.	Bérház	Alacsony szintű kihasználtság	Új lakószárny kialakítása	Alacsony
Dob u. 14.	Bérház	Alacsony szintű kihasználtság	Lakófunkció bővítése	Alacsony
Dob u. 37-39.	Kertészet	Alacsony szintű kihasználtság	Lakó-, szállás-, irodai funkció	Építési telek
Király u. 11.	Kulturális intézmény	Részen funkciót veszített ingatlan	Vegyes funkció (lakó, kulturális)	Alacsony
Király u. 25.	Használaton kívüli bérház	Funkciót veszített ingatlan	Tömbrehabilitáció	Nagyon alacsony
Király u. 27.	Használaton kívüli bérház	Funkciót veszített ingatlan	Tömbrehabilitáció	Nagyon alacsony
Király u. 29.	Használaton kívüli bérház	Funkciót veszített ingatlan	Tömbrehabilitáció	Nagyon alacsony
Király u. 49.	Bérház	Alacsony szintű kihasználtság	Lakófunkció bővítése	Közepes
Kertész u. 24-28.	Bérház, lakás	Részen funkciót veszített ingatlan	Bérlakások kialakítása	Alacsony
Akácfa u. 42-48.	Vásárcsarnok	Alacsony szintű kihasználtság	Funkcióbővítés	Magas

3. táblázat Alulhasznosított ingatlanok és fejlesztési lehetőségeik (forrás: EVIN, 2026. március)

A legtöbb ingatlan fejlesztésére készültek tanulmánytervek, amelyek megalapozhatnak egy több önkormányzati cikluson átívelő fejlesztési programot.

4.3.2.1 Funkcióváltásra szánt ingatlanok — a HUB7 koncepció

A HUB7 koncepció célja, hogy Belső-Erzsébetváros alulhasznosított ingatlanainak funkcióbővítő rehabilitációját az önkormányzat és a magánszféra együttműködésével valósítsa meg. A koncepció elvi keretét, célrendszerét és az akcióterületi programba való illeszkedését az 2.4.2.5 fejezet ismerteti. A jelen

alfejezet a fejlesztői tőkebevonás jogi és szervezeti keretére, az érintett ingatlanok státuszára és az eddig alkalmazott hasznosítási modellekre koncentrálnak.

A jelenlegi gazdasági és kormányzati környezetben az önerőből történő átfogó tömbrehabilitáció nem reális: a szűkülő önkormányzati források és az EU-s fejlesztési támogatások korlátozott elérhetősége mellett ilyen léptékű, műemléki és vegyes funkciójú rehabilitációhoz specializált fejlesztői, tervezői és üzemeltetési kapacitás is szükséges.

Fejlesztői tőkebevonás jogi és szervezeti kerete

Az önkormányzat megbízásából a KPMG Tanácsadó Kft. a Király utca 23–29. szám alatti ingatlancsoport hasznosítási lehetőségeinek ingatlanpiaci és jogi elemzését készítette el. A tanulmány 2024. októberi munkaközi változatát az EVIN adatszolgáltatás keretében bocsátotta rendelkezésre.

A KPMG elemzése öt jogi konstrukciót vizsgált a fejlesztői tőke bevonására, amelyek elvi szinten az önkormányzati tulajdonú, alulhasznosított ingatlanportfólió egyéb elemeire vonatkoztathatók.

KONSTRUKCIÓ MEGNEVEZÉSE	KONSTRUKCIÓ LÉNYEGE	ÖNKORMÁNYZATI KONTROLL	FINANSZÍROZHATÓSÁG	IDŐBELI KORLÁT	ÉRTÉKELÉS KPMG TANULMÁNY ALAPJÁN
Ingtanok eladása	A tulajdonjog átszáll a beruházóra	Megszűnik; utólagos kontroll korlátozott (visszavásárlási jog kiköthető)	Teljes; az ingatlan szabadon megterhelhető	Nincs	Kiindulási alap; nem preferált, mert az önkormányzat elveszíti a tulajdont
Építmenyi jog alapítása	A beruházó jogot szerez az ingatlanon épületet létesíteni, birtokolni, használni és hasznosítani; a tulajdonjog az önkormányzatnál marad	Erős; az építmenyi jogot alapító szerződésben rögzíthetők az ellenőrzési mechanizmusok; megszűnéskor az épület az önkormányzaté	Kedvező; az építmenyi jog mint korlátozott dologi jog megterhelhető, ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető, ami lehetővé teszi a banki finanszírozást	Nvtv. alapján legfeljebb 35 év (lex specialis az általános 15+5 éves hasznosítási korláthoz képest)	A tanulmány szerint a legmegfelelőbb megoldás, mert az önkormányzati kontroll és a fejlesztői finanszírozhatóság egyensúlyát biztosítja
Használat jogának alapítása	A beruházó az ingatlant a meghatározott célokkal összhangban használhatja, de nem hasznosíthatja; a tulajdonjog az önkormányzatnál marad	Erős; a szerződésben rögzíthetők az ellenőrzési mechanizmusok	Korlátozott; a használati jog nem terhelhető meg, banki finanszírozás nem biztosítható	Határozatlan vagy legfeljebb 15 év	Nem vonzó a beruházó számára a finanszírozási korlát miatt

Bérbeadás	Bérleti szerződés keretében, a használat, hasznosítás és átalakítás feltételeinek rögzítésével	Közepes; a bérleti szerződésben rendezhető, de a bérleti jog nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba	Korlátozott; a bérleti jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában nem biztosítható	Nvtv. alapján legfeljebb 15+5 év	A finanszírozhatósági korlát nagyobb léptékű fejlesztéseknél hátrány
Közös gazdasági társaság	Az önkormányzat és a beruházó közös céget alapít, az ingatlanok apportként kerülnek a társaságba	Közvetett; a társaság létesítő okiratában szabályozható, de az ingatlanok feletti közvetlen kontroll gyengül	Kedvező; a társaság az ingatlanokat szabadon megterhelheti	Nincs (a társaság határozatlan időre létrehozható)	Nem felel meg az önkormányzati célaknak, mert az ingatlanok feletti közvetlen önkormányzati kontroll gyengül

4. táblázat Fejlesztői tőkebevonás jogi konstrukciói. (forrás: KPMG Tanácsadó Kft. hasznosítási tanulmány, munkaközi változat, 2024. október)

A tanulmány felhívja a figyelmet arra, hogy a hasznosítás — függetlenül a választott konstrukciótól — valószínűleg építési koncessziónak minősül, ami közbeszerzési eljárás lefolytatását teszi szükségessé. A fejlesztői konzultációk alapján a potenciális befektetők számára alapvető kritérium a finanszírozhatóság, a jól érthető konstrukció és a kiszámítható saját tőke megtérülés.

A hazai fejlesztői bevonási tapasztalatok vegyes eredményei és az azóta kialakult bizalmi deficit a potenciális fejlesztői partnerek körében is érzékelhető. A politikai kockázat és az önkormányzati döntéshozatal kiszámíthatósága a fejlesztők számára kiemelt tényező.

Ilyen léptékű projektek előkészítése és lebonyolítása a hazai és nemzetközi gyakorlatban jellemzően dedikált szakértői kapacitást igényel, építészek, ingatlanjogászok és gazdasági szakemberek bevonásával.

Király utca 23–25–27–29. tömb

A HUB7 koncepció kiemelt projektje a Király utca 23–25–27–29. szám alatti ingatlancsoport rehabilitációja. A tömb négy szomszédos helyrajzi számból áll, összterülete megközelítőleg 7 828 m², jelenlegi bruttó épületterülete megközelítőleg 16 900 m². A teljes ingatlancsoport az önkormányzat 100%-os tulajdonában van.

A Király utca 23. szám alatt beépítetlen terület található, amelyen jelenleg játszótér működik. A telek (974 m²) jogilag beépíthető, azonban rendezetlen jogi és funkcionális státusza akadályozza a fejlesztést.

A Király utca 25., 27. és 29. szám alatt három lezárt, lakatlan épület áll. Az épületek egyedi, országos műemléki védettség alatt állnak, és világörökségi védőövezetben helyezkednek el. Mindhárom teljes körű felújítást igényel. Az épületek belső udvaros, függőfolyosós elrendezéssel rendelkeznek, amely a KPMG hasznosítási tanulmánya szerint a mai funkciók teljes értékű kiszolgálására korlátozottan alkalmas.

A hasznosítási tanulmány a hátsó traktusok részleges vagy teljes elbontását vizsgálандó opcióként azonosítja, amely — örökségvédelmi megalapozás és gazdaságossági elemzés függvényében — lehetőséget teremthet korszerű funkciók, zöldfelületek és közösségi terek kialakítására, miközben az utcafronti épületrészek megőrzésével a műemléki értékek védelme biztosítható.

A tanulmány hangsúlyozza, hogy az önkormányzati tulajdon fenntartásának célja miatt az optimális hasznosítás nem feltétlenül egyezik meg a pusztán pénzügyi szemlélettel számított eredménnyel — piaci alapon az eladásra és bérbeadásra szánt lakásfejlesztés, valamint a szálloda-hasznosítás adta a legmagasabb maradványértékeket.

Az ingatlankomplexum méretének és a kerületi céloknak figyelembevételével a tanulmány a vegyes funkciók kialakítását tartja indokoltnak. A tanulmány jelzi, hogy a magyarországi piacon az inkubátor- és start-up funkciók piaci alapú megvalósítása kockázatos, ami a HUB7 koncepció keretein belül további vizsgálatot igényel.

A tanulmány a vizsgált konstrukciók közül az építményi jog alapítását értékeli a legmegfelelőbb megoldásnak (lásd 4.3.2.1 fejezet).

A projekt piaci megvalósíthatóságát korlátozza az épületek elavult belső elrendezése, a műemléki védelemből adódó többletköltségek, valamint az építményi jog — a KPMG tanulmány értelmezése szerint — legfeljebb 35 éves időtartama (lásd 4. táblázat), amelyet a piaci szereplők kockázati tényezőként értékelhetnek.

Az utcai homlokzatok felújítása 2025-ben megtörtént. A tömb fejlesztésében azonban a KPMG hasznosítási tanulmánya óta nem történt érdemi előrelépés. A hazai és nemzetközi gyakorlatban a hasznosítási tanulmány véglegesítését követően a fejlesztési koncepció kidolgozása, tervpályázat lefolytatása, piaci konzultáció, majd koncessziós vagy egyéb versenyeztetési eljárás kiírása tekinthető bevett eljárásrendnek.

A projekt a Klauzál-negyed akcióterületi program szempontjából stratégiai jelentőségű: a Király utca frekvenciált szakaszán elhelyezkedő tömb rehabilitációja közvetlenül befolyásolja a környék karakterét és fejlődési irányait.

Akácós Udvar

Az Akácfa utca 61. szám alatti, Pollack Mihály tervei alapján épült műemléki épület 2019-re rendkívül rossz állapotba került, ezért az ott folyó tevékenységeket más önkormányzati ingatlanokba telepítették át.

Az önkormányzat koncepcióalapú hasznosítási pályázatot írt ki az épületre (2025. május–június), amely a nemzeti vagyonról szóló törvény által megengedett

leghosszabb, 15 éves bérleti időtartamra szól. A modell lényege, hogy a bérlő vállalja az épület átfogó műszaki felújítását, amelynek az EVIN által elismert költségei a havi bérleti díj legfeljebb feléig beszámíthatók — ezzel az önkormányzat számára egyébként nem finanszírozható felújítás a magánszféra kapacitásával valósul meg, miközben az önkormányzati tulajdon megmarad. A pályázat lezárult, a felújítás folyamatban van.

Az épület multifunkcionális kulturális és közösségi térként működik majd, amelyben vendéglátó, kulturális (múzeum, rendezvénytér), inkubátor és közösségi (kertmozi, programok, tematikus piac, könyvvásár) funkciók kapnak helyet. A belső udvar az épület központi szervezőelemeként kapcsolja össze a különböző funkciókat.

A projekt a fejlesztői tőkebevonás bérleti modelljét alkalmazza, és a HUB7 koncepció elsőként megvalósuló projektjeként igazolja annak alaplogikáját. A projekt közvetlenül kapcsolódik a Klauzál-negyed fejlesztési céljaihoz: a funkcióbővítő rehabilitáció, a környék revitalizációja és a közösségi terek bővítése egyaránt illeszkedik az akcióterületi program célrendszeréhez.

Király utca 11.

A társasházban jelenleg a KULT7 egyik galériája, a KULT7 Labor működik a földszinten és az emelet egyik helyiségében, azonban az épület többi része — beleértve az udvart, a földszinti üzlethelyiségeket és az emeleteket — kihasználatlanul áll.

Az ingatlan rossz műszaki állapotban van, az amortizáció mértéke azonban nem éri el a Király utca 25–29. tömb szintjét, mivel a földszinti helyiségek jelenleg is használatban vannak; ennek köszönhetően az EVIN az épület kisebb ráfordításával történő hasznosítását tervezi lakhatási és kulturális funkciókra.

Az EVIN megkezdte az épület külső homlokzatának felújítását, a munkálatok folyamatban vannak.

Az ingatlan a HUB7 portfólió azon eleme, amelynél a mérsékeltebb felújítási igény és a meglévő kulturális funkció rövidebb távon is lehetővé teszi a hasznosítási modell elindítását.

4.3.2.2 *Beépítetlen telkek fejlesztése*

Csányi utca 6. — Kulturális és Humánszolgáltató Központ

A Csányi utca az önkormányzati ingatlanfejlesztések egyik koncentrált helyszíne, ahol a humánszolgáltató központ megépítése és a bérházak felújítása együttesen alakítják át az utca arculatát, és e folyamat a Klauzál-negyed program egyik, területi léptékben értelmezhető beavatkozásának tekinthető.

Az önkormányzat intézményei jelenleg szétszórtan működnek, ami az üzemeltetési hatékonyságot korlátozza. Ennek megoldására az önkormányzat a Csányi utca 6. szám alatt található foghíjtelken kulturális és humánszolgáltató központ megépítését tervezi. Az új létesítmény integráltan biztosítaná az önkormányzati intézmények működését, miközben közösségi és kulturális funkcióknak is helyet adna.

4.3.2.3 *Funkcióbővítő ingatlanfejlesztések*

Számos önkormányzati bérház alacsony kihasználtságú, ami elsősorban a lakások rossz műszaki állapotára vezethető vissza. Egyes épületek esetében az üres lakások aránya és az épület állapota miatt átfogó rehabilitáció lenne indokolt, amely a lakáskínálat bővítésére is lehetőséget teremthetne.

Az önkormányzat ezért egyes bérházak funkcióbővítő fejlesztésére tanulmányterveket készített, amelyek emeletráépítések és korszerű udvari szárnyak megépítése révén bővítenék a lakásállományt, és egyúttal lehetővé tennék az épületek teljes körű rekonstrukcióját.

Csányi utca 8.

Az ingatlan a krízistömb státusza miatt eredetileg tömbrehabilitáción esett volna át a VEKOP-6.2.1-15 projekt keretében. A terület szociális helyzete időközben javult, így az épület már nem felelt meg az uniós források igénybevételére vonatkozó feltételeknek. Ezért az önkormányzat saját költségvetéséből indította el a felújítást.

Az udvarban korábban elbontott, leromlott állapotú melléképületek helyére az önkormányzat korszerű lakószárny kialakítását tervezi, és a belső részek átfogó

megújítását is célul tűzte ki. A műemléki épület teljes rekonstrukciójára 2023-ban elkészült az építési engedélyezési terv; ennek alapján az utcai homlokzat felújítása már megvalósult, és jelenleg az udvari homlokzat helyreállítása is folyamatban van. Ezt követően kezdődhet meg a belső terek felújítása.

Az udvarban elbontott melléképületek helyén létrehozandó új lakószárny — jelenleg tanulmányterv szinten — mintegy 15 modern önkormányzati bérlakásnak adna helyet. A telek közvetlenül határos a Csányi utca 6. számmal, ahol a kulturális és humánszolgáltató központ megépítése szerepel a tervekben. A két projekt együtt lehetőséget teremt az udvarok összenyitására és egységes zöld tömbbelső kialakítására.

Dob utca 14.

A klasszicista stílusban épült, 14 méteres udvari szárnyal rendelkező, egyemeletes épület jelenlegi kialakítása nem aknázza ki a telek és a lokáció nyújtotta lehetőségeket. A klasszicista homlokzat viszonylag elfogadható állapotú, azonban az udvari szárnyak erősen leromlottak, és az üresen álló lakások aránya rendkívül magas.

A bérlakáskínálat növelése és a telek hatékonyabb hasznosítása érdekében az önkormányzat emeletráépítés megvalósítását vizsgálja.

Király utca 49.

A kéteemeletes, klasszicista stílusú épület elhelyezkedése miatt városképi szempontból jelentős, ugyanakkor mind a külső homlokzatok, mind a belső épületrészek rossz műszaki állapotban vannak.

Az önkormányzat a műemléki épület tetőterének beépítésére építési engedélyezési tervet készített, míg a homlokzatok felújítására 2024-ben készült el a kiviteli terv. A tervek szerint a tetőtérben tíz lakás alakítható ki. Az értékesítésből származó bevétel potenciálisan hozzájárulhat az épület teljes rekonstrukciójának finanszírozásához.

Kertész utca 24–28.

A többfunkciós épület egy, mintegy 250 gépkocsi befogadására alkalmas garázsból és az utcafronton elhelyezkedő lakóházból áll. Az épület különlegességét a modern és historizáló stílusok ötvözete adja, ugyanakkor mind a garázs, mind a lakóház jelentős felújítást igényel.

Itt működött egykor a Cyklop Garage, amely Budapest egyik legmodernebb parkolóházaként üzemelt, azonban mára elavult; az épület egészére kiterjedő rossz műszaki állapot jellemző.

Az utcafronti lakóház lakásai teljes egészében az önkormányzat tulajdonában állnak, míg maga az épület és a garázs rész a CARepark tulajdonában van. A lakásokban korábban a Családok Átmeneti Otthona működött, azonban a romló műszaki állapot miatt az intézményt elköltöztették, és az ingatlanok azóta üresen állnak.

A vegyes tulajdonviszonyok akadályozzák az egységes fejlesztést. A garázsüzemeltető jelenleg nem érdekelt a homlokzatok helyreállításában, és az önkormányzat és a CARepark közötti megállapodás hiányában az épület további állagromlása várható.

4.3.3 Lakásgazdálkodás

A kerület lakásállományának 5,7%-a (2 166 db) volt önkormányzati tulajdonban a 2026-os adatok szerint, ami 11%-os csökkenést jelent a 2013. évi állományhoz (2 446 db) képest. Az önkormányzati bérlakások évtizedek óta tartó csökkenésének egyik oka, hogy a rendszerváltást követő évtizedekben az önkormányzati bérlakások jelentős részét magánbefektetők számára értékesítették, emellett meghatározó volt a bérlőket érintő lakásprivatizáció is.

Az épületállomány műszaki állapotromlásának általános okait és tendenciáit a 4.3.1 fejezet ismerteti. Lakásszinten az állapotromlás sajátos mintázatot mutat, amelyet specifikus műszaki problémák is súlyosbítanak: a földszinti ingatlanok esetében gyakori a nedvesedés, amely csak költséges beavatkozásokkal orvosolható.

A lakások állagmegóvása a bérlők feladata, akik azonban sok esetben nem rendelkeznek ehhez megfelelő erőforrásokkal, ami az állapotromlás további gyorsulásához vezet — ez különösen a lakásátadások során válik láthatóvá.

KOMFORTFOKOZAT	ÖSSZES (DB)	ÖSSZES (%)	ÜRES (DB)	ÜRES (%)
Összkomfortos	153	7%	15	4%
Komfortos	1621	75%	249	58%
Félkomfortos	195	9%	41	10%
Komfort nélküli	142	6%	87	20%
Szükséglakás	55	3%	35	8%
Összesen	2166	100%	427	100%

5. táblázat Önkormányzati lakásállomány megoszlása Erzsébetvárosban. (forrás: EVIN adatszolgáltatás, 2026. március)

Az EVIN a társasházak felújításával párhuzamosan megkezdte a lakásállomány korszerűsítését: egyrészt saját forrásból megvalósított felújításokkal — az elavult lakásokban élő bérlők cserelakásba történő átköltöztetésével —, másrészt felújítási kötelezettséggel járó lakáspályázatok meghirdetésével. Ennek eredményeként az elmúlt években több száz önkormányzati lakás újult meg.

Az EVIN 2026. márciusi adatai alapján az önkormányzati lakások 75%-a komfortos, további 7%-a összkomfortos, ami együttesen a teljes állomány 82%-át teszi ki. Az alacsony komfortfokozatú lakások (szükséglakás, komfort nélküli, félkomfortos) aránya 2026-ban 18%, ami a 2013-as szinthez képest 26%-os csökkenést jelent (forrás: ITS).

4.3.3.1 Üresen álló lakások

Az önkormányzati lakások 20%-a áll üresen, ami 5 százalékponttal magasabb a 2013-as aránynál (forrás: ITS). A nem lakott ingatlanok többsége alacsony komfortfokozatú, jellemzően olyan társasházakban található, amelyek funkcióváltásra várnak — ezért kiürített, üres állapotban vannak —, vagy ahol a lakások műszaki állapota olyan mértékű átalakítást igényelne, amely gazdaságilag aránytalan terhet jelentene.

Az EVIN az üres lakásokat hasznosíthatóság szerint kategorizálja: jelenleg az állomány mindössze 59%-a alkalmas lakhatási célra. A lakhatásra alkalmas lakásokon belül is magas, 38% az alacsony komfortfokozatú ingatlanok aránya (komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások), amelyek teljes körű felújítást igényelnek.

További kihívást jelent a lakók áthelyezése vagy a szerződés lejárta miatt megüresedett lakások hasznosítása, mivel ezek gyakran lelakott állapotúak, és felújításuk költségigénye magas.

KOMFORT-FOKOZAT	HASZNOSÍTHATÓ (DB)	HASZNOSÍTHATÓ (%)	NEM HASZNOSÍTHATÓ (DB)	NEM HASZNOSÍTHATÓ (%)
Összkomfortos	10	4%	5	3%
Komfortos	139	58%	99	57%
Alacsony komfortos	91	38%	69	40%
Összesen	240	100%	173	100%

6. táblázat Üres lakások megoszlása komfortfokozat és hasznosíthatóság szerint. (forrás: EVIN adatszolgáltatás, 2026. március)

4.3.3.2 Lakásállomány megoszlása Belső-Erzsébetvárosban

A 2026-os adatok alapján az önkormányzati lakásállomány 40%-a található Belső-Erzsébetvárosban. Az itt lévő lakások között kiemelkedő arányt képviselnek a 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületekben található ingatlanok (43%). Ezek az épületek elsősorban a Csányi, Király, Kazinczy, Dob és Kis Diófa utcákban koncentrálódnak, amelyek egyben az akcióterület magterületét is kijelölik.

Belső-Erzsébetvárosban a lakások 15%-a alacsony komfortfokozatú; a 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületeken belül ez az arány magasabb (18%). Az üres lakások aránya 27% (233 db), a teljes önkormányzati tulajdonú épületeken belül pedig 43% (159 db), ami közvetlenül összefügg a funkcióváltásra váró, jelenleg nem hasznosított épületek magas arányával. Ennek következtében a nem hasznosítható üres lakások aránya is itt a legmagasabb a kerületben.

KOMFORTFOKOZAT	ÖSSZES (DB)	ÖSSZES (%)	EBBŐL ÜRES (DB)	EBBŐL ÜRES (%)
Összkomfortos	69	8%	9	4%
Komfortos	666	77%	149	64%
Félkomfortos	51	6%	13	6%
Komfort nélküli	50	6%	39	17%
Szükséglakás	30	3%	23	10%
Összesen	866	100%	233	100%

7. táblázat Önkormányzati lakásállomány Belső-Erzsébetvárosban — összes és üres (forrás: EVIN adatszolgáltatás, 2026. március)

KOMFORTFOKOZAT	ÖSSZES (DB)	ÖSSZES (%)	EBBŐL ÜRES (DB)	EBBŐL ÜRES (%)
Összkomfortos	17	4%	5	3%
Komfortos	288	78%	109	69%
Félkomfortos	27	7%	10	6%
Komfort nélküli	32	9%	29	18%
Szükséglakás	7	2%	6	4%
Összesen	371	100%	159	100%

8. táblázat Önkormányzati társasházakban található lakások Belső-Erzsébetvárosban (forrás: EVIN adatszolgáltatás, 2026. március)

4.3.3.3 Lakásrendelet és bérleti díjak

Az önkormányzati bérlakásokat három típusú lakbéren adják bérbe: piaci, költségelví és szociális lakbéren. A bérlők túlnyomó többsége (80%) költségelví lakbért fizet; piaci alapon a lakásállomány 16%-a, szociális lakbéren 3%-a kerül bérbeadásra, a fennmaradó 1% egyéb célú (szolgálati, bérlőkijelölési stb.) hasznosítás.

DÍJSZABÁS	SZÁZALÉKOS MEGOSZLÁS
Piaci	16%
Költségelví	80%
Szociális	3%
Más célú	1%

9. táblázat Bérleti díjak megoszlása fizetési kategória szerint. (forrás: EVIN adatszolgáltatás, 2026. március)

A bérleti díjak 2015 óta változatlanok voltak: a bérlők mintegy 88%-a 406 Ft/m²/hó összegű lakbért fizetett, ami a KSH-ingatlan.com lakbérindex alapján a budapesti piaci bérleti díjak mintegy 10%-ának felelt meg. Az alacsony díjszint és a felújítások finanszírozási igénye közötti feszültséget az EVIN 2024-es közgazdasági elemzése számszerűsítette, amely a díjrendszer átalakítását megalapozta.

Az új lakásrendelet (6/2025. (II.19.)) a bérleti díjak fokozatos emelésével, a szerződési feltételek átalakításával és a pályázati rendszer megújításával a lakásgazdálkodás gazdasági fenntarthatóságát célozza, a korábbi rendszer működési tapasztalatai alapján módosítva a díjszerkezetet és a szerződési feltételeket.

A rendelet strukturális újításai közé tartozik a költségelvű bérbeadás 11 éves időbeli korlátja, a szociális jogosultság éves felülvizsgálata, valamint az 1 éves, tesztjellegű szerződési időszak, amely a bérlő fizetési fegyelmének és a házirend betartásának ellenőrzését szolgálja.

További új elem, hogy a rendelet lehetőséget biztosít speciális pályázati feltételek előírására fiatalok, családok és mozgáskorlátozottak számára.

Az új szabályozás kizárólag a költségelvű és piaci lakbéreket emeli; a szociális lakbérek, valamint a komfort nélküli, illetve szükséglakások lakbérei változatlanok maradnak. A rendelet fizetési nehézségek esetén legfeljebb 60 havi részletfizetési lehetőséget biztosít.

KOMFORTFOKOZAT	SZOCIÁLIS LAKBÉR	KÖLTSÉGELVŰ LAKBÉR	PIACI LAKBÉR
Összkomfortos/ komfortos	280 Ft/m ² /hó	620 → 720 → 820 Ft/m ² /hó	990 → 1 090 → 1 190 Ft/m ² /hó
Félkomfortos	182 Ft/m ² /hó	490 → 590 → 690 Ft/m ² /hó	—
Komfort nélküli	140 Ft/m ² /hó	160 Ft/m ² /hó	—
Szükséglakás	112 Ft/m ² /hó	128 Ft/m ² /hó	—

10. táblázat A lakberek mértéke 2025–2027 (nettó+ÁFA). A költségelvű és piaci díjak évente emelkednek (2025. május 1., 2026. május 1., 2027. május 1. hatállyal). 2028. január 1-jétől a lakberek a KSH fogyasztóiár-indexéhez igazodóan, 10 forintra kerekített

Az emelt díjszintek mellett is az önkormányzati lakbérek a piaci bérleti díjak töredékét teszik ki. Egy 50 m²-es összkomfortos lakás önkormányzati bérleti díja 2026 márciusában megközelítőleg bruttó 62 900 Ft, míg az ingatlan.com adatai

szerint a budapesti bérleti díjak medián értéke 2026 márciusában mintegy 260 000 Ft volt.

4.3.3.4 Pályázati rendszer

Az elemzés a 2025 és 2026 évi három önkormányzati bérlakáspályázat összehasonlító vizsgálatára épül. Mindhárom kiírás piaci alapú bérleti díjjal, felújítási kötelezettséggel, határozott időre történő bérbeadásra szól.

A vizsgált pályázatok alapján a nyílt pályázati körben meghirdetett lakások jellemzően nem azonnal költözhető, jó állapotú ingatlanok, hanem olyanok, amelyeket az önkormányzat rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban ad át, és amelyeknél a felújítási kötelezettség a nyertes pályázót terheli. A jobb állapotú lakásokhoz a meglévő bérlők más jogcímenen — jellemzően csere vagy elhelyezési konstrukciók révén — jutnak hozzá.

A belépési küszöb egyik legfontosabb eleme a felújítás előfinanszírozási terhe. A pályázónak igazolnia kell, hogy rendelkezik a nettó felújítási költség 40%-ával; a vizsgált kiírásokban ez néhány millió forinttól kétszámjegyű milliós nagyságrendig terjed. Emellett egységesen 150 000 Ft ajánlati díjat kell megfizetni^{**},^{**} a nyertes pályázó esetében pedig az óvadék mértéke háromhavi lakbér. A belépés tehát nemcsak jövedelmi alkalmasságot, hanem jelentős likvid tartalékot is feltételez.

A konstrukció tartalmaz enyhítő elemeket. Egyrészt a felújítás idejére — legfeljebb 12 hónapra, indokolt esetben további 3 hónapra — csak a lakbér 50%-a fizetendő. Másrészt, ha a nyertes pályázó a számlával igazolt költségek megtérítését kéri, a bérbeszámítás időtartama alatt is csak a piaci bruttó lakbér 50%-a fizetendő.

A rendszer tehát tartalmaz kedvező elemeket, azonban nem a belépés pillanatában csökkenti érdemben a szükséges saját forrást, hanem utólagos tehermérséklést biztosít azok számára, akik a beruházást előfinanszírozni képesek.

A belépési korlátok másik dimenzióját az elbírálás pontozási rendszere adja. A legmagasabb egyedi pontszámot a felújítási költség megtérítéséről lemondó pályázó kapja, ami éppen a legfontosabb támogató elemről való lemondást jelenti. Emellett jelentős bírálati előnyt élveznek azok, akik meglévő VII. kerületi önkormányzati bérlakásukat visszaadják, valamint akik hosszabb ideje folyamatos VII. kerületi lakcímmel rendelkeznek.

A pontozási rendszerben kedvezmény jár a fiatalok, a gyermekes háztartások és az önkormányzati munkavállalók számára is, ezek súlya azonban jóval kisebb a helyi beágyazottságot, a felújítási költségek visszatérítéséről való lemondást és a rendszeren belüli státuszt jutalmazó szempontokhoz képest.

Az önkormányzati bérlakásrendszer hozzáférhetőségi korlátai a budapesti piaci bérleti díjak magas szintjével összefüggésben értelmezhetők: a nem szociálisan rászoruló, de a piaci lakbéreket megfizetni nem képes háztartások számára az önkormányzati rendszeren kívül korlátozott alternatívák állnak rendelkezésre, amennyiben nem képesek a felújítási költségeket előfinanszírozni, vagy nem rendelkeznek a VII. kerületi rendszerhez való kapcsolódással.

A helyzetet tovább árnyalja, hogy a 2025 szeptemberétől elérhető Otthon Start program — fix 3%-os kamatú, akár 50 millió forintos állami lakáshitel első lakásvásárlók számára — a belépéshez szükséges likviditással rendelkező háztartások számára a piaci lakásvásárlást is elérhető alternatívává teheti.

4.3.4 Helyiséggazdálkodás

Az elemzés az EVIN 2024. decemberi, illetve 2026. márciusi adatszolgáltatására, valamint a 2025-ben elfogadott helyiségrendeletre és a kapcsolódó képviselő-testületi határozatra támaszkodik.

A helyiségállomány bemutatása három területi szinten történik: a kerületi állomány bemutatása kontextust ad a szabályozási keret értelmezéséhez, a részletes elemzés Belső-Erzsébetvárosra (a kiterjesztett akcióterületre) koncentrálnak, míg az utcaszintű vizsgálat a magterület és a kulcstengelyek helyzetét tárja fel.

Az önkormányzati helyiséggazdálkodás a helyi gazdaságfejlesztés egyik meghatározó eszköze. Erzsébetvárosban jelentős számú önkormányzati tulajdonú helyiség található, amelyek számottevő fejlesztési potenciállal rendelkeznek. Ugyanakkor a helyiségállomány fenntartása ma a kerület számára elsősorban működtetési és pénzügyi terhet jelent.

4.3.4.1 Önkormányzati helyiségállomány általános jellemzése

A helyiséggazdálkodás a vagyongazdálkodási, urbanisztikai és gazdasági dimenziók metszéspontjában helyezkedik el, és a jelenlegi állapotot az alacsony műszaki színvonal és a funkcionális hiányosságok együttesen határozzák meg.

Kerületi szinten az EVIN 1 503 helyiséget kezel, amelyből 776 (51,6%) áll üresen. A helyiséggazdálkodás hosszú ideje veszteséges, amelynek elsődleges oka az üresen álló helyiségek magas aránya.

Belső-Erzsébetvárosban az önkormányzat 503 helyiséggel rendelkezik, amelyből 210 (41,7%) üres. Az üresedési arány ugyan kedvezőbb a kerületi átlagnál, mértéke azonban így is kifejezetten magas.

A magas üresedési ráta az elavult műszaki állapot, a korábbi kedvezőtlen szabályozási környezet és az átfogó hasznosítási stratégia hiányának együttes következménye. A helyiségek többsége rossz vagy közepes állapotú, miközben a jó vagy kiváló műszaki állapotú ingatlanok aránya elenyésző.

Az üres üzlethelyiségek állapota jellemzően rosszabb, mint a bérbe adottaké, ezért a vállalkozók számára felújításuk gyakran aránytalanul nagy beruházási igénnyel jár. Az üres helyiségek hozzávetőleg 60%-a hasznosítható bérbeadás útján, míg a fennmaradó 40% csak jelentős műszaki beavatkozással — teljes felújítással vagy tömbrehabilitáció keretében — tehető hasznosíthatóvá.

Belső-Erzsébetvárosban kiemelkedően magas a pincehelyiségek aránya (a teljes állomány 37%-a), az udvari helyiségek aránya szintén közel 38%. Különösen nagy arányt képviselnek az udvari pincék: 117 ilyen ingatlan található a városrészben, ami a teljes állomány 23,3%-a. Ezek az ingatlanok a nehezebb megközelíthetőség és a korlátozott hasznosítási potenciál miatt hátrányban vannak a földszinti utcai helyiségekkel szemben.

Ennek megfelelően az utcai földszinti helyiségek 80,5%-a bérbe van adva, míg a pincehelyiségek több mint 70%-a üresen áll. Az önkormányzatnak a társasházi közös költséget a hasznosíthatatlan pincék után is meg kell fizetnie, így ezek közvetlen pénzügyi veszteséget generálnak a helyiséggazdálkodásban.

	BÉRLŐS (DB)	BÉRLŐS (%)	ÜRES (DB)	ÜRES (%)	ÖSSZES (DB)	ÖSSZES (%)
Utcai földszint	136	80.5%	33	19.5%	169	33.6%
Udvari földszint	51	67.1%	25	32.9%	76	15.1%
Utcai pince	20	29.4%	48	70.6%	68	13.5%

Udvari pince	38	32.5%	79	67.5%	117	23.3%
Egyéb	48	65.8%	25	34.2%	73	14.5%
Összesen	293	58.3%	210	41.7%	503	100%

11. táblázat Önkormányzati helyiségek kihasználtsága típus szerint, Belső-Erzsébetváros. (forrás: EVIN adatszolgáltatás, 2026. március)

A 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérházakon belüli helyiségek koncentráltabb fejlesztési lehetőségeket kínálnak. Belső-Erzsébetvárosban a nem lakás célú helyiségek 18,1%-a található ilyen épületekben, összesen 91 ingatlan formájában.

	ÖSSZES (DB)	EBBŐL ÖNK. BÉRHÁZ (DB)	ÖNK. BÉRHÁZ ARÁNYA
Utcai földszint	169	37	21.9%
Udvari földszint	76	10	13.2%
Utcai pince	68	11	16.2%
Udvari pince	117	13	11.1%
Egyéb	73	20	27.4%
Összesen	503	91	18.4%

12. táblázat Önkormányzati bérházak súlya a helyiségállományban, Belső-Erzsébetváros. (forrás: EVIN adatszolgáltatás, 2026. március)

Az önkormányzati bérházakon belül különösen magas az üres helyiségek aránya, ami elsősorban a fejlesztésre váró épületek nagy számával magyarázható. Az utcai földszinti helyiségek üresedési rátája az önkormányzati bérházakban (43,2%) a belső-erzsébetvárosi átlag (19,5%) több mint kétszerese. Az udvari és pincehelyiségek esetében az üresedés meghaladja a 70%-ot.

	BÉRLŐS (DB)	ÜRES (DB)	ÖSSZES (DB)	ÖSSZES (%)
Utcai földszint	21	16	37	43,2%
Udvari földszint	3	7	10	70%
Utcai pince	3	8	11	72,7%

Udvari pince	2	11	13	84,6%
Egyéb	16	4	20	20%
Összesen	45	46	91	50,5%

13. táblázat Önkormányzati társasházakban található helyiségek kihasználtsága, Belső-Erzsébetváros (forrás: EVIN adatszolgáltatás, 2026. március)

4.3.4.2 Helyiségek mérete

Az utcai és udvari helyiségek túlnyomó többsége (97%-a) 400 m²-nél kisebb alapterületű. Az 50 m² alatti helyiségek az állomány 39%-át, az 50–400 m² közötti helyiségek 58%-át teszik ki, míg a 400 m² feletti nagy helyiségek aránya mindössze 2,8%.

A helyiségek alapterülete meghatározó tényező, mivel az üzletek működtethetősége nagymértékben függ a terület adottságaitól és a működéshez szükséges minimális mérettől. A szaküzletek jellemzően 100–300 m² közötti alapterületen működnek, míg a horgonyüzletek esetében 1 000–4 000 m² közötti terület szükséges.

A helyi piaci viszonyok a kisebb alapterületű helyiségek iránti keresletet tükrözik. Az 50 m²-nél kisebb helyiségek alacsonyabb felújítási és üzemeltetési költséggel járnak, így kedvezőbbek az induló vállalkozások számára. A nagyobb helyiségek esetében a fenntartási és felújítási költségek növekedése a bérleti kereslet csökkenéséhez vezet.

A helyiségek méretével arányosan nő az üresedés: a kis helyiségek üresedési rátája 39,2%, a közepes méretűeké 47,4%, a 400 m² feletti helyiségeknél pedig eléri az 50%-ot.

MÉRETKATEGÓRIA	ÖSSZES (DB)	ÜRES HELYISÉG (DB)	ÜRES HELYISÉG (%)
Kis (1-50 m²)	166	65	39.2%
Közepes (50-400 m²)	249	118	47.4%
Nagy (400+ m²)	12	6	50.0%
Összesen	427	189	44.3%

14. táblázat helyiségek méret és hasznosítás szerint, Belső-Erzsébetváros Megjegyzés: az emeleti, tetőtéri és egyéb helyiségek (76 db) a méretkategória-elemzésből kizárva. (forrás: EVIN adatszolgáltatás, 2026. március)

Az utcai pincék nagyobb átlagos alapterülete kulturális és nonprofit célú hasznosítást is lehetővé tehet, ami mérsékelheti a kiugróan magas üresedési arányukat.

MÉRETKATEGÓRIA	UTCAI FÖLDSZINT (%)	UTCAI PINCE (%)
Kis (1-50 m²)	43%	16%
Közepes (50-400 m²)	53%	81%
Nagy (400+ m²)	4%	3%
Összesen	100%	100%

15. táblázat Utcai földszinti és utcai pincehelyiségek méretkategóriák szerint, Belső-Erzsébetváros. (forrás: EVIN adatszolgáltatás, 2026. március)

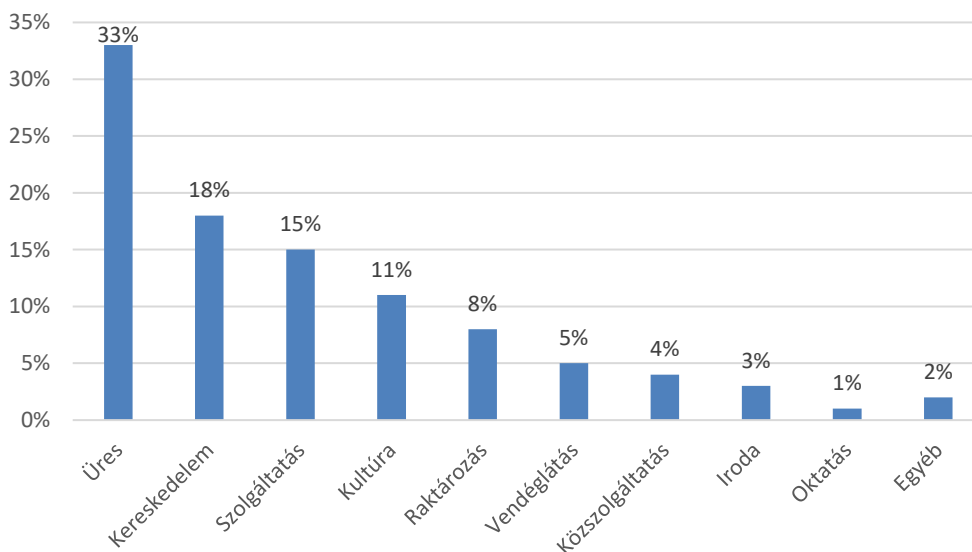
4.3.4.3 Az önkormányzati helyiségek funkcionális megoszlása

Az önkormányzati tulajdonú utcafronti ingatlanok — utcai földszinti és utcai pincehelyiségek — funkcióit az EVIN 2026. márciusi adatszolgáltatása alapján vizsgálja az alfejezet.

A legmagasabb arányt az üres helyiségek képviselik: minden harmadik ingatlan kihasználatlanul áll.

A hasznosított helyiségek közül a kereskedelmi funkció dominál (18%), a szolgáltatási szektor 15%-os arányt képvisel. A kerület kultúrnegyed-konceptiója hozzájárult ahhoz, hogy a kulturális funkciók aránya növekedésnek induljon: jelenleg az ingatlanok 11%-ában működik ilyen funkció. A vendéglátás aránya mindössze 5%, ami a városrész vendéglátó-domináns profiljához képest — a 4.6 fejezet alapján — szembetűnően alacsony.

A funkciók elemzése során külön figyelmet kaptak a nem preferált profilú helyiségek: a raktározásra használt utcai egységek, az alacsony minőségű szolgáltatásokat nyújtó üzletek, valamint a tartósan zárva tartó, ténylegesen nem működő egységek. A földszinti ingatlanállomány hozzávetőleg 11%-a sorolható ebbe a kategóriába, amelynek fele alulhasznosított raktározási funkciót tölt be.



17. ábra Utcai helyiségek funkcióinak megoszlása profil szerint, Belső-Erzsébetváros (forrás: EVIN adatszolgáltatás, 2026. március)

Az utcai helyiségek alig több mint fele (52%) felel meg az optimális vagyongazdálkodási elveknek, azaz nem üres és nem alulhasznosított.

4.3.4.4 Urbanisztikailag tematizált utcák

A tapasztalatok azt mutatják, hogy a helyiségpályázatok hatékonysága növelhető, ha azokat átfogó városfejlesztési csomag részeként kezelik. A fővárosi gyakorlatban a Margit-negyed, a Bartók Béla út és a Déri Miksa utca példái azt mutatják, hogy az ilyen beavatkozások valós revitalizációs folyamatokat indíthatnak el, mivel az önkormányzat így aktívabban képes befolyásolni a városrész gazdasági és funkcionális megújulását.

Belső-Erzsébetvárosban a közép- és hosszú távú közterület-fejlesztési tervek több olyan utcaszakaszt érintenek, ahol jelentős számban vannak jelen önkormányzati helyiségek. Ezek a helyszínek gazdaságfejlesztési szempontból kiemelt jelentőségűek, mivel a fejlesztésekhez kapcsolódva lehetőséget teremtenek utcaszintű, tematikus pályázatok meghirdetésére.

A vizsgált, — azaz a jelentős számú területileg koncentrált önkormányzati helyiséget tartalmazó — utcákban összesen 289 helyiség található, amelyek közül a legtöbb a Király utcában (61) és a Dob utcában (43) helyezkedik el. Az értékes utcai földszinti helyiségek száma alapján szintén a Király utca emelkedik ki (31 db), míg a legtöbb érintett utcában 10–15 közötti ilyen ingatlan található.

A helyszíni megfigyelések és a funkcionális elemzések alapján az üres üzlethelyiségek koncentráltan a kevésbé frekvenciált mellékutcákban jelennek

meg. A Király utcában az üresedés elsősorban a rehabilitációra váró önkormányzati épületekhez kötődik. Az utcai pincehelyiségek legnagyobb koncentrációja a Kertész utcában figyelhető meg.

JAVASOLT UTCÁK	UTCAI FÖLDSZINTI (DB)	UTCAI PINCE (DB)	UDVARI, EMELETI HELYISÉGEK (DB)	ÖSSZES HELYISÉG(DB)
Akácfa	13	3	15	31
Csányi	3	2	18	23
Dob	14	7	22	43
Dohány	11	2	15	28
Kertész	15	12	10	37
Király	31	5	25	61
Kis Diófa	15	1	8	24
Klauzál tér	12	4	7	23
Rumbach Sebestyén utca	9	2	8	19

16. táblázat Vizsgált utcák helyiségeinek megoszlása típus szerint (forrás: EVIN, 2026. március)

Az utcai helyiségek nagy részében magas az üresedési arány, bár ez utcánként jelentősen eltér. Az üresen álló, valamint nem preferált tevékenységet folytató helyiségek együttes aránya több utcában meghaladja a 40%-ot, egyes szakaszokon pedig a 60%-ot is eléri.

A Kis Diófa utcában, valamint a Csányi utcában koncentráltan jelen lévő önkormányzati társasházak felújítása folyamatban van; az utcai homlokzatok jelentős része már megújult, ami hozzájárulhat a helyiségek értékének növekedéséhez, és ezáltal a revitalizáció megindulásához.

JAVASOLT UTCÁK	UTCAI HELYISÉGEK (DB)	ÜRES (DB)	ÜRES (%)	NEM PREFERÁLT FUNKCIÓ (DB)	ÜRES+ NPF (%)
Akácfa	16	3	18,7%	1	25%
Csányi	5	3	60%	0	60%
Dob	21	2	9,5%	0	9,5%
Dohány	13	1	7,6%	1	15,3%
Kertész	27	13	48,1%	0	48,1%
Király	36	18	50%	0	50%

Kis Diófa	16	7	43,7%	0	43,7%
Klauzál tér	16	4	25%	0	25%
Rumbach Sebestyén utca	11	1	9%	0	9%

17. táblázat Vizsgált területek utcáról nyíló helyiségei kihasználtság szerint (forrás: EVIN adatszolgáltatás, 2026. március)

Az utcaszintű adatok alapján a Klauzál tér és hozzá kapcsolódó utcaszakaszok többsége— különösen a Csányi utca és a Kis Diófa utca — egyértelmű fejlesztési területként azonosíthatók, mivel itt az önkormányzati helyiségek koncentrációja és a kapcsolódó közterület-fejlesztések együttesen alapot teremtenek tematikus, revitalizációt elősegítő, területileg fókuszált hasznosítási pályázatok meghirdetésére.

A területen az érintett utcákon az üresedési arány magas, míg a Klauzál tér közvetlen környezetében alacsonyabb, ugyanakkor itt is az utcáról nyíló helyiségek mintegy negyede üresen áll.

4.3.4.5 Utcai földszinti helyiségek koncentrálódása

Az önkormányzat számos társasházban jelentős számú utcai földszinti helyiséggel rendelkezik, ami közvetlen hatást gyakorol a városkép alakulására. Összesen 34 olyan társasház található, ahol az önkormányzat legalább két földszinti helyiséget tart nyilván.

A 34 társasház közül 26 magántulajdonú társasház, így a fejlesztés során együttműködés szükséges a többi tulajdonossal.

IR.SZÁM	CÍM	FSZ. UTCAI HELYISÉG EK SZÁMA	IR.SZÁM	CÍM	FSZ. UTCAI HELYISÉG EK SZÁMA
1072	Akácfa utca 32.	2	1074	Dob utca 3.	4
1072	Akácfa utca 43.	2	1074	Dohány utca 22/24.	2
1072	Akácfa utca 6.	2	1074	Dohány utca 26.	2
1072	Dob utca 24.	2	1075	Holló utca 1.	2
1072	Klauzál tér 5.	2	1075	Király utca 21.	4

1072	Klauzál tér 6.	2		1075	Rumbach S. utca 10.	2
1072	Klauzál utca 26/28.	2		1075	Rumbach S. utca 9.	4
1072	Klauzál utca 29.	2		1077	Király utca 47.	5
1072	Nagydiófa utca 18.	3		1077	Kis Diófa utca 11.	2
1072	Rákóczi út 34.	5		1077	Kis Diófa utca 2.	3
1073	Kertész utca 22.	2		1077	Kis Diófa utca 3.	4
1073	Kertész utca 33.	3		1077	Wesselényi utca 31.	3
1073	Kertész utca 38/40.	2				

18. táblázat Utcai földszinti helyiségek koncentrációja a piaci tulajdonú társasházakban Belső-Erzsébetvárosban,
(forrás: EVIN, 2026. március)



18. ábra Utcai földszinti helyiségek koncentrációja a piaci tulajdonú társasházakban Belső-Erzsébetvárosban,
(forrás: EVIN, 2026. március)

4.3.4.6 Helyiségrendelet

Az önkormányzati helyiségek bérleti díja évtizedeken át elmaradt a piaci áraktól. A díjszámítás nem alkalmazott differenciált megközelítést, nem tükrözte az ingatlanok eltérő adottságait, és nem tartalmazott olyan ösztönzőrendszert, amely a kívánatos funkciókat vagy az értékteremtő beruházásokat támogatta volna.

Ennek következtében a bérbeadás során a funkcionális, városképi és közösségi szempontok csak korlátozottan érvényesültek; hatásuk a bérloői összetételben és a szolgáltatásmix funkcionális minőségében — a 4.6 és a 4.3.4.3 fejezet elemzése alapján — ma is érzékelhető. A korábbi szabályozási környezet gazdálkodási következményeit a 4.3.4.1 fejezet ismerteti.

Ezen előzmények alapján 2025. május 1-jétől lépett hatályba az új helyiségrendelet (8/2025. (II.19.)) és a kapcsolódó képviselő-testületi határozat (151/2025. (IV.29.)), amely az önkormányzati tulajdonban álló nem lakás célú ingatlanokhasznosítási irányelveit, a támogatott és nem támogatott tevékenységeket, a helyiségbérleti díjak és kedvezmények rendszerét, valamint az övezeti besorolást határozza meg.

Az új szabályozás célja, hogy a kerület gazdasági, kulturális és városfejlesztési érdekeit összehangolja a bérloői igényekkel, miközben átláthatóbb és fenntarthatóbb bérbeadási gyakorlatot alakít ki. A szabályozási keret így már nemcsak bérbeadási eljárási szabályokat rögzít, hanem kifejezetten városfejlesztési és funkcionális szempontokat is integrál a helyiséggazdálkodásba.

Övezeti rendszer

A helyiségrendelet alapján a bérleti díj számítási rendszerét és az övezeti besorolást a Képviselő-testület határozattal állapítja meg. Ennek megfelelően a kapcsolódó határozat négy díjövezetet különít el: az I. kiemelt övezetben az alap helyiségbér (AHB) 7 500 Ft/m²/hó, a II. övezetben 4 800 Ft/m²/hó, a III. övezetben 3 200 Ft/m²/hó, a IV. övezetben 2 400 Ft/m²/hó.

Az övezeti rendszer leképezi a kerület urbanisztikai-gazdasági szerkezetét: a kereskedelmileg frekvenciált, magas forgalmú térségek az I. és II. díjövezetbe, a fejlesztésre szoruló, funkcióhiányos területek a III. és IV. díjövezetbe kerültek.

Belső-Erzsébetváros központi fekvéséből adódóan döntően az I. és II. díjövezetbe tartozik.

A városrészen belül a frekvenciáltabb sugárirányú útvonalak, a terület határain fekvő főútvonalak, valamint a nagyobb kereskedelmi és látogatottsági volumenű keresztirányú utcák az I. díjövezetbe, a kevésbé frekvenciált keresztirányú mellékutcák a II. díjövezetbe esnek.

A sugárirányú útvonalaknál az övezeti rendszer egy kelet–nyugati irányú funkcionális gradienst is leképez: a Károly körút felől az Erzsébet körút irányába haladva a kereskedelmi intenzitás és a látogatottsági volumen csökken; ezt a szabályozás is követi — az Erzsébet körút felé eső szakaszok a II. díjövezetbe esnek.

Díjszámítás és korrekciós tényezők

A bérleti díjak meghatározása képlet alapján történik, amely figyelembe veszi a helyiség övezeti besorolását, alapterületét, valamint horizontális és vertikális elhelyezkedését.

A horizontális korrekció a helyiség elhelyezkedését tükrözi: az utcáról nyíló földszinti helyiségek teljes szorzóval számolnak, az udvarból nyíló helyiségek csökkentett, az utcáról nyíló pincék alacsonyabb, az udvarról nyíló pincék pedig a legalacsonyabb szorzóval.

A vertikális korrekció a szintbeli elhelyezkedést kezeli: a földszinti helyiségek teljes szorzót kapnak, a magasság növekedésével a szorzó csökken.

A két korrekció multiplikatívan hat, így a bérleti díjak a helyiség tényleges kereskedelmi értékéhez — láthatóságához, megközelíthetőségéhez és hasznosíthatóságához — igazodnak.

Ennek megfelelően egy utcáról nyíló földszinti üzlet a teljes alapdíjat fizeti, míg egy udvarról nyíló pincehelyiség díja az övezeti alapdíj töredékét teszi ki.

A szabályozás méretkorrekciós tényezőt is alkalmaz: az 50 m² feletti alapterületrész esetében a fajlagos helyiségbér legfeljebb 60%-ig csökkenthető, ami a nagyobb, nehezebben hasznosítható helyiségek esetében realisabb díjszintet eredményez.

Támogatott és nem támogatott tevékenységek

Az új szabályozási környezet a helyiségek hasznosítását funkcionális szempontból is szabályozza. A támogatott tevékenységek között kiemelt helyet kapnak a kulturális tevékenységek, az oktatás, a nonprofit funkciók, valamint a helyi szinten hiánypótló szolgáltatások.

A zsidó tematikájú kereskedések az I. kiemelt övezetben részesülnek kedvezményben, ami a történelmi zsidónegyed magterületének erősítését szolgálja (A Síp utca a II. díjövezetbe tartozik, így a kedvezmény hatálya nem terjed ki rá — a funkcionális elemzés (4.6) és a történelmi áttekintés (3. fejezet) alapján az utca ugyanakkor a történelmi zsidónegyed szerves része).

A kedvezményrendszer a díjszabást differenciált ösztönző eszközzé alakítja. Az I. kiemelt övezetben a művészeti és kulturális szolgáltatások főtevékenységként 60%-os, a színházművészeti tevékenységek 70%-os kedvezményt kapnak, míg a kulturális tevékenységet mellékprofilként végző vállalkozások alacsonyabb, 20%-os kedvezményben részesülnek.

A szabályozás a nem támogatott tevékenységeket is egyértelműen kijelöli. Ide tartozik többek között az erotikus szolgáltatás, az alkoholt árusító zenés-táncos szórakozóhely, a 0 és 8 óra közötti szeszital-árusítás, a Belső-Erzsébetváros utcafronti helyiségeiben folytatott politikai célú tevékenység, valamint a nem megfelelő minőségű szállásslátogatás.

A díjrendszer nemcsak kedvezményeket, hanem szankciókat is alkalmaz. A kiemelten jövedelmező, de a terület karakterétől idegen tevékenységek kétszeres szorzóval terheltek (pl. pénzügy), míg a nyitvatartási kötelezettség megsértése vagy az utcafronti helyiségek zárt használata háromszoros díjszorozót eredményez. A jogcím nélküli használat esetében a rendelet az alap helyiségbér ötszörösének megfelelő használati díjat ír elő.

A felújítási ösztönzők az új rendszer fontos elemei, amelyek elősegítik a helyiségek műszaki és esztétikai megújulását. A szabályozás szerint a bérbeadó a felújítás időtartamára legfeljebb 6 havi bérleti díjmentességet biztosíthat, amely indokolt esetben további 3 hónappal meghosszabbítható; nagyobb volumenű vagy műemléki felújítás esetén hosszabb időszak is megállapítható.

Az értéknövelő beruházások költsége a bérleti díj legfeljebb 50%-áig, az alapterületet növelő értéknövelő beruházás esetén akár 100%-ig bérbeszámítható.

A szabályozás korlátai

A szabályozás több ponton nem kezeli a hasznosítás gyakorlati korlátait.

A díjrendszer nem tartalmaz a helyiségek műszaki állapotához kötött korrekciós tényezőt, így a rossz állapotú, jelentős felújítást igénylő helyiségek esetében a kiinduló bérleti díj nem feltétlenül tükrözi a tényleges piaci viszonyokat.

Ez különösen az üres, pályáztatás előtt álló helyiségeknél csökkentheti a jelentkezési hajlandóságot, mivel a bérbeszámítás intézménye csak működő bérleti jogviszonyban érvényesíthető — így a belépéshez szükséges előfinanszírozási teher aránytalanul a kisebb vállalkozásokat sújtja.

A szabályozás elsősorban a bérlői oldal ösztönzésére és kontrolljára fókuszál, miközben a bérbeadói oldalra vonatkozóan nem határoz meg műszaki minimumkövetelményeket, hasznosítási elvárásokat vagy menedzsment-minőségi standardokat. A közzétételi kötelezettség — amely szerint az üres helyiségeket az EVIN honlapján kell meghirdetni, és 60 napon belül pályázatot kell kiírni — önmagában nem garantálja a hatékony hasznosítást, ha nem társul hozzá aktív kommunikáció, célzott marketing és transzparens információszolgáltatás.

A Klauzál-negyed szempontjából a preferenciarendszer több ponton korlátozott ösztönzőerőt mutat. A kulturális mellékprofilú vállalkozások kedvezménye az I. övezetben a legalacsonyabb, miközben a külsőbb övezetekben magasabb. A melegkonyha nélküli kávézó, teázó és cukrászda kategóriák, valamint a hiánypótló szolgáltatások az I. övezetben nem részesülnek kedvezményben, miközben ezek a funkciók — a helyszíni megfigyelések és a 4.6 fejezet elemzése alapján — a városrész revitalizációjához érdemben hozzájáruló kategóriák.

A szabályozás a helyi kötődésű bérlők számára 10%-os kedvezményt biztosít, azonban nem tartalmaz olyan ösztönzőt, amely a bérlő vállalkozásokat a helyi lakosok számára nyújtott kedvezményes szolgáltatások bevezetésére motiválná. A közösségi célú használatra — rendezvények, lakossági programok befogadására — szintén nem tartalmaz kedvezménykategóriát.

A Klauzál tér és a kapcsolódó Csányi, illetve Kis Diófa utcák — a városrész kevésbé frekvenciált részei — az I. díjövzetbe tartoznak. A magasabb díjövzeti besorolás hosszú távú fenntarthatósága három tényező összehangolásától függ: az akcióterületi fejlesztések előrehaladásától — beleértve a közterület-fejlesztéseket, a társasházak rehabilitációját és a Klauzál téri vásárcsarnok hasznosítását —, a helyiséggazdálkodás menedzsmentoldali hatékonyságától, valamint a

szabályozási környezet — a szorzórendszer és a kedvezménykategóriák — tényleges funkcionális érvényesülésétől.

E három pillér összehangolt működése nélkül a tényleges kereslet nem feltétlenül igazolja a kiemelt díjszintet a kereskedelmileg frekvenciáltabb magterülettel szemben, ami az üresedés további növekedéséhez vezethet.

4.3.4.7 Üres helyiségek átmeneti hasznosítása

Az átmeneti hasznosítás nemcsak a bérleti díjbevétel növekedéséhez járul hozzá, hanem elősegíti az ingatlanok állagmegóvását is, miközben élénkíti a városrészek gazdasági és közösségi életét.

A nemzetközi tapasztalatok azt mutatják, hogy az ilyen típusú hasznosítás hatékony városfejlesztési eszköz lehet, különösen a kreatív és társadalmi érdekű tevékenységek támogatásában, valamint új gazdasági funkciók inkubálásában.

Erzsébetvárosban ennek korai példája volt a 2014-ben indult Nyitva! program, amely az üres önkormányzati helyiségek rövid távú hasznosítását célozta, és rámutatott arra, hogy az alacsony belépési küszöb és a kísérletezés lehetősége új vállalkozások megjelenését segítheti elő. Ugyanakkor az egy hónapos időtáv és a magas felújítási költségek korlátozták a vállalkozások hosszú távú megtelepedését.

A hatályos helyiségrendelet erre lehetőséget biztosít: az üresen álló helyiségek pályázati eljárás mellőzésével, legfeljebb 12 hónap időtartamra bérbe adhatók, ami rugalmasabb kereteket teremt az átmeneti hasznosításra épülő programok számára.

4.4 Klauzál téri vásárcsarnok

A Klauzál téri vásárcsarnok a kerület egyik meghatározó épülete, amely a környék kereskedelmi és közösségi életének történelmi központja. Az épület mai formájában alulhasznosított, ugyanakkor stratégiai elhelyezkedése és identitásformáló szerepe alapján a Klauzál tér megújulásának egyik kulcseleme lehet. A csarnok működtetését az önkormányzat piacüzemeltetéssel megbízott cége látja el.

A vásárcsarnok 2016-ban teljes körű műszaki felújításon esett át, ennek megfelelően műszaki állapota megfelelő. A korszerűsítés ellenére azonban funkcionális kihasználtsága alacsony. Ez annak köszönhető, hogy a bérelhető helyiségek túlnyomó többsége ugyan formálisan bérbe adott, a bérlők egy része azonban raktározási célra használja, illetve a gyakorlatban zárva tartja azokat. A statisztikailag magas bérbeadottság így nem tükrözi a tényleges kereskedelmi aktivitást.

A 2024-ben megújult Klauzál téri park és a vásárcsarnok közötti közterületi sáv fejlesztése elmaradt. A műszakilag elavult terület – amely elsődlegesen parkolási és logisztikai funkciókat lát el – fizikai és vizuális akadályt képez a két, egymást erősíteni képes funkció között. A jelenlegi kialakítás korlátozza a tér és a csarnok kapcsolatában rejlő szinergiákat, ugyanakkor a terület fontos szerepet tölt be a célforgalmi parkolás és a szállításszervezés lebonyolításában.

4.4.1 A fővárosi vásárcsarnokok helyzete

Budapest piacváros. A fővárosban jelenleg is mintegy száz napi, heti vagy havi rendszerességű piac működik, azonban a 19. század végén épült belvárosi vásárcsarnokok szerepe az elmúlt évtizedekben alapvetően átalakult. A funkcióvesztés és a pozíciókeresés hátterében komplex, egymással összefüggő folyamatok állnak.

A változások egyik fő hajtóereje a belső kerületek demográfiai és funkcionális átalakulása. A belváros jelentős népességcsökkenésen ment keresztül, ami alapjaiban módosította a hagyományos piaci szolgáltatások iránti helyi kereslet összetételét és volumenét. Ezzel párhuzamosan a globális kereskedelmi láncok és diszkontáruházak térhódítása, valamint a fogyasztói szokások – az egyhelyen történő bevásárlás irányába mutató – változása fokozódó versenyhelyzetet teremtett a tradicionális intézmények számára.

A külső nyomásra reagálva a legtöbb történeti vásárcsarnokban szupermarketek jelentek meg. Ezek horgonybérként ugyan stabil alapforgalmat biztosítanak, megjelenésük azonban érdemben átrendezte a hagyományos piaci tevékenységek iránti belső keresletet. A helyzetet tovább nehezíti, hogy a piaci árusok egy része nem tudott alkalmazkodni a megváltozott környezethez: a jellemzően reggeltől kora délutánig tartó nyitvatartás az aktív korú, dolgozó vásárlóréteg számára korlátozott hozzáférést jelent, ami tovább szűkíti a potenciális vásárlói bázist.

4.4.2 Történeti és építészeti jellemzés

Az épület 1897-ben, a Központi Vásárcsarnokkal egy időben nyílt meg, a fővárosi vásárcsarnok-hálózat kiépítésének részeként. A tervezési munkákat Krátky János vezette; a kiviteli terveken Klunzinger Pál építésvezető aláírása szerepel. A vasszerkezeti munkákat a bécsi Waagner R.F. vállalat, a belső burkolatokat a Zsolnay gyár készítette.

Az épület mind a Klauzál tér, mind az Akácfa utca felől megközelíthető és átjárható, és mindkét irányban zárt sorú beépítéssel kapcsolódik környezetéhez. Az Akácfa utcai bejárat közvetlenül a piactérre nyílik, míg a Klauzál tér felől a vásárcsarnokkal egybeépített, négyszintes, körfolyosós bérházon keresztül biztosított a megközelítés.

A csarnok a történelmi zsidónegyed szívében helyezkedik el, ezért évtizedeken keresztül a kóser élelmiszer-ellátás egyik meghatározó központjaként működött, hosszú időn keresztül itt volt biztosítható a rituális előírásoknak megfelelő alapanyagok beszerzése.

Az épület építészeti sajátossága és városépítészeti érdekessége a lakófunkcióval való szoros integráció. A csarnokhoz kapcsolódó lakóépület eredeti koncepciója az úgynevezett berlini modell alapján készült, amelyben a csatlakozó bérház lakbérbevételei a piac működésének keresztfinanszírozását szolgálták. A társasház ma már nem áll önkormányzati tulajdonban, így a gazdasági modell nem érvényesíthető, a fizikai és funkcionális kapcsolat lehetősége azonban továbbra is az épületegyüttes sajátja.

A 2016-os felújítás során az épület teljes külső és belső korszerűsítésen esett át. A rekonstrukciót megelőzően a Klauzál tér felőli udvari részen pavilonokkal

kialakított piactér működött; ezt megszüntették, az udvar üvegtetőt kapott, amely részben elkülöníti a lakó- és csarnokrészt, ugyanakkor vizuális egységet teremt.

A felújítás keretében az 1987 óta meglévő galériaszintet átépítették és bővítették, új területeket nyitva a kereskedelmi és szolgáltató funkciók számára. Az akadálymentesítés részeként mozgólépcső és személylift létesült, az áruszállítást öt teherlift szolgálja. A műemléki értékű vasszerkezet és belső burkolatok restaurálása az eredeti karakter és patina megőrzésével valósult meg.

Az épület nagy belmagasságú, szellős térkialakítása esztétikailag meghatározó, ugyanakkor a piaci alapú hasznosítás és az üzemeltetés gazdaságossága szempontjából korlátokat jelent. A belső térstruktúra nem támogatja a hatékony, méretgazdaságos hasznosítást, ami a működtetés és a bevételtermelés szempontjából kedvezőtlen adottság. A galéria kialakítása során az üzemeltetési igények – különösen a raktározási és előkészítő funkciók térigénye – csak korlátozottan érvényesültek, ami a jelenlegi működési sajátosságok egyik alapvető oka.

4.4.3 Funkcionális elemzés

Az alábbi elemzés a 2026. januári állapotra vonatkozó adatokon alapul.

Az épület összes alapterülete 7 223 m². A rendelkezésre bocsátott információk szerint az épületben összesen 61 kiadható helyiség található. Az elemzés az őstermelői asztalokat, valamint a szupermarketet külön kezeli.

4.4.3.1 Földszint

A Klauzál téri vásárcsarnok jelenlegi működését a 2016-os felújítás ellenére a funkcionális tartalom egyenetlensége jellemzi. A földszint a csarnok legaktívabb zónája, ahol az élelmiszer-kereskedelmi funkciók dominálnak. A térszervezés meghatározó eleme egy nagy alapterületű kiskereskedelmi egység, amely a piactér legnagyobb részét foglalja el, és a csarnok 20,6%-os tulajdoni hányadával – a földszinten 927,5 m², a pincszinten 563,9 m² – tulajdonosként van jelen.

Kereskedelmi szempontból jelenléte kettős hatású: egyrészt fizikai korlátot jelent a hagyományos piaci standok bővítése előtt, miközben kínálatával jelentős mértékben lefedti a helyi alapélelmiszer-keresletet; másrészt horgonybérlnék tekinthető, mivel stabil alapforgalmat biztosít, és ellátja a környék lakosságának napi szükségleteit. Ez a kettősség a csarnok egyik meghatározó, örökölt adottsága.

A kiskereskedelmi egységen kívül a földszinten tíz kiadható helyiség található: hét üzlethelyiség és három raktár. Három kiadott és aktívan működő egység élelmiszer- és gasztronómiai profilú: egy prémium húsbolt – kitelepülési területtel –, egy sajszaküzlet és egy pékség. A húsbolt zászlóshajó szerepet tölt be, kínálata miatt Budapest több pontjáról érkeznek vásárlók. Több vállalkozás a belső kerületek éttermi áruellátásában is meghatározó szerepet játszik.

Egy földszinti bérlő üzembehelyezési nehézségekkel küzd. Egy további helyiség bérbeadása kóser pékség számára folyamatban van. A raktárhelyiségek aktív bérlői használatban állnak.

4.4.3.2 Galérijaszint

A galérijaszint kihasználtsága és látogatottsága jelentősen elmarad a földszintétől, ami a többszintes kereskedelmi létesítmények általános jellemzője. A 19 helyiségből 2026 januárjában 18 bére adott vagy bérbeadás alatt áll, egy helyiség üres. A korábban működő lángosos 2025 végén bezárt, helyére hasonló profillal új bérlővel zajlik a szerződéskötés. Két további helyiség – fodrászat és kóser bolt számára – szintén bérbeadás alatt áll.

A funkcionális összetétel vegyes. A szolgáltatásmix elemei közé tartozik a kerületi vagyonkezelő cég (EVIN Nonprofit Zrt.) ügyfélszolgálat és irodája, egy vegán étterem és kiszolgáló létesítményei, továbbá rendezvényterem, művészeti kiállítótér, lottózó és iroda.

A statisztikai bérbeadottság nem tükrözi a valós kereskedelmi aktivitást. A 19 helyiségből a gyakorlatban hét működik a vásárlók számára elérhető nyitvatartással. A kirakatos, kereskedelmi potenciállal rendelkező üzlethelyiségek közel fele nem aktív. Egyes bérlők hónapok óta zárva tartanak, más helyiségeket raktározási, előkészítő vagy irodai célra használnak, illetve tartalékolnak. Jelenleg nincs olyan erős vonzerővel rendelkező funkció, amely célzottan az emeletre irányítaná a látogatókat.

4.4.3.3 Pinceszint és udvar

A pinceszinten 31 helyiség található, amelyek raktározási és technikai-gépészeti célokat szolgálnak. Az udvari részen, a társasház és a csarnok közötti lefedett területen melegkonyhas vendéglátóegység működik.

HELYISÉGEK	AKTÍV	DÖNTÉS ALATT	EVIN	NEM AKTÍV	PIACÜZEM	ÜRES	VÉGÖSSZEG
Földszint	8	1		1			10
Árusító asztal	2						2
Kirakatos	3	1		1			5
Raktár	3						3
Galéria	5	3	2	8		1	19
Kirakatos	5	3	2	8		1	19
Pinceszint	27				4		31
Raktár	27				4		31
Udvar	1						1
Kirakatos	1						1
Végösszeg	41	4	2	9	4	1	61

19. táblázat Piaci kiadható helyiségek (db) (forrás: EVIN)

SZINT	HELYISÉGEK
Földszint	10
Édesség bolt	1
Élelmiszer bolt	2
Pékség	2
Raktár	3
Zöldséges	2
Galéria	19
Bolt	2

Élelmiszer bolt	1
Előkészítő	5
Iroda	3
Melegkonyha	2
Műhely	1
Művészeti galéria	1
Raktár	1
Rendezvény helyszín	1
Szolgáltatás	1
Üres	1
Pinceszint	31
Raktár	30
Technikai-gépészeti helyiségek	1
Udvar	1
Melegkonyha	1
Végösszeg	61

20. táblázat Piaci helyiségekben működő bérlők profil szerinti megoszlása (db) (forrás: EVIN)

4.4.3.4 Árusító standok

A földszinten 25 árusító stand található, 3-5 tömbben csoportosítva. Az emeleten oldalanként négy-négy asztal helyezkedik el.

Két vállalkozó rendelkezik éves asztalbérlettel a földszinten: mindketten öt-öt asztalt bérelnek, és a hét legalább öt napján jelen vannak zöldség- és gyümölcskínálattal. Havi bérlettel két őstermelő dolgozik, egyenként egy asztallal, heti néhány napos jelenléttel. Ezen felül alkalmi őstermelők bérelnek asztalokat a pénteki-szombati piacnapokon és rendezvények alkalmával. Az asztalok kihasználtsága a piaci napokhoz és eseményekhez igazodik: frekventált időszakokban magas, egyébként mérsékelt.

Összességében az élelmiszer-kereskedelem a csarnok szolgáltatásmixének meghatározó eleme. A melegkonyhás vendéglátó profilt jelenleg három helyiség képviseli. A bérletmozgások alapján az élelmiszer-kereskedelmi vállalkozások érdeklődése a legaktívabb, emellett növekvő igény mutatkozik a kóser profilú vállalkozások iránt.

4.4.3.5 *Rendezvények és közösségi funkciók*

Az építészeti kialakítás lehetőséget teremt rendezvények lebonyolítására, mivel a piactér középső része rugalmasan átrendezhető. Ennek eredményeként az elmúlt években a csarnok közösségi szerepe erősödött. A heti AntikPLACC kirakodóvásár és a havi Green Market jelentős érdeklődést vonz, az időszakos események idején az asztalok kihasználtsága is növekszik. A programok új, fiatalabb célcsoportokat érnek el.

A rendezvények jelenleg szervezett marketingtámogatás nélkül működnek, ami további fejlesztési potenciált jelez. A rugalmasabb térhasználat feltétele az éves bérleti szerződéssel rendelkező árusok standjainak egy oldalra rendezése.

4.4.4 *Üzemeltetés és gazdasági fenntarthatóság*

A Klauzál téri vásárcsarnok működése pénzügyi szempontból nem önfenntartó. A 2025-re előirányzott finanszírozási igény megközelítette a bruttó 130 millió forintot, ami jelentős terhet ró az önkormányzati költségvetésre. A veszteséges működés okai strukturális jellegűek.

Meghatározó tényező az épület szerkezeti adottsága. A nagy légtér temperálása költséges, miközben a bevételt termelő, bérbeadható hasznos terület aránya alacsony, ami magas fajlagos üzemeltetési költségeket eredményez.

A bérleti politika szintén hozzájárul a veszteséghez. A bérlők 85%-os fenntartási költségkedvezményben részesülnek, amely nem fedezi a tényleges kiadásokat. A rendszer fenntarthatósága az energiaárak emelkedése, a környező bérleti szintek alakulása és az éves veszteség növekedése mellett kérdéses.

A funkcionális kihasználtság a COVID-19-járványt követően sem állt teljes mértékben helyre. A működési környezet bizonytalanságát fokozza, hogy a csarnok üzemeltetési modelljének esetleges átalakítása – amelynek lehetősége a bérlői kör számára ismert – kivárára ösztönöz: egyes bérlők beruházásaikat

viszafogják, ami hozzájárul a raktározási és nem aktív jellegű helyiséghasználat fennmaradásához.

A bérlői struktúrára jellemző, hogy egyes helyiségeket raktározási vagy irodai célra használnak, miközben azok kereskedelmi funkció ellátására is alkalmasak lennének.

A bérbeadási kommunikáció szintén hiányos. A pályázati felhívások nem jutnak el széles körben a potenciális érdeklődőkhöz, a kerületi sajtóban és a közösségi médiában nem jelenik meg célzott tájékoztatás. A helyiségek jellemzően spontán megkeresések alapján találnak bérlőre.

4.4.5 Környezeti kapcsolatok

A csarnok előtti terület a Klauzál tér központi eleme, amely jelenleg több, egymással ütköző igényt szolgál ki. A vásárlók egy része gépjárművel érkezik, miközben belvárosi környezetben a parkolókapacitás bővítése nem reális. A kijelölt célforgalmi parkolóhelyek hiánya szabálytalan parkolást eredményez. Az árufeltöltés döntően az Akácfa utca felől történik, de a Klauzál tér irányából is jelentkezik szállításszervezési igény. A terület adottságai alapján a gyalogosbarát kialakítás élvezhetne elsőbbséget, a jelenlegi szűk és rendezetlen gyalogosfelületek miatt azonban a gyalogos forgalom nagyrészt az úttesten zajlik.

A Klauzál téri park 2024-ben megújult, a csarnok műszaki állapota megfelelő, azonban a kettőt összekötő közterületi sáv fejlesztése azonban elmaradt. A gépjármű-domináns, műszakilag elavult terület vizuális és fizikai akadályt képez, és korlátozza a csarnok bekapcsolódását a tér életébe.

A leromlott közterületi minőség szűkíti az utcai kereskedelem és a kitelepülések lehetőségeit is, ami hozzájárul a környező üzlethelyiségek magas üresedési arányához. A csarnok eddig korlátozottan élt a tér felé történő funkcionális nyitás lehetőségével, miközben az önkormányzati köztéri rendezvények sikere az intenzívebb kapcsolat iránti igényt jelzi.

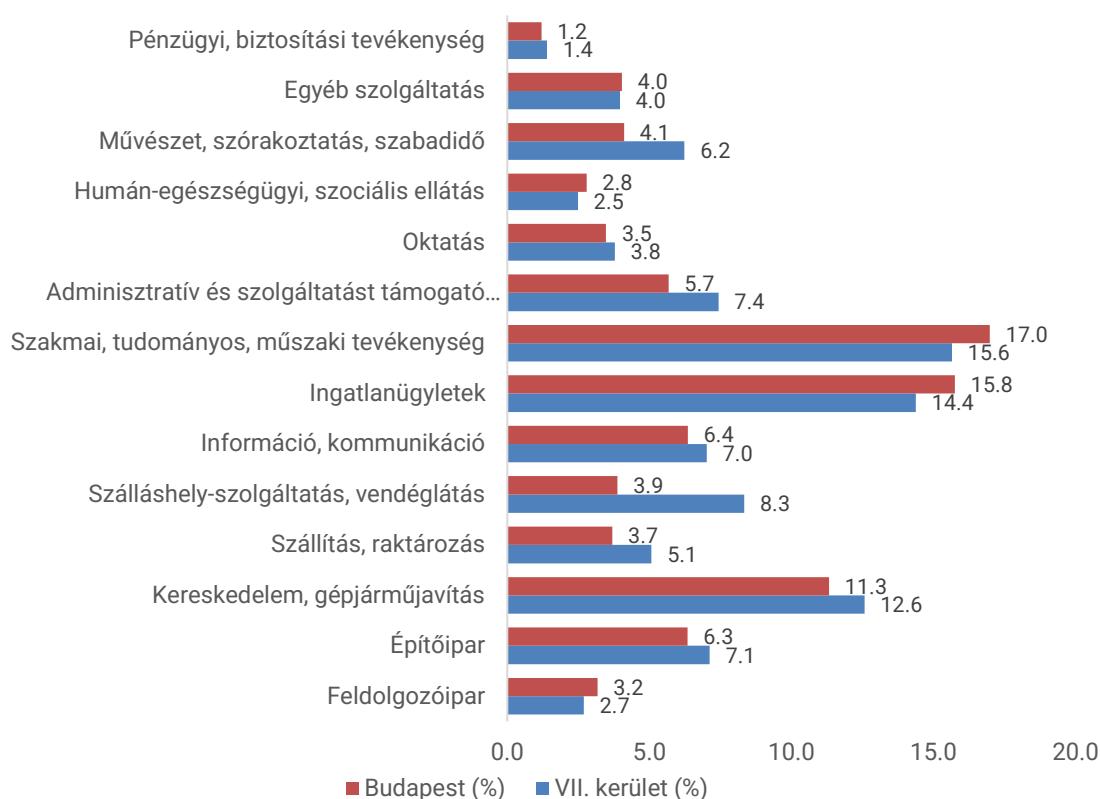
A logisztikai forgalom, a vásárlói megközelíthetőség és a gyalogos használat összehangolása komplex közlekedésszervezési megoldásokat igényel. A statikus szabályozás helyett vizsgálható a curbside menedzsment alkalmazása: az úttest és a járda közötti sáv időalapú, rugalmas funkcióváltása a napszakok eltérő igényeihez igazodva. A kérdéskört a negyed revitalizációs céljaival és a csarnok hosszú távú hasznosítási koncepciójával összhangban indokolt vizsgálni.

4.5 A Klauzál-negyed gazdasága

4.5.1 Gazdasági struktúra

Erzsébetváros gazdaságát a szakmai, tudományos és műszaki tevékenységek, az ingatlanügyletek és a kereskedelem határozzák meg. A szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás, valamint a művészeti és szórakoztatóipari vállalkozások aránya a fővárosi átlagot meghaladja.

Belső-Erzsébetváros gazdasági szerkezetéről akcióterületi szintű statisztikai adatok nem állnak rendelkezésre. A területhasználat és a funkcionális elemzés alapján azonban megállapítható, hogy a turizmus és a vendéglátás kiemelt szerepet tölt be a térség gazdaságában, emellett a kulturális és kreatív tevékenységek is jelentős súllyal vannak jelen.



19. ábra A vállalkozások számának aránya nemzetgazdasági ágazatként Erzsébetvárosban és Budapesten, 2023
Forrás: KSH

A Király utca–Kazinczy utca–Dohány utca–Károly körút által határolt övezet Budapest egyik jelentősebb idegenforgalmi célterülete, ahol a zsidó kulturális örökség és a szórakoztatóipari funkciók egyaránt meghatározóak. A szórakoztatóipar bővülése ugyanakkor a lakókörnyezet terhelésével is együtt jár,

különösen az alacsonyabb színvonalú szórakozóhelyek térbeli koncentrációja következtében.

Erzsébetváros vendégforgalma a fővárosi kerületek között kiemelkedő; a vendégéjszakák számát tekintve csupán az V. kerület előzi meg. A hagyományos szállodai kapacitás a városrészben korlátozott, a szálláshely-kínálat bővülése az elmúlt évtizedben elsősorban a rövid távú lakáskiadáshoz, valamint a hostelek és panziók terjedéséhez kapcsolódott. Az V. kerülethez viszonyítva Erzsébetvárosban magasabb a rövid távú szálláshelyek részaránya, ami jelzi, hogy a terület turizmusa jelentős mértékben az alacsonyabb költségvetésű vendégkörre épül.

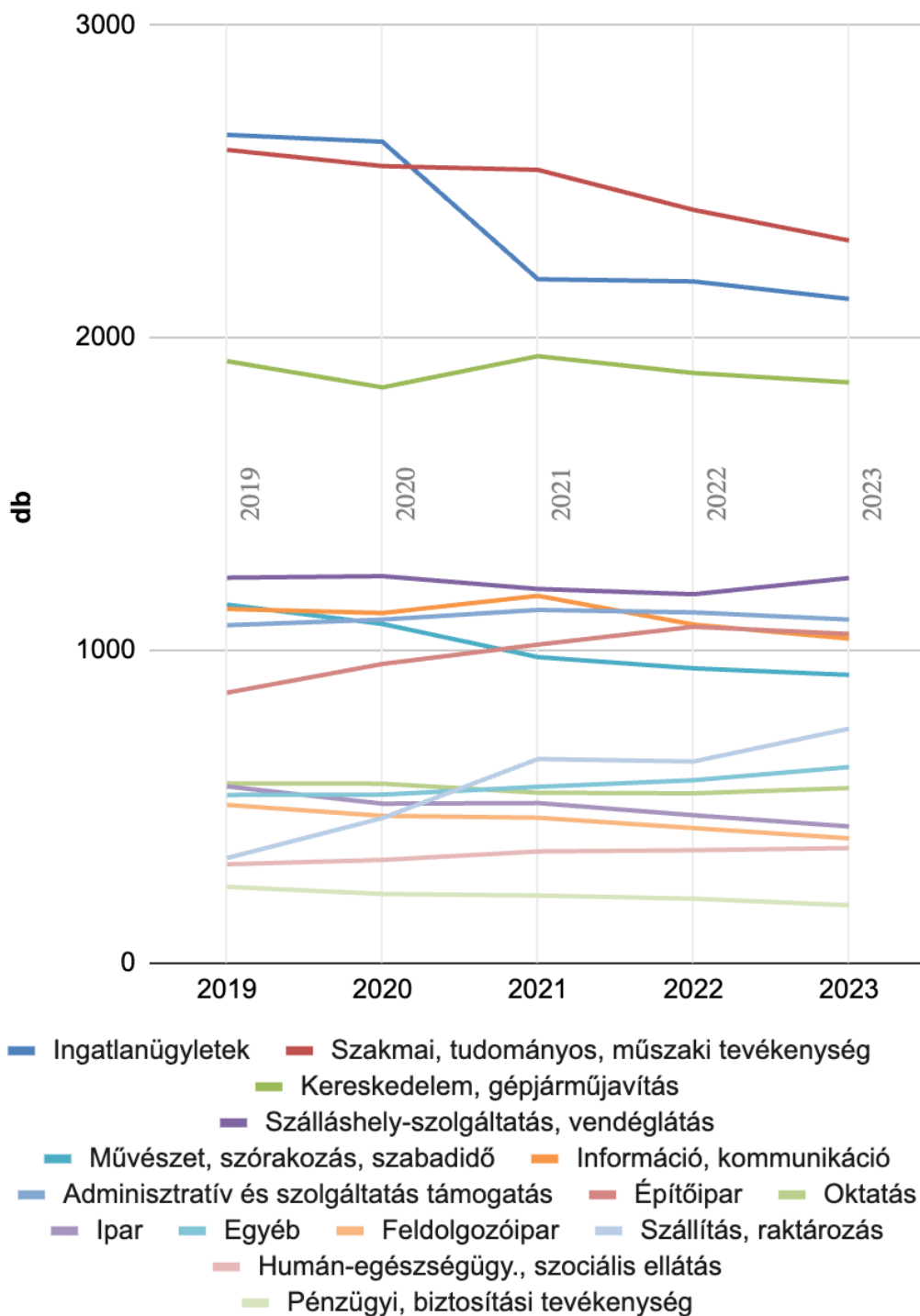
4.5.2 Gazdasági átalakulás

A rendszerváltást követően a kerület gazdasági szerkezetében megerősödtek a szolgáltató, tudásalapú és kreatív tevékenységek. Ezek kezdetben a divatkereskedelemmel kötődtek, később a digitális média, az üzleti szolgáltatások és a kreatív technológiai ágazatok irányába bővültek.

Ezzel párhuzamosan a belvárosi kiskereskedelemben a rendszerváltás óta tartó, fokozatos visszaszorulás figyelhető meg. Ennek háttérében a fogyasztói szokások átalakulása, a bevásárlóközpontok és az online kereskedelem térnyerése, valamint a belvárosi lakónépség csökkenése egyaránt szerepet játszik. A hagyományos, helyi lakosságot kiszolgáló üzletek fokozatosan eltűntek vagy funkciót váltottak.

A 2008-as világgazdasági válságot követő évtizedben a turizmus és a vendéglátás megerősödése új lendületet adott a belvárosi gazdaságnak. A szálláshelyszolgáltatás és vendéglátás területén működő vállalkozások száma azóta is növekszik, miközben a kereskedelem és egyes tudásalapú ágazatok vállalkozásszáma mérséklődik. A szakmai, tudományos és műszaki tevékenységet végzők száma 2019 és 2023 között például mintegy 10%-kal mérséklődött, ami a gazdasági szerkezet turizmus és vendéglátás irányába történő, egyoldalú eltolódására utal.

Regisztrált vállalkozások száma ágazatonként



20. ábra A vállalkozások számának alakulása nemzetgazdasági ágazatként Erzsébetvárosban (db), 2019-2023

Forrás: KSH

A belső városrész lakófunkciója fokozatos átalakuláson megy keresztül, amely az európai belvárosokra jellemző városközponti funkcionális átrendeződés (city-sedés) részeként értelmezhető. Ennek során a lakóingatlanok egy része szolgáltatási, irodai vagy turisztikai célú hasznosítás alá kerül.

Belső-Erzsébetvárosban a city-sedés az elmúlt másfél évtizedben meghatározó formája a rövid távú lakáskiadás elterjedése, amely vertikálisan tagolja a térhasználatot: az emeleti szinteken a lakófunkció mellett a kereskedelmi célú szállásadás vált hangsúlyossá. Ez a szegmens szorosan kapcsolódik a földszinti vendéglátó és kereskedelmi egységekhez, mivel a turisták jelenléte számos helyi vállalkozás gazdasági fenntarthatóságát erősíti. A lakó- és kereskedelmi funkciók társasházon belüli keveredése ugyanakkor tartós konfliktusforrást eredményez.

4.6 Funkcionális elemzés

A funkcionális elemzés két, egymást kiegészítő adatforrásra épül. A kategóriák megoszlásának alapját a Kortárs Építészeti Központ (KÉK) 2021-ben végzett felmérése képezi, amely a VII. kerületben online adatgyűjtéssel, elsősorban a Google Maps adatbázisára támaszkodva azonosította a működő vállalkozásokat. A módszertan és az eltelt idő korlátozza az eredmények pontosságát, így az adatok elsősorban tendenciák és arányok bemutatására alkalmasak.

A belső-erzsébetvárosi arányszámokat a KÉK adatbázisából leválogatott, az akcióterületi lehatárolásnak megfelelő egységek (N=622) darabszámai alapján számoltuk újra, mivel a szekunder forrás a százalékos megoszlást kerületi szinten közölte.

A területi eloszlás és a térbeli koncentrációk vizsgálatát az OpenStreetMap (OSM) közösségi téradat-bázis 2025. évi lekérdezésére alapoztuk, amely a KÉK-felmérés arányait aktuálisabb térbeli mintázatokkal egészíti ki. Az OSM-adatok a közösségi adatgyűjtés jellegéből fakadóan szintén tartalmazhatnak hiányosságokat, ugyanakkor a főbb területi tendenciák kirajzolódnak.

A KÉK-felmérés kilenc fő kategóriába sorolta a működő vállalkozásokat. Az összesített adatok alapján kirajzolódó mintázatok a városrész funkcionális szerkezetének fő hangsúlyait és belső arányait jelzik.

A KÉK- és OSM-adatokat a 4.7 fejezetben ismertetett módszertanú helyszíni megfigyelések eredményei egészítik ki. A terepbejárások a funkcionális elemzés szempontjából elsősorban a szolgáltatás-mix térbeli mintázatainak, az aktív és inaktív földszinti funkciók eloszlásának, valamint az üres üzlethelyiségek koncentrációjának helyszíni verifikálására szolgáltak.

4.6.1 Szolgáltatás-mix áttekintése

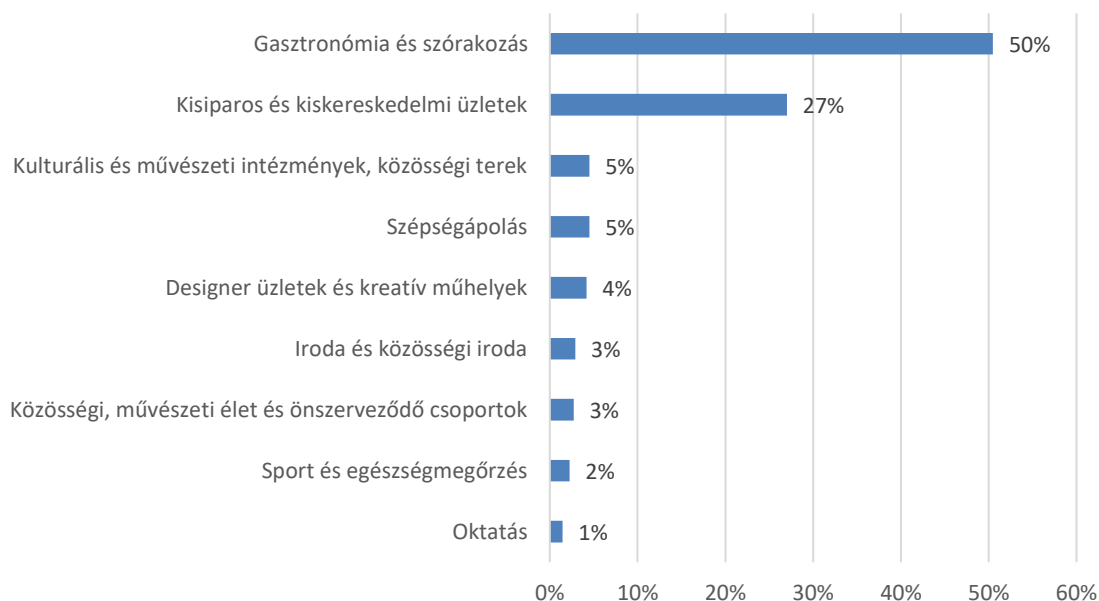
Belső-Erzsébetvárosban a gasztronómia és a szórakoztatás alkotja a legnagyobb szektort, a vállalkozások megközelítőleg 50%-a ebbe a körbe tartozik. Ez az arány jelentősen meghaladja a kerületi átlagot (36%), ami a terület markáns funkcionális karakterét jelzi.

A kisipari és kiskereskedelmi egységek – ideértve a szolgáltató funkciókat és a nagyobb szupermarketeket is – a második legnagyobb csoportot adják, a belső-erzsébetvárosi adatok alapján körülbelül 27%-os aránnyal. Ezek elsősorban a

Rákóczi út mentén, a Klauzál tér környezetében, valamint a nagyobb forgalmú csomópontokban jelennek meg koncentráltan.

A kreatív és tudásintenzív tevékenységek – beleértve a kulturális tereket, galériákat és a tudásalapú szolgáltatásokat – a vállalkozások 17%-át teszik ki.

A szolgáltatás-mix térbeli eloszlása nem egyenletes: a helyszíni megfigyelések a Károly körúttól az Erzsébet körút irányába haladva az aktív földszinti funkciók, a szolgáltatássűrűség és a kereskedelmi aktivitás fokozatos csökkenését rögzítették. A gradiens a sugárirányú tengelyeken is megfigyelhető — a Dob utcán a Kazinczy utcától, a Dohány utcán a Síp utcától a Nagykörút felé a funkcionális teltség fokozatosan gyengül —, míg a harántirányú mellékutcákban (Nyár, Nagy Diófa utca, Kertész utca Csányi, Kürt utca stb.) a gazdasági aktivitás összességében alacsony szintű. A funkcionális gradiens a negyed szolgáltatás-mixének egyik meghatározó strukturális jellemzője, amely a nappali és az éjszakai gazdaság eltérő térbeli súlypontjaival együtt alakítja a városrész működését.



21. ábra Belső-Erzsébetváros üzlethelyiségeinek funkcionális megoszlása (forrás: KÉK, 2021, saját számítás között darabszámok alapján)

A nappali és az éjszakai gazdaság eltérő súlypontjai érdemben befolyásolják a városrész működését. A vendéglátás és a szórakoztatás döntően az esti és éjszakai időszakokra koncentrálódik, miközben a nappali funkciók – kiskereskedelem, szolgáltatások, irodai jelenlét – kevésbé hangsúlyosak, ugyanakkor a belvárosi elhelyezkedés miatt markánsan jelen vannak. A funkcionális aránytalanság a

közterületek használatában és a lakossági életminőség alakulásában egyaránt érzékelhető.

4.6.1.1 *Vendéglátás és gasztronómia*

A vendéglátóipar Belső-Erzsébetváros gazdaságának egyik meghatározó szektora és jelentős foglalkoztatója. A kínálat széles spektrumot fed le, szerkezete heterogén, ugyanakkor több kiemelt területen az éjszakai, alkoholhoz kötődő vendéglátás dominál. A negyed nemzetközi szinten is ismert szórakoztatóipari célterületként üzemel, amely a hazai turizmus egyik fókuszpontja, miközben működése tartós konfliktusokat generál.

A 2000-es években megjelent romkocsmák eredetileg üresen álló épületek alternatív-kulturális hasznosítására épültek; mára azonban többségük a tömegturizmust szolgálja ki, és csak néhány egység őrizte meg közösségi funkcióját. Egyes helyszínek hibrid működési modellt követnek, párhuzamosan kiszolgálva a turisztikai és a lokális igényeket. A közösségi programokra építő, lokális profilú egységek a városrészben belül területileg koncentráltan vannak jelen.



22. ábra *Gasztronómia és szórakozás főkategóriához tartozó vállalkozások területi eloszlása (forrás: saját felmérés, OSM)*

A vendéglátóhelyek a városrész nagy részében megtalálhatók, de a legintenzívebb sűrűsödés magterülete a Károly körút-Kazinczy utca-Dohány utca által bezárt

háromszög, ezen belül is a szórakoztató központként üzemelő Gozsdu Udvar és közvetlen környezete. A Klauzál tér térségében a koncentráció mérsékeltebb.

A 2000-es évek elejétől a 2010-es évek végéig a vendéglátóhelyek száma a romkocsmajelenség felfutásával párhuzamosan növekedett a városrészben; a 2010-es évek végén becslések szerint közel 400 vendéglátóhely tartott nyitva éjfél után a területen. A COVID-19-járvány, a fogyasztói szokások átalakulása és a szabályozási környezet szigorodása együttesen a szektor mérsékelt konszolidációjához vezetett.

Az éjszakai szórakozóhelyek száma mérséklődött, ugyanakkor a struktúra továbbra is hangsúlyosan az esti és éjszakai forgalomra épül. A nappali keresletre építő egységek (pl. reggelizőhelyek, kifőzdék, kávézók) számában ugyanakkor enyhe növekedés figyelhető meg, felismerve az irodaházak dolgozói, a turisták és a kulturális intézmények közönsége által kínált nappali fogyasztói potenciált.

Az esti és éjszakai vendéglátás térbeli szerkezete három, eltérő karakterű klasztert rajzol ki. A legnagyobb és legdiverzebb a Károly körút–Kazinczy utca–Dohány utca által határolt terület, ahol az alacsonyabb árfekvésű szórakozóhelyektől a magasabb pozicionálású vendéglátóegységekig széles profilú kínálat koncentrálódik. Egy kisebb, néhány nagy befogadóképességű szórakozóhelyre és az azokat kiszolgáló gyorsétkezési egységekre épülő klaszter az Akácfa–Klauzál utca térségében alakult ki. A harmadik a Király utcától a Blaha Lujza térig terjedő, az Erzsébet körút mentén kialakult összefüggő vendéglátói sáv.

A három klaszter profilja eltérő: az igényesebb, diverzebb kínálatú egységek a Károly körút irányában koncentrálódnak, míg az Erzsébet körút felé az alacsonyabb árfekvésű, valamint a nagyobb befogadóképességű szórakozóhelyek aránya növekszik. A tendencia a vendéglátó szektoron belüli funkcionális gradienst jelzi, ugyanakkor az egyes klasztereken belüli heterogenitás miatt nem érvényesül minden helyszínen egyértelműen.

A vendéglátóhelyek közterületi hatása ugyanakkor nem egységes: a helyszíni megfigyelések alapján a magasabb színvonalú, vegyes profilú egységek jelenléte mérsékli a közterületi konfliktusokat, míg a nagy befogadóképességű szórakozóhelyek koncentrációja intenzívebb feszültségeket generál (lásd 4.8.3)."

A bárók és szórakozóhelyek mellett a gasztronómiai kínálat is sokrétű, mely a street food egységektől a magas gasztronómiáig terjed, ezzel a terület a fővárosi vendéglátás egyik kiemelt helyszíne. Az igényesebb éttermek és bisztrók

koncentrációja a Károly körút felőli oldalon erősebb, míg az Erzsébet körút vonzáskörzetében a gyorsétkezési egységek dominálnak.

A gasztronómiai kínálat sajátos eleme a zsidó kulináris örökség jelenléte. A kóser és zsidó konyhára építő vendéglátóhelyek elsősorban a Kazinczy utcában koncentrálódnak, de megtalálhatók a Dohány, Síp, Csányi, Dob és Nagydíófa utcákban is. Számos egység a helyi zsidó közösség igényeinek kiszolgálásán felül kulturális-turisztikai funkciót tölt be. Az Izraelből érkező beutazó turizmus növekedése az elmúlt években hozzájárult a zsidó profilú vendéglátó- és szolgáltatóhelyek számának bővüléséhez. A zsidó kulturális örökség átfogó bemutatása a 4.6.3 fejezetben történik.



23. ábra Melegkonyhás vendéglátóhelyek területi eloszlása (forrás: saját szerkesztés, OSM)

A vendéglátás működési feltételeit a kitelepülési lehetőségek is érdemben befolyásolják: a szűk utcahálózat, a korlátozott közterületi keresztmetszetek a bonyolult engedélyezési feltételek együttesen korlátozzák a teraszok elhelyezésére alkalmas helyek körét. A kitelepülések térbeli adottságait, szabályozási környezetét és annak hatásait a 4.8.4 fejezet részletezi.

4.6.1.2 Kiskereskedelem és szolgáltatások

A kisiparos és kiskereskedelmi egységek a vendéglátás után a második legjelentősebb szolgáltatási szektort alkotják Belső-Erzsébetvárosban; a 2021-es felmérés alapján arányuk megközelítőleg 27%-ot tesz ki. A kínálaton belül a szaküzletek és termelői boltok dominálnak, amelyeket az élelmiszerüzletek, különféle szolgáltatók és vegyesboltok követnek.

A kereskedelmi szerkezet az elmúlt évtizedekben jelentősen átalakult. A hagyományos kisiparos szolgáltatások (pl. cipészek, asztalosok, javítóműhelyek) mára nagyrészt eltűntek, jelenlétük néhány megmaradt ikonikus műhelyre korlátozódik. Ezzel párhuzamosan a kereskedelmi tevékenységek fokozatosan kiszorultak a mellékutcákból, és a nagyobb forgalmú tengelyekre koncentráálódtak.



24. ábra Kisiparos és kiskereskedelmi üzletek kategóriájának területi eloszlása (forrás: saját szerkesztés, OSM)

A szaküzletek és termelői boltok jellemzően a Károly körút, a Rákóczi út, a Dohány utca és a Király utca mentén helyezkednek el. A napi bevásárlást kiszolgáló diszkontok, szupermarketek és élelmiszerüzletek elsősorban a negyed határoló főutvonalak és körutak mentén, valamint a Király utcában jelennek meg

koncentráltan. A kiskereskedelmi kínálat összetétele heterogén: a minőségi, specializált üzletek mellett alacsonyabb árfekvésű szolgáltatók is jelen vannak.

4.6.1.3 Design üzletek és kreatív szektor

A városrész arculatát a designer üzletek és kreatív műhelyek is formálják. Ezek többsége a Király, Síp és Dohány utcák környezetében, valamint a Király–Síp–Dohány utca által határolt területen összpontosul. A Király utca a 2000-es években „Design utcaként” vált ismertté; azóta a tematikus üzletek száma csökkent, ugyanakkor a design profil továbbra is meghatározó elem maradt.

4.6.1.4 Termelői piacok

A kiskereskedelem közösségformáló funkciójának fontos elemei a termelői piacok és kirakodóvásárok, amelyek megjelenési lehetőséget biztosítanak helyi termelők és kézművesek számára. A Szimpla Kert heti termelői piaca jelenleg is számottevő nappali forgalmat generál a Kazinczy utca térségében. Alkalmi kirakodóvásárok helyszínéként a Gozsdu Udvar és a Klauzál téri vásárcsarnok szolgál. A vásárcsarnok részletes elemzését a 4.4 fejezet tartalmazza.

4.6.1.5 Üres üzlethelyiségek

A városrész tartós, térben koncentrálnódó kihívása az üres üzlethelyiségek jelenléte. Az üresedés térbeli mintázata a 4.6.1 alfejezetben ismertetett funkcionális gradienst követi: a Károly körút irányában a földszinti funkciók összességében aktívak, míg az Erzsébet körút felé az üresedési arány fokozatosan növekszik. A helyszíni megfigyelésekkel pontosított mintázatok alapján az üres helyiségek elsősorban a Klauzál tér környezetében és a harántirányú mellékutcákban (pl. Kertész, Csányi, Kis Diófa, Nyár utcák) koncentrálnak. A sugárirányú tengelyeken az Erzsébet körút irányában szintén növekszik az üres üzlethelyiségek aránya.

Az üresedés háttérben részben a kiskereskedelmi szerkezetváltás, részben a bérleti díjak és a helyi kereslet közötti egyensúlyhiány áll. Önálló tényezőként jelenik meg az önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségek magas aránya: ezek jelentős része üresen áll, alulhasznosított, vagy rossz műszaki állapotú, ami egyes frekvenciált szakaszokon (pl. Király utca) is látványos alulhasznosítottságot eredményez, megtörve a funkcionális gradiens általános mintázatát. A jelenség

gazdasági összefüggéseit a 4.5, az önkormányzati ingatlanállomány helyzetét a 4.3 fejezet részletezi.

4.6.2 Kulturális és közösségi funkciók

Belső-Erzsébetvárosban működik az Örkény István Színház és a Madách Színház, amelyek országos jelentőségű intézmények. A kisebb színházak közül a Spinoza Színház, a Gólem Központ, az R.S.9. Színház, az Apertúra Színházi Műhely és a Bástya Színház bővíti a kínálatot.

A területen több múzeum is jelen van, köztük a Magyar Zsidó Múzeum és Levéltár, az Elektrotechnikai Múzeum, valamint a Csányi5 Zsidótörténeti Tár.

Kortárs művészeti galériák szintén működnek a városrészben. A Klauzál tér közvetlen környezetében található a Ladó Galéria a Klauzál téri vásárcsarnok emeletén, valamint a Kahan Art Space és az IZZO Stúdió. A könyvesbolti kínálat megosztott: a nagyobb láncok a Rákóczi út mentén koncentrálnak, míg az egyedi profilú, kisebb könyvesboltok – például a Nagy Diófa utcai Massolit Books & Café – elszórtan, korlátozott számban vannak jelen. A vendéglátóhelyek egy része – mint a Magvető Café – közösségi és kulturális térként is működik, rendszeresen adva helyet irodalmi, közéleti és kulturális programoknak.

INTÉZMÉNY TÍPUSA	INTÉZMÉNY NEVE	IRÁNYÍTÓSZÁM	CÍM
Mozi	ART+ Cinema	1074	Erzsébet körút 39.
Múzeum	Magyar Zsidó Múzeum	1075	Dohány utca 2.
Múzeum	Zsidó Történeti Tár	1077	Csányi utca 5.
Színház	Gólem Színház	1077	Csányi utca 3.
Múzeum	Magyar Elektrotechnikai Múzeum	1075	Kazinczy utca 21.
Színház	Belvárosi Színház	1075	Károly körút 3/A.
Színház	Madách Színház	1073	Erzsébet körút 31.
Színház	Bástya Színház	1075	Dohány utca 49.
Színház	Apertúra Színházi Műhely	1077	Csányi utca 3.
Színház	Örkény István Színház	1075	Madách Imre tér 6.
Színház	R.S.9. Színház	1075	Rumbach Sebestyén utca 9.
Színház	Spinoza Színház	1074	Dob utca 15.
Művészeti oktatási intézet	Molnár Antal Zeneiskola	1073	Erzsébet körút 32.

21. táblázat Kulturális intézmények Belső – Erzsébetvárosban (forrás: saját szerkesztés, OSM)

A közművelődési feladatokat az Önkormányzat a KULT7 Erzsébetváros Nonprofit Kft.-n keresztül látja el, amely 2025 márciusáig Erőművház Nonprofit Kft. néven működött. A szervezet aktív szerepet vállal a közösségi élet szervezésében. A Klauzál téren és a vásárcsarnokban rendszeresen zajlanak kulturális és közösségi események, míg a Csányi utcában zsidó kulturális fesztiválokat rendeznek. Az események erősítik a Klauzál tér és közvetlen környezetének lokális identitását.

Az önkormányzati intézményhálózat hat kulturális telephelyet működtet, amelyek közül négy az akcióterületen található: a KULT7 Labor (Király utca 11.), a KULT7

Galéria (Klauzál tér 6.), a Csányi5 Erzsébetvárosi Zsidó Történeti Tár (Csányi utca 5.) és a KlauDió Civil Központ (Nagy Diófa utca 34.).

A városrész kulturális életében civil szervezetek is jelen vannak. Színházi egyesületek, művészeti szervezetek, valamint a kulturális örökség és az épített környezet védelmével foglalkozó alapítványok működnek a területen. Az Önkormányzat több eszközzel támogatja a civil szereplők bevonását, így például „Az év erzsébetvárosi civil szervezete” díjjal, a Civil Korzó bemutatkozási lehetőségével, valamint az Instant Mecenatúra Fesztivállal, amely független erzsébetvárosi színházi társulatok adománygyűjtéssel egybekötött évadnyitó eseménye.

4.6.3 Zsidó vallási és kulturális örökség

Belső-Erzsébetváros központi területe zsidó negyedként ismert, amely a városrész történeti és kulturális örökségének meghatározó eleme. A terület napjainkban is élő vallási és kulturális központ, ahol a neológ és az ortodox hagyományok egyaránt érvényesülnek. A Dohány utcai zsinagóga Európa legnagyobb zsinagógája. A Kazinczy utcai ortodox imaház az ortodox közösség kiemelt vallási helyszíne, míg a 2021-ben felújítva megnyitott Rumbach Sebestyén utcai zsinagóga vallási és kulturális eseményeknek ad otthont.

A kulturális örökség fenntartásában és láthatóvá tételében meghatározó szerepet töltenek be a fesztiválok és közösségi programok. A Zsidó Kulturális Fesztivált a MAZSIHISZ, a Judafestet a Bálint Ház szervezi, miközben az Önkormányzat is egyre hangsúlyosabb szerepet vállal események lebonyolításában, valamint kulturális és civil kezdeményezések támogatásában.

A Csányi5 – Erzsébetvárosi Zsidó Történeti Tár 2018-ban nyílt meg és korszerű eszközökkel mutatja be a kerület zsidó közösségének múltját, valamint közösségi térként és összművészeti központként is működik.

A Gólem Központ, Budapest egyetlen zsidó tematikájú színháza szintén a Csányi utcában található. Az intézményt az Önkormányzat hosszú távú közszolgáltatási szerződés keretében támogatja.

4.6.4 Funkcionális konfliktusok

A városrész kettős karakterrel rendelkezik: egyfelől nemzetközi jelentőségű szórakoztatóipari és turisztikai célterület, valamint a fővárosi lakosság kedvelt

találkozóhelye, másfelől aktív lakónegyed. A lakó-, kereskedelmi- és vendéglátó funkciók koncentrált együttélése egyszerre jelent számottevő gazdasági potenciált és folyamatos működési feszültségeket – elsősorban a nagy befogadóképességű szórakozóhelyek jelenléte miatt, amelyek jelentős éjszakai látogatóforgalmat generálnak. E kettősségből fakadóan a lakosság elsősorban zajterhelést és a közterületek intenzív használatát érzékeli — a térhasználati konfliktusok térbeli mintázatát és időbeli dinamikáját a 4.8.3 fejezet elemzi —, miközben a vendéglátóipari szereplők számára a szigorodó működési feltételek jelentenek alkalmazkodási kihívást.

Az önkormányzat 2020-ban rendeletben szabályozta az üzletek éjszakai nyitvatartását (25/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelet), amely főszabályként 24 és 6 óra között zárvatartási kötelezettséget ír elő. A Király utca–Erzsébet körút–Rákóczi út–Károly körút által határolt területen a vendéglátó egységek éjfél utáni működése külön engedélyhez kötött, amely zajvédelmi, köztisztasági és kapacitási feltételek teljesítését írja elő.

A szabályozás 2023. évi módosítása (26/2023. (X. 18.) önkormányzati rendelet) a kiadható külön nyitvatartási engedélyek számát 200-ban maximalizálta. A kvóta a bevezetés időpontjában becslések szerint közel telített volt, ami arra utal, hogy a korlátozás a gyakorlatban elsősorban az új belépők piacra lépési lehetőségeit szűkíti. A korlátozás hosszabb távon átalakíthatja a piaci viszonyokat. A meglévő engedéllyel rendelkező vállalkozások pozíciója stabilizálódhat, miközben az új belépők számára a piacra lépés lehetősége szűkülhet.

Az éjfél utáni nyitvatartást kérelmező vendéglátóhelyek számára további feltétel, hogy az önkormányzattal feladatellátási szerződésben álló civil szervezet tagjai legyenek. Ilyen együttműködési keretként működik a Közös Erzsébetváros Egyesület (KEE), amely rendészeti együttműködést, takarítási és segélyhívó szolgáltatásokat koordinál. A rendelet elvi szinten nem zárja ki más szervezet részvételét, a gyakorlatban azonban a KEE tölti be ezt a funkciót.

A szabályozási követelmények teljesítése a különböző méretű és profilú vállalkozásokat eltérő mértékben érinti, mivel a szabályozás nem differenciál a vendéglátóhelyek jellege szerint.

A konfliktusok másik dimenziója a közterületi teraszokhoz kapcsolódik. A teraszok a negyed belvárosi, turisztikai és közösségi szerepéből fakadóan fontos elemei a városrész működésének és újrapozicionálásának, ugyanakkor a lakosság egy része

számára folyamatos zaj- és használati konfliktust jelentenek. A szabályozási környezet részletes elemzését a 4.8.4 fejezet tartalmazza.

A lakossági életminőséggel és a gazdasági működéssel kapcsolatos érdekek közötti egyensúly fenntartása folyamatos egyeztetést igényel az érintett szereplők között. A nemzetközi gyakorlatban a vegyes funkciójú belvárosi területek kezelésére elterjedtek a Business Improvement District (BID) típusú, területi alapú együttműködési modellek. Ezek intézményesített keretet biztosítanak a helyi vállalkozások, az önkormányzat és a lakosság közötti együttműködésre olyan közös feladatok mentén, mint a köztisztaság, a biztonság vagy a városrész közös fejlesztése.

A nemzetközi gyakorlatban alkalmazott területi együttműködési modellek hatékonysága a helyi intézményi feltételektől, a szabályozási környezettől és a szereplők közötti bizalmi viszonytól függ.

4.7 Közlekedés

A közlekedési fejezet két fő adatforrásra támaszkodik: a Budapesti Közlekedési Központ (BKK) 2025. évi nyári-őszi adatgyűjtésére, valamint a 2026. márciusi helyszíni megfigyelésekre.

A BKK adatbázisa az alábbi adattípusokat foglalja magában:

- navigációs rendszerből származó torlódási és eljutási időadatok,
- kézi forgalomfelvétel,
- közösségi közlekedési átlagsebesség-adatok,
- GPS-alapú megosztott rollerforgalmi adatok,
- szegélyzóna-használati és közlekedési szokásokat vizsgáló kérdőíves és helyszíni felmérés.

A torlódási adatok két összehasonlítási logikát követtek: egyrészt a 2024-es és 2025-ös azonos nyári időszak naptípus szerint korrigált összevetését, másrészt a 2025-ös beavatkozás előtti és utáni időszak közvetlen összehasonlítását.

A kézi forgalomfelvétel két fázisban zajlott. A nyári I. fázis az új sétálóövezetekben három mérési hullámban vizsgálta a gyalogos-, mikromobilitási és gépjárműforgalmat. Az őszi II. fázis elsősorban a környező utcákra terjedt ki, a módhasználati arányok és a forgalmi átrendeződés vizsgálatára. A mérések hétköznapokon, reggeli (8:30–9:30) és délutáni (16:00–17:00) időablakban zajlottak.

A primer adatgyűjtés 2026 márciusában, négy időablakban — péntek nappali (12–18), péntek esti (20–02), hétfő délelőtti (08–14) és szerda délutáni-koraesti (16–21) —, blokkonként két ismétléssel, összesen nyolc alkalommal zajlott. A terepbejárások a Jan Gehl-típusú Public Life Studies módszertan adaptációjaként, több napszakot lefedő szisztematikus kvalitatív helyszíni megfigyelések formájában történtek.

Minden alkalommal bejártam a vizsgált területet; a megfigyelésekről fotódokumentáció és utcákra bontott, pontozásos értékelésű jegyzet készült. A kiemelt helyszíneken — konfliktusos helyszíneken, áthajtási pontokon, frekvenciált sétálóutcákban és köztereken, valamint a Klauzál tér különböző részein — rotációs

logikával, jellemzően 15 perces időablakokban végeztem célzott, **mélyebb** megfigyelést.

A két adatforrás egymást kiegészítve teszi lehetővé a negyed közlekedési rendszerének értelmezését, ugyanakkor az adatok összevetésének korlátja, hogy a BKK forgalmi felvételei kizárólag a hétköznapi reggeli és délutáni csúcsidőszakra terjednek ki, így az esti forgalmi mintázatokat nem fedik le. További korlátot jelent a szezonális eltérés: a helyszíni megfigyelések tavaszi időszaka eltér a BKK nyári-őszi mérési periódusától, ami az összehasonlíthatóságot korlátozza.

Emellett a BKK kézi felvétele elsősorban a sétálóövezeti utcákra koncentrált (a Klauzál tér önálló mérési pontként nem szerepel a BKK adatfelvételben), a GPS-alapú rollerforgalmi adatok pedig kizárólag a megosztott eszközökre vonatkoznak. A módszertani korlátok ellenére a kvantitatív és kvalitatív adatforrások kombinációja összességben megbízható képet ad a negyed közlekedési működéséről, amelyet az önkormányzati adatszolgáltatás tovább pontosít.

4.7.1 Úthálózat

Belső-Erzsébetváros úthálózata a XIX. század végén alakult ki, amikor a városépítési elvek lényegesen kisebb közlekedési terhelést feltételeztek. A szűk utcák — egyes helyszíneken a teljes keresztmetszet nem haladja meg a 12 métert — és a belvárosi pozícióból fakadó intenzív terhelés tartós konfliktust jelent a különböző közlekedési módok használói között.

A kerület főúthálózata a fővárosra jellemző gyűrűs-sugaras rendszer része, amelyben a Rákóczi út és a körutak (Erzsébet, Károly körút) meghatározó szerepet játszanak. A negyed belső úthálózatán eredetileg forgalomlevezető szerepet töltöttek be a sugárirányú Wesselényi, Dohány, Király és Dob utcák.

A szűk keresztmetszetek, a magas lakó- és funkciósűrűség, valamint a rendszerváltást követően megnövekedett — különösen az agglomerációból érkező — átmenő gépjárműforgalom együttesen rendkívüli terhelést eredményeztek. A torlódások nemcsak a fő közlekedési útvonalakon, hanem a kisebb gyűjtőutakon is rendszeressé váltak, az Erzsébet körúton és a Rákóczi úton pedig nemcsak hétköznapiokon, hanem hétvégén is kialakulnak forgalmi dugók.

A járdaszélesség számos szakaszon a forgalomcsillapítást megelőzően nem érte el — és több helyszínen a mai napig nem éri el — a rendeletben előírt 1,5 méteres

minimumot, ami a babakocsival vagy kerekesszéssel történő közlekedést gyakorlatilag ellehetetleníti.



25. ábra Dob utca: A szűk keresztmetszet miatt a gyalogos felületek nem érik el a rendeletben előírt 1,5 méteres minimumot. (forrás: saját felvétel, 2026. március)

A sétálóövezetek és rekreációs terek aránya a városrész belvárosi elhelyezkedéséhez, lakossűrűségéhez és látogatottságához képest kifejezetten alacsony volt. Összefüggő, gépjárműmentes gyalogosfelület kizárólag a Madách Imre téren állt rendelkezésre közterületen; a Gozsdu udvar magánterületként tölt be részben hasonló szerepet.

4.7.2 Forgalmi rend

Belső-Erzsébetvárosban az elmúlt években több ütemben hajtottak végre forgalomcsillapítási beavatkozásokat. Az I. fázis 2020 augusztusában lépett életbe az úgynevezett „hurkos rendszerrel”, amely az egyirányú utcák irányának megfordításával tette nehezen átjárhatóvá az átmenő forgalom számára a területen való áthajtást. A rendszer az átmenő gépjárműforgalmat érdemben csökkentette, ugyanakkor a helyi lakosok közlekedését is jelentős kerülőkre kényszerítette, ezért 2023 januárjában a hurkos rendszert felváltotta az áthajtási

pontok rendszere. Négy kijelölt ponton kizárólag belső-erzsébetvárosi lakcímmel és parkolási engedéllyel rendelkezők hajthattak át.

A forgalmi változásokat nem kísérte a közterületek gyalogosbarát átalakítása, így a városrész összességében nem vált élhetőbbé, az áthajtási pontokon pedig fizikai korlátozás és rendszeres ellenőrzés hiányában a szabályszegés továbbra is rendszerszintű jelenség maradt.

A forgalomcsillapítás jelenlegi üteme a 404/2025. (IV.30.) Fővárosi Közgyűlési határozat alapján, pilot jelleggel, 2025. június 22-én lépett életbe, és a korábbi eszközrendszert jelentősen kibővítette.

Az intézkedéscsomag három elemből áll. Gyalogos-kerékpáros övezeteket hozott létre, amelyekbe gépjárművel tilos behajtani. Engedélyhez kötött, korlátozott forgalmú területeket jelölt ki, amelyekre kizárólag célforgalom hajthat be, valamint az eddigi áthajtási pontok rendszere is megmaradt, ezek a sugárirányú útvonalak egy-egy kijelölt szakaszán akadályozzák meg az átmenő forgalmat.



26. ábra Belső-Erzsébetváros aktuális forgalmi rendje (forrás: Erzsébetváros Önkormányzata)

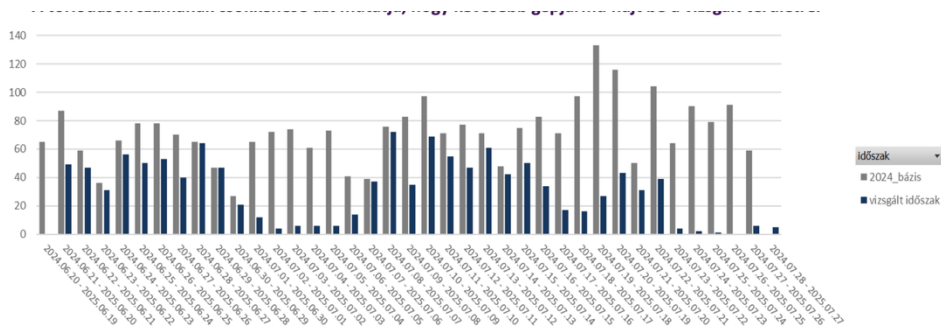
Gyalogos-kerékpáros övezet lett a Kazinczy utca a Rákóczi út és a Dob utca közötti szakaszon, a Csányi utca a Király és a Dob utca között, valamint a Dob utca Rumbach Sebestyén és Síp utca közötti része.

Korlátozott behajtású, engedélyhez kötött szakaszok jöttek létre a Madách Imre úton és az Asbóth utcában, miközben az eddigi áthajtási pontok (a Dohány, a Wesselényi, valamint a Dob utcai) megmaradtak. A kapcsolódó forgalomtechnikai módosítások közé tartozott a Wesselényi utca egy szakaszának kétirányúsítása, a Kis Diófa utca forgalmi irányának megfordítása, valamint a Klauzál tér északkeleti oldalának egyirányúsítása.

A gyalogos közlekedésbiztonság javítása érdekében módosult a parkolási rend a Síp és az Asbóth utcában, valamint a Madách Imre úton, továbbá a Klauzál tér vásárcsarnok felőli szakaszán. A megszűnő parkolóhelyeket részben új lakossági parkolóhelyek kijelölésével pótolták, emellett koncentrált rakodóhelyek és taxiállomások létesültek. A forgalomcsillapítással párhuzamosan, de önálló döntési folyamat keretében valósult meg a 74-es és 78-as trolibuszok haladását segítő forgalomtechnikai beavatkozás a Dohány és a Wesselényi utcában.

A bevezetést követően a tapasztalatok alapján a forgalmi rendet több ponton módosították. A 2025 szeptemberi finomhangolás keretében napi 9:00–12:00 közötti áruszállítási időablakot vezettek be a gyalogos-kerékpáros övezetekben, további koncentrált rakodóhelyeket létesítettek, és az ingyenes személygépjármű-behajtási engedélyeket automatikusan meghosszabbították. A pilot időszakot 2026. január 31-ig meghosszabbították. E határidő lejárta után a forgalmi rend formális lezárásáról vagy véglegesítéséről nem született nyilvános döntés; a rendszer a gyakorlatban változatlanul működik tovább.

Az intézkedéseknek köszönhetően a BKK 2024-es és 2025-ös azonos nyári időszakában mért adatai alapján a napi torlódási értékek összesítetten 55%-kal csökkentek a városrészben. A csökkenés mértéke utcánként markánsan eltér. A Dohány utcában 73%, a Dob utcában 47%, a Wesselényi utcában 37%, a Király utcában 31%, a Holló utcában 21%, az Akácfa utcában 15%, a Síp utcában 9%, a Rumbach Sebestyén utcában 7% volt a csökkenés mértéke.

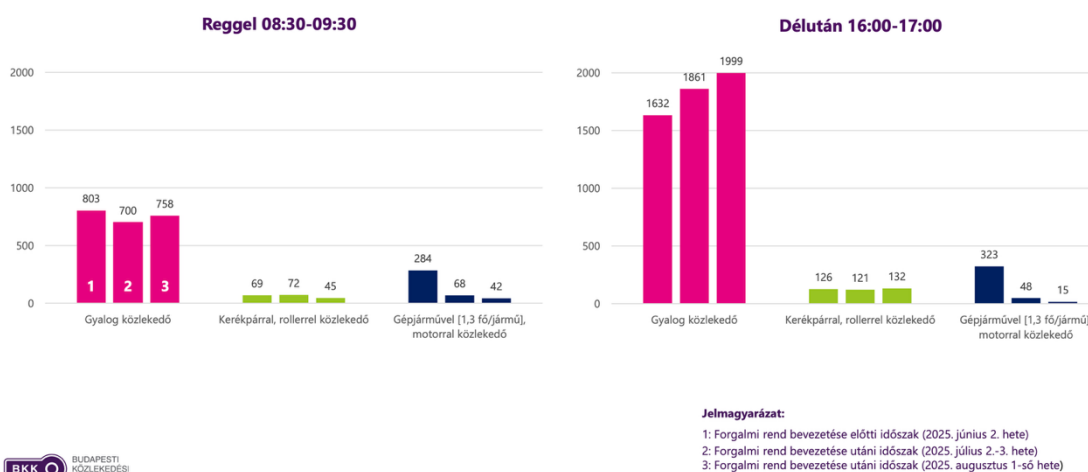


27. ábra Napi torlódási események száma Belső-Erzsébetvárosban, a 2024-es és 2025-ös nyári időszak naptípus-korrigált összehasonlításában. (forrás: BKK navigációs adatok)

A péntek-szombati adatok külön szűrésekor — amelyek a vendéglátó- és szórakozóhelyekhez köthető hétfégi forgalmat tükrözik — szintén több mint felére esett vissza a torlódások aránya, ami a negyed éjszakai gazdasági funkciójának forgalmi kontextusában különösen fontos eredmény.

A kézi forgalomszámlálás mérési hullámai szintén ezt a tendenciát erősítik. A vizsgált három sétálóvezeti helyszínen a beavatkozást követő mérésekben a gépjárműforgalom jelentősen visszaesett, miközben a gyalogosforgalom növekedett.

I. Fázis összesítése napszakonként



28. ábra A sétálóvezeti helyszínek összesített forgalma közlekedési mód és napszak szerint, három mérési hullám (BKK kézi forgalomfelvétel, 2025 nyár)

A területen belüli kedvező változások mellett ugyanakkor a forgalom térbeli átrendeződése is megfigyelhető. A Rumbach Sebestyén utcában a torlódás csökkenése a többi utcához képest mérsékelt, az őszi forgalomszámlálás pedig itt

a délutáni időszakban jelentős napszakon belüli növekedést mutatott. A Nyár utca keleti szakaszán a BKK 20%-os gépjárműforgalom-növekedést mért az új forgalmi rend bevezetése előtt és utáni összehasonlításban.

Ezek az eredmények arra utalnak, hogy a forgalomcsillapított belső zónából kiszoruló átmenő forgalom részben a környező utcákra terelődik, bár ennek pontos mértéke és időbeli lefutása további vizsgálatot igényel. A helyszíni megfigyelés ezt annyiban árnyalja, hogy az esti időszakban az átterelődés több ponton intenzívebbnek tűnik, mint amit a BKK reggeli és délutáni időablakra korlátozott mérései mutatnak — a módszertani korlátokat a fejezet bevezetője ismerteti —, különösen a Síp, a Holló, a Dob, az Akácfa (a behajtási korlátozás ellenére) és a Király utcák bizonyos szakaszain.

A vizsgált szakaszokon az átlagsebesség jellemzően 1–2 km/h-val növekedett. Ehhez hozzájárulhatott, hogy a Dohány és a Wesselényi utcában a trolibuszgyorsítás érdekében végrehajtott sáv szélesség-bővülést a gépjárműforgalom is kihasználja.

A szabályozás gyakorlati érvényesülése három típusba sorolható. A legjobban azokon a szakaszokon érvényesül az új forgalmi rend, ahol a keresztmetszeti kialakítás és a környezetrendezés — szintbe hozott járdafelület, útfestés, planténerek — egyértelműen gyalogos elsőbbségű területet jelez.



29. ábra A Kazinczy utca szintbe hozott burkolatú, planténerekkel határolt szakasza: a fizikai kialakítás egyértelműen gyalogos elsőbbségű teret jelez. (forrás: saját felvétel, 2026. március)

Jóval gyengébb a szabályozás érvényesülése azokban a gyalogos-kerékpáros övezeti és célforgalmi szakaszokban, ahol a forgalmi rendet kizárólag jelzőtáblák érvényesítik, fizikai vagy vizuális megerősítés nélkül.



30. ábra A Csányi utca: a forgalmi korlátozást kizárólag jelzőtábla érvényesíti, fizikai elhatárolás hiányában szabálytalan behajtás és megállás rendszeresen megfigyelhető. (forrás: saját felvétel, 2026. március)

Külön problémacsoportot jelentenek az áthajtási pontok, amelyek egy-egy útszakasz átmenő forgalmát hivatottak megakadályozni. Ezeken a helyszíneken ellenőrzés és fizikai korlátozás hiányában az illegális behajtás továbbra is rendszeres. Ezt súlyosbítja, hogy a helyszíni megfigyelések több alkalommal is dokumentálták, hogy az áthajtási pontokon a jelzőtáblák hiányoztak vagy nem voltak láthatók.

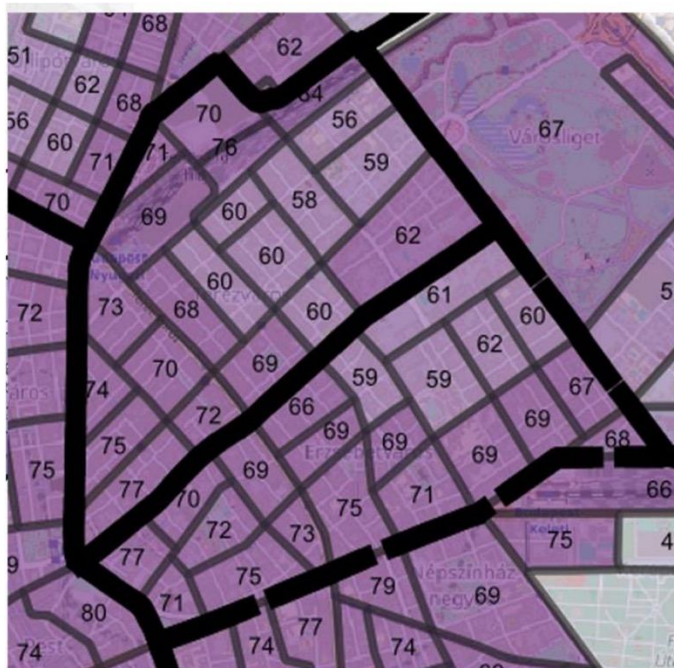


31. ábra Hiányzó célforgalmat jelölő tábla a Dob utcai áthajtási ponton (forrás: saját felvétel)

A jelenlegi működés alapján megállapítható, hogy az állandó ellenőrzés és a fizikai térelhatárolás hiánya érdemben gyengíti a szabályozás érvényesülését. A részletes térbeli bontást a 4.7.6 fejezet tartalmazza.

4.7.3 Közösségi közlekedés

Belső-Erzsébetváros közösségi közlekedési ellátottsága kiemelkedő. A közösségi közlekedés részaránya a kerületrészben meghaladja a 70%-ot, ami jóval a fővárosi átlag felett van. A kedvező ellátottság ellenére a kerület lakói viselik a külsőbb kerületekből és az agglomerációból érkező gépjárműforgalom negatív hatásait.



32. ábra Közösségi közlekedés részaránya a VII. kerületben. (forrás: BKK)

A negyed közösségi közlekedési kiszolgálása elsősorban a városrész peremein koncentrálódik. Az Erzsébet körúton a 4-es és 6-os villamos a nap 24 órájában biztosít kötöttpályás kapcsolatot, és az összes metróvonallal átszállási lehetőséget kínál. A Károly körúton a 47-es, 48-as és 49-es villamosok teremtenek összeköttetést. A Rákóczi úton Budapest egyik legfontosabb autóbusz-korridorja halad át. A metróhálózat csomópontjai közül az Astoria (M2), a Blaha Lujza tér (M2) és a Deák Ferenc tér (M1, M2, M3) biztosítják a negyed megközelíthetőségét; utóbbi Budapest legfontosabb közlekedési csomópontja, ahol munkanapokon közel 70 000 utas fordul meg (BKK).

A Klauzál tér közösségi közlekedéssel közvetlenül nem érhető el; a perem csomópontjaitól a negyed belseje felé a gyalogos megközelítés dominál. A Klauzál tér a legközelebbi trolibuszmegállótól mintegy 5 perces, az Erzsébet körúti villamosmegállótól szintén körülbelül 5 perces, a metróállomásoktól pedig 10-12 perces gyaloglással érhető el.



33. ábra A VII. kerület közösségi közlekedési kapcsolatai. (forrás: BKK)

A belső utcahálózat egyetlen közösségi közlekedési eleme a trolibuszhálózat. A 70-es, 74-es, és 78-as járatok közvetlenül kiszolgálják Belső-Erzsébetváros utcahálózatát. A negyed szempontjából legfontosabb a 74-es viszonylat, amely hurokjellegű nyomvonalon közlekedik, azaz a két irány ellentétes tengelyen (Wesselényi és Dohány utca) halad.

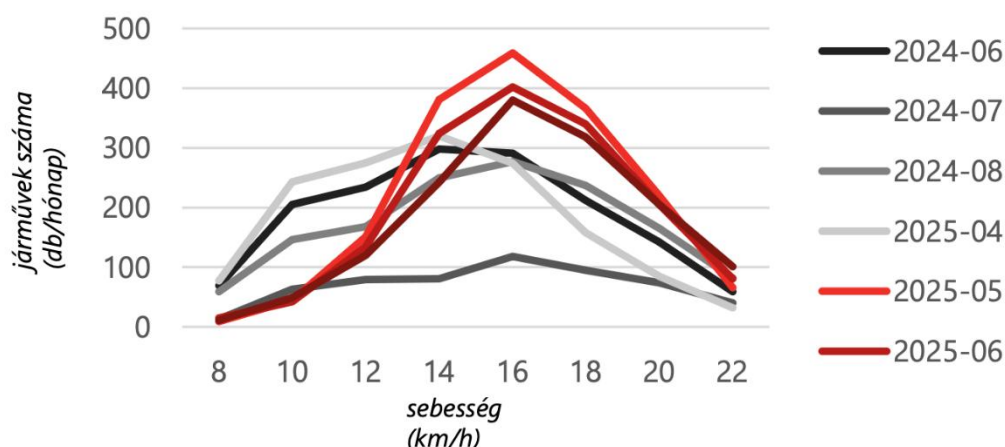
A közösségi közlekedés szempontjából a legkritikusabb probléma az említett trolibuszjárat rendszeres elakadása volt. A szűk keresztmetszet miatt már egy 20–30 cm-re kiálló, szabálytalanul parkoló gépjármű is a viszonylat teljes leállításához vezetett. A BKK adatai szerint kizárólag 2024-ben több mint 700 alkalommal akadtak el járatok ezeken a szakaszokon, ami a vonalat használó napi közel 20 000 utas számára sérülékennyé tette a közösségi közlekedés használatát.

A 4.7.2 fejezetben ismertetett trolibusz-gyorsítási beavatkozás ezt a helyzetet érdemben orvosolta. A Dohány utcában a jobb oldali, félig járdán történő parkolás megszüntetése és kerékpársáv létesítése, a Wesselényi utcában a 45 fokos parkolás párhuzamossá alakítása, valamint egyes szakaszokon a járdára fellógó parkolóhelyek levétele együttesen felszabadította a trolibuszok haladási útvonalát.



34. ábra A Wesselényi utca trolibusz-gyorsítással érintett szakasza: a járdán parkolás levételével szabaddá tette a trolibuszok haladási útvonalát, valamint javította a gyalogosok körülményeit. (forrás: saját felvétel, 2026. március)

A BKK átlagsebesség-adatai alapján a Dohány utca belső szakaszán (Astoria – Blaha Lujza tér) a forgalmi rend változását követően az átlagsebesség 15,3 km/h-ról 17,2 km/h-ra, a mediánsebesség 16,0 km/h-ról 17,9 km/h-ra emelkedett — ez a 800 méteres szakaszon körülbelül 20 másodperces menetidő-megtakarítást jelent. A 74-es trolibusz a beavatkozások óta menetrend szerinti ütemben közlekedik; a korábbi napi többszöri, akár órás elakadások megszűntek.



35. ábra A 74-es trolibusz átlagsebességének változása a Dohány utcai szakaszon (Astoria M -Blaha Lujza tér M), havi bontásban (BKK, 2024–2025). (forrás: BKK közösségi közlekedési átlagsebesség-adatok)

A perem csomópontjainak éjszakai elérhetősége ugyanakkor korlátozott. A 2-es és 3-as metró — amelyek a negyed déli és nyugati peremét érintik — vasárnaptól csütörtökig éjfélig, pénteken és szombaton hajnali 1-ig közlekednek; a belső utcahálózatot kiszolgáló trolibuszjáratok este nem üzemelnek. Éjszaka kizárólag a 4-es és 6-os villamos biztosít közösségi közlekedési kapcsolatot, az Erzsébet körúton.

4.7.4 Mikromobilitás

A mikromobilitási infrastruktúra a negyed belső hálózatán széttagolt és hiányos. A peremútvonalakon a jelentős gépjárműforgalom, a belső hálózaton a műszakilag elavult, gépjárműcentrikus utcaalakítás, a hiányos kerékpáros útvonalak és a közlekedésbiztonsági problémák (szabálytalan parkolás, áruszállítás okozta akadályok) együttesen nehezítik a kerékpáros és egyéb mikromobilitási eszközök térnyerését.

Fizikailag elválasztott kerékpáros nyomvonal egyedülként a Dohány utcában létesült, a 2025-ös forgalmi rend részeként. A peremútvonalakon a Károly körúton kerékpársáv áll rendelkezésre, az Erzsébet körúton 2020-ban a Fővárosi Önkormányzat beruházásában ideiglenes kerékpársáv létesült, amelynek kivitelezése — a leromlott burkolatra festett sáv — városképi és közlekedésbiztonsági szempontból is vitatott megoldás; a helyszíni megfigyelések emellett rendszeres szabálytalan parkolást dokumentáltak a területen. A Rákóczi úton nincs kerékpársáv.

A negyed belső utcáin alkalmoszerűen kialakított kerékpáros nyomok és piktogramok jelenlegi formájukban csak korlátozottan járulnak hozzá a biztonságos kerékpáros közlekedéshez. Számos helyszínen a közterületek műszaki elavultsága is alkalmatlanná teszi a biztonságos kerékpáros közlekedést, például a Csányi és a Kürt utca macskaköves burkolata, vagy a Klauzál téri parkot határoló úttestek nagy része.

Az Erzsébetvárosi Önkormányzat az elmúlt években 110 mikromobilitási pontot és 300 új kerékpártámaszt létesített, valamint 60 ezer forintos kerékpár-vásárlási támogatást biztosít a 16 és 25 év közötti kerületi diákok és hallgatók számára.

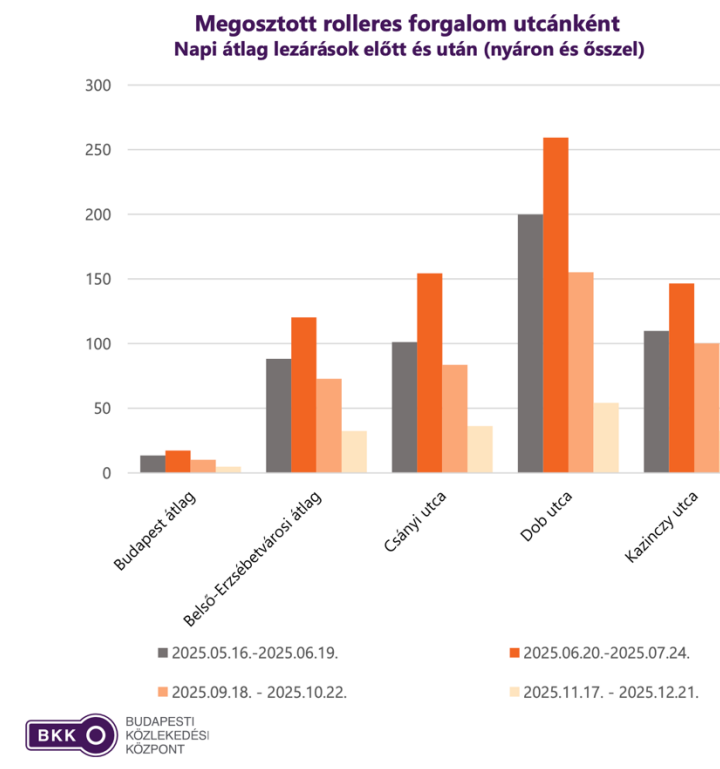
A BKK és a MOL közös együttműködésén alapuló közbringa-rendszer (BUBI) jelenleg átalakulás miatt nem üzemel; a helyszíni megfigyelés időpontjában sem volt elérhető, ami a helyszíni mikromobilitási megfigyelések eredményeit is

befolyásolja. Az új szolgáltató (BUBI 3.0) indulása 2026 nyarára várható, a flotta legalább a duplájára növekszik, és elektromos kerékpárok is bekerülnek a rendszerbe.

A helyszíni megfigyelések és a BKK őszi forgalomszámlálási adatai egyaránt arra utalnak, hogy a kerékpáros forgalom a sugárirányú útvonalakon (Wesselényi, Dohány, Dob, Király utca) koncentrálódik, míg a harántirányú utcákban (pl. Rumbach Sebestyén utca) alacsonyabb arányú. A kézi forgalomszámlálás a sétálóövezeti helyszíneken a délutáni időszakban enyhe növekedést mutatott a kerékpáros forgalomban, míg a reggeli időszakban csökkenés volt tapasztalható.

A belső utcahálózat számos helyen engedélyezi a kétirányú kerékpározást egyirányú utcákban, azonban a szűk keresztmetszetek és a nem egyértelmű vonalvezetés miatt ez több helyszínen közlekedési konfliktusokat eredményez.

A Király utcán a gépjárműdomináns térhasználat (úttest ~4,8 m, járdaszélesség ~2,1–3,3 m) a kétoldali kerékpározást konfliktusmentesen nem teszi lehetővé. A Klauzál utcán a kétirányú kerékpáros forgalom intenzívebb időszakokban a gépjárműforgalommal konfliktusba kerül.



36. ábra Megosztott rollerforgalom változása Belső-Erzsébetvárosban és Budapesten, szezonális összehasonlítás, 2025. (forrás: BKK GPS-alapú eszközhelyzet-adatok)

Egyes helyszíneken a rendezetlen közlekedési viszonyok — szűk járdák, szabálytalan felparkolás, sétálóövezetekbe történő illegális behajtás — a gyalogosokat is az úttestre tereli, ahol a kerékpárosokkal, rolleresekkel és a gépjárműforgalommal egyaránt keverednek.

A megosztott rollerek forgalma a forgalomcsillapítás bevezetését követően Belső-Erzsébetvárosban a fővárosi átlagot meghaladó mértékben növekedett. A BKK GPS-alapú elemzése szerint a lezárásokat megelőző öt héthez képest a napi áthaladások száma átlagosan 36%-kal emelkedett, míg Budapest egészében 28%-os növekedés volt tapasztalható.

Az érintett utcák közül a legnagyobb bővülés a Csányi utcában volt mérhető (+52%), de a Kazinczy utcában (+34%) és a Dob utcában (+30%) is a fővárosi átlagot meghaladó növekedés történt; naponta több mint 7 500 megosztott roller haladt át Belső-Erzsébetváros utcáin a vizsgált nyári időszakban. A növekedéshez a forgalomcsillapítás mellett a nyári szezonális hatáson túli szerepére utal; ezt szemlélteti, hogy az őszi visszaesés Belső-Erzsébetvárosban mérsékeltebb volt (-18%) a budapesti átlagnál (-25%).

Az elektromos rollerek térnyerése a sétálóövezetekben közlekedési konfliktusokat generál. A Kazinczy utcában az esti csúcsidőszakban a helyszíni megfigyelések a magas gyalogosforgalom és az elektromos rollerekkel, robogókkal közlekedők egyidejű jelenlétét dokumentálták. A szűkös utcákon a használók gyakori manőverezése érzékelhető közlekedésbiztonsági kockázatot jelent.

Az Erzsébetvárosi Önkormányzat 2025-ben a közterület-használati rendelet módosításával Belső-Erzsébetvárosban a bérelhető elektromos rollerek sebességét 15 km/h-ban maximálta; a szolgáltatókkal kötött szerződések 22 és 6 óra között teljes üzemeltetési tilalmat írnak elő a belső városrészben.

A megosztott rollerek a rendelkezésre álló adatok alapján a negyed legdinamikusabban bővülő mikromobilitási eszközei, miközben a szabályozási irány, a közlekedésbiztonság és a közlekedésfejlesztési célok viszonya az elemzés időpontjában még nem tekinthető stabilnak.

4.7.5 Parkolás és city-logisztika

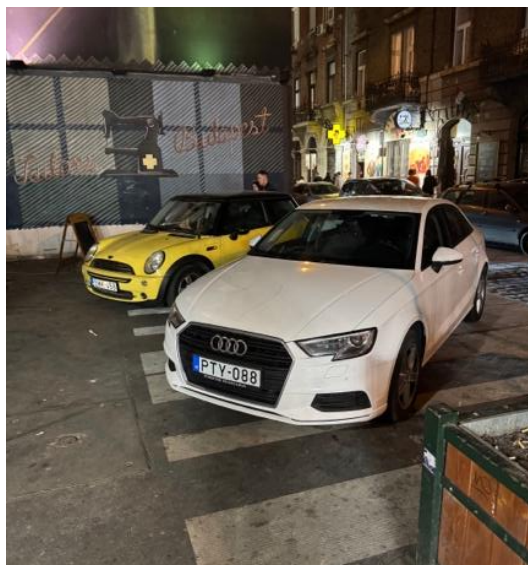
Az EVIN NZrt. adatai alapján a kerületben összesen 6 844 közterületi parkolóhely áll rendelkezésre, amelyet további 1 165 magánparkoló, 1 124 közforgalom előtt is megnyitott magánterületi parkolóhely, valamint közel 2 900 férőhelyes parkolóházi kapacitás egészít ki.

Az Önkormányzat az elmúlt években több lépésben reformálta a parkolási rendszert. 2023-ban csökkentették a második autóra vonatkozó parkolási kedvezményeket, 2024-ben bevezették a lakossági parkolás fizetőssé tételét (évi 24 000 Ft, második autó esetén 36 000 Ft). A reformok hatása mérhető: míg 2022 végén 1 094 háztartás rendelkezett két autóra vonatkozó parkolási engedéllyel, addig 2025-re ez a szám 544-re csökkent, ami közel 50%-os visszaesés. Az egy autóra szóló engedélyek száma 8 227-ről (2024) 6 866-ra (2025) csökkent, mintegy 17%-kal. 2027. január 1-jétől megszűnik az elektromos járművek ingyenes parkolása, és a 2 000 kilogramm feletti járművekre dupla óradíj lép életbe.

A parkolási engedélyek száma tehát csökken, de a kereslet továbbra is meghaladja a közterületi kapacitást, ami a szűk utcahálózatból és a negyed intenzív funkcionális használatából egyaránt következik. A helyi lakosok parkolási lehetőségeinek javítása érdekében az önkormányzat a közterületi parkolóhelyek 30%-át kizárólagos lakossági parkolóvá jelölte ki (18–07 óra között); a helyszíni megfigyelések az esti órákban rendszeresen dokumentálták, hogy ezeket a helyeket nem jogosult járművek foglalják el.

A szabálytalan parkolás a városrészben nem eseti, hanem rendszerszerű jelenség, amely kiszámítható térbeli és időbeli mintázatot követ. A helyszíni megfigyelések alapján három jellegzetes típus azonosítható.

Az első a járdára történő felparkolás, amely bevett és jellemzően szankcionálatlan gyakorlat a negyed szinte teljes úthálózatán. A jelenség különösen a Király utcában, a Dob utca több szakaszán, a Klauzál utcán és a peremútvonalakon (Károly körút, Rákóczi út) koncentrálódik; az esti órákban az éjszakai gazdasághoz kötődő helyszíneken fokozódik. A problémát súlyosbítja, hogy a járműpark méretbeli növekedése — a modern SUV-k és házhozzállító furgonok gyakran eleve túlnyúlnak a kijelölt parkolóhelyeken — tovább szűkíti a gyalogosok és a közlekedő járművek mozgásterét.



37. ábra Szabálytalanul járdán parkolás a nappali órákban (Holló utca) és az éjszakai órákban (Akácfa utca)
(forrás: saját felvétel, 2026. március)

A második típus az új forgalmi rend szabályait figyelmen kívül hagyó parkolás. Ennek leggyakoribb formája azokra a területekre vonatkozik, ahol a forgalmi rend alapján nem lenne szabad megállni, a gyakorlatban mégis napi szinten foglaltak a parkolóhelyek: a Síp utca, valamint a Dob utca Kazinczy–Nagy Diófa közötti szakasza jól példázza a jelenséget.

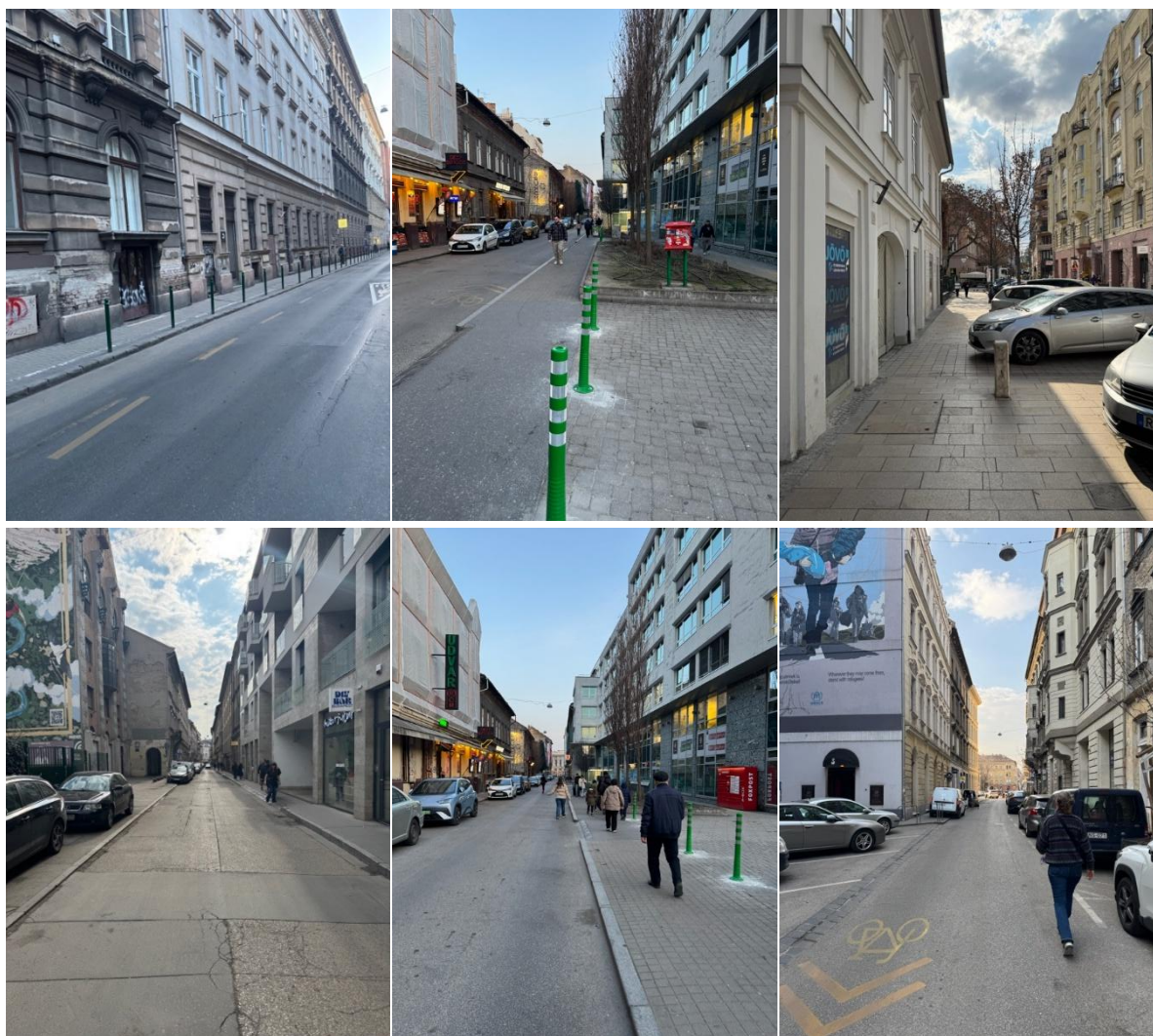


38. ábra Síp utca: Az új parkolási rend a gyakorlatban nem érvényesül. (forrás: saját felvétel, 2026. március)

Markáns mintázatot mutatnak az áthajtási pontok utáni szakaszok, ahol az illegális behajtással arányosan nő az illegális parkolás is: a Király utca Rumbach–Asbóth,

valamint a Wesselényi utca Klauzál–Nyár utca közötti szakaszának parkolósávja a helyszíni megfigyelések minden alkalmával telített volt nem célforgalmú személygépjárművekkel. A kijelölt sétálóövezetekben a szabálytalan parkolás kevésbé drasztikus, de az áruszállítási időablak (09–12) a gyakorlatban rendszeresen kitolódik, és az időablak alatt — fizikai és rendszerszintű kontroll hiányában — nem áruszállítási célú behajtás és parkolás is megfigyelhető.

A harmadik típus a csomópontokba történő beállítás, amely az áruszállításnál és a taxiknál jellemző, és súlyos közlekedésbiztonsági problémákat okoz; ezek kifejtése a 4.7.6 fejezetben történik.



39. ábra Ahol nincs fizikai védelem, ott a legtöbb helyen visszatérő szabálytalan parkolás volt tapasztalható (forrás: saját felvétel)

A fizikai védelem hatása a parkolási mintázatra jól dokumentálható. A Klauzál utca pollerekkel védett teresedésein fizikailag lehetetlen szabálytalan várakozás, azonban a szomszédos, védelem nélküli szakaszokon minden helyszíni

megfigyelés során megfigyelhető volt. Hasonló mintázat rajzolódik ki a Dohány és a Wesselényi utcákon, ahol a trolibusz-gyorsítás érdekében felszabadított járdaszakaszokra a pollerek kihelyezéséig folyamatos volt a felparkolás — amely korábban a trolibuszok rendszeres elakadásának egyik fő oka volt (vö. 4.7.3) —, a fizikai védelem megjelenésével azonban a jelenség megszűnt. A helyszíni megfigyelések és a BKK felmérései egyaránt azt mutatják, hogy a fizikai védelem nélküli felületeken a szabálytalan parkolás rendszerszerű; a védett szakaszokon nem jellemző.

A csökkenő lakossági parkolási igény ellenére a parkolási kereslet továbbra is meghaladja a kínálatot, ami a látogatóforgalom mellett a negyed funkcionális karakteréből adódó szállításszervezési kérdésekkel függ össze. A BKK szegélyzóna-felmérésének elégedettségi adatai között az áruszállítási és rakodási nehézségek szerepeltek a leggyakrabban említett problémaként, ami jelzi, hogy a city-logisztikai kihívások a vállalkozói oldalon a működés egyik legkritikusabb korlátját jelentik.

Az áruszállítás a negyed vendéglátó- és turisztikailag frekventált tengelyein koncentrált konfliktusforrás. A felmérések alapján az árubeszállítás jellemzően a délelőtti és kora délutáni időszakra, a kiszállítás (házhozszállítás) az esti órákra koncentrálódik — ezt az új forgalmi rend érdemben nem befolyásolta. A szállítási eszközök között a 3,5 tonna alatti tehergépkocsi és a személygépkocsi dominál, a beszállítás jellemzően szerződéses partnerekkel vagy saját járművel történik. A BKK második adatfelvétele szerint a fuvarozók az új forgalmi rendhez alkalmazkodtak — a rakodóhelyeket a korábbi közterületi parkolóhelyek helyett használják —, azonban a szabálytalan várakozások összesített száma ennek ellenére sem csökkent, inkább növekedett, ami a helyszíni megfigyelések eredményeit megerősíti.

A konfliktusforrások térbeli koncentrációja a vendéglátó- és turisztikai funkció sűrűségével mutat összefüggést. A Király–Holló–Dob–Rumbach Sebestyén utcák által határolt terület a negyed egyik legintenzívebb áruszállítási konfliktusgóca. További problémát jelentenek a MOHU visszaváltó gépkocsik tartós, többórás jelenlétükkel a Kazinczy utcában és a Gozsdu Udvar környékén.

A forgalmi rend a 4.7.2 fejezetben ismertetett szeptemberi finomhangolása keretében bevezetett 9:00–12:00 közötti áruszállítási időablak a sétálóövezetekben a gyakorlatban nem érvényesül következetesen.

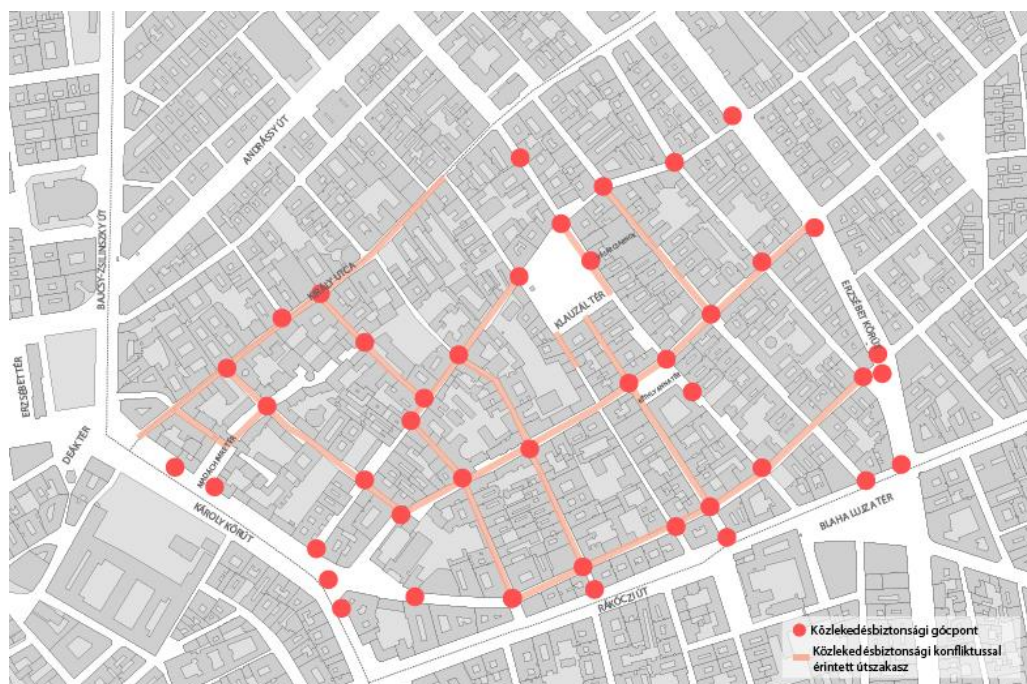
A helyszíni megfigyelések 12 óra után rendszeresen dokumentáltak parkoló furgonokat és személygépjárműveket. Ezen felül a délelőtti behajtási időablakot nem áruszállítási célú járművek is kihasználják.

Az áruszállítást helyenként az elavult közterületi viszonyok is megnehezítik. A Klauzál téren és a kapcsolódó Csányi utcában a macskaköves burkolat akadályozza a kézi árumozgatást.

A Klauzál téren a szabálytalan parkolás elsősorban a csarnok előtti területen volt megfigyelhető, leginkább a délutáni időszakban. Az árufeltöltés döntően az Akácfa utca felől történik, de a Klauzál tér irányából is jelentkezik kisebb volumenű szállításszervezési igény, ami a csarnok előtti területen a kijelölt parkolósávok mellé szabálytalanul beálló járművekben mutatkozik meg.

4.7.6 Közlekedésbiztonság

Belső-Erzsébetvárosban a közlekedésbiztonsági konfliktusok jól azonosítható térbeli és időbeli mintázatot követnek. A helyszíni megfigyelések összesen hatvanhat konfliktusos pontot és szakaszt rögzítettek, amelyek három típus mentén csoportosulnak.



40. ábra Közlekedésbiztonsági konfliktustérkép (forrás: saját szerk.)

A biztonságos gyalogátkelőhelyek hiánya a dokumentált konfliktuspontok mintegy harmadát teszi ki. A hiányzó vagy nem megfelelően kialakított átkelőhelyek a

sugárirányú belső útvonalakon koncentrálnak: a Dohány, a Wesselényi és a Dob utcák mentén a legtöbb csomópontban hiányzik a kijelölt gyalogátkelő, vagy a meglévők fizikai kialakítása nem megfelelő.

A peremútvonalak közül a Rákóczi úton jelenti a legnagyobb kockázatot a bekanyarodó gépjárművek és az átkelő gyalogosok konfliktusa. A Klauzál tér közvetlen környezetében alig található kijelölt átkelőhely, szinte hozott kereszteződés pedig nincs; a legsúlyosabb hiányosság a csarnok és a park közötti biztonságos átkelési lehetőség hiánya.

A Dohány és a Wesselényi utcában az új forgalmi rend következtében megnövekedett sávszélesség fizikai korlátok hiányában gyorsajtást eredményez. Az esti órákban ez a jelenség a kiemelten magas taxiforgalommal párosul, és a megfigyelések rendszeresen rögzítették, hogy taxisok kijelölt gyalogátkelőkön sem adnak elsőbbséget — az elsőbbségadás fizikai kialakítás és következetes ellenőrzés hiányában különösen este rendszeresen elmarad.

A második típust az illegális behajtások jelentik, amelyek súlyosságuk alapján több alcsoportba sorolhatók. A legkritikusabb helyzet a sugárirányú útvonalak célforgalmi áthajtási pontjain áll fenn, ahol a megfigyelések mindegyik helyszínen rendszeres áthajtásokat rögzítettek. Több helyszínen a tájékoztató táblák a vizsgált időszakban sem voltak kint, máshol elhajlították őket, ezért nem voltak megfelelően láthatók.

Közlekedésbiztonsági szempontból a legsúlyosabb helyzet a Dob utca Holló-Kazinczy és a Király utca Rumbach Sebestyén utca–Károly körút közötti szakaszán áll fenn: ezeken a helyszíneken az esti időszakban a szűk járdákról leszoruló gyalogosforgalom a torlódó, illegálisan behajtó gépjárműforgalommal keveredik.

Az Akácfa utca Wesselényi–Dob közötti szakasza külön alcsoportot jelent: itt a 21–06 közötti időszakra vonatkozó behajtási tilalom egyetlen alkalommal sem érvényesült, minden bejárás során folyamatos torlódást rögzítettek.

Mérsékeltebb volumenű, de jelentős probléma a gyalogos-kerékpáros övezetekbe történő illegális behajtás. Az áruszállítási időablak (9–12 óra) a gyakorlatban rendszeresen kitolódik: a megfigyelések 13–14 óráig rendszeresen rögzítették a magas intenzitású áruszállítási célú behajtást, amelyhez nem célforgalmú járművek is gyakran csatlakoznak — különösen a Kazinczy utca Dob–Wesselényi közötti szakaszán és a Csányi utcában.

Azokon a szakaszokon, ahol szűk keresztmetszet és magas gyalogosforgalom egyidejűleg van jelen — mint a Kazinczy utcában —, már egyetlen illegálisan behajtó jármű is közvetlen balesetveszélyt teremt.

A harmadik típust a balesetveszélyes keresztezések alkotják, amelynek két almintázata különíthető el.

Az első a fizikailag veszélyes kialakítású csomópontok csoportja — mint a Wesselényi–Kertész, a Dohány–Síp és a Dohány–Kertész keresztezések —, ahol a nem megfelelő kialakítás balesetveszélyes helyzeteket eredményez, és az elsőbbségadás rendszeresen elmarad.

A második almintázat a szűk keresztezésekbe áruszállítók és taxik részéről történő szabálytalan beállítás, amely csökkenti a beláthatóságot, akadályozza a gyalogos átkelést és torlódásokat eredményez. Legsúlyosabb pontjai a Király utca–Gozsdu udvar–Dohány utca–Károly körút által lehatárolt területen található, melyet amit a BKK 2025 őszi felmérése is megerősít.

A nappali és az esti konfliktusmintázat jellegében eltér, bár az Akácfa utca specifikus helyzetét leszámítva az esti konfliktusok nappal is megjelennek, csak alacsonyabb intenzitással. Nappal az áruszállítási célú szabálytalan megállás dominál, este a taxik szabálytalan várakozása, a gyorsajtás és az elsőbbségadás elmaradása válik hangsúlyosabbá.

A legkritikusabb helyszíneken a három konfliktustípus egymást átfedve, halmozottan jelenik meg.

4.8 Közterületek

A közterületi fejezet a 4.7 fejezetben ismertetett módszertanra épül, azzal a megjegyzéssel, hogy a közterületi elemzés elsődlegesen a helyszíni megfigyelésekre támaszkodik, amelyeket az önkormányzati adatszolgáltatás egészít ki. A megfigyelések fókuszosa a negyed közterületi állapotának, térhasználati mintázatainak és konfliktusainak feltárása volt; az eredmények tematikus térképeken és szöveges elemzésben kerültek feldolgozásra. A BKK riportjai a közterületi fejezetben kiegészítő szerepet töltenek be, elsősorban a gyalogosforgalom arányainak és a szegélyzóna-használati mintázatainak értelmezéséhez.

A közterületi elemzés specifikus korlátja, hogy a terepbejárás tavaszi időszakra esik, a kitelepülések és a közterület-használat intenzitása azonban jelentős szezonális ingadozást mutat.

4.8.1 Közterületi állapot és használat

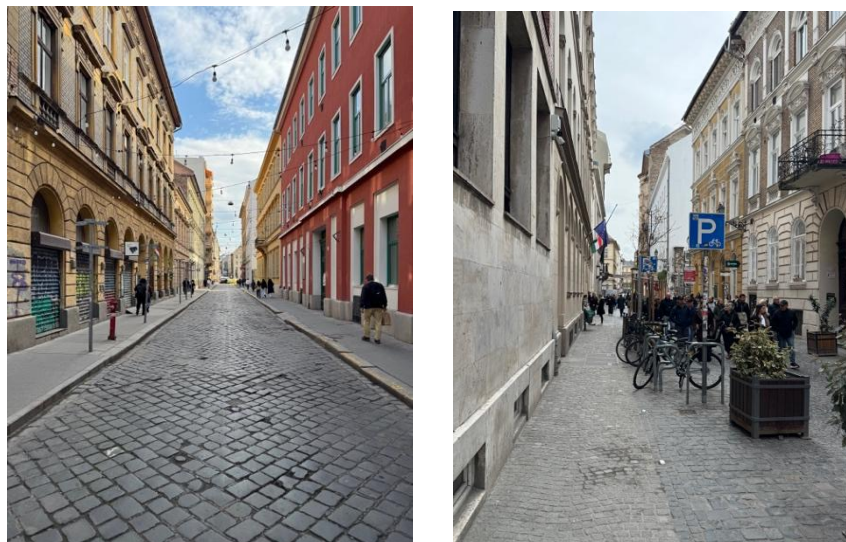
4.8.1.1 Gyalogos forgalom

Belső-Erzsébetváros közterületeit a főváros belvárosi átlagát meghaladó gyalogosforgalom jellemzi, amely a negyedet a főváros egyik legintenzívebben használt városrészévé teszi. A közterületi kialakítás és a tényleges használat között ugyanakkor rendszerszintű feszültség áll fenn, amelyet a műszaki és a funkcionális elavultság együttesen alakít ki.

A nappali gyalogosforgalom egy összefüggő magterületen koncentrálódik. A Király, a Kazinczy és a Dob utca, valamint a Károly körút által határolt terület — beleértve a Madách Imre út tengelyét és a Gozsdu Udvar — a negyed legmarkánsabb, gyalogosdominanciájú zónája. A BKK 2025. őszi forgalomszámlálása a Király utcán délután 1 083 fő/óra gyalogosforgalmat mért. A terület általános jellemzője, hogy a célirányos áthaladás mellett élénk időző használat is megfigyelhető — korzózás, nézelődés, megállás —, amely a délutáni időszakban tovább erősödik.

A BKK nyári forgalomszámlálása alapján az új forgalmi rend bevezetését követően a magterületen belül tovább nőtt a gyalogosforgalom: az újonnan kijelölt sétálóövezetekben a júniusi és augusztusi mérések között közel 20%-os növekedés volt mérhető, míg a reggeli és délutáni időszakok között közel két és

félszeres különbség mutatkozott, ami a forgalom erős időbeli koncentrációjára utal. A növekedés mértéke és a használat módja ugyanakkor a közterület fizikai kialakításától függ: a Kazinczy utcában, ahol az egyszintű kialakítás adott, a gyalogosok a teljes utcafelületet birtokba vették, míg a Csányi utcában a fizikai elemek hiányában a gyalogosok többsége a járdán maradt.

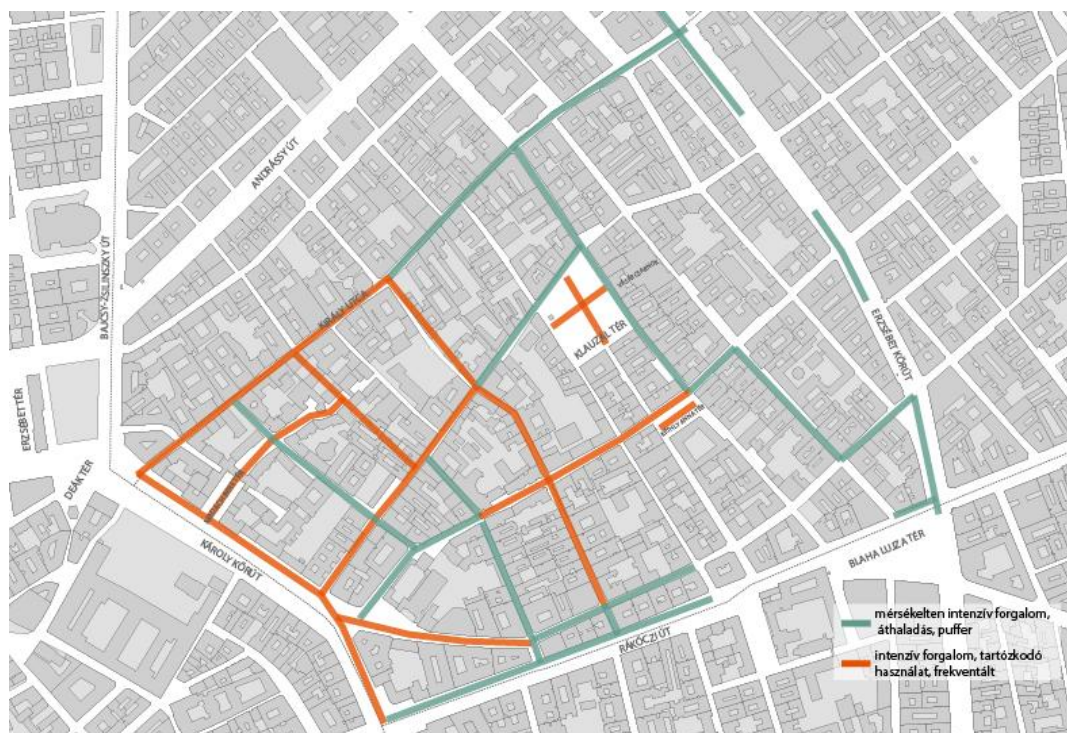


41. ábra A szintbe hozott burkolat hatása a térhasználatra: a Kazinczy utcában (bal) a gyalogosok a teljes felületet birtokba veszik, a Csányi utcában (jobb) a hagyományos keresztmetszeti kialakítás a járdán tartja a forgalmat.
(forrás: saját felvétel, 2026. márc)

A közvetlenül nem érintett szakaszokon is mérhető volt a hatás: a Wesselényi utcán közel 10%-os forgalommnövekedést rögzítettek. A Wesselényi utca Síp-Klauzál közötti szakaszán a vendéglátói jelenlét, a kitelepülések és a Kéthly Anna téri park a tranzit jellegű áthaladáson túl időző használatot is generálnak.

A magterülethez inkább áthaladásra használt, kevésbé frekventált szakaszok is csatlakoznak — mint a Síp és a Rumbach Sebestyén utca —, ahol az időző jelleg visszafogottabb.

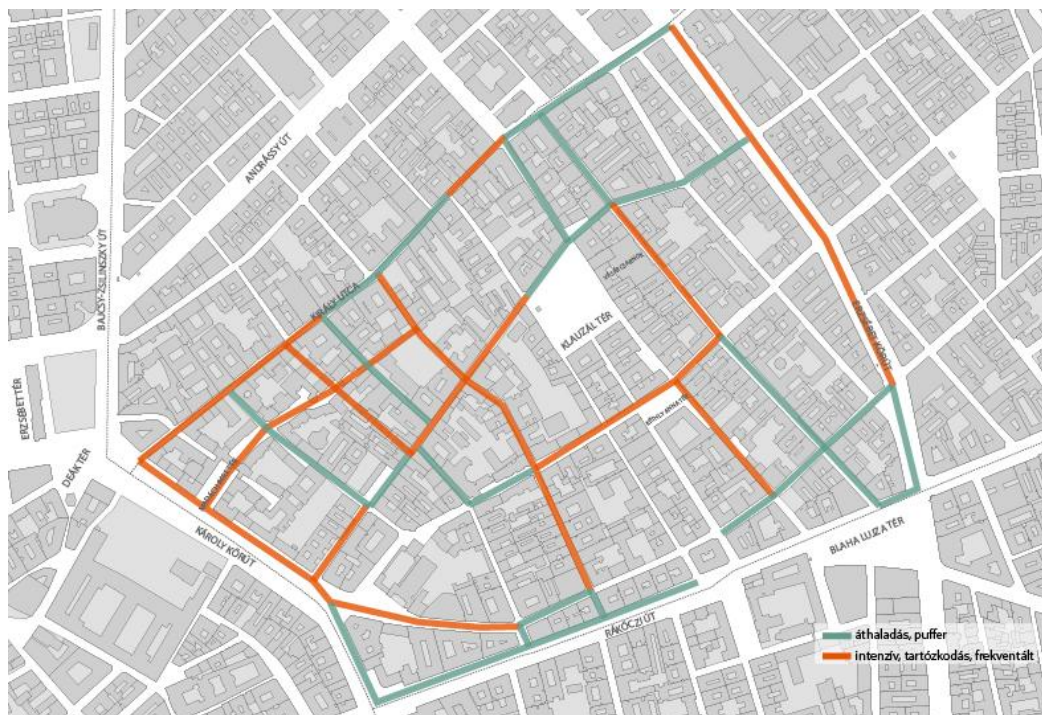
A térbeli mintázat egyértelmű gradienst mutat: a Károly körúttól az Erzsébet körút felé haladva a gyalogosforgalom és az időző közterületi jelenlét fokozatosan csökken. A Klauzál tér megújult közparkja aktív célpont, ugyanakkor a tér szegélyei és a teret határoló utcák elsősorban tranzit jellegűek, és a negyed gyalogosforgalmi szempontból frekventált területhálózatába csak korlátozottan integrálódnak.



42. ábra intenzív gyalogos forgalommal érintett területek nappal (forrás: saját szerk.)

Az esti időszakban a gyalogosforgalom áramlása és karaktere egyaránt megváltozik. A nappali aktivitási magterület megmarad, ahol a kereskedelmi aktivitás, a korzózás és az élénk közterületi jelenlét a nappali dinamikát viszi tovább. Ehhez egy eltérő karakterű tengely kapcsolódik: az Akácfa, a Klauzál és a Wesselényi utca Erzsébet körúthoz közelebb eső szakaszain csoportosan mozgó, szórakozóhelyek közötti áthaladó forgalom jellemző, ehhez igazodó kereskedelmi kínálattal; a korzózás és a célirányos időző jelenlét itt kevésbé meghatározó. Az Erzsébet körúton az esti időszakban a nappali tranzit jelleg mellett aktív közterület-használat és kitelepülések jellemzik a teljes útvonalat a Király utcától a Blaha Lujza térig.

A Klauzál tér és közvetlen környezete az esti időszakban lecsendesedik: a tér a különböző éjszakai aktivitási tengelyek között helyezkedik el, a Dob utca felőli oldalon alacsony intenzitású tranzitforgalom figyelhető meg, míg a csarnok felőli oldal és a tér többi pereme jellemzően inaktív.



43. ábra intenzív gyalogos forgalommal érintett területek este (forrás: saját szerk.)

A gyalogos áramlás mértéke és a közterületi kialakítás közötti feszültséget a Király utca szemléletesen mutatja. A BKK őszi forgalomszámlálása és keresztmetszeti felmérése szerint a gyalogosok az utca használóinak közel háromnegyedét teszik ki, miközben az úttest és a parkolósáv együttesen az utca területének mintegy kétharmadát foglalja el (járdák: 2,1 + 3,3 m, úttest: 4,8 m, parkolósáv: 2,5 m).



44. ábra A Király utca keresztmetszeti kialakítása és használati megoszlása (BKK őszi forgalomfelvétel és keresztmetszeti felmérés, 2025). (forrás: BKK)

A negyed más pontjain is hasonló aránytalanság figyelhető meg: a 2025-ös forgalmi rend a területhasználatot ugyan szabályozási szinten módosította, a közterületek fizikai kialakítása azonban nem változott, a szabályok betartatása pedig hiányos maradt — így a használati arány és a területfoglalás közötti fordított

viszony a negyed közterületi működésének egyik meghatározó strukturális jellemzője maradt fenn.

4.8.1.2 Közterületi minőség

A közterületi állapotterkép két réteget jelenít meg: funkcionális és műszaki elavultságot. A két dimenzió arányát a negyed közterület-fejlesztési előzményei magyarázzák.



45. ábra funkcionálisan és műszakilag elavult utcák mátrixa (forrás: saját szerk.)

A belső utcahálózaton 2010 és 2020 között több ütemben zajlott felújítási program, amely a fizikai infrastruktúrát műszakilag megújította, a kialakítást azonban nagyrészt elavult fizikai és esztétikai elvárások alapján valósította meg. Ennek következtében a funkcionálisan elavult szakaszok köre jóval nagyobb, mint a műszakilag elavultaké.

A funkcionális elavultság több, egymást erősítő hiányosságban nyilvánul meg. A belső utcahálózat túlnyomó részén a parkolás maximalizálása érvényesül; a természetesen kialakuló teresedéseket és a fizikailag indokolt gyalogos átvezetéseket jellemzően parkolóként alakították ki (Akácfa, Klauzál, Kertész utca).



46. ábra Az Akácfa utca természetesen adódó teresedése parkolóként hasznosítva: a tartózkodást támogató elemek hiánya jellemzi a belső utcahálózat hasonló pontjait. (forrás: saját felvétel, 2026. március)

Számos helyen a járdára felvezetett parkolás miatt a szabad járdaszélesség a gyakorlatban nem éri el az előírt 1,5 métert (Nyár, Kis Diófa, Nagy Diófa, Kertész utca), a gyalogátkelőhelyek a terület jelentős részén hiányoznak vagy nem biztosítanak megfelelő biztonságot. Az időző használatot támogató elemek — padok, ivókutak, illemhelyek — a belső utcák többségéből hiányoznak; a kialakítás jellemzően faltól falig aszfaltburkolatú, az utcabútorok stílusa utcánként változó és a környezethez nem illeszkedik; talajkapcsolatos közterületi fa az utcák döntő részén nem jelenik meg.

A forgalmi rend 2020 óta több ütemben történő átalakítása nem járt együtt a közterületek fizikai humanizációjával, ami a funkcionális elavultságot fenntartja. A sétáló- és célforgalmi övezetekben egyaránt elmaradtak a taktikai urbanizmus eszközei (pl. fizikai elhatárolás, felületváltó kapuelemek, egyértelmű burkolati jelzések, utcabútorok, planténerek, egyéb helyspecifikus megoldások), így a valóban gyalogosbarát és biztonságos közterületi környezet fizikai értelemben nem jött létre. A BKK megfigyelései is rögzítik, hogy a gyalogosok bizonytalansága az elszórt közúti forgalom jelenlétéből és a sétálóutcai fizikai elemek hiányából fakad.

A fizikai humanizáció hiányának következményeit a 4.8.1.1 fejezetben ismertetett Kazinczy–Csányi utca kontraszt szemléletesen mutatja: a Kazinczy utcában az

egyszintű, burkolatilag egységes felület önmagában elősegíti a teljes gyalogos térfoglalást, míg a Csányi utcában a hagyományos keresztmetszeti kialakítás miatt a gyalogosok többsége a járdán marad.

A Dohány és a Wesselényi utcában a járdaszélesítés megtörtént, a felszabaduló felületeken azonban sem ülőfelületek, sem vendéglátói kitelepülések, sem zöldfelületi elemek nem jelentek meg; a korábbi parkolás természetes sebességcsökkentő szerepét fizikai eszközök nem vették át, ami — a 4.7.6 fejezetben részletezettek szerint — a csomópontok, valamint a teljes útszakasz közlekedésbiztonságára is kihat.

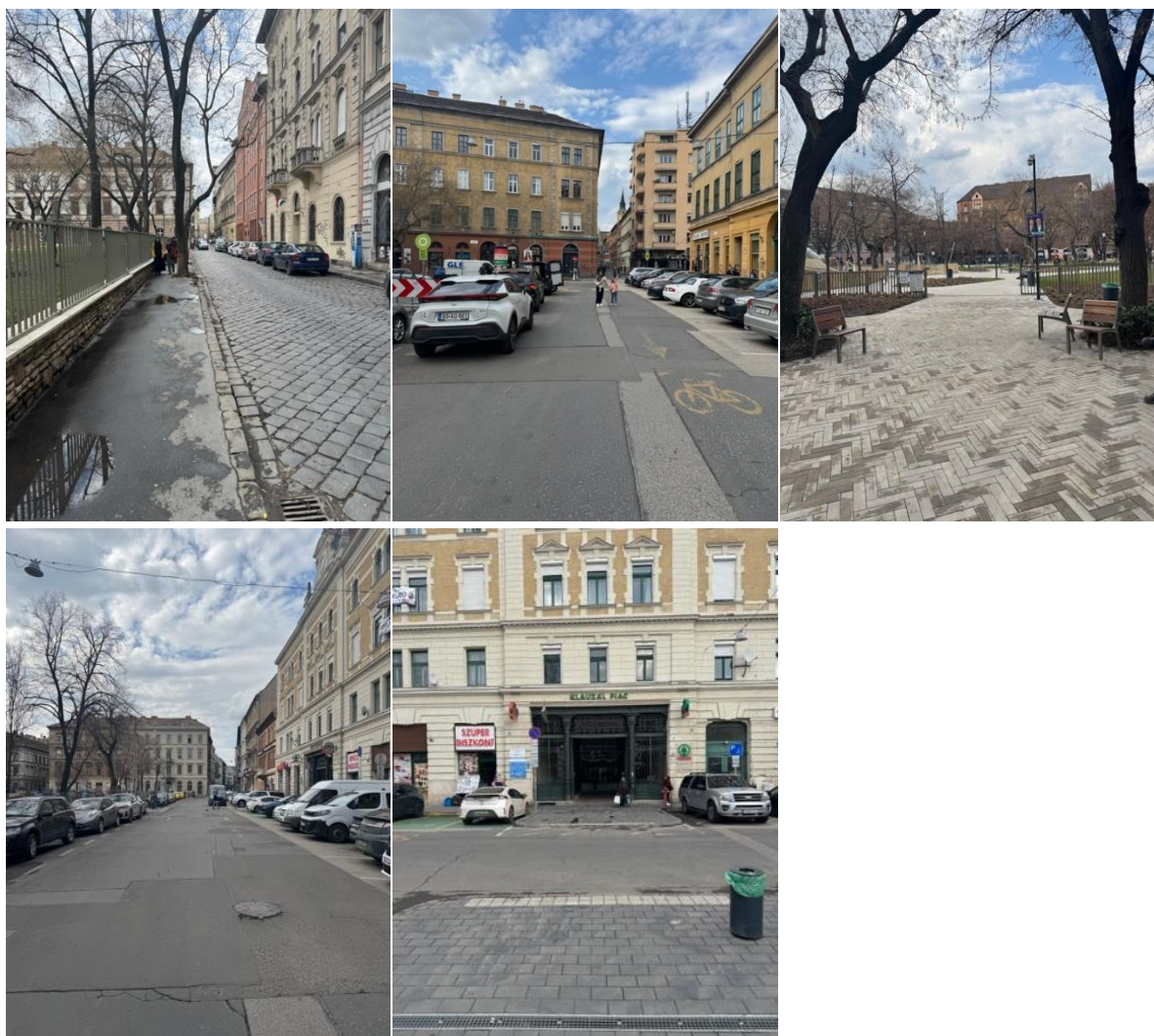
A műszaki elavultság egy adott útszakasz fizikai infrastruktúrájának — beleértve a burkolatot, járőfelületeket, utcabútorokat, közterületi berendezéseket és szegélyeket — olyan általános állapotromlását jelöli, amely miatt az útszakasz egésze elmarad az elvárt használati minőségtől. A műszaki és a funkcionális elavultság ugyanakkor a valóságban gyakran átfed egymással. A kialakuló térbeli mintázat a gyalogos áramlási rendszer gradiensét tükrözi: a Károly körút irányában a közterületi minőség kedvezőbb, az Erzsébet körút felé fokozatosan romlik.

A Fővárosi Önkormányzat fenntartásában lévő peremútvonalak többsége leromlott műszaki állapotú. Egyedül a Károly körút képvisel magas közterületi minőséget: a 2010-es évek elején megvalósult felújítás keretében az útvonal teljes keresztmetszetében megújult — kétszer kétsoros fasorral, vízjátékkal, széles járdákkal és moduláris utcabútorokkal —, a negyed egyik legaktívabb közterületi tengelyét létrehozva, amelynek hatása a környező utcákra is kiterjed.

A másik két határoló útvonalon — az Erzsébet körúton és a Rákóczi úton — a műszaki és a funkcionális elavultság egyaránt jelen van; az Erzsébet körúton ugyanakkor a kétoldali fasor, a kerékpársáv és a vendéglátói kitelepülések az aktív használatot változó, de érzékelhető minőségben fenntartják.

A belső sugárirányú hálózaton — a Dohány, a Dob, a Király és a Wesselényi utcákon — a műszaki és a funkcionális elavultság az útvonalak nagy részén egyaránt megfigyelhető. Ebbe a problémakörbe illeszkedik a Madách Imre út helyzete is: jelenlegi műszaki állapota és funkcionális kialakítása nem támogatja a Károly körút–Kazinczy utca közötti gyalogos tengely folytonosságát, amely a negyed nappali gyalogos magterületének egyik strukturális gerince.

A Klauzál tér és közvetlen környezetében fedi egymást a legmarkánsabban a műszaki és a funkcionális elavultság. Környezetének közterületi állapota és a megújult park aktivitása között jelentős minőségi kontraszt áll fenn, amely a fejlesztési magterület térbeli elkülönültségét erősíti. A parkot határoló szakaszokon elavult kockakőburkolat, leromlott járófelületek és hiányos közterületi berendezések jellemzők.



47. ábra Minőségkülönbségek a Klauzál téri park és a határoló közterületek között. (forrás: saját felvétel, 2026. március)

A csarnok és a park közé ékelődő, jelenleg parkolóként használt terület fizikailag elválasztja egymástól a tér két kiemelt elemét, megakadályozva a funkciók szerves összekapcsolódását. Központi szerepe ellenére a parkot határoló közterületek továbbra is az autóforgalomra és annak tárolására optimalizáltak, míg a térbe betorkolló Csányi utcában a sétálóövezeti besorolás ellenére a fizikai kialakítás és a műszaki állapot az autós karakter fennmaradását erősíti.

4.8.1.3 Fenntartás

A közterületi berendezések típusa és állapota utcaszakaszonként változó, amely a különböző időszakokban megvalósult felújítások eltérő eszközhasználatából adódik; a pollerek, növénytartók és hulladékgyűjtők összképe heterogén, állapotuk összességében leromlott. Az utcabútorok egységesítését az önkormányzat megkezdte, elsőként a hulladékgyűjtő edények cseréjével.

A fenntartási problémákat a kezelői és üzemeltetési megosztottság is erősíti. A Király utca jól szemlélteti az üzemeltetési anomáliák következményeit: az utca a VI. és VII. kerület határán helyezkedik el, és a 2010-es felújítás ellenére az eltérő üzemeltetési gyakorlatok miatt állapota leromlott, a burkolatok károsodtak, egyes közterületi berendezések tartósan nem működnek.



48. ábra Rendezetlen közterületi állapotok a Király utcában (forrás: saját felvétel, 2026. március)

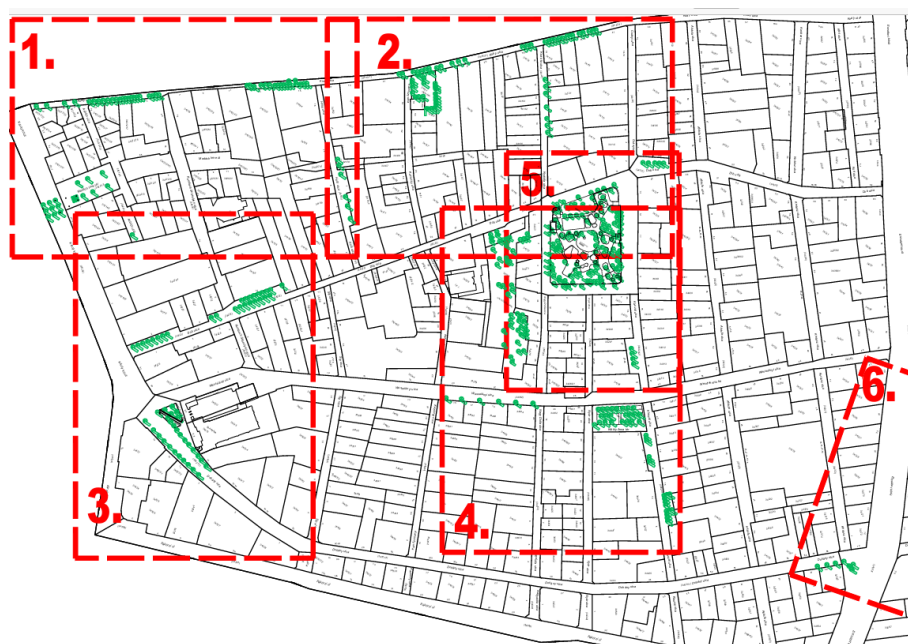
A köztisztasági helyzet szintén kihívást jelent: a helyszíni megfigyelések alapján szennyeződések, szétszórt hulladék és általánosan szemetes környezet visszatérően megfigyelhető a városrész több pontján (többek között az Akácfa utcában, a Király utca elején, valamint a Dohány utca Erzsébet körút felőli szakaszán), ugyanakkor az elmúlt években ezen a területen mérsékelt javulás is megfigyelhető.

4.8.2 Zöldfelületek és közparkok

A zöldfelületi ellátottság értékelésénél fontos megjegyezni, hogy az alábbi adatok kizárólag a közterületi viszonyokra vonatkoznak, mivel a magántulajdonú ingatlanok zöldfelületi borítottságáról az önkormányzat nem rendelkezik kimutatással. A kerület kiterjedése mintegy 2,09 km², melyből a közhasználatú

zöldfelületek összterülete 25 462 m², ami a kerület területének mindössze 1,22%-a. A kerületi tulajdonú közterületek összterületéhez (390 650 m²) viszonyítva a zöldfelületi arány mintegy 6,5% — a fennmaradó közterületi felület döntően közlekedési célú burkolt felület.

A burkolt felületek túlsúlya fokozza a városi hősziget-hatást, korlátozza a csapadékvíz természetes beszivárgását, és kedvezőtlenül hat a levegőminőségre. A zöldfelületek elsősorban kisebb közparkok és fásított közterek formájában, szigetszerűen helyezkednek el — nem alkotnak összefüggő zöldinfrastruktúra-hálózatot, és a meglévő parkok döntő többsége nem illeszkedik a negyed fő gyalogos áramlási tengelyeibe. A zöldfelületi intenzitás (ZFI) a kerület területének nagy részén 0–10% között alakul; kivételt a Klauzál tér környezete képez, ahol a közparkok viszonylagos sűrűsége lokálisan koncentráltabb zöldfelületi karaktert eredményez.



49. ábra Zöldfelületi Kataszter Belső-Erzsébetvárosban. (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)

4.8.2.1 Közterületi faállomány

A 2024. évi fakataszter szerint Belső-Erzsébetvárosban 417 kerületi fenntartású fa található, ami a teljes kerületi állomány mintegy egyharmada. A faállomány térbeli eloszlása egyenlőtlen, néhány helyszínre koncentrálódik: a Klauzál téri közpark 131 fával a kerület legnagyobb egybefüggő közterületi faállományát képviseli.

A kerületi fenntartású utcák közül kizárólag a Király utca Károly körút–Csányi utca közötti szakasza rendelkezik jelentősebb, folytonos fasorral (71 fa); egyes

utcákban szakaszosan jelennek meg talajkapcsolatos fák (Dob, Holló, Klauzál, Dohány utca), amelyek jellemzően a teresedésekhez kapcsolódnak. Egyes helyszíneken — mint a Holló utcában — a faállomány utcabútorokkal és padokkal kiegészülve valódi közösségi térhasználatot támogat, míg más helyszíneken (pl. Klauzál utca) a fák jelenléte ellenére a teresedések alulhasznosítottak maradnak. A belső utcahálózat döntő részén talajkapcsolatos faállomány nem található.

A fővárosi fenntartású peremútvonalak mindegyike rendelkezik fasorral. A Károly körút kettős fasora a legjobb állapotú; az Erzsébet körút kétoldali fasora árnyékoló és mikroklíma-javító szerepet tölt be, ugyanakkor a fák állapota több helyen leromlott. A Rákóczi út Nyár–Síp közötti szakaszán kevésbé egységes és rosszabb állapotú fasor található.

KÖZTERÜLET NEVE	DARAB	TÉRKÉP RÉSZLET
Asbóth utca	1	1.
Carl Lutz park	16	3.
Dob utca	15	2.,3.
Dohány utca	23	3.,6.
Erzsébet krt. 8.	4	6.
Herzl Tivadar park	8	3.
Holló utca	6	1.
Janikovszky Éva park	47	4.
Kéthly Anna tér	23	4.
Király utca VII. kerületi oldal	71	1.,2.
Király - Kazinczy játszótér	22	2.
Kis Diófa utca	7	2.
Klauzál utca	22	4.
Klauzál tér	131	5.
Madách tér	15	1.
Wesselényi utca	6	4.
Összesen	417	

50. ábra Közterületi faállomány darabszám szerinti megoszlása. (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)

4.8.2.2 Közparkok

A sűrűn beépített városi szövetben a közparkok mint zöldterületek kiemelt ökológiai és közösségi szerepet töltenek be. Belső-Erzsébetváros közparkjai a városrész kiemelt kereskedelmi-turisztikai jelentősége ellenére elsősorban lokális jelentőségű zöldterületek, amelyek a lakosság és a környéken tartózkodók számára biztosítanak rekreációs lehetőségeket; fővárosi szintű desztinációként nem értelmezhetők. A zöldterületek állapota az elmúlt évek felújításainak köszönhetően összességében megfelelő, ugyanakkor rendszerszintű hiányosságként két, egymással összefüggő probléma azonosítható: a zöldterületek és a környező közterületek közötti gyenge térbeli és funkcionális kapcsolat, valamint a használatot támogató elemek — ivókutak, nyilvános illemhelyek, vízi elemek — hiánya. A közparkok mellett a városrészben fásított közterek is jelen vannak, amelyek funkcióban részben átfednek a közparkokkal; ezek ismertetése a 4.8.2.3 alfejezetben történik.

A Klauzál tér Belső-Erzsébetváros legnagyobb közparkja. A 2024-ben lezárult funkcióbővítő felújítást követően játszótérrel, többfunkciós sportpályával, fitnessparkkal, megújult kutyafuttatóval, 63 új utcabútorral és kerékpártárolókkal gazdagodott; a zöldfelületi arány 36%-ról 52%-ra emelkedett. A helyszíni megfigyelések a nappali időszakban intenzív, multifunkcionális használatot dokumentáltak.

A funkcionális egységek kerítéssel elválasztottak, ami csökkenti a természetes átláthatóságot és a különböző használói csoportok közötti interakciót.

A park ingyenes nyilvános illemhellyel rendelkezik, azonban annak üzemeltetése és az épület állapota nem követi a park megújításának színvonalát; a nyitvatartás nem illeszkedik a tényleges használati időhöz, ami a park körüli közterületek köztisztasági helyzetére is kihat.

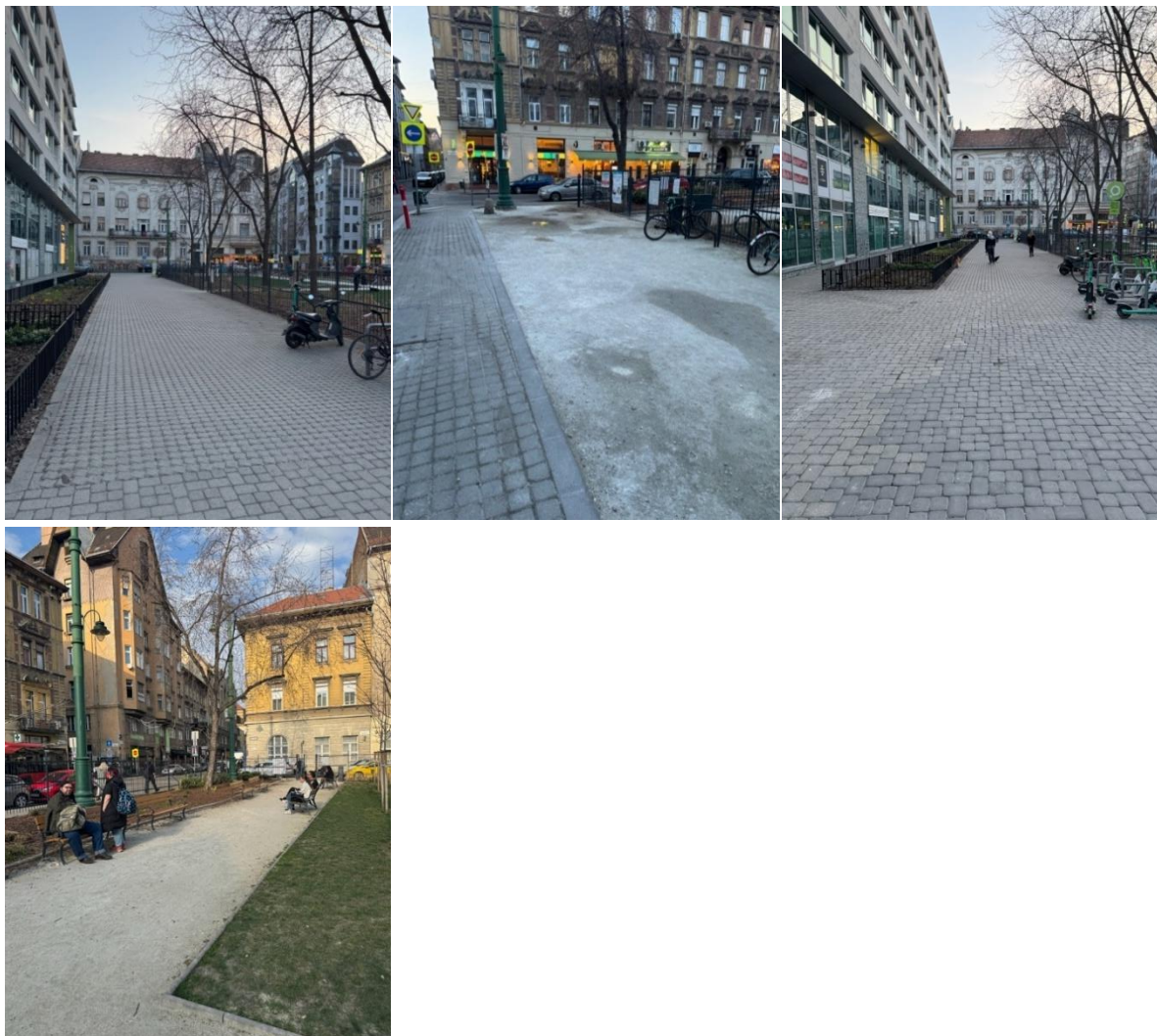
A park több pontján sötétedés után a közvilágítás hiányos; állandó parkőri jelenlét nincs, ezért egyes berendezéseken rongálás nyomai figyelhetők meg.

A parkot körülvevő kerítés fizikailag elválasztja a teret a környező utcáktól, és akadályozza a park szerves illeszkedését a városi szövetbe. A megújult park és a környező közterületek közötti minőségi kontrasztot a 4.8.1.2 fejezet ismerteti.

A Kéthly Anna tér 2024 első félévében esett át felújításon, amelynek keretében a növényállomány és a burkolt felületek megújultak. A park valamennyi helyszíni megfigyelési alkalommal aktívan használt közterület volt.

A park jelenlegi kialakítása az ücsörgésen túl érdemi rekreációs funkciót nem kínál; nyilvános illemhely és ivókút nem áll rendelkezésre, vizuális attrakció nem jelenik meg. Az önkormányzati tiltás ellenére ugyanakkor rendszeres a kutyasétáltatás, ami a használati igények és a funkcionális kínálat közötti eltérést jelzi.

A kerítésen kívüli területrészek nem integrálódnak a parkba: az irodaház és a park kerítése közötti sáv funkcionálisan alulhasznosított, és a szomszédos utcákhoz a park nem kapcsolódik szervesen.



51. ábra Kéthly Anna tér és környezete (saját felvétel)

A Janikovszky Éva park 2019-ben került kialakításra a volt 35-ös tömb hasznosításával; állapota magas színvonalú, használati intenzitása ugyanakkor alacsony. A Dob utca felőli bejárat nehezen észlelhető: egymás után két kerítésen keresztül közelíthető meg, a tájékoztató elemek vizuálisan gyengék, a szomszédos kertészet pedig csökkenti a park láthatóságát. A park a Wesselényi utca felől nem közelíthető meg; az átjárás fizikailag adott, de lakossági igények miatt nem

biztosított, így a két utca közé ékelődő zöldterület nem integrálódik a gyalogos hálózatba. A parkban található nyilvános illemhely a megfigyelések során egyetlen alkalommal sem üzemelt.

4.8.2.3 Fásított közterek

A közparkok mellett a városrészben fásított közterek is jelen vannak, amelyek nem minősülnek klasszikus közparknak, ugyanakkor a közterületi zöldfelületi rendszer szerves elemei. Általános jellemzőjük a funkcionális alultervezettség: a magas gyalogosforgalom ellenére a legtöbb helyen hiányoznak az alapvető használatot támogató elemek — ivókutak, nyilvános illemhelyek, vízi elemek. A közterek műszaki állapota nagyrészt megfelelő, ugyanakkor használati és élményelemekben szegények.

A Madách Imre tér a Károly körút és az Asbóth utca között 2014-ben kialakított gyalogos köztér, amely frekvenciált, fővárosi jelentőségű területként funkcionál; a teret aktív áthaladó és időző használat egyaránt jellemzi. Műszaki állapota megfelelő, ugyanakkor a burkolt felületek aránya magas.

A Carl Lutz park a Dob utca Rumbach–Síp utca közötti szakaszának talajkapcsolatos fákkal és utcabútorokkal kialakított kiszélesedése. Műszaki állapota közepes: az egyszemélyes padok egymástól távol helyezkednek el, elrendezésük nem ösztönzi a tartózkodást; a közvilágítás hiányos, és egyes burkolati elemek károsodtak. A teresedés fizikailag és vizuálisan nem alkot egységet a Dob utca sétálóövezeti szakaszával — így két, egymást erősíteni képes közterület elkülönül. A területet nappal turistacsoportok használják, este a hiányos közvilágítás miatt gyakori a deviáns használat.

A Herzl Tivadar park elsősorban a Dohány utcai zsinagóga előtti turistaforgalom előtereként működik: az itt található árnyas utcabútorok elsősorban a várakozó látogatók számára biztosítanak tartózkodási lehetőséget.

Az Erzsébet körút–Dohány utca sarkán lévő, az Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal előtti teresedés összetettebb használati képet mutat. A fák és padok elsődlegesen az ügyfeleket szolgálják, rövid megállásra és várakozásra alkalmas helyszíneként, azonban a helyszíni megfigyelések tartós deviáns jelenlétet is rögzítettek. A jelenség részben a tér funkcionális gyengeségével, részben a szomszédos közterületek alacsony minőségével függ össze.

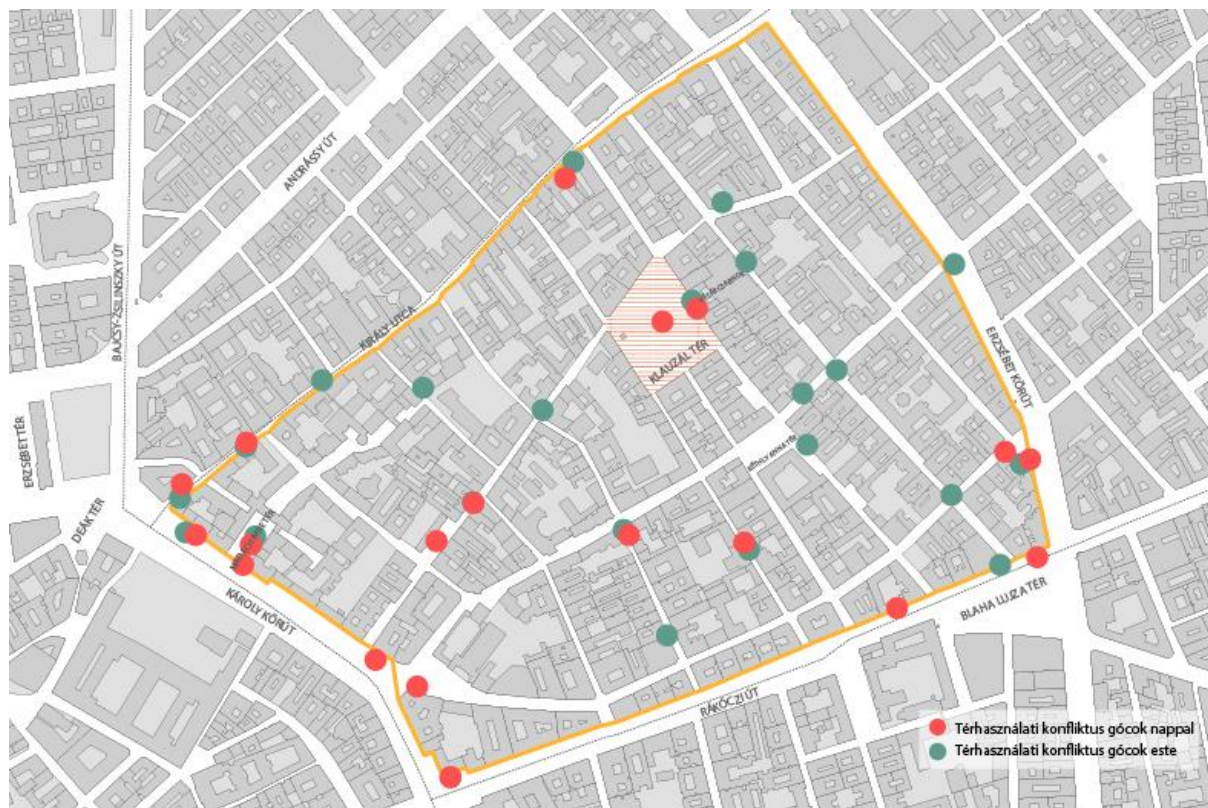
A városrészben két játszótér működik: a Klauzál téri — amely a park felújítása keretében megújult — és a Király–Kazinczy utca sarkán található. Utóbbi műszaki és funkcionális értelemben egyaránt elavult: a játszóeszközök leromlottak, a terület egésze felújításra szorul, érdemi rekreációs funkciót nem tölt be.



52. ábra A Kazinczy és Király utca sarkán található játszótér (saját felvétel)

4.8.3 Térhasználati konfliktusok

Belső-Erzsébetváros térhasználati konfliktusait a helyszíni megfigyelések tapasztalataira épülő konfliktustérkép három jelenségalapú kategóriában rögzíti, nappali és esti rétegben. A kategóriák eltérő térbeli és időbeli logikát követnek: a szociális helyzethez kötődő közterületi jelenlét napszaktól kevésbé függő; az engedély nélküli közterületi kereskedelem pontszerűen koncentrálódik; az éjszakai gazdasághoz kapcsolódó konfliktusok döntően az esti-éjszakai időszakban jelennek meg.



53. ábra térhasználati konfliktusok eloszlása nappal és este (forrás: saját szerk.)

A szociális helyzethez kötődő közterületi jelenlét nappali és esti rétegben egyaránt a városrész leggyakoribb térhasználati konfliktusa. A jelenség elsősorban a közösségi közlekedési csomópontok vonzáskörzetében sűrűsödik: a Blaha Lujza tér vonzáskörzetéhez köthetően — a Dohány utca–Erzsébet körút sarkán lévő kis parkban és a Rákóczi út alatti árkádokban —, a Deák Ferenc tér vonzáskörzetében — a Károly körúthoz csatlakozó teresedéseken, a Király utca elején és a Madách Imre téren —, valamint az Astoria csomópontban a helyszíni megfigyelések minden alkalommal dokumentáltak közterületi alkoholfogyasztást, kéregetést és életvitelszerű közterületi tartózkodás nyomait. A belső utcahálózaton hasonló mintázat azonosítható a Király utca mentén több helyszínen — jellemzően padoknál és dohányboltok környezetében —, a Nagy Diófa utca egyes épületeinek árkádjai alatt, valamint a Klauzál téri park közvetlen környezetében (lásd 4.8.2.2).

Az engedély nélküli közterületi kereskedelem térbeli koncentrációja pontszerű, ugyanakkor napszakonként eltérő karaktert mutat. Főbb helyszínei a vendéglátóipari-turisztikai tengelyek: a Király utca Károly körút felőli szakasza, a Gozsdu udvar kijáratai, valamint a Kazinczy utca Dohány és Wesselényi utca közötti szakasza. A nappali időszakban jellemzően engedély nélküli kiskereskedelmi tevékenység figyelhető meg.

A délutáni–esti időszakban a tevékenység jellege megváltozik: a fenti helyszíneken a helyszíni megfigyelések kábítószer-kereskedelem gyanúját keltő aktivitást is rögzítettek, amelyhez mikromobilitási eszközökkel és személygépjárművekkel közlekedő közvetítők, valamint félelmet keltő csoportosulások és magatartásformák jelenléte társul.

Az éjszakai gazdasághoz kapcsolódó térhasználati konfliktusok jellemző megnyilvánulási formái a feltűnést keltő hangos vonulás, a közterületi alkoholfogyasztás és hangoskodás, a különböző közlekedési módhasználók közötti konfliktusok, a közterületi vizelés, valamint a biztonságérzetet rontó viselkedésformák — ezek döntően az esti-éjszakai időszakban jelennek meg.

A konfliktusok értékelésekor fontos különbséget tenni az éjszakai aktivitás szokásos közterületi megnyilvánulásai — korzózás, tartózkodás, vendéglátóhelyek előtti csoportosulás — és a közösségi együttélési normáktól eltérő viselkedésformák között.

A helyszíni megfigyelések alapján a konfliktusok intenzitása összefügg az éjszakai funkciók profiljával: a nagy befogadóképességű szórakozóhelyek és az ezekre épülő alacsony színvonalú utcai kereskedelem koncentrációja intenzívebb közterületi konfliktusokat generál, mint a vegyes profilú, magasabb színvonalú vendéglátói jelenléttel jellemezhető szakaszok. Azokon a szakaszokon, ahol a vendéglátóhelyek már bezártak, a kitelepülések nem üzemelnek és az utcai funkciók hiányoznak, a konfliktusok szintén rendszeresen megjelennek — az informális társadalmi kontroll hiányában.

A konfliktusgócok két területi klaszterben azonosíthatók. Az első a Károly körút–Király utca–Kazinczy utca–Dohány utca tengelyen helyezkedik el: elsősorban a Gozsdu udvar két fő kijáratának környezete (a Dob utca és a Király utca irányába), a Király utca eleje a Rumbach Sebestyén utcáig, valamint a Dob utca–Kazinczy utca térsége jelöl ki konfliktusgócokat.

A második, erőteljesebb és az éjszaka előrehaladtával is aktív klaszter a Wesselényi utca–Klauzál utca–Akácfa utca térségében található, ahol a nagy befogadóképességű szórakozóhelyek közötti vonulás intenzívebb és konfliktusosabb; a főbb konfliktusgócok a Wesselényi utca Klauzál–Akácfa közötti szakaszán, az Akácfa utca Wesselényi–Dob közötti részén, valamint a Klauzál utca Wesselényi–Dohány közötti szakaszán azonosíthatók. A két klaszter közötti áthaladó, funkcióhiányos szakaszokon — jellemzően a Dob és Dohány utcák egyes részein — a szórakozóhelyek közötti vonulás további zajterhelést generál.

Az éjszaka előrehaladtával az aktivitás a vendéglátóhelyek fokozatos bezárásával egyre inkább a nagyobb szórakozókomplexumok — az Akácfa és Klauzál utcák térsége, a Gozsdu udvar és a Kazinczy utca — irányába összpontosul, miközben a Károly körút felőli terület utcáinak forgalma éjfél után követően mérséklődik.

A konfliktusok köztisztasági következményei is dokumentálhatók: a közterületi vizelés nyomai nappal is megfigyelhetők egyes tűzfalak előtti teresedéseknél; a jelenség részben az éjszakai gazdaság következménye, részben a nyilvános illemhely-infrastruktúra korlátozott elérhetőségéből fakad.

A térhasználati konfliktusok nem kizárólag az éjszakai gazdaság következményei: az illegális kereskedelem, a szociális jelenlét és a közterületi funkciók profilja egymást erősítő tényezőként hat — ahol aktív és magasabb színvonalú kereskedelmi-vendéglátó funkciók működnek, ott a természetes közterületi jelenlét és az informális felügyelet a konfliktusok mértékét mérsékli.

4.8.4 Kitelepülések

A kitelepülési lehetőségek egy gazdaságilag versenyképes belvárosi övezet fontos elemei. A vendéglátó teraszok a gazdasági funkciójukon túl erősítik a közterületek közösségi szerepét, alakítják az utcaképet és hozzájárulnak a városi terek intenzív használatához. A közterületre nyíló aktív földszinti funkciók és a folyamatos emberi jelenlét általánosan növeli a közterek biztonságát és használhatóságát — a 4.8.3 fejezetben dokumentált összefüggés szerint az aktív kereskedelmi-vendéglátó funkciókkal rendelkező szakaszokon a térhasználati konfliktusok mértéke alacsonyabb.

A teraszok ugyanakkor a lakosság egy része számára zajjal és használati konfliktusokkal járnak, ezért a kitelepülési lehetőségek szabályozása a lakó- és vendéglátó funkciók közötti egyensúly egyik kulcskérdése.

A városrész szűk utcahálózata és a korlátozott közterületi keresztmetszetek miatt a kitelepülésre alkalmas helyek száma eleve korlátozott. Nagyobb teraszok elsősorban a szélesebb járdával rendelkező főútvonalakon, kerthelyiségekben és magánterületeken — például a Gozsdu Udvarban és az árkádok alatt — koncentrálnak; aktív kitelepülések figyelhetők meg a Madách Imre úton és téren, valamint a Dob és a Dohány utca egy-egy szélesebb gyalogosfelületű szakaszán.

A 6/2017. (II. 17.) közterület-használati rendelet a teraszlétesítés feltételeként legalább 2 méter összefüggő gyalogossáv megtartását és legalább 1 méter nettó teraszszélességet ír elő, ami fákkal, közművekkel és utcabútorokkal tagolt járdafelületeken sok esetben nem teljesíthető. A szomszédos belső kerületek rugalmasabb előírásokat alkalmaznak: a VI. kerületben a visszamaradó gyalogosfelület minimuma 1,5 méter, önálló teraszszélességi követelmény nélkül, a legtöbb szomszédos kerületben pedig a keresztmetszeti megfelelést kérelmenként állapítják meg. A rendelet alapján — több európai nagyváros és a legtöbb belvárosi budapesti kerület gyakorlatától eltérően — parkolóhelyek vendéglátóterasszá alakítása sem engedélyezett, ami a kitelepülések térbeli lehetőségeit tovább szűkíti.

A rendelet ugyanakkor a társasházi elfogadottságot ösztönző elemet is tartalmaz. Az engedélyezett terasz esetében az adott évet megelőzően befizetett közterület-használati díj 20%-át az önkormányzat visszatéríti annak a társasháznak, amelynek épülete előtt a terasz elhelyezkedik, közgyűlési határozaton alapuló kérelem esetén.

A szabályozási környezet a tulajdoni és kezelői viszonyok szerint differenciált. A kerületi tulajdonú járdákon a közterület-használati rendelet terasz-specifikus feltételei érvényesülnek. A fővárosi tulajdonú közterületeken a 3/2013. (III. 8.) Főv. Kgy. rendelet az irányadó, amely sem zárórára vonatkozó korlátot, sem társasházi hozzájárulási követelményt nem tartalmaz. A magánterületen — az árkádok alatt és a Gózsdu Udvarban — kialakított teraszokra a kerületi rendelet engedélyezési logikája nem terjed ki. Ennek következtében a szabályozási környezet a városrészen belül — akár egyazon utca különböző szakaszain is — eltérő kitelepülési feltételeket eredményez.

A 2025-ben megvalósult forgalomcsillapítás újabb sétálóövezetek kijelölésével elméletileg lehetőséget teremtett a kitelepülések bővítésére. A közterület-használati rendelet eredeti szabályozása szerint a gyalogos és gyalogos-kerékpáros övezetekben a teraszengedélyezés az érintett épület, a két szomszédos ház és a szemközti épület tulajdonosi közösségeinek többségi jóváhagyásához volt kötött — a gyakorlatban ez négy társasház bevonását jelentette. A társasházi közgyűlések éves ciklusa az engedélyezési folyamat időigényét érdemben megnövelte.

A rendelet 2026. májusi módosítása ezt az engedélyezési útvonalat lényegesen átalakította: a társasházi hozzájárulás megadottnak tekintendő, ha az érintett

társasházak 60 napon belül nem reagálnak, és a szabályozás strukturált visszavonási mechanizmust vezetett be az utólagos lakossági érdekvédelem érvényesítésére. A 24:00 és 06:00 között nyitva tartó vendéglátóhelyek esetén az engedélyezés továbbra is az érintett társasházak tényleges hozzájárulásához kötött.

A módosítás 2026 májusában lépett hatályba, gyakorlati érvényesülése a tanulmány készítésének időpontjában még nem mérhető. A szabályozási környezet egymást követő, rövid időn belüli módosításai a kerületi kitelepülés-szabályozás volatilitását jelzik, ami a vendéglátó vállalkozások számára kiszámíthatatlan működési feltételeket teremt. A rendelet emellett továbbra sem differenciál színvonal és profil alapján, így a kitelepülés-szabályozás a vendéglátási színvonal fejlesztésének célzott eszközeként nem alkalmazható. A módosítással bevezetett visszavonási mechanizmus szakmai szttenderdek hiányában a gyakorlatban visszaélések terepévé is válhat. Nemzetközi gyakorlatban — például Bécsben — a teraszengedélyezés és visszavonás objektív, előre rögzített szakmai kritériumrendszerre épül, amely a hatósági mérlegelés visszaéléshez vezető tágasságát szűkíti. A BKK szegélyzóna-felmérésének vállalkozói visszajelzései között a közterület-használati engedélyezés, mint negatív tényező hangsúlyosan megjelent.

4.8.5 Tervezett közterület fejlesztések

A középtávon tervezett köztérfejlesztések közös jellemzője a gyalogos- és gépjárműfelületek szintbe hozása, a térkőburkolat alkalmazása, a gyalogosfelületek bővítése és biztonságossá tétele, a gépjárműtárolásra használt területek racionalizálása, valamint a zöldfelületek bővítése.

A sűrű belső utcahálózat közműhelyzete a legtöbb helyszínen nem teszi lehetővé talajkapcsolatos fák telepítését, ezért a zöldfelületi bővítés jellemzően alacsony növénytakarójú növénykazetták formájában valósul meg. A fejlesztések egy része kerületi költségvetésből, más része területrendezési megállapodások keretében — ingatlanfejlesztők általi finanszírozásban — jön létre.

Több tervezett fejlesztés a 2025-ben bevezetett forgalomcsillapítás fizikai megvalósítását is jelenti: az új forgalmi rend által kijelölt sétálóövezetek és forgalomcsillapított szakaszok közterületi kialakítása jelenleg nem követi le a

forgalmi besorolás változását. Az új forgalmi rend emellett számos folyamatban lévő terv felülvizsgálatát is szükségessé tette.

4.8.5.1 Dohány utca – Síp utca – Wesselényi utca (területrendezési megállapodás)

A Dohány utca Wesselényi és Síp utca közötti szakaszának, valamint a Síp és Wesselényi utcák érintett szakaszainak megújítása ingatlanfejlesztővel kötött területrendezési megállapodás keretében valósul meg.

A Dohány utcán a ferde parkolás megszűnik, helyette zöldfelülettel tagolt párhuzamos parkolóhelyek létesülnek. A zsinagóga előtti közérsziget megszüntetésével turistabuszok megállója a trolibusz-megálló elé kerül, lehetővé téve a déli oldalon szélesebb járdafelület kialakítását. A zsinagóga mellett új gyalogos-átkelőhely és dedikált kerékpársáv létesül, 125 m² új zöldfelület és nyolc fa telepítésével.

A Síp utcában a korábbi kétoldali, 1,8 méter szélességű párhuzamos parkolás a forgalomcsillapítás keretében megszüntetésre került, azonban fizikai védelem és ellenőrzés hiányában a tilalom a gyakorlatban nem érvényesül. A felújítással fizikailag védett járda jön létre, pollerekkel elválasztva a forgalomtól.

Az utca szintbe hozott kialakítású marad, faltól falig térkő-, illetve nagykockakő-burkolattal; növénykazetták kerülnek kialakításra (55 m² új zöldfelület), mivel fásításra a közműhelyzet miatt nincs lehetőség. Az előzetes tervek egyoldali, felváltva kialakított párhuzamos parkolást irányoztak elő, az új forgalmi rend azonban a tervek felülvizsgálatát tette szükségessé.

A Wesselényi utca Síp–Rumbach Sebestyén közötti szakaszán a fejlesztés lehetőséget teremt a megváltozott kétirányú forgalmi rend fizikai eszközökkel történő érvényesítésére, a folyamatban lévő tervek átdolgozásával. A Rumbach Sebestyén utcától a Dohány utcáig tartó szakaszon a déli oldali járda a meglévő oszlopokkal és növénytartókkal megmarad; az északi oldalon a ferde parkolás helyett 2,3 méter széles párhuzamos parkolósáv létesül, szélesebb gyalogosfelületet biztosítva. A kerékpáros nyom helyett irányhelyes, biztonsági sávval elválasztott kerékpársáv épül. A parkolósávban zöldfelületek és 7 új fa telepítése tervezett (95 m² új zöldfelület), a közműhelyzet által meghatározott pontokon.

A felújítások az új járda- és útpályaépítés mellett padok, hulladékgyűjtők és kutyapisoárok telepítését is tartalmazzák. A három utca fejlesztésének kivitelezése összehangoltan, 2026–2027-ben várható.

4.8.5.2 A Klauzál tér és környezete, a Klauzál – Csányi zöldtengely

A Klauzál tér csarnok előtti szakasza jelenleg elsősorban parkolóként funkcionál, amely fizikailag elválasztja a megújult piacépületet és a parkot. A felújítás keretében a csarnok előtti gyalogos- és gépjárműfelületek egy szintbe kerülnek, egységes térkőburkolattal. A csarnok felőli oldalon megmarad a 90 fokos parkolás, a park felőli oldalon párhuzamos parkolók létesülnek. A burkolatok egységesítése és a szintbe hozás a közterületi kialakítás minőségét javítja, a parkolóhelyek megtartása ugyanakkor a piac és a park közötti fizikai elválasztást fenntartja.

A teret határoló közterületeken (Klauzál tér 1–4., 6–7. és 14–16. szám előtt) a gyalogos- és gépjárműfelületek szintén egy szintbe kerülnek. A Klauzál tér 14–16. szám alatti szakaszon a kétoldali párhuzamos parkolás helyett egyoldali parkolás marad, szélesebb gyalogosfelületet teremtve. A járdák szélessége 1,5–2 méterre növekszik, a szembeforgalmú kerékpározás lehetősége megmarad. A meglévő fák körüli zöldfelületek bővülnek, a parkolóhelyek között növénykazetták létesülnek.

A Klauzál tér felújításának a negyed szintjén érzékelhető hatását az is erősíti, hogy a térbe torkolló utcák megújítása is tervezett, amelyek egységes vizuális és fizikai kialakítással teremtik meg a Klauzál-negyed összefüggő közterületi élményét.

A Klauzál utca néhány éve felújításra került, kialakítása azonban funkcionálisan elavult: faltól falig aszfalt borítja, kevés az utcai zöld, az útvonalon megjelenő kisebb teresedések rekreációs funkciót nem töltenek be. A fejlesztés keretében az útpálya és a gyalogosfelületek egy szintbe kerülnek; a párhuzamos parkolók egy oldalon, 2 méter szélességben maradnak. A meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé új fák telepítését, a zöldfelület-bővítés a parkolóhelyek között kialakított növénykazettákkal és a meglévő fák közötti térsávok újragondolásával valósul meg. A járdák mindkét oldalon minimum 1,75 méter szélesek lesznek, a kétirányú kerékpározást piktogramok segítik. Az útvonalon megjelenő teresedések utcabútorokkal és zöldfelület-bővítéssel kapnak tényleges rekreációs funkciót.

A Csányi utca műszakilag és funkcionálisan egyaránt leromlott: a kockakő burkolat tönkrement, ami a kerékpáros és gyalogos közlekedést egyaránt veszélyessé teszi; a külön szintű kialakítás kiemelt szegélyekkel és elavult burkolatokkal nem felel

meg a sétálóövezeti besorolásnak — jelenleg sem közterületi funkció, sem kitelepülés, sem zöldfelület nem található az utcában. A fejlesztés keretében az új forgalmi rendhez illeszkedő, faltól falig egy szintbe hozott sétálóutca jön létre. A meglévő közműhálózat új fák telepítését nem teszi lehetővé, így a zöldfelület-bővítés alacsony növénytakarójú zöldkazettákkal történik.

A Csányi utca fejlesztése az önkormányzati tulajdonú ingatlanok folyamatban lévő felújításával, a Csányi utca 6. szám alatt tervezett szolgáltatóközpont megépítésével, valamint a Csányi utca 8. szám alatti önkormányzati bérház új szárnyának kialakításával összehangoltan valósulhat meg. Ezzel párhuzamosan a Klauzál téri vásárcsarnok új hasznosítási koncepció mentén megújulhat, a Klauzál utcában pedig a Klauzál utca 7–9., valamint 8-10. szám alatti, magánérés társasházi beruházás keretében évek óta üresen álló épületek hasznosítása indul újra.

A fejlesztések együttesen a Klauzál tér és a Csányi utca–Klauzál tér–Klauzál utca tengelyt a Klauzál-negyed revitalizációjának fő tengelyévé pozícionálhatják. A kapcsolódó magánérés és önkormányzati beruházások miatt ugyanakkor a közterület-felújítások csak középtávon valósulhatnak meg.

4.8.5.3 Madách Imre út – Kazinczy utca tengely

A Madách Imre út és a Kazinczy utca tervezett fejlesztései együttesen összefüggő gyalogosbarát kereskedelmi tengelyt hoznak létre: a Madách Imre út jelenleg hiányzó szakaszának megújulásával a Károly körúttól induló gyalogostengely megszakítás nélkül csatlakozik a Kazinczy utca megújuló szakaszához, amely a Dob és a Király utca irányába kiterjesztve a negyed meghatározó gyalogos útvonalait egységes, megújult közterületi környezetben köti össze.

A Madách Imre út érintett szakasza jelenleg műszakilag és funkcionálisan egyaránt elavult; az új forgalmi rend hatásai a fizikai kialakítás hiányában nem érvényesülnek. A fejlesztéssel a Károly körúttól a Kazinczy utcáig tartó gyalogostengely fizikailag is létrejön: a járda és az útpálya egy szintbe kerül térkőburkolattal, a parkolás mindkét oldalon megszűnik. A beruházás 16 fa telepítését és 160 m² új zöldfelületet tartalmaz. A fejlesztés a Madách Imre tér korábbi átalakításához illeszkedve összefüggő gyalogosútvonalat hoz létre.

A Kazinczy utca Dob és Király utca közötti szakasza területrendezési megállapodás keretében újul meg, igazodva az utca korábbi szakaszainak gyalogosbarát, szintbe hozott kialakításához. Az úttest és a járda egy szintbe kerül, a gyalogosfelületek szélesednek; az utca térkőburkolatot, talajkapcsolatos fákat és új utcabútorokat kap.

A létesülő mélygarázs forgalmi igénye miatt az utcaszakasz sétálóövezeti besorolása nem valósul meg; az egyszintű, forgalomcsillapított kialakítás ugyanakkor gyalogosbarát környezetet teremt, és a Kazinczy utca gyalogostengelyét a Király utcáig terjeszti ki. A beruházás 2026 második negyedévében lezárul.

4.8.5.4 Egyéb tervezett közterületi fejlesztések hosszú távon

- Dohány utca (Síp és Erzsébet körút közötti szakasz)
- Dob utca (Károly és Erzsébet körút közötti szakasz)
- Wesselényi utca (Síp utca és Erzsébet körút között)
- Kertész utca (Dohány és Király utca között)
- Kazinczy utca (Rákóczi út és Wesselényi utca között)
- Síp utca (Dob és Wesselényi utca)
- Fővárosi Önkormányzat által tervezett közterület-felújítások: Erzsébet körút (Nagykörúti Bringasztráda TOP forrásból), Rákóczi út

5 Nemzetközi jó gyakorlatok vásárcsarnokok revitalizációjára

A fejezet a Klauzál téri vásárcsarnok fejlesztési koncepciójának megalapozásához nemzetközi referenciaanyagokat dolgoz fel szekunder forrásokra támaszkodva. A vizsgálat célja olyan strukturális tapasztalatok feltárása, amelyek az épület funkcióbővítési és üzemeltetési modelljeinek kialakításakor releváns szempontrendszerként kínálnak.

Az esettanulmányok kiválasztásánál három szempontot vettem figyelembe: az épület méretbeli és városszöveti hasonlóságát, a hasznosítási modell típusát, valamint a revitalizáció intézményi előkészítettségét és dokumentált tapasztalatait. A vizsgált esetek különböző tulajdonosi és üzemeltetési konstrukciókat képviselnek, ami lehetővé teszi a strukturális összefüggések árnyalt azonosítását.

5.1 Markthalle Neun, Berlin

A berlini Kilencedik Vásárcsarnok (Markthalle Neun) esete a szakirodalomban és a szakmai diskurzusban egyaránt hivatkozott példája a történeti városi vásárcsarnokok funkcionális megújításának. Az XIX. században épült intézmény revitalizációja egy koncepcióalapú hasznosítási modellre épült, amely a hagyományos piaci funkciót közösségi, gasztronómiai és kulturális elemekkel egészítette ki.

Az 1891-ben megnyitott intézmény az ezredfordulóra a forgalom visszaesésével és a kereskedelmi funkciók fokozatos kiüresedésével szembesült. Az 1970-es évektől megjelenő diszkontláncok rövid távon ugyan stabilizálták a látogatószámot, hosszabb távon azonban a kisebb standok fokozatos megszűnéséhez vezettek, így a 2000-es évek elejére az épület jelentős része kihasználatlanná vált.

Berlin városa az önkormányzati tulajdonú csarnok értékesítése mellett döntött, amelyre kezdetben hagyományos ingatlanértékesítési logika mentén, egy nagyobb kereskedelmi lánc irányába mutató előkészületek zajlottak. Erre reagálva helyi lakossági tiltakozás szerveződött, amelynek során a környékeliek egyértelműen jelezték, hogy lokális fókuszú hasznosítást tartanak kívánatosnak.



54. ábra Berlini Kilencedik Vásárcsarnok (Markthalle Neun) (kép forrása: <https://www.visitberlin.de/de/markthalle-neun>)

A tiltakozás hatására a város koncepcióalapú értékesítésre váltott, amelyben a csarnokot rögzített áron adták át annak a pályázónak, aki a társadalmi és kulturális szempontból leginkább megfelelő üzemeltetési koncepciót nyújtotta be.

A nyertes pályázó hasznosítási koncepciójában vállalt feltételeket, így a közösségi funkciók és programok biztosítását, illetve a kisvállalkozásokra épülő szolgáltatásmixet kötelező felhasználási feltételként rögzítették az adásvételi szerződésben. Ez hosszú távú garanciát jelentett az önkormányzat, valamint a meglévő és leendő bérlők számára.

A háromfős nyertes pályázói csapat 2011-ben nyitotta meg a csarnokot az új koncepció alapján. A megújítás egy hibrid, többfunkciós üzemeltetési modellre épült. A horgonybérlőnek számító diszkontláncok stabil napi forgalmat biztosítottak, miközben fokozatosan és tudatosan adták át a helyet a helyi termelőknek, bio- és kézműves élelmiszer-kereskedőknek. A pavilonokban vendéglátó egységek, többek között kifőzdék, éttermek, pékségek és kávézók kaptak helyet.

Az intézmény működésének meghatározó eleme a rendszeres programkínálat. A tematikus piacok és gasztronómiai események hozzájárulnak a visszatérő látogatói kör kialakulásához. Az oktatási és közösségi programok - például fenntarthatósági workshopok, főzőtanfolyamok és iskolai foglalkozások - szintén a működési modell szerves részét képezik. A kitelepülési lehetőségek és az

utcafronti vendéglátó egységek tovább erősítik a csarnok és környezete közötti funkcionális kapcsolatot.

A működési modell fokozatos szerkezeti átalakuláshoz vezetett. A korábbi diszkontláncok szerepe az intézmény átpozicionálásával folyamatosan csökkent, majd idővel megszűnt; mára csupán egy drogéria működik a csarnokban nagyobb alapterületű bérlőként. A használat súlypontja ezzel a hagyományos piaci, gasztronómiai, közösségi és kulturális funkciók irányába tolódott el.

A csarnok ma már több száz munkahelyet biztosít közvetve, ami a revitalizáció egyik legfontosabb gazdasági eredménye.

A Markthalle Neun esete a belvárosi vásárcsarnokok vizsgálatához több szempontból is releváns összehasonlítási alapot kínál. A projekt tapasztalatai alapján a globális kiskereskedelmi láncok jelenléte önmagában nem zárja ki egy piac többfunkciós, lokális fókuszú hasznosítását, mivel a revitalizáció korai szakaszában a nagyobb horgonybérlők éppen a kereslet stabilizálásához járulhatnak hozzá.

Az eset arra is rámutat, hogy a fenntartható működés feltétele a koncepcióalapú hasznosítás és a keresleti igényekhez igazított funkciómix. A stabil forgalmat biztosító horgonybérlők, a hagyományos piaci kereskedők, a rendszeres programkínálat és az innovatív közösségi funkciók egymást erősítő rendszerként működhetnek.

A berlini példa emellett azt is szemlélteti, hogy az ilyen jellegű átalakulás jellemzően többlépcsős folyamat, amelyben a kezdeti stabilitást biztosító nagyobb bérlők szerepe a működés fejlődésével fokozatosan átalakulhat.

Az összehasonlíthatóság korlátaként ugyanakkor rögzítendő, hogy jelen esetben egy önkormányzati tulajdonból magántulajdonba kerülő csarnokról volt szó, amely eltérő jogi és finanszírozási kereteket teremtett.

Ez az adottság eltér a változatlan tulajdoni szerkezetben, önkormányzati üzemeltetésben működő csarnokok kontextusától.

5.2 Trionfale virágpiac, Róma

A projekt a funkcionálisan kiüresedett, önkormányzati fenntartású épületek revitalizációjának részvételi alapú előkészítésére dokumentált példa. Az eset

különösen a hasznosítási koncepció előzetes rögzítésének és a magántőke bevonásának összeegyeztethetőségét illetően kínál releváns tapasztalatokat.

A Trionfale negyedben álló egykori virágpiac épületét 1965-ben adták át kereskedelmi célra. A közel 7000–7500 négyzetméteres, háromszintes épületben mintegy 120 kereskedő működött, ezzel a létesítmény évtizedeken át a római dísznövény- és virág-nagykereskedelem egyik meghatározó központja volt.

Az épület állapota azonban fokozatosan romlott, miközben a sűrűn beépített városrész lakói számára konfliktust jelentett a nagykereskedelemmel járó terhelés. Többek között a hajnali teherforgalom zajhatásával és az átmenő forgalommal kapcsolatban érkeztek panaszok.



55. ábra Trionfale virágpiac, Róma (kép forrása: <https://www.romewise.com/rome-food-markets.html#mercato-trionfale>)

A felújítási munkálatok évtizedes hiánya miatt 2022 októberében az épület födeme beszakadt, ezzel a csarnok életveszélyessé vált, ami a virágpiac azonnali átköltöztetéséhez és az épület bezárásához vezetett. Az ingatlannak ezt követően kezdtek új funkciót keresni.

A hasznosítási koncepció kidolgozása részvételi alapon zajlott. Az önkormányzat kérdőíves felmérést indított, amelyen közel 4000, a környéken élő lakos vett részt. A visszajelzések alapján a lakók elsősorban sport- (különösen fitnessz és úszás), valamint kulturális funkciókat (például színházat, kiállításokat) tartottak kívánatosnak.

A szakmai és részvételi előkészítő munkálatok eredményei alapján az önkormányzat 2026 márciusában hasznosítási pályázatot írt ki.

A pályázat nyertese lesz felelős az ingatlan felújításáért, valamint a leendő bérlő feladata lesz a karbantartás biztosítása, az engedélyek beszerzése, valamint az új intézmény gazdasági fenntarthatóságának biztosítása is.

A kiírás 50 éves koncessziót ír elő, amelynek alapbérleti díja évi 120 000 euró; a beruházási időszakban azonban – a fejlesztési terhek kompenzációjaként – ez az összeg a pályázó által ajánlott díj 10 százalékára csökken a szerződéskötéstől számított legfeljebb 48 hónapig.

A pályázat előre rögzített funkcionális arányokat ír elő. Az alapterület 60 százalékát sport- és kulturális tevékenységekre kell fordítani, 40 százaléka hasznosítható kereskedelmi célra, a vendéglátás pedig legfeljebb 15 százalékot tehet ki. A kiírás a nagy alapterületű kereskedelmi egységeket (pl. globális szupermarketláncokat) és az éjszakai szórakozóhelyeket kizárja.

A projekt szemlélteti, hogy a köz- és magánszféra együttműködésében is megvalósítható egy önkormányzati intézmény felújítása, amennyiben azt transzparens részvételi tervezési folyamat, koncepcionális előkészítés és az ezekre épülő pályázati kiírás alapozza meg. A folyamat során a lakossági érdekek érvényesítése előzetesen rögzített fejlesztési, funkcionális és üzemeltetési feltételekhez kötött, amelyek betartatását intézményi garanciák biztosítják.

A pályázat a tanulmány készítésekor még folyamatban van, azonban a projekt eddig lezárt szakaszai, vagyis a részvételi tervezés, a koncepcionális előkészítés és a pályázat kiírása, már önmagukban is értékelhető tapasztalatokat kínálnak az önkormányzati fenntartású ingatlanok hasznosításának tervezése során.

Az összehasonlíthatóság korlátjaként azonban rögzítendő, hogy az eset strukturálisan eltérő kontextusban zajlik. A kiindulópontot a kritikusan leromlott épületállapot és a szükséges felújítás finanszírozásához bevont magántőke jelenti, a hasznosítási koncepció pedig nem a meglévő csarnokfunkció revitalizációjára, hanem funkcióváltó rehabilitációra épül. Az eljárás kimenetele a tanulmány készítésekor még nem ismert.

5.3 Régi Vásárcsarnok, Pozsony

A pozsonyi Régi Vásárcsarnok (Stará tržnica) a civil-önkormányzati együttműködésen alapuló üzemeltetési modell és a diverzifikált funkcióhasználat

összekapcsolásának nemzetközileg is elismert példája. A gyakorlat a szerződéses keretbe foglalt pénzügyi visszaforgatási kötelezettség és a közösségi értékalapú bérlőkiválasztás szempontjából is releváns tapasztalatokat kínál.

Az épületet 1910-ben adták át Laubner Gyula tervei alapján. A szocialista időszakban az épület elveszítette eredeti funkcióját, mivel a szlovák televízió raktáraként és stúdiójaként használták az 1980-as évek elejéig.

A rendszerváltást követően a csarnok visszakerült a város tulajdonába, az 1990-es években felújították, és 1998-tól ismét piacként üzemelt, azonban a látogatottság és az árusok száma fokozatosan csökkent. 2008 után az épület lényegében üresen állt, csupán alkalmi rendezvényeknek adott otthont.

Az önkormányzat számára egyre sürgetőbbé vált a hasznosítás kérdése. Egyfelől felmerült az épület értékesítésének lehetősége, ami széles körű lakossági tiltakozást váltott ki, másfelől egyre több városlakó sürgette a jó állapotú, nagy múltú épület revitalizációját.



56. ábra Pozsonyi Régi Vásárcsarnok (Stará tržnica) (kép forrása: <https://staratrznica.sk/>)

2012-ben különböző szakmai háttérű városi szereplők Aliancia Stará tržnica (Régi Vásárcsarnok Szövetség) néven szerveződve multifunkcionális koncepciót dolgoztak ki a csarnok jövőjéről. A városvezetés befogadta az elképzeléseket, és

felkérte a szövetséget az épület üzemeltetésének átvételére a hasznosítási modell megvalósítása érdekében.

2013-ban tíz évre szóló hasznosítási szerződést kötöttek, egyszeri ötéves hosszabbítás lehetőségével. A megállapodás kulcseleme, hogy a civil üzemeltető szimbolikus, évi egy eurós bérleti díj mellett használhatta az épületet, ugyanakkor évente legalább 120 000 eurót volt köteles visszaforgatni korszerűsítésre és eszközbeszerzésre.

A csarnok szombatonként termelői piacnak ad otthont, amelyre elsősorban regionális kistermelők érkeznek friss élelmiszerrel és kézműves termékekkel. A hét többi napján kulturális eseményeknek, koncerteknek, tematikus vásároknak és közösségi programoknak ad helyet az épület.

A helyiségek állandó bérlői között kis sörfözde, kávézó, közösségi iroda és vendéglátóhelyek egyaránt megtalálhatók. A bérleti konstrukció nem kizárólag pénzügyi alapú. A bérlők kiválasztásának szempontja, hogy hozzáadott értéket is nyújtsanak közösségi, társadalmi vagy fenntarthatósági kérdésekben.

Ennek köszönhetően a tetőn közösségi kertet alakítottak ki, az épület saját komposztálási rendszert üzemeltet, a piac logisztikáját pedig részben teherkerékpárokkal szolgálják ki.

A csarnok előtti tér is bekapcsolódik az intézmény életébe az itt megszervezett street food vásároknak és időszakos kitelepüléseknek köszönhetően, erősítve a tér és az épület közötti funkcionális kapcsolatot.

A pozsonyi eset több szempontból is releváns összehasonlítási alapot kínál. Az eddigi tapasztalatok alapján egy civil-önkormányzati együttműködés működőképes lehet, amennyiben azt stratégiai szemléletű hasznosítási koncepció és professzionális menedzsment alapozza meg, valamint az önkormányzat által előírt üzemeltetői kötelezettségeket rögzítő szerződés intézményesen keretezi.

A projekt arra is rámutat, hogy a térben és időben diverzifikált funkcióhasználat, az aktív kommunikáció és eseménymarketing, valamint a világosan meghatározott, gazdasági és közösségi szempontokat ötvöző üzemeltetési modell együttesen járulhat hozzá egy történeti csarnok revitalizációjához.

Az összehasonlíthatóság korlátjaként ugyanakkor rögzítendő, hogy a pozsonyi modell egy hosszabb funkcióvesztési periódust követő, lényegében üres épület újragondolásaként valósult meg, és több területet lefedő, az önkormányzattól

független szakmai üzemeltetői kapacitás meglétét feltételezi. Ez eltér az önkormányzati kezelésben működő csarnokok általános működési gyakorlatától.

5.4 Összegzés és tapasztalatok

A vizsgált három eset eltérő fenntartói gyakorlatban valósult meg, ezért az intézményi modellek nem egységesek, és nem is vetíthetők közvetlenül egymásra. Ugyanakkor a három esettanulmány alapján több olyan strukturális elem azonosítható, amely az eltérő körülmények ellenére következetesen megjelenik a sikeres revitalizációs folyamatokban.

Az első, hogy az ingatlanok gondosan előkészített, hosszú távú koncepció mentén kerültek hasznosításra. Mindhárom esetben a hasznosítási koncepció alapjai (funkcionális arányok, bérlőkiválasztás szempontjai, üzemeltetési elvárások) már az üzemeltető kiválasztása előtt rögzítésre kerültek.

Berlinben a csarnok értékesítése koncepcióalapú pályázati konstrukció keretében történt; Rómában a koncessziós kiírás előzetesen meghatározza a funkcionális arányokat; míg Pozsonyban a civil kezdeményezésre épülő multifunkcionális koncepció rögzítette az fejlesztés alapelveit.

A hasznosítási feltételek előzetes meghatározása ezáltal a folyamat átláthatóságát növeli, és a társadalmi elfogadottság szempontjából is meghatározó tényezőnek bizonyul, különösen olyan esetekben, ahol a csarnok hasznosítása körül korábban közösségi konfliktusok vagy bizalomhiány alakult ki.

A második strukturális elem a többfunkciós, térben és időben diverzifikált működés. A vizsgált csarnokokban a hagyományos piaci funkció mellé vendéglátó, kulturális és közösségi tevékenységek kapcsolódnak, amelyek a hasznosítási koncepcióban egymást támogató funkcióegyüttest alkotnak.

A berlini példában a hagyományos piaci kereskedők, a vendéglátás és a tematikus vásárok együttesen járulnak hozzá a különböző látogatói csoportok megszólításához, míg a pozsonyi modellben a szombatoként megrendezett termelői piac, a rendszeres kulturális események, valamint az innovatív közösségi funkciók (pl. növénymentő pont) az üzemeltetési stratégia meghatározó elemeivé váltak. A programkínálat, a kommunikáció és a látogatói élmény tudatos alakítása ezekben az esetekben az üzemeltetés szerves részeként jelenik meg.

A harmadik elem a hosszú távú, intézményesen rögzített üzemeltetési keretek lefektetése. A pozsonyi modellben a 10+5 éves szerződés éves pénzügyi

visszaforgatási kötelezettséget ír elő; a római koncessziós konstrukció a beruházási és működtetési felelősséget egyaránt rögzíti; a berlini esetben pedig a hosszú távú funkcionális elvárások szerződéses garanciák formájában jelennek meg, amelyeket az önkormányzat folyamatosan monitoroz.

A negyedik közös elem a csarnokok környezeti beágyazottsága. A vizsgált esetekben az intézmények működése szorosan kapcsolódik a környező köztérek használatához, kitelepülések, utcai programok és tematikus vásárok formájában. Ezzel az épületek és környezete funkcionális egységet alkot, ami olyan szinergiákat hoz létre, amelyek a csarnok látogatottsága és a városrész fejlődése szempontjából is pozitív hatásúak.

A vizsgált esetek komplex működtetési modellek, amelyek professzionális üzemeltetői kapacitást igényelnek. A pozsonyi szakmai együttműködés és a római koncessziós konstrukció egyaránt olyan üzemeltetőt feltételez, amely képes holisztikus szemléletben a piaci és közösségi funkciók összehangolására. Ilyen feladatok többek között az aktív bérlőmenedzsment, az eseménymarketing, a kommunikáció a proaktív sales tevékenység, valamint a partnerségi kapcsolatok folyamatos kezelése.

Utóbbi azért is fontos, mivel a revitalizációs projektek jellemzően konfliktusokkal terhelt, hosszabb időhorizonton kibontakozó folyamatok. A berlini esetben például a diszkontláncok kiszorítása jogi eljárásokhoz vezetett.

Azonban a szakirodalom rámutat arra is, hogy az önkormányzati fenntartású vásárcsarnokok működtetésében gyakran feszültség alakul ki az ingatlanhasznosítási logika és az proaktív üzemeltetési szemlélet között.

Hasonló összefüggések a budapesti kontextusban is azonosíthatók. Az önkormányzati fenntartású csarnokok esetében a kihasználtsági és funkcionális problémák több esetben összefüggenek azzal, hogy a menedzsment elsődlegesen bérbeadás-alapú, monofunkciós logikában működik, és nem veszi figyelembe a tágabb környezeti, gazdasági és társadalmi összefüggéseket.

6 Lakossági kérdőívek tapasztalatai

6.1 Módszertan

A felmérések részletes eredményeit a melléklet tartalmazza, az alábbiakban röviden összefoglaljuk a legfontosabb tanulságokat a lakossági percepciók kapcsán. Az elemzés négy önálló felmérés adataira támaszkodik, amelyek 2023 és 2025 között készültek, eltérő módszertannal és célcsoportokkal.

A 2023-as reprezentatív kerületi mérés (N=800) az Erzsébetváros egész területére kiterjedő, postai irányítószám szerinti bontást is tartalmazó kérdőíves adatfelvétel, amelyet 2023 októberében végeztek. Mintája korban és iskolai végzettségben közel arányos a sokasággal. A felmérés a parkfelújítás és az új forgalmi rend bevezetése előtt rögzítette a bázisállapotot, és eredményei a kerület egész lakosságára általánosíthatók. Az almintákra — különösen az 1072-es (N=67) és az 1075-ös (N=42) irányítószámú területekre — vonatkozó megállapítások orientáló jellegűek, statisztikailag nem robusztusak.

A 2024-es reprezentatív kerületi mérés (N=1000) személyes megkereséssel, az önkormányzat megbízásából készült 2024 decemberében. A minta nemek szerint 56–44% arányban nőtöbbséget mutat, korban és végzettségben hasonló összetételű az előző felméréshez; eredményei szintén általánosíthatók a kerület egészére. A felmérés a parkfelújítást követően, de az új forgalmi rend bevezetése előtt készült.

A 2025-ös BKK-felmérés (N=967) nem reprezentatív, online és papíralapú adatfelvétellel zajlott 2025 októberében, a júniusban bevezetett új forgalmi rend megítélésének vizsgálatára. Mintájában erős torzulások azonosíthatók: a válaszadók 76%-a férfi, 64%-a felsőfokú végzettségű, és csupán 37%-a VII. kerületi lakos. Az eredmények a terület iránt aktívan érdeklődő, érintett csoportok véleményét tükrözik, nem általánosíthatók.

A 2025-ös önkormányzati kérdőív (N=381) szintén nem reprezentatív, online, önkitöltős felmérés, amely 2025. október–december között volt elérhető az önkormányzat csatornáin. A 96 kérdéses kérdőív a Klauzál tér és a Vásárcsarnok jövőjére fókuszált. A minta erősen torzított: a válaszadók 78%-a felsőfokú végzettségű, 51%-a 31–50 éves, és a helyi ügyekben aktívabb rétegek felülreprezentáltak.

6.2 A Klauzál-negyed megítélése

A négy felmérés egybehangzóan azt mutatja, hogy Belső-Erzsébetváros — és különösen a Klauzál tér szűkebb környezete — sajátos kettősséggel jellemezhető: a kerület lakossága erős helyi identitással bír, azonban hangsúlyosan megjelenik a kerület a szórakozónegyedként azonosítása is.

A 2023-as felmérés szerint a kerület egészét a megkérdezettek elsősorban szórakozónegyedként (78%) és turisztikai célpontként (75%) azonosítják. A belső városrészben ezek az arányok még magasabbak (82% és 78%), ugyanakkor a Klauzál tér közvetlen környékén (1072-es irányítószám) alacsonyabbak: a helyi lakók 70%-a tekinti szórakozónegyednek, 64%-uk turisztikai célpontnak. Ez arra utal, hogy a Klauzál-negyed inkább átmeneti, kevert funkciójú területként érzékelhető, semmint az éjszakai gazdaság elsődleges helyszínéül.

A helyi kötődés szintén differenciált képet mutat. Kerületi szinten a megkérdezettek 79%-a hosszú távon is a kerületben képzelel el jövőjét, 72%-uk otthonosnak érzi a városrészt. A Klauzál tér közvetlen környezetében ezek az arányok alacsonyabbak: a hosszú távon maradni tervezők aránya 70%, a kerületet magáénak érzők aránya csupán 54%. A közösségi kohézió szintén gyengébb: míg kerületi szinten a megkérdezettek 69%-a érzi úgy, hogy hozzá hasonló emberek élnek a környezetében, addig a Klauzál tér közelében (1072) ez az arány 58%-ra csökken.

A 2025-ös önkormányzati kérdőív megerősíti ezt a képet. A helyi válaszadók 60%-a szerint a tér elsősorban turisztikai célokat szolgál, és zsúfolt. A szabadszavas válaszokban a tisztasággal, a szeméttel, a bűzzel és a rendezetlen közterületekkel kapcsolatos negatív asszociációk dominálnak, amelyek mellé a hajléktalanság és az esti biztonságérzet hiánya társul. Pozitív elemként a park, a zöldfelület, a Vásárcsarnok és a játszótér jelenik meg.

A Klauzál tér a kerületi identitás szempontjából mégis kiemelkedő helyszín: a 2023-as felmérésben a „VII. kerületre leginkább jellemző közterületek” rangsorában a Dohány utca (12%) után a második helyen szerepel 8%-kal.

6.3 Közlekedés

A közlekedési percepciók területileg differenciáltak, és szorosan összefüggnek a közlekedési módok szerinti megosztottsággal.

A 2023-as adatok szerint a VII. kerület lakói elsősorban tömegközlekedéssel utaznak (67%), autót csupán 18%-uk használ napi szinten. A belső városrészben a tömegközlekedés aránya valamivel alacsonyabb (62%), az autóhasználat (22%) és a kerékpározás (7%) kissé magasabb. A Klauzál tér közvetlen környékén a gyalogosközlekedéssel összefüggő problémák hangsúlyosabban jelennek meg: a szűk járdák (27%) és a szolgáltatások elérhetőségének nehézségei (13%) egyaránt meghaladják a kerületi átlagot.

A 2025-ös BKK által végzett-felmérés a 2025 júniusában bevezetett új forgalmi rend megítélését vizsgálta. A válaszadók körében a forgalomcsökkentés iránti igény egyértelműen dominál: tízből hat válaszadó csökkentené a gépjárműforgalmat Belső-Erzsébetvárosban. Az új forgalmi rend általános támogatottsága összességében inkább pozitív, 55% teljes mértékben, 12% részben támogatja, 33% elutasítja. A vélemények azonban erős törésvonalat mutatnak: a gyalogosok túlnyomó többsége a forgalom mérséklése mellett, a személygépjárművel közlekedők közel kétharmada a forgalom növelése mellett foglal állást.

Az egyes forgalmi elemek megítélése eltérő. A legpozitívabb értékelést a gyalogos közlekedés feltételei kapták (72% szerint javult), ezt a közösségi közlekedés versenyképessége (62%) és a kerékpározás helyzete (62%) követte. A parkolás a legkritikusabban megítélt elem: mindössze a válaszadók 18%-a szerint javult, 55% szerint romlott. A 2025-ös önkormányzati kérdőívben is kiemelkedő konszenzus övezi a jogosulatlan parkolás felszámolását és az ellenőrzés szigorítását, miközben a belső városrészben élők körében a parkolóhelyek csökkenésével és a forgalom szomszédos utcákba való átterelődésével kapcsolatos aggodalmak a leggyakoribb fenntartások.

6.4 Szolgáltatásellátottság

A szolgáltatásokkal való elégedettség mindkét reprezentatív felmérésben mérsékelt, és a belső városrészben rendre alacsonyabb, mint a kerület egészében.

A 2024-es felmérés öt dimenzióban mérte a szolgáltatásokkal kapcsolatos elégedettséget. A megkérdezettek 81%-a fontosnak tartja, hogy a mindennapi igényeket kiszolgáló egységek a kerületen belül elérhetőek legyenek, és ugyanennyien érzékelik ezt teljesültnak. A belső-erzsébetvárosiak körében az

elégedettség minden dimenzióban alacsonyabb: a tényleges elérhetőséggel 76%-uk elégedett, a szolgáltatások színvonalával 72%, az üzletportálok és kirakatok megjelenésével csupán 63%. Ez utóbbi a vizsgált dimenziók közül a legalacsonyabb érték, és összefügg az épített környezet heterogén vizuális állapotával.

A hiányzó szolgáltatásokra vonatkozó nyílt kérdéskor a belső városrészek körében az igények lényegesen erőteljesebbek, mint kerületi szinten. A három leghangsúlyosabb hiányterület az edzőtermek és sportolási lehetőségek, a kulturális egységek (könyvesbolt, galéria, hangszerüzlet), valamint az egészségügyi ellátás és szakorvosi rendelések. A kiskereskedelemben az alacsony árszintű diszkontáruházak, általános élelmiszerüzletek és hentesüzletek hiánya jelenik meg markánsan.

A 2025-ös önkormányzati kérdőív megerősíti, hogy a Klauzál-negyedben elérhető üzletekkel és szolgáltatásokkal való elégedettség alacsony: egyik vizsgált dimenzióban sem éri el a 40%-ot. A legnagyobb elégedetlenség az árak szintjéhez kapcsolódik, és a kínálat változatosságát, valamint a mindennapi igények kielégítettségét is csupán a válaszadók negyede tartja megfelelőnek. A felmérés adatai szerint a negyed kínálata jelenleg inkább látogatói, semmint lakossági logika szerint szerveződik.

6.5 Fejlesztési igények

A fejlesztési igények terén a négy felmérésből konzisztens prioritások rajzolódnak ki, amelyek a Klauzál-negyedet érintő beavatkozások irányát meghatározhatják.

A köztisztaság és közterületi rendezettség minden felmérésben kiemelkedő prioritás. A 2023-as reprezentatív felmérésben a belső városrész lakói körében a köztisztaság a leggyakrabban említett probléma (58%), a kerületi átlagot (48%) jelentősen meghaladó arányban. A 2025-ös önkormányzati kérdőívben a legszélesebb konszenzus szintén e téma körül alakult ki: a folyamatos tisztaságot a helyi lakók 80%-a, a nem erzsébetvárosiak 74%-a jelölte meg a tér vonzóbbá tételének alapfeltételként.

A fejlesztések és modernizáció hiánya a Klauzál tér közelében (1072) a legerőteljesebb: a megkérdezők közel fele (~46%) nevesítette ezt problémaként, ami a kerületi átlag (29%) másfélszerese. Az épületek állapota (~19%) és a

közlekedési infrastruktúra (~20%) szintén a kerületi átlag felett szerepel, ami a fizikai környezet iránti fokozott elégedetlenséget jelez.

A Klauzál téri Vásárcsarnok fejlesztése önálló, erős igényként jelenik meg. A 2024-es felmérésben a megkérdezetteknek a tér kívánatos funkcionális profiljára vonatkozó válaszaiban a piac és az őstermelői piac emelkedett ki a legmagasabb arányban. A multinacionális kereskedelmi láncok megjelenését a kerületi minta 38%-a, a belső városrészek 55%-a elutasítja. A 2025-ös önkormányzati kérdőív megerősíti, hogy a megújulás iránti nyitottság erős, de az elfogadottság feltétele, hogy az új gasztronómiai és közösségi funkciók a piaci alapfunkcióra épülve, azt kiegészítve jelenjenek meg. A termelői piac, a közösségi tér, a gyermek- és családbarát funkciók, valamint a közzolgáltatások (posta, csomagautomata) kiemelt elvárásként szerepelnek.

A forgalomcsillapítás széles, de nem egységes támogatottságot élvez. A legszélesebb konszenzus a jogosulatlan parkolás felszámolása és a helyi lakók parkolási lehetőségeinek biztosítása körül alakult ki. A nem erzsébetvárosi válaszadók nyitottabbak az átfogóbb átalakításokra (sétálóutcák, védett övezetek), míg a helyiek inkább az alapvető rendezettség és élhetőség javítását szorgalmazzák.

7 Helyzetértékelés

7.1 Helyzetértékelés

7.1.1 Identitás

A kérdőíves felmérések eredményei alapján a városrészben három fő identitásformáló erő van jelen: a zsidó történelmi és kulturális örökség, az éjszakai szórakoztatás és turizmus által formált „bulinegyed”-profil, valamint a lokális kötődéshez kapcsolódó otthonosságérzet. E jellemzők egymáshoz való viszonya területileg differenciált, és nem minden esetben erősítik egymást. A Klauzál tér környezetében mindhárom identitásréteg gyengébb intenzitással jelenik meg a kerület más részeihez képest.

Belső-Erzsébetváros történelmi identitásának meghatározó eleme a zsidó örökség, amely a XVIII. századtól formálja a városrész karakterét. A Dohány, a Rumbach Sebestyén és a Kazinczy utcai zsinagógák által kijelölt terület a történelmi zsidónegyed magját alkotja, ugyanakkor a zsidó közösséghez kapcsolódó kereskedelmi és vendéglátó funkciók a Klauzál tér környezetében is egyre hangsúlyosabban jelennek meg.

A „bulinegyed” fogalma megosztó: egyesek számára a zajjal, zsúfoltsággal és közbiztonsági problémákkal azonosítható, míg mások az élénk, pezsgő városi környezetet és a központi fekvés előnyeit emelik ki.

A városrész kereskedelmi és vendéglátó karaktere történelmi gyökerekkel rendelkezik: a XIX–XX. század fordulóján kialakult kisiparos és kereskedelmi hagyományok, valamint a kávéházi kultúra meghatározó elemei voltak a helyi identitásnak. Ezek a szocializmus évtizedei alatt visszaszorultak, majd a 2000-es évektől a romkocsmák megjelenésével, később a tömegturizmus erősödésével új, eltérő jellegű vendéglátó profil formájában tértek vissza. A folyamat eredményeként a helyi közönséget kiszolgáló funkciók aránya csökkent, miközben a turisztikai orientáció erősödött.

A Klauzál tér a kérdőíves felmérés eredményei alapján a kerület egyik legmeghatározóbb köztéri helyszíne. A tér és a vásárcsarnok – főként a helyi lakosság esetében – meghatározó jelentőségű identitáselemek.

A lakossági visszajelzések ugyanakkor a tér jelenlegi állapotáról kettős képet mutatnak. A Klauzál tér környezetében az otthonosságérzet, a kulturális karakter érzékelése, a lokális kereskedelem jelenléte és a közösségi kohézió egyaránt gyengébb, mint a kerület más részein. A helyi kötődésű üzletek és vendéglátóhelyek jelenlétét a megkérdezetteknek csak mintegy fele érzékeli, szemben a kerületi átlag közel háromnegyedes arányával. Ugyanakkor a megújult park és a vásárcsarnok pozitív referenciapontként jelenik meg, ami azt jelzi, hogy – a tér minőségi fejlesztését követően – a szolgáltatási ágazat minőségi fejlesztése javíthatja a helyi kötődést.

Az önkormányzat stratégiai célja a városrész átpozicionálása a *Kultúrnegyed* koncepció mentén, valamint a Klauzál tér környezetének revitalizációja. A lakossági felmérések szerint a megkérdezettek többsége támogatja a kulturális és gasztronómiai irányú fejlesztési elképzeléseket, ugyanakkor az elfogadottság a nem helyi használók körében magasabb. A helyi lakosok elsősorban rendezett, biztonságos közteret és élhetőbb környezetet várnak el, ami eltérő hangsúlyokat jelez a különböző használói csoportok között.

A tapasztalatok alapján a területi átpozicionálás nem kizárólag kommunikációs és brandépítési kérdés: ezek csak a fizikai és funkcionális környezet párhuzamos átalakulásával együtt eredményeznek tartós változást. A budapesti példák azt mutatják, hogy egy negyed újrapozicionálásában az elnevezés fontos eszköz, de önmagában nem elegendő; a közterületi, gazdasági és kulturális beavatkozások összehangolt alkalmazása szükséges.

A Klauzál tér környezetének identitásépítése ezért differenciált megközelítést igényel. A városrész egészére és a tér közvetlen környezetére eltérő eszközrendszer alkalmazása indokolt, figyelembe véve a meglévő területi különbségeket, az eltérő használói igényeket, valamint a már jelenlévő és erősíthető identitáselemeket.

7.1.2 Társadalom

A kerület népessége az elmúlt évtizedben a belső kerületek között a legnagyobb mértékben csökkent. A rendszerváltás óta tartó folyamat a szuburbanizáció, az ingatlanpiaci átalakulás és a lakásállomány strukturális adottságainak együttes következménye, ugyanakkor az elmúlt években a csökkenés üteme mérséklődött, és inkább stagnálás jellemző.

A nyilvántartott népességszám nem tükrözi a tényleges demográfiai viszonyokat: a kerületben jelentős számban élnek bejelentett lakcímmel nem rendelkező, jellemzően fiatalabb, átmeneti lakók, akiknek tartós jelenléte hosszabb távon népességstabilizáló hatással járhat.

A magas népsűrűség (23 418 fő/km²) a közterületek és a zöldfelületek fokozott terhelését eredményezi, ami a városrész élhetőségének megteremtése szempontjából kiinduló szempont.

A lakófunkció átalakulása — az irodai hasznosítás terjedése, valamint a kereskedelem és a turizmus erősödése — a belvárosi övezetekben nemzetközileg is megfigyelhető folyamat, amely a helyi népesség csökkenésének egyik strukturális tényezője. Ezt erősíti a befektetési célú lakásvásárlás és a rövid távú lakáskiadás elterjedése, amely a lakásállomány használati szerkezetét átalakítja.

A jövedelmi mutatók alapján a kerület elmarad a fővárosi átlagtól, amit a közvélemény-kutatások is megerősítenek: a diszkontáruházak és megfizethető szolgáltatások iránti igény markánsan jelen van. Ugyanakkor a magasabb jövedelmű rétegek aránya is növekedett — a felsőfokú végzettségűek aránya az elmúlt két évtizedben több mint a duplájára nőtt —, ami megmutatkozik a magasabb árkategóriájú kereskedelem, kultúra és gasztronómia iránti számottevő keresletben.

Belső-Erzsébetvárosban a jövedelmi helyzet kedvezőbb a kerületi átlagnál, ugyanakkor a Klauzál tér közvetlen környezetében — különösen az önkormányzati bérlakásokban — alacsonyabb jövedelmű háztartások koncentrálnak. Ez az akcióterületen belüli jövedelmi polarizáció jelenlétét jelzi.

A koncentrált önkormányzati bérlakásállomány az alacsonyabb jövedelmi mutatókkal együtt fejlesztéspolitikai szempontból kettős helyzetet teremt: egyszerre jelent szociális kihívást és — a lakhatási programok és a társasházak rehabilitációja révén — közvetlen beavatkozási lehetőséget a felzárkózásra, valamint új célcsoportok számára vonzó lakhatási feltételek megteremtésére.

A marginalizált csoportok közterületi jelenléte és a biztonságérzettel kapcsolatos hiányosságok a közvélemény-kutatásokban kiemelt problémaként jelenik meg, melynek egyik fókuszterülete a Klauzál tér környezete. A közbiztonsági problémakör rendészeti és szociális dimenziót egyaránt tartalmaz, amelyek integrált kezelése szükséges.

A demográfiai és jövedelmi adottságok a fejlesztési fókuszokat egyértelműen kijelölik: a meglévő lakosság életminőségének javítása, a jövedelmi polarizáció mérséklése, valamint a fiatalabb, magasabb képzettségű csoportok számára vonzó és megfizethető lakókörnyezet megteremtése párhuzamosan jelenik meg. Az önkormányzat ezen területeken közvetlen beavatkozási eszközökkel rendelkezik, ami a komplex, többdimenziós beavatkozások lehetőségét jelzi.

7.1.3 Épületállomány

A városrész építészeti karakterét a XIX–XX. század fordulóján épült, zárt sorú bérházak határozzák meg (az állomány 89%-a 1945 előtt épült). A terület jelentős része az UNESCO világörökségi védőövezetéhez tartozik. Az eklektikus, szecessziós és klasszicista stílusú épületek kiemelkedő építészeti értéket képviselnek, ami a városrész markáns karakteréhez és turisztikai jelentőségéhez egyaránt hozzájárul.

Az épületállomány műszaki állapota összességében vegyes képet mutat: az ingatlanok többsége évtizedek óta nem esett át komplex felújításon, gyakoriak a leromlott homlokzatok, az elavult gépészeti rendszerek és a hiányos hőszigetelés. A megújulási folyamat intenzitását a lakásprivatizációt követően kialakult szétaprózott tulajdonosi szerkezet, a lakók korlátozott anyagi mozgástere, valamint az állami és önkormányzati támogatások alacsony volumene egyaránt gátolja.

Az épületállomány állapota térbeli gradienst mutat: a Károly körút irányában kedvezőbb, az Erzsébet körút felé romló tendenciával; a lakossági felmérések alapján a Klauzál tér környezetében és a csatlakozó mellékutcákban a legrosszabb a helyzet.

A környező kerületekkel szemben az elmúlt évtizedekben nem valósultak meg átfogó városrehabilitációs programok; a pontszerű beavatkozások — köztük a Kazinczy utca funkcióbővítő rehabilitációja — térbeli hatása korlátozott maradt. Az átalakulás döntően spontán, piaci alapon zajlott, amelynek egyik következménye volt a romkocsmák megjelenése a hasznosításra váró, leromlott épületekben.

A városkép szempontjából problémát jelent a földszinti portálok alacsony minősége, a sötét és elhanyagolt kapualjak, valamint a falfirkák magas száma. A portálok minőségével kapcsolatos elégedetlenség a lakossági felmérésekben is megjelenik — a belső városrészben a legerőteljesebben. A településképi rendelet és az arculati kézikönyv nem ad kellően konkrét iránymutatást, és hatékony

ösztönző- és szankcionáló eszközrendszer sem érvényesül a városképhez nem illeszkedő portálok, illetve a homlokzati falfirkák kezelésére.

A lakásállományt a kis alapterületű lakások túlsúlya és a fővárosi átlagnál magasabb arányban jelen lévő alacsony komfortfokozatú lakások jellemzik.

A nem lakott lakások aránya meghaladja a fővárosi átlagot; aminek meghatározó tényezője az irodai célú hasznosítás és a rövid távú lakáskiadás. A fővárosi moratórium és a kerületi KÉSZ-módosítás az új rövid távú szálláshelyek létesítését érdemben korlátozza, ugyanakkor a szektor érdemi szabályozása — különösen az együttélési feltételek betartatása — kerületi és fővárosi eszközökön túl országos szintű szabályozást igényel.

Az ingatlanárak a fővárosi átlagnál alacsonyabbak, ugyanakkor jelentős belső szórást mutatnak: a turisztikailag frekvenciált területeken prémium árszintek érvényesülnek, míg a Klauzál tér környezetében a kerületi átlaghoz közeli értékek jellemzők.

A területen várható magánereős fejlesztések kedvező hatással lehetnek a városrész megújulására: az üresen álló épületek és telkek hasznosításán túl a területrendezési szerződések révén a magántőke bevonható a közérdekű fejlesztések finanszírozásába.

7.1.4 Önkormányzati ingatlanállomány

Az önkormányzati ingatlangazdálkodás jelenlegi működési modellje alapvetően reaktív és veszteség kompenzáló jellegű, ami korlátozza az aktív, fejlesztési célú hasznosítás érvényesítését. Az EVIN gazdálkodási adatai alapján a veszteséges működés tartós trend: az ingatlanvagyon értékesítésére épülő finanszírozási modell véges, és a bevételi szerkezet átalakítása nélkül a veszteség fennmarad. A 2025-ben elfogadott lakás- és helyiségrendelet ugyanakkor a gazdálkodási keretrendszer első érdemi átalakítását jelenti az elmúlt évtizedben — hatásuk azonban a gyakorlati megvalósulás ütemétől és következetességétől függ.

7.1.4.1 Társasházak és nagy értékű ingatlanok

Belső-Erzsébetvárosban 18 önkormányzati társasház található, amelyek közül 11 alulhasznosított, nagy értékű ingatlan.

A megindult társasház felújítási program érzékelhető javulást eredményezett a városképben, ugyanakkor a teljes portfólió rehabilitációja a jelenlegi léptékben

több cikluson átívelő feladat. Az ingatlanállomány jelentős részére rendelkezésre állnak előkészítő tervek.

A HUB7 koncepció az üresen álló tömbök funkcióváltó rehabilitációját célozza piaci tőke bevonásával. Az Akácos Udvar bérleti modellje visszaigazolja a koncepció alaplogikáját. A komplex tömbrehabilitáció (Király utca 23–29.) esetében az utcai homlokzatok felújítása megtörtént, a funkcióbővítő fejlesztés ugyanakkor nem lépett megvalósítási fázisba — a megtorpanás mögött a politikai kockázat, az engedélyezési környezet, a fejlesztői bizalmi deficit és a szervezeti kapacitáshiány azonosítható.

7.1.4.2 Lakásgazdálkodás

A bérlakásállomány 40%-a Belső-Erzsébetvárosban koncentrálódik. A lakások 20%-a üresen áll, 18%-uk alacsony komfortfokozatú — nagyrészt a funkcióváltásra váró épületek magas arányával összefüggésben. Az üresedés és az alacsony komfortfokozat egyszerre jelent kapacitástartalékot és tartós bevételi kiesést. Az elmúlt években azonban már több száz lakás újult meg, túlnyomó többségüket a meglévő bérlőknek utalják ki cserelakás formájában.

A 2025-ben elfogadott lakásrendelet a díjrendszer és a jogviszonyok átalakításán keresztül a gazdasági fenntarthatóság irányába mozdítja el a rendszert: a költségelví bérbeadás időbeli korlátja, a szociális jogosultság felülvizsgálata és a tesztidőszak a rendszer átláthatóságát erősítik.

A gyakorlatban a kiírt pályázatok korlátozottan alkalmasak új célcsoportok elérésére: a belépés jelentős előfinanszírozási terhet igényel, a pontozási rendszer a bérbeszámításról való lemondást preferálja, és előnyt ad a rendszerben már bent lévő személyeknek.

7.1.4.3 Helyiséggazdálkodás

A helyiséggazdálkodás a városrész funkcionális megújításának kulcseleme, mivel az önkormányzat ezen keresztül gyakorolhat közvetlen hatást a kínálatra. A jelenlegi portfólió kihasználtsága ezt érdemben korlátozza: kerületi szinten a helyiségek 51,6%-a, Belső-Erzsébetvárosban 41,7%-a áll üresen.

Az utcai földszinti helyiségek a belső-erzsébetvárosi portfólió harmadát teszik ki, ebből 19,5% áll üresen. A pincehelyiségek az állomány 37%-át adják, üresedésük meghaladja a 70%-ot, ami közvetlen pénzügyi terhet jelent az önkormányzat

számára. A földszinti állományon belül minőségi problémát jelent, hogy az utcai helyiségek mintegy 11%-a nem preferált funkciót tölt be.

Az üresedés a Klauzál téren és közvetlen környezetében kifejezetten magas: a Klauzál téren 25%, a Király utcában 50%, a Csányi utcában 60%, a Kertész utcában 48%, ami sok helyen egybeesik a tervezett közterület-fejlesztések helyszíneivel.

A szabályozás ugyanakkor nem kezeli a hasznosítás gyakorlati korlátait: a műszaki állapothoz kötött korrekció hiánya miatt a bérleti díj nem tükrözi a piaci viszonyokat, miközben a bérbeszámítás előfinanszírozási terhet jelent. A preferenciarendszer a kulturális profilváltás ösztönzésében korlátozott hatékonyságú.

A lakossági felmérések megerősítik a funkcionális kínálat újrastrukturálásának igényét: a szolgáltatások, kiskereskedelmi egységek és kulturális funkciók, gasztronómiai egységek hiánya rajzolódik ki, kiegészülve az egészségügyi és sportolási lehetőségek hiányával. A Klauzál tér környezetében a termelői boltok, kisiparos műhelyek és a megfizethető vendéglátás jelenik meg hiányként.

A helyiséggazdálkodási szabályozás gyakorlati működése szempontjából kockázatot jelent, hogy a kiemelt díjővezeti besorolás hosszabb távon csak a közterületi fejlesztések és a proaktív menedzsment együttes megvalósulása mellett tartható fenn.

7.1.4.4 Záró értékelés

A városfejlesztési eszközrendszer elemei — társasház-rehabilitáció, lakásgazdálkodás, helyiséggazdálkodás, közterület-fejlesztés — egymástól elkülönülten működnek, miközben hatásaik területileg és funkcionálisan szorosan összekapcsolódnak.

A társasházi felújítások előrehaladása meghatározza a lakásállomány bővítésének ütemét és a földszinti helyiségek hasznosíthatóságát, a helyiséggazdálkodás eredményessége pedig függ a közterületi fejlesztések megvalósulásától és a szabályozási ösztönzők érvényesítésétől.

A 2025-ben életbe lépett rendeleti változások érdemben megújították a szabályozási keretrendszert, a gyakorlati eredmények azonban attól függenek, hogy a szabályozás mögé szervezeti kapacitás, proaktív menedzsment és az egyes szegmensek közötti összehangolt fejlesztési logika társul-e.

7.1.5 Klauzál téri Vásárcsarnok

A fővárosi vásárcsarnokok az elmúlt évtizedekben általánosan funkcióvesztésen mentek keresztül — a népességcsökkenés, a szupermarketek térhódítása és a fogyasztói szokások változása strukturálisan átrendezték a hagyományos piaci intézmények szerepét.

A Klauzál téri vásárcsarnok a negyed egyik meghatározó, identitásformáló épülete, amely a környék kereskedelmi és közösségi életének történelmi központja; évtizedeken át a kóser élelmiszer-ellátás meghatározó helyszínéül is működött. A 2016-os felújítás eredményeként az épület műszaki állapota megfelelő, kereskedelmi és közösségi potenciálja azonban jelenleg nem hasznosul teljeskörűen.

Az épület értékei közé tartozik a műemléki védettségű belső tér, a stratégiai elhelyezkedés és a meglévő kereskedelmi mag. A földszinten aktív élelmiszer-kereskedelmi vállalkozók működnek, ami jelzi, hogy a fejlesztés élő kereskedelmi bázisra építhet.

A bérlőmozgások alapján a kóser profilú vállalkozások iránti érdeklődés növekvő, ami a zsidó kulturális örökség gazdasági dimenzióját erősíti és a csarnok identitásértékét további potenciállal egészíti ki.

A rugalmasan átrendezhető terek alkalmassá teszik rendezvények befogadására, amit a növekvő érdeklődés mellett megvalósuló események — heti AntikPLACC, havi Green Market — is igazolnak. A programok szervezett marketingtámogatás nélkül működnek, ami további fejlesztési potenciált jelez.

Az intézmény kihívásai elsősorban strukturális jellegűek. Az üzemeltetés tartósan veszteséges: az éves finanszírozási igény megközelíti a bruttó 130 millió forintot. A 85%-os fenntartási kedvezményt biztosító bérleti konstrukció nem fedezi a működési költségeket, és nem ösztönzi a szolgáltatáskínálat bővítését. A nagy belmagasságú terek üzemeltetése költségigényes, a térszerkezet pedig a hatékony hasznosítást is korlátozza.

A bérbeadási kommunikációban is hiányosságok tapasztalhatók: a pályázati felhívások nem jutnak el a potenciális érdeklődőkhöz, így a bérlői struktúra koncepció nélkül alakul.

Urbanisztikai szempontból a jelenlegi kialakítás nem erősíti a park és a csarnok közötti funkcionális kapcsolatot. A csarnok előtti terület a Klauzál tér központi eleme, ezért adottságai alapján a gyalogosbarát kialakítás élvezhetne elsőbbséget,

a különböző igények — gyalogos használat, célforgalmi parkolás, logisztika — összehangolása azonban komplex megoldásokat igényel.

A horgonybérlet SPAR jelenléte kettős adottság: stabil forgalmat biztosít, ugyanakkor befolyásolja a kisebb árusok forgalmát és a funkcióbővítés területi lehetőségeit.

A magas bérbeadottsági mutatók nem tükrözik a tényleges kihasználtságot. Ez különösen a galériaszinten jelent problémát, ahol a nem aktív helyiségek aránya meghaladja az 50%-ot. Számos egység raktározási vagy irodai funkciót lát el.

Az üzemeltetési modell átalakításának lehetősége a bérlői kör számára ismert, ami kivárára ösztönöz — egyes bérlők beruházásaikat visszafogják, ami a raktározási és nem aktív jellegű helyiséghasználat fennmaradásához járul hozzá.

A lakossági felmérések alapján a helyi lakók számára a csarnok elsősorban alapellátó intézmény — kétharmaduk hetente látogatja.

A lakossági felmérések egyértelmű mandátumot adnak a piaci alapfunkcióra épülő multifunkciós modellre. A 2024-es reprezentatív kutatás szerint a gasztronómiai különlegességek szintén magas elfogadottsággal rendelkeznek, és a spontán válaszokban a vendéglátás összesítetten a legmagasabb arányban jelent meg a Klauzál tér kívánatos funkciói között. A megújítás akkor találkozik a legszélesebb elfogadottsággal, ha az új közösségi és gasztronómiai elemek a piaci alapfunkcióra épülve, azt kiegészítve jelennek meg — nem annak helyettesítéseként.

A csarnok az önkormányzat egyik legnagyobb veszteségforrása és egyben a legnagyobb fejlesztési potenciálja, ezért a hasznosítási koncepció kidolgozása és végrehajtása nem halogatható.

A nemzetközi tapasztalatok a professzionális üzemeltetés és marketing, a piaci, közösségi és gasztronómiai elemeket ötvöző multifunkciós modell, valamint a csarnok és környezete közötti kapcsolódás urbanisztikai és kereskedelmi erősítésének együttes szükségességét mutatják.

7.1.6 Gazdaság

A gazdasági szerkezet egyoldalú eltolódást mutat az elmúlt években: a kreatív és tudásintenzív vállalkozások aránya 17%-ra mérséklődött, a szakmai, tudományos és műszaki tevékenységet végzők száma 2019 és 2023 között mintegy 10%-kal

csökkent, miközben a szálláshely-szolgáltatás és vendéglátás vállalkozásszáma tovább nőtt.

A vendégéjszakák száma alapján Erzsébetváros a fővárosi kerületek között kiemelkedő — csupán az V. kerület előzi meg. Ezzel a kreatív és tudásintenzív ágazatok jelenléte mellett a turizmus vált a belső városrész egyik meghatározó gazdasági hajtóerejévé. Ez nemcsak a vendéglátás és a szálláshely-szolgáltatások bővülését segíti elő, hanem stabil keresletet biztosít a kulturális és szórakoztatóipari vállalkozások számára is.

A turizmus terhelése ugyanakkor belülről differenciált: a magterületben — a Kazinczy–Király–Dohány–Károly körút háromszögben — intenzív, míg a Klauzál tér környékén mérsékeltebb. A turizmust az alacsonyabb költségvetésű vendégkör felülreprezentáltsága jellemzi: a szálláshely-kínálat bővülése elsősorban a rövid távú lakáskiadáshoz és a hostelek terjedéséhez kapcsolódott, a hagyományos szállodai kapacitás korlátozott. A turizmus ezzel ugyan gazdasági növekedést generál, de növeli a kerület függőségét egy külső hatásoknak erősen kitett szektortól.

A következő időszak egyik legnagyobb kihívása, hogy a városrész hogyan tudja bővíteni a magas hozzáadott értékű gazdasági ágazatok részarányát úgy, hogy közben megőrzi a turizmusból és vendéglátásból származó pozitív gazdasági hatásokat és minőségben javítja azokat.

7.1.7 Funkcionális kínálat

A szolgáltatás-mix térbeli eloszlása markáns funkcionális gradienst mutat: a Károly körúttól az Erzsébet körút irányába haladva a szolgáltatássűrűség, az aktivitás és a kínálat minősége fokozatosan csökken. A gradiens a fejlesztési magterületet — a Klauzál tér környezetét és a harántirányú mellékutcákat — érinti a legélesebben: ezeken a szakaszokon a gazdasági aktivitás alacsony, az üres üzlethelyiségek aránya magas.

A vendéglátás a vállalkozások közel felét adja, szerkezete ugyanakkor kettős képet mutat. A turistákra építő bárók és éttermek koncentrációja dominál — az eredetileg alternatív-kulturális hasznosításra épülő romkocsmák többsége mára a tömegturizmust szolgálja ki —, miközben kisebb arányban jelen vannak a helyi közösséget kiszolgáló, illetve kulturális funkcióval is rendelkező egységek.

A vendéglátói kínálat térbeli mintázata leköveti a funkcionális gradienst: a Károly körút irányában az igényesebb, diverzebb profilú egységek koncentrálnak, az Erzsébet körút felé az alacsonyabb árfekvésű és nagyobb befogadóképességű szórakozóhelyek aránya növekszik, míg az Akácfa–Klauzál utca térségében néhány nagy befogadóképességű szórakozóhely és az azokat kiszolgáló gyorsétkezési egységek klasztere alakult ki.

A második legnagyobb szektort a kisipari és kiskereskedelmi egységek adják. Az élelmiszerboltok a leglátogatottabbak, a hagyományos kisipari szolgáltatások ugyanakkor gyakorlatilag eltűntek a városrészből.

A nappali és éjszakai gazdaság aránytalansága tovább mélyíti a funkcionális feszültségeket: a napközben működő egységek aránya elmarad a potenciális kereslettől, bár számukban mérsékelt növekedés figyelhető meg.

A kínálat és a lakossági igények közötti eltérés a helyi percepciókban is megjelenik. A lakosság alapvetően elégedett a szolgáltatások sűrűségével és elérhetőségével, ugyanakkor kritikusabb a kínálat összetételével és az üzletportálok minőségével kapcsolatban — ez az eltérés a belső városrészben a legmarkánsabb.

A kerületiek számára a mindennapi igényeket kiszolgáló funkciók hiánya rajzolódik ki a legerősebben, különösen a termelői boltok és a kisiparos műhelyek esetében. Belső-Erzsébetvárosban három területen haladják meg az igények a kerületi átlagot: a sportolási lehetőségek, a kulturális funkciók és az egészségügyi szolgáltatások tekintetében. A Klauzál tér kívánatos funkcionális profiljában az őstermelői piac jelenik meg legerősebb, konvergens igényként; a vendéglátáson belül pedig a különleges gasztronómia és a megfizethető nappali étkezés irányába mutat differenciálódás.

A városrész kettős karakteréből — nemzetközi szórakoztatóipari célterület és történeti lakónegyed — fakadóan a lakosság elsősorban a zajterhelést és a közterületek intenzív használatát érzékeli problémának, miközben a vendéglátóipari szereplők számára a szigorodó működési feltételek jelentenek alkalmazkodási kihívást.

Az éjszakai gazdaság szabályozási környezete jelenleg nem differenciál a vendéglátóhelyek jellege és minősége szerint. A helyszíni megfigyelések ugyanakkor arra utalnak, hogy a magasabb színvonalú, vegyes profilú egységek mérséklék a közterületi konfliktusokat, míg a nagy befogadóképességű szórakozóhelyek koncentrációja ezek intenzitását növeli.

A Kultúrnegyed koncepció megvalósulása alapvetően az önkormányzati intézményhálózatra korlátozódott, a piaci szolgáltatás-mix érdemi átpozicionálása nem történt meg. A fejlesztési alapok ugyanakkor erősek: a zsidó örökség, az intézményi háló, a civil jelenlét, a piaci szereplők magas száma és a koncentrált önkormányzati ingatlanállomány egyaránt adott alapot jelent az átpozicionáláshoz.

Az akcióterületen négy önkormányzati kulturális telephely működik, a KULT7 programkínálata az elmúlt években egyre nagyobb szerepet kap. Belső-Erzsébetváros élő zsidó kulturális és vallási központként működik, ahol a neológ és ortodox hagyományok egyaránt jelen vannak; a növekvő izraeli beutazó turizmus és a kóser vendéglátás klasztere a kulturális identitás gazdasági dimenzióját is erősíti.

Az átpozicionálás feltételrendszere összetett: a piaci, civil és intézményi kapacitások összehangolásán, a helyiséggazdálkodás kulturális célú hasznosításán, a városrészi identitás tudatos erősítésén, valamint a szabályozási és ösztönző eszközök együttes működésén alapul; egyik tényező önmagában nem elegendő.

7.1.8 Közlekedés

Belső-Erzsébetváros XIX. században kialakított úthálózata lényegesen kisebb közlekedési terhelésre készült, mint amelyet a belvárosi pozícióból és a magas lakó- és funkciósűrűségből fakadóan visel.

Az úthálózat kialakítása ma többségében autófókuszú: a különböző közlekedési módok szűk keresztmetszetben osztoznak a rendelkezésre álló felületeken, a gyalogosfelületek szűkösek, a zöldfelület aránya alacsony. Mindez strukturális feszültséget eredményez a városrész intenzív gyalogoshasználatával, miközben a belváros más területein a közterületek humanizálása már előrehaladottabb állapotban van.

A közösségi közlekedési ellátottság kiemelkedő: a peremútvonalakon a villamos- és metróhálózat, valamint a buszkorridor többirányú összeköttetést biztosít. A közösségi közlekedés részaránya meghaladja a 70%-ot, a helyiek többsége gyalogosan és közösségi közlekedéssel közlekedik, ehhez képest a közterületek kialakítása túlnyomórészt az autóval való közlekedést támogatják, a gyalogos infrastruktúra hiányos. A Klauzál tér ugyanakkor közösségi közlekedéssel

közvetlenül nem érhető el, a legközelebbi megállóktól 5–10 perces gyaloglással közelíthető meg.

A 2025-ben bevezetett forgalmi rend érdemi változásokat eredményezett: új sétáló- és célforgalmi övezetek jöttek létre, és több utcában felülvizsgálták a parkolási rendet. A napi torlódási értékek összesítetten mintegy 55%-kal csökkentek, a sétálóövezetekben a gyalogosforgalom növekedett, miközben a gépjárműforgalom visszaesett.

A gyakorlati érvényesülés ugyanakkor differenciált képet mutat. A hatások tartósabban jelentkeznek ott, ahol a fizikai kialakítás alátámasztja a szabályozást, míg a kizárólag jelzőtáblákkal kijelölt övezetekben a szabálykövetés alacsonyabb. Az illegális behajtás és a szabálytalan parkolás több helyszínen ismétlődő jelenségként jelenik meg, ez jelzi, hogy fizikai közterületi beavatkozások — például forgalomtechnikai elválasztás, utcabútorok, fásítás — hiányában a forgalmi változások hatásai korlátozottan érvényesülnek.

A mikromobilitási infrastruktúra a belső hálózaton széttagolt és hiányos. Az autós forgalomtól felfestéssel elválasztott kerékpárút egyedül a Dohány utcában található, a peremútvonalakon kívül összefüggő hálózat nem alakult ki. Számos helyszínen a közterületek műszaki állapota sem támogatja a biztonságos kerékpáros közlekedést, a szűk keresztmetszetek több utcában a kétirányú kerékpározást is korlátozzák.

A megosztott rollerek forgalma a forgalomcsillapítás bevezetését követően a fővárosi átlagot meghaladó mértékben növekedett, ugyanakkor a sétálóövezetekben a gyalogosforgalommal való együttes jelenlét közlekedésbiztonsági kockázatokat eredményez. A szabályozási eszközök jelenlegi rendszere elsősorban korlátozó jellegű, és korlátozottan illeszkedik a kerületi mobilitási célokhoz.

A parkolás és a szállításszervezés a forgalomcsillapítással összefüggő legjelentősebb feszültségforrások közé tartozik. A fizetős lakossági parkolás többütemű bevezetése óta a kereslet mérséklődött, ugyanakkor továbbra is meghaladja a közterületi kapacitást.

A feszültség a városrész funkcionális karakteréből is fakad: a látogatóforgalom, az áruszállítás és a lakossági parkolás egyidejű igényei osztoznak a korlátozott térhasználati kapacitáson. A szállításszervezés a vállalkozói oldal egyik legkritikusabb korlátja: az áruszállítási időablakok a sétálóövezetekben nem

érvényesülnek következetesen, a szabálytalan várakozások száma érdemben nem csökkent.

A szabálytalan parkolás több helyszínen visszatérő jelenség — járdára történő felállás, szabálytalan várakozás, kereszteződésben történő megállás—, amely a fizikailag védett felületeken visszaszorult, míg a védelem nélküli szakaszokon továbbra is fennáll.

A közlekedésbiztonsági konfliktusok jól azonosítható térbeli és időbeli mintázatot követnek. Nappal az áruszállításhoz kapcsolódó szabálytalan megállások dominálnak, míg az esti időszakban a taxiforgalomhoz köthető szabálytalan várakozás, a gyorsajtás és az elsőbbségadás elmaradása válik hangsúlyosabbá.

A közlekedésbiztonságot rontja, hogy több helyszínen hiányoznak a kijelölt gyalogos-átkelőhelyek, illetve a meglévőknél az elsőbbségadás nem következetes, A forgalomcsillapítás lakossági megítélése differenciált. Összességében a forgalmi rend gyakorlati érvényesülésével, a fizikai átalakítások hiányával és a parkolás-, szállításszervezési feltételekkel kapcsolatos elégedetlenség a legtöbb csoportban megjelenik; a szabálytalan parkolás visszaszorítása, az ellenőrzések erősítése és a kizárólagos lakossági parkolóhelyek bővítése, azok ellenőrzése közös kiindulópontként azonosítható.

7.1.9 Közterületek

Belső-Erzsébetváros közterületeit a főváros belvárosi átlagát meghaladó gyalogosforgalom jellemzi, ami a városrész egyik meghatározó adottsága és a közterületi fejlesztések keresleti oldalának erős alapja.

A nappali gyalogosforgalom egy összefüggő magterületen — a Király, Kazinczy, Dob utca és a Károly körút által határolt háromszögben — koncentrálódik, ahol nemcsak célirányos áthaladás, hanem intenzív időző használat is jellemző.

A térbeli mintázat egyértelmű gradienst mutat: a Károly körúttól az Erzsébet körút felé az aktivitás fokozatosan csökken; a Klauzál téri közpark aktív célpont, ugyanakkor a tér szegélyei és a határoló utcák elsősorban tranzit jellegűek.

Az esti időszakban a magterület aktív marad, de egy eltérő karakterű tengely — az Akácfa-Klauzál-Wesselényi utcák szórakozóhelyek közötti vonulási útvonala — jelenik meg, miközben a Klauzál tér és közvetlen környezete lecsendesedik.

A közterületeket kettős problémakör jellemzi: jelentős részük műszakilag leromlott, azonban az elmúlt években felújított utcák is funkcionálisan elavultak —

a korábbi felújítási programok a régi keresztmetszeti kialakítás szerint újították meg az utcákat, faltól falig aszfaltborítással, a gépjárműforgalom maximalizálásával, az időző használatot támogató elemek, zöldfelületek és a megfelelő járdaszélesség biztosítása nélkül. A Király utca példája az aránytalanságot számszerűen mutatja: a gyalogosok az utca használóinak közel háromnegyedét teszik ki, miközben az úttest és a parkolósáv együttesen az utca területének kétharmadát foglalja el.

A közterületi minőség ugyanezt a gradienst tükrözi: a Károly körút irányában kedvezőbb, a Klauzál tér felé fokozatosan romlik. A Klauzál teret határoló területeken, valamint kapcsolódó utcákon — különösen a Csányi utcában — fedi egymást a legmarkánsabban a műszaki és a funkcionális elavultság.

A megújult park és a környező közterületek közötti minőségi különbség a fejlesztési magterület térbeli elkülönülését erősíti. A csarnok és a park közé ékelődő, jelenleg parkolóként használt terület fizikailag elválasztja a tér két meghatározó elemét; jelenlegi kialakítása korlátozza a Klauzál tér egységes központi térként való működését. A közterületi deficit a lakossági percepciókban is megjelenik: a Klauzál tér környezetében a fejlesztések és modernizáció hiánya a kerületi átlagnál hangsúlyosabban jelenik meg a problémák között.

A közterületi kialakítás jelenlegi formájában több ponton sem illeszkedik az új forgalmi rendhez. A Kazinczy és a Csányi utca közötti különbség ezt jól szemlélteti: előbbi szintbe hozott kialakításával elősegíti a gyalogos térhasználatot, míg utóbbi esetében a keresztmetszeti adottságok miatt a járókelők a járdán maradnak. Ez jelzi, hogy a forgalomcsillapítás revitalizációs hatásai a fizikai környezet átalakításával együtt érvényesülnek. Ezt orvosolhatják a közeljövőben tervezett közterület-fejlesztések, azonban azokon a területeken, ilyen fejlesztések középtávon nem várhatók, ott a taktikai urbanizmus eszköztárának alkalmazása javasolt.

A zöldfelületi ellátottság alacsony: a közhasználatú zöldfelületek aránya a kerület területének mintegy 1,2%-át teszi ki. A közterületi faállomány a belső utcahálózat jelentős részén hiányzik; a közműhelyzet sok esetben nem teszi lehetővé talajkapcsolatos fák telepítését, ezért a zöldfelületi bővítés jellemzően alternatív megoldásokkal valósítható meg.

A szigetszerűen elhelyezkedő fásított közterek és közparkok bár jó állapotban vannak, a rekreációs funkciók és a közparkok urbanisztikai integrációja rendszerszinten hiányzik: a határoló kerítések és a környező közterületekkel való

fizikai kapcsolódás hiánya a zöldterületek elszigeteltségét erősíti. A Klauzál téri park a felújítást követően a kerület legnagyobb és legaktívabb zöldterülete, ami az akcióterületi program szempontjából pozitív alap, ugyanakkor környezetéhez nem integrálódik szervesen.

A közállapotok — a köztisztaság, az üzemeltetés és a közbiztonság — minden kutatás alapján a városrész legnagyobb problémájaként jelennek meg. A kosz, a szemét és a bűz a leggyakoribb negatív asszociáció; a hajléktalanok és a marginális csoportok közterületi jelenléte a második asszociációs kör. A folyamatos tisztaság a Klauzál tér vonzóbbá tételének alapfeltétele mindkét érintett csoport számára — a helyiek mellett a rendezett, biztonságos közteret prioritásként jelölik. A nyilvános illemhelyek száma alacsony, üzemeltetésük hiányos, ami a köztisztasági és közbiztonsági problémákat egyaránt erősíti.

A közterületi berendezések összképe heterogén, a pollerek, növénytartók és utcabútorok stílusa utcánként változó; az önkormányzat az egységesítést a hulladékgyűjtők cseréjével megkezdte, a tervezett közterület-felújítások koherenciáját egy egységes tervezési kézikönyv biztosíthatná.

A térhasználati konfliktusok három fő csoportba sorolhatók. A szociális helyzethez kötődő közterületi jelenlét elsősorban a Klauzál téren, a peremútvonalak csomópontjainál és a Király utca tengelyén koncentrálódik, és időben viszonylag állandó. Az engedély nélküli közterületi kereskedelem pontszerűen jelenik meg a turisztikai tengelyeken, és a délutáni-esti időszakban a tevékenység jellege megváltozik.

Az éjszakai gazdasághoz kapcsolódó konfliktusok két fő klaszterben rajzolódnak ki: a Károly körút–Kazinczy tengelyen, valamint erőteljesebben a Wesselényi–Klauzál–Akácfa utcák térségében. A konfliktusok intenzitása összefügg az adott terület funkcionális profiljával: a diverzebb és magasabb minőségű funkciók jelenléte mérséklő hatású, míg a nagy befogadóképességű szórakozóhelyek koncentrációja a feszültségeket növeli.

A kitelepülési szabályozás a közterületek használatának és revitalizációjának egyik kulcstényezője. A hatályos szabályozás a szomszédos kerületekhez képest szigorúbb feltételeket alkalmaz, ami területenként eltérő és nehezen kiszámítható működési környezetet eredményez; a legösszetettebb feltételek éppen a sétálóövezetekben jelennek meg, amelyek a revitalizáció kiemelt célterületei.

A közterületek fejlesztése és rendezett közállapotok biztosítása az eltérő érdekcsoportok közötti egyik fő konszenzusterület: a zöldfelületek bővítése, a közterek megújítása, valamint a köztisztaság, az üzemeltetés és a közbiztonság javítása valamennyi érintett számára prioritás.

7.2 SWOT analízis és problématerkép

IDENTITÁS / SWOT

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • Történeti kereskedelmi és kávéházi hagyományok formálta történeti karakter. • Élő és történeti zsidó kulturális örökség, mint meghatározó identitáselem. • A Klauzál tér és a vásárcsarnok mint karakteres, identitásformáló referenciapontok. 	<ul style="list-style-type: none"> • A „bulinegyed”-imázs tartósan domináns külső és belső percepcióban. • A Kultúrnegyed-pozicionálás a piaci szolgáltatás-mixben korlátozottan érzékelhető. • A Klauzál tér közvetlen környezete a közösségi identitás-dimenziókban a kerületi átlag alatt marad.
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • Növekvő külföldi beutazó turizmus a zsidó örökség iránt. • A fővárosi turizmusban a magasabb költségű, kulturális-gasztronómiai szegmensek bővülése. • Nemzetközi „creative district” és „heritage quarter” trendek mintaértékű hatása. 	<ul style="list-style-type: none"> • A vendéglátói és lakossági érdekek közötti strukturális feszültség tartós fennmaradása. • Globális turisztikai ciklusváltozások aránytalan hatása a turisztikai függőség miatt.

TÁRSADALOM / SWOT

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • A felsőfokú végzettségűek arányának jelentős növekedése az elmúlt két évtizedben. • Számottevő, bejelentett lakcím nélküli fiatal fogyasztói réteg jelenléte. • A bejelentett népesség stagnálása az elmúlt években. • Koncentrált önkormányzati bérlakásállomány mint közvetlen beavatkozási eszköz. 	<ul style="list-style-type: none"> • A kerületi jövedelmi mutatók a fővárosi átlag alatt vannak. • Jövedelmi polarizáció az akcióterületen, alacsonyabb jövedelműek koncentrációja a Klauzál tér környékén. • Marginalizált csoportok koncentrált jelenléte és gyenge biztonságérzet

LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • A tartósan jelen lévő, nem bejelentett lakosság mint integrálható célcsoport. • A belvárosban növekvő kreatív és tudásintenzív szektor koncentrációja. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fővárosi ingatlanár-emelkedés és lakhatási válság. • Országos és fővárosi szociálpolitikai és hajléktalanellátási rendszer forráshiánya. • A belvárosi lakófunkció strukturális átalakulása tartósan fenntarthatja a lakónépeség csökkenését.

ÉPÜLETÁLLOMÁNY / SWOT

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • UNESCO világörökségi védőövezet; kiemelkedő építészeti és városképi értékű épületállomány. • A településrendezési szerződések révén magántőke bevonhatósága közérdekű fejlesztésekbe. • Fővárosi átlag alatti ingatlanárak - különösen a Klauzál tér környékén - alacsonyabb fejlesztői belépési küszöbvel. 	<ul style="list-style-type: none"> • Földszinti portálok és homlokzatok megjelenésének alacsony minősége. • A településképi szabályozás korlátozottan érvényesül. • Elmaradt felújítások; szétaprózott tulajdonosi szerkezet és korlátozott finanszírozási lehetőségek. • Rossz állapotú épületállomány koncentrációja a Klauzál tér környékén. • A kis alapterületű és alacsony komfortfokozatú lakások magas aránya.
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • Növekvő magánérs ingatlanfejlesztési aktivitás és befektetői érdeklődés a belvárosban. • Uniós és hazai energetikai és épületfelújítási támogatási programok elérhetősége. • Erősödő adaptive reuse (funkcióváltó) befektetői érdeklődés a belvárosi történeti épületek iránt. • Országos airbnb moratórium a lakófunkció stabilizálása irányába hat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Állami és önkormányzati épület felújítási támogatási rendszer forráshiánya. • Ingatlanpiaci dekonjunktúra vagy makrogazdasági visszaesés a magánérs aktivitások fozokására.

ÖNKORMÁNYZATI INGATLANÁLLOMÁNY / SWOT

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • Előrehaladott társasház-felújítási program érzékelhető eredményekkel. • Jelentős hasznosításra váró ingatlan portfólió, előzetes fejlesztési tervekkel. • Koncentrált önkormányzati ingatlanállomány az akcióterületen, mint fejlesztési alap. • A 2025-ös lakásrendelet a bérlakás-gazdálkodást a fenntarthatóság felé mozdítja. • A 2025-ös helyiségrendelet a helyiséggazdálkodást a városfejlesztés eszközévé teszi. • Koncentráltan rendelkezésre álló helyiségek az akcióterületen. • Több száz önkormányzati lakás megújult az elmúlt években. • Működő, visszaigazolt példák a piaci tőkebevonásra. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sok üres üzlethelyiség, junk assets magas aránya. • Reaktív, veszteség kompenzáló működési modell; véges, értékesítésre épülő finanszírozás. • Magas üresedési és alacsony komfortfokozatú arány a bérlakásállományban. • A bérlakáspályázatok korlátozottan alkalmasak új célcsoportok elérésére. • A helyiségrendelet preferált funkciók tekintetében hiányos; a revitalizáció ösztönzésében korlátozott. • A kiemelt díjővezet fenntarthatósága a Klauzál téren az akcióterületi fejlesztések nélkül nem biztosított. • A műszaki állapothoz kötött korrekció hiánya, miközben a bérbeszámítás előfinanszírozási terhet jelent.
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • Stabil befektetői érdeklődés belvárosi önkormányzati ingatlanok funkcióváltó hasznosítása iránt. • Erős fővárosi kereslet a kulturális, multifunkciós és inkubációs jellegű hasznosítás iránt. • Operatív programok és városrehabilitációs állami források elérhetősége. • Bevált hazai modellek proaktív helyiséggazdálkodásra. 	<ul style="list-style-type: none"> • Törékeny befektetői bizalom a PPP-konstrukciók iránt • Építőipari kapacitás- és költségkockázatok a nagy léptékű rehabilitációs projekteknél. • Kerületi költségvetési mozgástér szűkülése, állami támogatási források csökkenése.

KLAUZÁL TÉRI VÁSÁRCSARNOK / SWOT

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • Felújított, műemléki védettségű karakteres vásárcsarnok. • Növekvő kóser profilú bérlői érdeklődés a zsidó kulturális örökséggel összhangban. • Rugalmas térszerkezet; működő, sikeres rendezvények. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tartósan veszteséges üzemeltetés; a bérleti konstrukció nem fedezi a költségeket. • Magas bérbeadottság és tényleges kihasználtság közötti eltérés • Hiányos sales kommunikáció. • A csarnok és a park közötti terület elvágja a tér egységét.
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • Nemzetközi best practice-ek vásárcsarnokok revitalizációjára. • Növekvő kereslet a minőségi gasztronómia, valamint a háztáji és őstermelői piacok iránt. • Magasabb költségű látogatók célcsoportok megjelenése. 	<ul style="list-style-type: none"> • A monofunkciós hagyományos piaci modellek strukturális válsága a történeti városrészekben. • A horgonybérlet jelenléte kettős adottság: stabilizál, de korlátoz is. • A bérlői kivárási magatartás konzerválhatja a nem aktív helyiséghasználatot.

GAZDASÁG / SWOT

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • Erzsébetváros a főváros második legtöbb vendégéjszakával bíró kerülete. • Erős magán- és intézményi befektetői érdeklődés az akcióterület iránt. • Sokszínű helyi vállalkozói bázis, ikonikus helyi szereplőkkel. • Intenzív szolgáltatás sűrűség a belvárosi fekvésből fakadóan. 	<ul style="list-style-type: none"> • A gazdasági szerkezet egyoldalú eltolódása a turisztikai orientáció felé. • Alacsony költségű vendégek felülreprezentáltsága; korlátozott hagyományos szállodai kapacitás. • A gazdasági bázis erős kitétsége a külső turisztikai keresletre.
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • Bővülő kereslet minőségi gasztronómiai és kulturális lehetőségekre. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hazai és uniós fejlesztési források korlátozott elérhetősége. • Globális és európai turisztikai ciklusok visszaesése.

- A kreatív és tudásintenzív ágazatok strukturális növekedése fővárosi szinten.
- A makrogazdasági környezet közvetlen hatása a vendéglátó és kiskereskedelmi forgalmakra.
- Alacsony költségű vendégkör felülreprezentáltsága korlátozza a kínálat minőségi átrendeződését.

FUNKCIONÁLIS KÍNÁLAT / SWOT

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • Erős kulturális háló és aktív civil szféra. • Intenzív vendéglátóipari jelenlét. • Gyalogos távolságban elérhető szolgáltatások. • Zsidó vallási-kulturális élet és kóser vendéglátói klaszter. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fejlesztési célokat nélkülöző kritériumrendszer. • Funkcionális kínálatból fakadó zajterhelés és zsúfoltság. • Tömegetturizmust kiszolgáló szolgáltatás-mix dominanciája. • A nappali és éjszakai gazdaság aránya. • Mindennapi szolgáltatások hiányosságai Klauzál tér környékén.
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • Bővülő fővárosi minőségi fogyasztói kereslet kulturális, gasztronómiai és kreatívipari szolgáltatások iránt. • Erősödő kulturális-kreatív ökoszisztéma, mint partner. 	<ul style="list-style-type: none"> • A tömegetturizmusra épülő szolgáltatások térnyerése a helyi és kulturális egységek kárára. • Belvárosi kerületek közötti környezeti és szabályozási eltérések telephelyválasztási hatásai.

KÖZLEKEDÉS / SWOT

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • A 2025-ös forgalmi rend bevezetése óta jelentős forgalomcsökkenés. • Kiemelkedő közösségi közlekedési ellátottság. • A közösségi közlekedéssel közlekedők részaránya 70% felett. • Újonnan kialakított sétáló- és célforgalmi övezetek. 	<ul style="list-style-type: none"> • Elégtelen gyalogos infrastruktúra. • Széttagolt és hiányos kerékpáros infrastruktúra. • A közterületi kialakítás túlnyomórészt az autós közlekedést támogatja. • A parkolási kereslet meghaladja a közterületi kapacitást.

LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • A Fővárosi Önkormányzat közlekedési fejlesztései. • Szabályozási és infrastrukturális intézkedések a szállításszervezés és parkolás terén. • A taktikai urbanizmus, mint módszertani eszköztár alacsony költségű közterületi beavatkozásokra. 	<ul style="list-style-type: none"> • Megoldatlan szállításszervezés a városrészben. • Közlekedésbiztonsági problémák, veszélyes csomópontok. • Szabálytalan parkolás. • A forgalmi rend gyakorlati érvényesülése hiányos. • Fővárosi és kormányzati közlekedésfejlesztési prioritások eltérései a kerületi céloktól. • Fővárosi és kormányzati fejlesztési források hiánya. • Mikromobilitási eszközök országos szabályozásának késedelve.

KÖZTERÜLETEK / SWOT

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • Jó állapotú közparkok és fásított közterek. • Felújított, aktívan használt Klauzál téri közpark, mint a kerület legnagyobb zöldterülete. • Átlag feletti gyalogosforgalom a magterületen. • A 2025-ös forgalmi rend revitalizációs és humanizációs potenciálja. • 	<ul style="list-style-type: none"> • Funkcionálisan és műszakilag leromlott közterületek. • Térhasználati konfliktusok jelenléte. • Színvonal és profil alapú differenciálás hiánya és a szabályozási környezet volatilitása. • Alacsony közterületi faállomány és zöldfelületi arány. • Hiányos urbanisztikai integráció; szigetszerű zöldterületek. • Nem egységes, helyenként túl szigorú kitelepülési szabályozás. • A közterületi kialakítás több ponton nem illeszkedik az új forgalmi rendhez. • A közterületi berendezések stílusa utcánként változó, összképük heterogén.

LEHETŐSÉGEK

- Növekvő lakossági és fejlesztői igény zöldfelületek növelése és gyalogosbarát beavatkozások iránt.
- A Fővárosi Önkormányzat közterületi fejlesztései.

VESZÉLYEK

- A többszintű közterület-fenntartási rendszer koordinációs feszültségei.
- Klímaváltozás a közterületi élıhetőséget érintő fokozódó kihívásként.

7.3 Problématérkép

1. IDENTITÁS ÉS POZICIONÁLÁS

1.1 Kultúrnegyed átpozicionálás a szolgáltatás-mixben hiányos (BE / KN)⁴

- Intézményhálózatra korlátozódó megvalósulás
- Piaci szereplők oldaláról részleges bevonódás
- Gyenge városrészi brand és kommunikáció

1.2 Identitásfeszültség a Klauzál tér környezetében (KN)

- Identitáshorgonyok kihasználatlan potenciálja és gyenge környezeti illeszkedése
- Használói csoportok eltérő elvárásai
- Közösségi kohézió gyengülése

1.3 Tartósan domináns „bulinegyed”-imázs (BE / KN)

- Külső és belső percepcióban egyaránt rögzült
- Strukturális feszültségek a stakeholder-érdekek között
- Alacsony színvonalú turizmus térnyerése

2. TÁRSADALOM ÉS LAKHATÁS

2.1 Jövedelmi polarizáció az akcióterületen belül (KN)

- Jövedelmi különbségek a Klauzál tér környékén koncentrálnak
- Bérlet-pályázatok magas belépési küszöbe új célcsoportok számára
- Koncentrált bérlet-porfólió adottságainak kihasználatlansága

2.2 Lakásállomány szerkezeti átalakulása (BE / KN)

- Rövid távú lakáskiadással járó együttélési problémák
- Befektetési célú lakáshasználat elterjedése
- Bejelentett népesség csökkenése

2.3 Közbiztonsági problémakör kettős természete (KN)

⁴ Jelmagyarázat: BE = Belső-Erzsébetváros egésze / kiterjesztett akcióterület; KN = Klauzál-negyed magterület

- Szerhasználat, hajléktalanság, deviáns magatartásformák
- Marginalizált csoportok közterületi jelenléte
- Többszintű szociális ellátórendszer hiányosságai

3. ÉPÜLETÁLLOMÁNY ÉS VÁROSKÉP

3.1 Elavult épületállomány területileg koncentráltan (BE / KN)

- Tulajdonosi szerkezet, finanszírozási korlátok
- Nagyösszegű komplex felújítási finanszírozási programok hiánya
- Műszaki, energetikai és esztétikai problémák

3.2 Településképi problémák (BE / KN)

- Rendezetlen portálok, földszinti homlokzatok, kapualjak
- KAT és TAK iránymutatásai nem elég konkrétak, szankcionáló erővel sem bírnak
- Ösztönző rendszer (portálprogram) hiánya

3.3 Lakásállomány szerkezeti adottságai (BE / KN)

- Kis alapterületű lakások túlsúlya
- Alacsony komfortfokozatú lakások magas aránya
- Nem lakott lakások átlag feletti aránya

4. ÖNKORMÁNYZATI INGATLANGAZDÁLKODÁS

4.1 Reaktív gazdálkodási logika (BE / KN)

- Veszteséges működés tartós trendje
- Értékesítés-alapú finanszírozási modell végessége
- Proaktív, városfejlesztési célú gazdálkodás és ösztönző eszközrendszer korlátozottsága

4.2 Portfólió-méretű alulhasznosítás (BE / KN)

- Magas üresedési arány, valamint nem preferált funkciók a helyiségállományban, kiemelten a Klauzál tér térségében
- Üres pincehelyiségek állománya közvetlen pénzügyi teherként
- Nagy értékű társasházak alulhasznosítottan állnak

4.3 Fejlesztési projektek megtorpanási kockázata (KN)

- Finanszírozási és kapacitásbeli hiányosságok nagy értékű fejlesztéseknél
- Fejlesztői és politikai bizalmi deficit
- Kiemelt díjővezeti besorolás fenntarthatósági kockázata

5. HELYI GAZDASÁG ÉS FUNKCIONÁLIS KÍNÁLAT

5.1 Egyoldalú gazdasági szerkezet (BE / KN)

- Kreatív és tudásintenzív szektor visszaszorulása
- Turisztikai szektornak való egyoldalú kitettség
- Alacsony költségű turisztikai vendégkör felülreprezentáltsága

5.2 Egyoldalú szolgáltatás-mix (KN)

- Gyenge nappali gazdaság, hiányzó szolgáltatások
- Alacsony színvonalú kereskedelem negatív térbeli gradienssel (kelet-nyugat)
- Nagy befogadóképességű szórakozóhelyek klaszteresedésével járó együttélési problémák
- Éjszakai gazdaság differenciálatlan szabályozása

5.3 Vásárcsarnok strukturális problémái (KN)

- Alulhasznosított, veszteséget termelő működés
- Koncepció nélküli üzemeltetés, professzionális menedzsment hiánya
- Csarnok és környezete közötti urbanisztikai kapcsolódás hiánya

6. KÖZTERÜLETEK

6.1 Műszakilag és funkcionálisan elavult közterületek (BE / KN)

- Kevés utcabútor, illemhely, közterületi funkció
- Alacsony zöldfelületi arány és közterületi faállomány
- Autócentrikus térhasználat, szűk gyalogosfelületek

6.2 Térhasználati konfliktusok klaszteresedése (KN)

- Éjszakai gazdasággal járó magatartásformák koncentrációja
- Engedély nélküli utcai kereskedelem
- Zajterhelés és közterület-használati konfliktusok a lakossággal

6.3 Nem hatékony közterület-menedzsment (BE / KN)

- Köztisztasági és üzemeltetési hiányosságok
- Differenciálatlan, korlátozó közterület-használati rendelet (kitelepülések)
- Közterületi berendezések rossz állapota és heterogén összképe

7. KÖZLEKEDÉS ÉS MOBILITÁS

7.1 Forgalmi rend nincs betartatva (BE / KN)

- Fizikai átalakítás, taktikai urbanizmus hiánya
- Folyamatos illegális behajtás
- XIX. századi úthálózat strukturális túlterheltsége

7.2 Parkolás és szállításszervezés hiányosságai (BE / KN)

- Parkolási kereslet a közterületi kapacitás felett
- Szabálytalan parkolás rendszerszinten
- City-logisztikai rendszer hiánya

7.3 Mikromobilitás és közlekedésbiztonság hiányosságai (BE / KN)

- Széttagolt és hiányos kerékpáros infrastruktúra
- Mikromobilitás célokkal ellentétes, nem differenciált szabályozási környezet
- Veszélyes csomópontok, hiányzó gyalogos-átkelőhelyek, gyorsajtás

8 Fejlesztési program és intézkedési terv

A Klauzál-negyed városfejlesztési akciótervének jelen fejezete a fejlesztési program és intézkedési terv összefoglaló bemutatását tartalmazza. Az összefoglaló célja, hogy áttekintést nyújtson a városrész fejlesztésének stratégiai célkitűzéseiről, a beavatkozási területekről, valamint a tervezett intézkedések főbb elemeiről. A fejlesztési program és az intézkedési terv részletes szakmai ismertetése, az egyes projektek tartalmi és megvalósítási kereteinek bemutatása, külön dokumentumban kerülnek részletes kidolgozásra.

8.1 Jövőkép és stratégiai célrendszer

A Klauzál tér és közvetlen környezete Erzsébetváros identitásában meggyengült, és összetett problémákkal terhelt városrésze. Az akcióterületi program 2030-ra egy olyan megújult városrészt vizionál, amelyben a történelmi örökség és a modern városi élet harmonikus egységet alkot: a leromlott épített környezet helyett megújuló épületek és zöld, emberközpontú közterek, az alacsony színvonalú tömegturizmus helyett diverzifikált, magas minőségű helyi gazdaság és pezsgő kulturális élet jellemzi a negyedet.

A jövőkép területi gerincét a Klauzál tér, mint a városrész főtere, valamint a Klauzál-Csányi tengely, mint kulturális-zöld városrészi főutca adja. **A program átfogó célja, hogy 2030-ra a Klauzál tér és környezete kulturális, tudásipari és gasztronómiai központtá váljon, amely egyaránt vonzó a helyi lakók, a minőségi vállalkozások és a kulturális turizmus számára.** E jövőkép elérése érdekében a stratégia **öt főbb beavatkozási terület** mentén szervezi az intézkedéseket; **a negyed közterületeinek fenntartható szemléletű fejlesztése, az épületállomány megújítása, a helyi gazdaság színvonalának fejlesztése, a negyed kulturális karakterének megerősítése,** valamint a fejlesztések összehangolt megvalósítását lehetővé tevő **együttműködési struktúra kiépítése.**



57. ábra A Klauzál-negyed fejlesztési célfája

8.2 Közterületi fejlesztések

A közterületi beavatkozások a program legszélesebb hatású, fizikailag is leginkább látható elemeit alkotják. A stratégia e téren az egymástól elszigetelt, pontszerű fejlesztések elkerülése és a szinergikus hatások érvényesítése érdekében egy összehangolt, 2030-ig tartó közterület-megújítási programot javasol. Ennek első ütemében – 2026–2027 között – az **akcióterület belső utcáinak** (Wesselényi, Dohány, Síp, Kazinczy és Madách Imre út) **faltól falig tartó megújítása** valósulhat meg, amely a 2025-ben bevezetett új forgalmi rend tapasztalataira, a kerület

forgalomcsillapítási célkitűzéseire, valamint klímaadaptációs és városi logisztikai szempontokra egyaránt tekintettel van.

A program második, markánsabb beavatkozási egységét a **Klauzál-Csányi zöldtengely kialakítása** jelenti, amelynek keretében a Klauzál tér körüli közterületek, a Csányi és a Klauzál utca megújul, a csarnok előtti tér rendezésre és a parkolás átszervezésre kerül. A cél egy olyan gyalogosbarát, vásárok és közösségi események befogadására alkalmas tér létrehozása, amely fizikailag és funkcionálisan összeköti a parkot és a vásárcsarnokot, és a negyed kulturális-zöld tengelyeként jelenik meg a városképben. A tengely fejlesztését a helyi főutca-szemléletben szükséges megközelíteni: a teresedések tudatos kialakítása, a portálok rendezése, a földszinti funkciók aktivizálása és a tartózkodást ösztönző utcabútorok telepítése mind e logikát erősíti.

A közterületek minőségének tartós megőrzéséhez **egységes utcabútor-program** is kapcsolódik, amelynek alapját egy **Egységes Tervezési Kézikönyv** adja. E dokumentum meghatározza a burkolatok, padok, hulladékgyűjtők, pollerek, kerékpártámaszok anyaghasználati és elhelyezési alapelveit, biztosítva, hogy minden új fejlesztés a negyed egységes karakterébe illeszkedjen. A közterületek komfortjának javítása érdekében a program ingyenesen használható akadálymentes **nyilvános illemhelyek és ivókutak hálózatát** is fejleszteni javasolja a leglátogatottabb tereken.

A **forgalomcsillapítás véglegesítése és fizikai megerősítése** szintén a közterületi fejlesztések integrált részét képezi. A jelenleg döntően jelzőtáblákra épülő, nehezen kikényszeríthető forgalmi rend helyett az egész belső városrészre kiterjedő, fizikailag is támogatott, **digitálisan kezelt behajtási rendszer kialakítása szükséges**. A javasolt rendszer – az olasz Zona a Traffico Limitato modelljéhez hasonlóan – rendszámfelismerésen alapuló kamerás technológiával szűrné ki az átmenő forgalmat, miközben biztosítaná a helyi lakóknak, vállalkozásoknak és célforgalomnak a belső területekre való bejutást. A forgalomcsillapítás nemcsak élhetőségi, hanem klímaadaptációs célokat is szolgál, hiszen a gépjárműforgalom csökkentése javítja a levegőminőséget és mérsékli a hősziget-hatást.

A program a **közlekedésbiztonság rendszerszintű fejlesztésére, a kerékpáros és mikromobilitási infrastruktúra összefüggő hálózatának kialakítására**, valamint egy **átfogó parkolási és city-logisztikai reformra** is kitér. Utóbbi keretében az önkormányzat tervezi a kizárólagos lakossági parkolóhelyek arányának 50%-ra emelését, a mélygarázsüzemeltetőkkel kedvezményes bérleti megállapodások megkötését, az áruszállítás idősávos és zónaalapú szabályozását, valamint egy okosparkolási rendszer Erzsébetváros mobilapplikációba való integrálását.

8.3 Ingatlanfejlesztés és gazdálkodás

A Klauzál-negyed megújításának egyik legfontosabb eleme az épületállomány – különösen az önkormányzati tulajdonú ingatlanok – korszerűsítése. Az önkormányzat koncentráltan elhelyezkedő, nagy értékű, de jelenleg alulhasznosított ingatlanvagyonra rendkívüli fejlesztési potenciált hordoz, amely képes katalizálni a magántőke bevonását, javítani a városképet és megalapozni a negyed funkcionális megújulását.

A HUB7 – Innovációs és Kulturális Negyed Koncepció az ingatlanfejlesztési beavatkozások legambiciózusabb programja. Keretében a **Király utca 23–29.** szám alatti, összesen mintegy 7828 négyzetméter területű ingatlanegyüttes **átfogó, vegyes funkciójú rehabilitációja** valósulna meg, amelynek célprofilja az oktatási, inkubációs, co-working, kulturális és közösségi funkciók köré szerveződik. A négy szomszédos, műemléki védelem alatt álló, jelenleg lezárt és lakatlan épület fejlesztése PPP-konstrukcióban is megvalósítható, amelyben az építményi jog alapítása – legfeljebb 35 éves időtávon – teremthet egyensúlyt a befektetői megtérülés, a közérdekű célok és az önkormányzati tulajdon megtartása között. A fejlesztés előkészítése alatt az **utcai üzlethelyiségek célzott átmeneti bérbeadása** már rövid távon is előmozdíthatja a HUB7-nek megfelelő kisvállalkozások inkubációját.

A **Király utca 11.** szám alatti épületben művészeti közösségek számára alkotóhelyet és lakhatási lehetőséget is biztosító komplexum kialakítása a cél. Az **Akácfa utca 61.** szám alatti, Pollack Mihály tervei alapján épített, műemléki védettségű épület multifunkcionális kulturális és közösségi térré való átalakítása

már megkezdődött – koncepcióalapú bérbeadási pályázat útján –, ahol kertmozi, tematikus piac, rendezvénytér és inkubációs funkciók kapnak majd helyet. A **Csányi utca 6.** szám alatti foghíjtelken egy új, multifunkcionális centrum megvalósítása tervezett, amely az önkormányzati cégek összevont elhelyezése mellett közösségi és kulturális funkciókat, valamint kereskedelmi hasznosítású földszintet foglal magában.

Az önkormányzati társasházak rehabilitációs programja a 2022-ben indított felújítási tevékenység folytatásaként a **lakásállomány bővítésére és a funkcióbővítő rekonstrukcióra** összpontosít. A **Kertész utca 24–28., a Csányi utca 8., a Dob utca 14. és a Király utca 49.** szám alatti épületek esetében a program emelet-ráépítést, udvari szárnyak beépítését, üresen álló lakások felújítását és tetőtéri beépítést irányzott elő. Az érintett épületek többsége műemléki védelem vagy UNESCO világörökségi védőövezet alá esik, ami az energetikai korszerűsítések és ráépítések esetén egyedi engedélyezést és kiemelt szakértői előkészítést igényel.

Az új típusú bérlakáspályázatok bevezetése az önkormányzati bérlakásrendszer elérhetőségét kívánja szélesíteni. A fiatalokat, pályakezdőket, fiatal családokat és közszolgálati dolgozókat célzó pilot program előre felújított, beköltözhető kisebb alapterületű lakásokat hirdetne meg kedvezményes, de a fenntartási költségeket fedező bérleti díjak mellett, a célcsoportokhoz igazított pontrendszerrel.

8.4 Helyi gazdaságfejlesztés

A Klauzál-negyed gazdasági szerkezetének diverzifikálása és a minőségi vállalkozások ösztönzése érdekében az akcióterületi program a **proaktív helyiséggazdálkodást** teszi meg a gazdasági revitalizáció legfőbb eszközévé. Az önkormányzati helyiségvagyon kezelése a hagyományos ingatlanbérbeadási logika helyett tudatos városfejlesztési eszközként kell, hogy működjön: az állomány elemeit stratégiai szerepük szerint differenciáltan – stratégiai törzsvagyon, fejlesztendő egységek, közösségi hasznosításra alkalmas helyek és felülvizsgálandó ingatlanok – kell kezelni, és az üres helyiségek arányát érdemi csökkentésnek kell alávetni.

A helyiségrendelet finomítása számos irányt jelöl ki: a **preferált funkciók körének pontosítását és bővítését** – beleértve a melegkonyha nélküli vendéglátóhelyeket, a zsidó tematikájú kereskedelmi és kulturális funkciókat, a coworking irodákat és közösségi tereket –, a hosszabb távú, értéknövelő beruházásokat vállaló bérlők részére kiszámíthatóbb szerződéses keretek biztosítását, a bérbeadási folyamatok gyorsítását, valamint a spekulatív zárva tartás és a nem rendeltetésszerű használat hatékony szankcionálását. Az üresen álló, leromlott állapotú helyiségek lomtalanítva, tisztasági festéssel, biztonságos elektromos hálózattal és működő közművekkel – kerülnének meghirdetésre, csökkentve a belépési küszöböt a tőkeszegényebb, de a városrész szempontjából értékes funkciót hozó kisvállalkozások számára.

A **gazdaságilag tematizált utcák** koncepciója az önkormányzati helyiségek kampányszerű, csomagban történő meghirdetését és pályáztatását jelenti az adott utca kívánatos karakteréhez igazodva. A Király utcában például a design- és kreatívipari profil, a Csányi utcában a zsidó kulturális és tematikus funkciók erősítése a javasolt irány. A pályázati értékelésben a bérleti díj mellett az üzleti életképesség, az utca karakteréhez való illeszkedés, a közösségi-kulturális hozzájárulás és a vállalt minőségi standardok is meghatározó szempontként szerepelnek.

A **Klauzál téri Vásárcsarnok revitalizációja** a gazdaságfejlesztési beavatkozások leginkább ikonikus zászlóshajó-projektje. Az épület megfelelő műszaki állapota ellenére sem tölti be a negyed identitásformáló, kulturális és közösségi csomóponti szerepét, működése veszteséges. A program ezért egy olyan többfunkciós hasznosítási koncepció kidolgozását javasolja, amely a hagyományos piaci szerep megtartása mellett kulturális, közösségi és gasztronómiai funkciókat integrál, és a belső tér használatát a Klauzál tér közvetlen városi agóráként való értelmezésével köti össze. A tematikus piacok, ünnepi és kulturális rendezvények erősítik a csarnok és a tér közösségi szerepét, a tervezett fejlesztés élménytengelyként kötheti össze a vásárcsarnokot, a parkot és a szomszédos utcák kereskedelmi kínálatát.

A **vállalkozástámogatási intézkedéscsomag** ösztönző és szabályozó eszközök kombinációját alkalmazza. Egy **kategorizált védjegyrendszer** (Klauzál-negyed

bajnoka) teszi láthatóvá a kiemelkedő értéket képviselő helyi vállalkozásokat. Egy **színvonalfejlesztő támogatási alap** kisebb beruházásokhoz nyújt vissza nem térítendő vagy kedvezményes finanszírozást. A **kitelepülési engedélyek rendezése és a vendéglátóipari szabályozási keretrendszer differenciálása** szintén e csomag részét képezi: cél egy olyan rendszer kialakítása, amely a minőségi és felelős működést ösztönzi, a közterületi és zajterhelést differenciált szabályozással kezeli, és a lakói érdekeket a vállalkozások kiszámítható működési környezetével összehangolja. A helyi gazdaságfejlesztés horizontális eszköze az Erzsébetváros Kártya digitális kedvezményrendszere, amellyel a kerületi lakók preferált kedvezmény-platformon vehetik igénybe a helyi vállalkozások ajánlatait.

8.5 Kultúra és közösség

A Klauzál-negyed fizikai megújítása önmagában nem elegendő a fenntartható revitalizációhoz: a városrész sikeres átpozicionálásához elengedhetetlen egy tudatosan felépített **placemaking-tevékenység**, amely a helyi értékekre, a kultúrára és a kreatív energiákra épít. A program ezért egy **átfogó brandstratégia és integrált kommunikációs terv** kidolgozását javasolja, amelynek célja a „Klauzál-negyed” mint egységes, felismerhető márka felépítése. A pozicionálás a városrész történeti és kulturális karakterére épít: a zsidó örökségre, a kávéházi és kisiparos hagyományokra, a vásárcsarnokra, az ide kötődő neves személyek emlékére, valamint a kreatív és gasztronómiai potenciálra.

A **kommunikációs stratégia** kétszintű célcsoport-logikát követ. Az elsődleges célcsoportot a helyi lakosok és a kerületi vállalkozók alkotják, akik a fejlesztések társadalmi elfogadottsága szempontjából meghatározó szereplők. A másodlagos célcsoportba tartoznak a fővárosi és turisztikai közönség, a kulturális és kreatív szcéna és a befektetők, akik a negyed új vonzerejének erősítésében töltenek be szerepet. A kommunikációt éves kommunikációs terv rögzíti, amely ütemezett minikampányokat, portrészorozatokat, PR-eseményeket és influencer-marketing elemeket integrál. A fejlesztés dedikált digitális csatornája az Erzsébetváros mobilalkalmazás, amelyen keresztül az eseménynaptár, a kedvezményrendszer, a visszajelzési felületek és a közterületi hibabejelentés is elérhetővé válik.

A **kultúra- és rendezvényszervezési intézkedés** a meglévő, minőségi kulturális és közösségi eseményeket összehangolt rendszerbe szervezi, és egységes platformon teszi láthatóvá. Összehangolt éves eseménynaptár, közterületi kiállítások és public art programok, a kerületi kulturális intézmények projektalapú támogatása, lakóközösségi programok, valamint társasházi mikropályázatok alkotják a kulturális eszköztárát. A zsidó kulturális örökség fejlesztése kapcsán kiemelten fontos a vallási és kulturális szervezetekkel kialakított intézményesített partnerségi rendszer. E program keretében kialakításra kerül specifikusan zsidó kulturális eseménynaptár, továbbá a Dohány–Rumbach–Kazinczy zsinagógák által határolt háromszögtől a Klauzál tér irányába kiterjesztett kulturális élménytengely.

A **részvételi folyamatok biztosítása** a program alapvető előfeltételét képezi. A helyi közösség – a lakók, a vállalkozók és a civil szervezetek – aktív és érdemi bevonása minden jelentős fejlesztési döntés előtt szükséges. A vásárcsarnok hasznosítási koncepciójának társadalmosítása strukturált, többcsatornás igényfelmérésre épül, a kapcsolódó projektek társadalmosítása pedig léptékhez és érzékenységhez igazodóan alkalmazhat online kérdőíveket, helyszíni kitelepüléseket, fórumokat és közös tervezési műhelyeket.

8.6 Menedzsment, üzemeltetés, szabályozás

A program sikere nem csupán a fizikai beavatkozások minőségén, hanem a megvalósítást irányító menedzsment- és üzemeltetési háttér hatékonyságán is múlik. A jelenleg széttagolt felelősségi körök és a dedikált menedzsmentkapacitások hiánya akadályozza a projektek összehangolt végrehajtását, ezért a program egy **integrált városfejlesztési és üzemeltetési szervezeti egység felállítását** javasolja. Ez a szervezet a Klauzál-negyed fejlesztési programjának operatív és stratégiai koordinációs központjaként funkcionálna, biztosítva az önkormányzati szervezetek közötti horizontális együttműködést, a döntéshozói fórumok megszervezését és a projektek összehangolt előkészítését.

Az **integrált közterület-menedzsment** keretében a magas forgalmú európai belvárosi városnegyedek – Madrid, Bécs – üzemeltetési színvonalához igazodó

köztisztasági és karbantartási rendszer kialakítása a cél. Ennek alapja a takarítási ciklusok aktivitási mintázatokhoz igazítása: hajnali utcamosás, a frekvenciált utcák többszöri napi takarítása, konfliktusgócokra alkalmazott célzott köztisztasági protokoll. Egy koordinációs szereplő kijelölése biztosíthatja a különböző üzemeltetők közötti feladatmegosztás átláthatóságát és a rendszeres negyedszintű koordinációt. A térgondnoki rendszer folyamatos utcai jelenléttel járulna hozzá a közterületek állapotának megőrzéséhez.

A **komplex rendvédelmi jelenlét** biztosítása többszereplős, koordinált rendészeti struktúrát igényel, amelyben a rendőri jelenlét, az Erzsébetvárosi Rendészeti Igazgatóság megerősített gyalogos járőrszolgálat, a vendéglátóhelyek bevont felelőssége a közvetlen környezetük rendjéért, a polgárőrség intézményesített bevonása és a szociális ellátórendszer egymást kiegészítve jelennek meg. Az adatalapú zajmonitoring rendszer a vendéglátási szabályozási keretrendszer tényleges mérési alapját adja, objektív adatokra alapozva a differenciált szankciós és ösztönző mechanizmusokat.

A szereplők közötti hatékony kapcsolattartás intézményesített kommunikációs csatornákat igényel. Helyi vállalkozói és civil partnerségi keretrendszer leginkább bevált nemzetközi formája a **Business Improvement District** (BID) modellje, ahol a helyi vállalkozók az önkormányzattal szorosan együttműködve, szervezett keretek között vesznek részt egy adott városrész üzemeltetésében és fejlesztésében, a köztisztaságtól a helyi marketingen és közös rendezvényeken át a kedvezményrendszerekig terjedő tevékenységi körrel. Az éves Klauzál Fórumok intézményesített, rendszeres párbeszédi keretet biztosítanak az összes érintetti csoport számára.

8.7 Zászlóshajó projektek és gyors beavatkozások

Az intézkedési tervben a prioritások rögzítése érdekében nevesítve lettek ún. zászlóshajó projektek és gyors beavatkozások (quick win) is. Míg előbbi kategóriában a program legnagyobb stratégiai súlyú, transzformatív beavatkozásai találhatóak, addig utóbbi kategóriában a rövid távon végrehajtható, gyors hatást előidéző projektek találhatóak.

A **közterületi fejlesztések** esetében kiemelt, zászlóshajó projekteként jelennek meg a Klauzál-Csányi utca zöldtengelye és a végleges, digitális behajtási rendszerrel támogatott forgalmi rend. A gyors megvalósítást igénylő projektek között közterület-megújítási projektek, gyalogos zónák humanizálása és köztéri illemhelyek és ivóutak hálózatának fejlesztése kerültek elhelyezésre.

Az **ingatlanfejlesztési projektek** között kiemelkedik a Király utcai 23-29. közötti tömbrehabilitációs projekt, a Csányi6 fejlesztése továbbá az ún. Portálprogram is. Az ingatlanfejlesztés esetében a rövidebb előkészítést igénylő beavatkozások között az Akácos Udvar revitalizációját, a homlokzatfelújítási támogatást, továbbá a „Világos kapualjak” pályázat és graffitimentesítési program kaptak helyet.

A **helyi gazdaságfejlesztés** területén a zászlóshajó projektek között szerepel a gazdaságilag tematizált utcák kialakítása, az Újjáéledő Vásárcsarnok hasznosítási koncepciójának és üzleti modelljének kidolgozása. A gyors győzelem projektek körében megjelenik a Klauzál téri tematikus piacok indítása, a „Klauzál-negyed bajnoka” kategorizált minősítési és védjegyrendszer bevezetése, a színvonal-fejlesztő támogatási alap létrehozása, a kitelepülési engedélyek rendezése, valamint az „Erzsébetváros Kártya” program elindítása.

A **kultúra és közösség** területén zászlóshajó projektként jelenik meg a Klauzál-negyed brandstratégiájának kidolgozása és az éves eseménynaptár összeállítása. A gyors beavatkozások között szerepel a közterületi kiállítások és public art program, a közösségi programok az önkormányzati helyiségekben, valamint a lakóközösségi programok szervezése.

A **menedzsment és üzemeltetés** terén a zászlóshajó projektek az integrált közterület-üzemeltetési rendszer kiépítése, a komplex rendvédelmi jelenlét megteremtése, valamint a helyi vállalkozói és civil partnerségi keretrendszer kialakítása. Gyors győzelem projektként az éves Klauzál Fórumok megszervezése

kerül megvalósításra, amely a negyedszintű párbeszéd és visszacsatolás rendszeres platformjaként szolgál.

9 Mellékletek

9.1 Lakossági felmérések eredményei

A 6. fejezet négy lakossági igényfelmérés eredményeit dolgozza fel. A négy forrásból kettő — a 2024-es reprezentatív kerületi mérés (5.2) és a 2025-ös önkormányzati kérdőív (5.4) — a Klauzál-negyed megalapozó tanulmányához kapcsolódva készült; míg a 2023-as reprezentatív felmérés (5.1), valamint a BKK forgalmi rendhez kapcsolódó lakossági felmérés (5.3) más tárgykörben születtek, azonban az eredményeik a helyzetértékelés szempontjából relevánsak.

A két reprezentatív mérés (2023, N=800; 2024, N=1 000) a helyzetértékelés kulcsadatait szolgáltatja, eredményeik a kerületi lakosság egészére általánosíthatók. A két nem reprezentatív online felmérés (BKK 2025, N=967; önkormányzati 2025, N=381) tematikus mélységet, friss visszajelzést és kontextuális gazdagságot biztosít, de a mintába való bekerülés véletlenszerűségének hiányában nem általánosíthatók.

A négy felmérés egyaránt tükrözi a parkfelújítás és az új forgalmi rend bevezetése előtti és utáni állapotokat, ugyanakkor a negyed szerkezeti jellemzőiről alkotott lakossági percepciók a beavatkozások ellenére konzisztensek maradtak.

9.1.1 Reprezentatív kerületi mérés (2023. október)

A 800 fős kérdőíves felmérés 2023 októberében készült. A kérdések többsége nem tért ki az egyes területek és városrészek közötti különbségekre, az eredményeket azonban a megkérdezettek postai irányítószáma szerint is szétbontották, így megfelelő közelítéssel alkalmasak Belső-Erzsébetváros, azon belül a Klauzál tér és környezete szempontjából releváns vélemények azonosítására.

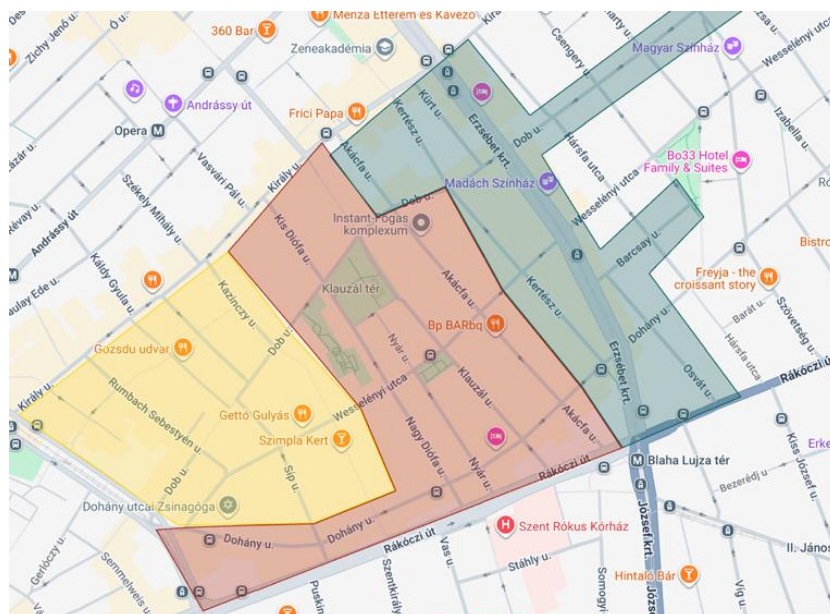
A felmérés területi bontásában a belső városrész a 1072-es (Klauzál tér és környéke) és a 1075-ös (Madách Imre tér térsége) irányítószámokhoz tartozó területeket foglalja magában, míg a 1073-as irányítószám (Erzsébet körút térsége) a kategorizálás szerint a középső városrészhez tartozik. Az adatok alapján a megkérdezettek 14%-a élt a belső városrészben (N=108).

A 2023-as reprezentatív felmérés a Klauzál téri parkfelújítást és az új forgalmi rend bevezetését megelőző bázisállapotot rögzíti; következtetései ugyanakkor a strukturális kérdésekben — percepciók, problémamarangsorok, területi különbségek — jelentős részben jelenleg is érvényesek.

A megkérdezettek 47%-a a 18–39 éves, 27%-a a 40–59 éves korcsoportba tartozott, míg a 60 év felettek aránya 26% volt. Iskolai végzettség szerint az alapkú végzettségűek aránya 31%, a középfokúaké 37%, a felsőfokúaké 32% volt.

Az almintákra vonatkozó megállapítások — különösen az 1072 (N=67) és az 1075 (N=42) irányítószámok esetében — alacsony elemszámuk miatt kizárólag orientáló jelleggel értelmezhetők; az egyedi százaléktételek és kisebb különbségek nem tekinthetők statisztikailag robusztus eltérésnek.

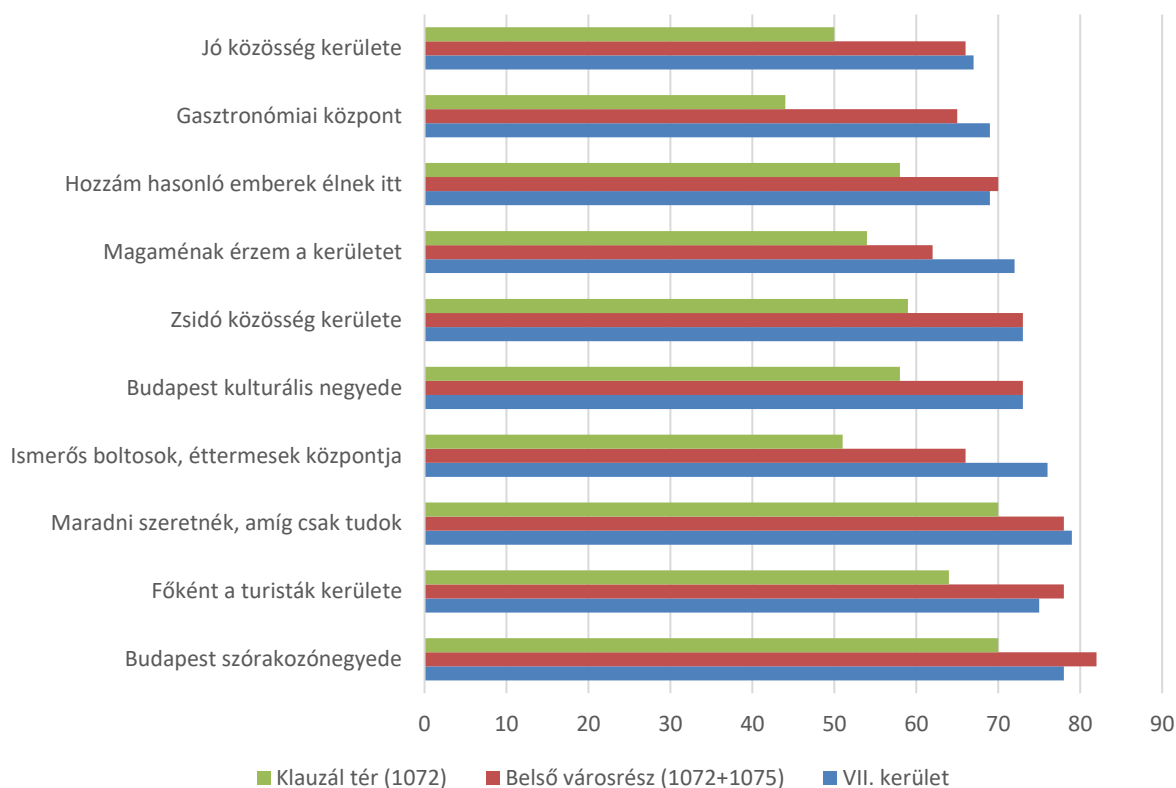
A területi bontás ugyanakkor arra utal, hogy a belső városrész összesített eredményei mögött az 1072-es és az 1075-ös irányítószámok között markáns, a Károly körút és az Erzsébet körút irányába rendeződő gradiens húzódik meg, amely a problématerképezés és a lokális percepciók mentén különösen jól kirajzolódik, és összefüggésben áll a tanulmány más fejezeteiben azonosított térbeli és funkcionális mintázatokkal.



58. ábra Belső-Erzsébetváros területi alábontása irányítószám alapján (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2023. október)

9.1.1.1 Lakossági percepciók

A 2023-as felmérés adatai alapján Belső-Erzsébetvárost a megkérdezettek három fő témacsoporttal azonosítják: az éjszakai szórakoztatás és a turizmus, a kulturális–művészeti élet és a zsidó közösség jelenléte, valamint a helyi kötődés és az otthonosság érzése. E dimenziók mentén a területi bontás a belső városrészen belül is markáns különbségeket mutat.



59. ábra: Lakossági percepciók területi bontásban (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2023. október)

A kerület lakóinak többsége erős helyi kötődéssel rendelkezik: a megkérdezettek 79%-a hosszú távon is itt képzelte el a jövőjét, míg 72%-uk kifejezetten otthonosnak érezte a városrészt. A belső városrészben ezek az arányok hasonlóak voltak, ugyanakkor a lakók kevesebb mint kétharmada (62%) érezte a sajátjának a közvetlen környezetét. A Klauzál tér környékén a megkérdezettek 70%-a tervezett hosszú távon a környéken maradni, és csupán 54%-a érezte magáénak a kerületet. A megkérdezettek döntő többsége Erzsébetvárost elsődlegesen szórakozónegyedként (78%) és turisztikai célpontként (75%) azonosította. A belső városrészben ezek az arányok még magasabbak voltak (82% és 78%), ami az éjszakai gazdaság és a turizmus koncentrált jelenlétére utal. A Klauzál tér

környékén élők ugyanakkor ezt kevésbé érzékelték meghatározónak: 70%-uk tekintette a városrészt szórakozónegyednek, és 64%-uk sorolta elsősorban turisztikai célpontok közé.

A második meghatározó percepció irányt a negyed kulturális szerepe és a zsidó közösségi központként való azonosítás jelentette (73–73%). Ezek az arányok a teljes területen és a belső városrészben is hasonlóak voltak, ugyanakkor a Klauzál tér környékén alacsonyabb értékek jelentek meg (kulturális negyed: 58%, zsidó közösség kerülete: 59%).

A helyi közösségek társadalmi kohéziója a belső városrészen belül differenciált képet mutatott: kerületi szinten a megkérdezettek 69%-a érezte úgy, hogy környezetében hozzá hasonló emberek élnek; a belső városrészben ez az arány 70% volt, a Klauzál tér közvetlen környezetében (1072) azonban 58%-ra csökkent.

A lokális kötődés kereskedelmi dimenziója hasonló mintázatot mutat: a helyieket célzó, lokális identitással rendelkező üzletek és vendéglátóhelyek jelenlétét kerületi szinten a megkérdezettek 76%-a érzékelt; ez az arány a belső városrészben 66%-ra, a Klauzál tér közvetlen környezetében (1072) pedig 51%-ra csökkent. Ez összefüggésben állhat azzal, hogy a szolgáltatáskínálatban a turizmusra optimalizált egységek aránya a lokálisan beágyazott szereplőkhöz képest magas.

Az 1075-ös irányítószám területe — a Madách Imre tér térsége — az összes vizsgált dimenzióban kiugróan magas értékeket mutat. Ezek az alminták alacsony elemszáma (N=42) miatt kizárólag orientáló jelleggel értelmezhetők; ugyanakkor szisztematikusan felfelé torzítják a belső városrész összesített mutatóit, elfedve az 1072 alacsonyabb értékeit.

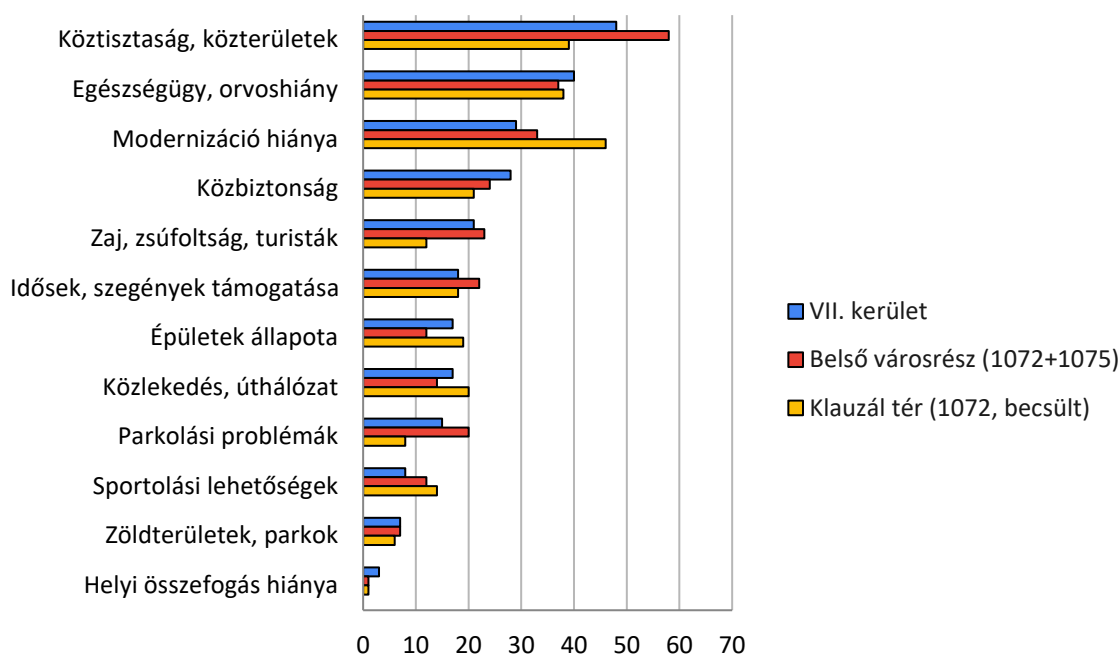
9.1.1.2 Legfontosabb problémák

A kerületi mintában a leggyakrabban említett probléma a köztisztaság és a közterületek rendezetlensége volt (48%), amelyet az egészségügyi ellátás hiányosságai (40%), a modernizáció hiánya (29%) és a közbiztonság (28%) követték. Szintén jelentős problémaként jelent meg a turizmus okozta zsúfoltság és zaj (21%), az idősek és szegények támogatásának hiánya (18%), a közlekedési és úthálózati problémák (17%), az épületek állapota (17%), valamint a parkolási nehézségek (15%).

A belső városrészben élők problémarangsorában a köztisztaság és a közterületek rendezetlensége (58%) ugyancsak az első helyen állt, a kerületi átlagot (48%) számottevően meghaladó arányban. Ezt az egészségügyi ellátás hiányosságai (37%) és a modernizáció hiánya (33%) követte. A közbiztonság (24%) és a turizmus okozta zsúfoltság és zaj (23%) szintén hangsúlyosan jelent meg; utóbbi a kerületi átlagnál is magasabb arányban szerepelt, ami az éjszakai gazdaság intenzívebb helyi jelenlétével hozható összefüggésbe. A parkolási nehézségek (20%) szintén a kerületi átlag felett jelentek meg, elsősorban a Madách Imre tér térségéhez köthető értékek hatására. Az épületek állapota ezzel szemben a belső városrészben (12%) a kerületi átlagnál (17%) alacsonyabb arányban szerepelt.

A Klauzál tér közvetlen környékén (1072-es irányítószám) a problémarangsor mindkét felsőbb területi szinttől eltér; a becsült értékek a soreloszlásból leszűrve csak orientáló jelleggel kezelhetők. A megkérdezettek számára a legnagyobb problémát a fejlesztések és modernizáció hiánya jelentette (~46%), ami a kerületi átlag (29%) másfélszerese, és a belső városrészi értéket (33%) is meghaladja; ez az 1072-es terület legmarkánsabb eltérése a felsőbb területi szintektől. A köztisztaság (~39%) és az egészségügyi ellátás (~38%) szintén az első három helyen állt, ugyanakkor előbbi mind a kerületi (48%), mind a belső városrészi (58%) értéknél alacsonyabb, utóbbi pedig a kerületi értéktől (40%) enyhén elmarad, miközben a belső városrészi adattal (37%) közel azonos. Az épületek állapota (~19%) és a közlekedési problémák (~20%) a kerületi és a belső városrészi átlagot egyaránt meghaladják, ami a fizikai környezet és az infrastruktúra iránti fokozott elégedetlenséget jelzi.

Ugyanakkor a parkolási problémákat (~8%) és a turizmus okozta zajt (~12%) a Klauzál tér környékén élők lényegesen kisebb arányban említették, mint a kerületi átlagban (15%, illetve 21%) és a belső városrész összesítésében (20%, illetve 23%). A belső városrészben belüli különbség markáns: a soreloszlásból visszaszámítva a Madách Imre tér térségében (1075) a parkolási problémák (~41%) és a turizmus okozta zaj, zsúfoltság (~40%) egyaránt a kerületi átlag közel háromszorosa, és az 1072 értékeit is több mint ötszörösen meghaladja. Ez megerősíti, hogy a két terület az éjszakai gazdaság és a turisztikai terhelés szempontjából nem kezelhető egységesen: az 1075 az intenzív turisztikai és közlekedési feszültségek koncentrált területe, míg az 1072-ben ezek a terhek lényegesen mérsékeltebbek.

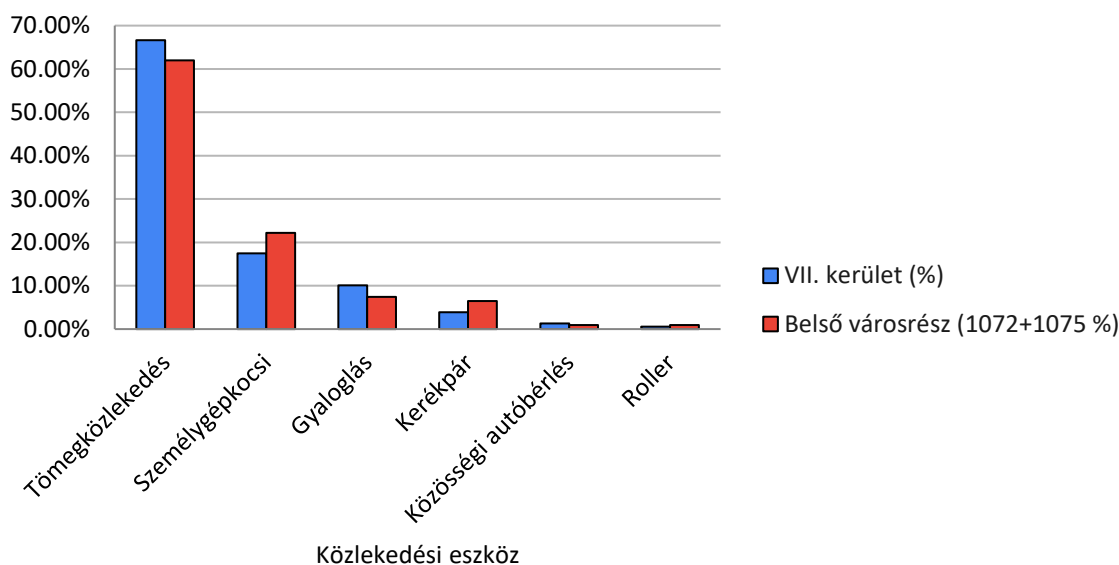


60. ábra Legfontosabb megoldandó problémák területi bontásban (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2023. október)

9.1.1.3 Közlekedés helyzete

A VII. kerület lakói elsősorban tömegközlekedéssel utaznak (67%), autót csupán 18%-uk használ napi szinten. A belső városrészben a közösségi közlekedés aránya valamivel alacsonyabb volt (62%), míg az autóhasználat (22%) és a kerékpározás (7%) magasabb. A gyaloglás a belső városrészben (7%) a kerületi átlagnál (10%) alacsonyabb arányban jelent meg elsődleges közlekedési módként, ami részben azzal magyarázható, hogy a kérdés kizárólag az elsődleges közlekedési formára vonatkozott, így a rövidebb séták, a közlekedési módok közötti gyaloglás vagy a helyi bevásárlások nem kerültek beszámításra.

VII. kerület (%) és Belső városrész (1072+1075, %)



61. ábra Leggyakrabban használt közlekedési eszközök területi bontásban (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2023. október)

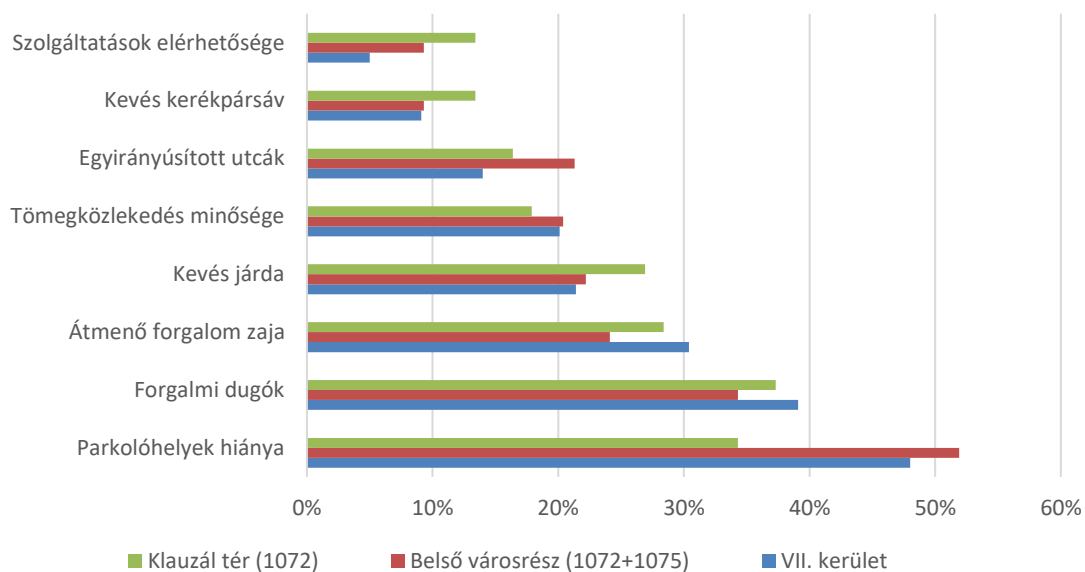
Az autóval közlekedők számára a legnagyobb nehézséget a parkolóhelyek hiánya és a forgalmi torlódások jelentették, míg a közösségi közlekedést igénybe vevők a járatok és megállóhelyek minőségére panaszkodtak. A gyalogosok elsősorban a szűk járdákat és a nagy átmenő forgalmat említették problémaként.

A Klauzál tér közvetlen környékén (1072) a gyalogosforgalommal kapcsolatos problémák hangsúlyosabban jelentek meg. A parkolóhelyhiányt a 1072-es területen a megkérdezettek 34%-a jelezte; ez mind a kerületi átlag (48%), mind a belső városrész értéke (52%) alatt marad, ami összhangban áll az éjszakai gazdaság mérsékeltebb helyi jelenlétével. A Madách Imre tér térségében (1075) ezzel szemben a parkolás kiugró probléma: a megkérdezettek 79%-a jelezte, ami a kerületi átlag másfélszerese, és a belső városrész összesített értékét (52%) is meghaladja.

A Klauzál tér közvetlen környékén a kevés járda (27%) és a szolgáltatások elérhetőségének problémája (13%) egyaránt meghaladja mind a kerületi átlagot (21%, illetve 5%), mind a belső városrész értékét (22%, illetve 9%). A kerékpársávok hiánya (13%) szintén a kerületi (9%) és a belső városrészi átlag (9%) felett van. Az átmenő autóforgalom okozta zaj (28%) a kerületi átlagtól (30%) elmarad,

ugyanakkor a belső városrész összesítésénél (24%) magasabb; ez utóbbi összesített értéket az 1075 alacsony mutatója (17%) húzza le.

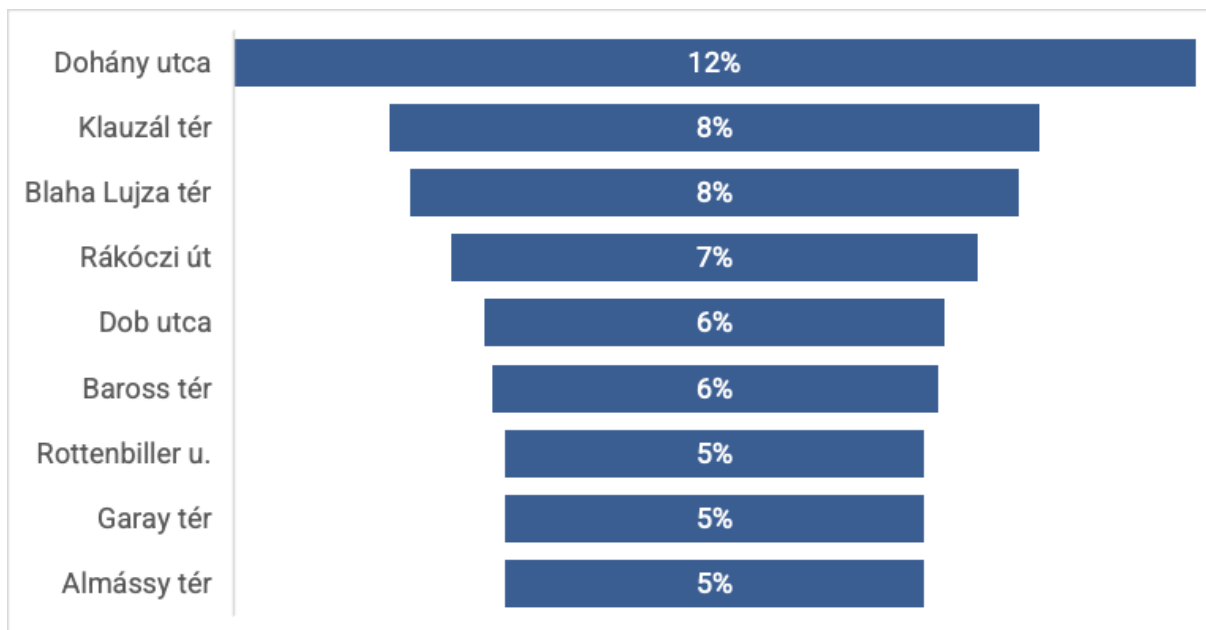
A parkolóhelyek hiánya és a szűkös járdák egyszerre jelentek meg problémaként, ami a korlátozott közterületi kapacitás különböző használati igények közötti megosztásából fakadó feszültségre utal.



62. ábra Közlekedési problémák területi bontásban (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2023. október)

9.1.1.4 Markáns identitással bíró helyszínek

A kerület lakóit arról is kérdezték, mely közterület jut először eszükbe, ha a VII. kerületre gondolnak. Az így kapott válaszok alapján azonosíthatók azok az emblemikus helyszínek, amelyek erős kerületi identitással bírnak. A megkérdezettek többsége számára a Dohány utca volt a legmeghatározóbb helyszín, amelyet a Klauzál tér követett.



63. ábra Magas identitással bíró helyszínek a megkérdezettek szerint (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2023. október)

9.1.1.5 Lakossági bevonás érzékelése

A lakossági bevonás érzékelése területileg jelentős eltéréseket mutat. Kerületi szinten a megkérdezettek 31%-a számolt be arról, hogy rendszeres egyeztetések zajlanak az önkormányzat vezetése, valamint a lakosok és vállalkozók között. A belső városrészben ez az arány magasabb (51%), amely elsősorban a Madách Imre tér környékének (1075) kiugró értékéből (69%) adódik.

A Klauzál tér környékén (1072) a rendszeres egyeztetésekről való informáltság (41%) a kerületi átlagnál magasabb, ugyanakkor a belső városrész összesített értékénél alacsonyabb; ezzel párhuzamosan a megkérdezettek 21%-a kifejezetten nem találkozott ilyen kezdeményezésekkel.

9.1.2 Reprezentatív kerületi mérés (2024. december)

Az 1 000 fős, személyes megkereséssel lebonyolított felmérés 2024 decemberében készült az önkormányzat megbízásából, részben már a Klauzál-negyed megalapozó vizsgálatához kapcsolódva. A kutatás a helyi kereskedelmi és szolgáltatói szektor megítélését, valamint a Klauzál tér környékének jövőbeli funkcióival kapcsolatos lakossági elvárásokat vizsgálta.

A felmérés a Klauzál téri parkfelújítást követően, de az új forgalmi rend bevezetése előtt készült; a funkcionális környezetre vonatkozó eredmények ugyanakkor a fizikai kontextus időközbeni változásaitól nagyrészt függetlenül értelmezhetők.

A megkérdezettek 56%-a nő, 44%-a férfi volt. Korcsoportok szerint 46%-uk a 18–39 éves, 27%-uk a 40–59 éves, 27%-uk a 60 év feletti korosztályba tartozott. Iskolai végzettség szerint az alapfokú végzettségűek aránya 30%, a középfokúaké 34%, a felsőfokúaké 36% volt.

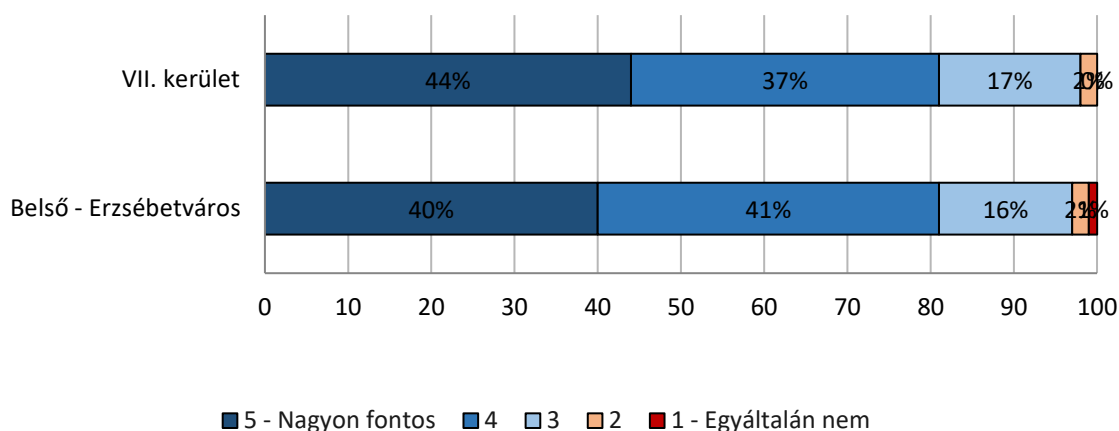
Az eredmények területi bontásban is elérhetők: Belső-Erzsébetváros a Klauzál-negyed kiterjesztett akcióterületével — a Kiskörút és a Nagykörút közötti belső kerületrésszel — esik egybe. A felmérés közvetlen empirikus alapot szolgáltat a helyzetértékelés gazdasági, ingatlangazdálkodási és vásárcsarnok-elemzési fejezeteihez.

9.1.3 Kerületi üzletek, szolgáltatások megítélése

A kerületi szolgáltatásokkal kapcsolatos elégedettséget a felmérés öt, ötfokú Likert-skálás kérdéssel mérte (1 = egyáltalán nem ért egyet / nem elégedett; 5 = teljes mértékben egyetért / elégedett), amelynek eredményeit az alábbiakban ismertetjük.

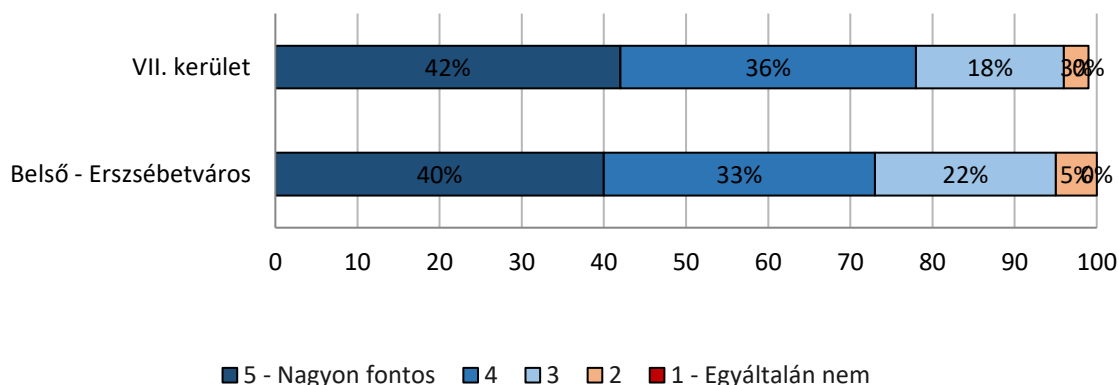
9.1.3.1 Szolgáltatások fontossága és elérhetősége

A kerület lakói körében széles körű az egyetértés abban, hogy a mindennapi igényeket kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató egységek a kerületen belül elérhetők legyenek: a megkérdezettek 81%-a tartotta ezt fontosnak vagy nagyon fontosnak. A belső-erzsébetvárosiak körében ugyanez az arány (81%) figyelhető meg, az átlag pedig csak marginálisan alacsonyabb (4,18 a kerületi 4,24-gyel szemben).



64. ábra Szolgáltatások kerületen belüli elérhetőségének fontossága | VII. kerület és Belső-Erzsébetváros | (Likert-skála, %) (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2024. december)

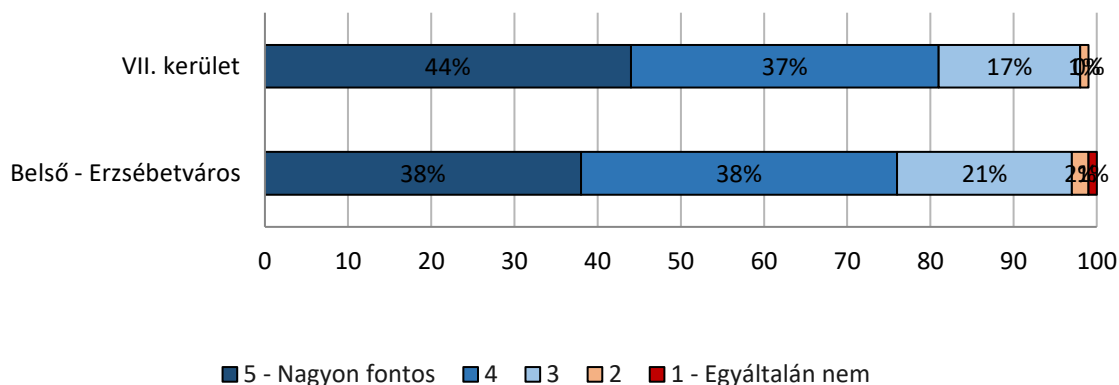
Hasonló mértékben fontos a helyi lakosság számára, hogy a szolgáltatások és kereskedelmi egységek 15 perces sétatávolságon belül elérhetők legyenek: a megkérdezettek 78%-a tartotta ezt fontosnak. A belső-erzsébetvárosiak körében az összesített egyetértés valamivel alacsonyabb (73%), amit elsősorban a „közepesen fontos” válaszok magasabb aránya (22%) magyaráz.



65. ábra Szolgáltatások 15 perces gyalogtávolságon belüli elérhetőségének fontossága | VII. kerület és Belső-Erzsébetváros | (Likert-skála, %) (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2024. december)

A megkérdezettek többsége úgy érzékeli, hogy a szükséges szolgáltatások elérhetők Erzsébetvárosban: a teljes kerületi mintában 81% gondolja így. A belső-erzsébetvárosiak körében ez az arány valamivel alacsonyabb (76%). Az elérhetőség átlaga kerületi szinten 4,23, Belső-Erzsébetvárosban 4,10 — ami arra utal, hogy a kerület külsőbb részei felé haladva enyhén javul a szolgáltatások

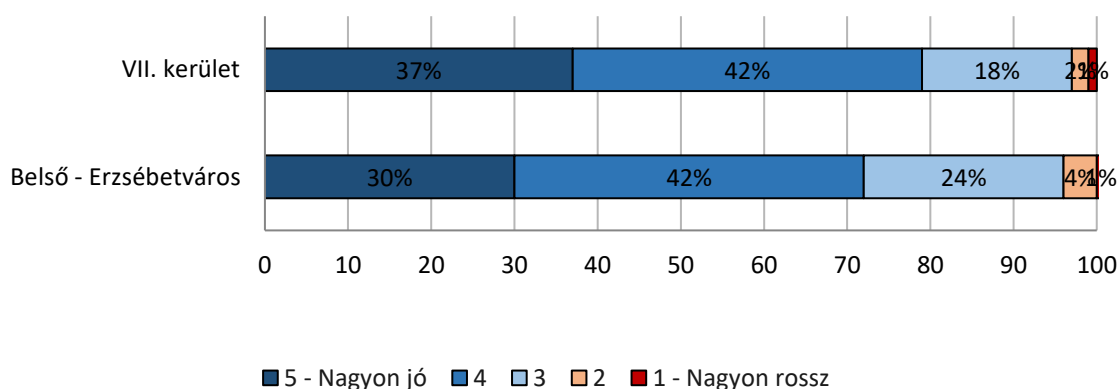
elérhetőségének érzete, ami ellentmondásban van a városszerkezeti adottságokkal.



66. ábra Szolgáltatások tényleges elérhetőségével való elégedettség | VII. kerület és Belső-Erzsébetváros | (Likert-skála, %) (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2024. december)

9.1.3.2 Szolgáltatások színvonala

A szolgáltatások színvonalával a megkérdezettek 79%-a elégedett, ugyanakkor a kerületi mintában a 4-es értékelés — azaz a mérsékelt, nem kiemelkedő elégedettség — gyakoribb, mint a legmagasabb érték. A belső-erzsébetvárosiak körében az elégedettség a három kerületrész közül a legalacsonyabb (72%), az átlag 3,96 — nem éri el a 4,0-es szintet.

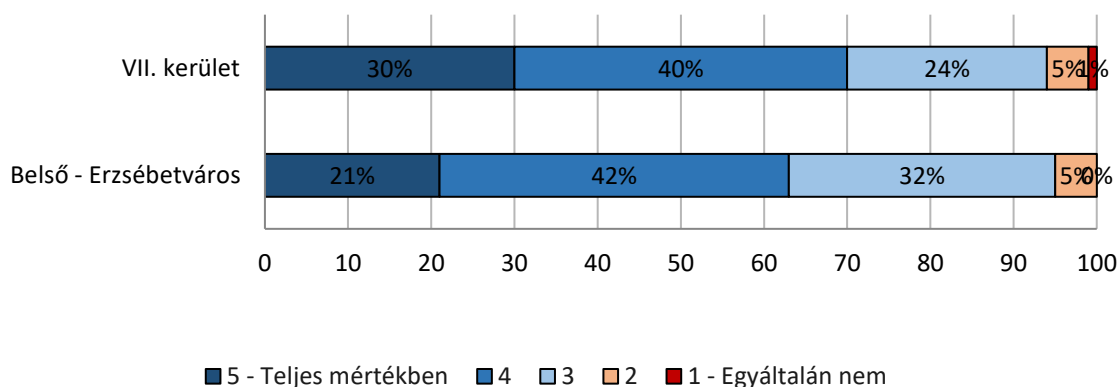


67. ábra Szolgáltatások színvonalának megítélése | VII. kerület és Belső-Erzsébetváros | (Likert-skála, %) (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2024. december)

A szolgáltató egységek utcai megjelenésének — azaz az üzletportálok és kirakatok állapotának — megítélése kapta a legalacsonyabb értékelést az öt vizsgált

dimenzió közül. A megkérdezettek 70%-a elégedett, ugyanakkor közel minden negyedik válaszadó csak közepesnek minősítette a portálok és kirakatok állapotát.

A két területi szint közötti különbség itt a legmarkánsabb: a belső-erzsébetvárosiak körében az elégedettség 63%-ra csökken, miközben a közepesnek minősítők aránya 32%-ra emelkedik, az átlag pedig 3,78 — ami a vizsgált dimenziók közül a legalacsonyabb érték, és összefügg a helyzetelemzés 4.2 fejezetében azonosított heterogén vizuális környezettel.



68. ábra Üzletportálok és kirakatok rendezettségének megítélése | VII. kerület és Belső-Erzsébetváros | (Likert-skála, %) (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2024. december)

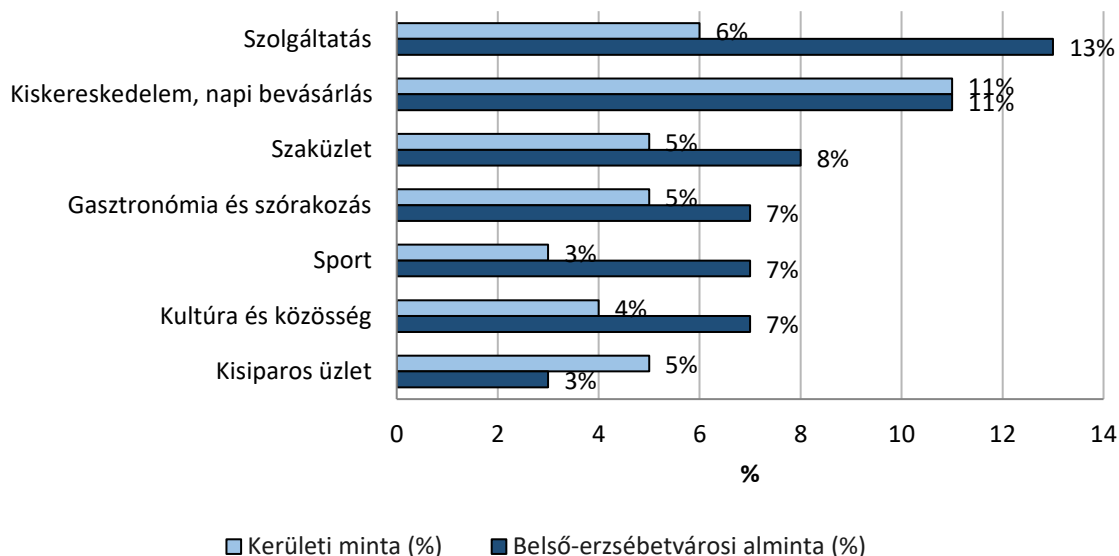
Az öt dimenzió együttes értékelése alapján a belső városrész lakói a szolgáltatások jelenlétét fontosnak tartják, az elérhetőséget nagyrészt megfelelőnek érzékelik, ugyanakkor a kínálat színvonalával — különösen az üzletportálok megjelenésével — kapcsolatban kritikusabbak, mint a kerület többi részének lakói. A belső városrész minden dimenzióban alacsonyabb átlagot mutat, és az eltérés a fizikai megjelenés területén a legmarkánsabb.

9.1.3.3 Hiányzó kereskedések és szolgáltatások Belső-Erzsébetvárosban

A felmérés nyitott kérdésben vizsgálta, milyen kereskedések és szolgáltatások hiányoznak a belső városrészből. A belső-erzsébetvárosiak 27%-a nem érzékelt hiányt, 17%-uk pedig nem adott értékelhető választ; kerületi szinten ezek az arányok magasabbak voltak (33% és 24%).

A szabad válaszok tematikus csoportosítása alapján a belső-erzsébetvárosiak körében a legnagyobb összesített igény a különböző szolgáltatások iránt jelent

meg, lényegesen magasabb arányban, mint a kerületi mintában. Ezt a kiskereskedelmi egységek követték, amelyek hiánya mindkét mintában hasonló súllyal jelent meg. A szaküzletek és a gasztronómiai egységek iránti igény szintén erőteljesebb volt a helyi almintában. A sportolási lehetőségek, valamint a kulturális profilú egységek és közösségi terek iránt is érdemi igény mutatkozott, mindkét esetben a belső-erzsébetvárosiak jeleztek nagyobb hiányt.



69. ábra Hiányzó kereskedések és szolgáltatások tematikus csoportjai | Kerületi minta és Belső-Erzsébetvárosi alminta | (Spontán válaszok, %) (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2024. december)

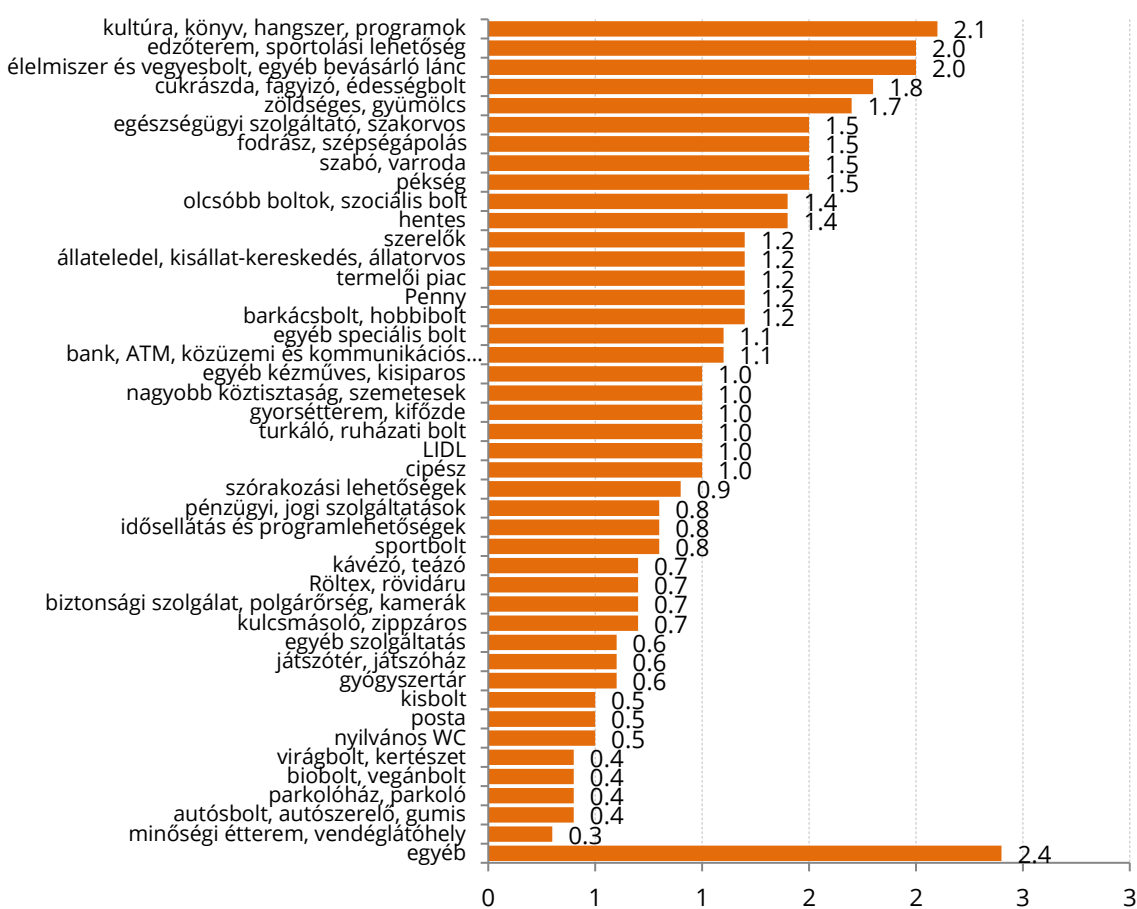
A szolgáltatásokon belül a belső-erzsébetvárosiak körében az egészségügyi ellátás és a szakorvosi rendelések hiánya jelent meg a legmarkánsabban; ezt a helyi lakosok a kerületi átlagnál lényegesen nagyobb arányban jelezték. A szépségipari szolgáltatások, valamint a pénzügyi és telekommunikációs ügyfélszolgálatok iránt szintén kimutatható, a kerületi átlagnál erősebb igény jelentkezett.

Az élelmiszer-kiskereskedelem terén a helyi igények elsősorban az alacsonyabb árszintű diszkontáruházak, az általános élelmiszerüzletek és vegyeskereskedések, valamint a hentesüzletek irányába mutattak. A diszkontláncok iránti igény a helyi almintában alacsonyabb volt, míg kerületi szinten az általános élelmiszerüzletek és supermarketek iránti kereslet dominált.

A szaküzletek közül a kisállat-ellátással kapcsolatos egységek és a speciális profilú boltok hiánya a helyi almintában hangsúlyosabban jelent meg, míg kerületi szinten a barkács- és hobbiboltok is megjelentek az igények között.

A sportolási lehetőségek terén az edzőtermek és aktív kikapcsolódási létesítmények hiánya kiugró értéket mutatott a belső-erzsébetvárosiak körében — ez az al minta legmagasabb egyedi tétele, miközben a kerületi minta ezt a problémát kevésbé hangsúlyozta.

A kulturális igények szintén erőteljesebben jelentkeztek helyi szinten: könyvesboltok, hangszerüzletek, galériák és kulturális programhelyszínek iránt közel kétszer annyi válasz érkezett a belső városrészben élők körében, mint kerületi szinten.



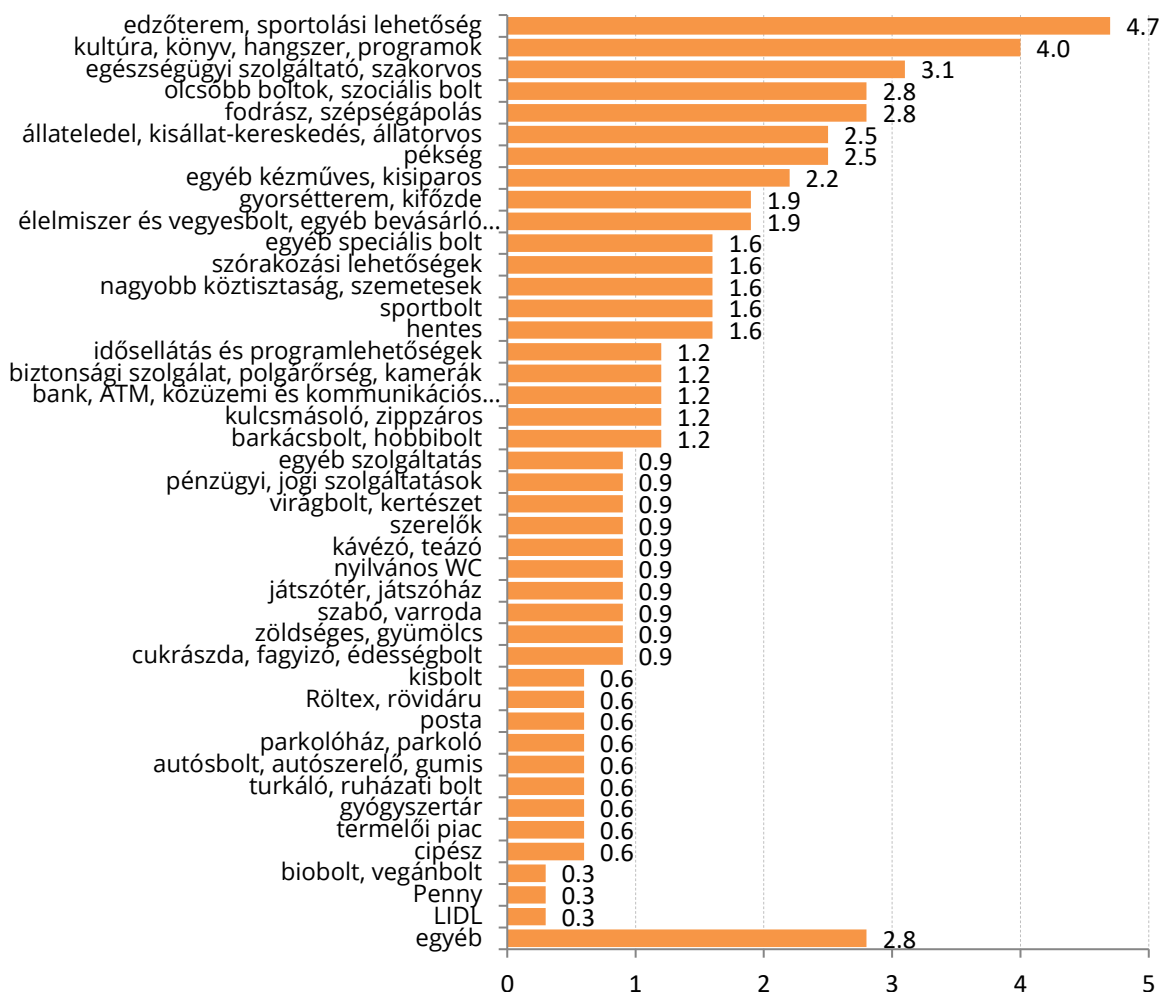
70. ábra Belső Erzsébetvárosból hiányzó kereskedések, szolgáltatások (Szabadszavas válaszok, % az összes megkérdezett arányában) (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2024. december)

A negyed erős gasztronómiai profilja ellenére a vendéglátás egyes szegmenseiben — különösen a nappali gazdasági életet erősítő, megfizethető egységek esetében — további igény mutatkozott. A belső-erzsébetvárosiak említései között a pékségek, a gyorséttermek és kifőzdék, valamint egyéb szórakozási lehetőségek

emelkedtek ki. A teljes kerületi mintában ezzel szemben a cukrászdák és fagyizók is megjelentek hangsúlyos hiányként.

A kisiparos szolgáltatások terén a belső-erzsébetvárosiak inkább a kézműves boltok és műhelyek iránti igényt jelezték, míg kerületi szinten a szabók, varrodák és különféle műszaki szolgáltatások hiánya rajzolódott ki.

A három legnagyobb amplitúdóval rendelkező tétel — edzőterem, kulturális egységek, egészségügyi szolgáltatások — egyértelműen a belső városrészre jellemző strukturális hiányokat tükröz, amelyek a teljes kerületi mintában kevésbé jelennek meg markánsan.

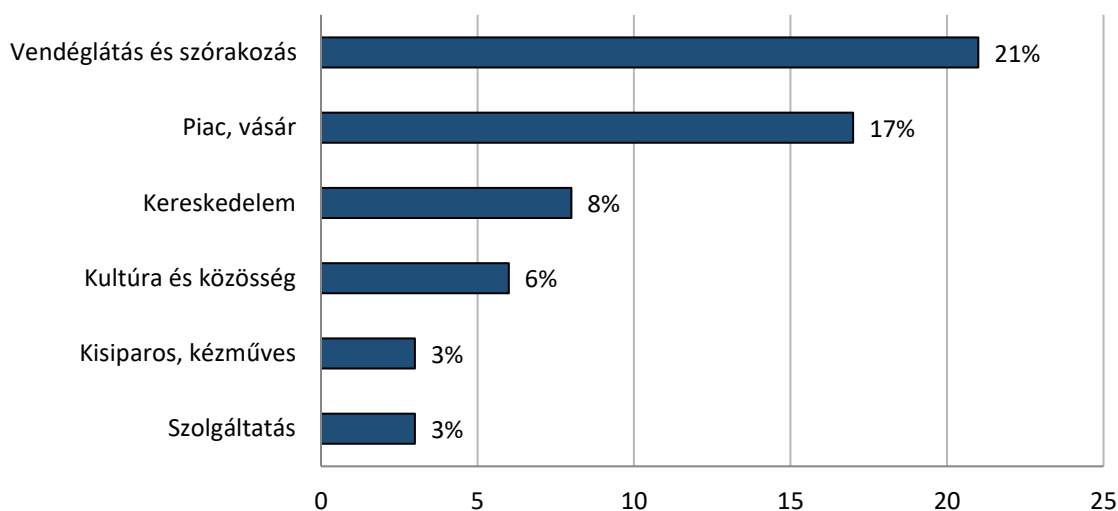


71. ábra Belső Erzsébetvárosból hiányzó kereskedések, szolgáltatások – A Belső Erzsébetvárosban élők körében (Szabadszavas válaszok, % az összes megkérdezett arányában) (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2024. december)

5.2.2 Klauzál tér funkcionális profilozása

A megkérdezetteket nyílt kérdésben kérték arra, hogy nevezzék meg, milyen funkcionális profilt adnának a Klauzál térnek. válaszadási hajlandóság a területi közelséggel arányosan nőtt: a belső kerületrészben élők 72%-a, a középső kerületrészben élők fele, míg a külső kerületrészben élők 38%-a adott érdemi választ.

A szabadszavas válaszok alapján a tér jövőbeli kívánatos funkciói közül a vendéglátás jelent meg a legmagasabb összesített arányban. Ezt a piaci funkciót, az élelmiszer-kiskereskedelem, a kulturális és közösségi funkciók, a kisléptékű kisiparos és kézműves egységek, valamint a különböző szolgáltatások követték. Az egyedi kategóriák közül a piac és az őstermelői piac emelkedett ki, ami a Klauzál téri vásárcsarnok lokális gazdasági és közösségi szerepének megerősítésére utal. A válaszok között a kirakodóvásárok és bolhapiacok megjelenése is gyakran szerepelt.



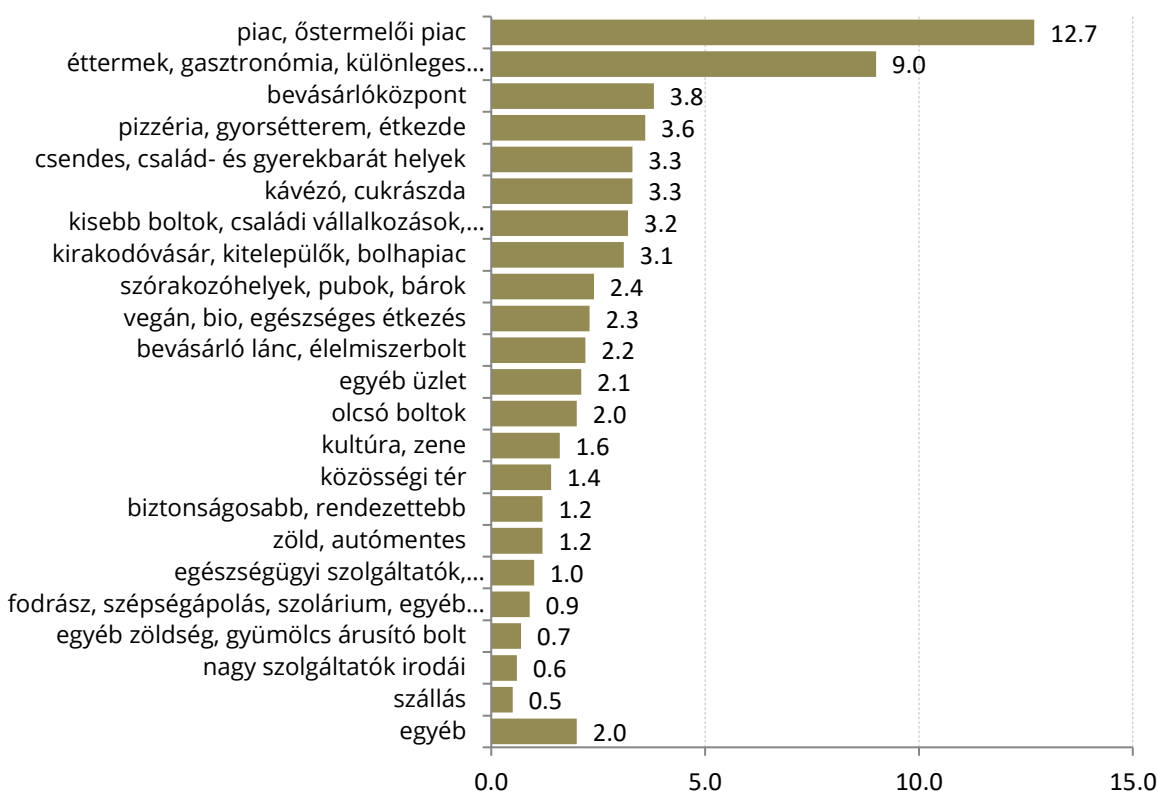
72. ábra Klauzál tér kívánatos funkcionális profilja tematikus csoportosításban | Kerületi minta | (Szabadszavas válaszok, % az N=1 000 arányában) (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2024. december)

A vendéglátáson belül a legnagyobb igény a különleges gasztronómiai egységekre mutatkozott; ezt a gyorséttermek és street food helyek, a kávézók és cukrászdák, valamint a szórakozóhelyek és bárók követték, kiegészülve a vegán és egészséges étkezést kínáló egységekkel. Az igények többretegű, differenciált kínálat irányába

mutatnak, amely a különleges gasztronómiától a megfizethető nappali étkezésig terjed.

Az élelmiszer-kiskereskedelem terén két eltérő irány rajzolódott ki: egyrészt megjelent az igény nagyobb alapterületű, bevásárlóközpont jellegű kereskedelmi funkciókra, másrészt a kedvezményes árú boltok iránti kereslet is markáns volt. Fontos hozzátenni ugyanakkor, hogy a zárt kérdésre adott válaszok szerint a megkérdezettek 38%-a kifejezetten elutasítja a multinacionális láncok megjelenését a vásárcsarnokban — a belső-erzsébetvárosiak körében ez az arány 55%.

A kulturális és közösségi funkciók esetében a megkérdezettek elsősorban család- és gyerekbarát helyeket, kulturális és zenei funkciókat, valamint közösségi tereket jelöltek meg. Emellett kirajzolódik a kisléptékű, helyi kötődésű kisiparos műhelyek és kézműves üzletek iránti kereslet is, ami a lokális gazdasági karakter erősítése iránti igényt jelzi.

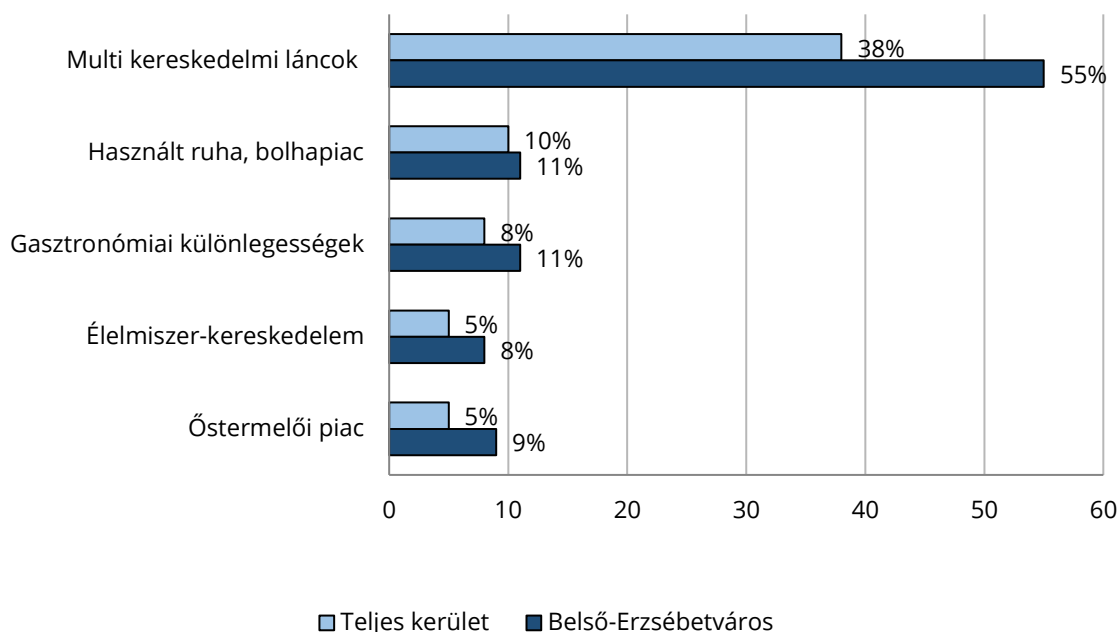


73. ábra Klauzál tér kívánatos funkcionális profilja szabadszavas válaszok szerint, alábontásban | Kerületi minta | (Szabadszavas válaszok, % az N=1 000 arányában) (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2024. december)

9.1.3.4 A Klauzál téri vásárcsarnok elfogadott és elutasított profiljai

A felmérés kitért a Klauzál téri vásárcsarnok potenciális funkcióival kapcsolatos elutasítás kérdéskörére is. Az öt felkínált profil közül egyedül a multinacionális láncok nagy alapterületű üzletei váltottak ki érdemi elutasítást: a megkérdezettek 38%-a, a belső-erzsébetvárosiak körében pedig 55% nem engedné be az ilyen egységeket.

A többi kereskedelmi profilt a megkérdezettek többsége elfogadhatónak tartotta: az őstermelői piacot és az élelmiszer-kereskedelmet a legszélesebb körben, de a gasztronómiai különlegességek és a bolhapiac is magas elfogadottsággal rendelkezett.



74. ábra Egyes funkciók elutasíthatósága a Klauzál téri vásárcsarnokban | Kerületi minta és Belső-Erzsébetváros alminta | (%) (forrás: reprezentatív kerületi mérés, 2024. december)

A zárt és a nyitott kérdések eredményei egymást erősítik: a piacfunkció egyértelmű támogatottságot élvez a vásárcsarnokban. A vendéglátás és gasztronómia esetében szintén konvergens eredmény rajzolódik ki. A multinacionális láncok kérdésében ugyanakkor markáns ellentmondás figyelhető meg: a spontán válaszokban megjelenő, szűk, de mérhető igénnyel szemben a zárt kérdésben erős többségi elutasítás áll — különösen a belső városrész lakói körében.

9.1.4 Nem reprezentatív igényfelmérés Belső-Erzsébetvárosban felmérés (2025. október)

A BKK megbízásából készített kérdőíves felmérés a 2025 júniusában bevezetett új belső-erzsébetvárosi forgalmi rend lakossági megítélését, valamint a terület használati mintázatait vizsgálta. A kérdőív 2025. október 7. és 31. között online és papíralapon — az Erzsébetvárosi Önkormányzat, a BKK és az EVIN ügyfélszolgálati pontjain — volt kitölthető.

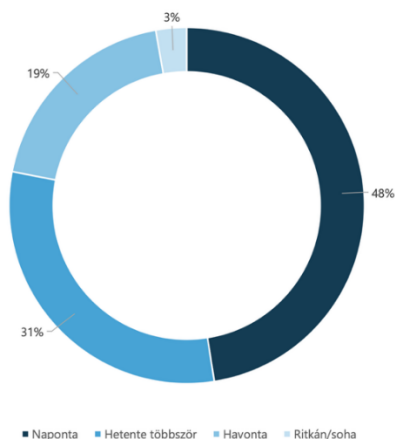
A kérdőívet összesen 967 fő töltötte ki. A mintában erős demográfiai torzulások figyelhetők meg: a válaszadók 76%-a férfi, a legnagyobb csoportot a 26–35 évesek adják, míg a kitöltők 64%-a felsőfokú végzettséggel rendelkezik. A válaszadók 37%-a VII. kerületi lakos, 57%-a Budapest más kerületeiből érkezett, 6%-a nem budapesti.

A kérdőív tehát nem kizárólag a helyben lakók véleményét rögzíti, hanem a területet rendszeresen használó, azon áthaladó vagy ott szolgáltatást igénybe vevő szélesebb városi közönségét is. Az önkéntes kitöltés és az intézményi csatornákon keresztül zajló terjesztés szelektív mintát eredményezett: a kérdés iránt érdeklődőbb, aktívabb, a területet gyakrabban használó vagy a forgalmi változások által közvetlenebbül érintett csoportok felülreprezentáltak lehetnek. Az eredmények nem általánosíthatók Belső-Erzsébetváros használóinak teljes körére.

9.1.4.1 *A válaszadók kötődése a területhez és használati szokások*

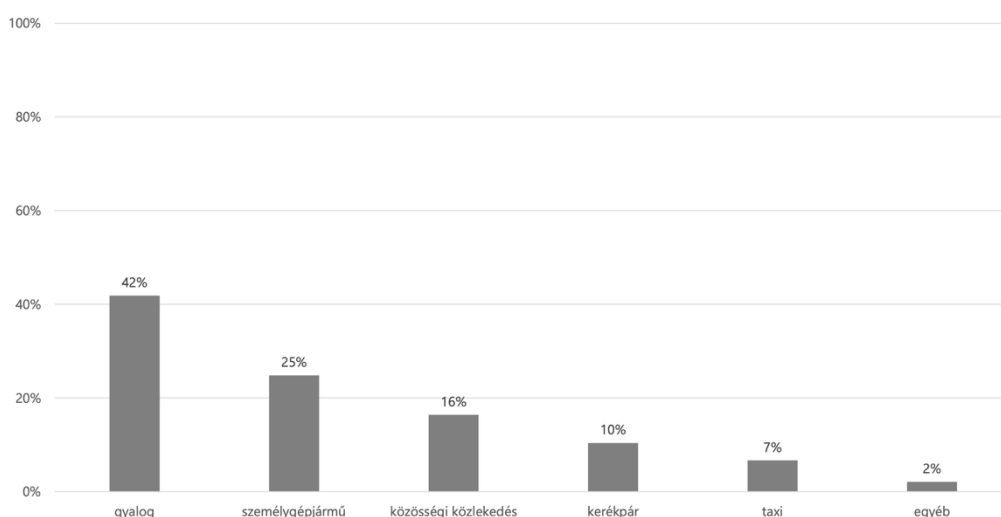
A válaszadók intenzíven használják Belső-Erzsébetvárost: döntő többségük naponta vagy hetente többször közlekedik itt, így válaszaik közvetlen területhasználati tapasztalatokra épülnek.

Milyen gyakran közlekedsz Belső-Erzsébetvárosban?



75. ábra A városrész használatának gyakorisága | Összes válaszadó | (% , n=966) (forrás: nem reprezentatív igényfelmérés Belső-Erzsébetvárosban felmérés, 2025. október)

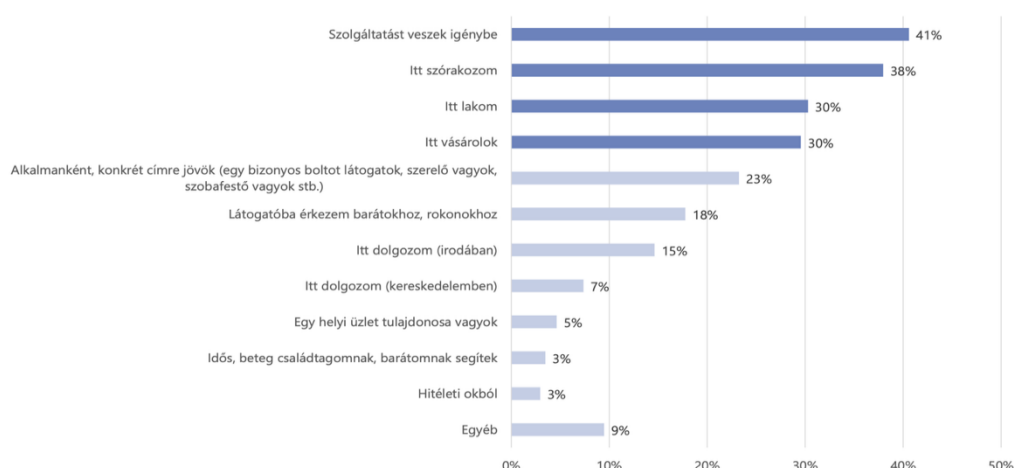
A válaszadók kiemelkedő arányban gyalog közlekednek a városrészben: közel felük számára ez az elsődleges közlekedési mód. Minden negyedik válaszadó személygépjárművet, közel minden hatodik közösségi közlekedést használ a területen belül. Ez utóbbi adat értelmezhetősége korlátozott, mivel a kérdés kifejezetten a városrészben belüli mozgásra vonatkozott, nem az odaérkezés módjára; így a tömegközlekedéssel érkező, de helyben gyalog közlekedő válaszadók tényleges aránya ennél magasabb lehet. Megközelítőleg minden tizedik válaszadóra közlekedik kerékpárral.



76. ábra Leggyakrabban használt közlekedési módok Belső-Erzsébetvárosban | Összes válaszadó | (több válasz lehetséges, %, n=963) (forrás: nem reprezentatív igényfelmérés Belső-Erzsébetvárosban felmérés, 2025. október)

A kitöltők leginkább szolgáltatások igénybevételéért, szórakozás céljából és vásárlás miatt érkeznek a területre, ami összhangban áll Belső-Erzsébetváros vendéglátó- és kereskedelmi funkciókban gazdag belvárosi karakterével. A válaszadók közel harmada itt lakik, ami jelzi, hogy a VII. kerületi kitöltők többsége a belső városrészből kerül ki.

Figyelemre méltó az alkalmi, helyszíni szolgáltatást nyújtó válaszadók — például szerelők, szobafestők — jelenléte, ami a használói csoport magas érintettségének egyik indikátoraként értelmezhető.

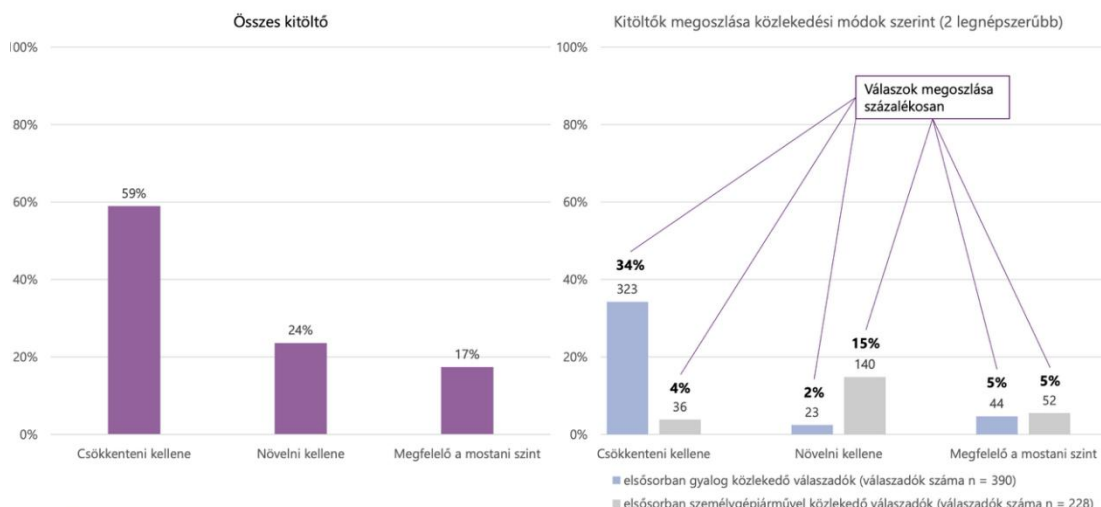


77. ábra Belső-Erzsébetváros használata a válaszadók szerint | Összes válaszadó | (több válasz lehetséges, %, n=951) (forrás: nem reprezentatív igényfelmérés Belső-Erzsébetvárosban felmérés, 2025. október)

9.1.4.2 Általános attitűdök az új forgalmi renddel kapcsolatban

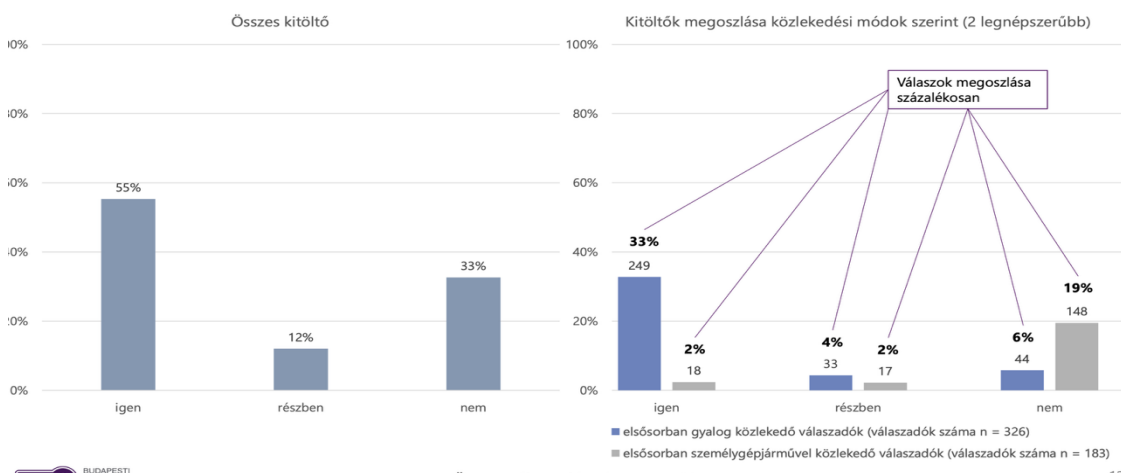
A forgalomcsökkentés iránti igény a válaszadók körében dominál: tízből hat válaszadó csökkentené a gépjárműforgalmat Belső-Erzsébetvárosban, közel negyedük növelné, 17% pedig a jelenlegi szintet tartaná megfelelőnek. A vélemények erős összefüggést mutatnak a domináns közlekedési módokkal: a gyalogosok túlnyomó többsége a forgalom mérséklése mellett foglal állást, míg a személygépjárművel közlekedők közel kétharmada növelné azt.

Szerinted csökkenti, vagy növelni kellene a gépjárműforgalmat Belső-Erzsébetvárosban?



78. ábra A gépjárműforgalom kívánatos mértékének megítélése | Összes válaszadó és közlekedési módok szerint | (% , n=948) (forrás: nem reprezentatív igényfelmérés Belső-Erzsébetvárosban felmérés, 2025. október)

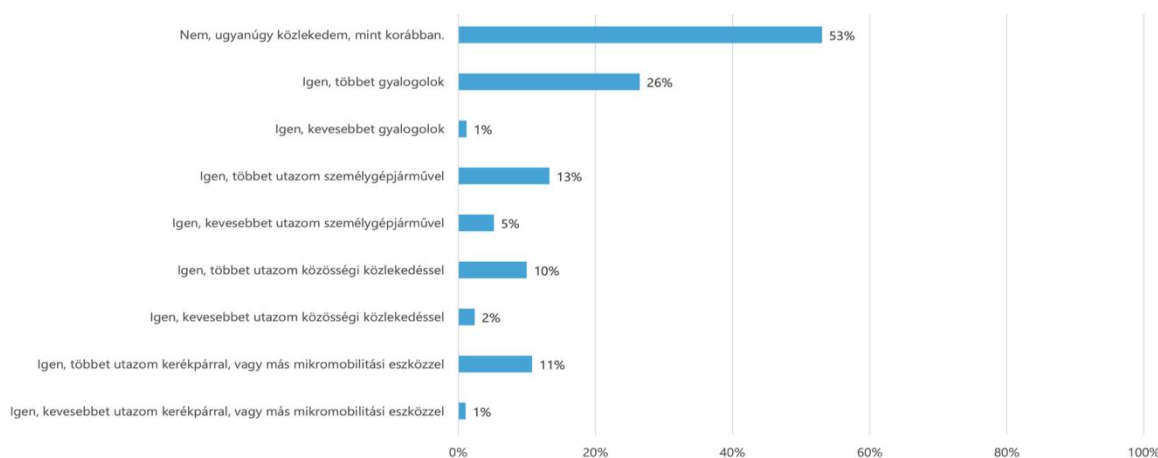
Az új forgalmi rend változásainak általános támogatottsága megosztottabb, de összességében inkább pozitív: a kitöltők 55%-a támogatja, 12%-a részben, 33%-a nem támogatja. A támogatók 93%-a gyalogos, ugyanakkor az elutasítók közel negyede is főként a gyalogos közlekedést preferálja. A részleges támogatás aránya a közlekedési módok között viszonylag kiegyenlített.



79. ábra A 2025 júniusában bevezetett forgalmi változások általános támogatottsága | Összes válaszadó és közlekedési módok szerint | (% , n=763) (forrás: nem reprezentatív igényfelmérés Belső-Erzsébetvárosban felmérés, 2025. október)

9.1.4.3 A forgalmi változások hatása a közlekedési szokásokra

A válaszadók nagyjából fele-fele arányban változtattak, illetve nem változtattak közlekedési szokásaikon. A változtatók körében a sétálás növekedése a leggyakoribb változás, ugyanakkor érdemben megjelenik a többet autózók, a többet kerékpározók és a több közösségi közlekedést használók csoportja is.



80. ábra A forgalmi rend változásainak hatása a közlekedési szokásokra | Összes válaszadó | (több válasz lehetséges, %, n=752) (forrás: nem reprezentatív igényfelmérés Belső-Erzsébetvárosban felmérés, 2025. október)

9.1.4.4 Az új forgalmi rend egyes elemeinek megítélése

Az új forgalmi rend különböző elemeinek megítélése nem egységes: a gyalogos közlekedéshez, a közösségi közlekedéshez és a kerékpározáshoz kapcsolódó változások kedvező értékelést kaptak, míg a parkolás, a rakodás és egyes speciális használói csoportok helyzete megosztóbbnak bizonyult.

A legpozitívabb megítélést a gyalogos közlekedés kapta, ezt a közösségi közlekedés versenyképessége és a kerékpározás feltételei követték. A közlekedésbiztonság megítélése már megosztóbbnak bizonyult: a válaszadók 58%-a szerint javult, 36% szerint romlott. Az akadálymentesítés összességében kedvezőbb értékelést kapott, míg a rollerek megítélése megosztott. A taxik közlekedése és a rakodás inkább kedvezőtlenebb megítélés alá esett.

A parkolás a legkritikusabban értékelt elem: mindössze a válaszadók 18%-a szerint javult, 55%-uk szerint romlott.

Fontos módszertani korlát, hogy az akadálymentesítéssel, a rolleresekkel, a taxikkal, a rakodással és a parkolással kapcsolatos kérdések esetében a válaszadók közel egyharmada nem adott értékitéletet.

	Jobb lett az átalakításokkal	Roszbabb lett az átalakításokkal	Nem tudom/ nem akarok válaszolni	Válaszott (fő)
gyalogos közlekedés	72%	19%	8%	709
közösségi közlekedés versenyképessége	62%	22%	16%	683
kerékpározás helyzete	62%	22%	16%	681
közlekedésbiztonság	58%	36%	6%	689
akadálymentesítés	40%	25%	35%*	648
rollerek helyzete	33%	32%	35%*	671
taxik közlekedése és várakozása	28%	37%	35%*	679
rakodás	20%	44%	36%*	678
parkolás helyzete	18%	55%	27%*	683

81. ábra Az új forgalmi rend egyes elemeinek megítélése | Összes válaszadó | (% , n=648-709) (forrás: nem reprezentatív igényfelmérés Belső-Erzsébetvárosban felmérés, 2025. október)

9.1.4.5 A területi elégedettség mintázatai

A kérdőív részeként a válaszadók interaktív térképen jelölhették meg, mely belső-erzsébetvárosi területekkel elégedettek, és melyekkel nem, ezzel 456 kitöltő élt.

A négy elégedettségi kategória térbeli eloszlása hasonló mintázatot mutat: a jelölések nagyrészt ugyanazokra a területekre koncentrálnak, amelyeket az új forgalmi rend közvetlenül érintett. Az elégedett és az elégedetlen jelölések térbeli egybeesése egyszerre jelzi a beavatkozások iránti igényt és azok megosztott fogadtatását, valamint a megvalósítás egyes hiányosságainak érzékelését.

Teljesen elégedett
vagyok ezekkel a
területekkel



Egyáltalán nem
vagyok elégedett
ezekkel a területekkel



82. ábra A belső-erzsébetvárosi területek megítélése a válaszadók elégedettségi jelölései alapján (kívánságtérkép) | n=456 (forrás: nem reprezentatív igényfelmérés Belső-Erzsébetvárosban felmérés, 2025. október)

Összességében a felmérés válaszadói körében a forgalomcsökkentés iránti igény erős, az új forgalmi rend általános támogatottsága mérsékelt többséget mutat, ugyanakkor mindkét kérdésben markáns törésvonal húzódik a főként gyalogosan és a főként személygépkocsival közlekedők között. A fő konfliktusterületek a

parkolás és a szállításszervezés problémáihoz, valamint a forgalmi rend gyakorlati érvényesülésének hiányához, továbbá a fizikai átalakítások elmaradásához kapcsolódnak.

9.1.5 Nem reprezentatív önkormányzati kérdőív (2025. november - december)

Az Erzsébetváros Önkormányzatának megbízásából, a megalapozó tanulmány társadalmasítása a megbízott által elkészített és a Gap2 Kft. által feldolgozott online kérdőíves felmérés a Klauzál térrel és tágabb környezetével kapcsolatos lakossági véleményeket, fejlesztési elvárásokat, valamint a Klauzál téri Vásárcsarnok jövőjére vonatkozó attitűdöket vizsgálta. A kérdőív 2025. október 31. és december 14. között volt elérhető az önkormányzat kommunikációs csatornáin keresztül. A felmérés a Klauzál téri park felújítását és az új forgalmi rend bevezetését követően készült.

A kérdőívet 381 fő töltötte ki, közülük 299 erzsébetvárosi és 82 nem erzsébetvárosi lakos. A felmérés nem reprezentatív: az online, önkitöltős módszer és az önkormányzati csatornákon történő terjesztés önkiválasztásos mintát eredményezett, amelyben a helyi ügyekben aktívabb, motiváltabb és érintettebb válaszadók felülreprezentáltak lehetnek. Az eredmények nem általánosíthatók a kerület teljes lakosságára; az alfejezet a válaszadói körön belül azonosítható mintázatokat mutatja be.

A minta demográfiai összetétele az online adatfelvétel jellegéből fakadó torzításokat mutat. A válaszadók között a 31–50 évesek aránya 51% (az erzsébetvárosi almintában 54%, a nem erzsébetvárosiak körében 41%), míg a 65 év felettek aránya mindössze 7%.

A felsőfokú végzettségűek aránya 78%, ami lényegesen meghaladja a kerületi átlagot — összehasonlításképpen a 2024-es reprezentatív felmérésben ez az arány 32% volt. A nemek szerinti megoszlás az erzsébetvárosi almintában kiegyenlített (49% férfi, 45% nő, 5% nem válaszolt), míg a nem erzsébetvárosi almintában a férfiak felülreprezentáltak (57%).

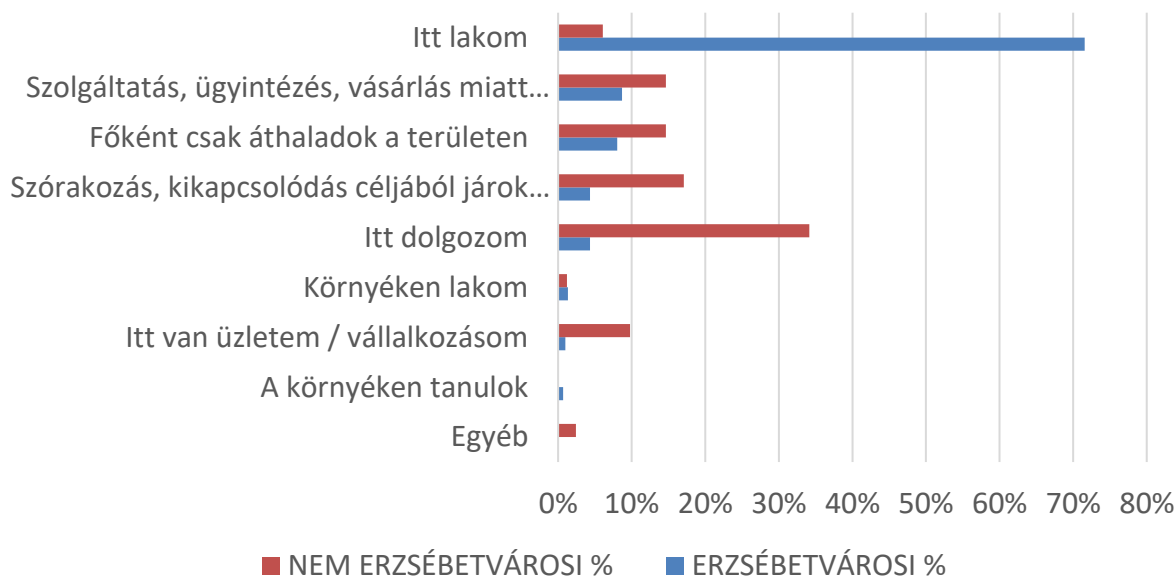
A kérdőív 96 kérdést tartalmazott, ebből 89 zárt (Likert-skálás, egy- és többválasztós), valamint 7 nyílt, szöveges kérdést. A tematikus blokkok a

térhasználatot és kötődést, a Klauzál térrel kapcsolatos attitűdöket, a forgalomcsillapítás megítélését, a helyi kereskedelem és szolgáltatások értékelését, valamint a Vásárcsarnok jelenlegi és jövőbeni funkcióit vizsgálták.

9.1.5.1 A Klauzál tér használata és a válaszadók kötődése

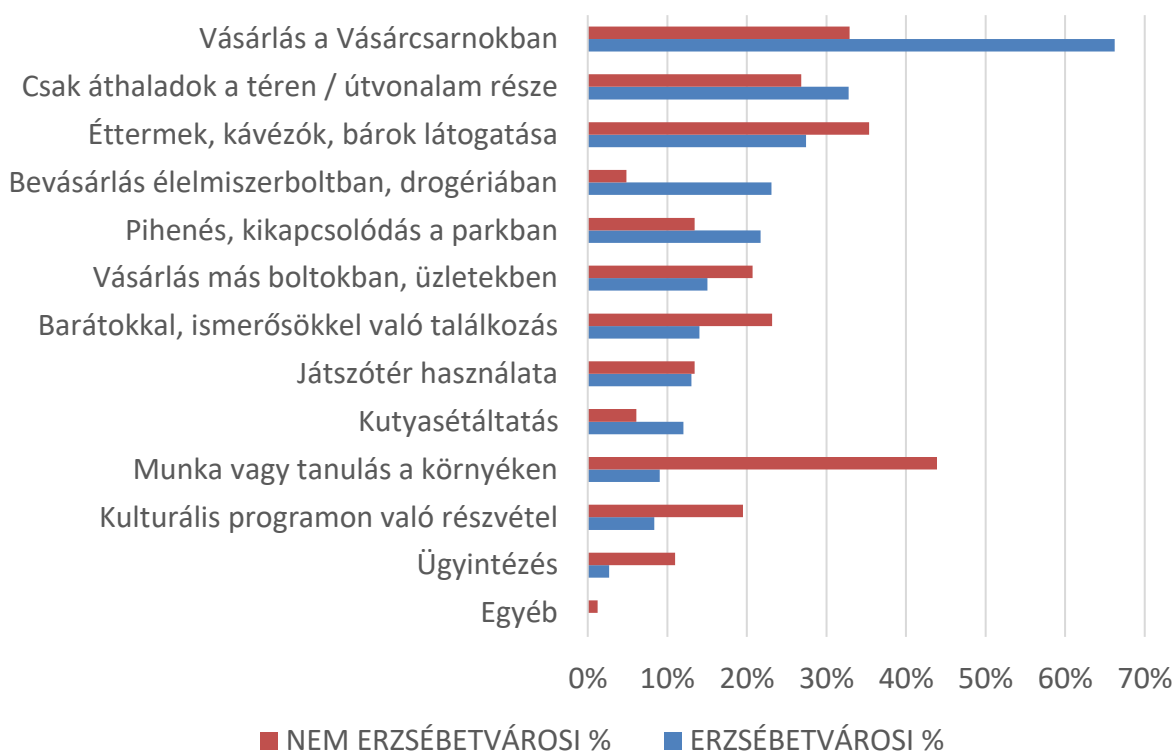
Az erzsébetvárosi válaszadók háromnegyede — a belső városrészben élők 84%-a — a Klauzál tér közvetlen környékén lakik; további 8–9% elsősorban áthaladás, ügyintézés vagy vásárlás révén kötődik a térhez. A nem erzsébetvárosi válaszadók 45%-a a tér közelében dolgozik vagy vállalkozást üzemeltet, többségük alkalmanként látogatja a Klauzál teret.

A helyben lakó válaszadók kétharmada vásárlás céljából érkezik a térre, ugyanakkor harmaduk elsősorban áthalad rajta. A nem erzsébetvárosiak körében a legjelentősebb motiváció a munka vagy tanulás (44%), emellett az éttermek és kávézók (35%), valamint a Vásárcsarnok (33%) látogatása is számottevő.



83. ábra A Klauzál térhez való kötődés aspektusai (forrás: nem reprezentatív önkormányzati kérdőív, 2025. november - december)

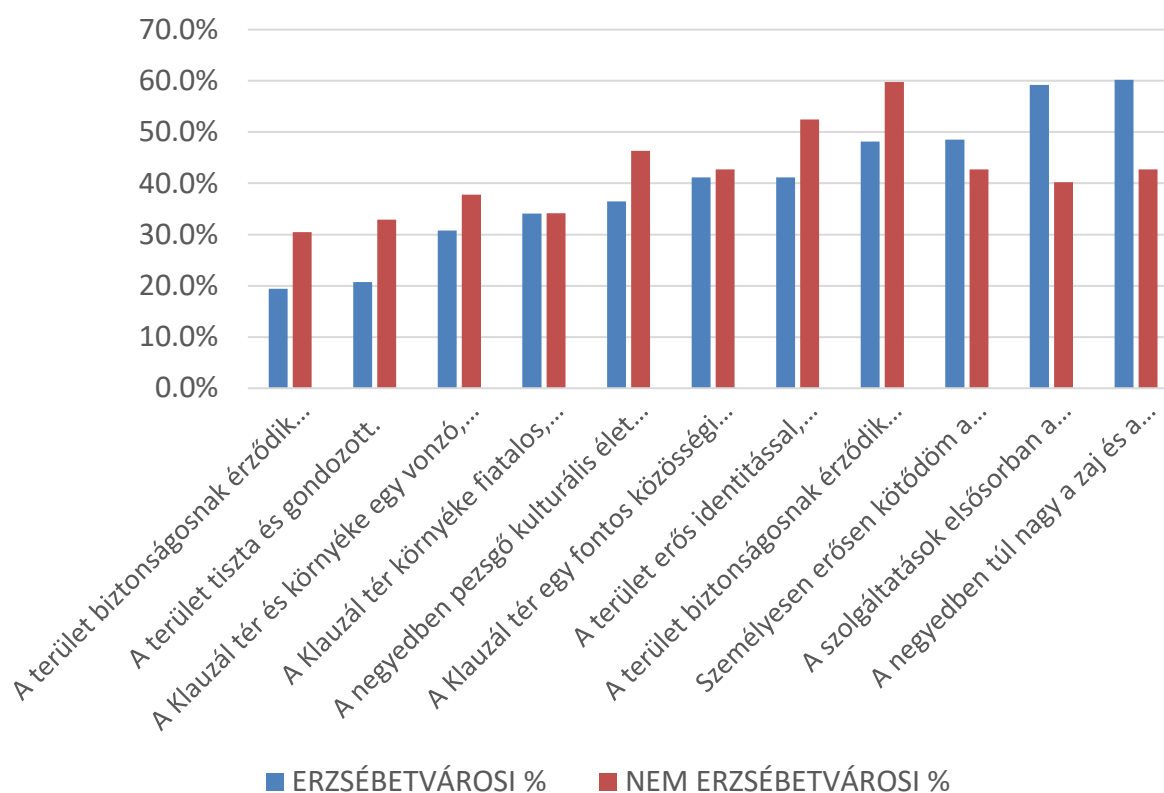
Az összes válaszadó kétharmada naponta megfordul a téren, a helyi lakók értelemszerűen ennél is gyakrabban. A tér legforgalmasabb időszaka a 12 és 18 óra közötti sáv: a válaszadók 75%-a ebben az időszakban tartózkodik a területen. A megközelítés elsődlegesen gyalogos, a válaszadók 68%-a így érkezik.



84. ábra A Klauzál tér látogatásának fő célja (forrás: nem reprezentatív önkormányzati kérdőív, 2025. november - december)

9.1.5.2 Attitűdök a Klauzál térrel kapcsolatban

A tér megítélésében markáns különbség rajzolódik ki a helyi és a nem helyi válaszadók között. Az erzsébetvárosiak körében a zsúfoltság és a turisták kiszolgálását középpontba helyező funkció dominál: a helyben élők 60–60%-a szerint a tér elsősorban turisztikai célokat szolgál, és zsúfolt. A nem erzsébetvárosi válaszadók ezt kevésbé érzik meghatározónak; ők inkább a tér napközbeni biztonságát, identitását és kulturális jellegét emelik ki. Mindkét csoport esetében ugyanakkor kritikus pont az esti biztonságérzet és a gondozottság hiánya, ami a helyi válaszadók körében hangsúlyosabban jelenik meg.



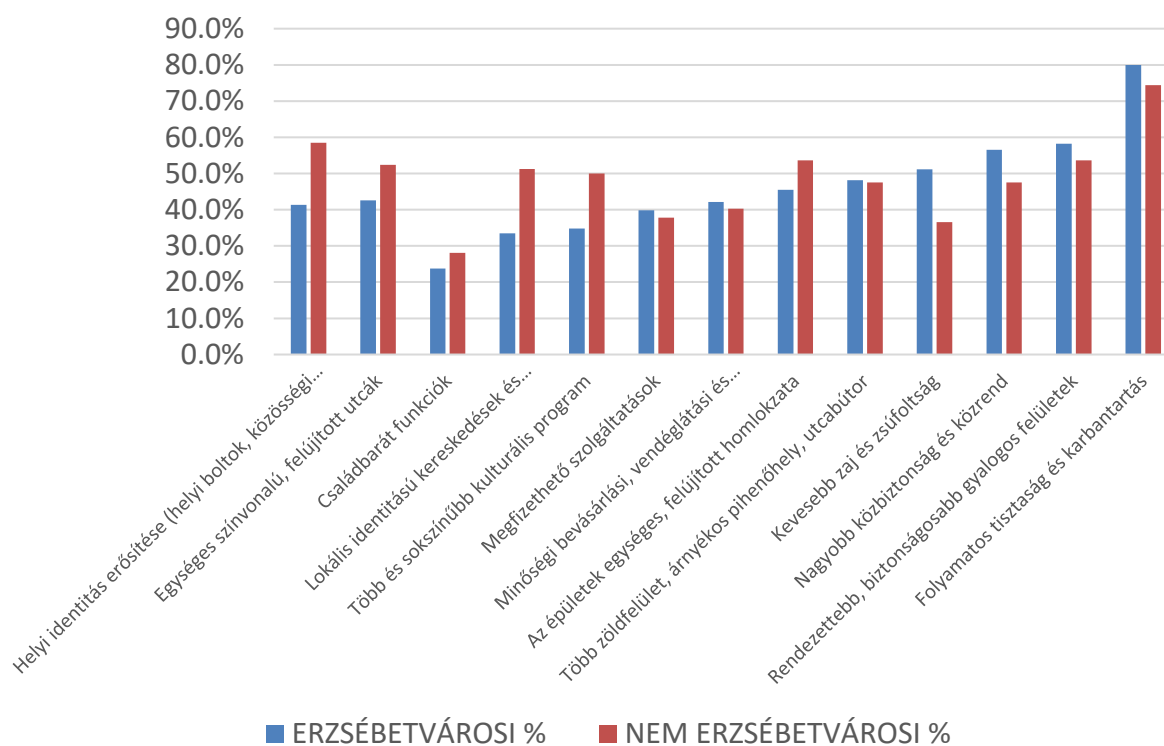
85. ábra A Klauzál térrel kapcsolatos alapattitűdök (öt fokú skálán a 4-5 értéket adók aránya) (forrás: nem reprezentatív önkormányzati kérdőív, 2025. november - december)

A szabadszavas válaszokban a tiszasággal és a közterületi renddel kapcsolatos negatív asszociációk dominálnak: a kosz, a szemét, a bűz és a rendezetlen közterületek a leggyakrabban visszatérő elemek. A második markáns asszociációs kör a hajléktalanok jelenléte, a marginális csoportok és az esti biztonságérzet kérdése köré szerveződik. Emellett egy kisebb, de jól azonosítható pozitív asszociációs mező is kirajzolódik: a park és a zöldfelület, a Vásárcsarnok, valamint a játszótér visszatérő pozitív elemként jelenik meg.

Az összes válaszadó háromnegyede inkább vagy teljes mértékben támogatja a térrel kapcsolatos önkormányzati célokat (öt fokú skálán 4-5 értéket adók). A helyiek 50%-a, a nem erzsébetvárosiak 60%-a teljes mértékben azonosul a kerület vezetésének stratégiai céljaival.

A tér jövőjével kapcsolatos elvárásokban is eltér a két csoport hangsúlya. A helyi válaszadók elsősorban rendezett, biztonságos közteret képzelnek el, míg a nem erzsébetvárosiak ezek mellett egy vonzóbb kulturális célhelyszínt is hangsúlyosnak tartanak. A tér vonzóbbá tételének alapfeltétele mindkét csoport

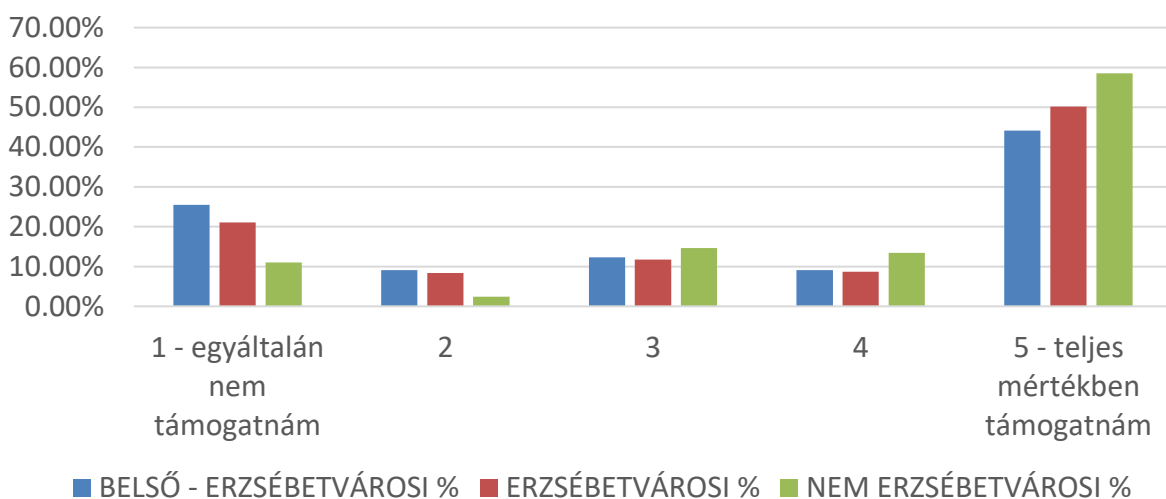
számára a folyamatos tisztaság: ezt a helyiek 80%-a, a nem erzsébetvárosiak 74%-a jelölte meg. Az erzsébetvárosiak ezen felül a rendezettség, a közbiztonság javítását és a zsúfoltság mérséklését tartják prioritásnak, míg a nem erzsébetvárosi válaszadók körében a homlokzatok felújítása, a kulturális programkínálat bővítése és a lokális identitású kereskedelmi és vendéglátó egységek erősítése jelenik meg hangsúlyosabban.



86. ábra A „vonzó” Klauzál tér ismérvei (öt fokú skálán a 4-5 értéket adók aránya) (forrás: nem reprezentatív önkormányzati kérdőív, 2025. november - december)

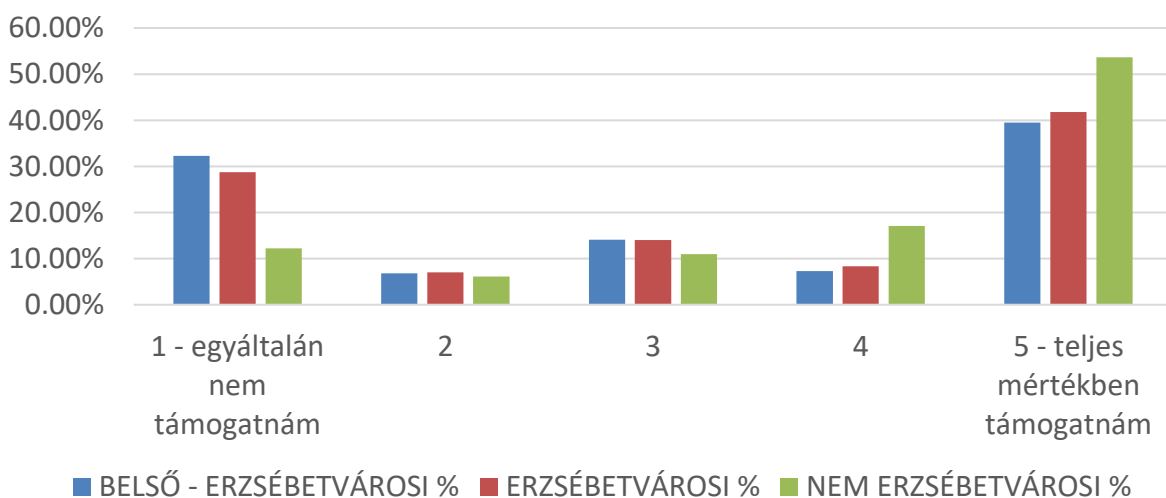
9.1.5.3 Forgalomcsillapítás

A vásárcsarnok előtti terület gyalogosbaráttá tétele széles körű támogatottságot élvez. A nem erzsébetvárosiak körében az elképzelés valamivel kedvezőbb megítélésű: háromnegyedük inkább vagy teljes mértékben támogatja a változtatást. Az erzsébetvárosi válaszadók körében tízből hat támogatja, ugyanakkor közel harmaduk inkább nem vagy egyáltalán nem; a belső városrészben élők körében ez az elutasítási arány valamivel magasabb (39%).



87. ábra A vásárcsarnok előtti terület gyalogosbaráttá tételének támogatottsága (forrás: nem reprezentatív önkormányzati kérdőív, 2025. november - december)

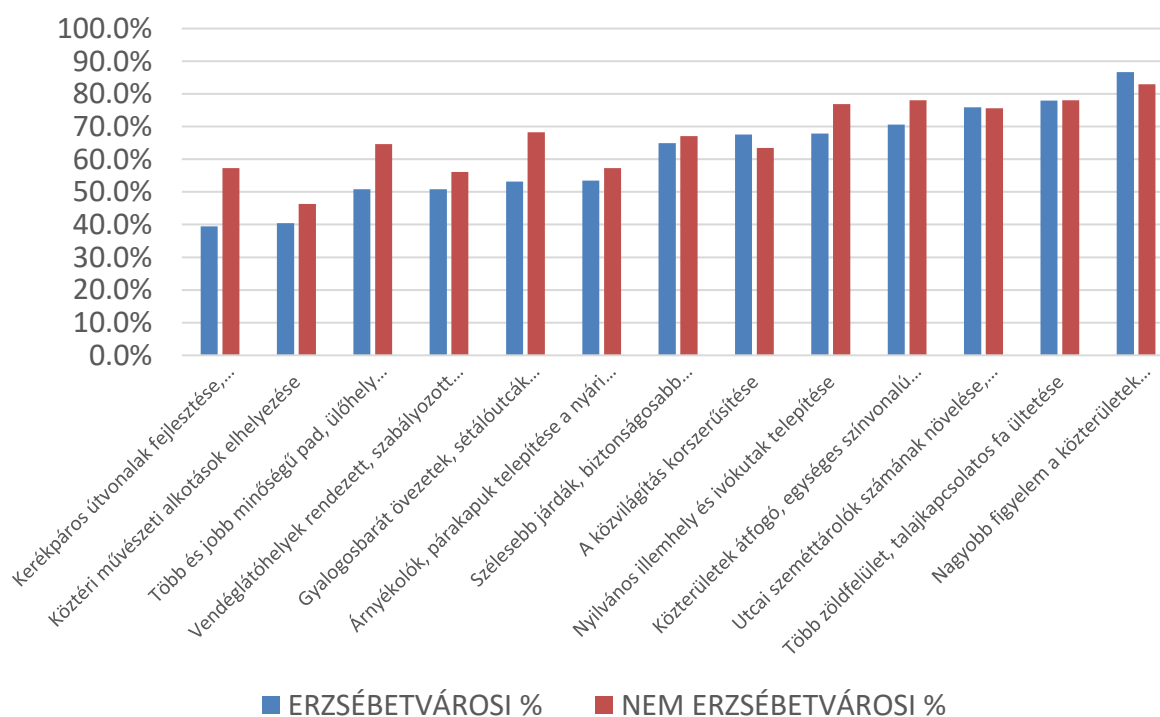
A Klauzál tér és közvetlen környezete fejlesztési prioritásaiban a legszélesebb konszenzus a közterületek karbantartása és tisztasága körül alakult ki, különösen az erzsébetvárosiak körében. A zöldfelületek növelése és a közterek felújítása mindkét csoportnál stabilan a legfontosabb irányok között szerepel. A nem erzsébetvárosi válaszadók következetesen magasabb arányban támogatják a gyalogos- és kerékpárosbarát beavatkozásokat, valamint az alapvető komfortelemek — padok, illemhelyek, ivókutak — fejlesztését. A „soft” beavatkozások (pl. köztéri művészet) kevésbé sürgetőnek tűnnek, különösen a helyben élők körében.



88. ábra A környezet forgalomcsillapításának támogatottsága (forrás: nem reprezentatív önkormányzati kérdőív, 2025. november - december)

A forgalomcsillapítás megítélése hasonló mintázatot mutat: a támogatottság magas, de a nem erzsébetvárosiak körében valamivel erősebb. A fenntartásokat megfogalmazó válaszadók körében a parkolóhelyek csökkenése és a forgalom szomszédos utcákba való átterelődése emelkedik ki, amelyeket a közlekedési nehézségek és a szabályok betartatásának hiányosságai követnek.

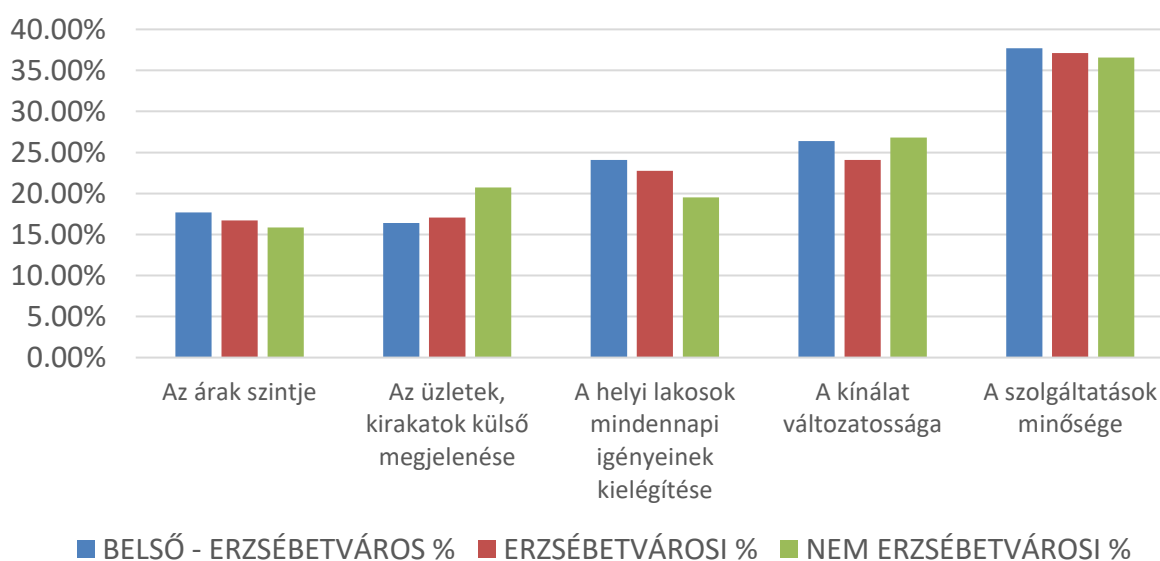
A forgalomtechnikai beavatkozások közül a mindennapi működést és élıhetőséget javító intézkedések élvezik a legszélesebb támogatást mindkét csoportban. Kiemelkedően magas az egyetértés a jogosulatlan parkolás felszámolásában és az ellenőrzés szigorításában, valamint a helyi lakók behajtási és parkolási lehetőségeinek biztosításában — utóbbi az erzsébetvárosi válaszadók számára különösen fontos. A nem erzsébetvárosiak nyitottabbak a térhasználatot érdemben átalakító megoldásokra, például a védett övezet kialakítására, a sétálóutcák utcabútorozására és a vendéglátóhelyek szabályozott kitelepülésére. A taxiforgalom korlátozása és a fizikai forgalomcsillapítók mindkét csoportban inkább megosztó kérdések, 50% körüli támogatottsággal.



89. ábra Forgalomcsillapítás fejlesztési elemeinek fontossága (öt fokú skálán a 4-5 értéket adók aránya) (forrás: nem reprezentatív önkormányzati kérdőív, 2025. november - december)

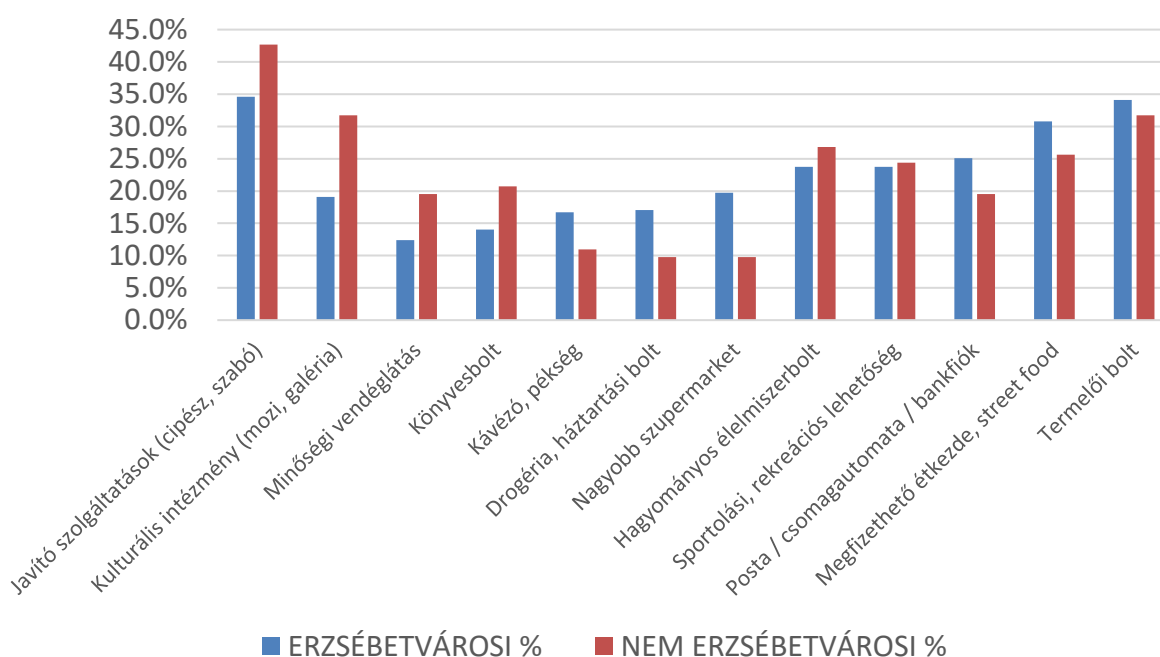
9.1.5.4 Helyi kereskedelem és szolgáltatások

A Klauzál-negyedben elérhető üzletekkel és szolgáltatásokkal való elégedettség a válaszadók körében összességében alacsony: egyik vizsgált dimenzióban sem éri el a 40%-ot sem az erzsébetvárosi, sem a nem erzsébetvárosi csoportban. A legnagyobb elégedetlenség az árak szintjéhez kapcsolódik. A kínálat változatosságát és a mindennapi igények kielégítését csak minden negyedik válaszadó tartja megfelelőnek, ami különösen a helyi lakók számára jelent problémát. A szolgáltatások minőségét ítélik meg a legkedvezőbben, de ez sem jelent érdemi elégedettséget — inkább egy alacsony közép szintet jelez.



90. ábra Klauzál-negyedben elérhető szolgáltatások elégedettségi értékei (ötfokú skálán a 4-5 értéket adók aránya) (forrás: nem reprezentatív önkormányzati kérdőív, 2025. november - december)

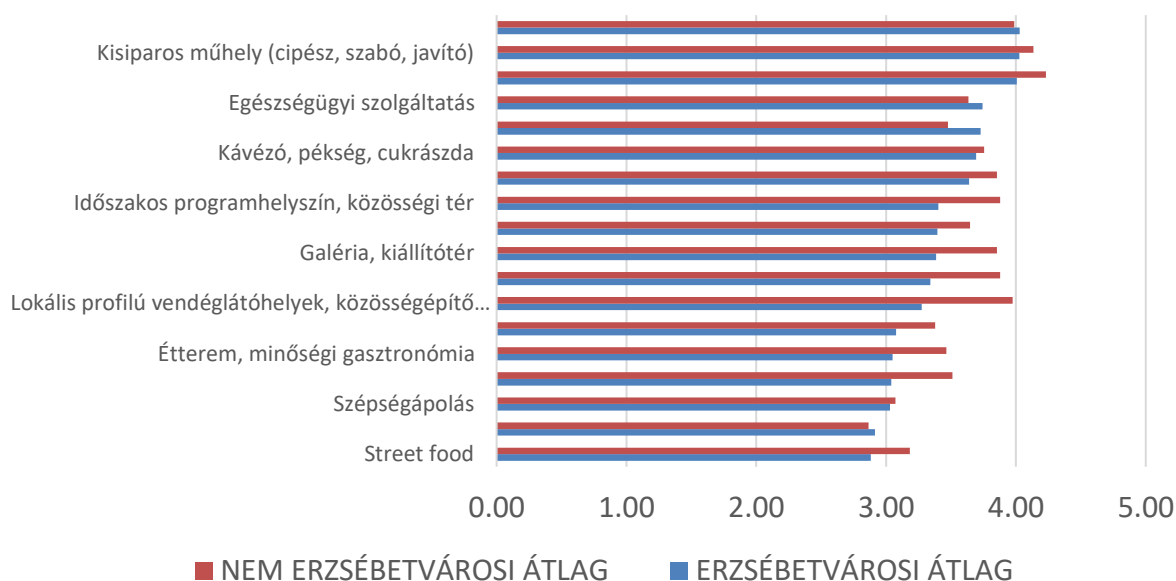
A hiányérzet elsősorban a mindennapi élethez kötődő, megfizethető és funkcionális szolgáltatások esetében jelenik meg. Mindkét csoport legnagyobb arányban termelői boltot, megfizethető étkezési lehetőségeket és alapellátást biztosító egységeket — élelmiszerüzletet, postai és banki szolgáltatásokat — hiányol. Az erzsébetvárosiak erősebben jelzik a napi bevásárlást segítő funkciók — supermarket, drogéria — hiányát, míg a nem erzsébetvárosi válaszadók nagyobb arányban hiányolnak minőségi vendéglátást és könyvesboltot. A kirajzolódó mintázat arra utal, hogy a negyed kínálata jelenleg inkább látogatói, mint lakossági logika szerint szerveződik, ami feszültséget teremt a helyben élők mindennapi szükségleteivel.



91. ábra A Klauzál-negyed hiányzó funkciói (forrás: nem reprezentatív önkormányzati kérdőív, 2025. november - december)

A kulturális–gasztronómiai profil erősítését összességében többen támogatják, mint ellenzik, különösen a nem erzsébetvárosi válaszadók körében. A helyi lakók ugyanakkor óvatosabbak: sokan attól tartanak, hogy ez az irány a mindennapi ellátást biztosító üzletek háttérbe szorulásával járhat, ezért csak feltételek mellett elfogadható számukra.

Az önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségek esetében mindkét csoport a mindennapi életet kiszolgáló, funkcionális profilokat részesíti előnyben. A legmagasabb értékelést a kisiparos műhelyek, a termelői és kézműves boltok, valamint a megfizethető étkezési lehetőségek kapták. A nem erzsébetvárosi válaszadók nyitottabbak a közösségi, kulturális és élményalapú funkciókra — lokális vendéglátás, galéria, programhelyszín —, míg a helyiek az ellátást és a praktikumot helyezik előtérbe. A street food jellegű és kifejezetten trendi funkciók mindkét csoportban a preferenciasorrend végén állnak.

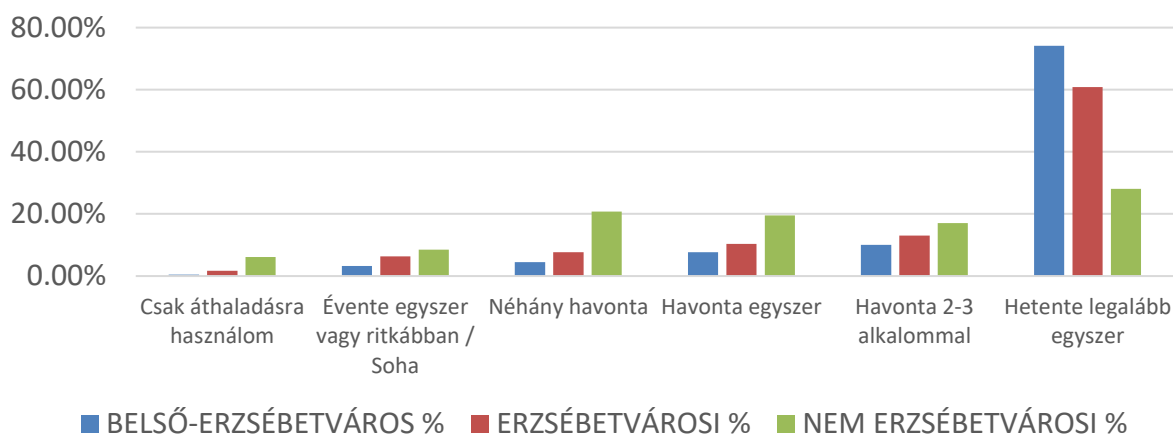


92. ábra Kívánatos szolgáltatástípusok preferenciái (ötfokú skála átlagértékei) (forrás: nem reprezentatív önkormányzati kérdőív, 2025. november - december)

A nyílt kérdésekre adott válaszokban a kisiparos és javító szolgáltatások, a közszolgáltatások (posta, gyógyszertár), a sport- és rekreációs lehetőségek, valamint a közösségi és kulturális funkciók emelkednek ki.

9.1.5.5 A Vásárcsarnok jelenlegi és jövőbeni funkciói

A Klauzál téri Vásárcsarnok elsősorban a helyben élők mindennapi intézménye: az erzsébetvárosi válaszadók közel kétharmada, a belső városrészben élők háromnegyede legalább heti rendszerességgel látogatja. A nem erzsébetvárosi válaszadók körében a használat jóval alkalmoszerűbb — náluk jellemzően havi vagy ennél ritkább látogatás dominál. A különbség egyértelműen jelzi a csarnok eltérő funkcionális szerepét: a helyiek számára alapellátó intézmény, míg a nem helyiek számára inkább eseti jellegű célpont.



93. ábra A vásárcsarnok látogatásának intenzitása (forrás: nem reprezentatív önkormányzati kérdőív, 2025. november - december)

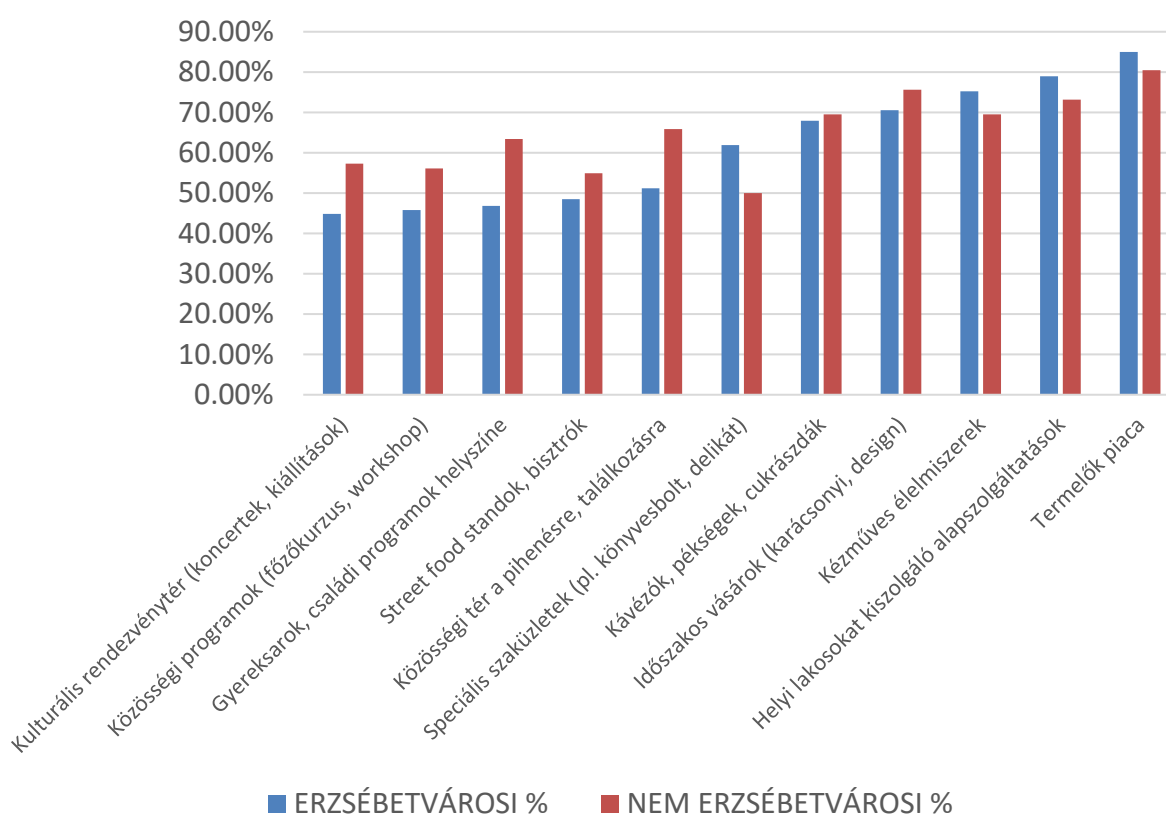
A Vásárcsarnok jelenlegi kihasználtságának megítélésében az elégedetlenség dominál, különösen a nem erzsébetvárosi válaszadók körében. A megújulás iránti nyitottság ugyanakkor erős: mindkét csoport többsége támogatja, hogy a hagyományos piaci funkciók mellett gasztronómiai és közösségi elemek is megjelenjenek. A nem erzsébetvárosi válaszadók körében ez a jövőkép hangsúlyosabban jelenik meg; a helyiek valamivel óvatosabbak, de körükben is a támogatás dominál.



94. ábra A vásárcsarnok multifunkcionális hasznosításának támogatottsága

A megújuló Vásárcsarnoktól mindkét csoport elsősorban a hagyományos piaci és alapellátó funkciók megőrzését várja — ezek kapták a legmagasabb támogatottságot. A termelői piac és a helyi lakosokat kiszolgáló alapszolgáltatások kiemelkedően fontosak, különösen az erzsébetvárosi válaszadók számára. A közösségi és kulturális funkciók iránt is érdemi nyitottság mutatkozik, bár ezek támogatottsága alacsonyabb, főként a helyi lakók körében; a nem erzsébetvárosi válaszadók erősebben preferálják a közösségi tereket, a családi programokat és a rendezvényhelyszíneket.

A válaszadók körében kirajzolódó kép szerint a Vásárcsarnok megújítása akkor található a legszélesebb elfogadottsággal, ha az új közösségi és gasztronómiai elemek a piaci alapfunkcióra épülve, azt kiegészítve jelennek meg — nem annak helyettesítéseként.



95. ábra A megújuló Vásárcsarnok funkcióinak preferencia sorrendje (öt fokú skálán a 4-5 értéket adók aránya)
(forrás: nem reprezentatív önkormányzati kérdőív, 2025. november - december)

A nyílt kérdésekre adott válaszokban a Vásárcsarnok értékes adottságai — az épület karaktere, a jó elhelyezkedés és a könnyű megközelíthetőség — mellett a konkrét árusokra és jól működő üzletekre vonatkozó pozitív visszajelzések is

megjelennek. A kritikák elsősorban nem az épületre, hanem a kihasználatlanságra, a szűk kínálatra és a kevés árusra irányulnak. Önálló és erős igényként jelenik meg a termelői piac és a kistermelők jelenléte; a válaszadók a Hunyadi téri piacot pozitív példaként említik. Visszatérő szempont az árak és a megfizethetőség, valamint a belső elrendezés és a bérleti feltételek kérdése. A jövőbeli elvárásokban a termelői piac, a közösségi tér és programhelyszín, a gyermek- és családbarát funkciók, a közszolgáltatások (posta, csomagautomata) és a kulturális funkciók emelkednek ki — összhangban a zárt kérdések eredményeivel.