

# Az Alföld lakáspiaci változásai – felfutás–válság– visszaépülés

NAGY GÁBOR

NAGY Gábor: tudományos főmunkatárs. MTA KRTK RKI

KULCSSZAVAK: lakáspiac, Alföld, ciklikus fejlődés, állami politikák, városok

ABSZTRAKT: A lakáspiacok növekedésének ciklikusságát az elmúlt évtized változásainak tükrében aligha szükséges bizonygatni. A szektorra - például a gazdasági aktivitási mutatók alakulásán és az elérhető reáljövedelmek változásán keresztül - hatnak a globális válság és felívelő periódusok, illetve a hazai gazdasági folyamatok. Ugyanakkor erős hatással van a lakáspiaci folyamatokra a központi kormányzat lakás- és tágabb társadalompolitikája is, mely helyzetbe hoz, vagy kizár – általában átmeneti jelleggel – jelentős társadalmi csoportokat, vagy tereket. A harmadik meghatározó faktort a lakásépítések alakulása jelenti, melynek dinamikája, területi koncentrációja és tágabban értelmezhető térbelisége a kínálati oldal felől gyakorol befolyást a lakáspiacokra. A negyedik – s egyben egyik legfontosabb – dimenzió a lakáshitelezést és annak időben (sőt térben – lásd Pósfai 2018) változó elérhetőségét látjuk, mely a finanszírozáson (s a globálisan is értelmezhető finanszírozási folyamaton) keresztül hat a keresleti oldalra. Jelen tanulmányban az alföldi városok lakáspiaci indikátorainak változását mutatjuk be, kitekintve az országos nagyfolyamatokra. Kérdésünk: mutat-e sajátos – alföldi – jeleket a lakáspiaci folyamatok lefutása a vizsgált időszakban? Ha vannak a földrajzi térből, vagy városi sajátosságokból levezethető jellemzők, azok milyen irányban és mértékben változtatták meg a térség lakáspiaci folyamatait? A vizsgálat néhány alapvető indikátoron és a köztük kimutatható összefüggéseken keresztül mutatja be a lakáspiac alföldi sajátosságait, úgymint: árak alakulása (nominális és reálárak), tranzakciók számának alakulása, adásvételek összetételének változása (családi házak, társasházak, panelek szerepének változása), lokális piacméretek változása (a válság előtt, alatt és után).

## Bevezetés

Jelen tanulmányban egy olyan gazdasági ágazat időbeni változását igyekszünk a szűkebb – alföldi – térben követni, mely a „hagyományos” területi elemzésekben meglehetősen egyoldalúan volt eddig jelen. A lakáspiacot eddig alapvetően az újlakás-építések felől közelítették meg, részletesebb vizsgálatokban legfeljebb a lakásállomány minőségi paraméterei (komfortosság, infrastruktúra ellátottság, alapterület, szobaszám, laksűrűség) kerültek elő, melyek önmagukban fontosak ugyan, de nem adnak elégséges magyarázatot a népesség térbeli mozgásaira, vagy a helyi társadalmak átalakulására.

Kevesebb figyelmet kapott az ingatlanpiac ciklikussága, mely különösen 1990 után – a piacgazdaság keretei között – fontos alakítója a területi különbségeknek, hiszen a felső társadalmi tizedet leszámítva a magyar családok vagyonának háromötöde ingatlanban fekszik. (Miből élünk? KSH, 2017).

## Alkalmazott módszerek

A hazai elemzések jelentős része országos (Farkas, Kovács, Székely 2004; Kovács 2005a; Kovács, Szabó, Székely 2005; Pósfai, Nagy G. 2017; Nagy G. 2018, Pósfai 2018), vagy lokális szinten (pl. Kovács 2005b; Nagy E. 2007; Nagy G., Nagy E. 2019);

ill. kelet-európai kitekintésben Parsa et al. 1999) vizsgálódik, míg a köztes földrajzi léptékek (nagytérség, megye) jórészt hiányoztak a kutatásokból. Mivel alföldi előzmény alig akad, a tanulmányban primer és szekunder adatelemzésekre koncentrálnak a folyamatok bemutatása érdekében. A szekunder elemzésben a legjelentősebb új eredménynek a lokális lakáspiacok méretének becslése és az időbeli változás bemutatása tekinthető, erre korábban egyetlen alkalommal tettünk kísérletet, két időpontra, de hosszú idősor elkészítésére akkor sem vállalkoztunk (Pósfai–Nagy G. 2017).

Az alkalmazható módszereket behatárolják az elérhető adatbázisok. A KSH negyedéves *Lakáspiaci árak, lakásárindex* c. kiadványa 2007-től régiós és településhierarchia-szintű adatokat közöl a tranzakciók számáról, az átlagárakról, valamint a négyzetméter-árakról. Az MNB *Lakáspiaci elemzés* kiadványa a tágabb makrogazdasági kontextus mellett az árak alakulását mutatja 2001-es bázisról kiindulva. Időben legtávolabbra a Takarékszövetkezet (korábban FHB) *Lakásárindex* tekint vissza, itt 1998-tól negyedéves bontásban látjuk az árak alakulását. Használható a tér-folyamatok áttekintésére a KSH *Ingatlanadattár* kiadványa is, mely az aktuális városi körre 1997-2007 között (jelentős adathiányokkal), illetve a 2008-2017 közötti évekre az adott évben legalább 3 adásvételt bonyolító településekre közöl adatot (városokra utcaszinten, községekre összevontan) az adásvételek számára, az átlagos négyzetméter-árakra vonatkozóan hármas bontásban (családi ház, panellakás, társasházi lakás). A fentieket kiegészíti a KSH-tól megvásárolt *egyedi településsoros adatbázis* a 2007-2015 évekre, melyből az adásvételek száma mellett az átlagos eladási árat is megtudtuk települési szintre. Járási szintre, valamint a megyeszékhelyekre a 2009-től az OTP Jelzálogbank által félévente kiadott *Lakóingatlan Értéktérkép* is tartalmaz hasznos információkat. Elsősorban a fővárosi folyamatokat követik az ELTINGA elemzései 2005 óta. Más tartalommal, de a konjunkturális folyamatok követését segíti a GKI *ingatlanpiaci index*ének alakulása 2008-tól.

Kisebbségi megbízhatósággal, de országos szintű folyamatok követését teszik lehetővé az ingatlanportálok időszaki jelentései és gyorselemzései (Otthon Centrum, Duna House, ingatlan.com, Balla Ingatlaniroda stb.), melyek a vidéki tereket eléggé elnagyoltan (régiók, Kelet-, ill. Nyugat-Magyarország) kezelik, így a következtetéseik is kellő óvatossággal kezelendők.

### ***Kutatási kérdés***

Az alapkérdés, hogy miként hatott a globális válság az alföldi városok lakáspiacára? Tágabban, hogyan változott a lakáspiacuk az ezredfordulót követően? Sajnos az adatok több dimenzióban sem teszik lehetővé a teljes periódus vizsgálatát, de, minden olyan esetben, ahol a 2009-es globális válság elé vissza tudunk tekinteni, bemutatjuk a válság előtti felfutás jellemzőit, a válság hatását, majd az új felfelé ívelő ciklus visszaépítési folyamatait.

Három témát járunk körbe az Alföld hat megyéjére koncentrálnak: i) a lakáspiaci adásvételek számának alakulását; ii) az átlagos négyzetméter-árak változását; iii) a lokális lakáspiacok méretének változását. Az első dimenzióban becslést adunk az ingatlanok forgási sebességére, illetve lehatároljuk a „periférikus” lakáspiacokat. A

második adatkör bekapcsolásával válnak megfoghatóvá a „marginális” piacok, míg a harmadik indikátor bevonása az ún. „centrális” piacokat teszi láthatóvá.

Idő és terjedelem híján, a legtöbb elemzésnél az egyes megyék meghatározó városaira szorítkozzunk, melyeket lakáspiaci indikátorok alapján választottunk ki. A településhierarchiában lefelé haladva az elemzés pontosságát csökkenti, hogy számolni kell az összetétel hatás torzításával. Néhány esetben kitekintést teszünk a város-község dichotómiára, vagy a megyei lakáspiacok koncentrátságára is.

## Lakásadásvételek alakulása (2000-2017) – szakaszok és jellemzőik

A hazai lakáspiaci adásvételek alakulására vonatkozó adatsorok 1997-ig nyúlnak vissza, ám az adatok megbízhatósága kérdéses. Egyes években egész megyék hiányoznak az adatbázisból, más esetben irreális számokkal találkozunk, melyeket az elemzéshez nem tudunk felhasználni. A másik szűkítő feltétel a felmérésbe bekerült települési kör változása, hiszen a KSH Ingatlanadattár csupán a mindenkori városi rangú településekre közöl adatokat. Az elemzési lehetőséget korlátozza, hogy csak annyi tranzakciót látunk egy adott településen, amennyit az ún. „aktív” utcák<sup>1</sup> adásvételeiből összegezni lehet. (A KSH-tól megvásárolt egyedi adatbázis 2007-től ennél pontosabb adatokat tartalmaz, s már közöl adásvétel számokat a községekből is, habár számos megye esetében töredékesen, miközben 4-5 megye esetében még a városi adatok is meglehetősen bizonytalanok tűnnek.)

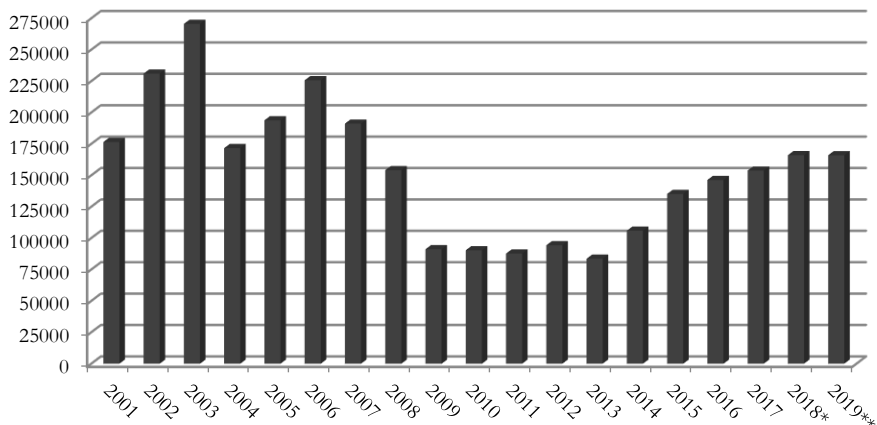
Ezzel együtt az országos folyamatokról rendelkezünk némi visszatekintéssel, nagyjából az ezredfordulóig (1. ábra). A támogatott forinthitelezés felfutása generálta a legerősebb felfutást, melyet a konstrukció szűkítését követően visszaesés követett. Ebből a devizahitelezési „boom” mozdította ki a lakáspiacot, ám ennek hatása már kevésbé volt intenzív, s 2006 után már kifutóban volt. A globális válság és annak hazai kezelése fél évtizedes periódusban alacsony aktivitást generált, melyet a 2014-től induló felfutás évei követtek. Az utolsó periódus növekvő aktivitása nem független a kormányzat támogatásaitól (csökkentett ÁFA, CSOK és annak variánsai). Ennek ellenére a felfutás mértéke a legszerényebb 2000 óta.

A felfutási periódusok közös jellemzője, hogy az élénkülés a településhierarchia felső szintjei felől gördült végig a kisebb települések irányába, valamint a centrális lakáspiacok felől a periférikus piacok felé, míg a válság nagyjából azonos időben (a falvakban 2-3 negyedéves késéssel) és erővel érte el a települési lakáspiacokat. Ezért a válság időszakában az aktív lakáspiacok térbeli összehúzódása, a prosperitási periódusok végén a látható piacok szétterülése figyelhető meg. Az Alföld nagy vonalakban ugyanezt a pályát követte, de ahogy a vizsgálati fókusz a lokalitás felé mozdul el, úgy válnak erősebbé a települési-térségi sajátosságok, melyek módosíthatják a folyamatok ütemét, lefutását, erősségét.

---

<sup>1</sup> Adatvédelmi szabályok alapján egy utca akkor kerülhet listára, ha ott az adott évben legalább 3 adásvétel történt. A korai években ez még annyiban szűkült, hogy nem a teljes tranzakciószámot adták meg, hanem csupán azoknak a ház/lakástípusoknak az összességét, ahol külön is elérte a hármat a tranzakciók száma.

1. ábra Lakáspiaci adásvételek számának alakulása (e db) (magáncélú, NET nélkül)



Forrás: KSH Lakáspiaccok, lakásárak periodika, Duna House – tranzakciószám becslés  
Megjegyzés: 2018 – előzetes adatokból számolva; 2019 – január-június adatokból becslés

### ***Vásárlói preferenciák alakulása lakástípus szerint – a lokális kínálat tükrében***

A vásárlói preferenciákat alapvetően az eladásra kínált lakásállomány mennyiségi és minőségi paraméterei befolyásolják, másodsorban a helyi kereslet jellemzői (saját tőke, megtakarítás, hitelhez jutás feltételei, egyéni preferenciák, családi életciklus stb.). Az alföldi városok zömében egyaránt fellelhetők a panel és a téglalakások, valamint a családi házak. Előbbiek száma az 1980-as évek vége óta stagnál, utóbbiak esetében szerény növekedést látunk, ami az új építések és az avulásból következő állomány-csökkenés eredőjeként ment végbe. A minőségi paraméterek minden típuson belül szóródnak, az építés ideje, a felhasznált anyagok, a komfortosság, a menet közbeni fejlesztések/felújítások tartalma, a lakóegység fekvése, szűkebb-tágabb lakókörnyezete szerint. Néhány általános folyamat azonban mindenhol hat, melyek az egyes lakástípusok népszerűségét alakították. A főbb országos és alföldi trendek a következők voltak:

- a panel technológiával épült lakásállomány romló megítélése, a helyi társadalmak leromlása és a lakások relatíve olcsóbbá válása az 1990-es évek közepétől a válság lecsengéséig;
- a családi házak átmeneti felértékelődése az erősödő szuburbanizáció hatására az 1990-es évek közepétől a devizahitelezés befagyasztásáig (az Alföldön csak a nagyvárosok körül!);
- a társasházi lakások felértékelődése (téglablokkos régi és főleg újjépítésű házak) 1990-től;
- a panelprogram hatására egyfajta „panel-reneszánsz” a válságot követően.

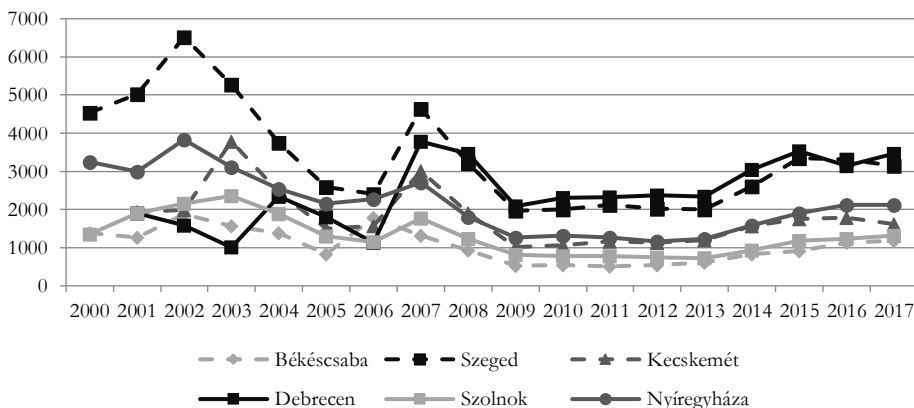
Ezek a folyamatok az egyes városokban – természetesen – eltérésekkel, lokális vonásokkal átszínezve érvényesültek. Az adásvételek számát, annak időbeni alakulását tekintve a következő általános vonások emelhetők ki:

- a családi házak súlya csökkent az adásvételeken belül, az 1990-es évtized végétől, ebben a válság lecsengése, valamint a fellendülési periódus sem hozott áttörést;
- a panellakások szerepe a helyi adásvételekben alacsony szinten stagnált, ám a válság alatt – szigorúan a darabszámot tekintve – ez a részpiac fontos stabilizáló szerepet töltött be;
- a legnépszerűbb szegmens a társasházi lakások köre a vizsgált időszakban, de a fellendülés utolsó két évében piaci arányuk inkább csökkent;
- a válságot követően gyorsan nő a panel részpiac súlya, a relatív olcsóság, ill. a bérleti célú hasznosítás lehetősége miatt.

### *Településhálózati jellemzők – megyeszékhelyek, városok az Alföldön*

A megyeszékhelyek esetében – nagy vonalakban – érvényesül a méret, a nagyobb városban több adásvétel zajlik évente (2. ábra). Az Alföld esetében a látványos eltérést Debrecen mutatja, ami az adatbázis minőségére vezethető vissza a 2000-2006-os periódusban. 2007-től a városi adatok már meglehetősen korrektek, az adásvételi aktivitások is a „helyükre kerülnek”. Ekkortól látható a globális válság hatása a tranzakciók csökkenő számában, majd az élénkülés 2013-at követően.

2. ábra Megyeszékhelyek lakáspiaci adásvételei (db) (2000-2017)



Forrás: KSH egyedi adatok, KSH Ingatlanadattár számított adatai

Az országos trendekhez hasonlóan 2015 után a százezres városokban az adásvételek száma már nem nő – a gyorsan emelkedő lakásárak fékezik a lokális keresletet –, egyes esetekben akár csökkenés is megfigyelhető, míg a kisebb megyeszékhelyek esetében 2015-2017 között még szerény visszaépülés/növekedés zajlott. A válságot követő élénkülés nem eredményezett teljes visszaépülést, sem a devizahiteles korszak

csúcserőtekeit, sem a forinthelezés által kiváltott „boom” számait nem sikerült elérni. Így, mindkét korábbi periódus felfutását mesterségesnek, hosszabb távon fenntarthatatlannak kell értékelnünk. A lokális sajátosságok közül legmarkánsabb Szeged kiugró aktivitása 2000-2003 között, ezt a délszláv háború (1999-2000) lecsapódásaként értelmezhetjük. Ez párhuzamosan zajlott a városban egy erőteljes vegyesvállalat-alapítási hullámmal, melynek feltétele volt a magyar bejegyzett cégközpont megléte.

Az egyes megyék lakáspiacei értelemben vett „másodlagos” centrumainál az adatok pontossága és elérhetősége korlátos, de a trendek jól azonosíthatók. A legfontosabb eltérés a megyeszékhelyek folyamataitól, hogy itt a 2013-2017-es évek folyamatos élénkületet mutatnak, a lakáspiacok visszaépülése csak lefékeződik, de nem áll meg. Vannak városok, ahol az adásvételek száma 2017-re már elérte a válság előtti szintet (Hajdúszoboszló, Mátészalka) és további növekedés is előre jelezhető, a többiek esetében viszont a piacok jóval alacsonyabb szinten stabilizálódhatnak, mint a válság előtti csúcspont bármelyikének értéke volt.

A középvárosi lakáspiacokon<sup>ii</sup> is hasonló folyamatok játszódtak le, a hitelezések felfutása rendkívül erős és hektikus aktivitást generált, majd a válság egyöntetű visszaeséshez vezetett. A kilábalási periódus – az egy Karcag kivételével – meglehetősen határozott felfutást eredményezett ugyan, de a lokális piacok visszaépülése nem ment még végbe. A felfutás meredeksége szerény, így a válság előtti csúcserőtekek elérése – néhány éves időtávban – nem realitás. A darabszámok – a megyeszékhelyekkel összevetve – jóval alacsonyabbak, a válság alatt 100-400, 2017-ben 150-600 között ingadoztak, s még a válság előtti „túlpörgés” éveiben is alig lépték túl néhány városban az ezres határt.

A kisvárosi jelentőségű lakáspiacokon<sup>iii</sup> is hasonló folyamatokat láthatunk. A könnyen elérhető hitelek erős – de csupán egy-két évig tartó – felfutást generáltak, amit hasonló meredekségű visszaesés követett, ami jelzi, hogy a „normál” lakáspiacei folyamatok nem támogattak volna hasonló kilengéseket külső stimulusok nélkül. A válság előtt, már 2008-ban határozott a visszaesés, majd 2013-2014-től indul el a felfutás, mely néhány esetben (Makó, Berettyóújfalu) megszakított, de általában gyorsabb, mint a nagyobb városokban. A lokális lakáspiacok visszaépülése – az adásvételek száma alapján – csak egy kisvárosban (Hajdúnánás) tekinthető közel teljesnek, minden más példában jócskán volna még tere a bővülésnek.

### ***Lakáspiacei forgási sebesség – a piaci „túlfűtöttség” és „befagyás” évei***

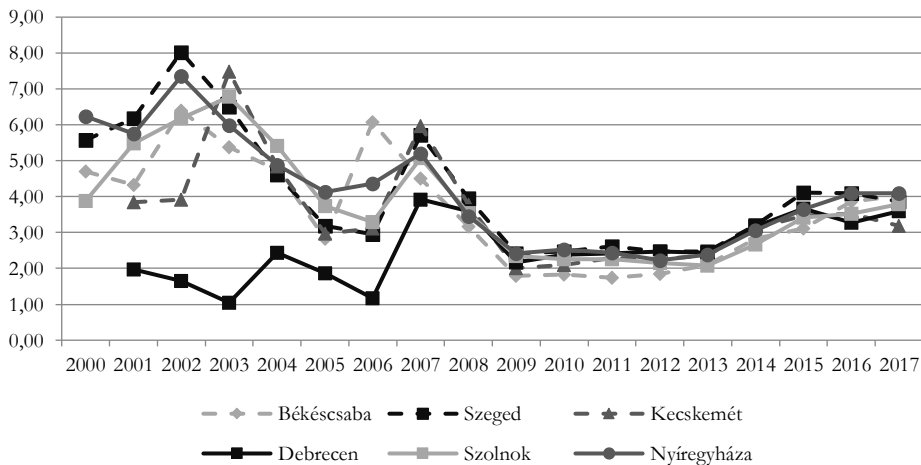
A lakáspiacei aktivitás fontos jelzőszáma a lakások ún. forgási sebessége, vagyis annak arányszáma, hogy adott évben a lakásállomány mekkora hányada került eladásra. Nincs arra vonatkozóan szakmai konszenzus, hogy mi tekinthető „egészséges” forgási sebességnek, így a számított értékeket magunk sem próbáljuk címkézni, sokkal inkább arra fókuszálunk, hogy az aktivitási szint időben hogyan alakult, az egyes települések/településtípusok között vannak-e markáns eltérések, s ezeket befolyásolta-e a külső gazdasági környezet alakulása?

Nagyrészt az adatok korlátozott megbízhatósága okozza a 2007 előtti évek látványos szóródását a forgási sebességekben a megyeszékhelyek (illetve a városok) esetében (3. ábra). Általában 2007-ig a forgási sebesség magas, akár kiugró értékeket is mutat,

amit a könnyen megszerezhető hitelek hatásának tulajdoníthatunk. A támogatott forinthitel bevezetése erősebb felfutást generált a devizahiteles periódusnál minden megyeszékhely esetében. 2007-2008 óta a forgási sebességek közel kerültek egymáshoz, a piacok „befagyásának” éveiben az 1,5-2,5%-os sávban szóródtak, majd a fellendülés utolsó éveire a 3-4% közötti sávba emelkedtek. A városok mérete, földrajzi helyzete, gazdasági prosperitása itt alig érzékelhető, az esetleges eltérések nem ebből magyarázhatók.

A középvárosi példák esetében az ezredfordulótól 2006-ig a forgási sebesség szóródik, majd 2007-2008-tól kezdve erős együttmozgást látunk lényegében a kilábalási periódus közepéig, csak 2015-től válnak el egymástól a dinamikusabb és a kevésbé dinamikus (Jászberény, Hódmezővásárhely, Karcag, Hajdúböszörmény) piacok. Mindkét csoportban a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei centrumok mutatják a legmagasabb értékeket (Mátészalka, Kisvárd), miközben – méretük miatt – az adásvételek számában nem mutatnak kiugró értékeket. Hasonló eltérést mutatnak a válság évei is.

3. ábra Megyeszékhelyek lakáspiaci forgási sebessége (%) (2000-2017)



Forrás: KSH egyedi adatok, KSH Ingatlanadattár számított adatai alapján saját számítás

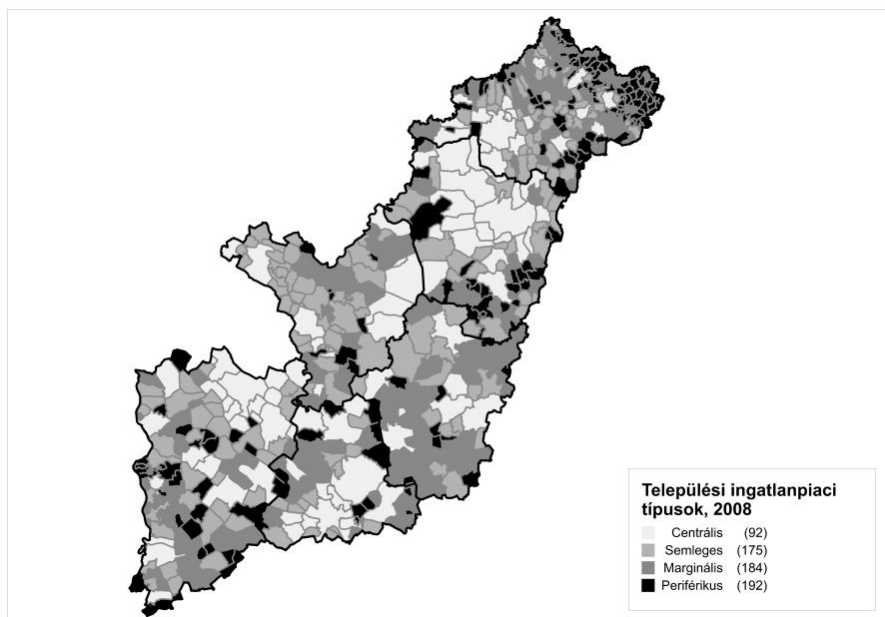
A kisvárosi lakáspiacokon a forgási sebesség a válság előtt és a kilábalási periódusban a középvárosoknál érdemben nem alacsonyabb, ám a válság évei alatt több településen is az 1%-os határ közelébe is süllyedt a ráta. A trendvonalak 2007-2008 óta látványosan konvergálnak. A fentiek alapján kijelenthető, hogy az alföldi városhálózat második-harmadik szintje nagyjából egyformán reagálta le a külső hatásokat, melyek a lokális lakáspiacokat mozgatták. Ez egyik oldalról pozitív, vagyis nincs olyan város, ahol tragikusan rossz a lakáspiaci helyzet, másrésztől az az állítás is megállja a helyét, hogy alig van kiugró dinamikát mutató eleme a hálózatnak<sup>2</sup>, melyek a válságot követő felfutási periódusban érdemi aktivitást mutattak.

<sup>2</sup> A megyeszékhelyeken kívül talán Hajdúszoboszló, Mátészalka, Baja, Kalocsa és Gyula. Ugyanakkor a megyei joggal rendelkező Hódmezővásárhely már nem sorolható ide!

## Lakás tranzakciók területisége –periférikus piacok

Periférikusnak azokat a települési lakáspiacokat tekintjük, ahol a 2008-2017 közötti periódus éveiben alig volt – ha egyáltalán – érzékelhető aktivitás (4.a., b. és c. ábrák).<sup>3</sup> A méret erősen befolyásolja a települések láthatóságát: alacsony lakosságszám mellett – különösen a válság által „lefagyasztott” települési lakáspiacokon – nem is várható érdemi adásvételi szám. Ugyanakkor az is sokat elárul, ha több ezres népességszám mellett sincs érdemi aktivitás egy-egy településen.

4.a. ábra Alföldi települési ingatlanpiac típusok a válság előtt, 2008

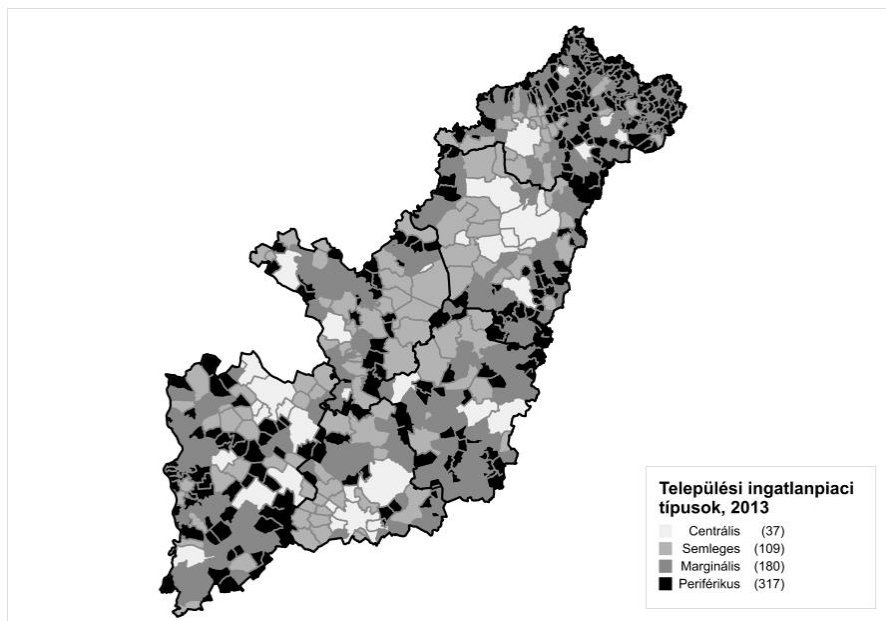


Forrás: KSH, Ingatlanadattárak alapján, szerkesztette: Dudás Gábor

A Dél-Alföldön egyértelműen Békés megye települései vannak a legrosszabb helyzetben, hiszen ott a válság előtt, alatt és után is a településállomány magas hányada számított periférikusnak. Ezek zöme Észak- és Dél-Békés elmaradott járásában fekszik, de a megye centrális területéről is kerültek ide falvak. Bács-Kiskunban a válság hatása emelte meg a periférikus lakáspiacok arányát, melyet a felfutás évei sem csökkentettek vissza a „békeévek” szintjére. Csongrádban alig néhány település tekinthető periférikus piacnak, itt a válság sem emelt az arányokon, viszont a lakáspiaci élénkülés hatására csökkent a „láthatatlan” települések aránya.

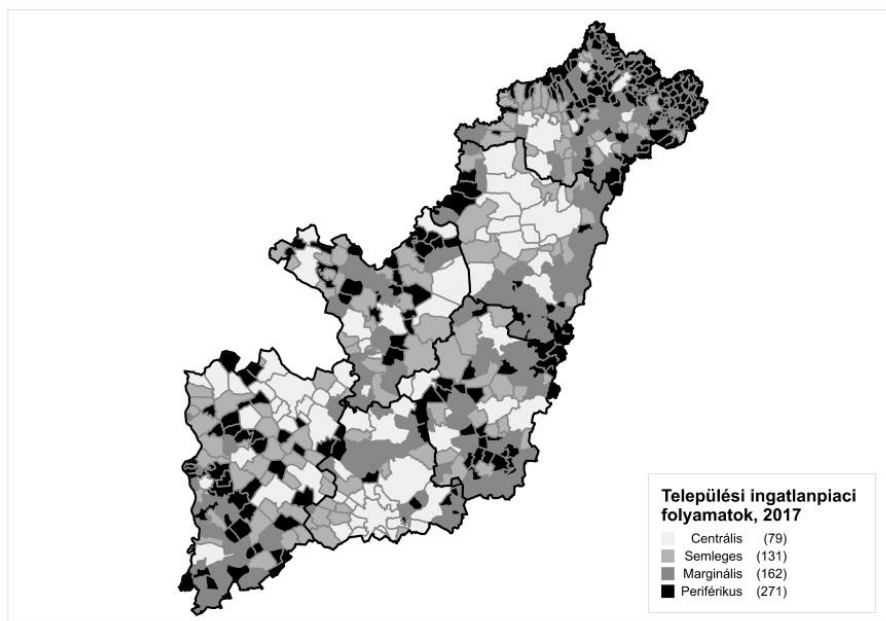
<sup>3</sup> Mivel a korábbi évekre a községi kör nem szerepel az adatközlésben, így egy évtizedes időtávban tudjuk a folyamatokat követni.

4.b. ábra Alföldi települési ingatlanpiac típusok a válság alatt, 2013



Forrás: KSH, Ingatlanadattárak alapján, szerkesztette: Dudás Gábor

4.c. ábra Alföldi települési ingatlanpiaci típusok a válság után, 2017



Forrás: KSH, Ingatlanadattárak alapján, szerkesztette: Dudás Gábor

Az észak-alföldi megyék közül az aprófalvas településszerkezettel bíró Szabolcs-Szatmár-Beregben a legmagasabb a periférikus lakáspiacok részesedése, sűrűsödve a megye keleti peremsávjában, már a válság előtt is. Az általános gazdasági környezet romlásával a periférikus piacok száma megduplázódott a megyében, s az általuk dominált sáv 30-40 km-t terjeszkedett nyugati irányban. A felfutás éveiben a „láthatatlan” lakáspiacok száma alig csökkent. Ennél kedvezőbb Hajdú-Bihar helyzete, ahol a periférikus lakáspiacok a bihari tájon, ill. a Közép-Tisza-mentén sűrűsödnek. Jász-Nagykun-Szolnokban a devizahiteles periódusban kifejezetten kevés a passzív lakáspiac, viszont a válság alatt szépen kirajzolódnak a megye belső perifériái (Tisza-mente, Jászság egyes részei), melyeket a válságot követő élénkülés is legfeljebb szerényen érintett

## **Eladási árak alakulása az alföldi lakáspiacokon (1997-2017)**

A lokális árszintek alakulásáról – szerencsére – hosszabb idősorokkal rendelkezünk, mint az adásvételek számáról. A KSH Ingatlanadattár 1997-2017 között közöl adatokat az átlagos négyzetméter-árak alakulásáról, melyek használhatók olyan években is, amikor a regisztrált adásvételek száma alacsony volt. Az adatsorok így sem teljeseek, egyes városoknál hiányoznak bizonyos évek – főként a 2006 előtti évekből. A folyamatokat települési szinten a nominális árszinten mutatjuk be, hiszen az eltérő városi pályákat ennek alapján is jól lehet láttatni, ám azt is jelezzük, hogy az inflációval korrigált árszinteken mérve milyen irányú és mekkora mértékű elmozdulások mentek végbe.

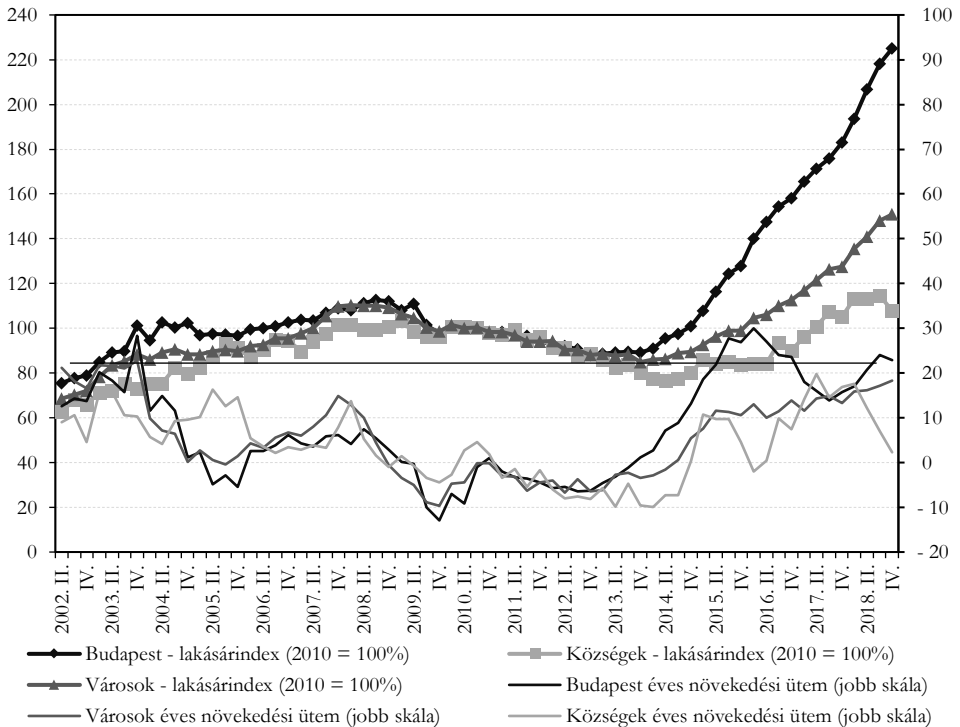
### ***Nominális és reálár-változás – az országos folyamatok tükrében***

A lakásárak változásában (FHB/Takarék Lakásárindex alapján) az 1990-es évtized vége rendkívül gyors felértékelődést hozott: 1998-2000 között közel megduplázódtak a reál-négyzetméter-árak, ez nominális áron 120% feletti emelkedést jelentett. A reálárak növekedése 2004 folyamán tetőzött, míg a nominális árak még 2008 második feléig emelkedtek, nagyjából megkétszerezve az ezredfordulós árszintet. A reálárak 2006-2014 között csökkentek, ettől kezdve viszont folyamatos az árnövekedés, mely 2018 végére átlagosan már 53,4%-kal haladja meg a 2000-es év szintjét, miközben 2013-hoz viszonyítva az árak megkétszereződtek. Nominális áron még ennél is látványosabb a felfutás, 2018 végén 218%-os a növekmény 2000-hez képest, s a mélypontot jelentő 2013 év végéhez képest ebben az összevetésben is duplájukra nőttek a lakás négyzetméter-árak.

Az árak növekedése a válságot követő periódusban egyértelműen a fővárosban volt a leggyorsabb: míg a válság előtti években (2000 után) az árólló mérsékelten nyílt a településhierarchia szintek között, a válság alatt pedig egységes volt a lemorzsolódás (MNB Lakáspiaci jelentés, 2019. május), 2013 év közepétől Budapesten az árak messze gyorsabban emelkednek, mint a más városokban, vagy a községekben. Budapesten 2018 végére a mélyponthoz mérve 130%-os a növekedés, a városokban átlagosan 55%, míg a községekben 35%. A növekvő községi tranzakciószám azt eredményezi, hogy olcsóbb ingatlanok is tömegesen jelennek meg a piacokon, ami

fékezi az átlagos áremelkedés ütemét. Budapesten – ezzel ellentétben – 2015 óta az adásvételek száma kis intervallumban ingadozik, miközben folyamatosan erős a kereslet, melyet egyértelműen fűt a befektetési célú lakásvásárlások tömege – főként a belső, frekventált kerületekben.

5. ábra Lakásárindex (bal t.) és lakásárak éves növekedési üteme (jobb t.) településtípusonként (%) (2002-2018)



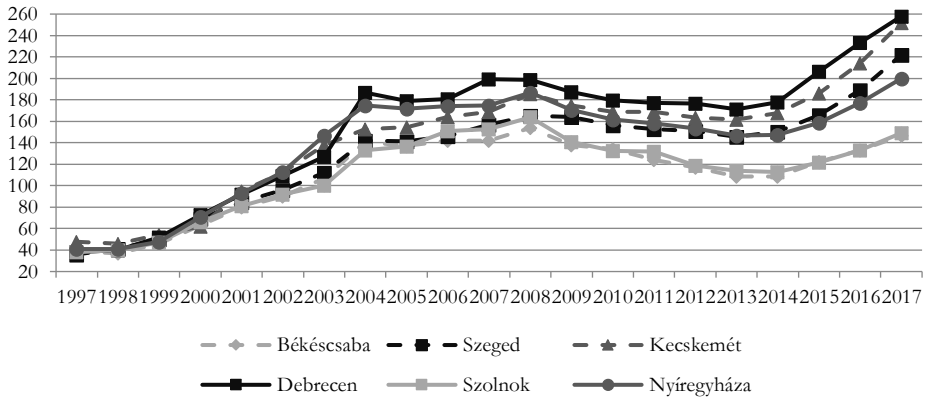
Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés, 2019. május (14. ábra alapján átszerkesztve)

### ***Az alföldi megyeszékhelyek árváltozásai***

Az 1990-es évtizedben még viszonylag kis abszolút különbségek voltak az egyes városok között, azok csak a forintHITELEZÉS felfutásával váltak erőteljesebbé, majd stabilizálódtak lényegében a válság kitöréséig (6. ábra). A válságig Debrecen, Nyíregyháza és Kecskemét számított a legdrágábbnak, míg a másik három nagyváros árai nem tértek el drasztikusan egymástól. A nominális árak 2008-ig nőttek, majd 2013-ig csökkentek. A visszaesés erősebbnek bizonyult Békéscsabán, Szolnokon és Nyíregyházán. E három városban az árak növekedése csak 2014 után indult el, s Nyíregyháza kivételével a dinamika is alacsonyabb a csoport többi tagjánál. Békéscsaba és Szolnok esetében vélhetően az olcsó hitelekre épülő piaci dinamika mozgatta a válság előtt az árakat, ezek elapadásával a helyi fizetőképes vásárlóerő gyorsan beszűkült, ami nem csak az adásvételek számára, de az árszintre is kedvezőtlen hatást gyakorolt. Az alacsony szintre „beragadt” tranzakció-számok és a

lemorzsolódó árak folyamatosan csökkentették a helyi lakáspiacok méretét (erről bővebben a következő fejezetben). A válság mélypontján Békéscsabán és Szolnokon 42-43%-kal alacsonyabbak voltak a reál-négyzetméter-árak, mint a válság előtt, ez is jelzi e két lokális piac erős volatilitását. Nyíregyháza köztes helyzetet foglal el, míg a másik három városban „mindössze” 27-30%-ot mérséklődtek a négyzetméter-árak.<sup>4</sup>

6. ábra Egy nm lakás árának nominális változása a megyeszékhelyeken (eFt) (1997-2017)



Forrás: KSH Ingatlanadattár alapján saját szerkesztés

A Debrecen, Kecskemét, Szeged hármában az árak 2013-tól már nőttek, itt időbeli késés nélkül megjelentek a fővárosból induló lakáspiaci folyamatok. Az árdinamika végig nagyon erős, a nominális négyzetméter-árak 2013 óta közel 40%-kal nőttek és 2017-re látványosan magasabbá váltak a válság előtti árszintnél. Reáláron Szeged és Kecskemét 8-8, Debrecen 4%-os pluszban jár, miközben Nyíregyházán még 14, Békéscsabán 24, Szolnokon 27%-kal alacsonyabbak a reálárak a válság előttinél. Ugyanakkor, a tranzakciók felfutása már 2015-től lefékeződik, érdemi dinamika nincs, ami a gyorsan emelkedő árak következménye. Hiába nőnek a bérek és egyéb jövedelmek, ezek nem tudnak lépést tartani a lakásárak emelkedésével. A lakáspiaci dinamikát növelni célzó állami intézkedések 2015-től ebben a települési körben jórészt hatástalanok, legfeljebb a vásárlások finanszírozási csatornáiban figyelhető meg átrendeződés, ám új vásárlók nem jelennek meg a lokális piacokon. A 2019 közepén hatályba lépő új családpolitikai lépések hatását ma még nem látjuk, de a megyeszékhelyek lakáspiacain áttörést ettől sem várhatunk.

### Városi lakásárak volatilitása két évtized távlatában

Az árak alakulását tekintve külön kategóriát képvisel Hajdúszoboszló, ahol főleg a devizahitel-boom időszakában óriási kereslet mutatkozott a helyi lakások/házak

<sup>4</sup> Már a válság alatt keresettebbé válnak a kisebb alapterületű lakások, míg a nagy alapterületű családi házak még alacsonyabb négyzetméter-árak mellett sem válnak kelendőbbé. A trend változását 2018-2019-ben jelezték csupán a nagy országos ingatlanközvetítők (Otthon Centrum, Duna House, Ingatlanpont) időszakos elemzéseik.

iránt, mellyel szemben nem volt megfelelő nagyságú kínálat, ezért az árak gyakorlatilag elszabadultak. A többi másodlagos lakáspiaci centrum nagyjából együtt mozog a vizsgált időszakban, Gyula és Jászberény kissé drágább, míg Mátészalka és Hódmezővásárhely némileg olcsóbb. A csoportban a 2006-2007-ben váratlan árcsökkenés látszik, ami megtöri a trendet. Ez talán a hazai megszorítások hatása lehet, melyet a nagyvárosok esetében nem lehetett ilyen tisztán kimutatni. Gyulát leszámítva, a válságból való kilábalás az árakban csak 2014-től (Vásárhely esetében 2015-től) érzékelhető és a dinamika is mérsékeltebb. A reálárak minden város esetében a válság előtti csúcserték alatt maradnak, legkisebb mértékben Jászberényben (-4%).

Nem ennyire tisztán, de hasonló folyamatokat látunk a többi középvárosi lakáspiac esetében is. A leghatározottabb kilábalást Kiskunfélegyháza mutatja, a legolcsóbb piacok pedig 2003 óta Karcag és Orosháza, míg a legrövidebb válság utáni felfutás Hajdúböszörményhez köthető (2015-2016). A reál- árszintek minden esetben jelentősen elmaradnak a válság előtti csúcstól, több esetben a nominális árak is. A válságot megelőző felfutás mindkét középvárosi csoportban itt is kevésbé dinamikus, mint a megyeszékhelyek esetében volt.

A kisvárosi kör négyzetméter-árainak alakulása fő vonalaiban az előző trendeket követi: a felfutás a válság előtt látványos, de kevésbé dinamikus mint a nagyvárosoknál, a válság előtt már láthatunk visszaeséseket. A nominális ármaximum általában 2008-hoz köthető. Sajátos példa Törökszentmiklós, ahol a válság hatását alig lehet érzékelni az árak alakulásában, igaz a felfutási periódus árváltozása sem igazán karakteres. Ehhez hasonlítható Mezőtúr, vagy Szarvas árainak alakulása is, talán a közös, mezővárosi múlt köszön vissza a lakásárak dinamikájában. E városi körben a tranzakciók száma a válság periódusban (2009-2013) eléggé alacsony, így az árak alakulására is erős hatása van az ingatlanok összetételének, a hektikusan alakuló áraknak ez lehet a magyarázata.

### ***Város-falu árkülönbségek alakulása megyénként (2008-2017)***

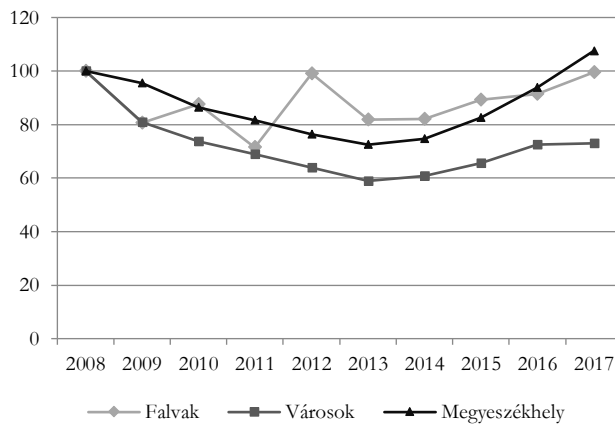
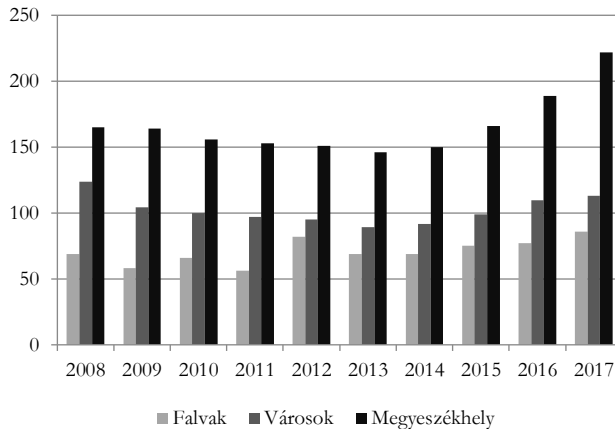
A KSH Ingatlanadattár 2008 óta közöl községi – településenként összegzett – számokat, s ezekből számított adásvételi és négyzetméter-ár adatokat. Az adásvételek száma az adatvédelmi szabályok miatt – két megyét kivéve – csak töredéke a valós forgalomnak, ám a megyénként százas nagyságrendű tranzakciókból az átlagos árakra már lehet következtetni. A vizsgálható periódus eléggé rövid, egy évtized, de néhány következtetés levonására ebben a formájában is alkalmas. Jelen tanulmányban nem is elsősorban a négyzetméter-árak alakulását kívánjuk tételesen elemezni, sokkal inkább az alföldi példákön keresztül tesztelni több, az elemzésekben megjelenő állítást, úgymint:

- Az árak visszaesése a településhierarchia alacsonyabb szintjein erőteljesebb volt a válság korai szakaszában, mint a nagyvárosokban;
- Az árak lemorzsolódásának mértéke a kistelepüléseken erősebb volt, mint a nagyobb centrumokban;
- Az árak felfutása a válságot követően a megyeszékhelyeken jóval dinamikusabb volt, mint a városokban, s különösen a falvakban;

- Ennek eredményeként a településhierarchia szintek közötti különbségek a felfutási periódusban kiéleződtek.

A két alföldi választott példánk Csongrád és Jász-Nagykun-Szolnok megye, melyeken teszteljük a fenti állításokat. A két megye településszerkezete részben hasonló, bár a megyeszékhelyek nagysága eltérő, s ennek van hatása a folyamatok alakulására.

7. ábra A négyzetméter-árak alakulása településtípusonként Csongrád megyében: a) e Ft-ban; b) % (reáláron) (2008-2017)

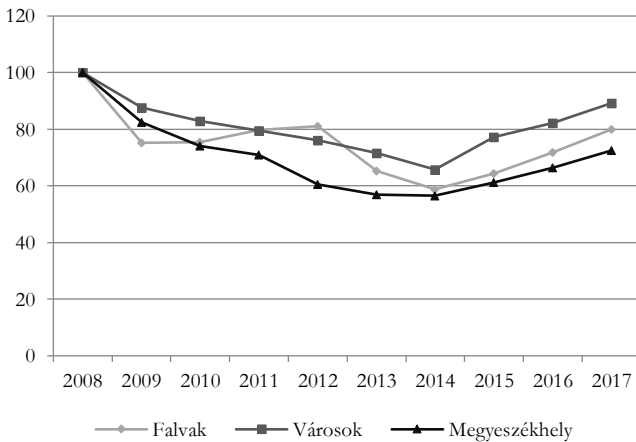
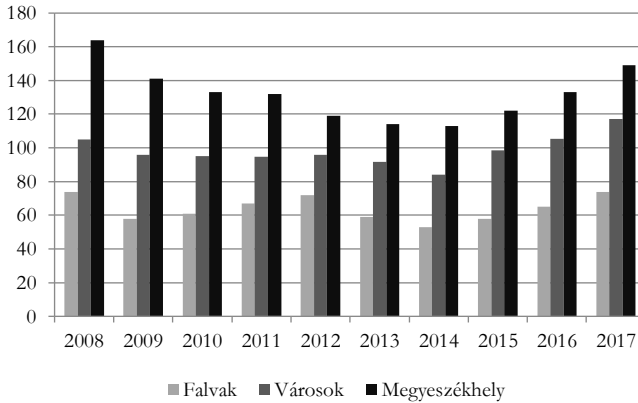


Forrás: KSH Ingatlanadattár alapján saját számítás

Csongrád esetében az 1., a 3. és 4. állítás fő vonalaiban igaznak bizonyult: Szeged négyzetméter-árai – főként a megye többi városához viszonyítva – stabilabbnak bizonyultak, a 2013 utáni években pedig az áremelkedés üteme is határozottabb volt (7.a. és b. ábrák). A községek és a nagyváros közötti összevetés nem ilyen egyértelmű, ám ha szétbontjuk a faluállományt a Szeged körüli szuburbán zónára és az azon kívüli települési körre, a képlet azonnal világossá válik. A kedvező községi adatok a nagyváros környéki aktív települések kedvező adatait tükrözik, s kevésbé a többi

község passzivitását és kedvezőtlenebb árait. E szemszögből a 2. állítás is igazzá válik, csak Szegedhez hozzá kell érteni a hegemon és domináns vonzáskörzetét. A fenti városi szintű adatok bemutatása itt nyer valódi értelmet: a városi lakáspiacok az árak stabilitása szempontjából a legrosszabban teljesítenek, e piacok tudták legkevésbé kivédeni a globális válság kedvezőtlen hatásait. A 2014-től induló felfutó szakaszban is ez a kategória teljesít a legrosszabbul, az árak kifejezetten lassan nőnek (ennek részben oka a növekvő kínálat és az adásvételek felfutása, ami itt árcsökkenő hatású).

8.ábra A négyzetméter-árak alakulása településtípusonként Jász-Nagykun-Szolnok megyében a) e Ft-ban; b) % (reáláron) (2008-2017)



Forrás: KSH Ingatlanadattár alapján saját számítás

Másik példánkban sajátos vonás, hogy a településtípusok közötti árolló a válság alatt, de a felfutás időszakában is inkább csökken (8.a. és b. ábrák). Azt látjuk, hogy a 2008-ra túlrazottá vált megyeszékhely árai visszakorrigálnak, miközben a közép- és kisvárosi állomány bizonyul a lakáspiacok legstabilabb szegmensének. Az állítások

közül az 1. csak a Szolnok–községek viszonyrendszerben bizonyult igaznak, a többi három állítás egyértelműen nem igazolódott e megye valós folyamataiban.

A többi alföldi megye közül Hajdú-Bihar és Bács-Kiskun inkább Csongrádhoz, míg Békés a második típushoz áll közelebb. Szabolcs-Szatmár-Bereg esetében a településhierarchia szintjei között a négyzetméter-árakon mért árarányok alig változtak 2008-2017 között, ebben e megye sajátos, egyedi típust képvisel, talán az országban is.

### ***Marginális lakáspiacok – alacsony ár, jelentős aktivitás – mit sugallnak az adatok?***

A periférikus lakáspiacoktól eltérően a marginális piacokon van érdemi aktivitás az évek többségében, azonban a lakások nyomott áron, vagyis a megyei községi átlagárhoz képest is olcsón keltek el a vizsgált periódusban. Az évtizedes távlatban élénk forgalom utal(hat) a helyi társadalom cseréjére is, ahol a kiköltözők, elháltak, máshol élő örökösök helyét új, alacsonyabb társadalmi státuszú rétegek/családok foglalják el.

A marginális lakáspiacok kevésbé kötődnek a településmérethez, mégis térbeli elhelyezkedésük meglehetősen jól kiegészíti a periférikus piacokat. Bács-Kiskunban főként a déli határon Bácsalmás és Jánoshalma környékén, illetve a Homokhát nyugati peremén tömörülnek. Békésben legnagyobb számban a déli és északi gyengén fejlett térségekben fordulnak elő. Csongrádban Makótól keletre, illetve Szentes, Csongrád és Kistelek közötti sávokban lelhetünk rájuk. Hajdú-Bihar megyének elsősorban a bihari régiójában jelennek meg, Jász-Nagykun-Szolnokban pedig főként a Tisza folyó tengelyére fűződnek fel. Szabolcs-Szatmár-Beregben nem találtunk ilyen világos térbeli csomósodást, de a Beregháton és Szatmárban némileg sűrűbb e települések előfordulása. Fontos megjegyezni, hogy marginális piac lehet város is, minden megyében találunk ilyeneket, többségében – de nem kizárólag – a rendszerváltást követően várossá nyilvánított, erős térszervező erővel nem bíró, (Hajdú Zoltán után) ú.n. „ceremoniális városok” körében (4. a., b. és c. ábrák). A mintegy másfél tucat kisváros marginális lakáspiaci jelentősége egyúttal rávilágít arra is, hogy ez esetben nem csupán a falusi terek megújítása és felzárkóztatása a feladat, hanem a kiscentrumok – ezzel párhuzamos – megerősítése is.

### **Települési lakáspiacok mérete 2008-2017**

A lakáspiacok méretének becslését a KSH-tól vásárolt egyedi adatbázisra támaszkodva tesszük a 2007-2015 közötti időszakra, míg a 2016-2017-es évekre a tranzakciók számának változását és az átlagos nm-árak alakulását alapul véve<sup>5</sup> extrapolációval becsültük a lokális lakáspiacok változását. A 2007 előtti évekre a KSH csak az adott évben városi rangú településekre gyűjtött adatokat, itt a piacméretek időben visszafelé történő becslésére csak néhány esetben tettünk kísérletet. A 2007-

---

<sup>5</sup> A KSH Ingatlanadattár éves, településsoros adatai szerint. Az egyes települések szintjén az Ingatlanadattár mindig kisebb számú adásvételt mutat, ám a 2007-2015 évek adatait alapul véve elég állandó arányokkal tér el a két adatsor egymástól.

es adatok megbízhatósága is kérdéses, ezért választottuk bázisévként is inkább 2008-at.

### ***A válság (2009-2013) hatása a lakáspiacokra – nominális és deflált piacméretek változása***

Az ingatlanpiaci ciklusokkal együttmozogva a lakáspiacok mérete országosan és az Alföldön is 2007-2008 folyamán érték el a válság előtti tetőpontot, majd 2009-2013 között komoly zsugorodást érzékeltünk. 2014-től minden területi léptékben élénkülés indult, ami előbb a fővárosi, majd a nagyvárosi és városi piacokat, végül több megyében a községi piacokat is megmozgatta.

A lakáspiaci válság országosan 2013-ban érte el a mélypontját. Ekkor 2008-hoz viszonyítva a lakáspiaci adásvételek értéke nominális értékben a felére, reálértékben 41%-ára zuhant. Az alföldi nagy és középvárosok közül Debrecen, Nyíregyháza, Szeged és Kecskemét, mint megyeszékhely, valamint Jászberény mutatott érdemben kisebb volatilitást, a 2008-as szint 43-50%-ára zsugorodó lokális piacokkal. A kisebb települések között Vásárosnamény és Tótkomlós, illetve három Szeged melletti szuburbán község (Bordány, Deszk, Domaszék) mutatott relatív stabilitást<sup>6</sup>. A középvárosi körből 13-ban a lakáspiacok nagysága 2013-ra harmadára-negyedére zsugorodott<sup>7</sup>, de a kisvárosok között volt olyan is, ahol a válság lokális mélypontján a piacméret a kilencedére zuhant<sup>8</sup>.

Országos szinten 2017-ben a lakáspiacok forgalma 2 433 Mrd Ft-ot tett ki, ez nominális árakon közel 40%-kal volt már magasabb a 2008-as szintnél, reálárakon viszont a bővülés 10 év távlatában mindössze 11,3%-os. Az alföldi városhálózat gerincét adó nagy- és középvárosi hálózatban átlagos visszaépülést Nyíregyháza, Debrecen, Szeged és Békéscsaba, illetve Kiskunfélegyháza és Gyula mutatott. A 2014 utáni fellendülés a leglányhábbnak Karcagon (-42%), Berettyóújfaluban (-34%), Békésen (-29%), Mezőtúron (-27%), Törökszentmiklóson (-20%) és némi meglepetésre Hajdúszoboszlón (-23%) mutatkozott. Utóbbi esetben a válság előtti ingatlanpiaci extrém aktivitásból következő bázishatás az oka a gyengébb értéknek. Nem véletlen, hogy a pozitív példák mind prosperáló városok, az utóbbi csoport zöme pedig mezővárosi tradíciókat hordozó térségi centrum.

A kistelepülések közül a válságot megelőző piaci értéket – nominális árakon mérve – legalább kétszeresen múlja felül a 2017-es adat Helvecián, Domaszéken és Mikepércsen, mindhárom település a válság után újrainduló szuburbanizáció nyertese. Emellett 8 olyan városi piacot találtunk, ahol az inflációt figyelembe véve 2017-ben meghaladta az adásvételek összértéke a válság előtti szintet. Az ellenkező végletet Battonya (-83%), Kecel (-80%) és Tiszaföldvár (-73%) jelentik, ahol az ingatlanpiacok élénkülése szinte el sem indult. További 15 – zömmel kisvárosi – településen, a 2017-es reáláron mért lakáspiac még nem érte el a válság előtti év felét, újabb 20-ban pedig a kétharmadát. A fenti adatokból arra lehet következtetni, hogy a

<sup>6</sup> Utóbbi „mindössze” 48%-os visszaeséssel az Alföld leginkább válságálló lakáspiacának bizonyult.

<sup>7</sup> Közte a megyei jogú város Hódmezővásárhely, a turisztikai centrum Hajdúszoboszló, a teljes értékű térségi központ Kisvárdá és egy sor volt mezőváros.

<sup>8</sup> Battonyán és Hajdúhadházon.

lakáspiacok válságot követő visszaépülése a 2008-as térstruktúrához viszonyítva koncentráltabban ment végbe.

A piacok visszaépülésének ütemét a válság lokális mélypontjait követő, 2017-ig tartó növekedéssel tudjuk illusztrálni. Országos szinten nagyjából 2,7-szeres, rendkívül gyors növekedést láttunk, az Alföldön azonban akadt olyan megye (Jász-Nagykun-Szolnok), ahol egyetlen vizsgált város sem érte el ezt a rátát, ellenben két városban (Tiszaföldvár, Tiszafüred) a válság mélypontjához viszonyítva 2017-re nem történt érdemi piacbővülés<sup>9</sup>! Kiugróan magas ráták inkább a kisebb településeket jellemezték a fellendülés szakaszában, 4-7-szeres bővülést produkálva<sup>10</sup>, ami alátámasztja a kisvárosi-községi lakáspiacok erős volatilitásával kapcsolatos korábbi megjegyzést. Az Alföld megyéi közül a lakáspiaci fellendülés legerősebben Hajdú-Bihart érte el (10 országos átlag feletti bővülést mutató település), kisebb intenzitással Csongrádot (7 település), igaz, utóbbiban az élénkülés térben korlátozottabb, zömmel Szeged vonzásterét érintve.

### *A válság hatása a megyeszékhelyek lakáspiacaira*

Az Alföld legnagyobb lakáspiac a Debrecen, ahol tisztán láthatók az országos fordulópontok. A visszaesés markáns, de kisebb az átlagosnál, a kilábalás 2014-ben már határozott, s a 2016-os megtorpanást új fellendülés követi (9. ábra). A piac visszaépülése az árak növekedésén alapul, a tranzakciók száma 2015 óta alig változott. Szeged némileg alacsonyabb piaci értékekkel, követi a debreceni folyamatokat, itt azonban nincs stagnálás a 2013-at követő periódusban. A nominális piacméret 2015-ben, a deflált 2017-ben haladja meg a 2008-as szintet.

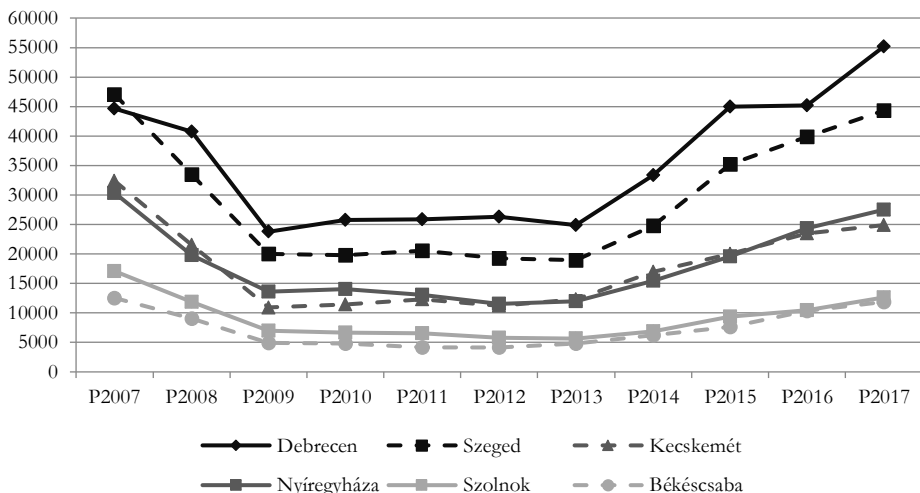
Kecskemét és Nyíregyháza, illetve Szolnok és Békéscsaba folyamatai nagyjából párhuzamba állíthatók, így elegendő a városok közötti különbségekre koncentrálni. Kecskeméten a visszaesés 2009-ben határozottabb, amit szerény visszaépülés, majd a 2012-es másodlagos minimumot követően ütemes, de 2017-ben már csökkenő meredekségű fellendülés követ. Nyíregyházán a 2009-2010-es bezuhanást és stagnálást két év lassú lemorzsolódása követi, majd ebből indul 2013-tól az egyenes vonalú felívelés. Kecskeméten 2017-ben 7%-os az elmaradás a válság előtti lakáspiac méretétől (9. ábra).

Szolnokon a válság előtt jóval nagyobb volt a helyi lakáspiac, mint a békéscsabai, de a különbség 2013-ra szinte kiegyenlítődt, s az eltérés a felfutási periódusban sem nőtt érdemben. Szolnokon 2009 sokkját követően 2013-ig egy lassú lemorzsolódást láttunk, Békéscsabán viszont 2010-ben még stagnált a piacméret, majd 2011-12-ben érte el a mélypontot, míg 2013 már kisléptékű visszaépülést mutatott, s 2014-től ütemesebb visszaépülés indult. Szolnokon a 2017-es lakáspiac mérete alig 85%-a a válság előttinek, tehát bőven volna tere a dinamikusabb bővülésnek

9. ábra Megyeszékhelyek lakáspiacának alakulása (mFt) (2007-2017)

<sup>9</sup> A válság utáni fellendülésből Kecel is kimaradt, ott 2017-re a lakáspiac további zsugorodását számoltuk.

<sup>10</sup> Mezőhegyes, Mezőkovácsháza, Helvécia, Derecske, Hajdúsámson, Mikepércs, Bocskai kert, Hajdúhadház, Polgár, Nyírpazony.



Forrás: KSH egyedi adatbázis, illetve KSH Ingatlanadattár alapján saját számítás

### Az alföldi városok lakáspiaci trendjei

A legfontosabb eltérés a megyeszékhelyektől, hogy a másodlagos centrumok és középvárosok zömében még 2017-re sem érte el a válság előtti méretét a helyi lakáspiac, csupán Kiskunfélegyházán és Gyulán látható teljes regenerálódás. A volatilitás csak Jászberényben kedvezőbb, mint az országos átlag. Több városban még 2017-ben is 30-40%-os a deficit, a városhálózat gerincét adó városok lakáspiaci zöme nem dinamikus, a helyi fizetőképes kereslet korlátos.

Erősen szórt jellemzőkkel bírnak a térségi centrum szereppel bíró, lakáspiaci jellemzőik alapján kisvárosi jegyeket mutató városok, melyek az előző csoportnál kisebb lakosságúak, ám zömük határozott térségszervező erővel bír. A válság kiváltotta lakáspiaci visszaesés lefutásában, a kilábalási periódus hosszában, megszakíthatóságában markáns eltérések figyelhetők meg, csakúgy, mint a lokális ingatlanpiacok visszaépülésében, illetve annak deficitjében. A válság kivétel nélkül az országos átlagnál erőteljesebben érintette a lokális lakáspiacokat, azok visszaépülése még egyetlen városban sem ment végbe<sup>11</sup>, több esetben bő egyharmados a deficit a 2008-as értékhez viszonyítva.

Ennél is heterogénebb a kisebb településeken a válság és kilábalás hatása a lokális lakáspiacokra. Bár a 2009-es visszaesés markáns időbeli határt képez, a válságperiódus hosszában, annak mélységében, azon belüli törésekben, illetve a kilábalás éveinek lakáspiaci jellemzőiben a lokális adottságok szerepe erőteljesen érvényesül. Néhány sajátos jellemző:

- Míg a nagyobb városok zömében a 2007-es aktivitáshoz képest 2008-ban már csökkenés látható, vagyis a devizahitelek nem képesek a korábbi szinten „pörgetni” a lakáspiacokat, az alföldi kistépelések jókora hányadában 2007-

<sup>11</sup> Ehhez legközelebb Hajdúnánás (98,6%) és Mátészalka (96,3%) áll.

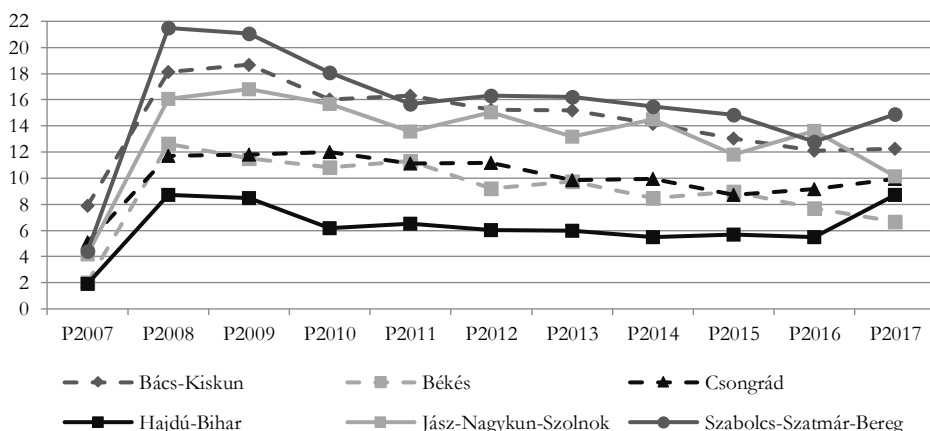
hez viszonyítva 2008-ban még erősödik az aktivitás. Térbeli leképeződését látjuk a hitel-boom területi terjedésének (Pósfai 2018).

- A válság nem azonos időben és erősséggel jelentkezik a településeken. A válság mélypontja változatos, mélysége is eltérő, a piacok volatilitása viszont általában erősebb a nagy- és középvárosi körhöz viszonyítva. A visszaesésben a hitelintézetek területi politikái komoly szerepet játszottak.
- A kilábalás évei is szóródnak, a 2014 utáni évek a települések többsége számára nem mentesek a visszaeséstől. A lakáspiacok visszaépülése nagyon egyenlőtlen, függvénye a válságot megelőző helyzetnek, a fekvésnek és a lokális fizetőképes keresletnek.

### *Községi lakáspiacok jelentősége a vizsgált évtizedben*

A településhálózati sajátosságok miatt a községek szerepe a lakáspiacokon jóval alacsonyabb a népességből, vagy a lakásállományból való részesedésüknél. Az általában alacsony falusi ingatlanárak következtében a megyei lakáspiacokból való részesedésük azonban még a lakáspiaci adásvételekből való részesedésüknél is mérsékeltőbb.

10. ábra Községek aránya a megyei lakáspiacokból (2007-2017)



Forrás: KSH egyedi adatbázis, KSH Ingatlanadattár alapján történt egyedi számítás

Az alföldi megyékben az elérhető adatok 2008-tól tekinthetők megbízhatónak, legalábbis a falusi piacok jelentőségének értékeléséhez (10. ábra). A megyék zömében a válság előtt és 2009-ben (Csongrádban 2010-ben) a legmagasabb a községek súlya a megyei lakáspiacokból, majd trendszerű a csökkenés 2015-2016-ig, sőt, még a 2017-es évben sem egyöntetű a súlyuk növekedése. (Az országos folyamatok ezzel ellentétesen, már 2016-tól a községek súlyának emelkedést jelzik, ám a trend térben szelektíven érvényesül.) A válság előtti szintet egyedül Hajdú-Bihar esetében érik el a községek, de itt volt a legalacsonyabb a bázisérték, vagyis a lakáspiac itt koncentráltabb a legerősebben a városokra 2008-ban. A községek súlya Szabolcs-

Szatmár-Bereg megyében a legnagyobb, ez az elaprózott településszerkezet és a városhálózat gyengeségének következménye. Viszont a válság hatására a községi lakáspiacok súlya itt is jelentősen csökkent, korábban a piac ötödét, a periódus végén már csak hetedét adták a falusi adásvételek.

### ***Megyei és járási lakáspiacok koncentrálttsága – a központi települések súlya***

A járási piacok koncentrált volta függvénye a járás/megye településszerkezetének. Egy 2-3 településből álló járás lakáspiacja jelentősen eltérhet a 40-50 településből – zömében kistelepülésekből – álló járások piacaitól. Befolyásolja a koncentrációt a járásokba tartozó települések egymáshoz viszonyított mérete is: a kiemelkedő városi centrum koncentrálna a lakásforgalmat, az egymáshoz hasonló méretű települések esetében a lakáspiacok is térben arányosabb megoszlást mutat(hat)nak.

Ennek függvényében nem meglepő, hogy egy sor járásban a forgalom döntő hányada a járásközpontban koncentrálódik, akár extrém magas – 90% feletti – arányokat mutatva (pl. debreceni. nyíregyházai, kiskunfélegyházai, békéscsabai, gyulai, hódmezővásárhelyi, szegedi, szentesi). Egy tucat járásban a forgalom döntő hányada szintén a központi településen zajlott, bár az előzőnél alacsonyabb (70-90%) arányokkal. A fenti esetekben van közös vonás, a járásközpont valós térszervező erővel bíró kis-, közép-, vagy nagyváros, s a térség településszerkezete miatt domináns szerepet tölt be minden mutatóban. Kiugróan alacsony koncentrációt (16-35%) is nagyjából egy tucat járásnál láthatunk, ezek mind kisvárosi központúak és a járásközpont-hoz hasonló méretű, funkciójú város(ok) is található(k) bennük.

Külön figyelmet érdemes fordítani a megyei lakáspiacok koncentrációjára. Itt, a népességszám/népességarány<sup>12</sup> és a nagyváros súlya a megyei lakáspiacból érdemi kapcsolatot mutat. Debrecen és Szeged dominálja megyéik lakáspiacait, legalább 60 (a válság periódusban és a kilábalási fázis első éveiben akár 70-75) %-át koncentrálna a teljes piaci forgalomnak. Ezeket követi Nyíregyháza 46-59%-os súllyal, ami lényegesen magasabb Kecskemét saját megyéjében betöltött szerepénél (38-48%). Ennek magyarázatát a két megye jócskán eltérő településszerkezetében véljük megtalálni. Szolnok (31-40%) és Békéscsaba (28-35%) között az eltérést a második vonal városainak szerény (Jász-Nagykun-Szolnok), illetve erőteljesebb (Békés) szerepe indokolja. Általában igaz, hogy a válság előtt a megyeszékhelyek súlya alacsonyabb volt, mint a későbbi évek során, ez a lakáspiacokat fűtő devizahitelezés utolsó periódusához köthető, amikor a hitelfeltételek folyamatosan lazultak, hogy folyamatosan nagyszámú új ügyfelet lehessen bevonni a rendszer nyereséges működésének fenntartása érdekében. A válság alatt a koncentráció „természetes módon” nőtt, hiszen éppen a megyeszékhelyek jelentik a valóban működő lakáspiacokat egy-egy megyében. Hasonlóan magas a koncentráció a kilábalási periódus első 1-2 évében, mert a fellendülés hierarchikusan fut végig a településhálózaton. A területi dekoncentrációnak csak a fellendülés 3.-4. évtől van érdemi hatása az index alakulására.

---

<sup>12</sup> Ami jól korrelál a megye teljes lakásállományából való részesedéssel is.

## Centrális lakáspiacok

E körbe olyan lakáspiacokat soroltunk, ahol még a válság éveiben is érzékelhető volt az adásvételi aktivitás, illetve a négyzetméter-árak szintje tartósan a megyei (megfelelő településkategóriához mért) átlagok felett alakult (4. a., b. és c. ábrák).<sup>13</sup> Még a városoknak is csupán kisebb része került e körbe, de ennél érdekesebb ezek és az aktív községi lakáspiacok területisége.

A százezres megyeszékhelyek körül a válság előtt és után széles, aktív lakáspiacú települési zóna formálódott ki, ami a visszaesés éveiben térben erősen beszűkült, vagy eltűnt (Nyíregyháza). A válság hatása erőteljesen lecsökkentette a centrális lakáspiacok számát:

- Békésben háromra: Békéscsaba, Gyula, Szarvas;
- Jász-Nagykun-Szolnokban négyre: Szolnok és Jászberény mellett csupán Berekfürdő és Cserkeszőlő került ide;
- Szabolcs-Szatmár-Beregben ötre: Nyíregyháza mellett Kisvárdra, Mátészalka, Nyírbátor és Nagycsed;
- Csongrádban a szegedi vonzáskörzeten túl csak Hódmezővásárhely;
- Bács-Kiskunban a kecskeméti városrégió mellett Baja, Kiskunhalas, Kiskunmajsa és Kiskőrös;
- Hajdú-Biharban a tágabb debreceni vonzáster mellett csupán Berettyóújfalun említhető.

A visszaépülés még 2017-ben sem teljes, hiszen a 2008-as 92 centrális piaccal csak 79 áll szemben, viszont a nagyobb kiterjedésű aktív zónák zöme regenerálódott.

## Összegzés

Az alföldi megyékben, azok városaiban a lakáspiaci mozgások nagy vonalakban követték az országos trendeket, de térségi és lokális sajátosságok miatt láthatók jelentős eltérések is. A kisebb városokban már 2006-tól – a devizahitelek nagy volumenű kihelyezése ellenére – megtorpanás és visszaesés volt megfigyelhető, ami erőteljesebben az reál-árszint lemorzsolódásában, kisebb mértékben az adásvételek számának csökkenésében jelentkezett.

A globális válság hatása – a munkahelyek bizonytalanságán, a családi szabadon elkölthető jövedelmek visszaesésén, a meglévő hitelek törlesztő-részleteinek emelkedésén stb. keresztül – a lakáspiacokon is azonnal érezhető volt, látványosan csökkentek az adásvételek, s nem csak reáláron, de nominális árakon is olcsóbbá váltak a lakások és a házak, miközben a tranzakciók nem jelentéktelen része (2012 végéig) átterelődött a Nemzeti Eszközkezelő Társaság (NET Zrt.) ernyője alá.<sup>14</sup> Ami talán meglepő lehet, hogy az árak lemorzsolódása nem szűkítette, sem nem tágitotta

---

<sup>13</sup> E részfejezethez a KSH Ingatlanadattárból merítettük az adatokat, így a települések lakáspiacának nagyságáról nem kaphatunk adatot, s a vizsgált periódust is le kellett szűkíteni a 2008-2017 évekre.

<sup>14</sup> Ezeket az adásvételeket, valamint a céges, közületes eladásokat a KSH Ingatlanadattár éves listái nem is tartalmazzák!

a rést a településhierarchia szintjei között, a városok (még a megyeszékhelyek sem) nem bizonyultak válságállóbbnak, mint a községi-kisvárosi piacok.

A válságot követő felfutás éveiben a lakáspiaci élénkülés egyrészt a hierarchia mentén lefelé terjedt időben, másrészt az árak növekedése némiképp megelőzte az adásvételek számának növekedését. Ugyanakkor, éppen a leggyorsabban dráguló (zömmel nagyvárosi, turisztikai) piacokon állt meg leghamarabb az adásvételek számának bővülése, miközben az olcsó – zömmel községi – piacokon még 2017-2018 folyamán is látványosan bővült a tranzakciók száma. Így a lokális lakáspiacok visszaépülésének két, eltérő útját látjuk: az egyik alapvetően az árnövekedésen, a másik az adásvételek számának emelkedésén alapul.

A lakáspiacok térszerkezetében a válság előtt – különösen a devizahitelezés utolsó éveiben – az aktivitás lassú térbeli szétterjedését látjuk, melyet a banki hitelezés könnyítése is támogatott. A válság alatt erőteljes térbeli összehúzóadás zajlott, melyet 2013 után a piacok szelektív visszaépülése követett.<sup>15</sup>

Az alföldi lakáspiaci struktúra sajátos vonása, hogy mindössze 2+2 dinamikus nagyvárosa van a régióknak – a százezres megyeszékhelyek – s nagyon kis számban figyelhetők meg a közép- és kisvárosi hálózatban stabil, válság alatt is aktív piacok. A nagyvárosok szűkebb vonzásterében kirajzolódnak a szuburbanizáció terci (kisvárosok községek vegyesen), zömmel ezek alkotják a nagytáj centrális lakáspiacait. Ezzel szemben állnak a periférikus és marginális piacok, melyek különösen Békés és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyékben – utóbbiban településszerkezeti sajátosságok miatt – rendkívül magas arányban fedik le a községi-kisvárosi kört még a kedvező években is. Számos járás esetében látható, hogy mind a kisvárosok, mind a községek lakáspiaci szempontból kedvezőtlen helyzetűek, ez a területfejlesztés számára fontos indikátor, de kezelése egyúttal súlyos kihívás is. A marginális ingatlanpiacok egy részében a lakáspiaci indikátorok a helyi társadalom negatív irányú változását tükrözik, ami lokális, vagy térségi gettósodásra is utalhat.

A fentiek – úgy véljük – bizonyították, hogy a lakáspiaci folyamatok mélyebb elemzésével több társadalmi térfolyamat mélyebb megismeréséhez juthatunk közelebb.

## Irodalom

- Farkas J., Kovács Z., Székely G.-né (2004): *A magyar lakáspiac területi jellemzői az ezredfordulón*. KSH Budapest – MTA FKI, Budapest
- FHB/Takarék Lakásárindex 2009. I. negyedév – 2019. I. negyedév
- Kovács Z. (2005a): A regionális egyenlőtlenségek lakáspiaci jellemzői Magyarországon. *Kultúra és Közösség* 3-4., 17-20.
- Kovács Z. (2005b): Az alföldi városok térszerkezetének átalakulása – kihívások és kérdőjelek a városfejlesztés számára. In: Nagy E., Nagy G. (szerk): *Az Európai unió bővítésének kihívásai – régiók a keleti periferián*. Nagyalföld Alapítvány, Békéscsaba, 326-330.

---

<sup>15</sup> Néhány nagyváros utcaszintű vizsgálatai azt valószínűsítik, hogy a szelektív visszaépülés a lokális szint alatt is igaz. A válság előtt kis esetszámmal listára kerülő családi házas, vagy vegyes beépítésű utcák váltak hosszabb időre passzívává, míg a társasházak, paneles beépítésű utcák a válság alatt is érdemi forgalmat mutattak.

- Kovács Z. (2007): Urbanizáció és városfejlődés Kelet-Közép-Európában a rendszerváltás után. In: Kovács Cs., Pál V. (szerk.): *A társadalmi földrajz világa: [Becsei József professzor 70. születésnapjára]*. SZTE TTIK, Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, Szeged, 355-369.
- Kovács Z., Szabó B., Székely G.-né (2005): A magyar lakáspiac területi jellemzői az ezredfordulón. *Statisztikai Szemle* 5., 461-479.
- KSH INGATLANADATTÁR, 2005-2017.
- KSH, LAKÁSPIACI ÁRAK, LAKÁSÁRINDEX 2009 I. negyedév – 2018. IV. negyedév,
- KSH LAKOSSÁGI LAKÁSHITELEZÉS, 2014-2018.
- KSH LAKÁSSZTATISZTIKAI ÉVKÖNYVEK, 1990-2017.
- KSH, MIBEN ÉLÜNK? A 2015. ÉVI LAKÁSFELMÉRÉS FŐBB EREDMÉNYEI..
- KSH, MIBŐL ÉLÜNK? – A HÁZTARTÁSOK PÉNZÜGYEI, KSH, 2017. január
- KSH TÁRSADALMI HELYZETKÉP 2010 – LAKÁSHELYZET, 2011.
- KSH, TÉR-KÉP, 2015. (Kiemelt téma: A lakáspiaci folyamatok területi egyenlőtlenségei.)
- MNB LAKÁSPIACI JELENTÉS, 2016. május, 2019. május.
- Nagy E. (2007): Ingatlanpiaci folyamatok és a városi terek átértékelődése Békéscsabán. In: Kovács Cs; Pál V. (szerk.) *A társadalmi földrajz világa: [Becsei József professzor 70. születésnapjára]* SZTE TTIK Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, Szeged, 387-398.
- Nagy G. (2017): Az állami beavatkozás a lakásszektor példáján és területi következményei. *Földrajzi Közlemények* 3., 235-245.
- Nagy G. (2018): Középvárosi ingatlanpiacok térszerkezeti átalakulása az ezredfordulót követően. In: Fazekas I., Kiss E., Lázár I. (szerk.): *Földrajzi Tanulmányok 2018*, MTA DAB Földtudományi Szakbizottság, Debrecen, 127-131.
- Nagy G., Nagy E. (2019): A neoliberais európai várospolitika találkozása a periféria fejlesztési stratégiájával – Gyula példáján. *Településföldrajzi Tanulmányok* 1., 72-90.
- OTP Lakáspiaci Értéktérkép 2009. I. félév – 2019. I. félév.
- Parsa A. G., Adair A., Berry J., McGreal S., Sykora L., Redding B. (1999): Globalisation of Real Estate Markets in Central Europe. *European Planning Studies* 3., 295-305.
- Pósfai Zs., Gál Z., Nagy E. (2017): Financialisation and inequalities: The uneven development of the housing market on the Eastern periphery of Europe. In: Fadda S., Tridico P. (eds.): *Inequality and Uneven Development in the Post-Crisis World*. Routledge Taylor&Francis Group. Abingdon UK/England, 167-190.
- Pósfai Zs., Nagy G. (2017): Crisis and Uneven Development on the Hungarian Housing Market. *European Spatial Research and Policy* 2., 17-38.
- Pósfai Zs. (2018): *Reproducing uneven development on the Hungarian housing market*. PhD-értekezés SZTE TTIK Földtudományi Doktori Iskola 142. p.

<sup>i</sup> Baja, Gyula, Hódmezővásárhely, Hajdúszoboszló, Jászberény, Mátészalka.

<sup>ii</sup> Kiskunfélegyháza, Orosháza, Szentes, Hajdúböszörmény, Karcag, Kiszvárd.

<sup>iii</sup> Kiskunhalas, Kalocsa, (Kiskőrös,) Szarvas, Szeghalom, Makó, Csongrád, Hajdúnánás, Berettyóújfalú, Törökszentmiklós, Mezőtúr, Nyírbátor, Nagyecsed.