

# KÖZÉPVÁROSI INGATLANPIACOK TÉRSZERKEZETI ÁTALAKULÁSA AZ EZRED-FORDULÓT KÖVETŐEN

NAGY GÁBOR

Magyar Tudományos Akadémia, Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont, Regionális Kutatások Intézete

## Absztrakt

A hazai lokális ingatlanpiacok felfutását és visszaesését az állami politikák, valamint a külső gazdasági hatások is erőteljesen befolyásolják és befolyásolták a rendszerváltást követően. 1990 óta nagyjából két ingatlanpiaci ciklus lefutását regisztrálhattuk a hazai lakáspiacon, melyben erőteljes visszaesést mutatott az 1990-es évtized első kétharmada, valamint a 2008-tól induló globális válság nagyjából fél évtizedre széthúzódott periódusa. A felfutó ágakat a hazai forrásból kezdődő, majd a külföldi devizák felé áttérő hitelezési boom, illetve a 2014-től induló új, majd 2015-től a CSOK-kal megerősített (és mai tudásunk szerint 2019 végével kifutó) új lakásépítési és használt lakások vásárlását ösztönző hitelpolitika „fűtötte”.

Az általánosan érvényesülő keretfeltételek hatása az ország eltérő adottságú térségeiben némileg eltérő időzítéssel, eltérő intenzitással érvényesült. Jelen kutatási fázisban hasonló nagyságrendű, jogállású, de eltérő adottságú középvárosok ingatlanpiacának átalakulását hasonlítjuk össze, a válságot megelőző devizahitelezési periódustól, a válság periódusán keresztül az azt követő felfutás lokális hatásain keresztül. Ennek keretében vizsgáljuk a lakás tranzakciók összetételének alakulását, a városok belső ingatlanpiaci struktúrájának átrendeződését, az adásvételek terének átrendeződését, általánosabban a lokális ingatlanpiacok válságállóságát.

**Kulcsszavak:** ingatlanpiacok, középvárosok, belső területi egyenlőtlenségek, válság, állami szabályozás, lakástranzakciók

## 1. Indokoltság, kutatási kérdés

Az ingatlanpiacok helyzete, átalakulása érzékeny mutatója egy térség, lokalitás gazdasági és társadalmi állapotának. Utal a beruházási hajlandóságra, a jövedelmek alakulására, a mobilitási lehetőségekre, a térbeli különbségek alakulására egyaránt. A vizsgált szegmens az ingatlanpiacnak egy jelentős, de korántsem teljes része, a lakossági tranzakciók részpiaca, mely azonban nagyságrendjénél fogva (éves szinten 85-230 ezer adásvétel) alkalmas a folyamatok térbeliségének bemutatására, valamint lehetőséget ad akár egyes települések szintjén is a folyamatok időbeliségének érzékeltetésére.

Jelen tanulmányban arra keressük a választ, hogy a Magyarországon 2008-tól érzékelhető válságfolyamat mennyiben rendezte át az egyes lokalitások ingatlanpiaci térszerkezetét? A települési ingatlanpiaci folyamatokat igyekszünk több ponton is beágyazni a nemzeti léptékű tágabb folyamatokba, s rámutatni a közös vonásokra és az egyedi sajátosságokra.

Az alapkérdéshez kapcsolódóan további problémák is felvetődtek:

- a nemzetállami szintű politikák hatottak-e, és ha igen, mennyiben és milyen következményeket eredményeztek a lokális ingatlanpiacokon?
- Hogyan reagáltak a piaci szereplők (eladók és vásárlók) a folyamatosan változó külső (globális válság, állami szerepvállalás újrafogalmazása) feltételekre?
- Milyen háztartási, fogyasztói viselkedésmintákat lehet azonosítani az eltérő adottságú ingatlanpiacokon?
- S végül, a válság és az azt követő kilábalás hogyan alakította át az ingatlanpiacok településen belüli térszerkezetét?

## 2. Az állami politika mérföldkövei

1995 – „Bokros-csomag” – a lakossági jövedelmek szűkítése

1997 – Szabad-felhasználású piaci kamatozású forinthelezés elindítása

2000 – Államilag támogatott lakáshitelezés

2001 – Devizaalapú hitelezési lehetőség elindítása – CHF-alap – népszerűségének oka a kamatkülönbözet

2007 – CHF-hitelezés szűkítése, JPY és EUR hitelezés megjelenése

2009-2010 – Devizaalapú hitelezés szűkítése több lépcsőben (lényegében megszüntetés) – először CHF, majd a többi deviza

2010 – Kilakoltatási moratórium átmeneti, majd tartós bevezetése – kivezetés 2016-tól

2010 – Kvóta meghatározás a nem teljesítő lakáshitelek banki portfólióira

2010 – Lakópark program a kilakoltatott adósok családjainak – Ócsa – az első ütem készül el.

2011 – Vég törlesztés – 170 ezer család – kedvezményes árfolyamon

2011 – Árfolyamgát-rendszer – több lépcsőben történő kiterjesztése – csökkenő havi törlesztő részlet, de halmozódó tartozás a gyűjtőszámlán

2011 – Nemzeti Eszközkezelő felállítása – 25 ezer, majd 35 ezer lakás átvételére felhatalmazott – eladás után a tulajdonosok bérlőkké válnak (kedvezményes bérleti díj) + visszavásárlási lehetőség (2016 végéig kb. 140 család)

2015 – Devizahitelek kivezetése több lépésben – először lakáshitelek (némi rugalmassággal), majd autóhitelek (nincs mérlegelés)

2016 – Új lakások építésének Áfa-ja 5%-ra csökken (27%-ról) (kivezetés 2019 év végével)

2016 – CSOK bevezetése – ezzel párhuzamosan a korábbi szoc-pol kivezetése – 10+10 m<sup>2</sup> Ft lakásvásárlásra (2018-tól „falusi CSOK” bevezetése)

### 3. Az ingatlanpiaci folyamatok a válság előtt, alatt és után

A lakáspiaci aktivitást alapvetően a forrásokhoz való hozzáférés, valamint az árak és bérek hosszabb távú – egymáshoz viszonyított – mozgása határozta meg. A forint-, majd devizahitelezés beindulása az ezredfordulótól kezdve a lokális lakáspiacokat egyértelműen felpezsdítette, mindhárom (panel, társasházi, családi házas) részpiacon (Pósfai, 2018; Pósfai et.al, 2017). Az egyes településeken szinte általános volt az árak inflációt meghaladó emelkedése, amivel párhuzamosan általában emelkedett az adásvételek száma is.

A 2006 után érzékelhető hazai megszorítási politika nem csapódott le a lakáspiacokon, ám a 2008-as globális válság hatása nagyon gyorsan érezhetővé vált (Nagy, 2017). Elsőként a fővárosi negyedéves adatok jelezték a megtorpanást, majd visszaesést 2008 harmadik negyedévtől kezdve. 2009 elején a globális gazdaságba beágyazott lokális termelőszférával rendelkező városok visszaesése vált látványossá, majd az év folyamán a többi városi piacra is „begyűrűzött” a válság. 2010 első félévének végére pedig az addig kevésbé érintett falusi ingatlanpiacok visszaesése is látványossá vált (Pósfai-Nagy G., 2017).

A hazai gazdaság- és társadalompolitika 2010 utáni látványos változása egészen 2013-ig inkább fékezte a lakáspiaci aktivitást, s a makroszintű pénzügyi-finanszírozási problémák megoldására koncentrált. Ennek eredménye a lakáspiaci tranzakciók számának mérséklődése. A devizahitelek problémájának kezelésére tett lépések a felhalmozódott adósságok leépítése és nem a lakossági lakáscélú hitelpiacok bővülése irányába hatottak (Pósfai et.al, 2017). A fizetőképes kereslet drasztikus szűkülése az árak lemorzsolódását is eredményezte, nem csak reálértékben, de a legtöbb esetben nominális értéken is. Az egyes részpiacokat tekintve a legerősebb visszaesés a családi házas körben volt megfigyelhető, a leginkább válságállóknak pedig a társasházi lakások tűntek.

A válságot követő kilábalás több sebességgel zajlott le. 2013 utolsó negyedévtől az árak szintje elkezdett látványosan emelkedni előbb a fővárosban, majd 2014-től a kedvező munkapiaci helyzetű, vagy frekvenciált ingatlanpiaci pozíciójú városokban. Ez az árnövekedési hullám 2016-ra érte el a kisvárosok széles körét és 2017-re a községek jelentős részét. Az árnövekedést a városokban fél-egyéves késéssel követte az adásvételek számának lassú, majd határozott növekedése is. A kisvárosi-községi állomány esetében az összefüggés nem ilyen tiszta, mert a Nemzeti Eszközkezelő tevékenysége következtében a tranzakciók harmada-fele nem „tiszta” piaci feltételek mellett ment végbe (Pósfai, 2018; Nagy, 2017). A válságot megelőző időszakokkal összevetve feltűnő a panel részpiac súlyának látványos növekedése, miközben a családi házak iránti kereslet csak 2016-ban indult (szerény) növekedésnek.

### 4. Egyes középvárosi ingatlanpiacok sajátosságai

A települések belső terének átalakulását akár a lakáspiaci aktivitás és preferenciák vizsgálatán keresztül is megközelíthetjük. Ez a vizsgálati szempont eddig jórészt hiányzott a lokális elemzésekből, ám a KSH 1997-től (esetenként hiányos, vagy hibás) adatbázisa az Ingatlanadattár némi fogódzót ad a folyamatok lefutásának értékeléséhez.

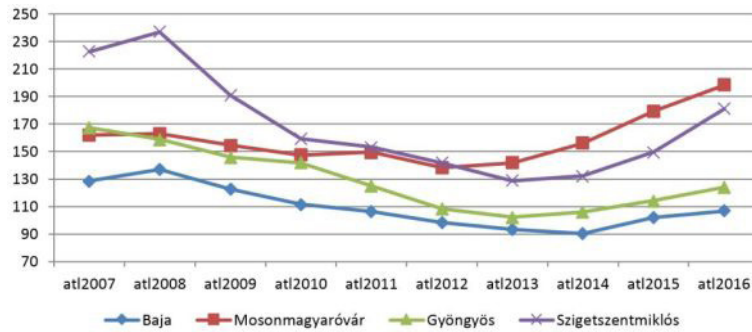
Jelen tanulmányban négy, hasonló méretű (30 ezer körüli népességű) és jogállású (járászhely), de eltérő elhelyezkedésű hazai középváros ingatlanpiaci átalakulását próbáljuk meg összevetni. A négy város:

- Szigetszentmiklós – a fővárosi agglomeráció déli szektorának gyorsan növekvő népességű városa, a szuburbanizáció által erősen érintett, ezért kevésbé előregedő városa;
- Mosonmagyaróvár – az ország fő áramlási tengelye (Bécs-Budapest) mellett fekvő, a pozsonyi szuburbán zóna peremén elhelyezkedő, erős helyi gazdaságú és kedvező társadalmi mutatókkal rendelkező, folyamatos bevándorlási többlettel rendelkező, felsőoktatási központ, hajdan megyeszékhely;
- Gyöngyös – az M3-as gyorsforgalmi úttal a főváros felé is kapcsolódó másodlagos centruma Heves megyének, jelentős felsőoktatási centrum, a régió átlagához mért erős lokális gazdaság jellemző;
- Baja – Bács-Bodrog megye hajdani székhelye, jelenleg Bács-Kiskun megye másodlagos centruma, szerény felsőoktatási és közepesen erős gazdasági centrumként, lassan, folyamatosan fogyó népességgel rendelkezik, erős határon átnyúló szerepkörrel.

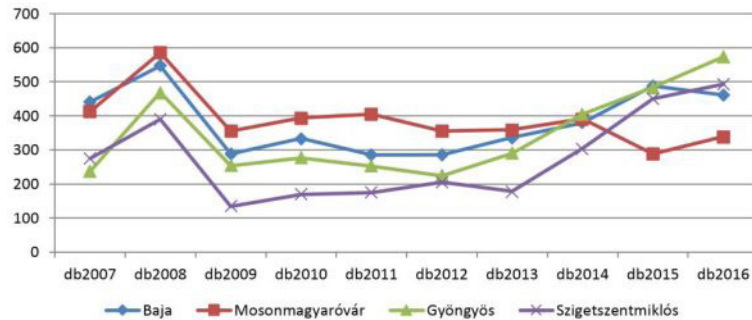
### 5. A városi lakáspiacok fejlődésének sajátosságai

Városaink közül Baján stagnálás, kétféleképpen 20-30% közötti deflált árnövekedés történt az 1997-2014 közötti években, egyedül Gyöngyösön mértünk ennél látványosan magasabb, bő 90%-os pozitív árváltozást. Ha ezt felbontjuk a válság előtti (2007-ig terjedő) és alatti periódusra, akkor sajátos fejlődési pálya rajzolódik ki Mosonmagyaróvár esetében, hiszen ott a négyzetméterárak mérsékelten nőttek a válság előtt, de a válság alatt sem estek vissza. Baján 40%-ot meghaladóan, Szigetszentmiklóson viszont a válságot megelőzően reálértékben kétszeresére, Gyöngyösön háromszorosára ugrottak az árak, ám a válság hatására Baján és Gyöngyösön 30-35%-kal, Szigetszentmiklóson a szuburbanizációs folyamat lefékeződése következtében 40%-kal zuhantak, így a korábbi felértékelődés hatása jelentős részben lemorzsolódott. (1. ábra) Az árak növekedése 2015-2016 folyamán minden városban újra beindult, ennek mértékében azonban jelentős eltéréseket figyelhetünk meg: Baján és Gyöngyösön 18-19%-kal, a keresettebb Mosonmagyaróváron 28%-kal, míg a leginkább volatilis piacú Szigetszentmiklóson 38%-kal nőttek nominális (és reál-)áron az ingatlanok. Bár az árnövekedés látványosnak tűnik, a válság előtti árszintet egyedül a nyugati határhoz közeli városban sikerült meghaladni, a szuburbán zónában és a keleti országrész középvárosaiban 22-26%-kal még mindig alacsonyabbak az árak, mint a válságot megelőzően. Ez világosan jelzi a 2000 utáni periódus mesterségesen gerjesztett prosperitását, hiszen a jövedelmek szintje akkor sem volt magasabb, mint a 2015-2016-os években.

A középvárosi ingatlanpiacok viszonylagos stabilitását jelzi, hogy a tranzakciók száma a 2009-es látványos visszaesést



1. ábra: Deflált átlagos négyzetméter árak a középvárosokban évente (eFt, 2007-2016)



2. ábra: Lakás adásvételek száma a középvárosokban évente (db, 2007-2016)

követően már csak stagnált, majd 2014-től Mosonmagyaróvár kivételével mindenhol erőteljes visszaépülés történt. Ott – Győr-Moson-Sopron megye egészéhez és városainak pályájához igazodva – a gyors árnövekedés 2015-ben a fizetőképes kereslet szűkülését, illetve eladói oldalról egyfajta kivárást eredményezett. (2. ábra)

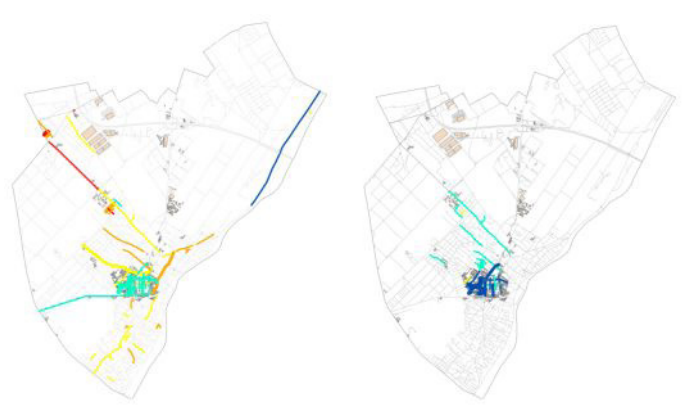
## 6. A belső lakáspiaci térstruktúra átrendeződése a városokban

A legkisebb léptékű változásokat Mosonmagyaróváron lehet megfigyelni. A 2008-as és 2013-as „látható” utcák tranzakcióinak száma ugyan csökkent, de ez csak kismértékben szűkítette be térben a város lakáspiacát (egyes családi házas utcák estek ki), míg az árak alig változtak. A családi házak részpiaca és a paneles technológiával készült lakások piaca látványosan zsugorodott, előbbi darabszámban negyedére, utóbbi hatodára, miközben a nominális árak folyamatosan növekedtek mindkét szegmensben. Mosonmagyaróvár annyiban is sajátos, hogy a három részpiac árai lényegében párhuzamosan mozogtak a vizsgált periódusban és nem tértek el látványosan a városi átlagos négyzetméterártól. A válság éveiben – is – a társasházi szegmens volt a lokális lakáspiac leginkább keresett szegmense, ez adta a piac stabilitását. A válság után a piacok nem bővültek látványosan, sőt inkább szűkültek ez a válság alatt folyamatosan meglévő kereslet, valamint a gyorsan növekvő árak eredménye lehet.

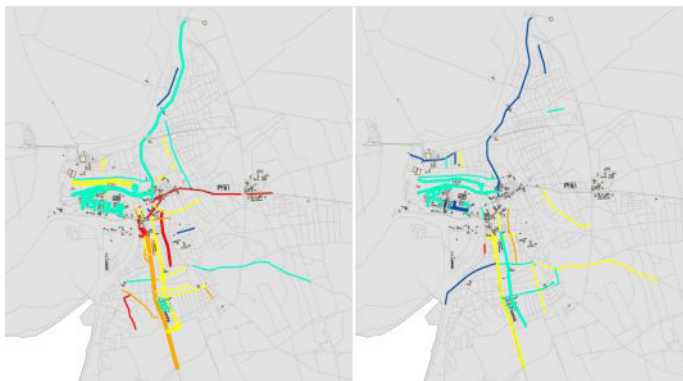
Az ellentétes póluson Szigetszentmiklóst látjuk, ahol a leginkább volatilis lokális ingatlanpiacot találtuk. Két szempontból is egyedinek tekinthető a város lakáspiaca: egyrészt az aktív utcák száma itt csökkent a legerősebben, ami a lakáspiac erőteljes térbeli szűkülését eredményezte a válság alatt, nagyon erős szerephez juttatva a paneles, tömbházas beépítésű városnegyedeket. Másrészt a négyzetméter árak zuhanása is itt volt a leglátványosabb, minden érintett utcában erőteljes csökkenés volt érzékelhető. A városban a válság előtt 150-170 családi ház került eladásra, ez a válság alatt 25-70 darabra esett vissza és a felfutás során sem épült vissza a piac a korábbi szint kétharmadára. A panellakások forgalma válság előtt, alatt és után sem volt jelentős, a forgalom zömét – különösen 2008-tól – a társasházi lakások adták. Az árak a 2008-as csúcshoz viszonyítva mindhárom részpiacon visszaestek, de míg a paneles esetében az értékvesztés nominálisan is meghaladta a 40%-ot, a családi házaknál 30, a köztes társasházi részpiacon egyharmados volt az értékvesztés. Sajátos, hogy



3. ábra: Mosonmagyaróvár lakáspiacának térstruktúrája a válság előtt és alatt (Forrás: KSH Ingatlanadattár adataiból szerkesztette Dudás Gábor)



4. ábra: Szigetszentmiklós lakáspiacának térstruktúrája a válság előtt és alatt Forrás: KSH Ingatlanadattár adataiból szerkesztette Dudás Gábor



5. ábra: Baja lakáspiacának térstruktúrája a válság előtt és alatt (Forrás: KSH Ingatlanadattár adataiból szerkesztette Dudás Gábor)



6. ábra: Gyöngyös lakáspiacának térstruktúrája a válság előtt és alatt (Forrás: KSH Ingatlanadattár adataiból szerkesztette Dudás Gábor)

ezek a különbségek a felfutási periódusban kisimultak, az árak nagyjából azonos szintre kapaszkodtak vissza. A válság alatt itt volt a legerőteljesebb a piac zsugorodása, de 2014-től az egyik legmarkánsabb a visszaépülés is. Az eladókat egyfajta kivárási jellemezte, a válság alatt kialakult alacsony árszinten inkább nem léptek be a piacra, kivárták a válságot követő drágulási periódust. A 2016-os évben úgy nőtt 10%-kal az adásvételek száma, hogy közben az átlagos négyzetméter árak 22%-kal nőttek!

Baján a lakáspiac térbeli szűkülése a válság alatt sem volt jelentős, s bár a város egészében jelentős árcsökkenés történt, ez térben szelektív módon ment végbe. A belváros közeli, kis alapterületű, részben téglalapépítésű, részben paneles lakások ára mérsékelten, vagy egyáltalán nem csökkent, míg a városperem felé haladva minden lakástípusban (de legerőteljesebben a családi házak esetében) látványos volt az árak lemorzsolódása. Baján a piacról már a válság előtt eltűntek a panellakások, viszont átmeneti visszaesés ellenére jelentős arányt képviseltek a családi házak. A forgalom zömét itt is a társasházi lakások adták. A panelek egészen hosszan (2011-ig) a városi átlagár közelében mozogtak, azóta viszont jelentősen elmaradnak attól 2014-ben már 30%-kal. Azóta az átlagnál gyorsabb e részpiac az árak növekedése, de az viszonylagos olcsóságuk továbbra is megmaradt. Talán ennek köszönhető, hogy 2016-ban a panelek iránti kereslet látványosan nőtt (bő nyolcszorosára) miközben az árak is 30%-kal emelkedtek e részpiacra. Az átlagos négyzetméterárak alapján a legkeresettebbnek (kicsivel) végig a családi házak tűnnek, ami eltér a korábbi városok jellemzőitől.

Gyöngyösön a bajaihoz hasonló folyamat játszódott le. A válság előtti aktív utcák száma mérsékelten csökkent, elsősorban a családi házas övezetekben, így a lakáspiac térbeli zsugorodása mérsékelt maradt. Ugyanakkor az átlagos négyzetméterárak a város egész terében szinte egységesen csökkentek 2008-at követően, így a városi lakáspiac újrendeződése, új vásárlói stratégiára utaló preferencia-változások nem voltak kimutathatók. A részpiacokat tekintve Gyöngyös adatai a legkevésbé megbízhatóak, de néhány tényert levonhatunk az adatokból. A családi házak a válság után (2015-től) váltak keresetté, arányuk jelentősen felülmúlja a válság előtti (20% körüli) szintet. A panelpiac lokális „lefagyása” csak két évre (2009-2010) korlátozódott, a válság előtt, részben alatt és után is jelentős forgalom zajlott e szegmensben. A társasházi lakások forgalma 2011-2013 között érte el a minimumát, de a többi évben a forgalom legnagyobb hányadát e részpiac koncentrált. Mosonmagyaróvárhoz hasonlóan a három részpiac árai nem térnek el jelentősen egymástól és a városi átlagtól: a családi házak a periódus nagyobb részében inkább felülről, a panellakások négyzetméterárak inkább alulról közelítik azt. Gyöngyösön a panelek felfutását még 2016-ban sem lehetett érzékelni, sem a tranzakciók számában, sem az átlagárak alakulásában. Ugyanakkor a piac visszaépülése – a válság alatt elhalasztott kereslet miatt – legutóbban éppen Gyöngyösön jelentkezett. Itt 2012 óta egyenletesen növekvő az adásvételek száma, amit az árak növekedése egy éves fáziskéséssel szintén követett.

## 7. Összegző gondolatok

A válságot követő felfutás 2016-ig nem rajzolta át radikálisan a lokális lakáspiacok térszerkezetét. Az ezredforduló körül magasra értékelt utcák a válság alatt jelentős számban váltak „láthatatlanná”, vagyis az aktivitás a kritikus határ alá csökkent, s némi mozgás volt megfigyelhető a legalacsonyabb átlagos négyzetméterárú utcák esetében is. Hosszabb időtávban azonban mind a két véglet térben nagyon is állandónak tűnik. Ezt a térstruktúrát csak az új fejlesztések rajzolják át némileg (pl. lakóparkok).

A változás fő irányát már ilyen kis minta esetében is nehéz megjelölni, mert a lokális és regionális sajátosságok egymástól eltérő fejlődési pályákat rajzolnak ki. A nyugati határszél prosperáló középvárosa lakáspiaci folyamataiból alig lehetne következtetni a válság, vagy az adásvételeket támogató állami politika létezésére. A fővárosi szuburbán övezet középvárosában az erős piaci volatilitás kevésbé a helyi kereslet, mint inkább a fővárosból kifelé igyekvő családok változó jövedelmi pozíciójának következménye. A déli határon fekvő mezocentrum periférikus fekvése az alacsony árakban tükröződik vissza, míg piaci folyamatai szerényebb kilengésekkel követik le az országos folyamatokat. Végül, az északi iparvidék fokozatosan regenerálódó középvárosa mind az adásvételek számában, mind az árak alakulásában a válság által erősen érintettnek bizonyult, viszont a piacok visszaépülése jóval dinamikusabbnak tűnik, mint a mezővárosi örökséget hordozó Baja példája.

## 8. Irodalomjegyzék

---

RESEARCH AND POLICY (ISSN: 1231-1952) (eISSN: 1896-1525) 24: (2) pp. 17-38.

Nagy G. (2017): Az állami beavatkozások lakáspiaci és területi hatásai a lakásszektorban. FÖLDRAJZI KÖZLEMÉNYEK (ISSN: 0015-5411) 141: (3) pp. 235-245.

Pósfai Zs. (2018): Reproducing uneven development on the Hungarian housing market. PhD dissertation. 142. p. Szegedi Tudományegyetem, Földtudományok Doktori Iskola.

Pósfai Zs. – Nagy E. – Gál Z. (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. 260 p. Abingdon: Routledge Taylor & Francis Group, pp. 167-190. (Routledge Advances in Heterodox Economics) (ISBN:9781138229563)