

# KÖZÉPVÁROSI INGATLANPIACOK TÉRSZERKEZETI ÁTALAKULÁSA AZ EZRED-FORDULÓT KÖVETŐEN

NAGY GÁBOR

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

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 széthúzódtott 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 devizehitelezési 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.