

# 3. Lakáspiac

NAGY GÁBOR

Területi kihívás: A lakáspiaci trendeket a gazdasági válságok erőteljesen befolyásolják

A lakásállomány alakulása és a lakáspiac változása rendkívül gyorsan és pontosan képezi le egy adott ország (és annak globális környezete) gazdasági fejlődésének töréspontjait, de alacsonyabb területi léptékben a lokális fejlődés mérőföldköveit is be lehet azonosítani. A 2010-es évtized ebből a szempontból kettős arculatú, hiszen az eleje és a vége inkább a nemzetközi környezet (praktikusan a válságok) által meghatározott lakáspiaci trendeket hozott, míg a 2013–2018/2019-es években a központi kormányzati intézkedések hatása tűnt meghatározónak.

A globális pénzügyi válság hazai lecsapódása a lakásszektorban a finanszírozáson keresztül történt (Aalbers 2016; Bródy, Pósfai 2020; Fernandez, Aalbers 2016), melynek következménye a hazai pénzügyi szektor aktivitásának látványos beszűkülése, a hitelezés visszaesése, a deviza- és egyéb lakáshitelek törlesztőrészeleteit fizetni nem tudó háztartások számának drasztikus megugrása volt. A területi különbségek nem függetlenek a lokális gazdaság mindenkori teljesítőképességétől (Zsibók 2020), a munkaerőpiaci jellemzőktől (Czirfusz 2020), a jövedelmi viszonyoktól, azaz a társadalmi-gazdasági háttérfeltételektől.

A globális válság begyűrűzése a lakásépítések alakulásában 2008–2010 körülire tehető. A visszaesés ugyan egységesen jelentkezett, de annak mértéke területileg eltérően alakult. A területi szempontból széttartó folyamatok a válság hosszában, valamint a válságot követő kilábalás megindulásában, dinamizmusában mutatkoztak meg.

- A fővárosban a 2008-tól érzékelhető válság mélypontja 2012-ben volt, ettől kezdve folyamatos, gyorsuló felívelés látható, melyet részben az állami ösztönzők mozgattak, de érezhető mögötte a rövid távú lakáskiadás, a külföldi és hazai befektetési célú vásárlások hatása is. A konjunktúra 2019 végéig tartott, ekkor az egy év alatt átadott lakásszám (5,8 ezer) már a válság előtti szintet közelítette. Pest megyében a válság hatását erősítette az átmenetileg lefékeződő szuburbanizáció. A mélypont itt 2013–2015-ben jelentkezett, s a válság előtti lakásépítési szint csak 2017-től állt vissza.
- A városokban a lakásépítési dinamika követi az országos trendeket, azaz konjunkturális években gyorsan és határozottan nő az építési kedv, dekonjunktúrában pedig

csökken. A válságot megelőzően a kisvárosi hálózat zömében is élénk építkezési aktivitást lehetett érzékelni. A válság alatti visszaesés hatására a kisvárosok zömében már csak évi pár lakás épült (ha egyáltalán), a nagy- és középvárosi hálózat mellett érdemi dinamikát csupán a fővárosi szuburbán övezet mutatott. Az élénkülés területi szelektivitását mutatja, hogy a fővárosi agglomerációban és a jelentős fürdő-kultúrával rendelkező városokban volt erősebb az élénkülés.

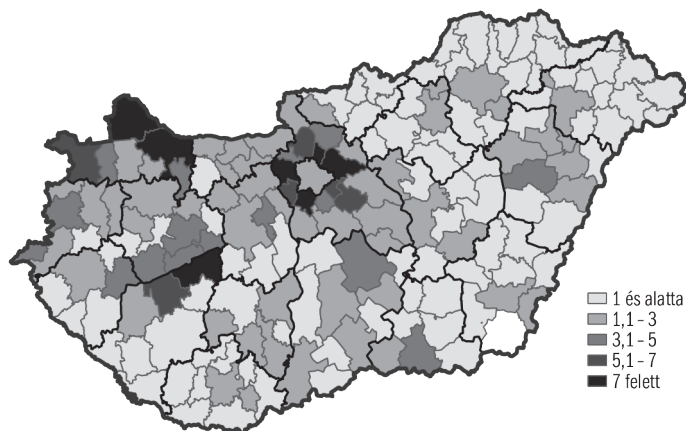
- A gazdasági folyamatok alakulásához köthetők Győr-Moson-Sopron vagy Vas megye élénk lakásépítési trendjei, ahol jóval magasabb volt az építési aktivitás, mint a rendszerváltáskor, bár ez a dinamizmus nem jellemezte a megyék egészét. A 2016-tól élénkülő Bács-Kiskun megyei trendek feltételezhetően a kecskeméti gazdasági fellendülés késleltetett hatásának köszönhetőek.
- A 2009-es dekonjunktúra a turisztikai célterületek Balaton környéki megyéit és városait érte el időben a leghamarabb, igaz, az élénkülés is itt indult meg az elsők között.
- Az észak-magyarországi és alföldi megyékben a válságperiódus után lassabb fel-futást tapasztalhattunk.

Összességében az évtizedben a járások ötödében csökkent a lakásállomány – az érintett térségek többségét egy tömbben az Alföldön, a maradék zömét Észak-Magyarországon és a Dél-Dunántúlon találjuk –, de a járások további 30%-ában is alig volt mérhető növekedés (3.1. ábra). Bár utóbbiak zömmel a hátrányos helyzetű térségek körül koncentrálódnak, e kategória már jelentős számban van jelen a gazdasági értelemben sikeres régiók/megyék aprófalvas-kisvárosias járásában is. Emellett folyamatosan növekszik a nem lakott lakások állománya (a községekben 2016-ban már minden hatodik ház üres volt). A nem lakott falusi lakások harmada félkomfortos vagy alacsonyabb komfortszintű, ezen belül negyedük komfort nélküli vagy szükséglakás (KSH 2018).

A lakástranzakciók számát a különböző pénzügyi ösztönzők (a lakáshoz jutás állami támogatása, szocpol, később devizahitelezés) emelték fenntarthatatlan magas szintre a globális pénzügyi válság előtt (230 ezer tranzakció 2006-ban) (Buskó 2013; Grécs 2017; Hegedüs, Várhegyi 1999; Nagy 2017, 2019). A lakásvásárlások területisége arra utal, hogy Magyarországon a válság első körben (2008–2009 fordulóján) a községeket érte el, míg a városok zömének aktivitása látványosan csak 2010-ben kezdett esni. Az adásvételek a válság előtt a városok mellett a községi állomány jelentős részében is mérhetőek voltak (2007–2008 folyamán kb. 1300 településen történt legalább három lakástranzakció) (Pósfai, Gál, Nagy 2017; Pósfai, Nagy 2017). A válság hatására a tranzakciók száma „bezuhan” (tartósan évi 100 ezer alá), az árak nominálértéken 20–25%-kal csökkentek, az aktív piacok térben összehúzódtak (eltűnt a térképről 6–700 falu, több tucat kisváros vált láthatatlanná – 3.2. ábra), a lakáspiaci kereslet pedig átstrukturálódott. A családi házak helyett a kereslet az olcsóbb panellakások és

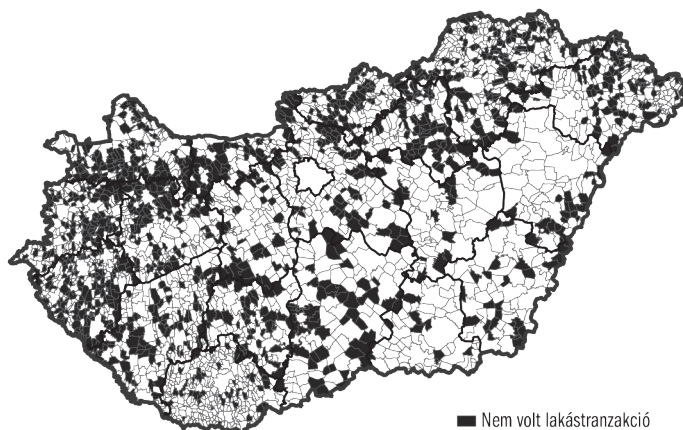
a társasházi-sorházi kínálat felé fordult, ami például a városokon belül is átrendezte a lakáspiac struktúráját. A kilábalás is többsebességű volt a válságot követően: elsőként a főváros (2014 elejétől), majd a nagyobb centrumok (2015-től), végül a kisvárosok (2016-tól) mutattak érdemi élénkülést. A községek esetében a folyamat térben szelektív, de érdemben csak 2017-től látunk aktivitást.

3.1. ábra: A 2010–2018 között épült lakások száma a 2018-as lakásállomány arányában (%)



Adatok forrása: KSH éves lakásstatisztikai kötetek.

3.2. ábra: „Láthatatlan” lakáspiacok a válságban, 2013



Adatok forrása: KSH Ingatlanadattár, egyedi gyűjtés.

A válságot követő élénkülés ellenére 2018-ig még nem történik meg a piacok területi regenerációja, sem térségi léptékben (a lakáspiaci szempontból „látható” falvak száma

800–900 között mozog), sem az egyes városokon belül (aktív utcák száma és térbeli eloszlása). Ugyanakkor 2014 után az árak gyorsan növekszenek, s ebben rövid szét-tartó fejlődés után (Budapest kiugrása) lassú térbeli stabilizáció látható – a legdrágább piacokon korlátossá válik a fizetőképes kereslet, más városokban, illetve egyes községekben viszont az új lakástámogatási formák érdemi új keresletet generálnak.

A lakáshitelezést a lakástranzakciókhoz hasonlóan térbeli összehúzóadás (2009–2013), majd lassú regenerálódás jellemezte 2014–2016 között, amely ekkor még messze nem érte el a válság előtti területi szétterülés mértékét (Pósfai, Gál, Nagy 2017; Pósfai, Jelinek 2019; Pósfai, Nagy 2017). 2017–2019-ben a lakáshitelezés ismételt felfutását a bérek növekedése, a munkapiaci pozíciók javulása (Czirfusz 2020), a banki hitelezési sztenderdek némi lazulása,<sup>2</sup> valamint az állami társadalompolitikai támogatások bevezetése és kiterjesztése fűti. Az időszak végére az éves nominális hitelkihelyezés már meghaladta a 2008-as szintet (reálértékben még elmarad attól), ám a lakosság eladósodottsága a GDP vagy a lakossági megtakarítások arányában továbbra is alacsony. Ez a felfutás 2019 végére kifulladt, már a többszoros finanszírozás (pl. a babaváró támogatás becsatornázása a lakásvásárlásba) sem képes a hitelpiac bővülését fenntartani. Erre a stagnáló hitelpiacra érkezett az új koronavírus-járvány hatása, ami rövid távon a lakossági hitelfelvételi kedv visszaesését eredményezte. Hosszabb távú hatás lehet viszont a banki hitelezés szigorítása, a hitelek drágulása. A lakáshitelezésben területi szempontból végül fontos, hogy a nem hitelképes lakosok területileg tömörülnek (elmaradott, leszakadó térségek, kistelepülések), de kisebb csoportokban megjelennek prosperáló települések helyi társadalmában is (marginális csoportok).

### Területi politika: Területi szempontból értelmezhetetlenek a lakáspolitikai lépések

A 2010-es évtizedben a hazai lakás- és tágabban a társadalompolitika egyik fontos feladata a devizahitelezés okozta problémacsomag kezelése volt, melyet 2011-től számos lépésben hajtottak végre (árfolyamgát, kedvezményes törlesztés, kilakoltatási moratórium, Nemzeti Eszközkezelő létrehozása, ócsai devizahiteles „lakópark” felépítése, devizahitelek forintosítása stb.). A leglátványosabb eredmény a lakossági hitelek GDP-hez viszonyított arányában bekövetkezett látványos csökkenés volt (28%-ról 15%-ra). A nemkívánt hatás a lakáshitelezés volumenének csökkenése, majd stagnálása, a lakásépítések bezuhanása (1921 óta nem épült olyan kevés új lakás, mint

---

<sup>2</sup> 2016-ra a devizahitelezés jelentette finánciális problémát a bankok szintjén sikerült megoldani: a nem teljesítő hitelek aránya a 40%-ot közelítő szintről 5% alá esett, ami teret nyitott a hitelezés fokozatos kiterjesztésére (lásd még Kovács 2020).

a 2010–2013 közötti években), valamint a lakástranzakciók számának 2008-hoz képest 40%-ot meghaladó visszaesése. Szintén kedvezőtlen hatás volt a lakásárak csökkenése, mert a lakás vagy ház a hazai népesség alsó 90%-ának meghatározó vagyoneleme, s egyben bárminemű hitelfelvétel egyik fontos fedezete.

A hazai lakáspiaci válság 2013-ig tartott, az élénkületi folyamatot a kormányzat határozott – zömmel – társadalompolitikai lépésekkel igyekezett erősíteni. Ilyen a családi adókedvezmény rendszerének kiterjesztése, a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) és annak kiterjesztései, a falusi CSOK, valamint a babaváró támogatás. Kisebb mértékben a diákhitel-visszafizetési könnyítés a többgyerekes anyukáknak is ilyen lépésként értékelhető. Ezek közül egyedül a falusi CSOK-ot lehet területpolitikai eszközként értelmezni, bár az igénybevétel nagyságrendje egyelőre nem változtatta meg a lakáspiac területi folyamatait.

Közvetlen lakáspiaci beavatkozásnak tekinthető a kedvezményes lakásépítési áfakulcs be-, majd kivezetése, illetve 2020-tól a bevezetett „rozsdáövezeti” kedvezményes áfakulcs. Előbbi hozzájárult a 2016–2019-es lakásépítési felfutáshoz, utóbbi a 2020-tól prognosztizálható negatív hatásokat hivatott tompítani, főleg a városokban. Ugyanakkor a hazai lakáspiacra is hatnak magasabb (uniós) szintű szabályozások, például a 2021-től életbe lépő új energiahatékonysági sztenderdek bevezetése, ami jelentősen drágítja az új lakások építését, minden más feltétel változatlansága mellett.

A hazai lakásállomány energetikai hatékonysága meglehetősen alacsony szintű – bár javul. A kormányzati célprogramok (kazáncsere, nyílászárócsere, külső szigetelés, napelemprogram, panelprogram stb.) e téren ösztönzést adnak a lakossági ház- és lakásfelújításokhoz (komoly arányban uniós forrásból finanszírozva), de a megújulás üteme lassú, a teljes lakásállomány legalább kétharmadánál még szükség lenne nagy léptékű átalakításokra.

Több alkalommal felmerült már (pl. az első Orbán-kormány időszakában az ezredfordulón), hogy szükséges lenne a bérlakásállomány növelése és minőségi mutatóinak javítása. Ennek kedvező hatása lehetne a népesség mobilitási hajlandóságára, a fiatal pályakezdők rugalmasabb indulására, és oldhatná a tulajdonosi dominanciát a lakáspiacon. Halvány jelei látszanak egy ilyen irányú kezdeményezésnek, melyben az állami, az önkormányzati és a piaci szereplők – a saját érdekeiknek megfelelő – fejlesztéseket indíthatnának, mérsékelve a 2020–2022-re előrevetített lakásépítési visszaesést.

A (hivatalosan) nem lakott lakások problémáját is kezelni szükséges. A lakhatatlan egységek lebontása, az alacsony komfortfokozatú lakások minőségi fejlesztése mellett pontosabb regiszter kell a (rövid vagy hosszú távú) bérletként hasznosított állományról is. Az Airbnb-célú hasznosítás szabályozása elindult – mai állás szerint alapvetően helyi rendeletekkel szabályozzák a szektort.

A lakáshitelezés területén a legfontosabb szabályokat már lefektették (zömmel az MNB kezdeményezésére), s azok láthatóan működnek. Az új koronavírus okozta

válság kapcsán bevezetett hitel-visszafizetési moratórium átmenetileg (2021 elejéig) elfedi a problémás háztartások számának növekedését, de a járványhelyzet elhúzódása, a munkanélküliek számának magas szinten való beragadása kikényszerítheti újabb mentőcsomag kidolgozását és bevezetését.

A hazai lakáspolitikai lépések összességében tehát a 2010-es évtizedben területi szempontból alig értelmezhetőek. Alig egy-két elemnél (pl. falusi CSOK) láthatók területi szempontok. A társadalompolitikai (ezen belül a lakáspolitikai) beavatkozások zöme nem az elesett, létminimum alatti, bizonytalan helyzetű népességet célozza, még olyan programok esetében sem, ahol a deklarált cél kifejezetten ez lett volna (pl. Nemzeti Eszközkezelő) (vö. Velkey 2020).

## Irodalom

- AALBERS, M. B. (2016): *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge, London, New York.
- BRÓDY, L. S., PÓSFAI, ZS. (2020): *Household debt on the peripheries of Europe: New constellations since 2008*. Periféria Policy and Research Center, Budapest (Periféria Working Papers; 3.)
- BUSKÓ T. L. (2013): A lakáspolitikai területi hatásai Magyarországon az ezredfordulót követően. *Pro Publico Bono*, 1., 115–125.
- CZIRFUSZ M. (2020): *Foglalkoztatás*. Jelen kötetben.
- FERNANDEZ, R., AALBERS, M. B. (2016): Financialization and housing: Between globalization and varieties of capitalism. *Competition & Change*, 2., 71–88.
- GRÉCS Á. (2017): *A jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató bevezetése előtt és után – avagy jelzálog-hitelintézetek és jelzáloglél-piac Magyarországon*. Szakdolgozat. Budapesti Corvinus Egyetem, Pénzügy Tanaszék, Budapest.
- HEGEDÜS J., VÁRHEGYI É. (1999): A lakásfinanszírozás válsága a kilencvenes években. *Közgazdasági Szemle*, február, 101–120.
- KOVÁCS S. ZS. (2020): *Pénzügyi szolgáltatások*. Jelen kötetben.
- KSH (2018): *Miben élünk? – A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- NAGY G. (2017): Az állami beavatkozás a lakás-szektor példáján és területi következményei. *Földrajzi Közlemények*, 3., 235–245.
- NAGY G. (2019): Az Alföld lakáspiaci változásai – felfutás–válság–visszaépülés. In: Farkas J. Zs., Kovács A. D., Perger É., Lennert J., Hoyk E., Gémes T. (szerk.): *Alföldi kaleidoszkóp: A magyar vidék a XXI. században: Tanulmányok a 70 éves Csatári Bálint köszöntésére*. MTA KRTK Regionális Kutatások Intézete, Kecskemét, 220–243.
- PÓSFAI, ZS., GÁL, Z., NAGY, E. (2017): Financialization 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, Abingdon, 167–190.
- PÓSFAI, ZS., JELINEK, CS. (2019): Reproducing socio-spatial unevenness through the institutional logic of dual housing policies in Hungary. In: Lang, T., Görmar, F. (eds.): *Regional and local development in times of polarisation: Re-thinking spatial policies in Europe*. Palgrave Macmillan, Singapore, 197–223.
- PÓSFAI, ZS., NAGY, G. (2017): Crisis and the reproduction of core-periphery relations on the Hungarian housing market. *European Spatial Research and Policy*, 2., 17–38.
- VELKEY G. (2020): *Szociális ellátórendszer*. Jelen kötetben.
- ZSIBÓK ZS. (2020): *Gazdasági értéktermelés*. Jelen kötetben.