A VÁROSI LAKÁSÁRAK TERÜLETI KÜLÖNBSÉGEI MAGYARORSZÁGON

TÓTH KRISZTINA

Bevezetés

A szocialista rendszerben a lakásszektor is központilag irányított és szabályozott volt, ami alapvetően torz árviszonyokat eredményezett a hazai ingatlanpiacon, így ingatlanpiaci különbségek hiányában ilyen jellegű elemzések nem is születtek. A szocialista rendszer utolsó éveiben már megindult egy „piaci" változás, de ekkor még az állami szerep és beavatkozás elsődleges és erőteljes volt. A rendszerváltás óta azonban az állami szerepvállalás szinte teljesen háttérbe szorult, az állami bérlakások az önkormányzatok kezelésébe kerültek át, melyeket azok nagyrészt értékesítettek és ezzel a bérlakásszektort – Európában szinte egyedüli módon – a lakáspiac legkisebb szegmensévé tették. Az állami beavatkozás megszűnésével egyidőben lezajló gazdasági-társadalmi átalakulás hatására a lakáspiac is átalakult, és folyamatait mára a piac, a kereslet és kínálat kapcsolatrendszere határozza meg.

A rendszerváltás utáni gazdasági hanyatlás ellenére az ingatlanpiacon hatalmas árrobbanás köszöntött be, amely strukturálta az addigi egységes lakásárakat. A viszonylagosan kedvezőbb helyzetű térségekben a lakásárak növekedése jelentősen felülmúlta a depressziós vidékek lakásárainak növekedését. A recessziós folyamatok következtében alacsony szintre csökkent a magánerős lakásépítések száma, ami miatt a használt lakás piacon az árnövekedés fokozatos és erőteljes volt. A rendszerváltozást követő évek recessziója után 1997-98-ban már érezhető volt a fellendülés a hazai gazdaságban, de sem akkor, sem az azt követő évben nem tört ki „építési láz" az országban. Ennek alapvető oka, hogy az ingatlanpiac általában lassan reagál a gazdasági változásokra. A relatív lakáshiány azonban elszabadította az árakat, s ez az ingatlanpiaci befektetők várható profitját, és így beruházási kedvét jelentősen megnövelte. Mindez a vállalkozói lakásépítés jelentős növekedését indukálta. A fellendülés emellett a jelentős állami támogatást élvező lakáshiteleknek is köszönhető. A kedvezmények körébe tartozó lakáspolitikai kedvezmény (régi nevén „szocpol") mértékének emelése, illetve az igénybevétel feltételeinek enyhítése, továbbá az érvényesíthető adókedvezmény szintén az új lakások építésének számbeli megnövekedését eredményezte.

Mindez együtt járt azzal, hogy a használt lakás piacon túlkínálat alakult ki (főként az alacsony presztízsű panelek esetében), ami az árak stagnálását, néhány esetben csökkenését vonta maga után.

Az ingatlanpiac mozgásban tartásához elengedhetetlenül szükséges a használt lakások piacképessé tétele és piacképességének fenntartása – hiszen a családok többsége csak akkor tud új lakást venni, ha eladta a régit –, ami értéknövelő beruházások nélkül aligha érhető el. Amihez azonban jelentős állami szerepvállalásra, és jogszabályi változásokra lenne szükség. Hiszen az ún. német panelhitel éppen azért volt nagyrészt sikertelen, mert a társasházi lakók nem számítanak jogi személynek, így a házak felújítására nem vehetnek fel közösen hitelt, egyenként kell átesniük a hitelbírálaton. Hasonlóan sikertelen volt a Széchenyi-terv lakáskorszerűsítő programja, mivel az elkülönített alap mindössze másfél százalékát sikerült 2001-ben kiosztani.

Mindezek az egymással szinte ellentétes folyamatok néhány év leforgása alatt mentek végbe. Ezek területi-települési különbségei és időbeliségük gazdasági, társadalmi és fejlődésbeli differenciái egyre nyilvánvalóbbak.

Tanulmányom célja bemutatni, a keresleti-kínálati alapokra helyeződött lakáspiacon belüli regionális különbségeket, és magyarázatot adni ezek lehetséges okaira.

Adatbázis

Az elemzés elkészítését alapvetően meghatározza és nehezíti, hogy nem állnak rendelkezésünkre az ingatlanpiacról egzakt, valós képet mutató adatok. A KSH 1997 óta az Ingatlanhivatali nyilvántartásra alapozva minden évben megjelenteti a városok ingatlanárait utcákra lebontva, de közismert, hogy az illetékkiszabás és az illetékhivatali adatbázis alapjául szolgáló adásvételi szerződések a valós áraknál alacsonyabb árakat tartalmaznak, az illeték csökkentése érdekében. Az adatbázis további hiányossága, hogy csak a városok adatai szerepelnek benne, így jelen tanulmány a városok lakásárainak területi különbségeinek elemzésére vállalkozik. A településhierarchián belüli különbségek feltárása ezen adatbázis feldolgozásával nem lehetséges.

A hiányosságok bemutatása mellett azonban azt is hangsúlyozni kell, hogy ilyen részletezettségben ennél hitelesebb információk a teljes ingatlanpiacra vonatkozóan pillanatnyilag nem állnak rendelkezésre. Az ezt megelőző évekről pedig egyáltalán nincsenek felhasználható, országos adatok.

Mivel a tanulmány célja nem az abszolút árak bemutatása, hanem az árak közötti relatív különbségek elemzése, ezért azt feltételeztem, hogy az ingatlanhivatali adatbázis az ország egész területére egyenlő mértékben csökkentett árakat tartalmaz. Ennek feltételezésével már meghatározhatók a magyar lakáspiac regionális különbségei.

Módszer

Az adatbázisban megjelenő városi adatokból és gyakoriságokból elkészíthetők a megyei és regionális adatok és így meghatározhatók a városi lakásárak területi különbségei három területi szinten, regionális, megyei és települési szinten is. Az adatbázis jelenleg 4 évre adott, így lehetővé teszi az évenkénti regionális sajátosságok bemutatása mellett, az elmúlt években bekövetkező változás területi különbségeinek vizsgálatát is.

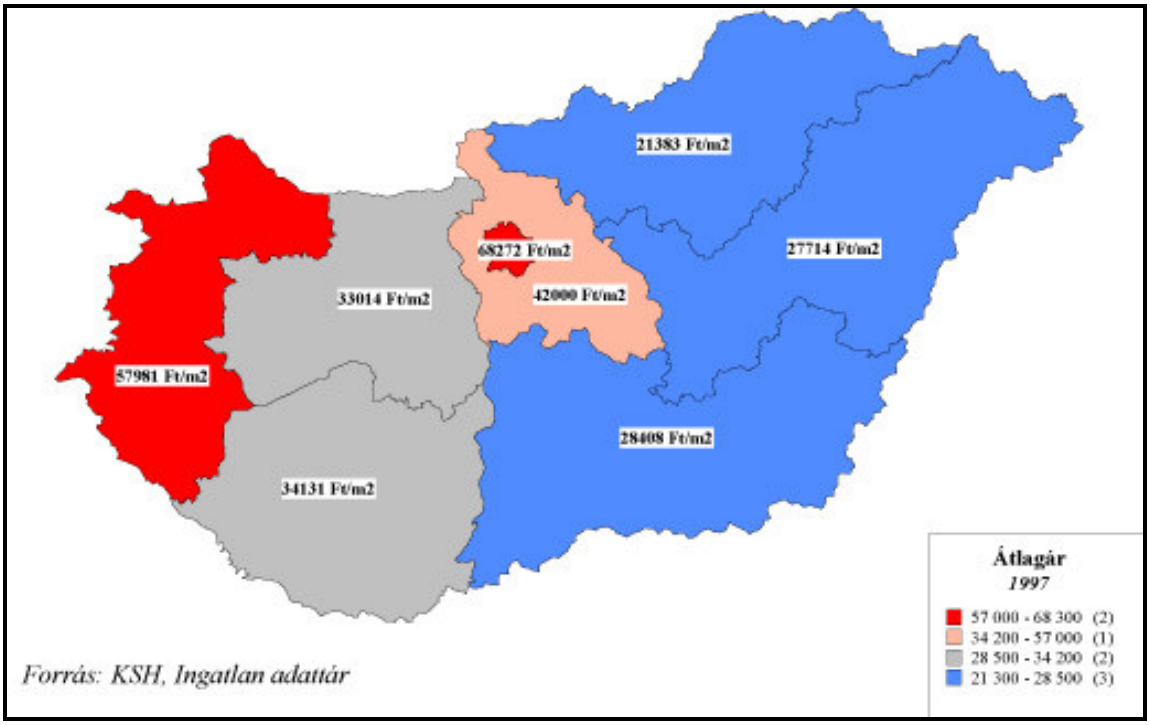
Az eredmények fontos adalékul szolgálhatnak a demográfiai és migrációs elemzésekhez, háttér-információkkal szolgálhat a gazdaság területi különbségeinek vizsgálatakor. Hiszen a lakásárak jelentős hatást gyakorolnak a lakossági költözésekre, amelyeket esetleg indokolnának a munkalehetőségek és a jobb megélhetési esélyek. Fontosak információkat szolgálhatnak az ingatlanpiaci elemzések az urbanizációs és szuburbanizációs vizsgálatokhoz, a szegregációs folyamatok feltárásához, és településfejlesztési tervek készítéséhez is.

Az átlagos városi lakásárak regionális különbségei

A lakásárak regionális különbségeinek vizsgálatakor kézenfekvő az átlagos négyzetméterárak differenciáinak elemzése. Az első közelítésben a városi lakásárak régiókra kiszámított, gyakorisággal súlyozott, átlagos árát érdemes megvizsgálni. A régiós elemzésben Budapestet és Pest megyét külön elemeztem, mert a két területi egység értékei olyan nagyfokú különbséget mutattak, hogy az átlag elemzése nem valós helyzetet mutatott volna.

1997-ben regionális szinten 4 alapvetően elkülönülő csoportot találhatunk (*1. ábra*). A legalacsonyabb átlagos lakásárat Észak-Magyarország városaiban tapasztalhatjuk, de hasonlóan alacsony árak jellemzik a másik két Kelet-Magyarországi régiót is. Ennél kicsit

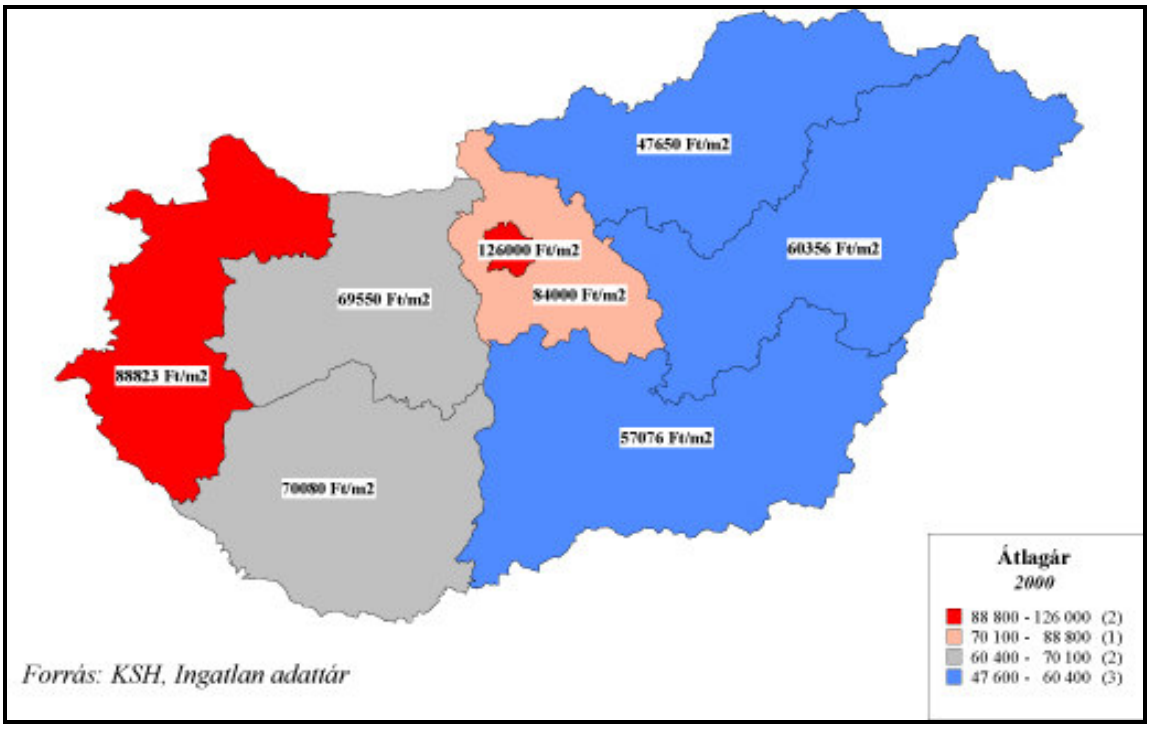
magasabb, de egymáshoz nagyon közeli értékekkel jellemezhető Közép-, illetve Nyugat-Dunántúl. Majd Pest megye következik jelentős különbséggel, hiszen az eddigi legmagasabb átlagos értéknél közel 25%-kal magasabb az itteni átlagos lakásár. A legmagasabb lakásárakat – nem meglepő módon – Budapesten találhatjuk, de Nyugat-Dunántúl értéke sem sokkal marad el a fővárosi átlagtól. A legalacsonyabb és legmagasabb értékek közötti különbség több, mint háromszoros. Mindez azt mutatja, hogy az ingatlanpiaci árak a gazdasági prosperitásnak megfelelően alakulnak, a magasabb árak jól mutatják a fejlettségbeli előnyét a Közép- és Nyugat-Magyarországi területeknek.



1. ábra. Az átlagos városi lakásárak Magyarország régióiban, 1997

Az alapvető regionális különbségek 2000-re, első ránézésre szinte semmit nem változtak, hiszen a *2. ábra* képe teljesen megegyezik a négy évvel azelőtt tapasztaltakkal.

A regionális különbségek azonban mérséklődtek kissé, hiszen ebben az évben a legmagasabb értéket mutató Budapest és a legalacsonyabb értékű Észak-Magyarországi régió közötti különbség már alig több, mint két és félszeresére csökkent (*1. táblázat*). Ennek oka, hogy a különböző régiókban a vizsgált 4 év során számottevő különbségek tapasztalhatók az árváltozás nagyságában. Legmagasabb értéknövekedést éppen a legalacsonyabb árakkal kitűnő Észak-Magyarországi régió mutatja, ahol az árváltozás meghaladta a 220%-ot. Ezzel szemben a lakások árai 1997 és 2000 között legkisebb mértékben a legmagasabb árral jellemezhető Nyugat-Magyarországon és Budapesten növekedtek, ami azt eredményezte, hogy a városi átlagos lakásárak regionális szinten közeledtek egymáshoz. Azonban a különbségek még így is számottevőek, amik jelentős hatást gyakorolhatnak a népesség migrációjára, társadalmi, demográfiai struktúrájára. A keleti országrészek nagyobb volumenű árnövekedésének az oka valószínűleg a „megkésettség”, hogy az ingatlanpiaci árrobbanás a nyugati, fejlettebb területeken hamarabb eljátszódott, mint a keleti országrészben, majd ott árboom-ot egy mérsékeltebb áremelkedés követi.



2. ábra. Az átlagos városi lakásárak Magyarország régióiban, 2000

1. táblázat

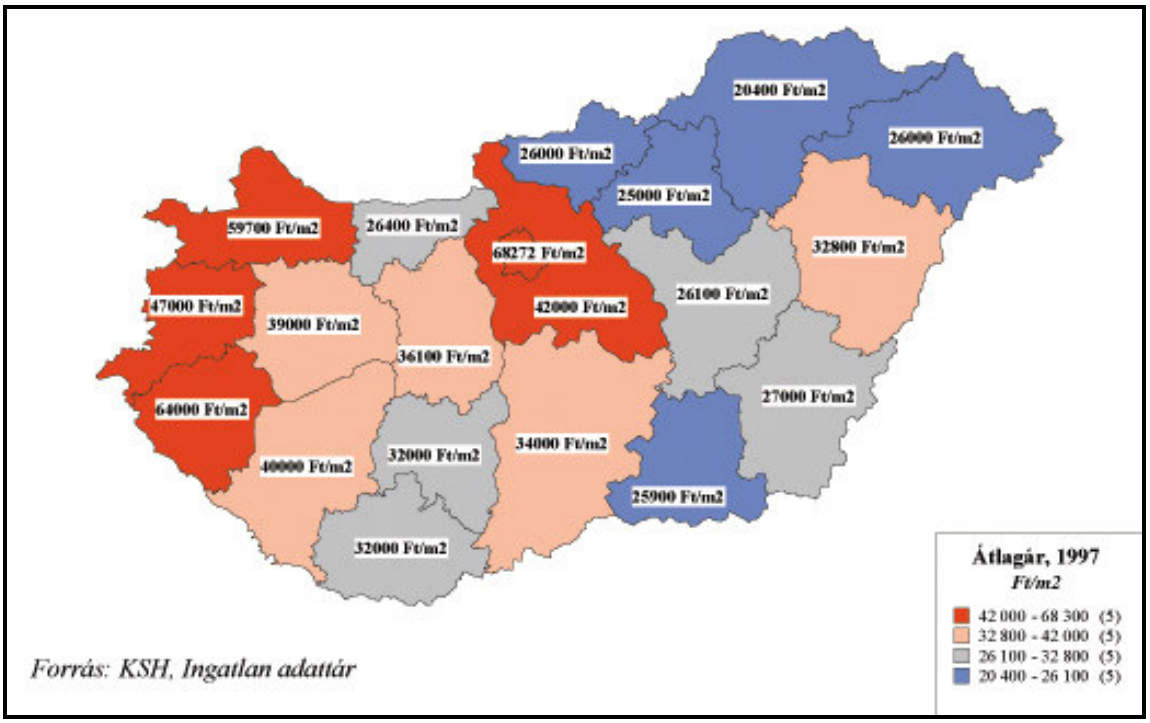
A régiók lakásárainak néhány jellemzője

Régió	Átlagár, Ft/m^2		Árváltozás, %	A budapesti érték százalékában	
	1997	2000	1997/2000	1997	2000
Budapest	68 272	126 000	185	100	100
Pest megye	42 000	84 000	200	62	67
Közép-Dunántúl	33 014	69 550	211	48	55
Nyugat-Dunántúl	57 981	88 823	153	85	70
Dél-Dunántúl	34 131	70 080	205	50	56
Észak-Magyarország	21 383	47 650	223	31	38
Észak-Alföld	27 714	60 356	218	41	48
Dél-Alföld	28 408	57 076	201	42	45

Az átlagos lakásárak megyei különbségei

A regionális sajátosságok feltárása után érdemes megvizsgálni, hogy egy területi szinttel lentebb milyen különbségeket találunk Magyarország átlagos városi lakásáraiban.

1997-ben a regionális különbségek ismeretében nem meglepő, hogy a megyei adatok elemzése is kelet-nyugat megosztottságot mutat, de itt már strukturáltabb a kép, és találhatunk a keleti országrészben is magasabb átlagáru megyéket s a nyugati területeken is alacsonyabb értékű területeket (*3. ábra*).



3.ábra. Az átlagos városi lakásárak Magyarország megyéiben, 1997

2. táblázat

A megyék lakásárainak néhány jellemzője

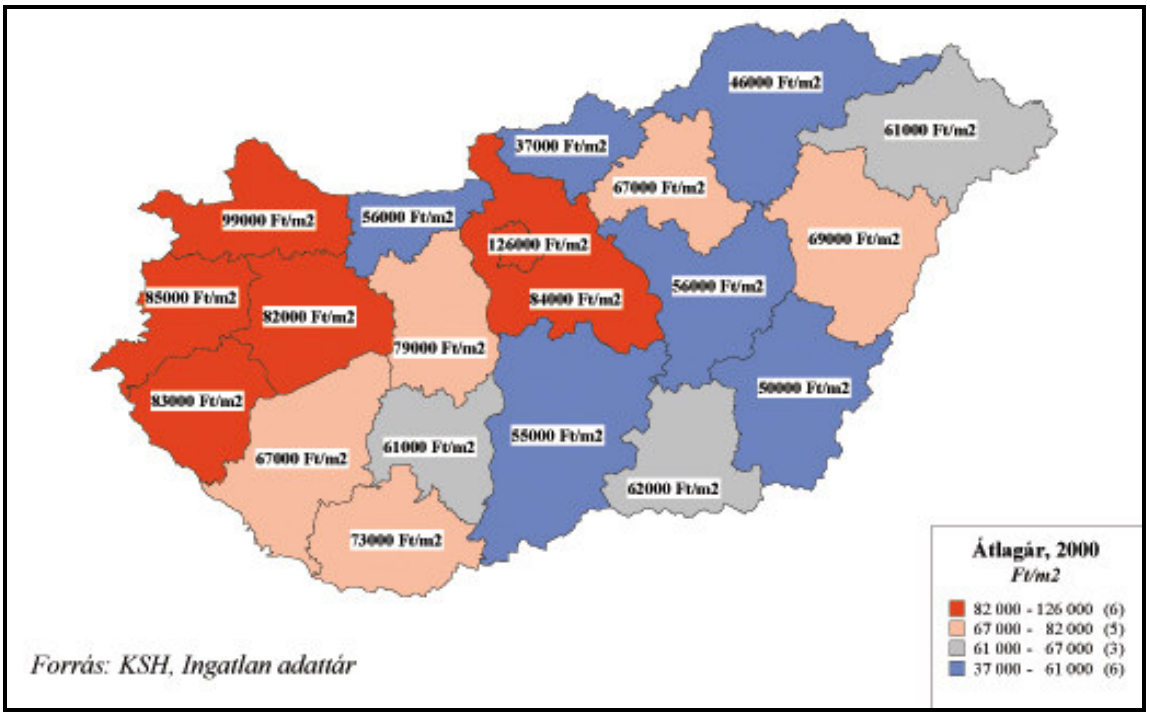
Megye	Átlagár, Ft/m^2		Árváltozás, %	A budapesti érték százalékában	
	1997	2000	1997/2000	1997	2000
Budapest	68 272	126 000	185	100	100
Bács-Kiskun	34 000	55 000	162	50	44
Baranya	32 000	73 000	228	47	58
Békés	27 000	50 000	185	40	40
Borsod-Abaúj-Zemplén	20 400	46 000	225	30	37
Csongrád	25 900	62 000	239	38	49
Fejér	36 100	79 000	219	53	63
Győr-Moson-Sopron	59 700	99 000	166	87	79
Hajdú-Bihar	32 800	69 000	210	48	55
Heves	25 000	67 000	268	37	53
Jász-Nagykun-Szolnok	26 100	56 000	215	38	44
Komárom-Esztergom	26 400	56 000	212	39	44
Nógrád	26 000	37 000	142	38	29
Pest	42 000	84 000	200	62	67
Somogy	40 000	67 000	168	59	53
Szabolcs-Szatmár-Bereg	26 000	61 000	235	38	48
Tolna	32 000	61 000	191	47	48
Vas	47 000	85 000	181	69	67
Veszprém	39 000	82 000	210	57	65
Zala	64 000	83 000	130	94	66

A legalacsonyabb egy négyzetméterre jutó átlagárat Borsod-Abaúj-Zemplén megyében találhatjuk, amelynek átlagos értéke 20%-kal alatta marad a következő megye átlagos lakásárának. A legalacsonyabb árkategóriába csak keleti megyék kerültek, de az ezt követő

osztályba már több dunántúli megye, így Komárom-Esztergom, Tolna és Baranya megye is beletartozik. A legmagasabb árak Nyugat-Dunántúl három megyéjére, illetve Pest megyére és természetesen Budapestre jellemzőek. Meglepő lehet Zala megye magas átlaga, amely alig marad el a főváros átlagos értékétől. Ennek oka a külföldiek ingatlanvásárlása lehet, amely nemcsak ebben a megyében, hanem egész Nyugat-Dunántúlon jelentős árnövelő hatással bír. Viszonylag magas értékek jellemzőek a keleti országrészt vizsgálva Hajdú-Bihar és Bács-Kiskun megyére.

2000-re jelentős változások történtek megyei szinten a városi lakásárakat tekintve (*4. ábra*). A legmagasabb kategóriába „felzárkózott" Veszprém megye is, és jelentősen javított relatív helyzetén Csongrád, Heves és Baranya megye. Ezzel szemben Nógrád, Somogy és Bács-Kiskun megye relatív helyzete romlott és a megyék ragsorában jó pár helyet visszaesett (*2. táblázat*). Így 2000-re a legalacsonyabb értéket Nógrád megye mutatja, alaposan elmaradva a többi megyétől. A dunántúli megyék közül továbbra is Komárom-Esztergom megyében fizettek a legkevesebbet átlagosan a lakások négyzetméteréért.

Mindez azt jelzi, hogy a szakirodalomban általánosan megjelenő kelet-nyugat fejlettségbeli különbséget regionális szinten a lakásárak is jelzik, de megyei szintű vizsgálatok már a keleti és nyugati országrészen belül is elkülönítenek fejlettebb és kevésbé fejlett területeket is.



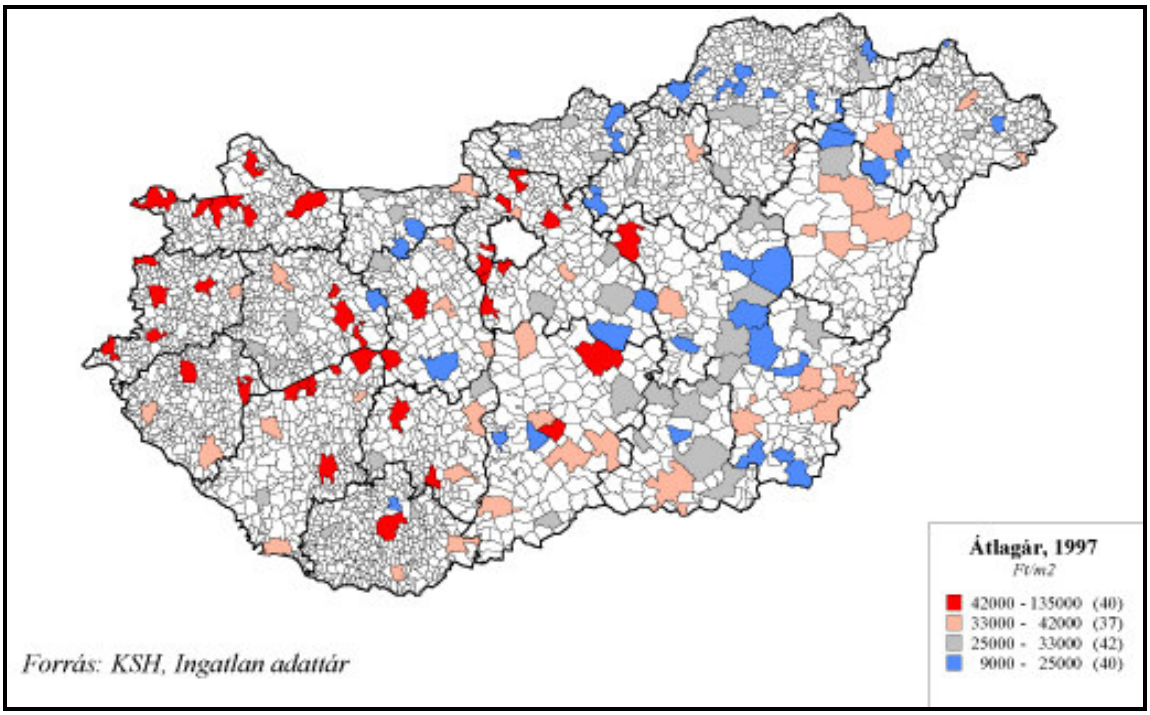
4. ábra. Az átlagos városi lakásárak Magyarország megyéiben, 2000

Az átlagos városi lakásárak területi különbségei

Az átlagos városi lakásárak 1997-ben jellegzetes területi képet mutatnak (*5. ábra*). A legmagasabb árak Győr-Moson-Sopron és Vas megye, a Balaton környéki és a budapesti agglomeráció városaira jellemzőek. E területi egységeken kívül csak néhány város mutat magasabb értékeket, az Alföldön mindössze Kecskemét, Soltvadkert és Jászberény tartozik ebbe a kategóriába. Érdemes megemlíteni, hogy az észak-magyarországi területekről egyetlen város lakására sem éri el a legmagasabb árkategória alsó határát, ami nem is olyan meglepő annak ismeretében, hogy a regionális központ, Miskolc népessége is jelentős fogyást mutat,

ami a kínálat növekedésével és a kereslet csökkenésével, és így az árak mérsékelt emelkedésével jár együtt. A Dunántúl nagyvárosai azonban szinte egytől egyig ebbe a települési csoportba kerültek, ami gazdasági prosperitásuk következménye.

A legalacsonyabb lakásárakat Borsod-Abaúj-Zemplén és Nógrád megye egyoldalú – a rendszerváltás után válsághelyzetbe került – ipari szerkezettel jellemezhető városaiban, valamint az Alföld stagnáló, illetve hanyatló mezővárosaiban tapasztalhatjuk. Hasonlóan alacsony értéket találhatunk a Dunántúl egyes ún. szocialista városaiban is, mint Komló, Tatabánya, Oroszlány, ahol a recessziós folyamatok hasonló okokkal magyarázhatóak, mint a borsodi és nógrádi iparvidék városaiban.

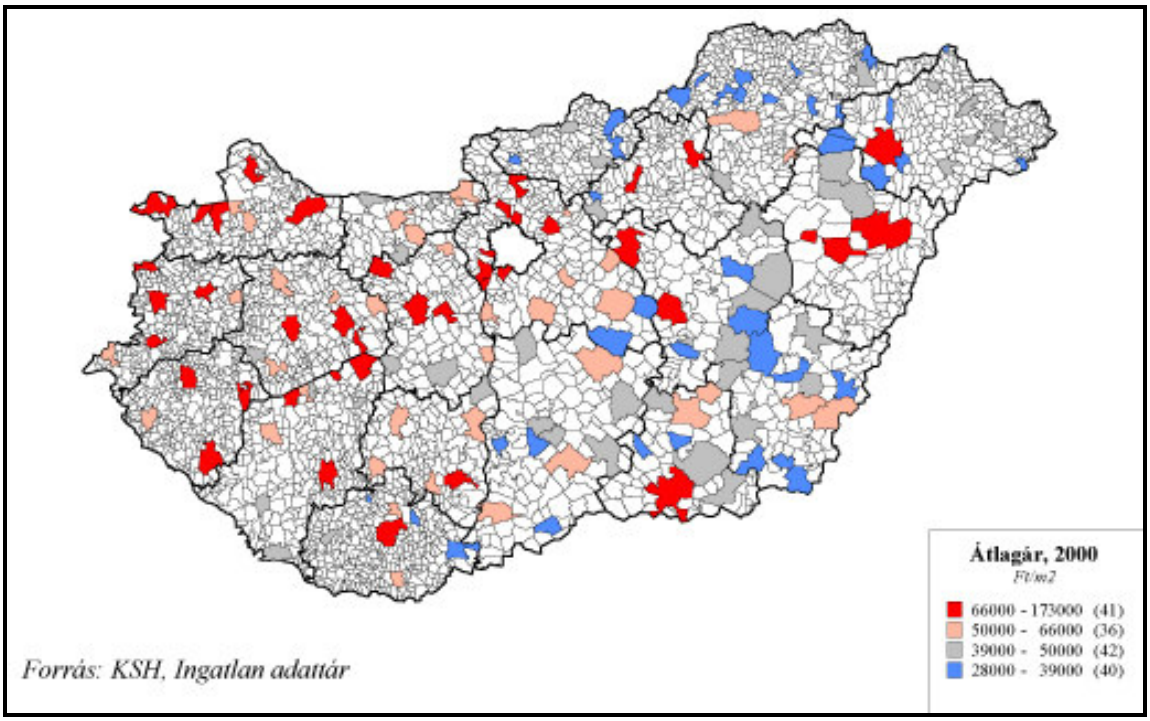


5. ábra. Az átlagos lakásárak Magyarország városaiban, 1997

2000-re változott a városi lakásárak területi képe (*6. ábra*). A Dunántúl szinte minden városának ára magas, mindössze Baranya három városának lakásárai kerületek a legalacsonyabb árkategóriába. Ezzel szemben az Alföld nagyvárosai (Szeged, Debrecen, Nyíregyháza, Szolnok) jelentősen javítva pozícióikon szigetszerűen kiemelkedve jelennek meg az összefüggően alacsony áru térségben. Ennek az oka az általános gazdasági fejlődésnek köszönhető keresletnövekedés, amely a településhierarchiát követve először a nagyvárosokban jelenik meg.

Az alacsony átlagos lakásárak köre hasonló az 1997-eshez, hiszen továbbra is a „rozsdaövezet" városaiban, illetve az alföldi mezővárosokban találhatjuk a legalacsonyabb árakat.

A városi árak növekedését tekintve 1997-2000 között kiemelkednek Veszprém, Komárom-Esztergom és Fejér, illetve Csongrád és Heves megye városai. Meglepően alacsony növekedést mutatnak viszont a Bács-Kiskun megyei városok, valamint néhány nyugat-dunántúli városban is mérséklődött a növekedés üteme.



6. ábra. Az átlagos lakásárak Magyarország városaiban, 2000

Mindez azt eredményezte, hogy az árak települési szinten vizsgálva is közeledtek egymáshoz. Mind a két vizsgált évben Hévízen található a legmagasabb átlagos lakásár, és ehhez viszonyítva a többi város árát, 1997-ben a legalacsonyabb árat mutató Kunhegyesen és Tokajon a hévízi lakásár 7%-át kérték átlagosan egy négyzetméterért, 2000-ben a legalacsonyabb rétsági átlagár a hévízi 16%-a volt. Tehát a területi különbségek mérséklődtek a vizsgált 4 év alatt, azonban a különbségek még így is óriásiak.

Összegzés

A városi lakásárak regionális különbségeinek vizsgálatakor kiderült, hogy Budapest mindhárom vizsgált területi szinten kiemelkedik magas átlagos lakásárával, és a jellemző regionális, gazdasági fejlettségbeli különbségeket a nyugati és keleti országrész között az ingatlanárak is mutatják. Természetesen minél kisebb területi összevonást alkalmazunk a kép annál árnyaltabb, de a fő trendek minden esetben egyértelműek.

Az idősoros vizsgálatok pedig bemutatták azt, hogy a lakásárak minden területi szinten közeledtek egymáshoz a vizsgált 4 év, 1997 és 2000 között, de a különbségek még így is jelentős befolyásoló erővel bírnak a népesség vándorlási folyamataira.

IRODALOM

Belyó P. 2002: A magyarországi ingatlanpiac változásai. – Magyar Nemzet, 2002. április 5.
Cséfalvay Z. 1994: A modern társadalomföldrajz kézikönyve. – IKVA Könyvkiadó, Budapest.
Cséfalvay Z. – Lichtenberger, E. – Paal, M. 1995: Várospusztulás és felújítás Budapesten. – Magyar Trendkutató Központ, Budapest.
Enyedi Gy. 1996: Regionális folyamatok Magyarországon.
Kiegyenlítődik a hazai ingatlanpiac. Népszava, 2001. július 6.

Kőrös E-né – Vörös O. 2000: Külföldiek ingatlanszerzésének Somogy és Fejér megyei tapasztalatai. – Területi Statisztika 2. pp. 187-194.
Székely G-né 2000: A lakásárak társadalomstatisztikai összefüggései. – Statisztikai Szemle 9. pp. 703-723.
Szilossy A.: Új lakások: közeleg a krach? – www.ingatlanbefektetes.hu
www. piacesprofit.hu