

NAGY GÁBOR

Városi lakáspiac típusok, avagy vannak-e nyertesei, vagy vesztesei a lakáspiaci folyamatoknak?

Housing market types – Are there winners or losers in housing trends?

SZERZŐ:

NAGY GÁBOR, tudományos főmunkatárs, HUN-REN, Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont Regionális Kutatások Intézete, Békéscsaba, nagy.gabor@krtk.hun-ren.hu, ORCID: 0000-0002-9012-0676

JEL kód: R2

Kulcsszavak: városok • hosszútávú folyamatok • töréspontok
• lakáspiaci típusok

Absztrakt: A tanulmány megírásához erős alapot jelentettek az NKFIH támogatásával zajló „Nagyvárosi lakáspiacok átalakulása Magyarországon” (K134513) projekt keretében végzett kutatások, illetve a témában megjelent korábbi (Nagy G., 2017, 2019; Pósfai – Nagy G., 2017; Nagy G. – Nagy E., 2019) és a projekt keretében megjelent (Nagy G., 2020, 2021, 2023a) publikációk. Ezek alapján fogalmazódott meg az a kutatási kérdés, hogy a lakáspiacok nagyságára milyen hatással voltak a válságok, illetve a regenerálódás és a felfutás milyen mértékű visszaépülést eredményezett? Jelen dolgozatban a városi, lokális lakáspiacok átalakulásának folyamatát vizsgálom két fontos aspektusból:

- egyrészt, hogy a városhálózat eltérő elemei miként viselkednek a lakáspiac ciklikus változása során hosszabb időtávon (2007–2022), különös tekintettel
 - a válság periódusra (2009–2013) való reagálásra (reziliencia vs. volatilitás),

- a válságot követő regenerációs fázis (2014–2019) visszaépülési trendjére (dinamika),
- valamint a 2020-szal induló, krízisekkel terhelt évek kihívásaira?
- másrészt, feltárhatók-e területi típusok, vagy hasonló változási mintákat mutató város csoportok, és ha igen, akkor melyek a típusképző karakterjegyek?

AUTHOR:

GÁBOR NAGY, Senior Research Fellow, HUN-REN Centre for Economic and Regional Studies, Institute of Regional Studies, Békéscsaba, nagy.gabor@krtk.hun-ren.hu, ORCID: 0000-0002-9012-0676

JEL code: R2

Keywords: *urban centres • long-term processes • milestones • housing market types*

Abstract: *This paper based on a four-year-long project, funded by NRDF (Transformation of local housing markets in Hungarian regional centres) and the former (Nagy G., 2017, 2019; Pósfai – Nagy G., 2017; Nagy G. – Nagy E., 2019) and recent (Nagy G., 2020, 2021, 2023a) publications.*

Following the results of them, a new research question arose: How the crisis periods and regeneration affect the housing markets in local (urban) level? In this paper three major aspects were the milestones of our research, namely:

- *the difference on reactions of local housing markets in a longer term, effected by crisis and regeneration periods, in particularly*
 - *the global fiscal crisis - GFC (resilience vs. volatile markets),*
 - *the regeneration period followed the GFC (dynamics),*
 - *the COVID and post-COVID years.*
- *the existence of spatial urban types, and/or groups of urban centres with similarities. Were there special characteristics forming urban types?*

BEVEZETÉS

A tanulmány megírásához az inspirációt a korai kutatói évek (1994–1998) adták, amikor Győrben Rechnitzer János irányítása alatt dolgoztunk. A meghatározó mű az innováció területileg egyenlőtlen eloszlását igyekezett bemutatni (Rechnitzer, 1993), mely egy korábban megírt, de ezzel párhuzamosan olvasott, a rendszerváltás előtti második gazdaság térbeliségét kutató tanulmánnyal (Nemes Nagy – Ruttkai, 1989) együtt mozdították el az érdeklődésemet egyrészt a rendkívül megosztott városhálózat kutatása felé, másrészt olyan speciális, mások által nem használt adatbázisok felé, melyek alkalmasak lehettek új területi egyenlőtleniségek feltárására, vagy létező eltérések magyarázatára.

A jelen írás egyrészt bekapcsolódik a városok (illetve tágabban az ún. „lokális” területi szint) versenyképességéről szóló terjedelmes szakirodalmi diskurzusra (lásd pl. Rechnitzer, 1992; Nemes Nagy, 1995; Enyedi, 1997; Lengyel, Rechnitzer, 2000; Rechnitzer, 2002; nagyobb időtávban Beluszky – Győri, 2004). Másrészt kiegészíti azon írások sorát, ahol a városok közötti különbségeket egy új, speciális megközelítésből elemezték (Gál, 1996 – „pénzügyi erő”; Rechnitzer – Csizmadia – Grosz, 2004a; 2004b és 2005; Csizmadia – Rechnitzer, 2005 – innovációs képesség, tudásalapú fejlődés). Harmadrészt egyes speciális várostípusok sajátos vonásait feltáró kutatásokhoz (Tóth, 1988; Beluszky, 2001 – a mezővárosi fejlődésről; Szirmai, 1988; 2013 – az „új városokról”, Rechnitzer – Berkes – Páthy, 2014 – volt szocialista iparvárosok).

Mindenhhez egy olyan speciális gazdasági ágazat elemzésével szeretnénk hozzájárulni, melynek hazai – de valószínűleg nemzetközi – előzménye szinte alig nyomozható. A lakáspiaci folyamatok kutatása esetében viszonylag csekély számban érhetőek el a városi (agglomerációs) szintre publikációk, s ezek is elsősorban a lakás nm-árak eltéréseit vették górcső alá (Nagy E., 1998; Kozma, 2016; Páthy, 2014; – városrészi különbségek Szeged, Győr és Debrecen példáján; Tóth – Keserű, 2003 – a szegedi lakótelepeken megfigyelhető különbségek; Kristóf, 2018 – a miskolci agglomeráció településeiről). Részben magasabb földrajzi léptékben vizsgálták a területi egyenlőtlenségek megjelenését (Fehér – Mikle, 2024), vagy a lakótelepeken megfigyelhető mikro-szegregációs mintázatok okairól értekeztek (Vámos – Nagy Gy., 2024).

Hasonló tematikákkal az általunk vezetett kutatási projekt keretében és azt megelőzően is publikáltak többek között: négy eltérő helyzetű középvárosról (Nagy G., 2017), az alföldi megyeszékhelyekről (Nagy G., 2019), Pécs és Szeged lakótelepeinek komparatív lakáspiaci folyamatairól (Nagy G. – Trócsányi, m.a.), a szegedi lakótelepeken lezajlott Panel Program lakáspiaci hatásairól (Nagy G. et al., 2022); négy regionális központ négy nagy lakótelepét összehasonlító vizsgálat eredményeiről (Nagy G. – Ország, 2023). Míg a lakáspiacok nagyságára, hosszabb távú alakulására és tipizálásából jelent meg egy megyei szintű publikáció (Nagy G., 2024).

Jelen kutatás újszerűsége egyrészt az elemzés léptéke (városi), a kutatásba bevont városok köre (több mint 60, érdemi lakáspiaci mérettel rendelkező centrum), valamint az alkalmazott módszertan (lakáspiacok méretének számítása, reáláron kimutatott időbeli változás, s ennek alapján várostípusok és jellemzőik azonosítása).

Munkánkban arra fókuszálunk, hogy a lokális szintű lakáspiaci folyamatok hosszabb időtávon milyen időbeliséget, trendeket, töréspontokat jeleznek, s ezek mennyiben voltak általános érvényűek a hazai városi körben. Szeretnénk csatlakozni a hazai városkutatás diskurzusához azzal, hogy megkíséreljük lehatárolni a lakáspiaci folyamatok alapján – ha ez lehetséges – a nyertes és vesztes városok körét és várostípusokat definiálni a vizsgált kvantitatív jellemzők alapján.

MÓDSZERTANI MEGFONTOLÁSOK

Az adatbázis, amire építkezni lehet, a KSH Tájékoztatói Adatbázis egyedi, települési szintre közölt adatai az adott év használtkás-adásvételeinek számáról és az el-

adások átlagos áráról. Ennek révén e részpiacra lehet becsülni a lakáspiacok méretét. Egy korábbi kutatás során egyedi adatvásárlás keretében került sor a KSH-tól a 2007–2015 közötti évek egyedi települési lakáspiaci adatainak megvásárlására. Ez lehetőséget nyitott a 2007. évi adatok bekapcsolására az elemzésbe, ezzel a teljes 2007–2022 idősort elő lehet állítani. A gond legerősebben Vas vármegye adatsoránál jelentkezett, mert a közölt adatok (860 lezárt adásvétel a 2007. év során) nem voltak harmóniában sem a 2008. évi aktivitással (2686 tranzakció), sem a későbbi évek adásvételi adataival, sem a környező vármegyékben 2007–2008 folyamán megfigyelt folyamatokkal. Ezt a problémát elvben lehet kezelni, de a települési szintű folyamatoknál a 2007. évi adat felhasználásától el kellett tekinteni, mivel bizonytalan volt, hány és mely településeket érintett az adatok bizonytalansága.

A lakáspiaci folyamatok bemutatásánál a piac nagyságrendjét befolyásoló mindkét tényező vizsgálata fontos (adásvételek száma, átlagos bekerülési érték), de a kiemelt figyelmet mégis az ezekből számított piacnagyságra fordítjuk, mégpedig a tisztánlátás érdekében nem a folyóáras adatokra, hiszen azok egy esetlegesen magasabb inflációs szint mellett megtevesztőek lehetnek. Ezért a fogyasztói árszinttel deflált ún. reál-piacméret áll az elemzés fókuszában, ahol a 100%-os szintnek a 2008-as, a globális pénzügyi krízist (GFC) megelőző utolsó (béke-)évet tekintettük. Ennek megfelelően pl. a 2007-es piaci értéket 0,926-tal kell osztani, míg a 2022-es évnél a korrekciós tényező 1,6535-ös lett.

TÖRÉSPONTOK A VIZSGÁLT IDŐSZAKBAN

A vizsgált időszak abban a tekintetben szerencsés, hogy a 2007–2008-as évek a devizahitelezés utolsó éveit fedik le, majd 2009-től a globális pénzügyi válság hatását lehet tanulmányozni (2013-ig). Ezt követően a 2014-től induló, majd a CSOK (2015) és az ehhez kapcsolódó támogatási elemek, valamint a falusi CSOK (2019) bevezetésével csúcspontra jutó konjunktúra-ciklus (Fehér – Mikle, 2024) teljes egészében vizsgálható lett. Hasonlóan „szerencsés” kutatói szemmel, hogy mind a Covid-19 pandémia rövidtávú lakáspiaci hatását, mind az azt követő visszapattanást, majd országos szinten 2022-ben már érzékelhető mérsékelt visszaesést ki tudjuk mutatni az adatsorokból. Az viszont sajnálatos, hogy az éppen lezárult 2023-as – a lakáspiac szempontjából nagyon tanulságos – évet ezen a léptéken még nem tudjuk elemezni, bár vannak sejtéseink a folyamatok irányáról (ha az egyes városokat jellemző nagyságrendekről nem is).

KUTATÁSI HIPOTÉZISEK

Az alapvető kérdés tehát, amelynek megválaszolására kísérletet teszünk, hogy az utolsó szűk évtized markáns négyzetméter-ár emelkedése mennyiben hatott a lokális lakáspiacok nagyságának alakulására? Ezzel kapcsolatosan több munkahipotézist fogalmaztunk meg, amit az adatelemzés során szeretnénk igazolni, vagy cáfolni:

1. A markáns négyzetméter-ár és áremelkedés egyértelműen húzta maga után a lakáspiacok nagyságának növekedését, melyet – különösen 2019-ig – a családi otthonteremtési kedvezmény és a Babaváró támogatás kombinált felhasználása is segített.

Ezekkel ugyanis a lakáshoz jutni vágyó családok készpénzként felhasználható támogatást kaptak az államtól, így érdemben kisebb eladósodás mellett is volt esélyük a vásárlásra.

2. A markáns áremelkedés azonban idővel – még a létező állami támogatások és az alacsony kamatszintek mellett is – fokozatosan mérsékelte a fizetőképes kereslet volumenét, ami fékezte a lokális lakáspiacok bővülését. Ennek elsődleges okát a támogatások lakásárákhoz viszonyított mértékének fokozatos csökkenésében látjuk.
3. A 2009-ben a hazai lakáspiacra betört GFC és annak lecsengése nem volt egyveretű folyamat a hazai településhálózatban. Úgy véljük, mind a válságperiódus hossza, mind a visszaesés mélysége típusképző indikátor lehet a vizsgált városi körben.
4. A korábbi (Nagy G., 2021; Nagy G. – Trócsányi A., m.a.) írásainkban amellől érveltünk, hogy a 2015-től felfutó támogatási rendszer minden idők talán legdrágább, de legmérsékeltebb lakáspiaci konjunktúráját eredményezte, melyben a ciklus tetőpontjának aktivitási indexei (adásvételek száma, forgási sebesség) épp csak elérték a devizahiteles periódus (2004–2008) szintjét, míg jócskán elmaradtak a támogatott forinthiteles évek (2000–2003) hasonló adataitól. Ennek tükrében előzetesen úgy gondoltuk, hogy a városok lakáspiacai többségében nem érik el a 2007-es, de néhány esetben a 2008-as év szintjét sem. (Utóbbi év már mérsékeltebb forex-hitelezési szint mellett futott végig és a tranzakciók száma is jócskán elmaradt országos szinten a 2007-estől.)
5. Ugyanakkor a 2014-et követő felfutás hossza és a regeneráció mértéke típusképző tényező lehet a hazai közép- és nagyvárosok között.
6. A Covid-19 pandémia hatása érzékelhető csökkenést eredményezett a lakáspiacok méretében, amit 2021-ben egy – átmenetinek bizonyult – korrekció követett. Ez nem csupán országos szinten, de a vizsgált városok zömében is kettős trendfordulóval járhatott.
7. A 2022-es év viszont – a maga 14,5%-os inflációjával – reálértékben csökkenthette a lokális lakáspiacok nagyságát.

A VIZSGÁLT VÁROSI KÖR

A fővárosi agglomeráció területén a vizsgálatot eredetileg szélesebb városi körrel indítottuk, végül olyan városok kerültek elemzésre, ahol a 2007. évi lakáspiac mérete elérte, vagy meghaladta a 2,5 Mrd Ft-ot. Összesen 24 városra folytattuk le az adatelemzést (lista a Mellékletben). Ez a városi kör eléggé heterogén, az elemzés záró évében a városi lakáspiacok mérete 2 Mrd-tól (Gyál, Nagykovács, Törökbálint), nagyjából 15 Mrd-ig (Érd) szóródott.

A vidéki nagyvárosi lakáspiacok csoportjába soroltuk a régióközpontokat és a százszázalagos lakosságú vidéki városokat (8 centrum). Bár az ingatlanpiaci elemzések egy része azt sugallja, hogy a lakáspiacok pezségése a főváros környéki „agglomerációban” (mi inkább a város-térség kifejezést preferáljuk) koncentrálódik, a méret itt is számít. A ciklus végi piacnagyságok (reáláron) 26-48 Mrd Ft-ot értek el, ami indokolja az ide sorolt városok külön elemzését.

A nagy-középvárosi csoportba sorolt 12 centrum többségében megyeszékhelyeket, megyei jogú városokat (Sopron, Dunaújváros), határmenti szuburbanizációval érintett

középvárost (Mosonmagyaróvár) és idegenforgalmi központot (Siófok) foglal magában. A vizsgált időszak végén a lokális lakáspiacok nagysága (reáláron) 9-20 Mrd Ft-ra tehető, ami a fővárosi szuburbán zóna legnagyobb centrumaival összevethető lakáspiaci méretet jelent.

A közepes méretű lakáspiaccal (5-7,5 Mrd Ft 2022-ben) rendelkező középvárosok közé sorolt városok között is találunk vármegyeszékhelyet (Szekszárd), megyei jogú városokat (Baja, Esztergom, Hódmezővásárhely, Nagykanizsa), balatoni üdülővárosokat (Balatonfüred, Keszthely), de máshol fekvő fürdővárost (Hajdúszoboszló), illetve saját vármegyéjük másodlagos (Gyöngyös, Gyula, Pápa), vagy harmadik számú (Ajka, Tata) centrumait is. Ez a lakáspiaci méret a fővárosi várostérség szereplői közül Budaörs, Szigetszentmiklós, Vác, Szentendre, Gödöllő, Dunaharaszti és Veresegyház nagyságrendjének felel meg.

Végül a kis-középvárosi körbe 17 várost soroltunk, ahol a lakáspiac mérete 2022-ben 3-4,5 Mrd Ft között alakult. E körbe került be – nem is legnagyobbként – Salgótarján mint megyeszékhely, a másodlagos vármegyei centrumok közül pl. Jászberény, Kazincbarcika és Paks. Találunk centrumokat a vármegyék harmadik (Hajdúböszörmény, Kiskunfélegyháza, Orosháza, Szentés, Hatvan, Komló, Oroszlány), negyedik (Makó, Komárom) és ötödik legfontosabb városai (Várpalota, Gárdony) sorából is.

A Pest megyei hasonló nagyságrendű lakáspiacokat Biatorbágyon, Cegléden, Diósdon, Monoron, Pomázon, Solymáron, Százhalombattán, Szigethalomban, Vecsésen találjuk.

AZ ELEMZÉS SORÁN HASZNÁLT INDIKÁTOROK

Első lépésben a Budapest környéki városokra készült nyerselemzés. Az ingatlanpiaci cégek rendszeres jelentései, valamint a szakértőkkel készült havonta-negyedévente közölt interjúk azt sugallták, hogy ha valahol volt az elmúlt másfél évtizedben lakáspiaci pezsgés, akkor az az e térséghez köthető városokban lesz megfigyelhető. Kutatásindító kérdésünk az volt: a budapesti várostérség lakáspiacai 2007 és 2022 között mutattak-e érdemi növekedést? A válasz egyértelműen nemleges, legalábbis, ha a reáláron nézzük a piacok nagyságának alakulását.

Részben más lesz a helyzet, ha a 2008-as évet vesszük bázisnak. Ez az év még nem viseli magán a GFC negatív hatását, ám már nem is olyan felfokozott a deviza (főleg CHF) hitelek iránti érdeklődés. E bázison markáns piacbővülést még mindig nem sokat látni a főváros tágabb környezetében. Ez egyértelműen meglepetés, különösen, ha az is figyelembe vesszük, hogy itt közel másfél évtized (szuburbanizációval erősen érintett) folyamatának a végeredményét látjuk. Valójában e periódusban Solymár kivételével markáns bővülést nehéz lenne azonosítani. Sőt, még e városi körben is találunk csökkenő piacméreteket (Dunakeszi, Budaörs, Szentendre, Gödöllő, Százhalombatta, Gyál, Törökbalint). Ez utalhat arra, hogy a vizsgált centrumokban a lokális lakáspiacokat formáló tömeges kitelepülés a 2000-es évtized vége felé lezárulhatott, illetve a lakásárak növekedése a 2010-es évtized közepétől erősen szelektálta az oda kitelepülni szándékozókat.

Az elsődleges adatelemzés azért volt fontos, mert kijelölte az adatelemzés csomópontjait és megvilágította a használt adatbázis által nyújtott lehetőségeket. A vizsgálatot három periódusra (GFC, visszaépülés, krízisek) végeztük el, minden esetben kiválasztva 1-1 meghatározó típusképző indikátort és ehhez rendelve a többi adatból következő, a besorolást

finomító kategóriákat.

A következő típusképző változásokat vizsgáltuk:

- A 2007. évi (ahol releváns) piacméret a 2008-ashoz viszonyítva;
- A 2009. évi piacméret a 2008-ashoz viszonyítva;
- A válság mélypontja a 2008-as piacmérethez viszonyítva (visszaesés mértéke);
- A válság mélypontjának éve (ami nem biztos, hogy tartós trendfordulót jelez);
- A válságperiódus hossza a reál-piacméretek alapján (év);
- A válság mélységét meghatározó indikátor(ok) alakulása (adásvétel, átlagár);
- A válságot követő visszaépülés erőssége (GFC előtti, válság mélypontján megfigyelt szinthez viszonyítva);
- A felfutás forrása (a GFC alatt megfigyelt minimumhoz viszonyítva);
- A GFC-t követő felfutási periódus hossza (év);
- A Covid-pandémia miatti visszaesés mértéke (2019/2020-as piacméret);
- A pandémia hatása a piacméretet befolyásoló tényezőkre;
- A Covid-ot követő visszapattanás, majd az új krízis hatása a piacméretek alakulására;
- A változások elsődleges oka.

LAKÁSPIACI FOLYAMATOK A VIZSGÁLT VÁROSOK CSOPORTJAI ALAPJÁN

A főváros körüli várostérség

Össességében kedvező mutatók jellemezték Solymár, Vác, Diósd és Nagykőrös lakáspiacait. Ezzel szemben a gyengébben teljesítő csoportokban találtuk Gyál, Törökbálint és Százhalombatta városait.

A városok többsége már a vizsgált 15 éves periódus alatt is érdemi elmozdulást mutatott az induló állapotához képest. Az időszak elején kedvező helyzetű Biatorbágy, Budakeszi, Dunakeszi, Szentendre vagy Gödöllő a lista végére csúsztak. Budaörs a regenerációs fázis időszakára került a sereghajtók közé, majd újra visszakapaszkodott az élmezőnybe. Ellentétes pályán mozgott Monor, Dunaharaszti vagy Dabas, akik a lista végétől indultak, majd a krízisek éveire az élmezőnybe jutottak.

A lokáció nem típusképző indikátor a Pest megyei lokális lakáspiacok esetében. A fővárosi várostérség minden szektorának vannak jobban és szerényebben teljesítő városai, ezek távolsága Budapesttől, vagy a fő áramlási tengelyekhez való közelségük nem mutat kapcsolatot a rezilienciával, vagy a piacok volatilitásával. A relatív helyzetekben bekövetkező változások jelzik, hogy sok más, általunk nem vizsgált tényező dolgozhat a háttérben, melyek befolyásolják egy adott város lakáspiaci folyamatait.

A vidéki nagyvárosi lakáspiacok

A tanulmány megírása előtt azt gondoltuk, hogy a nagyvárosok csoportja erősen inho-

mogén lesz. Ez az előfeltevés nem állta meg teljes mértékben a helyét. Inkább úgy lehetne fogalmazni, hogy a látható különbségek ellenére a nagyvárosok lakáspiaccal hasonló pályát futottak be. A változások iránya a legtöbb esetben azonos, legfeljebb a mértékben érzékelhetők eltérések. A hasonló vonások alapján a következő városokat lehet – megszorításokkal – egy típusba sorolni:

- Győr és Székesfehérvár reziliens, gyorsan regenerálódó, a gyors újra-iparosodás előnyeit élvező lakáspiaccal;
- Debrecen, illetve részben Szeged, Nyíregyháza és Kecskemét „alföldi”(?) lakáspiaccal;
- Miskolc és részben Pécs erősebben volatilis, a lokális gazdaság átalakulását megszenvedő, a szocialista ipari múlttól lassabban elváló lakáspiaccal.

Következtetéseink a nagyvárosok külön kategóriaként kezeléséről egybevágóan Rechnitzer János és Berkes Judit eredményeivel (Rechnitzer – Berkes, 2021).

Nagy-középvárosok jelentős lakáspiaccal

Ebben a városi körben egyszerűen lehetett a lakáspiacok válságra történt reagálása, illetve regenerációs képessége alapján típusokat képezni:

- a nyugati határszél centrumai (Sopron, Mosonmagyaróvár), melyekhez sok tekintetben hasonló volt a turisztikai centrum Siófok viselkedése;
- a volt „szocialista iparvárosok” kiugróan volatilis lakáspiaccal (Tatabánya, Dunaújváros);
- az újraiparosodásban kevésbé sikeres vármegyeszékhelyek (Békéscsaba, Kaposvár, Szolnok) csoportja;
- a lokális gazdaság megújulásában gyorsabb sikereket elért vármegyeszékhelyek (Eger, Szombathely, Veszprém);
- az egyetlen csoporthoz sem sorolható Zalaegerszeg – markáns karakterjegyek nélkül.

A közepes méretű lakáspiaccal rendelkező középvárosok

Míg a válság és a regenerációs ciklus jó kapaszkodókat adott egy tipizáláshoz, a krízis időszak számos indikátora elbizonytalanított bennünket. Ezzel együtt, a következő típusokat látjuk e csoportban:

- a két balatoni és az egy fürdőváros alkotott csoportot, ahová megszorításokkal Tata is besorolható volt. Ezeket erősebb reziliencia, mérsékelt volatilitás, a regenerációs ciklus hosszabb periódusa, a piacok lassúbb visszaépülése és a kiugróan magas átlagos eladási árak jellemezték;
- Nagykanizsa és Hódmezővásárhely kevésbé reziliens piaccal;
- Szekszárd és Baja városokat tartalmazó csoportot, ahol a válság hossza, az általa generált visszaesés, a regenerációs periódus hossza, a lakáspiacok visszaépülésének intenzitása a közös, ellenben a krízis időszak alatt a megyeszékhely trendszerűen kedvezőbb indikátorokat produkál, mint a megyei jogú város;
- a Pápa, Ajka, Gyöngyös és Gyula alkotta csoport, melyek a legtöbb indikátor alap-

- ján köztes, átlagos viselkedést mutatnak;
- míg Esztergom teljesen egyedi viselkedése önálló típust jelent.

A kis-középvárosi vidéki lakáspiacok

A 15 év folyamatai alapján a következő csoportok különíthetők el:

- a reziliens lakáspiacokkal rendelkező kis-középvárosi kör: Paks, Jászberény, Tiszaújváros;
- a dél-alföldi, volt mezővárosok csoportja: Szentes, Makó, Orosháza, több indikátor alapján ide sorolható Kiskunfélegyháza és Kiskunhalas is;
- a volt szocialista iparvárosok csoportja: Salgótarján, Hatvan, Kazincbarcika, Oroszlány, Komló;
- az újraiparosodó, kiugróan volatilis lakáspiacú centrumok: Várpalota, Komárom;
- néhány indikátor esetében e városokkal, másokban a mezővárosi csoporttal mutat hasonlóságot Hajdúböszörmény;
- Gárdony, mint egyedi fejlődési pályát befutó, a korábban azonosított Balatonfüred-Keszthely csoporttal erős hasonlóságot mutató turisztikai centrum.

LAKÁSPIACOK TIPIZÁLÁSA AZ INGATLANPIACI PERIÓDUSOK ALAPJÁN

A GFC okozta válság periódusában

Reziliens piacoknak tűnnek: a Kisalföld városai, a balatoni üdülővárosok (de Siófok nem!), Paks (atomerőmű), illetve a főváros környéki szuburbán övezet budai oldala.

Volatilis piacok voltak: a volt szocialista iparvárosok túlnyomó része, számos sikeresen újraiparosodó város, a fürdőváros Hajdúszoboszló, illetve a főváros dél-délkeleti szuburbán övezetének centrumai.

A válság hosszan elnyúló volt több volt szocialista iparvárosban, a déli periféria számos városában, illetve a fővárosi agglomeráció déli övezetében és külső peremén. Ezzel szemben, rövid válságperiódust láttunk: több nyugati határmenti városban, a Balaton közeli centrumokban és Pakson, illetve a fővárosi szuburbán öv nyugati, valamint északi-északkeleti szektorában. A válság elsődleges okát (akár dominánsan) a válság miatt visszaesett adásvételi aktivitásban lehetett megtalálni.

A regenerációs ciklus időszakában

A lokális lakáspiacok visszaépülése dinamikus volt: az Északnyugat-Dunántúl számos városában, Északkelet-Magyarország több centrumában, a balatoni üdülővárosokban, Pakson, valamint a főváros környéki szuburbán övezet budai, déli és északkeleti szektorában.

Kifejezetten vontatott volt a kilábalás: a hajdani szocialista iparvárosok jó részében, számos alföldi nagyközpontban, illetve hajdani mezővárosban, több részben, vagy sikeresen újraiparosodó, valamint néhány, a budapesti várostérségben fekvő centrumban.

A felfutási periódus kifejezetten hosszúnak bizonyult: több nyugat-magyarországi városban, néhány balatoni településen, Pakson, valamint a főváros környéki szuburbán övezet nyugati szektorában.

A felfutás során a lakáspiacok visszaépülésének elsődleges forrása a centrumok többségében az árak növekedése volt. Néhány kivételt azért látunk, ezek részben a mély strukturális válsággal küzdő volt szocialista iparvárosok (Salgótarján, Komló), illetve több, a budapesti várostérségben fekvő középváros (Dabas, Dunakeszi, Szigethalom, Törökbálint).

A krízisek éveiben

A 2019-es utolsó „békeévhez” viszonyított adásvételi szám változás reziliens lakáspiacokra utal: az Alföld két ipari centrumában (Kecskemét, Debrecen), a nyugati határmenti két középvárosban, a két tolnai középvárosban és a fővárosi várostérségből Soly máron. Ezzel szemben erősen volatilis piacokat látunk: több turisztikai központban, a dél-dunántúli centrumokban, több alföldi nagy- és középvárosban, illetve öt kivétellel a teljes főváros körüli gyűrűben.

A lakáspiac mérete 2019-hez mérve a városok számos csoportjaiban nőtt: a nyugat-magyarországi városokban, a balatoni centrumokban, közép-dunántúli középvárosokban, az észak-magyarországi centrumokban, egyes alföldi városokban, a két tolnai középvárosban, illetve Soly máron. Zsugorodó lakáspiacok elsősorban a főváros környéki szuburbán zónában fordulnak elő, rajtuk kívül egyedül Szolnokon mértünk csökkenést 2019 és 2022 között.

2021 és 2022 között viszont már a növekvő piacméretű városok vannak erős kisebbségben (Esztergom, Hatvan és Soly márt). Ezzel ellentétesen erős lakáspiac-zsugorodás látszik: a balatoni centrumok esetében, Bács-Kiskun középvárosaiban, a túlzottan gyorsan dráguló Debrecenben és Egerben. Ezek mellett a fővárosi szuburbán zóna középvárosainak többsége is ide sorolható, néhány kivételtől eltekintve.

A piacok visszaépülésének dinamikája szerint

A GFC által előidézett válság lakáspiaci minimumához viszonyítva a piacok visszaépülése 2022-ig nagyon széles skálán szóródott.

Kifejezetten gyors dinamika (450%, vagy a feletti) jellemezte: nagy számban a volt szocialista iparvárosokat, néhány 1990 után sikeresen újraiparosodó város, a két hajdúsági középvárost és fővárosi szuburbán zónából Dabast és Szigethalmot.

Mérsékelt (300% alatti) dinamikával még nagyobb számban találkozhattunk: alföldi nagyvárosokban, néhány kisalföldi városban, egyes balatoni centrumokban. Ezek mellett szignifikánsan figyelhető meg a jelenség Egerben, Jászberényben, Pakson, Szentesen. A fővárosi szuburbán zónából is nagyobb számban sorolódtak ide középvárosok: a nyugati szektorból, az északiból és a délkeleti peremről Cegléd.

LAKÁSPIACI TÍPUSOK

A városi lakáspiacok méretének változásán keresztül próbálunk lakáspiaci típusokat meghatározni. Az összehasonlíthatóság érdekében a 2008–2022-es periódust vizsgáljuk, s minden esetben a 2008-as piacnagyságot vesszük 100%-nak, s minden későbbi évet ehhez viszonyítunk. A piacok nagyságát az inflációval korrigált reálárakon mérjük.

Nagyvárosi típusok

Ahogy a fentiekben is jeleztük, a nagyvárosi körön belül a lefutás eléggé hasonló, eltéréseket a mértékeknél találunk. Az egyik végtelen Győr – mérsékelt visszaesés a GFC alatt, határozott regeneráció 2019-ig, majd a Covid okozta visszaesést követően 2021-ben a korábbi növekvő trendbe illeszkedő bővülés, s végül 2022-ben mérsékelt visszaesés – helyezkedik el. A másik pólust Miskolc jelenti: markáns zsugorodás a GFC alatt, hosszú válság és mérsékelt dinamikájú kilábalás, s bár a 2020–2022 évek történései a győrihez hasonlóak, míg ott a 2008-as szint másfélszeresén áll az időszak végén a lakáspiac mérete, Miskolcon még 20%-os többletet sem lehetett kimutatni.

Győr (1.a. ábra) esetében a GFC okozott visszaesést a lakáspiac méretében. Ez nagyobb-részt az adásvételek számának és nem a reálárak csökkenésének volt betudható. A válság alatt és a regenerációs fázis korai éveiben a piac nagyságát inkább a tranzakciók befolyásolták, de ez 2015-től már fordult, attól kezdve a kismértékben változó, és zömmel a 2008-as szint alatt mozgó adásvételi aktivitás helyett a piacméretet a gyorsan felfutó árak határozták meg.

Miskolcon kissé más a helyzet (1.b. ábra). A GFC okozta zsugorodás jóval erősebb, amit 2012-ig inkább az adásvételek visszaeső száma, kisebb mértékben az árak lemorzsolódása mozgatott. A lakáspiaci regenerációt 2018-ig alapvetően a tranzakciók számának gyors emelkedése fűtötte, ettől kezdve a piaci méret alakulását egyre inkább az emelkedő árak, mint a stagnáló-csökkenő adásvételek befolyásolták.

Nagy-középvárosok lakáspiaci típusai

Veszprém az erősen volatilis vidéki lakáspiaci típus legjobb példája. Mind a GFC, mind az energiakrízis érzékenyen érintette a lakáspiac méretét, viszont a konjunktúra periódusban egészen látványos növekedést produkált a város. A mélyponthoz képest hatszoros növekedés (2010 és 2021) eredményeként a 2008-as szint közel kétszeresére bővült a lokális lakáspiac, ám a mini-válság erős zsugorodását követően az időszak végére mégis csupán 25%-os abszolút bővülés látszik. Veszprém arra példa, hogy a GFC első éveiben a gyors visszaesés a helyi lakáspiac méretében az adásvételek által vezérelt, de már 2012-től az árak lassú emelkedése miatt ez a kapcsolat lazulni kezdett (2.a. ábra). A korai regenerációs éveket ismét az adásvételi számok gyorsabb emelkedése befolyásolta erősebben, viszont 2015-től e téren már nincs növekedés, a lakáspiac méretére jóval határozottabb hatást gyakorol az árak alakulása.

Dunakeszi a reziliens, – nagyobb számban a fővárosi várostérséghez köthető – lokális lakáspiacok típusába sorolható. Bár a GFC alatt a visszaesés nem volt kiugró, és a visszaépülés is gyorsan lezajlott, az emelkedő árak miatt a lakáspiac korán tetőzött (már 2016-ban). A Covid hatás nem mutatható ki – a lakásból családi házba menekülők miatt – az energiakrízis viszont hatványozottan hatott a lokális piac méretére. Végeredményben, 2022 végére a lakáspiac mérete valamivel a 2008-as szint alá esett be (2.b. ábra). Ott a GFC kitörésekor a gyors visszaesést a döntően csökkenő adásvételek eredményezték, de ezek visszaépülése és gyors növekedése egészen 2016-ig meg is határozta a lakáspiaci regenerációt. Ettől kezdve viszont csökkenő tranzakciószámok mellett látunk reálértékben stagnáló piacméretet, ahol a gyorsan emelkedő árszint akadályozza meg a piac bezuhanását – egy ideig.

Dunaújvárost az ipari múlttal rendelkező erősen volatilis piacok közé sorolhatjuk. A GFC alatt erősen zsugorodó helyi lakáspiac csak 2019-ben érte el újra a válság előtti méretet, de mind a Covid, mind az energiakrízis visszavetette (legalább átmenetileg) a további bővülést. A 15 év végére a lakáspiac nagyjából ott tartott, ahol a GFC előtt (2.c. ábra). Itt 2010–2018 között egyértelműen az adásvételek változó száma mozgatja a lakáspiac nagyságrendjét, és csak a Covid-pandémia harmadik hullámától érzékelhető egy trendforduló.

Mosonmagyaróvár a kiugróan reziliens, a határt is átlépő szuburbanizációs folyamatból prosperáló lokális lakáspiacok közé tartozik. A kedvező fekvés hatása megmutatkozott a GFC alatti zsugorodás mérsékelt léptékében, de a regeneráció lassúbb ütemében is. A lokális piacon a valódi visszaesést a Covid miatti lezárások okozták, míg a feloldások új dinamikát eredményeztek a lakáspiaci forgalomban. Ennek hatására a lokális piac mérete – az energiakrízis okozta visszaesés ellenére – 40%-kal múlta felül a 2008-as szintet. A város adásvételi aktivitása időben meglehetősen kiegyensúlyozott, de a Veszprémnél látott 2015-ös fordulópontra itt is világosan lehet azonosítani (2.d. ábra). Ettől kezdve a lakáspiaci méretet alapvetően a reálárak alakulása mozgatja.

Középvárosok lakáspiaci típusai

Budaörs a reziliens lokális lakáspiacok közé sorolható. Ez a típus csak a fővárosi várostérségben fordul elő, olyan centrumokban, ahol a szuburbanizáció tömeges hulláma már 2000 előtt nagyrészt lezajlott (3. ábra). Bár a GFC hatása érezhető, a regeneráció nem hoz erős dinamikát, a 2019-es tetőzést követően pedig a gyorsan dráguló kínálat a 2008-as szint közelében stagnáló lokális lakáspiacot eredményez. Budaörs lakáspiacán tehát a Dunakeszinél megfigyelt folyamatokat lehet érzékelni (3.a. ábra). A fizetőképes kereslet korlátait egyértelműen jelzi az éves szinten lezárt adásvételek historikusan alacsony szintje 2020–2022 között.

Hódmezővásárhely mint erős mezővárosi múlttal rendelkező, a saját megyéjében másodlagos centrum szerepet betöltő, ám Szeged által leárnyékoltnak fejlődő város került kiválasztásra. A GFC hatás elhúzózó volt és folyamatosan csökkenő lakáspiaci aktivitást eredményezett 2009–2013 között. Bár a piaci regeneráció itt is végbemegy, annak dinamikája lassú, a ciklus csúcspontján is alig éri el a 110%-ot (a 2008-as piacmérethez viszonyítva). A Covid-hatás alig érvényesül, de a 2021-es év még hoz egy fellendülést, részben a közeli regionális centrum extrém gyors áremelkedései révén. Az időszak végén a lokális lakáspiac

mérete alig 20%-kal múlja felül a 2008-as szintet (3.b. ábra). A dinamika hiányáért mindkét indikátor alakulása egyaránt okolható.

Balatonfüred mint turisztikai kiemelt célterület úgy produkált dinamikus piacbővülést a GFC-t követő regenerációs időszakban, hogy a válság alatt meglehetősen reziliensnek bizonyult a lakásforgalom. Ennek eredményeként a válság mélypontjához viszonyítva közel hatszorosára bővült a lokális lakáspiac mérete (2009 vs. 2021). A Covid inkább pozitív hatással volt a forgalomra, viszont az energiakrízis hatására érezhető csökkenés ment végbe. Ezzel együtt, 2008 és 2022 között a lakáspiac mérete több mint megkétszereződött. Ezzel a város az elmúlt másfél évtized egyik nyertesének bizonyult (3.c. ábra). Bár a GFC hatás itt is világosan nyomonkövethető, látszik, hogy az adásvételek és a piacméret 2014-ig szinkronban mozognak, vagyis a két tényező hatása egyformán erősnek értékelhető. 2015-től viszont az árak mozgatják a lakáspiacot úgy, hogy 2014 után az adásvételek számában már nincs növekedés.

Ajka az iparvárosi típus képviselője. A GFC periódus hosszú, a mélypontján (2013) a 2008-as szint negyedére zsugorodik a lokális lakáspiac mérete. A volatilis karakter a regeneráció erős dinamikájában is megmutatkozik, amit a Covid által generált visszaesés csak átmenetileg fékezett le. A mélypont és a csúcspont között (2013 és 2021) hatszoros a piacméret különbség. Bár Ajka lakáspiacja egészen a 2010-es évtized végéig nem mutat látványos növekedést, összességében 2022-re 60%-os pluszban zár a 2008-as szinthez viszonyítva. Azt látjuk, hogy a dunaújvárosi séma érvényesül Ajka mint volt szocialista iparváros esetében is, erősebb volatilitás mellett (3.d. ábra).

Kis-középvárosok lakáspiaci típusai

Paks a GFC által kevésbé érintett, de az erős és stabil helyi gazdasági háttér miatt a dinamikus lakáspiaci típust képviseli. Az átmeneti visszaesések nem minden esetben esnek egybe az országos trendekkel (lásd pl. Covid). A lokális piacméret 2014 óta stabilan a 2008-as szint felett alakult, az időszak végén bő 60%-os többletet mutatott. A kisvárosi lakáspiacok közül kiemelt példánk közül Paks (4.a. ábra) a mosonmagyaróvári típushoz áll a legközelebb.

Várpalota az iparvárosi csoport talán legtisztább lakáspiaci folyamatát mutatja (4.b. ábra). Már a GFC elején sokszerező zsugorodás ment végbe a lokális lakáspiacon, míg a regeneráció némileg vontatottabb indulást (2014–2015) követően kiugróan dinamikus volt. A helyi lakáskínálat miatt a Covid és az energiakrízis is kisebb visszaesést eredményezett, ezzel együtt 2022-re a lakáspiac mérete már 70%-kal múlta felül a 2008-as szintet. Igaz, a konjunkturális időszak elég rövid, egyelőre alig öt évre tehető. Várpalotánál egészen a 2018-as évig az adásvételek, azután a reálárak hatnak erősebben a lakáspiac méretének alakulására.

Orosháza az alföldi mezővárosi karakterű centrumok típusának képviselője (4.c. ábra), melyet a GFC alatt erős, több évre elhúzódó, mélypontját csak 2012-2013-ban elérő válságperiódus jellemez, s amit egy mérsékelt dinamikus lakáspiaci visszaépülés követ. A regeneráció korlátait jelzi, hogy a csúcsponton alig 30%-os piacméret bővülés volt megfigyelhető a 2008-as szinthez képest. Mind a Covid, mind az energiakrízis hatott a lakáspiacokra, így 2022 végére a piacméret többlete 20%-ra olvadt. A dinamika szerény voltát a válság alatt

és a regeneráció első felében az adásvételek alakulása, később a reálnövekedés mozgatta.

Biatorbágy, Pomáz, Solymár a fővárosi városárség három eltérő karakterű városátípust példázák. Biatorbágy a konjunktúrát a leghatározottabban kihasználó, a 2008-as szintet 2-3-szorosan is meghaladó piacbővülést realizált – egészen 2021-ig. Biatorbágy (4.e. ábra) arra példa, hogy az energiakrízis milyen erős konjunkturális hatást gyakorolhat egy olyan település lakáspiacára, ahol a kínálat zömét a családi házak teszik ki. Csupán egyetlen év alatt (2021-ről 2022-re) a lakáspiac mérete megfeleződött az energiakrízis hatására! Pomáz inkább a Budaörs típushoz mutat hasonlóságot, a GFC alatt látható mérsékeltbb reziliencia mellett. A pomázi lakáspiac (4.d. ábra) méretének hosszútávú változása a kisebb településméret miatt jóval erősebb volatilitást mutat, miközben a tranzakció számok sem csökkennek az időszak végén, mint Budaörsnél. Az agglomerációs piac egyik nyertese – Solymár (4.f. ábra) – esetében szintén a kis méret miatt lehet erősebb a volatilitás, de az adásvételek száma nem csökken olyan erősen, mint az előző példákban, sőt e téren 2020-tól lassú, de fokozatos élénkülés figyelhető meg. Solymár a GFC alatt a reziliens, a regenerációs periódusban a dinamikus bővülő, majd korán telítődő piaci karakterre ad példát. A kisvárosban az árak emelkedése egyértelműen fékezi a lakáspiaci aktivitást, részben függetlenül (lásd a 2022-es energiakrízis) az országos folyamatoktól.

KÖVETKEZTETÉSEK

A fővárosi szuburbán zóna sem a lokális piacok mérete, sem dinamikája alapján nem motorja a vidéki lakáspiacoknak. A GFC-t követő válság alatt e városok lakáspiaca többségében nem volt reziliens, a visszaépülés nem volt dinamikus, a kríziseknek nem volt ellenálló a vidéki középvárosokkal összevetve. A válság mélypontjától elindult visszaépülés dinamikája sem tekinthető kiugrónak a hasonló méretű vidéki lakáspiacokhoz képest. A fővárosi szuburbán öv maga sem egységes. Sőt e városi körön belül is vannak egyedi fejlődési utak (pl. Százhalombatta), melyek kevés közös vonást mutatnak a többiekkel.

Léteznek – elsősorban a fővárosi szuburbán zónán kívül – elkülönülő lakáspiaci típusok:

- a markáns turisztikai karakterrel rendelkező középvárosok (Balaton-régió, fürdővárosok);
- az erős – zömmel 1990 előttre visszanyúló – iparvárosi karakterrel rendelkező centrumok;
- a nyugati határ közeli városi kör;
- az 1990 után (részleges) sikerrel iparosodó középvárosok;
- a mezővárosi múlttal rendelkező, alföldi középvárosok.

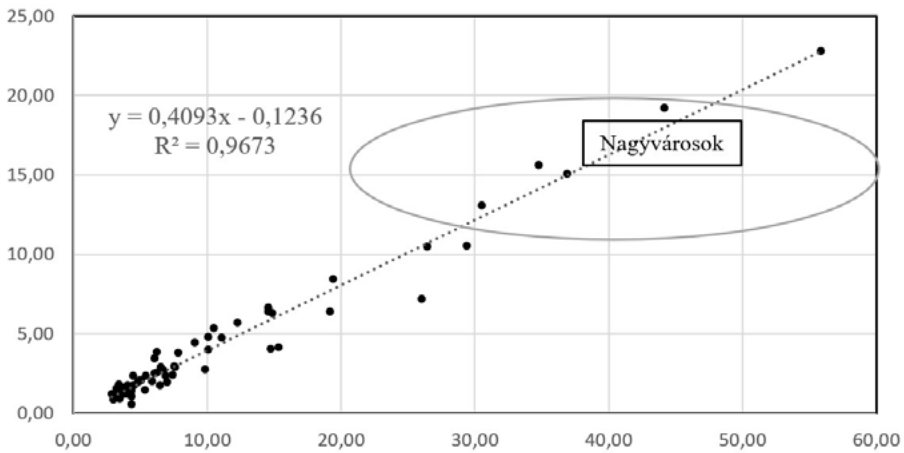
Van viszont egy sor unikális fejlődési pályát befutó centrumunk, melyeket nem lehet más városokhoz hasonlítani (Paks, Esztergom, Hajdúböszörmény).

A fent elkülönített város csoportok nem minden indikátor szerint mutatnak éles tagolódást. Erre példa a 2009. és 2022. évi lakáspiaci méretek nagyságát összevető diagram (5. ábra), ahol a teljes vizsgált sokaság meglepően jól illeszkedik egy lineáris tengelyre. Az R^2 érték jelzi az illeszkedés magas erősségét.

Ugyanakkor, ha az általunk ipari karakterűnek azonosított város csoportot külön tekintjük (oda sorolva a több sajátos fejlődési jeget mutató Esztergomot), ott más összefüggést kapunk (6. ábra). Bár az R^2 érték szinte azonos erősségű összefüggést jelez, az egyenes meredeksége sokkal kisebb – nagyjából 0,27 – ami az e csoportban megfigyelhető, jóval volatilisabb lakáspiaci folyamatokra utal. Az eredmény megerősíti a korábbi e város csoportra koncentráló kutatások következtetéseit (Szirmai, 2013; Rechnitzer et al., 2016).

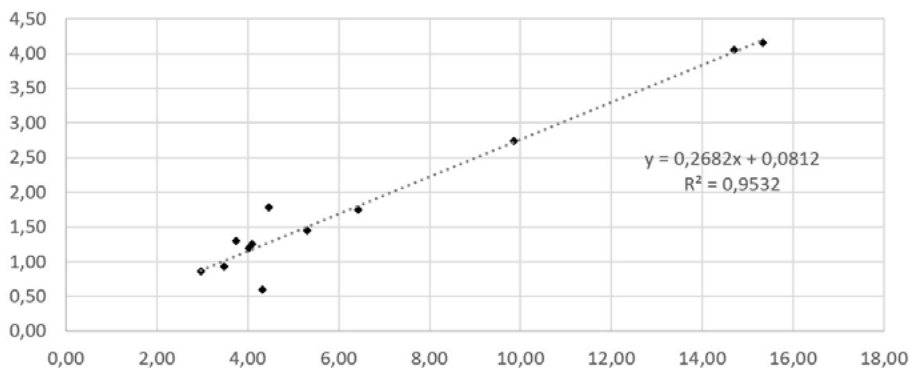
Minden más fent elkülönített várostípus, vagy területi bontás (pl. Dunántúl vs. Dunától keletre elhelyezkedő városok) alapján e két mutatóból képzett indikátor meglepően egységes képet mutat, mind az R^2 értékek (0,9-0,95), mind az egyenesek meredeksége (0,39-0,44) alapján. Épp ezért volt szükség több dimenzió mentén elvégezni az összehasonlításokat a pontosabb tipizálás érdekében.

5. ábra: Kapcsolat a 2009. és 2022. évi lakáspiaci méretek között
 Figure 5: Correlation between the housing market size in urban centres in 2009 vs. 2022



Forrás: saját számítás.
 Source: own calculation.

6. ábra: Kapcsolat a 2009. és 2022. évi lakáspiaci méretek között az iparvárosokban
 Figure 6: Correlation between the housing market size in industrial urban centres in 2009 vs. 2022



Forrás: saját számítás.

Source: own calculation.

A lakáspiaci folyamatok erősen mutatják az útfüggő fejlődés jegyeit (legyen szó az 1990-et megelőző gazdasági karakterről, vagy a rendszerváltást követő új pálya jellemzőiről). Eltérően számos más társadalmi, gazdasági folyamattól, e téren nem lehet egyértelmű sikertörténetekről beszélni, sem győztes(eke)t hirdetni a városversenyben.¹ Sokkal inkább tűnik úgy, hogy a lokálisan megfigyelhető markáns felfutások a konjunkturális időszakokban, az átlagnál jóval erősebb visszaeséseket generálnak a válságok alatt, ami ismét bázisa lehet egy gyors regenerációnak az új felfutó ciklusban.

A lokális lakáspiacokon megfigyelt folyamatok nincsenek szoros kapcsolatban a „város-siker” 1990-es évtized elején-közepén leírt tényezőivel (gazdasági dinamika, szerkezetváltás sikere, tőkevonzási képesség, munkapiaci és jövedelmi stabilitás, népesedési és vándorlási folyamatok stb.). Azt látjuk, hogy a lakáspiaci adásvételek dinamikája, az átlagárak változása kiegyenlítő hatással van az egyéb térfolyamatokra. Ha a gazdaság növekszik, új munkahelyek jönnek létre, emelkednek a jövedelmek, akkor a lakáspiaci árak is gyorsan emelkedni kezdenek, ezzel fékezik a költözési dinamikát. Ha viszont a negatív társadalmi-gazdasági jelenségek a meghatározók helyben, akkor a lakóingatlan kínálat megnő (szelektív elvándorlás), az árak csökkennek, ami – akár – vonzó beköltözési célponttá is tehet egy adott várost, de legalábbis megfizethetőbbé válnak a lakásvásárlás költségei szélesebb társadalmi réteg számára, ami növeli a lokális lakáspiacok méretét.

A más mutatók alapján „sikeres” városok esetében a lokális lakásárak gyors növekedése több esetben vezetett el a szuburbán zóna kifejlődéséhez. Ez a településgyűrű leglátványosabban Győr körül tágult ki az utóbbi két évtized során (Nagy G., 2023b), de láthatók a jelei Székesfehérvár, Szombathely stb. esetében is. Ezzel ellentétben a jelentős népességvesztést elszenvedett Miskolc példája azt mutatja, hogy a mérsékelt drága lakásárak épp ellene hatnak az elővárosi típusú fejlődésnek (Nagy G., 2023b).

A reziliens és volatilis lakáspiacok – bár határozott térbeliséget nem mutatnak, mégis – karakteres város csoportok lehatárolását teszik lehetővé több más típusképző tényező bevo-

násával. Bár a vizsgált időszak (nagyjából 15-16 év) a lakáspiacok átalakulása szempontjából nem tekinthető hosszú időtávnak, azt a következtetést mégis megkockáztathajuk, hogy a reziliens és a volatilis piacok között ennyi idő elteltével nem volt érdemi átjárás, a válságok és visszarendeződések nem írták át a városok lakáspiaci karakterét.

A lakáspiacokon rövidebb időtávban kimutatható pezsgés, vagy visszaesés önmagában keveset mond a fundamentális folyamatokról. Ha tágabb időhorizonton vizsgálódunk és kiszűrjük a „zavaró” tényezőket, a kép sokkal tisztább, bár jóval kevésbé fényes lesz. Eltűnnek az időszakos és lokális sikerek, és helyükre kerülnek a változások nagyságrendjei, s a mögöttes mozgatók is részben feltárhatóvá válnak.

Végül, az elemzés során láthattuk, hogy számos egyedi fejlődési vonást nem tudunk magyarázni a kvantitatív adatokból, a lakáspiaci indikátorok változásából. Szükséges a „puha” módszerek használata és a kellő óvatosság a következtetések levonáskor.

KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

A tanulmány a K_19 pályázati felhívás keretében a K 131534 számú projekt számára a Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alapból biztosított támogatással, az „Átalakuló lokális lakáspiacok hazai nagyvárosokban” című pályázati program finanszírozásában valósult meg.

JEGYZETEK

- 1 Ebben a mi eredményünk eltér pl. a Rechnitzer-Berkes-Páthy szerzőhármastól (2014, ill. 2016) következtetéseitől, ott a 2000-es évek elejére elért pozíció érdemben meghatározta a később elfoglalt helyezését egy-egy centrumnak.

IRODALOMJEGYZÉK

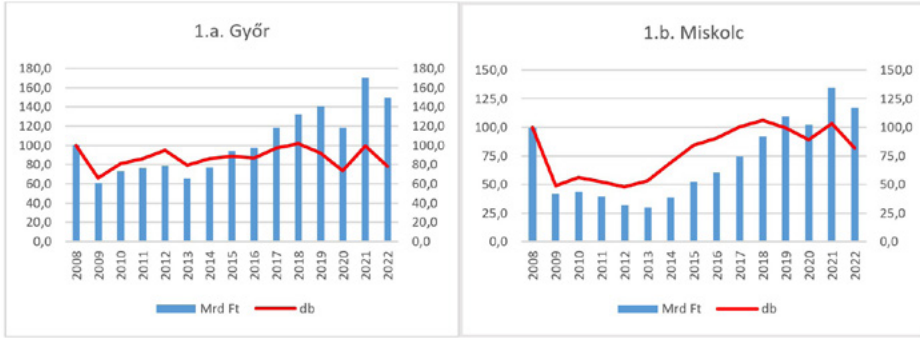
- Beluszky Pál – Győri Róbert: *„fel is út, le is út ... (városaink településbierarchiában elfoglalt pozícióinak változása a 20. században)*, Tér és Társadalom, 2004/1, 1–41. <https://doi.org/10.17649/TET.18.1.929>
- Beluszky Pál: *A Nagyalföld történeti földrajza*, Budapest-Pécs, 2001, 274.
- Csizmadia Zoltán – Rechnitzer János: *A magyar városhálózat innovációs potenciálja*, in: Grosz András – Rechnitzer János (szerk.): *Régiók és nagyvárosok innovációs potenciálja Magyarországon*, Pécs–Győr, 2005, 147–181.
- Enyedi György – Rechnitzer János: *Marginalization in the Hungarian urban network*, in: Leimgruber, Walter – Majoral, Roser – Chul-Woo, Lee (eds.): *Policies and Strategies in Marginal Regions. Summary and Evaluations*, London, 2003, 187–197.
- Enyedi György: *A sikeres város*, Tér és Társadalom, 1997/4, 1–7. <https://doi.org/10.17649/TET.11.4.446>
- Fehér Katalin – Mikle György: *Fokozódó területi egyenlőtlenségek a (második) lakáspiaci bővülés idején*, in: Koós Bálint (szerk.): *Térületi Riport – Területi folyamatok Magyarországon, 2021–2023*, Budapest, 2024, 173–195.
- Gál Zoltán: *Városfejlődés és a banki infrastruktúra: Városhierarchia vizsgálatok a pénzügyi innovációk elterjedése alapján a XX. századi Magyarországon*, Tér és Társadalom, 1996/2-3, 211–224.

- Kozma Gábor: *A debreceni lakóterületek II. világháború utáni fejlődésének társadalomföldrajzi vizsgálata*, Debrecen, 2016, 88.
- Kristóf Andrea: *A szuburbanizáció társadalmi-gazdasági hatásai és következményei a miskolci agglomerációban*, Nyíregyháza, 2018, 202.
- Nagy Erika: *A szolgáltató szektor városszerkezet-alkító szerepének sajátosságai Győrben és Szegeden*, Kandidátusi értekezés, 1998, 134.
- Nagy Gábor – Kovalcsik Tamás – Nagy Gyula – Országh Csilla: *Minőségi paraméterek hatása a lakótelepi árakra: Szeged nagy lakótelepeinek példáján*, Földrajzi Közlemények, 2022/3 (Megjelent 2023, március), 225–257. <https://doi.org/10.32643/fk.146.3.4>
- Nagy Gábor – Országh Csilla: *Mi befolyásolja a vásárlói preferenciákat? – Empirikus kutatás négy hazai nagyváros négy lakótelepén*, Településföldrajzi Tanulmányok, 2023/1-2, 46–72. ISSN 2063-4315
- Nagy, Gábor – Trócsányi, András: *The image of the large-scaled housing estates – Empirical examples from non-metropolitan regional centres of Hungary*, Geographica Pannonica (megjelenés alatt), 18.
- Nagy Gábor – Nagy Erika: *Az állam szerepe a városi terek fogyasztóközpontú „újratermelésében”*, Tér és Társadalom, 2019/4, 61–86. <https://doi.org/10.17649/TET.33.4.3192>
- Nagy Gábor: *A vidéki nagyvárosok körüli szuburbanizáció vizsgálata a lakáspiaci indikátorok változásán keresztül, 2000–2021*, Területi Statisztika, 2023b/6, 683–721. <https://doi.org/10.15196/TS630602>
- Nagy Gábor: *A vidéki nagyvárosok körüli szuburbanizáció vizsgálata a lakáspiaci indikátorok változásán keresztül, 2000–2021*, Területi Statisztika, 2023b/6, 683–721. <https://doi.org/10.15196/TS630602>
- Nagy Gábor: *Az Alföld lakáspiaci változásai – Felfutás-Válság-Visszaépülés*, in: Farkas Jenő Zsolt et al. (szerk.): *Alföldi Kaleidoszkóp – A magyar vidék a XXI. században*, Kecskemét, 2019, 219–242.
- Nagy Gábor: *Az állami beavatkozás a lakásszektor példáján és területi következményei*, Földrajzi Közlemények, 2017/3, 235–245.
- Nagy Gábor: *Belső szuburbanizációról másképp – többdimenziós megközelítés Szeged példáján*, City.hu Várostudományi Szemle, 2023a/2, 111–134.
- Nagy Gábor: *Ciklikus fejlődés a lakáspiacon*, in: Koós Bálint (szerk.): *Területi Riport*, Budapest, 2021, 27–42.
- Nagy Gábor: *Hosszú távú folyamatok, trendfordulók, területi típusok a vármegyei lakás piacokon, 2008–2022*, Területi Statisztika, 2024/6, 1–26. <https://doi.org/10.15196/TS640602>
- Nagy Gábor: *Lakás piac*, in: Czirfusz Márton (szerk.): *Területi kihívások és területi politikák Magyarországon, 2010–2020*, Budapest, 2020, 19–25.
- Nemes Nagy József – Ruttkay Éva: *A második gazdaság földrajza*, OT Tervgazdasági Intézet, Budapest, 1989, 172.
- Nemes Nagy József: *Soprontól Nyíradonyig (városok a piacgazdasági átmenetben)*, Comitatus, 1995/8-9, 15–22.
- Páthy, Ádám: *Internal Spatial Characteristics of the Social Structure – Social Structure of Districts and Residential Areas in Győr*, in: Csizmadia, Zoltán – Dusek, Tamás (eds.): *The Győr Automotive District*, Győr, 2014, 182–206.
- Pósfai Zsuzsanna – Nagy Gábor: *Crisis and reproduction of core-periphery relations on the Hungarian housing market*, European Spatial Research and Policy, 2017/2, 19–40. <https://doi.org/10.1515/esrp-2017-0007>
- Rechnitzer János – Berkes Judit – Páthy Ádám: *A volt szocialista városok a városbálózásban*, in: Berki Márton – Halász Levente (szerk.): *A társadalom terei, a tér társadalma: megújulás és fenntarthatóság a város- és térség-fejlesztésben*, Tanulmánykötet Szirmai Viktória születésnapjára, Budapest, 2004, 99–112.

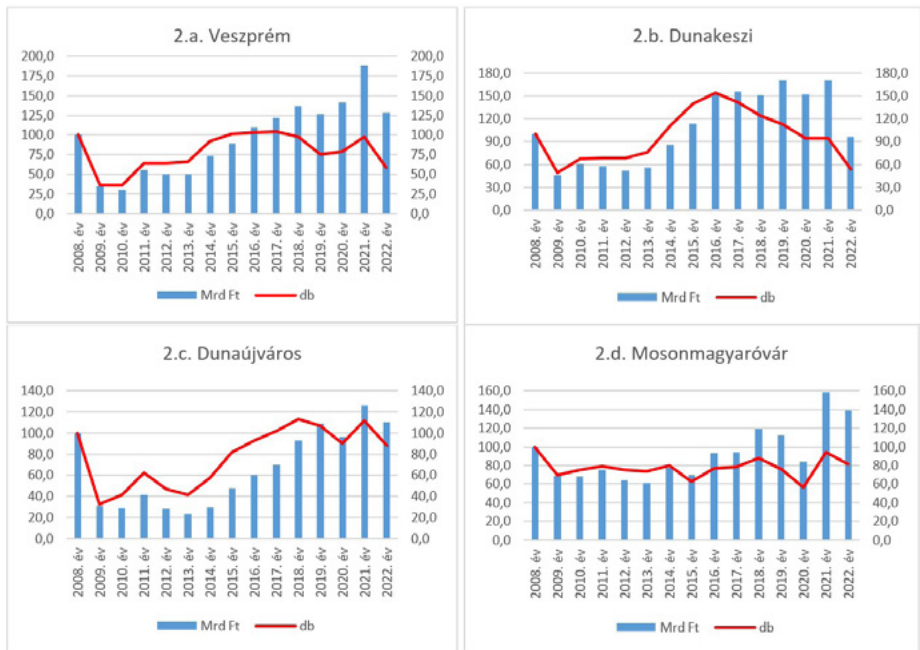
- Rechnitzer János – Berkes Judit – Páthy Ádám: *A volt szocialista városok a városbólózatban*, in: Berki Márton – Halász Levente (szerk.): *A társadalom terei, a tér társadalma: megújulás és fenntarthatóság a város- és térség-fejlesztésben*, Tanulmánykötet Szirmai Viktória születésnapjára, Budapest, 2004, 99–112.
- Rechnitzer János – Berkes Judit – Páthy Ádám: *Post-Socialist New Towns in the Urban Network*, in: Szirmai Viktória (ed.): “Artificial Towns” in the 21st Century: Social Polarisation in the New Town Regions of East-Central Europe, Budapest, 2016, 341–369.
- Rechnitzer János – Berkes Judit (szerk.): *Nagyvárosok Magyarországon*, Budapest, 2021, 298.
- Rechnitzer János – Csizmadia Zoltán – Grosz András: *A magyar városbólózat tudásalapú megújító képessége az ezredfordulón*, *Tér és Társadalom*, 2004a/2, 117–156. <https://doi.org/10.17649/TET.18.2.949>
- Rechnitzer János – Lengyel Imre: *A városok versenyképességéről*, in: Rechnitzer János – Horváth Gyula (szerk.): *Magyarország területi szerkezete és folyamatai az ezredfordulón*, Pécs, 2000, 130–152.
- Rechnitzer János – Páthy Ádám – Berkes Judit: *A magyar városbólózat stabilitása és változása*, *Tér és Társadalom*, 2014/2, 105–127. <https://doi.org/10.17649/TET.28.2.2623>
- Rechnitzer János – Páthy Ádám – Berkes Judit: *Stability and Changes of the Hungarian City-Network*, in: Somlyódy Péter, Edit (ed.): *Industrial Districts and Cities in Central Europe*, Győr, 2014, 109–130.
- Rechnitzer János (1993): *Szétszakadás vagy felzárkózás*, A térszerkezetet alakító innovációk. MTA RKK, Győr, 208. o.
- Rechnitzer János: *A nagyvárosi fejlődés sajátosságai*, in: Rechnitzer János – Berkes Judit (szerk.): *Nagyvárosok Magyarországon*, Budapest, 2021, 17–32.
- Rechnitzer János: *A városbólózat az átmenetben, a kilencvenes évek változási irányai*, *Tér és Társadalom*, 2002/3, 165–183. <https://doi.org/10.17649/TET.16.3.1986>
- Rechnitzer János: *Válság és megújítás a városbólózatban*, *Magyar Tudomány*, 1992/4, 427–434.
- Rechnitzer, János – Csizmadia, Zoltán – Grosz, András: *Knowledge-based innovation potential of the Hungarian urban network at the turn of the millennium*, in: Barta, Györgyi – G. Fekete, Éva – Szörényiné Kukorelli, Irén – Timár, Judit (eds.): *Hungarian Spaces and Places: Patterns of Transition*, Pécs, 2005, 397–415.
- Rechnitzer, János – Csizmadia, Zoltán – Grosz, András: *The Hungarian urban network’s structure based on the information and communication infrastructure at the turn of the Millennium*, in: Enyedi, György – Tózsá, István (eds.): *The region: Regional development, policy, administration, e-government*, Budapest, 2004b, 80–100.
- Szirmai Viktória: *„Csinált” városok*, Gyorsuló idő, Budapest, 1988, 243.
- Szirmai Viktória: *Csinált városok a XXI. század elején*, Budapest, 2013, 287.
- Tóth József: *Urbanizáció az Alföldön*, Területi és Települési Kutatások, Budapest, 1988, 200.
- Tóth Krisztina – Keserű Imre: *A lakótelepi panellakások árának területi különbségei Szegeden*, In: A földrajz eredményei az új évezred küszöbén. Magyar Földrajzi Konferencia (Szeged), 2001, CD-ROM kiadvány (szerk.: Dormány Gábor et al.), 10. o.
- Vámos Ramóna – Nagy Gyula: *A vertikális lakóhelyi szegregáció ingatlanpiaci megközelítésű vizsgálata Szegeden, 2015-2023*. *Területi Statisztika* 64./5 570-606. <https://doi.org/10.15196/TS640502>

MELLÉKLET

1. ábra: Nagyvárosi lakáspiacok méretének változása reáláron és az adásvételek alakulása (2008–2022)
 Figure 1: Changing size of local housing markets and no. of transactions in regional centres (2008–2022)

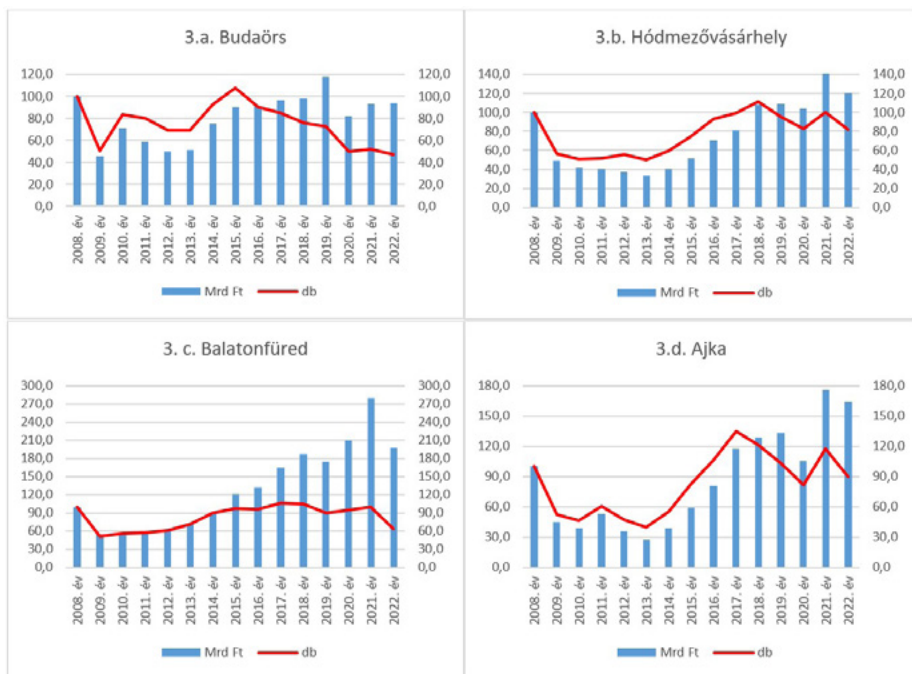


2. ábra: Középvárosi lakáspiacok méretének változása reáláron és az adásvételek alakulása (2008–2022)
 Figure 2: Changing size of local housing markets and no. of transactions in 2nd tier towns (2008–2022)

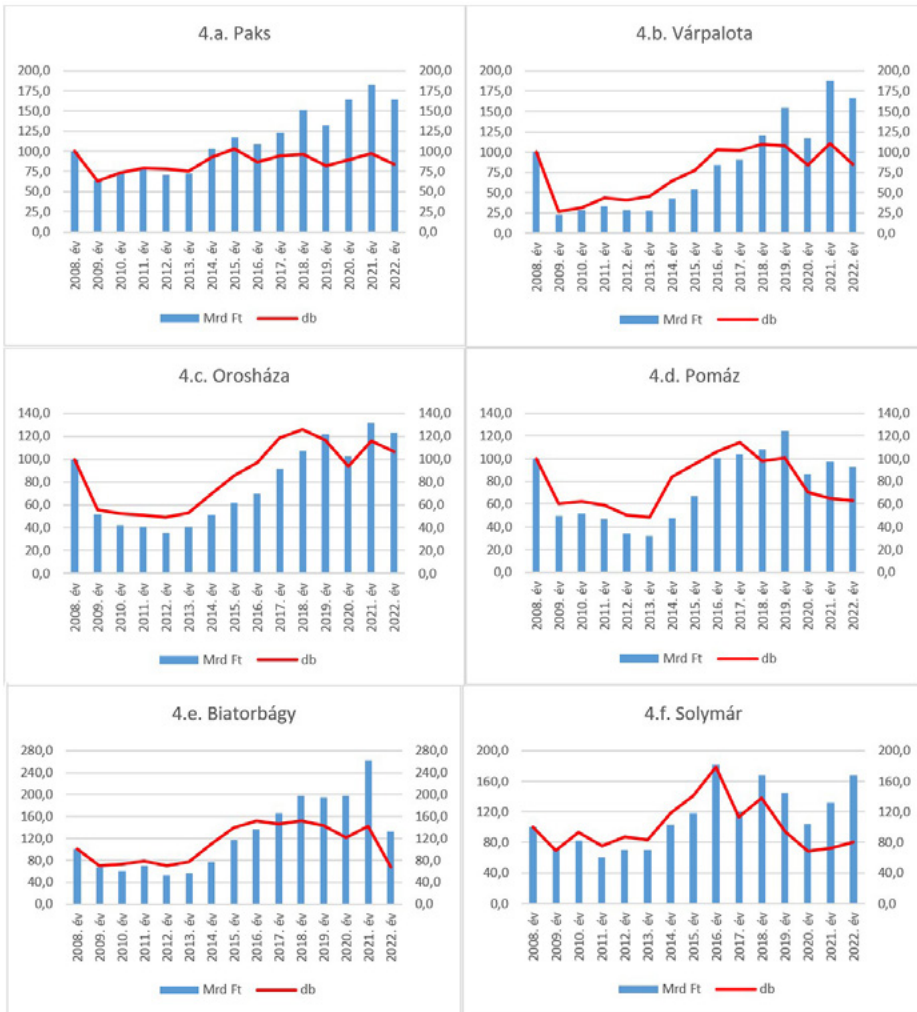


3. ábra: Kis-középvárosi lakáspiacok méretének változása reáláron és az adásvételek alakulása (2008–2022)

Figure 3: Changing size of local housing markets and no. of transactions in 3rd tier towns (2008–2022)



4. ábra: Kistérségi lakáspiacok méretének változása reáláron és az adásvételek alakulása (2008–2022)
 Figure 4: Changing size of local housing markets and no. of transactions in 4th tier towns (2008–2022)



*Forrás (1-4. ábra esetén): Saját számítás a KSH Tájékoztatási Adatbázis egyedi települési adataiból.
 Megjegyzés: A piacméret reáláron számított változását, illetve az adásvételek számának alakulását a 2008. év százalékában ábráztuk.*

Source (Figure 1-4.): Own calculation based on the dataset of CSO Hungary.

Note: 2008 levels equal 100 percent in both cases. Size of markets were corrected with inflation rate.