

LAKÁSPIACI VÁLTOZÁSOK MAGYARORSZÁGON ÉS BUDAPESTEN

Tóth Krisztina¹

Bevezetés

A rendszerváltás utáni Magyarországon nagyon rövid idő alatt érzékelhetővé váltak az ingatlanpiac törvényszerűségei. Az államszocialista rendszerben ez a terület is központilag irányított és szabályozott volt, és bár bizonyos területi különbségek a lakások áraiban már ekkoriban is jelentkeztek, azt a kereslet és kínálat kapcsolatrendszerén kívül egyéb – állami, tanácsi, nagyvállalati – döntések is befolyásolták. Az így kialakult torz árviszonyok miatt az ingatlanszektor árkülönbségeinek vizsgálata nem, vagy alig kapott szerepet a regionális elemzésekben.

A rendszerváltás után ezen a területen is minimálisra csökkent az állami szerepvállalás, ami a gazdasági-társadalmi átalakulással együtt alapjaiban változtatta meg a hazai ingatlanpiaci folyamatokat. A korábbi évtizedek félpiaci viszonyait felváltotta a gazdasági törvényszerűségek alapján szerveződő ingatlan- és lakás piac. Az ingatlanok piaci értékét meghatározó tényezők megváltoztak, és új, korábban teljesen figyelmen kívül hagyott összetevőkkel egészültek ki, pl. az ingatlan elhelyezkedése, a környék szociál-ökológiai és gazdasági helyzete (Lichtenberger-Cséfalvay-Paal, 1995.).

Az ingatlanpiac egyik leglátványosabb, és a lakosság széles rétegeit érintő szegmense a lakásszektor. Az 1990-es években a lakások árában erős emelkedések és hosszabb idejű stagnálások, sőt egyes szegmensekben árcsökkenések váltották egymást.

A rendszerváltás előtti időszakban, bizonytalan gazdasági helyzetben (fokozatosan növekvő infláció, romló külső egyensúly) felértékelődtek a nem pénzügyi megtakarítási formák (Zsoldos, 1997), nőtt a kereslet a lakások iránt, amely egy erős árnövekedést generált. Az 1992-es évektől az inflációs várakozások csökkenésével párhuzamosan elkezdődött az önkormányzati bérlakások értékesítése is, amely együttes eredményeként a – kereslet csökkenése és a kínálat növekedése miatt – a lakás piacon egy komoly méretű reálár-csökkenés következett be. A magas hitelkamatok és a lakosság alacsony jövedelmi színvonala miatt a kereslet tartósan alacsony szinten stagnált, és ezért a lakások ára a 1990-es évek második felében az inflációtól elmaradóan nőtt. Az új, állami támogatású lakáshitelek megjelenése (2000. február) komoly kereslet indukált a lakás piacon, néhány évre ún. ingatlanbuborékot okozva. Egyes településeken a lakásárak két év alatt másfél, kétszeresére növekedtek. Az elmúlt 1-2 évben a kínálat erősödésével újra stagnáltak, csökkentek az árak, amelyet várhatóan tovább fokoz majd a lakáshitelek szigorodása miatt jelentkező lakáskereslet csökkenés is.

A lakásárak alakulására döntő hatással van a háztartások jövedelmének, valamint a hitelkamatoknak a változása (Kiss G., 2002.). Az elmúlt évtizedben mind a két tényezőben jelentős változások történtek, de míg a jövedelmi különbségek, annak időbelisége és térbelisége jelentős különbségeket mutat, addig a hitelkamatok változása a regionális különbségek kialakulásában kevésbé releváns.

Az árnövekedések területi egységenként (akár településen belül, akár települések, megyék, régiók között vizsgálva) eltérő nagysága strukturálta az 1980-as években még többé-kevésbé egységes lakásárakat. A viszonylagosan kedvezőbb helyzetű térségekben a lakásárak

¹ tudományos segédmunkatárs, MTA RKK ATI, Kecskemét, Rákóczi út 3., tothk@rkk.hu

növekedése jelentősen felülmúlta a elmaradott vidékek lakásárainak növekedését, köszönhetően annak, hogy a fejlődés, illetve a recesszió eltérő lakáskeresletet indukált. Emellett az árnövekedéssel jellemezhető időszakokban komoly kereslet volt megfigyelhető a befektetési célú lakásvásárlásra is, amelyek a fejlődő településeket, térségeket preferálták. Így mára a lakásárak tekintetében is komoly különbségek tapasztalhatók az ország területén. Érdemes tehát megvizsgálni, hogy milyen regionális eltérések érzékelhetők a lakásárak nagyságában, és milyen különbségeket tapasztalhatunk Budapest egyes területei között. A lakásárak területi eltérései mellett jelen tanulmány bemutatja a lakásárak változásában megfigyelhető relatív különbségeket, azaz az ingatlanpiaci szempontból felértékelődő és leszakadó térségeket is.

Az eredmények fontos adalékul szolgálhatnak a demográfiai és migrációs elemzésekhez, háttér-információkat jelenthet a gazdaság területi különbségeinek vizsgálatakor. A lakásárak ugyanis jelentős hatást gyakorolnak a lakossági költözésekre, és jól prezentálják egyes térségek gazdasági helyzetét, erejét.

Adatbázis, módszer

A megyei, regionális elemzés elkészítéséhez a KSH Ingatlanadattár című adatbázisát használtam, amely illetékhivatali adatokból származó városi lakásárakat közöl 1997 és 2002 közötti időintervallumban¹. Az adatbázis feldolgozása lehetőséget teremt arra, hogy bemutassam az ország lakásáraiban tapasztalható különbségeket, annak időbeli változását, valamint meghatározzam a pozíciójukat rontó és javító térségeket.²

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 6 évre adott, így lehetővé teszi az évenkénti regionális sajátosságok bemutatása mellett, az elmúlt években bekövetkező változás területi különbségeinek vizsgálatát is.

A budapesti adatok Tilk László Géza Magyar Ingatlanpiaci-monitoring Rendszerének adatain alapul³. Az ingatlan-online adatbázisai:

- a hirdetésszolgáltatók
- Ingatlanliga rezidensei (78 iroda) aktuális kínálati
- OriGo Ingatlanbörze (170 iroda) archív kínálati , valamint
- Illetékhivatali statisztikák adatait tartalmazzák, 1996.01.01-től kezdődően.

„Az 'ingatlan-online' forgalmi-értékelők számára kialakított, naponta frissített adatbanki szolgáltatás, ami statisztikák, négyzetméterárak szintjén az illetékhivatali adatokat is tartalmazza, utcára, illetve irányítószámra lokalizálva.”

¹ Az illetékhivatali adatok nem minden esetben a valós árakat tükrözik, hiszen az illetékkiszabás és az illetékhivatali adatbázis alapjául szolgáló adásvételi szerződések a valós áraknál alacsonyabb árakat tartalmaznak, az illeték csökkentése érdekében. A hiányosságok bemutatása mellett azonban azt is hangsúlyozni kell, hogy ilyen részletezettségben ennél hitelesebb információk a teljes ingatlanpiacra vonatkozóan pillanatnyilag nem állnak rendelkezésre. 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 lakás piac regionális különbségei.

² A Statisztikai Törvény adatvédelmi rendelkezései miatt nem minden város szerepelhet az adatbázisban. Az évenként eltérő elemszám ennek az eredménye.

³ Ezúton is köszönöm Tilk László Gézának, hogy rendelkezésemre bocsátotta adatbázisát! (www.ingatlan-online.com)

Jelen tanulmányban a kínálati apróhirdetésekre alapozva készítjük el Budapest ingatlanár-térképét, és mutatjuk be, hogy milyen relatív változások történtek a főváros lakáspiacán. Természetesen a lakások kínálati árai és kötési árai nem egyezők. Tilk László Géza tanulmányában bemutatta (Tilk, 2004), hogy a kötési árok és a kínálati árak közötti összefüggés igen erős, és „a kötési árak statisztikai alapon és szabályosan és függvényekkel reprezentáltan követik az irányárakat”. Így az adatbázis alkalmas és megfelelő a főváros lakásár-különbségeinek bemutatására.

Az átlagos városi lakásárak regionális különbségei

A lakásárak regionális különbségeinek vizsgálatakor az első közelítésben a városi lakásárak régiókra kiszámított, gyakorisággal súlyozott, átlagos árát érdemes megvizsgálni.

1. táblázat: A régiók átlagos városi lakásárai 1997-ben és 2002-ben

	1997		2002		Árváltozás 1997-2002 között
	átlagár	Az országos érték százalékában	átlagár	az országos érték százalékában	
Központi-Régió	58905	129,2	145227	128,3	246,54
Közép-Dunántúl	33014	72,4	105009	92,8	318,07
Nyugat-Dunántúl	57981	127,2	121865	107,7	210,18
Dél-Dunántúl	34131	74,9	99414	87,8	291,27
Észak Magyarország	21383	46,9	77799	68,7	363,83
Észak-Alföld	27714	60,8	87954	77,7	317,36
Dél Alföld	28408	62,3	81915	72,4	288,35
Magyarország	45578	100,0	113193	100,0	248,35

Forrás: KSH Ingatlan adattár adatai alapján saját szerkesztés

Az 1. táblázat adataiból látható, hogy a legalacsonyabb lakásárak az észak-magyarországi régióra jellemzőek, itt az országos városi átlagos lakásár felénél is alacsonyabbak az árak. Hasonlóan alacsonyak voltak a másik két keleti országrészben is az értékek, nem érték el a 30.000 Ft-ot. A következő csoportban Közép- és Dél-Dunántúl található, majd az eddigi árakat jelentősen meghaladva Nyugat-Dunántúl és a Központi-Régió értékei ugranak ki. Ebben a két régióban az átlagos országos értéknél 27-29%-kal magasabb adatokkal találkozhatunk.

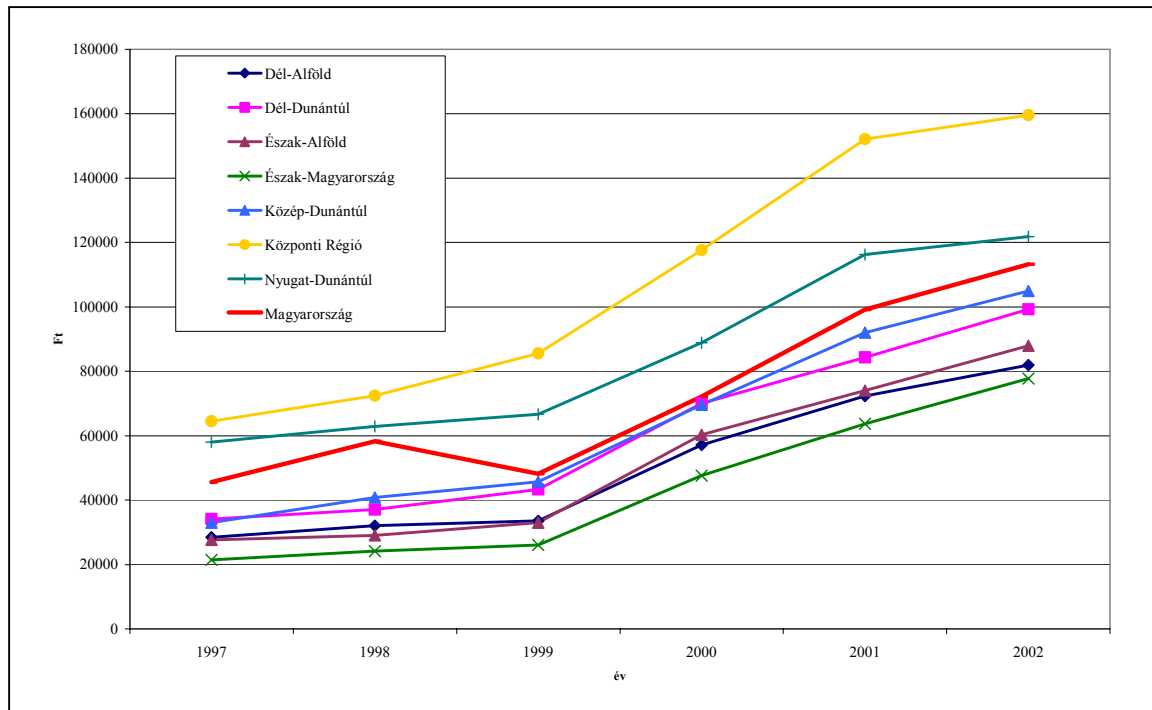
A legalacsonyabb és legmagasabb lakásárú régió közötti különbség közel háromszoros. Az eredmények nem meglepőek, a gazdasági prosperitásnak megfelelően alakulnak. A magasabb árak jól mutatják a Közép- és Nyugat-Magyarországi területek fejlettségbeli előnyét.

Az alapvető regionális különbségek 2002-re, első ránézésre szinte semmit nem változtak, továbbra is a legalacsonyabb értékeket Észak-Magyarországon találjuk, míg a legmagasabbat a Központi Régióban. De vizsgáljuk meg kicsit mélyebben a változásokat! Mint az 1. ábrán látszik minden régióban 1997-99-ig kismértékű áremelkedés, majd 1999 és 2001 között egy erős növekedés volt megfigyelhető a városi lakásárakban. 2001 után a növekedés dinamikája újra csökkent. Annak ellenére, hogy 2002-re a legalacsonyabb és legmagasabb lakásárú régió közötti különbség 1,8-szorosra csökkent le, a diagramból az is kitűnik, hogy abszolút értékben nőtt a különbség az egyes régiók ingatlanárjai közötti különbség.

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 360%-ot. Ezzel szemben a lakások árai 1997 és 2002 között legkisebb mértékben a legmagasabb árral jellemezhető Nyugat-Magyarországon és a Központi Régióban növekedtek, ami azt eredményezte, hogy a városi átlagos lakásárak regionális szinten relatíve közeledtek egymáshoz. A keleti országrészek nagyobb volumenű árnövekedésének az oka valószínűleg a „megkésetttség”, hogy az ingatlanpiaci árrobbanás a nyugati, fejlettebb területeken hamarabb lejátszódott, mint a keleti országrészben, majd az ottani árboom-ot egy mérsékeltebb áremelkedés követi. Azonban a különbségek még így is számottevőek, amelyek jelentős hatást gyakorolhatnak a népesség migrációjára, társadalmi, demográfiai struktúrájára.

1. ábra: Az átlagos városi lakásárak régiós átlagai 1997-2002 között



Forrás: KSH Ingatlan adattár adatai alapján saját szerkesztés

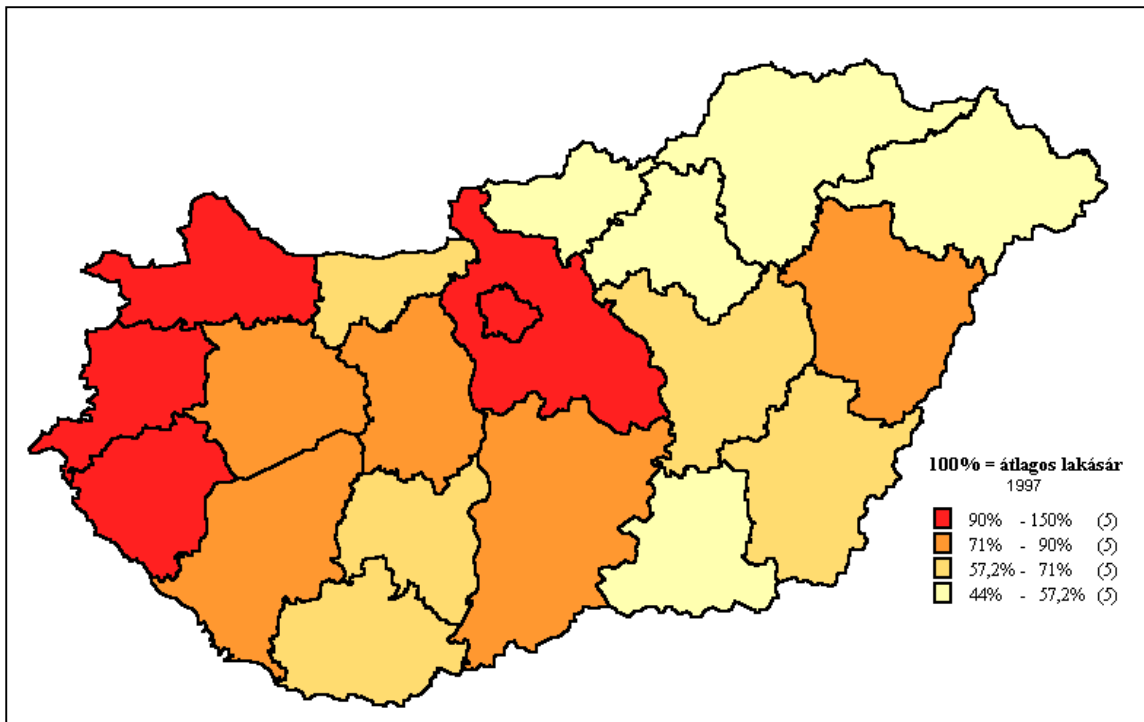
Az átlagos lakásárak megyei különbségei

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

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 átlagú megyéket s a nyugati területeken is alacsonyabb értékű területeket (2. ábra). A legalacsonyabb egy négyzetméterre jutó átlagát 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 meglepően magas átlaga, amely alig marad el a főváros átlagos értékétől. Ennek oka a külföldiek ingatlanvásárlása lehet, amely nemcsak ebben a megyében, hanem egész Nyugat-

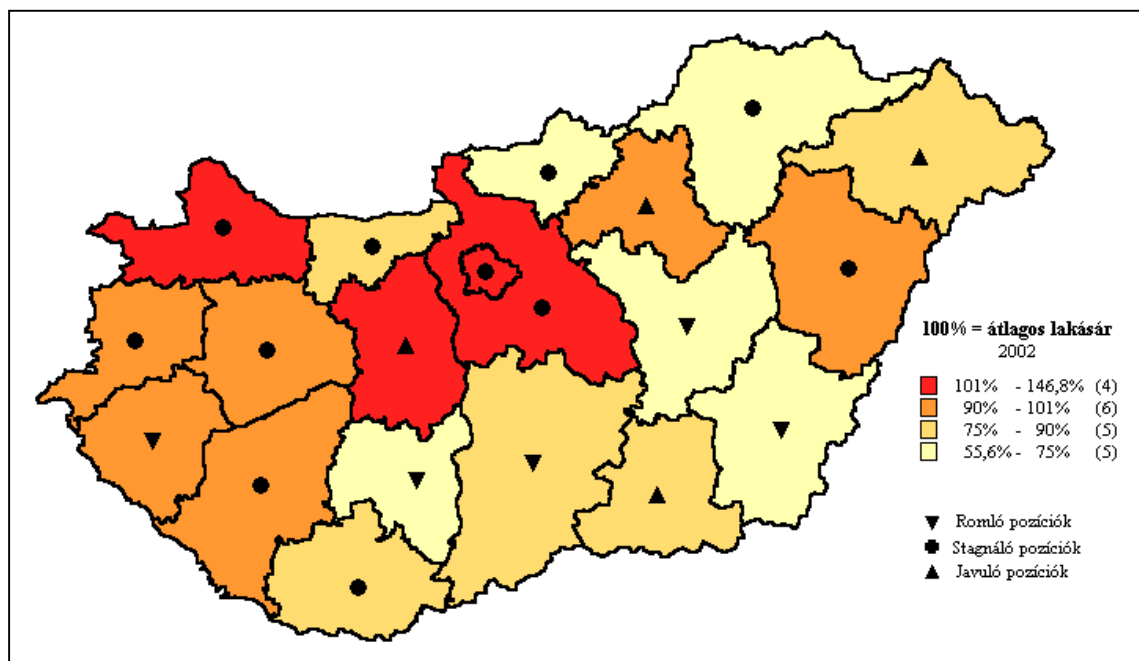
Dunántúlon jelentős árnövelő hatású. Viszonylag magas értékek jellemzőek a keleti országrészt vizsgálva Hajdú-Bihar és Bács-Kiskun megyére.

2. ábra: Az átlagos megyei lakásárak az országos átlaghoz viszonyítva



Forrás: KSH Ingatlan adattár adatai alapján saját szerkesztés

3. ábra: Az átlagos megyei lakásárak az országos átlaghoz viszonyítva, és a megyék pozíciójának változása 1997-2002 között



Forrás: KSH Ingatlan adattár adatai alapján saját szerkesztés

2002-re jelentős változások történtek megyei szinten a városi lakásárakat tekintve (2. ábra). A legmagasabb kategóriába „felzárkózott” Fejér megye is, és jelentősen javított relatív helyzetén Heves megye. Ezzel szemben Tolna, Békés, Jász-Nagykun-Szolnok és Bács-Kiskun megye relatív helyzete romlott és a megyék ragsorában jó pár helyet visszaesett. Így 2002-re a legalacsonyabb értéket Nógrád és Borsod-Abaúj-Zemplén megye mutatja, alaposan elmaradva a többi megyétől. A dunántúli megyék közül már nem Komárom-Esztergom megyében fizettek a legkevesebbet átlagosan a lakások négyzetméteréért, hanem Tolna megyében.

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.

Mindez összhangban van azzal a nemzetközi trenddel, hogy szoros kapcsolat mutatható ki a gazdaság fejlettsége és a lakásárak között (Iacovello, 2000.). Hazánkban ezt jól jelzi a megyei egy főre jutó GDP és a megyei átlagos lakásár közötti korreláció – nagysága 0,81 –, amely a két vizsgált tényező erős együttmozgását jelzi. Ennek megfelelően a legmagasabb értékek a Közép-Magyarországi, Közép- és Nyugat-Dunántúli régiók megyéit jellemzi, míg a legalacsonyabb lakásárakat Észak-Magyarországon és az Alföld megyéiben találhatjuk.

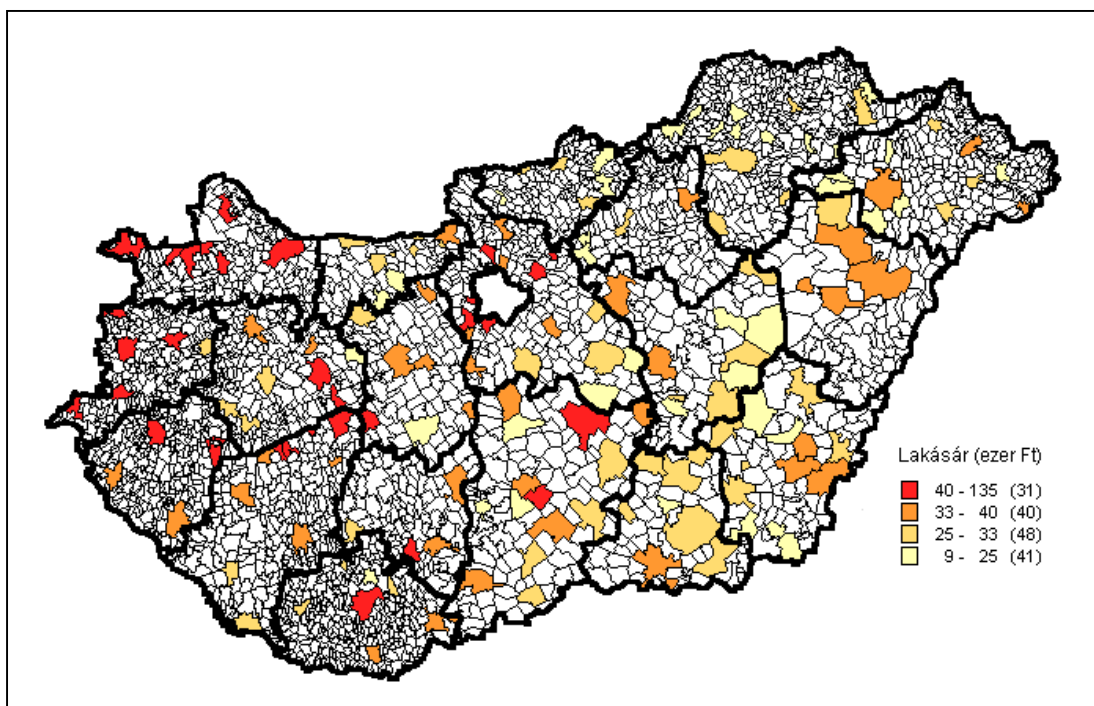
A GDP és a lakásár erős együttmozgása ellenére a megyei sorrendek a két mutatóban jelentős különbségeket jeleznek. A legkomolyabb eltérést Komárom-Esztergom megyében tapasztalhatjuk, amely a GDP rangsorban az előkelő 5. helyen található, míg a lakásár-rangsorban mindössze a 15. helyezést érte el. Ennek oka, hogy az ingatlanpiac általában lassan reagál a gazdasági változásokra, és csak késve követi azokat. Komárom-Esztergom megye elmúlt években tapasztalható látványos gazdasági növekedésére az adatok részletesebb értékelése rá is mutat, hiszen az árak 1999-hez viszonyítva és 2002-re több mint két és félszeresére nőttek. A növekedés tehát már jelentős, csak a bázisadatok voltak olyan alacsonyak, hogy ma még megyei összehasonlításban kedvezőtlenek az értékek.

Ezzel szemben Szabolcs-Szatmár-Bereg megye lakásárai relatíve felülértékelték, hiszen a GDP rangsorban jóval kedvezőtlenebb értékeket mutat, mint a lakásár rangsorban. Ennek oka a Nyíregyháza adatainak magas reprezentációjában keresendő, hiszen a megyeszékhelyek lakásárai – mint a későbbiekben még utalunk rá – jóval magasabbak a városhierarchia alacsonyabb szintjén álló városokénál.

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 és Soltvadkert tartozik ebbe a kategóriába. Érdeemes megemlíteni, hogy az észak-magyarországi területekről egyetlen város sem mutat magas lakásárakat, ami nem is olyan meglepő annak ismeretében, hogy a regionális központ, Miskolc népességcsökkenése is jelentős, ami a kínálat növekedésével és a kereslet csökkenésével jár együtt. A Dunántúl nagyvárosai azonban nagy számban kerültek ebbe a települési csoportba, ami gazdasági prosperitásuk következménye.

5. ábra: Az átlagos városi lakásárak Magyarországon 1997-ben



Forrás: KSH Ingatlan adattár adatai alapján saját szerkesztés

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 találhatjuk. Hasonlóan alacsony értéket tapasztalhatunk a Dunántúl egyes ún. szocialista városaiban is, mint Komló, Tatabánya, Oroszlány, ahol a recessziós folyamatok hasonló okokkal magyarázhatók, mint a borsodi és nógrádi iparvidék városaiban.

2002-re változott a városi lakásárak területi képe (6. ábra). A Dunántúl szinte minden városa magas árat mutat, csak néhány periférikus kisváros került a legalacsonyabb árkategóriába. Ezzel szemben az Alföld nagyvárosai (Szeged, Debrecen, Nyíregyháza, Szolnok) jelentősen javítva pozícióikon szigetszerűen kiemelkedve jelennek meg az összefüggően alacsony lakásáru térségben. Ennek az oka, az általános gazdasági fejlődésnek köszönhető keresletnövekedés, amely a településhierarchiát követve először a nagyvárosokban jelenik meg.

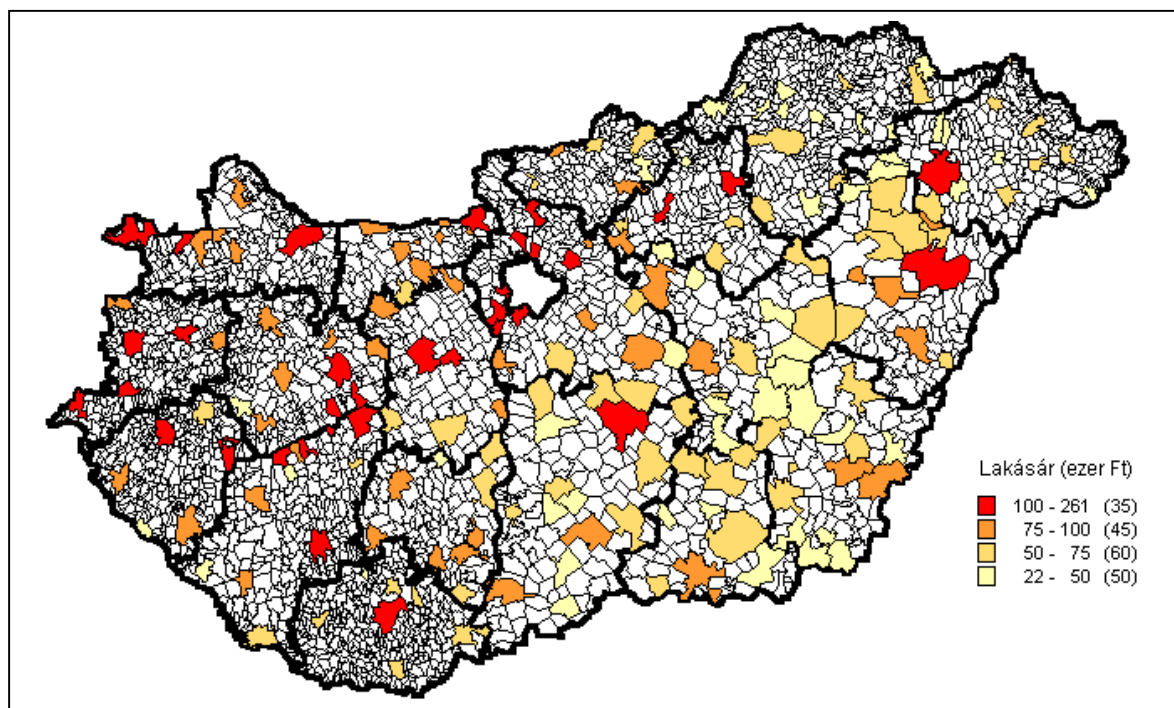
Jelentősen javították pozíciójukat a Heves megyei városok (Eger, Gyöngyös, Hatvan), valamint Komárom-Esztergom megye települései, amelynek oka a gazdaság élénkülésével együtt járó keresletnövekedés lehet.

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

A települések lakásárait tehát döntően két tényező határozza meg:

- az országon belüli régiós helyzetük,
- a településhierarchián belül elfoglalt pozíciójuk.

6. ábra: Az átlagos városi lakásárak Magyarországon 2002-ben



Forrás: KSH Ingatlan adattár adatai alapján saját szerkesztés

Így elmondható, hogy a legmagasabb árakkal a Központi Régió, valamint a Nyugat-Dunántúli régió nagyvárosai jellemezhetőek, míg a legalacsonyabb árakat az Észak-Magyarországi és Alföldi kis- és középvárosokban találjuk.

Emellett befolyásoló tényező lehet egyes funkciók – kiemelten az idegenforgalmi funkció – erőssége, hiszen egyes kevésbé prosperáló térségekben is relatíve magasabb lakásárat eredményezhet (Gyula, Hajdúszoboszló), illetve tovább növelheti az egyébként is magas árakat (lásd Hévíz, amely az országban a legmagasabb átlagos lakásárral jellemezhető).

Budapest lakáspiaci különbségei

Az országos adatsorok elemzése után tekintsük át, hogy milyen különbségek tapasztalhatók a főváros lakáspiacán! Jelen tanulmányban az adatfeldolgozás területi egységét a postai irányítószám-körzetek jelentik, mert az adatok irányítószám-körzetekre aggregáltak állnak rendelkezésünkre. Az irányítószám-körzetek szintjén végzett vizsgálatok lehetővé teszik, hogy a kerületi szintnél kisebb egységeket is megvizsgáljunk, és a kerületi különbségekre is rávilágítsunk⁴. Emellett a főváros nagysága miatt utcaszintű vizsgálatokra nem vállalkozhatunk, annak főként a kerületi különbségek kimutatásakor lesz majd a későbbiekben jelentősége.

A lakások árát számos tényező határozza meg (Tóth-Keserű, 2001.), ilyenek például a lakókörnyezet minősége: a természeti környezet, domborzat, a belvárostól való távolság, forgalom, zöldterületi ellátottság, az ellátórendszer kiépítettsége (üzlethálózat, iskola, óvoda), az utca imázsa, a közlekedési lehetőségek, stb. Fontos meghatározó tényező, hogy a lakás

⁴ A VI. és VII. kerületet nem osztottuk irányítószám-kerületekre, így azok a kerületi átlagértékekkel szerepelnek vizsgálatunkban. Kis területük miatt a vizsgálat eredményeit ez a tény nem befolyásolja.

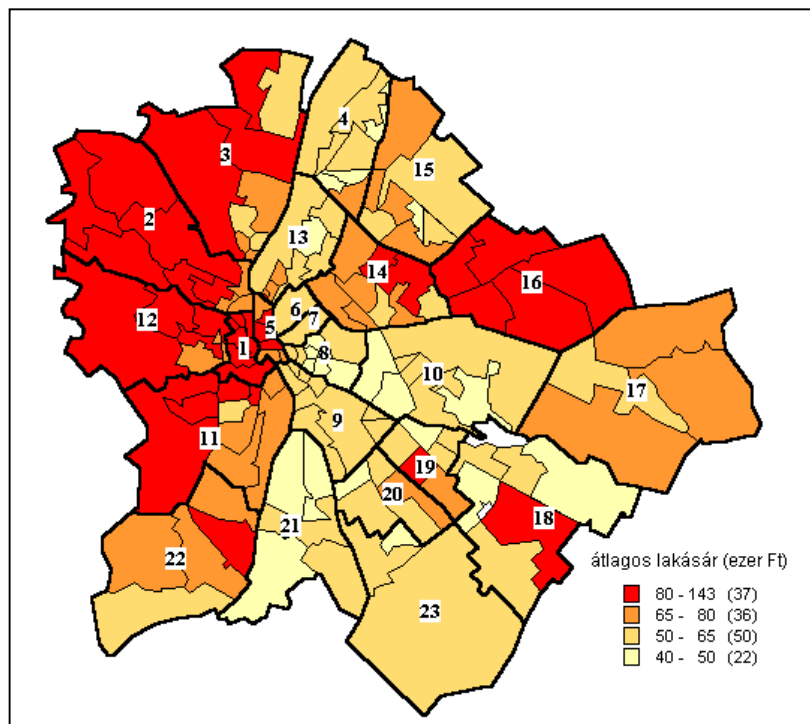
milyen épületben található, családi házban, néhány lakásos társasházban, esetleg lakótelepen. Meghatározó a lakóház kora és az építési technológia. Emellett nem elhanyagolható szempont a lakókörnyezet társadalmi miliője sem, a környéken lakók státusza, jövedelmi helyzete.

A lakásárak az előzőekben felsorolt tényezők komplex mutatóját jelzik, amely alapján sok következtetést lehet levonni. A lakásárak értéke jó közelítéssel jelzi a különböző társadalmi csoportok térbeli elhelyezkedését, a lakásárak időbeli változásából pedig lehatárolhatók a szlamosodó és dzsentrifikálódó területek is.

Nézzük, hogy mit mutatott Budapest lakásár térképe 1996 első negyedében! A vizsgálatot a lakások átlagos négyzetméterára egységben végeztük. (7. ábra)

Ahogy az országos adatok elemzésénél Budapesten is – nem meglepő módon – erős kelet-nyugat megosztottságot találunk⁵. Míg a nyugati, budai oldalon a lakásárak már 1996-ban is százezer forintnál magasabbak voltak, a keleti, pesti városrészben jóval alatta maradtak. A pesti oldalon csak a XVI. kerületben találunk összefüggően magas lakásárral jellemezhető területet. A XVI. kerület (Rákosszentmihály, Árpádföld, Cinkota, Sashalom) közel 80%-ban családi házas beépítettségű, kertvárosi jellegű, az elmúlt évek infrastrukturális fejlesztéseinek köszönhetően a tehetősebb családok beköltözésének színtere lett (a kerület vándorlási nyeresége közel 5000 fő volt az erős kivándorlással sújtott Budapesten!). A terület imázsát emeli, hogy a kriminál-statisztikai adatok a főváros e kerületében az egyik legkedvezőbbek. Így a XVI. kerület, mint Budapest egyik belső szuburbiájaként is felfogható. A megnövekedett kereslet pedig természetesen a lakásárak erős növekedését eredményezte. Hozzá kapcsolódik a Zuglói Alsórákos, mely szintén kertvárosias, csendes környezetével a belső szuburbanizáció célterülete, melyet a magas ingatlanárak is jeleznek.

7. ábra: Az átlagos lakásárak Budapest irányítószám-körzeteiben 1996-ban



Forrás: Ingatlan-online adatai alapján saját szerkesztés

⁵ A XVIII. kerületben két olyan irányítószám körzet is van, amelyekben nincs lakóingatlan. Ezek a körzetek a térképeken fehér színnel jelennek meg.

Figyelemre méltó a belső pesti kerületek (VI., VII., VIII. XIX. kerületek) alacsony lakásár átlaga, melynek okai között a leromlott állapotú ingatlanok, zsúfoltság és közlekedési nehézségek mellett a kisjövedelmű társadalmi csoportok magas reprezentációja is szerepet kap.

Budapest legalacsonyabb lakásárait a VIII. kerület erősen szlamosodott területein találjuk, mely területeken a roma népesség magas aránya, az alacsony jövedelem és foglalkoztatottság, a leromlott lakókörnyezet és rossz állapotú ingatlanok együttesen eredményezik az alacsony árakat. Ez a terület mintegy csapdaként működik az itt élőknek, hiszen semmiféle egyéni lakásberuházás nem térül meg (a piac nem fizeti meg az árát), így a helyzet hosszú távon e területek lakásállományának további, fokozódó mértékű romlásához vezet. Mindez tovább rontja e térségek ingatlanpiaci pozícióit, ami lehetetlenné teszi az itt élők elmozdulását, korlátozódik területi mobilitásuk, mindez pedig tartósítja az itteniek szociális, gazdasági lemaradását.

A város legalacsonyabb ingatlanáraival és így valószínűsíthetően a legkisebb presztízzsel Csepel (XXI. kerület) bír. 1990-2001 között a kerület lakónépessége közel 10.000 fővel csökkent, melynek 70%-a vándorlási veszteségből adódott. A XXI. kerület hagyományosan és napjainkban is az ipari foglalkozásúak, és az alacsony iskolai végzettségűek magas reprezentációjával tűnik ki. A lakókörnyezet minősége sem megfelelő, gyártelepek, nagy kiterjedésű panel lakótelepek, leromlott lakásállományú családi házas övezetek váltják egymást. A kerület közlekedési helyzete sem megfelelő, bár rendelkezik HÉV vonallal, de a központ megközelítése tömegközlekedéssel csak többszöri átszállással lehetséges.

A budai területek ezzel szemben magas lakásáraival tűnnek ki. Egybefüggő magas presztízst jellemzi I., II., III., XI., XII. kerületeket, melyeknek csak lakótelepi részei jellemezhetőek viszonylag alacsonyabb árakkal. Ám ezek a lakótelepi árak is jóval magasabbak a hasonló pesti lakótelepek árainál.

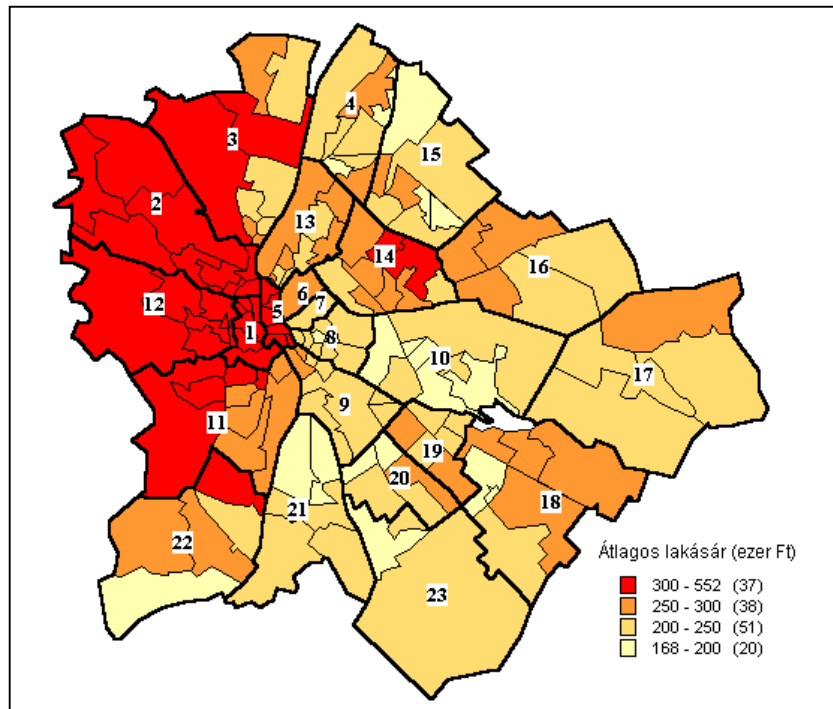
A legmagasabb lakásárak (ahol az átlagos ár meghaladta a 120 ezer Ft/m²-t) Svábhegy, Kissvábhegy, Kútvölgy, Budaliget, Máriaremete, Széphalom, a II. és XII. kerület reprezentatív területei.

A következő lépésben megvizsgáltuk, hogy mi jellemzi Budapest lakásárai 2004 első negyedében!

A 8. ábrán látható, hogy tovább nőtt a budai területek presztízse, azaz a lakásárak ma már a budai oldal legnagyobb részén átlagosan meghaladják 300 ezer Ft/m²-t! Kisebb értékekkel, csak a nagyobb lakótelepek (Békásmegyér, Flórián tér környéke, Kelenföld) jellemezhetőek.

Budán kiterjedt a magas lakásárral jellemezhető körzetek területe, és kissé változott a legdrágább területek helyzete. 2004-ben a legmagasabb árak a Budai vár környékére jellemzőek (az átlag magasabb mint 550 ezer Ft/m²!), majd 400 ezer forintnál magasabb áraival követi a II. kerületi Rózsadomb, Rézmál, Széphalom, Szemlőhegy, valamint a XII. kerületi Kútvölgy, Svábhegy, Kissvábhegy környéke. A magas árakkal jellemezhető budai belvároshoz (I. kerület) egyre közelebb kerül lakásáraival a pesti belváros (V. kerület), melynek egyes körzetei szintén bekerültek a legmagasabb árú területek közé. (Míg az első pesti körzet 1996-ban a 20. eredményt érte el a körzetek rangsorában, addig 2004-ben már a 9. helyre nyomult fel!)

8. ábra: Az átlagos lakásárak Budapest irányítószám-körzeteiben 2004-ben



Forrás: Ingatlan-online adatai alapján saját szerkesztés

A budai oldalon viszonylag alacsony áraival tűnik ki a XXII. kerület. Az elmúlt időszakban ez a térség a nagyváros kiszolgáló területe volt, amely ma is érezteti hatását. A lakáspiac viszonylagosan alacsonyabb árának több oka is van: Nagytétényben a bezárt Metallochemia jelenléte, Barosson a volt személtlerakó telep, Budatétényben a gombapincék, a szennyező anyagokkal feltöltött területek, Budafokon a magasfeszültségű vezetékek, Rózsavölgyben a gázvezeték és az esetlegesen megépülő átmenő út okozhatnak eladási nehézségeket. Mindez együttesen eredményezi, hogy a budai területekhez képest ez a térség alacsonyabb lakóhelyi presztízst képvisel.

2004-re tovább nőtt a pesti városrész lemaradása a budai területekhez képest. Már csak a XIV kerületi Alsórákos maradt meg a legmagasabb lakásár csoportban, amiben szerepet játszik az előzőekben bemutatott kertvárosi értékek mellett az is, hogy e térségben jelentősen megnőtt a vállalkozói lakásépítés aránya, sok új lakást értékesítettek, melyek erősen megemelték a terület átlagos árát. Így azt mondhatjuk, hogy az új lakások értékesítése után várhatóan ez a terület is kikerül a legmagasabb árkategóriából. Mindez persze azt is jelzi, hogy a pesti oldal elit-lakóterülete maradt továbbra is.

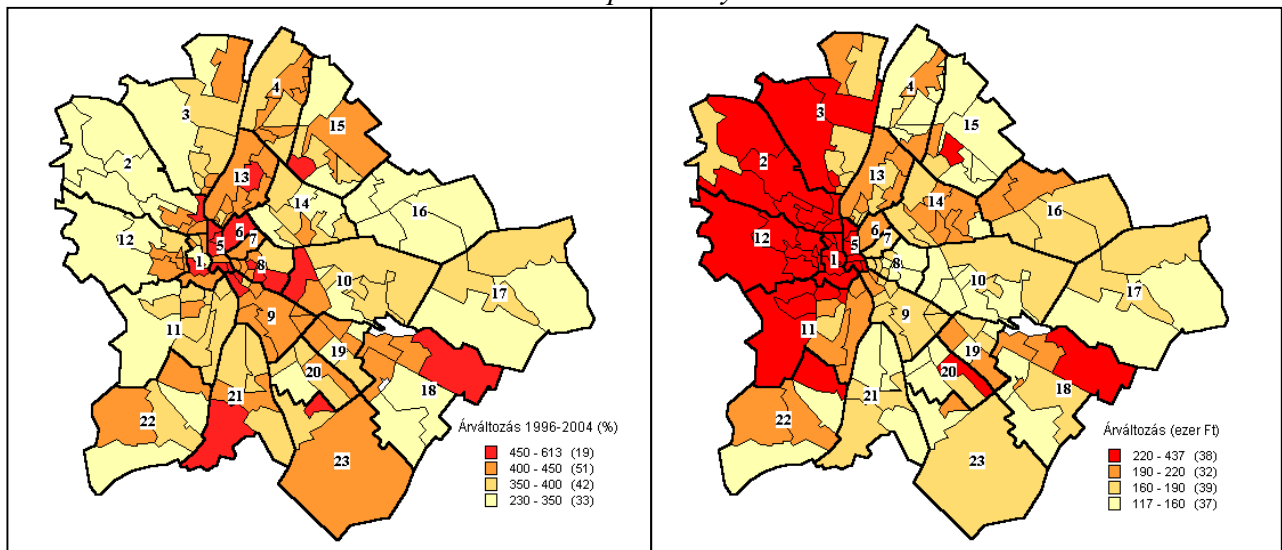
Kissé mozaikosabbá vált az alacsonyabb árral jellemezhető körzetek területi elhelyezkedése. Már kevésbé vannak nagy, összefüggő alacsony presztízssű terek, bár a X. és XXI. kerületekben még mindig az alacsonyabb árak dominálnak. 2004-ben már a XXI. kerületben találjuk a legalacsonyabb lakásárú kerületet, a VIII. kerület körzetei jelentősen javítottak pozíciójukon. (Míg 1996-ban 4 db VIII. kerületi körzet volt megtalálható az utolsó tíz legalacsonyabb árú körzet között, 2004-re már csak egy maradt!).

A nagy kiterjedésű panel lakótelepek ingatlanpiaci pozíciói meglehetősen rosszak, hiszen összehasonlítva a lakótelepek és az alacsony presztízssű térségek térképét nagyfokú

egyezéseket találunk. Tehát 2004-re egyértelműen a lakótelepek lettek a budapesti ingatlanpiac vesztesei.

A következőkben vizsgáljuk meg, hogyan változott a budapesti lakóingatlanok ára 1996 és 2004 között! Melyek voltak a felértékelődő és a leromló ingatlanpiaci pozíciójú térségek? (9. ábra) Az adatokat két megközelítésben elemeztük. Egyrészt megvizsgáltuk, hogy a 2004-es árak hogyan viszonyulnak az 1996-os árakhoz (1996=100%), másrészt megnéztük, hogy abszolút számban mekkora volt a vizsgált időszakban az árnövekedés nagysága.

9. ábra: A lakásárak változása Budapest irányítószám-körzeteiben 2004-ben



Forrás: Ingatlan-online adatai alapján saját szerkesztés

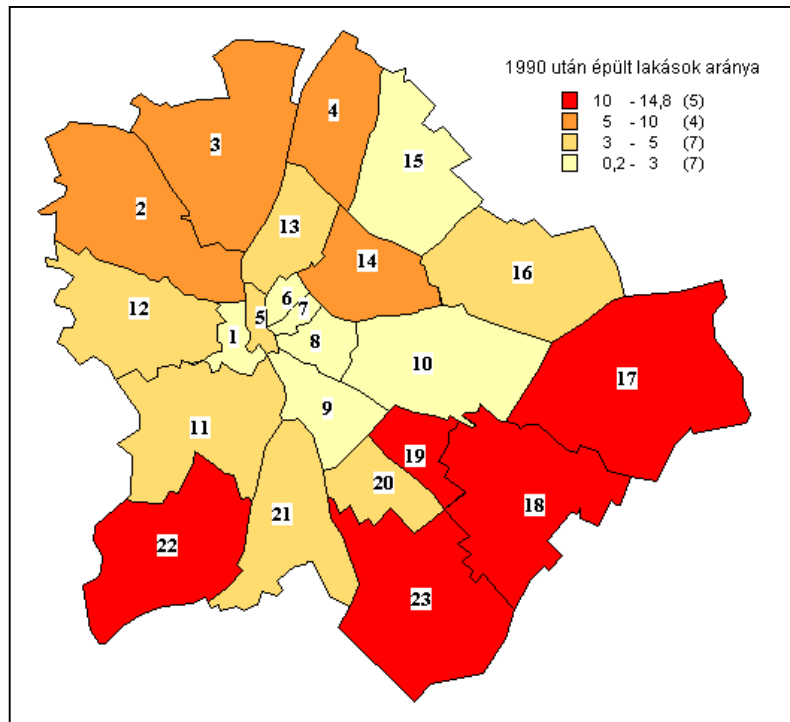
Az 9. ábrából első ránézésre az olvasható le, hogy a budai területeken az árak abszolút mértékben a legnagyobb növekedést produkálták, de ez a növekedés – mivel már a kiinduló 1996-os értékek is magasak voltak – relatíve a legkisebb volt.

Ennek ellentétét mutatják a VIII: kerület körzetei, amelyek százalékban mért árnövekedésük következtében a legmagasabb kategóriába kerültek, ezzel szemben abszolút értékben az áremelkedésük alacsony. Ezekben a körzetekben alacsony volt az 1996-os kiindulási érték, és bár abszolút mértékben az áraik kevésbé emelkedte, de relatív mértékben jelentősen nőttek az árak – azaz csökkentették lemaradásukat.

De mit is mutatnak a térképek, milyen társadalmi folyamatok játszódhattak le az elmúlt 8 évben? A relatív árváltozás nagyon magas volt a pesti belső kerületekben, amely a beinduló és egyre nagyobb teret kapó dzsintrifikációs folyamatok következménye. A belső kerületekben elindult lakásrehabilitációs programok jelentősen átalakították egyes utcák, tömbök épített környezetét, megváltozott a lakások minősége, komfortfokozatuk javult, mely a bérleti díjak, és a lakásárak drasztikus megugrásával járt együtt. Mindez azt eredményezte, hogy megváltozott e felújított, rehabilitált épületek társadalmi összetétele is, hiszen a kialakult „új” lakások már a módosabb rétegek számára is komoly vonzerőt jelentenek. A népességcserét az is gyorsítja, hogy a már jó áron eladható ingatlanoktól könnyen megválnak a szegényebb rétegek, hogy olcsóbb lakást vásárolva – sok esetben a fővárostól távol – néhány hónapig, évig jobb körülmények között élhessenek (amíg fel nem élnek az eladott budapesti ingatlan és a vásárolt vidéki ingatlan közötti árkülönbözetet). Így lejátszódnak a klasszikus dzsintrifikációs folyamatok, és nemcsak külsőleg újul meg a belváros, hanem lakónépessége is kicserélődik.

A dzsentrifikációval egyidőben továbbra is zajlanak a szuburbanizációs folyamatok, melyek nemcsak a környező településeket, hanem a főváros külső területei is érinti. A XVII., XVIII., XIX., XXII., XXIII. kerületekben a lakásépítés dinamikája hasonló, mint a Budapesthez közeli agglomerációs térségekben (10. ábra), melyben valószínűleg szerepe van a viszonylag kedvező ingatlanáraknak is.

10. ábra: Az 1990 után épült lakások aránya



Forrás: KSH Népszámlálás adatai alapján saját szerkesztés

Megfigyelhető, hogy a Dél-Budai térségben a keresletnövekedés következtében meglódultak az ingatlanárak, így ott már jelentkezik a „belső szuburbanizáció” árnövelő hatása. Hasonló folyamatok jellemzik a XVIII. kerületet is.

Összességében elmondható, hogy Budapest lakáspiacát nagyon komoly területi különbségek jellemzik, melyekben nem, vagy alig figyelhetők meg kiegyenlítődési folyamatok. Az általános áremelkedés igaz eltérő nagyságú az egyes körzetekben, de komolyabb nivellálódási folyamat nem indult el. Mindez a szegregációs folyamatok további erősödését eredményezheti, hiszen a szegényebb társadalmi csoportok „beszorulnak” lakásaikban, és a nagy árkülönbségek következtében képtelenek onnan elköltözni (illetve ha elköltöznek, akkor csak vidéki lakóhelyek jöhetnek szóba). Egyes körzetek „csillagászati” árai pedig lehetővé teszik a magas jövedelmű családok térbeli elkülönülését.

Irodalomjegyzék

- Cséfalvay Zoltán (1994): A modern társadalomföldrajz kézikönyve. IKVA Könyvkiadó, Budapest
- Egedy T. – Kovács Z. – Székely G. – Szemző H. 2002 Városrehabilitációs programok eredményei és tapasztalatai Budapesten - A NEHOM-projekt aktuális eredményei. Falu, Város, Régió, 8., pp. 3-10.
- Enyedi György (1996): Regionális folyamatok Magyarországon.
- Iacoviello M. (2000): House prices and the macroeconomy in Europe: results from a structural VAR analysis. ECB Working paper no. 18.
- Kiss Gergely (2002): Lakáspiac és pénzügyi stabilitás – Az EU csatlakozás fényében. Jelentés a pénzügyi stabilitásról. MNB. pp.: 62-69.
- E. Lichtenberger – Cséfalvay Z. – M. Paal (1995): Várospusztulás és felújítás Budapesten. Magyar Trendkutató Központ, Budapest.
- Székely Gáborné: A lakásárak társadalomstatistikai összefüggései. Statisztikai Szemle, 2000/9. pp.:703-723.
- Tilk László Géza (2004): Az irányárak és a vételárak közötti szoros összefüggés a budapesti használt lakóingatlanok piacán. www.ingatlan-online.hu
- Tóth Krisztina – Keserű Imre (2001): A lakótelepi panellakások árainak területi különbségei Szegeden. In: A földrajz eredményei az új évezred küszöbén. Magyar Földrajzi Konferencia. Szeged, 2001. október 25–27. Szerk.: Dormány G., Kovács F., Péti M., Rakonczai J. Szeged: SZTE TTK Természeti Földrajzi Tanszék, CD-ROM.
- Zsoldos István (1997): A lakosság megtakarítási és portfólió döntései Magyarországon 1980-1996. MNB Füzetek, 1997/4.