

## **AZ ÁLLAMI BEAVATKOZÁSOK LAKÁSPIACI ÉS TERÜLETI HATÁSAI A LAKÁSSZEKTORBAN**

NAGY GÁBOR

INTERVENTION OF THE STATE IN THE REAL ESTATE SECTOR  
AND ITS SPATIAL CONSEQUENCES

### **Abstract**

The real estate sector has been one of the most sensitive and dynamic segments of the economy in post-transition Hungary. The development trends in the sector have been influenced greatly by the sectoral and overall economic and social policy of the central government. The importance of investigating the development, challenges, and changes in this sector was motivated by the high level of real estate ownership, and the share of houses/flats in families' overall properties.

In the last few years we have tried to understand the background of regional inequalities and divergent development trends in Hungary on different geographical scales (PÓSFAL ZS. – NAGY G. 2017). In this paper we try to focus on a special relationship, namely the role of central government in forming development possibilities, and with this also some of the social and spatial consequences of the changing role of the state in the post-socialist period, both before and after the global crisis.

Generally we can conclude that the role of a settlement in the real estate market is determined by its position in the settlement hierarchy and spatial location. In the later sections we try to argue that the effects of state interventions in the activity of the real estate sector were variable and/or different degree in space, influencing the possible modes for the development of localities.

**Keywords:** real estate sector, marginal markets, state intervention, uneven development

### **Bevezetés**

A lakásszektor kiemelt kezelését két alapvető tény is indokolja: a) a hazai családok közel 90%-a saját tulajdonú lakásban lakik, ez a harmadik legmagasabb érték az EU28 országok között, ami azt is jelenti, hogy a bérlakás-szektor szerepe – különösen a rendszerváltás előtti időszakokkal összevetve – szerény (KOVÁCS Z. 2007), a térbeli mobilitásban csak mérsékelt szerepet játszhat; b) a családok összesített vagyonában az ingatlan – azon belül kiemelten a lakás – szerepe kiugró (KOVÁCS Z. 1999), egy friss KSH-becslés alapján 55-60%, s a társadalom alsó nyolctizedében még ennél is jóval nagyobb a jelentősége. A vagyoni vizsgálatban úgy találták, hogy a leggazdagabb 10% (felső decilis) vagyonában kiugró a pénz- és egyéb megtakarítások, a befektetések, a nagyértékű ingóságok stb. aránya a pénzben kimutatott jövedelmekhez képest, míg az alsó 80% esetében a lakás, az autó, esetleg a kert a domináns vagyonelem. (Miből élünk? KSH, 2017). Ennek folytán bármilyen állami beavatkozás a lakáspiacok működésébe közvetlen, vagy közvetett módon, a családok jelentős (ha nem meghatározó) részének napi életében lecsapódik.

A nemzetállam – hangsúlyosan a központi kormányzat – mint gazdasági szereplő több dimenzióban is érdemi szerepet játszik a lakáspiac alakításában. Ilyen a klasszikus szabályozó szerep, melyet még a neoliberais államok is gyakorolnak (lásd NAGY ERIKA tanulmányát ebben a számban). Gyakran az állam, mint fejlesztő-megrendelő lép fel (lásd ugyanott a fejlesztő államot), vagy a redistribúciós mechanizmust működteti (speciálisan pl. az Unió források újraelosztását). Ennek egyik leglátványosabb megjelenése a városrehabilitációs programok finanszírozása (EGEDY T. 2005; 2006). Sok esetben a lakáspiacon kívüli beavatkozásai hatnak vissza a szektor napi működésére és fejlődési kilátásaira. E két

szegmens egymásra hatása a rendszerváltozást követő magyar gazdaság és társadalom alakulásában, valamint a térfolyamatok formálódásában számos fontos következménnyel járt.

### **Az állam változó szerepfelfogása a rendszerváltozást követően**

Az állam szerepvállalása a rendszerváltást követő lassan három évtizedben folyamatosan változott, alakult (CZIRFUSZ M. 2014a; 2014b). A korai éveket a többpárti demokrácia megteremtése mellett a piacgazdaság intézményi kereteinek megteremtése és a magántulajdon dominanciájával jellemezhető gazdasági szerkezet (mesterséges) megteremtése dominálta. Ennek a periódusnak a fordulópontjaként az 1995-ös év tekinthető, amikor a megelőző, meghatározóan hazai (menedzsment, munkavállalói) magántulajdont preferáló politika éles fordulattal a tömeges és nagyléptékű privatizációban előnyben részesítette a potenciális külföldi tulajdonosi kört (energetikai, közmű- és pénzügy-biztosítási szektor). A folyamat háttérében a hazai gazdaság csődközeli helyzete (Bokros-csomag), a kezelhetlenné növekedett külső devizában történő adósságtömeg menedzselése állt. Az 1998-at követő években aktívabb állami fejlesztéspolitikát (Széchenyi Terv) láthattunk a gazdaság működésébe, ilyenek tekinthető a minimálbér emelések sora, majd az azóta sokat kárhozott 50%-os közalkalmazotti béremelés (2003, Medgyesi-kormány). A kormányzati szerepvállalást erőteljesen korlátozta a 2006-os őszi események miatt beszűkült politikai mozgástér („Őszödi-beszéd”), majd előbb a hazai költségvetési megszorítási kényszer az ikerdeficit (a költségvetés – kormányzati kiadások és bevételek –, valamint ezzel egy időben a fizetési mérleg – ahol megjelenik a külkereskedelem és a tőkemozgások egyenlege is – egyszerre mutat jelentős és tartós hiányt) kezelésére, 2008-tól pedig a radikálisan romló globális gazdasági környezet hatása. Utóbbi krízist csak külső tőkeforrások bevonásával (IMF és EU-hitel) sikerült kezelni, aminek ára a kormányzati mozgástér beszűkülése lett, a gazdaságpolitika homlokterébe az egyensúly megteremtését és fenntartását, valamint a deficit miatt felhalmozódott adósság leépítését kellett helyezni. A pénzügyi egyensúly megteremtése – számos „kreatív” lépés mellett – a társadalmi egyenlőtlenségek növelésével „sikerült”: 2009–2013 között a társadalom alsó nyolcvan százalékának reálértékben egyértelműen romlott a jövedelmi pozíciója, s kizárólag a felső tizednek javult.

Ez a mozgástér 2013 körül kezdett növekedni: az IMF-EU hitelek visszafizetése megtörtént (s ezzel megszűnt az ország gazdaságának és politikájának állandó monitorozása), illetve a fizetési mérleg tartósan többletet mutatott a beáramló Uniós fejlesztési források (a GDP 3,5-6,5%-a évente), az exporttöbblet (a GDP 7-9%-a), valamint a külföldön dolgozók hazautalásai (a GDP 2,5-3,3%-a) együttes hatására. Ekkor indul a hazai gazdaságpolitika új, intervenciószakasza, ami a stratégiai cégekben történt részesedésvásárlástól, a közműcégek államosításán, a hazai cégek helyzetbe hozásán, a pénzügyi szférában a hazai tulajdonosi többség megteremtésén, egyes szektorokban a pozíciók újraosztásán (pl. dohánytermékek elosztása és kiskereskedelme) keresztül az adórendszer fokozatos átrendezéséig (családtámogatás) követhető.

### **Az állami beavatkozás hatásai a lakásszektorban**

A következő fejezetekben amellől érvelünk, hogy a lakásszektorba történt állami beavatkozások, hatásai térben nem egyenletesen és nem egyenlő mértékben hatottak.

A kilencvenes évek lakáspiacot egyik meghatározó trendje a bérlakás-privatizáció volt, melynek eredményeként a korábban jelentős önkormányzati, vállalati és állami lakásállomány töredékére olvadt és uralkodóvá vált a magántulajdon (FARKAS J. et al. 2004).

Az állami beavatkozások első látványos – negatív hatással járó – lépésének az 1995-ben bevezetett „Bokros-csomag” tekinthető. A reálbérek durva csökkentése (-12%) a fizetőképes kereslet oldaláról szűkítette mind a vásárlók körét, mind a fejlesztői aktivitást. Bár a csomag hatása makrogazdasági (egyensúlyi) szempontból meghozta a várt hatást, a lakásszektorban a hozadéka több évig nyomonkövethető volt.

1997-től válnak hozzáférhetővé az első megfizethető ún. „szabad felhasználású”, de jelzálog alapú forinthitelek, melyek segítségével kisebb, vagy nagyobb léptékű felújításokra széles tömegek számára nyílt tér. Ezek esetében sokkal kisebb adminisztrációval és lényegében kötetlen elszámolással lehetett kölcsönhöz jutni, a kor kamatszintjén (15-16%). Ezen keresztül a használt lakások piacán erősödő és minőségében is színes kínálat jelent meg, ami egyértelműen megpezsdítette a használtlakás-adásvételi piacot. Ez a hitelképesség ugyanakkor a társadalom szegényebb, nem hitelképes rétegei számára nem volt elérhető, vagy nem nyújtott elég tőkét a lakáspiacra való belépéshez.

2000-ben a konzervatív kormány indította el az államilag támogatott forinthitelezést, első lépésben a fiatalok új lakáshoz juttatása céljal. A konstrukció révén a piaci kamatozású hitelekhez képest 6%-kal alacsonyabb költséggel lehetett hitelhez jutni, akár az ingatlan becsült értékének 80-100%-áig is. A konstrukció eredeti célja helyett fokozatosan a használt lakások vásárlása került előtérbe (az összes tranzakció háromnegyede), miközben a családok által felvett hitelek drasztikusan növekedtek. A programot a 2002-ben hivatalba lépő Medgyesi-kormány leállította, mert ekkorra a költségvetés kamattámogatási kiadásai már elérték az akkori GDP közel 2%-át, s a tervezett béremeléshez szükséges volt nagyobb pénzügyi mozgástér.

A támogatott forinthitelek felfutásával párhuzamosan 2001-től a bankok kínálatában megjelentek – a számukra nagyobb nyereséggel kecsegtető – devizalapú (döntően svájci frank) hitelek, melyek kamatszintje bőven versenyképes volt az államilag támogatott forinthitelekkel. A hozzá kapcsolódó kockázatok ekkor még nem tűntek túlzottan jelentősnek: a forintot a fő valutákhoz képest többé-kevésbé stabil keresztárfolyamon jegyezték, a svájci kamat tartósan alacsony volt, a politikai retorika pedig a magyar euro bevezetése felé mutató jeleket, az árfolyamváltozás negatív hatását tompíthatta volna.

A támogatott forinthitelezés kivezetésével a deviza-alapú hitelek váltak az egyetlen elérhető konstrukcióvá a hazai családok zöme számára, s a forinthitelekhez képest a 10% kamatelőny elég nagy vonzerőnek bizonyult, hogy 2003 után a háztartások tömegesen adósodjanak el (ekkor már euro-ban és japán jenben is kínáltak hiteleket). Megközelítőleg 500-550 ezer háztartás vett fel jelzálog alapú devizahiteleket, részben lakáscéllal, részben szabad felhasználású konstrukcióban.

A globális válság hatása a svájci frank erősödésén keresztül sokkolta a devizahiteles tömegeket. A problémát érzékelve, 2009-2010 folyamán a kormányok több lépésben szűkítették a devizahitelezési lehetőségeket, majd lényegében kiveztették. Ekkorra a devizahitelek ügye jelentős társadalmi problémává nőtte ki magát, hiszen a törlesztők a többszörösére növekedtek, a válság következtében pedig a fizetések ezt nem követték. A megugró munkanélküliség szintén számos családot juttatott megoldhatatlan pénzügyi helyzetbe. A helyzet súlyossága még a bankszektor ingerküszöbét is átütötte, hiszen a nem teljesítő hitelek aránya 15-20%-ról 40% fölé ugrott.

A kormányzat több, egymást kiegészítő lépéssel próbálta kezelni a helyzetet 2010 után:

- a kilakoltatási moratórium bevezetése, majd sokszori meghosszabbítása a lakástulajdonon lehetséges elvesztése miatt tömegpánikot próbálta kezelni. Ez elsősorban a téli félévben tiltotta a nem fizető hitelesek utcára rakását.
- a kényszerértékesítési kvóta bevezetése, ami a nem törlesztő lakásállomány arányában fix százalékot határozott meg a bankok számára a tulajdonost megkerülő értékesítésre.

- az ún. „árfolyamgát” bevezetése, ami lényegében egy korábbi, az ügyfeleknek kedvezőbb keresztárfolyamon megállapított törlesztő-részletet ír elő egy ötéves átmeneti időszakra (136 ezer háztartás élt a lehetőséggel). A konstrukció kockázati pontja, hogy az így keletkező, nem törlesztett különbözet egy ún. gyűjtőszámlára kerül, ahol továbbra is kamatozik, majd az öt év lejártát követően hozzáadódik a meglévő, még nem törlesztett tőkéhez. A türelmi idő zömében 2017-2018-ban zárul, s mai tudásunk szerint a 43 ezer problémás háztartásból 38 ezer semmiféle lépést nem tett a bankkal való új megállapodás megkötésére.
- a leginkább támadott elem az ún. „előtörlesztés” volt. Ennek keretében a háztartások kedvezményes árfolyamon, egyösszegben törleszthették a még fennálló devizahiteleiket. Ez a lehetőség a hitel mellett mobilizálható pénztőkével rendelkező családoknak, és/vagy a hitelképes ügyfeleknek jelentett megoldást: 169 ezer család, mintegy 1370 Mrd Ft hitelt fizetett ilyen formán vissza.
- a Nemzeti Eszközkezelő (NET) felállítása, melynek feladata a bajba jutott adósok kilakoltatástól való megmentése a lakásaik megvásárlásával, majd az ügyfeleknek történő – kedvezményes – bérbeadással. Az Eszközkezelő mandátuma – többszöri emelés után – 35 ezer lakásra terjedt ki. Az érintetteknek lehetőségük van a bérlakás visszavásárlására (ezzel eddig 200-250 család élt). Sajátos következmény, hogy a NET működésének hatására 2013-2017 között a hazai bérlakáspiac jelentősen növekedett!

A kormányzati mozgáster 2013 körüli bővülése a beavatkozásokban is fordulatot hozott. A válságkezelést célzó lépésekről a hangsúly átkerült a piacösztönző eszközökre, melyek közül a legfontosabbnak az alábbiak tűnnek:

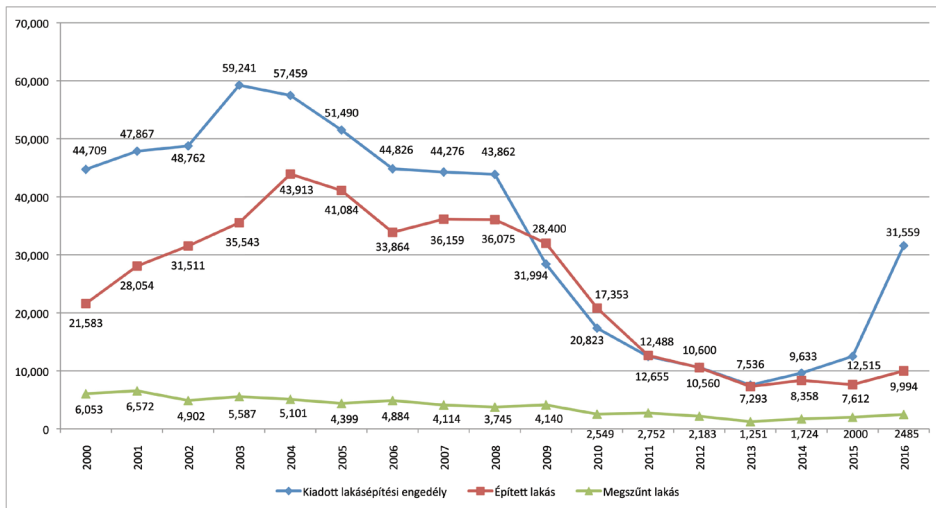
- az újépítésű lakások ÁFA-csökkentése (27-ről 5%-ra, 2019 végéig é!), ami az építőipari cégek számára jelent költségcsökkenést.
- hasonlóan elsősorban e cégek számára volt hitelkiváltási és fejlesztési lehetőség az MNB „Nemzeti Hitelprogram”-ja, melynek keretében a cégek maximum 2,5%-os kamatszinten juthattak hozzá – elsődlegesen – beruházási forrásokhoz.
- a Családi Otthon Képzés (CSOK) bevezetése 2016-ban, melynek segítségével akár 10+10 mFt-os támogatást is kaphatnak a családok új lakás vásárlására. 2017. május végéig közel 50 ezer családnak ítélték meg összesen 126 Mrd Ft támogatást, ám az átlagos támogatási összege alig haladja meg a 2,5 milliót, vagyis nem csak új lakásokra van igény, hanem használtakra is, ezek adják a kifizetett összeg 70%-át. (Ennek egyik oka, hogy az újlakás kínálat nagyon korlátozott.)
- jelentős minimálbér és garantált minimálbér emelések 2014 óta, amelyek a munkavállalók fizetőképességét emelték, ehhez hozzájárult a (közmunka nélkül számolt) munkanélküliség csökkenése, az aktív keresők számának emelkedése is.
- az „adóssághék” szabályok bevezetése, melyek alkalmazásával csökken az esélye a családok túlzott eladósodásnak. Ezzel együtt a lakossági jelzálog-hitelezés 2015 óta szárnyal, bár a lakossági hitelállomány – jelentős visszaesést követően – még alig indult növekedésnek.

## **Az állam változó szerepfelfogása által generált (tér-)folyamatok**

### *Makroszintű hatások*

Az egyes periódusokhoz kapcsolódóan látványosan változott a lakásépítések száma, az építési engedélyek száma, illetve a lakástranzakciók nagyságrendje is. A lakásépítési aktivitás 2003 (építési engedélyek), illetve 2004 folyamán (használatba vett lakások)

érte el a csúcspontját, majd a válság kitöréséig – nagyjából stagnálást láthatunk (1. ábra). A korszakra jellemző, hogy az építési szándék nagyobb, mint a tényleges lakásépítések száma, s a két trend együtt mozog, 1-1,5 éves eltéréssel (az engedélyezés és a megvalósulás között átlagosan eltelt idő).



1. ábra A lakásszektor fő mutatóinak alakulása az ezredfordulót követően (db)

Forrás: KSH, Lakásstatisztikai és Területi Évkönyvek.

Figure 1 Some indicators of real estate market in Hungary, after 2000 (No.)

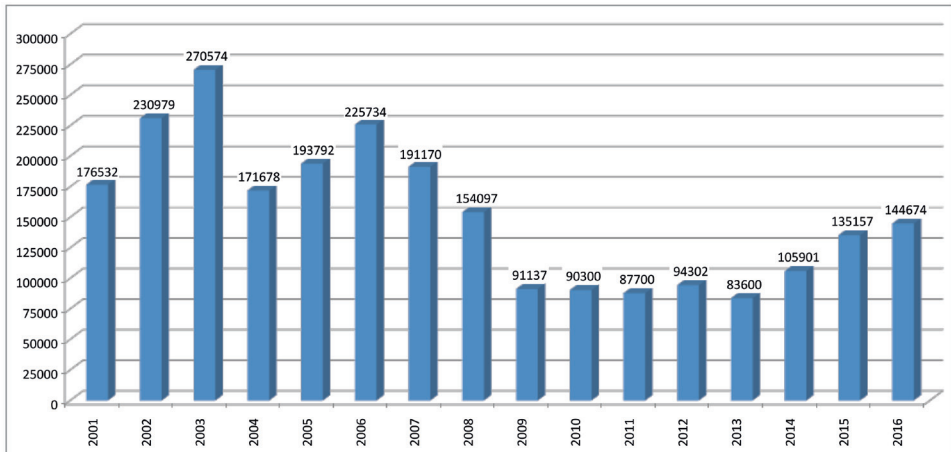
Legend: No. of house building permissions; No. of built houses; No. of damaged houses (per year)

Source: CSO Hungary, Real Estate Statistical Yearbooks, Regional Statistical Yearbooks

2008 után mindkét indikátor – a válság hatására – erőteljes visszaesést mutat, amely mélypontját 2013-ban éri el. Az építési engedélyek esetében valamelyes élénkülés 2014-től már látható, ezt a lakásépítések csak 2 éves késéssel követik. Ennek oka a kormányzati élénkítő intézkedések késleltetett hatása a fejlesztők aktivitására. Sajátos, hogy a válság periódusában az engedélyek és a befejezett építkezések száma szinte szinkronba kerül, majd a válság lecsengésével visszaáll a korábbi trend (1. ábra). A lakásállomány változására ezek mellett a lakásmegszűnések száma is hatással van, ez a válság elmélyülésével jelentősen csökkent (a korábbi évi 4-6 ezerről 1-3 ezerre).

A lakáspiaci adásvételek a teljes lakás piac ennél jóval nagyobb hányadát érik el. A forgalom csúcspontját a 2002-2003-as, valamint a 2006-os évek jelentik, egyenként a lakásállomány 5-6%-ával. A lakásiaci ilyen „pörgését” a könnyű és gyors hitelhez jutás mozgathatta, hiszen a családok zömének nem volt szabad forrása készpénzes lakásvásárlásra. Az első csúcsot a támogatott forrinthitelek kivezetése előtti roham, a másodikat a csúcsra járatott devizahitelezés jelentette. A gazdasági válság 2009-re az adásvételek számát 100 ezer alá (ez a lakásállományhoz viszonyítva 2-2,5%-os forgási sebességnek felel meg) nyomta, s élénkülést csak 2014 végén lehetett érzékelni. (A térfolyamatok részletes, elméleti szempontból is alátámasztott elemzését lásd PÓSFAL ZS. – NAGY G. (2017).) Az adásvételek száma 2016-ban már közelítette a válság előtti szintet, de a „CSOK” hatása még alig jelentkezett (2. ábra). 2012 után a NET által vásárolt lakások, valamint a magyar (főként budapesti) piacra visszatérő külföldi befektetők is érdemben hozzájárultak a lakás piac stabilizálásához, illetve felfutásához. (A NET évi 4-9 ezer lakást vásárolt 2013-2016 között, az EGT-ből érkező külföldiek 6,5-8,5 ezret.) A NET vásárlások jelentőségét jelzi, hogy 2013-

ban 3, 2014-ben 8, 2015-ben 4 megyében az összes adásvétel több mint 20%-a, ezen belül 2014-ben három megyében a tranzakciók 25-35%-a az Eszközkezelőn keresztül zajlott.



2. ábra Lakáspiaci tranzakciók éves száma az ezredforduló után  
 Forrás: KSH Lakáspiaci Jelentés, 2016/4.

Figure 2 Transactions per year in real estate market after the millenium  
 Source: CSO Real Estate Market Report, 2016/4

### Hatások lokális szinten

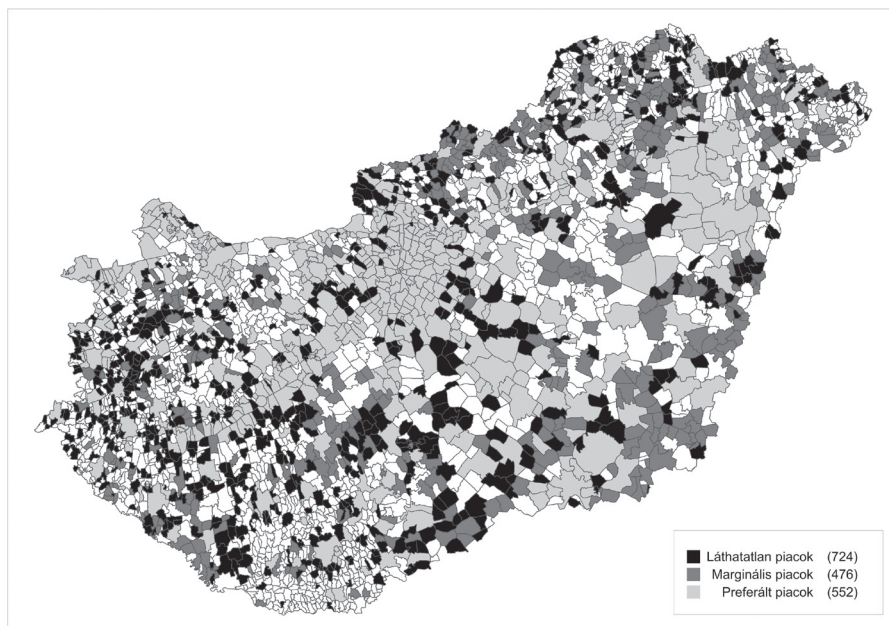
Általában igaz, hogy egy település ingatlanpiaci helyzetét erőteljesen meghatározza a településhierarchiában és a térben elfoglalt pozíciója (KOVÁCS Z. et al. 2005). A nagyvárosok és vonzáskörzeteik zöme, a turisztikai kiemelt célterületek települései, a lakáspiac kedvezőbb adottságú tereinek tűnnek, melyek jelentős része még a válság periódusban is meg tudta őrizni kedvező induló helyzetét.

A válság hatására azon települések száma, ahol az átlagos négyzetméter árak, és az adásvételek száma egyaránt magasnak mondható, térben jelentősen összehúzódott. A „preferált piacok” erős térbeli tömörülése leginkább a főváros szuburbán zónájában, a jelentősebb idegenforgalmi zónákban (Balaton, Velencei tó, Dunakanyar), illetve néhány – hazai viszonylatban – fejlett nagyvárosban és vonzásterében maradt meg. A válság előtti, gyorsforgalmi tengelyekre felfűződő aktív zónák viszont feldarabolódtak, vagy kikerültek a preferált befektetési terek közül (3. a és b ábra). A 2014 utáni felfutás – 2016 végéig – csak részlegesen építette vissza a válság előtti aktív piacokat.

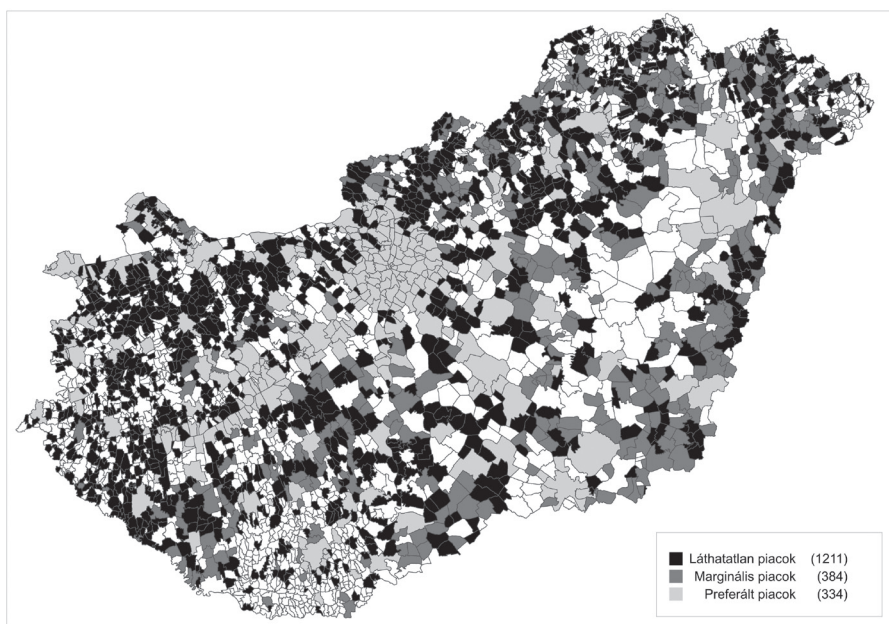
A nemzetközi nagy lakóingatlan-fejlesztő cégek elemzései hasonló térfolyamatokat jeleztek: 2005 körül a főváros mellett a nagyobb vidéki városok és egyes kiemelt üdülővárosok is a fejlesztések célkeresztjébe kerültek. A válság hatására viszont, még a fővárosi projektek jelentős részét is leállították, vagy felfüggesztették. 2013 óta – elsősorban Budapesten – újra elindultak a fejlesztések, s pár nagyváros (Győr, Debrecen, Szeged) ismét felkerült a befektetői térképekre (COLLIER, 2016).

Legalább ennyire érdekes a települési skála másik végén elhelyezkedő települési kör. Egy részük az ingatlanpiacon lényegében „láthatatlan”, hiszen éveken keresztül nem történt a településen kellő számú (legalább három) tranzakció (3. a és b ábra). E piacok a válság mélypontján szétterültek, míg a felfutási periódusban – elsősorban a NET aktivitásának köszönhetően – számuk némiképp csökkent, különösen Heves és Nógrád megyékben.





3.a ábra Települési ingatlanpiaci típusok a válság előtt, 2008  
 Figure 3a Local real estate market types before the crisis, 2008

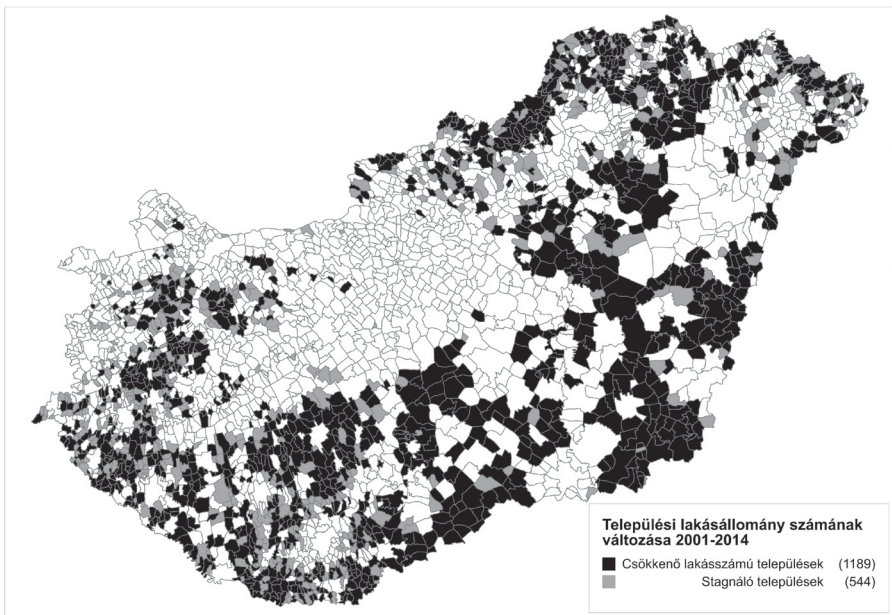


3.b ábra Települési ingatlanpiaci típusok a válság alatt, 2013  
 Forrás: KSH, Ingatlanadattárak alapján, szerkesztette DUDÁS GÁBOR  
 Figure 3b Local real estate market types under the crisis, 2013  
 Legend: Invisible markets – Marginal markets – Preferred markets  
 Source: Based on CSO, Real Estate Databases, edited by DUDÁS G.

A hazai települések hetedében-nyolcadában a tranzakciók száma felette van a kritikus határnak, ám a kereslet annyira szerény, illetve a kínálat olyan minőségű, hogy a lakások rendkívül nyomott áron kelnek el, ezeket neveztük „marginális ingatlanpiacoknak” (3. ábra). Számos esetben – de nem mindenhol – a tartós piaci marginalitás népességcserére is utal, a településen megdő a szegények/romák aránya. A marginális és láthatatlan piacok számos esetben összefüggő, ingatlanpiaci szempontból hátrányos helyzetű térségeket alkotnak. Ezekben a 2014-ben elindult felfutás még két év után sem érzékelhető, érdemi aktivitás, vagy az árszínvonal emelkedése itt nem jelentkezik.

A piaci szereplők által leértékelt lakáspiacokon a devizahiteles probléma mérsékeltebb volt. Az itt élő családok zöme nem rendelkezett sem elégséges jövedelemmel és/vagy magas értékű ingatlannal, hogy hitelképesnek bizonyuljon. (Kivételt jelentettek e helyi társadalmakban a jelentős földterülettel rendelkező mezőgazdasági vállalkozók, ahol a föld, mint vagyonelem folyamatos felértékelődése, a területalapú támogatások kiszámíthatósága biztos hitelfelvevő pozíciót jelentett.) Ezen településekben az ingatlanok extrém alacsony ára egyértelműen fékezi a térbeli mobilitást. Itt a Nemzeti Eszközkezelő aktivitása sem érzékelhető, és a bankok / takarékszövetkezetek hitelezési gyakorlatában is „vonal alattinak” számítanak. (A fogalom az amerikai bankrendszer hitelezési gyakorlatában megjelenő ún. „redlining” kifejezéshez kapcsolódik. Az ide sorolt családok, utcák, települések a pénzügyi kritériumok alapján gyakorlatilag hitelképtelennek minősülnek, ezért piaci alapú forrásokhoz nem, vagy csak a bankrendszert megkerülve juthatnak, pl. uzsorahitelek.) Esetükben egyedül a CSOK hatásával lehet számolni, ami pozitív irányba billentheti a lakásépítési aktivitást.

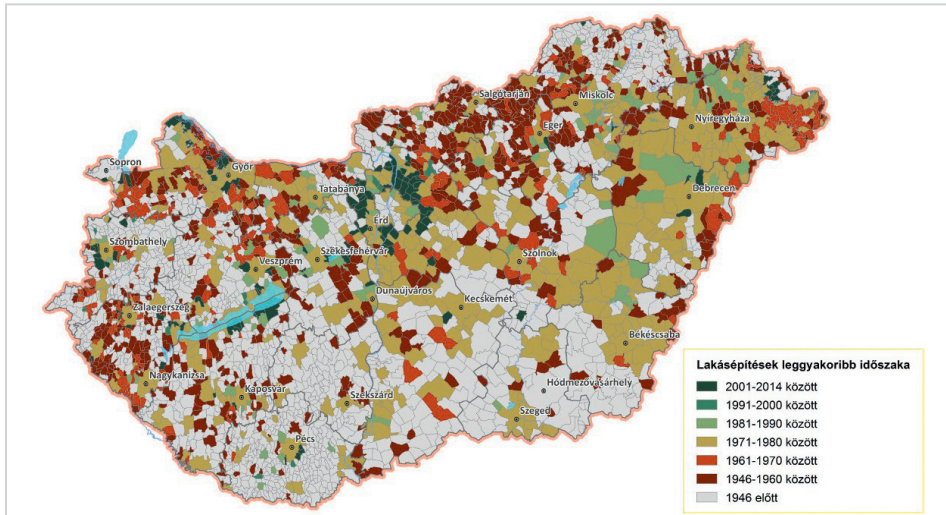
Az ingatlanpiac által leértékelt terek zömében a lakásállomány zsugorodását, vagy stagnálását figyelhetjük meg az ezredforduló óta (4. ábra). A települések zömében a lakásépítések meghatározó periódusa 1945 előtt történt, a maradékban döntően 1946-60 között



4. ábra Zsugorodó és stagnáló települési lakásállományok, 2001-2014 (db)  
 Forrás: KSH, Népszámlálás 2001 Települési adatok, Megyei Statisztikai Évkönyvek, 2014  
 Figure 4 Decreasing and stagnating number of houses per settlement btw. 2001-2014.  
 Legend: Decreasing no. of houses – Stagnating no. of houses  
 Source: CSO National Census, Data by settlements; County Statistical Yearbooks, 2014.



épült a legtöbb lakás (Lechner Tudásközpont, 2017). Így a lakásállomány többsége legalább 60-80 éves, ami számos vonásában már nem felel meg a mai modern otthonokkal szembeni elvárásoknak (5. ábra). Mind belterületen, mind a települési külterületeken számos elhagyott, vagy pusztuló lakást láthatunk, melyek a települések térbeli zsugorodását, társadalmi erózióját is jelzik. Az, hogy az életveszélyessé vált ingatlanok lebontása után kialakított kerteket közmunkával megművelik, s így a településképp rendezettebbé válik, nem oldja meg az adott község társadalmi és gazdasági problémáit.



5. ábra A lakásépítések legaktívabb korszakai településeinként

Forrás: KSH, TeIR adatai alapján – Lechner Tudásközpont

Figure 5 The most active periods in house building by settlements

Legend: Before 1945 – 1946-1960 – 1961-1970 – 1971-1980 – 1981-1990 – 1991-2000 – 2001-2014

Source: Based on CSO, TeIR Database, edited by Lechner Tudásközpont

## Összefoglalás helyett

A társadalmi érzékenység miatt a lakásszektor kiemelt terepe az állam beavatkozásainak. Számos esetben, a tisztán szabályozó szerepkörből kilépve, a központi kormányzat saját társadalmpolitikai céljainak megvalósítását is (részben) ezen ágazat fejlődésének aktív irányításával véli megvalósíthatónak (CSÁKI Gy. 2009; VÍGVÁRI G. 2009).

A lakáspiac – ahogy ezt a fentiekben próbáltuk bizonyítani – érzékenyen reagál a politikai beavatkozásokra. Számos példát látunk arra, hogy ezek hatása jóval erősebb lehet (időlegesen), mint a tisztán piaci folyamatoké. A két hatás erősítheti is egymást, pozitív, vagy negatív irányban: pl. a 2001-2008 közötti állami aktív, majd megengedő politika a hitelezés felpörgetésére, és a globális gazdaság felfutása, vagy 2008-2011 között a globális válság és a hazai megszorító politika időbeni egybeesése, de gyengíthetik is egymás hatását, mint a globális fellendülés éveinek stimuláló, illetve a hazai megszorítások eredője 2011-2013 között (PÓSFAI ZS. – NAGY G. 2017).

A 2013 utáni megélelnkülő állami lakáspolitiká ugyanakkor már felveti annak a veszélyét, hogy a szektor egészének működése alárendelődik a központi kormányzat lépéseinek, vagyis belecsúszhat a „economy captured by state” (az állam által foglyul ejtett gazdaság) csapdájába (HELLMANN J. – KAUFMANN D. 2001).

Az bizonyosnak látszik, hogy az állami politikák által megcélzott társadalmi rétegei a térben egyenlőtlenül helyezkednek el, ezért minden beavatkozás térben egyenlőtlen területi hatást vált ki, élvezve, vagy tompítva a megörökölt területi különbségeket. Ugyanakkor még az állami politika aktív időszakaira is igaz lehet, hogy az ország népességének legalább egyharmadára ezen politikai lépések teljes mértékben hatástalanok, ezek kimaradása egyúttal lemaradást is indukál, erősítve és tartósítva a meglévő egyenlőtlenségeket (PÓSFAL ZS.–NAGY G. 2017).

A piaci folyamatok által generált területi különbségek a rendszerváltást követő évtizedek folyamán gyorsan erősödtek, amit a lakáspiacon a hitelforrásokhoz való eltérő hozzáférés esélyei jelentősen tovább mélyítettek. A globális válság hazai megjelenése – több éves időtávban – az így kialakult területi és településhierarchiában jelentkező egyenlőtlenségeket érdemben nem változtatta meg, a tranzakciók, az árak, a lakásépítési kedv visszaesése nagy vonalakban mindenhol jelen volt. A kilábalási periódus viszont újra divergens területi fejlődési pályákat nyitott, mely minden indikátor alakulásában követhető (PÓSFAL ZS.–NAGY G. 2017).

### Köszönetnyilvánítás

A tanulmány „Az állam strukturális átalakulásaira adott intézményi és egyéni válaszok különböző földrajzi kontextusokban” című K 109269 témaszámú Nemzeti Kutatási, Fejlesztési és Innovációs Hivatal (NKFIH) kutatás keretében készült.

---

NAGY GÁBOR  
MTA KRTRK RKI ATO Békéscsabai Csoport, Békéscsaba  
nagyg@rkk.hu

### IRODALOM

- CZIRFUSZ M. 2014a: Az állam mint gazdaságföldrajzi szereplő (V.27. fejezet) – In: Gazdaságföldrajz – jegyzet oktatóknak és hallgatóknak. Miskolci Egyetem, Miskolci Egyetemi Kiadó, Miskolc. pp. 167–173.
- CZIRFUSZ M. 2014b: Gazdaságpolitika és gazdaságföldrajz (V.28. fejezet) – In: Gazdaságföldrajz – jegyzet oktatóknak és hallgatóknak. Miskolci Egyetem, Miskolci egyetemi Kiadó, pp. 174–179.
- CSÁKI GY. 2009: A fejlesztő állam – új felfogásban. A fejlesztő állam az elmúlt másfél évtized nemzetközi szakirodalmában. – In: CSÁKI GY. (szerk.): A látható kéz. – A fejlesztő állam a globalizációban. Napvilág Kiadó, Budapest. pp. 13–33.
- EGEDY T. (szerk.) 2005: Városrehabilitáció és társadalom: tanulmánykötet. – MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest. 305 p.
- EGEDY T. 2006: A városrehabilitációs stratégiák szerepe az épület és lakásállomány megújulásában. – Tér és Társadalom 20. 1. pp. 37–56.
- FARKAS J.–KOVÁCS Z.–SZÉKELY G.-NÉ 2004: A magyar lakáspiac területi jellemzői az ezredfordulón. KSH Budapest – MTA FKI, 169. p.
- HELLMAN, J.–KAUFMANN, D. 2001: Confronting the Challenge of State Capture in Transition Economies. – Finance&Development 38. 3. (September) IMF Publications.
- KOVÁCS Z. 1999: A föld és ingatlanpiac, mint a termelési tényezők piaca. – In: ASHWORTH G.–BORA GY. (szerk.): Térbeli elrendezés és a vállalat. Budapest: BKE Gazdaságföldrajz Tanszék, pp. 215–231.
- KOVÁCS Z. 2005: A regionális egyenlőtlenségek lakáspiaci jellemzői Magyarországon. – Kultúra és Közösség 9. 3–4. pp. 17–20.
- KOVÁCS Z. 2007: Urbanizáció és városfejlődés Kelet-Közép-Európában a rendszerváltás után. – In: KOVÁCS CS.–PÁL V. (szerk.): A társadalmi földrajz világa: [Becsei József professzor 70. születésnapjára]. Szeged: SZTE TTIK, Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, pp. 355–369.

- KOVÁCS Z.–SZABÓ B.–SZÉKELY G.-NÉ 2005: A magyar lakáspiac területi jellemzői az ezredfordulón. – Statisztikai Szemle 83. 5. pp. 461–479.
- NAGY E. 2017: Az állam változó szerepe – gazdaságföldrajzi értelmezések. – Földrajzi Közlemények 141. 3. pp.
- PÓSFAL ZS.–NAGY G. 2017: Crisis and Uneven Development on the Hungarian Housing Market. – European Spatial Research and Policy 24. 2. forthcoming.
- VÍGVÁRI G. 2009: Változó szerepek – Ágazati politikák a fejlesztő állam tevékenységében. – In: CSAKI Gy. (szerk.): A látható kéz. – A fejlesztő állam a globalizációban. Napvilág Kiadó, Budapest. pp. 127–160.

#### **Felhasznált adatforrások, elemzések**

- Debrecen, as an office destination – Colliers International Hungary, 2016. 4. p.
- KSH, Ingatlanadattár, 2005–2015.
- KSH, Lakáspiaci árak, lakásárindex 2016. IV. negyedév, Statisztikai Tükör, 2017. május 2. 5. p. + táblázatok
- KSH, Lakossági lakáshitelezés, 2016. Statisztikai Tükör, 2017. április 13. 3. p. + táblázatok
- KSH, Lakásstatisztikai Évkönyvek, 1990–2015.
- KSH, Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. 52. p.
- KSH, Miből élünk? – A háztartások pénzügyei, KSH, 2017. január 20. p.
- KSH, Társadalmi helyzetkép 2010 – Lakáshelyzet, 2011. 25. p.
- KSH, Tér-Kép, 2015. (Kiemelt téma: A lakáspiaci folyamatok területi egyenlőtlenségei. pp. 53.64.) 103. p.
- Lechner Tudásközpont – Parasztház, Kádár-kocka, panel vagy lakópark – hol lakik a magyar? 2017. január 2. (Kiss Dániel térinformatikus)
- MNB Lakáspiaci Jelentés, 2016. május, 30. p.
- MNB Lakáspiaci Jelentés, 2016. október, 32. p.
- MNB Lakáspiaci Jelentés, 2017. május, 30. p.