AZ ÉLETKÖRÜLMÉNYEK ÉS AZ ÉLETMINŐSÉG TELEPÜLÉSI OLDALA

LAKÁSVISZONYOK

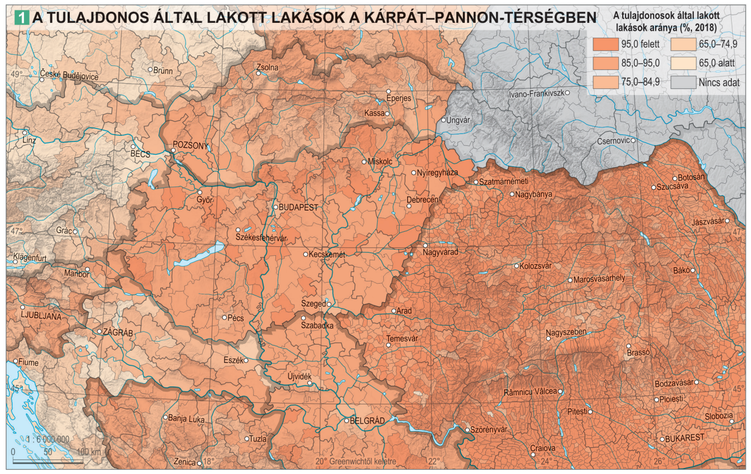
Kovács Zoltán, Székely Gáborné

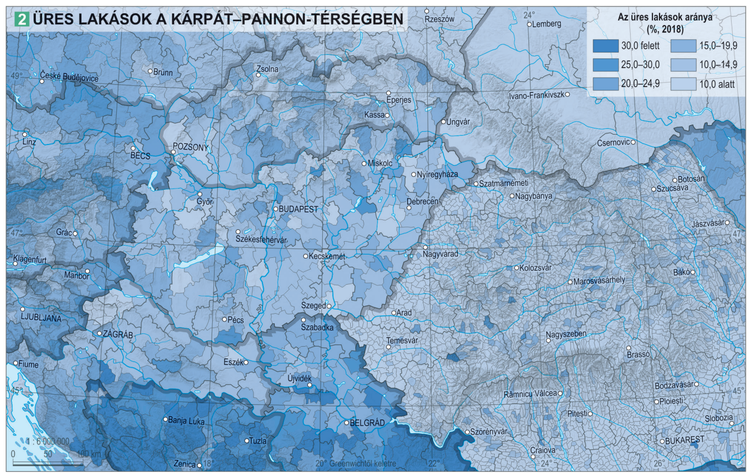
A biztonságos, egészséges és megfizethető otthon minden emberi közösség alapvető szükséglete. A lakás mérete, kora, felszereltsége messzemenőkig kihat a benne élők testi-lelki egészségére, életmódjára, társas kapcsolataira és elégedettségére. A lakhatási helyzet tehát fontos szempont egy társadalom életkörülményeinek, életminőségének megismerésében, a lakhatási körülmények változása pedig sokrétűen mutatja meg az életforma és a társadalmi viszonyok átalakulását. A lakásszerzés rendszerint a háztartások legfontosabb, vagyoni helyzetüket hosszabb távon is meghatározó döntése, hiszen a lakás értékes vagyontárgy, mely tükrözi tulajdonosa társadalmi helyzetét is. Az, hogy egy térségben vagy településen hogyan alakul a lakásállomány, mennyi lakás épül, mennyi újul meg, nemcsak az ott élő népesség igényeivel, de jövedelmi helyzetével is szorosan összefügg. Ezért az életkörülmények, életminőség vizsgálatakor kitüntetett figyelmet kell szentelnünk a lakásviszonyoknak 1.

Lakásviszonyok a Kárpát-medencében

A lakástulajdon-viszonyokat tekintve Európában és szerte a világon két nagy modell alakult ki az idők folyamán: a bérlakásokon és a tulajdonos által lakott magánlakásokon alapuló rendszerek. A bérlakásrendszer (legyen az állami, közösségi vagy magán-) sok szempontból leveszi a családok válláról a lakásszerzés terheit és megkönnyíti a költözést (a *lakásmobilitást*), a háztartások méretük, vágyaik és anyagi lehetőségeik szerint választhatnak lakást. A lakásbérlés azonban kiszolgáltatottságot is jelenthet, amikor a háztartások jövedelme csökken, vagy amikor az emberek életkoruknál fogva már nem szívesen változtatnak megszokott környezetükön. A saját tulajdonú lakás megnehezíti a lakásváltoztatást, hiszen adni-venni kell a lakáspiacon a költözés érdekében, ami kiadásokkal és kockázatokkal járhat. Akadályozza a rugalmas alkalmazkodást a munkaerőpiacon, de biztonságot jelent gazdasági és személyes, családi válsághelyzetekben. A lakásvagyonra a családok hosszú távon is biztonságos és értékálló megtakarításként tekintenek.

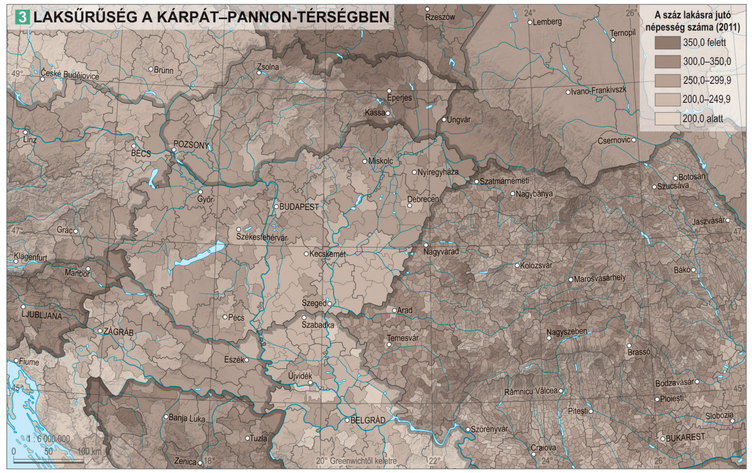
1 *Az óbudai Faluház az ország legnagyobb lakóépülete, 1970-ben készült el paneles technológiával. Átadásakor Hévíz teljes lakossága elfért volna benne.*

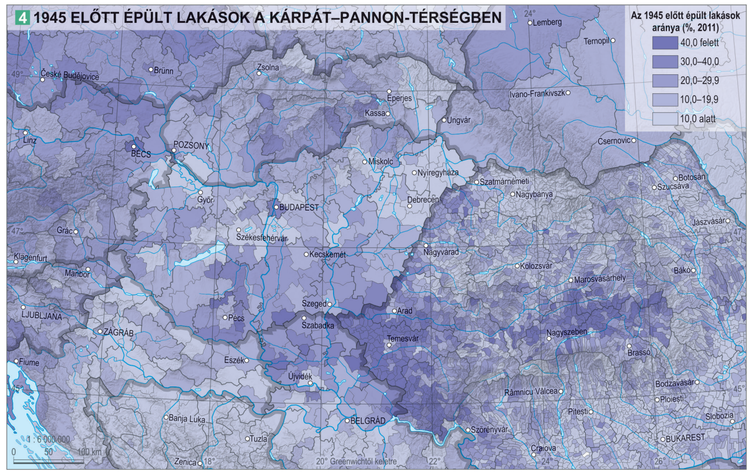


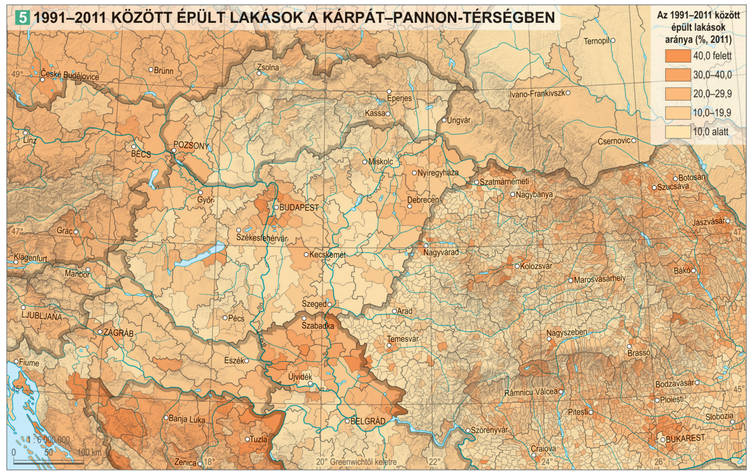


Európa nyugati és északi országaiban a *bérlakások* aránya jelentős. A lakóknak csak kisebb része tulajdonosa az általa használt lakásnak: 2011-ben Svájcban a lakások 36,3%-ában élt a tulajdonos, de hasonló arány jellemezte Svédországot (42,2%) és Németországot is (45,4%). Ezzel szemben a kontinens déli államaiban a lakások magántulajdona az uralkodó (Olaszországban, Portugáliában és Görögországban egyaránt 72-73% a mutató értéke). A volt szocialista országokban általában a rendszerváltozás után épült le az állami, illetve önkormányzati lakásszektor, így 2011-re már mindenütt a magántulajdon dominált. 80% fölötti tulajdonosi lakáshasználat jellemezte Bulgáriát, Szlovákiát és Horvátországot, de több balti államot is. Lényegében ezt a kettősséget tükrözi a *tulajdonos által lakott lakások* arányáról készült Kárpát-medencei térkép is XII. 2. 1. 1. Míg az ausztriai Őrvidéken a lakások csupán 74,7%-át lakja a tulajdonosa (egész Ausztriában 51,6%-át, Bécsben 20,8%-át), addig Szlovákiában 84,9, a Vajdaságban 86,2, Magyarországon 91,6, Erdélyben pedig 92,7%-át. A térképen az is jól kivehető, hogy a tulajdonos által lakott lakások aránya a falusi térségekben a legmagasabb, míg a nagyobb városokban még a posztszocialista államokban is találunk kisebb-nagyobb számban bérlakásokat. A legutóbbi népszámlálás idején regisztrált bérlakások jelentős része azonban már nem az egykori állami, közösségi szociális lakásszektor maradványa, hanem piaci bérért kiadott magánlakás. Budapesten a lakott lakások 5,1%-át önkormányzatok, 6,0%-át magánszemélyek adták bérbe 2011-ben.

A lakáspiac működésének egyik természetes velejárója, hogy a lakásállomány bizonyos része üresen áll. Enélkül ugyanis elképzelhetetlen a költözések rugalmas lebonyolítása, a piaci kereslet és kínálat egyensúlya. A lakásváltoztatások éves számát többszörösen meghaladó, 10-15% közötti vagy annál is nagyobb *üreslakás*-arány viszont már valamilyen lakáspiaci problémát jelez. Lehet ez a lakásállomány kedvezőtlen területi eloszlása, vagyis az, hogy a lakások nem ott vannak, ahol az aktuális társadalmi-gazdasági folyamatok szükségessé tennék. Máshol a magánlakások kiadásához kapcsolódó kockázatok gátolják a meglévő lakásállomány kihasználását. A jóléti társadalmak egyik velejárója, hogy a családok egyre növekvő hányada rendelkezik második lakással, melyet bérbe ad vagy nyaralóként használ. Az üres lakások bérbeadását nehezítheti a kereslet hullámzása, hátráltathatják adminisztrációs kötöttségek és a bérbeadásból származó esetleges károk, veszteségek. Figyelembe kell venni az ilyen jellegű adatok begyűjtése során fellépő nehézségeket is. A lakáskiadáshoz kapcsolódó adóeltitkolás sok esetben torzítja a statisztikai eredményeket, és a valóságosnál magasabbnak mutatja a nem lakott lakások arányát. A Kárpát-medencében és környékén viszonylag sok az üresen álló lakás: egyrészt a bérlakások magas arányával és viszonylagos jóléttel jellemezhető nyugati országokban (Ausztria, Csehország és Szlovénia), másrészt a délszláv háború által sújtott területeken (horvátországi Krajina, Bosznia-Hercegovina) és a folyamatos elvándorlás miatt elnéptelenedő térségekben (Ó-Szerbia, Moldva, Közép-Szlovákia és Magyarország északkeleti része) XII. 2. 1. 2.



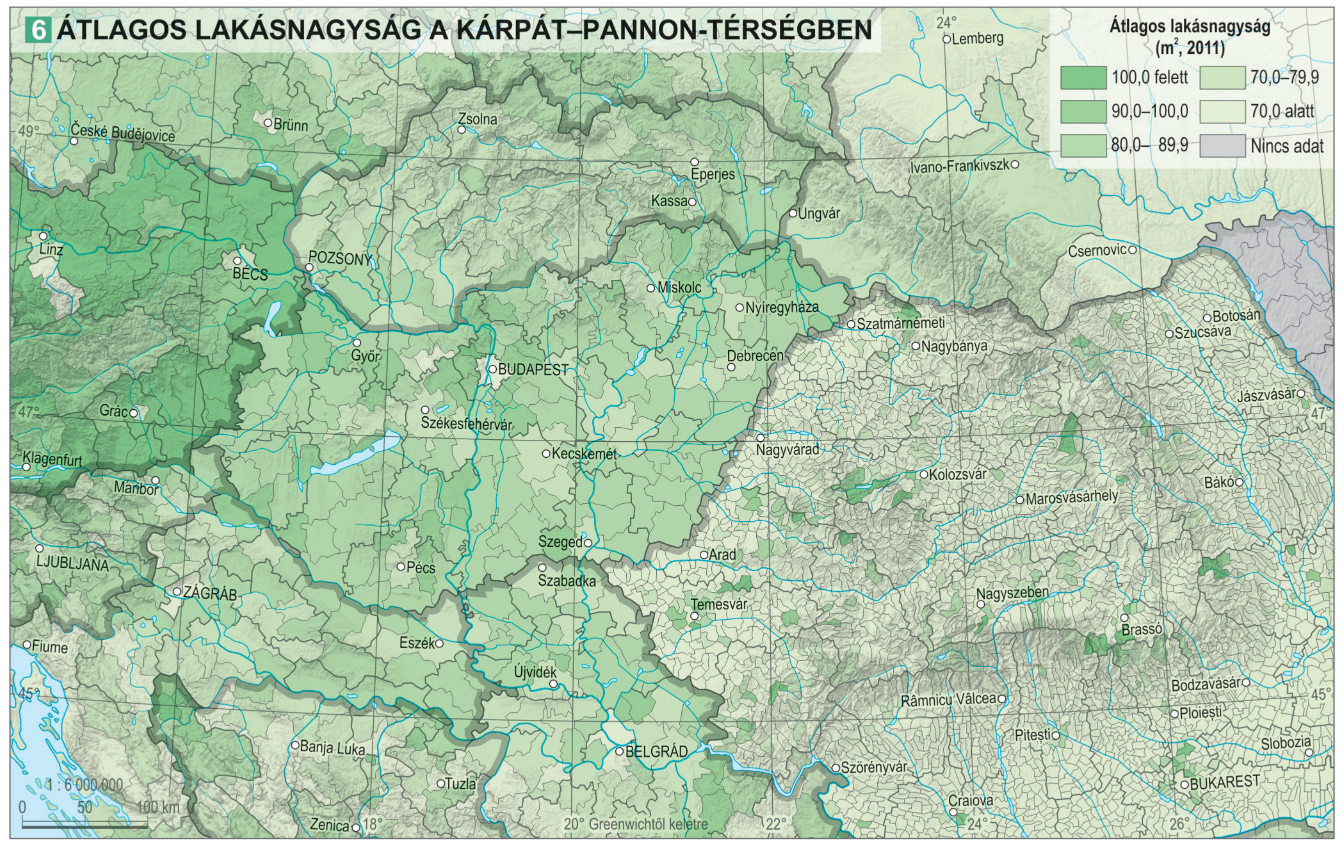


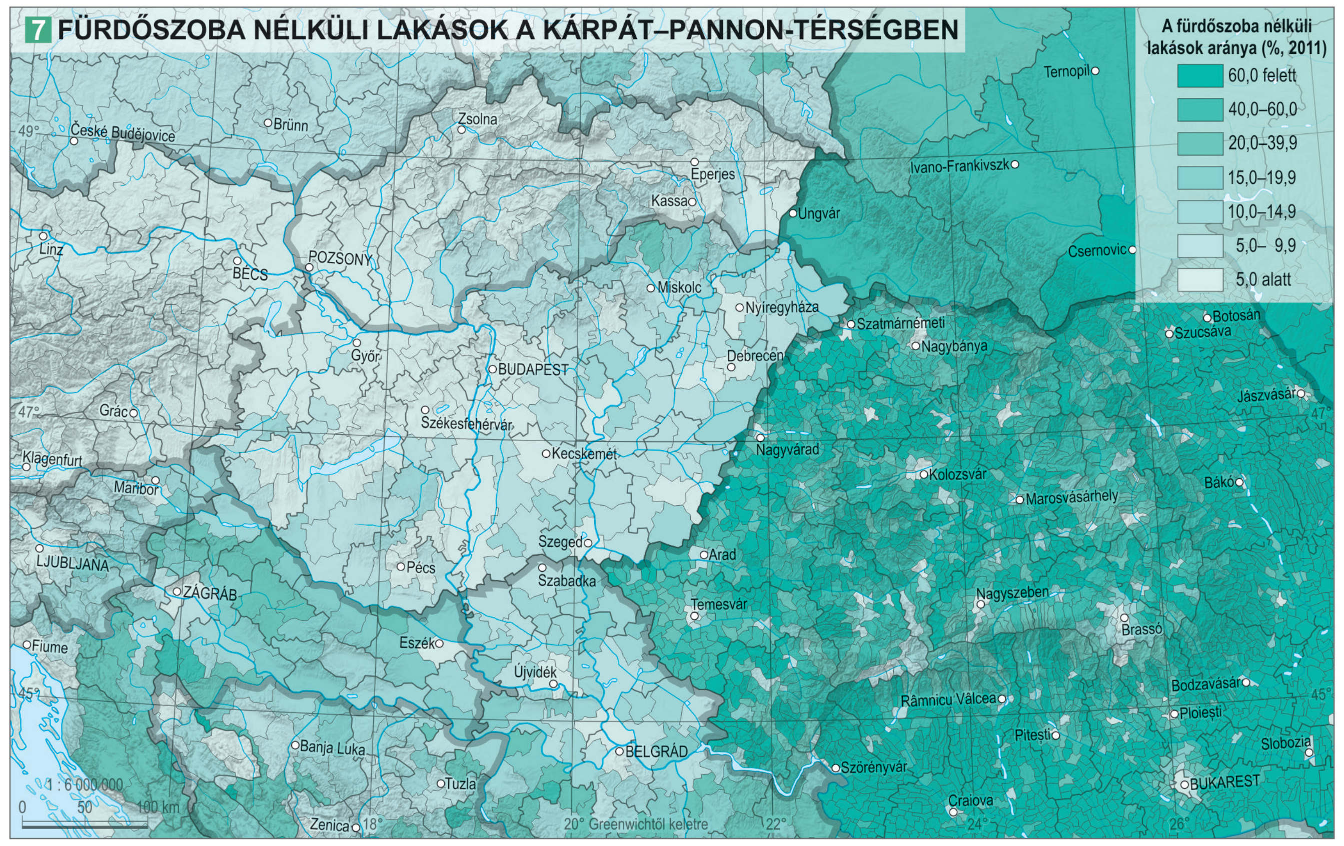


Az üresen álló lakások aránya mellett a lakásviszonyok értékelésének másik fontos szempontja a *laksűrűség*, amelyet a száz lakott lakásra jutó népesség száma fejez ki XII. 2. 1. 3. A javuló lakáskörülmények és az elöregedés következtében a laksűrűség értéke Magyarországon és a környező országokban is egyre kedvezőbb. Míg a II. világháború után 372 fő jutott száz lakott lakásra Magyarországon, addig 1990-ben már csak 280, 2011-ben pedig 248 fő. Ezzel országunk a Kárpát-medencén belül is kedvező helyzetben volt. Szlovéniában 306 fő, Romániában 273 fő, Szlovákiában 270 fő jutott száz lakásra. Csupán Ausztria (242 fő) és Csehország (214 fő) rendelkezett a magyarországinál kedvezőbb mutatókkal. A laksűrűség az egyes országokon belül is markáns területi eltéréseket jelez. Magyarországon a cigány családok által sűrűbben lakott északkeleti országrészben és a nagyvárosok elővárosi övezetében találunk magas értékeket. Ha a lakások méretét és felszereltségét is figyelembe vesszük, az első esetben a magas laksűrűség a szegénység nyilvánvaló velejárója, a második esetben azonban ilyenről nem beszélhetünk. Az is megállapítható, hogy térségi szinten Magyarországon a Dél-Alföldön a legalacsonyabb a laksűrűség. Szlovákiára erőteljes kelet–nyugati polarizáció jellemző: míg a – cigányok által nagyobb számban lakott – keleti járásokban 350 fő feletti a laksűrűség, addig Pozsonyban alig haladja meg a 200-at. Általában is elmondható, hogy a nagyvárosokra alacsonyabb laksűrűség jellemző. Száz lakott lakásra Budapesten 214, Belgrádban 223, Bécsben 225, Bukarestben 245 fő jut.

A *lakás kora* kihat a lakás állapotára, a komfort szintjére, a benne lakók életminőségére, a lakás fenntartási költségeire és piaci értékére egyaránt. Ám az idős lakás nem feltétlenül jelent rosszabb életminőséget, hiszen ha tartós építőanyagból készült, magas színvonalon s folyamatosan karbantartják, felújítják, akkor akár több száz évre is megfelelő lakáskörülményeket nyújthat. Fordítva is igaz: a statisztikailag fiatalnak számító, de már keletkezésük időpontjában is számtalan műszaki problémát rejtő panellakótelepek nem feltétlenül kínálnak jobb lakásminőséget. Lényegében ez köszön vissza az *1945 előtt épült lakások* Kárpát-medencei területi mintázatában XII. 2. 1. 4. A vizsgált régióban északnyugatról délkelet felé haladva a régi lakások aránya fokozatosan csökken, és kivételképpen csak Magyarország (Tolna, Baranya), Közép-Szlovákia, a Vajdaság, Bánság, Szatmár és Dél-Erdély azon vidékein nő meg

©CSFK Földrajztudományi Intézet, www.nemzetiatlasz.hu, Budapest, 2021





az arányuk, ahol 1945 előtt jelentős részben németek (svábok, szászok) éltek. Az ő jó minőségű, tartós építőanyagból (pl. égetett tégla, terméskő) készült házaik és lakásaik máig kielégítő körülményeket kínálnak a bennük élőknek. A németek kitelepítése vagy kivándorlása után az évtizedek során több hullámban beköltözött lakosok rendszerint alacsonyabb szintű lakáskultúrát hoztak magukkal.

Az újnak tekinthető, *1990 után épült lakások* arányáról összetettebb a kép XII. 2. 1. 5.. Egyrészt a térségen belül kimutatható a nyugat–keleti jövedelmi lejtő hatása. Míg Ausztriában (22,3%) és Csehországban (23,7%) az új lakások aránya jóval 20% fölött van, addig Szlovéniában (18,2%), Magyarországon (15,8%), Szlovákiában (13,4%) és Romániában (13,7%) ennél jóval kisebb. A térségen belül vannak olyan körzetek, ahol látványosan megemelkedik az új lakások aránya. Ezeket két nagy csoportba sorolhatjuk. Egyrészt ide tartozik a nagyvárosok (pl. Budapest, Zágráb, Pozsony, Bukarest, Kolozsvár, Temesvár, Nagyvárad) környéke, ahol az elmúlt évtizedekben a szuburbanizáció látványos változásokat hozott. Másrészt ide sorolhatók az 1991 és 1995 közötti délszláv háború által érintett államok, különösen Horvátország és Bosznia-Hercegovina, ahol a harci cselekményekben elpusztult házak helyébe kellett újakat építeni. Ugyancsak sok lakás épült a Vajdaságban, ahová 1995 után tömegesen érkeztek szerb menekültek, ami néhol az etnikai összetételt is lényegesen megváltoztatta (pl. Szabadka, Temerin).

Az *átlagos lakásnagyság* a Kárpát-medencében igazodik a jövedelmi viszonyok és – részben ehhez kapcsolódva – a lakáskultúra területi jellemzőihez XII. 2. 1. 6.. Magyarországon a lakott lakások átlagos alapterülete a 2011. évi népszámlálás időpontjában 78 m² volt. Ezt az átlagértéket Ausztriáé (99 m²) és Szlovéniáé (80 m²) meghaladta, Romániában viszont átlagosan csupán 56 m² jutott egy lakásra. A nyugat–keleti különbségeken kívül az is kivehető, hogy a nagyvárosokban kisebb a lakások átlagos alapterülete a sűrűbb, emeletes beépítés miatt. Budapesten egy lakott lakás átlagosan 65 négyzetméteres, de Belgrád (63 m²), illetve Bukarest (53 m²) mutatója ennél is alacsonyabb, és Bécs (70 m²) vagy Zágráb (69 m²) értéke sem sokkal előzi meg.

A jövedelmi viszonyokban és a lakáskultúrában történelmileg kialakult különbségek még jobban megmutatkoznak a fürdőszoba mint komfortszükséglet térbeli elterjedésében XII. 2. 1. 7.. A *fürdőszoba nélküli, alacsony komfortfokozatú lakások* aránya nyugatról keletre haladva fokozatosan emelkedik. Míg Ausztriában a lakásoknak csupán 1,5%-a nem rendelkezik fürdőszobával, addig Szlovákiában 3,1%, Magyarországon 5,0%. Erdélyben (27,3%) és Kárpátalján (41,3%) viszont jóval magasabb az arány, különösen azokban a falusi térségekben, amelyeket a román és szovjet kommunizmus idején elsorvasztásra ítéltek.

Magyarország lakásállománya térben és időben

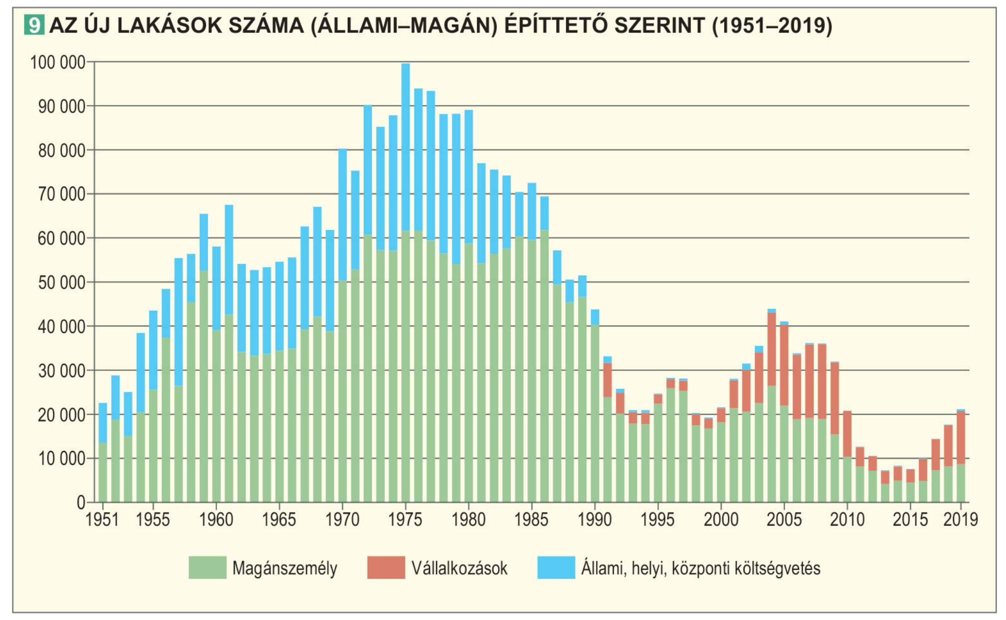
Magyarországon a 2011. évi népszámlálás időpontjában 4 millió 390 ezer lakás volt, számuk 2016-ig 4 millió 404 ezerre nőtt XII. 2. 1. 8.. A lakások számának változása két ellentétes folyamat eredménye: egyrészt változó intenzitással, de folyamatosan épülnek lakások, másrészt meg is szűnnek fizikai (pl. szanálás) vagy statisztikai értelemben (pl. összevonás). Nem minden lakást használnak eredeti rendeltetésének megfelelően. A 2011. évi népszámlálás időpontjában 477 ezer lakás, a lakásállomány 10,9%-a állt üresen. A folyamat különösen 1990 után gyorsult fel, amikor a lakásállománynak még csupán 6,4%-a állt üresen, 2016-ban viszont már 12,5%-uk: több mint félmillió lakás. Az üresen álló lakások számának növekedésében több tényező játszik szerepet. Egyrészt a népesség fogyása miatt egy részük ténylegesen lakatlan, ami elsősorban az ország elnéptelenedő településeire, kis- és aprófalvas vidékeire jellemző. Ugyanakkor sok az ún. második lakás: olyan lakások, amelyek valamilyen oknál fogva kiürültek, de tulajdonosuk sem eladni, sem bérbe adni nem kívánja őket. Sok ingatlant nem lakhatási célra, hanem üdülőnek vagy más üzleti célra (pl. iroda, fogorvosi rendelő, Airbnb) használnak. Az utóbbi különösen a nagyvárosok és Budapest lakáspiacára jellemző.

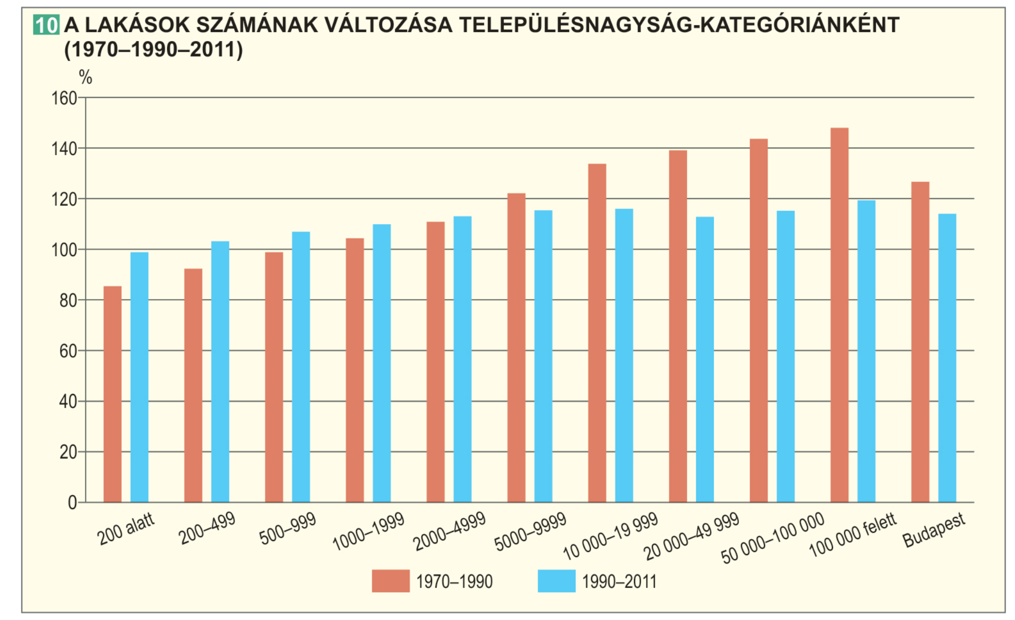
Az újonnan épített lakások száma a II. világháború után erősen hullámzott, ami a valós szükségletek (pl. természetes szaporodás, új családok létrejötte) és a lehetőségek (pl. pénzügyi-gazdasági helyzet, beépíthető földterületek) eredőjeként értelmezhető XII. 2. 1. 9.. Az 1950-es évek elejétől, a demográfiai folyamatok hatására, az új lakások száma gyors ütemben nőtt, ami jórészt a növekvő állami beruházásoknak, valamint a nagyobb lakások kényszerű megosztásának (pl. társbérletek szétválasztása) volt a következménye. A lakásépítés mértéke mégis sokáig jócskán elmaradt a demográfiai folyamatok által indokolt és a városokba irányuló migrációval tetézett igényektől. Az 1960-as évek végétől aztán újabb dinamikus növekedés vette kezdetét, az iparszerű lakásépítési technológiák (pl. házgyári panel, különböző betonépítési eljárások) elterjedése révén. A korszak csúcspontja 1975-re esik, amikor egyetlen év alatt csaknem 100 ezer új lakás épült Magyarországon. A sajátos magyar viszonyokra jellemző, hogy a lakások többsége magánerőből épült, és csak 38%-uk volt állami beruházás – szinte kizárólag városokban. A szocialista korszakban eleinte inkább csak megtűrt, később egyre inkább támogatott magánlakás-építés a kialakuló második gazdaság egyik fontos terepe volt, ami az itt keletkező lakossági jövedelmek befektetési lehetőségévé is vált 2.

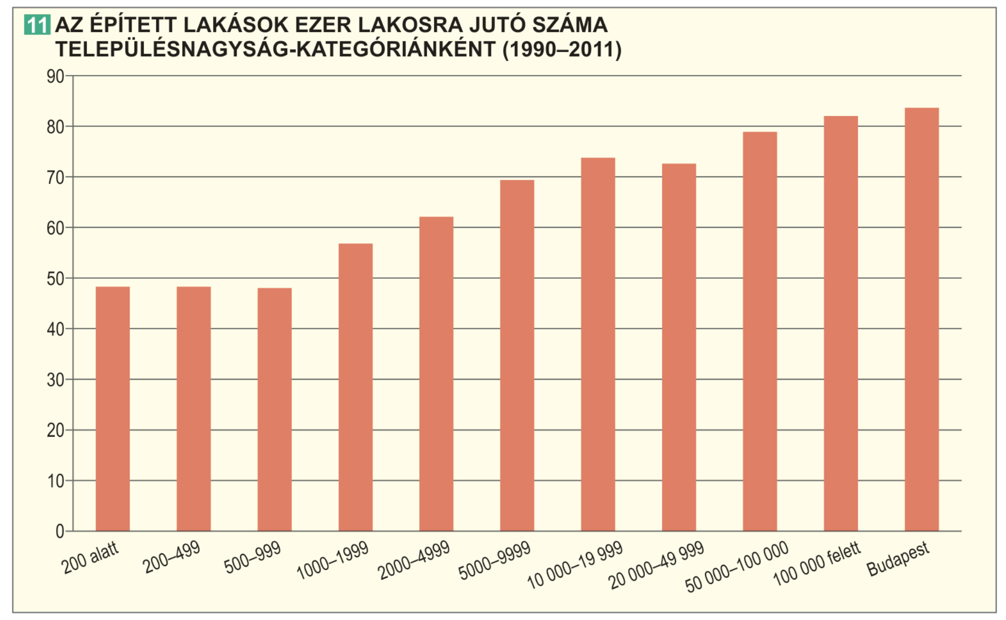
8 LAKOTT ÉS NEM LAKOTT LAKÁSOK (1920–2016)

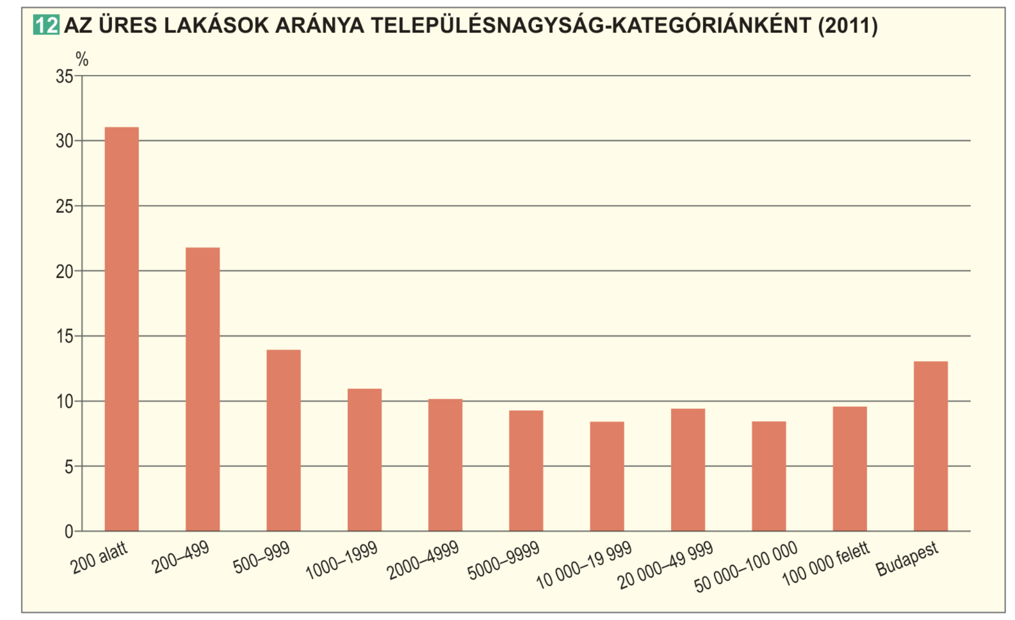
Év	Lakás				
	lakott	lakott (%)	nem lakott	nem lakott (%)	együtt
1920	1 791 240	98,1	35 531	1,9	1 826 771
1930	2 101 747	96,3	80 752	3,7	2 182 499
1941	—	—	—	—	2 397 625
1949	2 424 892	98,3	41 622	1,7	2 466 514
1960	2 710 826	98,3	46 799	1,7	2 757 625
1970	3 034 383	97,3	83 713	2,7	3 118 096
1980	3 371 417	95,2	171 001	4,8	3 542 418
1990	3 607 688	93,6	245 600	6,4	3 853 288
2001	3 690 773	90,8	373 880	9,2	4 064 653
2011	3 912 429	89,1	477 873	10,9	4 390 302
2016	3 854 405	87,5	550 113	12,5	4 404 518

Megjegyzés: az adatok Magyarország mai területére vonatkoznak.







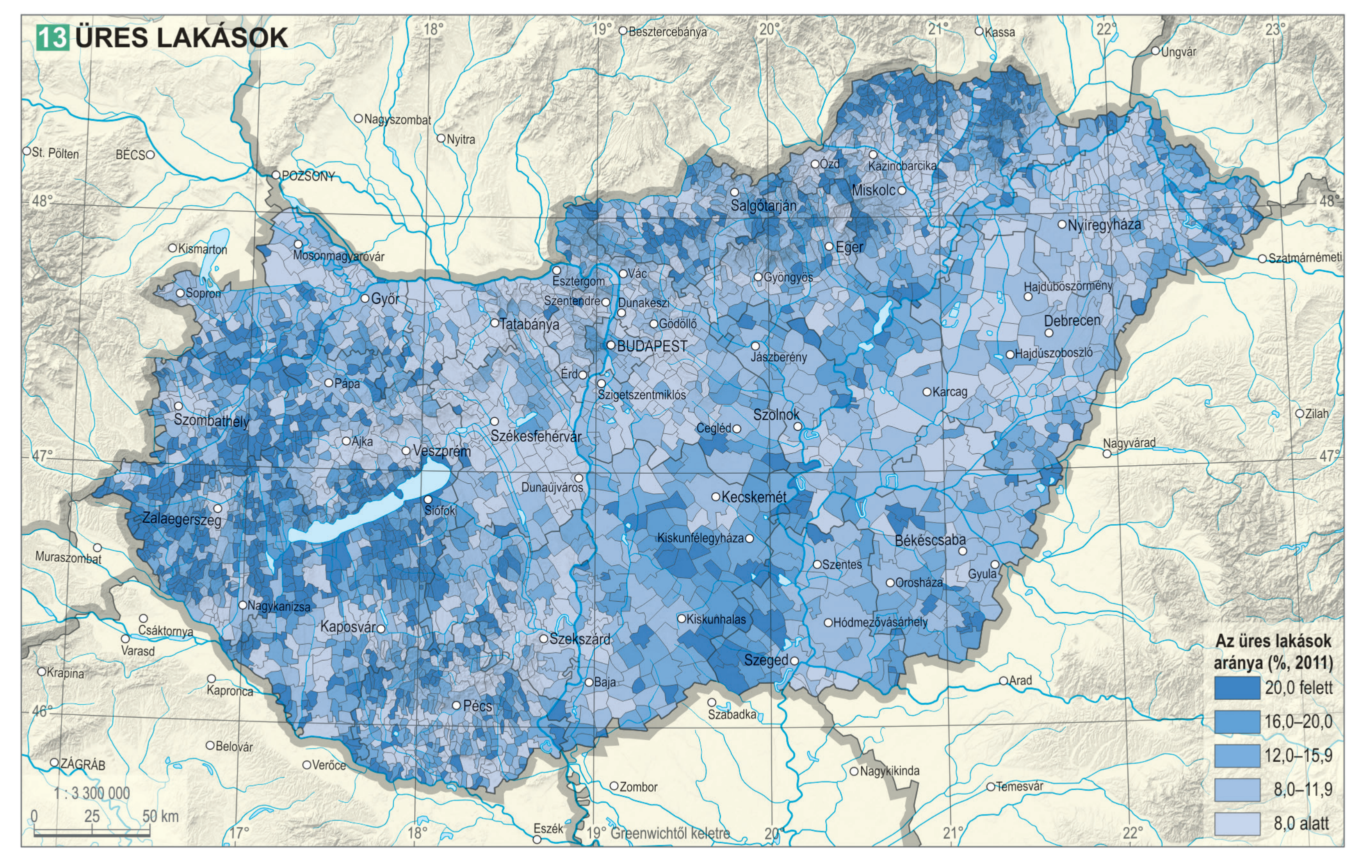


A szocialista gazdaság szerkezeti problémái és a súlyosbodó gazdasági nehézségek (eladósodás) miatt az állam fokozatosan visszavonult a lakáspiacról, s ennek következtében az újonnan épített lakások száma az 1980-as évek elejétől meredeken zuhanni kezdett. A rendszerváltozás gazdasági nehézségei és a recesszió nyomán tovább csökkent a lakásberuházás, és így az 1990-es évek elején a lakásépítések száma az 1970-es évtizedhez képest az ötödére esett vissza. Az 1990-es évek végétől a gazdaság gyarapodása, a magánszektor megerősödése és a jelzáloghitelezés 2001 utáni megjelenése következtében újra fölgyorsult az építkezések üteme, jóllehet a csúcsévnek számító 2004-es 44 ezer új lakás alig érte el az 1970-es évek értékének a felét. Természetesen ezek a lakások az 1970-es évek tömeges lakásépítésére jellemző lakásméretet és -minőséget már messze meghaladták: az 1975-ben épült lakások átlagos alapterülete 62 m² volt, ami 2004-re 93 m²-re nőtt. 2004-től 2008-ig a lakáspiaci beruházások motorja az egyre bővülő – kezdetben előnyösnek tűnt –, devizaalapon számontartott banki hitelezés lett. A 2008. évi pénzügyi válságot éppen a devizahitelezés széles körű elterjedése tette különösen súlyossá a hazai lakásszektorban. 2008 után az újonnan épített lakások száma meredeken zuhanni kezdett. A mélypontot 7293 új lakással a 2013. év jelentette. A 2010-es évek derekától kibontakozott újabb lakáspiaci fellendülés a korábbi tapasztalatok alapján már a hitelezés szigorúbb kontrolljával valósult meg. Az időszak jellemző vonása a kis magánbefektetők megjelenése a lakáspiacon, akik egy vagy néhány lakás megvásárlásával és hosszabb-rövidebb távú bérbeadásával számottevő élénkülést és áremelkedést idéztek elő a nagyobb városok, elsősorban Budapest kedvező fekvésű belvárosi területein (lsd. a Budapest és térsége című fejezetet).

Ugyancsak a rendszerváltozást követő átalakulás velejárója volt a külföldi vásárlók megjelenése a magyar lakáspiacon. Németországból és a környező országokból, de Európán kívülről (Kínából, Vietnámból, Izraelből) is számos vevő érkezett. Aki munkavállalási céllal jött, az elsősorban a fővárosban keresett lakást, míg a nyugdíjas korosztály főként a dunántúli üdülőterületeket (pl. Balaton, Velencei-tó, Orfű, Őrség) és az alföldi termálfürdőket (pl. Hajdúszoboszló, Mórahalom, Cserkeszőlő) vette célba. Budapest belső kerületeinek nagy értékű lakásait leginkább a befektetési céllal érkezett kínai, vietnámi, orosz és ukrán vevők vásárolták meg. Bár a külföldiek súlya a magyar lakáspiac egészéhez képest alacsony, megjelenésük egyes területeken számottevően hozzájárult a lakásárak emelkedéséhez. A külföldiek vásárlásai 2018-ban Budapesten a teljes forgalom 12%-át tették ki, a pesti belső kerületekben pedig ez az arány még magasabb volt, itt minden ingatlanvételre elköltött 100 forintból 26 tőlük származott.

A lakások eloszlása a településhierarchián belül némileg eltér a népesség eloszlásától. A 100 ezer főnél népesebb településeken található a lakásállomány 32,3%-a,

2 „Kádár-kocka”: az 1960-as években meginduló magánerős építkezések széles körben elterjedt formája a magyar falvakban. Egyházaskozár (Baranya megye)



©CSFK Földrajztudományi Intézet, www.nemzetiatlasz.hu, Budapest, 2021
©CSFK Földrajztudományi Intézet, www.nemzetiatlasz.hu, Budapest, 2021

miközben a népesség 28,4%-át tömörítik. Ez mutatja, hogy a népesebb városokban, különösen Budapesten, sok lakás nem az állandóan ott élők igényeit elégíti ki (pl. külföldiek, diákok), vagy nem lakás céljára szolgál. Ha az egyes *településnagyság-kategóriák lakáspiaci dinamizmusát* vesszük szemügyre, eltérő kép bontakozik ki az 1990 előtti és utáni időszakokban XII. 2. 1. 10. A rendszerváltozás előtti két évtizedben az ezer főnél kisebb települések lakásállománya zsugorodott, míg az 50 ezer főnél nagyobb városok állománya 40% fölötti ütemben nőtt. Ez egybeesett az akkori politikai szándékkal: az állam a központi lakásépítések térbeli koncentrációjával (is) előnyben részesítette a nagyobb városokat, s elhanyagolta a kisebb településeket. 1990 után az igazságtalan forráselosztás megszüntetése és a nagyvárosok körüli kisebb települések dinamikus növekedése (szuburbanizáció) nyomán a helyzet megváltozott. Bár a legapróbb (200 főnél kisebb) települések lakásállománya a rendszerváltozás után is csökkent, és az 5 ezer fő alatti települések lakáspiaca az átlagosnál kisebb ütemben nőtt, a településállományon belüli korábbi szélsőségek megszűntek. Ezt erősíti meg az ezer lakosra jutó *új lakások számának változása* 1990 és 2011 között XII. 2. 1. 11. Míg az 5 ezer főnél kisebb települések esetében 50-60 lakás épült ezer lakosra vetítve a bő két évtized alatt, addig az ennél népesebb településcsoportokban 70-80. A demográfiai viszonyokat is figyelembe véve ezek az arányok indokoltnak tűnnek.

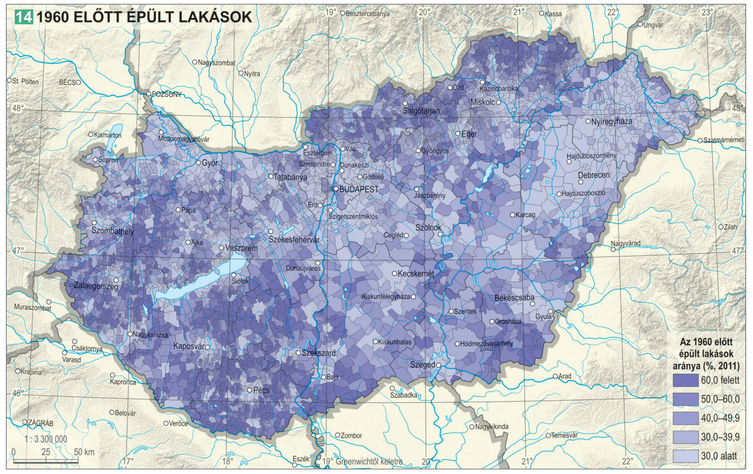
Az *üres lakások* településnagyság szerinti megoszlása azt mutatja, hogy főként az ezer főnél kisebb és a 100 ezer főnél nagyobb településeken emelkedik meg a részesedésük. Ennek okai a kisebb településeken a demográfiai erózióban, a nagyvárosok esetében pedig a növekvő számú üzleti célú hasznosításban (pl. iroda, rendelő, vendégszállás) keresendők XII. 2. 1. 12.

Földrajzi szempontból a legtöbb üres lakást a Dél-Alföld tanyás vidékein, az alföldi aprófalvas régiókban (pl. Sárrétek, Szatmári-sík), Észak-Magyarország periférikus, részben ugyancsak kis- és aprófalvas területein (pl. Cserehát, Tokaji-hegység, Nógrád), valamint a Dunántúl egyes körzeteiben találjuk XII. 2. 1. 13. A Dunántúlon Vas és Zala megyék aprófalvas területein kívül a Balaton környékén figyelhetünk meg viszonylag sok üres lakást, éppen ott, ahol az elmúlt évtizedekben a legdinamikusabb volt a lakásépítések üteme. Mindez jelzi, hogy Magyarországon az ezredforduló óta fokozatosan elmosódott az első és a második lakás közötti különbség, mind több lakás épült üzleti befektetés céljából, másokat a tulajdonosok szabadidős célra hasznosítanak.

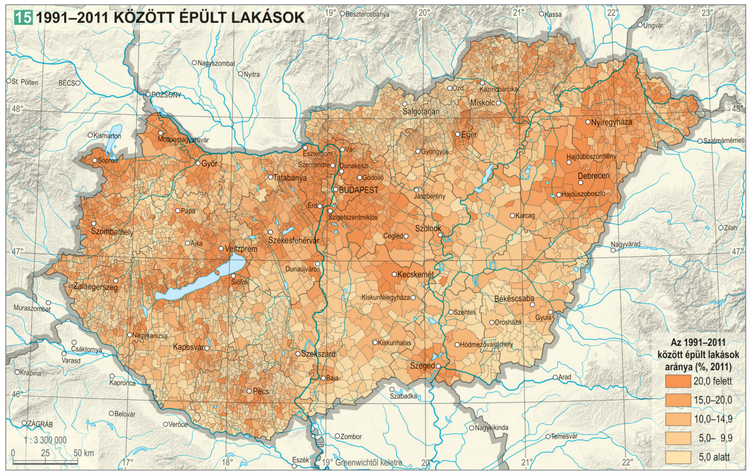
A magyarországi lakásállomány kor szerinti vizsgálatában a jobb felbontás érdekében a Kárpát-medencei összehasonlítástól eltérő időbeosztást vettünk figyelembe. Idősnek tekintettük az 1960 előtt és fiatalnak az 1990 után épült lakásokat. Magyarország lakott lakásainak 30,4%-a épült 1960 előtt, 15,8%-a pedig 1990 után. Az idős lakásokat mutató térképen kirajzolódnak azok a területek, ahol az *1960 előtt épült lakások* aránya viszonylag magas XII. 2. 1. 14. Ide tartoznak a Dunántúl déli és nyugati falusias térségei (Baranya, Somogy, Zala, Vas), az észak-magyarországi régió perifériikus részei, valamint az Alföldön néhány szigetszerű folt, pl. Bihar, Dél-Békés, Bácska. Az Alföld egésze, különösen annak északkeleti része viszont feltűnően kedvező helyzetben van a lakásállomány kor szerinti összetételét tekintve, amiben a viszonylag kedvezőbb demográfiai helyzet mellett olyan sajátos tényezők is közrejátszanak, mint a sorozatos árvizek. A többszöri újjáépítés következtében az 1960 előtt épült lakások részesedése az állományon belül országosan Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a legalacsonyabb, mindössze 22%, miközben Tolnában megközelíti, Nógrád megyében pedig meg is haladja a 40%-ot. Természetesen a lakások korösszetételében az épületek tartóssága is szerepet játszik: a Dunántúl jobbára tégla- vagy természkő falazatú lakóházai sokkal inkább időtállóak, mint az Alföld jelentős részben még mindig vályogfalú házai.

Budapesten a lakott lakások 41%-a épült 1960 előtt. Ilyen arány jellemzi az 1-2 ezer fős településeket is. Ennél is kedvezőtlenebb arány csak az 1000 főnél kisebb aprófalvakban tapasztalható (52%), ahol a legnagyobb mértékű volt az elvándorlás az elmúlt évtizedekben, illetve nem voltak központi lakásépítési programok.

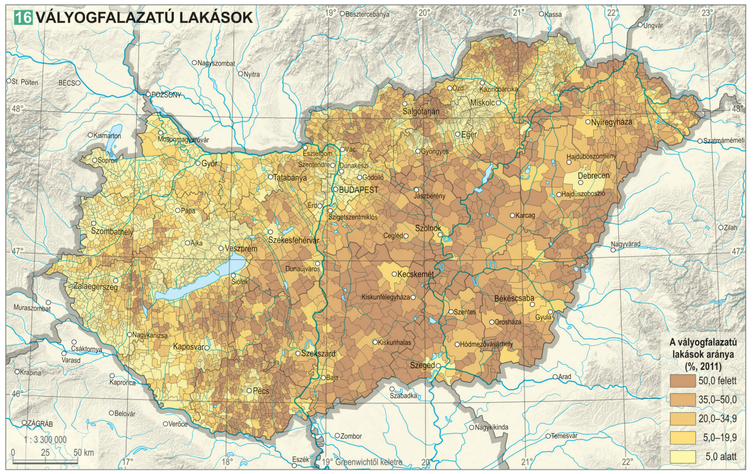
14 1960 ELŐTT ÉPÜLT LAKÁSOK



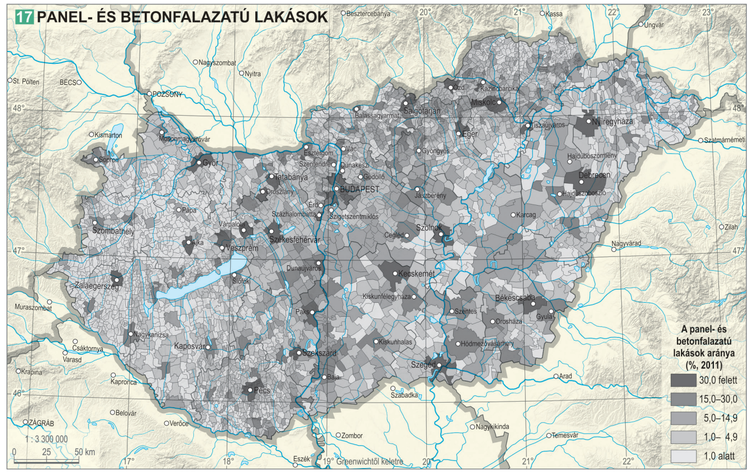
15 1991–2011 KÖZÖTT ÉPÜLT LAKÁSOK



16 VÁLYOGFALAZATÚ LAKÁSOK



17 PANEL- ÉS BETONFALAZATÚ LAKÁSOK



3 *A vályogház bár környezetbarát, de kevésbé időtálló. Okorág*

A legalacsonyabb a régi lakások aránya (19%) az 50 ezer főnél népesebb, nagyrészt megyeszékhely funkciót betöltő városokban. Az 1970-es és 1980-as évtized lakásépítése a szocialista lakáspolitika céljainak megfelelően éppen ezekben a városokban volt a legdinamikusabb.

Az *1991–2011 között épült lakások* aránya jelzi Magyarország azon területeit, ahol a rendszerváltozás után a legdinamikusabb volt a helyi lakásállomány bővülése XII. 2. 1. 15. Közéjük tartoznak a viszonylag magas termékenységű népesség által lakott Kelet-Magyarország, a fő migrációs célterületek (a főváros agglomerációja, a Balaton térsége), valamint a gazdaságilag prosperáló és időközben ugyancsak bevándorlási célponttá vált körzetek (Nyugat-Dunántúl). Az újonnan épült lakások magas aránya kimutatható a regionális centrumokat övező településeken, de még olyan alacsonyabb hierarchiaszintű városok környezetében is, mint például Eger, Dunaújváros vagy Nagykanizsa. Sajátos fejlődésen mentek keresztül azok az osztrák és szlovák határ menti települések, ahol kifejezetten a határ túloldaláról jelentkező kereslet kielégítésére épültek tömegével új lakások, mint például a Pozsony felől könnyen elérhető Rajkán, vagy az osztrák határ közvetlen szomszédságában, például Harkán, Nagycenken vagy Zsirán.

A lakásépítések főbb korszakaihoz eltérő építési technológiák és ezzel szoros összefüggésben eltérő minőségű lakóépületek köthetők. Jelentős regionális különbségeket fedezhetünk fel a lakások falazat szerinti megoszlásában, ami elsősorban a különböző időszakok eltérő módon végbement építkezéseivel magyarázható, de az ország természeti adottságaiból, építészeti hagyományaiból s bizonyos értelemben jövedelmi viszonyaiból is fakad. A 2011. évi népszámlálás időpontjában az ország lakott lakásainak 63,5%-a volt téglafalú épületben, ez Magyarországon a legelterjedtebb építési anyag. A téglaházban lévő lakások aránya az Északi-középhegység, valamint a Dunántúl nyugati és északi részén a legmagasabb (85% felett), tehát azokban a térségekben, ahol a közettani adottságok folytán a települések lakói régóta égetett téglát és természetes építőkövet használhattak. Ezzel szemben az Alföldön, illetve a Dunántúlra átnyúló részein (pl. a Mezőföld), valamint a Dél-Dunántúl dombsági területein (Tolna, Somogy, Zala), amelyek távolabb helyezkednek el a természetes építők és égethető agyag lelőhelyeitől, megnő, esetenként az 50%-ot is meghaladja a *vályogfalú lakások* aránya XII. 2. 1. 16. 3. Az égetett agyagtéglával szemben az égetés nélkül készülő vályog bár környezetbarát, de kevésbé időtálló. 2011-ben az ország lakásainak 14,9%-a volt vályogfalú épületben. A téglafalú lakásoktól eltérően a vályogból készült lakásokra a településhierarchián belül szabályos elrendeződés jellemző: arányuk Budapesten és a nagyvárosokban a legalacsonyabb, a kis- és törpefalvakban pedig a legmagasabb.

A szocialista korszakra jellemző lakásépítési technológiákkal épült *panel- és betonfalazatú lakások* térbeli elterjedése jól tükrözi a kor településfejlesztési elveit XII. 2. 1. 17. A 2011. évi népszámlálás időpontjában a panel- és betonfalú lakások száma Magyarországon elérte a 777 ezret, ami a lakott lakások 19,8 %-ának felelt meg. A térkép alapján megállapítható, hogy a panel- és betonlakások térben roppant koncentráltan helyezkednek el, s lényegében csak a városok lakásállományában vannak jelen. Különösen magas (50% feletti) az arányuk a „szocialista újvárosokban" (pl. Tiszaújváros: 59,2%, Dunaújváros: 58,5%, Kazincbarcika: 58,2%), valamint a népesebb regionális centrumokban és a megyeszékhelyeken. Súlyuk a fővárosban is jelentős, a lakott lakásállomány 31%-ával. Budapesten belül részesedésük különösen Újpesten (58,8%.), Óbudán (58,1%) és Rákospalotán (53,5%) magaslik ki.

Lakásméret, laksűrűség, lakásminőség

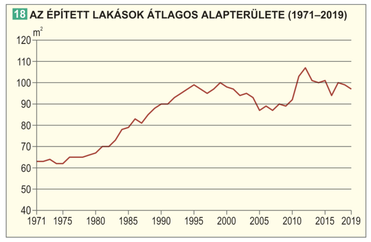
Magyarország népességszáma 1980 óta csökken, az elmúlt negyven évben 940 ezerrel lett kevesebb. Eközben a lakásállomány lassuló ütemben ugyan, de folyamatosan gyarapodott, és 2019-ben már 900 ezerrel több lakás volt az országban, mint negyven évvel korábban. Közben átalakult a magyar háztartások szerkezete is: a háztartások száma emelkedett, átlagos méretük pedig egyre zsugorodott. Demográfiai, társadalmi és életmódbeli okok miatt nőtt az egyedül élők száma. A 2016. évi mikrocenzus idején 100 lakásból 28-ban már egyedül élt a lakó. Budapesten ez az érték még magasabb volt, a lakások 37%-ában lakott egyetlen személy. Az ellentétes irányú folyamatok eredőjeként a rendszerváltozás óta folyamatosan csökkent a laksűrűség, viszont megduplázódott az üres lakások aránya. Az egyszemélyes háztartások arányának növekedése egyrészt ellensúlyozta az üresedést, másrészt a laksűrűségi mutató javulásához is hozzájárult.

Az időben egyre gyarapodó lakásállományt növekvő *lakásméretek* is jellemezték XII. 2. 1. 18. Az 1970-es évek végéig a tömeges lakásigény kielégítésére épült lakások mérete általában nem érte el a 70 m²-t. Ahogy később átalakult a lakáskereslet, és a családok körében egyre inkább előtérbe került a jobb és nagyobb lakás iránti igény, az új lakások átlagos mérete is nőni kezdett. A rendszerváltozás után megjelenő befektetői lakásépítésre ugyanakkor továbbra is a kisebb, 60 m² körüli lakásméretek voltak jellemzők, míg az általában saját használatra építtetett családi házak egyre nagyobbak lettek, átlagos méretük már meghaladta a 100 m²-t. E kettősség jelenik meg az új lakások alapterületének rendszerváltozás utáni ingadozásában is. A piaci konjunktúra csúcsán (2002–2009 között) a lakások jelentős része vállalkozói beruházásban, többlakásos épületekben épült, ennek hatására csökkent az épített lakások átlagos alapterülete. Éppen a lakáspiaci válság és ezzel együtt a vállalkozói lakásépítések visszaesése, valamint a családi házak növekvő dominanciája idézte elő azt a paradox helyzetet, hogy az épített lakások mérete 2010 után ismét nőni kezdett.

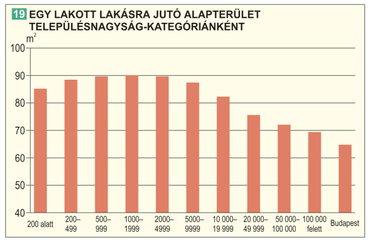
A *lakások átlagos mérete* a településhierarchián belül jelentős eltéréseket mutat: a kisebb falvak felől a nagyobb városok felé haladva egyre inkább csökken az átlagos lakásnagyság. A lakásméret a csúcsát az 500 és 5000 fő közötti településeken éri el XII. 2. 1. 19. Erre alapvetően a városok és falvak eltérő beépítési jellemzői, az itt élő családoknak a lakással kapcsolatos eltérő elvárásai szolgálnak magyarázatul. A családi házak 90 m²-t meghaladó átlagos nagyságától a társasházi lakások jelentősen elmaradnak (57 m²), így az 5 ezer fő alatti falvakban, ahol a családi ház szinte kizárólagos beépítési forma, a lakások átlagos nagysága is 90 m² közelében van. A vidéki nagyvárosok átlaga ezzel szemben 70 m² körüli, míg Budapesten ennél is kisebb a lakások átlagos alapterülete (65 m²).

A lakásnagyságot közvetve visszatükrözi a *lakószobák száma*. A legtöbb hazai lakás a kétszobás (37,3%) és a háromszobás (32,6%) csoportba tartozik. Sajátos

18 AZ ÉPÍTETT LAKÁSOK ÁTLAGOS ALAPTERÜLETE (1971–2019)



19 EGY LAKOTT LAKÁSRA JUTÓ ALAPTERÜLET TELEPÜLÉSNAGYSÁG-KATEGÓRIÁNKÉNT



©CSFK Földrajztudományi Intézet, www.nemzetatlasz.hu, Budapest, 2021

4 *Az elöregedés által érintett nagyvárosi negyedekben alacsony a laksűrűség. Budapest, Józsefváros*

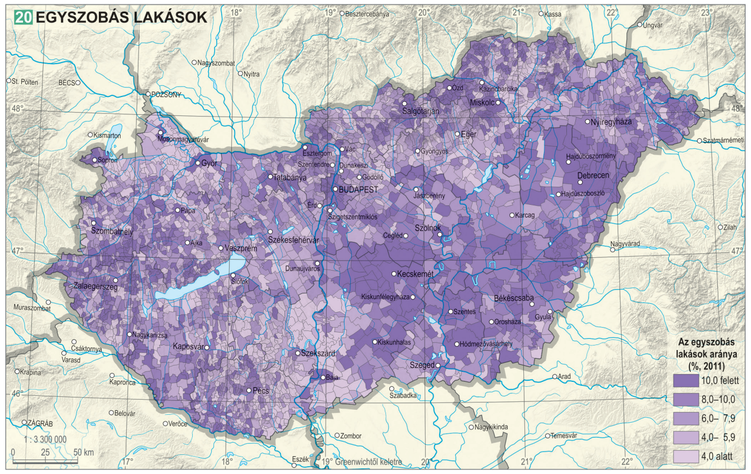
a helyzete az *egyszobás lakásoknak*. Az 1960-as évek végéig, a lakótelepi garzonlakás-építkezések kezdete előtt, ez a lakás kimondottan a szegénység fokmérőjének számított. Ez a kategória a nagyvárosokban főként a szoba-konyhás bérházi lakásokat, a falvakban pedig a szoba-konyhás-pitvaros lakóházakat foglalta magában. Ez a fajta kettősség ma is jól nyomon követhető településhálózati eloszlásukban. A 2011. évi népszámlálás idején az ország lakásainak 9,1%-a rendelkezett csupán egyetlen lakószobával, miközben Budapesten majdnem minden ötödik lakás (17,1%). Az országon belül elsősorban az Alföld, valamint Budapest emelkedik ki az egyszobás lakások arányát tekintve XII. 2. 1. 20.. Emellett Észak-Magyarország periférikus régióiban, valamint a Dunántúl aprófalvas területein (pl. Vas, Zala, Dél-Somogy) gyakori. A kétségtelen fejlettségbeli eltérések ellenére e mutató esetében utalni kell a falusi, népi életmódból fakadó építési szokásokra is. Ez különösen az Alföldön eredményezett vegyes (pl. lakókonyha) hasznosítású helyiségeket, illetve a nappali szerepét betöltő pitvarok elterjedése is itt a leggyakoribb. Mindez statisztikailag az egyszobás lakások arányának megemelkedését eredményezte ebben a régióban, anélkül, hogy ez az életminőségre közvetlenül utalna.

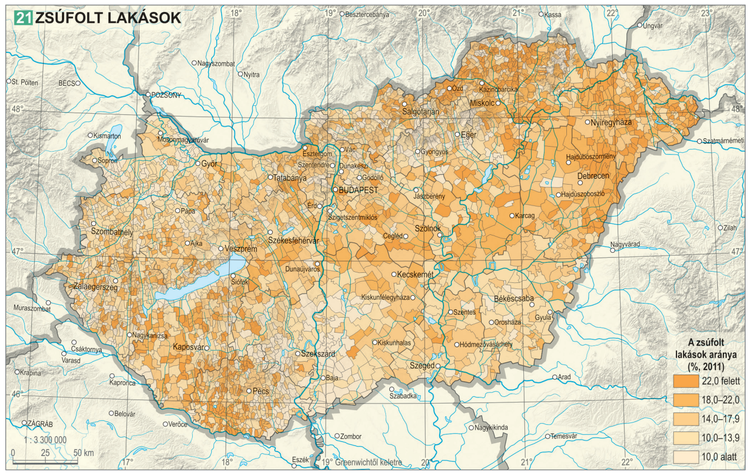
A laksűrűségi mutatók a népességszám és a szobaszám egymáshoz viszonyított értékein keresztül hűen tükrözik egyrészt a demográfiai, másrészt az életszínvonalbeli különbségeket. A *zsúfolt lakások* meghatározásában az európai statisztikai gyakorlatot követtük, mely szerint például egy két szülőből és két különböző nemű kamaszból álló háztartás számára egy háromszobás, konyhával rendelkező lakás megfelelő nagyságú, ennél kisebb pedig zsúfoltnak minősül. 2011-ben a hazai lakások 15,2%-a minősült zsúfoltnak. Arányuk Budapesten és az 50 ezer főnél népesebb városokban az országos átlagnál alacsonyabb, míg a falvakban, de különösen a kis- és aprófalvakban számottevően magasabb volt. A földrajzi különbségeket szemügyre véve megállapítható, hogy az Alföld keleti, északkeleti részein, valamint Borsod-Abaúj-Zemplén megyében a zsúfolt lakások aránya jóval az országos átlag fölött van, ezen kívül csupán a Dél-Dunántúlon találunk nagyobb összefüggő területeket XII. 2. 1. 21.. A zsúfolt lakások térbeli megoszlása ennél fogva a hazai cigány lakosság területi eloszlásához nagyban hasonlít VI. 3. 9.. Az *alacsony laksűrűségű lakások* közé azok tartoznak, ahol a szobák számának fele meghaladja a lakók számát, tehát minden személyre legalább két szoba jut. Az alacsony laksűrűségű lakások aránya az elöregedés jeleit leginkább mutató fővárosban 4 és a településhierarchia alsóbb szintjein emelkedik meg, ezzel szemben legalacsonyabb az 5-20 ezer közötti kisvárosi (elővárosi) állományban, ott, ahol a legdinamikusabb volt a népességnövekedés és ezzel együtt a lakásépítés a rendszerváltozást követő évtizedekben. Az állomány földrajzi megoszlását tekintve, az alacsony laksűrűségű lakások lakáspiaci részesedése különösen a Balaton környékén, a Dél-Alföldön, valamint az északkeleti megyékben, illetve azok egyes körzeteiben (pl. Palócföld, Tokaji-hegység, Szatmár, Bereg) magas XII. 2. 1. 22..

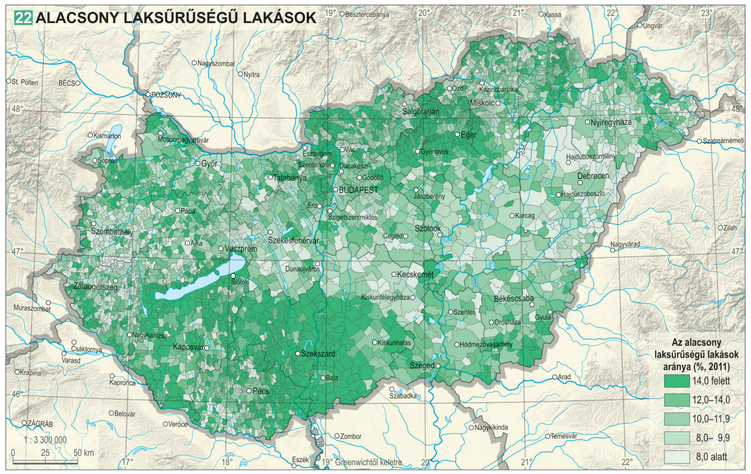
A háztartások szerkezetének lakáspiaci hatásait jellemzi az is, hány személy jut egy lakott lakásra. Az *egy személy által lakott lakások* aránya kettős területi képet mutat. Egyrészt a keleti országrész azon területein kiugró, ahol az elöregedés és az elvándorlás az elmúlt évtizedekben a legnagyobb méreteket öltötte, például az Alföldön Dél-Békés, Bihar vagy az Északi-középhegység területén Nógrád, Abaúj, a Tokaji-hegység jelentős részén XII. 2. 1. 23.. Másfelől szintén gyakori ez a típus Budapesten és a vidéki nagyvárosokban, ahol az idős egyedülállók mellett a szingli életmódot folytatók aránya a legmagasabb. Ugyancsak kettősség jellemzi az *öt és több személy által lakott lakások* térbeli eloszlását XII. 2. 1. 24.. Magas az ilyen lakások aránya a nagycsaládos (sok esetben cigány) háztartásokkal jellemezhető területeken (pl. Abaúj, Nyírség, Baranya), de ugyancsak magas értéket találunk a nagyvárosok, kivált Budapest környékén. Ebben nyilván a viszonylag fiatalos korszerkezet, a magasabb gyermekszám, valamint a nagy alapterületű lakás (rendszerint családi ház) játszik szerepet. Tehát az egy lakásra jutó személyek nagy száma a vidéki perifériákon a szegénység jele, a nagyvárosok környékén viszont inkább a jóléttől tanúskodik.

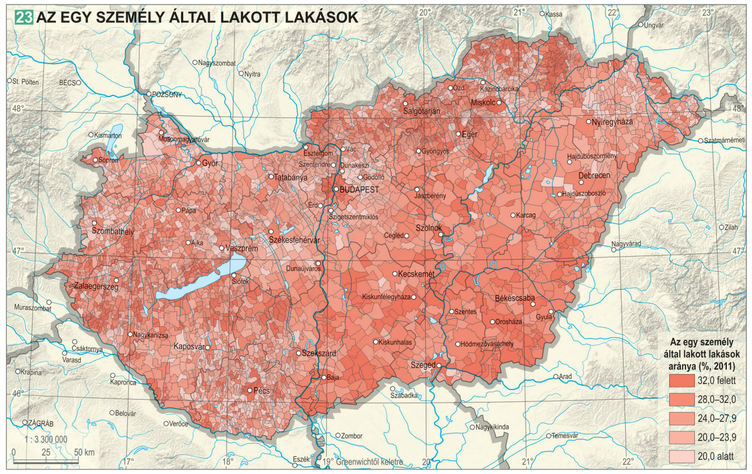
A *lakások felszereltsége* az életkörülmények és az életminőség fontos tényezője. Az, hogy a lakásállomány hányad része rendelkezik fürdőszobával, vízöblítéses vécével vagy központi fűtéssel, nem kizárólag a családok vágyától vagy anyagi helyzetétől függ, hiszen megfelelő közművek (pl. csatorna, gázvezeték) hiányában ezek nehezen valósíthatók meg. A hazai lakások felszereltsége a rendszerváltozás óta számottevően javult, ami jórészt a helyi önkormányzatok által kezdeményezett, de központilag is támogatott közműfejlesztési programoknak köszönhető. Az 1990-es években először a gázműhálózat nagyarányú fejlesztése történt meg, aminek következtében 2015-ig 41-ről 79%-ra nőtt a lakott lakások vezetékes gázzal való ellátottsága. Majd az 1990-es évek második felében a csatornázás is gyors fejlődésnek indult, és elsősorban a településhierarchia középső részén (jellemzően a kisvárosokban) hozott látványos eredményeket. 1990 óta Magyarországon kétszeresére nőtt a közcsatornával ellátott lakások száma, arányuk pedig megközelítette a 80%-ot.

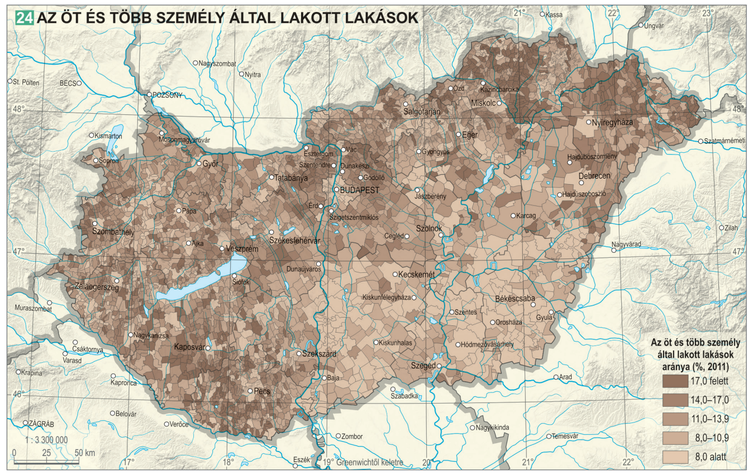
Nagyrészt a közműberuházásoknak köszönhető, hogy az alapvető közművekkel és korszerű fűtéssel felszerelt *(összkomfortos) lakások* aránya 1990 és 2011 között 40%-ról 61%-ra nőtt. Összkomfortosnak minősül az a lakás, amely legalább 12 m^2-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel, továbbá vízöblítéses vécével, villannyal, vízellátással, szennyvízelvezetéssel, melegvíz-ellátással és központi fűtéssel rendelkezik. Annak ellenére, hogy a kisebb települések lemaradása a rendszerváltozás óta csökkent, a lakások felszereltségét jelző „összkomfort-mutató" a településhierarchián belül továbbra is egyértelmű korrelációban van a településmérettel. Budapest és a 100 ezer főnél népesebb városok vannak a legkedvezőbb helyzetben, ahol az összkomfortos lakások aránya 2011-ben meghaladta a 70%-ot. Ez a mutató az 5 ezer fő alatti településeken 50% alatt van, sőt a 200 főnél kisebb falvakban alig éri el a 25%-ot XII. 2. 1. 25.. Mindez jelzi, hogy az igencsak költséges kommunális fejlesztéseket a méretgazdaságosság tör-











5 *A rossz minőségű zsúfolt lakás, a hátrányos helyzetű térségek jellemzője*

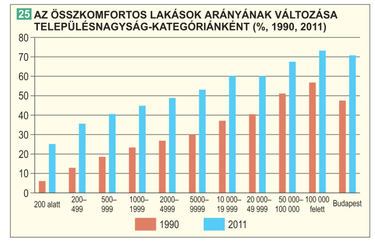
vényei mindenféle politikai szándék ellenére továbbra is fékezik.

A *fürdőszoba* ma már elemi lakásminőségi elvárásnak tekinthető. A rendszerváltozást követő közműfejlesztések eredményeképpen jelentős javulás következett be a kistelepülések fürdőszoba-ellátottságában is. 1990-ben még a hazai lakások 22%-ában, a falusi otthonok 35%-ában nem volt fürdőszoba. 2011-re mindenütt javult a mutató értéke, a különbség azonban megmaradt: a lakott lakások 5%-ában, a falusi lakások tizedében nem volt fürdőszoba. A térkép tanúsága szerint a kis- és aprófalvas (pl. Dél-Dunántúl, Abaúj, Zemplén), illetve tanyás (pl. Homokhátság) térségekben, vagyis ahol a vezetékes vízellátás és csatornázás az alacsony népsűrűség miatt korlátokba ütközik, magas a fürdőszoba nélküli lakások aránya, ellenben a nagyobb városok térségében kedvező a helyzet XII. 2. 1. 26.. Az egyes települések ellátottságában még nagyobb különbségek mutatkoznak: 2011-ben több olyan, elöregedő vagy nagy számban cigányok lakta település volt Magyarországon, ahol a lakások többsége nélkülözte a fürdőszobát (pl. Csenyéte, Bódvalenke, Cserdi).

A családok döntő többsége a lakáspiacon, vásárlás útján igyekszik kielégíteni lakásszükségletét, ám ez általában bizonyos kompromisszumokkal jár: a vevő számára megfizethető lakások gyakran nem kielégítő minőségűek vagy méretűek. E két probléma halmozódását jelzi, ezért mindig szélsőségesen rossz élethelyzetre utal, ha a fürdőszoba hiánya túlzsúfoltsággal párosul. Az előbbi önmagában még megmagyarázható a kicsi és elnéptelenedő települések műszaki, infrastrukturális hátrányával, az elmaradt korszerűsítésekkel, viszont a *fürdőszoba nélküli lakások zsúfoltsága* olyan tartós szegénységre utal, amelyben fiatalok, gyermekek is nagy számban érintettek 5. A többszörösen hátrányos lakáskörülmények meghatározóak a gyermekek iskolai teljesítménye és így társadalmi felemelkedésük esélyeinek szempontjából is. Bár e mutató országos értéke alacsony (1,8%), nagy koncentrációt mutat több leszakadó, kelet-magyarországi és dél-dunántúli térségben, míg Budapesten és környékén, valamint a Nyugat- és Közép-Dunántúlon csak elvétve fordul elő XII. 2. 1. 27..

A 2016. évi mikrocenzus során összeírták a megelőző tíz évben végrehajtott, az egyszerű karbantartást meghaladó léptékű *lakásfelújítások*at is (pl. szige-

25 AZ ÖSSZKOMFORTOS LAKÁSOK ARÁNYÁNAK VÁLTOZÁSA TELEPÜLÉSNAGYSÁG-KATEGÓRIÁNKÉNT (%, 1990, 2011)



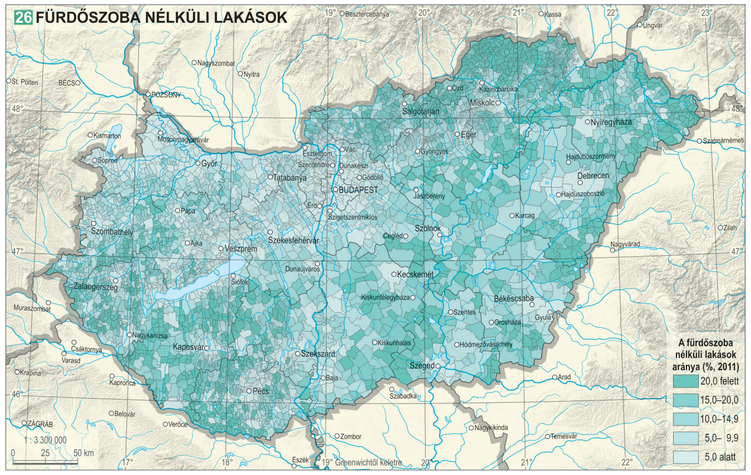
©CSFK Földrajztudományi Intézet, www.nemzetatlasz.hu, Budapest, 2021

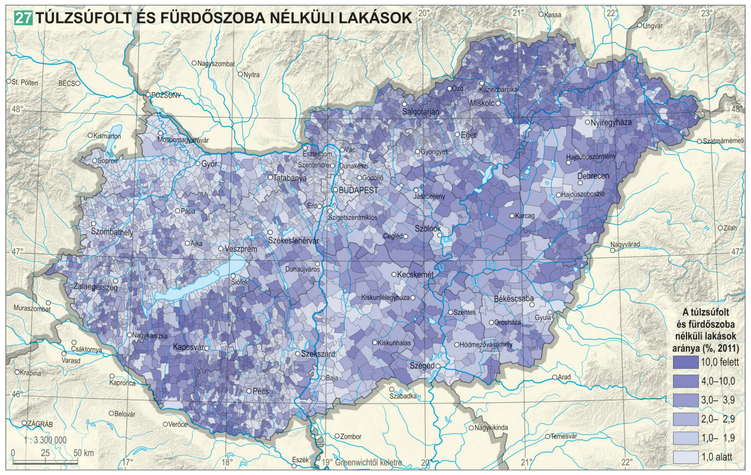
telés, tatarozás, fűtéskorszerűsítés, közműfejlesztés, ablakcsere). A felmérés eredményei szerint a 2001 előtt épült lakások többségében (61%) megtörtént egy vagy több a felsorolt felújítások közül, azonban átfogó, a lakás egészét megújító munkákra csak ritkán került sor. A lakásfelújítások kiterjedtségét, ütemét főként a lakók anyagi lehetőségei és az elérhető lakásfelújítási támogatások határozzák meg. A legnagyobb arányban, 71%-ban a *panellakások felújítása* történt meg, ami alapvetően a célzott, az Európai Unió által jelentősen támogatott panelfelújítási programok hatásának tudható be. A kiemelkedő arányú panelfelújítás, valamint a jobb anyagi helyzetből fakadó *családiház-felújítások* együttes hatásának tulajdonítható az észak-dunántúli területek lakásállományának átlag fölötti megújulása XII. 2. 1. 28. Több agglomerációs területen is megfigyelhető intenzív lakásfelújítási tevékenység, melynek hajtóereje az ide kiköltöző családok igényszintje. Másfelől, az 50% alatti lakásfelújítási arányt mutató járások jórészt a belső és a határ menti perifériához sorolhatók, s társadalmi és jövedelmi szempontból is leszakadnak az ország átlagától. Az itt élők hátrányos helyzete a lakásállomány megújulási ütemében is visszaköszön. Éppen ezért kiemelkedő jelentőségű a 2019-ben indult *Magyar Falu Program*, amely a lakosság több mint 30%-át, a települések 91%-át érinti. Legfontosabb célja az 5 ezer fő alatti települések népességmegtartó képességének növelése, a kistelepülési életforma megerősítése és a vidéki lakhatási lehetőségek segítése. A program intézkedései segítik egyebek mellett a falusi családi otthonteremtést (falusi CSOK). A falusi CSOK által támogatott településeken a bevezetést követően 12%-kal nőtt a használt lakások átlagos ára, és emelkedett az eladott lakások száma is.

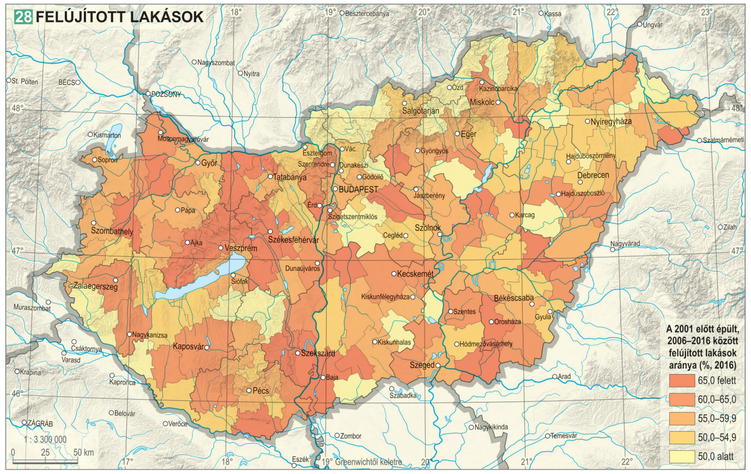
Lakáspiaci folyamatok

Magyarországon a *modern lakáspiaci intézményrendszer* kialakulása a rendszerváltással vette kezdetét. Átalakult a lakások tulajdonlása, új lakáshoz jutási lehetőségek nyíltak meg, míg a régi lakáselosztási csatornák megszűntek. Az állami lakásszektor önkormányzati tulajdonba adása, majd privatizációja, a volt OTP-lakáshitelek konszolidációja alapjaiban változtatta meg családok százezreinek lakástulajdonosi helyzetét. Ebben az időszakban a lakosság szélsőséges lakáspiaci ingadozásokkal szembesült. Korábban nem tapasztalt mértékben esett vissza a lakásépítés, a lakáshitelezés lényegében megszűnt, a fiatalok előtt bezárultak a korábbi lakásszerzési lehetőségek. A fordulatot a 2000-es évek hozták meg, amikor állami támogatással újraindult a lakáshitelezés. 2004-ig ezek az állami támogatású lakáshitelek adták a lakáspiaci fellendülés motorját, majd az állami támogatások leépítését követően szerepüket a devizaalapú banki hitelezés vette át. Ennek 2008-ig tartó felfutása ismét felpörgette a lakáspiacot. Gyors lakásár-emelkedéshez vezetett, nőtt a lakásépítések száma, kialakult egy korszerűbb szerkezetű, professzionális lakásépítő vállalkozási kör, és létrejött a lakáshitelezés intézményi rendszere és hálózata XII. 2. 1. 9. A fellendülést a 2008-as pénzügyi válság törte meg, melyet súlyosbított a devizahitelezés következtében létrejött finanszírozási és hitelezési krízis. A kilábalás jelei csak 2015-ben mutatkoztak meg, amit számos gazdaságélénkítő, családtámogatási kormányzati intézkedés is erősített.

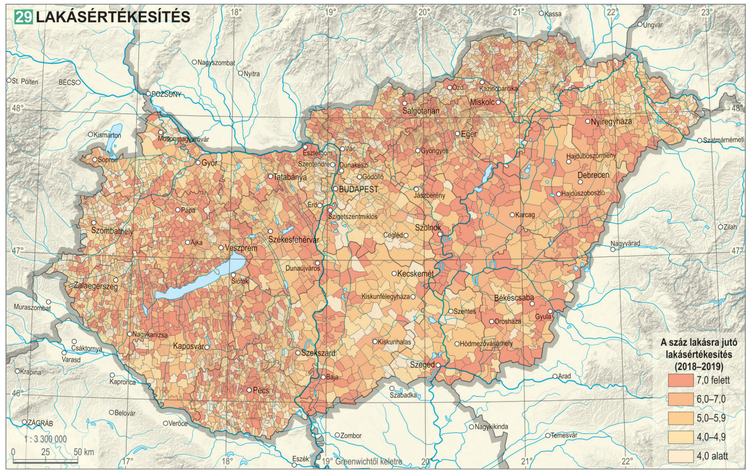
A lakáspiaci forgalom ugyancsak tág határok között ingadozott. Az évente eladott használt lakások száma a 2007. évi 190 ezerről 90 ezer alá esett a 2010-13 közötti években, majd 2014-től lassú emelkedés kezdődött, s így ismét meghaladta a 160 ezret.

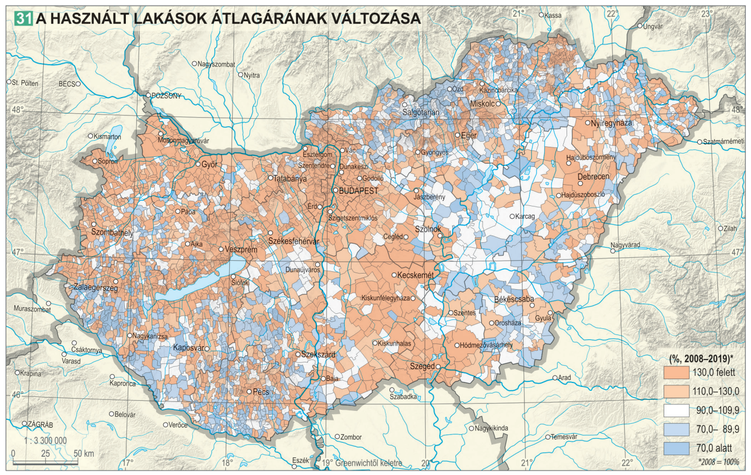


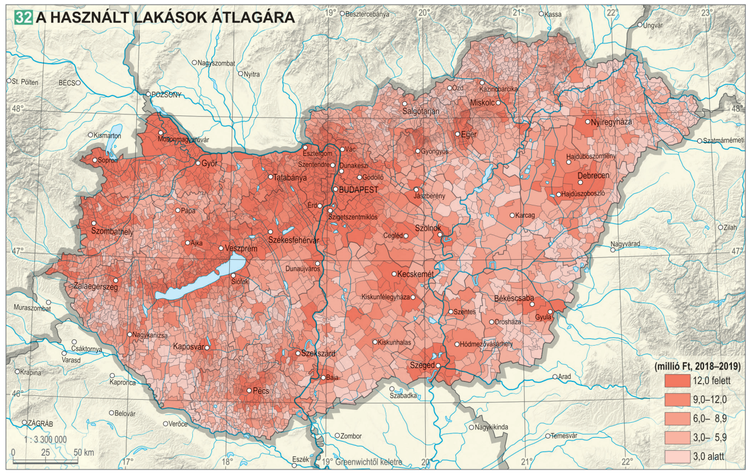


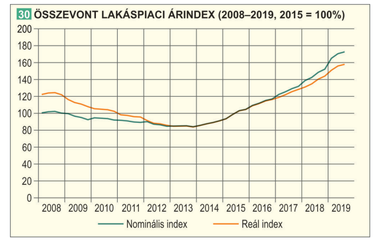


A száz lakásra jutó *értékesített lakások* száma az évtized elejére jellemző 2 körüli értékről 2017-re 3,5-re emelkedett. A mutató értéke jellemzően a nagyobb településeken, megyeszékhelyeken és régióközpontokban, illetve Budapesten és a Balaton-parti településeken volt magasabb, a kistelepüléseken (pl. Baranya, Zala és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében) általában átlag alatt maradt XII. 2. 1. 29. Számos olyan kistelepülés van az országban, ahol több éven át nem adtak el egyetlen lakást sem. Budapesten a városközponttól kifelé haladva ugyancsak csökken a lakáspiaci forgalom intenzitása. A 2015-tel kezdődő lakáspiaci fellendülés során a főváros pesti belső kerületei értékelődtek fel igazán, és a forgalmuk is növekedett 48. Ehhez több tényező is hozzájárult: a városrehabilitáció által érintett területeken a befektetési célú, részben külföldi vásárlóknak szánt, új lakások megjelenése, valamint a turizmushoz köthető rövid távú lakáskiadás (Airbnb) térhódítása. Ennek megfelelően kiugró értéket ért el a VI., VII. és a VIII. kerületben eladott lakások aránya. A főváros külső kerületeiben a lakáspiaci forgalom általában elmaradt az átlagostól, ez leginkább a XXII., XXIII., továbbá a XVI–XVII. kerületre volt jellemző. Ezekben a külső kerületekben magas a családi házak aránya, és mivel a családi házakban élőkre általában alacsonyabb költözési hajlandóság jellemző, itt mérsékeltebb ütemben növekedett a lakáspiaci forgalom. A budapesti agglomerációban a 2000-es évek közepén lezajlott intenzív építkezések és népességnövekedés után a 2010-es évek második felében már csak néhány településen mutatható ki az átlagot lényegesen meghaladó piaci intenzitás, elsősorban ott, ahol kiterjedt lakóparki fejlesztésekre került sor (Dunakeszi, Szigetszentmiklós, Halásztelek, Érd).









A lakáspiaci válság és a nyomában járó (2014-ig tartó) árcsökkenés időszakában a tényleges *lakásárak* 17%-kal lettek alacsonyabbak XII. 2. 1. 30. A fogyasztói árváltozást is figyelembe véve a lakások reálértéke 32%-kal csökkent öt év alatt. Az árak trendje 2015-ben megfordult, azonban még két év telt el, mire a reállakásárak elérték a 2008. évi átlagos színvonalat.

Mindez azonban jelentős területi átrendeződés mellett zajlott le. Kedvező lakáspiaci adottságú térségekben már akár többszörösét is érhetik a lakások, mint tíz éve, míg sok helyen még 2019-ig sem tudták megközelíteni az árak a 2008. évi szintet XII. 2. 1. 31. A piaci ararányok átrendeződésének nyertesei Budapest mellett a Nyugat- és Közép-Dunántúl egyes nagyvárosai (Győr, Veszprém, Szombathely és Székesfehérvár), egyes balatoni települések, ahol egyúttal az elért árszínvonal is kiemelkedően magas lett, továbbá olyan kistelepülések (főként Baranyában és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében), ahol a nagyarányú áremelkedés hátterében inkább az alacsony értékű kiinduló adat áll. A keleti országrészben csak Kecskeméten, Szegeden és Debrecenben emelkedtek gyorsan az árak, ezek a városok árszint tekintetében is magasan kiemelkednek környezetükből.

2019-ben a főváros és a regionális központok mellett a Balaton környékét és az elővárosi településeket is kiemelkedő *lakáspiaci árak* jellemezték XII. 2. 1. 32. Előfordul, hogy az elővárosi települések árszínvonala meg is haladja a központi település szintjét (pl. Pécs, Dunaújváros), de a lakások átlagos ára Budapest két agglomerációs településén (Telki és Üröm) is meghaladta a legdrágább budapesti kerületekét. A Belváros felértékelődése folytán Budapest V. kerületének árszintje megközelítette a hagyományosan legdrágábbnak számító budai kerületekét (I., II., XII.).

A határon átnyúló szuburbanizációs hatásnak tulajdonítható az északnyugati határszélen kialakult lakáspiaci fellendülés, mely a lakások árában és a lakásépítés intenzitásában egyaránt megnyilvánult (pl. Rajka). Az Ausztriába irányuló ingázás hajtja fel az árakat a Sopron környéki településeken (pl. Harka), míg Győr munkapiaci vonzása emeli a környező települések ingatlanárait is. Ezzel szemben 2018-ban mintegy ezer olyan kistelepülés volt Magyarországon, ahol a lakások átlagos ára nem érte el a 3 millió forintot. Többségük Baranya, Borsod-Abaúj-Zemplén megye aprófalvas térségeiben, a Tiszaháton és az Alföld más, határ menti területein található.

©CSFK Földrajztudományi Intézet, www.nemzetiatlasz.hu, Budapest, 2021

Magyarország Nemzeti Atlasza (MNA)
www.nemzetiatlasz.hu

Szerkesztőbizottság
Kocsis Károly (elnök)
Klinghammer István (tiszteletbeli elnök), Nemerkényi Zsombor (titkár),
Kincses Áron, Kovács Zoltán, Tóth Géza, Zentai László

Kartográfiai Tanácsadó Bizottság
Zentai László (elnök)
Bartos-Elekes Zsombor, Bottlik Zsolt, Buga László,
Elek István, Gede Mátyás, Gercsák Gábor, Györffy János,
Márton Mátyás, Orosz László, Török Zsolt Győző

MNA Társadalom kötet

Kötetszerkesztők
Kocsis Károly (főszerkesztő), Kovács Zoltán, Nemerkényi Zsombor, Kincses Áron, Tóth Géza

Fejezetszerkesztők
Bajmócy Péter, Bálint Lajos, Beluszky Pál, Boros Lajos, †Csatári Bálint, Dövényi Zoltán,
Kocsis Károly, Kovács Zoltán, Őri Péter, Pál Viktor, Szabó Laura, Székely Gáborné, Tátrai Patrik

Szakmai lektor
Probáld Ferenc, Gercsák Gábor

Nyelvi lektor
Kálóczy Katalin, Gercsák Gábor

Borítóterv
Mezei Gáspár – CSFK Földrajztudományi Intézet, Kuti Ildikó – Civertan Bt.

Arculatterv, tipográfia
Kuti Ildikó – Civertan Bt.

Sokszorosítás
Pannónia Nyomda Kft.

Minden jog fenntartva, beleértve a sokszorosítás, a mű bővített, illetve rövidített változatainak kiadási jogát is.
A kiadó írásbeli hozzájárulása nélkül sem a teljes mű, sem annak valamely része semmiféle formában, semmiféle nyelven
nem sokszorosítható és nem publikálható.

Felelős kiadó: Kiss László főigazgató
Eötvös Loránd Kutatási Hálózat, Csillagászati és Földtudományi Kutatóközpont, www.csfk.org
© CSFK Földrajztudományi Intézet, www.mtafki.hu, Budapest, 2021

A kiadvány megjelenéséhez támogatást nyújtott:
Magyarország Kormánya
Innovációs és Technológiai Minisztérium
Eötvös Loránd Kutatási Hálózat
Magyar Tudományos Akadémia

A kötet szerkesztésének lezárása: 2021. február 1.

ISBN 978-963-9545-55-7ö
ISBN 978-963-9545-63-2

© CSFK Földrajztudományi Intézet, www.nemzetiatlasz.hu, Budapest, 2021

MAGYARORSZÁG NEMZETI ATLASZA
TÁRSADALOM

Szerzők
Bajmócy Péter
Bálint Lajos
Beluszky Pál
Boros Lajos
Branyiczkiné Géczy Gabriella
†Csatári Bálint
Dövényi Zoltán
Egedy Tamás
Fabula Szabolcs
Faragó Tamás
Farkas Jenő Zsolt
Gábriel Dóra
Gál Tamás
Gulyás Ágnes
Gyuris Ferenc
Ilcsikné Makra Zsófia
Jankó Ferenc
Kincses Áron
Kocsis Károly
Kovács Zoltán
Kovalcsik Tamás
Kulcsár László
Lados Gábor
Makay Zsuzsanna
Monostori Judit
Murinkó Lívia
Nagy Gábor
Nagy Gyula
Obádovics Csilla
Őri Péter
Pál Viktor
Pénzes János
Pirisi Gábor
Szabó Laura
Székely Gáborné
Szilassi Péter
Tátrai Patrik
Tóth Géza
Tóth Pál Péter
Trócsányi András
Uzzoli Annamária
Wéber András

Térkép- és ábraszerzők
Agárdi Norbert
Bácskainé Pristyák Erika
Bajmócy Péter
Bálint Lajos
Balizs Dániel
Balogh András
Baranyai Olga
Bartos-Elekes Zsombor
Beluszky Pál
Benedek József
Bertus Zoltán
†Bognár András
Boros Lajos
Bottlik Zsolt
Branyiczkiné Géczi Gabriella
Braun László
Csapó Tamás
†Csatári Bálint
Csernicskó István
Demeter Gábor
Dézsi Gyula
Dövényi Zoltán
Egedy Tamás
Elekes Tibor
Farkas György
Farkas Jenő Zsolt
Frisnyák Sándor
Gál Tamás
Gulyás Ágnes
Győri Róbert
Gyuris Ferenc
Hărănguș, Iulia
Hegedűs Viktor
Horváth István
Ilcsikné Makra Zsófia
Jankó Ferenc
Jász Erzsébet
Kardos Laura
Kincses Áron
Kiss Tamás
Kocsis Károly
Kókai Sándor
Kovács Zoltán
Kovalcsik Balázs
Kovalcsik Tamás
Kovály Katalin
†Kubinyi András
Kücsán József
Lados Gábor
Lengyel István Máté
Lennert József
Makay Zsuzsanna
Matlovičová, Kvetoslava
Máté Zsolt
Moldovan, Ciprian
Molnár József
Mucsiné Égerházi Lilla
Murinkó Lívia
Nagy Gábor
Nagy Gyula
Németh Ádám
Őri Péter
Pál Viktor
Pálóczi Gábor
Pásztor István Zoltán
Pénzes János
Pintér János
Róbert Péter
Sikos T. Tamás
Szabó Balázs
Szabó Laura
Szende Katalin
Székely Gáborné
Szilassi Péter
Szűcs Sándor
Tátrai Patrik
†Thirring Gusztáv
Tiner Tibor
Tolnai Gábor
Tóth Géza
Tóth Pál Péter
Trócsányi András
Uzzoli Annamária
†Varga E. Árpád
Vasárus Gábor László
Wéber András
Zupančič, Jernej

Vezető térképészek
Koczó Fanni
Kovács Anikó
Mezei Gáspár
Nemerkényi Zsombor

További térképészeti közreműködők
Agárdi Norbert
Bálint Lajos
Bartos-Elekes Zsombor
Bottlik Zsolt
Demeter Gábor
Szabó Renáta

Technikai munkatársak
Laczkó Margit
Magyar Árpád

© CSFK Földrajztudományi Intézet, www.nemzetiatlasz.hu, Budapest, 2021