

**EÖTVÖS LORÁND TUDOMÁNYEGYETEM TERMÉSZETTUDOMÁNYI
KAR**

FÖLDRAJZ- ÉS FÖLDTUDOMÁNYI INTÉZET

Földrajztudományi Központ

Társadalom- és Gazdaságföldrajzi Tanszék

A vidéki nagyvárosok eltérő fejlődési pályája a lakáspiaci
folyamatok tükrében

Alföldi Kristóf

TDK Dolgozat

Témavezető: Kovács Zoltán



BUDAPEST, 2014

Tartalom

Bevezetés	3
1. Kutatási módszerek.....	4
2. A vizsgálat szakirodalmi háttere	6
3. A vizsgált városok társadalmi és lakáspiaci jellemzői	9
4. A városok lakáspiacának összehasonlító vizsgálata.....	13
5. A vizsgált nagyvárosok lakáspiacának belső vizsgálata	19
5. 1. Győr.....	19
5. 2. Debrecen	22
5. 3. Szeged	25
5. 4. Pécs	27
5. 5. Miskolc	30
6. Az azonos beépítésű városrészek összehasonlítása.....	33
6. 1. Belvárosok.....	33
6. 2. Lakótelepek	35
Összegzés.....	36
Irodalom	39
Internetes hivatkozások és statisztikai hivatkozások:	41

Bevezetés

Az elmúlt tíz évben Magyarország régiói között a különbségek tovább növekedtek, a regionális politika minden erőfeszítése ellenére (Nemes Nagy, 1999). Egyes térségek nem tudják megtartani lakosságukat, a népesség az országon belül elsősorban a jobb munkahelyeket kínáló területek irányba vándorol (pl. Budapesti Agglomeráció, Nyugat-Dunántúl). A téma kiválasztásánál az motivált, hogy a helyi lakáspiacok vajon hogyan követik ezeket a térségi folyamatokat, milyen változások mentek végbe Magyarország lakáspiacán az elmúlt egy évtizedben.

A kutatásom tárgya öt vidéki nagyváros – Debrecen, Szeged, Miskolc, Pécs és Győr – gazdasági és társadalmi fejlődésének vizsgálata a lakáspiac tükrében. Vizsgálataimat két szinten végzem. Vizsgálom egyfelől, hogy az érintett városok lakáspiacja egymáshoz viszonyítva milyen változásokon ment át az utóbbi tíz évben, különös tekintettel a 2008-as pénzügyi válság hatásaira, másfelől arra is kíváncsi vagyok, hogy a városok különböző negyedei milyen irányba fejlődtek. A hazai régiók eltérő gazdasági fejlődésének következtében a vizsgált nagyvárosokat is eltérő hatások érték. Fölerősödött a földrajzi fekvés, az örökölt gazdasági szerkezet, a helyi gazdaság, ill. társadalom megújuló képességének szerepe. Mindezek eredményeként az egyes városok lakáspiacja a külső körülmények változására eltérő módon reagált. Körükben lesznek nyertesek és vesztesek (Nemes Nagy–Tagai, 2011). Kutatásom kiinduló hipotézise szerint a gazdasági-társadalmi szempontból sikeres városokban nagyobb kereslet van a lakáspiacon, a lakásállomány bővül. Ezekben a városokban évről-évre több lakást adnak el, az átlagos négyzetméter árak pedig – ha nem is töretlenül – de emelkednek. Ezzel szemben a leszakadó (vesztes) városokban stagnál a lakásállomány, alacsony a lakásmobilitás. Továbbá ezekben a városokban jóval nagyobb mértékben növekednek a városon belüli különbségek is, azaz nő a lakáspiaci szegregáció mértéke.

A kutatás másik aspektusa a városon belüli lakáspiaci különbségek feltárása. Kiindulásként elmondható, hogy lakáspiaci szempontból valamennyi általam vizsgált városnak vannak prosperáló és lecsúszó városnegyedei, bár városonként eltérő számban. Előzetes hipotézisünk szerint a lakótelepek csökkenő lakásárakkal jellemezhetőek, aminek a lakótelepek csökkenő presztízse az oka (Kovács, 1996). A magasabb presztízssű városrészek fejlődésénél már nagyobb szerepet játszik magának a városnak a sikeressége, a helyi keresleti viszonyok alakulása.

A vizsgált városok összehasonlításával kapcsolatban az alábbi kutatási kérdéseket fogalmaztam meg:

- Hogyan változtatta meg a válság a városok lakáspiaci folyamatait?
- Növekedtek-e az egyes városok közötti lakáspiaci különbségek?
- A vizsgált városok közül melyek a 2008-as pénzügyi válság vesztesei és kik a nyertesek?

A vizsgált városok belső lakáspiacával kapcsolatos kutatási kérdések:

- Növekedtek-e a városon belüli különbségek?
- Hogyan változott az egyes városokban a lakótelepek ingatlanpiaci helyzete?
- Melyek a legdinamikusabban fejlődő városrészek?

A fentebb említett vizsgálatok segítségével kimutathatók a lecsúszó, ill. felértékelődő városrészek. Az ilyen jellegű vizsgálatok segíthetnek megtalálni a beruházásra legalkalmasabb városokat, városrészeket is. De segítséget nyújthatnak a helyi politika számára is, hogy mely területekre kell fokozott figyelmet fordítaniuk, és mely területek azok, amelyek egy kis segítséggel akár a város legmagasabb presztízsű területeivé is válhatnak.

1. Kutatási módszerek

Az elemzés alapját a Központi Statisztikai Hivatal által kiadott Ingatlanadattár című kiadványban (KSH, 2005-2012) évente megjelenő lakásforgalmi adatok jelentették. Ezek az adatok mutatják meg városonként az eladott lakások számát és az egyes utcák négyzetméterár értékeit, amennyiben az adott utcából és azon belül is az adott típusból - a KSH 3 típust különít el, családi ház, több lakásos, panel – a tárgyévben legalább hármat eladtak. Erre azért van szükség, hogy az adatokat ne lehessen beazonosítani, aminek törvényi kereteit a statisztikai törvény fekteti le, ugyanakkor ez jelentős adatvesztéshez is vezet. Azaz, ha egy adott évben egy tetszőleges utcában mind a három lakástípusból kettőt értékesítettek, az bár hat eset lenne, de az Ingatlanadattár kiadványban nem jelenik

meg. Ezzel kapcsolatosan még több adatvesztést eredményeznek az elírások és hibás adatközlések. Például ha valaki megszokásból az utca rendszerváltozás előtti nevét adja meg az ingatlan címének eladásánál, akkor az nagy eséllyel kiesik a rendszerből, hiszen ugyanabban az évben három embernek kell ugyanazt a hibát elkövetnie, hogy bent maradjon. Az illetékhivatalok az adatbázisban felmerülő ilyen jellegű hibákat, saját elmondásuk szerint, nem javíthatják ki, mert nekik az adásvételi szerződésben megadott címeket kell továbbvinniük és tárolniuk. Ilyen jellegű adatvesztést okozhatnak még az írásmódból fakadó különbségek, mint a kötőjelek megléte vagy hiánya, vagy az hogy kiírták-e a személyneveket tartalmazó utcaneveknél az illető keresztnévét (pl. Hunyadi János utca). Munkám során különböző módon írt utcanevekhez rendelt adatokat találtam akár ugyanabban az évben is.

Ezeket a négyzetméterár adatokat először leválogattam, hogy csak az általam vizsgált öt város adatai legyenek benne, majd egyértelműsítettem, hogy minden utca csak egyszer és egy néven szerepeljen az adatbázisban.

Ezt követően a lakásár adatokat hozzárendeltem Arc View segítségével egy a Geofabrik.de honlapon talált utcahálózat térképhez. Az adott térképet természetesen az általam igényelt mértékben kijavítottam. Majd az utcahálózat térképre ráraktam egy városrészeket tartalmazó térképet. Ezeket a térképeket általában a 2008-as Integrált Városfejlesztési Stratégiából, vagy a KSH „A nagyvárosok belső tagozódása” című kiadványából vettem, majd alakítottam át, hogy jobban megfeleljen a vizsgálat céljainak (minél pontosabb területi felbontás). Átalakításhoz vezetett, ha a megadott városrész két markánsan elkülöníthető részre volt bontható, és mind a kettőben maradt megfelelő számú esetszám. Illetve ha két hasonló területen nem volt elég esetszám a vizsgálatokhoz, de a két területrész amúgy hasonló és közösen kezelhető volt, akkor ezeket összevontam.

Az egyes utcákat ezután hozzárendeltem a megfelelő városrészhez, amely újabb problémákat vetett fel. Az Ingatlanadattárban bár utcánként találhatók az adatok, de a városrészeket utcák, illetve utak választják el. Mivel az ilyen határoló utcáknál nem volt eldönthető, hogy az utca melyik oldalára esik a feltüntetett érték, ezért az ilyen adatok kiestek a vizsgálatból. Ezen kívül rengeteg hosszabb utca van, amelyik átmegy egyik városrészből a másikba, ezek úgyszintén kiestek, hiszen a kapott adatok már így is az elérhető legkisebb bontásban szerepeltek. A pontosan beazonosított utcákra szűrt

adatállományból súlyozott átlagot és szórást számoltam, illetve az adatokat térképen ábrázoltam.

2. A vizsgálat szakirodalmi háttere

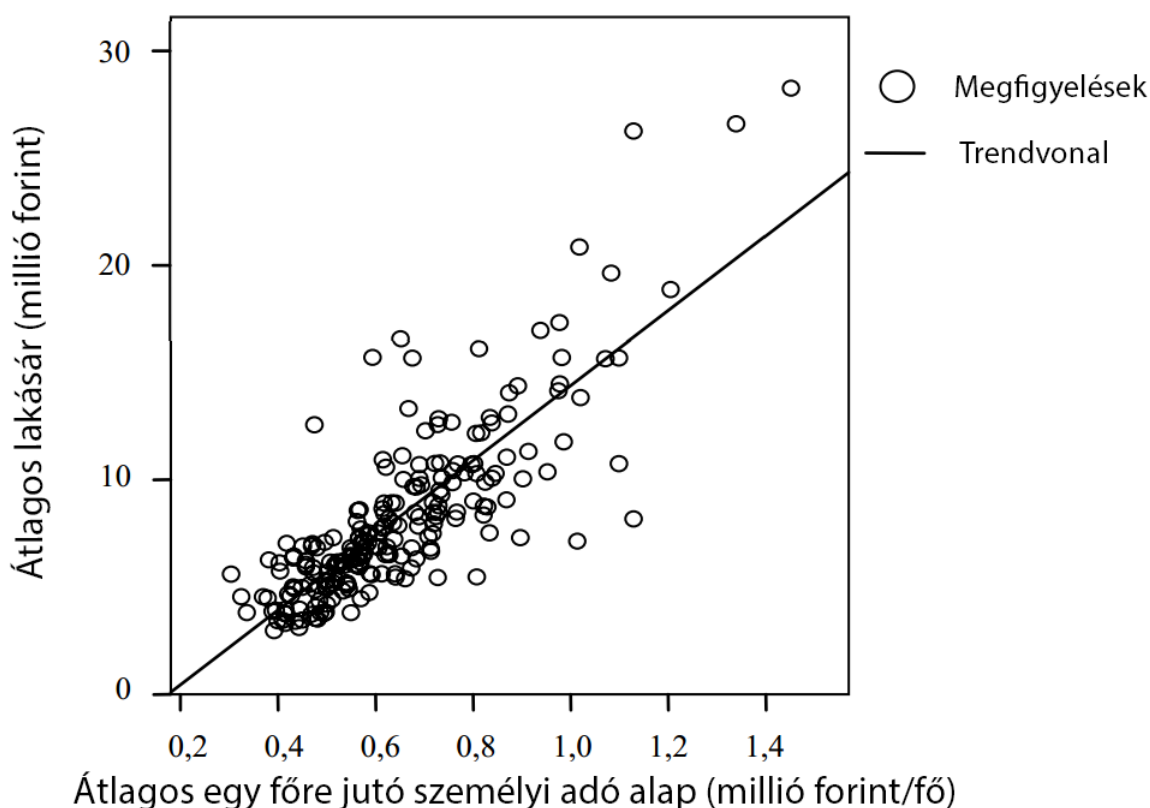
Az elmúlt években hazánkban is egyre több publikáció foglalkozott a lakáspiac területi különbségeivel és változásának dinamikájával, mert az ilyen jellegű mutatók (pl. eladott lakások száma, lakásépítések dinamikája, a lakások ára) együtt mozognak más összetett gazdasági és társadalmi mutatókkal (pl. demográfiai, jövedelmi helyzet, migrációs viszonyok). A rendszerváltozás után a lakáspiacot jellemző mutatók megjelentek összetett indexek komponenseiként a területi egyenlőtlenségeket feltáró tanulmányokban (pl. Nemes Nagy 1993), majd a területi fejlődés jellemzésének finomítására is használták (Faluvégi, 1995; Csatári, 2000, 2003). A magyar lakáspiaccal foglalkozó korai publikációk többnyire a 90-es évek mobilitására koncentráltak (Hegedüs, 2001; Székely, 2001). Hegedüs József (2001) főleg a mobilitás milyenségével, a tipikus lakásutakkal (hogyan költözik az átlagos magyar) és a politika befolyásoló hatásával foglalkozott. Székely Gáborné (2001) az önkormányzati lakások és lakosaik sorsát vizsgálta a rendszerváltozás utáni időszakban.

A lakáspiac fejlődése nagyban függ attól, hogy egy ország a városfejlődés mely szakaszában van. Enyedi György (1988) urbanizációs ciklusokról szóló összegző tanulmánya a hazai városföldrajzi kutatásokra is erősen hatott. A városfejlődési ciklusok megjelenése az ún. gazdasági paradigmaváltáshoz, a gazdaság szerkezetének és települési szokásainak átalakulásához köthető. Az új posztfordi gazdasági struktúra megjelenésével az 1970-es 80-as években már nem csak városrészek, hanem teljes városok és régiók vesztették el vonzóerejüket, ami hatással volt az adott régió lakáspiacára is (Kovács, 1990/a).

A rendszerváltozás után a szuburbanizáció magyarországi megjelenésével a belső városrészek helyett az agglomerációs településekbe, vagy egyes vidéki nagyvárosok esetében a városhoz csatolt falvakba tolódott át a lakáspiac bővülése, a népesség migrációját követően. Ekkor Magyarországon még csak csíráiban vagy egyáltalán nem jelentek meg a későbbi városfejlődési ciklusok (Enyedi, 1988, 2011). A lakáspiac kutatásának egyik elterjedt módszere a lakásárindexek készítése. Ennek egyik legkorábbi verziója John F. Kain és John M. Quigley munkájában jelenik meg, akik 39 változóval magyarázták a lakásárak különbségeit (Kain–Quigley, 1970). Magyarországon Székely

Gáborné és Horváth Áron készített először lakásárindexet (Székely–Horváth, 2009), akik a lakásárak területi és település hierarchiában megfigyelhető eloszlását vizsgálták. Kimutatásuk szerint a lakásár és a jövedelem lineáris kapcsolata igen erős (1. ábra). A vonalra nem illeszkedő értékek 3 jól elkülöníthető kategóriába tartoznak (Budapest környéki elit negyedek, turisztikailag vonzó helyek, és volt szocialista iparvárosok) (Székely 2008).

1. ábra: A magyar városok átlag ingatlan piaci ára az egy főre jutó személyi jövedelemadó alapját képező jövedelem értékében, 2006



Forrás: Székely Gáborné (2008)

A lakáspiac dinamikája és változása területileg markáns eltéréseket mutat. Vannak területek (Közép-Magyarország, Nyugat-Magyarország, Balaton környéke), ahol a lakáspiac dinamikusán fejlődik, sok lakást vagy házat adnak el, ill. építenek, ennek következtében a lakásállomány folyamatosan megújul, gazdát cserél. Ezzel szemben vannak területek, ahol a lakáspiac stagnál (Kelet-Magyarország, az Alföld egyes részei),

ahol a lakásállomány lassan újul meg, ill. rossz állapotú (Farkas–Kovács–Székely 2004; Kovács, 2005/a)

A lakáspiac regionális különbségeire rengeteg tényező van hatással, melyek közül a legfontosabbak a gazdasági (pl. mennyire sikeres a gazdaság, milyen a jövedelemszint), a demográfiai (pl. a gyerekszám alapján hol mutatkozik igény új lakások építésére), a szuburbanizációs (a nagyvárosokból kiáramló népesség lakáspiaci hatása) és az idegenforgalmi tényezők (Kovács–Szabó–Székely 2005). A felsorolt tényezők területi eloszlása hazánkban természetesen igen eltérő, de a lakáspiaci szempontból dinamikus területek lehatárolására igen alkalmasak.

A lakáspiaci elemzések kisebb területek földrajzi jellemzőit is képesek jól kimutatni (Kovács–Szabó–Székely 2006). Az idézett cikk Dunaújváros környékére alkalmazza ugyanazokat a vizsgálati módszereket, amelyeket korábban országos elemzésekben használtak.

A városok lakáspiacával foglalkozó elemzések Magyarországon eddig többnyire Budapestre koncentráltak (Kovács, 2005/b; Földi, 2006; Berényi, 2012), vagy a lakásállomány egy szegmensével foglalkoztak (Kovács–Douglas 1996). Kovács Zoltán 2005-ös tanulmányában Budapest morfológiai tagozódásával, és az ilyen módon lehatárolt városrészek eltérő fejlődési pályájával foglalkozik, többek között lakáspiaci szempontból. Budapest belső kerületeinek megújulásával és a helyi lakásállomány átalakulásával foglalkozik Földi Zsuzsa (2006) tanulmánya, hozzá hasonló Berényi Eszter (2012) megközelítése is. Tanulmányában Budapest belvárosi kerületei közül négygel foglalkozik, elsősorban a dzsentifikáció kialakulására koncentrálna. A vizsgálatok szerint a rendszerváltozás után a lakáspiac átalakítása jelentősen hozzájárult a térbeni-társadalmi különbségek növekedéséhez. A belső városrészek szociális bérlakásaiban a privatizáció logikájából fakadóan egyre inkább az alacsony státuszú népesség került túlsúlyba. A lakótelepeken ugyanakkor szelektív elköltözés indult meg, a tehetősebbek a magas fenntartási költségek miatt egyre inkább az elővárosokba költöztek, ami a szegényebb rétegek számára lehetetlen volt (Kovács, 1990/b; Kovács–Douglas, 1996).

A vidéki nagyvárosok belső tagozódásáról igen kevés tudományos publikációt találtam. Egy ilyen Abonyiné Palotás Jolán (1991) írása, amely Szeged belső

infrastrukturális ellátottságával foglalkozik, és részben érinti a lakásállomány városon belüli területi különbségeit.

A témába vágó szakirodalom átolvasásakor meglepve tapasztaltam, hogy vidéki városaink lakáspiaci fejlődésével, a városok belső tagozódásával kevés tudományos publikáció foglalkozik. Ez annál is inkább szembetűnő, mert mint tudjuk, az országon belüli regionális különbségek lecsapódási pontjai a vidéki nagyvárosok. A vidéki nagyvárosok vizsgálata során lehetőség nyílik mélyebben megismerni a városokat és rajtuk keresztül a közvetlen környezetüket és a bennük zajló folyamatokat.

Ezen városok lakáspiacáról azonban csak közvetve találtam információkat országos szintű elemzésekben, amelyek általában a megyeszékhelyeket vagy a megyei jogú városokat vették egy kalap alá, nem vagy csak érintőlegesen foglalkozva a városok közötti különbségekkel. Dolgozatom másik időszerűségét a 2008-as világválság adja, amely rendkívül rosszul érintette a hazai lakáspiacot, s ami mostanra nagyjából lecsengett, és a lakáspiac kezd visszaállni a normális kerékvágásba. Épp ezért időszerű egy olyan kutatás elvégzése, amely a vidéki nagyvárosok lakáspiacának fejlődési pályáját hasonlítja össze az utóbbi tíz év távlatában.

3. A vizsgált városok társadalmi és lakáspiaci jellemzői

A részletesebb lakáspiaci elemzések előtt, a vizsgált városok társadalmi helyzetét kívánom bemutatni, öt fő szempont alapján: a népesség migrációja, kormegoszlása, természetes szaporodása, iskolai végzettsége valamint foglalkozási helyzete szempontjából, ezeken felül a helyi lakásállomány minőségi összetételét is megvizsgálom. A kutatásban szereplő városok ma igen eltérő jellemzőkkel rendelkeznek a helyi társadalom összetételét tekintve.

Népességszámát tekintve a vizsgált városok közül messze a legnagyobb Debrecen, a maga 210 ezer fős lakosságával. Utána Szeged és Miskolc következik, 170 ezer fő körüli lakosságával, majd Pécs 155 ezer körüli népességgel. A sort Győr zárja, 129 ezer fős lakosságszámmal.

Az elmúlt 20 évben a népességszám változása eltérően alakult a vizsgált városokban. 1990 és 2001 között a vándorlási különbözet Szegeden és Győrött pozitív volt

(10,75 fő/ezer lakos, ill. 13,13 fő/ezer lakos), Debrecenben gyakorlatilag stagnált (-0,41 fő/ezer lakos, ami 89 fős fogyást jelent), Miskolcon és Pécsen viszont negatív volt (-28,16 fő/ezer lakos, ill. -16,16 fő/ezer lakos). 2001 és 2011 között Debrecen vándorlási különbözete is pozitív lett (14,38 fő/ezer lakos). Győrré és Szegedre tovább bővült a bevándorlás (16,19 fő/ezer lakos, 20,46 fő/ezer lakos). Ebből a szempontból Pécsen valamelyest javult a helyzet, ugyanis az elvándorlás mértéke lecsökkent (-3,05 fő/ezer lakos). Ezzel szemben Miskolcon tovább romlott a helyzet és az ezer lakosra jutó vándorlási különbözet -43,15 fő volt (1. táblázat).

A természetes szaporodás az összes vizsgált városban negatív értékekkel rendelkezik, de igen eltérő mértékben. 2001 és 2011 között Debrecenben és Győrött csökkent legkevésbé a népesség a természetes szaporodás következtében (-13,03 fő/ezer lakos, ill. -15,30 fő/ezer lakos). Szeged természetes szaporodása még alacsonynak mondható (-21,79 fő/ezer lakos), de Pécs és Miskolc értékei már jelentősen eltérnek (-36,62 fő/ezer lakos, -45,75 fő/ezer lakos).

1. táblázat: A vizsgált városok lakónépessége a népszámlálási években és a két időpont közötti vándorlási egyenlege 1000 lakosra vetítve (fő/ezer lakos)

	1990 (fő)	Vándorlási egyenleg 1990-2001	2001 (fő)	Vándorlási egyenleg 2001-2011	2011 (fő)
Debrecen	212 235	-0,41	211 034	14,38	211 320
Szeged	169 930	10,75	168 273	20,46	168 048
Miskolc	196 442	-28,16	184 125	-43,15	167 754
Pécs	170 039	-16,16	162 498	-3,05	156 049
Győr	129 331	13,13	129 412	16,19	129 527

Forrás: KSH, Népszámlálás 2001 és Népszámlálási adatok 2011

A városok között a népesség iskolai végzettségét tekintve is markáns különbségek mutathatók ki. A felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya a nagyobb egyetemi központokban kimagasló. Így a diplomások aránya Szegeden a legmagasabb. Ezt követi Debrecen, majd Pécs értéke. Miskolc és Győr esetében ez az arányszám jelentősen kisebb. A nyolc általánost el nem végzők aránya Miskolcon a legmagasabb, itt haladja meg egyedül a 10%-ot, de ha ehhez hozzávesszük a csak nyolc általánost elvégzők arányát,

akkor Pécs is jelentősen megközelíti. A szakmai oklevéllel rendelkezők aránya viszont Győrött a legmagasabb, feltehetőleg az ipar dominanciája miatt (2. táblázat).

A foglalkoztatottságra vonatkozó adatok is az eddig kirajzolódó képet erősítik. Az egymással szoros összefüggést mutató foglalkoztatási arány és munkanélküliségi ráta (mindkettő a 14 évesnél idősebb népességre vetítve) Győrött a legkedvezőbb és Miskolcon a legrosszabb. A két mutató alapján Szeged valamivel jobban teljesít, mint Debrecen és Pécs. Érdekes, hogy míg a vizsgált városok közül a legtöbb helyen a női munkanélküliség több mint másfél százalékkal alacsonyabb, mint a férfi, addig Győrött a különbség csak alig 1 ezrelék.

2. táblázat: A vizsgált város lakosainak iskolai végzettség szerinti megoszlása (%), 2011

	kevesebb mint 8 osztály	8. osztály	Szaktun- kás bizonyít- vány	szak-közép iskola	gimnázium	felsőfo- kú
Debrecen	9,6	19,1	16,0	15,4	17,7	22,2
Szeged	9,1	18,1	15,2	16,2	18,2	23,2
Miskolc	10,1	20,6	15,2	18,3	16,5	19,3
Pécs	9,1	20,7	16,3	14,5	18,2	21,2
Győr	8,6	19,5	17,4	18,5	15,3	20,8
Budapest	7,7	17,0	11,6	16,7	18,1	28,9
<i>Ország</i>	<i>12,4</i>	<i>25,0</i>	<i>19,5</i>	<i>14,4</i>	<i>13,2</i>	<i>15,5</i>

Forrás: KSH, Népszámlálási adatok 2011

A lakások komfortfokozata szempontjából is Miskolc van messze a legrosszabb helyzetben. Miskolcon van egyedül az összkomfortos lakások aránya 70% alatt, bár a komfortos lakások aránya valamivel átlag feletti. A legalább komfortos lakások arányában még így is több mint 1%-kal le van maradva. A rossz minőségű, félkomfortos és komfort nélküli lakások arányában viszont magasan vezet, ami a városrehabilitációs beavatkozások elmaradását tükrözi az elmúlt két évtizedben. A lakások komfortossága szempontjából is Győr van a legkedvezőbb helyzetben, itt ugyanis az összkomfortos lakások aránya egyedülként meghaladja a 80%-ot, míg az alacsony komfortfokozatú, rossz minőségű

lakások aránya itt a legalacsonyabb (2,5%). Mindez jelzi, hogy a prosperáló gazdaság nyomán Győr lakásállománya (ellentétben Miskolcéval) az elmúlt évtizedekben folyamatosan megújult, modernizálódott (3. táblázat).

A lakások kor szerinti összetételében is igencsak nagy eltérések mutatkoznak. Itt az igazán szembeötlő különbségek a 2001és 2011 között épített lakások arányában mutathatók ki. Ez az arány Győrött, Szegeden és Debrecenen 12,5%-13%. Pécsen már csak 9%, Miskolcon, pedig mindössze 4,5%. De Miskolc és Pécs elmaradása az új építésű lakások terén már a 90-es években is tapasztalható volt. Mindez jól jelzi a városok 1990 utáni gazdasági helyzetét, a jövedelemviszonyok alakulását (3. táblázat).

3. táblázat: A lakások megoszlása komfortfokozat és építés éve szerint az összes lakás arányában (%), 2011

	összkomfortos	komfortos	alacsony komfort fokozatú	1991-2000	2001-2011
Debrecen	72,5	22,8	4,8	8,7	13,0
Szeged	71,0	25,9	3,1	7,4	12,5
Miskolc	68,0	25,8	6,2	3,5	4,5
Pécs	76,3	19,6	4,0	5,2	9,1
Győr	80,4	16,9	2,7	6,4	13,0

Forrás: Népszámlálási adatok 2011

Az elmondottak alapján egyértelműen megállapítható, hogy társadalmi és lakáspiaci szempontból 2011-re Győr kimagaslóan jó, sok szempontból a fővárosnál is jobb pozíciót foglalt el. Tény, hogy Győr az adott városok közül messze a legkisebb, ugyanakkor versenyképessége a nyugati határ közelségének köszönhetően messze a legjobb. Az ipari válság 1990 után közel sem sújtotta annyira, a helyi gazdaság hamar regenerálódott, ami társadalmi-demográfiai szempontból is kiegyensúlyozottabb fejlődést tett lehetővé. Míg Miskolc gazdaságára 1990 előtt a szocialista iparosítás nyomta rá bélyegét, majd annak összeomlása, aminek következtében társadalmi-demográfiai mutatóit tekintve a legrosszabb helyzetben van. A fennmaradó három város közül talán Pécs van a többinél rosszabb helyzetben, de az eltérések ezen városok között még többnyire nem jelentősek.

4. A városok lakáspiacának összehasonlító vizsgálata

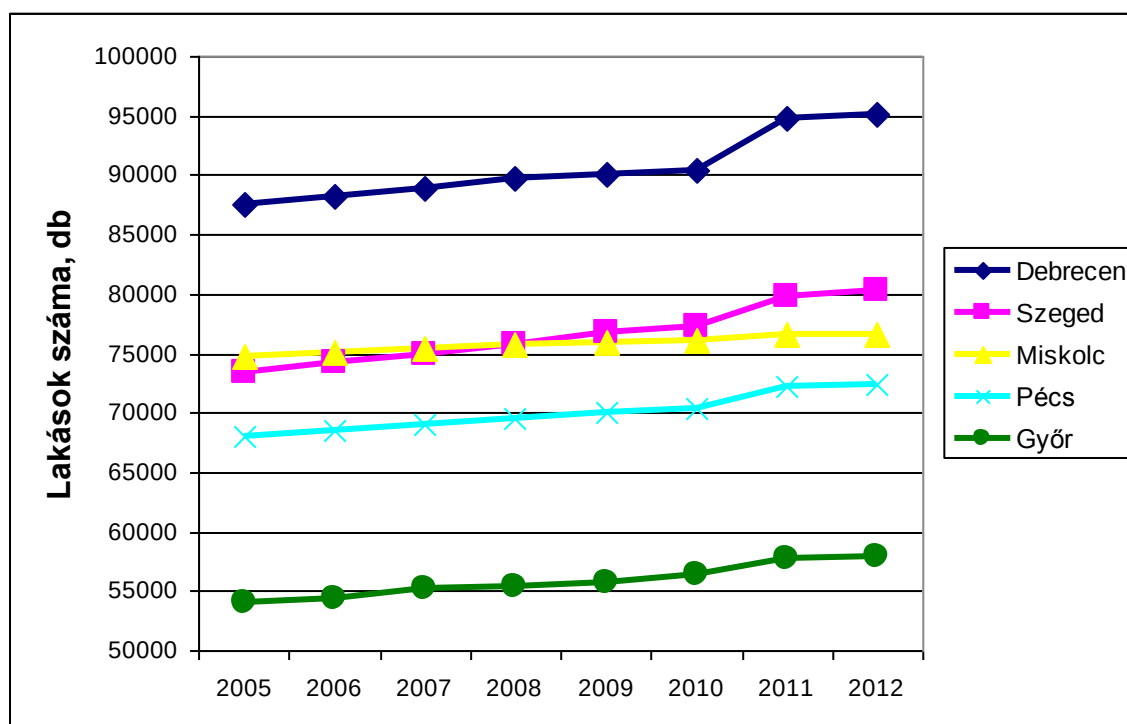
A legtöbb lakás a vizsgált öt város közül – méreténél fogva - egyértelműen Debrecenben volt. Lakásszám szerint a második legnagyobb vidéki város a válságig Miskolc volt, de utána Szeged megelőzte (2. ábra). A legkevesebb lakással Győr rendelkezett. Elmondható, hogy a lakásszám és a népességszám, illetve az ebből fakadó méret között szoros összefüggés van. Minden évben az összes vizsgált városban nagyjából azonos mértékű növekedés volt tapasztalható kivéve 2011-ben, amikor valamelyest megugrott az összes városban a lakások száma, de a legkevésbé Miskolcon. Ennek a hirtelen emelkedésnek a népszámlálás volt az oka, hiszen a korábbi években a lakásállomány változását az évente épített lakások számának nyilvántartásával „göngyölítették”, amit a népszámlálás tisztított le. A vizsgált években végig Miskolcon növekedett legkevésbé a lakások száma, míg általában Szegeden növekedett a leginkább.

A lakásállomány eltérő mértékű bővülése az időszak során a városok eltérő társadalmi-gazdasági helyzetével magyarázható. Miskolcon, a helyi nehézipar válsága nyomán a rendszerváltozás után számos munkahely megszűnt, a népesség jelentős része elvándorolt. A város társadalmi-gazdasági helyzetének konszolidációja az ezredfordulót követően is csak lassan haladt, ami visszatükröződik a helyi lakásállomány szerényebb mértékű bővülésében. Szeged nem csak a lakónépesség számát, de a lakásszámot tekintve is megelőzte Miskolcot az elmúlt évek során. A szegedi lakáspiac bővülésében nem csak a nagyszámú egyetemista jelenléte játszott közre, de a Délvidékről ide irányuló tartós bevándorlás, ill. ingatlanpiaci befektetés is.

A helyi lakáspiac éves forgalmi adatai visszatükrözik egyfelől a városok méretét, másrészt a társadalmi-gazdasági helyzetüket, a lakóhelyi mobilitás helyi intenzitását. Az elmúlt években Debrecenben adták el a legtöbb lakást, míg a legkevesebbet Miskolcon. Debrecen első helye nem meglepő, hiszen a vizsgált városok közül itt a legmagasabb a lakás és a lakosság száma, azaz következőképpen legnagyobb a piaca. Miskolc alacsony értéke viszont jelzi a város nehéz, gazdaságilag stagnáló helyzetét. A második legtöbb lakást Szegeden, a harmadik legtöbbet, pedig Győrött adták el az elmúlt években. Debrecen és Szeged lakásforgalma a válság okozta nagy visszaesés óta inkább növekszik, míg Pécs és Miskolc eladásszámai csökkentek. Ugyanebben az időszakban Győrött egyértelmű dinamikus növekedés volt megfigyelhető. Az eladott lakások számában

rendkívül jól látszik a válság hatása. 2008-ról 2009-re az eladott lakások száma mind az öt városban nagyot csökkent. A legnagyobb visszaesés Miskolcon volt tapasztalható, ahol a válság előttihez képest majd felére esett vissza az eladott lakások száma, ami azóta is csökken. A válság utáni időszakban a vizsgált városok között Győr szerepel a legjobban, ahol 2009 és 2012 között 971-ről 1496-ra nőtt az éves szinten eladott lakások száma. Debrecennél figyelhetünk meg ezen kívül szerényebb növekedést, ahol 1524-ről 1866-ra nőtt az éves eladott lakások száma. A többi város gyakorlatilag stagnál, évenként változó, de kismértékű növekedéssel, illetve csökkenéssel.

2. ábra: A vizsgált városok lakásainak száma, 2005-2012



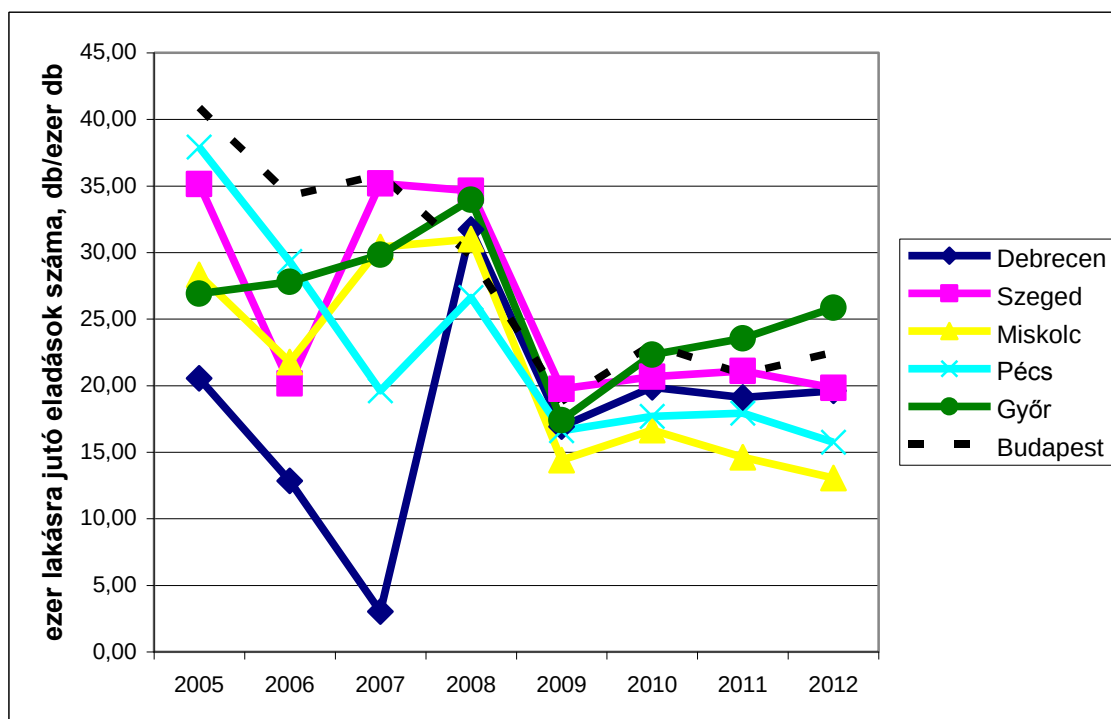
Forrás: KSH, Megyei évkönyvek 2005-2012

A nyers mutatószámok mellett sokkal beszédesebbek a helyi lakáspiac dinamikájával kapcsolatban a fajlagos, ezer lakásra számított értékek. Ebből a szempontból Győr helyzete a legkedvezőbb, ami a helyi gazdaság kiegyensúlyozott fejlődéséhez, a többi városnál magasabb helyi jövedelemszinthez és ennek eredményeként a helyi társadalom nagyobb mobilitásához köthető. Ennek a mutatónak az alakulását ráadásul nem befolyásolja Győr többiekénél kisebb mérete sem. Győr fajlagos lakásforgalma még

Budapest értékét is meghaladja, ami jelzi a város kedvező társadalmi-gazdasági pozícióját (3. ábra).

Az ezer lakásra jutó lakáspiaci tranzakciók száma alapján Győrt Szeged és Debrecen követi, nagyjából azonos értékkel. A két alföldi regionális székhely lakáspiaca egyébként is sok hasonlóságot mutat. A panellakások részesedése hasonló (Szegeden 37,6%, Debrecenben 33,7%), mindkét városban jelentős részt tesznek ki a mezővárosi múltból származó kertvárosok (pl. Petőfitelep, Tápé, ill. Nagysándor-telep, Józsa), ill. a helyi lakosság jövedelemszintje is nagyban hasonló. Tőlük kedvezőtlenebb helyzetben van Pécs, míg a legalacsonyabb lakáspiaci forgalmat Miskolc esetében regisztráltuk. E két városban az ezer lakásra jutó eladások száma 2009 és 2012 között csökkent. Jól mutatja tehát a fajlagos lakásforgalom a helyi gazdaság állapotát, a lakáspiac bővülését (új lakások építése, amely elindítja a migrációt), a helyi társadalom mobilitását, ennél fogva a társadalmi-gazdasági fejlettséget.

3. ábra: Lakáspiaci forgalom, 2005-2012

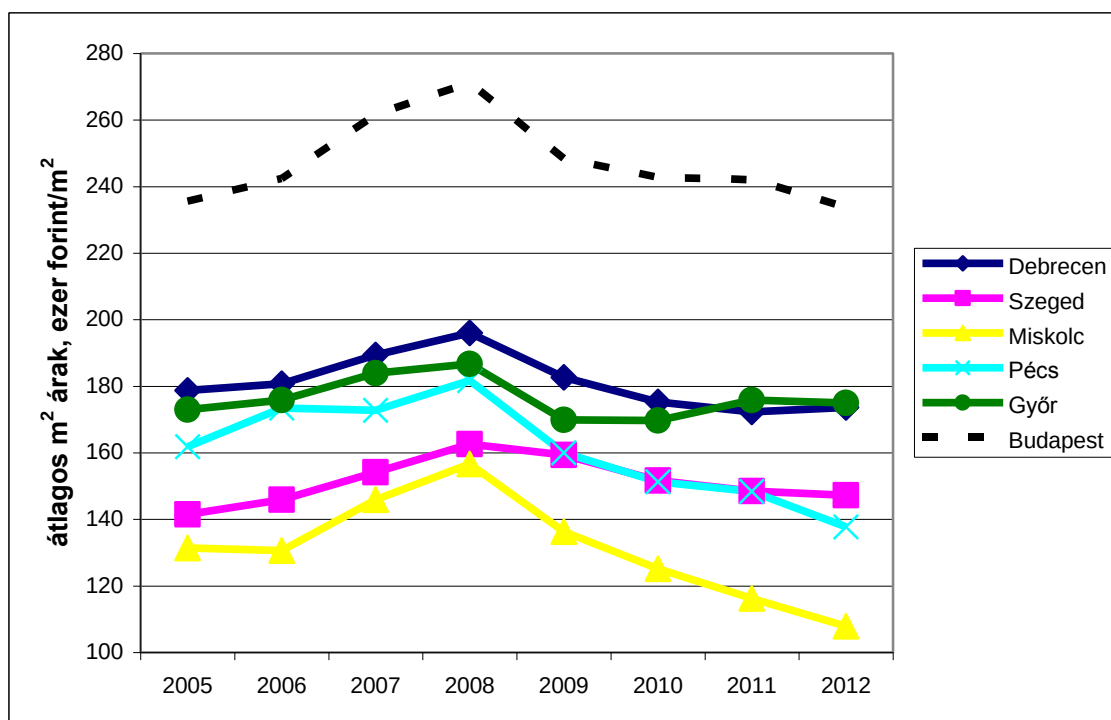


Forrás: KSH Ingatlanadattár 2005-2012, Megyei évkönyvek 2005-2012

A városok átlagos lakásárának változásában is az előbb elmondott tendenciák tükröződnek vissza. 2008-ig minden városban növekedés tapasztalható, a legnagyobb arányú növekedés, éppen Miskolcon. Ezekben az években a legkisebb arányú

növekedés a legmagasabb átlagárral rendelkező Debrecenben és Győrött volt észlelhető, azaz egyféle kiegyenlítődés zajlott. A válság hatására az átlagárak gyors ütemben csökkenni kezdtek. Minden városban 2008-ról 2009-re 10% körüli csökkenés volt tapasztalható a lakások értékében. Egyedül Szegeden volt jóval kisebb a visszaesés, mindössze 2% (4. ábra).

4. ábra: A városok átlagos lakásárainak változása 2005-2012

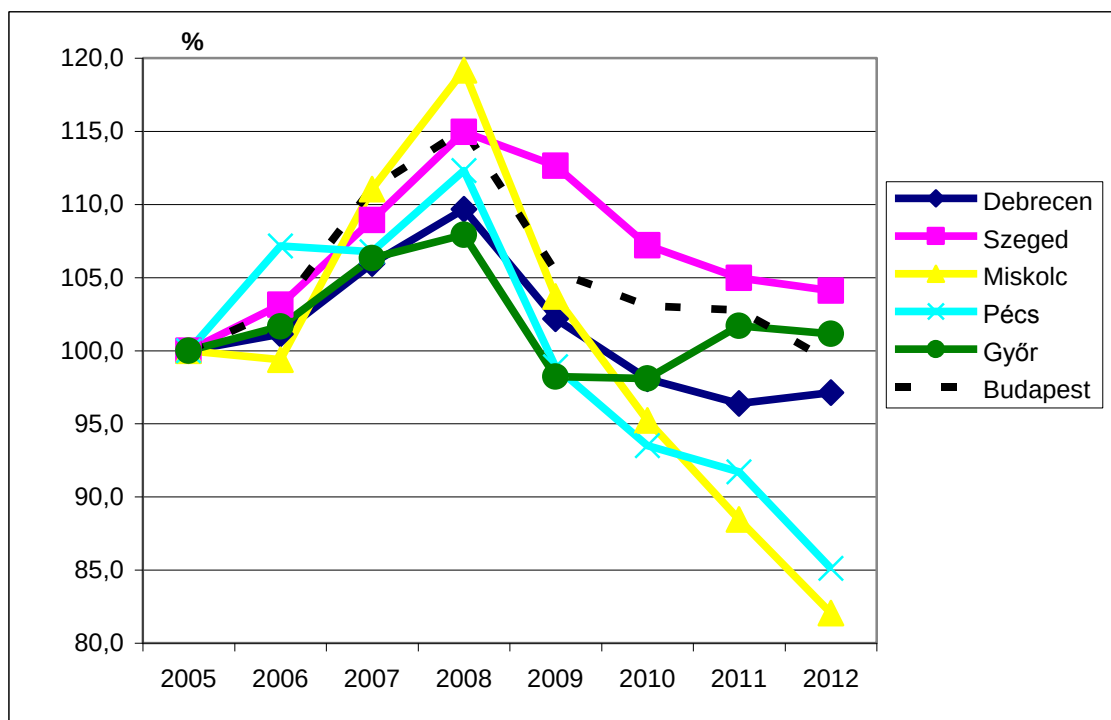


Forrás: KSH Ingatlanadattár 2005-2012, Megyei évkönyvek 2005-2012

2012-re csak Győrben és Szegeden haladták meg az átlagos lakásárak a 2005-ös értéket. 2012-ben Debrecenben körülbelül 2%-kal maradt el az átlagár a 2005-ös értéktől, Pécsen és Miskolcon viszont 15 és 18%-kal volt alacsonyabb a lakások átlagára. Ehhez jön még hozzá az infláció is, amivel együtt a lakások reálértéke jóval elmarad a 2005-ös értékektől. Az átlagárak szempontjából minden város sajátos pályát járt be. Így a vizsgált időszak kezdetén Debrecenben voltak a legmagasabb átlagárak, de növekedésük nem tudott Győrrel lépést tartani, így a Nyugat-dunántúli regionális központ 2011-ben megelőzte. Szegeden nem történtek jelentős változások, a lakásárak mozgása sokkal nyugodtabb volt, mint a többi városban, amiben vélhetően szerepet játszott a nagy létszámú egyetemista, ill. a délvidéki magyarok által gerjesztett kereslet. Ezen kívül

Szeged válság előtti árai jóval alacsonyabbak voltak, mint Debrecené vagy Pécsé, tehát könnyebben el tudta ismét érni a válság előtti értékeket. Pécs a válság előtt viszonylag magas árakkal rendelkezett, amelyben a korábbi délszláv háború hatása, a nagyszámú áttelepülő gerjesztette kereslet is összeadódhatott. Viszont a pécsi lakásárak a válság óta 25%-kal csökkentek, s a város, árszínvonalát tekintve, Szeged után, a negyedik helyre csúszott vissza. A válság másik nagy vesztese Miskolc volt, amelynek átlagárai korábban is jóval elmaradtak a többi város értékeitől, de a válság hatására 30%-ot meghaladó csökkenés volt tapasztalható a borsodi megyeszékhely átlagáraiban. Ebben szerepe volt a város elhúzódó gazdasági válságának, a nyomában állandósuló elvándorlásnak, a külső kereslet hiányának, a helyi jövedelemszint eróziójának egyaránt.

5. ábra: A lakások átlagárai a 2005-ös érték százalékában



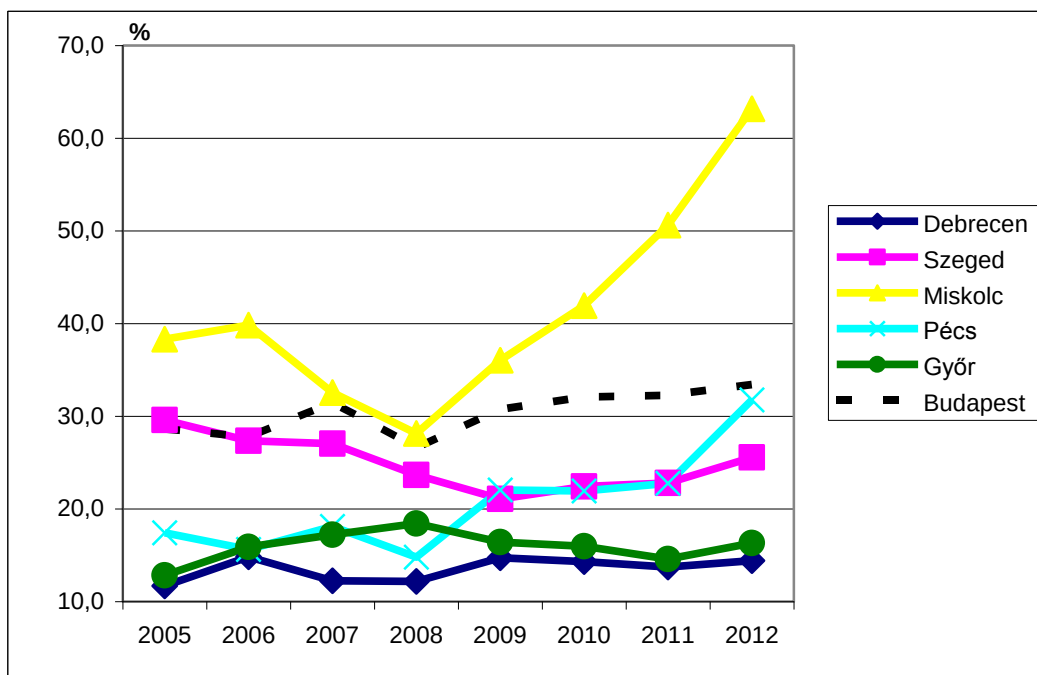
Forrás: KSH, Ingatlanadattár 2005-2012, Megyei évkönyvek 2005-2012

Az öt vizsgált nagyváros közül Győr van minden szempontból a legkedvezőbb helyzetben. Az átlagárak magasak, és a válság után is nagyon hamar talpra tudott állni, köszönhetően a város kedvező fekvésének, a helyi gazdaság kiegyensúlyozott fejlődésének, és a stabil jövedelmi helyzetnek. Az 5. ábra a lakásárak változását mutatja a 2005-ös átlagárak százalékában. Ez alapján jól látható, hogy csupán Szegeden (4,1%) és

Győrben (1,2%) volt szerény mértékű nominális növekedés a 2005-2012 közötti időszakban. Az inflációt figyelembe véve természetesen esetükben is az időszak során reálérték csökkenésről beszélhetünk. Legnagyobb mértékű volt a visszaesés Miskolcon (18%) és Pécsen (15%), amelyek a 2008-as válság hatására lakáspiaci szempontból a legnagyobb veszteségeket könyvelhették el.

Végül vizsgáljuk meg a lakások átlagárának relatív szórását is, ami a városon belüli különbségekre enged bepillantást. Ebből a mutatóból az látszik, hogy a városon belüli különbségek Szegeden és Miskolcon a válságig csökkentek, Pécs és Debrecen esetében stagnáltak, míg Győrött enyhén növekedtek. A válság hatására Győrött és Szegeden csökkentek a különbségek, Debrecenben továbbra is stagnálnak, de Pécsen és különösen Miskolcon növekedni kezdtek. Miskolcon olyan mértékben, hogy mára az átlagos eltérés elérte az átlagárak több mint 60%-át, ami több mint duplája a második legnagyobb pécsi értéknek. 2011-ről 2012-re minden város átlagárának szórásában növekedés volt tapasztalható, ami a lakáspiac belső differenciálódási folyamatát vetíti előre (6. ábra).

6. ábra: A lakásárak relatív szórása, 2005-2012



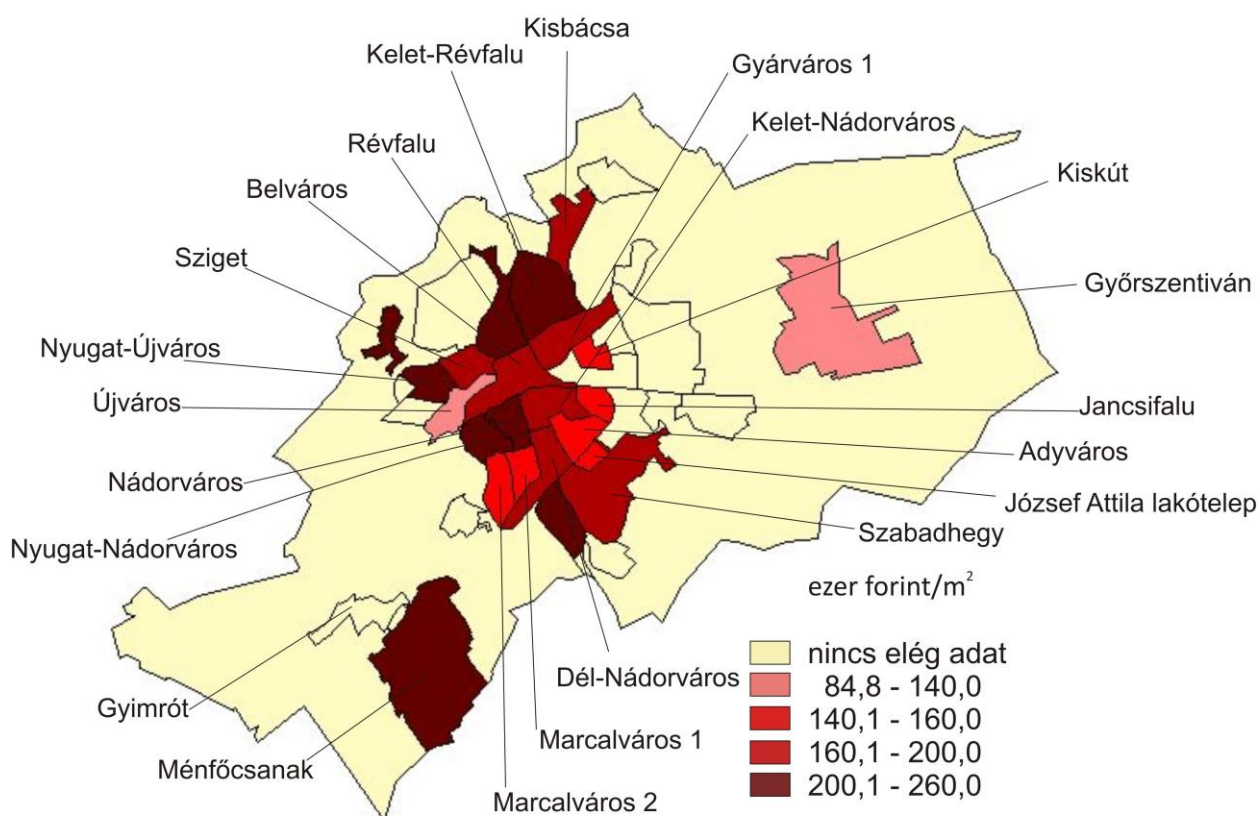
Forrás: KSH, Ingatlanadattár 2005-2012, Megyei évkönyvek 2005-2012

5. A vizsgált nagyvárosok lakáspiacának belső vizsgálata

5. 1. Győr

Lakásárak szempontjából, a magyarországi nagyvárosok közül Győr kedvező helyzetben van. Lakásárai sokáig nem a legmagasabbak voltak a vizsgált települések közül, de itt volt tapasztalható az elmúlt években a legnagyobb mértékű növekedés, és arányát tekintve is itt cserélt gazdát a legtöbb lakás. A válság ugyan itt is éreztette hatását, de Győr lakáspiaca tudott a leghamarabb talpra állni, mind a lakásárak, mind a forgalom szempontjából. Győrött viszonylag kicsik a városon belüli különbségek, de ez nem jelenti azt, hogy ne lennének eltérések az egyes lakónegyedek megítélése, presztízse között. Itt is megfigyelhető bizonyos fokú szegregáció, mind a tehetősebb, mind a szegényebb társadalmi rétegek részéről (7. ábra).

7. ábra: Győr belső tagozódása a lakásárak alapján 2012-ben



Forrás: KSH, Ingatlanadattár 2005-2012

A lakásárak alapján jól elkülöníthető kategóriák jelölhetőek ki. A legmagasabb átlagárakkal rendelkező területek a frissen felfedezett, illetve beépített családi házas városrészek (Ménfőcsanak, Nyugat-Újváros, Révfalu, Kelet-Révfalu). Furcsamód sokuk közvetlen közelében alacsony státuszú területek találhatóak, mint Nyugat-Újváros mellett Újváros vagy Ménfőcsanak mellett Gyirmót, bár ez utóbbit az elmúlt években a tehetősebb győriek kezdik felfedezni. Ezeken a területeken valósultak meg a legnagyobb számban az elmúlt években a családi- és sorházas, valamint lakópark beruházások, hiszen itt elegendő zöldterület áll rendelkezésre, illetve közlekedési szempontból is jó a fekvésük. Ménfőcsanak némileg kilóg a sorból, hiszen a várostesttől elkülönülten helyezkedik el. Ezen kívül Ménfőcsanak észak-nyugati része is elkülönül némileg a városrész többi területétől. Az itteni ingatlanok jóval sűrűbben épültek, látszólag a közelmúltban, és jóval kisebb kert tartozik hozzájuk. Révfalu több mutatóval is kitűnik a győri átlagból, a városban itt a legmagasabb a felsőfokú végzettségűek aránya (32%), és a vezető beosztásúak, illetve értelmiségiek aránya (44,8%), ezen kívül itt a legalacsonyabb a munkanélküliségi ráta (3,2%). Ebben a városrészben rengeteg zöldterület található, amelyek egy része már fel van parcellázva és utca vezet hozzájuk. Ezeknek az elit városrészeknek a négyzetméter árai a válság óta növekednek, és már megközelítik a válság előtti értékeket. (Révfalut és Nyugat-Újvárost a lakásárak szempontjából egy évvel később érte el a válság.) Alapvetően ebbe a kategóriába sorolandó még Nyugat-Nádorváros zárt sorú családi házas városrésze, de a válság utáni években kevés értékelhető adatot produkált.

A hasonlóan jó helyzetű városrészek közé lehet sorolni a Belvárost és Nádorváros központi részét, bár a Belvárost már inkább a középső kategóriához tartozik. A 2008-as győri Integrált Városfejlesztési Stratégia csak Nádorvárosként hivatkozik a területre, míg Nádorváros többi részét Kelet-, Nyugat-, és Dél- jelzőkkel különbözteti meg. Nádorváros központi részén még igen magasak az átlagárak, és nincsenek olcsóbb utcák, így az belefér az általam alkotott legmagasabb ár kategóriába. A Belvárosban ezzel ellentétben már vannak kevésbé preferált utcák, amelyek a városrész átlagos lakásárát jelentősen lerontják, így az már a középső kategóriába kerül. Mindkét településrészen a város átlagát meghaladja az időskorúak aránya (Belvárosban 29,1, ill. Nádorvárosban 23,6 időskorú jut 100 felnőttre). Ehhez mindkét városrészben a gyerekkorúak alacsony aránya társul, ami főleg a Belváros esetében rendkívül magas öregedési rátát eredményez. A Belvárosban kiemelkedően magas 198,8 időskorú jut 100 gyerekkorúra, míg Nádorvárosban csupán

120,5. A lakások négyzetméter árainak szempontjából még Gyárváros 1 is ide tartozik, de ennek a városrésznek az értékeit egy többlakásos lakóépület beruházás húzza fel, közvetlen a Belváros határán. Amúgy sem lakásárai, sem jellege alapján nem sorolható ide. A Belvárosban és Nádorvárosban a válság okozta visszaesés után, folytatódott az ingatlanok árnövekedése.

A középső árkategóriába tartozik Nádorváros keleti és déli része, Szabadhegy, Sziget és Kisbácsa. Ezek a városrészek többnyire családi házas beépítésűek, és a legtöbb mutató szempontjából átlagos értékekkel rendelkeznek. A válság utáni változások szempontjából itt két csoport hozható létre, aszerint hogy helyre tudott-e állni a lakáspiac vagy sem. Kisbácsa és Szabadhegy ingatlanai közvetlen a válság utáni értékekhez képest 10%, illetve 15%-os csökkenést mutattak, míg a többi itt említett városrészben csekély mértékű növekedést figyelhattunk meg.

A legalacsonyabb győri lakásárakkal természetesen a lakótelepek rendelkeznek, rajtuk kívül még a lakáspiaci szempontból olcsó területek közé sorolható Jancsifalu, Kiskút, Újváros és Győrszentiván. A lakótelepek között is vannak eltérések, bár ezek nem olyan jelentősek. Egyedül Marcalváros 2. értékét húzza fel egy a lakótelepen található újabb építésű társasház. A lakótelepek jellemzője, hogy viszonylag fiatalosak, alacsony az időskorúak (9,6 időskorú jut 100 felnőttre) és magas a fiataikorúak aránya (22,9 gyerekkorú jut 100 felnőttre), ennek köszönhetően magas az egy háztartásban élők átlagos száma is (3 fő/család). Ezeken a lakótelepeken a legmagasabb a városban az aktivitási arány (64,8%), és magas a szakmunkások aránya is.. A lakótelepek lakásár értékei között kiegyenlítődés figyelhető meg. A két magasabb lakásárakkal rendelkező lakótelep (Marcalváros 2, József Attila) értékei csökkentek, míg Marcalváros 1 és Adyváros értékei növekedtek.

Győr talán legelmaradottabb városrésze Újváros. Ez a városrész többnyire zárt, családi házas beépítésű, régi építésű ingatlanokkal. Ebben a városrészben Győrhöz képest kiemelkedően magas a munkanélküliek aránya (13,8%), amely közel duplája a többi negyedének. Mindez azzal is magyarázható, hogy a városrészben magas a 8 általános (32%), vagy az alatti iskolai végzettséggel rendelkezők aránya (23%). Ráadásul az itt dolgozók elenyésző hányada vezető beosztású (18%) vagy szellemi foglalkozású (16%). A városrészben magas a fiataikorúak aránya is (29,9 gyerekkorú jut 100 felnőttre), amelynek egyik következménye lehet, hogy ebben a városrészben a legmagasabb a laksűrűség (125

lakó jut 100 szobára) és a száz lakásra jutó lakosok száma is (209 lakó jut 100 lakásra). A győri 2008-as IVS antiszegregációs tervében felsorolt 4 szegregátum közül valamennyi ebben a városrészben található. A 2011-es népszámlálás viszont jelentős javulást mért a negyedben bizonyos mutatók alapján. Ilyen mutató a diplomások aránya, vagy a lakosok foglalkoztatási helyzete, de még így is a legrosszabb mutatókkal rendelkezik a városon belül. A városrész kedvező elhelyezkedése ellenére, a negyed rossz megítélése és a lakosok alacsony státusza miatt az átlagárak tartósan elmaradnak még a lakótelepi lakásáraktól is és a válság óta folyamatosan csökkennek.

A másik kiugróan alacsony átlagárakkal rendelkező városrész Győrszentiván. Azon kívül, hogy a településrész átlagárai csökkennek, egyre kevesebb lakást is adnak el a környéken. Míg 2005-ben még 67 lakást adtak el, a válság után már csak 13-at évente, 2012-ben pedig már csak 6-ot. A településrész beépítésének domináns elemei a kocka alakú falusi házak, bár szélein már újonnan épült nagyobb lakóépületek is jelen vannak. A rendkívül alacsony négyzetméter árakra az lehet a magyarázat, hogy a kis házakat felvásárolják, de nem lakhatás céljára, hanem csak bontásra. A településrész demográfiai mutatói nem tartoznak a legrosszabbak közé a városban.

A három alacsony négyzetméter árakkal jellemezhető nem lakótelepi jellegű városrész közül Kiskút semmilyen demográfiai szempontból nem tűnik ki a városi átlagból. Ennek a városrésznek az átlagos négyzetméter ár értékei stagnáltak. Ezzel szemben Győrszentivánon és Újvárosban a négyzetméter árak kiemelkedő 40%-os és 33%-os visszaesése volt tapasztalható.

5. 2. Debrecen

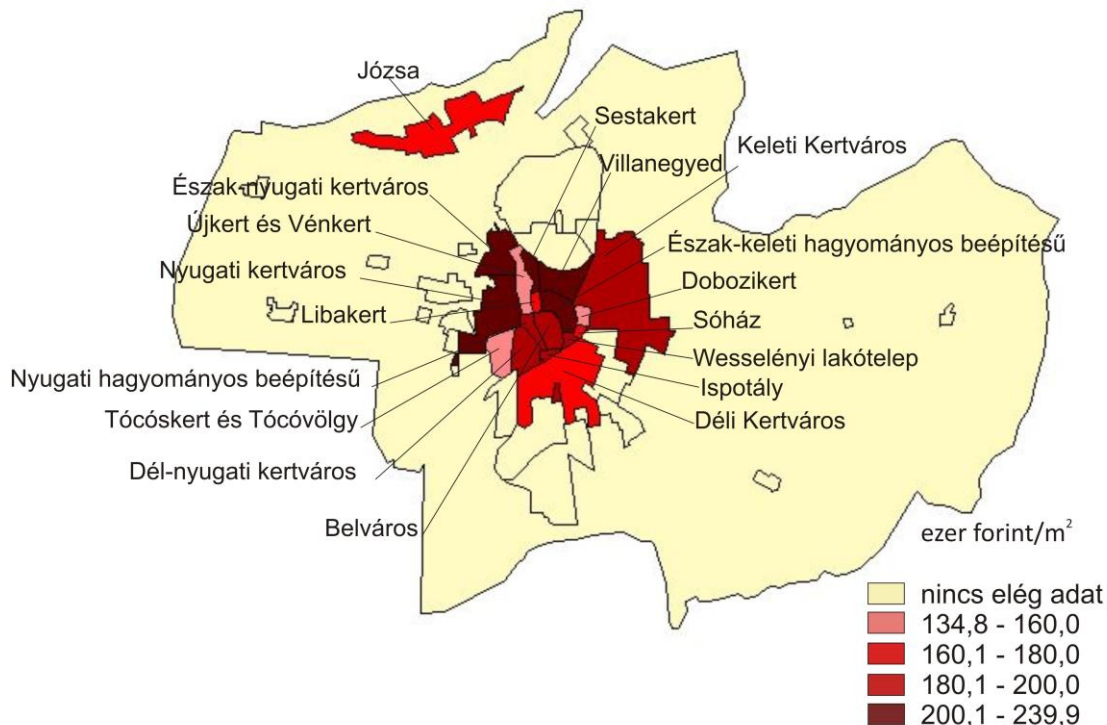
Debrecen a legnagyobb vidéki magyar város, amely ennek következtében az országban a második legnagyobb ingatlanpiaci forgalommal is rendelkezik. E mellett a lakóingatlanok átlagára is 2010-ig a legmagasabb volt a vizsgált városok között, amikor is Győr megelőzte. A debreceni lakások átlagára egészen a közelmúltig csökkent a válság hatására, és napjainkban is inkább stagnálás figyelhető meg.

Debrecen legmagasabb átlagáraival két kertvárosi negyed rendelkezik, a Nyugati Kertváros és az Észak-nyugati Kertváros (8. ábra). Ennek a két területnek az átlagárai 2005-től folyamatosan a legmagasabbak a városban. Ezekre a területekre költöztek a város

legmagasabb státuszú lakói, újonnan épített családi házakba, ill. egyes esetekben elkerített és őrzött lakóparkokba (pl. Liget lakópark). Emellett több ingatlan beruházás is megvalósult az elmúlt évek során, amelyek keretében sorházak és többlakásos „luxus” épületek jöttek létre.

A Nagyerdő környékén találjuk Debrecen hagyományosan magas presztízsű városrészeit, név szerint a Villanegyedet és a Sestakertet. A Sestakert bár lakótelepi beépítésű, de jó elhelyezkedése folytán magas átlagárak jellemzik. Bár épületállománya dominánsan lakótelepi, méretükre inkább a 2-3 emeletes társasházi forma a jellemző. Többek között ebbe a negyedbe költöznek a debreceni egyetemre járó tehetősebb külföldi diákok is. A Villanegyed beépülésének kezdetekor, a 20. század elején főleg villák épültek, de a 60-as évektől kezdve rengeteg társasház is épült a városrészben, aminek hatására a beépítést mára már főleg ezek jellemzik. A Villanegyedben épültek még családi házak is, jellemzőjük, hogy nagyobb alapterületűek.

8. ábra: Debrecen belső tagozódása a lakásárak alapján 2012-ben



Forrás: KSH, Ingatlanadattár 2005-2012

Még ebbe a legmagasabb árkategóriába tartoznak az észak-keleti hagyományos beépítésű városrészek. A hagyományos, belvárosias területek közül ez rendelkezik a legmagasabb átlagárakkal. Az eladott lakások száma körülbelül megegyezik a Belvároséval, de a négyzetméterenkénti ára közel 20 ezer forinttal meghaladja azt, ami főleg az új keletű társasházi beruházásoknak köszönhető.

A középső kategóriába tartozik a Belváros és a város nyugati hagyományos beépítésű területei, a kertvárosi részek maradék négy szelete a keleti, a dél-nyugati és a déli része, valamint a kertvárosias, falusias beépítésű Józsa, és a kisebb központi elhelyezkedésű lakótelepek az Ispotály, a Wesselényi lakótelep, a Sóház és a Libakert. Ezek a területek még igen közel találhatóak a városközponthoz. Ebbe a kategóriába esnek Debrecen külterületei is, ahol a keleti kertvároshoz illeszkedve sok lakott utca található, de igen kevés évben volt használhatóadat. A kertvárosi területek árszínvonalára jellemző, hogy jóval alacsonyabb, mint a két mostanra elitnek számító kertvárosi terület. Ezt annak köszönhetik, hogy beépítésük korábban megkezdődött, így épületállományuk öregebb, új beruházásokra pedig csak a várostesttől igen távol van lehetőség. Egy másik a presztízsüket rontó tényező, hogy főleg lakótelepi és ipari területek határolják őket. A három kertvárosnak az átlagos négyzetméter árai a válság következtében jelentősen csökkentek, és azóta is ugyanazon a szinten stagnálnak. A Déli Kertváros négyzetméter árain látszik, hogy a válságig nagyjából együtt mozgott a két hasonló területtel, de utána jelentősen alulmaradt azoktól. A lakások átlagára szempontjából még ide sorolható Józsa, amely az elmúlt években a drágább lakótelepek alatti szinte esett vissza. A hagyományos beépítésű területek négyzetméter árai nem egyenletesen, de csökkentek. Az ide tartozó kisebb lakótelepek átlagos négyzetméter árai a válságig jelentősen növekedtek, de a válság óta eltelt években különböző pályán haladnak. Ispotály átlagárai megelőzik a két közepes árú belvárosi terület értékeit, és a válság óta ezek az értékek még növekedtek is. A Wesselényi-lakótelep értékei stagnálnak, ezzel szemben a Libakert és a Sóház értékei inkább csökkennek.

Debrecen legalacsonyabb átlagáraival nem meglepő módon a hatalmas, többnyire tízemeletes házakból álló panellakótelepek rendelkeznek – az Újkert és a Vénkert, a Tócsóskert és Tócsóvölgy, valamint a Dobozikert. Ezek a lakótelepek adják Debrecenben az eladott lakások körülbelül harmadát, de arányuk csökken. Átlagos négyzetméter áraik jóval a többi városrész alatt vannak, és a válság óta is csökkennek. Ezek közül is valamivel

alacsonyabb négyzetméter árakkal rendelkezik a Dobozikert, amelynek a válság után csak fokozódott a lecsúszása.

5. 3. Szeged

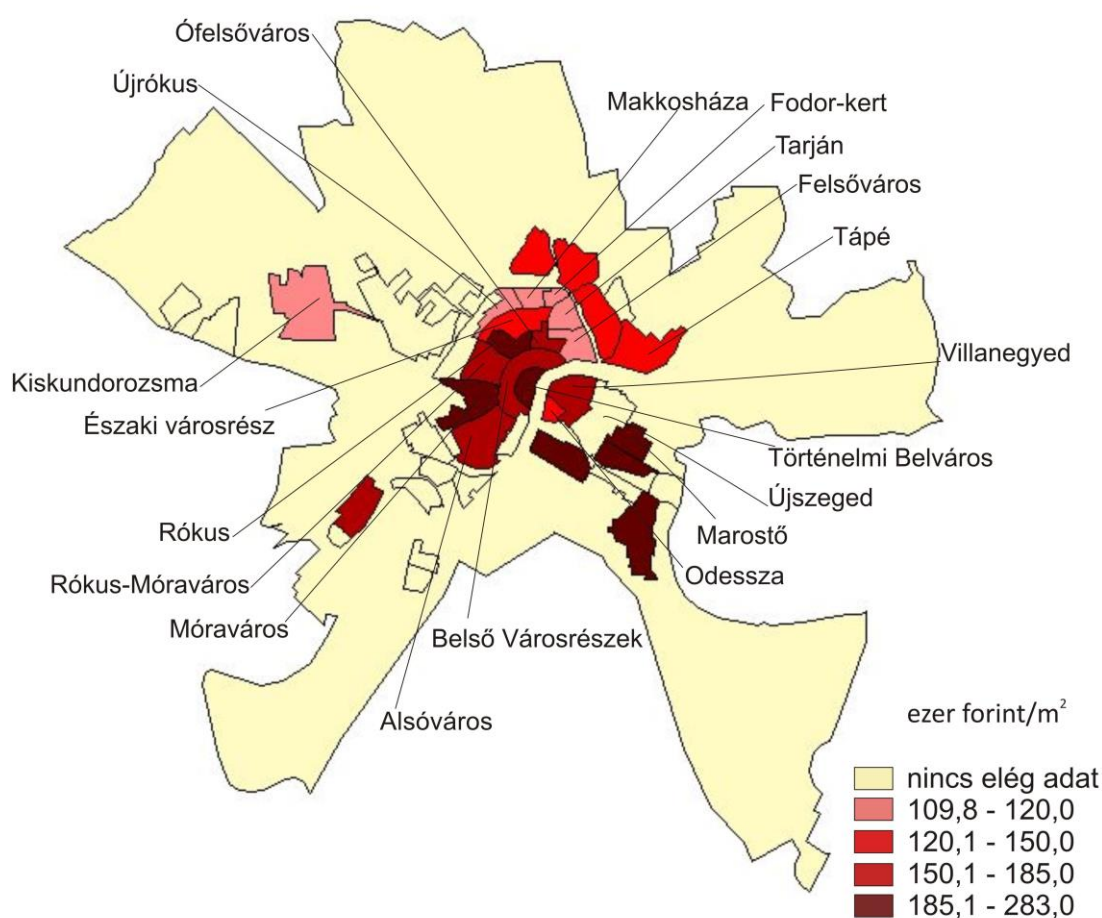
Szeged az Alföld második legnépesebb városa, a Dél-Alföld régió központja. Ma egy fejlődő nagyváros képét mutatja, nyüzsgő belvárossal, s a Szegedi Tudományegyetemnek köszönhetően rengeteg fiatallal. A vizsgált városok közül mára Szeged a második legnagyobb, mind a népesség, mind a lakások számát tekintve. Az eladott lakások számát tekintve csak a jóval nagyobb Debrecen előzi meg. 2005 óta itt építették a legtöbb lakást, és arányában a lakások értéke is itt a legmagasabb a 2005-ös értékekhez képest, amihez hozzájárul az is, hogy a kezdő értékek viszonylag alacsonyak voltak. Ugyanakkor az is megfigyelhető, hogy a várost a gazdasági válság érzékenyen érintette, Szegeden a lakások árai a válság óta szinte kizárólag csökkennek.

Szeged legdrágább negyedei az eddig vizsgált városokkal ellentétben kevert jellegűek. Itt kell megemlítenem, hogy Szegeden hagyományosan a Tisza bal partján, Újszegeden vannak a magasabb lakásárakkal rendelkező városrészek (9. ábra). A legdrágább vizsgált településrész Marostó volt, de csak azért, mert Újszeged, az amúgy legdrágább városrész, a kevés eladott ingatlan miatt kiesett a vizsgálatból, mutatva a drágább ingatlanok iránti csökkenő keresletet. Marostó alapvetően családi házas beépítésű, de keverve találhatók itt sorházak és különálló házak is. A második legdrágább városrész Móraváros. Ennek a városrésznek a különlegessége, hogy nagy része nem rendelkezik olyan magas átlagos négyzetméter árakkal és lakásállományát többnyire földszintes, zárt soros családi házak alkotják, de a városrész dél-nyugati csücskében egy újonnan épített társasházas beruházás megemeli a városrész átlagos négyzetméter árait. A többi magas presztízsű városrész a történelmi Belváros és a Rókus. Ezek mindegyike nagyrészt társasházas beépítésű. Rókus lakásárait a sok viszonylag új keletű társasház növeli.

A magas státuszú negyedek között az elmúlt években egy differenciálódási folyamat játszódott le. Marostó és Rókus lakásárai a válság óta csökkentek, a Belváros értékei 2011-ig csökkentek, majd 2012-re minimális növekedés állt be. Ezzel ellentétben a Móraváros értékei 2009 után ismét növekedésnek indultak.

A középső árkategóriába Szeged kevésbé preferált, de még városias jellegű városrészei tartoznak. Ide tartozik Rókus-Móraváros, Alsóváros, Ófelsőváros és a Belső városrészek. Esetükben megfigyelhető, hogy a Belvárostól távolodva csökken a beépítés magassága, és a zárt sorú beépítés gyakorisága. Ezeknek a városrészeknek közös jellemzőjük, hogy a válság okozta árcsökkenés után is 5-10%-ot veszítettek értékükből, pedig a válság előtt, a Belső városrészek kivételével, pont ezeken a területeken növekedtek a legjobban az átlagos négyzetméter árak.

9. ábra: Szeged belső tagozódása a lakásárak alapján 2012-ben



Forrás: KSH, Ingatlanadattár 2005-2012

Leginkább ebbe a kategóriába sorolható a szegedi Villanegyed is. Abból a szempontból is, hogy a belvároshoz közeli részein több idősebb társasházi épület is található. A városrész jellege alapján nem igazán szolgál rá a Villanegyed névre, a kertvárosias rész lakásállományát főleg egyszerű kocka alaprajzú családi házak adják, és

csak elvétve található egy-két villa. A városrész lakásai a válságig jelentősen növekedtek, de 2012-re a 2005-ös érték alá estek vissza.

Más vizsgált várossal ellentétben Szegeden a lakótelepek négyzetméter árai nem különülnek el olyan élesen a többi alacsony státuszú városrész értékeitől. Különbség köztük azonban, hogy a lakótelepi városrészek átlagos négyzetméter árai a válságot követő visszaesés óta is folyamatosan csökkennek, míg Tápé, Kiskundorozsma és Fodor-kert értékei 2012-re már kisebb növekedést mutatnak. A lakótelepek közül Odessza és az Északi városrész értékei jóval kedvezőbbek a többi lakótelepéhez képest. Az előbbinek a fekvése igen előnyös, közvetlen a Tisza bal partján található, míg utóbbiban egy nagyméretű társasház beruházás történt, és több a 80-as, 90-es években épített lakótelepi ház is található itt. A leszakadó kertvárosi városrészek közül Tápé négyzetméter árai a legkedvezőbbek.

Összességében Szegedről elmondható, hogy a kertvárosba kiköltözés itt kevésbé jelentős, mint a többi vizsgált városban. A magasabb státuszú csoportok, ha már megengedhetik maguknak a kiköltözést, akkor a Tisza jóval drágább bal partját választják, ahol napjainkban is több zöldmezős beruházás folyik. A folyónak ezáltal nem csak a helyi szegregációs viszonyokban, de a lakásokban is markáns elválasztó szerepe van. Elmondható emellett, hogy a 19. század végi rekonstrukció következtében Szeged a többi városhoz képest jóval kiterjedtebb „történelmi” városmaggal rendelkezik, amit az elmúlt időszakban szépen felújítottak. Mindez a bérházas beépítés nagyobb részesedését, a belső negyedek magasabb presztízsét eredményezi.

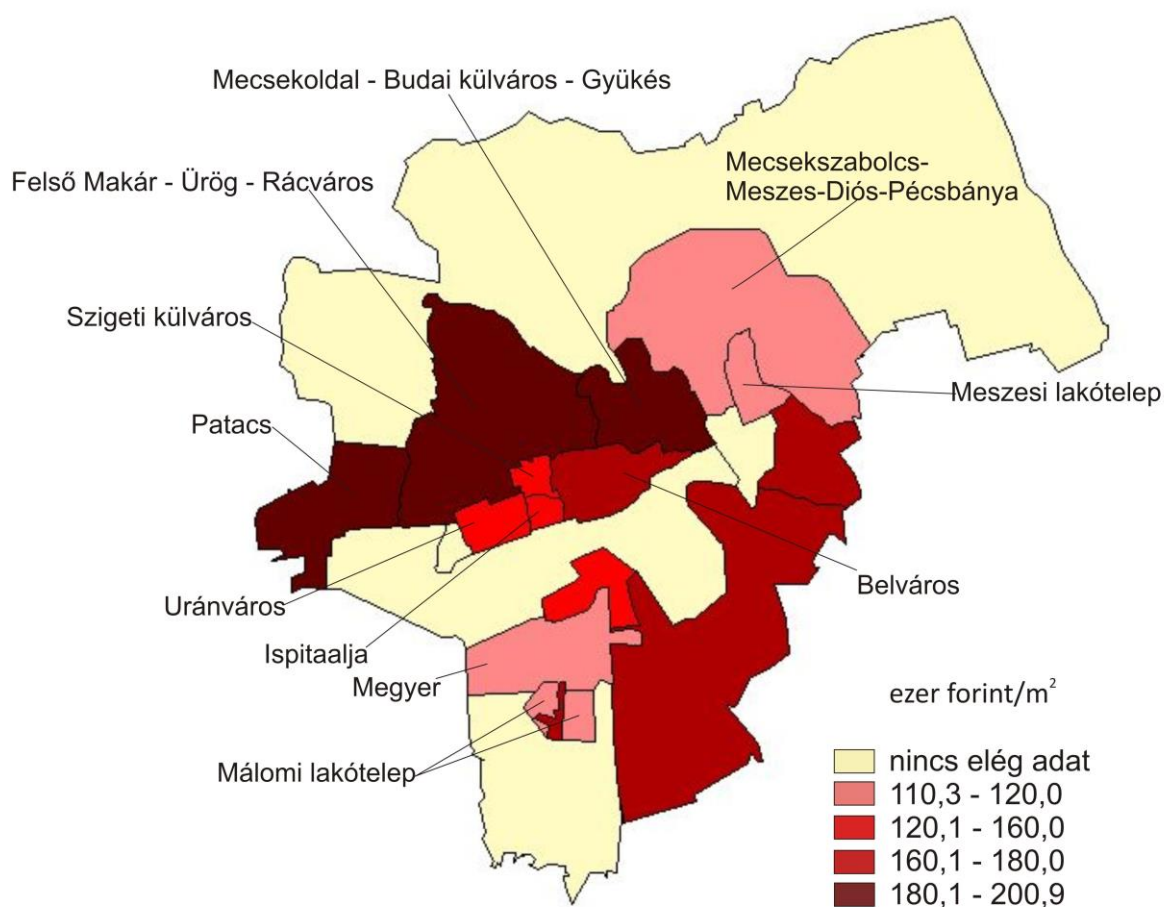
5. 4. Pécs

Némi meglepetésre lakáspiaci szempontból (is) Pécs a válság óta eltelt időszak egyik nagy vesztese. A Dél-Dunántúl régió központja a vizsgált városok közül a második legalacsonyabb lakásszámmal és népesség számmal rendelkezik. A válságig Pécs átlagos lakásai, ha nem is folyamatosan, de növekedtek. Közvetlenül a válság előtt viszont már Pécssett adták el fajlagosan a legkevesebb lakást, itt volt legalacsonyabb a mobilitás. A válság után a város négyzetméter árai meredeken csökkenni kezdtek, és 2012-re a városon belüli különbségek is igen jelentősen megnövekedtek.

Pécs legmagasabb átlagos lakásárakkal rendelkező területei a Mecsek déli lejtőjén találhatók (10. ábra). Az általam használt felosztás szerint ebbe a kategóriába tartozik Patacs, „Felső Makár-Ürög - Rácváros” (mostantól Felső Makár) és „Mecsekoldal - Budai külváros - Gyükés” (mostantól Mecsekoldal). Ezek a városrészek többnyire családi házas beépítésűek, de sok helyen találhatóak többlakásos épületek is. A Mecsekoldal lakásállománya nem csak jellege szempontjából vegyes. A főbb utak alsó, belvároshoz közeli részein zárt sorú beépítés a jellemző, kis telkekkel, míg feljebb haladva a házak már nagyobb telkeken helyezkednek el. Az területen ugyanúgy megtalálhatóak az újonnan épített hatalmas családi házak, mint az üdülőkből átalakított kis területű, régi házak, sok esetben még szőlővel körülvéve. A Mecsekoldal és Patacs négyzetméter árai a válság előtti időszakban a Felső Makárhoz képest gyorsabb ütemben növekedett. A válság óta azonban ezekben a városrészekben az ingatlanok átlagos négyzetméter árai folyamatosan csökkentek. Ez alól csupán Patacs a kivétel, amely még kismértékű növekedést is tudott produkálni (bár a másik két ide sorolt városrészhez képest alacsony lakásszámmal rendelkezik). Ennek ellenére Pécsen belül a válság után még így is ezekben a városrészekben volt a legkisebb mértékű a csökkenés.

A középső (átlagos) árkategóriába eltérő jellegű városrészek tartoznak. Ide sorolható a hagyományos beépítésű, tömbházas Belváros, a családi házas beépítésű Ispitaalja, és a lakótelepi beépítésű Uránváros, valamint a Szigeti külváros. Ez utóbbi két lakótelepi beépítésű városrészben a válság előtt jóval kisebb volt az árnövekedés, mint a másik kettő esetében. Ugyanakkor a válságot követően jóval alacsonyabb volt a visszaesés is. A két említett lakótelep a városon belül helyezkedik el és központi helyzetükből, jó elérhetőségükből kifolyólag viszonylag magasabb lakásárakkal rendelkeznek. A válság előtt a Belváros rendelkezett a legmagasabb átlagárakkal, de még 2005-höz képest is több mint 10%-ot veszített lakásainak értékéből.

10. ábra: Pécs belső tagozódása a lakásárak alapján 2012-ben



Forrás: KSH, Ingatlanadattár 2005-2012

Pécsett a legalacsonyabb árkategóriába a két külső lakótelep (Megyer és Málomi lakótelep), a Meszesi lakótelep, amely nevével ellentétben csak kis részben áll lakótelepi lakásokból – amelyeket az Ingatlanadattárban mint többlakásos ingatlant kezelnek – és a „Mecsekszabolcs - Meszes - Diós - Pécsbánya” összevont terület tartozik, amely főleg családi házas, illetve „bányatelep” jellegű. A „Mecsekszabolcs - Meszes-Diós - Pécsbánya” városrészeről elmondható, hogy a lakások átlagárát tekintve igen nagy eltérések jellemzik. A városrész nyugati területein magasabbak a négyzetméter árak, mint a kijebbi eső, periférikus részeken. A városrész négyzetméter ár értékei csak 2012-ben ugrottak meg valamelyest, mert amúgy a válság előtti időszakban kiugróan alacsonyak voltak. A Megyer és a Málomi lakótelep nagyjából ugyanolyan lakásárakkal rendelkezik, és a vizsgált időszak során a lakásárak mozgása is igen hasonló volt. A Meszesi lakótelep átlagos

négyszetméter árai a válság előtt meghaladták a külső lakótelepek árait, de utána meredeken zuhanni kezdtek, és mára ez Pécs legalacsonyabb átlagárral rendelkező, legalacsonyabb presztízsű területe.

Pécs legjellemzőbb vonása, hogy a Mecsek déli lejtőjén elhelyezkedő negyedek négyszetméter árak szempontjából jelentősen elkülönülnek a város többi részétől. Az elit negyedek sajátos helyzete abban is megmutatkozik, hogy ezekben a városrészekben volt a legkisebb mértékű a visszaesés a válság óta, ezáltal lakásárai már a 2005-ös árszínvonal felett találhatók.

5. 5. Miskolc

A vizsgált városok közül Miskolcot sújtotta mind a szocialista ipar válsága, mind a 2008-as világválság a leginkább, s az összes mutatóból ő rendelkezik a legkedvezőtlenebb értékekkel. Miskolcon a legmagasabb a munkanélküliség, valamint a nyolc általánost el nem végzők aránya, és itt a legmagasabb az időskorúak aránya is. Innen vándoroltak el az elmúlt két évtizedben a legtöbben, 1990-ben a város lakónépessége még 196 442 fő volt, ami a 2011-es népszámlálásra 167 754 főre apadt. Ezeknek a tényezőknek köszönhetően a helyi lakáspiac pang és rendkívül alacsony ingatlanárak jellemzik.

Miskolc legmagasabb lakásárral rendelkező városrészei többnyire kertvárosias jellegűek. Ilyen a Martin-kertváros, Miskolctapolca és Lillafüred – Hámor (11. ábra). Közülük csak Martin-kertváros értékei emelkedtek 2011-ről 2012-re, az összes többi csökkent. A legmagasabb négyszetméter árral rendelkező kategóriába került még a Belváros és az Avas - kelet - 2. A Belváros négyszetméter árai is növekedtek 2011-ről 2012-re, de jóval kisebb mértékben. Az Avas - kelet - 2 egy általam alkotott városrész, amely teljesen eltér mind az Avastól, mind az Avas - kelettől (amiről lehatároltam). Ez egy főleg társasházi beépítésű terület, aminek az észak-keleti részén egy jó állapotban lévő, felújított lakótelep található. Ennek a területnek az átlagos négyszetméter ára közvetlenül a válság előtt még nagyvárosi viszonylatban is igen magasnak volt mondható, felfutása már 2006-körül elkezdődött. Értékei a válság óta ingadoznak, de még mindig messze a városi átlag felett vannak. A Belvárossal és Martin-kertvárossal együtt azon miskolci városrészek közé tartozik, amelyek a legkisebb értékcsökkenést könyvelhettek el a válság utáni időszakban. Miskolcon jellemző az is, hogy a legmagasabb árakkal rendelkező városrészekben sokszor

hiányoznak az adatok (főleg a válság után), ami azt jelzi, hogy a városban rendkívül alacsony a kereslet a drágább ingatlanok iránt.

Bedeövölgy - Bodótető sem a legmagasabb, sem a közepes árkategóriába nem volt besorolható. Ennek a városrésznek a négyzetméter árai 2007 és 2010 között a legmagasabbak között voltak (2009-ben és 2010-ben a legmagasabbak a városban), de előtte és utána a városi átlagnál ugyan magasabbak, de jelentősen elmaradva a felső kategóriától. Ez egy alapvetően magas presztízsű terület, a városközponttól északra fekvő dombon, de közvetlen közelében szegregátumok találhatók.

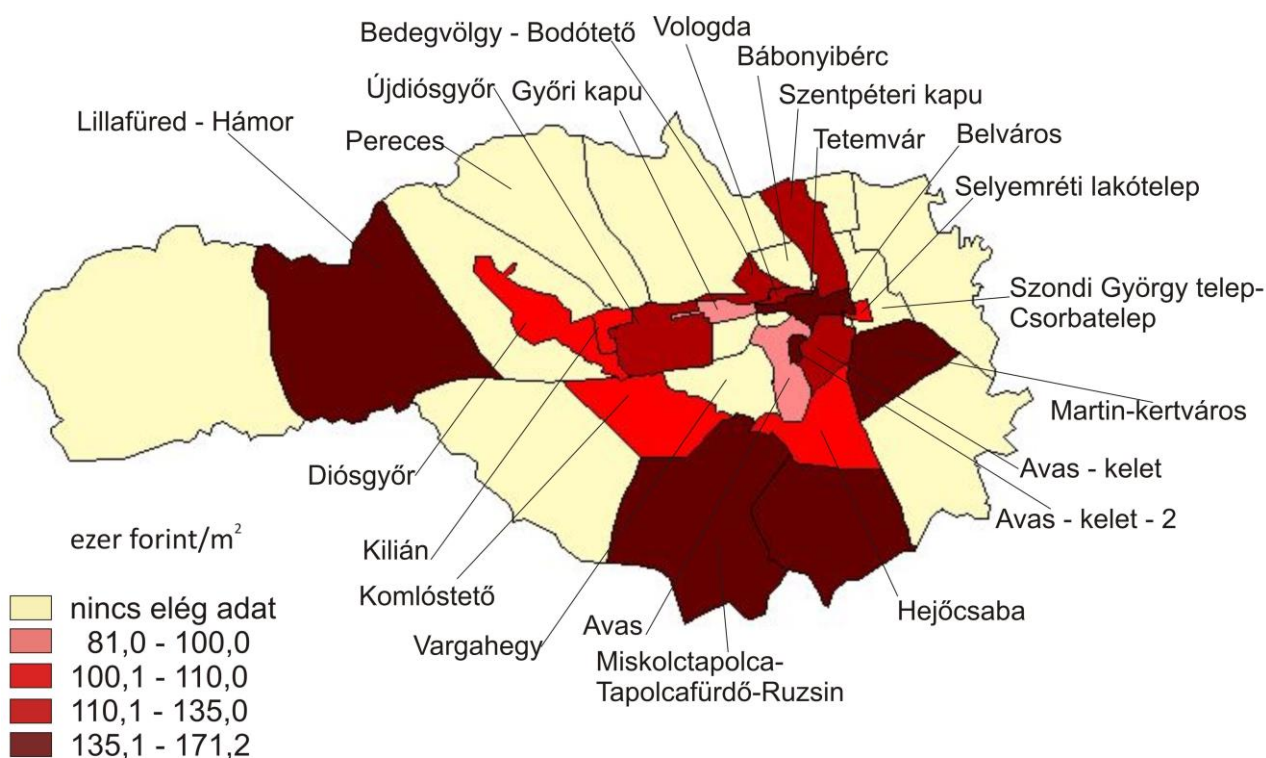
A középső árkategóriába igen kevés városrészt tudtam besorolni, melyek jellege igencsak eltérő. Ide tartozik a Vologda nevű lakótelep, Avas - Kelet vegyes családi házas és lakótelepi beépítésű negyede és a teljesen vegyes beépítésű Szentpéteri kapu nevű terület. Ez utóbbiban megtalálható mind a három lakáskategória, bár az eladott családi házak száma elenyésző. Ezeknek a városrészeknek a négyzetméter árai a válságig csekély mértékben növekedtek, majd azóta évről évre folyamatosan csökkennek.

Külön kategóriát képez Újdiósgyőr. Ez a városrész szinte csak családi házas beépítésű, bár pár lakótelepi épület itt is található, ezen kívül rendelkezik társasházas beépítéssel is. Újdiósgyőr a válságig az egyik legalacsonyabb lakásárakkal rendelkező településrésze volt Miskolcnak, ami nem is csoda, tekintettel a déli részén lévő szegregátumokra („Számozott utcák”, Vasgyári telep). A városrész négyzetméter árai a válság után csökkentek, de kb. ugyanazon a szinten maradtak, mint a válság előtt, míg a többi olcsóbb terület jelentősen veszített értékéből. Ennek az egyik oka az lehet, hogy a válság után a városrész déli részén szinte alig adtak el ingatlant.

Miskolcon került a legtöbb városrész a legrosszabb kategóriába besorolásra. Ebben a kategóriában Miskolcon is a lakótelepek többségben, ide tartozik a Selyemréti lakótelep, a Kilián és a Győri kapu. A lakótelepeken kívül Komlóstetőt, Diósgyőrt és Hejőcsabát soroltam ide, bár közülük Hejőcsabán és Komlóstetőn is sok lakótelep jellegű ház található, de mindkét terület nagy részét családirházas beépítés jellemzi. A válság után Miskolc ezen negyedeinek a négyzetméter árai csökkentek a legnagyobb mértékben, úgy hogy korábban is ezeken a területeken voltak a legalacsonyabb árak. A csoportba tartozó lakótelepek között is kimutatható egy árszínvonalbeli különbség. A Selyemréti lakótelep és

a Kilián négyzetméter árai a vizsgált időszakban szinte teljesen együtt mozogtak, valamivel magasabb négyzetméter árakkal, mint a Győri kapu.

11. ábra: Miskolc belső tagozódása a lakásárak alapján 2012-ben



Forrás: KSH, Ingatlanadattár 2005-2012

Az Avas lakótelep összességében rendkívül alacsony négyzetméter árakkal jellemezhető, még a következő városrésztől is 20%-kal elmaradnak a négyzetméter árai. Az árai a vizsgált időszakban mindig jelentősen elmaradtak a többi városrésztől, a válság után még növekedett is a különbség.

Miskolc legrosszabb, városrészei bele sem tudtak kerülni a vizsgálatba. Ilyen a Pereces, a Tetemvár, a Vargahegy és a „Szondi György telep - Csorbatelep”. Ezek a városrészek a régió társadalmában peremhelyzetűnek számító népesség gyűjtőhelyei, ahol az ingatlanpiacot nem feltétlenül bonyolítják legális keretek között, így a vételárakról statisztikai kimutatás nem készül.

Miskolcra összességében elmondható, hogy 2012-re lakáspiaci szempontból teljes mértékben lemaradt a többi nagyvárostól. Miskolc „prosperáló” negyedei abban különböznek a város többi negyedétől, hogy kisebb mértékű az értékvesztésük, hiszen ellentétben a többi vizsgált várossal Miskolc összes szinte negyede a 2005 óta veszített értékéből.

6. Az azonos beépítésű városrészek összehasonlítása

A városok belső tagozódása után szeretném összehasonlítani a városok azonos beépítésű városrészeinek lakáspiacát. Az adatbázis két markáns lakónegyed típus (belvárosok és lakótelepek) összehasonlítását tette lehetővé. Az összehasonlító elemzésnek nem része a többi városrész, mert ezek nehezen összehasonlíthatók, az igen eltérőek természeti adottságaik, funkcióik és a beépítésük jellege folytán. A belvárosok az európai városokban hosszabb történelmi fejlődés eredményeként jönnek létre, hagyományosan magas a presztízszük és főleg központi funkciókat látnak el. Ezzel szemben a lakótelepek fő funkciója a lakás, a második világháború után, több hullámban létesültek, a városok peremén és a rendszerváltozás óta mind presztízszük, mind értékük folyamatosan csökken.

6. 1. *Belvárosok*

Az összes vizsgált város központjában található egy hagyományos, tömör városias beépítésű városmag, ahol a fő központi funkciók találhatók. Ezek a városrészek eltérő méretűek, és az általam használt lehatárolásban Debrecen, Szeged és Győr esetében több városrészből tevődnek össze, míg Miskolc és Pécs esetében csak a Belvárosként megjelölt városrész tartozik ide. Debrecennél a Nyugati hagyományos beépítésű, az Északkeleti hagyományos beépítésű és a Belváros nevű városrész alkotja a vizsgált területet. Szeged esetében a Történelmi városközpont és a Belső városrészek adják a vizsgálat alapját. Győrnél pedig Nádorvárost adtam hozzá a szűkebb értelemben vett belvároshoz, mert beépítés szempontjából ahhoz nagyon hasonló és belvárosi funkciókban is bővelkedik. Az általam használt beosztásnál Pécs belvárosa egy igen kiterjedt, több KSH által lehatárolt városrészt magába olvasztó terület. Miskolc belvárosias városrésze kisebb méretű – kb. fele akkora – mint a többi városé, ennek feltehetőleg a város viszonylag rövid történelmi múltja, elsődlegesen ipari jellege lehet az oka.

A vizsgált időszakban a belvárosi negyedek eladott lakóingatlanainak az értéke a válságig nőtt majd onnan 2011-ig csökkent. Ez alól kivétel a győri belváros, ahol a válság következményeként tapasztalt visszaesés óta is folyamatosan nőnek a négyzetméter árak. Érdekes módon 2011-ről 2012-re már csak a pécsi belváros négyzetméter árai csökkentek, az összes többi belváros értéke csekély mértékben nőtt. A belvárosias területek között természetesen igen nagy árbeli különbségek vannak. Ha a tágabb lehatárolást vesszük figyelembe, akkor a legmagasabb négyzetméter árakkal rendelkező belváros Győr (194,58 ezer ft/m²) és Debrecen (194,12 ezer ft/m²), igen kicsi eltéréssel. A válságot megelőző és közvetlen a válság utáni időszakban, még Pécs belvárosa rendelkezett a legmagasabb négyzetméter árakkal, de 2010 óta csökkennek és 2011-ről 2012-re nagyot zuhantak vissza az itt található ingatlanok árai (2011 186,98 ezer ft/m²; 2012 174,73 ezer ft/m²). A szegedi belváros lakásár értékei a válság előtt Miskolccal váltakozva a legalacsonyabbak voltak, de a válság után jóval kisebb mértékben veszítettek értékükből, így mostanra megelőzi mind Pécs, mind Miskolc értékét (2012 Szeged 178,06 ezer ft/m²; Miskolc 143,84 ezer ft/m²). Abból a szempontból is van különbség a vizsgált városok között, hogy a KSH lehatárolás szerinti belvárosok négyzetméter ár szempontjából, hogyan viszonyulnak a többi belvárosias városrészhez. A debreceni belvárosi értékek nagyjából kiegyenlítettek, de Szeged „Történelmi városközpontja” jóval magasabb négyzetméter árakkal rendelkezik, mint a belvároshoz még hozzátartozó belső városrészek. Győrben pont fordított a helyzet, Nádorváros átlagos négyzetméter árai magasabbak, mint a központi belvárosé. Ha szűken csak a KSH lehatárolás szerinti Belvárosokat vesszük, akkor Szeged belvárosa a legmagasabb presztízsű.

4. táblázat: A belvárosok lakásainak átlagára, ezer ft/m², 2005-2012

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Debrecen	206,4	190,0	-	220,8	195,1	190,4	184,6	194,1
Szeged	167,4	173,7	175,9	178,0	194,6	181,0	177,3	178,1
Győr	187,2	199,8	193,0	197,7	178,9	180,2	192,5	194,6
Pécs	194,9	215,1	203,5	223,5	200,6	189,1	187,0	174,7
Miskolc	171,5	139,8	191,0	187,6	157,3	144,4	140,6	143,8

Forrás: KSH, Ingatlanadattár 2005-2012

6. 2. Lakótelepek

A lakótelepek lehatárolása, a belvárosokhoz képest módszertanilag könnyebb. Azokat a városrészeket soroltam ide, amelyeknek a területét túlnyomóan lakótelepi beépítés jellemzi. A vizsgált városokban eltérő a lakótelepi lakások aránya, de az összes vizsgált nagyvárosban vannak tömbszerűen épített hatalmas lakótelepek, melyek területi lehatárolása viszonylag egyszerű volt.

Kutatásaim szerint a vizsgált városok közül Debrecen lakótelepeinek a legmagasabb az átlagos négyzetméter ára. Ez azzal magyarázható, hogy Debrecen várostestében több kisebb lakótelep is található (pl. Sestakert, Sóház, Libakert, Wesselényi-lakótelep – más néven Sumen –, Ispotály), amelyek az átlagosnál jóval magasabb négyzetméter árakkal rendelkeznek. Ezek a lakótelepek alacsonyabb beépítettségük, kisebb léptékük, valamint kiterjedt zöld környezetük révén vonzóbbak a helyi lakosság körében. Mindezek ellenére az említett lakótelepek közül is csak a Sóház és a Wesselényi-lakótelep tudja tartani értékét. A Sestakertet kiemelkedően magas négyzetméter árai miatt a debreceni hagyomány a villanegyedhez sorolja. Mindezen túl meg kell említeni, hogy a többi nagy debreceni lakótelepen értékesített lakások árszínvonala is meghaladja a többi városét. A második legmagasabb négyzetméter árakkal a győri lakótelepek rendelkeznek, csak kissé elmaradva a debreceni árszinttől. Az itteni lakótelepek árai nem csökkennek, inkább stagnálnak, köszönhetően a város dinamikus gazdasági fejlődésének. Megállapítható az is, hogy a győri lakótelepek között nincsenek markáns különbségek. A szegedi és pécsi lakótelepek nagyjából hasonló árkategóriát képviselnek. Szeged esetében az Odessza lakótelep, Pécs esetében a Szigeti külváros és az Uránváros a város többi lakótelepénél magasabb árszínvonalat, egyszersmind presztízt, képvisel.

A miskolci lakótelepek a válságig nagyjából a szegedi lakótelepekkel egy árszinten voltak, de a válság után fokozatosan lemaradtak. Miskolcon a Vologda lakótelep tudta a legjobban tartani az árát. Őt követi a vizsgált városok négy legalacsonyabb négyzetméter áraival rendelkező lakótelepe, kivétel nélkül Miskolcon. Közülük is rendkívül alacsony árakkal rendelkezik a hatalmas Avas lakótelep. 2012-ben az Avas lakótelep átlagos négyzetméter ára 81,03 ezer forint volt, de még a második legrosszabb átlagos

négyszetméter árral rendelkező, úgszintén miskolci, Győri kapu területén is 99,31 ezer forint/m² volt az átlagár.

5. táblázat: A lakótelepi lakások átlagárának változása, ezer ft/m², 2005-2012

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Debrecen	157,7	152,5	173,6	177,1	162,3	156,0	152,8	153,1
Szeged	126,5	130,8	131,1	143,9	136,7	129,1	124,4	117,3
Győr	154,8	148,4	155,0	158,7	147,1	145,9	150,2	147,1
Pécs	146,5	150,4	153,6	159,6	142,9	137,0	134,5	121,2
Miskolc	120,4	124,7	137,5	142,8	127,2	114,2	106,7	92,7

Forrás: KSH, Ingatlanadattár 2005-2012

A lakótelepek ármozgásáról – néhány év kivételével – elmondható, hogy a válság előtt csökkenő presztízszük ellenére értékük növekedett. A legkevésbé, pont a gazdaságilag szárnyaló Győrött, a leginkább a gazdasági nehézségekkel és elvándorlással küzdő Miskolcon. Ez feltehetőleg azért alakult így, mert Győrött nem volt kereslet az olcsó lakások iránt, míg Miskolcon a helyi lakás piac legolcsóbb szegmensében engedhették csak meg maguknak a saját lakás vásárlását az ide települők, vagy újonnan családot alapítók. A válság után a tendencia nagyjából megfordult. A miskolci lakótelepek átlagos négyzetméter árai több mint harmadukkal csökkentek, míg a győri lakótelepek meg tudták tartani a válság után kialakult árait. A válság utáni időszakban Pécs és Szeged lakótelepei is jelentős 20% körüli értékvesztést könyvelhettek el.

Összegzés

A kutatás eredményei alapján elmondható, hogy a vizsgált városok lakás piaca az elmúlt években igen eltérő pályákon mozgott. Ennek több oka is van, ezek közül az egyik a települések eltérő lakásállománya, ami eltérő történelmi fejlődésükben gyökerezik. Az alföldi városok - Szeged, Debrecen - mezővárosi múlttal rendelkeznek, Pécs és Győr szerkezetét a történelmi belváros határozza meg, míg Miskolc szerkezetét az ipari fejlődés

alakította ki. Az első világháború után ezek a városok kiemelt központi szerepet kaptak, majd a második világháború után ezt a szerepet a központi irányítás és településpolitika (pl. OTK) tovább erősítette. A szocialista városfejlesztés Miskolcot és Pécsét nehézipari központként erősítette, míg Győrt a nyugati határhoz való közelsége miatt elhanyagolta. A rendszerváltozás vesztesei a korszerűtlen iparszerkezettel rendelkező városok - főként Miskolc, kisebb mértékben Pécs – voltak, győztese pedig a nyugati határ közelsége miatt erős tökevonzó képességű Győr.

A válság az összes város fejlődésére rányomta a bélyegét, lakáspiacát mélyen érintette. A vizsgált városokban csökkent a kereslet a lakások iránt, csökkent az újonnan épített lakások száma, és zuhantak a lakásárak. A városok közötti különbség abban mutatkozott meg, hogy eltérő mértékben tudtak korábbi fejlődési pályájukra visszaállni.

- A válság valamennyi vizsgált város lakáspiaci fejlődését visszavetette. Az eladott lakások száma a legtöbb városban közel a felére esett vissza. Az új építésű lakások száma is visszaesett, de városonként eltérő mértékben és időben eltérő módon jelentkezett. A csökkenő forgalom hatására a lakások piaci értéke is visszaesett.
- A válság előtt a lakáspiac fejlődése a városokban nagyságrendileg párhuzamosan zajlottak, sőt bizonyos mértékű kiegyenlítődés is kimutatható volt közöttük. Az összes város lakáspiaca bővült. Külön érdekessége az időszaknak, hogy a legnagyobb mértékben a rosszabb helyzetű városok lakáspiaca fejlődött - Szegeden és Miskolcon. A válság után Győr lakáspiaca bővült a legnagyobb mértékben, visszaállt a válság előtti pályájára. Debrecen és Szeged lakáspiaca stabilizálódott, csak csekély mértékű változások mentek végbe. A válság előtti időszakot meghaladó mértékben szűkült Pécs és Miskolc lakáspiaca, de Miskolcon ez a hatás erőteljesebben mutatkozott.
- Mindezek alapján a válság utáni időszaknak Győr tekinthető az egyetlen igazi nyertesének, míg Pécs és Miskolc a vesztese. Az öt város lakáspiacát tekintve - Győr lakáspiaca fejlődik, Miskolc és Pécs visszaesik - elmondható, hogy a városok közötti különbségek növekednek.

A városokon belüli különbségek is markánsak. Minden városban vannak olyan városrészek, melyek a tehetősebb rétegek gyűjtőhelyei és vannak alacsonyabb presztízsű negyedek, ahol a szegényebb, alacsonyabb státuszú csoportok találják meg lakóhelyüket.

De még így is, a városokon belüli különbségek elmaradnak a városok közötti különbségek mértékétől.

- A lakótelepek ingatlanpiaci helyzetének változását alapvetően a városok makro helyzete határozza meg. A városon belüli lakásárakat, illetve az árváltozást ugyanakkor jelentősen befolyásolja a lakótelepek morfológiája (lakástípus, szintszám, épületszerkezet, méret). 2012-re a legjobb helyzetben lévő lakótelepek Győrben és Debrecenben vannak, Debrecen magas értékeit a sok kisméretű belvároshoz közeli lakótelepnek köszönheti, ezek közül is kiemelkedik a Sestakert lakótelep (Debrecen). A 2005-ös és a 2012-es értékeket összevetve az látszik, hogy míg Debrecen, Győr, Szeged lakótelepeinek értékei csak 5% körüli mértékben csökkentek, addig Miskolc, Pécs esetében ez a csökkenés már 20% körüli.
- A legjobb negyedek minden vizsgált város esetében a belvároshoz közeli, új beépítésű kertvárosok, viszont ezek között közel kétszeres eltérés is van Miskolc és Győr esetében. Hasonlóan jó helyzetben vannak a központhoz közeli, hagyományos beépítésű negyedek, amelyek az elmúlt két évtizedben a város rehabilitációnak köszönhetően sok helyen megújultak.

Összességében elmondható, hogy Magyarországon a növekvő regionális különbségek az ország nagyvárosainak lakáspiacán is visszatükröződnek. Még rémisztőbb, hogy ezek a különbségek csak mélyülni látszanak, hiszen az öt város lakáspiacán egy prosperál, kettő stagnál, kettő pedig hanyatlik a 2008-as gazdasági világválság után. A két leszakadó városban a különbségek városnegyedek szintjén is mélyülnek. A vizsgált öt városban megtalálhatóak csökkenő és emelkedő, vagy Miskolc esetében inkább csökkenő és kevésbé csökkenő négyzetméter árakkal jellemezhető városrészek. Az ország szétszakadó lakáspiaca mindemellett a társadalmi különbségek generációk közötti konzerválását segíti elő.

Irodalom

Abonyiné Palotás Jolán (1991): Szeged infrastrukturális ellátottságának belső – városrészenkénti – területi differenciáltsága. In: Szeged Társadalomföldrajzi Nézőpontból (Mészáros Rezső), SZTE Társadalom- és Gazdaságföldrajzi Tanszék, Szeged, 51-74. o.

Berényi B. Eszter (2012): Hanyatlás és Megújulás Budapest Belvárosában. Új Tudós Kiadó, Szárliget, 151. o.

Csatári Bálint (2000): Kísérlet a magyarországi kistérségek komplex fejlődési típusainak meghatározására. In: Alföld és a Nagyvilág (Dövényi Zoltán), MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest, 151-167. o.

Csatári Bálint (2003): Kecskemét városfejlesztési koncepciója készítésének néhány sajátos problémájáról. tanulságáról, Falu - Város – Régió, 7. 5-11. o.

Enyedi György (1988): A városnövekedés szakaszai. Akadémia Kiadó, Budapest, 116. o.

Enyedi György (2011): A városnövekedés szakaszai – újragondolva. Tér és Társadalom, 25. 1. 5-19. o.

Faluvégi Albert (1995): Az elmaradott térségek lehatárolásának módszerei. Statisztikai Szemle, 73. 7. 571-590. o.

Farkas János és Kovács Zoltán–Székely Gáborné (2004): Magyar lakáspiac területi jellemzői az ezredfordulón. Központi Statisztikai Hivatal – MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest, 169. o.

Földi Zsuzsa (2006): Neighborhood Dynamics in Inner-Budapest. Labor Grafimedia, Utrecht, 345. o.

Hegedüs József (2001): Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. Statisztikai Szemle, 79. 12. 934-954. o.

Kain, John F. és Quigley, John M. (1970): Measuring the value of housing quality. Journal of the American Statistical Association, 65. 330. 532-548. o.

Kovács Zoltán (1990/a): A posztfordizmus hatása a nagyvárosok társadalmára. Területi Kutatások, 9. 73-84. o.

Kovács Zoltán (1990/b): Rich and poor in the Budapest housing market. *Communist Studies*, 6. 2. 110-124. o.

Kovács Zoltán (1996): A városépítés időzített bombája – avagy a magyar lakótelep-szindróma társadalomföldrajzi megközelítésben. *Földrajzi Értesítő*, 45. 1-2. 101-117. o.

Kovács Zoltán (2005/a): A regionális egyenlőtlenségek lakáspiaci jellemzői Magyarországon. *Politikai kultúra* 2. [Kultúra és Közösség, 2005/3-4.], 17-20. o.

Kovács Zoltán (2005/b): Budapest funkcionális átalakulásának főbb vonásai a rendszerváltozás után. *Földrajzi közlemények* 129. 1-2. 83-102. o.

Kovács Zoltán és Szabó Balázs és Székely Gáborné (2005): A lakáspiaci dinamizmus néhány jellemzője Magyarországon. *Statisztikai Szemle*, 83. 5. 461-479. o.

Kovács Zoltán és Szabó Balázs és Székely Gáborné (2006): Az életminőség területi különbségei a lakáspiaci dinamizmus tükrében Dunaújváros térségében. *Dunaújváros és térsége*, 6. kötet. 5-17. o.

Nemes Nagy József (1993): Adalékok a térbeliség társadalmi magyarázó erejéhez (lokalitás, regionalizmus, centrum-periféria). In: *Társadalmi-területi egyenlőtlenségek Magyarországon* (Enyedi György), Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 23-37. o.

Nemes Nagy József (1999): Elágazó növekedési pályák az ezredvégi Magyarországon. In: *Helyek, terek, régiók* (Nemes Nagy József), ELTE Regionális Földrajzi Tanszék, Budapest, 65-86. o.

Nemes Nagy József és Tagai Gergely (2011): Regional inequalities and the determination of spatial structure. *Területi Statisztika*, 14. Special issue. 15-28. o.

Székely Gáborné (2001): Az önkormányzati bérlakásszektor privatizációja. *Statisztikai Szemle*, 79. 12. 955-969. o.

Székely Gáborné (2001): Az önkormányzati bérlakásszektor privatizációja. *Statisztikai Szemle*, 79. 12. 955-969. o.

Székely Gáborné és Horváth Áron (2009): Hedonikus módszer alkalmazása a használt lakások áralakulásának megfigyelésében. *Statisztikai Szemle*, 87. 6. 594-607. o.

Székely Judit (2008): Reasons of local housing market price differences in Hungary.
Statisztikai Szemle, 86. 12. különszám 174-188. o.

Internetes hivatkozások és statisztikai hivatkozások:

KSH: Népszámlálási adatok 2011-es település szerkezetben járással.
<http://statinfo.ksh.hu/Statinfo/haViewer.jsp>

KSH: Megyei évkönyvek 2005-2012

<http://statinfo.ksh.hu/Statinfo/haViewer.jsp>

KSH: Népszámlálás 2001. <http://www.nepszamlalas2001.hu/hun/kotetek/06/index.html>

KSH: Ingatlanadattár 2005-2012. CD-ROM, Budapest