

DIFFERENCIÁLÓDÓ KIS- ÉS KÖZÉPVÁROSI INGATLANPIACOK A GAZDASÁGI VÁLSÁG ELŐTT-ALATT-UTÁN – MI HÚZÓDHAT MEG A FELSZÍNI FOLYAMATOK MÖGÖTT?

Nagy Gábor tudományos főmunkatárs,
MTA KRTK RKI ATO Békéscsaba

KUTATÁSI ELŐZMÉNYEK

- ✗ A hazai lakáspiaccal kapcsolatos kutatások eredményeit 2015-től publikáltam, adtam elő.
- ✗ Ezek több kérdéskörre koncentráltak:
 - + A lakáspiaci fejlődés ciklikussága 1990 után
 - + A 2008-as válság hatása a lakáspiaci folyamatokra
 - + Az állami politika hatása a lakáspiacokra
 - + A lakáspiacok területi sajátosságai, ezen belül kiemelten a marginális és periférikus piacok

JELEN KUTATÁS INDOKOLTSÁGA

- ✗ A korábbi kutatásokban változatos területi léptékekkel dolgoztam (régió, megye, járás, településhierarchia szintek, települések)
- ✗ Ugyanakkor létezik egy adatforrás, ami lehetőséget ad a lokalitáson belül zajló folyamatok áttekintésére. – Ingatlanadattár, KSH. – legalábbis a városok esetében.
- ✗ Az adatforrás utcaszinten bontja az adásvételek számát, típusát és átlagos négyzetméterárát, valamint 2008-tól az árak relatív szórását.
- ✗ Az adatok nem teljeseek, de városi szinten az adott évben lezajlott összes tranzakció 50-70%-át teszik láthatóvá.

JELEN KUTATÁS INDOKOLTSÁGA

- ✖ A válság hatására a városok lakáspiaca általában összezsugorodott:
 - + Csökkent az adásvételek száma;
 - + Visszaesett az átlagos árszint
 - + Csökkent a „látható” utcák száma, de ...
 - + ez lakástípustól erősen függő módon ment végbe! (panel vs. családi házas környékek)
- ✖ A fő folyamatok az egyes településekben egyedi lefutással mehettek – mentek is – végbe.

JELEN KUTATÁS INDOKOLTSÁGA

✗ Miért a középvárosok?

+ Mert elég kicsik, hogy ...

- ✗ Könnyen átláthatóak legyenek a bennük zajló folyamatok
- ✗ Általában egyszerű a belső szerkezetük (egyközpontúak)
- ✗ Könnyen térképezhetők és a vizuális megjelenítés könnyen „olvasható”

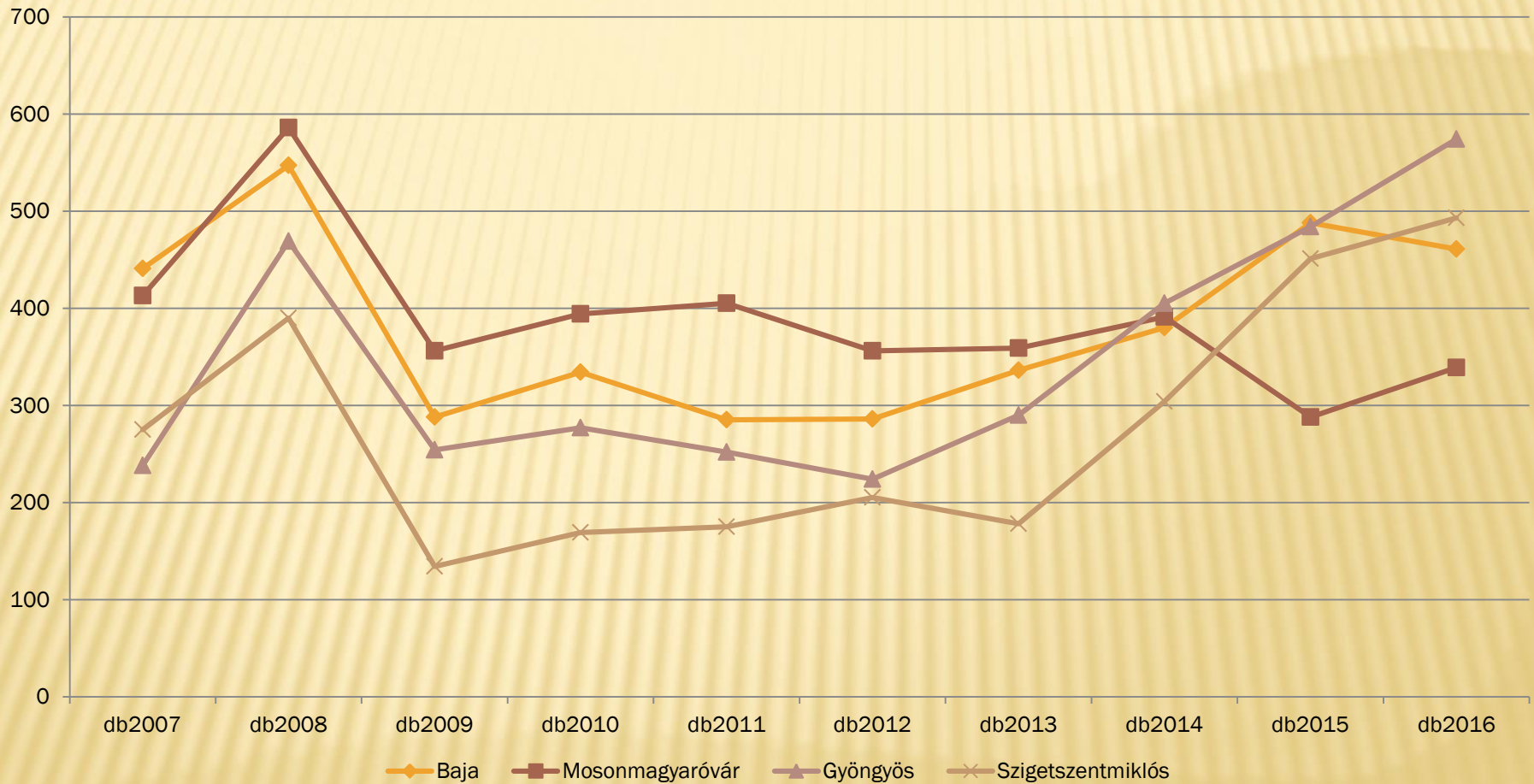
+ Mert elég nagyok, hogy ...

- ✗ Még a válság alatt is kellő számú „látható” utcát találjunk
- ✗ Belső szerkezetük elég összetett a területi folyamatok megjelenítésére

FŐ KUTATÁSI KÉRDÉS

- ✗ Jelen kutatás keretében négy – hazai léptékekkel – középváros lakáspiacának átalakulását próbáltam meg feltárni: Mosonmagyaróvár, Baja, Gyöngyös, Szigetszentmiklós, melyek nagyságrendje (lakosságszám, lakásállomány) közel hasonló, ám lokációjuk eltérő.
- ✗ Arra kerestem választ, hogy az eltérő lokációnak volt-e / lehetett-e hatása a lakáspiaci folyamatokra, s ennek kimutatható-e a városok belső terére gyakorolt hatása?
- ✗ Másként fogalmazva: a válság és az azt követő lakáspiaci felfutás eltérő mintákat eredményez-e eltérő földrajzi helyzetű centrumokban?

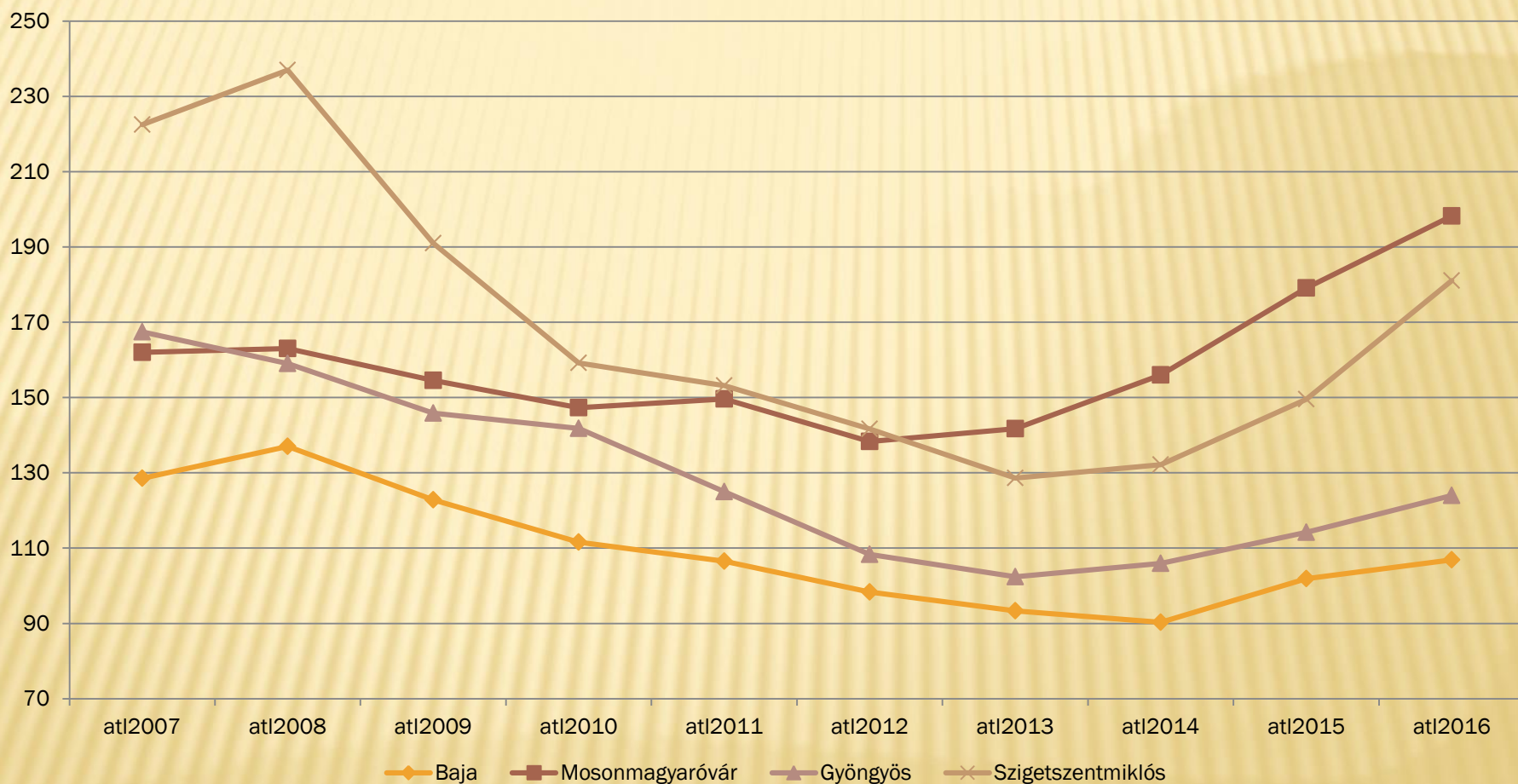
A LAKÁSPIACI ADÁSVÉTELEK SZÁMA 2007-2016



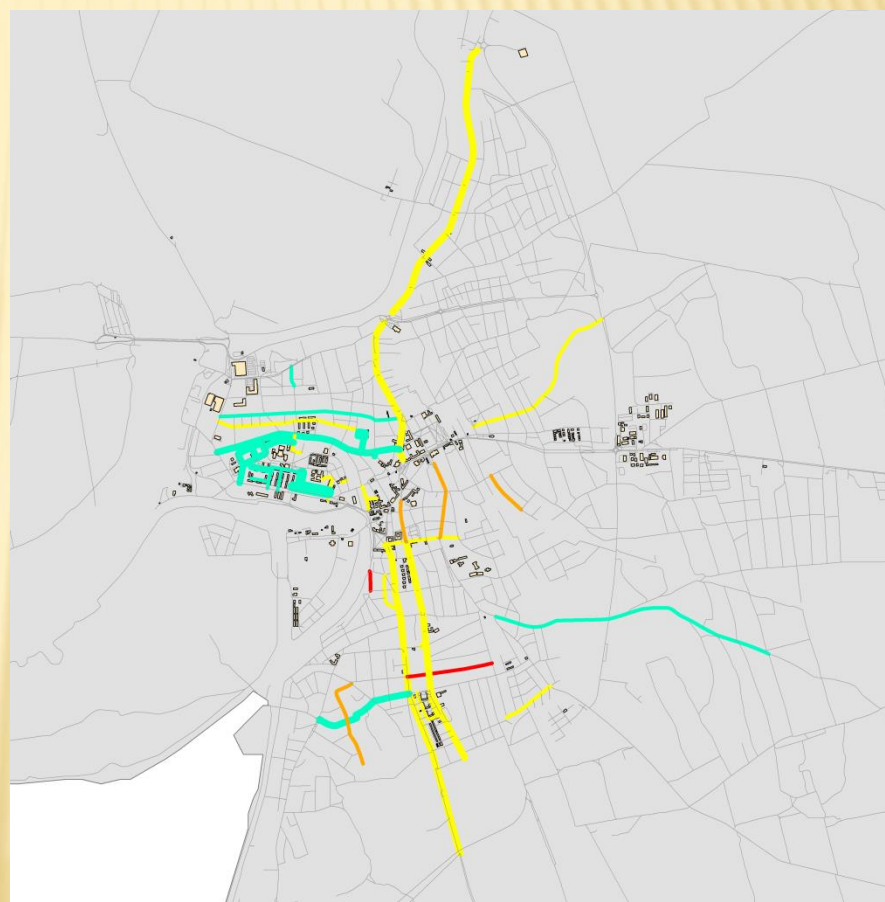
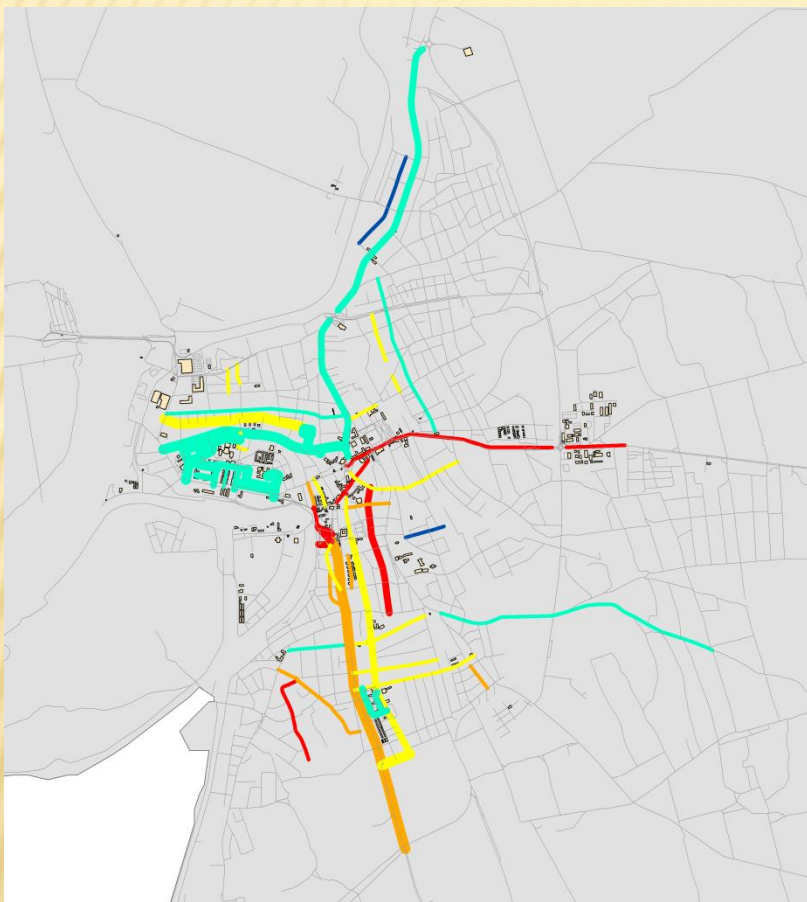
ÁTLAGOS NM-ÁRAK NOMINÁLIS ÁRON, 2007-2016



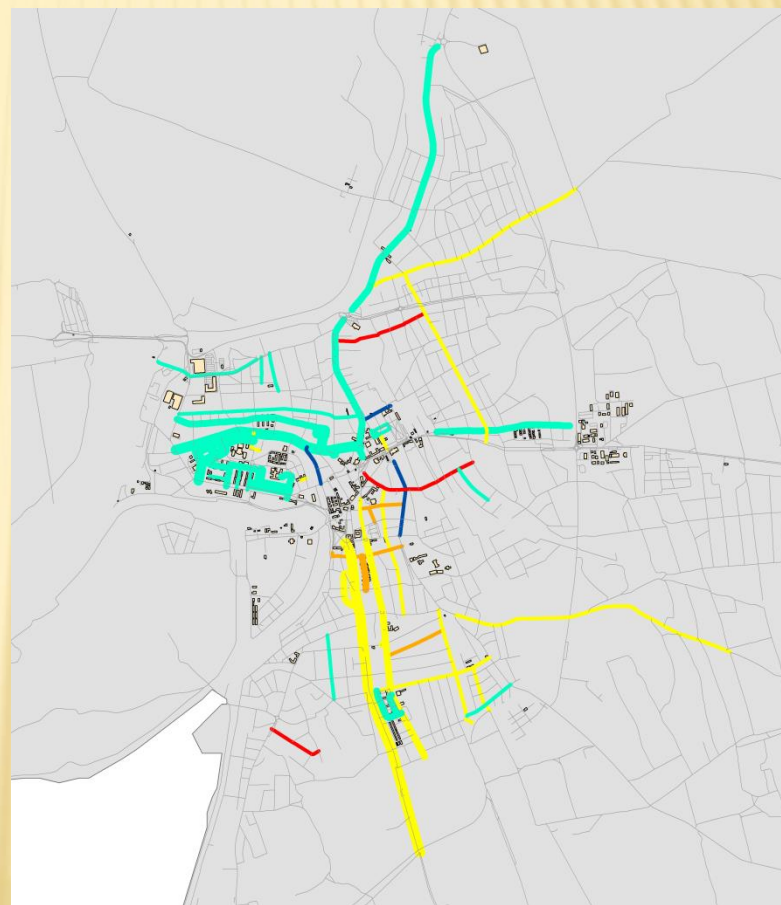
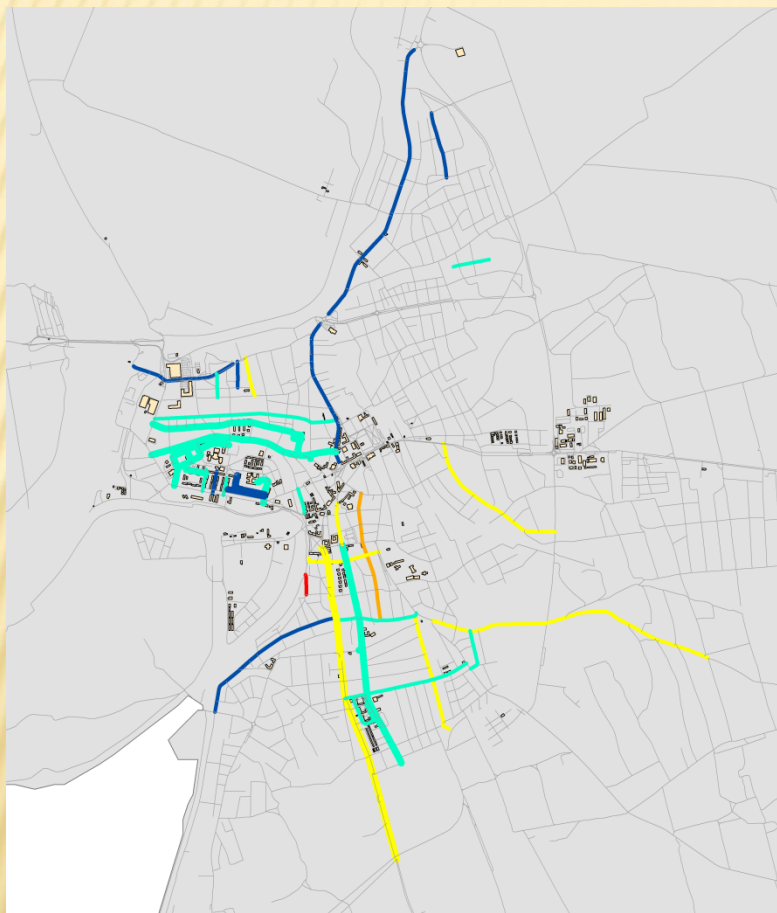
ÁTLAGOS NM-ÁRAK DEFLÁLT ÁRON, 2007-2016



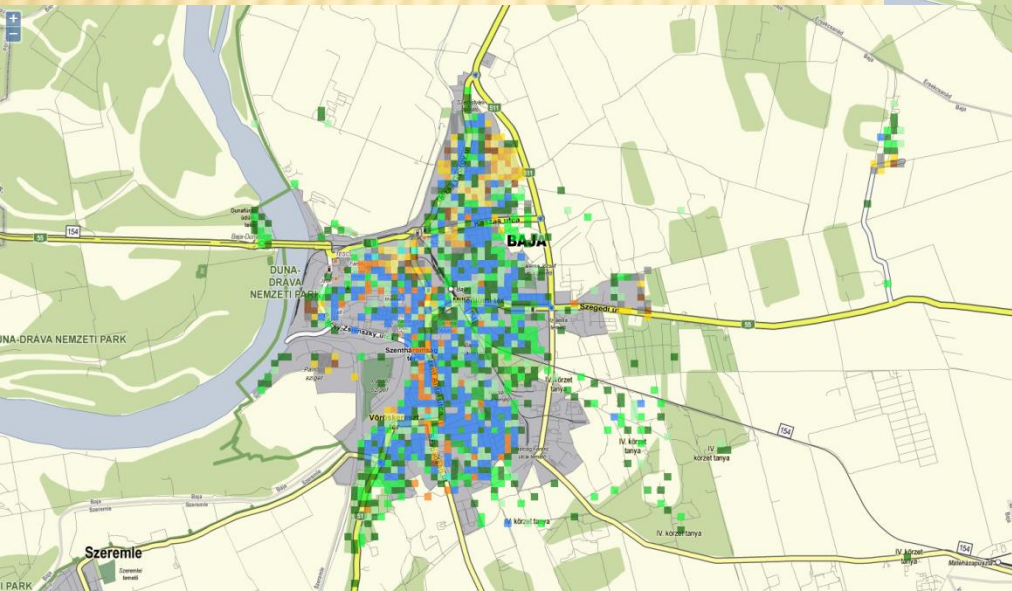
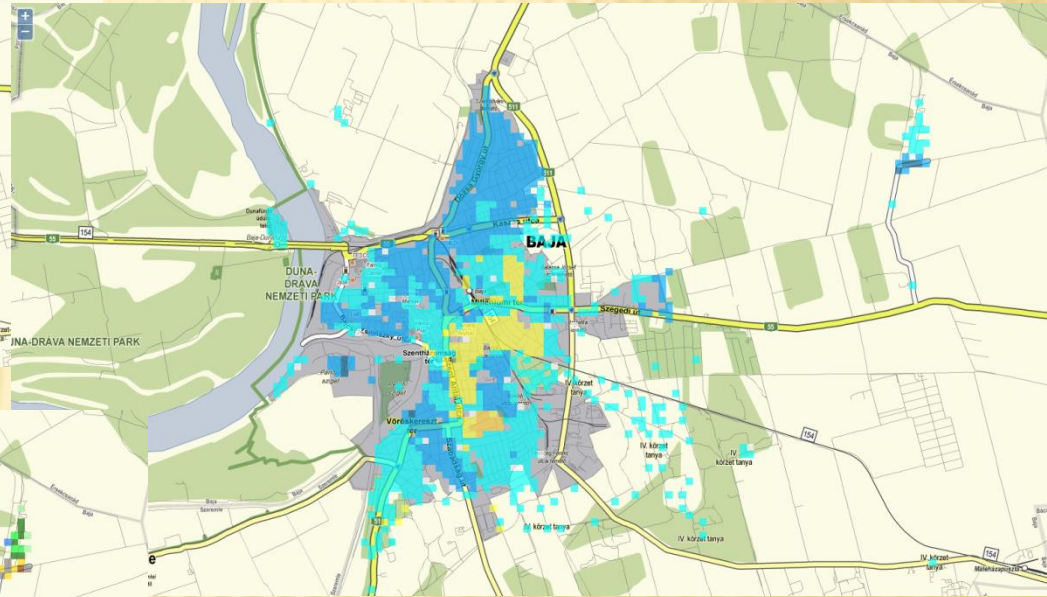
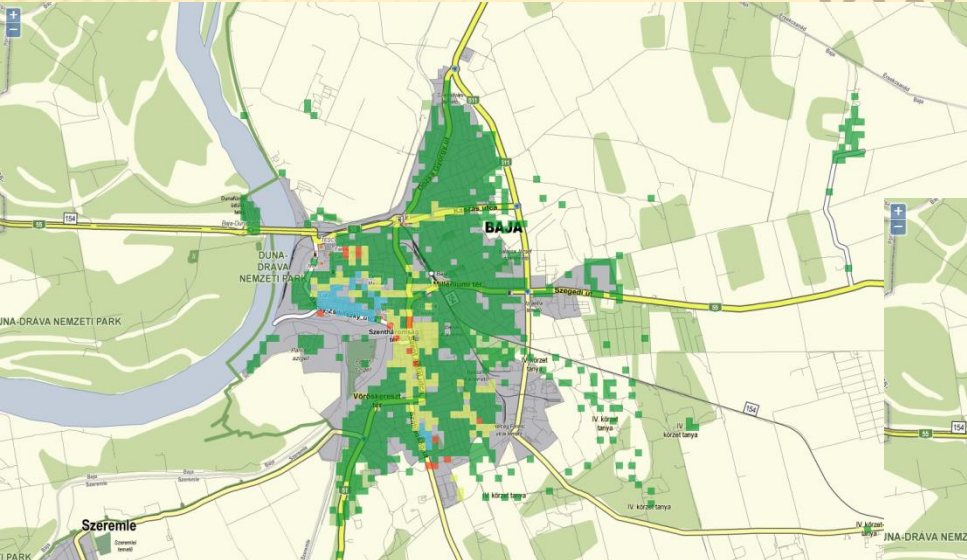
BAJA A VÁLSÁG ELŐTT ÉS A KITÖRÉSKOR



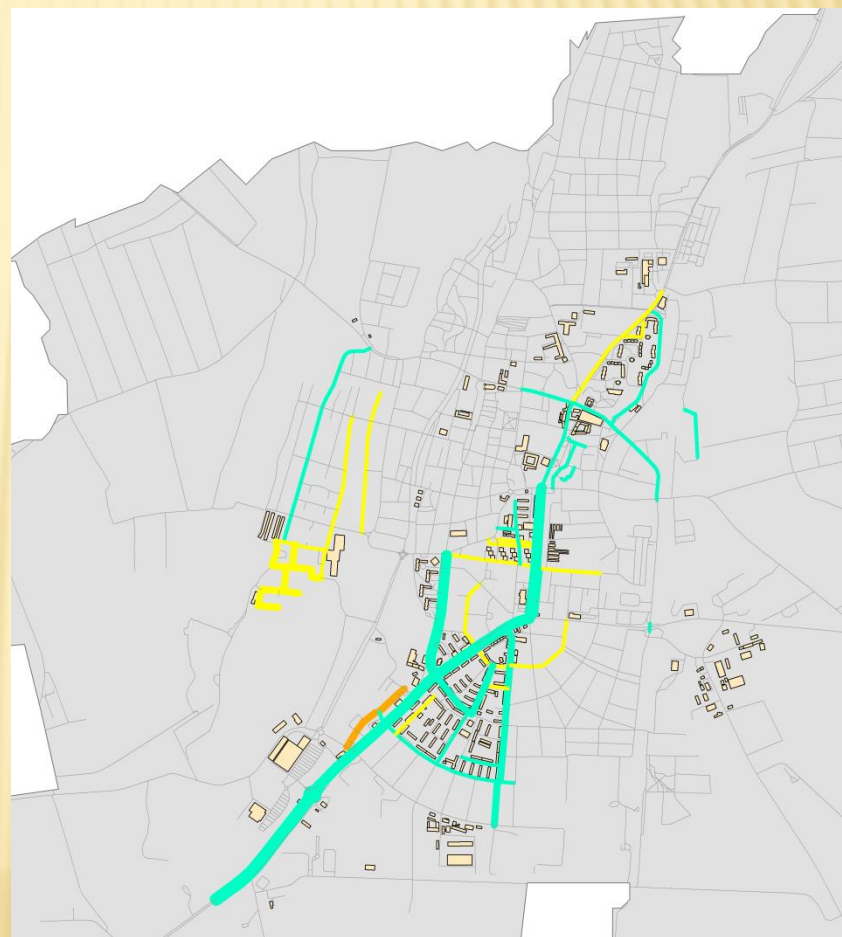
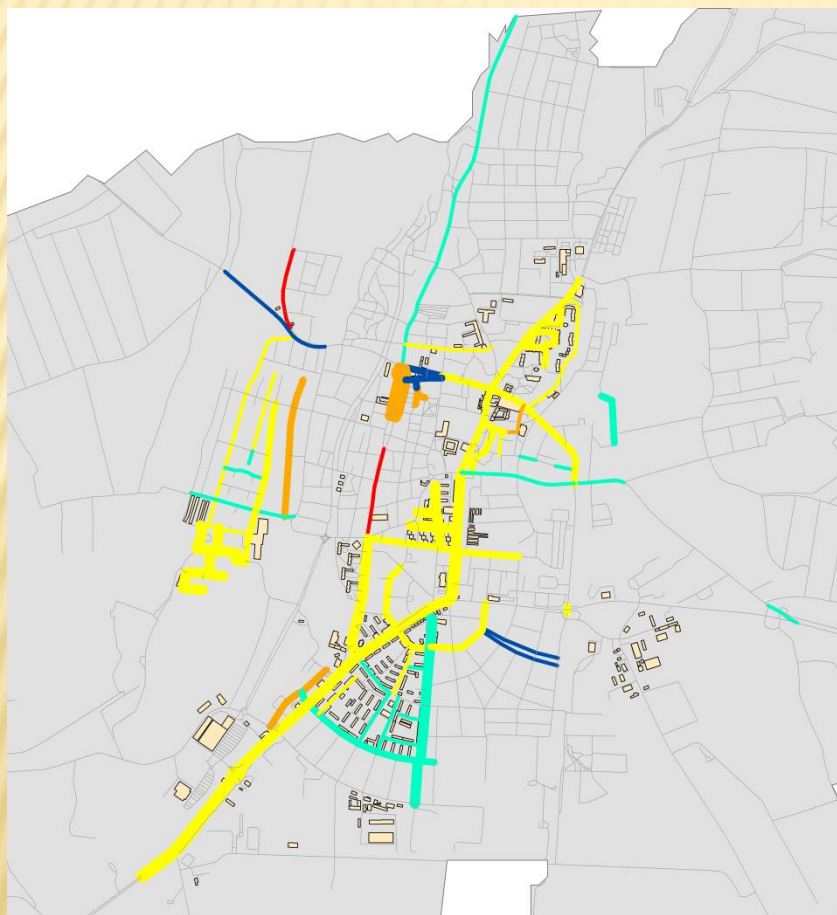
BAJA A VÁLSÁG MÉLYPONTJÁN ÉS UTÁN



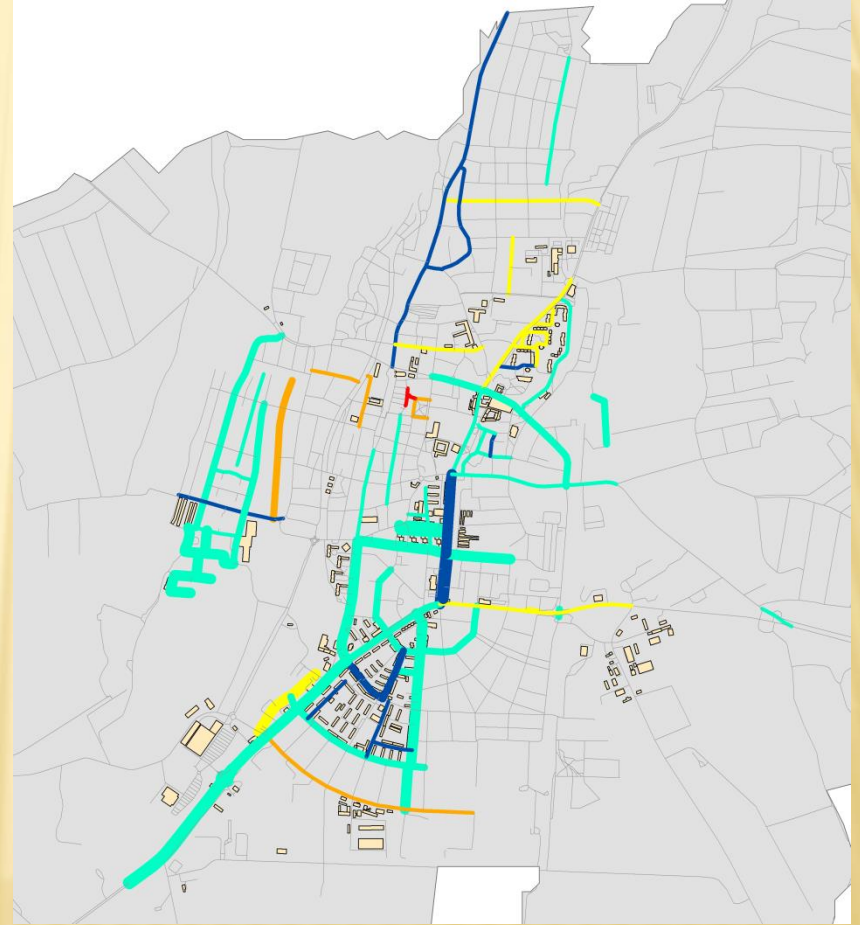
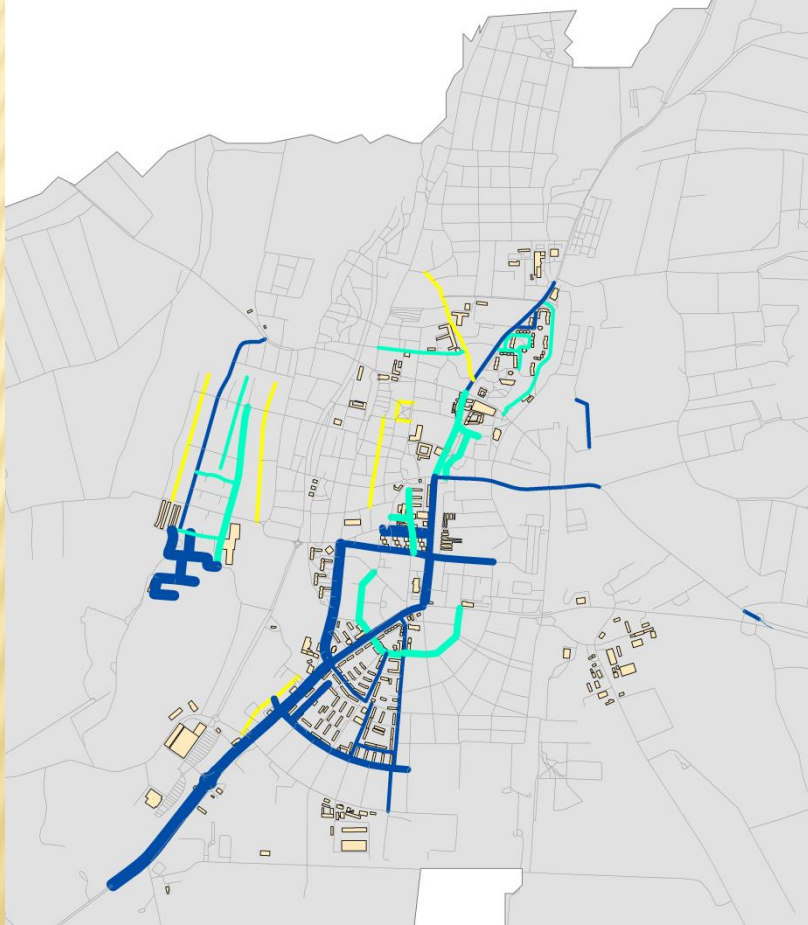
BAJA – A HÁTTÉR (BEÉPÍTÉS, JÖVEDELMEK, VÁSÁRLÓERŐ)



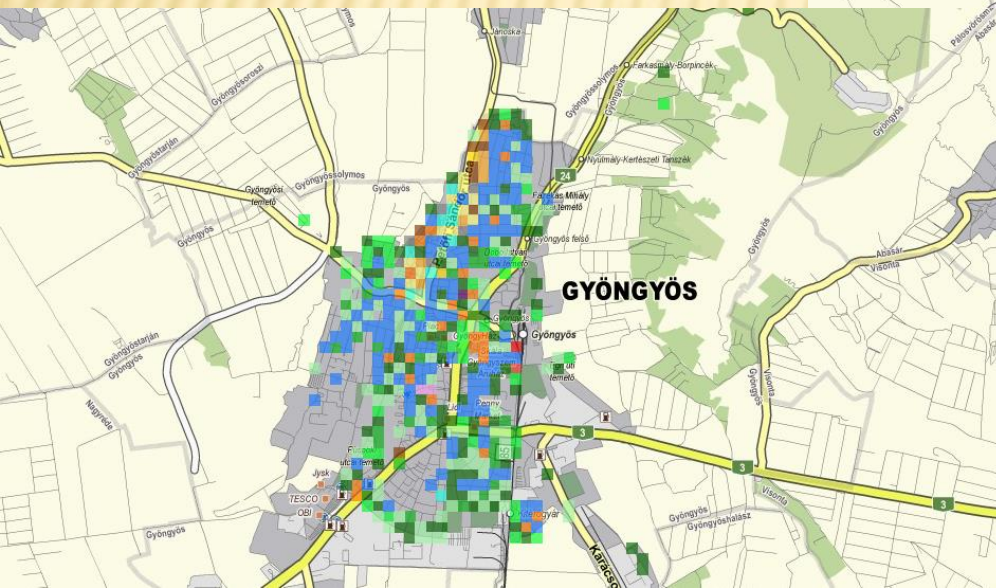
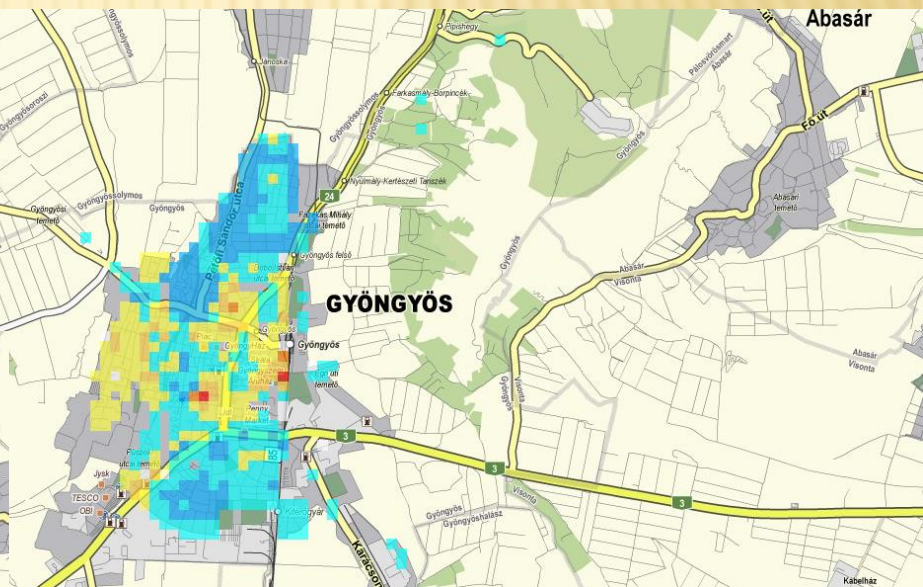
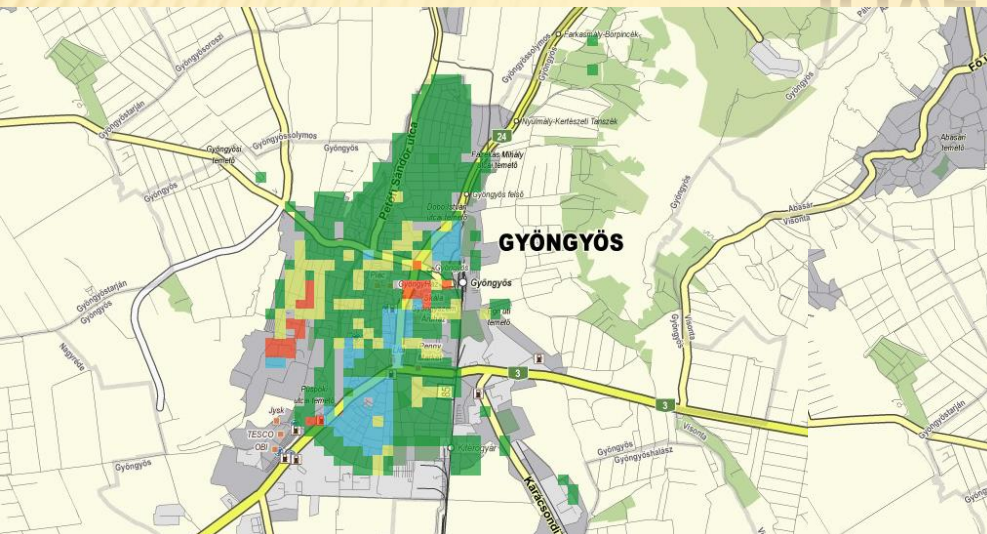
GYÖNGYÖS VÁLSÁG ELŐTT ÉS ELEJÉN



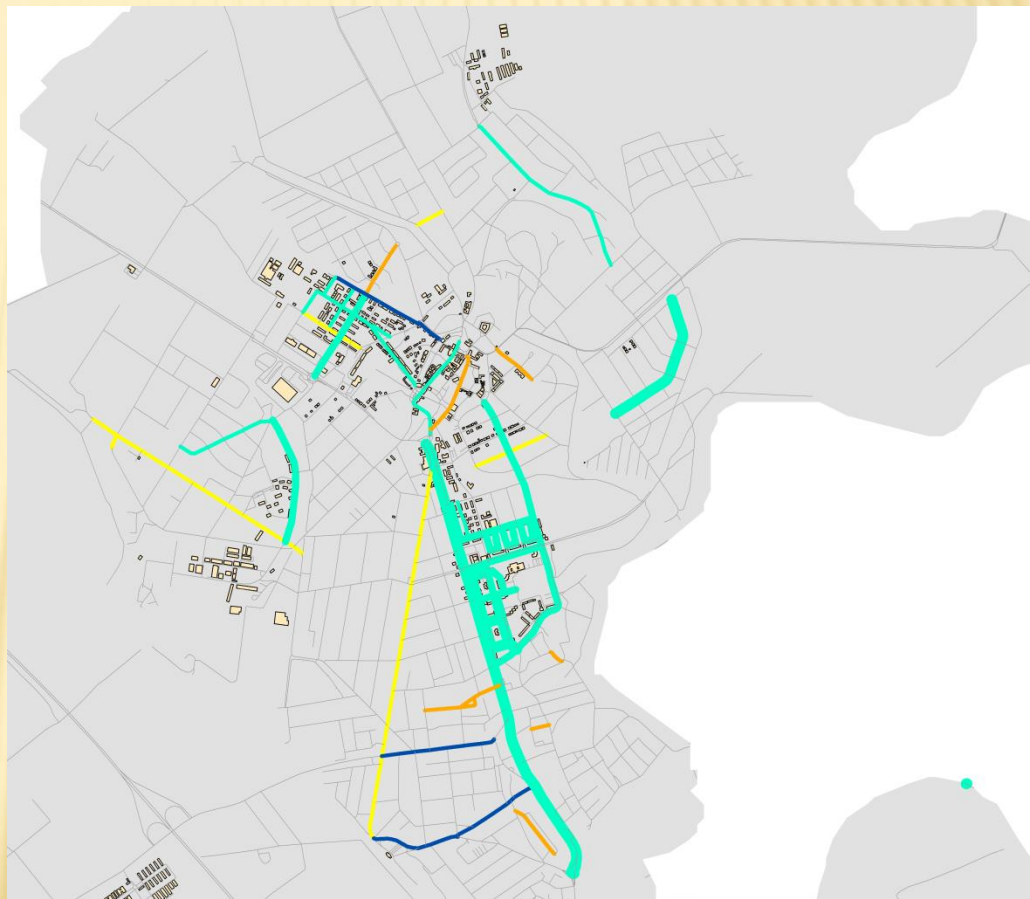
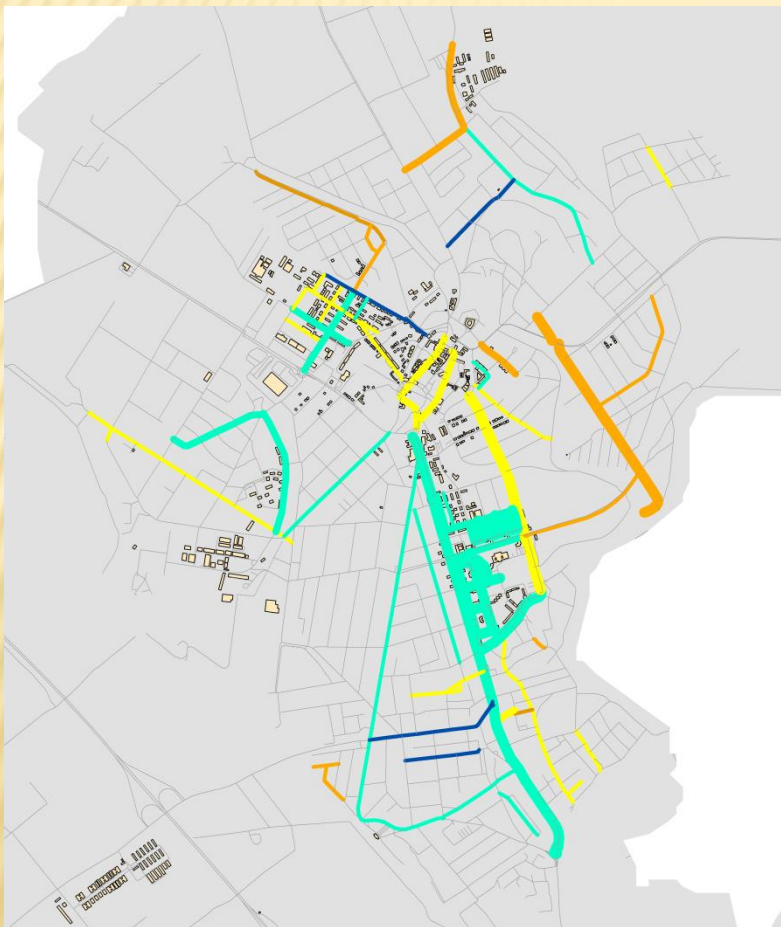
GYÖNGYÖS VÁLSÁG MÉLYPONTJÁN ÉS UTÁN



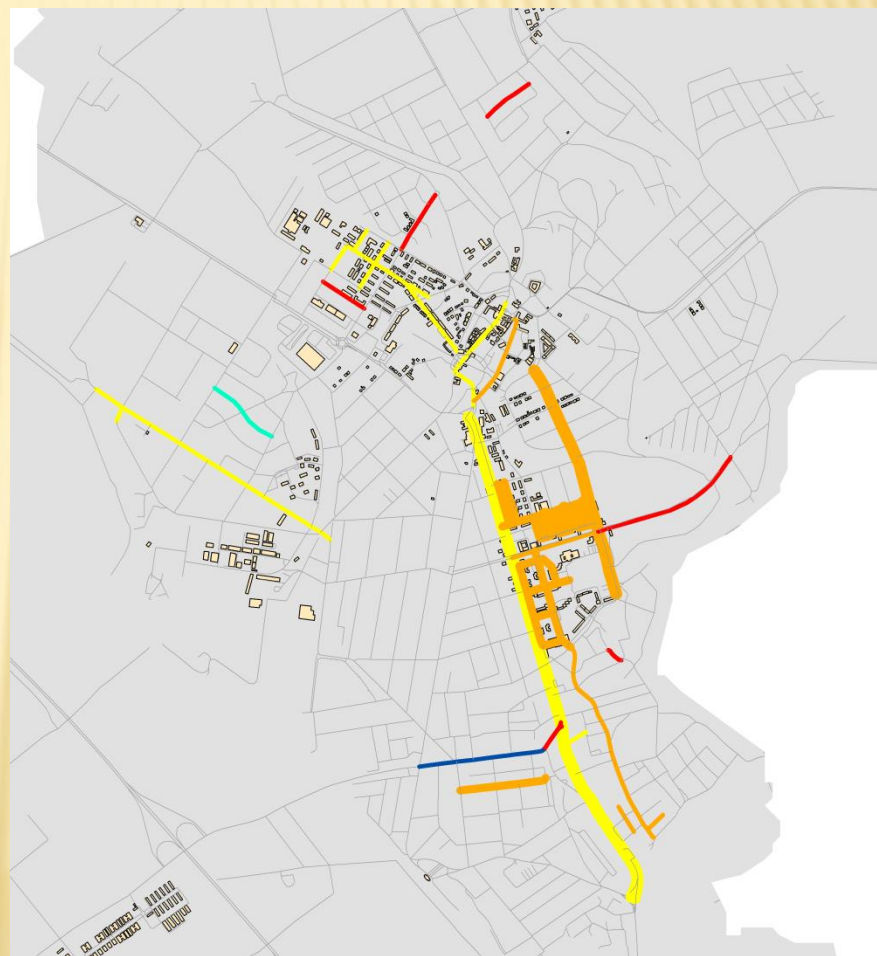
JÖVEDELMEK, VÁSÁRLÓERŐ)



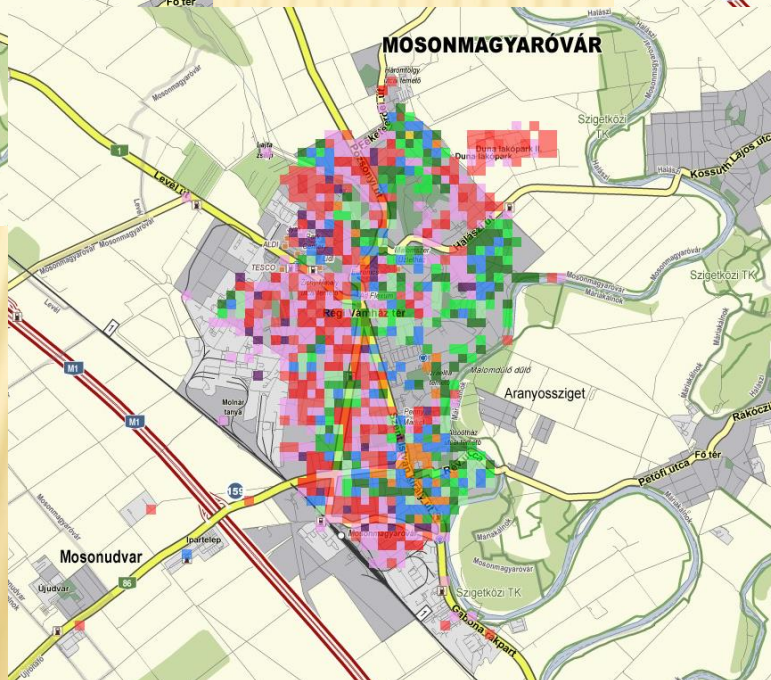
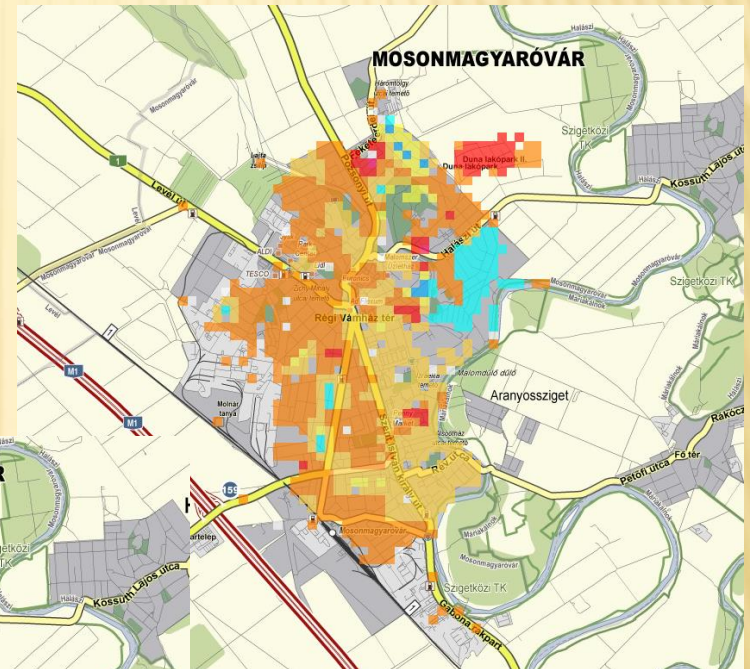
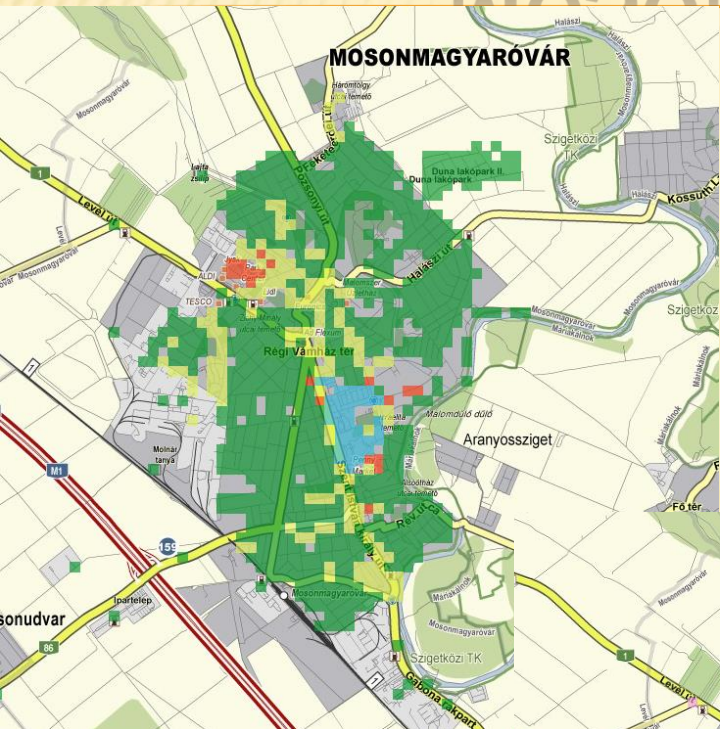
MOSONMAGYARÓVÁR I.



MOSONMAGYARÓVÁR II.



MOSONMAGYARÓVÁR – A HÁTTÉR



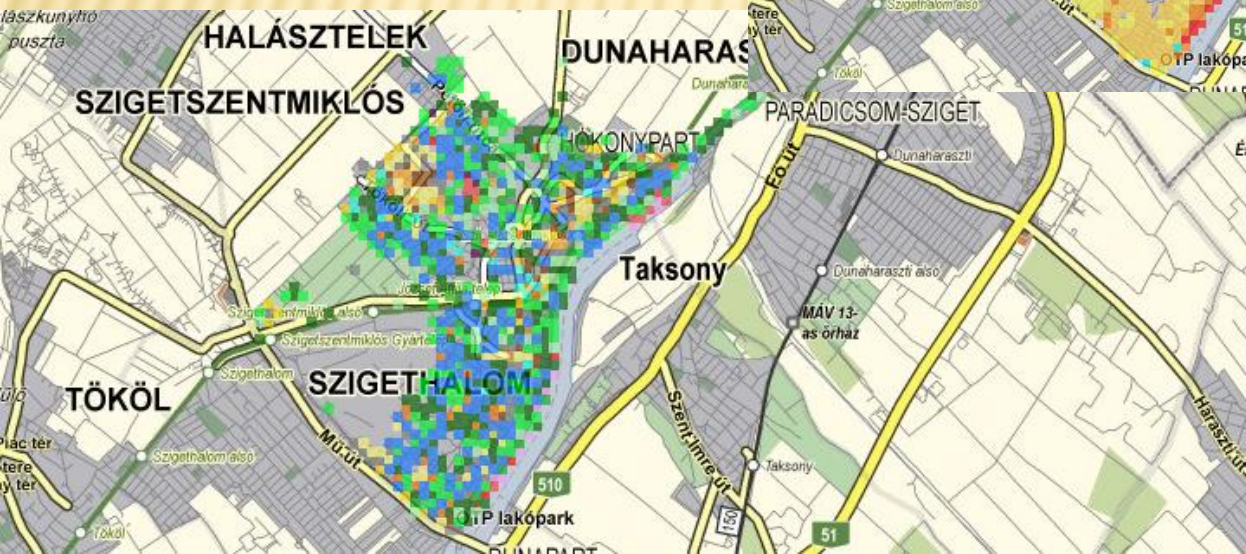
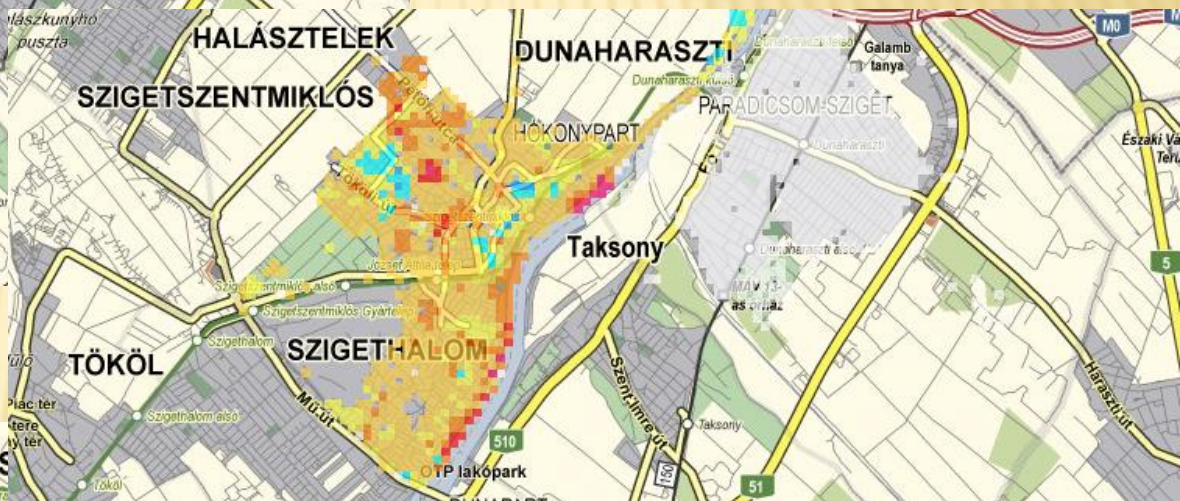
SZIGETSZENTMIKLÓS I.



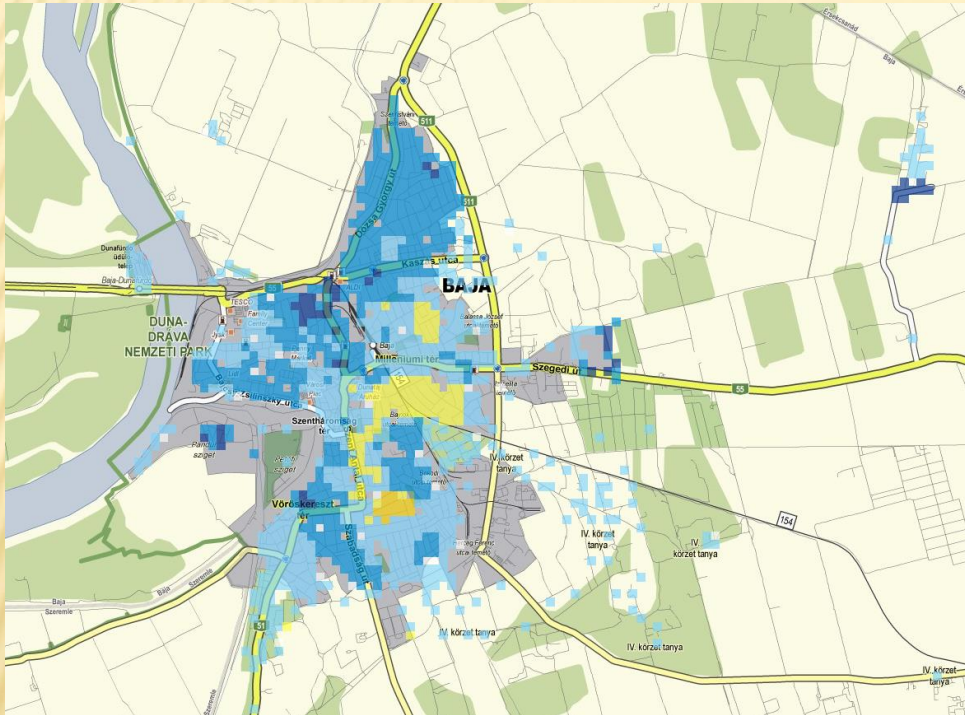
SZIGETSZENTMIKLÓS II.



SZIGETSZENTMIKLÓS - HÁTTÉR

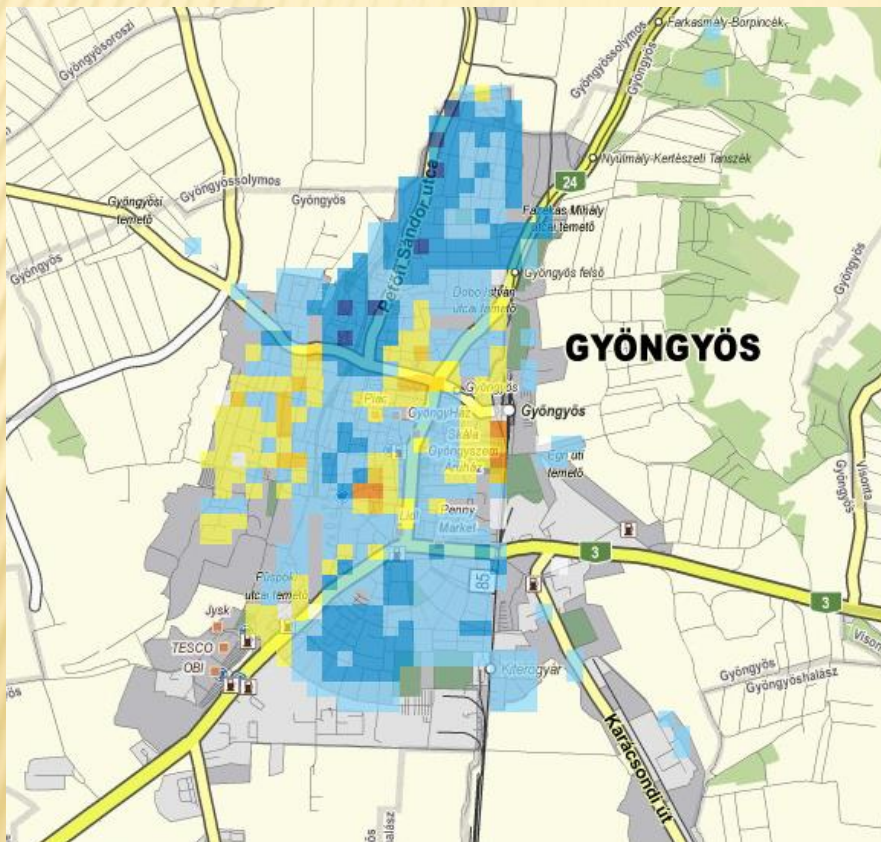


BAJA



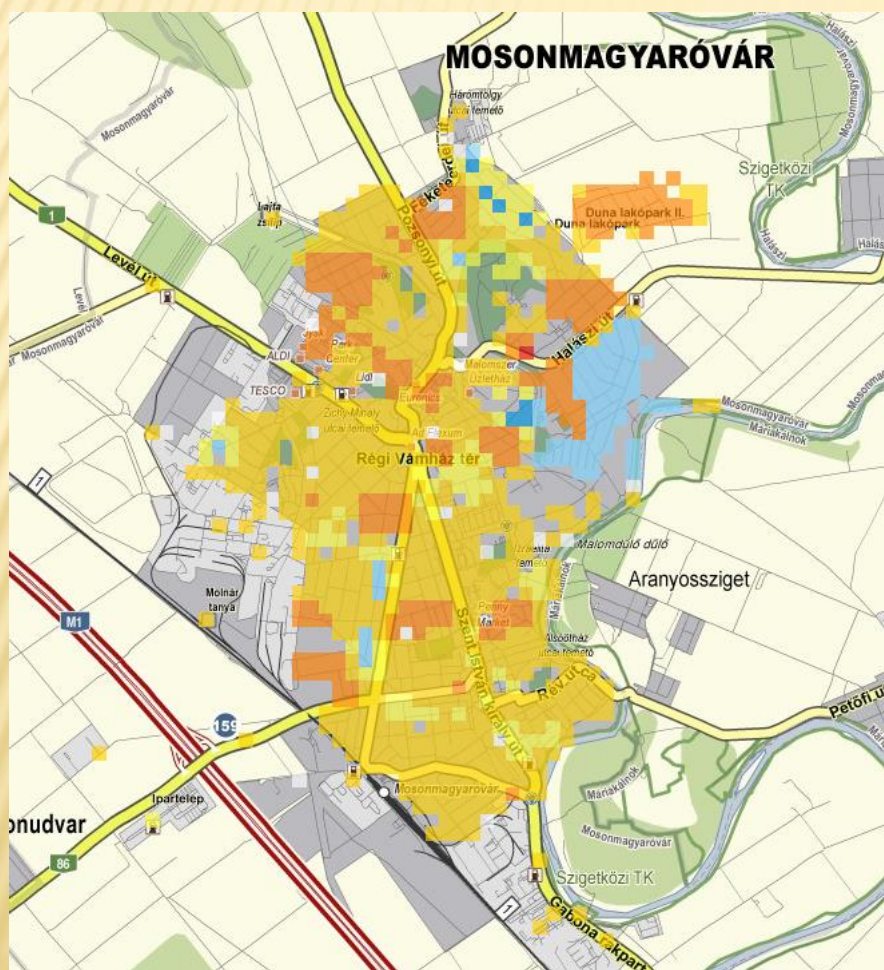
- ✗ Alacsony árak, mérsékelt visszaesés, mérsékelt és kései drágulás
- ✗ Lassan regenerálódó lakáspiac
- ✗ Térbeli összehúzódás nincs
- ✗ Térbeli átrendeződés nincs
- ✗ Belváros (+)
- ✗ Családi házas (+)

ΕΛΛΗΝΕΣ



- ✗ Erősebben differenciált árak – beépítés miatt
- ✗ Gyors árcsökkenés, a deflált árak még a 2011-es szintet sem érik el!
- ✗ Nagymértékű elhalasztott kereslet realizálódik 2013/2014-től
- ✗ Mérsékelt térbeli összehúzódás
- ✗ Nincs visszaépülés
- ✗ Belváros (+)
- ✗ Társasházi (+)

MOSONMAGYARÓVÁR



- ✗ Áresés rövidtávú
- ✗ Gyors és határozott reál felértékelődés
- ✗ Térbeli összehúzódás alig van jelen
- ✗ Válság alatt és után is erős kereslet, de mérsékelt kínálat
- ✗ Nincs felfutás az adásvételekben – korlátozott fizetőképes kereslet!
- ✗ Minden részpiac keresett!

SZIGETSZENTMIKLÓS



- ✗ Leginkább volatilis, 2015-2016 már felette a válság előtti aktivitásnak
- ✗ Erős áresés, gyors drágulás
- ✗ Erős térbeli zsugorodás
- ✗ Visszaépülés térben részleges
- ✗ Területi átrendeződés – perifériák nem láthatóak
- ✗ Panel (+)
- ✗ Társasházi (+)

RÖVID KONKLÚZIÓ

✕ A földrajzi helyzet és a tágabb környezet számít!

- + Nagyon látványos a nyugati határ stimuláló hatása
- + Erős volatilitást mutat a fővárosi szuburbán övezet
- + Nem tud igazán látványos dinamikát produkálni a vidék gazdaságilag elmaradott része

KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!

Nagy Gábor
