

DOKTORI (Ph.D.) ÉRTEKEZÉS

HARNOS LÁSZLÓ

Soproni Egyetem

Sopron

2019

Soproni Egyetem

Lámfalussy Sándor Közgazdaságtudományi Kar

Széchenyi István Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola

Közösségi gazdálkodástan program

**A LAKÁSÁRAKAT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, KÜLÖNÖS
TEKINTETTEL A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEKRE
SOPRON PÉLDÁJÁN**

Doktori (Ph.D.) értekezés

Készítette:

Harnos László

Témavezető:

Prof. Dr. Kiss Éva DSc

Sopron

2019

**A LAKÁSÁRAKAT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEKRE SOPRON PÉLDÁJÁN**

Értekezés doktori (PhD) fokozat elnyerése érdekében

Készült a Soproni Egyetem

Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola

Közösségi gazdálkodástan programja keretében

Írta:

Harnos László

Témavezető: Prof. Dr. Kiss Éva DSc

Elfogadásra javaslom (igen / nem)
(aláírás)

A jelölt a doktori szigorlaton 93,3%-ot ért el.

Sopron, 2018. június 26.
a Szigorlati Bizottság elnöke

Az értekezést bírálóként elfogadásra javaslom (igen / nem)

Első bíráló (Dr.) igen / nem
(aláírás)

Második bíráló (Dr.) igen / nem
(aláírás)

A jelölt az értekezés nyilvános vitáján%-ot ért el.

Sopron,
a Bírálóbizottság elnöke

A doktori (PhD) oklevél minősítése:
.....
az EDHT elnöke

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	1
1.1. A téma jelentősége, a témaválasztás indoklása	1
1.2. A dolgozat célja és hipotézisei	2
1.3. Adatforrások és alkalmazott módszerek	4
1.4. Az értekezés szerkezeti felépítése	6
2. TUDOMÁNYOS ELŐZMÉNYEK: FOGALMAK, ÁRMEGHATÁROZÓ TÉNYEZŐK, JOGI SZABÁLYOZÁS	8
2.1. A lakáspiac működésének elméleti alapjai	8
2.1.1. Az ingatlanpiac, a tőkepiac és az építési piac kapcsolata	9
2.1.2. A lakáspiaci ciklusok kutatásának korábbi eredményei	12
2.1.3. Az eszközárbuborékok elméleti megközelítése	17
2.1.4. A lakások fundamentumértékének meghatározására irányuló eddigi törekvések ...	20
2.1.5. A lakásárakat befolyásoló tényezők kutatásának korábbi eredményei	24
2.1.6. Az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó szabályozás	26
2.2. A településfejlesztés és a lakáspiac összefüggései	29
2.2.1. A települések fejlődésére ható tényezők	30
2.2.2. A településfejlesztés városokra vonatkozó aspektusai	35
3. A LAKÁSPOLITIKA, A LAKÁSPIAC ÉS A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI MAGYARORSZÁGON A II. VILÁGHÁBORÚTÓL NAPJAINKIG	37
3.1. A lakáspolitikai változásai 1945-től a rendszerváltásig	38
3.1.1. Lakáspolitikai és lakáspiac 1945 előtt	38
3.1.2. Az 1945 utáni lakáspolitikai jellemzői	40
3.1.3. A bérlakás-privatizáció szerepe, hatásai és eredménye	45

3.2. A lakáspolitikai és a lakáspiac 1989 után	49
3.2.1. A lakáspiac jellemzői a 2008-as gazdasági válságig	49
3.2.2. Lakáspiaci jellemzők a válság kezdetétől napjainkig	51
3.3. Az állami lakástámogatások hatása az ingatlanpiacra	56
3.4. Lakáspiaci árbuborék kialakulásának lehetősége Magyarországon	58
3.5. A lakóingatlanok árának területi különbségei	61
4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS HATÁSA A LAKÓINGATLANOK PIACÁRA AZ ORSZÁGOS FELMÉRÉSEK TÜKRÉBEN	67
4.1. A lakást vásárolni szándékozók körében végzett felmérés tapasztalatai	68
4.2. Az ingatlanközvetítőktől kapott válaszok összegzése	70
4.3. A lakosság településfejlesztéssel kapcsolatos preferenciái	72
5. LAKÁSPIAC ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI LOKÁLIS SZINTEN, SOPRONBAN	76
5.1. Győr-Moson-Sopron megye, mint Sopron ingatlanpiacának tágabb térsége.....	76
5.2. Lakáspiaci jellemzők Sopronban.....	78
5.3. A soproni településfejlesztés lakáspiacot is érintő elemei	86
5.3.1. Sopron városfejlesztésének történeti előzményei.....	87
5.3.2. A lakáspiacot is befolyásoló elemek Sopron településfejlesztési dokumentumaiban	89
5.3.3. A településfejlesztésért felelős önkormányzati vezetőkkel folytatott interjúk tapasztalatai	92
5.3.4. A soproni lakosság körében végzett kérdőíves felmérés eredményei	97
5.4. A lakóingatlanok forgalmi értékét alakító tényezők modellje	102
5.5. Egyes soproni városfejlesztési döntések hatása a lakóingatlanok értékére.....	107
5.5.1. A Várkerület felújításának értékalakító hatása.....	108

5.5.2. A Lővér Fürdő bővítése és az Alsó Lőverek lakásai közötti összefüggés vizsgálata	111
5.5.3. A Jereván lakótelepen lévő szolgáltatóház felújításának ingatlanpiaci hatása	114
5.5.4. A Deák tér felújításának lakásokra gyakorolt hatása	115
5.6. A soproni lakáspiac empirikus vizsgálatából levonható következtetések	117
6. ÚJ ÉS ÚJSZERŰ TUDOMÁNYOS EREDMÉNYEK, TÉZISEK	119
6.1. A kutatás új és újszerű tudományos eredményei	120
6.2. A kutatómunka hipotézisei és tézisei	121
7. KÖVETKEZTETÉSEK ÉS JAVASLATOK	129
8. ÖSSZEFOGLALÁS	130
9. SUMMARY	133
IRODALOMJEGYZÉK	136
MELLÉKLETEK:	
1. „Lakásválasztás” kérdőív magánszemélyek számára	149
2. Lakásválasztás” kérdőív ingatlanközvetítők számára	155
3. „Településfejlesztési preferenciák” kérdőív	159
4. „Városfejlesztés, lakáspiac” kérdőív soproniak számára	166
5. Vázlat a soproni ingatlanközvetítőkkal folytatott interjúkhoz	174
6. Vázlat Sopron főépítészével és városfejlesztési osztályvezetőjével folytatott interjúkhoz	176
7. Fényképdokumentáció az egyes soproni városfejlesztésekről	178
KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS	185
NYILATKOZAT	187

TÁBLÁZATOK JEGYZÉKE

1. táblázat: Az ingatlanok hitelbiztosítéki értékelése során vizsgálandó tényezők.....	28
2. táblázat: Az átlagos lakásárak alakulása néhány volt szocialista iparvárosban és országosan, 2016.....	32
3. táblázat: Lakásállomány és laksűrűség Magyarországon, 1920-1941	40
4. táblázat: A lakásépítés alakulása Magyarországon építetők és lakástípusok szerint, 1950-1990	41
5. táblázat: Egy új építésű kétszobás lakás ára Magyarországon nettó keresetben kifejezve, 1950-1990	43
6. táblázat: Privatizált lakások adatai Magyarországon, 1990-2000.....	45
7. táblázat: Épített lakások száma Magyarországon, 1990-2008.....	50
8. táblázat: Lakáshitelek és támogatások Magyarországon, 2007-2017	52
9. táblázat: Főbb lakáscélú állami támogatások Magyarországon 2008-ig	57
10. táblázat: A régiók átlagos fajlagos lakásárai 2007-ben, 2013-ban és 2016-ban	62
11. táblázat: A megyék egy főre jutó GDP-je és átlagos fajlagos lakásárai 2007-ben, 2013-ban és 2016-ban	66
12. táblázat: Megbízhatósági koefficiens alakulása az országos mintán végzett felmérés kérdőívei esetén.....	67
13. táblázat: Néhány településfejlesztéssel kapcsolatos tényező fontossága a lakosság körében, 2016	69
14. táblázat: Néhány településfejlesztéssel kapcsolatos tényezők fontossága az ingatlanközvetítők szerint, 2016	71
15. táblázat: A környék egyes jellemzőinek fontossága a lakóhely kiválasztásában, 2018.....	72
16. táblázat: Temporális diszkontálási szokások a kinyilvánított preferenciák alapján, 2018 ...	73
17. táblázat: A településfejlesztési döntések rangsora a kinyilvánított preferenciák alapján, 2018	74

18. táblázat: Területi célok Sopron településfejlesztési koncepciójában	90
19. táblázat: A 2008-as integrált városfejlesztési stratégiában tervezett és megvalósult belvárosi projektek	91
20. táblázat: Egyes településfejlesztéssel kapcsolatos tényezők szerepe a lakás kiválasztásában Sopronban, 2018.....	98
21. táblázat: Egyes településfejlesztéssel kapcsolatos tényezők szerepe a lakás kiválasztásában az országos felmérés alapján, 2016	99
22. táblázat: Egyes településfejlesztéssel kapcsolatos tényezők szerepe a lakás kiválasztásában Sopron belvárosában, a Lőverekben és a Jereván lakótelepen, 2018.....	100
23. táblázat: A NAV által az illetékhivatali adatbázisból a kutatáshoz rendelkezésre bocsátott adatok köre	107
24. táblázat: A Sopron belvárosában eladott lakások medián fajlagos értéke zónánként és azok eltérése a belvárosi átlagtól, 2008-2017	110
25. táblázat: Az Alsó Lőverekben és a Sopronban eladott lakások medián fajlagos értéke, 2008-2017	113
26. táblázat: A Sopronban, a Jereván lakótelepen és a Kodály Zoltán téren eladott panellakások medián fajlagos értéke, 2008-2017.....	115
27. táblázat: A Belvárosban és a Deák téren eladott lakások medián fajlagos értéke, 2005-2017	116

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: Az alapozó kutatás elméleti keretrendszere	5
2. ábra: Az empirikus kutatás elemei	6
3. ábra: Az ingatlanpiac és az ingatlanfejlesztés kapcsolata	10
4. ábra: A lakáspiac ciklikus működésének modellje	12
5. ábra: Az eszközárciklus szakaszai	17
6. ábra: A fajlagos lakásárak alakulása a fővárosi agglomeráció Pest megyében lévő településein, 2016	33
7. ábra: A GDP és az új lakások árának alakulása Magyarországon, 2007-2017	51
8. ábra: A GDP és a használt lakások árának alakulása Magyarországon, 2007-2017.....	53
9. ábra: A magyar lakáspiaci várakozások és a megvalósult tranzakciók, 2007-2017	54
10. ábra: A lakáspiaci tranzakciók számának szezonális ingadozása Magyarországon, 2007-2016.....	54
11. ábra: A lakásépítés alakulása Magyarországon, 2013-2016	55
12. ábra: Az állami támogatások hatása a háztartások jólétére	56
13. ábra: Lakásárindexek alakulása Magyarországon, 2007-2017	59
14. ábra: A GKI Lakásárindex alakulása, 2007-2017	59
15. ábra: Átlagos megyei négyzetméterárak az országos átlaghoz viszonyítva 2007-ben	63
16. ábra: Átlagos megyei négyzetméterárak az országos átlaghoz viszonyítva 2013-ban	64
17. ábra: A lakásárak csökkenése, 2007-2013	64
18. ábra: Átlagos megyei négyzetméterárak az országos átlaghoz viszonyítva 2016-ban	65
19. ábra: A lakásárak emelkedése, 2013-2016.....	65
20. ábra: A lakáskereső magánszemélyek településtípusok szerinti megoszlása a felmérés alapján, 2016	68
21. ábra: Az ingatlanközvetítők tevékenységének településtípusok szerinti megoszlása.....	70

22. ábra: A fajlagos lakásárak alakulása Győr-Moson-Sopron megyében 2007-ben	77
23. ábra: A fajlagos lakásárak alakulása Győr-Moson-Sopron megyében 2013-ban	77
24. ábra: A fajlagos lakásárak alakulása Győr-Moson-Sopron megyében 2016-ban	78
25. ábra: A magyar munkavállalók átlagos száma Burgenlandban, 2007-2016	79
26. ábra: A népesség korcsoportok szerinti megoszlása Sopronban 2016-ban.....	80
27. ábra: A soproni lakások számának alakulása, 2001-2016.....	83
28. ábra: A soproni lakásállomány szobaszám szerinti megoszlása, 2012-2016.....	84
29. ábra: A Sopronban épült új lakások szobaszám szerinti megoszlásában, 2012-2016	84
30. ábra: A használt lakások átlagos négyzetméterárának alakulása Sopronban, Győr-Moson-Sopron megyében, Budapesten és országosan, 2007-2016	85
31. ábra: A soproni használt lakások átlagos négyzetméterárának alakulása az egyes szegmensekben, 2007-2016.....	86
32. ábra: A soproni válaszadók életkor szerinti megoszlása	97
33. ábra: A lakások értékére ható tényezők modellje.....	103
34. ábra: Lakáspiaci zónák Sopron belvárosában	109
35. ábra: A családi házak átlagárának alakulása az Alsó Lőverekben, 2008-2017.....	112
36. ábra: Néhány településfejlesztéssel kapcsolatos tényező szerepe a lakás kiválasztásában az ingatlanközvetítők és a lakásvásárlók szerint	122
37. ábra: Néhány településfejlesztéssel kapcsolatos tényező szerepe a lakás kiválasztásában országosan (2016) és Sopronban (2018)	124
38. ábra: Néhány településfejlesztéssel kapcsolatos tényező szerepe a lakás kiválasztásában Sopron belvárosában, a Lőverekben és a Jereván lakótelepen.....	125
39. ábra: Az eladott lakások átlagos fajlagos értéke Sopron belvárosában és a Várkerületen, 2008-2017	126

KIVONAT

A lakásárakat befolyásoló tényezők, különös tekintettel a településfejlesztési döntésekre Sopron példáján

Az ingatlanszektor a nemzetgazdaságok igen fontos része, ugyanis a nemzeti vagyon egy jelentős részét az ingatlanok adják. Az ingatlanokon belül kiemelt szerep jut a lakásoknak, mivel a lakhatás kérdése mindenkit érint. A lakások piaci értékének alakulását – a helyhez kötöttségükből adódóan – nagymértékben befolyásolják a települési tényezők, ezért az értekezés fő célja annak feltárása volt, hogy az önkormányzati szinten meghozott településfejlesztési döntések milyen hatást gyakorolnak a lakóingatlanok értékére, különös tekintettel Sopronban.

A disszertáció készítése során a gazdag külföldi és a szerény hazai szakirodalom alapos elemzésével, különféle adatforrások értékelésével, valamint széleskörű empirikus kutatásokkal kíséreltem meg konkrét településfejlesztési döntéseknek a lakások árára gyakorolt hatását feltáni.

A kutatás eredményei azt igazolják, hogy egyes településfejlesztéssel összefüggő tényezőket a lakásvásárlók településenként és azon belül településrészenként is eltérő súllyal vesznek figyelembe a megvásárlandó lakás kiválasztása során.

A vizsgálatok bebizonyították, hogy a városközpont forgalmának mérséklésére, a gyalogosforgalom növelésére, valamint a vendéglátó- és szórakozóhelyek számának bővítésére irányuló fejlesztés a keletkező, illetve a súlyosbodó parkolási nehézségek, továbbá a megnövekedő gyalogosforgalomból és a vendéglátóegységek, szórakozóhelyek működéséből fakadó zavaró hatás miatt a közvetlenül érintett lakóingatlanok piaci értékét csökkentheti.

A lokális szintű kutatás során megállapítható volt, hogy a településfejlesztési döntések közül a sportcélú fejlesztések érdemben nem befolyásolják a lakásárakat, a lakótelepi környezet revitalizációjához és a környék közbiztonságának javításához hozzájáruló közösségi terek megújulása viszont az érintett lakóingatlanok piaci értékét növelheti.

ABSTRACT

Factors Influencing Housing Prices, with Particular Regard to the Urban Development Decisions through the Example of Sopron

The real estate market constitutes an important part of national economies, as a significant part of national assets is given by real properties. Within the category of real estates residential housing (flats) have a special role, as the issue of housing affects everyone. Due to the fixed location of flats their market price is significantly influenced by factors present in the settlement where the given flat is located; therefore, the main aim of this dissertation was to find out how settlement, mainly urban development decisions made at the municipality level influence the value of residential properties, especially in Sopron.

On the course of the preparation of the dissertation I have strived to show how concrete urban development decisions influenced residential housing prices – by analysing the results provided by specialized literature, by evaluation of various data sources, as well as the results of different empirical researches.

The research results show that factors related to urban development are taken into consideration by home buyers with different weight per settlement when choosing a property, and the role of these factors in their decision-making is also different from part to part of the settlement.

In my research I have managed to prove that developments aiming at alleviating the traffic of the inner city, increasing pedestrian traffic and increasing the number of restaurants and clubs might decrease the market value of residential housing directly affected by these measures, due to the aggravated parking situation, as well as the noise resulting from the more intense pedestrian traffic and the increasing number of restaurants and nightclubs.

As the time series about the housing prices at my disposal were quite short, my results cannot be considered to be proven without doubt, however, the results still seem to support the hypothesis that sports developments do not significantly affect the prices of flats, however the renewal of community spaces contributing to the revitalisation of the old residential areas remaining from the socialist era, as well as the improvement of public safety can increase the market value of residential properties.

1. BEVEZETÉS

1.1. A téma jelentősége, a témaválasztás indoklása

Az ingatlanszektor a nemzetgazdaságok egyik igen fontos része, amit több fellelhető külföldi és hazai publikáció bizonyít. Így többek között DiPasquale és Wheaton (1992) az Amerikai Egyesült Államok ingatlanpiacának fontosságát az építőipari termelés és az ingatlanállomány értéke alapján vizsgálva azt találta, hogy 1990-ben az újonnan átadott lakóépületek előállítási értéke a GDP 3,3%-át tette ki, mely igen jelentős, hiszen az összes új épület előállítási értéke a GDP 5,5%-át adta. A U.S. Census Bureau (2017) felmérése szerint 2017-ben az építőipari termelés az amerikai GDP 6,4%-át adta, míg az új lakóingatlanok előállítási értéke a GDP 2,5%-át tette ki. Gudell (2018) szerint az amerikai lakóingatlan-állomány jelenlegi becsült értéke 31.800 milliárd USD, ami több mint a GDP 1,5-szerese, mely 2017-ben folyóáron számítva 19.386,2 milliárd USD volt.

A magyarországi jellemzők bár eltérő képet mutatnak az Egyesült Államok ingatlanpiacától, mégis alátámasztják az ágazat nemzetgazdaságon belüli jelentőségét. A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint az építőipari termelés értéke az új épületek vonatkozásában a GDP 2-3%-át adja, azon belül az újonnan átadott lakóépületek előállítási értéke a GDP 0,3-0,8%-át teszi csak ki. A nemzeti vagyon egy jelentős részét Magyarországon is az ingatlanok adják. Az ingatlanokon belül pedig kiemelt szerep jut a lakásoknak. A magyar lakóingatlan-állomány értéke becslések szerint a háztartások összvagyonának kb. a felét jelenti, ami 30-40 ezer milliárd forintra becsülhető (Békés et al., 2016). Az ingatlanok, azon belül a lakások piaci értékének alakulását is – a helyhez kötöttségükből adódóan – jelentős mértékben befolyásolják a települési tényezők, köztük a településfejlesztés jellemzői is számottevő hatást képesek gyakorolni a helyi lakáspiacra.

Témaválasztásomat több tényező is befolyásolta. Egyrészt a városfejlesztés és a lakóingatlanok értékének kapcsolata Magyarországon mindeztáig egy meglehetősen kevésbé kutatott területnek számít, amit a szakirodalmi tapasztalatok is igazolnak. Kifejezetten ingatlan-gazdaságtannal foglalkozó tudományos folyóirat idehaza egyáltalán nem létezik. Az elmúlt húsz évben a hazai kiadású közgazdasági, valamint a regionális és településtudománnyal foglalkozó folyóiratokban is alig néhány, a témához kapcsolódó publikáció jelent csak meg (pl. Békés et al., 2016; Farkas et al., 2010; 2014; Harnos, 2019; Tóth, 2004). Másrészt az ingatlan-gazdálkodás, az ingatlanvagyon-értékelés és az ingatlanszakmai oktatás terén szerzett, közel huszonöt éves szakmai gyakorlatom során számtalanszor tapasztaltam, hogy egyes települési szintű tényezőket az ingatlan-szakemberek egyáltalán nem, vagy nem megfelelően vesznek figyelembe az ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatala, valamint az értékbecslés folyamán, melyet a jelen kutatás

során az ingatlanközvetítők körében végzett kérdőíves felmérés eredménye is igazol, amit részletesen az értekezésem későbbi részében mutatok majd be.

Több mint öt éve vagyok – Magyarországról egyedülként – tagja a világ egyik legelismertebb, ingatlan- és városgazdaságtannal foglalkozó tudományos szervezetének, a „The American Real Estate and Urban Economics Association”-nek. A témaválasztás során jelentősen motivált továbbá az a szakirodalmi gazdagság, mely a szervezet által kiadott tudományos folyóirat, a „Real Estate Economics” révén elérem tárult. Az ott megjelent publikációkból, valamint a szervezet konferenciáin hallott előadásokból megismertem azokat a lakóingatlanokat érintő témákat, melyek a külföldi kutatókat foglalkoztatják, és azt találtam, hogy a kutatások túlnyomó része a többmillióos népességű nagyvárosok lakáspiacára fókuszál. A szűkös hazai szakirodalom is jórészt a legnagyobb városunkra, a fővárosra, illetve annak lakáspiacára korlátozódik. Ezért határoztam el, hogy értekezésemben példaként egy kisebb magyar várost választok. Sopron mellett elsősorban azért döntöttem, mert a város lakásforgalma – főként a külföldi munkavállalásnak köszönhetően – az ország más településeitől eltérően, már a válság éveiben számottevően növekedni kezdett és azóta is intenzív, dinamikus forgalmat mutat, ezért az elemzéshez hosszabb idősorok állnak rendelkezésre. Sopron lakáspiacának vizsgálatát különlegessé teszi a nagyarányú belső migráció (Kiss et al., 2017) és – feltételezésem szerint – az osztrák lakásvásárlók által generált kereslet is. Végül, a doktori tanulmányaim révén némiképp magam is kötődöm a városhoz, így dolgozatommal szerettem volna hozzájárulni a soproni ingatlanpiac működésének tudományos igényű megismeréséhez.

1.2. A dolgozat célja és hipotézisei

Az értekezésem fő célja annak feltárása, hogy az önkormányzati szinten meghozott településfejlesztési döntések milyen hatást gyakorolnak az ott lévő lakóingatlanok értékére, Sopron példáján. A kutatás helyszíneként Sopron Megyei Jogú Várost választottam, mely lakóingatlan-állományának méretét tekintve alkalmas a vizsgálatra. Sopron állandó lakossága a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságának lakcímnnyilvántartási adatai szerint 2018. január 1-én 58.458 fő volt (BM, 2018). Az osztrák munkajogi szabályok 2011. május 1-vel hatályba lépett változásai következtében a magyar állampolgárok minden korábbi szabályozáshoz képest szabadabban vállalhatnak munkát Ausztriában. E változás eredményeképpen felgyorsult a belső migráció, mivel az ország más településeiről nagyszámban költöztek a városba olyanok, akik Ausztriában vállalnak munkát. A 2012 és 2015 közötti időszakra – a Központi Statisztikai Hivatal adataira alapozott számítás szerint – a belső migrációs egyenleg +2.364 fő volt, míg Sopron átlagos népességnövekedése pedig 1.876

főt tett ki (Kiss et al., 2017). A nem hivatalos becslés szerint – melyet a kutatásom során megkérdezett ingatlanközvetítők, valamint az önkormányzat főépítésze is megerősítettek – azonban a város lakónépessége jelenleg már elérheti a 80 ezer főt, de akadnak olyan becslések is, hogy már 100 ezer körül van. A jelentős eltérés oka, hogy a városba költözők jó része először csak lakást bérel, viszont a bérbeadók általában nem engedik meg, hogy a bérlő a lakásba bejelentkezzen, így a lakcímnnyilvántartásban a betelepülők nagyrésze nem soproniként szerepel. A belső migráció miatt Sopron lakásforgalma – mind az eladások, mind a bérbeadások terén – a 2008-ban kezdődött gazdasági válság kezdeti éveiben tapasztalt visszaesést követően, már 2012-től újra növekedésnek indult, ami lehetővé teszi a város lakáspiacának részletesebb elemzését.

Az ingatlanok kínálata rövidtávon meglehetősen rugalmatlan, mivel egyrészt a földterületek (telkek) mennyisége korlátozott és az ingatlanok helyhez kötöttek, másrészt egy új ingatlan megépítése hosszabb időt vesz igénybe. Ez azt is eredményezi, hogy a rövidtávú piaci egyensúly elsősorban a kereslet alakulásától függ, így az ingatlanok piaci értékét mindenekelőtt a keresletet befolyásoló tényezők helybeli alakulása határozza meg (DiPasquale és Wheaton, 1992).

Egy ingatlan értékét több tényező együttesen határozza meg. A piaci érték általában függ egyes műszaki, építészeti és használati szempontoktól (pl. szerkezeti kialakítás, műszaki állapot, komfortfokozat, karbantartottság, közművesítettség, stb.), a telek adottságaitól, a környék infrastruktúrájától, a környezeti adottságoktól (pl. zöldövezet), a szomszédoktól, szomszédos létesítményektől, továbbá a helyi építési szabályoktól (Harnos, 2008c).

A szakirodalom áttanulmányozása után a következő, a lakóingatlanok piaca és a településfejlesztési döntések közti kapcsolatra vonatkozó általános érvényű hipotéziseket állítottam fel:

1. A lakóingatlanok árára befolyást gyakorolnak a településfejlesztési döntések. A rövid távon megvalósuló közösségi beruházások hatása a lakások értékében azonban jobban érvényesül, mint a távlati városfejlesztési döntéseké.
2. A lakások iránti keresletet befolyásoló, a településfejlesztéssel összefüggő egyes tényezőket a lakásvásárlók és az ingatlanközvetítő szakemberek eltérően értékelnek.

Az értekezésemben példaként szolgáló Sopron lakáspiacával kapcsolatban pedig a következő hipotéziseket fogalmaztam meg:

3. A lakások környezetében rejlő, a településfejlesztéssel összefüggő tényezőket a soproni vásárlók kisebb súllyal veszik figyelembe az ingatlan kiválasztásakor, mint az ország más településein, továbbá e tényezők szerepe a lakásvásárlásban városrészenként eltérő.
4. A gyalogos forgalom, továbbá a vendéglátó- és szórakozóhelyek számának növekedését, valamint a parkolóhelyek mennyiségének csökkenését eredményező városközpont-fejlesztés a környékbeli lakások piaci értékének csökkenését okozhatja.
5. A sportlétesítmények fejlesztése a környéken lévő lakások piaci (forgalmi) értékére nem gyakorol jelentős hatást.
6. A lakótelepeken található közösségi terek fejlesztése növeli a közvetlen környéken lévő lakások forgalmi értékét.

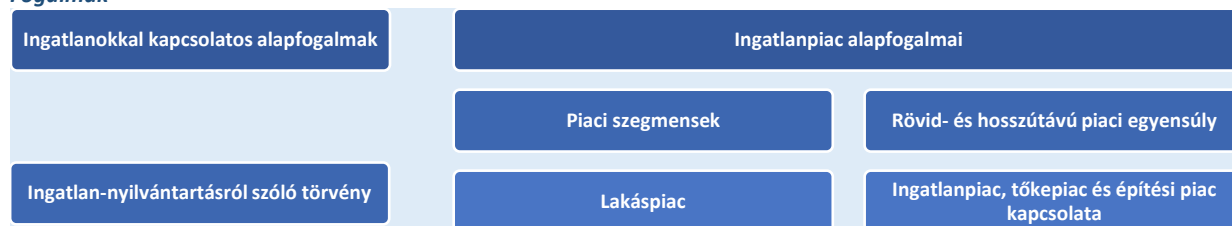
1.3. Adatforrások és alkalmazott módszerek

A kutatás egy elméleti és egy empirikus részből tevődik össze. Az elméleti háttér feltárásakor arra törekedtem, hogy megvizsgáljam a lakáspiac működésének törvényszerűségeit, a lakások értékét alakító tényezőket, majd kapcsolatba hozzam azt a településfejlesztés követelményeivel. Igyekeztem történetileg is bemutatni a magyarországi lakáspolitikákat és a lakáspiacot, hogy feltárjam, miben tér el a lakóingatlanok piacának jelenkori helyzete a megelőző korszakokétól és rávilágítsak arra, hogy milyen szerepe volt korábban a településfejlesztési döntéseknek a lakásárak alakulásában. Az elméleti háttér bemutatása könyvtári kutatómunka és a szakirodalom elemzése alapján készült.

A kutatás statisztikai adatait elsődlegesen a Központi Statisztikai Hivatal, és a Magyar Nemzeti Bank közzétételei, továbbá a GKI Gazdaságkutató Zrt. és az FHB Jelzálogbank Nyrt. lakásárindex idősorai, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Győr-Moson-Sopron megyei illetékhivatali adatbázisa szolgáltatta. A statisztikai számításokat SPSS statisztikai program és Excel segítségével végeztem, az eredmények szemléltetésére táblázatokat, grafikonokat és ábrákat szerkesztettem.

Az alapozó kutatás könnyebb áttekinthetősége érdekében összeállítottam annak elméleti tartalomtérképét (1. ábra).

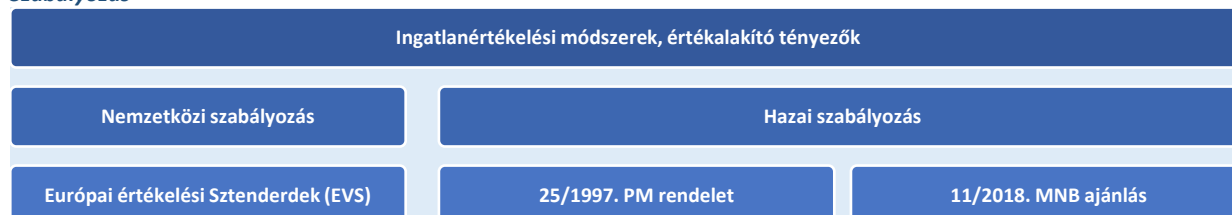
Fogalmak



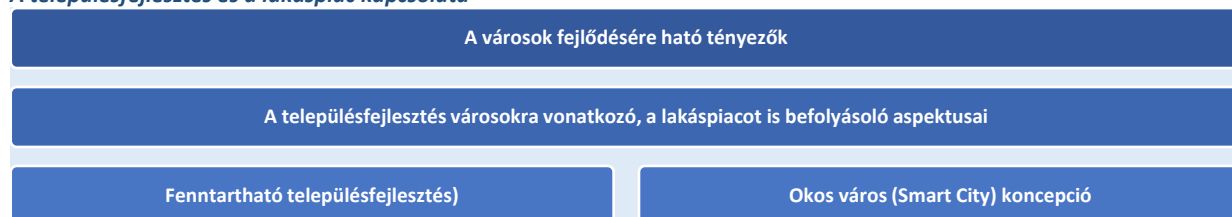
Korábbi kutatási eredmények



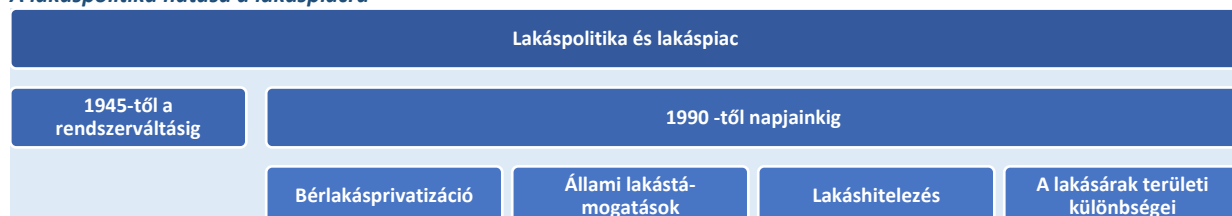
Szabályozás



A településfejlesztés és a lakáspiac kapcsolata



A lakáspolitikai hatása a lakáspiacra



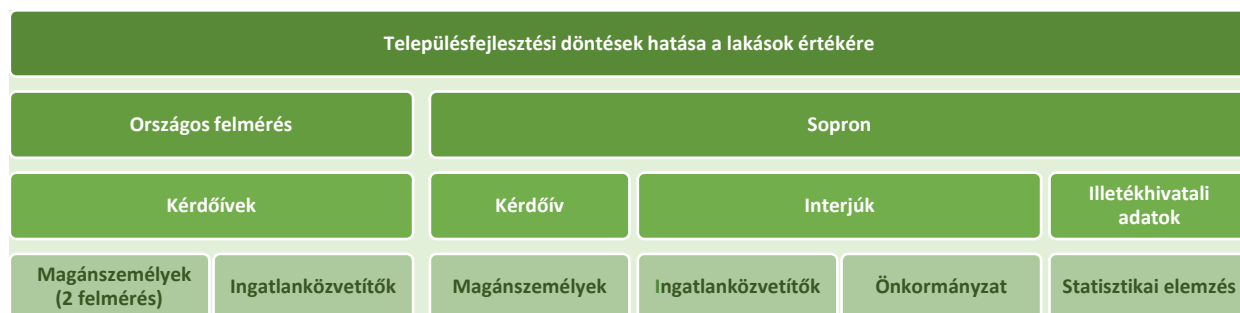
1. ábra: Az alapozó kutatás elméleti keretrendszere

Forrás: A szerző szerkesztése

Az empirikus vizsgálat során összesen négy online kérdőíves felmérést végeztem, 14 egyéni interjút készítettem, valamint terepkutatást folytattam. A kutatás kezdetén először országos körben, a lakásvásárlók és az ingatlanközvetítők körében, külön-külön kérdőív segítségével próbáltam felmérni, hogy milyen szempontok játszanak szerepet a vételi döntések meghozatala során (1. és 2. mellékletek). Ezen kérdőíves megkérdezések 2016. augusztus 30. és 2016. október 31-e közt zajlottak. Az ingatlanközvetítőknek szóló kérdőívet 230-an, a lakásvásárló magánszemélyeknek szólót pedig 217-en töltötték ki. Ezt követően – szintén országos körben – végeztem egy kérdőíves vizsgálatot annak érdekében, hogy megtudjam, hogyan „diszkontálják” a

lakásvásárlók a településfejlesztési döntésekből várható jövőbeni hasznokat (3. melléklet). Ez a felmérés 2018. április 17. és 2018. június 30. közt történt és a válaszadók száma 252 fő volt. Szintén kérdőíves felmérést végeztem a részletes vizsgálat helyszínéként kiválasztott településen, Sopronban. E kérdőív első részében a korábbi országos megkérdezés során feltett, a lakásvásárlói preferenciákra vonatkozó kérdések szerepeltek, a második részében pedig a soproni városfejlesztéssel kapcsolatos kérdéseket fogalmaztam meg (4. melléklet). A soproni felmérés 2018. július 7-től 2018. augusztus 13-ig zajlott és a kérdőívet kitöltők száma 280 fő volt.

Az egyéni interjúk alanyai a legnagyobb forgalmú soproni ingatlanközvetítő irodák képviselői (összesen 12 fő), továbbá a város főépítésze és az önkormányzat városfejlesztési osztályának vezetője voltak. Az interjúvázlatokat az 5. és 6. mellékletek tartalmazzák. A Sopronban végzett terepkutatás során bejártam az interjúk során megkérdezettek által az elmúlt évek legjelentősebbnek tartott városfejlesztési döntéseivel érintett helyszíneket, fényképdokumentációt készítettem (7. melléklet), ezen kívül a soproni polgárokkal is beszélgettem a témát érintő kérdésekről (2. ábra).



2. ábra: Az empirikus kutatás elemei

Forrás: A szerző szerkesztése

Összességében véve úgy vélem, hogy a sokoldalú módszertani megközelítés nagymértékben hozzájárult a kutatás során kitűzött célok eredményes megvalósításához.

1.4. Az értekezés szerkezeti felépítése

A doktori értekezésem – a bevezetést és az összefoglalást nem számítva – hat fő részből áll. Az első részben a témakör elméleti alapjait tekintem át és a korábbi kutatási eredményeket értékelem a rendelkezésre álló hazai és külföldi szakirodalom segítségével. A második részben bemutatom, hogy a különböző gazdaságirányítási modellekben hogyan alakult a magyar lakás piac és az azt befolyásoló lakáspolitikát. A harmadik részben országos mintán végzett felmérések alapján azt vizsgálom, hogy a lakásvásárlással kapcsolatos döntések meghozatala során milyen szerepet

játszanak a településfejlesztéssel összefüggő tényezők. A negyedik részben pedig Sopron példáján keresztül vizsgálom az egyes településfejlesztési döntések hatását a lakóingatlanok piaci értékére. Az ötödik részben röviden ismertetem a kutatás legfontosabb új és újszerű eredményeit, majd a „Következtetések és javaslatok” című fejezettel zárul a disszertáció, ahol kitérek azokra a lehetséges kutatási irányokra is, amelyek a jövőben további vizsgálódási lehetőségeket jelenthetnek.

2. TUDOMÁNYOS ELŐZMÉNYEK: FOGALMAK, ÁRMEGHATÁROZÓ TÉNYEZŐK, JOGI SZABÁLYOZÁS

Az ingatlangazdaságtan, azon belül a lakóingatlanok piaca témakörében hazai publikációk csak meglehetősen szűk körben állnak rendelkezésre. Külföldön azonban meglehetősen sok, az értekezésem témájához kapcsolódó tanulmány jelent meg. Különösen az amerikai szakirodalom nagyon gazdag, mivel az Egyesült Államokban több, kifejezetten az ingatlan- és városgazdaságtanra fókuszáló tudományos folyóiratot is kiadnak. A szakirodalmi áttekintés során ezért magam is nagymértékben támaszkodom az amerikai forrásokra, de igyekszem feltárni a releváns európai és magyar kutatási eredményeket is.

Először a lakáspiac alapfogalmait, valamint a rövid- és hosszútávú működésének elméleti alapjait mutatom be. Az ingatlanok keresletének hosszútávú alakulását számos olyan alapvető gazdasági változó is befolyásolja, melyek alakulása nagy mértékben függ a GDP alakulásától, ezért a lakáspiacot is ciklikus működés jellemzi, miközben a piacon időről-időre árbuborékok is kialakulnak. A lakáspiaci ciklusok korábbi kutatási eredményeinek ismertetését követően az eszközárbuborékok és a lakáspiaci árbuborékok elméleti vonatkozásait igyekszem felfedni a rendelkezésre álló szakirodalom alapján. Egy ingatlan árában akkor alakul ki buborék, ha az tartósan és nagy mértékben túlértékeltté válik. Az adott lakást pedig akkor tekintjük túlértékeltnak, ha annak piaci ára magasabb, mint a tartós birtoklásából várható jövőbeli pénzáramok és más hasznok jelenértéke, melyet fundamentumértéknek nevezünk. Az árbuborék létrejötte a fundamentumérték megemelkedésével kezdődik, ezért a korábbi lakáspiaci kutatások egyik fő témáját a fundamentumérték meghatározására irányuló törekvések jelentik, melyeket külön alfejezetben mutatok be. Ezek után a lakásárakat befolyásoló tényezők eddigi kutatási eredményeit ismertetem, majd összefoglalom az ingatlanok érték meghatározását szabályozó sztenderdeket és jogszabályi rendelkezéseket. A fejezetet végül a településfejlesztés azon aspektusainak bemutatásával zárom, melyek a lakáspiacra is hatást gyakorolnak.

2.1. A lakáspiac működésének elméleti alapjai

Ingatlan alatt általánosságban a föld felszínének egy körülhatárolt részét és a ráépített építmények összességét értjük (Harnos, 2008a). DiPasquale és Wheaton (1996) az ingatlanokat az épületek és a földek készleteként határozzák meg, melyek egy ország nemzeti vagyonának jelentős hányadát teszik ki.

Az ingatlan fogalmát Magyarországon az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 11-13. §-ai definiálják, miszerint önálló ingatlan az ún. földrészlet; a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási, vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, melynek minden részén azonosak a tulajdoni, illetve vagyonkezelői viszonyok. Önálló ingatlanok továbbá az építési telkek, valamint az utak, terek, vasutak és csatornák is. A földrészleten kívül önálló ingatlannak kell tekinteni még az épületet, a pincét, a földfelszín alatti garázst és más építményt, ha az nem az érintett földrészlet tulajdonosának tulajdonában áll. Hasonlóan önálló ingatlan a társasházi öröklakás, illetve külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal, valamint a szövetkezeti házban lévő szövetkezeti lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség, továbbá a közterületről nyíló pince.

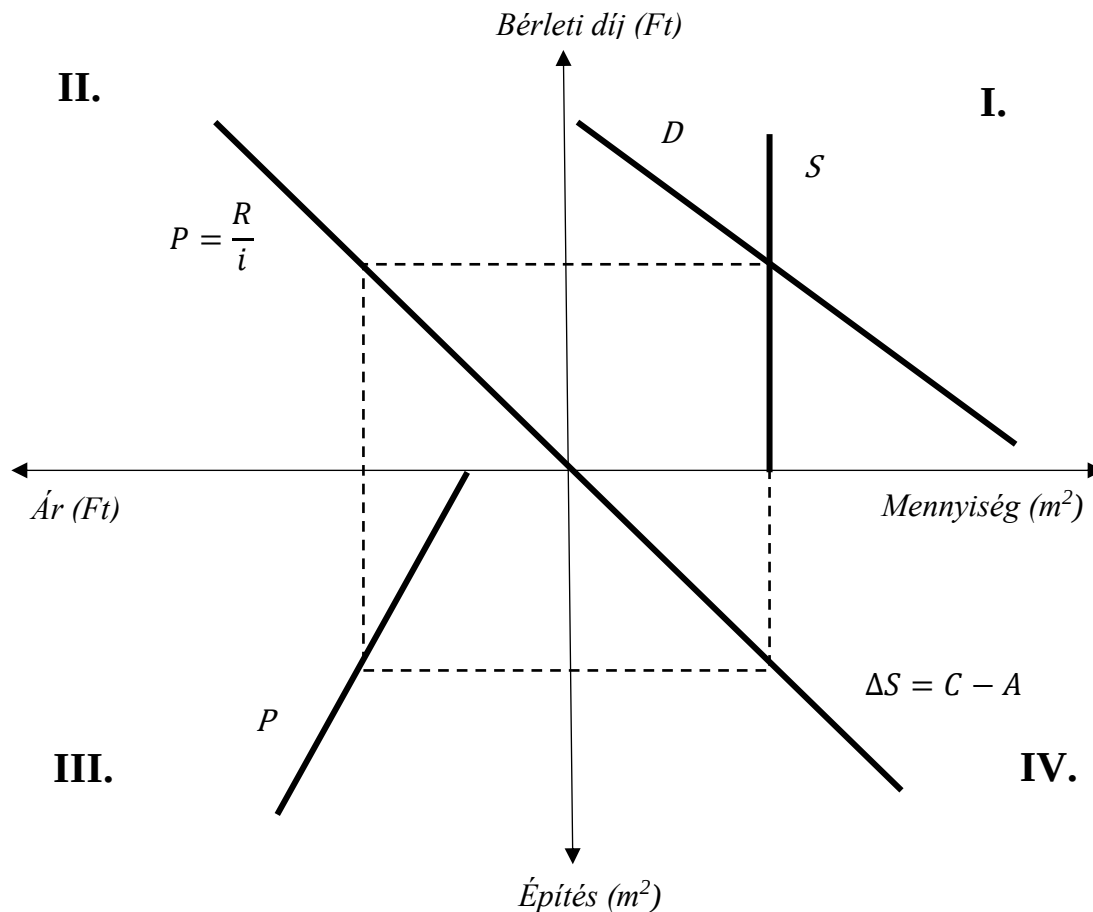
Az ingatlanpiac legfőbb jellemzői, hogy az ingatlanok helyhez kötöttek, továbbá egy ingatlan megvásárlása jelentős tőkét igényel. Ebből következik, hogy az ingatlan nem tekinthető homogén árunak, hiszen a feloszthatósága gyakorlatilag nem lehetséges. A különböző rendeltetésű ingatlanok piaca eltérő sajátosságokkal is rendelkezik, ezért az ingatlanpiac szektorokra (szegmensekre) osztható. Az ingatlanpiac főbb szektorai Mizseiné (2010) szerint a következők:

- lakóingatlanok,
- kereskedelmi célú ingatlanok (irodaépületek, bevásárló központok, szállodák, stb.),
- ipari és üzemi ingatlanok,
- mezőgazdasági célú ingatlanok, termőföldek,
- különleges rendeltetésű ingatlanok (katonai célú létesítmények)
- egyéb ingatlanok.

2.1.1. Az ingatlanpiac, a tőkepiac és az építési piac kapcsolata

Az ingatlanpiac és benne a lakáspiac rövid- és hosszútávú működésének elméleti alapját DiPasquale és Wheaton (1992) ún. négytérnegyedes modellje szolgáltatja.

Az I. negyed az ingatlanpiaci keresletet (D) – melynek alakulása leginkább a gazdasági jellemzőktől, elsősorban a jövedelmektől függ – valamint az ingatlanpiaci kínálatot (S) ábrázolja. A piaci egyensúly a két görbe metszéspontjában alakul ki. A kínálat rövid távú rugalmatlansága miatt az egyensúlyi bérleti díj alapvetően a kereslet alakulásától függ (3. ábra).



3. ábra: Az ingatlanpiac és az ingatlanfejlesztés kapcsolata

Forrás: DiPasquale és Wheaton (1992) alapján a szerző szerkesztése

A II. negyed az ingatlanok piaci árának (értékének) alakulását mutatja, mely függ egyrészt az ingatlanbefektetésből várható pénzáramoktól, melynek legfőbb eleme a bérleti díj (R), illetve a befektetéssel szembeni hozamelvárástól (i). Az elvárt hozam egyrészt a hosszútávú kamatlábak, másrészt a befektetés kockázatainak függvénye. A hosszútávú piaci kamatláb, vagy a kockázat növekedésekor a görbe meredeksége növekszik.

A III. negyed az új építéseket jeleníti meg. Ahhoz, hogy új ingatlanok épüljenek, az ingatlanok piaci árának meg kell haladniuk az építés költségeit, ezért a görbe nem az origóból indul. Végül a IV. negyedben látható a készlet (pl. a lakások mennyiségének) változása, mely az újonnan megépült (C) és a megszűnt mennyiség (A) különbsége. A kereslet változatlansága esetén ahhoz, hogy a piac egyensúlyban maradjon, e két mennyiségnek meg kell egyeznie.

A jövedelmek növekedésével a keresleti görbe (D) felfelé tolódik, így a piacon magasabb bérleti díj alakul ki, ezáltal – az építési költségek változatlanságát feltételezve – több új bérbeadható terület épül, tehát bővül a kínálat, ami majd a bérleti díjak csökkenéséhez vezet.

A hosszútávú kamatlábak csökkenésekor az ingatlanok ára növekszik, ezért minden más feltétel változatlansága esetén a kínálat is növekedni fog. Hasonlóan belátható, hogy az építési költségek esetleges növekedésének hatására viszont kevesebb új ingatlan fog épülni, ami a bérleti díjak és az ingatlanárak emelkedéséhez vezet.

A Friedman-féle permanens jövedelemhipotézis értelmében a háztartások permanens jövedelmük adott hányadát költik lakhatásra, ezért DiPasquale és Wheaton (1996) szerint, ha egy család a saját tulajdonú lakásában lakik, akkor a lakástulajdonlásból eredő költségek összessége (ún. imputált lakbér) fogható fel a háztartás által fizetendő bérleti díjként. Ily módon a modell alkalmas az olyan lakáspiacok vizsgálatára is, ahol a tulajdon dominál a bérletekkel szemben. Magyarországon mindig is jelentős volt a lakástulajdon dominanciája, melyet tovább erősítettek az állami és önkormányzati bérlakások 1990-es évek első felében történt tömeges privatizációja, másrészt az azóta bevezetett állami lakástámogatások. A legutóbbi 2011. évi népszámlálás adatai szerint az összes lakás 92,1%-át a tulajdonos, vagy annak rokona, illetőleg haszonélvező lakta. A bérelt lakások aránya mindössze 6,8%-ot, az egyéb jogcímenen (szívességi lakáshasználat, szolgálati lakás) történő használat aránya pedig 1,1%-ot tett ki (KSH, 2014). 2014-re a bérelt lakások aránya kis mértékben emelkedett, de még így is csak az összes lakás 7,4%-át tette ki, ellentétben az Egyesült Államokkal, ahol a bérletek aránya 34,9% volt, vagy a fejlett nyugat-európai államokkal, ahol ez az arány szintén meghaladta a 30%-ot, sőt Svájcban elérte az 58,5%-ot, de Németországban is 54,7%-ot tett ki (OECD, 2016).

Az imputált lakbér a következőképpen határozható meg (Hegedüs és Teller, 2007):

$$LHK = (R + W + M - G + Q - D) \times P \quad (1)$$

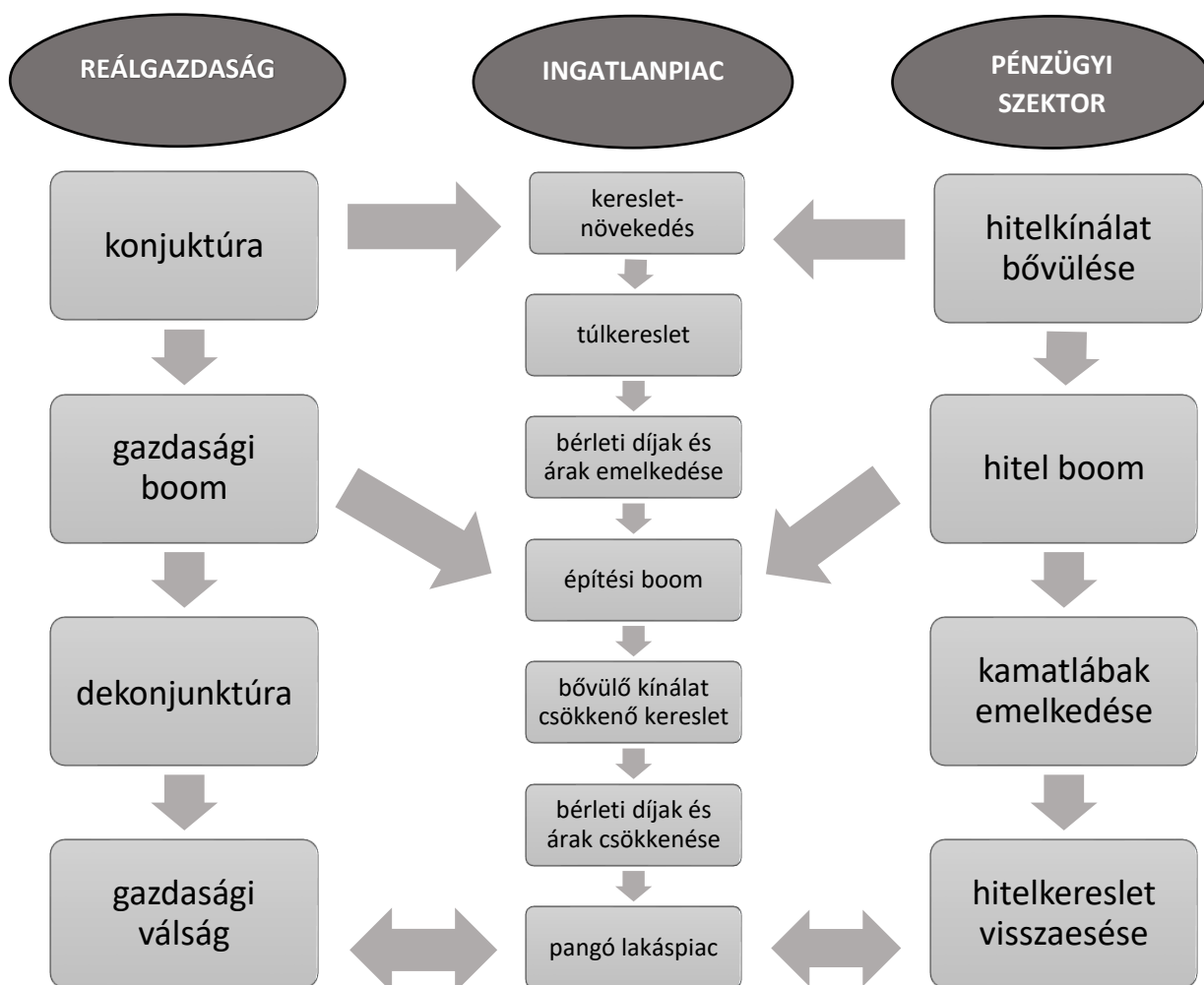
ahol LHK a lakástulajdon használati költsége (imputált lakbér), R a lakásba fektetett tőke feláldozott kamata, amit a hosszútávú kockázatmentes kamatlábbal becsülhetünk, W az ingatlanadó, mely az adórátával becsülhető, M az ingatlan éves amortizációja, G az éves tőkenyeresség, vagy tőkeveszteség, amely az ingatlan piaci értékének változásából származik. Q a lakásbefektetéssel járó kockázatokat kifejező ráta. D a lakástulajdonnal járó adókedvezmények, illetve támogatások mértéke és végül P a lakás ára.

Megállapítható tehát, hogy a lakások árának alakulásában olyan makrogazdasági változók játszanak szerepet, mint a háztartások jövedelme, a kamatlábak, valamint az építőipari kibocsátás alakulása. A fejlett lakásbérleti piaccal rendelkező országokban a lakások értéke levezethető a piaci bérleti díjakból, melyek alapvetően a lakásbérletek iránti kereslet alakulásától függenek. A posztoszocialista országokban, így Magyarországon is privatizálták a korábbi állami

bérlakásállomány zömét. Azóta folyamatosan növekszik a bérlakás szektor mérete, de még mindig jelentős a piacinál lényegesen alacsonyabb bérleti díjú önkormányzati tulajdonú szociális bérlakások aránya, ellentétben Nyugat-Európával és az Egyesült Államokkal, ahol a bérlakások túlnyomó része magán, vagy szövetkezeti tulajdonban van. Mindazonáltal a bérlakások aránya még meg sem közelíti a fejlett nyugat-európai államokét. Idehaza ezért a piaci bérleti díjak helyett leginkább az imputált bérleti díjak segítségével vizsgálhatjuk a lakások árának alakulását.

2.1.2. A lakáspiaci ciklusok kutatásának korábbi eredményei

A lakások iránti keresletet befolyásoló jövedelmek, a befektetési célú ingatlanok értékét meghatározó kamatlábak, az építési költségek mind olyan alapvető gazdasági változók, melyek alakulása jelentős mértékben függ a GDP alakulásától. Ebből kifolyólag a beruházásokat, így a lakáspiacot is ciklikus viselkedés jellemzi (4. ábra).



4. ábra: A lakáspiac ciklikus működésének modellje

Forrás: Barras (1994) alapján a szerző szerkesztése

A lakáspiaci ciklusok a konjunktúra ciklusokat ugyanakkor csak kb. másfél-két éves késéssel követik, melynek legfőbb oka az ingatlanok kínálatának rövidtávú rugalmatlansága. A földek merev piaci kínálata egyrészt a korlátozott mennyiségnek, másrészt az ingatlanok helyhez kötöttségének tulajdonítható. Az épületek esetén pedig a tervezés, engedélyezés, kivitelezés viszonylag hosszú időszükséglete az, mely miatt a kereslet változásaira a piac rövid távon leginkább csak árváltozással tud reagálni.

Smith és Tesarek (1991) Houston lakáspiacán az 1980-as évek elejére kialakult válságot és az ingatlanárakat ún. kétdimenziós árindex segítségével vizsgálva azt igazolták, hogy a lakásárak drasztikus csökkenése sem eredményezi a kereslet azonnali növekedését, hanem a piaci egyensúly újbóli kialakulása több, akár 3-4 évet is igénybe vehet.

Az 1980-as évek elejére az olaj- és gázipar válsága miatt közel 200 ezer munkahely szűnt meg Houstonban, aminek eredményeképpen a háztartások száma drasztikusan csökkenni kezdett. Ez részben a meginduló elvándorlásnak, részben pedig annak volt köszönhető, hogy a romló jövedelmi viszonyok és munkaerőpiaci kilátások miatt a felnőtté váló gyermekeknek a szülőktől való elköltözése és ezáltal az új háztartások létrejötte időben kitolódott. Mindeközben a lakásépítés 1983-ig még folytatódott, így az évtized közepére az üresen álló lakások száma megduplázódott. A túlépítést a szerzők több tényezővel magyarázzák. Az 1979-es olajválságot követően 1980-1981-ben a foglalkoztatás robbanásszerűen növekedni kezdett, minek eredményeképpen lakáshiány alakult ki Houstonban. 1982-ben ugyanakkor recesszió következett be az országban, melynek várható lakáspiaci hatásait a houstoni ingatlanfejlesztők nem ismerték fel idejében. A túlépítés következtében a lakásárak átlagosan 30%-kal csökkentek, de volt olyan környék, ahol az értékcsökkenés családi házak esetén a 40%-ot, társasházaknál pedig a 60%-ot is megközelítette. Ugyanakkor az üresedés leginkább a pár éve épült lakóingatlanokra koncentrált, ahol a lakáshitel tartozásra – az értékcsökkenésnek köszönhetően – az ingatlan már nem nyújtott fedezetet. Az üresedés koncentrációja azonban nem bizonyult stabilnak, hanem az üresen állás elkezdett szétterülni a lakáspiac más szegmensei között, mivel sokan alacsonyabb kategóriájú lakásba költöztek. Ugyanakkor az új kereslet pedig a jó állapotú, pár éve épült lakásokból válogathatott a korábbinál lényegesen alacsonyabb árakon. Az ily módon megindult piaci korrekció eredményeképpen az 1980-as évek végére az üresen álló lakások aránya gyakorlatilag minden lakáspiaci szegmensben visszatért a válság előtti szintre.

Az amerikai lakáspiacot az 1990-es évek második felétől a házáruk gyors növekedése jellemezte, mely a 2000-es évek közepén azonban megtorpant és az árak csökkenni kezdtek. Zhou (2010) arra a kérdésre kereste a választ, hogy ez a jelenség vajon véletlenszerű-e, vagy a házáruk esését piaci

erők mozgatják, így terelve az ingatlanpiacot a hosszútávú egyensúly felé. Kutatása során az alapvető gazdasági tényezők (jövedelmek, foglalkoztatottság, kamatlábak) és a házárok hosszútávú együtt-mozgását tesztelte. A korábbi empirikus kutatások sok esetben nem találtak bizonyítékot e tényezők és a lakóingatlanok árának hosszútávú kapcsolatára, melynek oka Zhou (2010) szerint az, hogy ezen vizsgálatok eleve lineáris kapcsolatot feltételeztek a fundamentális változók és a lakásárak között. Tanulmányában tíz amerikai nagyvárosban vizsgálta meg ezen alapvető makroökonómiai változók és az ingatlanárak egymáshoz való viszonyát és mindössze egyetlen metropoliszban sikerült igazolni a lineáris kapcsolatot, hat további nagyvárosban azonban a kapcsolat nemlineárisnak bizonyult. Az általa alkalmazott módszerrel csak három városban nem volt bizonyítható a házárok és a gazdasági változók közti kapcsolat.

Neng Lai és Van Order (2017) negyvenöt amerikai nagyvárosi területre kiterjedően vizsgálta a házárok, a bérleti díj indexek, valamint a kamatlábak hosszú- és rövidtávú kapcsolatát. Az 1980 és 2013 közti negyedéves adatok elemzése alapján arra a következtetésre jutottak, hogy az említett tényezők a lakásárakban hosszú távon településtől függetlenül tetten érhetők. Rövid távon viszont a lakóingatlanok piaci árát városonként eltérő tényezők is mozgatják, ezért a vizsgált változók rövidtávú hatása nem jelentős. A 2007. augusztusában kezdődött pénzügyi válság nyomán többek között az is bebizonyosodott, hogy a lakáshitel mulasztások negatívan hatnak az ingatlanárakra (Ascheberg et al., 2014).

Az amerikai lakáspiacra az elmúlt évtized első felében jellemző gyors áremelkedést elemezte Davidoff (2013) is. Míg korábban alapvetésnek tekintették a kínálat bővülése és az árak közti negatív korrelációt – melyet az 1980-as évek áremelkedésekor empirikus kutatásokkal is sikerült alátámasztani –, addig Davidoff (2013) az általa vizsgált időszakban a lakások kínálata és ára közti pozitív korrelációt igazolt.

Meen (2000) az Egyesült Királyság lakáspiacának ciklikus viselkedését és a piac hatékonyságát elemezve rámutat a lakásárak, az építési költségek és a kamatlábak közti interakciók fontosságára a nagy amplitúdójú ciklusok kialakulásában. Az ingatlanpiac működése nem mutat túl nagy hatékonyságot, ezért a lakások túlkínálatának kialakulása szükségszerűen jellemzi a piacot.

Pitros és Arayici (2017) szintén az Egyesült Királyság lakáspiacának időbeli alakulását elemezték az elmúlt három évtizedben és az ún. háromszög-módszertan segítségével próbálták beazonosítani a ciklusfordulópontokat, valamint a lakáspiaci fellendülések és visszaesések hosszát és súlyosságát. Megállapításuk szerint a lakásárak és a lakások megfizethetősége meglehetősen szinkronizált. Arra a következtetésre jutottak továbbá, hogy a lakáspiaci fellendülések általában hosszabb ideig tartanak, mint a visszaesések. Tanulmányukban megállapították azt is, hogy az

Egyesült Királyság lakáspiacán a ciklus-fordulópontok közti átlagos időtartam (csúcstól csúcsig számítva) 19 év.

Álvarez et al. (2010) négy euróövezeti ország (Németország, Franciaország, Olaszország és Spanyolország) 1980 és 2008 közti mintáinak segítségével a lakáspiaci ciklusok közti kapcsolatokat vizsgálták. Fő megállapításuk szerint míg a vizsgált államok GDP-je nagymértékű együttmozgást mutat – ami a köztük lévő kereskedelmi kapcsolatokkal magyarázható –, addig a lakáspiaci ciklusok közti kapcsolat ennél jóval gyengébbnek bizonyult, bár a közös valuta bevezetése óta ez a kapcsolat erősödést mutat.

Żelazowski (2017) tanulmányában Lengyelország és néhány nyugat-európai ország (Németország, Franciaország, Egyesült Királyság, Írország) példáján keresztül próbálta feltárni a makrogazdasági ciklusok és a lakáspiaci ciklusok hasonlóságait és különbségeit. Megállapításai szerint jelentős az összefüggés az üzleti ciklusok és a lakáspiaci ciklusok között, de mesze nem teljes, melynek okai a lakásállomány mennyiségi és minőségi összetételében, a tulajdonviszonyokban (pl. lakásbérletek aránya), a lakásberuházások finanszírozási rendszerében, a lakáspiacot érintő jogi szabályozásban, a lakáspiac intézményeiben és az adott országra jellemző kulturális tényezőkben (pl. „röghöz kötöttség”) keresendők.

A magyar lakáspiaccal kapcsolatos szakirodalom nem számottevő, de a fő kutatási irányok hasonlóságot mutatnak az amerikaihoz. Különösen Hegedüs (2006), Kiss és Vadas (2006), Mádi (2008), Farkas et al. (2010), valamint Békés et al. (2016) tanulmánya érdemel említést.

Hegedüs (2006) és Mádi (2008) tanulmányukban a magyarországi állami lakáspolitikákat és lakástámogatási rendszereket elemezték a rendszerváltástól a 2000-es évek első feléig. A 2000-ben bevezetett támogatási rendszer egyik fő elemét a lakáshitelekhez nyújtott kamattámogatás jelentette. A háztartások egy része előre hozta lakásvásárlási szándékát, ami az államilag támogatott lakáshitelek állományának dinamikus növekedését generálta, ezért a bevezetett lakáspolitikai költségvetési finanszírozhatósága nem bizonyult hosszútávon fenntarthatónak. A lakáspiacon a rendszerváltást követő években 35-45%-os reálár csökkenés következett be. 1998 és 2001 között azonban a lakások árának 100-150%-os növekedése volt tapasztalható, ami némiképp megelőzte a 2000-es évektől felgyorsuló lakáshitelezést. Ezt követően 2005-ig a lakásárak tovább nőttek, mely a kereslet növekedésének tudható be. A kereslet változását Hegedüs (2006) egyrészt a háztartások jövedelmének széleskörű stabilizálódásával, másrészt a pénzpiaci megtakarításoknak az ingatlanszektorba történő átcsoportosításával magyarázza.

Mádi (2008) elsősorban a lakásépítésnek és a lakáspiacnak a gazdasági növekedésre, a gazdaság szerkezetére, a foglalkoztatottságra, az államháztartás egyensúlyára, a hitelezésre és az import növekedésére gyakorolt pozitív hatását elemezte. Megállapítása szerint a 2000-es évek első felében mérhető lakáspiaci expanzió elsősorban a 2000-ben meghirdetett állami lakáspolitikának volt köszönhető.

Kiss és Vadas (2006) a magyar monetáris politika lakáspiacra gyakorolt hatását kutatták a 2000-es évtized első felében. Megállapításuk szerint a kamatlábak változása nem gyakorolt nagy hatást a háztartások rendelkezésre álló jövedelmére és ezáltal a lakások iránti keresletre. Ennek oka egyfelől az állami kamattámogatás, melynek következtében a kamatláb kockázatot gyakorlatilag az állam viselte, másfelől viszont a finanszírozásban a hosszú kamatperiódusú jelzáloghitelek domináltak, ezért azok kamata csak hosszabb késéssel reagált az irányadó kamatláb változásaira. A magyar lakáspiacon a kamatlábak változásának hatása az árakra, a beruházásokra és a lakásfogyasztásra csak igen korlátozottan mutatható ki (Kiss és Vadas, 2006).

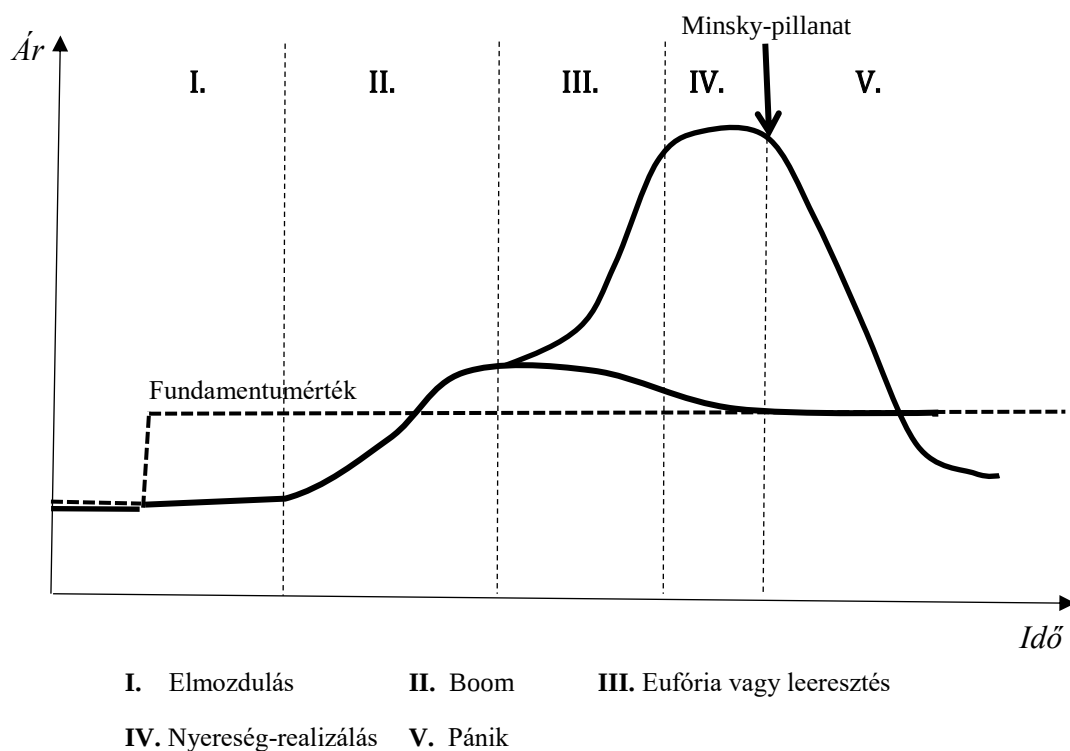
Farkas et al. (2010) ún. ágens alapú szimulációs modelljükben¹ a társadalmi és az egyéni tanulás szerepét vizsgálták a lakáspiac alkalmazkodásában. A lakóingatlanok piacán a szereplők ritkán valósítanak meg tranzakciókat. Egy-egy vételi, illetve eladási döntést megelőzően megfigyelik a piacot, de erőteljesen támaszkodnak a saját korábbi tapasztalataikra is. A szerzők következtetése szerint az egyéni információkon alapuló tanulás instabil alkalmazkodást eredményez, azaz időről-időre árbuborékok és összeomlások jellemzik a lakáspiacot.

A lakáspiac időbeli viselkedését érintő korábbi hazai kutatások elsősorban a 2000-es évek elejétől a válságig terjedő időszak lakáspiacára fókuszáltak, melyet kizárólag kereslet- és áremelkedés jellemezett. A válság a nemzetközi trendhez igazodva Magyarországon is nagymértékű kereslet visszaesést eredményezett a tartós fogyasztási cikkek, így a lakások piacán is. 2011-től azonban a lakásárak emelkedése volt megfigyelhető, mely az elmúlt három évben lényegesen felgyorsult. A folyósított lakáshitelek és állami támogatások volumene a válság kezdete óta évről-évre csökkent és csak 2014-től kezdett ismét emelkedni, mely egybeesik a jelenleg is tartó lakáspiaci expanzió kezdetével. Az elmúlt években tapasztalt drágulás magában rejti egy esetleges újabb lakáspiaci árbuborék kialakulásának veszélyét.

¹ Az ágens alapú modellezés részletes ismertetését lásd. Macal és North (2006).

2.1.3. Az eszközárbuborékok elméleti megközelítése

Az aktív árbuborékok magyarázatának alapját a Minsky-féle instabilitás hipotézis szolgáltatja. Minsky (1992), valamint Brunnermeier és Ohmke (2013) szerint az eszközárciklus öt szakaszra bontható (5. ábra).



5. ábra: Az eszközárciklus szakaszai

Forrás: Lakos és Szendrei (2017b) alapján a szerző szerkesztése

Az első, az ún. elmozdulás fázisában az eszköz fundamentumértéke valamilyen tényező hatására hirtelen megemelkedik. Lakóingatlanoknál a fundamentumérték megnövekedését okozhatja például, ha sok új munkahely jön létre a térségben és emiatt az odaáramló munkaerőnek köszönhetően megemelkednek a lakásbérleti díjak (Lakos és Szendrei, 2017b). A következő szakasz a boom időszak, amikor a fundamentumérték megemelkedése miatt alulértékeltté vált eszköz kereslete megnövekszik, ezért a piaci ár emelkedni kezd és így mérséklődik az alulértékelttség. Ezt a fázist általában stabil gazdasági környezet, bővülő hitelezés és növekvő beruházások jellemzik. Mivel a fundamentumérték a piaci szereplők számára közvetlenül nem figyelhető meg, előfordulhat, hogy a korábban alulértékelt eszköz a boom időszakában túlértékeltté válik.

A boomot az eufória szakasza követi, amikor az eszköz túlértékelttsége megnövekszik és hosszabb ideig fennmarad, azaz kialakul az árbuborék. Az eszköz piacát ebben a fázisban az árak gyors

emelkedése és a tranzakciók nagy száma jellemzi. Az ekkor már könnyebben azonosítható fundamentumérték miatt a piaci szereplők egy része fel is ismerheti a kialakult árbuborékot, viszont általában még nem kezdenek az eszköz eladásába, ezzel maguk is hozzájárulnak a buborék fennmaradásához. Az eufória idején a piacon a korábbi szereplők mellett nagy számban jelenhetnek meg olyan spekulánsok is, akik az eszköz felértékelődéséből származó haszon reményében vásárolnak.

A boomot nem feltétlenül követi eufória. Ha a piaci szereplők időben felismerik, hogy az eszköz némiképp túlértékeltté vált, akkor nem alakul ki akkora befektetői láz, ami eufóriához vezetne. Ekkor a piaci korrekció eredményeképpen az árak visszatérnek a fundamentumérték közelébe. Ezt a folyamatot nevezi a szakirodalom leeresztésnek.

Az eufória végső szakaszában az árbuborékot korábban felismerők eladják az eszközt, míg a többiek még nem kezdenek tömeges értékesítésbe, illetve még mindig tart a spekulánsok belépése a piacra. Azon piaci szereplők, akik ekkor adják el az eszközt, jelentős nyereséget realizálnak. Lakos és Szendrei (2017b) szerint az adott eszközzel való kereskedés ilyenkor piramisjáték jellegűvé válik, mivel az ár növekedését már csak a piacra újonnan belépők tudják fenntartani, akik valószínűleg utóbb már csak veszteséggel fognak tudni eladni. Az utolsó fázis, a pánik egy olyan eseménnyel veszi kezdetét (ún. Minsky-pillanat), amely az eszköz árának jövőbeli alakulására vonatkozó várakozásokat tömegesen és nagy mértékben az árcsökkenés irányába hajtja.

Az aktíva árbuborékok keletkezésének és fennmaradásának okait többek között Brunnermeier és Oehmke (2013), Hirschleifer (2001), Scherbina (2013), valamint Xiong (2013) kutatták. Az eszközárbuborékok kialakulásában alapvetően hat okot azonosítottak: a fundamentumértékre vonatkozó információk terjedését akadályozó tényezőket (ún. információs sűrűlódásokat), a short selling (shortolás) korlátozott alkalmazhatóságát, a pénzügyi közvetítők korlátozott felelősségét, a piaci szereplők közti utánzást (nyájkövetést), a termékek és a befektetők értékelésére hivatottak (hitelminősítők, könyvvizsgálók, pénzügyi tanácsadók) ellenérdekeltségét, valamint a piaci szereplők korlátozott racionalitását.

Az információs sűrűlódás abból fakad, hogy a piaci szereplők eltérő időpontokban veszik észre, hogy az eszköz ára mikor haladja meg a fundamentumértéket, továbbá azzal sincsenek tisztában, hogy mások mikor észlelik ezt. Amennyiben a piaci szereplők árelfogadóak, azaz egyikük sem képvisel akkora erőt a piacon, hogy az eladási szándéka önmagában képes legyen érdemben befolyásolni az árat, akkor az árbuborékot észlelők közül is nagyszámú befektetőnek kell eladásba kezdeni ahhoz, hogy a piaci ár csökkenni kezdjen. Ha valaki túl korán ad el, akkor lemond a

további áremelkedésből várható többletnyereségről, ezért az információs sűrűlódás következtében a buborékot észlelők inkább kivárnak és maguk csak akkor kezdenek eladásba, ha észlelik, hogy a piacon tömeges értékesítés vette kezdetét (Abreu és Brunnermeier, 2003).

Short selling alatt egy kölcsönvett eszköz azonnali eladását és a jövőbeli megvásárlása utáni visszaszolgáltatását értjük. A fundamentumértékre vonatkozó információk nem feltétlenül csak olyan befektetőkhez jutnak el, akik birtokolják is az adott eszközt ezért, ha a piacon lehetőség van a shortolásra, akkor az segítheti a piaci korrekciót (Lakos és Szendrei, 2017b), vagyis a boomot nagyobb valószínűséggel követi majd leeresztés, mint eufória. A shortolás lehetősége az ingatlanpiacon gyakorlatilag nem létezik.

A túlértékeltté vált eszközökkel való kereskedésben gyakran vesznek részt pénzügyi közvetítők, akik megosztóznak a befektetés hozamán az ügyfeleikkel, viszont a felelősségük korlátozott, azaz a saját tőkéjüket meghaladó veszteségeket már nem kell vállalniuk. E korlátozott felelősség egyes közvetítők túlzott kockázatvállalását eredményezi, ami hozzájárulhat az árbuborék létrejöttéhez (Lakos és Szendrei, 2017b). A lakóingatlanoknál azonban nem jellemző ez a fajta pénzügyi közvetítés, ezért a lakáspiaci árbuborékok kialakulásában e tényező nagy valószínűséggel nem játszik szerepet.

Amennyiben a piaci szereplők túlzott mértékben utánozzák egymást azt gondolva, hogy ezáltal ők maguk is jobban járnak, akkor ez a befektetőknél szétszórva meglévő információk pazarlásával jár. Hiába gondolják egyesek, hogy árbuborék jött létre, ők is hajlamosak követni a kialakult piaci trendet és folytatják a vásárlást, így hozzájárulnak a buborék fenntartásához, vagy akár a növeléséhez is. Lakos és Szendrei (2017b) az utánzás három formáját különböztetik meg (információalapú, reputációalapú és kompenzációalapú nyájkövetés), viszont a lakáspiacon ezek közül csak az információalapú követés figyelhető meg, amikor a piaci szereplők azért utánozzák a többieket, mert úgy vélik, hogy a többiek jobban tudják, mi a jó befektetés. Ezt támasztja alá Farkas et al. (2010), miszerint a lakáspiaci szereplők a vételi, vagy eladási döntéseikben erőteljesen támaszkodnak a piaci megfigyeléseikre, tehát az ajánlati árak kialakításakor lényegében a piaci trendet követik, azaz egymás piaci viselkedését utánozzák, ami viszont hozzájárulhat az árbuborék kialakulásához, illetve hosszabb ideig tartó fennmaradásához.

Scherbina (2013) empirikus vizsgálatait azt mutatják, hogy mind a piaci elemzők, mind a hitelminősítők és könyvvizsgálók hajlamosak a vállalatokat a kelleténél kedvezőbben értékelni, ami főként abból fakad, hogy a megbízójuk általában maga a vizsgált vállalat. Ezáltal viszont hozzájárulnak ahhoz, hogy az eszközárbuborékok korrekciójához szükséges információk csak lassan tudnak terjedni. A lakáspiacon – véleményem szerint – az ingatlanvagyon-értékelők

esetében figyelhető meg hasonló jelenség. Az értékbecslési megbízások egy részénél a megrendelő maga az ingatlant eladni szándékozó tulajdonos és az értékbecslő az ő elvárásának igyekszik megfelelni. A lakóingatlanok értékbecslésének nagyobb része viszont hitelbiztosítéki célból történik. A hitelciklus felívelésekor fokozódik a bankok közti verseny a jelzáloghitelek kihelyezéseért és ilyenkor fellazulnak az értékbecslésekkel szembeni követelmények is.

Az eszközár buborékok létrejöttében végül pszichológiai okok is közrejátszanak. A piaci szereplők korlátozott racionalitása túlzott optimizmushoz vezethet, ami abban nyilvánul meg, hogy képesek lehetnek a túlértékelt eszköz esetén is jelentős vételi nyomást gyakorolni a piacra (Lakos és Szendrei, 2017b). A korlátozott racionalitás elmélete szerint a döntéshozó személy képessége és kapacitása korlátozott, ami a racionalitás elvének megsértéséhez vezet. A gazdaságpszichológia ezt három okkal magyarázza. Egyrészt a valószínűségi ítéletek gyakran erősen torzítanak, mert reprezentativitáson, illetőleg hozzáférhetőségen alapulnak. Másrészt a döntési problémák megfogalmazásának jelentős hatása van a döntéshozó magatartására. Nem mindegy például, hogy a lehetséges következmények nyereségként, vagy veszteségként kódolódnak a döntéshozó számára. Harmadrészt a döntéshozó magatartását motivációja is módosítja (Kovács, 2003).

Az árbuborékhoz kapcsolódó hitelezés túlzottá válása különösen veszélyes, ugyanis az árbuborék és az adott eszközhöz kapcsolódó hitelezés egymást erősíthetik, mivel az árbuborék megjelenése a hitelfelvevőket és a hitelezőket is túlzott kockázatvállalásra ösztönözheti. Jordà et al. (2015) elemzése szerint a lakáspiaci árbuborékkal párosuló hitel-boomot nagyobb valószínűséggel követi elhúzódó recesszió, mint az árbuborékhoz nem társuló hitel-boomokat és az ilyen válságok nagyjából kétszer akkora GDP veszteséggel is járnak. A lakóingatlanok piaca több olyan jellemzővel is bír, ami miatt nagyobb eséllyel alakulhatnak ki túlzott hitelezéssel társuló eszközár buborékok. Egyrészt a lakások hajlamosak elszakadni a fundamentumértéktől, mivel a lakás nem egy szabványosított termék és mind az eladók, mind a vásárlók alulinformáltak. Másrészt az információs sűrűdásokon kívül a piaci szereplőknél jellemző lehet a korlátozott racionalitás is. Végül a vevők a lakások megvásárlását többnyire nagyszámú hitel felvételével finanszírozzák, ahol a hitel fedezetét maga az ingatlan jelenti (Crowe et al., 2011 és Anundsen és Jansen, 2013).

2.1.4. A lakások fundamentumértékének meghatározására irányuló eddigi törekvések

A lakások fundamentumértékét meghatározó tényezőket már számos kutatás vizsgálta, melyek közül a legjelentősebb eredményeket Chen és Patel (1998), Bourassa et al. (2016), valamint Neng Lai és Van Order (2017) érték el.

Chen és Patel (1998) elsőként állítottak fel egy olyan lakásáregyenletet, mely azóta is alapjául szolgál a lakáspiac hosszútávú működésével kapcsolatos kutatásoknak. Taipei új építésű lakásainak piacát tanulmányozták és a Gordon-féle osztalékdiskontálási modellt felhasználva a (2) egyenlettel írták le a reál lakásárak és a reál bérleti díjak közti összefüggést:

$$R = P(i - g) \quad (2)$$

ahol R a reál lakásbérleti díj, P a reál lakásár, i a reálkamatláb és g a várakozások szerinti lakásár-növekedést kifejező ráta. Mivel a reál bérleti díj gyakran nehezen figyelhető meg, ezért az azt meghatározó tényezőkkel helyettesítve a következő lakásáregyenletet (3) állították fel:

$$P = f(Y, (i - g), D, \Delta S) \quad (3)$$

melyben Y a permanens reáljövedelmet, D a lakáskeresletet befolyásoló demográfiai tényezőket, ΔS pedig a lakáskínálat (készlet) változását jelenti. Taiwan új építésű lakásainak piacára az jellemző, hogy nagyon sokan kifejezetten befektetési célból vásárolnak. A befektetési célú keresletet egyrészt a pénzkínálat (MS), másrészt a tőkepiaci eszközök árának alakulása befolyásolja. Ez utóbbit Chen és Patel (1998) a tőzsdeindexszel (SPI) igyekeztek megragadni. Az új lakások árára erőteljesen hatnak továbbá a földárak (LC) és az építési költségek (CC) is, így a bővített lakásáregyenlet a következő (4) formában írható fel:

$$P = f(Y, (i - g), D, \Delta S, MS, SPI, LC, CC) \quad (4)$$

Kiss és Vadas (2006) három fő csatornát azonosítottak, amin keresztül a lakáspiac és a hozzá kapcsolódó tényezők a háztartások döntéseit befolyásolják. A jelzáloghitelek kamata (kamatcsatorna) a háztartások rendelkezésre álló jövedelmére van hatással. A lakásárak változása, az ún. vagyonhatás befolyásolja a lakásberuházást és a fogyasztást. Továbbá, ha emelkedik a lakások értéke, akkor az több jelzáloghitel felvételét teszi lehetővé, ezért a hitelcsatorna szintén hat a fogyasztásra. Vizsgálatuk során rámutattak, hogy a lakásárak hosszútávú jövedelemrugalmassága egységnyi, azaz a lakások árának a háztartások jövedelméhez viszonyított aránya hosszútávon stabil.

Neng Lai és Van Order (2010) az 1995-től 2005-ig tartó lakáspiaci ciklust elemezték az Egyesült Államok egyes nagyvárosaiban. A szerzők megállapítása szerint egy lakásárbuborék kialakulásához viszonylag rövid időre, az általuk vizsgált időszakban mindössze két évre (2003-2005) volt csak szükség.

A jelzáloghitelezésnek a lakásárbuborékok kialakulásában betöltött szerepét többek között Anundsen és Jansen (2013), valamint Bao és Ding (2016) kutatták. Anundsen és Jansen (2013)

kointegráció-analízissel² igazolták a lakásárak és a háztartások adósságállománya közti hosszútávú interakciót. A norvég lakáspiacon egy hitel-lakásár spirál létezését vélték felfedezni, miszerint a magasabb lakásárak nagyobb hitelállományt eredményeznek, ugyanakkor a bővülő lakáshitelezés is felfelé húzza az árakat. Bao és Ding (2016) pedig azt állapították meg, hogy az olyan jelzáloghitelek, melyeknél az adós nem felel azért, ha időközben a lakás értékének csökkenése folytán az már nem nyújt fedezetet a teljes fennálló tartozásra (ún. nonrecourse mortgage), destabilizálják a lakáspiacot. A szerzők a legnagyobb amerikai nagyvárosok lakásárainak alakulását vizsgálták a 2000 és 2013 közti időszakban. A 2000-2006 közti boom idején azon államokban, ahol az ilyen típusú hitelszerződések voltak a jellemzők, a lakásárak gyorsabban növekedtek és nagyobb volt az árak visszaesése a gazdasági válság idején, illetve azt követően pedig az árak gyorsabban is tértek vissza az eredeti szintre.

Bourassa et al. (2016) Finnország, Svájc és az Amerikai Egyesült Államok összesen hat városának adatait felhasználva több módszert is teszteltek abból a szempontból, hogy azok mennyire tudják előre jelezni egy-egy lakásárbuborék kialakulását. Az általuk vizsgált módszerek közül az árbérleti díj arány volt képes a legjobban, mintegy 88,6%-os valószínűséggel azonosítani az árbuborékot.

Neng Lai és Van Order (2017) is hasonló következtetésre jutottak, csak ők a bérleti díjnak a lakásárakhoz viszonyított arányát elemezték 45 amerikai nagyváros 1980 és 2013 közti negyedéves lakáspiaci adatait felhasználva. Igazolták, hogy a lakásbérleti díjak és lakásárak aránya hosszú távon hozzávetőleg a következőképpen (5) alakul:

$$R/P = 0,05 + 0,75i \quad (5)$$

ahol i a hosszútávú kockázatmentes kamatláb.

A lakáspiaci árbuborékok előrejelzésének módszertani kutatása Magyarországon csak 2016-ban kezdődött és azóta is főként a jegybank berkein belül folyik. Ennek oka, hogy egy túlzott hitelezéshez kapcsolódó lakásárbuborék esetleges kialakulása jelentős kockázatot jelentene a magyar pénzügyi rendszerre nézve. Válságba torkolló eszközárbuborék kialakulására a lakásoknál azért van esély, mert azok ára gyakrabban szakad el a fundamentumértéktől, amiből időről-időre könnyebben alakulhat ki túlértékeltség, továbbá a lakáspiacon nagymértékű a hitelezés és míg a háztartások vagyonának a nagyrészt a lakások, addig a bankok eszközállományának jelentős hányadát pedig a jelzáloghitelek adják (Lakos és Szendrei, 2017a). A Magyar Nemzeti Bank alakítja ki az ún. makroprudenciális politikát, amelynek keretében feltárja a pénzügyi

² A módszer leírását lsd. Nagy és Balogh (2013).

közvetítőrendszer egészét fenyegető kockázatokat, elősegíti a rendszerszintű kockázatok kialakulásának megelőzését, valamint a már kialakult rendszerszintű kockázatok csökkentését vagy megszüntetését, továbbá hitelpiaci zavar esetén a hitelezés ősztönzésével, túlzott hitelkiáramlás esetén pedig annak visszafogásával járul hozzá a bankrendszer stabilitásához. Ezért az MNB feladata, hogy figyelemmel kísérje és elemezze a piaci folyamatokat annak érdekében, hogy szükség esetén megfékezhesse az esetlegesen túlértékeltté váló lakások további drágulását okozó túlzott hitelezést (Berki et al., 2017).

A lakáspiaci kereslet egyre fokozódó élénkülése 2013-tól figyelhető meg. Kormanik et al. (2016) szerint a lakáspiaci ciklus 2016-tól egy érettebb szakaszába lépett, ahol már a megnövekedett keresletre való kínálati alkalmazkodás zajlik. A magyar lakáspiacon érdemi növekedési tartalékot azonosítottak, ami a lakáspiac élénkülésének folytatódását vetíti elő.

Berki et al. (2017) megállapítása szerint a 2003-tól a gazdasági válságig, illetőleg a válság első éveiben is (2011-ig) folyamatosan túlértékelttség jellemezte a magyar lakáspiacot. A gazdasági válság után viszont országos átlagban alulértékelttség alakult ki, ami 2017-re mérséklődött, de még mindig nem tűnt el teljesen. Lakos és Szendrei (2017a) szerint a lakásárak dinamikus emelkedése ugyanakkor elsősorban a fővárosra és néhány nagyobb városra koncentrálódott és a tranzakciók számának növekedése jelenleg már csak a vidéki városokban figyelhető meg.

A jegybank 2016. októberére dolgozta ki az MNB lakásárindexet, melyben a fundamentumértéket háromféle becslési eljárás számtani közepeként határozták meg. Az alkalmazott módszerek, melyek köre 2017-től egy negyedikkel is kibővült, a következők: a lakásárak jövedelmekhez viszonyított arányának (aktuális lakásár/háztartások átlagos rendelkezésre álló jövedelme) eltérése a hosszútávú átlagtól, a dinamikus legkisebb négyzetek (*Dynamic Ordinary Least Square – DOLS*) módszere, egy ún. kiterjesztett DOLS becslés és a vektor hibakorrekcións modell (*Vector Error Correction Model – VECM*) becslés. A DOLS módszer a lakások iránti keresletet befolyásoló tényezők közül kettőt vesz figyelembe, háztartások összes rendelkezésre álló jövedelmét és a tartós munkanélküliségi rátát. A kiterjesztett DOLS becslés a DOLS modellnél alkalmazott változók mellett figyelembe veszi az átadott új lakások számát és az inflációtól megtisztított jegybanki alapkamatot is. A VECM becslésnél felhasznált változók a háztartások összes rendelkezésre álló jövedelme, a lakásállomány mennyisége és minősége és az új lakáscélú hitelek átlagos összege, mely a hitelhez jutási feltételek szigorúságát hivatott mérni. Ez utóbbi egyszerre modellezi a fundamentumértéket meghatározó változók és a lakásárak közti rövid- és hosszútávú kapcsolatot.

Berki et al. (2017) szerint a jegybank által alkalmazott módszerek a lakások túl-, illetve alulértékeltségét valószínűleg alul becsülik. Ennek oka, hogy a lakások fundamentumértéke elsősorban a lakástulajdonlás hosszútávon várható hasznaitól függ, viszont megfigyelni csak a jelenbeli hasznokat befolyásoló tényezőket lehet, melyek viszont időben jobban ingadoznak. Ebből kifolyólag az említett becslési módszerek a piaci lakásáraknak és a fundamentumértéknek a valóságnál feltételezhetően szorosabb együtt mozgását azonosítják.

Összességében elmondható, hogy a lakások fundamentumértékének megfigyelésére irányuló hazai törekvések csak a közelmúltban kezdődtek el és az MNB által használt becslési eljárások közt nem szerepel a nemzetközi kutatási tapasztalatok szerint legmegbízhatóbbnak tartott módszer, a lakásárak és lakásbérleti díjak aránya. Ennek az oka feltehetően, hogy a piaci lakásbérleti díjakról Magyarországon jelenleg semmilyen nyilvántartás nem áll rendelkezésre és a KSH sem végez ilyen témájú adatgyűjtést.

2.1.5. A lakásárakat befolyásoló tényezők kutatásának korábbi eredményei

A lakásárakat befolyásoló tényezők meglehetősen összetettek, kutatásuk ennek ellenére viszont nem túl hosszú múltra tekint vissza. Különösen a gazdasági válságot követően azonban igen sokan foglalkoztak vele, mivel az ingatlanárak alakulása igen érzékenyen érinti a lakosságot.

Idehaza Békés et al. (2016) a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékhivatali adatbázisa alapján, hedonikus regressziós módszerrel³ vizsgálták a magyarországi lakóingatlanok keresletét befolyásoló egyes települési szintű tényezők (természetföldrajzi adottságok, elérhetőség, oktatási és egészségügyi intézményi ellátottság, közigazgatási státus) lakásárakkal való összefüggését. A természetföldrajzi jellemzők – különösen a természetes víztestek közelsége – a közúti, főleg a tömegközlekedéssel való elérhetőség, az intézményektől való távolság és a település közigazgatási besorolása együttesen átlagosan mintegy 15%-ot magyaráznak a lakóingatlanok árából. A lakóingatlan jellemzői pedig az árak alakulása tekintetében hozzávetőlegesen 30%-os magyarázó erővel bírnak. A Békés et al. (2016) által elemzett négy tényezőcsoport erősen korrelál a település méretével és a településen élők átlagos jövedelmével, melyek a lakáspiaci árak alakulásának kiemelten fontos tényezői.

Rouwendaal et al. (2017) Hollandia új építésű lakóingatlanain vizsgálták, hogy a természetes víztestek közelsége hogyan befolyásolja a lakások árát. Kutatásuk során arra a következtetésre jutottak, hogy a víztest közelsége eltérő hatást gyakorol a házárakra, attól függően, hogy milyen

³ A módszer részletes leírását lásd. Hunyadi-Vita (2006)

típusú az épület (pl. önálló családi ház, ikerház, sorház, stb.), mekkora az alapterülete és milyen régen épült.

Turnbull et al. (2013) az árvízi kockázat házárakra és a lakóingatlanok likviditására gyakorolt hatását kutatta az amerikai mocsaras területek körzetében. Elemzésük során azt találták, hogy a nagy árvízi kockázatú övezetekben átlagosan 2,8%-kal alacsonyabbak a lakásárak és az értékesítés átlagos időtartama szignifikánsan hosszabb, mint a közepes és kis kockázatú területeken. A közepes és a kis árvízi kockázatnak kitett övezetek közt viszont nem sikerült szignifikáns eltérést kimutatniuk az árak és a likviditás vonatkozásában.

A hivatalos energia-tanúsítványok nemzetközi elterjedése óta több szerző is vizsgálta a piaci árakon végzett regressziós analízissel, hogyan hat az energiahatékonyság a lakások árára. Brounen et. al (2011) a holland lakáspiacot tekintve átlagosan 3,7%-os felárat azonosítottak azon ingatlanok esetén, melyek zöld minősítéssel rendelkeznek. Deng et al. (2012) szingapúri mintán végzett számításai során hasonló, 4% körüli eredményre jutottak. Horváth et al. (2013) egy épületfelújítási esettanulmány (Faluház Társasház Budapest, III. Szőlő u. 66-94.) segítségével igazolták, hogy a magyarországi eredmények is megfelelnek a nemzetközi tapasztalatoknak, miszerint a lakóépületek esetén a hitelesen publikált magasabb energiahatékonyság a megtakarításokat tükröző ártöbbletet eredményezhet.

A városokban lakók – elsősorban a közlekedésnek köszönhetően – gyakran jelentős zajterhelésnek vannak kitéve. Több kutatás is vizsgálta, hogy a zajterhelés csökkentésére irányuló törekvések milyen mértékben hatnak a lakóingatlanok értékére. Wilhelmsson (2005) ún. repeated-sales módszerrel vizsgálta Stockholm egyik elővárosában egy forgalmas út mellett épített zajvédő fal gazdasági hasznát. Kutatása során a többször gazdát cserélő ingatlanok eladási árának változásán keresztül próbálta megragadni a két adásvétel közt megvalósult zajcsökkentésnek a környékbeli ingatlanok értékére gyakorolt hatását. Számítása szerint a zajvédő fal építése átlagosan 11%-kal emelte a mintában szereplő lakóházak értékét. Hasonló következtetésre jutottak Bateman et al. (2004) az angliai Birminghamben, valamint Diao et al. (2016) a Malaysiában történt zajcsökkentő intézkedések lakáspiaci hatásainak vizsgálata során.

Micheli et al. (2018) kutatásuk során az országhatár közelségének a házárakban megjelenő hatását elemezték. 2001-től a Németországban dolgozó holland munkavállalók választhatják azt a lehetőséget, hogy a megszerzett jövedelmük után Hollandiában adóznak, és ez esetben a személyi jövedelemadójukból levonhatják a lakáshitelük kamatát. Ezen adószabályok változásának eredményeképpen a határ holland oldalán megnövekedett a lakások iránti kereslet, melynek következtében a szerzők számítása szerint a lakásárak átlagosan 16%-kal növekedtek.

A határmenti fekvés lakáspiacra gyakorolt hatását idehaza Tóth (2003) elemezte. Vizsgálata szerint 1997-ben a határmenti magyar városok átlagos lakásárai több megyében is meghaladták a megyei átlagot, különösen Csongrádban és Hajdú-Biharban. 2000-re viszont úgy változott a helyzet, hogy ekkor már Hajdú-Bihar megye kivételével – ahol szintén romlott a határmenti városok lakáspiaci pozíciója – a határmenti fekvés minden megyében inkább árcsökkentő tényezővé vált.

A szakirodalmi tapasztalatok azt mutatják, hogy a korábbi kutatások elsősorban a lakáspiac időbeli működésének leírására, az alapvető gazdasági változók (pl. GDP, háztartások rendelkezésre álló jövedelme, hosszútávú kamatlábak, stb.) és a lakások közti összefüggések feltárására, továbbá az árbuborékok beazonosítására, előrejelzésére fókuszáltak. Néhány kutató vizsgált más, a lakások árát befolyásoló tényezőt is (pl. természetföldrajzi tényezők, intézményi ellátottság, közlekedési infrastruktúra, energiahatékonyság, közbiztonság, stb.), melyek közt kétségtelenül megtalálhatók olyanok is, melyekre a település-, illetve városfejlesztés képes hatást gyakorolni. Kifejezetten a településfejlesztés és a lakások ára közti összefüggéseket feltáró tanulmányt azonban az értekezésem készítése során nem találtam, ezért is erre helyezem a hangsúlyt a dolgozatban.

2.1.6. Az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó szabályozás

Az ingatlanértékelés története meglehetősen régre nyúlik vissza. A történelem során időről időre felmerült a vagyonértékelői tevékenység és az alkalmazott módszertanok központi szabályozásának igénye. Ennek egyik legjellemzőbb példája a magyarországi termőföld értékelésben bevezetett aranykorona-rendszer, mely gyakorlatilag a mai napig használatban van. Korábban a szabályozás iránti igény többnyire valamilyen adózási célhoz kötődött, manapság viszont inkább az eltérő szakmai gyakorlatok egymáshoz való közelítése, az alkalmazott módszerek finomítása, a szakértőkkel szembeni egyre szigorúbb szakmai és etikai követelmények teremtik meg annak igényét, hogy az értékbecslési tevékenység egységes szakmai sztenderdek szerint történjék. A legismertebb nemzetközi értékbecslési standardok közt európai viszonylatban érdemes megemlíteni a The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) által 2000-ben közzétett, majd azóta többször is átdolgozott Európai Értékelési Sztenderdeket (*European Valuation Standards* - EVS) és a brit Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) által publikált ún. Vörös Könyvet (Red Book), de létezik egy nemzetközi standard gyűjtemény is International Valuation Standards (IVS) néven. Ezek közül Magyarországon leginkább az EVS alkalmazása terjedt el, ezért a továbbiakban elsősorban erre fókuszálok, majd bemutatom a idevonatkozó hazai jogi szabályozást.

Az EVS szabványokat, útmutatókat és függelékeket foglal magában. A szabványok az alapvető értékelési alapelvekkel, az útmutatók ezen alapelvek értelmezésével és alkalmazásával foglalkoznak, a függelékek pedig további segítséget nyújtanak az értelmezéshez és az alkalmazáshoz. Az EVS elsősorban az üzleti, valamint a befektetési célból (pl. számviteli beszámolóhoz, banki hitelbiztosítéki célra, ingatlanalapok számára, stb.) készülő ingatlan értékbecslésekhez igyekszik útmutatást adni, ezért a lakóingatlanok értékének meghatározásával csak érintőlegesen foglalkozik. Egy ingatlan piaci értékének meghatározására három alapvető módszertant határoz meg. Ezek a piaci összehasonlító módszer, a hozamszámításon alapuló megközelítés és a költségalapú értékelés (TEGoVA, 2003).

A piaci összehasonlító módszer a piaci környezet tanulmányozásából indul ki. Az összehasonlítás alapját a korábban megvalósult tényleges adásvételek képezik. Az összehasonlító adatokból képeznek egy alaphalmazt és az abban lévő ingatlanokat valamilyen módszerrel összehasonlítják a vizsgált ingatlannal. A különbségeket értékmódosító (ún. korrekciós) tényezőkkel veszik figyelembe és ennek megfelelően alakítják ki a becsült piaci értéket.

A hozamszámítás az értékelésnek azon módja, melynél az ingatlan értékét úgy határozzák meg, hogy az abból a jövőben várható pénzáramokat a jelenre diszkontálják. Ezen megközelítés elsősorban a befektetési célú ingatlanok értékbecslése során használatos.

A költségelvű alapú megközelítés lényege, hogy az ingatlan értékét az előállítás költségeiből próbálják meg levezetni. Ugyanakkor a piaci érték nincs közvetlen összefüggésben a költséggel, hiszen elő lehet állítani valamit nagyon drágán, de elképzelhető, hogy az adott termékre nincs is megfelelő kereslet, így a piaci értéke lényegesen alacsonyabb lehet, mint amit a költségek diktálnának. Bonyolítja a helyzetet, hogy az építőipar, építőanyag-ipar és az ingatlan szektor bár sok szálon összekapcsolódó, de mégis elkülönült ágazatok, így az ingatlanpiaci kereslet változásaira az építőipar csak némi késéssel tud reagálni. A másik probléma viszont abból fakad, hogy az ingatlanok igen hosszú élettartamú eszközök, ezért könnyen lehet, hogy az építésük és az értékbecslés időpontja között hosszabb idő (akár évek, évtizedek) telik el. Ezen idő alatt rengeteg változás állhatott be az ingatlanban (pl. a műszaki állapotában). Ahhoz, hogy a költségelvű értékelési módszerek mégis használhatók legyenek, a fenti két problémát valamilyen módon kezelni kell. A költségelvű módszerek ezt oly módon teszik, hogy a becsült újraelőállítási költséget a fenti tényezők miatti ún. avulásokkal csökkentik (Harnos, 2008b).

Az EVS a fenti módszereknek csak a kereteit határozza meg, de magát a metodikát és az értékbecslés során figyelembe veendő szempontokat részletesen nem szabályozza, ellentétben a jelenleg hatályos magyar jogi szabályozással.

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet hatálya elsősorban a jelzáloghitelek, a pénzügyi lízing és más banki kötelezettségvállalások fedezetéül felajánlott ingatlanok értékének meghatározására terjed ki, viszont egyéb szabályozás híján az értékbecslők a más célból történő ingatlan értékelések során is irányadónak tekintik (Hajnal, 1999). E jogszabály egyrészt lépésről-lépésre részletesen szabályozza az EVS által meghatározott három értékelési módszert, másrészt előírja, hogy mely szempontokat kell az értékbecslőnek minden esetben figyelembe vennie. A rendelet alapján megállapítható, hogy a hitelbiztosítéki értékelés során a településfejlesztési tényezők mindössze az infrastrukturális szempontokra korlátozódnak.

A hatályos magyar jogi szabályozás a hitelbiztosítéki célból készülő ingatlan forgalmi értékbecslések során az értékbecslő által kötelezően vizsgálandó szempontokat nyolc tényezőcsoportra bontva határozza meg. A legtöbb figyelembe veendő szempont magával a konkrét ingatlannal kapcsolatos, viszont az annak fizikai, piaci, jogi környezetében rejlő tényezők alig-alig jelennek meg az érték megállapítása során pedig a lakások keresletének alakulásában igen fontos szerepet töltenek be (Harnos, 2008a) (1. táblázat).

1. táblázat: Az ingatlanok hitelbiztosítéki értékelése során vizsgálandó tényezők

Szempontok	Értékmódosító tényezők
Műszaki szempontok	Károsodások, kivitelezési hibák, megszokottól eltérő méret, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbelső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák minősége, értéke, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épulettartozékok.
Építészeti szempontok	Felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, egyéb építészeti előírások.
Használati szempontok	Építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetészerű használat.
Telekadottságok	Telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.
Infrastruktúra	Villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.
Környezeti szempontok	Szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.
Alternatív hasznosítás szempontjai	Funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.
Jogi szempontok, hatósági szabályozás	Tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK), helyi építési szabályozás.

Forrás: 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet alapján a szerző szerkesztése

A Magyar Nemzeti Bank 11/2018. (II. 27.) számon ajánlást adott ki a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről. Az ajánlás ugyan tovább pontosítja a fent említett jogszabály módszertani előírásait és a figyelembe veendő szempontokat, de a település-, illetve városfejlesztéssel kapcsolatos tényezők továbbra sem kapnak lényeges hangsúlyt.

A kisajátítási, illetékkiszabási és egyéb más célból készülő ingatlan értékbecslések tekintetében viszont idehaza nem létezik az alkalmazandó módszertant meghatározó jogi szabályozás, ezért az ingatlanvagyon-értékelők gyakran ezen esetekben is a fent említett rendeletben foglaltak szerint járnak el.

2.2. A településfejlesztés és a lakáspiac összefüggései

A települések különféle funkciókat töltenek be, melyek közül a lakófunkció az egyik legfontosabb (Beluszky, 2000). A lakófunkció a lakóingatlanok révén valósul meg, melyekre különböző módokon tesznek szert a lakóik. Az, hogy milyen döntések alapján választják meg lakóhelyüket az emberek, sok tényező függvénye. A dolgozat céljával összhangban elsősorban azt vizsgálom, hogy a településfejlesztési döntések, hogyan hatnak a lakóingatlanok keresletére és árára, különös figyelmet fordítva az önkormányzatok fejlesztési döntéseire, terveire és a megvalósított települési beruházásokra.

A településfejlesztés fogalmát többen is megpróbálták már definiálni. Illés (2008) szerint mivel a társadalom működésének döntő hányada a településeken belül játszódik le, ezért az ilyen folyamatok befolyásolása települési és területi változásokat is generál. A településfejlesztés fogalma emiatt nem illeszthető be egyetlen gazdasági ágazati rendszerbe, s nem rendelhető a társadalom egyetlen működési területéhez sem. A településfejlesztési tevékenység egy adott földrajzi területen elhelyezkedő közigazgatási egység társadalmi-gazdasági-környezeti helyzetének kedvezőbbé válását segíti elő. Meggyesi (2006) szerint a településfejlesztés mindazoknak az ismereteknek, tapasztalatoknak és módszereknek az együttese, amelyek tudatos alkalmazásával elérhető a fenntartható fejlődés dinamikus egyensúlyi állapota. Kőszegfalvy és Loydl (2001) a településfejlesztést társadalmi, gazdasági, térbeli-fizikai tervezési és operatív tevékenységként értelmezik, melynek célja a lakosság életminőségének, ellátási és környezetegészségügyi viszonyainak javítása és a település fenntartható fejlődésének biztosítása. A fogalom alatt ugyanakkor a településen élők boldogulását szolgáló fejlesztések közérdekek alapján történő koordinációját is értjük. Rechnitzer (2007) a fenti fogalmat szűkebben értelmezi és településfejlesztés alatt azon rendszerek, objektumok, intézmények létrehozását érti, melyek felett közösségi kontroll érvényesül és a közösség jövőbeli céljait szolgálják. Egy-egy

településfejlesztési döntés megvalósítása általában a korábbtól eltérő, kedvezőbb működési teret eredményez a közösség számára. A településfejlesztés tehát a helyi vagy az oda települő szereplők fejlesztései, amelyek többek között létesítmények, objektumok, valamint intézmények formájában jelennek meg.

A településfejlesztés szerves része a területfejlesztésnek, mivel az egyes települések sorsa nem választható el a tágabb térségük fejlődési esélyeitől. Területfejlesztés alatt az országra, valamint annak térségeire kiterjedő társadalmi, gazdasági és környezeti területi folyamatok megfigyelését, értékelését és a szükséges tervszerű beavatkozási irányok meghatározását értjük. A településfejlesztés szorosan összefügg a településrendezéssel, melynek feladata a település területének, telkeinek felhasználására, illetve beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakítása révén meghatározni a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli kereteit, a település adottságait és lehetőségeit kihasználva elősegíteni annak működőképességét és biztosítani a települési környezet megóvását, valamint az épített örökség helyi védelmét (Köszegfalvy és Loydl, 2001). A településrendezési feladatok tehát elsősorban a terület funkcionális felhasználásához kapcsolódnak, ezért döntően műszaki-mérnöki jellegűek. A fejlesztési feladatok viszont leginkább gazdasági-társadalmi jellegűek (Forman és Szaló, 2013).

Egy település fejlődése és a helyi lakáspiac közti összefüggések tanulmányozására idehaza leginkább a városok tűnnek megfelelő helyszínek, mivel csak azokban tapasztalható olyan számottevő ingatlanforgalom, melyből érdemi következtetéseket lehet levonni. Többek között ez az oka annak, hogy a településfejlesztési kérdések tárgyalásakor kiemelt szerepet kap a város, s szintén ezzel magyarázható, hogy a kutatás helyszínéül egy magyar várost, Sopront választottam. Értekezésem jelen fejezetében ezért először is a városok fejlődését befolyásoló tényezőkre fókuszálok, valamint a fejlődés egyes szakaszait és azok lakáspiaci vonatkozásait taglalom. Majd a településfejlesztésnek a városokra vonatkozó aspektusait mutatom be, kitérve a városfejlesztéssel szemben napjainkban támasztott új követelményekre.

2.2.1. A települések fejlődésére ható tényezők

A települések fejlődését több tényező együttesen határozza meg, melyek Köszegfalvi és Loydl (2001) szerint a következők szerint csoportosíthatók:

- természeti tényezők (földrajzi fekvés, domborzati viszonyok, stb.),
- gazdasági hatótényezők,
- társadalmi jellemzők,
- műszaki, infrastrukturális szempontok,

- ökológiai tényezők,
- a települések irányítása és
- a településhálózat struktúrája.

Az egyik legfontosabb tényező a földrajzi fekvés, ami meghatározója a közlekedési kapcsolatoknak, mely közvetítő szerepe révén alapvetően befolyásolja a térség településrendszerének helyzetét, fejlődésének feltételeit. A domborzati viszonyok szintén befolyással vannak a közlekedési hálózatra, illetve a vonalas infrastruktúrára és a városképre. A dombvidéki települések szerkezete változatosabb, tagoltabb lehet. A hegyvidéki települések fejlesztése, üzemeltetése viszont elsősorban a műszaki rendszerek terén jelenthet komolyabb nehézséget. A síkvidéki elhelyezkedés viszont kedvező a gyors területi fejlődés szempontjából, ugyanakkor a város területpazarlással járó szétterülését eredményezheti, aminek következtében nagy távolságok alakulhatnak ki a város funkcionális övezetei között, ami megdrágítja a vonalas infrastruktúra létesítését és fenntartását (Köszegfalvi és Loydl, 2001).

A gazdaság és annak struktúrája napjainkban is fontos tényező a települések fejlődésében. Egyáltalán nem mindegy, hogy milyen gazdasági ágazatok és milyen mértékben vannak jelen egy település életében. Számos példával igazolható, hogy a lokális gazdaság fejlődése, vagy a fejlődés elmaradása pozitívan és negatívan is hathat a település vonzására, a lakosság társadalmi struktúrájára, vagy akár a lakásárakra is. A rendszerváltás óta a magyar gazdaságban és ezáltal a települések gazdaságában is mélyreható változások mentek végbe. Az egyik legfontosabb változás volt az ipar átalakulása, leépülése, illetve megújulása, ami jelentős területi koncentrációkkal járt (Kiss, 2010). A régi ipari épületeket sokféleképpen lehet újrahasznosítani (Kiss, 2004). Az egyik lehetséges mód például a loft-lakások kialakítása. Ugyanakkor a dezindusztrializáció következtében például a hanyatló ipari területeken az egykor jelentős nehéziparral rendelkező városokban (Miskolc, Ózd, Dunaújváros) a lakásárak is kedvezőtlenül alakultak. Viszont van arra is példa, hogy egy-egy jelentősebb ipari beruházás (pl. a Suzuki Esztergomban, az Audi Győrben, vagy a Mercedes Kecskeméten) számottevően megnöveli az ottani ingatlanok értékét. A másik jellemző trend 1989 után a szolgáltató szektor előretörése volt. A terciér szektorban működő vállalkozások térhódítása a településekre is hatást gyakorolt és az ingatlanárakat is befolyásolta. Az utóbbi években ugyanakkor a magyarországi városok egy részének erőteljes újraiparosodása is megfigyelhető (pl. Tatabánya, Ajka, Győr), ami szintúgy kedvezően hatott az ingatlanárakra is.

A településfejlődést társadalmi tényezők is befolyásolják, mint a társadalmi munkamegosztás rendszere és formái, a társadalom tagoltsága, foglalkoztatás szerkezete, vagy például a lakosság életmódja. Ezen tényezők szerepe markánsan megnyilvánul a települések, főleg a városok belső

szegregációjában, valamint az általuk ösztönzött városfejlődésben döntő szerepe van az érdekeknek (Enyedi, 2012; Egedy, 2009; Kovács, 2001).

Az infrastruktúra fejlettsége, műszaki állapota, kapacitása, valamint az alkalmazott építési módok és technológiák, az építésre vonatkozó szabályozás alapvetően meghatározzák egy város növekedésének lehetőségét (Abonyiné Palotás, 2006; Kőszegfalvi és Loydl, 2001). Az autópályák, illetőleg főutvonalak közelsége a lakásárakban is tettenérhető (Langley, 1981; Boarnet és Chalermpong, 2001). Idehaza Bartha és Klauber (2000) az M5-ös autópálya esetén vizsgálták az út megépítésének a lakásárakra gyakorolt hatását. Megállapításuk szerint a fejlesztés lakáspiaci hatása az autópálya 20-25 km-es körzetében mutatható ki. Márk (2013) az M6-os autópálya esetén végzett vizsgálata során igazolta, hogy az út megépítése 10% feletti mértékben növelte az érintett lakóingatlanok értékét.

Az infrastrukturális hiányosságok, illetőleg a közműhálózat kiépítésének, bővítésének tetemes költsége viszont a fejlődés erőteljes pénzügyi korlátját jelenti.

A települések fejlődését ökológiai tényezők (a település környezetének állapota, környezetszennyezések, károsodások jellege és mértéke, a védelem lehetőségei, feltételei) is befolyásolják. A kedvező környezeti feltételek a fejlődést alapjaiban befolyásolják, illetve ösztönzik, míg a környezetkárosító, szennyező tevékenységek következményei negatívan érintik az adott város településrendszerben betöltött szerepét. A korábbi erőteljes iparosítás környezetkárosító hatásai több városunk (pl. Ózd, Ajka, Miskolc, Salgótarján, stb.) ingatlanpiacát is kedvezőtlenül érintette, melynek hatása az alacsonyabb lakásárakban a mai napig tetten érhető (2. táblázat).

2. táblázat: Az átlagos lakásárak alakulása néhány volt szocialista iparvárosban és országosan, 2016

Város	Használt lakások átlagára (Ft/m ²)
Ózd	46000
Ajka	125000
Miskolc	123000
Salgótarján	72000
Országos átlag	191000

Források: KSH (2016) és KSH (2018e)

A rendszerváltást követően jelentősen megnőtt a helyi irányítási tényezők, a helyi vezetés településfejlődésben betöltött szerepe. Az önkormányzatok egyre nagyobb teret adtak az alulról jövő szerveződéseknek, a helyi kezdeményezéseknek. Az, hogy milyen a helyi társadalmi erők - a lakosság, a civil szervezetek, stb. – befolyása, milyen a helyi vezetés, szintén nagymértékben kihat a település fejlődésére (Bajmóczy et al., 2016).

és a városkörnyéki családi házas övezetek lakásforgalma. A belvárosi többlakásos épületekben lévő lakások egy részét pedig már nem lakás, hanem iroda, vagy valamilyen szolgáltató egység (pl. fogorvosi rendelő, esküvői ruhaszalon) céljából vásárolják meg, ami szintén értékbefolyásoló tényező lehet.

Az urbanizáció harmadik szakasza a dezurbanizáció, mely a városi és a városkörnyéki területek népességének csökkenését és a távolabbi falvak lélekszámának egyidejű növekedését jelenti, aminek az oka, hogy a szuburbanizáció következtében megnőtt a városkörnyéki települések zsúfoltsága, illetve a közlekedéssel kapcsolatos fejlődés lehetővé teszi a nagyobb távolságról való gyorsabb bejutást a városba. Enyedi (2012) szerint a dezurbanizációt segíti a munkahelyek földrajzi dekoncentrációja (pl. kisebb, vidéki telephelyekre szétszóródó ipari termelés, a kutatás-fejlesztés intézményeinek a nagyvárosi agglomeráción kívüli területekre való települése, valamint a számítógépes távmunka-lehetőségek bővülése) és a vidék szerepének, minőségének változása (pl. falusi turizmus terjedése, jóléti erdőgazdálkodás) is. Mindezek pedig a várostól távolabb fekvő területek ingatlanpiacára, az ottani lakásárakra is kihatnak. Fontos megemlíteni ugyanakkor, hogy a dezurbanizációra elsősorban az Egyesült Államokban, illetve Európában Németországban és Dániában találunk példákat (Kálmán, 2006). Az urbanizáció ezen szakasza Magyarországon ezidáig még nem volt jellemző.

A reurbanizáció pedig mint a dezurbanizációval ellentétes folyamat képzelhető el, melynek során a város, a városközpont újjáéled és mind a lakosság, mind a vállalkozások számára újra vonzóvá válik, így a népessége ismét növekedhet, aminek kedvező ingatlanpiaci következményei lehetnek. A reurbanizáció fontos feltétele a történelmi városközpontok újjáéledése, viszont Enyedi (2007) arra figyelmeztet, hogy a történelmi belváros építészeti és funkcionális megújulása nem szükségszerűen eredményezi annak népességnövekedését.

Az urbanizáció szakaszai térben és időben differenciáltan zajlanak idehaza és külföldön egyaránt. A gazdasági-társadalmi berendezkedés, a kulturális hagyományok, továbbá a történelmi előzmények egyaránt módosíthatják a városfejlődési folyamatokat, ami az ottani lakosság összetételére is kihat (Oszvald, 2014; Szirmai, 2017).

A városközpontok rehabilitációjának egyik lehetséges következménye a dzsentifikáció, mely a tehetősebb rétegek belvárosba áramlásával és ezáltal az ottani lakóterületek felértékelődésével járó folyamat. Ez a jelenség egyben új kihívás elé is állítja a városfejlesztéssel foglalkozó szakembereket és a döntéshozókat (Berényi, 2016), de tágabb értelemben a települések irányítása sokféleképp befolyásolhatja egy-egy településen a lakásárak alakulását.

2.2.2. A településfejlesztés városokra vonatkozó aspektusai

A településfejlesztés a település fejlődését tudatosan befolyásoló tevékenység, minek következtében a település egyfajta többletkezhez jut a munkahelyek, valamint az épületek mennyiségét tekintve, bővül a műszaki infrastruktúrája, javul a közbiztonsága, emelkedik a szociális ellátás színvonala, erősödik a pozíciója, nő a vonzereje (Kószegfalvi és Loydl, 2001). A településfejlesztés egy sokszereplős társadalmi folyamat, melynek során a partnerség, a szubszidiaritás, a kooperáció és az addicionalitás alapelvekként jelennek meg, és ami nem nélkülözheti az emberi, a kulturális és az intellektuális értékek hasznosítását sem (László és Pap, 2008). A településfejlesztés magánszereplői közé a lakosság, az ingatlantulajdonosok, ingatlanfejlesztők, -befektetők, és a pénzintézetek tartoznak, ugyanakkor fontos szerepet töltenek be a közhatalmi szereplők is, mint az önkormányzat, a különböző kormányzati szervek és a területfejlesztési tanácsok (Meggyesi, 2006).

A fejlesztés irányát, céljait jelentős mértékben befolyásolják a település funkcionális jellemzői és a települési hierarchiában elfoglalt helye is. Feltételezhető, hogy minél magasabb a település hierarchiában elfoglalt helye, annál gyakoribb, jelentősebb fejlesztések valósulnak meg.

A komplex városfejlesztés egy különböző tartalmú és jellegű elemekből álló projektcsoport összehangolt megvalósítása, mely általában egy nagyobb összefüggő területre, illetve városrészre terjed ki, de a városfejlesztés szempontjából értelmezhető legkisebb területi egység egy telektömb lehet. A projektcsoport elemeit a városrendezési terv és a megvalósítására irányuló komplex városfejlesztési akcióterv határozza meg. A projektek közt szerepelhet például a közművek, a közlekedési hálózat, a zöldterületi rendszer bővítése, rehabilitációja, különféle funkciójú létesítmények, épületek felépítése és felújítása. A megvalósítás folyamata az ún. operatív városfejlesztés, melyet az önkormányzatnak kell kézben tartani és irányítani (Bajnai, 2007).

A városfejlődési folyamatokban és ebből eredően a városfejlesztés terén is kitüntetett szerepük van a történelmi belvárosoknak. A kelet-közép-európai országokban, így Magyarországon is már az 1970-es évektől nyilvánvalóvá váltak a belvárosi problémák, a műemlékek és a lakásállomány pusztulása, a környezeti károk, valamint a slumosodás folyamata. A rendszerváltást követően üzleti-piaci alapú ingatlanfejlesztések kezdődtek, melynek eredményeképpen a városcentrumok egyes részei látványos, gyors fejlődésnek indultak, más részek viszont leszakadtak, illetve tovább pusztultak (Szirmai, 2007).

A belváros fejlesztéseket a 2000-es évektől idehaza eleinte a kisebb, majd később az egyre nagyobb léptékű köztér-beruházások jellemzték, azonban számos esetben a gazdasági háttér, a

kiskereskedelem aktív jelenlétének hiányában a rehabilitáció nem töltötte be a hozzá fűzött reményeket. A társadalmi problémákkal terhelt belvárosi főutcák esetén ugyanis előállhat olyan csapdahelyzet, hogy az alacsony vásárlóerő miatt az igénytelenebb, olcsó termékeket árusító üzletek bizonyulnak életképesnek, melyek viszont a magasabb jövedelmű rétegek gyarapodásával nem adják át automatikusan helyüket a magasabb színvonalú üzleteknek, így azok máshol, gyakran a belvároson kívül, például a nagy bevásárlóközpontokban találnak maguknak megfelelő helyszínt. A belváros kiskereskedelmi vonzerejének csökkenése és az ebből fakadó kiürülése stabilizálódhat, mert a főutca és szűkebb környéke önerőből nem tud versenyre kelni a lényegesen kedvezőbb körülményeket kínáló bevásárlóközpontokkal (Kocsis et al., 2016a). A városmag valódi megújulásának fontos feltétele annak felismerése, hogy az itteni üzleteknek csak a kisebb része szolgálja a környéken élők napi igényeit, ezért a közterületek megújításán túl a belvárosi kiskereskedelem, a vendéglátó- és szórakozóhelyek fejlesztése is szükséges, melyben a helyi önkormányzat kell, hogy játssza a kulcsszerepet (Kocsis et al., 2016b).

Összegzésképpen elmondható, hogy a településfejlesztési döntések befolyásolják a városlakók életminőségét és ezáltal hatást gyakorolhatnak a lakásmobilitásra és a lakásárakra.

3. A LAKÁSPOLITIKA, A LAKÁSPIAC ÉS TELEPÜLÉS- FEJLESZTÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI MAGYARORSZÁGON A II. VILÁGHÁBORÚTÓL NAPJAINKIG

Napjaink lakáspiaci folyamatainak és történéseinek vizsgálatához elengedhetetlen a történeti előzmények áttekintése és elemzése, mivel a szocializmus évei, majd a rendszerváltást követő évtizedek lakáspolitikái máig ható következményekkel bírnak. Az elmúlt évszázadokban a történelem során sokat fejlődött a lakás és a lakhatás milyensége. A lakás helye és minősége – amit nagyon sok tényező befolyásol –, számottevő hatással van az ember életére.

A lakás azonban vagyontárgy is, a háztartások legértékesebb tulajdona, mely anyagi biztonságot nyújt az időskorra, vagy esetleg egy vállalkozás pénzügyi alapjainak megteremtéséhez. Gyakran adósság terheli, melynek menedzselése nagy körültekintést igényel. A hozzájutás és a használat tehát nem csak szükségletkielégítés kérdése, hanem befektetési probléma. A lakás ezen kívül a tulajdonosa, vagy a bérlője számára egyfajta státuszszimbólum is, ugyanakkor hiányában, vagy lepusztult állapotában kifejeződik a depriváció is (Csomós, 2006).

A lakáspolitikát a gazdaságpolitika egyik fontos része, mivel a lakáshoz jutás a háztartások egyik legfőbb célja. A lakáspolitikát fő sajátosságai:

- egy alapvető emberi jog, a lakhatás jogát juttatja érvényre,
- hosszú távú program,
- különleges tér- és környezetformáló,
- az életszínvonal meghatározó eleme,
- településképző, azaz terület- és településfejlesztő elem,
- a települési közszolgáltatások fejlesztésének egyik kiváltója, illetve legfőbb fogyasztója.

A lakásgazdálkodás a társadalom igényeinek szolgálatában történik, a meglévő lakásállomány fenntartására, fejlesztésére, bővítésére, valamint a lakásszükségletek kielégítésére irányul. A lakásgazdálkodási tevékenység magában foglalja a lakáshoz jutást, a lakóház fenntartást (karbantartást, felújítást), valamint a lakóépületek korszerűsítését. A lakáshoz jutáson belül a lakásgazdálkodás főbb tartalmi elemei:

- a fiatalok első lakáshoz juttatása,
- az állami, illetve önkormányzati bérlakások elosztása, eladása (privatizációja),
- a lakásmobilitás elősegítése a munkaerő mobilitásának növelése érdekében.

A modern társadalmakban a lakásszektor az állam részéről gazdasági, politikai és szociális okokból szubvencionált. A támogatás általában több csatornán keresztül valósul meg, mint például a lakáshoz jutás, vagy a lakásépítés támogatása, a lakásfenntartáshoz nyújtott támogatások, stb. Az állami támogatások formája, kiterjedtsége szerint megkülönböztetünk mély- és nem mélyszubvencióos lakásrendszereket. A magas költségvetési hozzájárulással megvalósított lakásrendszerek általában súlyos és tömeges lakásproblémákra való gazdaságpolitikai reakcióként jönnek létre. A mélyen szubvencionált rendszerekben általában kettős lakáspiac alakul ki; a nem piaci mechanizmus útján működő elosztási csatornák dominálnak, de jelen van a piaci mechanizmus vezérelte lakáspiac is. A mélyszubvencióos lakáspolitikának olyan időszakokban van létjogosultsága, mikor a családok valamilyen háború, vagy gazdasági válság következtében képtelenek önerőből lakáshoz jutni. A nem mélyszubvencióos rendszerben ugyanakkor a lakástámogatások elosztása jóval egyenletesebb (Hegedüs és Tosics, 1981).

Értekezésem jelen fejezetében először áttekintem a rendszerváltás előtti helyzetet, majd bemutatom az 1990 utáni időszak lakáspiaci történéseit. Részletesen foglalkozom az állami- és önkormányzati tulajdonú bérlakásoknak az 1980-as években elkezdődött, de igazán csak a rendszerváltást követően felgyorsult privatizációjával, mivel annak eredményeképpen jelentősen átalakult a magyarországi lakáspiac. A fejezet végén pedig részletesen elemzem a közelmúlt lakáspiaci folyamatait.

3.1. A lakáspolitikai változásai 1945-től a rendszerváltásig

Az 1945 utáni lakáspolitikai történelmi előzményei az I. világháborúig nyúlnak vissza, ezért a következőkben először röviden áttekintem a II. világháború előtti lakáshelyzetet, majd a háború utáni újjáépítés és a szocializmus éveinek lakásgazdálkodásán és a lakásprivatizáción keresztül mutatom be azt az örökséget, amely a rendszerváltást követő évek lakáspolitikáit is jelentős mértékben meghatározta.

3.1.1. Lakáspolitikai és lakáspiac 1945 előtt

A II. világháború előtt az állami bérlakások száma még nagyon minimális volt, többségük Budapestre és a nagyobb városokra koncentrálódott. A kisebb településeken elsősorban csak a tisztviselők rendelkeztek bérlakással. Nagyon jelentős volt viszont a magánkézben lévő bérlakások száma, melyek lakbérét általában hetente kellett fizetni, mivel a munkabéreket is többnyire így fizették a munkavállalóknak. A bérleti díj nemfizetése esetén a bérleti jogviszony azonnal megszűnt és a bérlő a családjával az utcára került. A családfenntartók jelentős része harcolt az I. világháborúban, így a családok havi bevétele lecsökkent, ezért nem tudták fizetni a lakbért. Az államnak – a szegénységpolitika révén – be kellett avatkoznia a lakhatási

gondok kezelésébe. 1916-ban kiadták az első állami lakásrendeletet, mely szerint azon családok, ahol a férj fronton volt, mentesültek a lakbérfizetés alól és a háztulajdonosok nem bonthatták fel a velük kötött bérleti szerződést csak abban az esetben, ha gondoskodtak róla, hogy a család egy másik, alacsonyabb komfortfokozatú lakásba kerüljön.

A másik jelentős állami beavatkozás 1919-ben, a Tanácsköztársaság idején történt, amikor is lakásrendeletben mondták ki a lakások államosítását. A tulajdonos továbbra is a lakásban maradhatott, de bérleti díjat kellett fizetnie a saját lakásáért. A kétszobásnál nagyobb lakást be kellett jelenteni a hatóságnak, mivel egy személy ennél nagyobb lakásra nem tarthatott igényt. Ezen intézkedéssel a munkásosztály helyzetén kívántak javítani. Az így felszabaduló szobákat más családnak utalták ki, ezzel létrejöttek a társbérletek. Az ellenforradalmi rendszer viszont maradéktalanul visszaállította a Tanácsköztársaság előtti lakásrendszert.

Az I. világháború lezárultát követően az elcsatolt területeken élőknek dönteniük kellett, hogy az anyaországban, vagy korábbi lakóhelyükön élnek majd. Az anyaországban hatalmasra duzzadt a lakáshiány, mert a háborút követően nem építettek bérlakásokat és a lakástulajdonosok sem újítták fel a bérházakat. Szükségmegoldásként kialakult a vagonlakás intézménye. A lakáspiac gondjainak enyhítésére az állam több megoldással is próbálkozott. Létrehozták az Országos Falusi Kislakásépítő Szövetkezetet, mely hosszú lejáratú hitelt nyújtott a tagjainak lakásépítésre. Létrejött továbbá az Országos Nép- és Családvédelmi Alap, mely szoba-konyhás, kamrás, tornácos házakat, illetve telepeket épített. A beköltözők a törlesztést közmunkával végezhették. A nagyvárosokban pedig az állam épített közpénzen alacsony komfortfokozatú szükségslakásokat. Ekkor épült a Mária Valéria telep Budapesten, ahol minden család a létszámtól függetlenül egy szobás lakást kapott, illetve 4-6 családnak volt egy közös konyhája. A lakásokban víz és villany nem volt, a fűtést pedig mindenkinek egyedileg kellett megoldania. Ezen teleppel megvalósult a nyomor térbeli koncentrációja (Matics et al., 1996 és Umbrai, 2010).

Említést érdemel ugyanakkor, hogy az 1920-as évek végétől az Országos Társadalombiztosító Intézet (OTI) is jelentős mértékben támogatta az alacsony jövedelműek lakáshoz jutását. A fővárosban az OTI támogatásával 1929-re megépült az albertfalvai, majd 1940-re a magdolnavárosi telep, melyek a kor igényeinek megfelelő lakáskörülményeket biztosítottak, elsősorban az OTI dolgozói és családtagjai számára (Körner, 2004).

1908 és 1914 között felépült a Wekerle telep, mely a 8000 lakásával, a munkások és köztisztviselők lakhatási gondjain igyekezett segíteni. A lakásokat igyekeztek az akkor munkáscsaládok igényeihez szabni, így a konyhák átlagmérete 8 m², míg a lakószobáké 12-16 m². A lakások többsége egy-, ill. kétszobás, átlagos alapterületük 35, ill. 45 m², ugyanakkor épültek

háromszobás lakások is 60-65 m² alapterülettel. A lakások belmagassága a városi bérházakénál lényegesen alacsonyabb. Az első lakásokat még saját WC nélkül építették, viszont a később épült épületekben már saját mellékhelyiséget terveztek minden lakáshoz (Nagy, 1997).

A II. világháború idejére kialakult helyzetet jól jellemzik a tíz évenkénti lakásösszeírások adatai. 1920 és 1941 között a lakásállomány bár 31%-kal növekedett, viszont az egy lakásban lakó személyek száma 4,3 főről mindössze 3,82 főre csökkent. Az 1930-as adatok szerint a lakások átlagos mérete csupán 1,51 szoba volt és a lakásoknak mindössze 6%-a rendelkezett fürdőszobával. A közműellátás tekintetében sem volt sokkal jobb a helyzet, ugyanis a lakások mindössze 13,1%-ában volt vezetékes víz, 5%-ában gáz és csak 25,1%-ában áram (Matics et al., 1996). Az 1941. évi lakásösszeírás során a lakások felszereltségére vonatkozó adatfelvétel sajnos nem történt, de vélhetően számottevő változás a lakóingatlanok közművesítettségét illetően nem történt (3. táblázat).

3. táblázat: Lakásállomány és laksűrűség Magyarországon, 1920-1941

Év	Lakások száma összesen (ezer db)	Lakások átlagos szobaszáma	Konyhával rendelkező lakások aránya (%)	Fürdőszobás lakások aránya (%)	100 lakásra jutó népesség (fő)
1920	1827	1,5	91	5	430
1930	2182	1,51	92	6	392
1941	2398	1,51	n.a.	n.a.	382

Forrás: Matics et al. (1996)

1944-ben a II. világháború pusztítása végül elérte Magyarország területét is, melynek következtében a lakásállomány igen jelentős károkat szenvedett el.

3.1.2. Az 1945 utáni lakáspolitikai jellemzői

1945 után a lakáspiacon és a lakáspolitikában is új helyzet állt elő. A háborús pusztítások következtében a lakásállomány egy része – főleg a városokban – jelentősen megrongálódott, ezért a legfőbb feladat az ország helyreállítása, újjáépítése volt. A lakosság egy jelentős része elhagyta az országot, illetve nem tért vissza a háború után. Sok lakás maradt üresen is, ahová beköltözhettek az önkényes lakásfoglalók. Amennyiben bejelentették a hatóságnak, hogy mely lakásba költöztek be, akkor bérlővé válhattak, ha a lakástulajdonos 48 órán belül nem költözött vissza, vagy nem jelentette be visszaköltözési szándékát. Később viszont, ha megjelent az eredeti tulajdonos, „ráköltözhetett” a beköltözőre. Ezzel egyidejűleg az üresen maradt lakások szétosztása is megindult. Azon személyek kaphattak lakást, akiknek a foglalkozása a településhez kötődött és

nem rendelkeztek saját lakással. 1945 és 1948 között már politikai alapon, párttagságra tekintettel is utaltak ki lakásokat.

Az 1948-ban hatályba lépett lakásrendelet értelmében az üresen álló lakásokat többé már nem lehetett önkényesen elfoglalni. Lakásügyi hivatal alakult, mely kérelemre utalta ki a lakásokat. A lakásigényléseket általában különböző feltételekhez kötötték. Elsősorban annak a kérelmét teljesítették,

- akinek a lakása lakhatatlanná vált a háború miatt,
- aki hadifogságból tért vissza,
- akinek a lakását időközben elfoglalták,
- aki korábbi lakásfoglaló volt, de a bérlet lakását az időközben megjelent tulajdonosnak visszaadta, illetőleg
- aki szociális szempontok alapján vált jogosulttá (pl. nagycsaládosok).

A méltányolható lakásigényt 2 fő/szoba mértékben határozták meg. A pártok politikai célból továbbra is igényelhettek lakásokat.

1949-ig új lakások nem épültek, gyakorlatilag csak a háború utáni újjáépítésre került sor. Ezt követően viszont erőteljes iparosítási folyamat indult meg, mely nagymértékben növelte a társadalmi mobilitást. A városokba költöző ipari munkásság aránya megnőtt. Megindult ugyan a lakásépítés, melyben építtetőként a lakosság is részt vett – bár kisebb hányadban –, de a nagyvárosokban így is jelentős lakáshiány alakult ki (4. táblázat).

4. táblázat: A lakásépítés alakulása Magyarországon építtetők és lakástípusok szerint, 1950-1990

Időszak	Állami szervezés (%)			Lakossági szervezés (%)	Összesen átlag (db/év)
	Tanácsai bérlet	Szövetkezeti lakás (állami)	OTP öröklakás	Családi ház, szövetkezeti lakás (magán)	
1950-1960	22,7	0	0	72,3	43400
1961-1970	23,7	9,4	3,7	63,2	56700
1971-1980	22,9	11,9	13,9	51,4	87900
1981-1990	13,6	3,6	22,9	59,9	64200

Forrás: Csomós (2006) alapján a szerző szerkesztése

Az állami szervezésű lakásépítés kulcsszereplői a tanácsok voltak, akik a településrendezési terveikben kijelölték a lakótelepek építési területeit, az ötéves terveikben szerepeltették a fejlesztések forrásigényét, majd a megvalósulást követően a lakásigénylések alapján gondoskodtak a lakások elosztásáról. A lakások nagyobb hányada tanácsai bérletként épült,

melyeket szociális bérlakásként utaltak ki, így ezek biztosították a legolcsóbb lakhatást a bentlakók számára. A tanácsi lakások kezelését az állami tulajdonú ingatlankezelő vállalatok végezték, ezért az épület karbantartása és üzemeltetése nem jelentett külön költséget a bérlők számára. A szövetkezeti házak építését szintén az állam finanszírozta és az ezekben lévő lakásokat is a tanácsok utalták ki, de azokat a jogosultaknak meg kellett vásárolniuk, viszont a vételárat hosszú futamidővel, nagyon alacsony kamat mellett részletekben is törleszthették. A szövetkezeti lakóépületek kezeléséről a lakástulajdonosokból szerveződött lakásszövetkezetek gondoskodtak. A fenntartás költségeit viszont a lakóknak kellett viselniük, ezért ún. közös költséget fizettek a lakásszövetkezet részére, így összességében ez a konstrukció a tanácsi bérlakásnál némiképp drágább lakhatást biztosított. Az öröklakások építését viszont az állami tulajdonban lévő Országos Takarékpénztár (OTP) finanszírozta. A lakások kiutalását ezen lakások esetén is a tanácsok végezték és a vásárláshoz – a szövetkezeti lakásokhoz hasonlóan – kedvező kamatozású lakáshitelt lehetett igénybe venni. Az OTP öröklakások társasház formájában működtek, a fenntartásról pedig a lakástulajdonosok által megválasztott közös képviselő, vagy intéző bizottság gondoskodott. Az üzemeltetés költségét a társasházak esetén is a tulajdonosok állták közös költség formájában. Az öröklakások vételára némiképp magasabb volt a szövetkezeti lakásokénál, ezért az állami szervezésben épített lakások közül ez a forma jelentette a legdrágább lakhatást.

A Magyarországihoz hasonló helyzet jellemezte a lakáspolitikát és a lakáspiacot a többi volt szocialista országban 1945 után. A lakáskérdés megoldása az 1950-es évektől kapott elsődleges prioritást. A kelet-európai lakásrendszerek struktúrájukban sok hasonló vonást mutattak, a legfőbb sajátosság a lakásszektor állami kontrolljának dominanciája volt. A lakásépítések a népgazdasági tervekben is fontos szerepet kaptak (Hegedüs et al., 1994).

Idehaza az 1950-től 1954-ig tartó első ötéves terv időszakában a betervezett lakások felét tudták csak megépíteni, így állandósult a lakáshiány. Ekkortól lakások már csak az állami költségvetésből épültek, azaz gyakorlatilag mélyszubvenciós lakásrendszer jött létre. 1952-ben elkezdődött a magántulajdonban lévő házak államosítása.

Az 1957-es év kiemelkedő jelentőségű volt a lakáspolitikában. Ebben az évben kétszer annyi állami lakás épült, mint a következő két évben. Ekkor született meg az a kormányrendelet is, mely szerint az állami bérlakások bérleti joga örökölhetővé és cserélhetővé vált, illetőleg megjelent a bérleti jogról történt lemondásért járó lelépési díj. A mélyen szubvencionált rendszernek köszönhetően a lakások megfizethetősége az 1950-es években fokozatosan javult (5. táblázat).

5. táblázat: Egy új építésű kétszobás lakás ára Magyarországon nettó keresetben kifejezve, 1950-1990

Év	Lakásár (ezer Ft)	Átlagos havi nettó kereset (Ft)	Lakásár a havi nettó keresetben (fenntartási költségek nélkül)
1950	85	735	9 év 8 hónap
1960	125	1547	6 év 8 hónap
1970	207	2232	7 év 9 hónap
1980	480	4098	9 év 10 hónap
1985	900	5961	12 év 7 hónap
1990	1689	10108	13 év 11 hónap

Forrás: Csomós (2006)

Míg 1950-ben 9 év és 8 hónapi nettó átlagkeresetből lehetett megvásárolni egy átlagos új építésű kétszobás lakást, addig 1960-ban ehhez már csak 6 év és 8 havi nettó átlagkeresetre volt szükség.

1961-től egy tizenötéves lakásépítési program indult, mely egymillió új lakás felépítését célozta meg és kiteljesítette a mélyszubvenciós lakásrendszert. Ezt a tervet majd ötvenezer lakással túl is teljesítették, de még így is kb. további nyolcszáz ezer lakásra lett volna szükség. 1965-től elkezdődött a panelépítési program, aminek megvalósítását számottevően segítette, hogy tizennégy házgyár is létrejött. Ez hozzájárult a foglalkoztatás bővítéséhez is a szakképzett és a szakképzetlen munkaerő alkalmazása révén. Az urbanizáció fékezése céljából az 1971-ben bevezetett lakástörvény a lakáskiutalás feltételeként szabta, hogy az igénylőnek az adott településen kellett állandó lakóhellyel, vagy munkahellyel rendelkeznie. Az 1970-es évek közepére némiképp mérséklődött is a lakáshiány, azonban még mindig hatszáz ezer új lakásigénylőt tartottak nyilván. Az 1973-as adatok szerint a mélyen szubvencionált lakások tették ki az összes újépítésű lakás 36%-át és ezekre koncentrált az állami dotáció 89%-a (Hegedüs és Tosics, 1981).

1976-ban újabb tizenötéves lakásépítési program kezdődött. A cél ezúttal 1,2 millió új lakás építése volt, ám ebből már csak hétszáz ezer épült fel. 1979-re a mélyen szubvencionált lakások aránya elérte a felépült lakások 46%-át és ezen lakásokba áramlott a támogatások 94%-a. Érdemes megjegyezni ugyanakkor, hogy mind az első, mind a második 15 éves lakásépítési program esetén a lakások többsége magánérős formában épült meg.

A 1980-as évek eltérő gazdaságfejlesztési stratégiái következtében az eredmények tekintetében már jelentősebb különbségek alakultak ki a kelet-európai államok között. Magyarországon is ebben az évtizedben növekedett meg jelentősen a lakásberuházások mértéke immár nem csak az állami szektorban, hanem elsősorban a lakosság részéről (szövetkezeti lakások, OTP öröklakások, családi ház-építések). A lakás olyan áruvá vált, melynek fogyasztását – bizonyos korlátok között

ugyan –, de az akkori politika megengedte, annak érdekében, hogy „lecsapolja” a magánvállalkozói szektor fejlődése folytán keletkező többletjövedelmeket és ne engedje azokat a produktív szférába visszaáramolni (Hegedüs et al., 1994).

Az 1970-es évek olajárrobbanásait követően 1981-re Magyarországot gazdasági összeomlás fenyegette, így a kormányzat pénzügyi megszorításokra kényszerült. Ennek keretében 1982-ben újabb lakásrendelet látott napvilágot, mely az állami lakások két típusát különböztette meg, a szociális vagy tanácsi jellegű bérlakásokat és a nem szociális jellegű, de tanácsi kiutalású OTP öröklakásokat. Az előbbiek kiutalásakor az igénylő jövedelmi viszonyai voltak a meghatározók. A szociális bérlakások bérleti díja továbbra is meglehetősen alacsony maradt. Az OTP lakásokat a magasabb jövedelemmel rendelkezők vásárolhatták meg államilag dotált lakáshitel segítségével.

A szociális bérlakások bérlői kvázi tulajdonosi jogokat élveztek, hiszen a bérleteket egymás között gyakorlatilag szabadon cserélhették (akár öröklakásra is), illetve a lakásba való befogadás szabályai sem voltak túl szigorúak. Ehhez alacsony bérleti díjak és fenntartási költségek társultak, aminek következtében kialakult a bérleti jog, mint vagyonértékű jog (Csomós, 2006). E tulajdonosi jogokat legalizálták, mikor az új lakásrendelet 1983-tól bevezette, hogy aki a tanácsi bérlakását leadja, lelépési díjat kap, mely a lakás használatba vételi díjának ötszörösét jelentette. Az 1980-as évek végére viszont az állami lakásépítés gyakorlatilag megszűnt és ezzel véget is ért a mélyen szubvencionált lakásrendszer korszaka (Hegedüs és Tosics, 1981).

Mivel az 1980-as évekig a lakáspiacot folyamatosan lakáshiány uralta és a lakások többségét központilag utalták ki, ezért a településfejlesztésnek nem volt, illetve nem lehetett szerepe a lakásárak alakulásában.

Nemzetközi összehasonlításban a hazai lakásállomány Csehszlovákiához hasonlóan a kelet-európai országok élvonalába tartozott, ugyanakkor szinte minden lényeges minőségi jellemző tekintetében (átlagos alapterület, közműellátottság, stb.) elmaradt a nyugat-európai országoktól (Hegedüs et al., 1994). Az 1980-as évek végére már ezer lakosra 371 lakás jutott, ezzel gyakorlatilag utolértük a nyugati-európai országokat, így a mennyiségi lakáshiány megszűnt (Csomós, 2006). A minőségi lakáshiány viszont még nem szűnt meg. A lakásoknak csak a 39%-a volt legalább három lakószobás és a lakóingatlanoknak csak a 40,2%-ába volt bevezetve a gáz. Az összes lakás 22%-ában még nem volt vezetékes víz és 16,2%-uk még nem volt csatornázva. A lakások 21,7%-ban pedig fürdőszoba sem volt (Hegedüs et al., 2009). Ekkorra már a lakóépületek karbantartásában jelentős mértékű elmaradások mutatkoztak (Hegedüs et al., 1993).

3.1.3. A bérlakás-privatizáció szerepe, hatásai és eredménye

A közvetlenül a rendszerváltást megelőző évek bizonytalan gazdasági környezetében, melyet az egyre emelkedő infláció és romló külgazdasági egyensúly jellemzett, felértékelődtek a nem pénzügyi megtakarítási formák Magyarországon (Zsoldos, 1997), emiatt növekedett a lakások iránti kereslet, mely jelentős árnövekedést okozott. 1992-től azonban mérséklődtek az inflációs várakozások, minek következtében a lakossági megtakarítások egy része ismét a pénzügyi szektorba áramlott, ezért csökkenni kezdett a lakások iránti kereslet. Ezzel egyidejűleg felgyorsult az önkormányzati lakások privatizációja is. E két folyamat eredményeképpen – a csökkenő kereslet és a bővülő kínálat miatt – komolyabb reálárcsökkenés ment végbe a lakóingatlanok piacán (Tóth, 2004).

Az 1982-es lakásrendelet már lehetőséget adott a bentlakó bérlőnek, hogy megvásárolja a tanácsi bérlakását, így kezdetét vette a majdani lakásprivatizáció. Mindazonáltal a rendszerváltásig a privatizált lakások száma nem volt számottevő, sőt leginkább az állampárt funkcionáriusai élhettek a lehetőséggel, mivel a vásárlásra csak abban az esetben kerülhetett sor, ha először a tanács az épületet elidegenítésre kijelölte. A tömeges privatizáció csak a rendszerváltás után, az 1990-es években valósult meg (6. táblázat).

6. táblázat: Privatizált lakások adatai Magyarországon, 1990-2000

Év	Eladott állami és önkormányzati bérlakások			
	száma	átlagos forgalmi (piaci) értéke (ezer Ft/m ²)	átlagos eladási ára (ezer Ft / m ²)	átlagos ár/forgalmi érték arány (%)
1990	54023	21,2	5,0	23,6
1991	82118	21,8	5,1	23,4
1992	74133	23,1	5,3	22,9
1993	58391	23,3	5,8	24,9
1994	91959	25,1	6,9	27,5
1995	105924	27,0	8,4	31,1
1996	46774	28,2	8,4	29,8
1997	19221	33,5	8,4	25,1
1998	14168	40,7	10,0	24,6
1999	10117	43,2	12,7	29,4
2000	13245	45,7	13,9	30,4

Forrás: KSH (2003) alapján a szerző szerkesztése

A privatizáció eredményeképpen az önkormányzati bérlakások száma az 1990-es 721,3 ezer darabról 2000-re 176,5 ezer darabra csökkent. A 2000-es években még folytatódott ugyan a lakások elidegenítése, de a korábbinál már lényegesen lassabb ütemben és kisebb volumenben, így 2017-ben az önkormányzatok lakásvagyona már csak 108,4 ezer lakásból állt Magyarországon (Farkas, 1996 és KSH, 2018c).

A fővárosban a legtöbb lakást 1993-ban, míg országosan 1995-ben adták el és a privatizáció gyakorlatilag az évtized végére be is fejeződött. A lakás-privatizáció területi aránytalanságait jól mutatja, hogy az eladások 48%-a a fővárosban történt (Mádi, 2008).

A rendszerváltást követően megindult tömeges lakás-privatizáció hátterében a bérlakásszektor érintettjeinek egyéni érdekei és motivációi húzódtak meg. Ezen érdekek alakították ki végül is a privatizáció feltételeit, illetve az érdekek találkozása vezetett a lakásállományban viszonylag rövid idő alatt bekövetkezett tulajdonosi szerkezet megváltozásához.

Az 1990-es évek elejére az alacsony lakbérszint, a lakásállomány fenntartási költségei jelentős terhet jelentettek a költségvetés számára. Több külföldi tanácsadó – köztük a Világbank is – az állami bérlakások részleges, vagy akár teljes privatizálását javasolta a kormánynak, hogy így a bérlakás-szektor megszűnő támogatása tehermentesítse a költségvetést. A javaslat politikai értelemben is népszerű volt, hiszen a korábban kizárólag a kádereket megillető jog, miszerint az érték töredékéért megvehetik az általuk bérelt lakást, kiterjesztése a bérlők széles körére egy olyan „ajándék” a választók egy jelentős hányada számára, mely segít feledtetni a rendszerváltással járó, a lakosságra nehezedő gazdasági problémákat (jövedelmek, csökkenése, munkanélküliség növekedése, stb.). Végül az akkori döntéshozók joggal számíthattak arra, hogy a magántulajdonosok a privatizáció folytán érdekeltté válnak a lakások magasabb színvonalú fenntartásában és felújításában, ebből kifolyólag a lakásállomány minősége is javulhat (Dániel, 1996).

A rendszerváltáskor az önkormányzatok által tulajdonba kapott vagyon legnagyobb hányadát a közigazgatási területükön lévő, korábbi tanácsi bérlakásállomány tette ki. Ezen ingatlanokat azonban többnyire jelentős mértékű halasztott karbantartás és halasztott felújítás terhelte, melyek pótlásához az önkormányzatok nem rendelkeztek forrásokkal. Az akkori lakbérszint ugyanakkor az állomány fenntartási költségeinek csak mintegy 35-40%-ára nyújtott fedezetet. 1991-től lehetőség lett volna a lakbérek emelésére, de az önkormányzatok nem vállalták fel ezt a konfliktust a választók nagyrészeivel, ezért számottevő lakbéremelésre 1995-ig nem került sor (Csomós, 2006). Természetesen az önkormányzatok nemcsak a lakásbérletek finanszírozásában, hanem egyéb kötelezettségeik terén is forráshiánnyal küzdöttek, így lehetőségeiket átgondolva a képviselő testületek végül általában a privatizáció mellett döntöttek és a lakóépületek többségét kijelölték elidegenítésre (Dániel, 1996).

Az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló 32/1969. (IX.30.) Kormányrendelet és a végrehajtására kiadott 16/1969. (IX.30.) ÉVM-MÉM-PM sz. rendelet alapján a bentlakó bérlők a lakás forgalmi értékének töredékéért vásárolhatták meg

ingatlanukat. Az önkormányzati képviselők azt is felismerték, hogy ez az igen alacsony áron történő vagyonyjuttatás kiválthatja a helyi lakosság politikai támogatását (Hegedüs et al. 1994).

Meg kell említeni ugyanakkor, hogy több önkormányzat már ideje korán felismerte azt a várható problémát, mely szerint a privatizáció eredményeképpen a szociális lakáspolitikai eszközei befognak szűkülni, illetve a megmaradó közösségi lakásállomány vélhetően erősen szegregált lesz amiatt, hogy a legszegényebb családok fognak benne lakni és így ezen lakások fenntartása további finanszírozási gondokat jelent majd. Kevésbé ismerték fel a helyi önkormányzatok azonban azt a tényt, miszerint a lakásállomány eladásával nem szabadulnak meg teljes mértékben az elmaradt felújítások pótlásának költségeitől, hiszen a választók elvárják majd az önkormányzat és az állam támogatását e téren és ennek érdekében politikai nyomást is gyakorolnak majd a választott képviselőikre. Egy közvéleménykutatás szerint a megkérdezettek 94%-a nyilatkozott úgy, hogy a kormányzatnak (beleértve az önkormányzatot is) részt kell vállalnia a felújítások finanszírozásában és közel egyharmaduk vélte úgy, hogy a nagyobb felújítások teljes költségét a kormányzatnak kellene viselnie (Hegedüs et al., 1993).

A bentlakó bérlők többsége a lakás megvásárlásától a magántulajdon által nyújtott anyagi biztonságot várta. Ez egyrészt azt jelentette, hogy a bérlők egy része arra számított, hogy a piaci érték és az alacsony vételár közti különbséget bizonyos feltételek mellett tőkésítheti, másrészt a megvásárolt lakást szabadon hasznosíthatja, illetve utódaira átöröközheti. A bérlők többsége tartott a jelentősebb mértékű lakbéremeléstől, továbbá attól, hogy a kedvező vásárlási feltételek csak időlegesen maradnak fenn, így a későbbiekben vagy nem lesz lehetőség a lakás megvásárlására, vagy csak kedvezőtlenebb feltételekkel tehetik azt meg. További motivációs tényezőt jelentett annak a lehetősége, hogy a lakás megvásárlásával a bérlők átvehetik az ellenőrzést az ingatlan fenntartása és karbantartása felett. A Városkutatás Kft. 1990-es Budapestre kiterjedő felmérése szerint a bérlakásukat megvenni szándékozók 77%-a elégedetlen volt az ingatlankezeléssel (Hegedüs, et al., 1993).

Az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésének szabályairól szóló 32/1969. (IX. 30.) Kormányrendelet értelmében a bérlakás állomány nagyobb része elidegeníthetővé vált. Nem voltak privatizálhatók többek között a műemlék épületben lévő lakások, illetve az öt éven belül a központi lakásépítés keretében épített bérlakások.

A vételár-megállapítás a lakás forgalmi (piaci) értéke alapján történt. Ha az ingatlan tizenöt éven belül épült, vagy tizenöt éven belül teljesen felújították, akkor a vételár a forgalmi érték 30%-a, ha öt éven belül történt a teljes felújítása, akkor 40%-a, egyébként pedig a 15%-a volt. Az ily módon kiszámított összeget az önkormányzat legfeljebb 10%-kal módosíthatta. A vételár 10%-át kellett

az adásvételi szerződés megkötésekor egyösszegben kifizetni, a fennmaradó hátralékra a bérlő évi 3%-os kamatra legfeljebb harmincöt évi részletfizetési lehetőséget kaphatott. Amennyiben a vételárat a bérlő egyösszegben kifizette, akkor a 10%-ot meghaladó egyösszegű fizetés után 40% árengedmény illette meg.

A feltételeket jelentős mértékben módosította a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény. 1994. március 1-től a törvény vételi jogot biztosított a bentlakó bérlő számára, ami a korábbi elővásárlási jognál egy lényegesen erősebb jogosítvány, hiszen ebben az esetben – kevés kivételtől eltekintve – a lakás megvásárlásának lehetősége már nem az önkormányzat, hanem a bérlő döntésén múlt. A törvény a részletes feltételek megállapítását (vétélár, futamidő, kamat, stb.) az önkormányzat rendeletére bízta azzal, hogy részletfizetés esetén nem lehet a forgalmi érték tíz százalékánál nagyobb egyösszegű befizetést (induló részletet) előírni.

A lakástörvény módosításáról szóló 2005. évi CXXXII. törvény 2006. március 1-ével viszont megszüntette a bérlők vételi jogát. Ezt követően már az önkormányzat egyedi döntésén múlt, hogy értékesítette-e valamely lakástulajdonát.

Az 1990-es évtizedben 556 ezer önkormányzati bérlakást privatizáltak Magyarországon (KSH, 2003). A tapasztalatok alapján utólag elmondható, hogy a bérlakásszektor egyes érintettjei csak részben érték el céljaikat, illetve találták meg számításaikat. Ez a következőkkel magyarázható:

Az állam megszabadult ugyan a bérlakás fenntartás költségvetési terheinek jelentős részétől, ugyanakkor az épületállomány felújításának, korszerűsítésének mozgatórugóját a mai napig az állami támogatások teszik ki, melyek jelentős költségvetési forrásokat igényelnek. A későbbi kormányok lakáspolitikájában újra és újra megjelent a bérlakás-szektor bővítésének igénye. A 2000-es évek elején végül az akkori kormány az önkormányzatokkal és az egyházakkal karöltve szociális bérlakásépítési programot indított, melynek keretében több, mint 11 ezer új szociális bérlakás valósult meg (Mádi, 2008).

Az önkormányzatok sem szabadultak meg teljesen az épületállomány felújításának terhétől, hiszen egyrészt a vegyes tulajdonú társasházakban a megmaradt bérleményeik után ezt a terhet nekik kell vállalniuk, másrészt a felújítást támogató korábbi állami pályázatok megkívánták az önkormányzat részvételét a finanszírozásban. Sok önkormányzat végül a lakás-privatizációból származó bevételeit is visszaforgatta a lakóépületek felújításába. Sok esetben elmaradt a privatizációtól várt kedvező politikai hatás. A bérlakás-privatizáció paradoxona néven ismert az a hatás, mely szerint a lakásukat megvásárló bérlők egy része – bár jelentős értékű „privatizációs

ajándékot” kapott –, mégsem volt elégedett (Dániel, 1996). Bár az önkormányzati lakbérek azóta jelentős mértékben megemelkedtek, de a saját tulajdonú lakás fenntartásának költségei (közös költség, közüzemi díjak, stb.) szintén tetemesen növekedtek. Ezzel elsősorban azok az új tulajdonosok szembesültek, akik nem próbálták meg röviddel a vásárlást követően realizálni az érték és az ár közti rést. Mádi (2008) kutatása szerint az 1990-es évtized végéig a privatizált lakásoknak kb. egytizede került újra piacra.

Végül érdemes megemlíteni, hogy a szociális bérlakás állomány jelentős csökkenése hátrányosan érintette azokat a fiatalokat is, akik első lakáshoz jutásuk során immáron nem számíthattak arra, hogy önkormányzati bérleményhez jutnak, így – a számottevő állami támogatás ellenére – kénytelenek voltak jelentős kötelezettségeket vállalni egy saját lakás megvásárlásához.

3.2. A lakáspolitikai és a lakáspiac 1989 után

3.2.1. A lakáspiac jellemzői a 2008-as gazdasági válságig

A rendszerváltás utáni lakáspolitikai és a lakáspiac történéseit három szakaszra bonthatjuk. Az 1990-1994 közti időszakban végleg leállt a korábbi évtizedekre jellemző, bár az 1980-as években már alig működő állami lakásépítés és felszámolták a szocialista lakásrendszer elosztási csatornáit. Nem lehetett tovább halogatni a hatalmasra duzzadt OTP lakáshitel-állomány szanálását sem. Ebben az időszakban kezdődött el az állami és önkormányzati bérlakások tömeges privatizációja, mely máig meghatározza a lakástulajdoni struktúrát. A lakásépítések száma évről-évre csökkent. 1994-ben már kevesebb, feleannyi lakás épült, mint a rendszerváltás évében.

Az 1995-től az ezredfordulóig tartó korszakban lezárult az építőipar privatizációja. A lakásvásárlás finanszírozása terén új intézmények jelentek meg, mint a lakástakarék-pénztárak és a jelzálogbankok. 1995-től nagy mértékben megemelték a lakásépítéshez, illetve –vásárláshoz igénybe vehető állami támogatást. A lakásépítések száma 1995-től 1997-ig enyhe emelkedést mutatott, majd 1998-tól számottevően visszaesett.

A lakáspolitikában a 2000-es év jelentette a fordulópontot; egyrészt a lakáshitelezés támogatása, másrészt az önkormányzati bérlakásépítés támogatása terén indultak új programok. A lakásépítés egy év alatt a másfélszeresére bővült és a növekedés tovább folytatódott (7. táblázat).

7. táblázat: Épített lakások száma Magyarországon 1990-2008

Év	Épített lakások száma (darab)	Év	Épített lakások száma (darab)
1990	43 771	2000	21 583
1991	33 164	2001	28 054
1992	25 807	2002	31 511
1993	20 925	2003	35 543
1994	20 947	2004	43 913
1995	24 718	2005	41 084
1996	28 257	2006	33 864
1997	28 130	2007	36 159
1998	20 323	2008	36 075
1999	19 287		

Forrás: KSH (2018b)

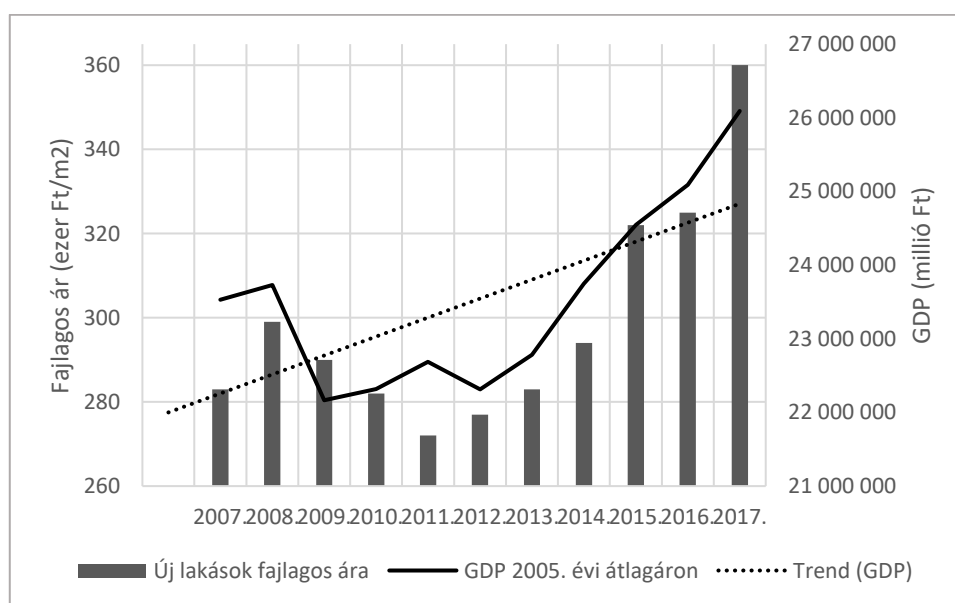
2003-ra az állami kamattámogatások a költségvetés számára gyakorlatilag finanszírozhatatlanná váltak, ezért a kormányzat a lakástámogatási rendszer lényeges korrekciójára kényszerült (Hegedüs, 2006). A lakásépítések növekedésének üteme ekkor némiképp lelassult, de a válságig tartó konjunktúra közepette a lakáspiac forgalma tovább emelkedett. Az államilag támogatott lakáshitelek finanszírozásban betöltött szerepét fokozatosan a deviza-alapú hitelek vették át, melyek azonban jelentős árfolyam-kockázatot hordoztak magukban.

A 2000-ben indult bérlakás program keretében az állam összesen 56,5 milliárd forintot fordított lakásépítésre. A program keretében az önkormányzatokkal és az egyházakkal karöltve 2007-ig összesen 11.416 bérlakás készült el. A beruházási költségek legalább 30%-át az állami forrásra pályázó önkormányzatoknak, illetve egyházaknak kellett állniuk. A megépült lakások 44%-a önkormányzati szociális bérlakásként, 25%-a pedig költségalapú bérlakásként került hasznosításra. Ez utóbbi bérleti díja magasabb a szociális bérlakások lakbérénel, ugyanakkor kezdettől fogva alatta maradt a piaci bérleti díjnak. A program keretében megvalósult továbbá több, mint 800 fecskeházi lakás, mellyekkel az önkormányzatok főként azon fiataloknak segítettek a pályakezdésben, akik túlnyomó részt a környező falvakból a munkavállalás érdekében költöztek a városba. A fecskeház-programok a szociális szempontokon túl a lakásmobilitást is szolgálták, hasonlóan a nyugdíjasházakat és idősek otthonát támogató programokhoz, melyek építéséhez az állam szintén a bérlakás program keretében nyújtott támogatást. 2007-ig valamivel több, mint 3000 lakás készült el az idősek számára (Mádi, 2008). A bérlakás program meglehetősen rövid életűnek bizonyult, mivel annak keretében lakásépítési pályázatokat csak 2002-ig írtak ki. A tapasztalatok alapján elmondható, hogy a program sikeresen szolgált – elsősorban a szociálisan rászorulóknak – lakáshoz jutását és kedvezően hatott a lakásmobilitásra is, ugyanakkor az új bérlők számára gyakran komoly gondot okozott a bérleti díj, különösen a költségalapú bérlakások lakbérének kifizetése.

A 2008-ban kezdődött recesszió bekövetkeztével először a tartós fogyasztási cikkek, különösen az ingatlanok és azon belül a lakások piacán esett vissza a kereslet. A háztartások a bizonytalanná váló jövedelmi kilátások miatt elhalasztották lakásvásárlási szándékukat. A csökkenő keresletet a lakásárak esése csak késéssel követte, mivel az eladók többsége először inkább kivárt és a kínálati árak csak a válság elmélyülésekor kezdtek csökkenni.

3.2.2. Lakáspiaci jellemzők a válság kezdetétől napjainkig

A magyarországi lakáspiac ciklikus működése – más tartós fogyasztási cikkek piacaihoz hasonlóan – elsősorban a makrogazdasági ciklusokhoz igazodik. A változatlan áron számított GDP (a KSH a változatlan áras GDP számításakor Magyarországnak az Európai Unióhoz történt csatlakozását követő első teljes évet, 2005-öt tekinti bázisnak) és az új építésű lakások átlagos fajlagos ára közt erős pozitív irányú kapcsolat áll fent, melyet a korrelációs együttható értéke ($r = 0,8725$) mutat. Számításom szerint a GDP alakulása mintegy 76%-ban befolyásolja az új lakások m²-árának szóródását (a determinációs együttható értéke $R^2 = 0,7613$). Az új lakások fajlagos átlagára a 2008-ban beköszöntött gazdasági recesszió kezdetétől a mélypontot jelentő 2011-es évig folyamatosan, összesen mintegy 9%-ot csökkent annak ellenére, hogy a nemzetgazdasági kibocsátás 2009-től már enyhe emelkedést mutatott. Az új lakások négyzetméterára 2015-től jelentős mértékben megemelkedett és ez a kiugró mértékű drágulás még a 2017-es évben is folytatódott (7. ábra).



7. ábra: A GDP és az új lakások árának alakulása Magyarországon, 2007-2017

Forrás: KSH (2018e)

Az ingatlanpiac kínálati rugalmatlansága miatt a lakásárak alakulása elsősorban a kereslettől függ (DiPasquale és Wheaton, 1992), így a jelenség egyrészt a lakás tartós fogyasztási cikk voltának tudható be, ugyanis amennyiben a háztartások bizonytalannak érzik a jövőbeli jövedelmüket a fizetések stagnálása, illetve csökkenése, valamint a munkanélküliség növekedése miatt, akkor fogyasztásukat elsősorban az ilyen jöszágok terén fogják vissza. A lakáspiaci keresletet jelentős mértékben befolyásolják továbbá a lakásvásárlási hitelek és az állami támogatások is, ugyanis a hitel-és támogatás-folyósítás, valamint az új lakások fajlagos ára közt is erős pozitív korreláció mutatható ki ($r = 0,8166$). A folyósított lakáshitelek és támogatások összege 2007-től 2013-ig fokozatosan csökkenő tendenciát mutatott (8. táblázat).

8. táblázat: Lakáshitelek és támogatások Magyarországon, 2007-2017

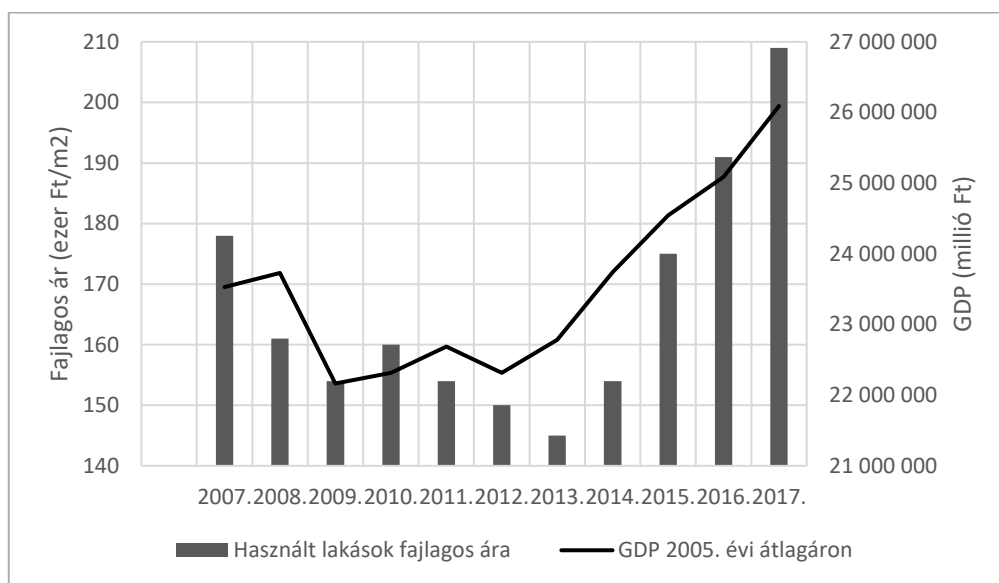
Év	Folyósított lakáscélú hitelek és támogatások (millió Ft)	A költségvetés lakástámogatási célú kiadása (millió Ft)
2007	722320	228470,4
2008	886976	185574,9
2009	345523	199289,3
2010	240183	147402,8
2011	261804	129079,3
2012	235796	124000,7
2013	168261	131862,0
2014	253631	127959,9
2015	361282	109302,5
2016	455725	148152,8
2017	604701	n.a.

Forrás: KSH (2018f)

A használt lakások fajlagos ára és a bruttó hazai termék közt az előbbinél némiképp gyengébb korreláció mutatkozik ($r = 0,7963$). A használt lakások fajlagos árának szóródását a GDP megközelítőleg 63%-ban magyarázza ($R^2 = 0,6341$). A használt lakások átlagos m²-árának csökkenése már egy évvel korábban elkezdődött és bár 2010-ben mutatott egy enyhe emelkedést, ezt követően tovább csökkent és ez a zuhanás mintegy két évvel tovább tartott, mint az új lakásoké. Ennél a piaci szegmensnél az említett időszakban több, mint kétszer akkora volt az áresés (18,5%), mint az új építésű lakásoknál.

A használt lakások fajlagos árának változásában közvetlenül a 2008-as dekonjunktúra előtt nagyjából egyéves előidejűség, míg a válság vége felé 1-1,5 éves késleltetés volt tapasztalható. A késleltetés azzal magyarázható, hogy a 2011-től bővülő új lakás kereslet eredményeképpen fokozatosan emelkedett a használt lakások kínálata, hiszen az új lakást vásárlók jórésze a meglévő régi lakását cseréli le. Ebből a jelenségből az a következtetés is levonható, hogy a használt lakások

piacán a kínálat lényegesen kevésbé rugalmatlan, mint az új építésű lakások piacán. A kínálat rugalmatlansága azt jelenti, hogy a kereslet növekedésére a piac rövid távon csak az ár emelkedésével tud reagálni, mert az eladásra kínált mennyiség változásához hosszabb időre van szükség. Új építésű lakások esetén ezt a késleltetést elsősorban az építési folyamat időszükséglete magyarázza. A használt lakásoknál a válság éveiben megfigyelhető volt, hogy a lakásárak csökkenésekor az eladók inkább kívárnak és – a kényszereladásokat leszámítva – igyekeznek visszafogni a kínálatot. Az elmúlt évek áremelkedésének hatására viszont a másodlagos lakáspiacon is jelentős mértékben bővült a kínálat (8. ábra).

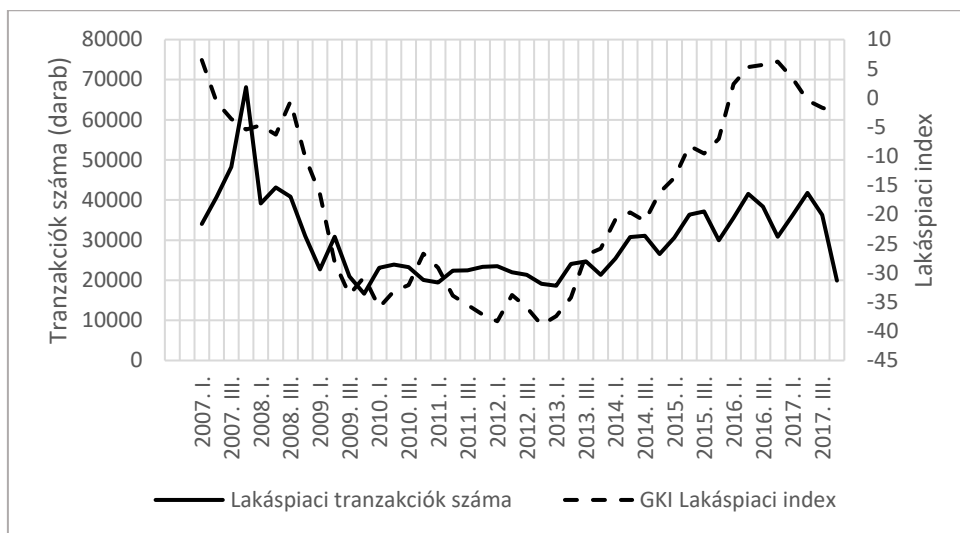


8. ábra: A GDP és a használt lakások árának alakulása Magyarországon, 2007-2017

Forrás: KSH (2018e)

A GKI Gazdaságkutató Zrt. által publikált lakáspiaci indexek az ingatlanos cégek és a lakosság várakozásait fejezik ki. A lakáspiaci várakozások és a létrejött adásvételek számának összevetése alátámasztja Farkas et al. (2010) azon megállapítását, miszerint a piaci szereplők a piac megfigyelése révén a közelmúlt történései alapján alakítják ki a jövőbeli várakozásaikat.

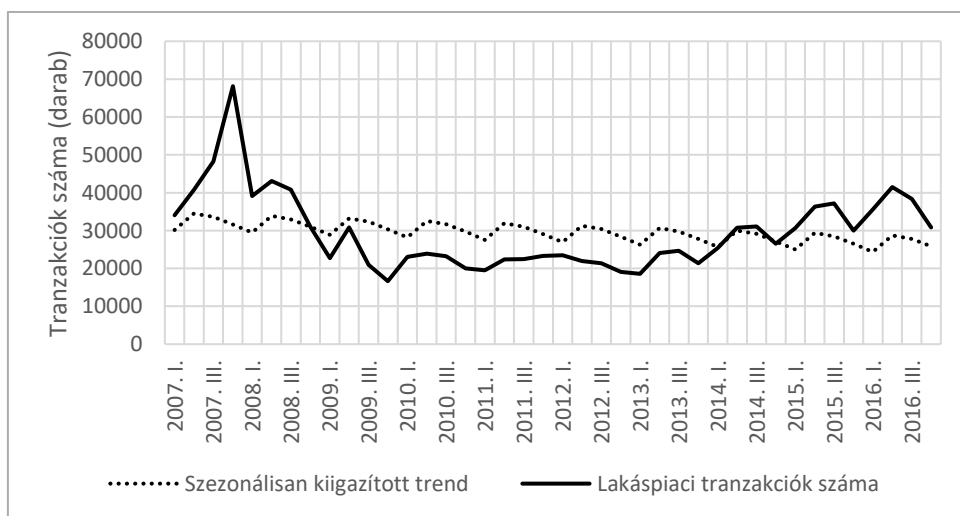
Megfigyelhető viszont az is, hogy a piaci visszaesés idején, 2008. I. negyedétől nagyjából 2010. év végéig, a várakozások sokkal realisabbak (a piaci tranzakciók száma azt jobban visszaigazolja), expanzió esetén viszont (2010. IV. negyedétől) a piaci szereplők várakozását inkább kissé eltúlzott optimizmus jellemzi (9. ábra).



9. ábra: A magyar lakáspiaci várakozások és a megvalósult tranzakciók, 2007-2017

Forrás: KSH (2018e) és a GKI Gazdaságkutató Zrt. közlése alapján a szerző szerkesztése

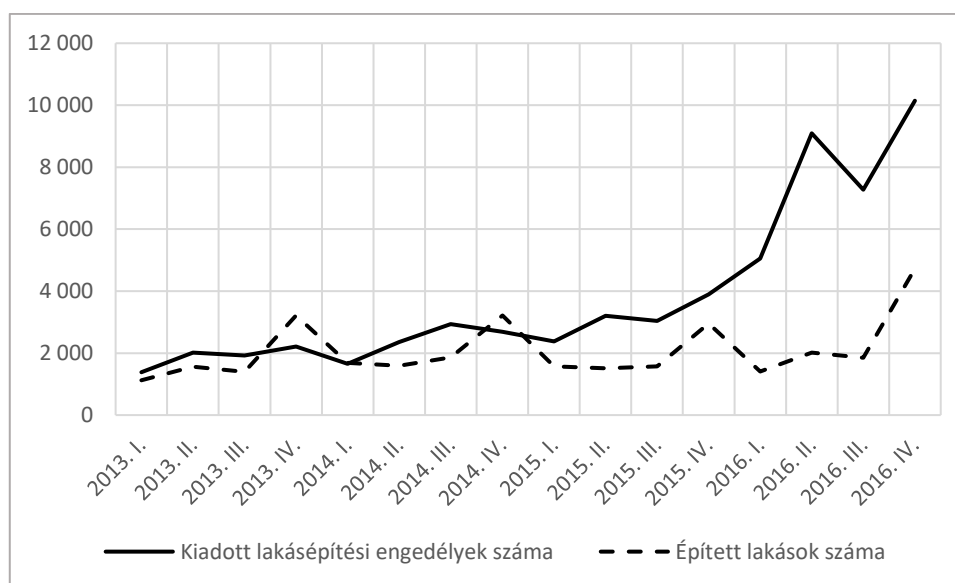
A megvalósult lakáspiaci tranzakciók számának alakulását vizsgálva az is megállapítható, hogy a lakáseladásokat éven belüli szezonális jellemzi. Az év első és utolsó negyedében a tranzakciószám visszaesik, a második és harmadik negyedekben pedig az adásvételek száma megnő. A megvalósult tranzakciók számából számított korrigált szezonális eltérés a trendhez képest az I. negyedévben -2.568, a II. negyedévben 1.945, a III. negyedévben 1.221 és a IV. negyedévben pedig -598. A szezonálisan kiigazított trend és a tényleges tranzakciók alakulásának összevetéséből kitűnik, hogy a 2008-ban kezdődött gazdasági recessziót közvetlenül megelőzően, illetve a válság legelején a lakáseladások száma kiugróan magas volt, ami elsősorban a lakáspiac kínálati rugalmatlanságából fakadó prociklikus viselkedéssel magyarázható. A válság éveiben a tranzakciók száma elmaradt a trendtől, viszont 2015-től, ismét egy gyorsabb növekedés tapasztalható (10. ábra).



10. ábra: A lakáspiaci tranzakciók számának szezonális ingadozása Magyarországon, 2007-2016

Forrás: KSH (2018e) alapján a szerző szerkesztése

Az új lakások piacának várható viselkedése vizsgálható a kiadott lakásépítési engedélyek számának változásával, valamint az újonnan épített lakások számának alakulásával is, melyekről negyedéves bontásban csak 2013-tól állnak rendelkezésre statisztikai adatok. 2017. január 1-től ugyanakkor a 300 m² összes hasznos alapterületet meg nem haladó lakóépületek építése már csak bejelentéshez kötött, ezért a kiadott építési engedélyek száma akkortól fogva nem igazán alkalmas a lakáspiac várható alakulásának előrejelzésére (11. ábra).



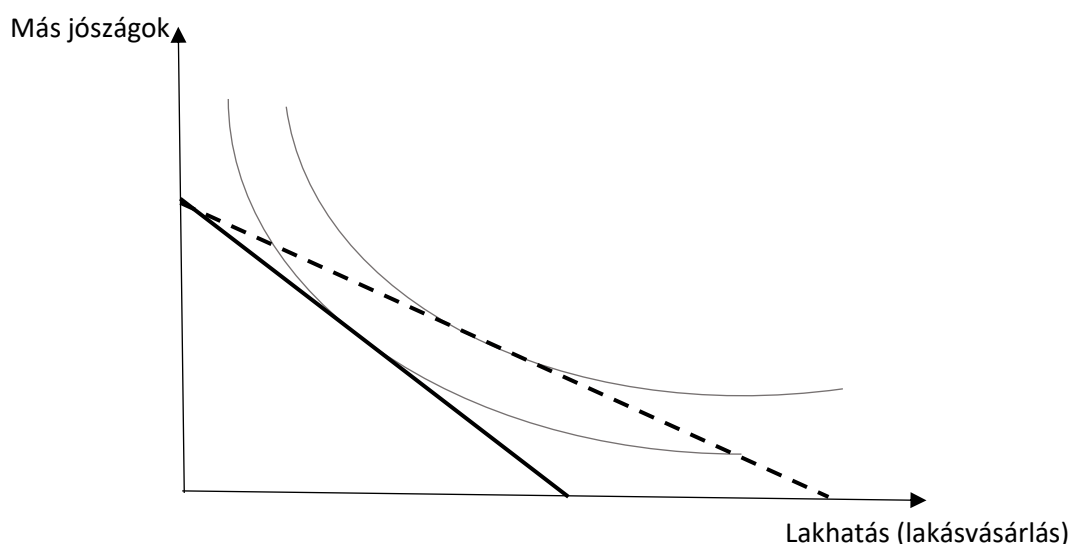
11. ábra: A lakásépítés alakulása Magyarországon, 2013-2016

Forrás: KSH (2018b) alapján a szerző szerkesztése

A kiadott építési engedélyek számát enyhébb, míg a lakásépítést viszont jelentősebb éven belüli szezonális ingadozás jellemzi. Az épített lakások számából számított korrigált szezonális eltérés a trendhez képest az I. negyedévben -513, a II. negyedévben -369, a III. negyedévben -447 és a IV. negyedévben pedig 1.329. A kiadott építési engedélyek számát, valamint az átadott és használatba vett új lakások számát összevetve egyrészt az látszik, hogy az építési folyamat hossza átlagosan egy év körüli, mely a piac ciklikus viselkedését tekintve nagyjából ugyanilyen mértékű késleltetést okoz. Az építési engedélyek száma 2015. III. negyedévtől, a lakásátadás ellenben 2016. III. negyedévtől gyorsult fel jelentősen. A jelenség feltehetően a családi otthonteremtési kedvezmény, melynek részleteit a következő pontban részletesen is ismertetem, 2016. februári bevezetésével függ össze.

3.3. Az állami lakástámogatások hatása az ingatlanpiacra

A lakáshoz jutás állami támogatására fordított összeg – az adó- és illetékkedvezményekkel együtt – 2000-ben a GDP 0,5%-át tette ki, majd 2002 és 2004 közt ez az összeg fokozatosan 1,3%-ra emelkedett. 2005-től a támogatások volumene csökkenni kezdett, de a válság előtti 2007-es évben még mindig kitette az akkori GDP 1%-át (Hegedüs et al., 2009). Számításom szerint a jelenlegi támogatási arány hasonló a válság előttihez. Az állami támogatások ezen nagyságrendje joggal veti fel a kérdést, hogy van-e a támogatásoknak piactorzító hatása. Az állam által a lakásvásárláshoz nyújtott támogatások ugyanakkor egyértelműen növelik a háztartások jólétét is (Dobricza, 2004). A támogatások révén nyert többletjövedelem a háztartások fogyasztási szerkezetét tekintve a szükségleteik kielégítésére szolgáló jóságok egy magasabb szintű kombinációját teszik elérhetővé a számukra (12. ábra).



12. ábra: Az állami támogatások hatása a háztartások jólétére

Forrás: Dobricza (2004) alapján a szerző szerkesztése

A támogatásban részesülő háztartás nagyobb összeget képes lakásvásárlásra fordítani anélkül, hogy más jóságokra kevesebbet kellene költenie, azaz a költségvetési egyenes az ábrán folytonos vonallal jelölt – támogatás nélküli – helyzetéből a szaggatott vonallal jelölt pozícióba mozdul el, mely már a korábbinál egy magasabb fekvő közömbösségi görbét fog érinteni, azaz növekszik az érintett család jóléte. Már közvetlenül a válságot megelőzően években is többféle lakáscélú támogatás létezett Magyarországon (9. táblázat).

9. táblázat: Főbb lakáscélú állami támogatások Magyarországon 2008-ig

Támogatás		Jogosultak köre	Főbb feltételek	Összeg
megnevezése	jellege			
Lakásépítési kedvezmény („szocpol”)	Vissza nem térítendő támogatás.	Eltartott gyermekkel rendelkezők, akik korábban még nem kaptak ilyen támogatást.	A méltányolható lakásigényen belül lakásépítésre, vagy új lakás vásárlására.	1. gyermek után 900 E Ft, 2. gyermek után 1,5 M Ft, 3. gyermek után 1,4 M Ft, 4. gyermek után 800 E Ft, minden további gyermek után 200 E Ft.
Lakásbővítési kedvezmény („fél szocpol”)	Vissza nem térítendő támogatás.	Eltartott gyermekkel rendelkezők, akik lakásépítési kedvezményt nem vettek igénybe.	A méltányolható lakásigényen belül lakásbővítésre. 3 vagy többgyermekesek esetén a meglévő helyett nagyobb lakás vásárlására.	A lakásépítési kedvezmény 50%-a.
Megelőlegező kölcsön	A lakásépítési kedvezményt megelőlegező kölcsön.	Fiatal házaspárok (max. 40 éves korig), ha gyermektelenek, akkor kettő, ha egygyermekesek, akkor további egy gyermeket vállalnak.	Megegyeznek a lakásépítési kedvezmény feltételeivel.	Megegyezik a lakásépítési kedvezmény összegével.
Fiatalok otthonteremtési támogatása	Vissza nem térítendő támogatás.	Gyermekeket nevelő 35 év alatti házaspárok, élettársak, vagy egyedülállók.	Használt lakás vásárlásához, melynek ára nem haladhatja meg Budapesten és a megyei jogú városokban a 12 M Ft-ot, egyéb településen a 8 M Ft-ot.	Megegyezik a lakásépítési kedvezmény összegével.
Lakás-takarékpénztári támogatás	Támogatás lakáscélú előtakarékosághoz.	Lakás-takarékpénztári szerződéssel rendelkezők.	Minimum 4 év előtakarékoság.	A megtakarítás 30%-a, a bevezetéstől évente maximum 36 E Ft, később 72 E Ft.
Adókedvezmény	Személyi jövedelemadó kedvezmény.	Lakáscélú hitellel rendelkezők.	1993.12.31-t követően felvett lakáshitel és jövedelemkorlát.	Az adóévi törlesztés 40%-a új lakás és max. 15 M Ft hitelösszeg esetén, egyébként 30%, de évente legfeljebb 120 E Ft.
Illetékkedvezmény	Kedvezmény a vagyonszerzési illetékből.	35 év alattiak első lakásszerzése esetén.	A lakás forgalmi értéke nem haladhatja meg a 8 M Ft-ot.	Az illeték 50%-a, maximum 40 E Ft.
Illetékmentesség	Mentesség a vagyonszerzési illeték alól.	Új lakást vásárlók.	Vállalkozó által értékesített új lakás vásárlása.	15 M Ft forgalmi értékig az illeték 100%-a.

Forrás: Csomós (2006) és Mádi (2008) alapján a szerző szerkesztése

A válság éveiben, mind a folyósított lakáscélú hitelek és támogatások együttes összege, mind a költségvetés lakástámogatási célú kiadásai folyamatosan csökkentek. A lakáshitelezés vonatkozásában a mélypontot a 2013-as év jelentette, míg az állami lakástámogatások összege csak 2016-tól kezdett újra emelkedni, köszönhetően a családi otthonteremtési kedvezmény 2016. februári bevezetésének, mely új lakás vásárlásához, illetve építéséhez, valamint használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igénybe vehető állami támogatás. A támogatás vissza nem térítendő

támogatásból és a lakáshitelhez nyújtott kamattámogatásból áll. A támogatás mértéke gyermekszámhoz, illetve gyermekvállaláshoz kötött. A korábbi állami támogatásokhoz képest a családi otthonteremtési kedvezmény lényegesen magasabb összegű. Új lakás esetén a vissza nem térítendő támogatás összege – a gyermekek számától függően – 600 ezer forinttól 10 millió forintig, használt lakás vásárlásakor 600 ezer forinttól 2,75 millió forintig terjed. Kamattámogatást a három-, vagy többgyermekes családok kaphatnak. A kamattámogatás keretében a lakáshitel kamatának 3%-on felüli részét vállalja át az állam.

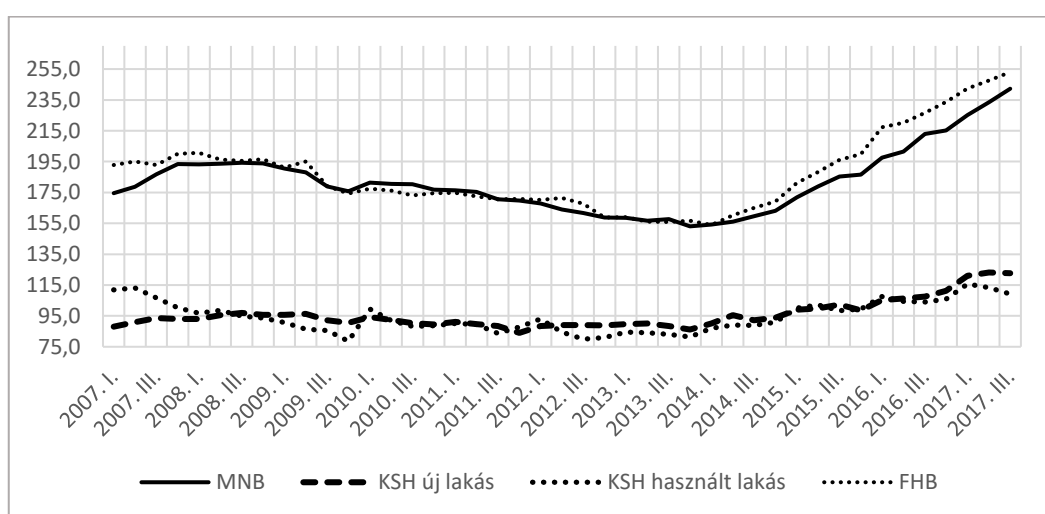
3.4. Lakáspiari árbuborék kialakulásának lehetősége Magyarországon

A lakások fundamentumértékének változását legjobban a lakásárak és a lakásbérleti díjak egymáshoz viszonyított arányának a hosszú távú trendtől való eltérése mutatja (Bourassa et al., 2016; Neng Lai és Van Order, 2017). A bérleti díjak azonban idehaza nem figyelhetők meg közvetlenül, mivel – a termőföld haszonbérleti szerződésekkel ellentétben – a lakásbérletekről nincs központi nyilvántartás, továbbá az ingatlanbérbeadást sújtó adóteher miatt nagymértékű a látencia (a magánszemélyek által történő lakáskiadást 2017.12.31-ig 15%-os személyi jövedelemadó és 1 millió forintot meghaladó bérbeadásból származó jövedelem esetén további 14%-os egészségügyi hozzájárulás sújtotta; ez utóbbi azonban 2018-tól megszűnt).

A lakások árváltozása jól megragadható a lakáspiari árindexek segítségével. Magyarországon a Magyar Nemzeti Bank (MNB), az FHB Jelzálogbank Nyrt., a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), valamint a GKI Gazdaságkutató Zrt. publikál lakáspiari árindex adatokat.

Az MNB lakásárindex meghatározása a NAV által gyűjtött ingatlan-adásvételekhez kapcsolódó illetékkötelezettség adatok alapján történik (Banai et al., 2017). A jegybank érdeklődésének középpontjában elsősorban a rövidtávú konjunktúra áll, ezért a NAV-tól kapott adatokból negyedéves átlagolással képeznek egy idősort. Az adatokból kihagyják a szélsőértékeket, azaz a legolcsóbb és legdrágább, valamint a legkisebb és legnagyobb lakásokat (Horváth, 2008). Az FHB lakásárindex részben a bank saját, a lakáshitelezési tevékenysége során összegyűjtött adásvételi adatokon, részben a NAV illetékhivatali adatbázisából származó vételár adatokon alapszik (FHB, 2009). Az MNB és az FHB egyaránt közölnek nominális és reál árindex adatokat is. A KSH viszont külön-külön indexeket publikál a használt és az újépítésű lakásokra, melyek számítása szintén a NAV által szolgáltatott illetékhivatali adatokból történik, azonban az adóhatóság havonta teljeskörűen szolgáltat adatokat a KSH-nak az adásvételi szerződésekben szereplő tranzakciós árakról. Az eddigiekkel ellentétben a GKI lakásárindex viszont nem a bekövetkezett árváltozást, hanem az ingatlanpiarodák és a lakosság várakozásait igyekszik megragadni.

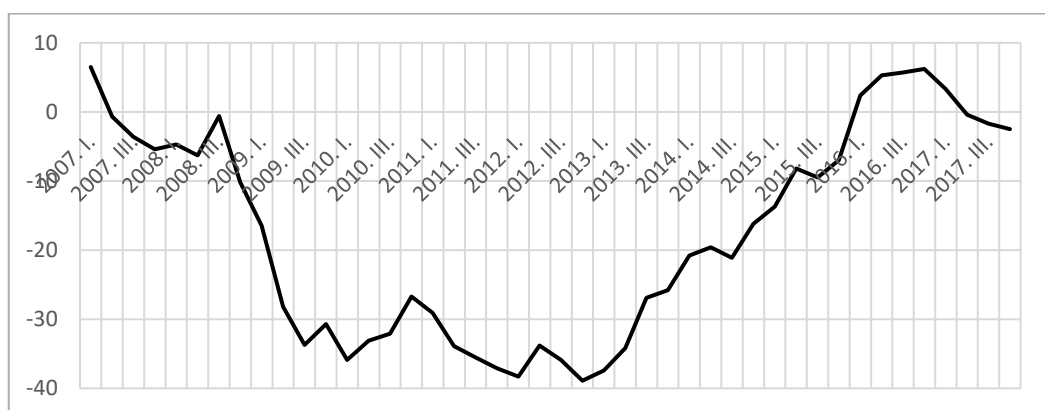
Az adatok összevetése alapján megállapítható, hogy a 2013. év végétől mindegyik index alakulása jelentős, dinamikus emelkedést mutat. A KSH lakásárindexek idősoraiból az is látható, hogy a használt lakások árának volatilitása lényegesen nagyobb az új lakásokénál. Figyelemre méltó ugyanakkor, hogy a KSH indexe 2017. II. félévében már az áremelkedés lassulását jelzi mindkét szegmensben, mely arra utal, hogy ez az időszak lehetett a boom tetőpontja, melyet nem követett drasztikus áresés, így a számottevő áremelkedés ellenére nem alakult ki eszközárbuborék a piacon (Harnos, 2018b). A másik két index ugyanakkor még mindig árnövekedést mér. Az eltérés feltehetően a felhasznált adatok körének nem teljes azonosságából és az alkalmazott módszertanok különbözőségéből fakad (13. ábra).



13. ábra: Lakásárindexek alakulása Magyarországon, 2007-2017

Forrás: A publikált lakásárindex adatok alapján a szerző szerkesztése

A GKI lakásárindex értékeiből is kiolvasható, hogy a lakáspiaci szereplők 2017-től már a lakásárak csökkenésére számítanak (14. ábra).



14. ábra: A GKI Lakásárindex alakulása, 2007-2017

Forrás: A GKI Gazdaságkutató Zrt. közlése alapján a szerző szerkesztése

Tekintettel a lakáspiac keresletvezéreltségére, az elemzés során a várakozásokat nem szabad figyelmen kívül hagyni, tehát ez a jel is arra utal, hogy a 2003-2011 közti ciklussal ellentétben (Berki et al., 2017) ezúttal nem fog árbuborék kialakulni a hazai lakáspiacon.

Neng Lai és Van Order (2017) által igazolt (6) alábbi egyenlet alapján megpróbálom meghatározni a lakásbérleti díjak és lakásárak hosszútávú arányát:

$$R/P = 0,05 + 0,75i \quad (6)$$

Sándor (2018) szerint az átlagos lakásbérleti díj Budapesten 2018. januárban havonta 140 ezer forint, míg az előző évben 130 ezer forint körül alakult. A használt lakások átlagára a fővárosban 2017-ben 23,8 millió forint, míg egy évvel korábban pedig 21,2 millió forint volt (KSH, 2018a). Ezen értékekkel számolva az átlagos éves bérleti díjak és az átlagos használtlakás-árak aránya 2017-ben 7,06%, míg az azt megelőző évben 7,36%-ra adódik.

Az Államadósság Kezelő Központ Zrt. adatai szerint a 15 éves futamidejű államkötvények referenciahozama 2017. év végén 2,79%, míg 2016. december végén pedig 3,66% volt.

A (6) egyenletbe behelyettesítve a hosszútávú kockázatmentes kamatlábakat, a bérleti díjak és a lakásárak aránya (R/P) 2017-ben 7,09%-ra, míg 2016-ban 7,75%-ra adódik. A két módszerrel kiszámított értékek meglehetősen közel vannak egymáshoz, ami azt jelenti, hogy 2017-ben és 2016-ban a bérleti díjak és lakásárak aránya a hosszú távú trend körül alakult, tehát jelenleg nem beszélhetünk jelentős túlértékeltségről a budapesti lakáspiacon.

Végül pedig megvizsgálom, hogyan alakult az imputált lakásbérleti díjak és a lakásárak aránya 2016-ban és 2017-ben. Az (1) egyenletet átrendezve, az imputált lakbér és a lakás árának arányára a következő (7) adódik:

$$LHK/P = R + W + M - G + Q - D \quad (7)$$

ahol LHK a lakástulajdon használati költsége (imputált lakbér), R a lakásba fektetett tőke feláldozott kamata, amit a hosszútávú kockázatmentes kamatlábbal becsülhetünk, W az ingatlanadó, mely az adórátával becsülhető, M az ingatlan éves amortizációja, G az éves tőkenyeresség, vagy tőkeveszteség, amely az ingatlan piaci értékének változásából származik. Q a lakásbefektetéssel járó kockázatokat kifejező ráta. D a lakástulajdonnal járó adókedvezmények, illetve támogatások mértéke és végül P a lakás ára.

Az ingatlanadónak Magyarországon az építményadó felel meg. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény szerint az adórata 3,6%, viszont az adó alapja az ingatlan ún. korrigált forgalmi értéke, ami nem más, mint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény szerint meghatározott forgalmi

(érték) fele, ezért a becslésem során W értékét 1,8%-kal veszem figyelembe. Az amortizációt a hazai számviteli és adózási gyakorlatban elterjedt 2%-os mértékkel, míg a piaci érték változását Hegedüs és Teller (2007) korábbi, a 2007-es évre vonatkozó számításához hasonlóan az inflációs rátával becsülöm. Mivel azonban a lakások hosszútávú befektetésnek számítanak, a fogyasztói árindex helyett célszerűbb az ún. maginflációs mutatót használni, mely az árszínvonal változásából kiküszöböli a gyorsan változó gazdasági hatásokat (Harnos, 2017). A maginfláció 2016-ban 1,4%, 2017-ben pedig 2,3% volt (MNB, 2018). Hegedüs és Teller (2007) a lakásbefektetések kockázati rátáját 2%-ra becsülte, mely megegyezik az Egyesült Államokban elfogadott mértékkel. Megítélésem szerint azonban a magyar bérlakáspiacon befektetni ennél nagyobb kockázatot jelent, egyrészt a jogi szabályozásban meglévő különbségek, másrészt a bérlőkkel szembeni követelések érvényesíthetőségét illetően, ezért ezt a rátát 3%-ra becsülöm. A lakástulajdonnal járó támogatások arányát Hegedüs és Teller (2007) által becsült 1%-kos mértékkel veszem figyelembe. A fentiek alapján az imputált lakbérek és lakásárak aránya 2016-ra 9,06%-ra, míg 2017-re pedig 7,29%-ra adódik. A kapott értékeket a korábbi módokon meghatározva, szintén nem mutatkozik túlértékeltség a magyar lakáspiacon.

3.5. A lakóingatlanok árának területi különbségei

A lakások iránti keresletet alakító tényezők, például a jövedelmek alakulásának területi eltéréseiből, valamint az ingatlanok helyhez-kötöttségéből eredően a rendszerváltást követően a lakásárak területi egységeként (településrészenként, településenként, megyénként, sőt régióként) eltérő struktúrája alakult ki, szemben az 1980-as évekkel, amikor még országosan többé-kevésbé egységes árak jellemezték a piacot (Tóth, 2004).

A lakásárak, illetőleg azok változása területi különbségeinek elemzése során elsőként az átlagos fajlagos lakásárak régiókénti megoszlását érdemes megvizsgálni. Az elemzés során a KSH Ingatlanadattár adatait használtam, mely a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) illetékhivatali adatbázisából származó adatokat közöl. Az adattár 2007-ig csak a városokra, 2008-tól viszont a községekre is tartalmazza az átlagos fajlagos lakásárakat azon településekre, illetve utcákra, ahol az adott évben a tranzakciók száma megfigyelési egységeként elérte a hármat. Az adatok csak azokra az ügyletekre vonatkoznak, ahol lehetséges a négyzetméterár számítása, tehát a lakás alapterületét is rögzítették az adásvételi szerződésben. Ez az összes tranzakció 68%-át teszi ki. Azokban az esetekben, amikor a NAV az illetékkiszabás során nem fogadta el forgalmi (piaci) értéként a szerződésben szereplő vételárat, az adattár a felülvizsgálat során becsült értéket tartalmazza (KSH, 2016). Az elemzést három év adatainak az összevetésével végeztem. Először most is a gazdasági válságot közvetlenül megelőző 2007-es évet vettem alapul. Majd a válság

lakásárakra gyakorolt hatásának feltárása érdekében megvizsgáltam a máig tartó lakáspiaci konjunktúra kezdetének tekinthető 2013-as év adatait. Végül pedig az elmúlt évek áremelkedésének érzékeltetésére az értekezés készítésének időpontjában rendelkezésre álló utolsó évvel (2016) zártam az elemzést (10. táblázat).

10. táblázat: A régiók átlagos fajlagos lakásárai 2007-ben, 2013-ban és 2016-ban

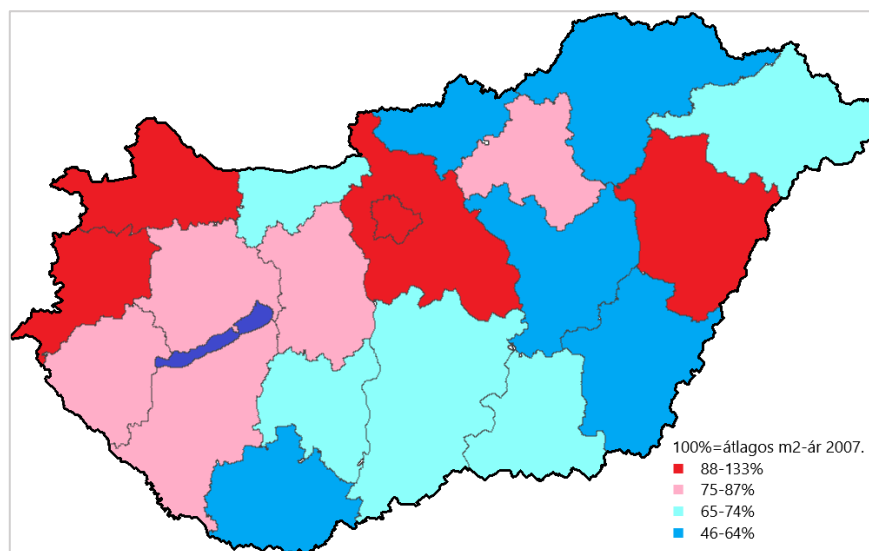
Régió	2007		2013		2016	
	átlagár (ezer Ft/m ²)	az országos átlag száza- lékában	átlagár (ezer Ft/m ²)	az országos átlag száza- lékában	átlagár (ezer Ft/m ²)	az országos átlag száza- lékában
Közép-Magyarország	257,4	155,3	220,2	167,3	338,2	196,4
Közép-Dunántúl	156,7	94,6	129,1	98,1	162,9	94,6
Nyugat-Dunántúl	170,7	103,0	156,9	119,2	202,2	117,4
Dél-Dunántúl	144,2	87,0	126,6	96,2	146,5	85,1
Észak-Magyarország	123,9	74,8	92,1	70,0	99,6	57,8
Észak-Alföld	137,9	83,2	124,1	94,3	159,8	92,8
Dél-Alföld	130,9	79,0	116,5	88,5	145,0	84,2
Magyarország	165,7	100	131,6	100	172,2	100

Forrás: KSH (2016) alapján a szerző saját számítása

A lakásárakban is jól megmutatkoznak az egyes régiók gazdasága közti különbségek. A legalacsonyabbak a lakásárak az észak-magyarországi régióban, míg a legmagasabbak Közép-Magyarországon, közvetlenül a gazdasági válság előtt a két régió közt kb. kétszeres különbség volt tapasztalható. 2007-ben a Dunától keletre fekvő három régióban (Észak-Magyarország, Észak-Alföld, Dél-Alföld) az átlagos négyzetméterárak hozzávetőlegesen 20%-al maradtak el az országos átlagtól. A Dunántúlon fekvő régiók közül a legmagasabb árak Nyugat-Dunántúlon, míg a legalacsonyabbak Dél-Dunántúlon voltak tapasztalhatók. A 2007-es adatok meglehetősen hasonlóak Tóth (2004) 2002-es évre végzett vizsgálatának eredményéhez.

A gazdasági válság éveiben a lakásárak minden régióban csökkentek, de az egyes térségek közti különbségek így is megmaradtak. A legnagyobb mértékben, 25,7%-kal Észak-Magyarországon, míg a legkisebb mértékben, 8,1%-kal Nyugat-Dunántúlon estek az árak. Meglepő módon, a két alföldi térségben kisebb mértékű volt a fajlagos árak visszaesése, mint Közép-Magyarországon, vagy a többi dunántúli régióban. A válság utáni áremelkedés igazi „nyertese” ugyancsak a közép-magyarországi régió és a nagy „vesztes” továbbra is Észak-Magyarország, ahol az árak még 2016 végén sem közelítették meg a válság előtti szintet.

A 2007-es megyei szintű adatok szintén kirajzolják az ország lakáspiacának kelet-nyugati megosztottságát (15. ábra).

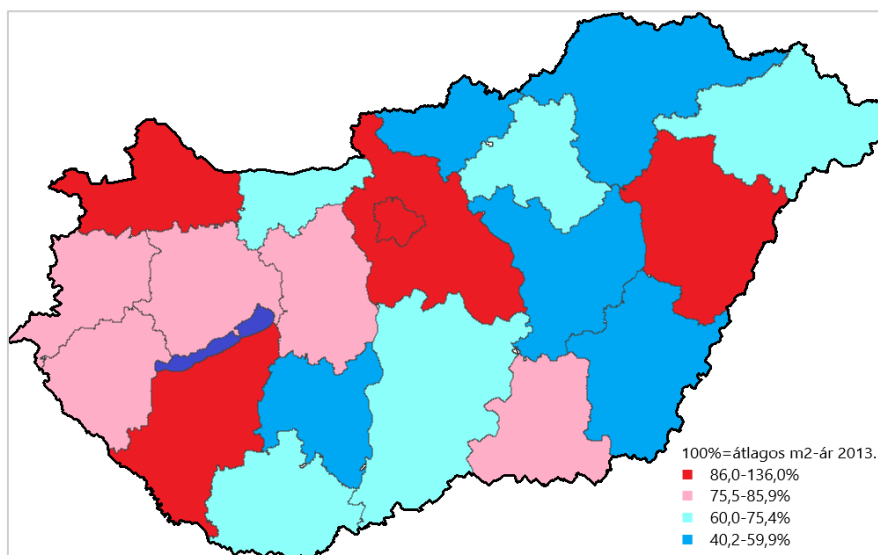


15. ábra: Átlagos megyei négyzetméterárak az országos átlaghoz viszonyítva 2007-ben

Forrás: KSH (2016) alapján a szerző szerkesztése

Közvetlenül a válság előtt is csak a fővárosban és Pest megyében haladták meg az átlagos lakásárak az országos átlagot. Győr-Moson-Sopron megyében, Vas megyében, valamint Hajdú-Bihar megyében az átlagárak szintén megközelítették az országos szintet, de némiképp (5-10%-al) elmaradtak attól. Hajdú-Bihar megyének a keleti országrészhez képest is kiugróan magas átlagárát az magyarázza, hogy a KSH Ingatlanadattára csak azon településekre vonatkozóan közöl adatokat, ahol az adott évben legalább három lakáseladás történt, ezért a megyére vonatkozó adatok 81%-a Debrecenből származik. A legalacsonyabb árak Nógrád megyére voltak jellemzők, ahol a megyei átlag csak a 46%-át tette ki az országos átlagnak. Békés megyében az átlagos lakásárak alig haladták meg az országos átlag felét, míg Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, Jász-Nagykun-Szolnok megyében és Baranyában pedig a megyei átlagárak az országos érték 60 %-a körül alakultak. Tóth (2004) eredményei szerint a válság előtti kép még nagyjából megfelelt az öt évvel korábbinak, de 2002-ben Fejér megyében még az árak elérték az akkori országos átlagot, a válság előtt közvetlenül viszont már csak az országos átlag 85,4%-át tették ki.

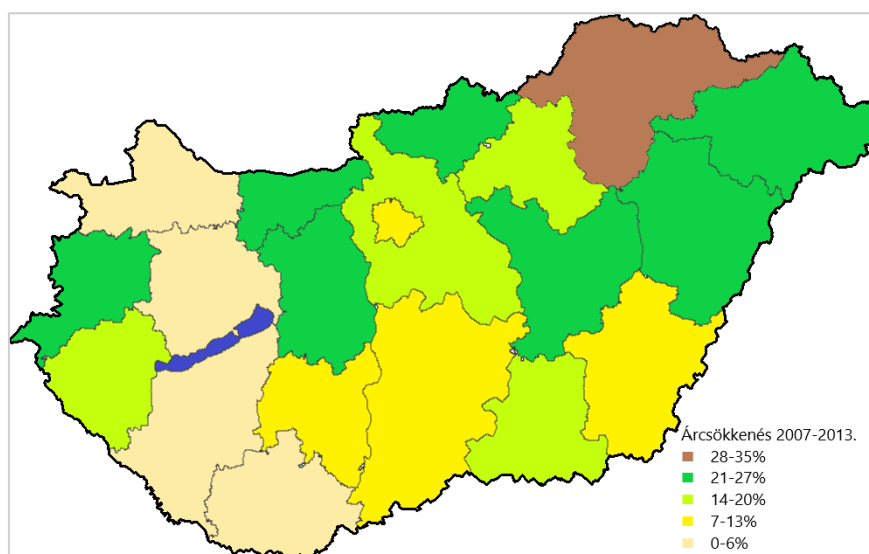
A válság utáni, 2013-as helyzet nem sokban mutat eltérést a 2007-es évhez képest. Szembeötlő ugyanakkor Vas megye enyhén romló, míg Somogy megye kis mértékben javuló pozíciója az átlagos lakásárak alakulását tekintve (16. ábra).



16. ábra: Átlagos megyei négyzetméterárak az országos átlaghoz viszonyítva 2013-ban

Forrás: KSH (2016) alapján a szerző szerkesztése

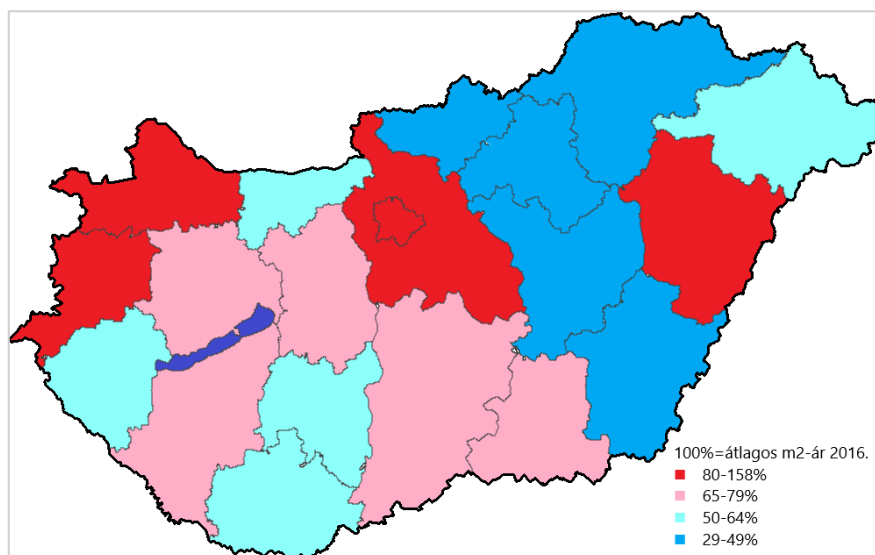
A gazdasági válság éveiben a legnagyobb mértékben Nógrádban estek vissza az árak, míg a legkisebb mértékű árcsökkenés négy dunántúli megyében, Győr-Moson-Sopronban, Veszprémben, Somogyban és Baranyában történt (17. ábra).



17. ábra: A lakásárak csökkenése, 2007-2013

Forrás: KSH (2016) alapján a szerző szerkesztése

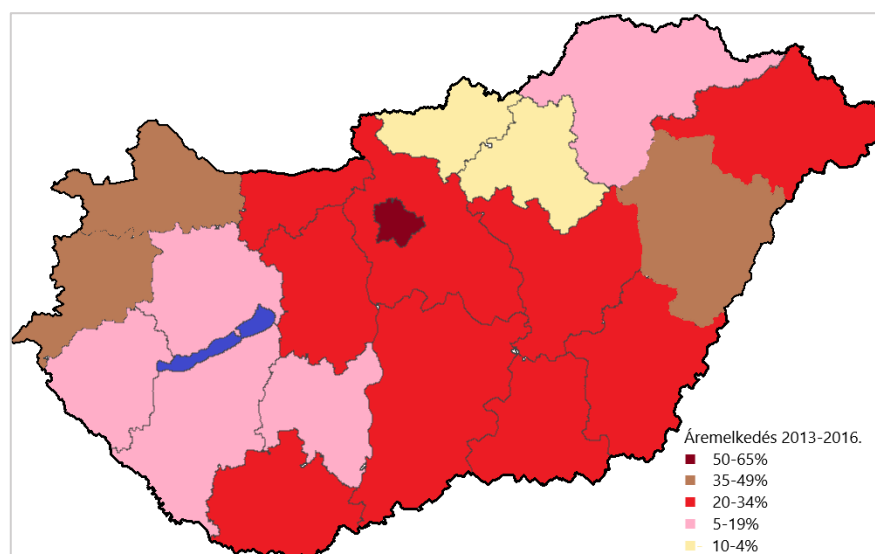
2016-ra viszont Heves megye kivételével minden megyére elmondható, hogy az átlagos lakásárak visszatértek a válság előtti szintre (18. ábra).



18. ábra: Átlagos megyei négyzetméterárak az országos átlaghoz viszonyítva 2016-ban

Forrás: KSH (2016) alapján a szerző szerkesztése

A gazdasági válság óta a legnagyobb áremelkedéssel Budapesten, Győr-Moson-Sopron megyében, Vas megyében és Hajdú-Biharban szembesülhettek a lakást vásárolni szándékozók. A főváros és az Ausztriával szomszédos megyék esetében ez egyértelműen a munkahelyek számának és a jövedelmeknek a válság utáni gyorsabb emelkedése magyarázza. Hajdú-Bihar esetén a KSH Ingatlanadattárban szereplő adatok 67%-át 2016-ban is a debreceni tranzakciók teszik ki, amely gazdasági jellemzőivel magasan kiemelkedik a megye többi települése közül, ezért a lakásáremelkedés is jórészt erre a városra korlátozódik. Nógrádban a 2013 és 2016 közti drágulás mindössze 1,6%-os volt, Hevesben viszont még ebben az időszakban is 9,1%-kal tovább csökkentek az átlagos lakásárak (19. ábra).



19. ábra: A lakásárak emelkedése, 2013-2016

Forrás: KSH (2016) alapján a szerző szerkesztése

Az átlagos lakásárak megyei szintű eloszlása összhangban van a nemzetközi trenddel, miszerint egy térség gazdasági fejlettsége és lakásárai közt szoros összefüggés mutatható ki (Iacoviello, 2000). A megyei átlagos fajlagos lakásárak és az egy főre jutó GDP közt igen szoros a korreláció, melyet jól mutat a Pearson-féle korrelációs együttható (r) értéke, mely számításom szerint 2007-ben 0,8174 volt. A válság éveiben a két mutató közti kapcsolat némiképp gyengült, 2013-ban a korrelációs együttható értéke 0,7921-re csökkent. A gazdasági válságot követően viszont a kapcsolat még a 2007-es évinél is szorosabbá vált, ekkor a Pearson-féle korrelációs együttható értéke 0,8790-re adódott (11. táblázat).

11. táblázat: A megyék egy főre jutó GDP-je és átlagos fajlagos lakásárai 2007-ben, 2013-ban és 2016-ban

Megye	2007		2013		2016	
	1 főre jutó GDP (ezer Ft)	Átlagos lakásár (ezer Ft/m ²)	1 főre jutó GDP (ezer Ft)	Átlagos lakásár (ezer Ft/m ²)	1 főre jutó GDP (ezer Ft)	Átlagos lakásár (ezer Ft/m ²)
Budapest	5551	262	6573	226	7289	363
Pest	2366	209	2568	179	2907	223
Fejér	2437	169	2927	132	3762	174
Komárom-Esztergom	2778	146	3090	109	3751	141
Veszprém	1894	151	2198	142	2726	170
Győr-Moson-Sopron	2881	177	3619	175	4901	246
Vas	2302	174	2968	136	3570	186
Baranya	2053	157	2328	134	2725	149
Somogy	1799	120	1963	117	2338	146
Tolna	1589	158	1959	147	2220	155
Borsod-Abaúj-Zemplén	1755	133	2402	114	2657	135
Heves	1676	125	1908	86	2543	102
Nógrád	1822	151	2128	122	2603	111
Hajdú-Bihar	1169	91	1313	67	1566	68
Jász-Nagykun-Szolnok	1815	187	2194	145	2526	197
Szabolcs-Szatmár-Bereg	1629	120	2002	94	2355	114
Bács-Kiskun	1368	146	1635	114	2043	139
Békés	1669	140	2235	125	2747	153
Csongrád	1500	102	1805	88	2169	106

Forrás: KSH (2016) és KSH (2018a) alapján a szerző saját számítása

Az átlagos lakásárak területi megoszlását tekintve tehát megállapítható, hogy azok jól tükrözik az egyes térségek gazdaságában megmutatkozó eltéréseket. A gazdaságilag fejlettebb megyékben a lakásárak magasabbak, szemben az alacsonyabb GDP-t termelő térségekkel, ahol azok rendre elmaradnak az országos átlagtól. Gazdasági recesszió idején az alacsony makrogazdasági kibocsátással rendelkező megyékben az árak nagyobb mértékben esnek vissza és a recessziót követő fellendülés során lassabban is térnek vissza az eredeti szintjük közelébe.

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS HATÁSA A LAKÓINGATLANOK PIACÁRA AZ ORSZÁGOS FELMÉRÉSEK TÜKRÉBEN

A gazdasági, társadalmi és térbeli folyamatok szorosan összefüggenek egymással, ezért a településfejlesztési tevékenységnek térbeli következményei is vannak. A települések fejlődése, térszerkezetük alakulása és az épített környezet megváltozása a lakásmobilitáson keresztül fejtik ki hatásukat a lakáspiacra (Egedy, 2005). A lakásmobilitás fő mozgatórugói pedig azon tényezők, melyek a lakások iránti keresletet is befolyásolják. Kutatásom kezdetén ezért két kérdőíves felmérést végeztem egyrészt a lakást vásárolni szándékozó magánszemélyek, másrészt az ingatlanközvetítéssel foglalkozó szakemberek körében, annak megállapítására, hogy a településfejlesztés egyes szempontjai, illetve eredményei milyen mértékben befolyásolják a lakások iránti kereslet alakulását (1. és 2. mellékletek).

A kérdőívek megbízhatóságát – a településfejlesztéssel kapcsolatos kérdéscsoportok tekintetében – az ún. Cronbach Alpha megbízhatósági koefficiens alapján vizsgáltam, mely az alkalmazott skála belső konzisztenciáját fejezi ki egy 0 és 1 közötti számmal (12. táblázat).

12. táblázat: Megbízhatósági koefficiens alakulása az országos mintán végzett felmérés kérdőívei esetén

Kérdőív címe	Kérdéscsoport	Cronbach Alpha érték
Lakásválasztás (magánszemélyek részére)	15-27. kérdések	0,808
Lakásválasztás (ingatlanközvetítők részére)	6-14. kérdések	0,813

Forrás: A szerző számítása

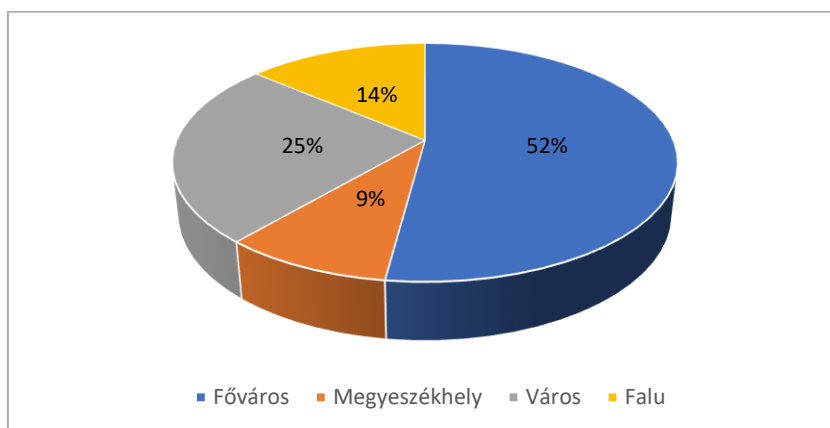
A megbízhatósági koefficiens értéke 0,70 és 0,85 között tekinthető elfogadhatónak. Az ennél kisebb érték azt jelenti, hogy az alkalmazott skála nem elég konzisztens, viszont 0,85 feletti érték esetén a skála redundáns, azaz felesleges többletet tartalmaz (Fábián, 2014). Az érték mindkét kérdőív esetén az elfogadható tartományba esik, tehát az alkalmazott skálák megbízhatók.

Az első két felmérés lezárultát és az eredmények feldolgozását követően egy, a magánszemélyek körében végzett ismételt kérdőíves megkérdezéssel (3. számú melléklet) igyekeztem pontosítani a korábbi felmérések eredményeképpen legfontosabbnak mutatózó szempontokat, a magánszemélyek településfejlesztéssel kapcsolatos preferenciáit, illetőleg vizsgáltam, hogy a lakosság hogyan diszkontálja egyes települési szintű döntések jövőben várható hasznait.

4.1. A lakást vásárolni szándékozók körében végzett felmérés tapasztalatai

Az első online kérdőíves felmérést 2016. augusztus 30. és 2016. október 31. közt bonyolítottam le. A kérdőív 27 kérdést tartalmazott, aminek célja annak országos szinten való megállapítása volt, hogy a lakásvásárlók mely – a településfejlesztéssel összefüggő – tényezőket és milyen súllyal vesznek figyelembe a lakásválasztás során. A kérdőívre 217 válasz érkezett, ezek alapján a következő fontosabb megállapítások tehetők:

A lakást kereső magánszemély válaszadók településtípus szerinti megoszlásából megállapítható, hogy a városban, különösen a fővárosban lakók a mintában kissé felülreprezentáltak, ami némiképp torzítja a vizsgálat eredményét, ugyanis a nagyvárosokban lakók egyes tényezőket (pl. helyi tömegközlekedés elérhetősége) másként értékelnek, mint a kisebb városokban, vagy különösen a falvakban lakók (20. ábra).



20. ábra: A lakáskereső magánszemélyek településtípusok szerinti megoszlása a felmérés alapján, 2016.

Forrás: országos kérdőíves felmérés, 2016.

A lakásvásárlók a közlekedési lehetőségek vonatkozásában legfontosabbnak a helyi tömegközlekedési lehetőségek (busz, villamos, trolibusz, metro) elérhetőségét tartják. A válaszadók 70,5%-a olyan lakást keres, ahol valamely tömegközlekedési eszköz legfeljebb 500 méteren belül elérhető, 35% kifejezetten azt várja el, hogy a legközelebbi megálló a lakástól 200 méteren belül helyezkedjék el.

A helyközi közlekedést (vasút, helyi érdekű vasút, távolsági autóbusz) illetően már jóval kisebb az elvárás. A megkérdezettek 59,4%-a megelégszik azzal, ha ezen tömegközlekedési lehetőségek a lakásától 3 km-en belül megtalálhatóak. Ahhoz, hogy autópálya, autópálya vagy országos főútvonal legyen elérhető az ingatlan közelében, már csak 45,6%-uk ragaszkodik, aminek feltehető oka,

hogy a lakóhely belső úthálózatát és a helyi tömegközlekedést a többség napi szinten használja, a magasabb rendű útvonalakat pedig csak alkalmasszerűen veszi igénybe.

Az intézményi infrastruktúrát illetően a legnagyobb elvárás az oktatási alapintézmények (bölcsőde, óvoda és alapfokú oktatás) tekintetében mutatkozik. A megkérdezettek 53%-a szerint a leendő lakástól 1 km-en belül kell lennie bölcsődének, illetve óvodának és 46,5%-uk szerint általános iskolának is. Az orvosi alapellátás tekintetében hasonló az arány, a válaszadók 53%-a azt szeretné, ha az orvosi rendelő 1 km-en belül helyezkedne el. A különféle hivatalok (polgármesteri hivatal, kormányablak, stb.) tekintetében már jóval nagyobb távolság is elfogadható. 67,3%-uk szerint elégséges, ha a leggyakoribb hivatali ügyek a lakásuktól 5 km-en belül elintézhethők, míg a többiek számára ez a szempont teljesen közömbös, vagy az ügyintézés helye akár jóval messzebb is történhet. A bevásárlási lehetőségektől való távolság szintén fontos szempont a lakás kiválasztásánál. A lakásvásárlók 65,9%-a szerint a lakás 3 km-es körzetében kell lennie valamilyen kereskedelmi létesítménynek, 44,2%-uk viszont nem elégszik meg ezzel, mert az az elvárása, hogy a bevásárlási lehetőség ne legyen 1 km-nél távolabb. A kulturális és sportlétesítmények távolságát illetően hasonló kép rajzolódik ki, mint a hivatalok tekintetében. A válaszadók 67,3%-a szerint elégséges, ha 5 km-en belül van ilyen létesítmény.

A megkérdezett magánszemélyek 10-fokozatú Likert-skálán pontozták, hogy mennyire tartják fontosnak a közterületek és az utak állapotát, a kerékpárút-hálózatot, a környéken lévő épületek külső megjelenését, illetve a településképet, a közbiztonságot, valamint a lakosságnak a településfejlesztési döntésekbe történő bevonását. A 10-es érték a kiemelkedő fontosságot jelenti, míg az 1-es értékkel a válaszadó azt fejezi ki, hogy az adott szempontot lényegtelennek tartja (13. táblázat).

13. táblázat: Néhány településfejlesztéssel kapcsolatos tényező fontossága a lakosság körében, 2016

Szempont	Átlagpontoszám	Medián
Szűkebb környék közbiztonsága	9,68	10
Település közbiztonsága	9,63	10
Parkok, terek, játszóterek, zöldterületek állapota	9,08	10
Utak, járdák, kerékpárutak állapota	8,75	9
Településkép	8,35	8
Szűkebb környék presztízse	8,24	9
Környező épületek állapota, külső megjelenése	8,08	8
Település általános megítélése (presztízse)	8,08	8
Részvétel a közvetlen környezetet érintő fejlesztési döntésekben	7,67	8
Részvétel az egész települést érintő fejlesztési döntésekben	7,2	8
Biztonságos kerékpárutak megléte	6,96	8
Részvétel más környéket érintő fejlesztési döntésekben	5,14	5
Részvétel a szomszédos települést érintő fejlesztési döntésekben	4,18	4

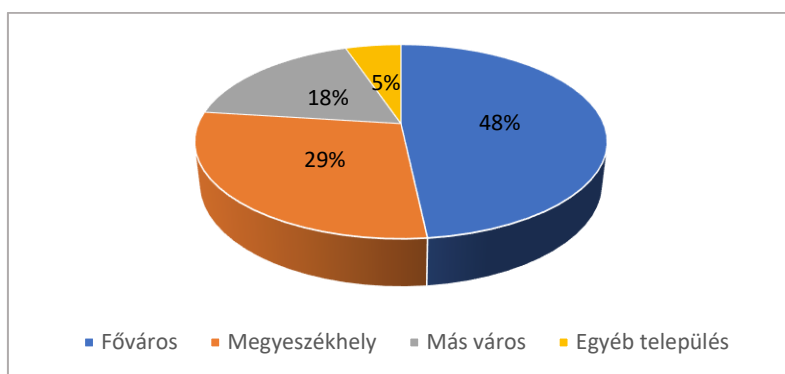
Forrás: kérdőíves felmérés, 2016

A válaszadók legfontosabbnak a közterületek állapotát és a közbiztonságot tekintik. Ez utóbbi szempont mind a település egészére nézve, mind a közvetlen lakókörnyezetre nézve kiemelten fontos. A megkérdezettek körében egyaránt nagy fontossággal bír továbbá a település egészének, valamint a közvetlen környékének a megjelenése és presztízse. Az egész települést és az adott városrészt érintő településfejlesztési döntésekben való közösségi részvételre némiképp már kisebb igény mutatkozik. Minél jobban eltávolodunk a közvetlen lakókörnyezettől, annál kevésbé várják el a válaszadók, hogy bevonják őket a fejlesztési döntésekbe. A szomszédos településeket érintő döntésekben való részvételre gyakorlatilag már egyáltalán nincs igény.

4.2. Az ingatlanközvetítőktől kapott válaszok összegzése

A második online kérdőíves felmérést szintén 2016. augusztus 30. és 2016. október 31. közt végeztem, ezúttal az ingatlanközvetítők körében. A kérdőív 14 kérdést tartalmazott, melynek célja annak országos szinten való megállapítása volt, hogy a megkérdezett szakemberek tapasztalata szerint a lakásvásárlók mely településfejlesztéssel kapcsolatos tényezőket milyen súllyal vesznek figyelembe a lakásválasztás során. A kérdőívre 230 válasz érkezett, mely a Magyarországon 2016-ban tevékenykedő kb. 7.800 ingatlanközvetítő (Sándor, 2017) mintegy 2,9%-át teszi ki.

Az ingatlanközvetítéssel foglalkozó szakemberek körében végzett felmérés az első kérdőívhez hasonló eredményeket mutat, bár a válaszadók körében itt is túlsúlyban vannak azok, akik Budapesten, vagy valamely nagyobb városban végzik a tevékenységüket, így a válaszaik inkább a városok lakáspiacára értelmezhetők (21. ábra).



21. ábra: Az ingatlanközvetítők tevékenységének településtípusok szerinti megoszlása

Forrás: országos kérdőíves felmérés, 2016.

Az ingatlanközvetítők szerint a lakást vásárolni szándékozó ügyfelek körében a helyi tömegközlekedési eszközök elérhetősége, az alapfokú oktatási intézmények lakástól való

távolsága, illetőleg a bevásárlási lehetőség térbeli elérhetősége még annál is fontosabb, mint azt a magánszemélyek körében végzett felmérés eredményei mutatják.

A megkérdezettek 83%-a szerint ügyfeleik azt várják el, hogy a lakás 500 méteres körzetében legyen elérhető helyi tömegközlekedés, míg 43%-uk szerint az elfogadható távolság csupán 200 méter. Az ingatlanközvetítők 73,9%-a szerint az ügyfelek olyan lakást keresnek, ahol 1 km-en belül bölcsőde, illetve óvoda található, de 61,3%-uk szerint az általános iskola sem lehet ennél messzebb. A kereskedelmi létesítmények vonatkozásában 71,8%-uk szerint az ügyfelek legfeljebb 3 km-es távolságot tartanak elfogadhatónak, de 55,7%-uk szerint ez a távolság csak maximum 1 km.

A lakásvásárló magánszemélyekkel szemben, a válaszadó ingatlanközvetítőknek csupán a 36,5%-a gondolja úgy, hogy a lakástól legfeljebb 3 km-es távolságban elérhetőnek kell lennie valamilyen autópálynak, autóútnak, vagy országos főútvonalnak.

A megkérdezett ingatlanközvetítő szakemberek – a lakásvásárló magánszemélyekhez hasonlóan – 1-től 10-ig pontozták, hogy megítélésük szerint a lakásvásárló ügyfeleik mennyire tartják fontosnak a lakásvásárlás során a közterületek és az utak állapotát, a kerékpárút-hálózatot, a környéken lévő épületek külső megjelenését, illetve a településképet, a közbiztonságot. A 10-es érték a kiemelkedő fontosságot jelenti, míg az 1-es értékkel a válaszadó azt fejezi ki, hogy az adott szempontot lényegtelennek tartja (14. táblázat).

14. táblázat: Néhány településfejlesztéssel kapcsolatos tényezők fontossága az ingatlanközvetítők szerint, 2016

Szempont	Átlagpontoszám	Medián
Szűkebb környék közbiztonsága	8,88	9
Település közbiztonsága	8,60	9
Szűkebb környék presztízse	8,00	9
Környező épületek állapota, külső megjelenése	7,66	8
Település általános megítélése (presztízse)	7,62	8
Településkép	7,51	8
Parkok, terek, játszóterek, zöldterületek állapota	7,22	7
Utak, járdák, kerékpárutak állapota	6,43	7
Biztonságos kerékpárutak megléte	4,60	4

Forrás: kérdőíves felmérés, 2016

A válaszadó ingatlanközvetítő szakemberek szerint – a vizsgált szempontok közül – a lakásvásárló ügyfeleik választásában a közbiztonság mellett a településkép, illetve a környező épületek külső megjelenése, továbbá a település, illetőleg az adott városrész általános megítélése játszik a

legfontosabb szerepet. Ez viszont azt erősíti, hogy érdemes közelebbről is vizsgálni, hogy a településfejlesztés hogyan hat a lakásárakra. Fontos továbbá a közterületek és utak állapota is, de a kerékpárutak létét a megkérdezettek nem tartják lényeges szempontnak.

4.3. A lakosság településfejlesztéssel kapcsolatos preferenciái

A harmadik online kérdőíves felmérést 2018. április 17. és 2018. június 30. közt végeztem a lakásvásárlók körében. A kérdőív 14 kérdést tartalmazott, melynek elsődleges célja a megkérdezettek településfejlesztéssel kapcsolatos preferenciáinak felmérése volt. A kérdőívre összesen 252 válasz érkezett.

A felmérés során először – a korábbi felmérések eredményét pontosítandó – arra kértem a válaszadókat, hogy rangsorolják (állítsák sorba) a megadott szempontokat a tekintetben, hogy az mennyire játszott fontos szerepet a jelenlegi lakásuk kiválasztásakor. Az 1-es érték azt jelenti, hogy a megadottak közül az adott szempont játszotta a legfontosabb szerepet a vételi döntés során. Minél hátrább sorolt a válaszadó egy szempontot, az azt jelenti, hogy azt egyre kevésbé vette figyelembe a lakása kiválasztásakor. A legtöbben az első helyre a munkahelyhez való közelséget és a környék zöldövezeti jellegét sorolták. Második legfontosabb tényezőként a megkérdezettek többsége a környék közbiztonságát és a környék városképét, hangulatát jelölte meg. Az eredmények alapján a legkisebb szerepet a környék presztízse, valamint a különböző intézményektől való távolság játszotta a választásban. Egyéb szempontot a válaszadóknak csak kb. az egynegyede nevezett meg. Közülük legtöbben a rokonaikhoz való közelséget említették (15. táblázat).

15. táblázat: A környék egyes jellemzőinek fontossága a lakóhely kiválasztásában, 2018

Szempont	Leggyakoribb érték (módusz)
Munkahelyhez való közelség	1
Zöldövezet	1
Környék közbiztonsága	2
Környék településképe (városképe), hangulata	2
Bevásárlási lehetőségek	4
Közterületek állapota	4
Egészségügyi, szociális intézmények távolsága	9
Kulturális, sport és szabadidős létesítmények távolsága	9
Környék presztízse	10
Óvodához, iskolához való közelség	11
Egyéb szempontok	11

Forrás: kérdőíves felmérés, 2018

Ez a felmérés két tényező esetén hozott némiképp meglepő eredményt. A környék presztízst a korábbi felmérés során mind a magánszemélyek, mind az ingatlanközvetítők magasra értékelték, ezen felmérés szerint a többség számára viszont csak kis jelentőséggel bír. A másik szempont az óvoda, illetve iskola lakástól való távolsága, melyre a korábbiakban a megkérdezettek 53%-a elvárta, hogy 1 km-en belül legyen ilyen intézmény, most viszont a válaszadók többsége leghátra sorolta ezt a tényezőt. A felmérések eredménye közti eltérés feltehetően arra vezethető vissza, hogy míg a korábbi kérdőívek a választás szempontjait voltak hivatottak mérni, addig a mostani kérdőív elsősorban a preferenciákat igyekezett feltárni, már a lakásba való beköltözés után.

A következőkben a válaszadók temporális diszkontálási szokásait vizsgáltam a kinyilvánított preferenciáik alapján annak érdekében, hogy a lakásvásárlást érintő döntésekben szerepet játszó településfejlesztéssel kapcsolatos tényezők ingatlanértékre gyakorolt hatása majd elemezhető legyen a későbbiekben. Először egy hipotetikus szituáció segítségével teszteltem, hogyan veszik figyelembe a pénz időértékét a válaszadók abban az esetben, ha különböző nagyságrendű összegekről kell dönteniük. Ebben a szituációban a válaszadónak abban kellett döntenie, hogy a jelenben kapja meg nyereseményét, vagy egy év múlva kap egy ennél nagyobb összeget. A válaszok közt meglehetősen sok volt az érvénytelen, mikor a megkérdezett nem választott a felkínált lehetőségek közül, vagy ide-oda váltogatott a jelenbeli, illetve a jövőbeli érték közt. Az elemzés során ezeket figyelmen kívül hagyva számítottam ki az átlagos kamatlábat, mellyel a válaszadók diszkontáltak. A kérdést két különböző nagyságrendű pénzösszeggel (100 ezer Ft és 10 millió Ft) is feltettem (16. táblázat).

16. táblázat: Temporális diszkontálási szokások a kinyilvánított preferenciák alapján, 2018

Összeg (jelenérték)	Érvényes válaszok aránya	Nominális kamatláb		
		Minimum	Maximum	Átlag
100 000 Ft	67,9%	2%	20%	10,5%
10 000 000 Ft	76,6%	1%	20%	6,3%

Forrás: kérdőíves felmérés, 2018

Korábban Tabi és Csutora (2011) végeztek hasonló vizsgálatot, de ők csak egy viszonylag kis összeggel, százezer forinttal tették fel a kérdést. Az általuk megkérdezettek átlagosan 14,4%-os nominális kamatlábban diszkontálták az egy év múlva esedékes pénzösszeget. Az ő mérésük és a mostani számítás közti különbséget megmagyarázza az akkori és a jelenlegi inflációbeli eltérés (a KSH adatai szerint az inflációs ráta 2011-ben 3,9% volt míg a 2017.07.01 és 2018.06.30 közt 3,1% volt), továbbá az akkori és a mostani kockázatmentes kamatlábak közti különbség (az

Államadósság Kezelő Központ Zrt. adatai szerint a 12 hónapos futamidejű diszkontkincstárjegyek referencia hozama 2011.06.30-án 5,82%, míg 2018.06.30-án 0,62% volt). A magasabb nagyságrendű összeg esetén viszont számottevően alacsonyabb kamatláb adódott, ami azt mutatja, hogy a kockázatvállalási hajlandóság függ a befektetett összeg nagyságától is.

A következő hipotetikus kérdés a település közútjainak fejlesztésére vonatkozott. A megkérdezetteknek különböző volumenű és költségű fejlesztések közül kellett eldönteniük, hogy melyiket preferálják. Minél nagyobb volumenű és drágább fejlesztésről van szó, annál később valósulhatna csak meg. A válaszadók 17,1%-a szerint a legsürgősebb munkákat (kátyúzás) kellene elvégezni, de azt azonnal. A megkérdezettek összesen 60,8%-a a legfeljebb három éven belül elvégezhető munkálatokat preferálta, ami csak a település néhány, legrosszabb állapotú útjának felújítását tenné lehetővé. Ebből azt a következtetést lehet levonni, hogy lakosság a rövidebb, belátható időtávon belül (maximum 3 év) tervezett fejlesztéseknek nagyobb értéket tulajdonít, mint a távolabbiaknak.

Ezt követően a kérdőívet kitöltőket különféle településfejlesztési döntések rangsorolására kértem. Az 1-es érték azt jelenti, hogy a megadottak közül a válaszadó az adott fejlesztést tartja a legfontosabbnak, tehát szerinte arra kellene leginkább fordítani az önkormányzat által elnyert támogatást. Minél hátrább sorolt az illető egy fejlesztést, az azt jelenti, hogy azt egyre kevésbé tartja szükségesnek (17. táblázat).

17. táblázat: A településfejlesztési döntések rangsora a kinyilvánított preferenciák alapján, 2018

Településfejlesztési döntés	Leggyakoribb érték (módusz)
Közutak fejlesztése	1
Bölcsődék, óvodák építése, felújítása	2
Háziorvosi rendelők, szakrendelők felújítása	3
Helyi tömegközlekedés fejlesztése	4
Közbiztonság növelése (pl. köztéri kamerák telepítése)	5
Közparkok, zöldterületek felújítása	6
Kulturális intézmények (pl. színház, múzeum) építése, felújítása	7
Sportlétesítmények (pl. uszoda) építése	8
Épületek külső felújítása a településkép javítása érdekében	9
Egyéb fejlesztés	10

Forrás: kérdőíves felmérés, 2018

Amíg a korábbi mérések azt mutatták, hogy a lakásvásárlásnál a különféle intézményeknek kisebb a jelentősége, most viszont a megkérdezettek többsége az egészségügyi alapintézmények, valamint

a bölcsődék, óvodák fejlesztését előnyben részesíti más településfejlesztési döntésekkel szemben. A többi döntés rangsorolásának az eredménye viszont nagyjából igazolja a korábbi felmérésekből levont következtetéseket.

Végül az utolsó két kérdéssel valamilyen közvetlen katasztrófa helyzet (pl. árvíz), illetve valamilyen jelentős egészségkárosodást okozó környezetszennyezés megszüntetésére irányuló fejlesztéssel kapcsolatos preferenciákat próbáltam felmérni. Az első esetet illetően a megkérdezettek 58,7%-a szerint a közvetlen katasztrófa helyzetet kell azonnal megszüntetni, még akkor is, ha az nem jelent hosszútávú megoldást. A második szituációban viszont a válaszadók 94,8%-a az azonnali legsürgősebb fejlesztés helyett a település lakóinak egésze számára megnyugtató végleges megoldást preferálta és mivel ez utóbbi jóval költségesebb, még helyi adót is hajlandó lenne fizetni a megvalósítás érdekében. Ezek az eredmények hasonlóak Tabi és Csutora (2011) felmérésének eredményeihez.

5. LAKÁSPIAC ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI LOKÁLIS SZINTEN, SOPRONBAN

Az ingatlanok helyhez kötöttségéből eredően egy-egy település lakáspiacának elemzésekor leginkább a keresletet helyben alakító tényezők a meghatározók, ugyanakkor a következtetések csak a tágabb gazdasági, társadalmi körülmények tükrében értelmezhetők (Harnos, 2018a). Egy adott ingatlan szempontjából tágabb térség („régió”) alatt annak azt a legtágabb, összefüggő földrajzi környezetét értjük, melyben az ingatlan iránti keresletet befolyásoló tényezők érvényesülnek (Brett és Schmitz, 2009). Sopron esetén ez a „régió” valójában Győr-Moson-Sopron megye.

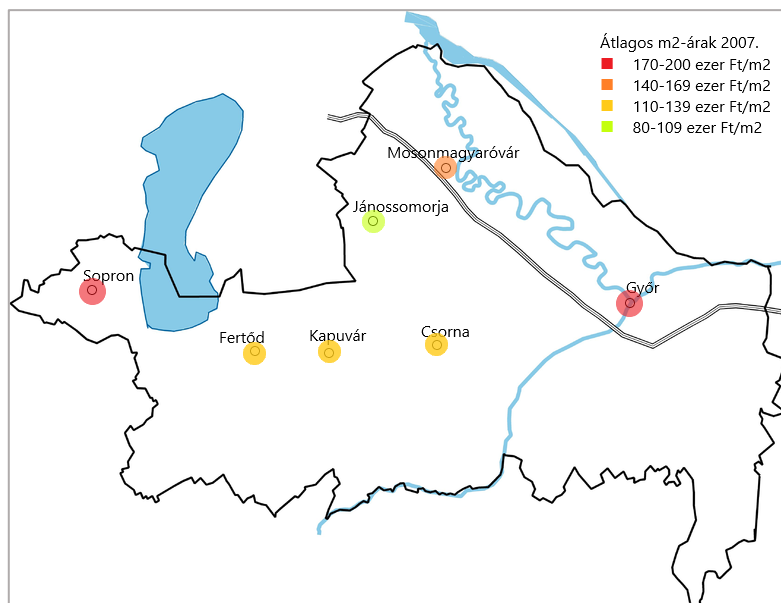
Értekezésem ezen fejezetében először a megye lakáspiaci jellemzőit elemzem, majd Sopron ingatlanpiacát, illetve az arra ható tényezőket mutatom be. Ezt követően a soproni városfejlesztési tevékenység lakáspiacra gyakorolt hatását vizsgálom meg a témában végzett empirikus kutatások során lefolytatott interjúk, a városban élők körében végzett kérdőíves felmérés, továbbá az általam végzett terepbejárás alapján. Végül négy konkrét településfejlesztési döntés (a Várkerület felújítása, a Lővér fürdő felújítása és bővítése, a Jereván lakótelep központi terén található szolgáltatóház felújítása, valamint a Deák tér felújítása) esetén próbálom meg számszerűsíteni azok hatását a környékbeli lakóingatlanok értékére a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékhivatali adatbázisa alapján.

5.1. Győr-Moson-Sopron megye, mint Sopron ingatlanpiacának tágabb térsége

Győr-Moson-Sopron megye, mely a főváros és Pest megye után az ország második legfejlettebb területe az ország észak-nyugati részén található, területe 4.208 km², mely Magyarország területének mintegy 4,5%-át teszi ki. A megye népessége 2016-ban 457,3 ezer fő volt. Az egy főre jutó GDP értéke 4.566 ezer Ft, ami a Nyugat-Dunántúli régióra jellemző GDP-nél 21%-kal, az országos értéktől pedig 32%-kal magasabb. 2016-ban az átlagos egy főre jutó nettó kereset 182.946 Ft volt, mely 10%-kal haladta meg a Nyugat-Dunántúli régió átlagát és 6%-kal az országos átlagot. A munkanélküliségi ráta mindössze 2% volt, mely szintén lényegesen kedvezőbben alakult, mint a régió egészében (2,7%), vagy akár országosan (5,1%). A megyében 2016-ban tízezer lakosra vetítve 33 lakás épült, míg Nyugat-Dunántúlon 21, országosan pedig mindössze 10 (KSH, 2017a).

Az értekezésemben példa településként szolgáló Sopron tágabb térségét, Győr-Moson-Sopron megyét illetően elmondható, hogy míg 2007-ben még Hajdú-Bihar megyét is magasabb átlagos lakásár jellemezte, addig a válság utáni 2013-as évben már csak a fővárosban és Pest megyében

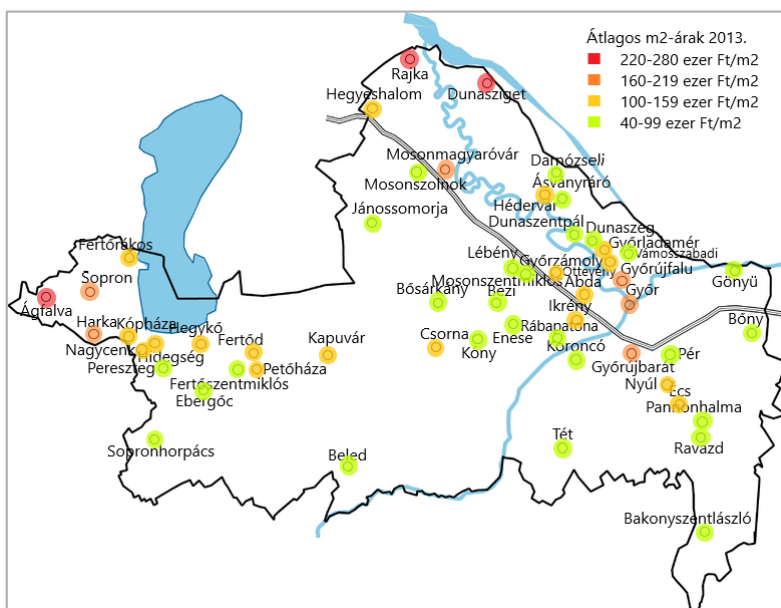
voltak magasabbak a lakások átlagos négyzetméterárai. 2016-ra pedig – a lakásárak tekintetében – Győr-Moson-Sopron megye vált az ország második legdrágább megyéjévé. A megyén belül – a városok közül – viszont mindig is Sopront jellemezték a legmagasabb fajlagos árak és e tekintetben a megyeszékhely csak a második helyre szorul (22. ábra).



22. ábra: A fajlagos lakásárak alakulása Győr-Moson-Sopron megyében 2007-ben

Forrás: KSH (2016) alapján a szerző szerkesztése

A 2007-es évi statisztika csak a városokra vonatkozóan tartalmaz adatokat (KSH, 2016), viszont a 2013-as és 2016-os évek átlagos lakásárai közt már szerepelnek a kisebb települések is, ezért szembeötlő, hogy 2013-ban három határközeli településen (Ágfalva, Dunasziget, Rajka) még a soproninál is magasabb átlagos négyzetméterárak alakultak ki (23. ábra).

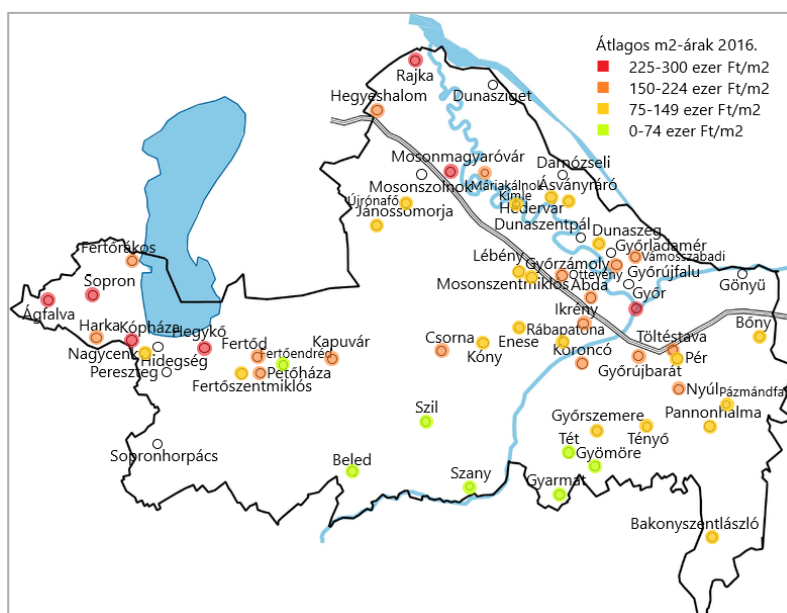


23. ábra: A fajlagos lakásárak alakulása Győr-Moson-Sopron megyében 2013-ban

Forrás: KSH (2016) alapján a szerző szerkesztése

Ágfalva és Dunasziget esetén mindössze 4-4 lakás került eladásra ebben az évben, ezért az alacsony tranzakciószám miatt nem lehet arra következtetni, hogy esetleg településfejlesztési döntésekkel összefüggő okok állnának a háttérben. Rajka esetén az éves tranzakciószám 25 volt, viszont az árak nagyon tág határok közt szóródtak (a minta relatív szórása 37%), így a magas átlagár leginkább a piacra került lakások változatos típusbeli, méretbeli és minőségi összetételének köszönhető.

2016-ban mindössze egy kisebb határközeli település (Ágfalva) lakásárai haladták meg a soproni szintet, illetve Hegykőn pedig Sopronnal megegyező átlagár alakult ki (24. ábra).



24. ábra: A fajlagos lakásárak alakulása Győr-Moson-Sopron megyében 2016-ban

Forrás: KSH (2016) alapján a szerző szerkesztése

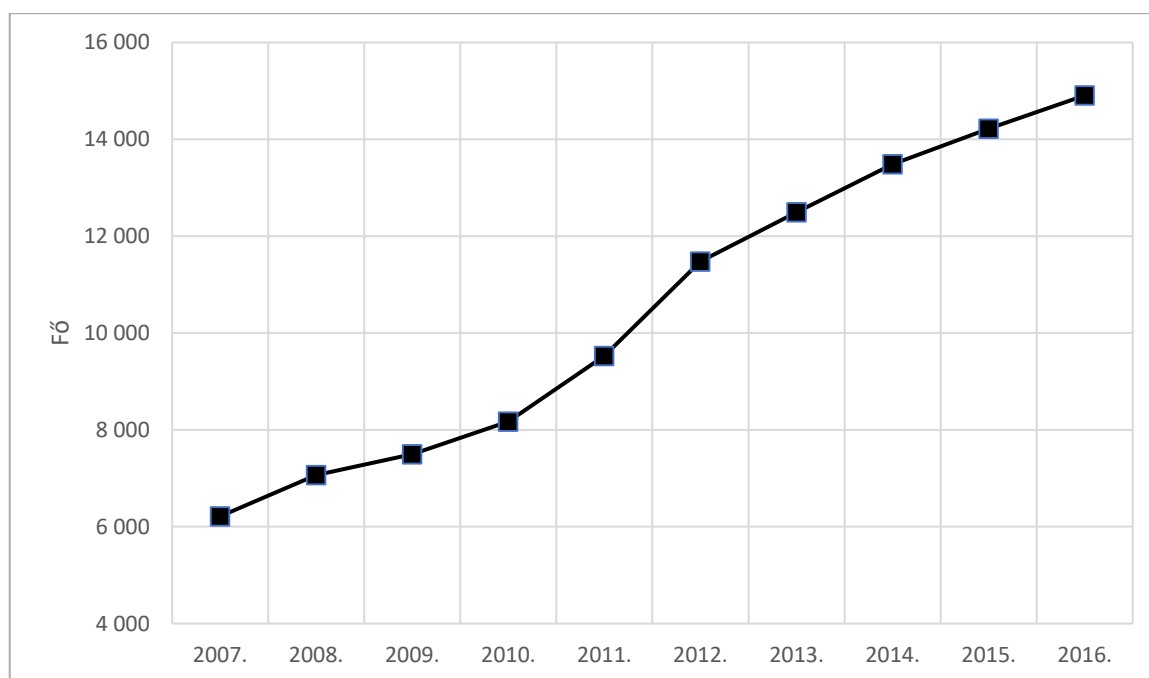
Győr-Moson-Sopron megyén belül a lakáspiaci kereslet szempontjából Sopron – Győrhöz hasonlóan – vezető szerepet tölt be. A megyeszékhely esetében ez elsősorban az 1989 után megindult jelentős ipari fejlődésnek, valamint a kedvező közlekedési kapcsolatoknak köszönhető. Sopron viszont a magyar állampolgárok ausztriai munkavállalásának és a város határmenti fekvésének köszönhetően mára Bécs agglomerációjának részévé vált. A városba irányuló nagyarányú belső migráció következtében a lakások iránti kereslet olyan mértékben növekedett meg, hogy a lakásárak ma már a fővárosi árakkal vetekednek.

5.2. Lakáspiaci jellemzők Sopronban

Egy város lakáspiacát leginkább a demográfiai tényezők, a háztartások jellemzői, a foglalkoztatottság helyzete és a háztartások jövedelmének alakulása határozzák meg (Brett és

Schmitz, 2009). Az elemzés során a város határmenti fekvéséből eredően nem hagyható figyelmen kívül a jelentős mértékű belső migráció sem, melyet az ausztriai munkavállalás lehetősége indukál (Kiss et al., 2017; Pogátsa, 2017).

A város népessége a hivatalos 2016-os statisztikai adatok szerint 61.887 fő volt (KSH, 2018e). Sopron állandó lakossága a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságának lakcímnyilvántartási adatai szerint 2018. január 1-én viszont csak 58.458 fő volt (BM, 2018). Az osztrák munkajogi szabályok 2011. május 1-vel hatályba lépett változásai következtében a magyar állampolgárok minden korábbi szabályozáshoz képest szabadabban vállalhatnak munkát Ausztriában. E változás eredményeképpen felgyorsult a belső migráció, mivel az ország más településeiről nagyszámban költöztek a városba olyanok, akik Ausztriában vállalnak munkát. Az ingázás – a közlekedési viszonyokra való tekintettel – Sopronból a munkahelyekben bővelkedő Észak-Burgenlandba és Bécs térségébe irányul. Az Ausztriába ingázó munkavállalók többségükben fiatal férfiak, jellemzően alacsony – kisebb részben közép fokú – végzettségűek és főként a mezőgazdaságban, a vendéglátás területén dolgoznak, illetőleg háztartásoknál vállalnak kisegítő munkát (Pogátsa, 2017). A válságot megelőzően, 2007-ben még csak 6.251 fő, 2011-ben már 9.525 fő magyar munkavállaló dolgozott Burgenlandban, ugyanakkor a számuk évről-évre emelkedik és 2016-ra már elérte a 14.907 főt (25. ábra).



25. ábra: A magyar munkavállalók átlagos száma Burgenlandban, 2007-2016

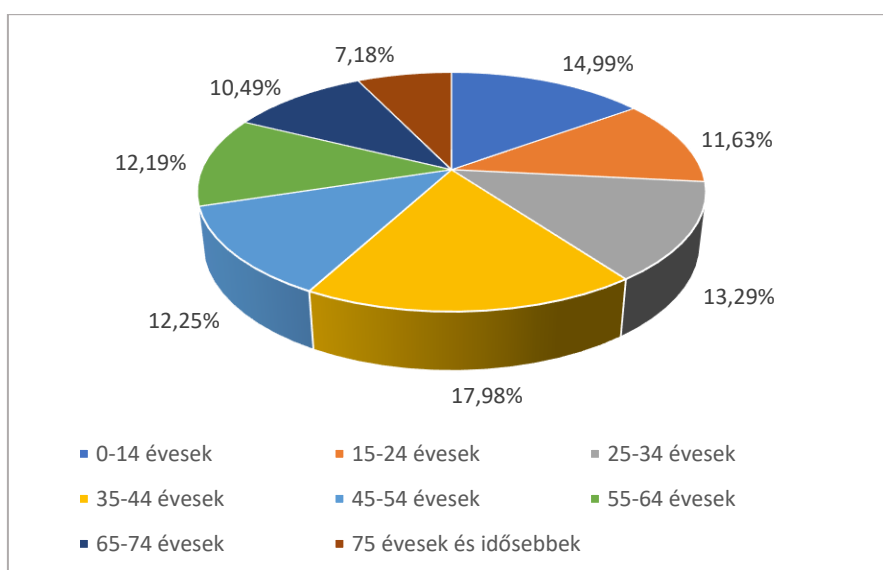
Forrás: Statistik Burgenland (2018) alapján a szerző szerkesztése

A Bécsben dolgozó magyarok számáról nem áll rendelkezésre pontos adat, de az osztrák társadalombiztosítási statisztikák 2017-ben 216.710 fő külföldi munkavállalót tartottak nyilván az osztrák fővárosban, mely az ott dolgozók 24,14%-át jelenti (Statistik Wien, 2018) és feltehetően közülük is jelentős számú az a magyar dolgozó, aki Sopronból ingázik naponta az ottani munkahelyére.

Kiss et al. (2017) által a 2012 és 2015 közötti időszakra végzett, a Központi Statisztikai Hivatal adataira alapozott számítás szerint a belső migrációs egyenleg +2.364 fő volt, míg Sopron átlagos népességnövekedése pedig 1.876 főt tett ki. Az általuk 2017-ben végzett kérdőíves felmérés szerint manapság a beköltözők 28,8%-a soproni munkavállalás, 25%-a pedig ausztriai munkavállalás céljából érkezik a városba. Tanulási célból mindössze 15,4%-uk költözik Sopronba, míg a fennmaradó 30,8%-ot a bevándorlókkal érkező családtagok teszik ki.

A nem hivatalos becslés szerint – melyet a kutatásom során megkérdezett ingatlanközvetítők, valamint az önkormányzat főépítésze is megerősítettek – azonban a város lakónépessége jelenleg már elérheti a nyolcvanezer főt. A jelentős eltérés oka, hogy a városba költözők jó része először csak lakást bérel, viszont a bérbeadók általában nem engedik meg, hogy a bérlő a lakásba bejelentkezzen, így a lakcímnnyilvántartásban a betelepülők nagyrésze nem soproniként szerepel.

A KSH 2016-os statisztikája szerint a magyarországi várostérség központok közül Sopron a legfiatalabb város, mivel a medián életkor mindössze 39,4 év volt. A lakáspiaci kereslet szempontjából a legnagyobb vásárlóerőt jelentő 25-54 éves korosztály a lakosság 43,5%-át teszi ki (26. ábra).



26. ábra: A népesség korcsoportok szerinti megoszlása Sopronban 2016-ban

Forrás: KSH (2018g) alapján a szerző szerkesztése

A KSH (2018g) szerint a városban 25.695 háztartás található, melynek 29,6%-át az egyszemélyes háztartások teszik ki. A háztartások átlagos mérete pedig 2,32 fő. A soproni háztartások 85,6%-a saját tulajdonú lakásban, 2,3%-a szociális bérlakásban és 12,1%-a pedig albérletben lakik.

A város lakásállománya 2016-ban összesen 27.802 lakásból állt. A foglalkoztatási helyzet is lényegesen jobb, mint a megye átlaga, a gazdaságilag aktív népesség mindössze 0,8%-a volt álláskeresőként nyilvántartva (KSH, 2017a).

Sopronban valamennyi lakáspiaci szegmens megtalálható. A városközpontban és a centrumhoz közvetlenül kapcsolódó területeken a zárt sorú beépítéssel, hagyományos építési móddal megvalósított többlakásos lakóépületek a jellemzők, melyek többségének jogi jellege társasház. A központtól távolabbi területek jellemzően szabadonálló családi, illetve ikerházas beépítésűek. A város legnagyobb, a rendszerváltás előtt épült lakótelepe, a Jereván lakótelep, mely az országhatárhoz legközelebb eső – paneles építési móddal beépített – lakóterület, ezért a városba költöző, Ausztriába ingázók körében igen népszerű. A városban található még néhány kisebb régebbi építésű lakótelep is (pl. József Attila lakótelep, Ibolya úti lakótelep). Az újonnan épült, többnyire vasbeton vázas építési módú, többlakásos társasházak jellemzően az Arany-hegyen és a Pihenőkeresztén találhatók, de a város központi részein is történtek a közelmúltban hasonló lakóház építések.

Az újonnan beköltözők egy része a várost csak „hídként”, illetve „ugródeszkaként” használja, ezért nincsenek hosszútávú lakhatási terveik Sopronban, hiszen vagy arra számítanak, hogy néhány éven belül visszaköltöznek a származási helyükre, vagy esetleg kivándorolnak Ausztriába (Kiss et al., 2018). Az általam megkérdezett interjúalanyok szerint ezen jelenség eredményeképpen új típusú lakhatási formák is kialakultak a településen. Régi irodaépületeket, panziókat alakítottak át tömeges munkásszállássá, de az is gyakori, hogy egész brigádokat szállásolnak el egy-egy bérelt lakásban.

Szuburbanizációs folyamatok már korábban is megfigyelhetők voltak a településen. A rendszerváltás után Balf, Brennbergbánya, Tómalom és Sopronkőhida területén történtek jelentősebb volumenű családiház-építések. A Lőverek beépítése már a szocializmus időszakában is jellemző volt, de a rendszerváltást követően a soproni elit kedvelt fejlesztési célpontja lett, így a beépítése felgyorsult (Jankó, 2004). Családi házas, illetve ikerházas beépítésre az utóbbi időben jellemzően a Lőverekben, valamint a környékbeli településeken (pl. Ágfalva, Harka, Hegykő) került sor.

Sopron lakáspiacának alaposabb megismerése érdekében interjúkat folytattam a város legnagyobb forgalmú ingatlanirodáinak képviselőivel. Az ingatlanközvetítők tapasztalata szerint 2017 közepéig az ingatlanvásárlók körülbelül felét – az ausztriai munkavállalás okán – a városba újonnan beköltözők tették ki. Ez az arány jelenleg már csak kb. 15-20%-ra tehető. Közülük sokan először csak lakást bérelnék és később vágnak bele a vásárlásba. Ez viszont fellendítette a bérlakás piacot, továbbá megjelent a befektetési célú lakásvásárlás is, mivel a jelenleg a lakásbérbeadáson 7-8%-os hozam realizálható. Az osztrákok általi lakásvásárlás bár előfordul, de nem tekinthető jellemzőnek. Ők leginkább befektetési célból vesznek lakást a városban.

A gazdasági válság éveiben az ingatlanközvetítők tapasztalata szerint a soproni lakások ára 25-30%-kal esett vissza. A válságot követően a legnagyobb áremelkedést a panellakások esetén tapasztalták, miszerint 2008 óta ezen szegmensben a négyzetméterárak közel megduplázódtak. A többi szegmensben is jellemző az árak drasztikus emelkedése, de azért a drágulás kisebb mértékű a lakótelepi lakásokénál. Ugyanakkor a soproni lakáspiacról elmondták, hogy itt az árak az országosnál korábban, már 2013-tól emelkedésnek indultak.

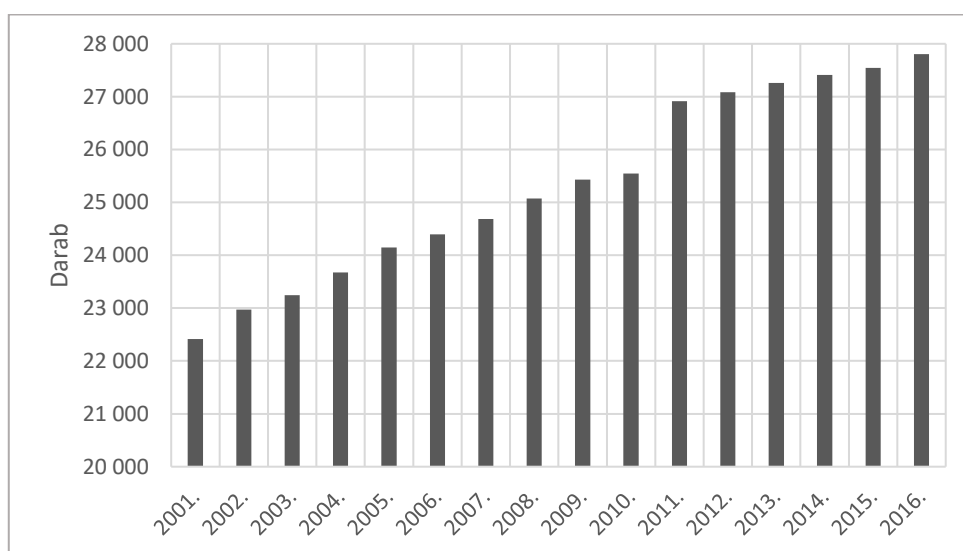
Az általam megkérdezettek az elmúlt évek legjelentősebb megvalósult városfejlesztési döntésének a belváros (Várkerület) felújítását tartják, mely az érintett területen található kereskedelmi és vendéglátó célú ingatlanok értékét – a forgalomnövekedés révén – egyértelműen növelte. A tapasztalatuk szerint viszont az érintett területen lévő lakóingatlanok árát az említett fejlesztés nem növelte, sőt némelyikük tapasztalata szerint inkább kis mértékben csökkentette, melynek legfőbb oka, hogy a parkolási lehetőségek a környéken tovább romlottak. Az Árpád utcában elkezdődött ugyan egy új parkolóház megvalósítása, mely a jövőre nézve enyhíthet ezen a problémán.

A belváros régi építésű lakásállománya ugyanakkor műszaki állapotát tekintve is problémás. A közterületek rehabilitációjával egyidejűleg sok esetben csak külső homlokzat felújítások történtek. Ugyanakkor a belvárosban megvalósult, illetve jelenleg épülő új társasházak fajlagos lakásárai meghaladják az új építésű lakóparkok (Arany-hegy, Pihenőkereszt) árait. Ennek legfőbb oka, hogy bár ezek az újonnan beépített lakóterületek a 84-es út mellett fekszenek, így az Ausztriába ingázóknak a határátkelő gyors megközelítését teszik lehetővé, ugyanakkor az infrastrukturális ellátottságuk meglehetősen hiányos. Gyakorlatilag nincs megfelelő járda kiépítve, nincsenek bevásárlási lehetőségek, valamint hiányzik a bölcsőde és az óvoda.

Az interjúalanyok valamennyien egyetértettek abban, hogy a lakásvásárlók döntésében elsődleges szempont a lakóingatlan elhelyezkedése, így különösen azon városrészek a kedveltek, ahonnan az országhatár a leggyorsabban közelíthető meg gépkocsival. Az M85-ös gyorsforgalmi útnak a határig való megépítése sokat javíthat Sopron közlekedési zsúfoltságán, de csak egyes városrészek

problémáját oldja majd meg. A lakást venni szándékozó ügyfelek egyre gyakrabban kérdeznak rá arra, hogy a részükre megvásárlásra ajánlott lakás környékének gépjárműforgalmát vajon hogyan érintheti majd az új út. A környék egyéb jellemzői (parkok, terek, utak állapota, kerékpárutak megléte, a környező épületek megjelenése, a környék közbiztonsága, sőt egyáltalán maga a környék presztízse) a vételi döntésükben lényegesen kisebb szerepet játszanak.

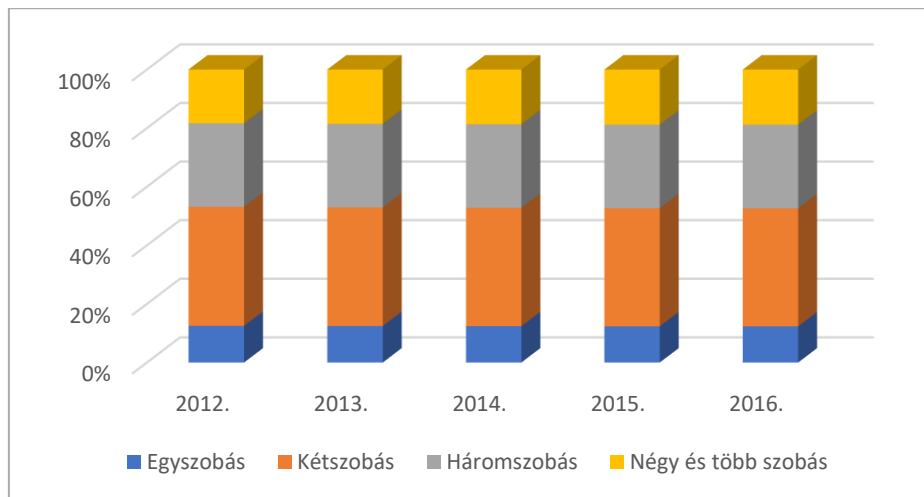
Az ingatlanközvetítők elmondása szerint jelenleg a legkeresettebbek az új, vagy az elmúlt 10 évben épült, 50 m² körüli, 2 szobás, erkélyes lakások, melyek ára 20 millió forint körüli. az ilyen típusú lakásokból elég nagy a hiány a piacon, ezért az új társasház építések során az ingatlanfejlesztők is zömében a hasonló méretű lakásokra fókuszálnak. Sopron lakásállománya az új építéseknek köszönhetően 2001 óta mintegy 24%-kal növekedett (27. ábra).



27. ábra: A soproni lakások számának alakulása, 2001-2016

Forrás: KSH (2018d) alapján a szerző szerkesztése

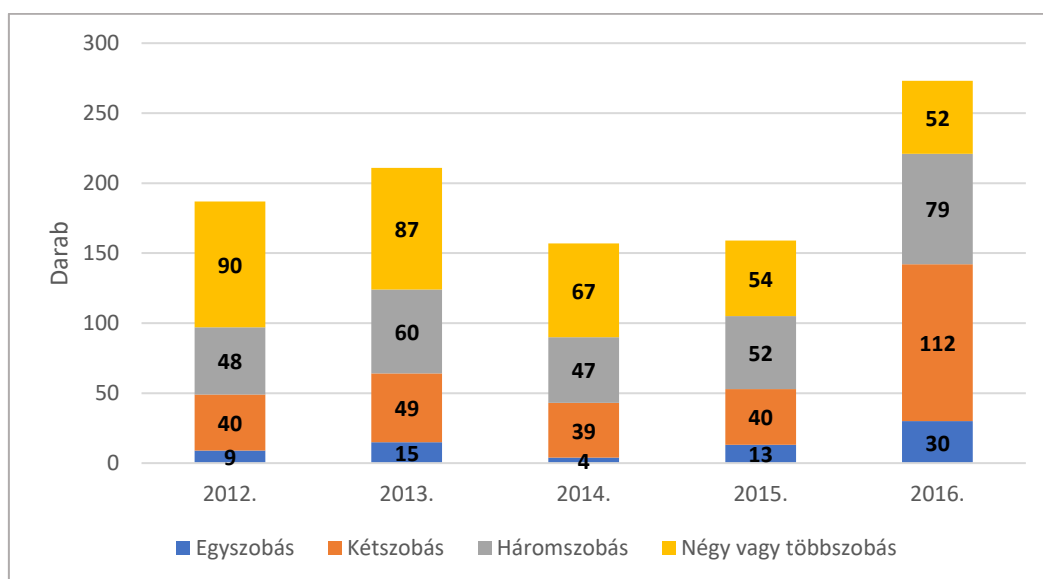
Az új lakás forgalmat az interjúalanyok szerint leginkább a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) bevezetése és az új építésű lakások ÁFA-kulcsának 5%-ra való csökkentése lendítette fel. Plöchl (2018) a CSOK Sopron lakáspiacára gyakorolt hatását vizsgálva alátámasztotta az általam megkérdezett ingatlanközvetítők által elmondottakat, miszerint – a program hatására – sem következett be érezhető eltolódás a nagyobb lakások felé. A soproni ingatlanportfólió megközelítőleg 30%-át teszik csak ki a három gyermekkel igénybe vehető lakások (28. ábra).



28. ábra: A soproni lakásállomány szobaszám szerinti megoszlása, 2012-2016

Forrás: KSH (2018d) alapján a szerző szerkesztése

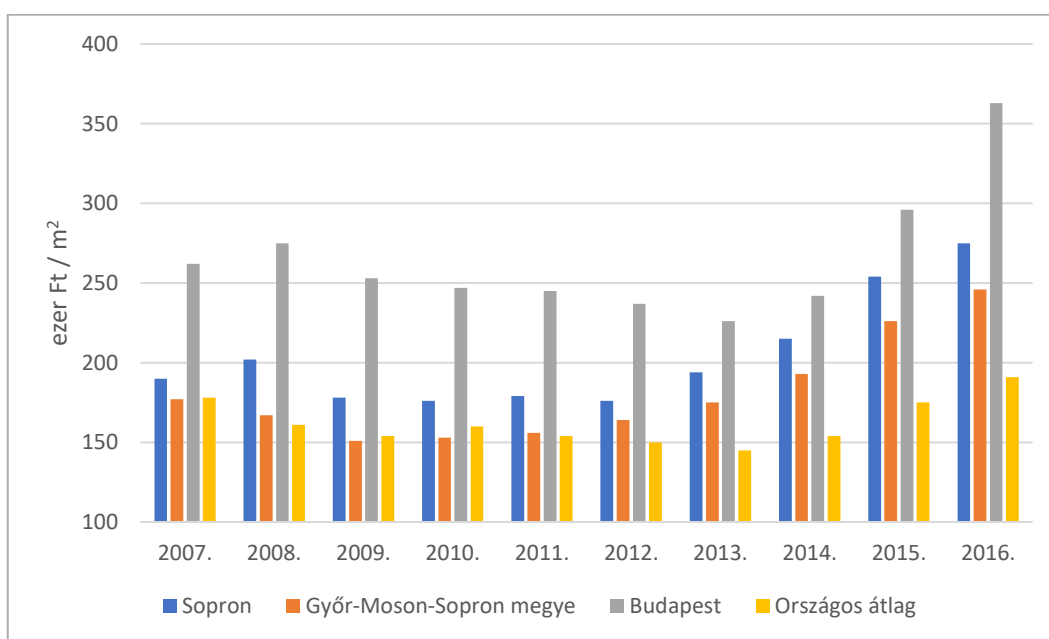
Az építési szabályok könnyítése – miszerint a 300 m² alatti lakóépületek esetén nincs szükség építési engedélyre – pedig azt eredményezte, hogy az ingatlanfejlesztők egy része jelentősebb számban kezdett családi házak, valamint ikerházak építésébe. Ilyen beruházások részben a Lővér Kemping szomszédságában, részben pedig az Ágfalván épülő új lakóparkban történtek. A lakásépítés terén a mélypontot a 2000-es év jelenti, amikor mindössze 52 lakás épült a városban. A legtöbb új lakást 2002-ben adták át, szám szerint 558 darabot (KSH, 2018c). A válság alatt a lakásépítések visszaestek és azt követően is az évente átadott új lakások száma csak 2016-ra érte el a válság előtti szintet. A legkeresettebb 2-3 szobás lakásokból 2015-ig arányaiban kevesebb épült, mint amire kereslet lett volna, de 2016-tól az ingatlanfejlesztők felismerhették ezt a piaci igényt és az átadott lakások megoszlása eltolódott ezen típusok irányába (29. ábra).



29. ábra: A Sopronban épült új lakások szobaszám szerinti megoszlásában, 2012-2016

Forrás: KSH (2018d) alapján a szerző szerkesztése

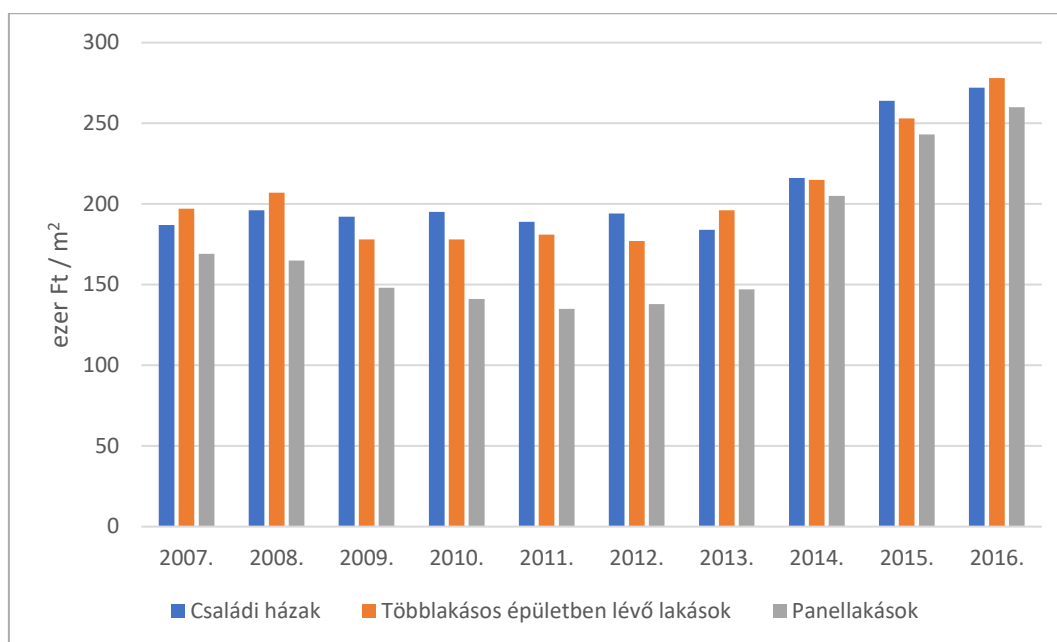
A használt lakások átlagos fajlagos ára kisebb mértékben esett vissza a válság alatt Sopronban, mint a fővárosban, vagy akár országosan és korábban megindult az újbóli áremelkedés is. A város lakásárai mindig is meghaladták a megyei és az országos átlagot, de míg korábban kisebb volt az országos átlagtól való eltérés, addig 2015-re az árak már a magyarországi átlag duplájára nőttek. Győr-Moson-Sopron megye négyzetméterárai Sopronhoz hasonló ütemben növekedtek. 2014-re az átlagos négyzetméterárak már megközelítették a budapesti lakásárakat, ezzel Sopron – a lakáspiacot tekintve – az ország második legdrágább városává vált (30. ábra).



30. ábra: A használt lakások átlagos négyzetméterárának alakulása Sopronban, Győr-Moson-Sopron megyében, Budapesten és országosan, 2007-2016

Forrás: KSH (2016) alapján a szerző szerkesztése

Az egyes lakáspiaci szegmensekben ugyanakkor eltérő volt az árváltozás. A legnagyobb drágulás a panellakások esetében tapasztalható. A válság előtt a többlakásos lakóépületekben lévő lakások árai meghaladták a családi házakét, viszont ez a válság alatt megfordult és egészen 2015-ig a családi házak jelentették a legdrágább kategóriát. 2016-tól a többlakásos épületben lévő lakások ismét drágábbá váltak, de 2014-től az egyes szegmensek fajlagos átlagárai közt csak elenyésző különbség figyelhető meg (31. ábra).



31. ábra: A soproni használt lakások átlagos négyzetméterárának alakulása az egyes szegmensekben, 2007-2016

Forrás: KSH (2016) alapján a szerző szerkesztése

5.3. A soproni településfejlesztés lakáspiacot is érintő elemei

A településfejlesztési döntések lakások értékére gyakorolt hatásának vizsgálatához három konkrét városrészt választottam ki:

- A közelmúltban befejeződött a Várkerület felújításának I. üteme, így az első vizsgált településrész maga a belváros.
- A Lőverek Program keretében jelenleg zajlik a Lővér Fürdő - Csik Ferenc Uszoda rekonstrukciója és bővítése, így a második kiválasztott terület a Lőverek. A fürdő városszerkezeti szempontból a Lőverek két nagy területi egysége közül inkább a Felső-Lőverekkel van szorosabb kapcsolatban, ugyanakkor az elemzéshez leginkább az Alsó-Lőverek területéről állnak rendelkezésemre lakáseladási adatok, ezért az értekezésem további részében az adott projekt lakáspiaci hatását részletesen az Alsó-Lőverek esetén vizsgálom.
- Az elmúlt években a Jereván lakótelepen a Panel Program keretében számos lakóház újult meg esztétikailag és vált energetikailag korszerűbbé, ezért harmadik minta területként erre a városrészre esett a választásom.

A továbbiakban először Sopron városfejlesztésének történeti előzményeit foglalom össze, majd a város és azon belül is elsősorban a fent említett városrészek városfejlesztésének mai helyzetét mutatom be egyrészt a településfejlesztési dokumentumok, másrészt az önkormányzat

Városfejlesztési Osztályának vezetőjével, valamint főépítészével készített interjúk alapján, kitérve a soproni polgárok körében általam végzett kérdőíves felmérés vonatkozó kérdéseire kapott válaszokra is.

5.3.1. Sopron városfejlesztésének történeti előzményei

Sopron első szabályozási terve, mely alapján az 1930-as évek végéig a város rendezése történt, 1905-ben készült el. A tervet elsősorban szépi elvek irányították, ezért zárt terekre és az utcaképek esztétikai lezárására törekedett, figyelmen kívül hagyva a forgalom igényeit. A terv Sopron népességének dinamikus növekedésével számolt⁴, ezért egyrészt elaprózta a telektömbök méretét, másrészt a település szétterülése miatt a közművesítés költsége hatalmas terhet rótt a városra (Bergmann, 1939).

A városrendezésről és az építésügyről szóló 1937. évi VI. törvény fordulópontot jelentett a magyar városok fejlődésében. Minden városnak kötelezően meg kellett állapítania a városfejlesztési tervét és ki kellett jelölnie annak a területnek a határvonalát, amelyet városiasan kívánnak kialakítani. A határvonalon kívüli lakásépítés ezzel meggátolhatóvá vált. Végül részletes felmérést követően meg kellett állapítani a városias kialakításra szánt terület általános és részletes rendezési tervét. A városfejlesztési tervet, mely Sopron iskolaváros és üdülőváros jellegére épített, 1939-ben fogadta el az akkori közgyűlés. A fejlesztési terv a korábbi szabályozási tervvel szemben lényegesen kisebb ütemű népességnövekedést vetített előre⁵ és alapelveként rögzítette, hogy minden család részére olcsó, egészséges és száraz, napos, átszellőztethető otthont kell biztosítani, lehetőleg minden lakáshoz kert, vagy udvar létesítésével. Az új szabályozás – a Lőverek kivételével – az építkezés megkezdésének feltételéül szabta a közművek kiépítését (Bergmann, 1939).

A részletes rendezési terv elkészítése 1940-ben kezdődött, mely a lakásépítés terén egyrészt a bérházaknak a családi házakhoz viszonyított arányát, másrészt pedig a lakások méretét, illetve lakószobáinak számát kívánta növelni. Sopron közművesítettsége országos viszonylatban is kiemelkedő volt, ennek ellenére a belterületi lakásoknak mindössze csak a 16,5%-ában volt fürdőszoba. Fontos szemponttá vált tehát ezen arány javítása, ezért a vízvezetékekkel ellátott utcák háztulajdonosait kötelezték a vezetékes víz bevezetésére. A lakóépületek elhelyezésénél fontos követelmény volt, hogy minden lakószobát az év bármely napján legalább egy óra időtartamban napfény érje és a legalsó ablaksort is legalább 23 fokos szögben érje a nap. A rendezéskor egy lakosra 30 m² zöldterülettel számoltak, mely Sopron városi erdőterületeivel bőven rendelkezésre is

⁴ Az 1905-ös szabályozási terv Sopron népességét 1930-ra 38.900, 2065-re pedig 181.800 főre prognosztizálta.

⁵ Az 1931-es városfejlesztési terv 1960-ra 47.000 főben határozta meg a várható lakosságot.

állt, viszont a füves sportpályák területét túlzottan kevésnek találták, így annak több, mint a duplájára való növelését vették tervbe. A motorizáció terjedésével a közúti közlekedés a városrendezés fontos tényezőjévé vált. A rendezési terv készítésekor fontos alapelvnek tekintették a forgalmi utaknak a lakóutcáktól való elválasztását, valamint az utak, utcák pormentes, szilárd burkolattal való ellátását (Bergmann, 1940).

A II. világháborúban a vidéki városok közül Sopron szenvedte el a legsúlyosabb károkat. Az épületek 13%-a rombadőlt, de kisebb-nagyobb mértékben valamennyi lakóépület megrongálódott. 1948-ra ugyanakkor a házakban esett háborús károk 80%-át és az utak 60%-át már helyreállították (MDP, 1948). Az 1950-es évektől Sopron, mint határváros szigorúan ellenőrzött település lett, melybe csak külön engedéllyel lehetett beutazni. Ez a lakáspolitikát annyiban érintette, hogy annak az 1960-as évek közepén történt lazításáig szinte kizárólag csak határőrségi lakások épültek.

A két világháború közt megjelent korai modern városépítészeti felváltotta a historizáló jellegű „szocialista realista” stílus, majd az 1960-es évektől az iparosítási kényszer a lakásépítésre is rányomta a bélyegét. Szerencsére Sopronban az előbbi nem vált uralkodóvá, a sematikus építészeti megoldásokat alkalmazó lakótelepi épületeket pedig nem a történelmi belvárosban, illetőleg annak közvetlen közelében építették fel, bár ezen korszak így is máig befolyásolja a városkép alakulását (Winkler, 2001).

A következő két évtizedben a lakásviszonyokban gyökeres változás következett be, bár a javulás elsősorban mennyiségi és csak részben az ezzel együtt járó minőségi fejlődés volt. Győr-Sopron megyében az első 15 éves lakásépítési tervben előirányzott lakásmennyiséget megépítették, de az eredetileg tervezettnél kevesebb állami és több magánérős lakás épült. 1975-ig a megye lakásállománya 49 ezer új lakás megépítésével 30%-kal nőtt, ugyanakkor 13 ezer lakás megszűnt, melynek 94%-át avulás miatt, 6%-át pedig településrendezési okból bontották le. A műemlékileg védett belváros első rekonstrukciójára az 1960-as évek második felében, az országban elsőként került sor. A felújítás a legtöbb lakóépületre kiterjedt, az akkor elfogadott alaprajzi kialakítással, komfortossá téve ezáltal az épületeket. Ezt követően sajnos a városmag épületeinek állaga folyamatosan romlott, s az ott lévő vendéglátóhelyek forgalma is jelentősen lecsökkent. A területre gépjárművel történő behajtás és várakozás korlátozása csökkentette a keresletet az ottani lakások iránt.

A második 15 éves lakásprogram keretében a megyében 1980-ig további 20 ezer lakás épült és 5 ezer lakás szűnt meg. 1985-ig még további 14 ezer lakás építésével számoltak. Módosították a soproni Arany János utcai lakótelep beépítési tervét oly módon, hogy az eredetinel kevesebb lakást szüntetnek meg, viszont a megmaradó épületeket beillesztik az új lakótelepbe. A Jereván lakótelep

I. ütemét pedig garzonházak építésével bővítették ki, a fiatalok kétlépcsős lakáshoz jutási lehetőségének biztosítására (Karácsonyné et al., 1983).

Győr-Sopron megye 1986-tól 2000-ig terjedő időszakra elfogadott terület- és településfejlesztési koncepciója a megye lakásépítési szükségletét 37-38 ezer darabra prognosztizálta, melynek legalább 10-15%-a szociális bérlakás kellett volna legyen. A városi tömeges lakásépítéshez kapcsolódva az óvodai, valamint az iskolai férőhelyek bővítését, és többek között a soproni kórház rekonstrukcióját irányozták elő. Sopronban tervbe vették továbbá a lakossági hőellátásban is szerepet játszó erőmű fejlesztését. A koncepcióban külön is megemlítsre kerültek a Sopron belvárosát ekkorra már jellemző nagyarányú elmaradt épületfelújítások, melynek megszüntetése érdekében a dokumentum kidolgozói a lakóház-felújítási költségvetési előirányzat és a kivitelezői kapacitás nagymértékű emelésének szükségességét hangsúlyozták. Jankó (2005) szerint ugyanakkor nem integrálták a műemléki, történeti szemléletet a városrendezési tervezésbe.

A rendszerváltást követően Sopron városfejlesztési politikájában kedvező és kedvezőtlen tendenciák egyaránt érvényesültek. Egyfelelől jelentős területeket vontak belterületbe és növekedésnek indultak az elővárosok, illetve kertvárosi részek. A zöldmezős beruházásokon kívül az ingatlanfejlesztők a város belső részein is megjelentek, ahol bontások révén építettek új lakóparkokat és társasházakat, sőt a magántőke idővel a városmagban is megjelent, a Templom utcai házak egy részének felújításával, bár ez nem volt a tudatos várospolitikai része. Mindezek ellenére a történelmi városrészek megújításának főszereplője a közszféra maradt (Jankó, 2005).

5.3.2. A lakáspiacot is befolyásoló elemek Sopron településfejlesztési dokumentumaiban

A jelenlegi városvezetés a településfejlesztési koncepcióban definiált jövőkép szerint Sopront a Fertő-térség központi városaként vízionálja. A dokumentum alapvető célként tűzi ki, hogy a település a térség gazdasági, szellemi, kulturális, egészségügyi és turisztikai központjává váljék.

A településfejlesztési koncepció értelmében a város nem számol további erőteljes népességnövekedéssel, de hosszú távon vándorlási többletre készül fel. A reprodukciós ráta kis mértékű emelkedése szintén hozzájárulhat a jelenlegi népesség szinten tartásához. Az időskorúak arányának növekedése intézményfejlesztéseket tesz szükségessé részben az önkormányzat, részben magánbefektetők részvételével. A koncepció számol mind az innovatív munkahelyek bővítésével, mind az alacsony képzettségűek foglalkoztatását szolgáló munkahelyek számának növelésével, melyektől hosszabb távon az Ausztriába történő ingázás mérséklődése remélhető. A

térségi centrum pozícióból eredően a dokumentum arra is számít, hogy Sopron is fogadhat majd ingázókat a környék más településeiről.

Az épített környezetet illetően a koncepció számol a szárazföldi sportlétesítmények, valamint a Fertő tavi vízi sporttelep fejlesztésével, a belváros felújításával, mint közterületi arculatfejlesztéssel, a foghíjtelkek beépítésével, valamint az oktatási és nevelési intézmények bővítésével, rekonstrukciójával. Az épített környezet fejlesztésével egyidejűleg fontos cél a zöldfelületek mennyiségi és minőségi fejlesztése is.

A vonalas infrastruktúra vonatkozásában a dokumentum megvalósítandó célként tűzi ki az M85-ös gyorsforgalmi út elkerülő szakaszának, továbbá az M85-ös utat az Ágfalvi úttal összekapcsoló észak-nyugati összekötő út megépítését. A koncepcióban szerepel egy új buszpályaudvar és egy P+R parkoló létesítése a vasútállomás déli oldalánál. Célként jelenik meg a belvárosi közterületi parkolóhelyek számának csökkentése, mely vélhetően a mélygarázsok forgalmának növekedéséhez vezet majd. A településfejlesztési koncepció megfogalmazza a kerékpáros közlekedési útvonalak hálózattá bővítésének igényét is. Közműfejlesztésekre elsősorban az ivóvízhálózat, valamint a szennyvízelvezetés terén kerülhet sor.

A településfejlesztési koncepció konkrét területi célokat is megfogalmaz az értekezésemben vizsgált városrészekre (18. táblázat).

18. táblázat: Területi célok Sopron településfejlesztési koncepciójában

Városrész	Területi célok
Belváros	Közterületi arculatfejlesztés. Funkcióváltás, kereskedelmi, vendéglátó funkciók támogatása. Városképet meghatározó épületek újjáélesztése, épületállomány megújítása. Belvárosi közlekedésfejlesztés. Közösségi közlekedési módok közötti váltás helyszínének megteremtése. Attraktív zöldfelületek, közterek létrehozása és fenntartása. Zöldfelületek rekonstrukciója. A történelmi városmag térségében a játszótéri ellátottság javítása. Sport infrastruktúra fejlesztése, bővítése.
Lőverek	Gyógy- és aktív turizmus fejlesztése. Uszoda bővítése. Egyetemi oktatás fejlesztése. Zöldfelületek funkcionális fejlesztése. Játszótér fejlesztés.
Jereván lakótelep	Energia-hatékony épület-felújítás. Zöldfelület-megújítása, funkcionális fejlesztése. Közterület-fejlesztés. Sport- és rekreációs lehetőségek bővítése. Intézményrekonstrukció.

Forrás: Sopron Megyei Jogú Város Településfejlesztési Koncepciója alapján a szerző szerkesztése

A város 2014-től 2020-ig terjedő időszakra vonatkozó integrált településfejlesztési stratégiája egyrészt számba veszi a korábbi, 2008-as integrált városfejlesztési stratégiában tervezett projektek megvalósulását, másrészt a tervezési időszakra új projektek megvalósítását tűzi ki célul. A kutatásom alapjául szolgáló városrészek közül a Belvárosban a korábban tervezett projekteknek több, mint a fele megvalósult, viszont a másik két területen tervezett beruházásokra elsősorban forráshiány miatt nem kerülhetett sor (19. táblázat).

19. táblázat: A 2008-as integrált városfejlesztési stratégiában tervezett és megvalósult belvárosi projektek

Projekt	
megnevezése	megvalósulása
Az Óváros emblematisz elemeinek felújítása	A 2009 és 2013 között megtörtént a Tűztorony szerkezeti megerősítése és általános renoválása, a Múzeumi Információs és Fogadóközpont, valamint a Kulcsponz kávézó kialakítása, a Fő tér közterület rehabilitációja, a Várfalsétány kibontása és járhatóvá tétele.
A Várkerület értékmegőrző megújítása I. ütem	A 2013 és 2015 között megvalósult fejlesztések a Várkerület Hűség kútja és Torna utca közé eső szakaszára koncentráltak, továbbá forgalomtechnikai beavatkozások valósultak meg az Ógabona tér – Petőfi tér – Széchenyi tér útvonalon. A kialakult új térszerkezet funkciót bővítő módon biztosítja a Várkerület mentén elhelyezkedő intézmények, vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi vállalkozások működését. Gyalogos és kerékpáros dominanciájú, klasszikus vegyes forgalmú közterület jött létre. A kertépítészeti elemek beiktatása növelte a zöldfelületeket és javítja a tér mikroklimáját. A projekt gazdaságfejlesztési elemeként megvalósuló Portál Program keretében folyamatosan újulnak meg az érintett épületek, üzlethelyiségek homlokzatai.
Magánszféra projektjei	2009-ben átadták a 233 férőhelyes Petőfi téri mélygarázst, mely végül önkormányzati tulajdonba került.
Lenck villa felújítása	2007-2008-ban csak kisebb felújításra került sor.
Borbemutató terem létrehozása	2013-ban átadásra került Forum Vinorum Borbemutató hely és Vinotéka a Szent György utca 2. alatt.

Forrás: Sopron Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája alapján a szerző szerkesztése

Az integrált településfejlesztési stratégia kulcsprojektként fogalmazza meg

- az M85-ös gyorsforgalmi út kiépítését,
- az új buszpályaudvar és P+R parkoló megépítését a vasútállomás déli oldalán,
- a Várkerület értékmegőrző felújításának II. ütemét (a Torna utcától a Széchenyi térig, valamint
- egy modern K+F centrum létrehozását a Dél-Keleti Ipari Park területén.

A stratégia a Belváros területén tervbe veszi továbbá a belső várfal övén kívüli területek felújítását, a Paprét rekonstrukcióját, a leromlott belvárosi lakóterületek megújítását és a volt laktanya területének rehabilitációját. A Lőverek területén komplex, rekreációs célú fejlesztéssel és az Erzsébet-kert fejlesztésével számol a dokumentum. A Jereván lakótelep esetén pedig a még korszerűtlen lakóépületek energiahatékony felújítása a terv célja.

A 2014-től 2020-ig terjedő időszakot átfogó integrált területi program – többek között – a településfejlesztési koncepció, valamint az integrált településfejlesztési stratégia alapján határozza meg a város számára a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) révén rendelkezésre álló források felhasználásának rendszerét. A dokumentum tervbe veszi számos bölcsőde, óvoda és általános iskola megújítását – többek között – az általam vizsgált városrészekben. Számol a Várkerület felújításának II. ütemével és a Paprét rekonstrukciójával, valamint a kerékpárút hálózat fejlesztésével mind a Lőverekben, mind a Jereván lakótelepen. Az integrált területi program nem a TOP-ból finanszírozott projektként említi az M85-ös gyorsforgalmi út, az észak-nyugati összekötő út és egy déli tehermentesítő forgalmi gyűrű kiépítését, a belső várfal övén kívüli területek felújítását, valamint a Lővér Fürdő és Csik Ferenc Uszoda bővítését a Lőverek Program keretében.

5.3.3. A településfejlesztésért felelős önkormányzati vezetőkkel folytatott interjúk tapasztalatai

A soproni városfejlesztési tevékenység alaposabb megismerése érdekében interjút készítettem a város főépítészével és az önkormányzat Városfejlesztési Osztályának vezetőjével, akik a legjelentősebb városfejlesztési döntésként egybehangzóan az M85-ös gyorsforgalmi út Sopront elkerülő szakaszának építését említették. Az út első szakasza várhatóan 2020 végére, míg a teljes, az országhatárig tartó út pedig 2021 végére fog elkészülni négy soproni csomóponttal, így részben belső elkerülő útként is funkcionál majd, tehermentesítve a várost az ingázás okozta közlekedési zsúfoltság alól. Igaz ugyan, hogy ez a beruházás nem önkormányzati szintű fejlesztés, ezért olybá tűnhet, hogy említése nincs összhangban a dolgozat céljával, viszont az út megépülésétől az önkormányzat a környező iparterületek felértékelődését is reméli, ezért a Dél-Keleti Ipari Parkot is szeretnék fejleszteni annak érdekében, hogy nagy ipari vállalatokat csábítsanak a városba. Ez elsősorban Sopron helyi iparüzési adó bevételeinek növelését szolgálja, továbbá az újonnan létrejövő munkahelyek révén hozzájárulhat az ingázás mérsékléséhez is. A városvezetés hosszú távon számol azzal, hogy az ország keleti régiói gazdasági helyzetének javulása esetén csökkenhet az Ausztriába ingázó munkavállalók száma, viszont ez esetben szeretnék megtartani azt a népességet, akik az elmúlt években ide költöztek. Az új ipari munkahelyek segíthetnek ebben.

Az általam megkérdezettek a második legjelentősebb fejlesztésnek a Belváros rekonstrukcióját tartják, mely a 2000-es évek közepén kezdődött és az első üteme már befejeződött. Ennek keretében útfelújítások, valamint közműcsere történtek, sok épület homlokzata is megújult, az üresen álló műemléki épületek pedig új funkciót kaptak. Míg korábban a kereskedelem inkább a város szélén lévő bevásárlóközpontokba tevődött át és a Várkerület teli volt üresen álló, bezárt üzlethelyiségekkel, addig most, a rehabilitáció eredményeképpen újra pezsgő élettel, gyalogosokkal telt meg a belváros, igaz kevésbé a kereskedelemnek, inkább a vendéglátóhelyek száma növekedésének betudhatóan. Az önkormányzat szerint az üzlethelyiségek és vendéglátóhelyek bérleti díjai a Várkerület felújításának következményeképpen emelkedtek. A közeljövőben tervezik a Várkerület rehabilitációjának folytatását, A Széchenyi tér megújítását és a Paprét zöldterületi fejlesztését. Az önkormányzat szándéka szerint a jövő feladata lesz annak megoldása is, hogy a gyalogos forgalom ne álljon meg a Várkerületen, hanem valahogyan be lehessen terelni azt a várfalon belüli területekre is (1. kép).

A belvárosban a lakáspiac szempontjából problémát jelent viszont, hogy arányaiban még elég sok az önkormányzati tulajdonban lévő szociális bérlakás, melyek belső állapota meglehetősen leromlott.



1. kép: A felújított Várkerület

Forrás: a szerző saját felvétele, 2018

A bevándorlás, az ingázók, illetőleg a lakásszám emelkedése komoly parkolási gondokat okoz a városban, ezért az önkormányzat a helyi építési szabályzatban 1:2-es parkolómérleget írt elő, azaz minden újonnan épülő lakás esetén két személygépkocsi ingatlanon belüli elhelyezését kell megoldani. Mivel azonban az ingatlanfejlesztők a gépkocsi beállót, vagy az épület alatt

kialakított mélygarázsban lévő parkolóhelyeket külön kínálják eladásra, így a lakást vásárlók azt sok esetben végül nem vásárolják meg, hanem továbbra is közterületen parkolnak. A belvárosban a parkolási helyzetet tovább súlyosbítja, hogy a már megvalósult és a tervezett közterület-fejlesztések a parkolók mennyiségét tovább csökkentik. A gondok enyhítésére a Várkerület szomszédságában lévő Árpád utcában elkezdődött egy új parkolóház létesítése. Jelenleg a terület régészeti feltárása zajlik (2. kép).



2. kép: Az Árpád utcában épülő parkolóház területének régészeti feltárása

Forrás: a szerző saját felvétele, 2018

A városfejlesztési osztályvezető harmadik legjelentősebb fejlesztésként a Lővereket említette, ahol jelenleg folyik az uszoda és strandfürdő felújítása, valamint bővítése (3. kép).



3. kép: A bővítés alatt álló Lővér Fürdő

Forrás: a szerző saját felvétele, 2018

A közelmúltban készült el egy új kerékpárút a Lővér körúton, de terveznek parkerdő fejlesztést és egy új konferencia központot is.

Az interjú során említésre került a Jereván lakótelep, ahol számos panelépület energetikai célú korszerűsítése valósult meg, melyhez kerékpárút építés, játszótér felújítás és szolgáltató ház felújítás is társult (4. kép).



4. kép: Felújított társasház a Jereván lakótelepen

Forrás: a szerző saját felvétele, 2018

Végezetül tervezett jelentős állami beruházásként pedig szóba került a Fertő part, ahol a kikötő és a vízi sporttelep turisztikai célú fejlesztését tervezik.

A belső migráció és az ingázás alaposan átalakította a település ingatlanpiacát. Jelentősen megnőtt a régi irodaépületekből, panziókból kialakított munkásszállások száma. Sok bérelt lakást használnak hasonló célra, sőt e miatt megnőtt a befektetési célú lakásvásárlások száma. A befektetők gyakran nem helybeliek, hanem az ország más részeiről vesznek meg akár egész lépcsőházakat.

Az osztrákok általi lakásvásárlás, bár előfordul, de az önkormányzat szerint sem tekinthető jellemzőnek. Az alacsony lakáshitel kamatok és a CSOK Sopronban is fellendítette a társasházépítést. Az új lakóparkok, mint az Arany-hegyi, vagy a Pihenőkereszt azért kedveltek, mert elhelyezkedésüknek köszönhetően onnan gépkocsival gyorsan megközelíthető az országhatár, így nem kell keresztül autózni a városon, ami csúcsidőben a zsúfoltság miatt meglehetősen időigényes. Az új társasházépítések legnagyobb problémája, hogy a fejlesztő

gyakran nem építi ki a szükséges infrastruktúrát, azaz nem épül ki a járda, a közvilágítás, a megfelelő csapadékvíz elvezetés. Az önkormányzat saját erőből erre szintén nem képes, de támogatja az építőközösségek létrehozását, melyek fele részben magánerejű, fele részben pedig az önkormányzat anyagi hozzájárulásával utólag igyekeznek megoldani a problémát. Az ingázásnak köszönhetően jellemzően kisebb méretű lakások épülnek, ami az interjúalanyok szerint egy torz lakásszerkezetet eredményez a városban, ami az ingázás esetleges későbbi mérséklődése esetén okoz majd problémát. További gond, hogy az érintett területeken az újonnan épült társasházakban csak lakások találhatók, üzlethelyiségek, illetve szolgáltató egységek kialakítása nem történt, így a lakóparkok ellátottsága ezen a téren is meglehetősen hiányos.

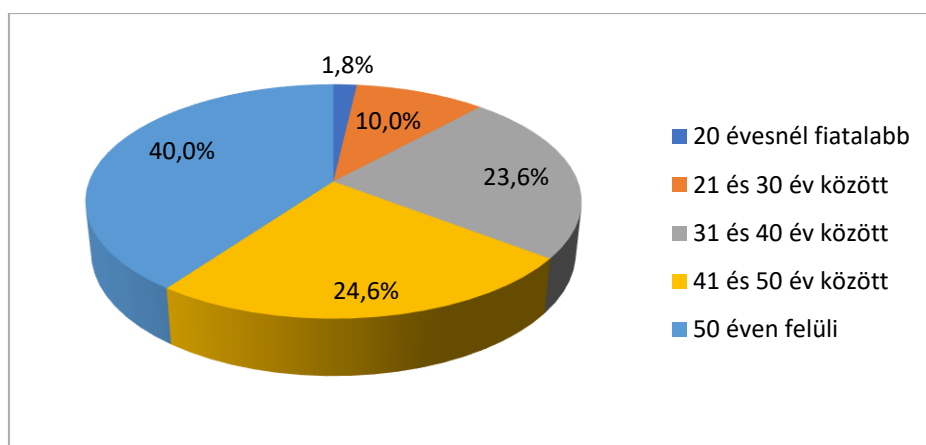
A régebb óta a határ túloldalán dolgozók viszont inkább családi házat, ikerházi lakást, vagy kisebb, 3-4 lakásos épületben lévő társasházi lakást vásárolnának, ezért az utóbbi időben megindultak ilyen irányú ingatlanfejlesztések is. A megváltozott építési szabályok alapján a 300 m²-nél kisebb lakóingatlanok építéséhez már nem szükséges építési engedélyt kérni, csak bejelenteni az építési szándékot, így az önkormányzat kevésbé tudja befolyásolni az ilyen fajta építési tevékenységet. A helyi építési szabályzat előírásait ez esetben is be kell tartani és a települési arculati kézikönyv a településkép védelmi rendelettel együtt ad jogosítványokat az önkormányzat számára. Mindezek ellenére számos konfliktus adódott az engedélyhez nem kötött építkezésekkel kapcsolatban. A legnagyobb problémát az jelenti, hogy a családi házas övezetekbe így kisebb társasházak épültek be, megbontva a terület egységét, ugyanakkor az infrastruktúra pedig nem, vagy csak nehezen bírja el a terhelés növekedését. A város szerkezete egyébként olyan, hogy sok a családi házas övezet, ezért a város nagyon szétterült. Ez azt okozza, hogy az infrastruktúra fejlesztés fajlagos, azaz egy lakásra eső költsége lényegesen magasabb, mint a sűrűbben lakott városrészek esetén.

Az ingatlanok hosszútávú befektetések, amiből adódóan az értéküket nem csak az éppen fennálló piaci viszonyok, a lakás, illetve környezetének meglévő jellemzői befolyásolják, hanem az azokban várható jövőbeli változások is. Ezért az interjúk során szóba került az is, hogy milyen módon történik a lakosság városfejlesztési döntésekbe való bevonása. A főépítész elmondta, hogy már a stratégia alkotás során is igyekeznek bevonni a soproni polgárokat, de működik egy városfejlesztési tanács is, melynek munkájában civil szervezetek is közreműködnek. Egy-egy konkrét fejlesztéskor pedig lakossági fórumokat tartanak. Az önkormányzat úgy látja, hogy kifejezett igény mutatkozik a lakosság részéről a részvételre. Ugyanakkor az a kérdés, hogy egy adott fejlesztés valaki ingatlanának értékére hogyan hat majd, csak ritkán kerül szóba. Akkor is leginkább csak olyan aspektusból, hogy egy-egy új szomszédos létesítmény okoz-e értékcsökkenést az illető lakóingatlanában. Azt egyébként, hogy egy településfejlesztési döntés

befolyásolja-e a környéken lévő lakások piaci értékét, sem az előkészítés fázisában, sem a megvalósulást követően nem vizsgálják.

5.3.4. A soproni lakosság körében végzett kérdőíves felmérés eredményei

2018. július 7. és 2018. augusztus 13. között online kérdőíves felmérést végeztem a városban lakók körében (4. melléklet). A felmérés célja egyrészt az volt, hogy megismerjem, milyen tényezők milyen mértékben játszottak szerepet a jelenlegi lakásuk kiválasztásában, másrészt szerettem volna feltárni, hogyan érzékelik a városban megvalósult településfejlesztési döntéseket, illetve milyen értékmódosító hatást tulajdonítanak azoknak a saját lakásuk szempontjából. A kérdőívre összesen 280 Sopronban lakó személy válaszolt. A válaszadók életkor szerinti megoszlását tekintve közel a kitöltők fele (48,2%-uk) a 30 és 50 év közötti korosztályból került ki, a válaszadók 40%-a pedig 50 éven felüli (32. ábra).



32. ábra: A soproni válaszadók életkor szerinti megoszlása
Forrás: Kérdőíves felmérés (2018) alapján a szerző szerkesztése

A válaszadók közt felülreprezentáltak a felsőfokú végzettségűek (60%). A kérdőívet kitöltők 32,1%-a középfokú végzettségű, 6,8%-a szakmunkásképzőt, vagy szakiskolát végzett és csak 1,1%-ot tesznek ki azok, akik mindössze általános iskolai végzettséggel bírnak. A válaszadók 61,4%-a dolgozik Magyarországon és csak 12,1%-uk Ausztriában, míg 16,1%-uk nyugdíjas. A többiek vagy még tanulnak, vagy vállalkozók, vagy jelenleg nincsenek foglalkoztatva.

A megkérdezettek 67,1%-a válaszolta azt, hogy születésétől fogva a városban lakik. 14,6%-uk a rendszerváltás előtt, 11,4%-uk a rendszerváltás után, de még az osztrák munkaerőpiac 2011-es megnyitását megelőzően, 6,8%-uk pedig azt követően költözött Sopronba. A megkérdezettek 42,1%-a él családi házban (esetleg ikerházban, vagy sorházi lakásban), 42,5%-a pedig

lakótelepen, illetőleg 15 évnél régebben épült társasházban. 12,5%-ot tesznek ki azok, akik 15 éven belül épült társasházban laknak és 2,9%-uk lakik valamilyen más, nem lakás rendeltetésű ingatlanban. A kérdőívet kitöltők több, mint kétharmada (67,5%-uk) kettő, vagy három szobás lakásban lakik, 27,8%-uk viszont ennél nagyobbban. Egy szobás lakásban mindössze a válaszadók 4,6%-a él. A megkérdezettek nagy többsége (88,9%-a) a saját, vagy valamely vele együttlakó személy tulajdonában álló lakásban lakik, míg a válaszadók mindössze 9,3%-a bérlő az általa lakott ingatlant. 1,8%-ot tesz ki azoknak az aránya, akik valamilyen egyéb jogcímen (pl. szivességi lakáshasználat) lakják az ingatlanukat.

A rendelkezésre álló minta több szempontból sem tekinthető tehát reprezentatívnak, de a válaszokból mégis kirajzolódik egy kép arról, ahogyan a Sopronban lakást vásárlók, vagy bérlők értékelik azokat a településfejlesztéssel összefüggő tényezőket, melyek a lakáspiacot is befolyásolják.

A kérdőív első részében a megkérdezettek 10-fokozatú Likert-skálán pontozták, hogy milyen szerepet játszott a jelenlegi lakásuk kiválasztásában a lakás környezetében lévő közterületek (parkok, terek, játszóterek, zöldterületek) állapota, a biztonságos kerékpárutak megléte, az utak, járdák állapota, a környéken lévő épületek állapota, külső megjelenése, a környék általános megítélése (presztízse), közbiztonsága és a lakás távolsága a helyi tömegközlekedési lehetőségektől. A 10-es érték a kiemelkedő fontosságot jelenti, míg az 1-es értékkel a válaszadó azt fejezi ki, hogy az adott szempontot a lakás kiválasztása szempontjából lényegtelennek tartja (20. táblázat).

20. táblázat: Egyes településfejlesztéssel kapcsolatos tényezők szerepe a lakás kiválasztásában Sopronban, 2018

Szempont	Átlagpontoszám	Medián
Szűkebb környék közbiztonsága	7,57	8
Környező épületek állapota, külső megjelenése	6,56	7
Szűkebb környék presztízse	6,54	7
Parkok, terek, játszóterek, zöldterületek állapota	6,41	7
Helyi tömegközlekedéstől való távolság	5,67	6
Utak, járdák, kerékpárutak állapota	5,51	6
Biztonságos kerékpárutak megléte	3,53	2

Forrás: A szerző számítása

A felmérés során alkalmazott skála megbízhatóságát mérő Cronbach Alpha koefficiens értéke a számításom szerint 0,848-ra adódott, ami még éppen beleesik az elfogadhatónak tekinthető 0,7 és 0,85 közötti intervallumba, tehát a kérdőív megbízható.

Az eredményeket összevetve a magánszemélyek, illetve az ingatlanközvetítők körében korábban országos mintán végzett kérdőíves felmérés eredményével megállapítható, hogy Sopronban a lakóingatlan kiválasztásakor a vevők és a bérlok az ország más településeihez képest lényegesen kisebb súllyal veszik figyelembe az ingatlan környezetében rejlő tényezőket (közterületek állapota, a környező épületek külső megjelenése, a környék általános megítélése, a közbiztonság és a helyi tömegközlekedés elérhetősége). Ez a megállapítás egybevág a soproni ingatlanközvetítők által tapasztaltakkal (21. táblázat).

21. táblázat: Egyes településfejlesztéssel kapcsolatos tényezők szerepe a lakás kiválasztásában az országos felmérés alapján, 2016

Szempont	Országos mintán végzett felmérés			
	Magánszemélyek		Ingatlanközvetítők	
	Átlag-pontszám	Medián	Átlag-pontszám	Medián
Szűkebb környék közbiztonsága	9,68	10	8,88	9
Parkok, terek, játszóterek, zöldterületek állapota	9,08	10	7,22	7
Utak, járdák, kerékpárutak állapota	8,75	9	6,43	7
Szűkebb környék presztízse	8,24	9	8,00	9
Környező épületek állapota, külső megjelenése	8,08	8	7,66	8
Biztonságos kerékpárutak megléte	6,96	8	4,60	4

Forrás: A szerző számítása

A településfejlesztéssel kapcsolatos előbbi tényezőket az egyes városrészekben lakók eltérően értékelték. A Belvárosban, illetve annak környékén lakó válaszadók a kerékpárutaknak és az utak, járdák állapotának a lakásválasztás során kisebb jelentőséget tulajdonítottak. A Lőverekben lakók viszont – a kerékpárutak kivételével – minden említett tényezőt fontosabbra értékelték, a Jereván lakótelepen élők viszont minden szempontot alacsonyabbra értékelték a soproni átlagnál (22. táblázat).

22. táblázat: Egyes településfejlesztéssel kapcsolatos tényezők szerepe a lakás kiválasztásában Sopron belvárosában, a Lőverekben és a Jereván lakótelepen, 2018

Szempont	Belváros		Lőverek		Jereván ltp.	
	Átlag-pontszám	Medián	Átlag-pontszám	Medián	Átlag-pontszám	Medián
Szűkebb környék közbiztonsága	7,35	8	8,40	9,5	6,62	7
Szűkebb környék presztízse	6,47	7	7,71	8	5,49	6
Környező épületek állapota, külső megjelenése	6,14	7	7,67	8	6,04	6
Parkok, terek, játszóterek, zöldterületek állapota	6,08	7	7,83	9	5,43	5
Helyi tömegközlekedéstől való távolság	5,35	6	6,42	9,5	6,17	7
Utak, járdák, kerékpárutak állapota	5,03	5	6,44	7	5,11	5
Biztonságos kerékpárutak megléte	3,05	1	3,90	2	2,89	1

Forrás: A szerző számítása

A korábbi – országos mintán végzett felmérések – alapján a lakásvásárlók az ingatlan kiválasztása során kiemelt figyelmet fordítanak arra, hogy van-e a közelben bölcsőde, óvoda és iskola. A bölcsőde és óvoda esetén a megkérdezett magánszemélyek 53%-a, míg az iskola esetén 46,5%-a válaszolta azt, hogy a lakás 1 km-es körzetében kell lennie ilyen intézménynek. Az ingatlanközvetítők túl is értékelik ezen tényezők szerepét, mert a bölcsőde, óvoda tekintetében 73,9%, míg az oktatási intézmények esetén 61,3% szerint a lakásvásárlók elvárják, hogy 1 km-en belül ezek megtalálhatók legyenek. A Sopronban végzett felmérés e téren is merőben más eredményeket mutat. A válaszadók mindössze 14%-a vette figyelembe a döntése során, hogy van-e a környéken óvoda vagy bölcsőde, és csak 16,5% vette számításba az ingatlannak az általános iskolától való távolságát. Ez valószínűleg azzal függ össze, hogy a bevándorlók közt kevés a családost, gyerekekkel érkező, azonban a kutatásom ennek vizsgálatára nem terjedt ki.

A vásárlók a munkahelytől való távolságnak kiemelt jelentőséget tulajdonítanak. A kutatás elején végzett kérdőíves megkérdezés során a magánszemélyek 55,3%-a szerint a munkahelye nem lehet 5 km-nél távolabb a lakásától. A mostani felméréskor a soproniaknak 10-fokozatú skálán kellett értékelniük e tényező fontosságát. Az eredmény gyakorlatilag megegyezik a korábbi felméréssel, mert az átlag érték 4,99-re, a medián pedig 5-re adódott.

A környék intézményi ellátottságának megítélését tekintve viszont nagyon jelentős különbség adódik a mostani és a soproni és az országos kérdőíves felmérések közt. A korábbi felmérés során a megkérdezettek 53%-a várta el, hogy a lakás 1 km-es körzetén belül legyen elérhető az alapfokú

orvosi ellátás, míg a soproniaknak mindössze 9,8%-a vette egyáltalán figyelembe ezt a szempontot a döntése során. A kulturális és sportlétesítmények vonatkozásában az országosan megkérdezettek 67,3%-a elvárta, hogy a lakásától legfeljebb 5 km-re legyen ilyen intézmény, míg Sopronban a lakásvásárlóknak csak 6,2%-a vette figyelembe a létesítmények meglétét.

A korábbi felmérésben a megkérdezettek 44,2%-a (az ingatlanközvetítőknek pedig az 55,7%-a) válaszolta azt, hogy 1 km-en belül lennie kell bevásárlási lehetőségnek (kereskedelmi létesítménynek). A soproni válaszadók 27,6%-a nyilatkozott úgy, hogy figyelembe vette a lakás kiválasztásakor, hogy milyen messzi található élelmiszerbolt.

A soproniaknak szóló kérdőív rákérdezett arra is, hogy milyen fejlesztések történtek a környéken az elmúlt öt évben, továbbá a válaszadóknak meg kellett becsülniük azt is, hogy az adott fejlesztés milyen hatással volt a lakásuk értékére. A megkérdezettek 61,4%-a szerint történt valamilyen közterület-fejlesztés a környékükön. Kétharmaduk konkrét fejlesztésként valamilyen út, járda, vagy kerékpárút építését, felújítását jelölte meg konkrét fejlesztésként. 50,6% vélte úgy, hogy a közterület-fejlesztés nem változtatott a lakóingatlana értékén, 22,1% szerint pedig maximum 5%-kal növelte annak értékét. A legnagyobb szabású ilyen jellegű fejlesztés a belvárosban történt, az ottani válaszadók 41%-a úgy vélte, hogy azok nem befolyásolták a lakásuk értékét, 28,2% szerint a fejlesztésnek köszönhetően az ingatlanuk értéke legfeljebb 5%-kal emelkedett, viszont a Várkerületen lakók valamennyien azt válaszolták, hogy a fejlesztés csökkentette a lakásuk értékét. A Lőverekben lakók némiképp nagyobb (35,7%) arányban vélték úgy, hogy a közterület-fejlesztések kis mértékben növelik a lakások értékét. A Jereván lakótelepen viszont lényegesen nagyobb (48,9%) azoknak az aránya, akik szerint az ilyen jellegű fejlesztések nincsenek hatással a lakáspiacra.

A mostani kérdőíves kutatás megpróbálta felderíteni azt is, hogy a közműfejlesztés, továbbá a kulturális, valamint a sportlétesítmények építése, illetve fejlesztése a felmérésben résztvevők szerint hogyan befolyásolja a lakóingatlanok piaci értékét. Ezen kérdéseknél viszont a kitöltők olyan nagy arányban válaszolták azt, hogy nem történt ilyen fejlesztés a környékükön, hogy a piaci értékre való hatással kapcsolatos válaszokból érdemi következtetés nem vonható le.

Az ingatlanok helyhez kötöttségéből adódóan a környezetük nem csak a meglévő adottságok tekintetében befolyásolja azok értékét, hanem a jövőben várható változások is hatással lehetnek a keresletre, így a piaci érték alakulására is (Harnos, 2008b). Ahhoz viszont, hogy ezen szempontok a lakásválasztás során figyelembe vehetők legyenek az szükséges, hogy a jövőbeli fejlesztésekre vonatkozó információk eljussanak az érintett lakossághoz. Bajmóczy et al. (2016) a megyei jogú városok – köztük Sopron – helyi fejlesztési dokumentumait elemezte az érintettek részvételének

szempontjából. Megállapítása szerint a dokumentumokban – a retorika szintjén – fontos szerep jut ugyan a városfejlesztésben érintettek bevonásának, az alkalmazott módszerek azonban mégsem biztosítják széleskörben a lakosság és a többi szereplő számára a hatékony részvételt.

A korábbi kérdőíves felmérés is azt mutatta, hogy a lakástulajdonosok fontosnak tartják, hogy az önkormányzat bevonja őket a településfejlesztési döntésekbe. A mostani kérdőív ezért rákérdezett arra is, hogy Sopronban ezt milyen módon teszi meg a városvezetés. Figyelemre méltó, hogy a válaszadók 29,9%-a szerint az önkormányzat egyáltalán nem vonja be a lakosságot a városfejlesztési döntésekbe és mindössze 24% tud arról, hogy szokásosan lakossági fórumokon fejthetnék ki a véleményüket és tehetnék meg a javaslataikat egy-egy konkrét fejlesztéssel kapcsolatban.

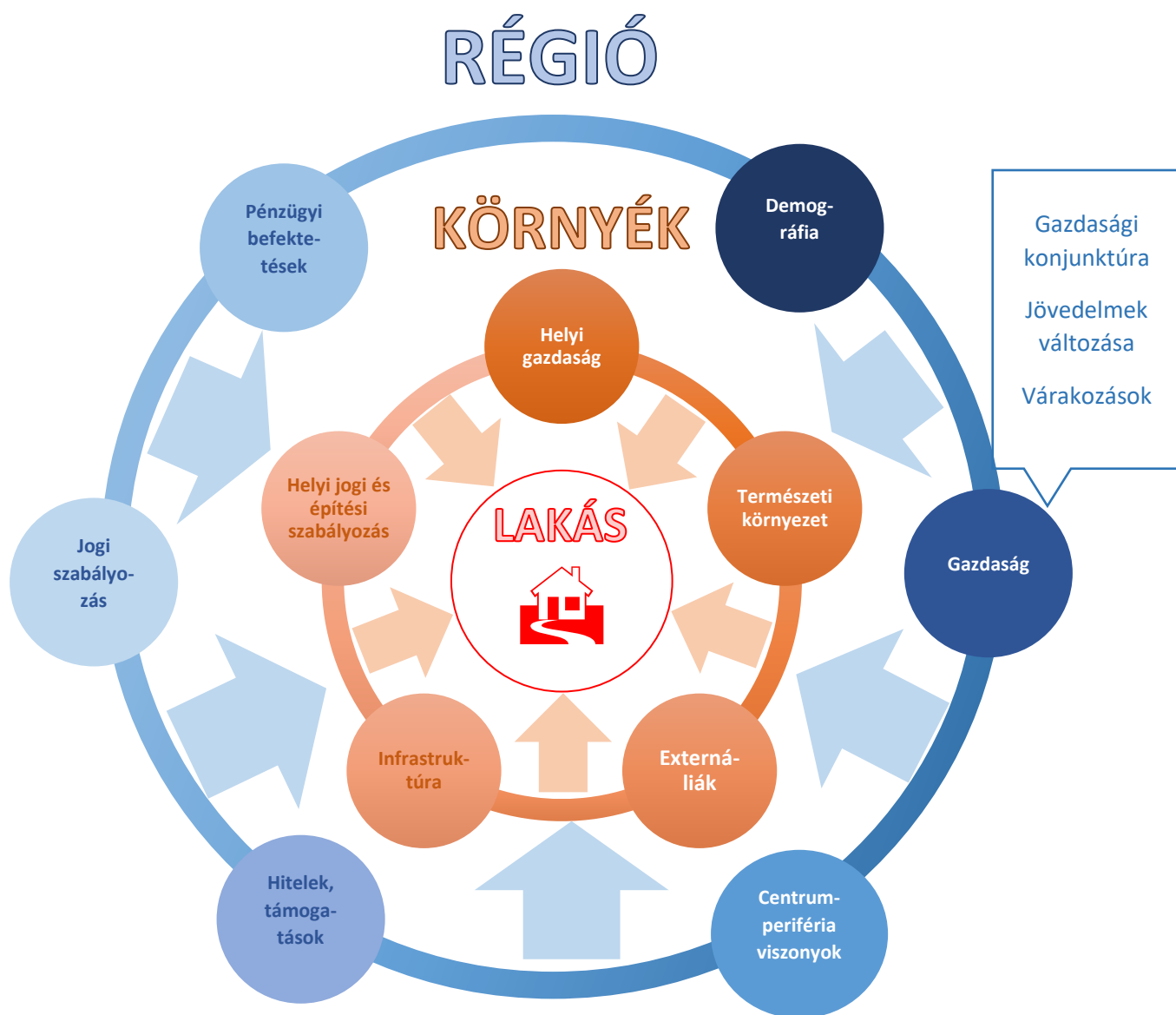
Sopron lakáspiacával kapcsolatban a megkérdezett polgárok általános véleménye az, hogy az ingatlanárak irreálisan magasak, mely elsősorban annak a túlkeresletnek tudható be, amit a belső migráció generál. Az egyes lakások ára közti különbség nem tükrözi megfelelően a minőségi különbségeket. Többen vélik úgy, hogy a város lakáspiacán épp egy árbuborék felfújódásának vagyunk tanúi. A településfejlesztési tevékenységet illetően viszont megoszlanak a vélemények. A válaszadók nagyjából fele véli úgy, hogy az elmúlt években jó irányba fejlődött a város, de a fejlesztések többsége az Európai Unió támogatásával valósult meg. Az új lakóparkokat a többség kedvezőtlenül ítéli meg. Az újonnan épült társasházakat jellegtelennek, nem a városképbe illeszkedőnek tartják és hiányosnak tartják az infrastruktúrát (utak, járdák, csapadékvíz elvezetés, üzletek, szolgáltató egységek).

5.4. A lakóingatlanok forgalmi értékét alakító tényezők modellje

A szakirodalmi tapasztalatok, a magyar jogi szabályozás, az Európai Értékelési Sztenderdek, valamint a kutatás során általam lefolytatott kérdőíves felmérések és interjúk, továbbá a korábbi szakmai tapasztalataim alapján megkísérlem modellezni a lakások piaci (forgalmi) értékére ható tényezőket. Mivel az ingatlanok, így a lakások kínálata is rövid távon meglehetősen rugalmatlan, ezért a piaci érték kialakulásában a keresletüket alakító tényezőknek van elsődleges szerepe. A piaci keresletet befolyásoló tényezők három szinten vizsgálhatók. Az ingatlanok helyhez kötöttségéből eredően az értékük alakításában nagyon jelentős a környezet szerepe. A lakóingatlanok környezeteként vizsgálható egy tágabb földrajzi terület (régió) és a lakás közvetlen környéke. Mivel az ingatlanok nem tekinthetők homogén árunak, ezért az érték szempontjából nagy jelentőséggel bírnak magának a lakásnak a jellemzői is (33. ábra). Az ábrán tényezőcsoportokba rendezve mutatom be a lakások keresletére ható faktorokat. A sötétebb színnel

jelölt tényezőcsoportok erőteljesebben, míg a világosabb színnel jelöltek kisebb mértékben befolyásolják a piaci értéket.

Régió, vagy térség alatt az ingatlanok azt a legtágabb földrajzi környezetét értem, melyben a lakás iránti keresletet befolyásoló tényezők hatása még érvényesül. Az ingatlan régiója egy olyan összefüggő terület, mely tartalmazza magát az ingatlant is és a határai nem feltétlenül esnek egybe valamely tervezési-statisztikai régió határával, sőt akár az országhatáron is átnyúlhatnak.



33. ábra: A lakások értékére ható tényezők modellje

Forrás: A szerző szerkesztése

A régió demográfiai viszonyai, mint a népesség nagysága, struktúrája, régió belüli területi megoszlása, a népesedési folyamatok (természetes népmozgalmak, belföldi és nemzetközi vándorlás), elsősorban a kereslet mennyiségi oldalára hatnak. A népesség struktúrája ugyanakkor minőségi összetételében is befolyásolja a keresletet, ugyanis a háztartások méretének

csökkenésével növekszik a kisebb alapterületű lakások iránti kereslet, vagy például az egyre öregedő társadalomban növekszik az igény az olyan lakhatási formák iránt, melyek jobban megfelelnek az idős emberek szükségleteinek (pl. akadálymentes lakások, gondozási és egészségügyi szolgáltatásokat is kínáló idősotthonok). A térség gazdasági viszonyainak pedig a kereslet fizetőképességében van jelentős szerepe. Egy-egy lakás megvásárlása nagyszámú tőkét igényel, mely gyakran csak hitel felvételével valósulhat meg, másfelől a lakás fenntartása is jelentős költségekkel jár. Ebből kifolyólag a jövedelmek alakulása és a foglalkoztatottság helyzete elsődleges fontosságú a lakáspiac szempontjából, hiszen ezek közvetlenül is meghatározzák a vásárlóerőt, de a jövedelmekben és a foglalkoztatási viszonyokban a környező más régiókhoz képest mutatkozó relatív eltérés képes lehet jelentős migrációt is generálni.

A centrum-periféria viszonyok két dimenzióban is értelmezhetők. Egyfelől érthetjük alatta az adott régiónak egy nagyobb térségen (pl. Magyarországon, vagy Közép-Európán, vagy a Visegrádi Együttműködés államain) belüli relatív elhelyezkedését, másfelől vizsgálhatjuk, mint az ingatlan környékének a régióján belüli relatív pozícióját. Jó példa erre Sopron, melynek lakáspiacát elsősorban a megye és a város határmenti fekvése determinálja.

A lakáshitel piac, a hitelkondíciók (kamatozás, hitelköltségek, futamidő), a hitelhez jutási feltételek szigorúsága, továbbá az állami, az önkormányzati, valamint a munkáltatói támogatások formája és volumene közvetlenül befolyásolja a vásárlóerőt. Az állami lakástámogatási rendszer időbeli változékonysága ugyanakkor a háztartások számára versenyfutást is jelent az idővel, hiszen a jelenlegi kedvező támogatásokhoz nem biztos, hogy a jövőben is hozzá lehet majd jutni, ami miatt egyesek hajlamosak lehetnek előre hozni lakásvásárlási szándékukat. Ha ezt sokan teszik egyszerre, akkor az viszont egy lakáspiaci árbuborék kialakulásának veszélyét rejt magában. Az állam az adórendszeren keresztül, vagy akár közvetlenül nyújtott támogatásokkal a lakáskínálatra is hatást tud gyakorolni. Jó példa erre a lakásépítés általános forgalmi adójának 27%-ról 5%-ra történt csökkentése.

A jogi szabályozás sok szálon keresztül alakítja mind a régió, mind a helyi lakáspiac helyzetét. A nagyberuházásoknak a kedvezőtlen pozícióban lévő régiókba történő áramlásának jogi eszközökkel (pl. az adójogszabályokon keresztüli) ösztönzése fellendítheti a környék lakáspiacát. Az építési jogi szabályok változása pedig közvetlenül hat a lakáskínálatra. Sopron példáján tapasztalható, hogy a 300 m² alatti lakóingatlanok építésének könnyítését célzó jogszabálmódosítás abba az irányba terelte az ingatlanfejlesztőket, hogy kisebb társasházakat, esetleg ikerházakat építsenek. A kisebb társasházakban jellemzően kis méretű lakások épülnek, így az átlagos lakásméret csökkent. Az ilyen társasházakban üzletek, szolgáltatóegységek már nem

kerülnek kialakításra, mert ahhoz már építési engedély lenne szükséges. Az építési engedélyezés hiánya miatt viszont nehezebb a városképi szempontok érvényesítése és a családi házas övezetekben épülő kisebb társasházakat nem biztos, hogy a meglévő közműinfrastruktúra maradéktalanul képes ellátni. Kiemelt

A lakáspiaci kereslet egyrésze kifejezetten befektetési célból fakad. Ennek mértéke függ egyrészt az ingatlanpiac más szegmenseibe (pl. irodapiac) történő befektetési lehetőségektől, másrészt az alternatív tőkepiaci (pl. értékpapírpiazi) kilátásoktól.

A lakóingatlan közvetlen környékének definiálása szintén nem könnyű. Kisebb települések esetén lehet ez akár maga az egész település, városok esetén annak egy kerülete, vagy városrésze, de néha még olyan is előfordul, hogy a postai irányítószámok alapján történik meg a lehatárolás. Az elemzés szempontjából az lenne az ideális, ha egy kellően nagy, ugyanakkor viszonylag homogén földrajzi egységet sikerülne lehatárolni, melyben a beépítési mód, az infrastrukturális és egyéb adottságok azonosak, vagy legalább is annak egyes részeiben nem mutatnak jelentős eltérést, azonban ez sok esetben nem lehetséges.

A lakások közvetlen környékében rejlő, azok keresletét befolyásoló tényezők közül kiemelendők a helyi gazdaság sajátosságai. A környék demográfiai jellemzőin túl kiemelt szerepe van a foglalkoztatás helyi jellemzőinek, mivel a lakásválasztásban a munkahelytől való távolság az egyik fontos szempont. A munkahelytől való távolság alatt nem csak a fizikai távolság, hanem a gépjárművel, illetve tömegközlekedési eszközökkel való elérhetőség ideje is értendő.

Egyes természeti tényezők – különösen a természetes víztestek – közelségének a lakóingatlanokra nézve értéknövelő hatása van (Békés et al., 2016). A környék zöldövezeti jellege önmagában is nagyobb keresletet és ezért magasabb árakat eredményez. A negatív külső gazdasági hatások (ún. externáliák), mint például a közlekedés okozta zajterhelés pedig a lakásokra nézve árcsökkentő hatásúak (Bateman et al., 2014 és Diao et al., 2016).

A településfejlesztéssel kapcsolatos tényezők a lakáspiac szempontjából leginkább az infrastruktúrával, illetőleg a településrendezéssel és az építéssel összefüggő helyi szabályozással ragadhatók meg. Természetesen ugyanilyen lényeges a helyi gazdaság fejlesztése is, elsősorban a munkahelyteremtés.

Az infrastruktúra (mind a vonalas infrastruktúra, mind a környék intézményi ellátottsága) megléte, minősége, kapacitása a lakóingatlanok értéke szempontjából kulcsfontosságú. A gyorsforgalmi úthálózat (autópályák, autótutak) fejlesztése kimutatható értéknövekedést okoz a környékbeli lakóingatlanok esetén (Béres et al., 2016). Az oktatási, illetőleg nevelési intézmények esetén

elsősorban az óvodák, bölcsődék és az általános iskolák esetén számít azok elérhetősége. A felsőoktatási intézmények közelsége pedig elsősorban az albérleti piacra gyakorol keresletnövelő hatást. Az oktatási intézmények színvonala és a lakásárak közti összefüggést idehaza eddig még senki nem vizsgálta, de Beracha és Hardin (2018) pozitív kapcsolatot igazolt az Egyesült Államokban az alapfokú oktatási intézményekben végzett kompetencia felmérések eredményei és a környező lakások árai között.

A lakáspiac viszonylatában a helyi településrendezési és építési szabályozásnak szintén elvitathatatlan a szerepe, hiszen ezek közvetlenül befolyásolják a lakásépítést. Az építési övezeti besorolás, az esetleges védetté (pl. műemlékké) nyilvánítás, vagy a védőövezetbe (pl. vízbázisvédelmi védőövezet) sorolás meghatározza, illetve korlátozza az egyes ingatlanok beépítését és ezzel növelheti, vagy akár csökkentheti is azok forgalmi értékét. Kiemelt a szerepe a helyi jogi szabályozásnak (önkormányzati rendeleteknek), melyek olyan tényezőket szabályoznak, mint például az ingatlanokban végezhető tevékenységek, a közterületi parkolás, a közszolgáltatások, befolyásolva ezáltal az ingatlanok értékét is.

Végül a piaci érték alakulása szempontjából maga a konkrét lakás a legfontosabb értékhordozó. Kiemelten fontos tényezők az épületen belüli elhelyezkedés, a lakás mérete, alaprajzi elrendezése, fekvése és benapozása, de az építési mód, a műszaki állapot, a bővíthetőség, esetleg a funkcióváltásra való alkalmasság, a telekadottságok, továbbá az épület, a lakás és a telek tartozékai mind olyan szempontok, melyeket a lakásvásárlók figyelembe vesznek. Mivel a háztartások költségvetésének jelentős részét a lakásfenntartási költségek teszik ki, manapság a kereslet szempontjából előtérbe kerülnek a hatékony épületenergetikai megoldások. A lakások esetén a megbízhatóan tanúsított energiahatékonyság pozitívan hat azok piaci árára (Brounen et al., 2011 és Horváth et al., 2013).

Összességében elmondható, hogy a lakóingatlanok árazódása sok tényezőtől függ, melyek jelentős hányada az ingatlan tágabb és szűkebb környezetében rejlik. A Sopronban általam végzett empirikus kutatás alapján megállapítható az is, hogy amennyiben valamelyik tényező, vagy tényezőcsoport lakáspiaci szerepe felértékelődik, akkor ezáltal más – egyébként a piaci érték szempontjából fontos – tényezők háttérbe szorulnak. Példa erre Sopron határmenti fekvése, melynek révén a város az Ausztriában munkát vállalni szándékozók fő célpontja lett. Az ország más, gazdaságilag rosszabb adottságú régióiból tömegesen érkezők először az olcsóbb, lakótelepi lakások iránti keresletet növelték meg. Így a legnagyobb áremelkedés ebben a lakáspiaci szegmensben volt tapasztalható az elmúlt években. A régebb óta a határ túloldalán dolgozók pedig elsősorban a város azon területeit célozzák meg, ahonnan a határátkelő a leggyorsabban

közelíthető meg gépkocsival, ezért az új építések is főként ezen városrészekre koncentrálnak (pl. Aranyhegy, Pihenőkereszt). A többi tényezőcsoport viszont a soproni lakáspiacon jóval kisebb szerepet játszik a kereslet alakulásában, mely a városban történt kérdőíves vizsgálat eredményeinek a korábbi, országos mintán végzett felméréssel való összevetése révén igazolódott.

5.5. Egyes soproni városfejlesztési döntések hatása a lakóingatlanok értékére

Értekezésem jelen alfejezetében az illetékhivatali adatbázisából kapott adatok és az Ingatlanadattár (KSH, 2016) segítségével elemzem, hogy a kiválasztott városrészeket érintő településfejlesztési döntések hogyan hatottak a környékbeli lakások forgalmi értékére. Az Ingatlanadattár (KSH, 2016) viszont csak 2016-ig tartalmazza az átlagárakat, ezért a 2017-es évi adatokat a Központi Statisztikai Hivatal külön adatszolgáltatás keretében bocsátotta rendelkezésre. A Nemzeti Adó- és Vámhivatal Győr-Moson-Sopron Megyei Adó- és Vámigazgatósága a kutatáshoz 2008-tól 2017-ig terjedő évekre rendelkezésre bocsátotta a vagyonszerzési illeték alapjául szolgáló, az illetékhivatali adatbázisban szereplő adatokat a Belváros, az Alsó Lőverek és a Jereván lakótelep szerinti bontásban (23. táblázat).

23. táblázat: A NAV által az illetékhivatali adatbázisból a kutatáshoz rendelkezésre bocsátott adatok köre

Adat megnevezése	Leírás	Megjegyzés
Év	A vagyonszerzés időpontja.	Az adatbázisban vagyonszerzési időpontként az illetékkiszabás éve szerepel.
Cím	Irányítószám, helységnév, közterület megnevezése maximum 20 karakter hosszúságban.	Ahhoz, hogy a konkrét ingatlanok ne legyenek beazonosíthatók, a konkrét házszám nem szerepel. A közterület megnevezését nem minden esetben rögzítették az adatbázisban, ilyenkor helyette a városrész megnevezése (pl. Belváros) szerepel.
Ingatlan altípusa	Többlakásos épület vagy családi ház.	Családi ház alatt kizárólag az egy lakásos lakóépületben lévő lakás értendő.
Helyrajzi szám területe	Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő alapterület m ² -ben.	Családi házak és osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok esetén a telek területét, társasházi és lakásszövetkezeti lakások esetén a lakás területét jelenti.
Alapterület	A lakás hasznos alapterülete m ² -ben. ⁶	Ha a NAV az illeték kiszabásakor helyszíni szemlét tartott, akkor a szakértő által felmért terület. Ha nem volt helyszíni szemle, akkor az adásvételi szerződésben szereplő terület, viszont, ha nem szerepelt a szerződésben, akkor a helyrajzi szám területe.
Forgalmi érték	Az illeték alapjául szolgáló érték Ft-ban.	Ha a NAV helyszíni szemlét tartott, akkor a szakértő által becsült érték. ha nem volt helyszíni szemle, akkor az adásvételi szerződésben szereplő vételár.

Forrás: A NAV információja alapján a szerző szerkesztése

⁶ A lakás hasznos alapterülete a helyiségek alapterületeinek összege, melyeket a burkolt falsíkok közt, a padlószinttől 100 cm magasságban kell mérni és melynek számításakor a 0,5 m²-nél kisebb fal be-, illetve kiugrásokat figyelmen kívül kell hagyni. A hasznos alapterület számításakor csak azon területek vehetők figyelembe, ahol a belmagasság eléri a 190 cm-t.

Az adóhatóság információja szerint a városrészenkénti leválogatás helyrajzi számok szerint történt, ezért néhány esetben előfordulhat, hogy egy-egy ingatlan valójában az adott városrész térképi határán kívül, de mindenképpen annak közelében helyezkedik el.

Az illetékhivatali adatbázisban szereplő forgalmi érték adatokkal kapcsolatban megjegyzendő, hogy azok a legtöbb esetben megegyeznek az adásvételi szerződésben feltüntetett vételárral. Tóth (2004) szerint a vevő vagyonszerzési illeték fizetési, valamint az eladó személyi jövedelemadó kötelezettségének csökkentése érdekében a felek összejátszhatnak ezért, ha az adóhatóság nem tartott helyszíni szemlét, akkor az adatbázisban feltüntetett érték alacsonyabb lehet a tényleges piaci értéknél. Szakmai tapasztalatom szerint a felek közti ilyen típusú összejátszás manapság már jelentősen csökkent, köszönhetően a szigorú támogatási és hitelbírálati feltételeknek.

5.5.1. A Várkerület felújításának értékalakító hatása

A soproni lakóingatlanok árának kvantitatív elemzéséhez első helyszínként a Belvárost választottam, mert a Várkerületen a közelmúltban lezajlott nagyarányú közterület-fejlesztés alkalmassá teszi ezt a városrészt annak vizsgálatára, hogy a közterület-fejlesztésre irányuló településfejlesztési döntéseknek van-e kimutatható hatása az érintett környék lakásaira.

A Belvárosban jellemzően többlakásos lakóépületek találhatók. A NAV-tól kapott belvárosi adatok 11,8%-a családi ház, melyek jelentős részénél csak a telek területe ismert, a lakásé nem, ezért a mintából elhagytam ezeket és a továbbiakban az elemzést csak a többlakásos épületben található lakásokkal végeztem.

Az adatokból először ingatlanonként kiszámítottam azok alapterületre vetített fajlagos értékét, mivel a rendelkezésre álló minta mind az alapterületek, mind a forgalmi érték adatok tekintetében meglehetősen szórt. A nagyobb területű lakások ára is magasabb, ezért az elemzés során a fajlagos értékek használata jobb összehasonlíthatóságot biztosít. A kisebb alapterületű lakások ugyanakkor fajlagosan drágábbak, ami két okkal is magyarázható. Egyrészt a kisebb lakások fajlagos építési költsége magasabb, másrészt a lakásvásárlás során is érvényesül a csökkenő határhaszon elmélete, azaz a megvásárolt 35-dik m²-nek jobban lehet örülni, mint például a 85-diknek.

Néhány esetben a többlakásos épületeknél is előfordul, hogy a lakás területe helyett vélhetően a telek területét rögzítették, így egyes ingatlanoknál szélsőségesen alacsony négyzetméterár adódott, ezért a torzítóan alacsony (30.000 Ft/m² alatti) ingatlanokat elhagytam az adathalmazból. Ez az összes adat mindössze 1,7%-át teszi csak ki.

A Belvárost három zónára osztottam és az adatokat zónánként csoportosítottam. Az 1. zóna (a továbbiakban Centrum) a belváros magja, azaz a Várkerület – Színház utca – Petőfi tér – Széchenyi tér által határolt terület, bele nem értve a határoló utcákat és tereket. A 2. zóna maga a Várkerület, míg 3. zónaként a Belváros többi részét (Damjanich utca – Lakner Kristóf utca – Ógabona tér – Újteleki utca – Csatkai Endre utca – Deák tér – Kőfaragó tér – Magyar utca – Pócsi utca – Híd utca – Balfi út – Szentlélek utca – Rózsa utca – Ikva sor – Patak utca által határolt területet) tekintettem (34. ábra).



34. ábra: Lakáspiaci zónák Sopron belvárosában

Forrás: A szerző szerkesztése

Ezt követően zónánként és a Belváros egészére is évente kiszámítottam a négyzetméterárak átlagát. Az átlagszámítás során a számtani közép helyett a mediánt számítottam ki, mivel az robusztusabb, azaz kevésbé érzékeny a szélsőértékekre (24. táblázat).

24. táblázat: A Sopron belvárosában eladott lakások medián fajlagos értéke zónánként és azok eltérése a belvárosi átlagtól, 2008-2017

Zóna		2008.	2009.	2010.	2011.	2012.
Fajlagos érték (Ft/m²)	Sopron	207000	178000	178000	181000	177000
	1. zóna (Centrum)	165930	144000	128571	150538	151696
	2. zóna (Várkerület)	195875	195000	164557	169048	150000
	3. zóna (Belváros többi része)	185484	183133	160958	163451	166668
	BELVÁROSI ÁTLAG	183616	182963	158431	163451	160801
Eltérés a belvárosi átlagtól (%)	1. zóna (Centrum)	-9,6	-21,3	-18,8	-7,9	-5,7
	2. zóna (Várkerület)	6,7	6,6	3,9	3,4	-6,7
	3. zóna (Belváros többi része)	1	0,1	1,6	0	3,6
Zóna		2013.	2014.	2015.	2016.	2017.
Fajlagos érték (Ft/m²)	Sopron	196000	215000	253000	278000	312000
	1. zóna (Centrum)	162162	175676	229633	241573	246725
	2. zóna (Várkerület)	203453	213603	220588	247449	265157
	3. zóna (Belváros többi része)	186441	200000	234067	261724	284524
	BELVÁROSI ÁTLAG	184783	200000	232558	261010	279087
Eltérés a belvárosi átlagtól (%)	1. zóna (Centrum)	-12,2	-12,2	-1,3	-7,4	-11,6
	2. zóna (Várkerület)	10,1	6,8	-5,1	-5,2	-5
	3. zóna (Belváros többi része)	0,9	0	0,6	0,3	1,9

Forrás: Az illetékhivatali adatok, KSH (2016) és a KSH adatszolgáltatása alapján a szerző számítása

A belvárosáról elmondható, hogy a lakásárak a gazdasági válság kezdetén Sopronhoz és az ország más településeihez hasonlóan csökkenni kezdtek, viszont a soproni átlagnál korábban már 2011-től újra – máig tartó – emelkedésnek indultak.

A Centrumban jellemző medián lakásárak a vizsgált időszakban mindig is alacsonyabbak voltak a belvárosi átlagnál. Ennek oka feltehetően az, hogy ebben a zónában jellemzően régi építésű, alacsonyabb komfortfokozatú, rosszabb műszaki állapotú ingatlanok találhatók, mint a többi zónában. Erre a területre a gépjárművel való behajtás és a parkolás is meglehetősen korlátozott, és zöldterületek gyakorlatilag egyáltalán nincsenek. Ebben a zónában még ma is nagyobb arányban találhatók önkormányzati tulajdonú szociális bérlakások, ami – mind a soproni ingatlanközvetítők, mind a városi főépítész elmondása szerint is – lakáspiaci szempontból csökkenti a hely presztízsét. A Várkerület felújításának 2013-2015 közötti első üteme eredményeképpen a Várkerületen jelentősen megnőtt a gyalogos forgalom és a vendéglátóhelyek száma. A gyalogosforgalom a turizmus miatt a Centrumban mindig is jelentősebb volt, ezért megítélésem szerint az említett

fejlesztés ebből az okból nem volt hatással ezen zóna lakásainak értékére. A környék parkolási helyzete viszont számottevően romlott, mivel a Várkerületen és a kapcsolódó utcákban lévő parkolóhelyek száma jelentősen csökkent, ami viszont feltehetően tovább rontotta a Centrum lakáspiaci vonzerejét.

A Várkerület lakásait elemezve megállapítható, hogy ezen zóna lakásai – a 2012-es évet leszámítva – 2014-ig végig magasabbak voltak a belvárosi átlagnál, a felújítást követően (2015-től) viszont a városrész átlaga alá kerültek és azóta is stabilan, mintegy 5%-kal alacsonyabbak annál, ami több okra vezethető vissza. Egyfelől a parkolási nehézségek ugyanúgy sújtják ezt a területet is, mint a Centrumot, másfelől viszont a vendéglátóhelyek számának és forgalmának növekedése a lakó funkcióra nézve egyértelműen zavaró hatású. Szakmai megítélésem szerint tovább rontja a helyzetet, hogy bár a Várkerület felújítása esztétikai és funkcionális értelemben igen magas színvonalon történt, ugyanakkor a környék mikroklímájára nézve kedvezőtlen hatást gyakorol. A nagyfelületű, sötét színű térburkolat nyáron jelentős hőszigetet hoz létre, viszont egy kisebb szökőkúttól eltekintve gyakorlatilag semmilyen szabad vízfelület nincs, ami a páratartalom növelésével a hőérzetet javíthatná. Az újonnan kialakított zöldfelületek – bár tetszetősek –, de arányaikban nagyon kis felületűek, továbbá nagyon kevés az árnyékot adó fa, bár ez az évek múltával biztosan változni fog, ha a most ültetett facsemeték majd megnőnek. A lakás környékén lévő zöldterületeket, illetve azok minőségét a vásárlók pedig kiemelten fontosnak tartják, ahogy azt a kutatás során végzett kérdőíves felmérések eredményei is igazolják.

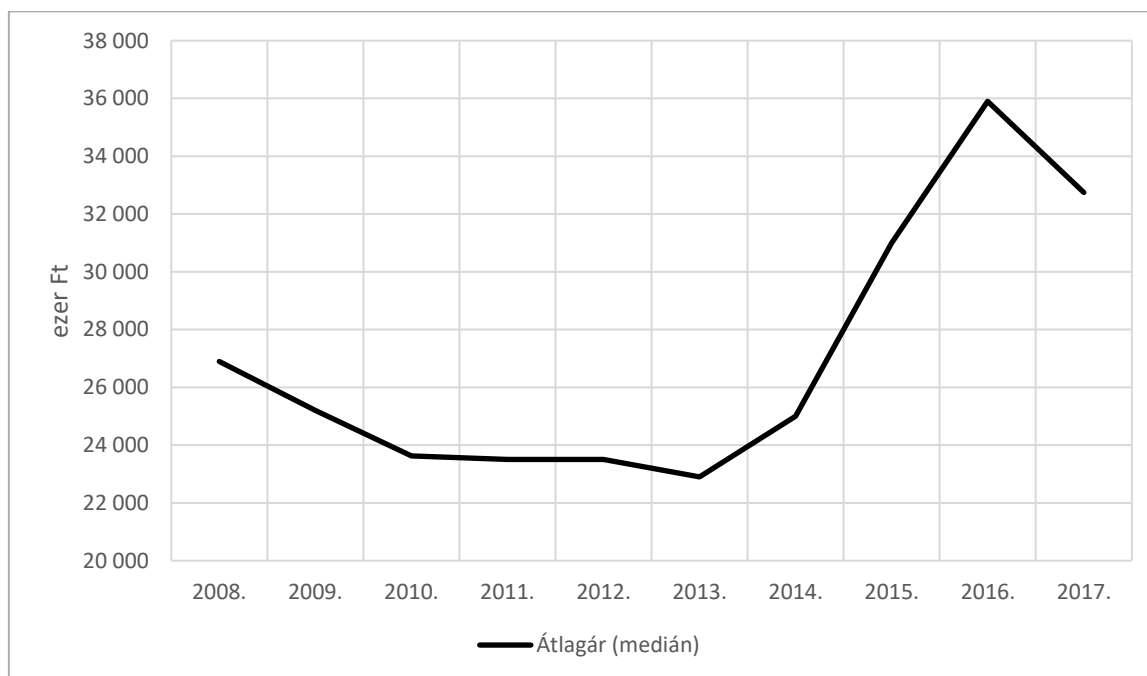
A Belváros többi részén a fajlagos lakások a vizsgált években végig a városrész átlaga körül alakultak, amiben feltehetően az is közrejátszik, hogy a mintában lévő lakások többsége ebben a zónában helyezkedik el. A vizsgált közterület-fejlesztésnek a közvetlenül érintett területek közül is csak magán az érintett útszakaszon volt kimutatható hatása a lakások értékére, ezért ezt a területet már nem bontottam további zónákra, mivel a Várkerület felújításának pozitív és negatív hatásai ezen a területen már nem igazán érzékelhetők.

5.5.2. A Lővér Fürdő bővítése és az Alsó Lőverek lakásai közti összefüggés vizsgálata

A korábbi országos mintán a lakosság településfejlesztéssel kapcsolatos preferenciáinak felmérését célzó kérdőíves kutatásom eredménye azt sejteti, hogy az emberek többre értékelik a közeljövőben megvalósuló kisebb léptékű fejlesztéseket a távlati nagyszabású fejlesztési céloknál. A számszerű elemzéshez második helyszíneként az Alsó Lővereket választottam, hogy egy jelenleg a városrész közelében zajló fejlesztésen, a Lővér Fürdő bővítésén teszteljem, hogy az vajon a környék lakásaiban érezteti-e már a hatását.

Az Alsó Lőverekre rendelkezésre álló illetékhivatali adatok 30,5%-a családi ház, a többi pedig többlakásos épületben lévő lakás, ezért a két szegmensre külön-külön számításokat végeztem.

A családi házak esetén a legtöbb esetben alapterületként csak a telek területe szerepel, így a lakás alapterületre vetített fajlagos értékek számítása nem lehetséges. A telkek mérete viszont nagyon tág határok közt szóródik és a szakmai tapasztalataim szerint a családi házak ára nem arányos a telekmérettel, ezért a telek területére sincs értelme vonatkoztatni a forgalmi értéket, így a számításához kénytelen voltam az ingatlanok forgalmi értékét használni. A mintából kiszűrtem a szélsőértékeket, azaz a 10 millió Ft alatti és a 80 millió Ft feletti házakat. Az előbbi a minta 5,6%-át, az utóbbi pedig mindössze 1,7%-át tette ki. A minta nagy szórása miatt az átlagszámítás során most is a mediánt használtam (35. ábra).



35. ábra: A családi házak átlagárának alakulása az Alsó Lőverekben, 2008-2017

Forrás: A megyei illetékhivatali adatok alapján a szerző szerkesztése

Az Alsó Lőverekben található családi házak átlagára a gazdasági válság kezdetétől 2013-ig folyamatosan csökkent és csak 2014-től kezdett újra emelkedni. A drágulás szempontjából ebben a szegmensben a 2016-os év jelentette a csúcst, 2017-ben viszont az átlagár az előző évihez képest 8,8%-kal csökkent, aminek a feltehető oka, hogy a Lőverek családi házas övezetei ingatlanvásárlás szempontjából nem tartoznak az Ausztriába ingázók kedvelt célterületei közé, mivel innen a határ a város közlekedési helyzete miatt gépjárművel csak nehezen közelíthető meg, különösen a csúcsforgalom idején.

A többlakásos épületekben lévő lakások esetén viszont nem volt akadálya a négyzetméterárak kiszámításának. A mintából elhagytam a szélsőértéknek tekinthető 30 ezer Ft/m² alatti értékeket, mely mindössze a minta 2,3%-át tette csak ki. Az összehasonlítást a soproni többlakásos épületekben lévő lakások átlagos négyzetméteráraival végeztem (25. táblázat).

25. táblázat: Az Alsó Lőverekben és a Sopronban eladott lakások medián fajlagos értéke, 2008-2017

Többlakásos épületben lévő lakások átlagára	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.
Alsó Lőverek (Ft/m ²)	240000	200000	210980	194625	194231
Sopron (Ft/m ²)	207000	178000	178000	181000	177000
Eltérés a soproni átlagtól (%)	15,9	12,4	18,5	7,5	9,7
Többlakásos épületben lévő lakások átlagára	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.
Alsó Lőverek (Ft/m ²)	206715	227273	272191	338228	365455
Sopron (Ft/m ²)	196000	215000	253000	278000	312000
Eltérés a soproni átlagtól (%)	5,5	5,7	7,6	21,7	17,1

Forrás: Az illetékhivatali adatok, KSH (2016) és a KSH adatszolgáltatása alapján a szerző számítása

A vizsgált városrész átlagos lakásárai mindig is a soproni átlag felett mozogtak. Az osztrák munkaerőpiac 2011-es megnyitása óta az árak jobban közelítettek a városi átlag lakásárhoz, de 2015-ig még így is 5,5-9,7%-kal afölött alakultak. A 2016-os évtől azonban az átlagos négyzetméterár az Alsó Lőverekben jelentősen elszakadt a települési átlagtól és azóta is több, mint 17%-kal afölött alakul. Ez a drágulás azonban több okból sem tulajdonítható egyértelműen a vizsgálat tárgyát képező, jelenleg is zajló fürdő fejlesztésnek. Egyfelől a környékbeli családi házak árváltozása ettől eltérő tendenciát mutat, másfelől a kutatás részeként a soproniak körében végzett kérdőíves felmérés során az Alsó Lőverekben lakók válaszai sem igazolják egyértelműen, hogy a lakosság által igénybe vehető sportlétesítmények (pl. uszoda, edzőterem) meglétét jelentős tényezőnek tartanák a lakásvásárlás során. A városrészben lakó válaszadók mindössze 17%-a jelölte meg, hogy ezt a szempontot figyelembe vette a jelenlegi lakása kiválasztásakor. A Lőverekben lakók a lakásvásárlásuk során a két legfontosabb szempontnak egyrészt a városrész presztízsét, másrészt pedig a parkok, terek, zöldterületek meglétét és állapotát tartották. A kérdőív rákérdezett arra is, hogy a kitöltő véleménye szerint mely városrészben drágultak a legjobban a lakások Sopronban az elmúlt három évben és miért. A megkérdezettek közül sokan a Lővereket jelölték meg és a válaszukat az élhetőbb zöld környezettel indokolták.

5.5.3. A Jereván lakótelepen lévő szolgáltatóház felújításának ingatlanpiaci hatása

A városfejlesztési döntések lakásárra gyakorolt hatásának elemzéséhez következő helyszínként a Jereván lakótelepet választottam. A 2000-es évek első évtizedében a lakótelepi lakások közül ezt a városrészt jellemezték a legalacsonyabb lakásárral Sopronban. 2011-től, az ausztriai munkavállalás szabaddá válásától azonban gyökeresen megváltozott a helyzet, ugyanis a Jereván lakótelep a városba újonnan beköltözők kedvelt célpontjává vált, ami részben az itteni viszonylatban alacsonynak számító lakásáraknak, másrészt pedig a településrész kedvező földrajzi fekvésének köszönhető, mivel innen közelíthető meg leggyorsabban a határátkelő.

Sopron legnagyobb lakótelepén a Panel Program keretében a 2001 óta folyamatosan újultak meg az épületek mind hőtechnikai szempontból, mind külső megjelenésüket tekintve. Ez utóbbinak köszönhetően a lakótelep városképi szempontból ma már egy élhető, kellemes lakókörnyezet benyomását kelti. Az önkormányzat többek között a Zöld Ág Bölcsőde, valamint a Kék Óvoda, továbbá a Kodály Zoltán téren található szolgáltatóház 2017-ben befejeződött felújításával igyekezett hozzájárulni a városrész megújulásához.

A lakótelep központjában található szolgáltatóház ma a lakótelep legfontosabb közösségi tere. A felújítást megelőzően Sopron szegényfoltjának számított (Kisalföld, 2011). A beruházás keretében azonban megújult a szolgáltatóházban található posta előtti tér; a lépcsők, a padok, a térburkolat és a növényzet. Az ivókutat és környékét is felújították, és teljesen megújult a vízlépcső is, amelynél gépészeti és villanyszerelési munkálatokat végeztek, valamint kijavították a medence melletti támfalakat és a lépcsőket is. A beruházás védelme érdekében a rendőrségre bekötött térfigyelő kamera rendszer is kiépült a területen, mely a környék közbiztonságának javítását is szolgálja (Sopronmédia, 2017).

A lakótelepen eladott lakások ára 2011-től évről-évre töretlenül emelkedett. A medián fajlagos lakásár 2014-ig minden évben meghaladta a soproni panellakások átlagos négyzetméterárát. 2015-ben az itteni lakások a város lakótelepi áraihoz képest egy picit olcsóbbá váltak ugyan, de ez nem tartott sokáig, mert 2016-ra már újra kiegyenlítődtek az árak, 2017-ben pedig már újra a Jereván lakótelepen voltak a legdrágábbak a panellakások. A szolgáltatóház felújítását megelőzően a Kodály Zoltán tér a városrész egyik legalacsonyabb presztízsű környékének számított, amit jól mutat, hogy az itteni átlagos négyzetméterárak 2016-ig a lakótelepi átlag alatt mozogtak (26. táblázat).

26. táblázat: A Sopronban, a Jereván lakótelepen és a Kodály Zoltán téren eladott panellakások medián fajlagos értéke, 2008-2017

Panelépületben lévő lakások átlagára	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.
Sopron (Ft/m ²)	165000	148000	141000	135000	138000
Jereván lakótelep (Ft/m ²)	148436	136643	140000	137931	141043
Kodály Zoltán tér (Ft/m ²)	134346	136364	132364	127879	143939
Eltérés a Jereván lakótelep átlagától (%)	-9,5	-0,2	-5,5	-7,3	2,1
Panelépületben lévő lakások átlagára	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.
Sopron (Ft/m ²)	147000	205000	243000	260000	280000
Jereván lakótelep (Ft/m ²)	171563	209091	236364	260000	272727
Kodály Zoltán tér (Ft/m ²)	153455	193488	195455	241818	276364
Eltérés a Jereván lakótelep átlagától (%)	-10,6	-7,5	-17,5	-7	1,3

Forrás: Az illetékhivatali adatok, KSH (2016) és a KSH adatszolgáltatása alapján a szerző számítása

A legfontosabb közösségi térnek számító szolgáltatóház felújítása 2017-ben fejeződött be és mai állapotában már valóban hozzájárul a Kodály Zoltán tér társadalmi és urbanisztikai szempontból vett központi helyé válásához. 2017-ben a téren található épületekben eladott lakások átlagára már felzárkózott a lakótelep átlagához, illetve 1,3%-kal meg is haladta azt. Annak megállapításához, hogy ezen értéknövekedés milyen mértékben köszönhető a szolgáltatóház felújításának, hosszabb idősorokra lenne szükség, így ezt a kérdést csak pár év múltán lehet majd megválaszolni.

A megújulás eredményeképpen a környék közbiztonsága minden bizonnyal javult, valamint egy kellemesebb és élhetőbb lakókörnyezet jött létre, ami lakáspiaci szempontból valóban kedvező hatású lehet, ugyanis a kutatás során végzett kérdőíves felmérések során e szempontok szerepét a lakásvásárlók az ingatlan kiválasztásában igen magasra értékelték.

5.5.4. A Deák tér felújításának lakásárakra gyakorolt hatása

A Kodály Zoltán téren a szolgáltatóház, mint közösségi tér rekonstrukcióját követően emelkedni kezdtek a lakásárak, de a rendelkezésre álló idősor rövideje miatt nem jelenthető ki egyértelműen, hogy a drágulás kizárólag a felújításnak köszönhető. A közösségi terek megújításának lakáspiaci hatásait illetően ezért megvizsgáltam egy korábbi városfejlesztési döntés, a Deák tér felújításának lakásárakra gyakorolt hatását is.

A Deák tér Sopron leghosszabb és Európa második leghosszabb tereként ismert. A római korban a területen még temető volt. A tér alatt folyó Rák-patak mellett húzódott egykor a külső városfal.

A patak medrét később befedték, így keletkezett a Deák tér, mely ugyan nem lakótelepi környezetben található, mint a Kodály tér, de jellemzően többlakásos lakóépületek szegélyezik, így fontos közösségi térként szolgál a környéken lakók számára (5. kép).



5. kép: A felújított Deák tér

Forrás: a szerző saját felvétele, 2019

A tér átépítése 2006-ban kezdődött és 2008. tavaszán fejeződött be, melynek keretében közműfelújítást, útburkolatcserét, parkolóépítést és kertészeti munkákat végeztek, valamint játszóteret alakítottak ki (Kisalföld, 2006 és Kisalföld, 2007).

A Deák tér lakásairnak vizsgálatát a belvárosi többlakásos lakóépületben lévő lakások fajlagos lakásairaival történő összehasonlítás révén végeztem el (27. táblázat).

27. táblázat: A Belvárosban és a Deák téren eladott lakások medián fajlagos értéke, 2005-2017

Többlakásos épületben lévő lakások átlagára	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Belvárosi átlag (ezer Ft/m ²)	189	184	184	184	183	158	163
Deák tér (ezer Ft/m ²)	186	184	177	170	173	175	182
Eltérés a Belváros átlagától (%)	-1,6	0	-3,8	-7,6	-5,5	10,1	11,7
Többlakásos épületben lévő lakások átlagára	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Belvárosi átlag (ezer Ft/m ²)	161	190	200	233	261	279	
Deák tér (ezer Ft/m ²)	167	189	224	242	278	305	
Eltérés a Belváros átlagától (%)	3,7	2,2	12,0	3,9	6,5	9,3	

Forrás: Az illetékhivatali adatok, KSH (2016) és a KSH adatszolgáltatása alapján a szerző számítása

A Deák téren lévő többlakásos lakóépületekben található lakások négyzetméterárai 2005 és 2008 között évről-évre csökkentek. A tér átépítését követően azonban 2009-től a fajlagos lakásárak folyamatosan emelkedtek, beleértve a gazdasági válság időszakát is, mikor a belvárosi lakóingatlanok árának csökkenése volt jellemző. 2009-ig a Deák téri árak elmaradtak a belvárosi átlagtól, a felújítást követően azonban tartósan fölé emelkedtek.

5.6. A soproni lakáspiac empirikus vizsgálatából levonható következtetések

A lakáspiaci kereslet Sopronban 2011 óta évről-évre növekedett, aminek következtében a lakásárak gyakorlatilag felzárkóztak az ország legdrágább településéhez, a fővároshoz. A kereslet ilyen mértékű növekedésének hátterében egyértelműen a nagyarányú belső migráció áll. Az Ausztriába ingázó tömegek komolyan megterhelik a város közlekedési infrastruktúráját, ami csúcsidőben jelentősen megnöveli az országhatárhoz gépjárművel való eljutás időtartamát, ezért a lakásvásárlás során felértékelődtek azon városrészek, melyek a határra vezető 84-es számú főút közelében fekszenek. A megvásárlandó ingatlan kiválasztása során ez a tényező annyira fontossá vált, hogy a vásárlók minden más szempontot jóval kisebb súllyal vesznek figyelembe a döntésük során, mint az ország más településein.

A Várkerület nagyarányú közterületi rehabilitációja esztétikai és idegenforgalmi szempontból, valamint a vendéglátóhelyek számának növekedését illetően is jelentősen emelte a városközpont vonzerejét. A felújítással azonban tovább csökkent a belvárosi parkolóhelyek száma, a közelbe tervezett parkolóház építése pedig még csak a terület régészeti feltárásánál tart. A turisták, illetőleg a gyalogosok jelentősen megnövekedett száma, valamint a vendéglátó- és szórakozóhelyek nagy forgalma ugyanakkor a lakhatási funkcióra nézve zavaró hatású. Megítélésem szerint a nagyfelületű térköburkolatnak, valamint a jó minőségű zöldterületek – különösen az árnyékot adó lombos fák – és a szabad vízfelületek elégtelen voltának köszönhetően a Várkerület mikroklímája romlott. Ezen hatások miatt a Várkerületen lévő lakóingatlanok átlagos négyzetméterára kimutathatóan csökkenni kezdett és a belvárosi átlagnál tartósan mintegy 5%-kal alacsonyabbá vált.

Lakáspiaci szempontból Sopron legmagasabb presztízsű városrésze a Lőverek. A terület fő vonzerejét az élhető, zöld környezet jelenti. Az illetékhivatali adatbázisában szereplő, az Alsó Lőverek lakásár adatai alapján próbáltam megvizsgálni, hogy a Lőverekben jelenleg zajló fürdő- és uszodafejlesztés hat-e az ingatlanok értékére. Bár a beruházást egyértelműen hozzájárul Sopron és a városrész fejlődéséhez, annak jelenleg nincs kimutatható összefüggése a lakások árának alakulásával, mint ahogy a kutatás során végzett kérdőíves megkérdezések eredményei is azt

támasztják alá, hogy a sportlétesítmények távolsága nem játszik jelentős szerepet a lakásvásárlásban.

A város legnagyobb lakótelepe, a Jereván lakótelep az elmúlt években több ütemben lezajlott Panel Program eredményeképpen nem csak energetikailag vált korszerűbbé, hanem városképi szempontból is jelentős átalakuláson ment át. A lakótelep rehabilitációjába illeszkedő önkormányzati beruházás, a Kodály Zoltán téri szolgáltatóház 2017-ben befejeződött felújítása nagy mértékben hozzájárult a városrész központjának élhetőbbé válásához, továbbá növelte annak közbiztonságát, aminek következtében emelkedett a környék lakótelepen belüli presztízse. Az illetékhivatali adatok alapján a korábbi tendenciával ellentétben 2017-ben a Kodály téren eladott lakások átlagára már 1,3%-kal magasabb volt a lakótelepi átlagnál. Ez az árnövekedés kapcsolatban állhat az említett fejlesztéssel, de ennek bizonyításához hosszabb idősorokra lenne szükség, mely csak néhány év múlva áll majd rendelkezésre.

Egy korábban (2008-ban) befejeződött közösségi tér fejlesztés, a Deák tér felújítása kapcsán ugyanakkor elmondható, hogy az ottani lakásárak a tér átépítése óta folyamatos emelkedésnek indultak, beleértve a gazdasági válság éveit is. A korábbi tendenciával ellentétben, a Deák téri többlakásos lakóépületekben lévő lakások átlagos négyzetméterára azóta minden évben meghaladta a belvárosi átlagot.

A soproni példák alapján elmondható tehát, hogy egyes településfejlesztési döntések különbözőképpen befolyásolják a lakóingatlanok piacát. A lakásárakra gyakorolt hatásuk számszerűleg azonban csak utólag, néhány évvel a fejlesztés megvalósulását követően válik kimutathatóvá.

6. ÚJ ÉS ÚJSZERŰ TUDOMÁNYOS EREDMÉNYEK, TÉZISEK

A településfejlesztés és a lakóingatlanok értékének kapcsolata Magyarországon mindezidáig egy meglehetősen kevésbé kutatott területnek számít, ezért az értekezésem fő célja annak feltárása volt, hogy az önkormányzati szinten meghozott városfejlesztési döntések milyen hatást gyakorolnak a környékbeli lakások értékére. Ezt egy város, Sopron példáján részletesen vizsgáltam. A disszertáció legfontosabb következtetései a nemzetközi és a hazai szakirodalom feldolgozásán és az elvégzett különféle empirikus vizsgálatokon, valamint azok eredményeinek szintézisének alapszanak.

Kutatásom kezdetén a következő, a lakóingatlanok piaca és a településfejlesztési döntések közti kapcsolatra vonatkozó általános érvényű hipotéziseket állítottam fel:

1. A lakóingatlanok árára befolyást gyakorolnak a településfejlesztési döntések. A rövid távon megvalósuló közösségi beruházások hatása a lakások értékében azonban jobban érvényesül, mint a távlati városfejlesztési döntéseké.
2. A lakások iránti keresletet befolyásoló, a településfejlesztéssel összefüggő egyes tényezőket a lakásvásárlók és az ingatlanközvetítő szakemberek eltérően értékelnek.

A disszertációban példaként szolgáló Sopron lakáspiacával kapcsolatban pedig a következő hipotéziseket fogalmaztam meg:

3. A lakások környezetében rejlő, a településfejlesztéssel összefüggő tényezőket a soproni vásárlók kisebb súllyal veszik figyelembe az ingatlan kiválasztásakor, mint az ország más településein, továbbá e tényezők szerepe a lakásvásárlásban városrészenként eltérő.
4. A gyalogos forgalom, továbbá a vendéglátó- és szórakozóhelyek számának növekedését, valamint a parkolóhelyek mennyiségének csökkenését eredményező városközpont-fejlesztés a környékbeli lakások piaci értékének csökkenését okozhatja.
5. A sportlétesítmények fejlesztése a környéken lévő lakások piaci (forgalmi) értékére nem gyakorol jelentős hatást.
6. A lakótelepeken található közösségi terek fejlesztése növeli a közvetlen környéken lévő lakások forgalmi értékét.

A kutatómunka elméleti alapját a szakirodalmi források elemzése, azok különböző aspektusokból való megközelítése és a fontosabb következtetések megállapítása jelentette. A terepi munka elsősorban Sopron egyes városrészei alaposabb megismerését, a már megvalósult és a folyamatban

lévő fejlesztések tanulmányozását, dokumentálását szolgálta. A korábbi szakmai tapasztalataimat kiegészítendő kérdőíves felméréseket végeztem – országos mintán – mind a lakásvásárlók, mind az ingatlanközvetítéssel foglalkozó szakemberek körében annak feltárására, hogy a lakásvásárlás kapcsán milyen tényezők, milyen mértékben játszanak szerepet az ingatlan kiválasztásában. Szintén országos kérdőíves kutatás során vizsgáltam, hogy a lakásvásárlók hogyan viszonyulnak a településfejlesztési döntésekhez, hogyan értékelik azokat és milyen mértékben veszik figyelembe azokat a vételi döntésük során. Az utolsó kérdőíves felmérést pedig a példaként választott település lakossága körében végeztem, így a korábbi empirikus eredményekkel való összehasonlítás révén lehetőség nyílt Sopron lakáspiaci sajátosságainak megismerésére. A primer kutatás során szerzett ismereteket a legnagyobb forgalmú soproni ingatlanirodák képviselőivel, valamint a város főépítészével és az önkormányzat városfejlesztési osztályának vezetőjével készített interjúk egészítették ki, melyek az elemzés alapjául szolgáló konkrét településfejlesztési döntések kiválasztásához is segítséget nyújtottak. Végül az empirikus vizsgálatok eredményeit másodlagos adatforrásokon, elsősorban a Központi Statisztikai Hivatal ingatlanadattárán, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal megyei illetékhivatali adatbázisán végzett statisztikai elemzéssel kiegészítve próbáltam a kutatás hipotéziseit igazolni.

6.1. A kutatás új és újszerű tudományos eredményei

A nemzetközi szakirodalomban kevés, idehaza pedig egyáltalán nem készült korábban olyan munka, amely a lakásárakat a településfejlesztési döntések szempontjából vizsgálta volna. Szintén újszerűnek tekinthető az a sokoldalú módszertani megközelítés, amit a kutatás során a lakásárak és a településfejlesztés közötti összefüggés feltárására alkalmaztam.

A szakirodalmi tapasztalatok azt mutatják, hogy a lakáspiac működésével, a lakóingatlanok árára ható tényezőkkel kapcsolatos korábbi vizsgálatok szinte kizárólag valamely külföldi nagyvárosra, idehaza pedig Budapestre fókuszálnak. A dolgozat újszerű abból a szempontból is, hogy a kutatás helyszínéül nem egy nagyváros, hanem egy, a nem hivatalos adatok szerint is csak 80-100 ezer fős lakosságú magyar középváros szolgált. Sopron a határmenti fekvéséből eredően több sajátossággal is bír, mint például a városba irányuló nagyarányú belső migráció, vagy a határon túlra ingázók jelentős száma.

A kutatás egyik legfontosabb új eredménye, hogy idehaza először sikerült számszerűleg is igazolni egy konkrét településfejlesztési döntésnek (a Várkerület felújításának) a közvetlenül érintett lakóingatlanok piaci értékére gyakorolt hatását. A kutatás másik fontos új eredményének tekinthető továbbá annak empirikus eredményekkel való bizonyítása, miszerint egyes

településfejlesztéssel összefüggő tényezőket a lakásvásárlók településenként és azon belül településrészenként is eltérő súllyal vesznek figyelembe a megvásárlandó lakás kiválasztása során.

A disszertáció új eredményének tekinthető még a Sopronba irányuló nagyarányú belső migráció és a város lakáspiaca közti kapcsolat bemutatása is. Habár a kutatásnak nem volt kifejezett célja a belső vándorlás hatásainak elemzése, az empirikus vizsgálatok eredményei mégis megmutatták, hogyan befolyásolja a belső migráció a lakáspiac szerkezetét és térbeli koncentrációját.

6.2. A kutatómunka hipotézisei és tézisei

Az értekezés 1. hipotézisében a településfejlesztési döntések és a lakások ára közti összefüggés létezését és a kapcsolat szorosságát próbáltam megragadni feltételezve, hogy az függ az adott fejlesztés befejezésének várható időpontjától.

A lakások értéke és a településfejlesztés közti kapcsolat létezését a lakásvásárlók és az ingatlanközvetítők körében lefolytatott kérdőíves felméréseknek a 4.1. és a 4.2. fejezetekben bemutatott eredményével, valamint a Sopron belvárosára vonatkozó illetékhivatali adatoknak az 5.7.1. fejezetben ismertetett elemzése révén sikerült igazolni. A kapcsolat szorosságára vonatkozó előfeltevés helyességét pedig a lakosság településfejlesztéssel kapcsolatos preferenciáinak mérésére szolgáló kérdőíves kutatásnak a 4.3. fejezetben szereplő eredményei, valamint a Sopronban működő legnagyobb ingatlanirodák képviselőivel folytatott interjúk (5.2. fejezet) bizonyítják. Az 1. hipotézis igazolása során nyert eredmények révén tehát az alábbi következtetés vonható le:

1. TÉZIS:

A lakosság a település közútjainak fejlesztésével kapcsolatban a rövidebb időtávon megvalósítható fejlesztéseknek nagyobb értéket tulajdonít, mint a távlatiakra.

A településfejlesztéssel kapcsolatos lakossági preferenciák országos mintán végzett kérdőíves felmérése során a megkérdezettek 60,8%-a a legfeljebb három éven belül elvégezhető munkálatokat preferálta, ami csak a település néhány, legrosszabb állapotú útjának felújítását tenné lehetővé.

Az önkormányzat a legjelentősebb, Sopront érintő, az elkövetkezendő években megvalósuló közútfejlesztésnek az M85-ös gyorsforgalmi útnak az országhatárig történő megépítését tartja, mely várhatóan 2022. év elejére fejeződik majd be. A város ingatlanirodáinak képviselői a velük folytatott interjúk során elmondták, hogy mióta az átadás belátható közelségbe került, a

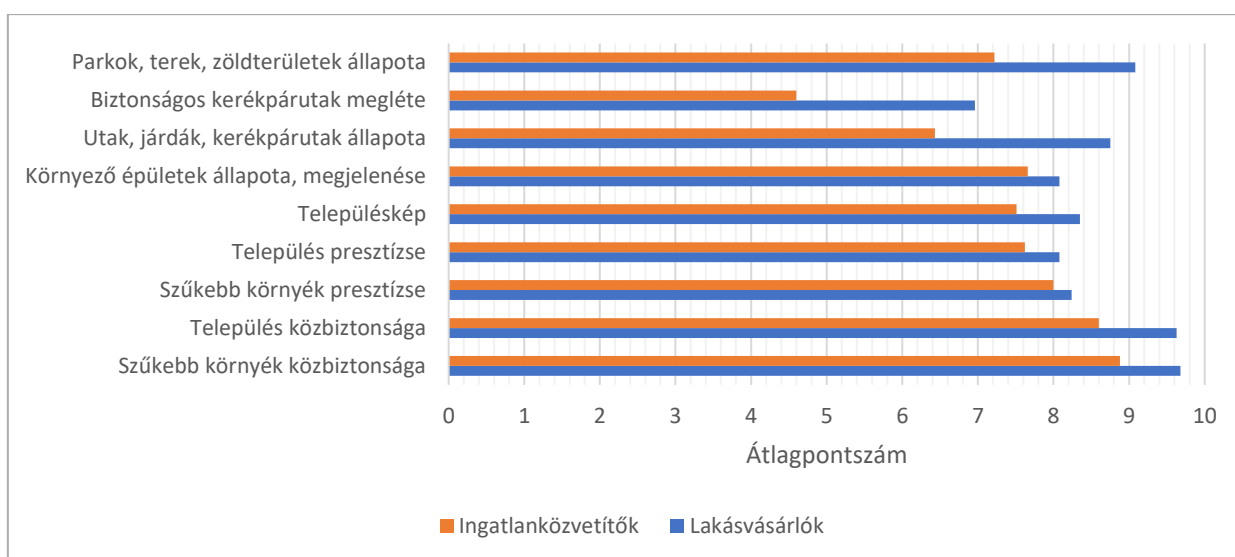
lakáskereső döntési szempontjai közt már kezd megjelenni ez a fejlesztés abból a szempontból, hogy mely városrészek közlekedési zsúfoltságán fog majd enyhíteni, illetve mely agglomerációs településekről válik ezáltal könnyebben megközelíthetővé a határátkelő.

A 2. hipotézist azon szakmai tapasztalatom alapján fogalmaztam meg, miszerint a lakóingatlanokkal foglalkozó szakemberek (ingatlanközvetítők, ingatlanvagyon-értékelők) nem ismerik pontosan azon szempontokat, amelyek alapján a lakásvásárlók egy-egy lakás megvásárlása mellett döntenek, továbbá az egyes szempontoknak a döntésükben játszott szerepéről sincs kellő ismeretük. Ezt az információhiányt többen közülük a saját korábbi lakásvásárlásaik, valamint a tanulmányaik során szerzett tapasztalataikkal igyekeznek pótolni, ami azt eredményezheti, hogy egyes értékalakító tényezők szerepének időbeli változását az értékbecslés során nem, vagy nem kellő súllyal veszik figyelembe.

A hipotézist a lakást vásárolni szándékozó magánszemélyek és az ingatlanközvetítők körében országos mintán végzett, a 4.1. és a 4.2. fejezetekben bemutatott kérdőíves felmérések eredményeinek összevetése révén sikerült igazolni. A megkérdezettek 10-fokozatú Likert-skálán pontozták, hogy a településfejlesztéssel kapcsolatos egyes tényezők – a megítélésük szerint – milyen szerepet játszanak a lakásvásárlási döntés során. Az eredmények a következő tézisben összegezhetők:

2. TÉZIS:

A lakások iránti keresletet befolyásoló, a településfejlesztéssel összefüggő egyes tényezőket a lakásvásárlók és az ingatlanközvetítő szakemberek eltérően értékelnek (36. ábra).



36. ábra: Néhány településfejlesztéssel kapcsolatos tényező szerepe a lakás kiválasztásában az ingatlanközvetítők és a lakásvásárlók szerint

Forrás: Kérdőíves felmérések, 2016

A lakást vásárolni szándékozó magánszemélyek minden – a kutatás során vizsgált – településfejlesztéssel kapcsolatos tényező jelentőségét nagyobbra értékelik, mint az ingatlanközvetítők. A legjelentősebb eltérés a közterületek állapota, valamint az úthálózat tekintetében mutatkozik.

A 3. hipotézis megfogalmazása során abból a feltételezésből indultam ki, hogy a soproni lakások iránti kereslet egy jelentős részét azok a családok támasztják, akik az ausztriai munkavállalás reményében az ország más régióiból költöznek a városba. A Burgenlandba, vagy akár Bécs térségébe naponta történő ingázás révén viszont felértékelődnek azon városrészek, melyekből az országhatár gyorsabban megközelíthető. Egyúttal ez azt is eredményezi, hogy a lakások iránti keresletet befolyásoló többi tényező a vételi döntés meghozatala során háttérbe szorul.

A hipotézist a lakásvásárló magánszemélyek körében országos mintán végzett kérdőíves felmérés és a soproni polgárok körében végzett kérdőíves kutatás eredményeinek az 5.5. fejezetben történt összehasonlítása révén, valamint a városban működő legnagyobb forgalmú ingatlanirodák képviselőivel készített és az 5.2. fejezetben bemutatott interjúk alapján teljes mértékben sikerült igazolni. A 3. hipotézis bizonyítása során kapott eredmények a következő tézisben foglalhatók össze:

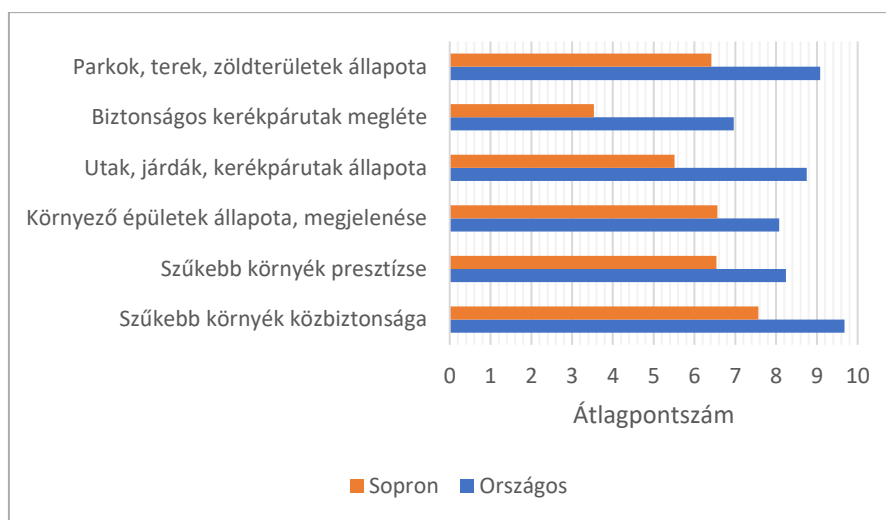
3. TÉZIS:

Az Ausztriában való munkavállalás szándékával Magyarország más régióiból Sopronba költözők elsősorban azon városrészekben szeretnének lakást vásárolni, melyekből a határátkelő gépkocsival gyorsan megközelíthető, ezért a lakások környezetében rejlő, a településfejlesztéssel összefüggő következő tényezőket a soproni vásárlók kisebb súllyal veszik figyelembe az ingatlan kiválasztásakor, mint az ország más településein, továbbá azok szerepe városrészenként is eltérő:

- parkok, terek, játszóterek, zöldterületek állapota,
- biztonságos kerékpárutak megléte,
- utak, járdák, kerékpárutak állapota,
- környező épületek állapota, külső megjelenése,
- a lakás szűkebb környékének általános megítélése (presztízse),
- a közvetlen környezet közbiztonsága.

A kutatás részeként – mind az országos mintán, mind a soproniak körében – végzett kérdőíves felmérések során a megkérdezettek a fenti szempontoknak az általuk megvásárolt lakás kiválasztásában betöltött szerepét olyan tízfokozatú skálán értékelték, ahol az 1-es érték azt

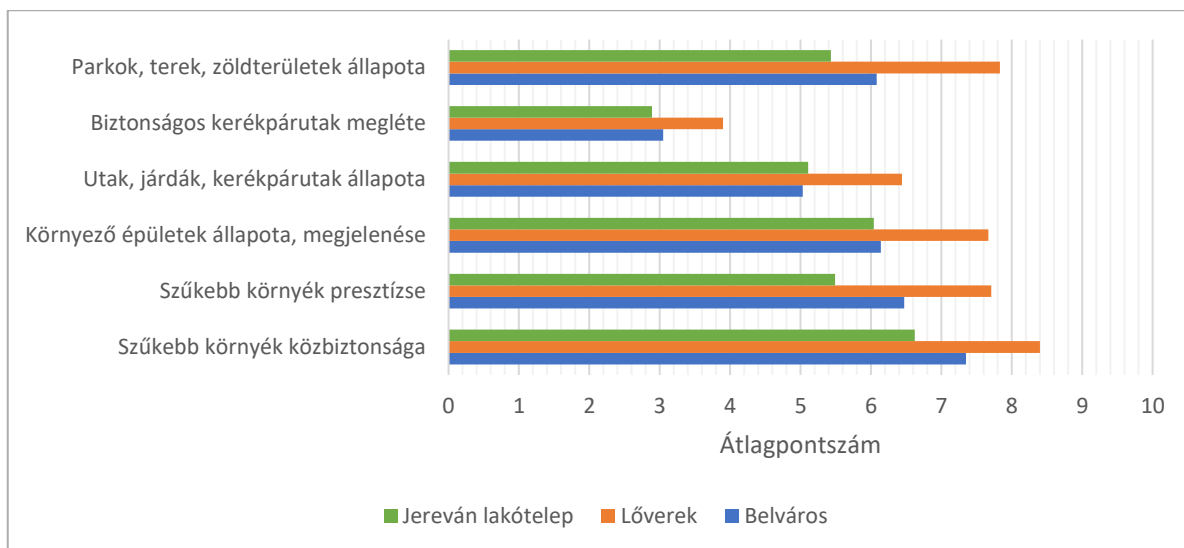
jelentette, hogy az adott szempont egyáltalán nem volt fontos a lakás kiválasztása során, a 10-es érték viszont az adott tényező kiemelt fontosságát jelezte. A legnagyobb eltérés a közvetlen környék közbiztonságát illetően mutatkozott. E tényező szerepét a soproni válaszadók átlagosan 4,01 ponttal értékelték alacsonyabbra, mint a más településeken élők. A legkisebb különbség a környező épületek állapotának és külső megjelenésének megítélésében mutatkozott, melynél az átlagos pontszám mindössze 1,52-vel adódott alacsonyabbra Sopronban, mint a többi településen (37. ábra).



37. ábra: Néhány településfejlesztéssel kapcsolatos tényező szerepe a lakás kiválasztásában országosan (2016) és Sopronban (2018)

Forrás: Kérdőíves felmérések, 2016; 2018

A kérdőíves felmérés során a Belvárosban lakók a környék közbiztonságát leszámítva minden fentebb említett tényező szerepét kisebb jelentőségűnek ítélték a soproni átlagnál. A legkisebb eltérés a környék presztízisében mutatkozott, melyet átlagosan 0,07 ponttal értékelték alacsonyabbra, ami nem jelent szignifikáns eltérést. A legnagyobb különbség pedig a biztonságos kerékpárutak tekintetében van, melyet 0,48 ponttal értékelték kevesebbre, mint a soproni átlag. A közvetlen környék közbiztonsága viszont a Belvárosban lakók számára nagyobb jelentőséggel bír, mint a települési átlag, mert azt 1,68 ponttal magasabbra értékelték. A Lőverekben lakók minden szempontot fontosabbnak ítélték meg, mint a városi átlag. A legszembeötlőbb különbség itt is a közbiztonság megítélésében tapasztalható, mivel e városrész lakói azt 2,73 ponttal magasabbra pontozták a soproni átlagnál. A Jereván lakótelepen élő válaszadók viszont még a belvárosiaknál is kisebb fontosságot tulajdonítottak a fenti tényezőknek. Ennek feltehetően az az oka, hogy a lakásvásárlók ezt a környéket elsősorban a határ megközelíthetősége szempontjából igen kedvező városon belüli fekvése miatt választják. Az ő válaszaikban is egyedül a közbiztonság szerepe kapott magasabb pontszámot (0,95 ponttal) az átlagnál (38. ábra).



38. ábra: Néhány településfejlesztéssel kapcsolatos tényező szerepe a lakás kiválasztásában
Sopron belvárosában, a Lőverekben és a Jereván lakótelepen

Forrás: Kérdőíves felmérés, 2018

A 4. hipotézis azon feltevésből fakad, hogy a parkolási lehetőség egy olyan tényező, mely a lakások iránti keresletet lényegesen befolyásolja. A gyalogos forgalom növelésére irányuló városközpont-fejlesztések, mint például a sétálóutcák kialakítása, jelentősen csökkentik a környéken lévő közterületi parkolóhelyek számát, ami a lakó funkcióra nézve kedvezőtlen még akkor is, ha ez egyúttal a gépjárműforgalom csökkenésével is jár, mivel a forgalom zavaró hatását (zaj, légszennyezés) a vendéglátó- és szórakozóhelyek megnövekedő forgalmából, valamint a gyalogosok nagy számából eredő újabb zavaró tényezők váltják fel.

E hipotézist helyességét a kutatás során a Sopron belvárosában lezajlott fejlesztés esetén vizsgáltam. Véleményem szerint azonban a következtetések más, hasonló fejlesztésekre is általánosíthatók, mivel a parkolási gondok, valamint a vendéglátó- és szórakozóhelyek jelentős forgalma olyan tényezők, melyek a lakhatás kényelmét és nyugalomát kedvezőtlenül befolyásolják, ezért a lakások iránti keresletre is hatással vannak.

A legnagyobb soproni ingatlanközvetítő irodák képviselőivel készített és az 5.2. fejezetben bemutatott interjúk során elhangzottak, másrészt a soproni polgárok körében lefolytatott kérdőíves felmérésnek az 5.5. fejezetben ismertetett eredményei, továbbá a Nemzeti Adó- és Vámhivatal megyei illetékhivatali adatbázisából nyert, Sopron belvárosára vonatkozó forgalmi érték adatok elemzése (5.7.1. fejezet) révén az alábbi tézis fogalmazható meg:

4. TÉZIS:

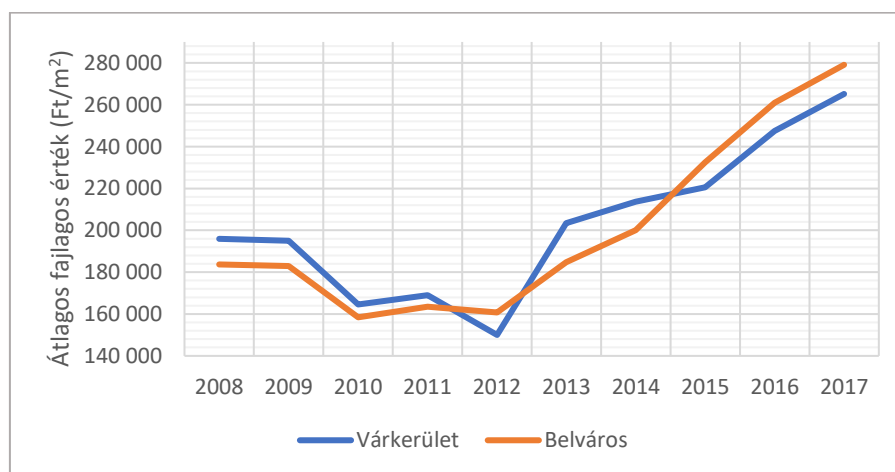
A városközpont forgalmának mérséklésére, a gyalogosforgalom növelésére, valamint a vendéglátó- és szórakozóhelyek számának bővítésére irányuló fejlesztés a keletkező, illetve a

súlyosbodó parkolási nehézségek, továbbá a megnövekedő gyalogosforgalomból és a vendéglátóegységek, szórakozóhelyek működéséből fakadó zavaró hatás miatt a közvetlenül érintett lakóingatlanok piaci (forgalmi) értékét csökkentheti. Különösen igaz lehet ez abban az esetben, ha a fejlesztés a környék mikroklímájára is kedvezőtlen hatást gyakorol a nagyfelületű térburkolat okozta hőszigetek és a megfelelő minőségű és nagyságú zöldfelületek – különösen az árnyékot adó lombos fák – hiánya folytán.

A kutatás során megkérdezett soproni ingatlanközvetítők az elmúlt évek legjelentősebb megvalósult városfejlesztési döntésének a belváros (Várkerület) felújítását tartják, mely az érintett területen található kereskedelmi és vendéglátó célú ingatlanok értékét – a forgalomnövekedés révén – egyértelműen növelte. A tapasztalatuk szerint viszont az érintett területen lévő lakóingatlanok ára az említett fejlesztés hatására nemhogy nem növekedett, hanem némelyikük szerint inkább kis mértékben csökkent, melynek legfőbb okaként azt említették, hogy a parkolási lehetőségek a környéken a korábbihoz képest tovább romlottak.

A soproni lakosság körében végzett kérdőíves megkérdezés során a Belvárosban lakó válaszadók 41%-a úgy vélte, hogy a Várkerület fejlesztése nem befolyásolta a lakásuk értékét, 28,2% szerint a fejlesztésnek köszönhetően az ingatlanuk értéke legfeljebb 5%-kal emelkedett, viszont a közvetlenül érintettek, azaz a Várkerületen lakók valamennyien azt válaszolták, hogy a fejlesztés csökkentette a lakásuk értékét, s ez egybevág az ingatlanközvetítők tapasztalataival.

A Várkerület lakásárait a megyei illetékhivatali adatok alapján elemezve megállapítható, hogy az itteni lakások forgalmi értéke – a 2012-es évet leszámítva – 2014-ig végig magasabbak voltak a belvárosi átlagnál, a felújítást követően (2015-től) viszont a városrész átlaga alá kerültek és azóta is stabilan, mintegy 5%-kal alacsonyabbak annál (39. ábra), ami szintén az empirikus eredményeket támasztja alá.



39. ábra: Az eladott lakások átlagos fajlagos értéke Sopron belvárosában és a Várkerületen, 2008-2017

Forrás: A megyei illetékhivatali adatok alapján a szerző számítása

Az 5. hipotézis felállítását a Magyarországon az elmúlt évektől fogva jellemző nagymértékű sportcélú fejlesztések ihlették. Ez abból a feltételezésből fakad, hogy a lakóingatlanok környezetében rejlő tényezők közül a keresletre érdemben inkább azon tényezők hatnak, melyek az emberek mindennapi életvitelét is jelentős mértékben meghatározzák, mint a közlekedési, napi bevásárlási lehetőségek, vagy például a munkahely és az oktatási intézmények lakástól való távolsága. Az olyan sportlétesítmények esetén viszont, mint egy stadion vagy uszoda, ahová az emberek többsége csak ritkábban látogat el, kevésbé számít a lakástól való távolság, ezért a környéken megvalósuló ilyen jellegű beruházások nem befolyásolják jelentősen a lakások piaci értékét. A kutatás során ezt a hipotézist csak részben sikerült igazolni.

A lakásvásárlók és az ingatlanközvetítők körében végzett kérdőíves kutatásnak a 4.1. és 4.2. fejezetekben bemutatott eredményei azt tükrözik, hogy a lakásvásárlók közel 30%-a számára közömbös, hogy van-e a környéken kulturális, vagy sportlétesítmény. Több, mint kétharmaduk pedig elfogadhatónak tartja, ha a lakásától 5 km távolságra található ilyen intézmény.

A soproni Lővér Fürdő és Csik Ferenc Uszoda jelenleg zajló bővítése kapcsán a megyei illetékhivatali adatbázisból az Alsó Lőverek területére vonatkozó forgalmi érték adatoknak az elemzése révén sem sikerült kapcsolatot kimutatni az említett sportcélú fejlesztés és a környék lakásainak piaci értéke között, de a rendelkezésre álló idősor rövidege miatt nem jelenthető ki kétséget kizáróan a hipotézis helyessége.

A 6. hipotézis megfogalmazása azon feltételezésből fakad, hogy a Panel Program eredményeként megvalósult energetikai és városképi célú felújításokhoz kapcsolódó, a közösségi terek megújulását célzó városfejlesztési döntések hozzájárulnak az adott lakótelep revitalizációjához és ezáltal pozitív hatást gyakorolnak a környéken lévő lakóingatlanok forgalmi értékére. A kutatás során e hipotézist sem sikerült kétséget kizáróan bizonyítani.

Sopron legnagyobb lakótelepe, a Jereván lakótelep rehabilitációjába illeszkedő önkormányzati beruházás, a Kodály Zoltán téri szolgáltatóház 2017-ben befejeződött felújítása jelentősen hozzájárult a városrész központjának élhetőbbé válásához, továbbá növelte annak közbiztonságát. A lakásvásárlók és az ingatlanközvetítők közt országos mintán végzett kérdőíves felmérések (3.4.1. és 3.4.2. fejezetek) azt mutatják, hogy a lakásvásárlók a lakásválasztás során igen fontos szempontnak tartják a környéken lévő épületek állapotát, külső megjelenését, valamint a szűkebb környék közbiztonságát. A Sopronban történt kérdőíves kutatás (5.5. fejezet) e tényezők némiképp alacsonyabb jelentőségét mutatja, de az eredmények azért azt jelzik, hogy az ottani lakásvásárlók is figyelembe veszik ezeket a döntésük során.

Az illetékhivatali adatok alapján a korábbi tendenciával ellentétben 2017-ben a Kodály téren eladott lakások átlagára már magasabb volt a lakótelepi átlagnál. Ez az árnövekedés kapcsolatban állhat az említett fejlesztéssel, de ennek bizonyításához hosszabb idősorokra lenne szükség, mely jelenleg még nem áll rendelkezésre, ezért az 5. hipotézis nem tekinthető teljes mértékben igazoltnak.

7. KÖVETKEZTETÉSEK ÉS JAVASLATOK

A disszertáció alapvetően országos és lokális szinten vizsgálta a lakáspiaci árakat befolyásoló tényezőket. A helyi szintű vizsgálatok során egy olyan magyarországi határmenti településre fókuszált, melynek lakáspiacát nagymértékben meghatározza a külföldi munkavállalás okán évek óta a városba irányuló nagyarányú belső migráció és a határon túlra történő tömeges ingázás. A kutatás több konkrét településfejlesztési döntést vizsgált abból az aspektusból, hogy azok milyen hatást gyakorolnak az érintett városrész lakóingatlanainak piaci árára. A kutatást a jövőben érdemes lenne az ország néhány más régiójában lévő városra is kiterjeszteni, illetve más irányokba is folytatni, melyek közül számomra a következők tűnnek a legérdekesebbnek:

1. Hazai viszonylatban teljesen feltáratlan területnek számít például az alap- és középfokú oktatási intézmények hírneve és oktatási színvonala, illetőleg a tanulók teszteredményei és a környéken lévő lakások kereslete közti kapcsolat, de ugyanígy nem vizsgálta még senki, hogy a felsőoktatási intézményeknek milyen hatásuk van a környező lakások árára.
2. Magyarországon az elmúlt években több települést érintően is nagyarányú járműipari fejlesztések történtek elsősorban a személygépkocsi gyártás terén, és ez a tendencia máig tart. Egy-egy gépkocsi gyártó üzem telepítése tömegesen hoz létre új munkahelyeket az érintett városban, de nem szabad figyelmen kívül hagyni azt a tényt sem, hogy a személygépkocsi-gyártás meglehetősen kitett a konjunkturális ingadozásoknak, ezért nagyon fontos lenne annak feltárása is, hogy az ilyen jellegű iparfejlesztés hogyan alakítja át a környékbeli lakások piacának struktúráját.

Az értekezés rávilágított arra a tényre is, hogy a településfejlesztési döntések a lakások értékén keresztül hatással vannak az ingatlantulajdonosok vagyonára, ezért a jövőben a településtervezésben, valamint a fejlesztési döntések előkészítése során célszerű lenne azok várható ingatlanpiaci hatásait is értékelni és a döntést ennek figyelembevételével meghozni. Ahhoz viszont, hogy ez megvalósulhasson, vagy esetleg a településfejlesztéssel kapcsolatos szabályozásba is beépülhessen, módszertani kutatások szükségesek, mivel a hazai ingatlanvagyon-értékelő szakemberek számára jelenleg még nem állnak rendelkezésre korszerű, akár térinformatikai eszközökkel is támogatott csoportos ingatlanértékelési módszerek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlanszektor a nemzetgazdaságok egyik igen fontos része, ugyanis a nemzeti vagyon egy jelentős részét az ingatlanok adják. Az ingatlanokon belül kiemelt szerep jut a lakásoknak. A magyar lakóingatlan-állomány értéke becslések szerint a háztartások összvagyonának kb. a felét jelenti, ami 30-40 ezer milliárd forintra tehető. Az ingatlanok, azon belül a lakások piaci értékének alakulását is – a helyhez kötöttségükből adódóan – jelentős mértékben befolyásolják a települési tényezők, köztük a településfejlesztés jellemzői is számottevő hatást képesek gyakorolni a helyi lakáspiacra. A település-, különösen a városfejlesztés és a lakóingatlanok értékének kapcsolata ugyanakkor – a nemzetközi tendenciával ellentétben – Magyarországon mindeztidáig egy meglehetősen kevésbé kutatott területnek számít, amit a szakirodalmi tapasztalatok is igazolnak.

Az értekezésem fő célja annak feltárása volt, hogy az önkormányzati szinten meghozott településfejlesztési döntések milyen hatást gyakorolnak az ott lévő lakóingatlanok értékére, Sopron példáján. Az ingatlanokkal kapcsolatos külföldi kutatások túlnyomó része a többmilliós népességű nagyvárosok lakáspiacára fókuszál. A szűkös hazai szakirodalom is jórészt csak a fővárosra, illetve annak lakáspiacára korlátozódik, ami hozzájárult ahhoz, hogy a mostani kutatás során egy kisebb magyar város szolgáljon példaként. Sopron mellett elsősorban azon érv szólt, hogy a város lakásforgalma – főként a külföldi munkavállalásnak köszönhetően – az ország más településeitől eltérően, már a válság éveiben számottevően növekedni kezdett és azóta is intenzív, dinamikus forgalmat mutat, ezért az elemzéshez hosszabb idősorok állnak rendelkezésre.

A kutatás egy elméleti és egy empirikus részből tevődött össze. Az elméleti háttér feltárásakor arra törekedtem, hogy megvizsgáljam a lakáspiac működésének törvényszerűségeit, a lakások értékét alakító tényezőket, majd kapcsolatba hozzam azt a településfejlesztés követelményeivel. Az elméleti háttér bemutatása könyvtári kutatómunka, illetőleg statisztikai adatok vizsgálata és elemzése alapján készült. A kutatás statisztikai adatait elsődlegesen a Központi Statisztikai Hivatal, és a Magyar Nemzeti Bank közzétételei, továbbá a GKI Gazdaságkutató Zrt., illetőleg az FHB Jelzálogbank Nyrt. lakásárindex idősorai, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékhivatali adatbázisa szolgáltatta.

Az empirikus vizsgálat során összesen négy online kérdőíves felmérést, egyéni interjúkat, valamint terepkutatást végeztem. A kutatás kezdetén először országos körben, a lakásvásárlók és az ingatlanközvetítők körében, külön-külön kérdőív segítségével próbáltam felmérni, hogy milyen szempontok játszanak szerepet a vételi döntések meghozatala során. Ezt követően – szintén országos körben – végeztem egy kérdőíves vizsgálatot annak érdekében, hogy megtudjam, hogyan

„diszkontálják” a lakásvásárlók a településfejlesztési döntésekből várható jövőbeni hasznokat. Végül kérdőíves kutatást folytattam a részletes vizsgálat helyszínéként kiválasztott településen, Sopronban. E kérdőív első részében a korábbi országos megkérdezés során feltett, a lakásvásárlói preferenciákra vonatkozó kérdések szerepeltek, a második részében pedig a soproni városfejlesztéssel kapcsolatos kérdések kerültek megfogalmazásra. Az egyéni interjúk alanyai a legnagyobb forgalmú soproni ingatlanközvetítő irodák képviselői, továbbá a város főépítésze és az önkormányzat városfejlesztési osztályának vezetője voltak. A Sopronban végzett terepkutatás az interjúk során megkérdezettek által az elmúlt évek legjelentősebbnek tartott városfejlesztési döntéseivel érintett helyszínekre terjedt ki, melyről fényképdokumentáció is készült.

Megítélésem szerint a sokoldalú módszertani megközelítés nagymértékben hozzájárult a kutatás során kitűzött célok eredményes megvalósításához.

A kutatás során igazolódott azon hipotézis, miszerint a lakást vásárolni szándékozók az ingatlan kiválasztása során figyelembe vesznek olyan szempontokat is, melyekre a településfejlesztési tevékenység közvetlen hatást gyakorol, ezért a településfejlesztési döntések a lakáspiac keresleti oldalát befolyásolva gyakorolnak hatást a lakóingatlanok piaci (forgalmi) értékére.

A településfejlesztéssel kapcsolatos preferenciák vizsgálata során bizonyítást nyert az is, hogy a lakosság a település közútjainak fejlesztésével kapcsolatban a rövidebb időtávon megvalósítható fejlesztéseknek nagyobb értéket tulajdonít, mint a távlatiaknak.

A Sopron lakáspiacát illetően végzett elemzés legfontosabb következtetésének pedig az bizonyult, hogy a településfejlesztéssel összefüggő egyes tényezőket a soproni vásárlók kisebb súllyal veszik figyelembe az ingatlan kiválasztásakor, mint az ország más településein, továbbá azok szerepe városrészenként is eltérő. Ennek fő oka, hogy az Ausztriában való munkavállalás szándékával Magyarország más régióiból Sopronba költözők elsősorban azon városrészekben szeretnének lakást vásárolni, melyekből a határátkelő gépkocsival gyorsan megközelíthető, így a lakás városon belüli elhelyezkedése minden más szempontnál fontosabbá vált a számukra.

A disszertáció készítése során több konkrét soproni városfejlesztési döntés lakáspiaci hatását vizsgáltam. A belváros – különösen a Várkerület – rekonstrukciójával kapcsolatban igazolódott, hogy a városközpont forgalmának mérséklésére, a gyalogosforgalom növelésére, valamint a vendéglátó- és szórakozóhelyek számának bővítésére irányuló fejlesztés a keletkező, illetve a súlyosbodó parkolási nehézségek, továbbá a megnövekedő gyalogosforgalomból és a vendéglátóegységek, szórakozóhelyek működéséből fakadó zavaró hatás miatt a közvetlenül érintett lakóingatlanok piaci (forgalmi) értékét csökkentette. A másik fejlesztés, a Lővér Fürdő és

Csik Ferenc Uszoda jelenleg folyó bővítése kapcsán kapott eredmények azonban csak sejtetik azon feltevésem helyességét, miszerint a hasonló sportcélú beruházások nem gyakorolnak érdemi hatást a környező lakások árára. A hipotézist a kutatás során rendelkezésre álló adatok alapján nem sikerült kétséget kizáróan igazolni. A következő általam vizsgált fejlesztés a Jereván lakótelep központjában található szolgáltatóház felújítása volt, mely jelentősen hozzájárult a lakótelepi környezet revitalizációjához és a környék közbiztonságának javításához. A felújítás óta még csak nagyon rövid idő telt el ahhoz, hogy kellő hosszúságú idősorok álljanak rendelkezésre a lakásárak elemzéséhez, így azon feltevést, miszerint a szolgáltatóház felújítása értéknövelő hatást gyakorol a környékbeli lakóingatlanokra szintén csak részben sikerült bizonyítani. Végül megvizsgáltam egy korábban (2008-ban) befejeződött közösségi tér fejlesztés, a Deák tér felújításának lakásárakra gyakorolt hatását is. Az ottani lakásárak a tér átépítése óta folyamatos emelkedésnek indultak, beleértve a gazdasági válság éveit is. A korábbi tendenciával ellentétben, a Deák téri többlakásos lakóépületekben lévő lakások átlagos négyzetméterára azóta minden évben meghaladta a belvárosi átlagot.

A dolgozatomban egy olyan magyarországi határmenti településre fókuszáltam, melynek lakáspiacát nagymértékben meghatározza a külföldi munkavállalás miatt évek óta a városba irányuló nagyarányú belső migráció és a határon túlra történő tömeges ingázás. A kutatás csak néhány konkrét településfejlesztési döntést érintett, ezért a jövőben érdemes lenne azt az országot néhány más régiójában lévő városra is kiterjeszteni, illetve több más irányba is folytatni.

Végül az értekezés rávilágított arra a tényre is, hogy a településfejlesztési döntések a lakások értékén keresztül hatással vannak az ingatlan tulajdonosok vagyonára, ezért a jövőben a településtervezésben, valamint a fejlesztési döntések előkészítése során célszerű lenne azok várható ingatlanpiaci hatásait is értékelni és a döntést ennek figyelembevételével meghozni. Ahhoz viszont, hogy ez megvalósulhasson, vagy esetleg a településfejlesztéssel kapcsolatos szabályozásba is beépülhessen, módszertani kutatások szükségesek, mivel a hazai ingatlanvagyon-értékelő szakemberek számára jelenleg még nem állnak rendelkezésre korszerű, akár térinformatikai eszközökkel is támogatott csoportos ingatlanértékelési módszerek.

9. SUMMARY

The real property market constitutes an important part of national economies, as a significant part of national wealth is given by real properties. Within the category of real properties residential housing (flats) have a special role. Based on estimates the value of the Hungarian housing properties constitutes ca. half of the total assets of Hungarian households, that is ca. HUF 30-40 billion. Due to their fixed location the market price of real properties, and also within this category the prices of flats, is significantly influenced by factors present in the town where the given flat is located; and also the characteristics of urban development can significantly affect the local housing market. At the same time the connection between the town (especially from the urban development point of view) and the residential properties – contrary to international trends – has so far been quite an under-researched area, and this is also shown by the special literature.

The main aim of this dissertation was to reveal how urban development decisions made at local level influence the value of residential properties, especially in the case of Sopron. The overwhelming majority of international research on real properties mainly focusses on the housing market of big cities with a population in the millions-range. The Hungarian literature is mainly limited to the capital city and its housing market, and this contributed to the fact that this time I chose a smaller Hungarian town as the example in my research. I chose Sopron mainly because – unlike in the case of other areas in the country – primarily due to employment abroad, its housing market started to grow already during the years of the economic crisis, and it has shown a very intense and dynamic growth since then, and therefore the available time series are also longer.

My research consists of a theoretical and an empirical part. When discussing the available theoretical background, I strived to examine regularities underpinning the operation of the housing market and the factors influencing the value of flats, and then to establish a connection between these and the criteria of urban development. The theoretical background of the study was prepared based on library research and the examination and analysis of statistical data. The statistical data were primarily taken from the publications of the Hungarian Central Statistical Office and the Hungarian National Bank, as well as the time series of GKI Economic Research Co. and FHB Jelzálogbank Nyrt. (FHB Mortgage Bank) on the housing prices and also the duties' office database of the Hungarian National Tax and Customs Administration (the Hungarian tax authority).

During the empirical research I conducted altogether four online questionnaire surveys, individual interviews as well as a field research. At the initial phase of the research I used separate national surveys asking home buyers and real estate agents in order to measure what factors played a role

in making decisions on buying a flat. After that – also on a national level – I conducted a questionnaire survey in order to find out how home buyers evaluated the future benefits resulting from urban development decisions. Finally, I conducted a questionnaire survey in the chosen town of Sopron, which is the location of my detailed research. The first part of this latter survey included questions from the previous national survey on preferences when buying a flat, while the second part asked questions in connection with urban development in Sopron. The subjects participating in the interviews were representatives of real estate agencies having the biggest turnover in Sopron, as well as the chief architect of Sopron and the head of the municipality's urban development department. The field research performed in Sopron included those locations, which were pointed out by the subjects of the interviews as being affected by urban development decisions considered to be the most significant in the past years.

In my view this multi-faceted methodological approach contributed significantly to the successful implementation of my research goals.

After the research the hypothesis saying that those intending to buy a flat also take into consideration factors which are directly influenced by urban development activities was supported, therefore decisions of urban development influence the market value of residential properties by affecting the demand side of the housing market.

During the examination of preferences in the context of urban development it was also proven that concerning the development of the public roads of a town inhabitants attribute a higher value to short-term improvements compared to long-term ones.

The most important conclusion of the analysis conducted on Sopron's real estate market was that when choosing the given flat, the individual factors connected to urban development are taken into consideration by those living in Sopron to a lesser extent compared to those living in other towns of the country, and the role played by these factors varies across different parts of the town. The main reason behind this trend is the fact those moving to Sopron in order to take a job in the neighbouring Austria would primarily like to buy flats in areas from where the border crossings are easily accessible by car, and this way for them the flat's location in the town becomes more important than any other factors.

During the preparation of the dissertation I reviewed the impact of several concrete urban development decisions in Sopron on the housing market. In connection with the reconstruction of the inner city – and especially the Castle District round (Várkerület) – I have managed to prove that developments aiming at alleviating the traffic of the inner city, increasing pedestrian traffic

and increasing the number of restaurants and clubs have decreased the market value of residential housing directly affected by these measures, due to the aggravated parking situation, as well as the noise resulting from the more intense pedestrian traffic and the increasing number of restaurants and nightclubs. My results in connection with the other development currently in the pipeline concentrating on the extension of the Lővér Bath and the Csik Ferenc Swimming Pool are only slightly indicative of the truth my hypothesis saying that investments in sports facilities do not significantly influence the prices of flats in the neighbourhood. Based on the data obtained during the research I have not managed to prove this hypothesis beyond doubt. The next development I scrutinised was the renovation of the service house located in the central part of the Jereván residential area: this development has significantly contributed to the revitalisation of the area and improvement of its public safety. Since the renovation took place only a short time has passed, and this was not enough to have time series of appropriate length in order to be able to analyse housing prices; therefore, my hypothesis proposing that the renovation of the service house improved the value of the real properties in the neighbourhood could be proven only partially. Finally, I also examined how an earlier development (a community space development – the renovation of the Deák square – finished in 2008) affected the prices of the surrounding flats. Since the renovation of the square the prices of flats have started to rise continuously, including the years of the economic crisis. Contrary to previous trends, since then the average square metre price of the flats in condominiums around Deák square have exceeded the average in the inner city in each year.

In my dissertation I focussed on a Hungarian town next to the border whose housing market is greatly impacted by the large scale internal migration targeting the town, with the aim of taking jobs in the neighbouring Austria, as well as an intense cross-border commuting. The research dealt with only some of the concrete urban development decisions, therefore in the future it would be worth to extend such research to towns located in other regions of Hungary, and also to continue it in several different directions.

Finally, the dissertation also showed that through the housing prices urban developmental decisions indirectly affect the wealth of real estate owners – therefore in the future during urban planning and the preparation of developmental decisions it would be useful to also evaluate the effects of such decisions on the housing market, and to make these decisions also in view of these factors. However, in order to be able to realise this, or maybe also include it into the regulations of urban development, we need methodological research, because at the moment real estate appraisers in Hungary do not have any modern, group-based real estate appraising methods supported by geoinformatic tools.

IRODALOMJEGYZÉK

ABONYINÉ PALOTÁS, J. (2006). *Az infrastruktúra elemeinek változó szerepe a területi fejlődésben Magyarországon*. Szeged: SZTE Gazdaság- és Társadalomföldrajzi Tanszék, p. 173.

ABREU, D. ÉS BRUNNERMEIER, M. K. (2003). Bubbles and crashes. *Econometrica*, 71(1), pp. 173-204.

ANUNDSEN, A. K. ÉS JANSEN, E. S. (2013). Self-reinforcing effects between housing prices and credit: an extended version. *Discussion Papers* 756. Letöltve: https://www.ssb.no/en/forskning/discussion-papers/_attachment/142946 [2018.04.11].

ASCHEBERG, M., JARROW, R. A., KRAFT, H. ÉS YILDIRIM, Y. (2014). Government policies, residential mortgage defaults and the boom and bust cycle of housing prices. *Real Estate Economics*, 42(3), pp. 627-661. DOI: 10.1111/1540-6229.12041

ÁLVAREZ, L. J., BULLIGAN, G., CABRERO, A., FERRARA, L. ÉS STAHL, H. (2010). Housing cycles in the major euro area countries. *Banco De España Documentos Ocasionales N.º 1001*. Letöltve: <https://www.researchgate.net/search.Search.html?type=publication&query=Housing%20cycles%20in%20the%20major%20euro%20area%20countries>. [2018.08.02].

BAJMÓCY, Z., GÉBERT, J., ELEKES, Z. ÉS PÁLI-DOMBI, J. (2016). Beszélünk a részvételről... Megyei jogú városok fejlesztési dokumentumainak elemzése az érintettek részvételének aspektusából. *Tér és Társadalom*, 30(2), pp. 45-61, DOI: 10.17649/TET.30.2.2753

BAJNAI, L. (2007). *Városfejlesztés*. s.l.: SCOLAR Kiadó, p. 191.

BANAI, Á., VÁGÓ, N. ÉS WINKLER, S. (2017). Az MNB lakásárindex módszertana. *MNB-tanulmányok* 127. Letöltve: <https://www.mnb.hu/letoltes/az-mnb-lakasarindex-modszertana-mnb-tanulmanyok-127.pdf> [2018.05.02].

BAO, T. ÉS DING, L. (2016). Nonrecourse mortgage and housing price boom, bust and rebound. *Real Estate Economics*, 44(3), pp. 584-605. DOI: 10.1111/1540-6229.12116

BARRAS, R. (1994). Property and economic cycle: building cycles revised. *Journal of Property Research*, 11, pp. 183-197.

BARTHA, A. ÉS KLAUBER, M. (2000). Az M5 autópálya gazdasági hatásvizsgálata. *Ipari Szemle*, 4, pp. 20-22.

- BATEMAN, I. J., DAY, B. H. ÉS LAKE, I. (2004). The Valuation of Transport-Related Noise in Birmingham. Technical Report to the Department for Transport. Norwich: University of East Anglia.
- BELUSZKY, P. (2000). A magyarországi településrendszer fejlődése. In: Gy. Enyedi, szerk., *Magyarország településkörnyezete*, Budapest: MTA, pp. 9-76.
- BERACHA, E. ÉS HARDIN, W. G. (2018). The capitalization of school quality into renter and owner housing. *Real Estate Economics*, 46(1), pp. 85-119, DOI: 10.1111/1540-6229.12195
- BERÉNYI, B. E. (2016). Dzsentrifikációkutatás a poszt-szocialista városokban – Merre tovább? *Földrajzi Közlemények*, 140(3), pp. 204-215.
- BERGMANN, P. (1939). Sopron városfejlesztési terve. *Soproni Szemle (különlenyomat)*, 66. szám, p. 21.
- BERGMANN, P. (1940). Sopron városrendezésének kérdései. *Soproni Szemle (különlenyomat)*, 86. szám, p. 20.
- BERKI, T., LAKOS, G., SZENDREI, T. ÉS WINKLER, S. (2017). Magyar lakásárak: Fenn az ernyő, nincsen kas? Letöltve: <http://www.mnb.hu/letoltes/lakasarak-ciklikus-pozicioja-szakmai-cikk-kozoshonlapra.pdf> [2018.04.14].
- BÉKÉS, G., HORVÁTH, Á. ÉS SÁPI, Z. (2016). Lakóingatlanárak és települési különbségek. *Közgazdasági Szemle*, 63, pp. 1289-1323.
- BOURASSA, S. C., HOESLI, M. ÉS OIKARINEN, E. (2016). Measuring house price bubbles. *Real Estate Economics*, DOI: 10.1111/1540-6229.12154
- BOURNET, M. G. ÉS CHALERMPOONG, S. (2001). New highways, house prices and urban development: a case study of tall roads in Orange County, CA. *Housing Policy Debate*, 12(3), pp. 575-605. DOI: 10.1080/10511482.2001.9521419
- BRETT, D. L. ÉS SCHMITZ, A. (2009). Real estate market analysis: methods and case studies. Washington DC: Urban Land Institute, p. 271.
- BROUNEN, D., KOK, N. ÉS QUIGLEY, J. M. (2011). On the economics of energy labels in the housing market. *Journal of Environmental Economics and Management*, 62(2), pp. 166-179.
- BRUNNENMEIER, M. K. ÉS OEHMKE, M. (2013). Bubbles, financial crisis and systemic risk. In: G. M. Constantinides G. M., M. Harris és R. M. Stulz, szerk., *Handbook of economics and finance*, s.l.: Elsevier, pp. 1221-1288.

CHEN, M-C. ÉS PATEL, K. (1998). House price dynamics and granger causality: an analysis of Taipei new dwelling market. *Journal of the Asian Real Estate Society*, 1(1), pp. 101-126.

CROWE, C., DELL'ARICCIA, G., IGAN, D. ÉS RABANAL, P. (2011). How to deal with real estate booms: lessons from country experiences, *IMF Working Paper* WP/11/91. Letöltve: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2011/wp1191.pdf> [2018.04.20].

CSOMÓS, J. (2006). *Lakáspolitikai, lakásgazdálkodás*. Budapest: Gondolat, p.182.

DAVIDOFF, T. (2013). Supply elasticity and the housing cycle of the 2000s. *Real Estate Economics*, 41, pp. 793-813. DOI: 10.1111/1540-6229.12019

DÁNIEL, ZS. (1996). A bérlakás-privatizáció paradoxona. *Közgazdasági Szemle*, 43, pp. 204-230.

DENG, Y., LI, Z. ÉS QUIGLEY, J. M. (2012). Economic returns to energy-efficient investments in the housing market: Evidence from Singapore. *Regional Science and Urban Economics*, 42(3), pp. 506-515.

DIAO, M., QIN, Y. ÉS SING, T. F. (2016). Negative externalities of rail noise and housing values: Evidence from the cessation of railway operations in Singapore. *Real Estate Economics*, 44(4), pp. 878-917, DOI: 10.1111/1540-6229.12123

DIPASQUALE, D. ÉS WHEATON, W. C. (1992). The markets for real estate assets and space: a conceptual framework. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 20(1), pp. 181-197.

DIPASQUALE, D. ÉS WHEATON, W. C. (1996). *Urban economics and real estate markets*. Upper Saddle River, New Jersey: Prentice Hall, p. 378.

DOBRICZA, A. (2004). Home finance subsidies in Hungary. *Housing Finance International Journal*, December 2004, pp. 17-24.

EGEDY, T. (2005). A városrehabilitáció hatásai a lakásmobilitásra és a társadalmi mozgásfolyamatokra. In: T. Egedy, szerk., *Városrehabilitáció és társadalom*, Budapest: MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, pp. 103-158.

EGEDY, T. (2009). *Városrehabilitáció és életminőség*. Budapest: MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, p.152.

ENYEDI, GY. (2007). A város szíve. In: Gy. Enyedi, szerk., *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai*, Budapest: MTA Társadalomkutató Központ, pp. 11-21.

- ENYEDI, GY. (2012). *Városi világ*. Budapest: Akadémiai Kiadó, p. 152.
- FARKAS M., HORVÁTH Á. ÉS VINCZE J. (2010). Ágens alapú tanulás a lakáspiac Wheaton-féle modelljében. In: *Magyar Közgazdaságtudományi Egyesület 4. éves konferenciája*, Budapest: Magyar Közgazdaságtudományi Egyesület, pp. 1-16.
- FÁBIÁN, G. (2014). *Alkalmazott kutatásmódszertan* [online]. Debrecen: Debreceni Egyetem Egészségügyi Kar. Letöltve: https://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop412A/2010_0020_alkalmazott_magyar/index.html [2018.07.26].
- FHB [2009]. Az FHB Lakásárindex módszertani ismertetője. Letöltve: http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/Modszertan/m%C3%B3dszertan_hossz%C3%BA.pdf [2018.04.05].
- FORMAN, B. ÉS SZALÓ, P. (2013). Település- és területi tervezés. In: L. Jeney, D. Kulcsár és I. Tózsá, szerk., *Gazdaságföldrajzi tanulmányok közgazdászoknak*, Budapest: Budapesti Corvinus Egyetem Gazdaságföldrajz és Jövő kutatás Tanszék, pp. 111-126.
- GUDELL, S. (2018). Total value of all U.S. homes. *Forbes*. Letöltve: <https://www.forbes.com/sites/zillow/2018/01/03/total-value-of-all-u-s-homes-31-8-trillion/#51afa7793ca8> [2018.01.25].
- HAJNAL, I. (1999). *Az ingatlan értékelés Magyarországon*. Budapest: BME Mérnöktovábbképző Intézet, p. 257.
- HARNOS, L. (2008a). Ingatlanpiaci ismeretek. In: K. Netkovszky, szerk., *Ingatlanközvetítői ismeretek*. Budapest: FÜTI OMEGA, pp. 173-179.
- HARNOS, L. (2008b). A költség alapú értékelés. In: K. Netkovszky, szerk., *Értékbecslési ismeretek*. Budapest: FÜTI OMEGA, pp. 66-69.
- HARNOS, L. (2008c). Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés. In: K. Netkovszky, szerk., *Értékbecslési ismeretek*. Budapest: FÜTI OMEGA, pp. 55-65.
- HARNOS, L. (2017). A magyar lakáspiaci trendek alakulása a 2008-ban kirobbant gazdasági válság után. *Gazdaság és Társadalom*, 9(3-4), pp. 99-121. DOI: 10.21637/GT.2017.3-4.06
- HARNOS, L. (2018a). Az ingázás hatása Sopron lakáspiacára. In: R. Resperger, szerk., *Demográfiai változások, változó gazdasági kihívások nemzetközi tudományos konferencia Sopron, 2018. november 8. tanulmánykötet*, Sopron: Soproni Egyetem Kiadó, pp. 25-39.

- HARNOS, L. (2018b). Cycles of the Housing Market in Hungary from the Economic Crisis until Today. *Naše Gospodartsvo / Our Economy*, 64(2), pp. 3-14. DOI: 10.2478/ngoe-2018-0007
- HARNOS, L. (2019). A városfejlesztés és a lakáspiac kapcsolata Sopronban. In: *Határtalan tudomány: a Magyar Tudomány Ünnepe 2018 keretében rendezett konferencia 2018. november 20. tanulmánykötet*, Budapest: Tomori Pál Főiskola (megjelenés alatt).
- HEGEDÜS, J. (2006). Lakáspolitikai és lakáspiac – a közpolitika korlátai. *Esély: Társadalom és szociálpolitikai folyóirat*, 17(5), pp. 65-100.
- HEGEDÜS, J., ESZENYI O., SOMOGYI E. ÉS TELLER, N. (2009). Lakhatási szükségletek Magyarországon. Budapest: Városkutatás Kft. Letöltve: <http://www.mut.hu/?module=news&action=getfile&fid=114874> [2018.08.08].
- HEGEDÜS, J., KOVÁCS, R. ÉS TOSICS, I. (1994). Lakáshelyzet az 1990-es években. In: *Társadalmi riport 1994*, Budapest: TÁRKI, pp. 137-164.
- HEGEDÜS, J., MARK, K., STRUYK, R. ÉS TOSICS, I. (1993). Privatizációs dilemma a budapesti bérlakásszektorban. *Szociológiai Szemle*, 3(2), pp. 45-69.
- HEGEDÜS, J. ÉS TELLER, N. (2007). A bérlakás piac szerkezetének vizsgálata, különös tekintettel a szociális bérlakás szektor szerepére, a lakbérek és a lakásköltségek megfizethetőségére. Budapest: Városkutatás Kft. Letöltve: <https://www.mri.hu/wp-content/uploads/2016/02/A-berlakaspiac-szerkezetenek-vizsgalata-2007-1.pdf> [2018.06.24].
- HEGEDÜS, J. ÉS TOSICS, I. (1981). Lakáspolitikai és lakáspiac. *Valóság*, 7, pp. 76-90.
- HIRSHLEIFER, D. (2001). Investor psychology and asset pricing. *The Journal of Finance*, 56(4), pp. 1533-1597.
- HORVÁTH, Á. B. (2008). *Az 1995 óta tartó lakóingatlan-áremelkedés mérése és okai*. PhD. Budapesti Corvinus Egyetem, Közgazdaságtudományi Kar. Letöltve: http://phd.lib.uni-corvinus.hu/362/1/horvath_aron.pdf [2018.01.07].
- HORVÁTH, Á., KISS, H. J. ÉS MCLEAN, A. (2013). Hat-e a lakóingatlanok árára az energiahatékonyság? *Közgazdasági Szemle*, 60, pp. 1025-1042.
- HUNYADI, L. ÉS VITA, L. (2006). *Statisztika közgazdászoknak: Statisztikai módszerek a társadalmi és gazdasági elemzésekben*, Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, p. 770.

IACOVIELLO, M. (2000). House prices and the macroeconomy in Europe: Results from a structural VAR analysis. *ECB Working Paper* 18. Letöltve: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=277228 [2018.08.08].

ILLÉS, I. (2008). *Regionális gazdaságtan – területfejlesztés*. Budapest: Typotex, p. 264.

JANKÓ, F. (2004). Szuburbán folyamatok Sopron térségében: a Lőverek átalakulása. *Földrajzi Értesítő*, 53(3 -4), pp. 295-312.

JANKÓ, F. (2005). Történelmi városnegyedek sorsa – tapasztalatok és tanulságok Sopronban. In: T. Egedy, szerk., *Városrehabilitáció és társadalom*, Budapest: MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, pp.289-305.

JORDÀ, Ò., SCHULARICK, M. ÉS TAYLOR, A. M. (2015). Leveraged bubbles, *NBER Working Paper* 21486. Letöltve: <http://www.nber.org/papers/w21486.pdf> [2018.04.20].

KARÁCSONY, E.NÉ, PERJÁMOSI, I. ÉS VITÉZNÉ, F. M. (1983). *A lakásépítés és -fenntartás, -gazdálkodás, valamint -elosztás fejlesztésének Győr-Sopron megyei feladatai*. Győr: MSZMP Győr-Sopron Megyei Bizottság, p. 47.

KÁLMÁN, J. (2006). Urbanizációs, dezurbanizációs folyamatok a fejlett világban. In: Gy. Szőke, szerk., *Válogatás a Nemzeti Fejlesztési Hivatal fejlesztéspolitikai háttér tanulmányaiból*. Budapest: Nemzeti Fejlesztési Hivatal, pp. 49-84.

KISALFÖLD [2006]. Deák tér: Kezdődik a teljes felújítás. *Kisalföld*. Letöltve: https://www.kisalfold.hu/soproni_hirek/deak_ter_kezdodik_a_teljes_felujitas_/1164309/ [2019.01.20].

KISALFÖLD [2008]. Megszépül a Deák tér vége is. *Kisalföld*. Letöltve: https://www.kisalfold.hu/soproni_hirek/megszepul_a_deak_ter_vege_is/2049842/ [2019.01.20].

KISALFÖLD [2011]. A város „csodája” – elhanyagolt Jereván központ. *Kisalföld*. Letöltve: http://www.kisalfold.hu/soproni_hirek/a_varos_csodaja_-_elhanyagolt_jerevankozpont/2229809/ [2018.09.23].

KISS, É. (2004). Spatial impacts of post-socialist industrial transformation in the major Hungarian cities. *European Urban and Regional Studies*, 11(1), pp. 81-87.

KISS, É. (2010). *Területi szerkezetváltás a magyar iparban 1989 után*. Pécs-Budapest: Dialóg Campus Kiadó, p. 223.

- KISS, É., JANKÓ, F., MIKÓ, E. ÉS BERTALAN, L. (2017). Bridge and/or springboard: Sopron/Ödenburg, the Hungarian border town's role in international migration after 1989. *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft*, 159, pp. 199-220. DOI: 10.23781/moegg159-199
- KISS, É., JANKÓ, F., BERTALAN, L. ÉS MIKÓ, E. (2018). Nyugat és Kelet határán: Sopron a belföldi migrációban. *Tér és Társadalom*, 32(4), pp. 151-166. DOI: 10.17649/TET.32.4.3070
- KISS, G. ÉS VADAS, G. (2006). A lakáspiac szerepe a monetáris transzmisszióban. *Közgazdasági Szemle*, 53, pp. 408-427.
- KOCSIS, J. B. (2000). A szuburbanizáció jelenségének főbb elméleti megközelítései a városszociológiai és más rokon tudományterületek irodalmában. *Tér és Társadalom*, 14(2-3), pp. 311-321.
- KOCSIS, J. B., DÜLL, A. ÉS ONGJERTH, R. (2016a). Előtte és utána: városnegyedek megújításának közösségi és várostervezési folyamatai. In: J. B. Kocsis, szerk., *Főutcák, üzletutcák – megújulás és fejlesztés*, Budapest: L'Harmattan, pp. 24-27.
- KOCSIS, J. B., ONGJERTH, R. ÉS DÜLL, A. (2016b). Az üzletutcák megújításának tanulságai. In: J. B. Kocsis, szerk., *Főutcák, üzletutcák – megújulás és fejlesztés*, Budapest: L'Harmattan, pp. 210-217.
- KORMANIK, M., KOVALSZKY, ZS. ÉS SCHINDLER, I. (2016). Érett szakaszába lép a hazai lakáspiac felívelése. Letöltve: <http://www.mnb.hu/letoltes/kormanik-marton.pdf> [2018.04.20].
- KOVÁCS, A. (2003). A gazdasági viselkedés racionalitása. In: Gy. Hunyady, szerk., *Gazdaságpszichológia*. Csopak: Osiris Kiadó. Letöltve: https://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/2011_0001_520_gazdasagpszichologia/ch01s02.html [2018.07.31].
- KOVÁCS, Z. (2001). A települések fejlődése. In: P. Beluszky, Z. Kovács és D. Olessák, szerk., *A terület- és településfejlesztés kézikönyve*, Budapest: CEBA, pp. 67-91.
- KÖRNER, ZS. (2004). *A telepszerű lakásépítés története Magyarországon 1850-1945*. Budapest: TERC, p. 195.
- KŐSZEGFALVI, GY. ÉS LOYDL, T. (2001). *Településfejlesztés*. Budapest: ELTE Eötvös Kiadó, p. 196.

- LAKOS, G. ÉS SZENDREI, T. (2017a). A lakáspiac stabilitását támogató makroprudenciális eszközök. Letöltve: <http://www.mnb.hu/letoltes/honlapra-lakos-gergely-szendrei-tibor-a-lakaspiac-stabilitasat-tamogato-makroprudencialis-eszkozok-honlapra.pdf> [2018.04.20].
- LAKOS, G. ÉS SZENDREI, T. (2017b). Az eszközárbuborékok magyarázatai. *Hitelintézeti Szemle*, 16(4), pp. 122-150. DOI: 10.25201/HSZ.16.4.122150
- LANGLEY, C. J. (1981). Highways and property values: the Washington Beltway revisited. *Transportation Research Record*, 812, pp. 16-20.
- LÁSZLÓ, M. ÉS PAP, N. (2008). A terület- és településfejlesztés társadalompolitikai megközelítései. In: M. László és E. Bucher, szerk., *A terület- és településfejlesztés társadalomföldrajzi megközelítésben*. Pécs: Pécsi Tudományegyetem Földrajzi Intézet, pp. 11-23.
- MACAL, C. M. ÉS NORTH, M. J. (2006). Tutorial on Agent-Based Modelling and Simulation. In: M. E. Kuhl, N. M. Steiger, F. B. Armstrong és J. A. Joines, szerk., *Proceedings of the 2005 Winter Simulation Conference*. Orlando: INFORMS Simulation Society, pp. 2-15. Letöltve: <https://www.informs-sim.org/wsc05papers/002.pdf> [2018.07.31].
- MATICS, F., HEGEDŰS, J. ÉS TOSICS, I. (1996). Lakásviszonyok, lakáspolitikák. In: I. Kollega Tarsoly, főszerk., *Magyarország a XX. században II.: Természeti környezet, népesség és társadalom, egyházak és felekezetek, gazdaság*. Szekszárd: Babits Kiadó, pp. 261-274.
- MÁDI, L. (2008). *Lakáspolitikák – otthonteremtés: Történelem és tapasztalatok a közelmúlt magyarországi időszakából*. PhD. Nyugat-magyarországi Egyetem, Közgazdaságtudományi Kar. Letöltve: http://www.nyme.hu/fileadmin/dokumentumok/ktk/Kepzes_doktori/2008/2008_MadiLaszlo_d.pdf [2018.01.07].
- MÁRK, L. (2013). *The effect of highways on nearby residential property prices in Hungary*. MA. Central European University.
- MDP (1948). Sopron város és megye a 3 éves tervért. Sopron: MDP Soproni Szervezete, p. 16.
- MEEN, G. (2000). Housing cycles and efficiency. *Scottish Journal of Political Economy*, 47(2), pp. 114-140.
- MEGGYESI, T. (2006). *Településfejlesztés*. Budapest: Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem, p. 79.
- MICHEL, M., ROUWENDAL, J. ÉS DEKKERS, J. (2018). Border effects in house prices. *Real Estate Economics*, (megjelenés alatt), DOI: 10.1111/1540-6229.12255

MINSKY, H. P. (1992). The financial instability hypothesis, *Working Paper 74*. Letöltve: <http://www.levyinstitute.org/pubs/wp74.pdf> [2018.04.18].

MIZSEINÉ, NY. J. (2010). *Földminősítés és ingatlanértékelés 3.* [online]. Székesfehérvár: Nyugat-magyarországi Egyetem. Letöltve: http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/0027_FIE3/index.html [2018.02.22].

NAGY, G. (1997). *Die Wekerle-Siedlung*. Veszprém: Szelényi Ház, p. 24.

NAGY, L. ÉS BALOGH, P. (2013). *Ökonometria* [online]. Debrecen: Debreceni Egyetem Gazdálkodástudományok Centruma. Letöltve: https://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop412A/2011-0029_de_ekonometria_elmelet/index.html [2019.01.28].

NENG LAI, R. ÉS VAN ORDER, R. A. (2010). Momentum and house price growth in the United States: Anatomy of a bubble. *Real Estate Economics*, 38(4), pp. 753-773. DOI: 10.1111/j.1540-6229.2010.00282.x

NENG LAI, R. ÉS VAN ORDER, R. (2017). U.S. house prices over the last 30 years: bubbles, regime shifts and market (in)efficiency. *Real Estate Economics*, 45(2), pp. 259-300. DOI: 10.1111/1540-6229.12127

OECD [2016]. HM1.3 Housing tenures. Párizs: Organisation for Economic Co-operation and Development. Letöltve: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm> [2018.07.31].

OSZVALD, F. N. (2014). *Településtervezés – Városépítés*. Sopron: Nyugat-magyarországi Egyetem Kiadó, p. 68.

PITROS, C. ÉS ARAYICI, Y. (2017). Housing cycles in the UK: a historical and empirical investigation. *Property Management*, 35(1), pp. 89-108, DOI: 10.1108/PM-12-2015-0063

PLÖCHL, K. (2018). The family housing support program (CSOK) in Sopron. *E-CONOM*, 7(1), pp. 51-65, DOI: 10.17836/EC.2018.1.051

POGÁTSA, Z. (2017). Ingázó munkavállalás az osztrák-magyar határtérségben – jelenlegi helyzetkép. In: F. Jankó, A. Fábián és T. Hardi, szerk., *A Kárpát-medence régiói 14. Burgenland*. Budapest: Nemzetstratégiai Kutatóintézet, pp. 501-512.

RECHNITZER, J. (2007). A településfejlesztés tartalma és működési rendszere: Kutatásösszegző tanulmány. In: J. Rechnitzer, szerk., *Település és fejlesztés: A közszolgáltatások hatékonyságának növelése a településfejlesztésben*. Budapest: KSZK ROP 3.1.1. Programigazgatóság, pp. 13-35.

ROUWENDAL, J., LEVKOVICH, O. ÉS VAN MARWIJK, R. (2017). Estimating the value of proximity to water, when ceteris really is paribus. *Real Estate Economics*, 45(4), pp. 829-860, DOI: 10.1111/1540-6229.12143

SÁNDOR, T. (2017). Négy lakást ad el egy átlagos magyar ingatlanközvetítő. *Világgazdaság*. Letöltve: <https://www.vg.hu/vallalatok/negy-lakast-ad-el-egy-atlagos-magyar-ingatlankozvetito-572301/> [2019.01.16].

SÁNDOR, T. (2018). Beállt az eddig felfelé tartó albérleti piac. *Világgazdaság*. Letöltve: <https://www.vg.hu/vallalatok/beallt-az-eddig-felfele-tarto-alberleti-piac-752669/> [2018.05.10].

SCHERBINA, A. (2013). Asset price bubbles: a selective survey, *IMF Working Paper* WP/13/45. Letöltve: <https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2016/12/31/Asset-Price-Bubbles-A-Selective-Survey-40327> [2018.04.14].

SMITH, B. A. ÉS TESAREK, W. P. (1991). House prices and regional real estate cycles: market adjustments in Houston. *AREUEA Journal*, 19(3), pp. 396-416.

SOPRONMÉDIA [2017]. Megújult a szolgáltatóház a Jereván lakótelepen! *Sopronmédia*. Letöltve: <http://www.sopronmedia.hu/cikkek/megujult-a-szolgáltatohaz-a-jerevan-lakotelepen> [2018.09.23].

SZIRMAI, V. (2007). A magyar történelmi belvárosok társadalmi sajátosságai. In: Gy. Enyedi, szerk., *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai*, Budapest: MTA Társadalomkutató Központ, pp. 23-49.

SZIRMAI, V. (2017). Az új városi urbanizációs modell szocialista és/vagy globális természete. *Tér és Társadalom*, 31(3), pp. 25-43, DOI: 10.17649/TET.31.3.2861

TABI, A. ÉS CSUTORA, M. (2011). A temporális diszkontálási szokások vizsgálata – a társadalmi diszkontráta és a társadalmi preferenciák kapcsolata. *Műhelytanulmány*. Letöltve: http://unipub.lib.uni-corvinus.hu/1100/1/ff_otka68647p174.pdf [2018.01.15].

TEGOVA [2003]. Európai értékelési szabványok 2003. Budapest: FÜTI OMEGA, p. 428.

TÓTH, K. (2003). A határmenti fekvés hatása az ingatlanpiacra. In: *Határok és az Európai Unió Nemzetközi Földrajzi Tudományos Konferencia Szeged, 2002. november 29-30.* Szeged: JATEPress, pp. 154-161.

TÓTH, K. (2004). A lakásárak területi különbségei és annak társadalmi hatásai. In: G. Barton és G. Dormány, szerk., *A magyar földrajz kurrens eredményei: II. Magyar Földrajzi Konferencia*. Szeged: Szegedi Tudományegyetem Természettudományi és Informatikai Kar, pp. 1777-1790.

TURNBULL, G. K., ZAHIROVIC-HERBERT, V. ÉS MOTHORPE, C. (2013). Flooding and liquidity on the bayou: The capitalization of flood risk into house value and easy-of-sale. *Real Estate Economics*, 41(1), pp. 103-129, DOI: 10.1111/j1540-6229.2012.00338x

UMBRAI, L. (2010). A főváros kommunális lakáspolitikája a II. világháború éveiben. *Korall*, 40, pp. 68-83.

WILHELMSSON, M. (2005). Valuation of traffic-noise abatement. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(2), pp. 129–151.

WINKLER, G. (2001). Sopron városépítészete. In: Cs. Molnár, szerk., *A Civitas Fidelissima diskurzusa: Kulturális, történeti és gazdasági tanulmányok Sopronról*. Sopron: Nyugat-magyarországi Egyetem, pp. 7-21.

XIONG, W. (2013). Bubbles, crises, and heterogeneous beliefs, *NBER Working Paper* 18905. Letöltve: <http://www.nber.org/papers/w18905.pdf> [2018.04.14].

ZHOU, J. (2010). Testing for cointegration between house prices and economic fundamentals. *Real Estate Economics*, 38, pp. 599-632. DOI: 10.1111/j.1540-6229.2010.00273.x

ŻELAZOWSKI, K. (2017). Housing market cycles in the context of business cycles. *Real Estate Management and Valuation*, 25(3), pp. 5-14. DOI: 10.1515/remav-2017-0017

ZSOLDOS, I. (1997). A lakosság megtakarítási és portfólió döntései Magyarországon 1980-1996. *MNB Füzetek* 1997/4. p. 23. Letöltve: <https://www.mnb.hu/letoltes/mf1997-4.pdf> [2018.08.08].

Statisztikai adatforrások:

BM [2018]. Magyarország állandó lakossága. Budapest: Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárság. Letöltve: <http://nyilvantarto.hu/hu/statisztikak> [2018. 07. 31].

KSH [2003]. Lakásstatisztikai évkönyv. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.

KSH [2014]. Népszámlálás 2011: 12. Lakásviszonyok. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.

KSH [2016]. Ingatlanadattár: Magyarországi lakásárak 2005-2016. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.

KSH [2017a]. Győr-Moson-Sopron megye statisztikai évkönyve 2016. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.

KSH [2018a]. Egy főre jutó bruttó hazai termék. *Központi Statisztikai Hivatal STADAT adatbázis*. Letöltve: http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_qpt014b.html [2018.05.20].

KSH [2018b]. Lakásépítés, lakásmegszűnés, üdülőépítés. *Központi Statisztikai Hivatal STADAT adatbázis*. Letöltve: http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_zrs001.html [2018.05.20].

KSH [2018c]. Önkormányzati lakásgazdálkodás. *Központi Statisztikai Hivatal STADAT adatbázis*. Letöltve: http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zrl001.html [2018. 10. 01].

KSH [2018d]. Sopron lakásállománya. *Központi Statisztikai Hivatal Tájékoztatási adatbázis*. Letöltve: <http://statinfo.ksh.hu/Stainfo/haViewer.jsp> [2018. 08. 30].

KSH [2018e]. Statisztikai Tükör: Lakáspiacek árak, lakásárindex, 2017. IV. negyedév. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.

KSH [2018f]. Statisztikai Tükör: Lakossági lakáshitelezés, 2017. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.

KSH [2018g]. Városterység központok adatai. *Központi Statisztikai Hivatal Tájékoztatási adatbázis*. Letöltve: <http://statinfo.ksh.hu/Stainfo/haViewer.jsp> [2018. 08. 29].

MNB [2018]. Statisztikai adatok, információk: VI. Árak. Budapest: Magyar Nemzeti Bank. Letöltve: <http://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/vi-arak> [2018.08.08].

STATISTIK BURGENLAND [2018]. Ausländische unselbständig Beschäftigte im Burgenland im Jahresdurchschnitt nach Staatsangehörigkeit. Eisenstadt: Amt der Burgenländischen Landesregierung. Letöltve: https://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Downloads/Land_und_Politik/Land/Statistik/Menschen_und_Gesellschaft/Arbeitsmarkt__Erwerbstaetigkeit_und_Einkommen/T7_Auslaendisch_unselbstaendig_Beschaefigte.pdf [2018.08.31].

STATISTIK WIEN [2018]. Unselbständige Beschäftigungsverhältnisse in Wien nach Staatsangehörigkeit und Geschlecht seit 2008. Wien: Magistrat der Stadt Wien. Letöltve: <https://www.wien.gv.at/statistik/arbeitsmarkt/tabellen/ub-staat-zr.html> [2018. 08. 31].

U.S. CENSUS BUREAU. [2017]. Monthly construction spending, December 2017. Letöltve: <https://www.census.gov/construction/c30/pdf/pr201712.pdfml> [2018.03.22].

Jogsabályok:

1990. évi XCIII. törvény az illetékekről

1990. évi C. törvény a helyi adókról

1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

2005. évi CXXXII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról

32/1969. (IX. 30.) Kormányrendelet az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésének szabályairól

16/1969. (IX. 30.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésének szabályairól szóló 32/1969. (IX. 30.) Kormányrendelet végrehajtásáról

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének megállapítására vonatkozó módszertani elvekről

11/2018. (II. 27.) MNB ajánlás a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 12/2018. (IX. 28.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről

Terület- és településfejlesztési dokumentumok:

Győr-Sopron megye hosszú távlatú terület- és településfejlesztési koncepciója 1986-2000

Sopron Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2014-2020

Sopron Megyei Jogú Város Integrált Területi Programja 2014-2020

Sopron Megyei Jogú Város Településfejlesztési Koncepciója

Sopron Településképi Arculati Kézikönyv

1. MELLÉKLET

LAKÁSVÁLASZTÁS

kérdőív magánszemélyek számára

Tisztelt Érdeklődő!

A Nyugat-magyarországi Egyetem Közgazdaságtudományi Kar Széchenyi István Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola doktorjelöltjeként kutatást végzek a városfejlesztés és az ingatlanpiac kapcsolata témában.

Kérem segítse munkámat a következő kérdések megválaszolásával! A kérdőív névtelen és a kitöltése kb. 10-15 percet vesz igénybe.

1. Az Ön életkora?

- 20 évesnél fiatalabb
- 21 és 30 év között
- 31 és 40 év között
- 41 és 50 év között
- 50 éven felüli

2. Az Ön háztartásának mérete (Önt is beleszámítva)?

- 1 fő
- 2 fő
- 3 fő
- 4 fő
- 5 fő
- 5-nél több fő

3. Az Ön legmagasabb iskolai végzettsége?

- általános iskola
- szakmunkásképző, szakiskola

- ☐ érettségi
- ☐ főiskola, egyetem, BSc, BA, MSc, MA, PhD

4. Az Ön jelenlegi tényleges lakóhelye, ahol életvitelszerűen tartózkodik (függetlenül attól, hogy be van-e oda jelentkezve)?

- ☐ főváros
- ☐ megyeszékhely
- ☐ város
- ☐ falu

5. Milyen lakáscélú megtakarítással rendelkezik jelenleg? (több válasz lehetséges)

- ☐ lakástakarék-pénztári megtakarítással (pl.: Fundamenta)
- ☐ egyéb megtakarítással, melyet lakáscélra tervez felhasználni
- ☐ nincs lakáscélú megtakarításom

6. Mikor tervezi a lakásvásárlást?

- ☐ 1 éven belül
- ☐ 2-3 éven belül
- ☐ 4-5 éven belül
- ☐ 5 éven túl
- ☐ Nincsenek jövőbeli lakásvásárlási terveim.

Ha Ön az előző kérdésre azt válaszolta, hogy nincsenek jövőbeli lakásvásárlási terve, akkor kérem, hogy a következő kérdéseket a jelenlegi lakására vonatkozóan válaszolja meg függetlenül attól, hogy azt vásárolta, bérli, vagy más jogcímen használja!

7. Hol szeretne lakást vásárolni?

- ☐ Budapesten
- ☐ Sopronban
- ☐ más városban
- ☐ egyéb településen

8. Milyen típusú lakást szeretne vásárolni?

önálló családiházat, vagy ikerházi lakást, vagy kertes sorházi lakást
15 éven belül épült társasházi, vagy szövetkezeti lakást
lakótelepi (pl.: panel), vagy 15 évnél régebbi társasházi, vagy szövetkezeti lakást
egyéb (pl.: üdülőingatlan, tanya, stb.) ingatlant

9. Mekkora lakást szeretne vásárolni?

40 m²-nél kisebbet
41 és 60 m² között
61 és 80 m² között
81 és 100 m² között
100 m²-nél nagyobbat

10. Hány szobás lakást szeretne vásárolni?

1 szobást (garzon)
2-3 szobást
4-5 szobást
5 szobásnál nagyobbat

11. Miből tervezi finanszírozni (korábbi vásárlás esetén miből finanszírozta) a lakásvásárlást? Ha a válasza korábbi lakásbérletre vonatkozik, akkor azt adja meg, hogy a bérleti jogviszony létrejöttékor egy összegben fizetendő használatbavételi díjat, ill. kauciót miből finanszírozta. (több válasz lehetséges)

meglévő ingatlan eladásából
lakástakarék-pénztári megtakarításból
egyéb megtakarításból
családi otthonteremtési kedvezményből (CSOK, korábban SZOCPOL)
egyéb állami, vagy önkormányzati támogatásból
bankhitelből
más forrásból (pl.: munkáltatói kölcsön, ajándék, stb.)

12. Hol helyezkedjen el a lakás a településen belül?

a központban
a központtól 3 km-en belül

- a központtól 3 km-nél távolabb
- a település határában
- a település határán kívül (pl.: az agglomerációban)

13. Milyen távolságra legyenek a lakástól az alábbi (tömeg-)közlekedési lehetőségek?

	mindegy	200 m-en belül	500 m-en belül	1 km-en belül	3 km-en belül	5 km-en belül	5 km-nél messzebb
helyi járat (busz, villamos, trolibusz, metro)							
vonat, HÉV							
helyközi (távolsági) autóbusz							
autóút, autópálya, országos főútvonal							

14. Milyen távolságra legyenek a lakástól az alábbi intézmények?

	mindegy	1 km-en belül	3 km-en belül	5 km-en belül	5 km-nél messzebb
bölcsőde, óvoda					
oktatási intézmények					
az Ön munkahelye					
orvosi ellátás					
hivatalok					
kulturális és sportlétesítmények					
kereskedelmi létesítmények					

15. Mennyire tartja Ön fontosnak a lakása környezetében lévő parkok, terek, játszóterek, zöldterületek állapotát?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
egyáltalán nem fontos										
kiemelkedően fontos										

16. Mennyire tartja Ön fontosnak, hogy a lakása környezetében legyenek biztonságos kerékpárutak?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
egyáltalán nem fontos										
kiemelkedően fontos										

17. Mennyire tartja Ön fontosnak a lakása környezetében lévő utak, járdák, kerékpárutak állapotát?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

18. Mennyire tartja Ön fontosnak a lakása környezetében lévő épületek állapotát, külső megjelenését?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

19. Mennyire tartja Ön fontosnak az egész település képét (megjelenését, állapotát)?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

20. Mennyire tartja Ön fontosnak az egész település általános megítélését (presztízsét)?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

21. Mennyire tartja Ön fontosnak a lakása szűkebb környékének (az adott kerület, vagy városrész) általános megítélését (presztízsét)?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

22. Mennyire tartja Ön fontosnak az egész település közbiztonságát?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

23. Mennyire tartja Ön fontosnak a lakása szűkebb környékének (az adott kerület, vagy városrész) közbiztonságát?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

24. Igényli-e, hogy az önkormányzat bevonja Önt az egész települést érintő településfejlesztési döntésekbe?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

25. Igényli-e, hogy az önkormányzat bevonja Önt a lakása közvetlen környékét (az adott kerületet, vagy városrészt) érintő településfejlesztési döntésekbe?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

26. Igényli-e, hogy az önkormányzat bevonja Önt a más településrészeket érintő településfejlesztési döntésekbe?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

27. Igényli-e, hogy az önkormányzat bevonja Önt a szomszédos településeket érintő településfejlesztési döntésekbe?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

2. MELLÉKLET

LAKÁSVÁLASZTÁS

kérdőív ingatlanközvetítők számára

Tisztelt Érdeklődő!

A Nyugat-magyarországi Egyetem Közgazdaságtudományi Kar Széchenyi István Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola doktorjelöltjeként kutatást végzek a városfejlesztés és az ingatlanpiac kapcsolata témában.

Kérem segítse munkámat a következő kérdések megválaszolásával! A kérdőív névtelen és a kitöltése kb. 10-15 percet vesz igénybe.

Kérem, hogy a kérdéseket az elmúlt 1 évben szerzett ingatlanpiaci tapasztalatai alapján szíveskedjék megválaszolni!

1. Az Ön ingatlanközvetítői szakmai gyakorlata?

- ☐ 1 évnél kevesebb
- ☐ 1-3 év
- ☐ 4-5 év
- ☐ 5-10 év
- ☐ 10 évnél több

2. Milyen formában végzi Ön az ingatlanközvetítést?

- ☐ egyéni vállalkozóként
- ☐ önálló ingatlaniroda tagjaként, alkalmazottjaként
- ☐ hálózatban működő ingatlaniroda tagjaként, alkalmazottjaként
- ☐ ügyvédként

3. Jellemzően mely településen végez ingatlanközvetítést?

- ☐ Budapesten

megyeszékhelyen
 más városban
 egyéb településen

A továbbiakban a lakást keresők igényeire vonatkozó kérdések következnek.

4. Milyen távolságra legyenek a lakástól az alábbi (tömeg-)közlekedési lehetőségek?

	mindegy	200 m-en belül	500 m-en belül	1 km-en belül	3 km-en belül	5 km-en belül	5 km-nél messzebb
helyi járat (busz, villamos, trolibusz, metro)							
vonat, HÉV							
helyközi (távolsági) autóbusz							
autóút, autópálya, országos főút							

5. Milyen távolságra legyenek a lakástól az alábbi intézmények?

	mindegy	1 km-en belül	3 km-en belül	5 km-en belül	5 km-nél messzebb
bölcsőde, óvoda					
oktatási intézmények					
az Ön munkahelye					
orvosi ellátás					
hivatalok					
kulturális és sportlétesítmények					
kereskedelmi létesítmények					

6. Mennyire tartják a lakáskeresők fontosnak a lakás környezetében lévő parkok, terek, játszóterek, zöldterületek állapotát?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
egyáltalán nem fontos										
kiemelkedően fontos										

7. Mennyire tartják a lakáskeresők fontosnak, hogy a lakás környezetében legyenek biztonságos kerékpárutak?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

8. Mennyire tartják a lakáskereső fontosnak a lakás környezetében lévő utak, járdák, kerékpárutak állapotát?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

9. Mennyire tartják a lakáskereső fontosnak a lakás környezetében lévő épületek állapotát, külső megjelenését?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

10. Mennyire tartják a lakáskereső fontosnak az egész település képét (megjelenését, állapotát)?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

11. Mennyire tartják a lakáskereső fontosnak az egész település általános megítélését (presztízsét)?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

12. Mennyire tartják a lakáskereső fontosnak a lakás szűkebb környékének (az adott kerület, vagy városrész) általános megítélését (presztízsét)?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

13. Mennyire tartják a lakáskereső fontosnak az egész település közbiztonságát?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem fontos

kiemelkedően fontos

14. Mennyire tartják a lakáskereső fontosnak a lakás szűkebb környékének (az adott kerület, vagy városrész) közbiztonságát?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
egyáltalán nem fontos kiemelkedően fontos

3. MELLÉKLET

Településfejlesztési preferenciák

Tisztelt Érdeklődő!

A Soproni Egyetem Lámfalussy Sándor Közgazdaságtudományi Kar Széchenyi István Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola doktorjelöltjeként kutatást végzek a városfejlesztés és az ingatlanpiac kapcsolata témában.

Kérem segítse munkámat a következő kérdések megválaszolásával! A kérdőív névtelen és a kitöltése kb. 15-20 percet vesz igénybe.

1. Az Ön életkora?

20 éves, vagy annál fiatalabb

21 és 30 év között

31 és 40 év között

41 és 50 év között

50 év feletti

2. Az Ön neme?

Nő

Férfi

3. Az Ön háztartásának mérete (Önt is beleszámítva)?

1 fő

2 fő

3 fő

4 fő

5 fő

5-nél több fő

4. Az Ön legmagasabb iskolai végzettsége?

általános iskola

szakmunkásképző, szakiskola

érettségi

főiskola, egyetem, BSc, BA, MSc, MA, PhD

5. Az Ön tényleges lakóhelye, ahol életvitelszerűen tartózkodik (függetlenül attól, hogy be van-e oda jelentkezve)?

főváros

megyeszékhely

város

falu

6. Milyen szempontok szerint választotta ki a környéket, ahol jelenleg is lakik?

Állítsa sorrendbe az alábbi szempontokat! Az 1-es volt a legfontosabb, míg a 11-es volt a legkevésbé fontos a választása során.

- ▼ munkahelyhez való közelség
- ▼ óvodához, iskolához való közelség
- ▼ egészségügyi, szociális intézményekhez való közelség
- ▼ kulturális, sport és szabadidős létesítményekhez való közelség
- ▼ bevásárlási lehetőségek
- ▼ a környék közbiztonsága
- ▼ a környék településképe (városképe), hangulata
- ▼ zöldövezet
- ▼ a közterületek állapota
- ▼ a környék presztízse
- ▼ egyéb szempontok

7. Ha az előző kérdésben az "Egyéb szempontok"-at az 1-3 hely valamelyikére sorolta, akkor kérem, hogy azt fejtse ki 1-2 mondatban!

8. Tegyük fel, hogy Ön részt vesz egy nyereményjátékon és nyer 100 ezer forintot. A nyeremény kifizetésekor választhat, hogy most kéri a nyereményt, vagy egy év múlva kap egy ennél magasabb összeget. Döntse el az alábbi összegek esetén, hogy az azonnali, vagy a jövőbeli kifizetést választja!

	most	1 év múlva	nem tudom
--	------	---------------	--------------

Most kapok 100 ezer forintot,
vagy egy év múlva 100 ezer
forintot

Most kapok 100 ezer forintot,
vagy egy év múlva 101 ezer
forintot

Most kapok 100 ezer forintot,
vagy egy év múlva 102 ezer
forintot

Most kapok 100 ezer forintot,
vagy egy év múlva 103 ezer
forintot

Most kapok 100 ezer forintot,
vagy egy év múlva 104 ezer
forintot

Most kapok 100 ezer forintot,
vagy egy év múlva 105 ezer
forintot

Most kapok 100 ezer forintot,
vagy egy év múlva 106 ezer
forintot

Most kapok 100 ezer forintot,
vagy egy év múlva 110 ezer
forintot

Most kapok 100 ezer forintot,
vagy egy év múlva 115 ezer
forintot

Most kapok 100 ezer forintot,
vagy egy év múlva 120 ezer
forintot

Most kapok 100 ezer forintot,
vagy egy év múlva 125 ezer
forintot

9. Tegyük fel, hogy Ön részt vesz egy nyereményjátékon és nyer 10 millió forintot. A nyeremény kifizetésekor választhat, hogy most kéri a nyereményt, vagy egy év múlva kap egy ennél magasabb összeget. Döntse el az alábbi összegek esetén, hogy az azonnali, vagy a jövőbeli kifizetést választja!

most	1 év múlva	nem tudom
------	---------------	--------------

Most kapok 10 millió forintot,
vagy egy év múlva 10 millió
forintot

Most kapok 10 millió forintot,
vagy egy év múlva 10,1 millió
forintot

Most kapok 10 millió forintot,
vagy egy év múlva 10,2 millió
forintot

Most kapok 10 millió forintot,
vagy egy év múlva 10,3 millió
forintot

Most kapok 10 millió forintot,
vagy egy év múlva 10,4 millió
forintot

Most kapok 10 millió forintot,
vagy egy év múlva 10,5 millió
forintot

Most kapok 10 millió forintot,
vagy egy év múlva 10,6 millió
forintot

Most kapok 10 millió forintot,
vagy egy év múlva 11 millió
forintot

Most kapok 10 millió forintot,
vagy egy év múlva 11,5 millió
forintot

Most kapok 10 millió forintot,
vagy egy év múlva 12 millió
forintot

Most kapok 10 millió forintot,
vagy egy év múlva 12,5 millió
forintot

10. Tegyük fel, hogy az Ön településének önkormányzata sikeresen tárgyal a kormánnyal, hogy az biztosítson forrást a település közútjainak fejlesztéséhez. Az állam most viszont csak egy kisebb összeget tud adni, ami csak az utak kátyúzására elég, viszont ha az önkormányzat később kéri a támogatást, akkor a kormány jelentősebb összeget tud biztosítani. A kérdésben helyi népszavazást írnak ki. Ön hogyan szavazna?

Most kérje a település a támogatást, mely csak a kátyúk kijavítására elegendő.

1 év múlva kérjék a támogatást, mely a kátyúzás mellett a legrosszabb állapotban lévő utca újra aszfaltozására is elegendő.

2 év múlva kérjék a támogatást, mely a kátyúzás mellett az 5 legrosszabb állapotú utca újra aszfaltozására is elegendő.

3 év múlva kérjék a támogatást, mely a kátyúzás mellett a 10 legrosszabb állapotú utca újra aszfaltozására is elegendő.

4 év múlva kérjék a támogatást, mely a kátyúzás mellett a 20 legrosszabb állapotú utca újra aszfaltozására is elegendő.

5 év múlva kérjék a támogatást, mely valamennyi rossz állapotú utca újra aszfaltozására elegendő.

6 év múlva kérjék a támogatást, mely az utak újra aszfaltozása mellett valamennyi járda felújítására is elegendő.

7 év múlva kérjék a támogatást, mely az utak, járdák felújítása mellett a kerékpárút-hálózat kiépítésére is elegendő.

11. Tegyük fel, hogy az Ön településének önkormányzata elnyer egy nagy összegű állami támogatást, melyet szabadon használhat fel a település fejlesztésére. Ön szerint mire kellene költeni a pénzt? Rangsorolja az alábbi lehetőségeket! Az 1-es amire leginkább fordítani kellene, a 10-es amire a legkevésbé.

- ▼ közutak fejlesztése
- ▼ közparkok, zöldterületek felújítása
- ▼ bölcsődék, óvodák építése, felújítása
- ▼ kulturális intézmények (pl.: színház, múzeum) építése, felújítása
- ▼ sportlétesítmények (pl.: uszoda) építése
- ▼ helyi tömegközlekedés fejlesztése
- ▼ háziorvosi rendelők, szakrendelők felújítása
- ▼ épületek külső felújítása a településkép javítása érdekében
- ▼ közbiztonság növelése (pl.: köztéri kamerák telepítése)
- ▼ egyéb fejlesztés

12. Ha az előző kérdésben az "Egyéb fejlesztés"-t az 1-3 hely valamelyikére sorolta, akkor kérem, hogy azt fejtse ki 1-2 mondatban!

13. Tegyük fel, hogy a települést, ahol Ön lakik, valamilyen természeti katasztrófa (pl.: árvíz) fenyegeti. Az állam támogatást nyújt a veszély elhárítására. Most azonban csak egy kisebb összeget tud adni, mely a legsürgősebb problémák azonnali enyhítésére elég, viszont ha később kéri a támogatást, akkor a kormány nagyobb összeget tud biztosítani, amiből a veszély akár véglegesen is elhárítható. Ön hogyan döntene?

(Ha a katasztrófa időközben bekövetkezik, akkor az önkormányzat a keletkezett kárt adó formájában szétteríti a település valamennyi lakója közt, így nincs annak jelentősége, hogy az Ön ingatlana közvetlenül veszélyeztetett-e, mert mindenki egyforma összegű veszteséget fog elszenvedni.)

Fogadja el az önkormányzat az azonnali támogatást és végezze el a legsürgősebb munkálatokat, melyek nem jelentenek végleges megoldást a problémára.

3 év múlva kérje a támogatást, melyből a veszély 5 évre biztosan elhárítható

5 év múlva kérje a támogatást, melyből a veszély 10 évre biztosan elhárítható

7 év múlva kérje a támogatást, melyből a veszély véglegesen elhárítható

14. Tegyük fel, hogy az Ön településén egy szeméttégető működik, mely jelentősen szennyezi a környezetet és nagyon magas a egészségkárosodás kockázata (pl.: a rák kialakulásának veszélye) a település lakói körében. Az önkormányzat két alternatívát mérlegel:

A./ lehetőség: A rendelkezésére álló forrásokból megvásárolja a szeméttégetővel szomszédos ingatlanokat, így az ott lakók biztosan megmenekülnek a veszélytől, viszont az bár jóval kisebb mértékben, de a távolabb élőket még fenyegetni fogja.

B./ lehetőség: Hitel felvételével korszerűsítik a szeméttégetőt, így az egészségkárosodás veszélye a település valamennyi lakójára

nézve megszűnik. A hitel visszafizetéséhez azonban helyi adót kell kivetni a település valamennyi lakójára.

Ön melyik megoldást választaná?

A./ lehetőséget

B./ lehetőséget

Köszönöm szépen a válaszait!

Kérem, ossza meg a kérdőívet (az alábbi linket) ismerősei körében is a közösségi oldalán!

<http://www.kerdoivem.hu/kerdoiv/994646038/>

4. MELLÉKLET

VÁROSFEJLESZTÉS, LAKÁSPIAC

kérdőív soproniak számára

Tisztelt Érdeklődő!

A Soproni Egyetem Lámfalussy Sándor Közgazdaságtudományi Kar Széchenyi István Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola doktorjelöltjeként kutatást végzek a városfejlesztés és az ingatlanpiac kapcsolata témában.

Kérem segítse munkámat a következő kérdések megválaszolásával! A kérdőív névtelen és a kitöltése kb. 10-15 percet vesz igénybe.

1. Az Ön jelenlegi tényleges lakóhelye, ahol életvitelszerűen tartózkodik (függetlenül attól, hogy be van-e oda jelentkezve)?

Sopron

Más település

2. Az Ön életkora?

20 évesnél fiatalabb

☐ 21 és 30 év között

☐ 31 és 40 év között

☐ 41 és 50 év között

☐ 50 éven felüli

3. Az Ön legmagasabb iskolai végzettsége?

általános iskola

szakmunkásképző, szakiskola

érettségi

főiskola, egyetem, BSc, BA, MSc, MA, PhD

4. Az Ön jelenlegi foglalkoztatottsága?

- ☐ Magyarországon dolgozom
- ☐ Ausztriában dolgozom
- ☐ Más országban dolgozom
- ☐ Nyugdíjas vagyok
- ☐ Rokkantsági, vagy más ellátásban részesülök és ezért nincs munkaviszonyom
- ☐ Nappali tagozaton tanulok
- ☐ Egyéb

5. Mióta lakik Ön Sopronban?

- ☐ születésem óta itt élek
- ☐ 1989-ben, vagy azt megelőzően költöztem a városba
- ☐ 1990 és 2011 közt költöztem a városba
- ☐ 2012-ben, vagy azt követően költöztem Sopronba

6. Milyen típusú lakásban lakik Ön jelenleg?

- ☐ önálló családházban, vagy ikerházi lakásban, vagy kertes sorházi lakásban
- ☐ 15 éven belül épült társasházi, vagy szövetkezeti lakásban
- ☐ lakótelepi (pl.: panel), vagy 15 évnél régebbi társasházi, vagy szövetkezeti lakásban
- ☐ egyéb (pl.: üdülőingatlan, tanya, stb.) ingatlanban

7. Kérem, nevezze meg az utat/utcát (teret, stb.) ahol lakik!

8. Hány szobás lakásban lakik jelenleg?

- ☐ 1 szobás (garzon)
- ☐ 2-3 szobás
- ☐ 4-5 szobás
- ☐ 5 szobásnál nagyobb

9. Milyen jogcímen használja a jelenlegi lakását?

- ☐ Én és/vagy valamely velem együttlakó személy a lakás TULAJDONOSA

Én és/vagy valamely velem együttlakó személy a lakás BÉRLŐJE

Egyéb

10. Milyen szerepet játszott az Ön jelenlegi lakásának kiválasztásában a lakás környezetében lévő parkok, terek, játszóterek, zöldterületek állapota?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem volt fontos

kiemelkedően fontos volt

11. Milyen szerepet játszott az Ön jelenlegi lakásának kiválasztásában, hogy a lakás környezetében legyenek biztonságos kerékpárutak?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem volt fontos

kiemelkedően fontos volt

12. Milyen szerepet játszott az Ön jelenlegi lakásának kiválasztásában a lakás környezetében lévő utak, járdák, kerékpárutak állapota?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem volt fontos

kiemelkedően fontos volt

13. Milyen szerepet játszott az Ön jelenlegi lakásának kiválasztásában a lakás környezetében lévő épületek állapota, külső megjelenése?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem volt fontos

kiemelkedően fontos volt

14. Milyen szerepet játszott az Ön jelenlegi lakásának kiválasztásában a lakás szűkebb környékének (az adott városrész) általános megítélése (presztízse)?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem volt fontos

kiemelkedően fontos volt

15. Milyen szerepet játszott az Ön jelenlegi lakásának kiválasztásában a lakás szűkebb környékének (az adott városrész) közbiztonsága?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem volt fontos

kiemelkedően fontos volt

16. Milyen szerepet játszott az Ön jelenlegi lakásának kiválasztásában a lakás helyi tömegközlekedéstől (helyi buszjárat) való távolsága?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem volt fontos

kiemelkedően fontos volt

17. Jelölje be, hogy az alábbiak közül mely szempontokat vette figyelembe a jelenlegi lakása kiválasztása során! (több válasz lehetséges)

Van-e a közelben bölcsőde, óvoda?

Van-e a közelben általános iskola?

Van-e a közelben középiskola (gimnázium, szakközépiskola, stb.)?

Milyen messzi van a háziorvosi rendelő?

Vannak-e a közelben kulturális létesítmények (pl.: mozi, könyvtár, stb.)?

Vannak-e a közelben sportlétesítmények (pl.: uszoda, edzőterem, stb.)?

Milyen messzi van a legközelebbi élelmiszerbolt?

Vannak-e a közelben vendéglátóhelyek (pl.: kávézó, étterem, stb.)?

Vannak-e a közelben szolgáltató egységek (pl.: mosoda, stb.)?

18. Milyen szerepet játszott az Ön jelenlegi lakásának kiválasztásában a lakás távolsága az Ön és/vagy a családtagjai munkahelyétől?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

egyáltalán nem volt fontos

kiemelkedően fontos volt

19. Az alábbiak közül milyen közterület-fejlesztés történt az Ön lakásának közvetlen környékén az elmúlt 5 évben? Kérem, hogy az Ön által legjelentősebbnek ítéltet jelölje meg!

nem történt közterület-fejlesztés

parkosítás, fásítás

játszóter építés, vagy felújítás

út, járda, kerékpárút építés, vagy felújítás

Egyéb

20. Becsülje meg, hogy az Ön által megjelölt közterület-fejlesztés hány százalékkal változtatta meg az Ön lakása értékét!

- ☐ nem változtatta meg az értéket
- ☐ 5%-nál kisebb mértékben növelte az értéket
- ☐ 5-10%-kal növelte az értéket
- ☐ 10%-nál nagyobb mértékben növelte az értéket
- ☐ csökkentette a lakásom értékét

21. Az alábbiak közül milyen közműfejlesztés történt az Ön lakásának közvetlen környékén az elmúlt 5 évben? Kérem, hogy az Ön által legjelentősebbnek ítéltet jelölje meg!

- ☐ nem történt közműfejlesztés
- ☐ vízvezeték-hálózat kiépítése, vagy cseréje
- ☐ csatorna-hálózat kiépítése, vagy cseréje
- ☐ elektromos hálózat kiépítése, vagy cseréje
- ☐ gázvezeték-hálózat kiépítése, vagy cseréje
- ☐ kábeltévé-hálózat kiépítése
- ☐ Egyéb

22. Becsülje meg, hogy az Ön által megjelölt közműfejlesztés hány százalékkal változtatta meg az Ön lakása értékét!

- ☐ nem változtatta meg az értéket
- ☐ 5%-nál kisebb mértékben növelte az értéket
- ☐ 5-10%-kal növelte az értéket
- ☐ 10%-nál nagyobb mértékben növelte az értéket
- ☐ csökkentette a lakásom értékét

23. Az alábbiak közül milyen kulturális létesítmény nyílt meg az Ön lakásának közvetlen környékén az elmúlt 5 évben? Kérem, hogy az Ön által legjelentősebbnek ítéltet jelölje meg!

- ☐ nem nyílt kulturális létesítmény a környéken
- ☐ mozi
- ☐ művelődési ház
- ☐ színház
- ☐ múzeum
- ☐ könyvtár
- ☐ Egyéb

24. Becsülje meg, hogy az Ön által megjelölt kulturális létesítmény megnyitása hány százalékkal változtatta meg az Ön lakása értékét!

- nem változtatta meg az értéket
- 5%-nál kisebb mértékben növelte az értéket
- 5-10%-kal növelte az értéket
- 10%-nál nagyobb mértékben növelte az értéket
- csökkentette a lakásom értékét

25. Az alábbiak közül milyen sportlétesítmény nyílt meg az Ön lakásának közvetlen környékén az elmúlt 5 évben? Kérem, hogy az Ön által legjelentősebbnek ítéltet jelölje meg!

- nem nyílt sportlétesítmény a környéken
- fitness terem
- futball pálya
- uszoda
- futópálya
- tenispálya
- sportcsarnok
- korcsolya pálya
- Egyéb

26. Becsülje meg, hogy az Ön által megjelölt sportlétesítmény megnyitása hány százalékkal változtatta meg az Ön lakása értékét!

- nem változtatta meg az értéket
- 5%-nál kisebb mértékben növelte az értéket
- 5-10%-kal növelte az értéket
- 10%-nál nagyobb mértékben növelte az értéket
- csökkentette a lakásom értékét

27. Ön szerint Sopron melyik városrészében emelkedtek a legnagyobb mértékben a lakásárak az elmúlt 3 évben és miért?

28. Ön szerint Sopron melyik városrészében emelkedtek a legkevésbé a lakások az elmúlt 3 évben és miért?

29. Általánosságban mi az Ön véleménye Sopron lakáspiacáról és a lakások alakulásáról a városban?

30. Általánosságban mi az Ön véleménye Sopron város fejlődéséről és az önkormányzat ebben játszott szerepéről?

31. Milyen módon vonja be az önkormányzat Sopron lakosságát a településfejlesztési döntésekbe? (több válasz lehetséges)

- ☐ nem vonja be a lakókat a döntésekbe
- ☐ a helyi újság(ok)ban nyújt tájékoztatást
- ☐ a helyi kábeltevében tájékoztat
- ☐ lakossági fórumokat, közmeghallgatásokat tart
- ☐ plakátokon tájékoztat
- ☐ Egyéb

Köszönöm szépen a segítségét, de ezzel a kérdőívvel kifejezetten a Sopronban lakók véleményét szeretném megismerni.

32. Ha esetleg van olyan Sopronban lakó ismerőse, aki Ön szerint szívesen kitöltené a kérdőívet, kérem adja meg a nevét és email-címét! (Több személy is megadható!)

Köszönöm szépen, hogy a kérdőív kitöltésével hozzájárult a kutatás sikeréhez!

Kérem ossza meg ezt a kérdőívet a közösségi oldalán, hogy minél több sopronihoz jusson el!

5. MELLÉKLET

Interjúvázlat (ingatlanirodák)

1. Mikor alakult az iroda?
 2. Mióta működik ezen a helyen?
 3. Az Önök irodája milyen típusú ingatlanok közvetítésével / forgalmazásával foglalkozik és elsősorban a város mely területeire fókuszálnak?
 - a. Évente kb. hány ingatlant adnak el?
 - b. Foglalkoznak esetleg értékbecsléssel is?
 - c. És hitelközvetítéssel?
 4. Hogyan látja Sopron lakáspiacát?
 - a. Hogyan változott a forgalom az elmúlt pár évben, ill. a közelmúltban?
 - b. Épültek-e , ill. épülnek-e új társasházak?
 - c. Melyek a legjelentősebb lakásépítési projektek?
 - d. Hogyan befolyásolja a lakáspiacot a belföldi migráció (akik azért költöznek ide, hogy Ausztriában vállaljanak munkát),
 - e. Vásárolnak-e osztrákok lakóingatlanokat Sopronban?
 - f. Milyen tulajdonságokkal bíró ingatlanokra van leginkább kereslet?
 - g. Az Önök tapasztalatai szerint mennyivel drágultak a használt, ill. az új lakások a válság óta?
 - i. És 2013 óta?
 - ii. Visszatértek-e már az árak a válság előtti szintre?
 - h. Átlagosan hány % a különbség a kínálati árak és a tranzakciós árak közt?
 5. Mik azok a szempontok, amiket a lakásvásárlók leginkább figyelembe vesznek a lakás kiválasztásakor?
 - i. Sopron város presztízse?
 - ii. A közvetlen környezet presztízse?
 - iii. A határ közelsége?
 - b. A lakás kiválasztásánál Ön szerint mennyire fontosak az alábbi tényezők?
 - i. helyi és helyközi tömegközlekedés elérhetősége
 - ii. országos főútvonaltól, autóúttól, autópályától való távolság
 - iii. oktatási intézmények távolsága
 - iv. orvosi, szakorvosi rendelőktől való távolság
 - v. bevásárlási lehetőség
 - vi. kulturális és sportlétesítmények közelsége
 - vii. hivatalok közelsége
 - c. Mennyire tartják fontosnak a vásárlók a környéken lévő közterületek állapotát (közterek, parkok, utak, járdák, kerékpárutak)?
 - d. Mennyire tartják fontosnak a vásárlók a környéken lévő épületek külső megjelenését, állapotát?
 - e. Mennyire tartják fontosnak a környezet közbiztonságát?
 - f. Van-e esetleg más olyan szempont, ami az Ön tapasztalata szerint fontos, de még nem említettük?
6. Hogyan látja a városfejlesztés helyzetét (jelenét és jövőjét) Sopronban?
7. Ön szerint mi volt az elmúlt évek legjelentősebb településfejlesztési projekt Sopronban?

8. Van-e arra nézve bármi tapasztalatuk vagy megfigyelésük, hogy egy-egy konkrét településfejlesztési projekt esetén a környéken hogyan változtak a lakásárak a projekt megvalósulása után?
 - a. Tudnának-e esetleg előtte-utána konkrét áradatokat mondani, ill. lekérni a rendszerükből?

6. MELLÉKLET

Interjúvázlat (főépítész, városfejlesztési osztályvezető)

1. Hogyan látja a városfejlesztés helyzetét (jelenét és jövőjét) Sopronban?
 - a. Esetleg korszakokra tudná bontani a Soproni városfejlődését?
 - b. Hogyan látja a mostani időszakot a korábbiakhoz képest?
2. Ön szerint mi volt az elmúlt évek legjelentősebb településfejlesztési projekt Sopronban? Kik vettek részt a megvalósításban, finanszírozásban, stb.?
3. Mérik-e valahogyan egy-egy településfejlesztési projekt társadalmi hasznát (pl. társadalmi diszkontráta segítségével)?
 - a. Ha igen, milyen ki és milyen módszerrel?
 - b. Ha nem, miért nem?
4. Mérik-e valahogyan egy-egy településfejlesztési projekt gazdasági hasznát?
 - a. Ha igen, ki és milyen módszerrel?
 - b. Ha nem, miért nem?
5. Milyen előzetes hatásvizsgálatok előznek meg egy-egy településfejlesztési döntést (pl. környezeti-, társadalmi hatásvizsgálat)?
 - a. Kik végzik ezeket?
 - b. A lakosság megismerheti a tanulmányokat? Milyen módon?
 - c. Egyáltalán van lakossági igény ezek megismerésére?
6. Készülnek utólagos hatásvizsgálatok?
 - a. Kik végzik ezeket?
 - b. A lakosság megismerheti az eredményeket? Milyen módon?
 - c. Mi történik, ha az utólag mért hatás (negatív irányban) eltér az előzetes prognózistól?
7. Milyen módon történik a lakosság bevonása a településfejlesztési döntésekbe?
 - a. Megfigyelhető-e valamilyen változás a lakosság hozzáállásában?
8. Felmerült-e már a lakosság részéről (pl. lakossági fórumon), hogy egy-egy településfejlesztési projekt növeli, vagy éppen csökkenti valamely ingatlan értékét?
9. Vizsgálják-e a településfejlesztési projektek esetén a környékbeli ingatlanok értékére gyakorolt hatást?
 - a. Ha igen:
 - i. Milyen típusú ingatlanokat vizsgálnak (lakások, vagy középületek)?
 - ii. Ki vizsgálja?
 - iii. Milyen módszerrel?
 - iv. A projekt megvalósítása után monitorizálják-e az érték változását? Ha igen, ki és milyen módszerrel?
 - b. Ha nem:
 - i. Miért nem?
 - ii. Fel sem vetődött az igény?
 - iii. Ön szerint lehetne ezt mérni valahogyan?
10. Hogyan látja a bevándorlás (akik Ausztriában akarnak dolgozni) helyzetét?
 - a. Indukált-e ez már valamilyen infrastrukturális fejlesztést a városban?
11. Hogyan látja az osztrák lakásvásárlást?
 - a. Milyen volumenű lehet?
 - b. Indukált-e ez már valamilyen fejlesztést?

12. A PMH honlapján az alábbi dokumentumokat találtam meg:
- a. Sopron Területfejlesztési Konceptiója (2014-es)
 - b. Integrált Területi Program (2014-2020)
 - c. Integrált Településfejlesztési Stratégia 2014-2020
 - d. Sopron Környezetvédelmi programja 2010-2015
 - e. Van esetleg még valami dokumentum, ami fontos lehet a témához? Pl. tematikus térképek, hatástanulmányok a megvalósult fejlesztésekről stb.? kaphatnék ezekből esetleg másolatot (lehetőleg elektronikusan)?
13. Van esetleg javaslata arra nézve, hogy Önön és a soproni ingatlanirodákon kívül kivel lenne még érdemes konzultálni a témáról?

7. MELLÉKLET

Fényképdokumentáció

(A fotók készítésének időpontja: 2018. augusztus és 2019. január)

A disszertáció készítése során négy soproni olyan településfejlesztési döntést vizsgáltam, melyek a lakásarak alakulására is hatással lehetnek. Az egyes helyszínek bejárása során fotókon örökítettem meg a már megvalósult, illetve az esetleg még zajló fejlesztéseket.

Közterület-fejlesztés Sopron belvárosában



Vendéglátóhelyek a megújult Várkerületen



Felújított homlokzatú lakóépületek (Várkerület)



Új füves zöldfelületek és fásítás (Várkerület)



Túl kevés a szabad vízfelület a Várkerületen



A sötét színű térkővel burkolt nagy felületeken jelentős hőszigetek jöttek létre (Várkerület)



Korszerű kerékpárút a Várkerületen



**Modern kerékpártárolók és pihenőpadok
(Várkerület)**



**A vakok és gyengénlátók tájékozódását segítő
három dimenziós városmakett a Várkerületen**



A Várkerület még felújításra váró szakaszai



Megújult utca a várfalon belül



A felújítás alatt álló Szent György utca

A Lövőér Fürdő - Csik Ferenc Uszoda jelenleg is zajló fejlesztése



Az uszoda épülete



Felújítási munkák a strand területén



Medenceépítés



Felújított kiszolgáló létesítmény



A fürdő energetikai célú korszerűsítése is megvalósul



A strandfürdő csúszdái

A Panelprogram eredménye és az általa generált további fejlesztések a soproni Jereván lakótelepen, melyek közvetve mind befolyásolják a lakásárakat



Hőszigetelt és felújított homlokzatú épület és új lakótelepi játszótér



Felújított szolgáltatóház



Néhány épületnél csak panelhézag-szigetelést végeztek



Sok épületnél a külső nyílászárók cseréje is megtörtént



Folyamatban lévő homlokzatzelújítás



Felújított bölcsőde



Felújított óvoda



Korszerű sportpálya



Elektromos gépjármű-töltőállomás a lakótelepen



Az eredeti állapotú hőközpont ma már kevésbé illeszkedik a megújult lakótelepi városképbe



A Szent Imre templom



A lakótelep szélén található Ibolya-tó

A soproni Deák tér felújítása 2008-ban fejeződött be. A fejlesztésnek is köszönhetően az itteni lakásárak 2010 óta a belvárosi átlag fölé emelkedtek.



Felújított útburkolat és parkolóhelyek



A Deák téri Általános iskola



A VOLT Café



Különleges örökzöldek



A tér szobrokban és emlékművekben is gazdag



A Kocka Bistro



A teret szegélyező épületek is sorra megújultak



Korszerű, biztonságos játszótér

KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

Köszönet illeti meg elsősorban témavezetőmet és a doktori iskola vezetőjét, Prof. Dr. Kiss Évát, aki időt és energiát nem kímélve segített engem a kutatásban és értekezésem elkészítésében. Hálás vagyok a biztatásért, a magas szintű tudományos elvárásaiért és az értékes javaslatokért!

Köszönettel tartozom dr. Horváth Szabolcsnak, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Győr-Moson-Sopron Megyei Adó- és Vámigazgatósága igazgatójának, hogy az illetékhivatali adatbázisból térítés nélkül rendelkezésemre bocsátotta a kutatáshoz szükséges adatokat.

Köszönöm Tóth Gábornak, Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Városfejlesztési Osztálya vezetőjének, továbbá Németh Gergely városi főépítésznek, valamint az általam felkeresett ingatlanirodák képviselőinek, hogy az interjúkhoz rendelkezésemre álltak.

Köszönettel tartozom mindenkinek, aki kitöltötte az általam készített kérdőíveket, hozzájárulva ezzel a kutatás sikeréhez. Külön is köszönöm Gosztonyi Miklósnak, a Kisalföld újságírójának, hogy figyelemfelhívó cikkével segített, hogy a soproni polgárok számára készült kérdőív minél többekhez juthasson el.

A disszertáció végleges változatának elkészítéséhez nagy segítséget jelentettek számomra Dr. habil. Kocsis János Balázs és Dr. Oszvald Ferenc Nándor előopponensi véleményükben és a munkahelyi vitán megfogalmazott javaslatai. Ezúton is szeretném megköszönni munkájukat.

Külön is szeretném kifejezni hálámat házastársamnak odaadó szeretetéért, valamint az értekezésem elkészítése során irántam tanúsított végtelen türelméért és nem utolsósorban a fénykép dokumentáció elkészítéséhez nyújtott segítségéért.

NYILATKOZAT

Alulírott Harnos László, jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy

„A lakásárakat befolyásoló tényezők, különös tekintettel a településfejlesztési döntésekre Sopron példáján” című

PhD értekezésem

önálló munkám, az értekezés készítése során betartottam *a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait*, valamint a Széchenyi István Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola által előírt, a doktori értekezés készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében.⁷

Kijelentem továbbá, hogy az értekezés készítése során az önálló kutatómunka kitétel tekintetében a programvezetőt illetve a témavezetőt nem tévesztettem meg.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy az értekezést nem magam készítettem, vagy az értekezéssel kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Soproni Egyetem megtagadja az értekezés befogadását.

Az értekezés befogadásának megtagadása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Sopron, 2019. február 18.

.....
doktorjelölt

⁷ 1999. ÉVI LXXVI. TV. 34. § (1) A MŰ RÉSZLETÉT – AZ ÁTVEVŐ MŰ JELLEGE ÉS CÉLJA ÁLTAL INDOKOLT TERJEDELEMBEN ÉS AZ EREDETIHEZ HÍVEN – A FORRÁS, VALAMINT AZ OTT MEGJELÖLT SZERZŐ MEGNEVEZÉSÉVEL BÁRKI IDÉZHETI.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára – a cél által indokolt terjedelemben – szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást – a szerző nevével együtt – fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.